
**IL MERCATO IMMOBILIARE
IN LOMBARDIA NEL 2012**

Gruppo di lavoro CRESME

Sandro Baldazzi

Lorenzo Bellicini (progettazione e direzione)

Antonella Stemperini (coordinamento)

Enrico Campanelli

Paolo D'Alessandris

Daniele Girardi

Antonello Mostacci

Francesco Pasquino

Paola Reggio

Francesco Toso

Editing

Rita Trinca

Per ANCE Lombardia:

La Commissione Referente "Centro Studi"

Avvertenza

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

Indice

PRESENTAZIONE	5
1. ELEMENTI DI SINTESI	7
1.1. La crisi seleziona i territori	7
1.2. La seconda fase della crisi è più grave della prima	8
1.3. Sta cambiando uno dei nodi strutturali dell'economia italiana?: è in crisi il ruolo storico della famiglia come pilastro economico	10
1.4. Contrariamente a quanto si pensa la domanda abitativa si accumula, ed emerge il vero nodo del momento: "affordability"	12
1.5. La crisi, la casa, i giovani	13
1.6. La crisi, la casa, gli stranieri	14
1.7. Lo scenario della domanda residenziale primaria nei prossimi 10 anni: crescita di peso degli stranieri, riduzione dei tassi di crescita delle famiglie italiane ma livelli di domanda ancora alti, forte incremento dell'immissione sul mercato di patrimonio usato a causa dell'estinzione di nuclei famigliari anziani	15
1.8. I due nodi del mercato: riattivare "l'ascensore" della sostituzione e sviluppare il mercato del "patto di futura vendita" e dell'affitto "a riscatto"	16
1.9. Segmentare la domanda abitativa per universi di domanda (category management per l'immobiliare) e per territori: alcune riflessioni	16
1.10. eppure il mercato residenziale, nonostante i pesanti cali registrati, si è tenuto sui picchi massimi dei precedenti cicli storici, il problema diventa comprendere dove si vende e cosa è in grado di acquistare la domanda	17
1.11. La crisi pesante nel non residenziale	19
1.12. Può l'economia lombarda fare a meno delle costruzioni e dell'immobiliare?	20
2. INQUADRAMENTO ECONOMICO	21
2.1. 2011-2013: Il rallentamento dell'economia globale e la crisi finanziaria europea	21
2.2. L'economia italiana: una crisi nella crisi	25
2.3. L'economia lombarda	29
3. SCENARIO DEMOGRAFICO	41
3.1. L'articolazione territoriale	41
3.2. La straordinaria crescita demografica dei primi anni Duemila	43
3.3. La centralità dei movimenti migratori	50
3.4. Crescita delle famiglie ancora più intensa di quella demografica	54
3.5. Lo scenario demografico decennale	56
3.6. Dinamica delle famiglie e domanda primaria	74
4. SEGMENTAZIONE DELLA DOMANDA	81
4.1. La domanda abitativa straniera	81
4.2. Invecchiamento strutturale e scenari della domanda abitativa	84

5. LO SCENARIO DEL MERCATO IMMOBILIARE	91
5.1. Stock immobiliare e fatturato dell'industria immobiliare	91
5.2. Analisi mercato immobiliare: le compravendite residenziali	95
5.3. I prezzi delle abitazioni: i dati dell'Agenzia del Territorio	106
5.4. La capacità d'accesso alla proprietà	109
5.5. Dinamica degli sfratti	111
5.6. Compravendite non residenziali	114
5.7. L'indebitamento per l'acquisto immobiliare	126
5.8. Il finanziamento degli investimenti in costruzioni in Lombardia	129
6. CARATTERI E DINAMICA DELL'OFFERTA LOMBARDA	133
6.1. Le costruzioni e l'indotto: dimensionamento delle costruzioni e del loro indotto	133
6.2. Struttura dell'offerta complessiva: la dimensione dell'impresa	135
6.2.1. <i>Stima delle costruzioni e dell'indotto</i>	135
6.2.2. <i>La struttura dell'offerta complessiva</i>	136
6.3. Analisi delle dinamiche dell'offerta	149
6.4. Il valore diretto e indotto del settore delle costruzioni e dell'immobiliare nell'economia lombarda	156
Allegato. SCHEDE PROVINCIALI	163
1. Provincia di Varese	165
2. Provincia di Como	177
3. Provincia di Sondrio	189
4. Provincia di Milano	201
5. Provincia di Bergamo	213
6. Provincia di Brescia	225
7. Provincia di Pavia	237
8. Provincia di Cremona	249
9. Provincia di Mantova	261
10. Provincia di Lecco	273
11. Provincia di Lodi	285
12. Provincia di Monza-Brianza	297

PRESENTAZIONE



Luigi Colombo
Presidente di ANCE
Lombardia

Quello trascorso è stato un altro anno assai difficile per l'industria delle costruzioni lombarda, pesantemente colpita dalla crisi dei mercati internazionali e dalle sue conseguenze, soprattutto sugli investimenti nel settore immobiliare. Tutti gli osservatori confermano la situazione di grave crisi in cui versa il settore: secondo ANCE, il giro di affari complessivo delle costruzioni in Lombardia è sceso a quota 24,3 miliardi di euro, con un ulteriore calo del 4,6% in termini reali rispetto all'anno precedente, e per il 2012 si prevede un'ulteriore flessione. Nel quinquennio 2008-2012 il settore delle costruzioni in Lombardia avrà quindi perso quasi un quarto del suo valore.

Il mercato immobiliare, soprattutto quello abitativo di fascia media, che rappresenta il tipico core business della base imprenditoriale del comparto edile lombardo (costituita per oltre il 90% da PMI spesso a conduzione familiare), è la causa principale di questa congiuntura critica per il settore, come si evince anche dallo stallo degli investimenti in nuove costruzioni e dal dato, ancor più preoccupante, del crollo del numero di richieste di permessi di costruire. Ecco dunque il motivo che spinge la nostra Associazione, per il quarto anno, a presentare questo approfondimento tematico sul mercato immobiliare, come "base scientifica" per analizzare lo stato di salute del comparto, la progressione dei fenomeni in atto, l'emergere e il consolidarsi di tendenze nella domanda e nell'offerta nella principale piazza immobiliare del Paese: uno strumento dedicato agli "addetti ai lavori", ma anche agli amministratori, per individuare insieme una possibile strategia condivisa per l'uscita dalla crisi di un settore che, nonostante la recessione, produce ancora il 10% del prodotto interno lordo della Nazione.

Diversi sono i fattori che stanno ostacolando la ripresa generalizzata del mercato immobiliare abitativo: la difficile situazione economica generale, che crea incertezza e percezione di precarietà, disincentivando l'investimento immobiliare; la contrazione della disponibilità economica e dei risparmi, e il venir meno del tradizionale ruolo di "ammortizzatore sociale" e bacino di risorse per l'investimento nel "bene casa", rivestito nel nostro Paese dall'istituzione familiare; l'ulteriore "stretta creditizia" effettuata dagli istituti di credito nei confronti delle famiglie e, in questi ultimi mesi, la crescita dei tassi di interesse che rende i mutui troppo onerosi.

Tale situazione si ripercuote con inedita drammaticità sul mercato immobiliare, trascinando al ribasso soprattutto la fascia medio-bassa della domanda abitativa, deprimendo ulteriormente gli investimenti già fiaccati da un quinquennio di stagnazione, in cui il numero di abitazioni scambiate in Lombardia si è ridotto di circa un terzo, riportandosi ai livelli di fine anni Novanta. Il blocco delle compravendite nel comparto della prima casa si ripercuote sulla "domanda di sostituzione", poiché è sempre più difficile vendere un immobile vecchio per comprarne uno nuovo. Risultato: il meccanismo si è inceppato. Le distorsioni introdotte nel mercato dalla crisi della fiducia, dall'asimmetria informativa tra le parti e dal credit crunch, pongono di fronte all'incapacità della domanda di incontrare l'offerta: da un lato abbiamo famiglie in difficoltà nell'accesso alla casa, dall'altro le case ci sono.

La traiettoria di una nuova politica per la casa dovrebbe abbinare due meccanismi: da un lato la razionalizzazione dell'offerta di edilizia abitativa già esistente, dando nel contempo una risposta immediata al problema abitativo e a quello dell'invenduto delle imprese di costruzione; dall'altro, l'avvio di una campagna su larga scala di "rottamazione" dei quartieri di edilizia residenziale pubblica degradati e di riutilizzo delle aree dismesse, in un'ottica di valorizzazione del mix sociale e di qualificazione del tessuto connettivo, soprattutto delle aree periferiche delle città.

È giunto il momento di ripensare le strategie per lo sviluppo delle città e del territorio lombardo, attraverso la promozione di un'estesa campagna di sostituzione edilizia, che miri a sostituire il patrimonio vetusto, degradato e sottoutilizzato con entità edilizie nuove, innovative, caratterizzate da elevati standard qualitativi, in termini architettonici, ambientali, energetici e tecnologici. Occorre difendere il sistema delle piccole e medie imprese e avviare un piano di interventi per la qualificazione del territorio, la prevenzione del rischio sismico e del dissesto idrogeologico e il miglioramento dei servizi locali e della qualità della vita nelle aree urbane.

La capacità di fornire un'adeguata risposta a queste istanze passa inevitabilmente per l'innovazione dei processi costruttivi e per il perseguimento della qualità degli interventi, all'insegna del concetto di "sostenibilità", nella sua triplice accezione di sostenibilità ambientale, sociale ed economica: anche per intercettare queste tendenze, andando oltre i semplici vincoli imposti dalla normativa, il settore delle costruzioni – su impulso del sistema associativo ANCE – ha avviato da tempo un percorso di qualificazione, tanto sul fronte del processo costruttivo quanto su quello del prodotto edilizio, consapevole della necessità di sfruttare il concetto di "qualità" come fattore di differenziazione all'interno di un mercato, quello delle costruzioni, estremamente polverizzato e fortemente concorrenziale, che tra qualche anno – a crisi rientrata – sarà inevitabilmente molto diverso da quello attuale.

1. ELEMENTI DI SINTESI

1.1. La crisi seleziona i territori

La nuova crisi finanziaria, aggravatasi a partire dal giugno 2012, e la recessione che colpisce l'economia italiana, incide sullo scenario del mercato immobiliare della Lombardia disegnato lo scorso anno. Nel comparto residenziale, dopo il "rimbalzo" del 2010, nel 2011 le compravendite tornano ad avere il segno negativo. Ma la caduta è ancora contenuta: -2,7% sul 2010 per il territorio regionale, con i comuni capoluogo che registrano un incremento dell'1% e quelli non capoluogo che flettono del 3,9%. Emerge un diverso comportamento territoriale, frutto della selezione prodotta dalla crisi. Anche nel 2010 i comuni capoluogo avevano registrato un incremento delle compravendite (+ 4,7%), mentre gli altri comuni si stabilizzavano su un -0,6%. Tra 2011 e 2006 le compravendite in regione sono diminuite del 35,2%, ma la flessione è stata del 38,1% nei comuni non capoluogo e del 24,5% in quelli capoluogo.

Tabella 1.1. - Compravendite di abitazioni in Lombardia 2006-2011

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Variazioni % 2011/2006
Capoluoghi	39.566	35.805	30.870	28.234	29.547	29.856	-9.710
Variazioni %	-0,6	-9,5	-13,8	-8,5	4,7	1,0	-24,5
Altri Comuni	144.052	134.003	110.688	93.410	92.841	89.202	-54.850
Variazioni %	3,4	-7,0	-17,4	-15,6	-0,6	-3,9	-38,1
Lombardia	183.619	169.809	141.558	121.644	122.388	119.058	-64.561
Variazioni %	2,5	-7,5	-16,6	-14,1	0,6	-2,7	-35,2

Fonte: elaborazioni CRESME su dati OMI-Agenzia del Territorio

Secondo la stessa fonte OMI, i prezzi delle abitazioni si sarebbero però mantenuti stabili nonostante un ridimensionamento significativo delle compravendite. La flessione del valore secondo questa fonte ufficiale è contenuta, mentre altri osservatori descrivono una flessione dei prezzi più significativa: tra il -15 e il -20%, in valori deflazionati, rispetto ai picchi toccati nel 2007, e con profonde differenze tra prodotto di qualità e prodotto economico. In questo scenario la variabile localizzazione nelle scelte di acquisto e nel mantenimento del valore dell'abitazione assume ancor più importanza del passato. La contrazione del valore del mercato immobiliare sarebbe così significativa, ma caratterizzata da profonde differenze territoriali e tipologiche indotte dalla selezione che la crisi introduce sui comportamenti degli attori della domanda.

Nel 2010 le compravendite di abitazioni nei capoluoghi di provincia sono cresciute del 4,7% e nel 2011 dell'1,0%. Negli altri comuni le compravendite sono diminuite dello 0,6% nel 2010 e

del 3,9% nel 2011. Nel complesso tra 2011 e 2006 il mercato immobiliare dei capoluoghi perde il 24,5%, quello dei comuni non capoluogo il 38,1%. E anche tra i capoluoghi emergono significative differenze: a Pavia il mercato del 2011 è addirittura superiore a quello del 2006 del 10,3%, a Mantova la flessione è del 38,7%. Sondrio, Milano e Monza, perdono poco più del 20% del mercato rispetto al 2006; a Varese, Como, Lecco e Lodi la flessione è superiore al 30%. Negli altri comuni della provincia di Lodi le compravendite sono scese tra 2006 e 2011 del 51,5%, a Cremona del 44,6%, a Mantova del 42,6%, e a Pavia, dove il comune cresce, la flessione è del 41,6%. Si tratta di profonde differenze territoriali in una crisi generalizzata. Con province che perdono il quasi il 50% delle compravendite, come Lodi, e altre che perdono 'solo' il 25%, come Sondrio. "Location, location, location", uno degli slogan più forti delle strategie imprenditoriali, diventa a maggior ragione uno dei gradi temi dell'attuale fase di mercato, che possiamo tradurre come esito di una selezione economico-territoriale che la crisi produce.

Tabella 1.2. - Compravendite di abitazioni in Lombardia – Variazioni %

	Capoluoghi			Altri comuni			Province		
	2010/2009	2011/2010	2011/2006	2010/2009	2011/2009	2011/2006	2010/2009	2011/2009	2011/2006
Varese	-3,7	5,4	-31,7	2,9	-7,2	-38,5	2,4	-6,2	-37,9
Como	-1,6	2,8	-32,8	-3,0	-1,1	-39,3	-2,8	-0,5	-38,4
Sondrio	29,2	1,5	-21,7	4,1	2,8	-25,2	6,5	2,7	-24,8
Milano	6,7	1,8	-23,7	1,7	-1,6	-34,1	3,9	-0,1	-29,7
Bergamo	-8,9	4,8	-29,4	-5,5	-4,4	-41,2	-5,8	-3,4	-40,0
Brescia	6,8	-10,1	-26,1	0,2	-5,2	-39,0	1,2	-6,0	-37,4
Pavia	-9,3	10,1	10,3	-5,0	-5,0	-41,6	-5,6	-2,9	-36,9
Cremona	4,4	3,5	-26,0	-0,9	-7,4	-44,6	0,2	-4,9	-40,9
Mantova	41,1	-13,9	-38,7	4,0	-8,5	-42,6	9,1	-9,5	-41,9
Lecco	-0,2	-5,5	-32,5	-1,4	-7,3	-35,9	-1,3	-7,1	-35,5
Lodi	-8,3	-0,2	-31,3	-0,8	-9,0	-51,5	-2,2	-7,4	-48,7
Monza-Brianza	0,4	4,5	-20,7	-2,1	-1,1	-33,6	-1,8	-0,4	-32,1
Lombardia	4,7	1,0	-24,5	-0,6	-3,9	-38,1	0,6	-2,7	-35,2

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

1.2. La seconda fase della crisi è più grave della prima

Il nodo vero, però, non è tanto comprendere cosa è successo sino ad ieri, quanto cosa stia succedendo in questi giorni e cosa succederà nei prossimi mesi. La nuova crisi finanziaria e la recessione incidono pesantemente sulle condizioni di contesto: toccano la capacità di reddito, la capacità di risparmio, le basi della fiducia, le condizioni di accesso al credito. Il PIL nazionale

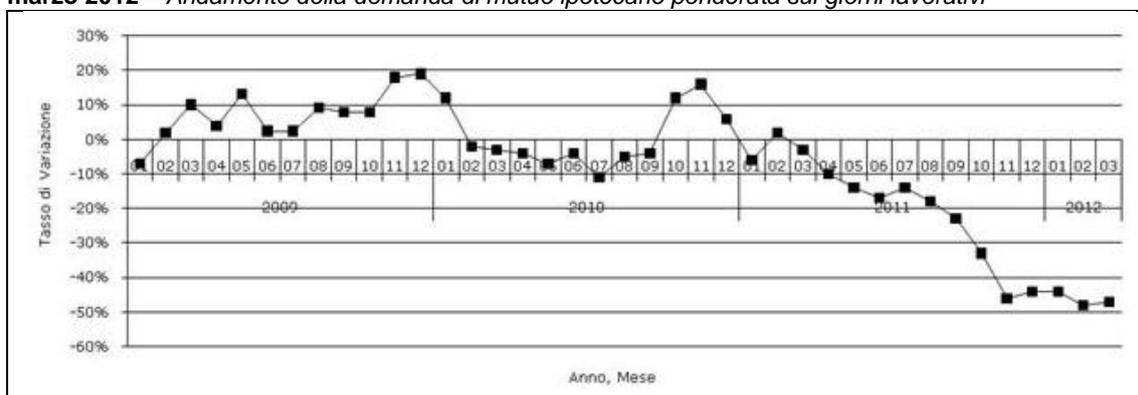
scenderà nel 2012 tra il -1,5% e il -1,9%, a seconda delle diverse stime. La Lombardia è in linea con lo scenario nazionale, le varie stime disponibili la collocano con una flessione del PIL tra il -1,4% e il -1,7%. Dopo la forte recessione del biennio 2008-2009, e la parziale ripresa del 2010-2011, con il 2012 si entra in una crisi in grado di 'minare' alcuni pilastri del modello economico italiano.

Il nodo centrale, dal nostro punto di vista, è che questa seconda fase della crisi penalizza in forma amplificata, rispetto alla prima fase recessiva, la capacità di accesso alla casa (affordability), incidendo sulla capacità di reddito, di risparmio e di accesso al credito delle famiglie. In sostanza, potremmo dire che questa seconda crisi colpisce un pugile già debole, ma che in precedenza, grazie alle risorse accumulate, era riuscito ad incassare buona parte dei colpi ricevuti. Si potrebbe anche dire che il problema, in questo momento, è di alimentazione.

Nella storia italiana che va dal dopoguerra alla prima metà degli anni '90, la capacità di reddito e di risparmio delle famiglie italiane è stata tale da consentire, in percentuali vicine all'80%, l'acquisto dell'abitazione senza un sostanziale ricorso al credito. La casa si acquistava con i risparmi e l'aiuto dei famigliari. Ancora nel 1995, secondo la Banca d'Italia, il debito degli italiani con gli istituti di credito per l'acquisto delle abitazioni era ridottissimo, in assoluto e nei confronti internazionali. Gli anni dell'ultimo ciclo immobiliare espansivo sono stati caratterizzati da una minore capacità di reddito e risparmio rispetto al passato ma da una ampia disponibilità di credito facile verso un comparto caratterizzato da eccezionali livelli di crescita. E' così cresciuto l'indebitamento delle famiglie. La fase recessiva attuale, si è avviata con una prima flessione delle compravendite nel secondo semestre del 2006, ed è poi proseguita nel 2007. Si tratta di una prima fase della crisi interna al ciclo immobiliare che avviava dopo la grande crescita una fase di correzione del ciclo espansivo. A questa prima fase è seguita la ben più grave contrazione del biennio 2008-2009, frutto della prima crisi finanziaria originata dalle insolvenze dei mutui *sub prime* americani e che produce, in Italia, e in Lombardia, una significativa recessione. E' seguita poi una fase di stabilizzazione nel periodo dal 2010 al giugno 2011, quando le compravendite fermano la loro caduta e il PIL torna a crescere. Ma a partire da giugno 2011 si entra in una nuova fase della crisi, che si tramuta in una nuova recessione nella parte finale del 2011 e nel 2012. Questa nuova fase recessiva accentua la riduzione della capacità di reddito delle famiglie e la mancanza di liquidità nel sistema economico. Con gli ultimi mesi del 2011, a seguito della nuova crisi finanziaria, dell'inasprimento dei tassi di interesse, delle manovre di contenimento della spesa pubblica e dell'innalzamento della pressione fiscale, si è entrati in una seconda fase di contrazione pesante dell'economia. E soprattutto dell'immobiliare.

I dati EURISC – Il Sistema di Informazioni Creditizie di CRIF che, pur non esaustivi, raccolgono i dati relativi ad oltre 78 milioni di posizioni creditizie, mostra come da luglio 2011 sia rapidamente peggiorata la domanda di mutui da parte delle famiglie italiane, a seguito della crisi di liquidità del sistema avviata a giugno. E, soprattutto, come da novembre 2011 a marzo 2012, nelle richieste di mutui ipotecari da parte delle famiglie (dato ponderato sui giorni lavorativi) si sia registrato uno sostanziale dimezzamento rispetto ai mesi corrispondenti del 2010 e del 2011. Si tratta di una contrazione ben più grave di quella vissuta con la prima fase della crisi immobiliare.

Grafico 1.1. - Richieste di mutui ipotecari da parte delle famiglie al sistema creditizio: gennaio 2009-marzo 2012 – Andamento della domanda di mutuo ipotecario ponderata sui giorni lavorativi



Fonte: EURISC – CRIF

Il grafico riepilogativo della domanda di mutui a partire da gennaio 2009, quando la crisi economica aveva da poco iniziato a far sentire i suoi effetti, rende più evidente il trend in atto, con la vertiginosa discesa iniziata a partire dal mese di luglio 2011 in coincidenza con la recrudescenza della crisi finanziaria derivante dalle tensioni sui debiti sovrani e il declassamento dell'Italia.

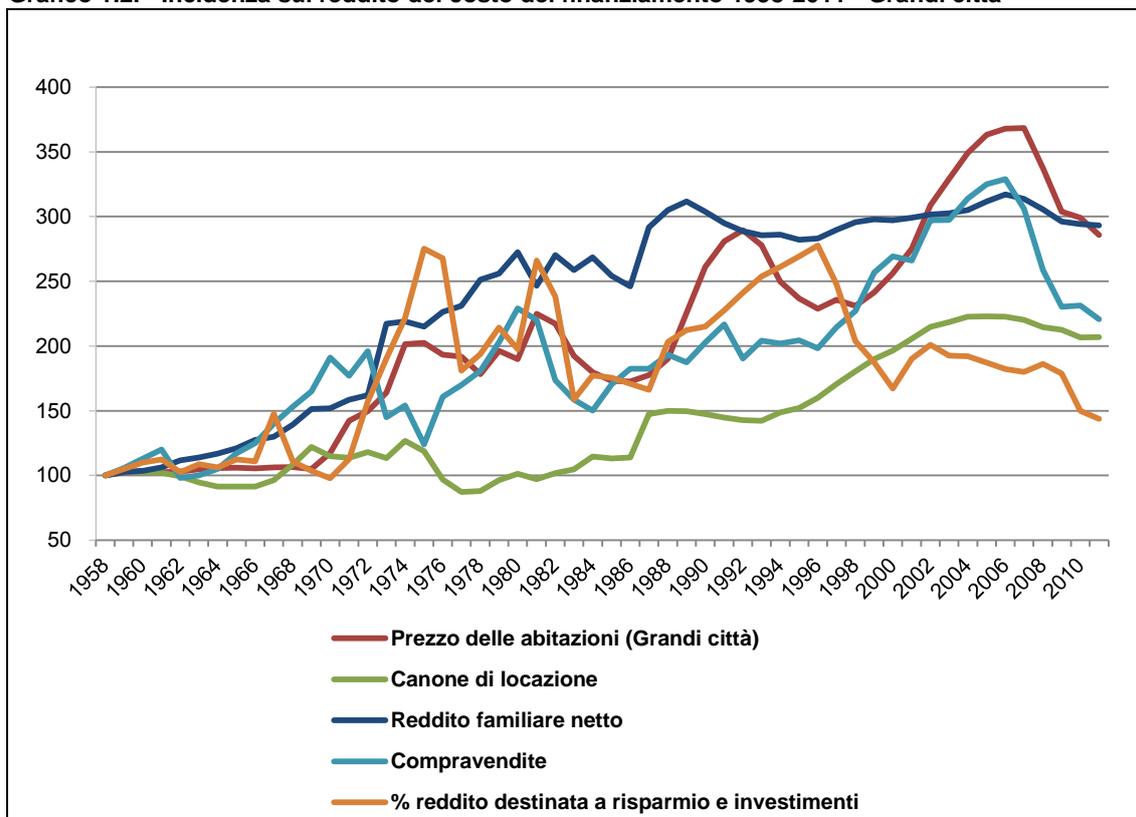
1.3. Sta cambiando uno dei nodi strutturali dell'economia italiana?: è in crisi il ruolo storico della famiglia come pilastro economico

L'analisi comparata di alcuni indicatori che riguardano la capacità di reddito e risparmio delle famiglie italiane e il mercato immobiliare, ricostruita su base storica dal 1958 al 2010 sulla base di diverse fonti, mette in evidenza come negli anni 2000 il reddito delle famiglie italiane non è cresciuto, e anzi dal 2007 è cominciato a diminuire, mentre i prezzi delle abitazioni sono continuati a crescere sino al 2008, aprendo una forbice ampia tra dinamica dei prezzi e capacità

di reddito. La flessione dei prezzi delle abitazioni stimata dal CRESME dal 2008 al 2010 (ma non condivisa da fonti ufficiali come l'OMI-Agenzie del Territorio che descrivono una sostanziale tenuta dei prezzi abitativi nella attuale fase di crisi) si accompagna con una contrazione dei redditi familiari, ma soprattutto con una fase di caduta della capacità di risparmio delle famiglie, che la crisi del 2011-2012 non potrà che aggravare in misura significativa.

La percentuale di reddito destinata a risparmio e investimenti dopo essere cresciuta fortemente nel decennio 1986-1996, è andata fortemente riducendosi. Il reddito familiare netto non cresce, la capacità di risparmio e investimenti diminuisce. Il debito, e conseguentemente la dipendenza da sistema di finanziamento bancario, è diventato una variabile più importante rispetto al passato. E nonostante le famiglie italiane siano meno esposte rispetto a quelle di altri paesi, la restrizione del credito e l'incremento dei tassi incide su quella quota di mercato che necessita dei mutui. Ma soprattutto, la perdita di capacità di reddito e di risparmio, mina oltre alla capacità di spesa, la fiducia delle famiglie italiane e di quelle lombarde.

Grafico 1.2. - Incidenza sul reddito del costo del finanziamento 1958-2011 - Grandi città



Fonte: elaborazioni e stime CRESME: dati CRESME, Banca d'Italia, OMI-Agenzia del Territorio, Ministero dell'Interno, Archivi Notarili, Consulente Immobiliare, borsini immobiliari

1.4. Contrariamente a quanto si pensa la domanda abitativa si accumula, ed emerge il vero nodo del momento: “affordability”

Oggi il mercato immobiliare è caratterizzato da una forte presenza di invenduto, anche se le stime di quante siano le case ferme sul mercato resta una questione complessa. D'altra parte la domanda si sta accumulando. Il nodo è la pressione demografica che pur rallentando mantiene livelli di crescita, grazie anche ai flussi di immigrazione, importanti.

In Lombardia il saldo delle nuove famiglie (risultato della creazione di nuove famiglie e dell'estinzione di nuclei famigliari) è passato dalle 21.000 famiglie degli anni '80, alle 36.000 degli anni '90, alle poco meno 53.000 del primo decennio degli anni 2000. A fronte di questi saldi sono state prodotte: 40.000 nuove abitazioni negli anni '80; 34.000 negli anni '90; 47.000 nel primo decennio degli anni 2000. Nonostante questa produzione sia ben superiore a quella dei decenni precedenti il differenziale si mantiene sui livelli massimi per i periodi analizzati. Le nuove famiglie hanno superato di 5.500 unità la produzione negli anni 2000, contro le 2.000 degli anni '90, mentre negli anni '80 la nuova produzione residenziale superò significativamente la crescita demografica: 19.000 abitazioni in più del saldo del famiglie. Inoltre il saldo delle famiglie è solo una componente della domanda, essendo il risultato di nuova formazione e estinzione. Il mercato non sempre opera razionalmente od è caratterizzato da efficienza assoluta: il saldo degli anni 2000 è il frutto di 98.500 nuove famiglie e 46.000 famiglie estinte. Non è detto che le nuove famiglie trovino risposta con dimensione equivalenti nel patrimonio reso disponibile dall'estinzione. Il nodo che sembra emergere con la crisi sembra essere quello della capacità di accesso al mercato da parte delle famiglie, non tanto quello di un eccesso di offerta rispetto alla domanda. Almeno se consideriamo le dinamiche demografiche realistiche.

Tabella 1.3. - Incremento medio annuo delle famiglie e produzione edilizia in Lombardia

Anno	Nuove Famiglie	Estinzioni	Saldo Famiglie (1)	Nuove Abitazioni (2)	Delta (2-1)
1981-1991	nd.	nd.	20.827	39.916	-19.089
1991-2001	nd.	nd.	36.289	34.202	2.087
2001-2010	98.545	45.917	52.628	47.202	5.426
2011-2020	100.520	48.662	51.858		

Fonte: Stime CRESME su dati Istat

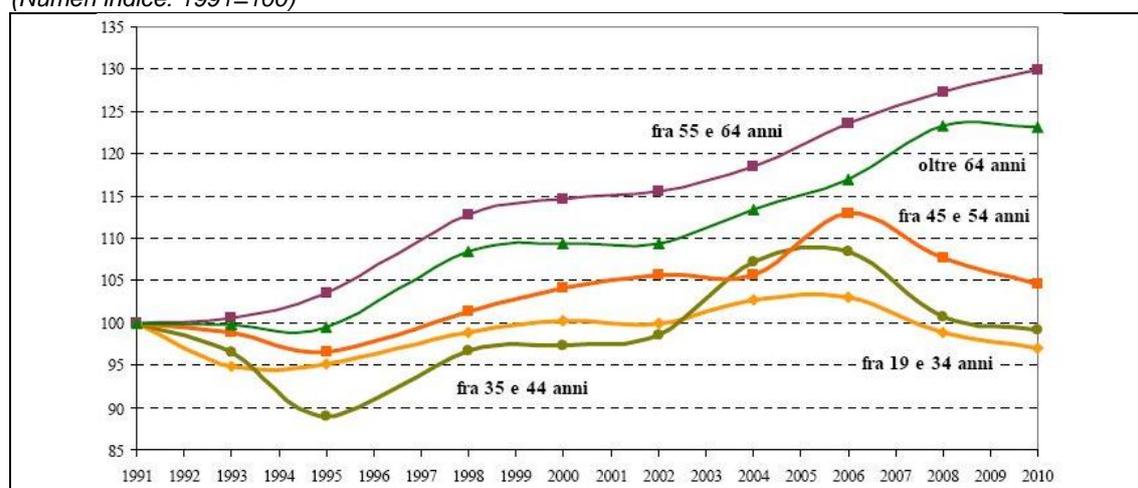
A livello nazionale un'indagine condotta dal CRESME a gennaio 2012 su un campione di 2.500 famiglie italiane ha mostrato come il 9% degli intervistati “vorrebbe cambiare” (non è detto che “cambierà”) casa nei prossimi 5 anni. Se il campione è corretto, si tratta di una domanda potenziale di 450.000 abitazioni all'anno. Inoltre su 25 milioni di famiglie, 10 milioni hanno in

famiglia un componente di età compresa tra i 18 e i 39 anni. 1,8 milioni di famiglie, 360.000 all'anno, hanno espresso l'esigenza di cambiare casa per soddisfare l'esigenza di una casa autonoma nei prossimi 5 anni. Il problema non è la domanda, bensì la capacità di accesso alla casa: che sia in affitto o in proprietà. Il problema di questa fase critica che stiamo attraversando è il lavoro, è il reddito in relazione all'affitto e al costo di una rata di mutuo. Il problema è la capacità di ottenere credito. Il problema è la qualità del prodotto edilizio e il suo costo in relazione alle esigenze e alle possibilità delle famiglie che esprimono domanda.

1.5. La crisi, la casa, i giovani

La crisi seleziona le fasce sociali, e, rispetto ad altre fasi storiche penalizza molto più di prima i giovani. Se analizziamo i dati di Banca d'Italia sull'andamento del reddito equivalente per classe di età del percettore di reddito di riferimento della famiglia, emerge con forza la crisi del segmento di domanda che si colloca nella fascia d'età tra i 19 e 34 anni, nonché in quella tra 35 e 44 anni. La crisi colpisce anche la capacità di reddito della fascia d'età tra i 45 e 54 anni, mentre sembra salvaguardare la fascia d'età tra i 55 e i 64 anni. Ma il livello e la dinamica del reddito delle classi più giovani evidenziano la situazione della domanda potenzialmente più dinamica per il mercato immobiliare residenziale. Accompagnando questo dato con i noti tassi di disoccupazione giovanile, appare evidente che oggi la domanda primaria che si accumula trova difficoltà a trasformarsi in mercato.

Grafico 1.3. - Reddito equivalente per classe di età: valori medi a prezzi costanti
(Numeri indice: 1991=100)



Fonte: Banca d'Italia

1.6. La crisi, la casa, gli stranieri

Va poi considerato il fatto che la crisi ha, per ora solo parzialmente, rallentato i flussi di immigrazione - contrariamente a quanto, recentemente, è stato sostenuto. Nella sostanza l'immigrazione si mantiene sostenuta e produce in termini di saldo della domanda abitativa primaria il 30% della domanda abitativa totale della Lombardia negli anni 2002-2012, ma soprattutto ne rappresenterà il 56% nei prossimi 10 anni. E' chiaro che la crisi - come dimostrano ormai molte indagini - rende più difficile l'accesso al credito per le famiglie straniere che non dispongono di capitale e di aiuti. D'altro lato va ricordato che in Lombardia, secondo i dati ORIM, circa il 22% degli stranieri presenti vive in una casa in proprietà, il 48% in affitto con contratto, e il 30% vive in altre condizioni (da affitto senza contratto, a ospite da amici, a forme abitative precarie o di fortuna).

Tabella 1.4. - Media annua nuove famiglie/alloggio ed estinzioni

Età della persona di riferimento	Totale	Italiani	Stranieri
2002-2012			
Meno di 25 anni	3.914	3.530	384
Da 25 a 34	30.087	25.269	4.818
Da 35 a 44	37.099	30.635	6.464
Da 45 a 54	14.377	11.151	3.226
Da 55 a 64	6.275	4.993	1.283
Da 65 a 74	5.651	5.248	403
Da 75 a 84	-8.321	-8.426	104
85 e più	-33.962	-33.923	-39
Nuove famiglie	97.403	80.825	16.683
Estinzioni di famiglie esistenti	-42.283	-42.349	-39
Saldo	55.120	38.476	16.722
2010-2020			
Meno di 25 anni	4.315	3.596	720
Da 25 a 34	33.098	24.768	8.331
Da 35 a 44	36.831	25.749	11.082
Da 45 a 54	17.899	12.395	5.504
Da 55 a 64	8.377	6.008	2.369
Da 65 a 74	5.496	4.687	809
Da 75 a 84	-9.329	-9.485	155
85 e più	-44.828	-44.707	-122
Nuove famiglie	100.520	72.516	28.969
Estinzioni di famiglie esistenti	-48.662	-49.505	-122
Saldo	51.858	23.011	29.091

Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

1.7. Lo scenario della domanda residenziale primaria nei prossimi 10 anni: crescita di peso degli stranieri, riduzione dei tassi di crescita delle famiglie italiane ma livelli di domanda ancora alti, forte incremento dell'immissione sul mercato di patrimonio usato a causa dell'estinzione di nuclei famigliari anziani

Del resto, la proiezione delle dinamiche demografiche evidenzia come, nel prossimo decennio, le nuove famiglie italiane in Lombardia saranno il 10% in meno di quelle del decennio precedente, passando da circa 81.000 famiglie all'anno alle 72.500. Allo stesso tempo l'estinzione di famiglie italiane esistenti passerà dalle 42.300 medie annue del primo decennio degli anni 2000 alle 49.500 del secondo (+16,9%). Il saldo teorico produce un "difetto" nel rapporto tra i due fattori di 23.000 famiglie italiane all'anno che esprimono domanda abitativa, contro le 38.400 del decennio precedente. Naturalmente nel mercato non esiste questa linearità tra domanda e disponibilità, soprattutto perché esiste un'altra importante componente della domanda, quella espressa dai fenomeni migratori.

Ipotizzando per il periodo 2010-2020 un tasso di immigrazione pari all'80% di quello del primo decennio degli anni 2000, e considerando, con le dovute prudenze, la capacità della popolazione immigrata residente di produrre nuove famiglie (si vedano le stime elaborate nel capitolo 3), nei prossimi dieci anni la componente straniera crescerà significativamente, producendo una domanda primaria annua di poco inferiore alle 30.000 abitazioni all'anno e superiore a quella delle famiglie italiane.

Tabella 1.5. - Media annua di compravendite di abitazioni, produzione di nuove abitazioni domanda primaria negli anni 2000

	2002-2011	2010-2020*
Compravendite	148.416	-
Nuova produzione	47.039	-
Saldo Nuove famiglie	55.120	51.858
Nuove famiglie	97.403	100.520
Estinzioni	-42.283	-48.662

Fonte: elaborazioni CRESME su dati OMI-Agenzia del Territorio, e ISTAT

*Previsioni CRESME su elaborazioni CRESME/Demo-SI su dati di base ISTAT

Nel complesso, secondo questa stima le nuove famiglie saranno, nel decennio 2010-2020, poco meno di 52.000 all'anno, contro le 55.000 del primo decennio degli anni 2000. Negli anni 2002-2011 la nuova produzione residenziale è stata di 47.000 abitazioni all'anno, mentre le compravendite sono state 148.500.

1.8. I due nodi del mercato: riattivare “l’ascensore” della sostituzione e sviluppare il mercato del “patto di futura vendita” e dell’affitto “a riscatto”

In sostanza, in questa fase critica, la pressione demografica fa crescere la domanda abitativa, che si accumula perché non ha la capacità di accedere al bene casa. Il nodo sono la capacità di reddito, di credito e i livelli di prezzo del prodotto abitativo per una ampia fascia di domanda. Da un parte si accumula domanda, dall'altra si crea invenduto. Da questo punto di vista appare chiaro come vada sviluppata una nuova politica che aiuti forme di *ascensore sociale*, che potrebbero portare in gioco anche il patrimonio invenduto: stranieri e giovani accedono al patrimonio di minor qualità liberato da chi cerca maggiore qualità. I nodi sul tappeto però sono molti:

- i redditi delle giovani coppie, i redditi e la capacità di anticipo degli stranieri, l'assenza e la precarietà del lavoro per ampie fasce di domanda nuova, non permettono l'accesso al mercato;
- il restringimento delle politiche creditizie verso l'immobiliare e l'innalzamento dei tassi, rendono il sistema debole sia sul piano dell'offerta come su quello della domanda;
- i livelli di invenduto (diversi territorialmente), i prezzi dell'invenduto e la qualità del prodotto invenduto. L'invenduto è causato da diversi problemi: è ancora troppo caro per le famiglie (i prezzi sono rimasti fermi a quelli pre-crisi o non sono scesi ancora abbastanza per la tipologia di prodotto che ormai rappresentano); è spesso frutto di progetti vecchi (ad esempio si tratta di edilizia progettata prima dei nuovi regolamenti energetici, o la cui qualità non rispecchia la fascia di domanda a cui oggi potrebbe mirare, ecc.); è stato realizzato in aree dove la crisi colpisce con maggior forza (la crisi sta selezionando aree e fasce sociali e la 'caratterizzazione' sociale dei territori e delle aree è una componente oggi determinante dell'invenduto);
- la crescita di importanza della domanda di affitto e del “patto di futura vendita” e i nodi gestionali che questa nuova fascia di mercato produce.

1.9. Segmentare la domanda abitativa per universi di domanda (category management per l'immobiliare) e per territori: alcune riflessioni

Il complesso scenario nel quale siamo inseriti porta a ridisegnare la mappa del mercato. Una quota di consumatori e famiglie più grande di prima sta in difficoltà, o comunque si confronta con un reddito che non cresce. Vi è un problema di reddito e di capacità di accesso al mercato: il 22% delle famiglie italiane, 5,4 milioni di famiglie, fa fatica ad arrivare alla fine del mese. Per i quintili di reddito più bassi, è il 40% delle famiglie che “non ce la fa”.

D'altro canto la ricchezza in Italia è fortemente polarizzata: secondo Banca d'Italia il 10% delle famiglie detiene il 45% della ricchezza nazionale; un altro 50% delle famiglie italiane possiede solo il 10% della ricchezza del Paese; mentre il restante 40% delle famiglie detiene il 45% della ricchezza. Dato che le famiglie italiane al 2011 sono 24,5 milioni: 2,5 milioni di famiglie detengono il 45% della ricchezza; 12,2 milioni di famiglie, detengono il 10% della ricchezza: di queste, 3,2 milioni sono in condizioni di povertà relativa; altre 2,2 milioni di famiglie fanno fatica ad arrivare alla fine del mese. La fascia 'intermedia' della domanda è composta da 9,8 milioni di famiglie, che dispongono del 45% della ricchezza.

Due milioni e mezzo di famiglie italiane, il 10%, ha un percettore di reddito che ha meno di 35 anni: la ricchezza detenuta da questa tipologia di famiglie è pari al 5% della ricchezza totale del Paese. Un quarto di queste famiglie sta in povertà relativa.

Due milioni e mezzo di famiglie ha un mutuo che supera del 30% il reddito disponibile. Sono oggi oltre 60mila i mutuatari, che hanno fatto ricorso al provvedimento di sospensione del rimborso delle rate, previsto come misura straordinaria di sostegno alle famiglie in difficoltà, a seguito della crisi, nell'accordo firmato il 18 dicembre 2009 dall'ABI e dalle Associazioni dei consumatori, che prevede la sospensione del rimborso delle rate di mutuo per almeno 12 mesi. La Banca d'Italia stima che le famiglie 'vulnerabili' siano 300.000.

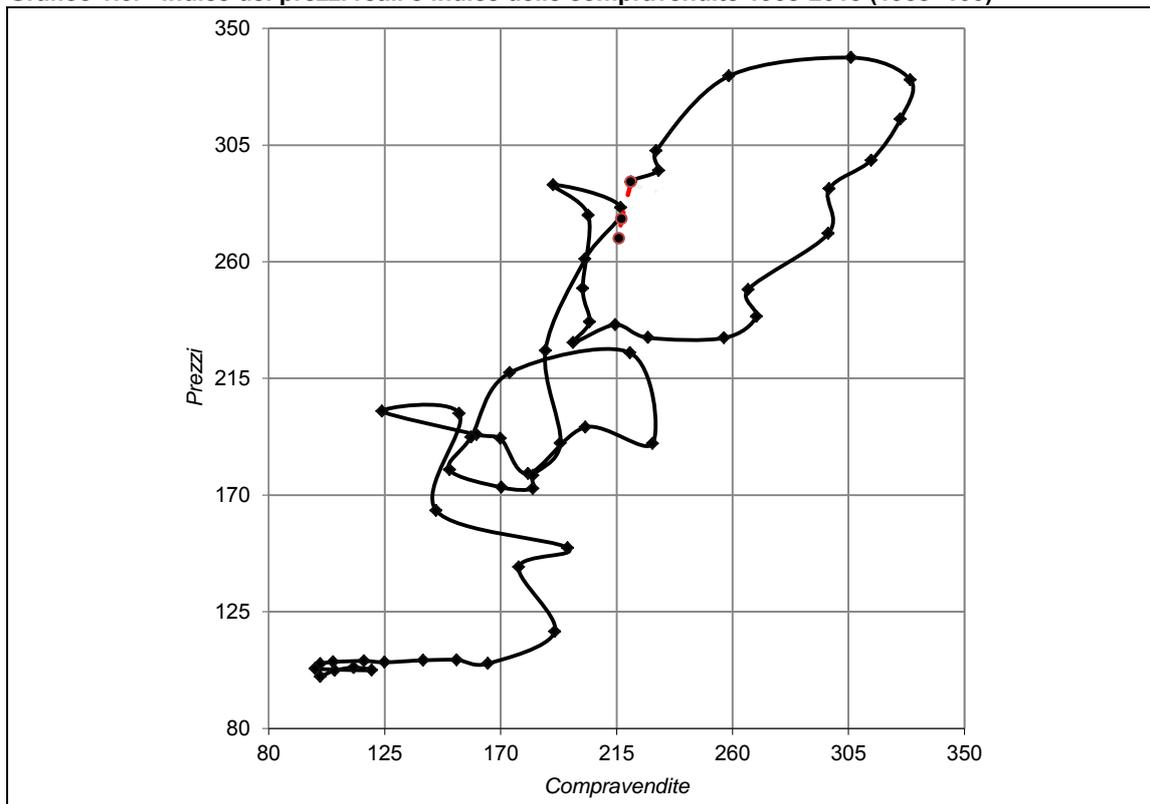
Le famiglie italiane, che sino a ieri hanno aiutato le giovani coppie a comprare casa, oggi sono più timorose, la crisi porta ad aspettare per vedere cosa succederà; la domanda si accumula e cresce l'inventuto. Vi sono fasce di domanda e territori meno toccati di altri dalla crisi, il mercato immobiliare si riempie di macchie di diversi colori. Cresce la domanda di affitto. Cresce la domanda di housing sociale. La domanda di sostituzione rallenta, per le difficoltà di vendere e per la crescente distanza tra prodotto di alta qualità e di bassa qualità, ma è ancora la principale domanda a cui puntare. La domanda di investimento è in attesa, ma la crisi e la dinamica dei prezzi in calo la scoraggia.

1.10. eppure il mercato immobiliare residenziale, nonostante i pesanti cali registrati, si è tenuto sui picchi massimi dei precedenti cicli storici, il problema diventa comprendere dove si vende e cosa è in grado di acquistare la domanda

La Lombardia è il principale mercato immobiliare italiano, vale il 20% del totale delle compravendite di abitazioni del Paese, che secondo l'OMI sono state circa 600.000 nel 2011. Si

tratta di livelli molto alti nella storia del mercato immobiliare del nostro paese, nonostante le contrazioni rispetto al picco del 2006 (-30%). Con questi cali, nel 2011, siamo ancora ai massimi dei quattro cicli immobiliari che hanno preceduto quello che stiamo vivendo. Il nodo è che una parte della caduta era dovuta ad una eccezionale espansione del ciclo e che i livelli di compravendite sono ancora elevati, nonostante una correzione al ribasso di un terzo delle abitazioni scambiate nel picco massimo della fase espansiva. E anche con l'attesa flessione del 2012, i livelli di scambi e di valore restano nella storia del nostro paese ancora alti, a valori deflazionati, si allineano, sostanzialmente, ai livelli dei picchi massimi dei cicli passati, o poco al di sotto. In questa situazione sembrano essere tre le questioni chiave intorno alle quali riflettere con attenzione: studiare i territori in cui si opera per avere consapevolezza delle esigenze e della capacità della domanda; misurare l'inventario presente; definire le migliori modalità che consentano l'affordability della domanda, a seconda delle diverse caratteristiche di mercato che emergono.

Grafico 1.5. - Indice dei prezzi reali e indice delle compravendite 1958-2013 (1958=100)



Fonte: elaborazioni e stime CRESME: dati CRESME, Banca d'Italia, OMI-Agenzia del Territorio, Ministero dell'Interno, Archivi Notarili, Consulente Immobiliare, borsini immobiliari, Gabetti, UBH, Scenari Immobiliari.

1.11. La crisi pesante nel non residenziale

Lo scenario del mercato non residenziale si mostra ancora più complesso di quello residenziale: la crisi si misura con una flessione delle compravendite totali poco distanti da quello residenziale, dato che tra 2011 e 2006, le compravendite sono diminuite del 39,4%, contro il 35% di quelle residenziali. Ma la crisi del comprato non residenziale sarebbe ben più significativa se la si confrontasse con gli eccezionali picchi toccati nel 2002 e nel 2003 e non con il 2006, anno in cui la contrazione del mercato non residenziale era già avviata. La riduzione del mercato tra 2006 e 2011 appare pesante per gli immobili destinati a agli Istituti di credito (-57,2%) e alle attività alberghiere (-48,5%), per le attività commerciali (-42%) e per gli uffici (-40%). Un po' meglio gli investimenti in capannoni industriali (-32%), che nel 2011 registrano anche un valore positivo dopo diversi anni. Forse sospinti più dal business fotovoltaico che dalla dinamica economica.

Il comparto non residenziale, inoltre, mostra dinamiche territoriali opposte a quelle del comparto residenziale.

La caduta è maggiore nei comuni capoluogo, dove nel 2011 si perde il 44% del mercato rispetto al 2006, con una caduta generalizzata che 'salva' solo Como (-12%) e Lecco (-12,7%), e penalizza pesantemente Milano (-49%) e Brescia (-46%). Mentre negli altri comuni la caduta è generalizzata: la media è del -36,6%, con il picco minimo a Lodi (-15,7%) e a Sondrio (-23,4%). Tutte le aree maggiori hanno contrazioni più pesanti. Ma la questione oggi riguarda che cosa succederà nel 2012: in questo comparto, più ancora che nel residenziale, la recessione, come mostrano i dati del 2009 (in un anno si è perso un quinto del mercato), incide pesantemente.

Tabella 1.6. - Numero di transazioni immobiliari non residenziali in Lombardia - Variazioni %

	'09/'08	'10/'09	'10/'11	'11/'06
Uffici	-12,9	-11,5	-2,7	-39,6
Negozi, laboratori e centri commerciali	-23,0	-6,9	-3,6	-41,9
Industria e capannoni	-24,1	-0,7	1,1	-32,3
Istituti di credito	-10,8	13,8	22,6	-57,2
Alberghi	-37,2	11,3	-1,6	-48,5
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)	-20,9	-6,7	-2,2	-39,2
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE	-20,9	-6,5	-2,1	-39,4
Magazzini	-13,7	3,6	-1,4	-27,4

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Tabella 1.7. - Compravendite non residenziali in Lombardia

Variazioni %

	Capoluoghi			Altri comuni			Totale		
	2010/2009	2011/2010	2011/2006	2010/2009	2011/2010	2011/2006	2010/2009	2011/2010	2011/2006
Varese	-15,2	4,0	-39,4	3,8	-7,5	-34,2	1,5	-6,4	-34,8
Como	-4,3	24,1	-12,1	6,6	-8,5	-33,7	4,4	-2,5	-29,7
Sondrio	6,7	-35,0	-41,1	-10,4	1,2	-23,4	-5,6	-10,2	-28,3
Milano	-2,9	-0,4	-48,9	-7,2	-10,0	-49,4	-5,0	-5,1	-49,1
Bergamo	-1,1	-12,3	-34,9	-11,4	7,5	-25,4	-9,8	4,3	-26,9
Brescia	-17,1	-6,7	-46,0	-8,1	0,7	-28,3	-10,0	-0,7	-32,3
Pavia	-5,9	-23,8	-38,6	-16,3	9,6	-38,3	-14,7	3,8	-38,3
Cremona	0,4	30,6	-25,8	-7,8	6,6	-27,0	-6,1	12,0	-26,7
Mantova	-19,3	4,9	-23,0	-13,2	19,2	-32,5	-14,6	16,0	-30,8
Lecco	20,3	-2,8	-12,7	-17,7	-13,3	-36,2	-12,4	-11,3	-32,4
Lodi	-31,9	-10,7	-34,9	-8,1	3,5	-15,6	-15,0	0,2	-20,5
Monza-Brianza	-31,2	8,7	-34,3	0,5	-9,8	-39,5	-5,4	-7,3	-38,7
LOMBARDIA	-6,7	-1,0	-44,5	-6,7	-2,8	-36,6	-6,7	-2,2	-39,2

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

1.12. Può l'economia lombarda fare a meno delle costruzioni e dell'immobiliare?

In questo scenario difficile, una importante riflessione che va fatta riguarda anche il peso che il settore delle costruzioni gioca nell'economia della regione. E' nota la capacità moltiplicativa del settore delle costruzioni. Nel 2011 gli addetti occupati in forma diretta nelle costruzioni, integrati da quelli dell'indotto (produzione e distribuzione di materiali, componenti e sistemi per l'edilizia, intermediazione immobiliare e creditizia, progettazione) rappresentavano il 13,1% degli occupati della regione, contro l'11,7% del 1991. Il boom edilizio 2001-2006 ha accresciuto questa quota, facendola salire al 15,7% nel 2008. Poco meno di 590.000 addetti nella Regione Lombardia lavoravano nel settore delle costruzioni e nel suo indotto. E da allora si è avviata la fase di contrazione che i dati fin qui esposti hanno evidenziato. L'effetto moltiplicatore dell'investimento nel settore delle costruzioni è valutato in un moltiplicatore, a seconda delle diverse metodologie di stima, tra 1,7 e 2 nei settori direttamente e indirettamente collegati all'edilizia (beni e servizi necessari al processo produttivo delle costruzioni, che a loro volta attivano altri settori in modo indiretti). Ma se si volessero anche considerare i redditi di chi opera nel mondo delle costruzioni, redditi che alimentano una spesa in consumi finali che a sua volta richiede maggiori produzioni, producendo così un ulteriore, effetto indotto, il moltiplicatore potrebbe salire oltre 3. Nella sostanza la questione di fondo resta una: può una economia come quella lombarda vivere una situazione di crisi del settore delle costruzioni così pesante?

2. INQUADRAMENTO ECONOMICO

2.1. 2011-2013: Il rallentamento dell'economia globale e la crisi finanziaria europea

Due grandi tendenze di fondo stanno condizionando l'economia globale in questo frangente: da un lato il complessivo rallentamento della crescita economica mondiale, dovuto alla debolezza della domanda nei paesi avanzati; dall'altro, l'allargamento della forbice tra la crescita dei paesi emergenti e la semi-stagnazione delle economie di prima industrializzazione.

Nei paesi avanzati la scarsa crescita è dovuta al processo di smaltimento dei debiti accumulati dagli agenti economici nel periodo pre-crisi (*deleveraging*), in parte trasferiti al settore pubblico tramite i piani di salvataggio del settore finanziario nel periodo *post-Lehman*. Intente a smaltire i propri debiti, imprese, famiglie e istituzioni pubbliche riducono consumi e investimenti, mentre le banche, per consolidare i propri bilanci, riducono la fornitura di liquidità all'economia reale. In presenza di una domanda aggregata debole, la capacità produttiva rimane sottoutilizzata.

Tabella 2.1. - La crescita del PIL nel mondo 2008-2011 - Stime e previsioni

Variazione % annue a prezzi costanti

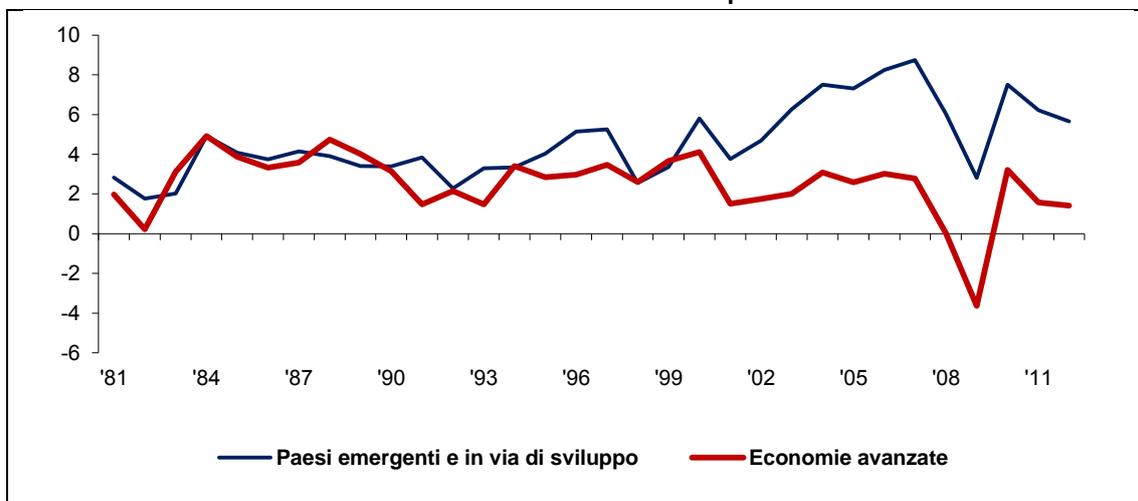
	Data previsioni							
	2009	2010	2011			2012*		
			Apr. 2012	(Gen. 2012)	(Set. 2011)**	Apr. 2012	(Gen. 2012)	(Set. 2011)**
MONDO	-0,6	5,3	3,9	(3,8)	(4,0)	3,5	(3,3)	(4,0)
Economie avanzate	-3,6	3,2	1,6	(1,6)	(1,6)	1,4	(1,2)	(1,9)
Area Euro	-4,3	1,9	1,4	(1,6)	(1,6)	-0,3	(-0,5)	(1,1)
Francia	-2,6	1,4	1,7	(1,6)	(1,7)	0,5	(0,2)	(1,4)
Germania	-5,1	3,6	3,1	(3,0)	(2,7)	0,6	(0,3)	(1,3)
Spagna	-3,7	-0,1	0,7	(0,7)	(0,8)	-1,8	(-1,7)	(1,1)
Regno Unito	-4,4	2,1	0,7	(0,9)	(1,1)	0,8	(0,6)	(1,6)
Italia	-5,5	1,8	0,4	(0,4)	(0,6)	-1,9	(-2,2)	(0,3)
<i>Lombardia</i>	<i>-6,5</i>	<i>1,9</i>	<i>0,5</i>	<i>(0,7)</i>	<i>(1,0)</i>	<i>-1,4</i>	<i>(-1,5)</i>	<i>(0,2)</i>
Stati Uniti	-3,5	3,0	1,7	(1,8)	(1,5)	2,1	(1,8)	(1,8)
Giappone	-5,5	4,4	-0,7	(-0,9)	(-0,5)	2,0	(1,7)	(2,3)
Economie Emergenti	2,8	7,5	6,2	(6,2)	(6,4)	5,7	(5,4)	(6,1)
Europa centrale e dell'Est	-3,6	4,5	5,3	(5,1)	(4,3)	1,9	(1,1)	(2,7)
CIS	-6,4	4,8	4,9	(4,5)	(4,6)	4,2	(3,7)	(4,4)
Russia	-7,8	4,3	4,3	(4,1)	(4,3)	4,0	(3,3)	(4,1)
Africa subsahariana	2,8	5,3	5,1	(4,9)	(5,2)	5,4	(5,5)	(5,8)
America Latina	-1,6	6,2	4,5	(4,6)	(4,5)	3,7	(3,6)	(4,0)
Asia emergente	7,1	9,7	7,8	(7,9)	(8,2)	7,3	(7,3)	(8,0)
Cina	9,2	10,4	9,2	(9,2)	(9,5)	8,2	(8,2)	(9,0)
India	6,6	10,6	7,2	(7,4)	(7,8)	6,9	(7,0)	(7,5)
Medio Oriente e Nord Africa	2,7	4,9	3,5	(3,1)	(4,0)	4,2	(3,2)	(3,6)

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

* Previsioni

** Novembre 2011 per la Lombardia

Grafico 2.1. - Crescita economica mondiale 1981-2012: stime e previsioni del FMI



Fonte: Elaborazione CRESME su dati FMI (World Economic Outlook) Aprile 2012

* Stime fino al 2011, previsioni dal 2012 in poi

La situazione è particolarmente critica in **Europa**, dove alcuni Stati Sovrani non riescono più a rifinanziare il proprio debito sul mercato (Grecia, Irlanda, Portogallo) e altri hanno visto salire rapidamente i tassi d'interesse sui propri titoli sovrani (in particolare Spagna e Italia). La crisi del debito europeo ha avuto la sua fase (per ora) più acuta durante lo scorso autunno, mentre un'operazione straordinaria attuata in due step dalla BCE tra dicembre e febbraio e una parziale ristrutturazione controllata del debito greco (concordata con i creditori a inizio marzo) hanno permesso un miglioramento della situazione nei primi quattro mesi del 2012.

La Banca Centrale Europea, infatti, ha concesso prestiti a tre anni a condizioni agevolate a circa ottocento banche europee, per un totale di oltre mille miliardi di Euro (529,5 miliardi prestati durante l'operazione di febbraio e 489,2 durante quella di dicembre). Come previsto, l'iniezione di liquidità ha allentato le tensioni sui mercati finanziari, provocando un significativo decremento dei tassi d'interesse sui debiti sovrani. Tuttavia l'effetto dell'operazione inizia a svanire, e nel mese di aprile i premi al rischio dei titoli sovrani italiani e spagnoli hanno ricominciato a crescere.

L'incertezza sulla permanenza o meno della Grecia nell'unione monetaria, acuita dallo stallo politico in cui è caduto il paese ellenico, potrebbe causare una nuova deflagrazione della crisi europea. Gli investitori incorporano nel tasso d'interesse che chiedono ai paesi del Sud Europa il rischio di una rottura dell'Euro e di un ritorno alle monete nazionali. In altre parole, gli investitori temono di acquistare titoli di Stato denominati in Euro e, arrivati alla scadenza, vederseli rimborsare in monete nazionali fortemente svalutate.

Nel suo rapporto di aprile 2012, il Fondo Monetario Internazionale ha dipinto tre possibili scenari per l'Europa nel biennio 2012-2013. Nello scenario-base si verifica una riduzione del credito complessivo nell'Area Euro dell'1,7%, anche a causa del piano di ricapitalizzazione delle banche approvato dalla EBA (European Banking Authority), con la produzione che cala complessivamente dello 0,3%. Nello scenario *upside*, il più ottimista, un'evoluzione positiva nella gestione della crisi europea limita la riduzione del credito al -0,6%, e l'Europa nel complesso potrebbe registrare una leggera crescita economica. Nello scenario *downside*, quello più pessimista, un fallimento della Governance europea della crisi potrebbe portare ad un vero e proprio congelamento del credito (*credit crunch*) con riduzione del credito all'economia del 4%, e quindi una recessione più forte del previsto su tutto il territorio europeo.

Nel continente europeo, i piani di austerità messi in atto dai Governi nel tentativo di conquistare la fiducia degli investitori finanziari stanno indebolendo ulteriormente l'economia, che nel 2012 sarà in leggera recessione nel complesso dell'Area Euro (-0,3%), con i paesi dell'ex-area del marco (Germania, Olanda, Benelux, Austria) e la Francia in semi-stagnazione, mentre i paesi dell'Europa del Sud sono in piena recessione (per la Grecia è previsto un -4,7%, per il Portogallo -3,2%, per l'Italia -1,9% e per la Spagna -1,8%).

La situazione appare meno critica negli **Stati Uniti**, dove il rinvio al 2013 di alcune misure di austerità che erano inizialmente previste per la seconda metà del 2011 (in particolare la sospensione dei tagli alle tasse approvati dall'amministrazione Bush e la decurtazione dei sussidi di disoccupazione) ha permesso una crescita economica maggiore del previsto nell'ultimo trimestre 2011 e nel primo trimestre 2012. Il timore è che, dopo le elezioni presidenziali, le misure di austerità così a lungo rimandate arrivino ad approvazione insieme, provocando un brusco rallentamento dell'economia statunitense nel 2013.

Anche le **economie emergenti** sono in rallentamento rispetto ai tassi di crescita registrati negli ultimi anni, ma restano comunque su ritmi piuttosto elevati. Il rallentamento più brusco si registra in Brasile, dove si avverte l'effetto della discesa dei prezzi delle commodities sui mercati internazionali (nel complesso materie prime agricole e metalli dovrebbero scendere del 10% a consuntivo del 2012) e del rallentamento del commercio mondiale. Cina e India continuano a guidare la "rimonta" (*catch up*) dei paesi emergenti, che sembrano destinati a colmare il gap con i paesi avanzati nel giro di un decennio. La sfida principale dei prossimi anni, per le economie in via d'industrializzazione, sarà quella di ridurre la propria dipendenza dai paesi avanzati, per continuare a crescere nonostante il calo della domanda estera. Per alcune economie asiatiche (Cina in primis) ciò significa ridurre la propria dipendenza dalle esportazioni,

reindirizzando il sistema produttivo verso la domanda interna; per le economie dell'America Latina e dei paesi OPEC utilizzare i proventi delle esportazioni di materie prime per investire negli altri settori economici, invece che per finanziare i consumi di beni importati. Compiendo queste transizioni - che difficilmente avverranno in modo breve, semplice o lineare - le economie emergenti diventeranno più resilienti agli shock esterni, e potranno svolgere un ruolo trainante nell'economia globale.

L'economia dei paesi emergenti, e in particolare dei cosiddetti BRIC, è sempre più basata sulla forza propulsiva delle grandi imprese di Stato. Si tratta di società per azioni controllate dal Governo, che stanno guidando lo sviluppo infrastrutturale e la gestione delle materie prime in Cina, Russia, Brasile e India. Per questo molti osservatori parlano dell'ascesa, a livello mondiale, del c.d. *capitalismo di Stato*¹.

Un ulteriore punto di forza dei paesi emergenti è rappresentato dalla possibilità di utilizzare la **politica monetaria e fiscale** in modo anticiclico. Di fronte ad un rallentamento dell'economia globale più forte del previsto, i paesi emergenti sarebbero in grado di stimolare l'economia tramite l'azione delle banche centrali sui tassi d'interesse. Dal punto di vista della politica fiscale la situazione è più complessa, perché anche i paesi emergenti hanno consumato ingenti risorse pubbliche per stimolare l'economia nel 2008. Tuttavia il loro margine di manovra è anche in questo campo superiore a quello dei paesi avanzati. Nell'Eurozona e (soprattutto) negli Usa, tassi d'interesse nominali quasi nulli, uniti a misure di *quantitative easing*², hanno già spinto i tassi d'interesse reali ben al di sotto dello zero, per cui il margine di manovra per un ulteriore stimolo monetario all'economia appare molto ristretto. Gli elevati debiti pubblici, affidati a mercati finanziari deregolamentati, globalizzati e a vocazione speculativa, rendono ancora più impraticabile la strada dello stimolo fiscale di tipo keynesiano. In sintesi, i paesi emergenti appaiono in questo frangente più attrezzati di quelli avanzati a fronteggiare il rallentamento dell'economia globale.

Una crescita costante sta interessando anche le economie dell'**Africa sub-sahariana**. Si tratta, com'è noto, di aree che partono da livelli di sviluppo economico molto bassi, da condizioni sociali drammatiche e da un elevato tasso di dipendenza dai paesi avanzati. Tuttavia alcuni di questi paesi stanno registrando delle dinamiche interessanti, che stanno portando ad una moltiplicazione delle opportunità economiche e che in futuro potrebbero consentire finalmente un affrancamento dalle dinamiche di dipendenza.

¹ Si veda ad esempio il report speciale pubblicato dall'*Economist* il 21 gennaio 2012

² Le misure di *quantitative easing* consistono in sostanza nello stampare nuovo denaro ed immetterlo nell'economia tramite l'acquisto di titoli di Stato.

Sono tre i principali fattori di rischio, che potrebbero determinare un sostanziale peggioramento dello scenario rispetto alle previsioni che abbiamo riportato fin qui:

- **rischio-Euro**, cioè il rischio che una nuova recrudescenza delle tensioni finanziarie colpisca l'economia del Vecchio Continente mettendo a rischio la sopravvivenza della moneta unica europea, con effetti imprevedibili sull'economia mondiale;
- **rischio-austerità**: le politiche di consolidamento fiscale potrebbero portare ad una deflazione più intensa del previsto nei paesi avanzati;
- **rischio-Iran** sul prezzo del petrolio: le previsioni riportate sono basate su una moderazione dei prezzi delle commodities, ma una crisi geopolitica potrebbe far impennare il prezzo del greggio;
- **rischio-bolla del credito nei paesi emergenti**: negli ultimi anni la crescita dei paesi emergenti (in particolare Brasile, India, Cina e altri paesi asiatici) si è poggiata anche su una forte espansione del credito all'economia. Se alcuni degli investimenti finanziari risultassero meno profittevoli del previsto si potrebbe verificare una stretta creditizia inattesa;

2.2. L'economia italiana: una crisi nella crisi

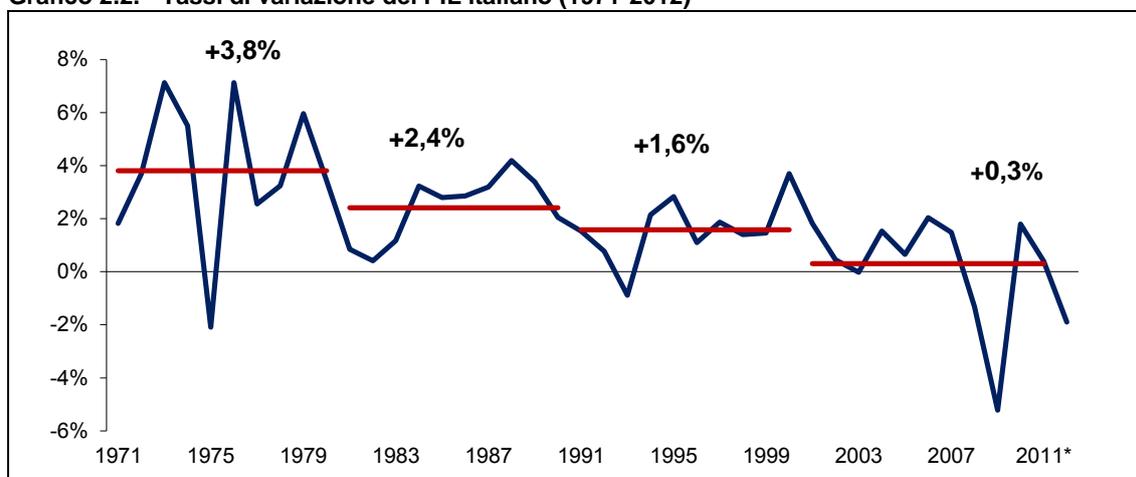
La profonda crisi che l'economia italiana sta attraversando non è stata causata soltanto dagli shock finanziari e commerciali provenienti dall'economia mondiale. Il nostro Paese è entrato in recessione ben prima dello scoppio della Grande Contrazione globale, e ci è arrivato dopo una stagnazione quasi decennale. E' dal 2000, infatti, che l'economia italiana non registra un'espansione degna di questo nome.

Il punto è che in Italia stagnazione e recessione non sono soltanto un lascito della pesante crisi finanziaria globale. Da almeno tre decenni l'economia del nostro Paese ha imboccato un sentiero di bassa crescita³, fino ad arrivare alla stagnazione degli ultimi dieci anni. Tra i 185 paesi inclusi nel database del Fondo Monetario Internazionale, solo Zimbabwe e Libia (paesi sconvolti da terribili crisi interne) sono cresciuti meno dell'Italia nel periodo 2000-2011. Dunque, il nostro Paese non sta vivendo soltanto la crisi internazionale, ma anche una propria crisi originale, preesistente rispetto alla crisi finanziaria ed economica globale. Con le parole usate da due economisti italiani in un recente articolo, l'Italia oggi rappresenta *“una crisi nella crisi.”*⁴

³ Si veda ad esempio Carlucci (2008) *“L'Italia in stagnazione”* per un'analisi sia descrittiva sia econometrica del sentiero di stagnazione imboccato negli ultimi decenni dall'economia italiana.

⁴ D'Ippoliti e Roncaglia (2011) *“L'Italia, una crisi nella crisi”*, *Moneta e Credito*

Grafico 2.2. - Tassi di variazione del PIL italiano (1971-2012)



Fonte: Elaborazione CRESME su dati Istat (stima preliminare per il 2011) e previsione Fmi per il 2012

Durante il 2011, la già debole ripresa dell'economia italiana ha rallentato in modo vistoso. La stima per la crescita del PIL, a seguito di continui ribassi, si è assestata su un deludente +0,4%, una brusca frenata dopo il +1,8% dell'anno prima.

L'economia del Paese, il cui unico fattore propulsivo è ormai l'export, ha risentito del rallentamento dell'economia globale, e dopo l'estate tutte le previsioni per il 2012 sono state riviste progressivamente al ribasso, per via del riacutizzarsi delle tensioni sul mercato dei titoli di Stato e dell'adozione da parte del Governo di misure di austerità, il cui impatto sarà progressivamente crescente fino al 2014, cui si aggiunge l'inasprimento della stretta creditizia, soprattutto sulle imprese.

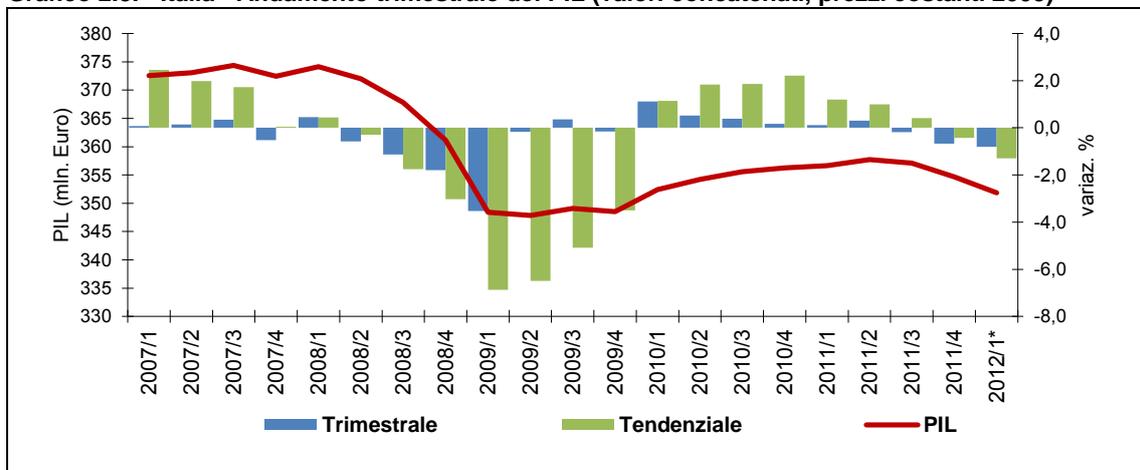
Tabella 2.2. - Conto economico delle risorse e degli impieghi

	Valore assoluto	Variazioni % sul periodo precedente (a prezzi costanti)				
	miliardi di € a prezzi 2011	2008	2009	2010	2011	2012*
Consumi privati	969	-0,8	-1,6	1,2	0,3	-1,6
Spesa pubblica	324	0,6	0,8	-0,6	-0,9	-1,0
Investimenti fissi lordi	309	-3,7	-11,7	2,1	-1,9	0,6
Variazione delle scorte	-0,8					
Esportazioni	454	-2,8	-17,5	11,6	5,6	1,1
Importazioni	478	-3,0	-13,4	12,7	0,4	-1,7
PIL	1.580	-1,2	-5,5	1,8	0,4	-1,6

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

* Previsioni

Grafico 2.3. - Italia - Andamento trimestrale del PIL (valori concatenati, prezzi costanti 2005)



Fonte: Elaborazione CRESME su dati ISTAT

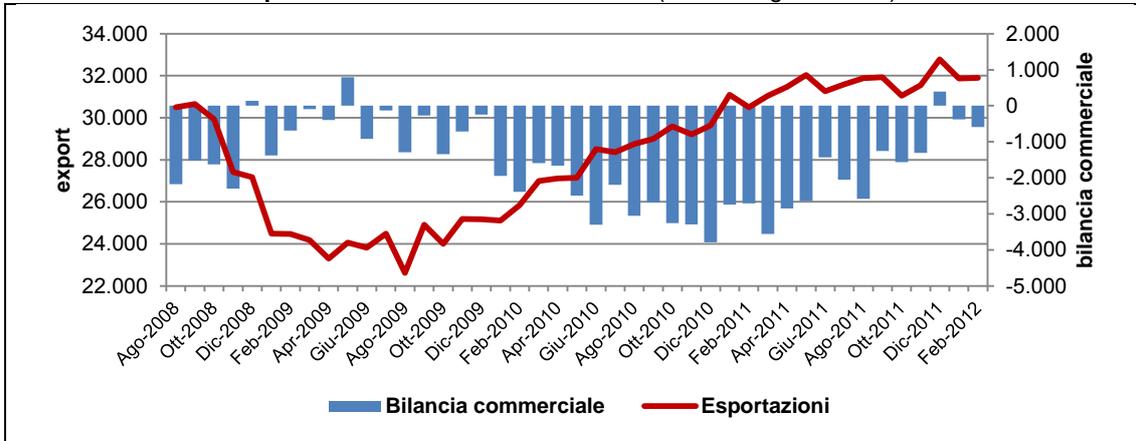
* Previsione

L'economia italiana sta così attraversando una nuova e forte recessione, con il PIL che secondo le ultime previsioni FMI si ridurrà dell'1,9% a consuntivo del 2012 (la previsione ISTAT è -1,5%). Le prospettive di fine della recessione e poi di modesta crescita (0,3% nel 2013 e 0,9% nel 2014) si basano sulla supposta efficacia delle manovre introdotte dal nuovo governo, volte a stimolare la crescita, la produzione e dunque le esportazioni, un obiettivo che presuppone un necessario recupero del gap infrastrutturale ancora opprimente. Prospettive modeste, che tengono in considerazione i rischi legati soprattutto dagli andamenti dei mercati finanziari e dai rendimenti dei titoli di Stato.

Le esportazioni, ancora in crescita durante l'ultima parte del 2011, hanno iniziato a rallentare, risentendo della congiuntura economica globale. Tuttavia il rallentamento più marcato delle importazioni ha comunque contribuito a ridurre il deficit di conto corrente. In ogni caso, il saldo commerciale con l'estero è ormai strutturalmente negativo a causa della generale perdita di competitività delle nostre imprese.

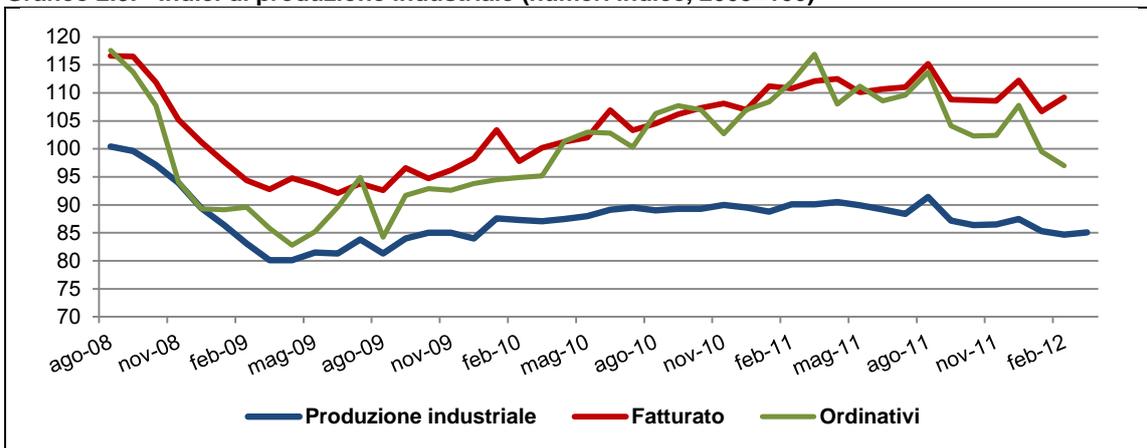
Il principale problema dell'economia italiana in questo frangente è la debolezza della domanda aggregata. I consumi delle famiglie sono in calo a causa dell'aumento della disoccupazione (arrivata al 9,8% nel mese di marzo 2012) e della riduzione dei redditi reali; i consumi pubblici sono in contrazione per via delle politiche di stabilizzazione fiscale; la domanda estera è debole a causa della scarsa competitività delle imprese italiane e delle misure di austerità implementate dai partner commerciali europei; infine gli investimenti sono frenati dalle aspettative negative, dalla stretta creditizia e dalla situazione precaria dei bilanci di molte imprese.

Grafico 2.4. - Italia - Esportazioni e bilancia commerciale (dati destagionalizzati)



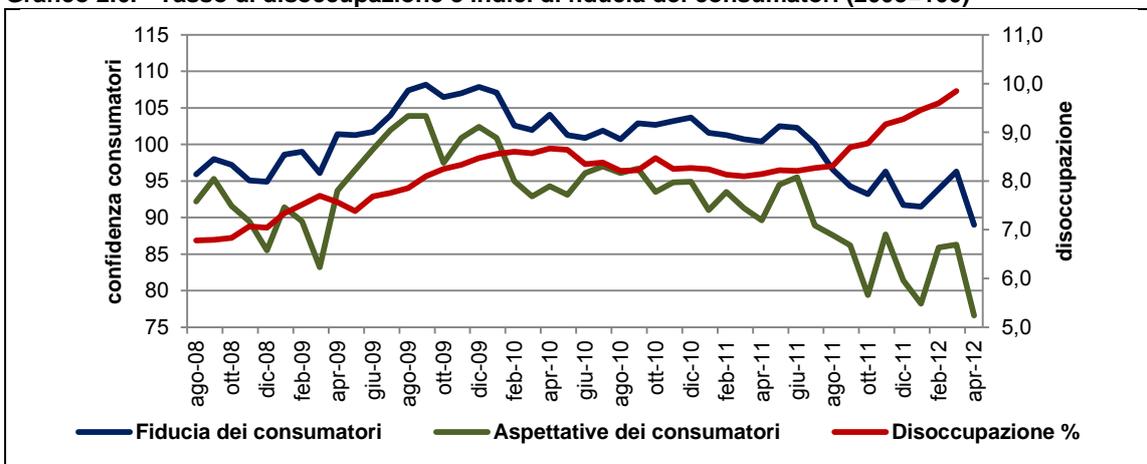
Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Grafico 2.5. - Indici di produzione industriale (numeri indice, 2005=100)



Fonte: Elaborazione CRESME su dati ISTAT

Grafico 2.6. - Tasso di disoccupazione e indici di fiducia dei consumatori (2005=100)

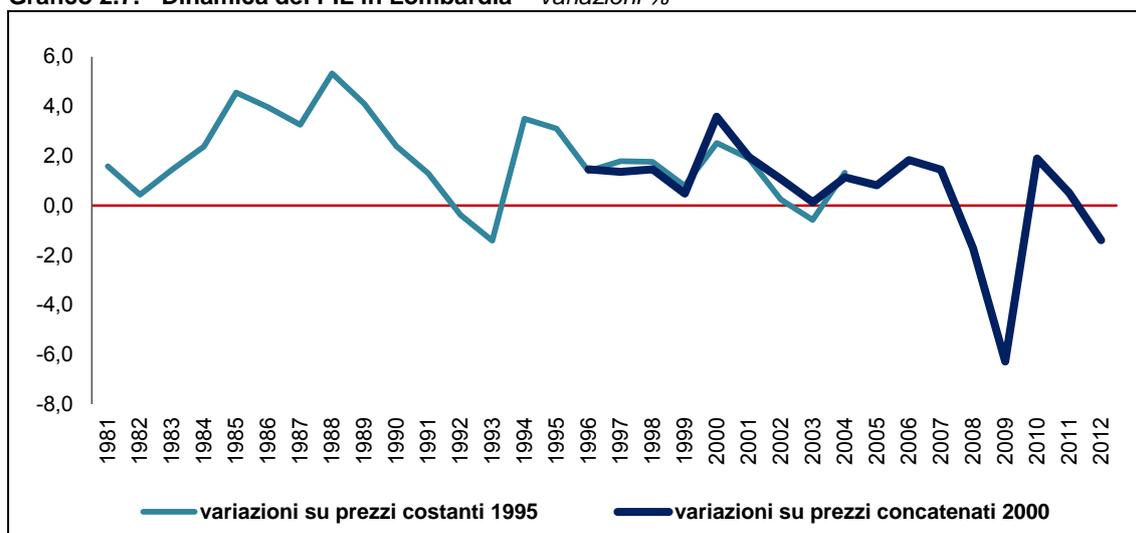


Fonte: Elaborazione CRESME su dati ISTAT

2.3. L'economia lombarda

L'economia lombarda, così come quella nazionale, è tornata in recessione a partire dalla seconda metà del 2011. Per il 2012 si prevede un decremento dell'1,4% del Prodotto Interno Lordo regionale, un dato solo leggermente migliore di quello nazionale (per l'Italia l'Istat prevede -1,5%, mentre il FMI prevede -1,9%).

Grafico 2.7. - Dinamica del PIL in Lombardia – variazioni %



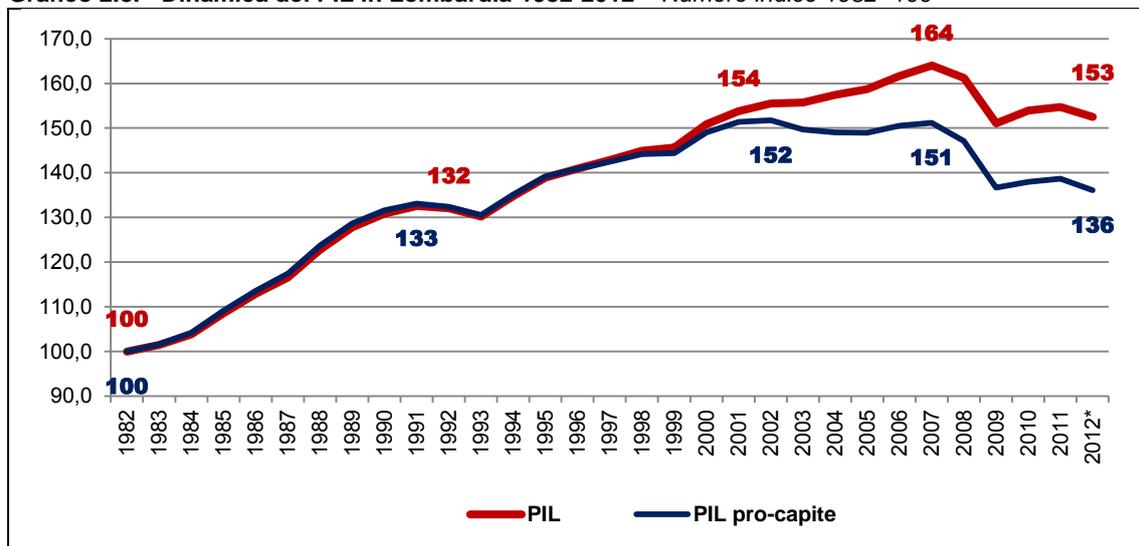
Fonte: CRESME da fonti varie: per il periodo 1981-1999 fonte ISTAT, variazioni % annue calcolate su valori costanti a prezzi 1995; per il periodo 1995-2009 fonte ISTAT, variazioni % annue calcolate su valori concatenati a prezzi 2000; per gli anni 2010-2012 dati Prometeia-Unioncamere Lombardia

Nel biennio 2008-2009 l'economia lombarda aveva registrato una recessione più acuta rispetto al resto del Paese, a causa di un'incidenza del settore manifatturiero e di una propensione all'export superiori alla media nazionale. La ripresa era stata invece sostanzialmente in linea con quella nazionale, con un "rimbalzo" dell'1,9% nel 2010. Tuttavia la ripresa è durata poco, e se la prima metà del 2011 aveva restituito segnali incoraggianti, l'aggravarsi della crisi finanziaria europea durante la seconda parte dell'anno ha riportato la produzione in terreno negativo.

Tuttavia, se guardiamo al PIL pro-capite invece che a quello complessivo, ci accorgiamo che già dal 2002 in Lombardia la crescita della produzione ha iniziato a non tenere il passo dell'incremento demografico. Il PII pro-capite lombardo è calato dell'1,4% tra 2002 e 2003, per poi registrare una crescita sostanzialmente nulla fino al 2008, quando è iniziata la recessione. In effetti, mettendo a confronto la dinamica del PIL complessivo con quella del PIL pro-capite, si nota

che tra il 1980 e il 2000 il PIL complessivo e quello pro-capite sono cresciuti in sincrono, mentre a partire dal 2000 si è creata una forbice tra i due indicatori.

Grafico 2.8. - Dinamica del PIL in Lombardia 1982-2012 – Numero indice 1982=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 2010-2012 dati Prometeia-Unioncamere Lombardia. Per la popolazione stime Istat e DEMO/Si
*Previsione

Tabella 2.3. - Dinamica del PIL a confronto: Lombardia, Italia, Eurozona

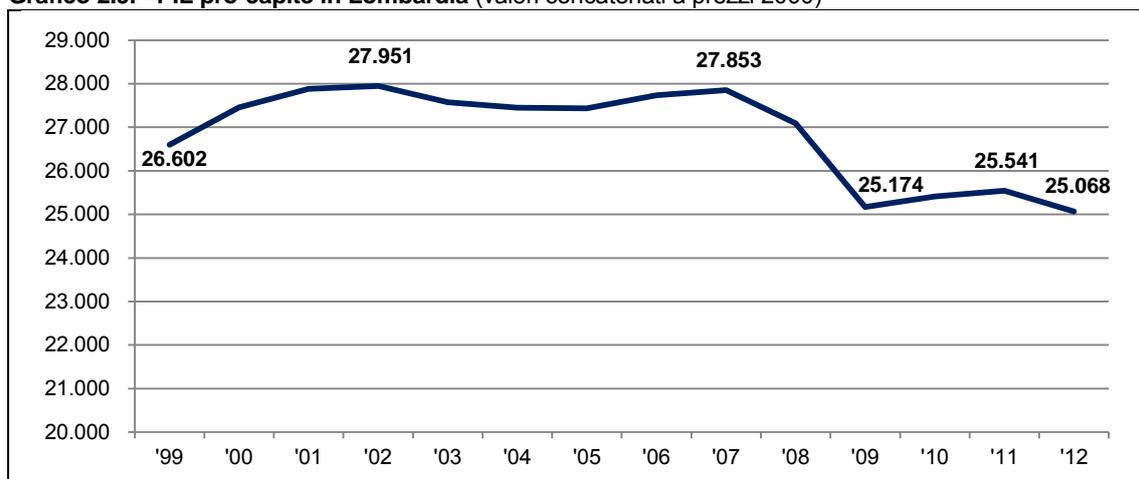
	Lombardia	Italia	Area Euro
2002	1,1	0,5	0,9
2003	0,1	0,0	0,7
2004	1,1	1,7	2,2
2005	0,8	0,9	1,7
2006	1,8	2,2	3,3
2007	1,5	1,7	3,0
2008	-1,7	-1,2	0,4
2009	-6,3	-5,5	-4,3
2010	1,9	1,8	1,9
2011	0,5	0,4	1,4
2012*	-1,4	-1,9	-0,3
2013*	0,7	-0,3	0,9
2014*	1,8	0,5	1,4

Fonte: Elaborazione CRESME da fonti varie: per Italia stime ISTAT e previsioni FMI. Per l'Eurozona stime e previsioni FMI. Per la Lombardia stime ISTAT per gli anni 2002-2009, stime e previsioni Unioncamere-Prometeia per gli anni 2010-2014

* Previsioni

Il calo del PIL pro-capite mette in luce un aspetto che vedremo confermato anche dagli altri indicatori esaminati: la debolezza della domanda interna, e in particolare la scarsa capacità di spesa delle famiglie, è il problema principale in questa fase. La dipendenza dall'export dell'economia lombarda è in aumento, nonostante l'andamento non brillante del commercio con l'estero, e nonostante una bilancia commerciale regionale complessivamente negativa.

Grafico 2.9. - PIL pro-capite in Lombardia (valori concatenati a prezzi 2000)



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

N.B. Per il PIL stime Istat fino al 2009 e stime/previsioni Unioncamere-Prometeia per il 2010-2012. Per la popolazione, dati Istat fino al 2012 e stime Demo/SI per il 2011-2012

Il PIL pro-capite in regione scende a poco più di 25mila euro nel 2009 (-7% rispetto al 2008), poi risale nel 2010 ma solo per tornare nel 2012 al punto di partenza (a prezzi costanti con anno base 2000).

E' interessante è notare come oggi il PIL pro-capite lombardo 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. La riduzione dello scarto non è stata dovuta ad un auspicabile accelerazione delle aree più arretrate del Paese, ma al netto rallentamento della produzione industriale e del commercio con l'estero.

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. Al momento, l'ISTAT non ha ancora rilasciato dati successivi al 2009 per i conti

economici territoriali, per cui non è possibile aggiornare l'analisi con le dinamiche degli ultimi tre anni.

Tabella 2.4. - Formazione del reddito disponibile delle famiglie negli anni 1995-2009

Valori pro-capite in euro

	Redditi da lavoro dipendente (+)	Imposte correnti (-)	Contributi sociali (-)	Prestazioni sociali (+)	Reddito disponibile (=)	<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

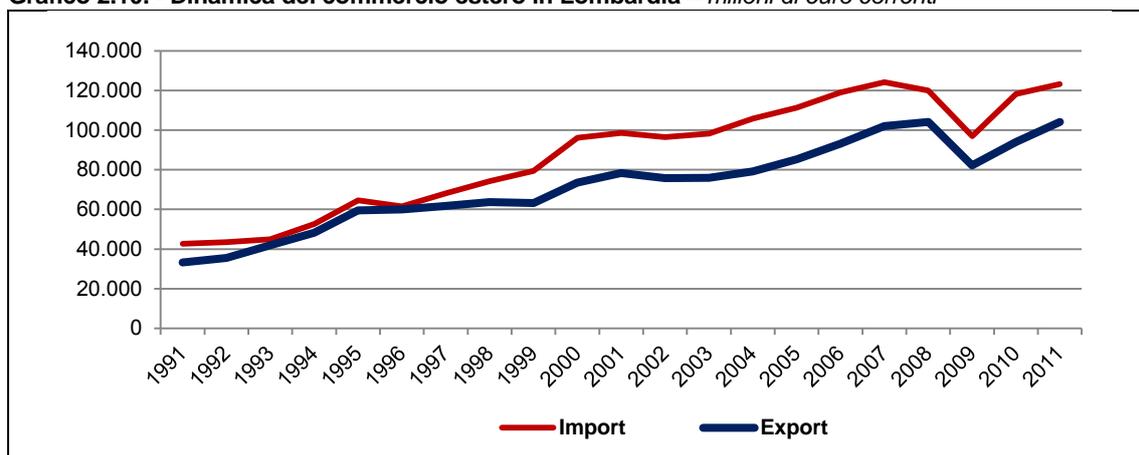
Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Il commercio estero è il motore dell'economia regionale, il cui andamento risulta così piuttosto correlato alle dinamiche commerciali internazionali. Nel 2009 le esportazioni sono crollate a prezzi correnti del 21%. Nonostante il sistema produttivo lombardo sia stato anche in grado di cogliere la ripresa europea e mondiale nel biennio successivo (+14,3% nel 2010 e +10,8% nel 2011 le esportazioni a prezzi correnti), l'export non è ancora tornato sui livelli pre-crisi, e difficilmente lo farà nel prossimo biennio. Inoltre la complessiva perdita di competitività del sistema economico italiano (e lombardo) si riflette in un costante e crescente disavanzo commerciale con l'estero: se nel 1995 in Lombardia il valore complessivo delle importazioni superava dell'8,6% quello delle esportazioni, nel 2010 il divario è stato del 25,8% e nel 2011 del 18,3%.

Su un totale di 104 miliardi di Euro incassati dalla Lombardia tramite esportazioni, 57 miliardi provengono da paesi dell'UE-27. Il 56% delle esportazioni regionali sono quindi destinate ai paesi

dell'Unione Europea, soprattutto a Germania (15 miliardi) e Francia (12 mld.). L'Asia assorbe invece il 15% delle esportazioni lombarde (la Cina il 3%), mentre gli USA assorbono il 5% (5,5 miliardi di Euro).

Grafico 2.10. - 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 2011 – valori in milioni di Euro

	Esportazioni			Importazioni		
	Valore	Var. % su 2010	Quota %	Valore	Var. % su 2010	Quota %
UNIONE EUROPEA	57.934	10,6%	56%	77.077	3%	63%
Germania	14.953	15,7%	14%	24.320	6%	20%
Francia	12.123	9,7%	12%	12.790	1%	10%
Spagna	5.371	4,6%	5%	4.980	0%	4%
Regno Unito	4.153	7,9%	4%	4.091	-3%	3%
Russia	2.645	14,5%	3%	2.628	10%	2%
ASIA	15.988	8,3%	15%	24.884	11%	20%
Cina	3.078	11,5%	3%	10.554	5%	9%
India	1.249	2,9%	1%	1.473	27%	1%
Emirati Arabi	1.488	36,1%	1%	144	5%	0%
Giappone	1.302	19,9%	1%	1.366	-1%	1%
NORD AFRICA	3.149	-9,0%	3%	1.676	-40%	1%
Algeria	1.230	10,1%	1%	138	-23%	0%
Egitto	758	-12,5%	1%	528	16%	0%
Tunisia	687	0,1%	1%	615	45%	0%
Libia	76	-82,4%	0%	325	-81%	0%
USA	5.550	9,7%	5%	4.099	8%	3%
Brasile	1.507	23,6%	1%	604	24%	0%
Mondo	104.164	10,9%	100%	123.209	5%	100%

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Com'è noto, i settori in cui si concentra l'export sono legati al manifatturiero. In particolare i comparti che esportano di più sono quelli della produzione di macchinari, sia di impiego generale sia per impieghi speciali, della chimica, dei prodotti in metallo. Nel 2011 la Lombardia ha esportato macchinari per quasi 18 miliardi, prodotti chimici di base per 5 oltre miliardi (in questo settore però le importazioni sono il doppio delle esportazioni), "altri" prodotti in metallo (nella classificazione ATECO 2007) per oltre 4 miliardi di Euro.

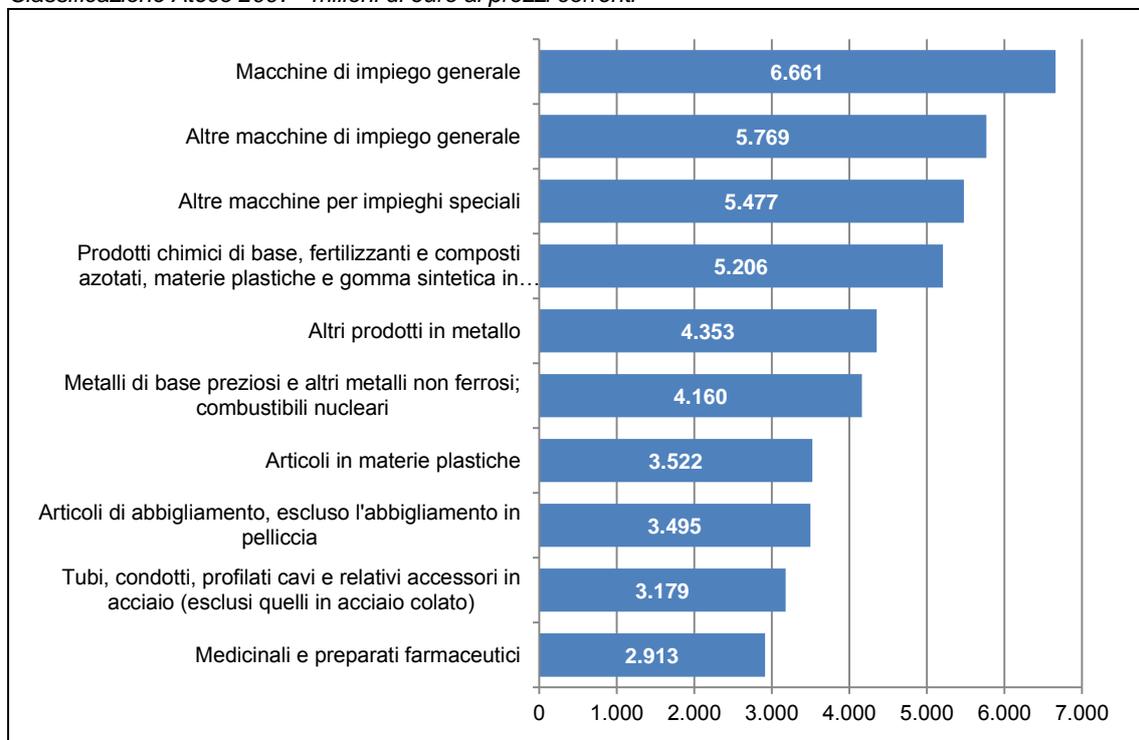
Tabella 2.6. - Caratteri del commercio estero in Lombardia nel 2011 – valori in milioni di euro

	Esportazioni			Importazioni		
	2011	Var %	Quota %	2011	Var %	Quota %
281 - Macchine di impiego generale	6.661	10,4%	6,4%	2.874	7,7%	2,3%
282 - Altre macchine di impiego generale	5.769	7,5%	5,5%	3.741	1,2%	3,0%
289 - Altre macchine per impieghi speciali	5.477	11,0%	5,3%	1.618	-0,3%	1,3%
201 - Prodotti chimici di base, fertilizzanti e composti azotati, materie plastiche e gomma sintetica in forme primarie	5.206	9,9%	5,0%	10.763	10,7%	8,7%
259 - Altri prodotti in metallo	4.353	12,9%	4,2%	1.380	18,5%	1,1%
244 - Metalli di base preziosi e altri metalli non ferrosi; combustibili nucleari	4.160	26,1%	4,0%	5.775	13,0%	4,7%
222 - Articoli in materie plastiche	3.522	7,7%	3,4%	1.987	8,5%	1,6%
141 - Articoli di abbigliamento, escluso l'abbigliamento in pelliccia	3.495	16,6%	3,4%	3.195	9,7%	2,6%
212 - Medicinali e preparati farmaceutici	2.913	3,1%	2,8%	7.539	5,2%	6,1%
242 - Tubi, condotti, profilati cavi e relativi accessori in acciaio (esclusi quelli in acciaio colato)	3.179	19,3%	3,1%	806	44,4%	0,7%
271 - Motori, generatori e trasformatori elettrici; apparecchiature per la distribuzione e il controllo dell'elettricità	2.439	0,6%	2,3%	2.681	6,6%	2,2%
293 - Parti ed accessori per autoveicoli e loro motori	2.503	21,2%	2,4%	1.394	7,3%	1,1%
241 - Prodotti della siderurgia	2.786	35,5%	2,7%	5.751	18,5%	4,7%
310 - Mobili	2.066	5,6%	2,0%	390	7,9%	0,3%
204 - Saponi e detersivi, prodotti per la pulizia e la lucidatura, profumi e cosmetici	2.058	10,1%	2,0%	1.630	4,3%	1,3%
284 - Macchine per la formatura dei metalli e altre macchine utensili	2.178	22,5%	2,1%	646	11,0%	0,5%
303 - Aeromobili, veicoli spaziali e relativi dispositivi	1.401	-16,7%	1,3%	468	8,5%	0,4%
132 - Tessuti	1.720	3,4%	1,7%	783	13,7%	0,6%
265 - Strumenti e apparecchi di misurazione, prova e navigazione; orologi	1.794	16,0%	1,7%	2.732	11,5%	2,2%
263 - Apparecchiature per le telecomunicazioni	1.411	-8,9%	1,4%	3.208	-13,4%	2,6%
Totale	104.164	10,9%	100%	123.209	5,3%	100%

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Grafico 2.11. – Le esportazioni della Lombardia – i primi 10 settori nel 2011

Classificazione Ateco 2007 - milioni di euro ai prezzi correnti



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Il brusco declino registrato negli ultimi cinque anni dal PIL pro-capite e dal reddito disponibile delle famiglie è stato determinato anche dalla crescita del tasso di disoccupazione, soprattutto nelle fasce di età più giovani. Un tasso di disoccupazione che è rimasto strutturalmente minore rispetto alla media nazionale (nel 2011 si arriva al 5,8%, mentre in Italia era 8,4%), ma che è passato dal 3,7% del 2007 al 5,8% del 2011. In particolare per i giovani con meno di 24 anni è passato dal 13% del 2007 al 20% del 2011, mentre per i giovani tra 25 e 34 anni è passato dal 3,9% del 2007 al 6,7% del 2011.

Tabella 2.7. - Tasso di disoccupazione in Lombardia per classi di età

	15-24 anni	25-34 anni	25-34 anni	53 e oltre	Totale
2005	13,0	4,4	4,4	2,8	4,1
2006	12,3	4,3	4,3	2,4	3,7
2007	12,9	3,9	3,9	2,2	3,4
2008	12,5	4,1	4,1	2,7	3,7
2009	18,5	6,4	6,4	3,7	5,4
2010	19,8	6,6	6,6	4,0	5,6
2011	20,7	6,7	6,7	4,2	5,8

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

La difficile situazione del mercato del lavoro si evince anche dai dati sugli occupati per settore. In Lombardia nel 2011 ci sono circa 78 mila occupati in meno rispetto al 2008. Ma nel solo settore industriale tra 2006 e 2011 sono stati “bruciati” circa 120 mila posti di lavoro, mentre nel settore costruzioni nel 2011 ci sono 20 mila addetti in meno rispetto al 2008. Nel settore dei servizi la dinamica negativa è stata più contenuta, ma si sono comunque persi 10 mila posti di lavoro rispetto al 2008. Mentre per i servizi e le costruzioni la crisi ha interrotto e invertito un trend crescente del numero di occupati, la perdita di occupazione nel settore industriale in senso stretto è un fenomeno di più lungo periodo, che è stato drammaticamente accelerato dall’arrivo della crisi globale ma che ha le sue radici nella terziarizzazione e finanziarizzazione dell’economia, oltre che in quella che è stata chiamata la progressiva “scomparsa dell’Italia industriale”⁵.

La Lombardia rimane comunque, nel contesto nazionale italiano, una regione a spiccata vocazione industriale, con quasi il 27% dei posti di lavoro concentrati nell’industria in senso stretto (ma ancora nel 2006 la quota era del 29%), tuttavia il settore manifatturiero sta subendo acutamente la crisi, perdendo quota ad un ritmo piuttosto intenso. Lo confermano i dati sulla produzione industriale che si presentano nel prossimo paragrafo.

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

	AGRICOLTURA			INDUSTRIA						SERVIZI			TOTALE			Tasso disocc.
	Dip.	Indip.	Totale	Totale		di cui Costruzioni			Dip.	Indip.	Totale	Dip.	Indip.	Totale		
				Dip.	Indip.	Totale	Dip.	Indip.							Totale	
2006	29	41	70	1.298	285	1.583	204	126	330	1.917	703	2.620	3.241	1.029	4.273	3,7
2007	32	42	73	1.256	294	1.551	193	128	321	1.991	691	2.681	3.279	1.027	4.305	3,4
2008	36	40	77	1.239	294	1.533	206	140	347	2.042	699	2.741	3.318	1.033	4.351	3,7
2009	27	41	68	1.236	273	1.509	213	137	350	2.063	660	2.722	3.326	974	4.300	5,4
2010	24	41	65	1.191	262	1.453	207	131	338	2.089	667	2.756	3.304	970	4.273	5,6
<i>I TRIM</i>	21	43	64	1.200	257	1.457	220	135	356	2.088	675	2.763	3.309	974	4.284	6,3
<i>II TRIM</i>	29	45	74	1.167	269	1.437	224	131	355	2.100	683	2.783	3.297	998	4.294	5,5
<i>III TRIM</i>	23	37	60	1.184	269	1.453	202	125	327	2.059	653	2.712	3.265	959	4.225	5,1
<i>IV TRIM</i>	21	40	61	1.213	251	1.464	182	133	315	2.109	655	2.764	3.343	947	4.290	5,5
2011	20	37	58	1.206	259	1.464	194	133	327	2.069	682	2.751	3.295	978	4.273	5,8
<i>I TRIM</i>	23	40	63	1.214	254	1.468	186	143	329	2.062	690	2.752	3.299	985	4.283	6,0
<i>II TRIM</i>	23	40	63	1.191	253	1.444	214	129	343	2.059	705	2.764	3.273	998	4.271	5,3
<i>III TRIM</i>	18	35	52	1.182	264	1.446	196	124	319	2.085	660	2.745	3.284	959	4.243	4,9
<i>IV TRIM</i>	18	34	51	1.237	264	1.500	181	136	317	2.072	672	2.744	3.326	969	4.295	6,9

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

⁵ L.Gallino (2003), “La scomparsa dell’Italia industriale”

Tabella 2.9. - Occupati in Lombardia per settore di attività e posizione nella professione

Variazioni %

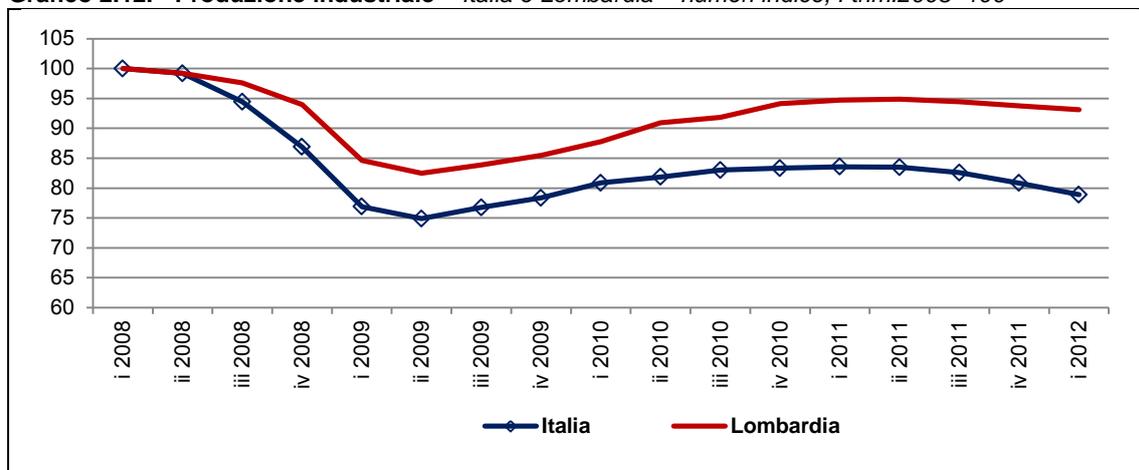
	AGRICOLTURA			INDUSTRIA						SERVIZI			TOTALE		
	Dip.	Indip.	Totale	Totale		di cui Costruzioni				Dip.	Indip.	Totale	Dip.	Indip.	Totale
				Dip.	Indip.	Totale	Dip.	Indip.	Totale						
'07/'06	10,3%	2,4%	4,3%	-3,2%	3,2%	-2,0%	-5,4%	1,6%	-2,7%	3,9%	-1,7%	2,3%	1,2%	-0,2%	0,7%
'08/'07	14,0%	-3,8%	5,3%	-1,3%	-0,1%	-1,2%	6,9%	9,6%	8,0%	2,6%	1,2%	2,2%	1,2%	0,6%	1,1%
'09/'08	-25,8%	1,6%	-11,4%	-0,3%	-7,0%	-1,6%	3,3%	-2,6%	0,9%	1,0%	-5,6%	-0,7%	0,2%	-5,7%	-1,2%
10/'09	-13,1%	0,6%	-4,8%	-3,7%	-4,2%	-3,7%	-2,8%	-4,0%	-3,3%	1,3%	1,1%	1,2%	-0,7%	-0,4%	-0,6%
I Trim	38,2%	5,6%	16,4%	-2,7%	4,8%	-1,4%	1,6%	-2,9%	-0,1%	0,6%	1,2%	0,7%	-0,4%	2,4%	0,2%
II Trim	-21,8%	-17,0%	-18,9%	1,4%	0,0%	1,1%	-9,7%	-5,0%	-7,9%	-2,0%	-4,4%	-2,6%	-0,9%	-3,8%	-1,6%
III Trim	-7,4%	7,9%	2,1%	2,4%	-6,6%	0,8%	-10,0%	6,6%	-3,7%	2,4%	0,3%	1,9%	2,4%	-1,3%	1,5%
IV Trim	-13,8%	-9,9%	-11,3%	1,2%	-1,2%	0,8%	-6,2%	1,4%	-3,2%	-0,9%	2,3%	-0,2%	-0,2%	0,8%	0,0%
'11/'10	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-1,9%	-0,5%	-1,6%	15,2%	-10,1%	4,2%	-0,1%	2,1%	0,4%	-0,8%	1,4%	-0,3%
I Trim	-22,5%	-14,6%	-17,5%	-0,7%	4,6%	0,2%	-8,6%	-4,2%	-6,9%	1,2%	-6,4%	-0,7%	0,4%	-3,9%	-0,6%
II Trim	0,2%	-2,8%	-1,8%	4,6%	-0,2%	3,7%	-7,4%	10,0%	-0,7%	-0,6%	1,8%	0,0%	1,3%	1,1%	1,2%
III Trim	10,3%	2,4%	4,3%	-3,2%	3,2%	-2,0%	-5,4%	1,6%	-2,7%	3,9%	-1,7%	2,3%	1,2%	-0,2%	0,7%
IV Trim	14,0%	-3,8%	5,3%	-1,3%	-0,1%	-1,2%	6,9%	9,6%	8,0%	2,6%	1,2%	2,2%	1,2%	0,6%	1,1%

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

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

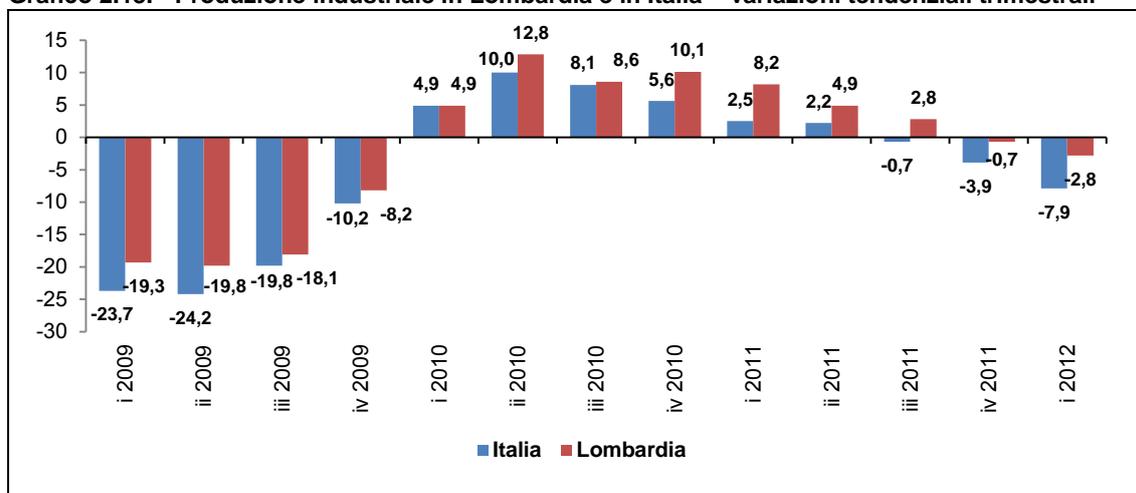
La produzione industriale lombarda, nonostante la (debole) ripresa che si è registrata tra la seconda metà del 2009 e la prima metà del 2011, non è ancora tornata ai livelli pre-crisi, e difficilmente lo farà nel prossimo biennio. A partire dalla seconda parte del 2011, infatti, la produzione industriale è tornata a mostrare un trend discendente, intensificatosi nella prima parte del 2012. La performance industriale della Lombardia è stata comunque migliore (o "meno peggiore") di quella nazionale, sia durante sia dopo la recessione del 2008/2009.

Grafico 2.12. - Produzione industriale – Italia e Lombardia – numeri indice, I trim.2008=100



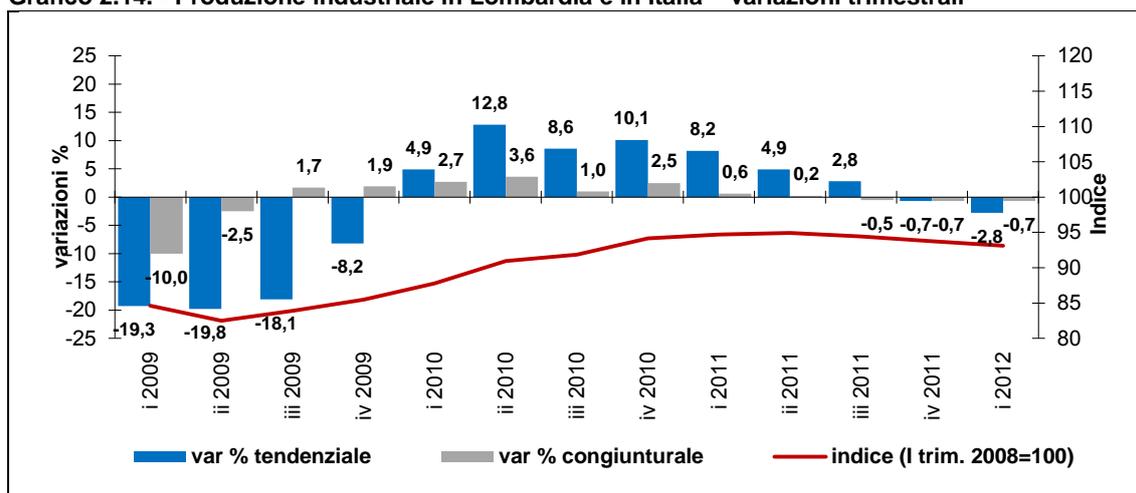
Fonte: Elaborazione CRESME su dati Unioncamere Lombardia

Grafico 2.13. - Produzione industriale in Lombardia e in Italia – variazioni tendenziali trimestrali



Fonte: Unioncamere Lombardia

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



Fonte: Elaborazione CRESME su dati Unioncamere Lombardia

I dati sui fatturati confermano sostanzialmente quelli sulla produzione: la ripresa che si è verificata tra la seconda metà del 2009 e la prima metà del 2011 non è stata sufficiente a compensare il precedente crollo, e a partire dalla seconda metà del 2011 siamo di nuovo in terreno negativo. I dati sugli ordinativi, dal canto loro, mostrano chiaramente che la crisi, nella fase attuale, viene dalla domanda interna, mentre gli ordini dall'estero, per ora, hanno tenuto. Se quindi nella fase 2008/2009 era stato il crollo dell'economia mondiale (e soprattutto europea) a giocare il ruolo principale nella recessione, la nuova recessione che stiamo attraversando oggi è caratterizzata principalmente dal crollo della domanda aggregata interna.

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

	FATTURATO	PRODUZIONE	ORDINI INTERNI	ORDINI ESTERI
	<i>Variazioni % congiunturali</i>			
I 2010	2,6	2,7	3,5	2,7
II 2010	3,8	3,6	1,8	1,9
III 2010	1,8	1,0	-1,1	1,3
IV 2010	2,9	2,5	0,6	0,8
I 2011	1,4	0,6	-1,5	-0,5
II 2011	0,8	0,2	0,5	-0,4
III 2011	0,1	-0,5	-4,1	-0,6
IV 2011	-0,2	-0,7	-1,8	0,2
I 2012	-0,1	-0,7	-2,0	0,8
	<i>Variazioni % tendenziali</i>			
I 2010	3,5	4,9	10,4	11,7
II 2010	12,1	12,8	13,7	11,8
III 2010	9,7	8,6	6,5	7,5
IV 2010	11,1	10,1	4,4	7,5
I 2011	10,9	8,2	-0,2	5,0
II 2011	7,9	4,9	-1,3	1,7
III 2011	5,2	2,8	-4,8	-2,2
IV 2011	1,6	-0,7	-6,8	-1,5
I 2012	-1,0	-2,8	-7,3	-0,6

Fonte: Elaborazione CRESME su dati Unioncamere Lombardia

3. SCENARIO DEMOGRAFICO

3.1. L'articolazione territoriale

La ricostruzione dello scenario storico e previsionale (2011-2020) è stata realizzata con l'applicazione del sistema informativo Demo-SI, un modello di previsione ideato e realizzato dal CRESME e finalizzato a definire gli scenari demografici e della domanda abitativa su base territoriale comunale. I risultati dell'analisi e le valutazioni di scenario per la regione Lombardia verranno proposti in confronto alle macro-aree (Nord-Ovest, Nord-Est, Centro, Sud e Isole), definendo un efficace quadro interpretativo delle dinamiche in atto, in grado di far emergere gli elementi che caratterizzano la dimensione regionale.

Cartogramma 1.1 – Suddivisioni territoriali e struttura insediativa al 2010



Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

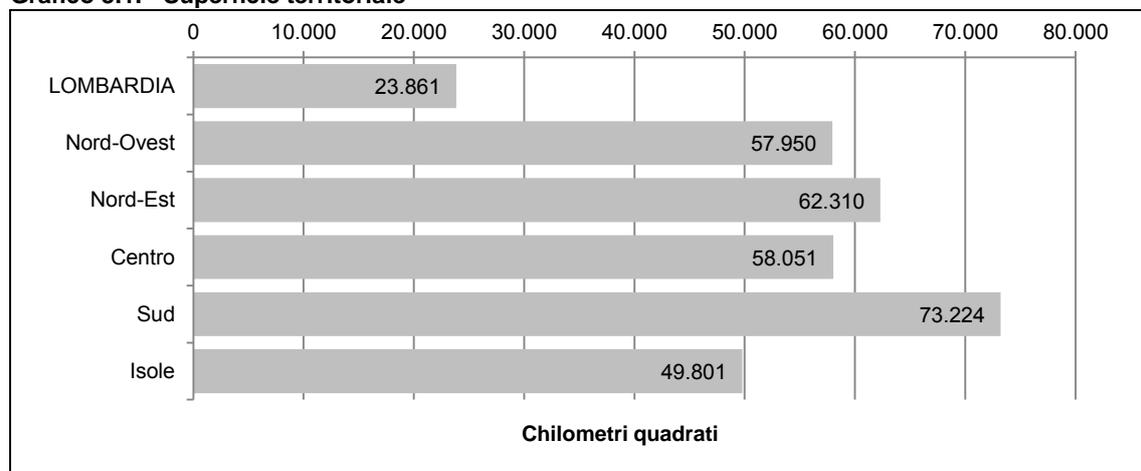
Il primo dato che si evidenzia con grande chiarezza scaturisce dall'analisi della dimensione fisica, con una estensione di 73.224 Km², le regioni meridionali rappresentano la porzione territoriale più consistente del Paese. Al secondo posto le regioni del Nord-Est, con una estensione territoriale di 62.310 Km², seguono con dimensione solo di poco inferiore le regioni del Centro (58.051 Km²) e del Nord-Ovest (57.950 Km²), mentre le Isole, con 49.801 Km², costituiscono la porzione territoriale più piccola. Con una superficie di 23.861 Km² quindi, la Lombardia rappresenta l'8% della superficie territoriale nazionale e il 41% del Nord-Ovest.

La dimensione territoriale tuttavia non trova immediato riscontro nella distribuzione dei pesi demografici, evidenziando sostanziali differenze dal punto di vista della struttura insediativa.

Dal punto di vista della consistenza demografica infatti, con 16,1 milioni di residenti al 2010, le regioni del Nord-Ovest risultano le più popolate e la Lombardia, con poco meno di 10 milioni di residenti al 2010, ha un peso demografico (16,4%) pari al doppio di quello in termini di superficie territoriale (8%). Le regioni del Sud, invece, con una popolazione 14,2 milioni di abitanti, si collocano solo al secondo posto, mentre quelle del Centro (11,9 milioni) e del Nord-Est (11,6 milioni) hanno una dimensione demografica assai simile. Assai più contenuto il peso demografico delle Isole maggiori, nelle quali risiedono 6,7 milioni di abitanti.

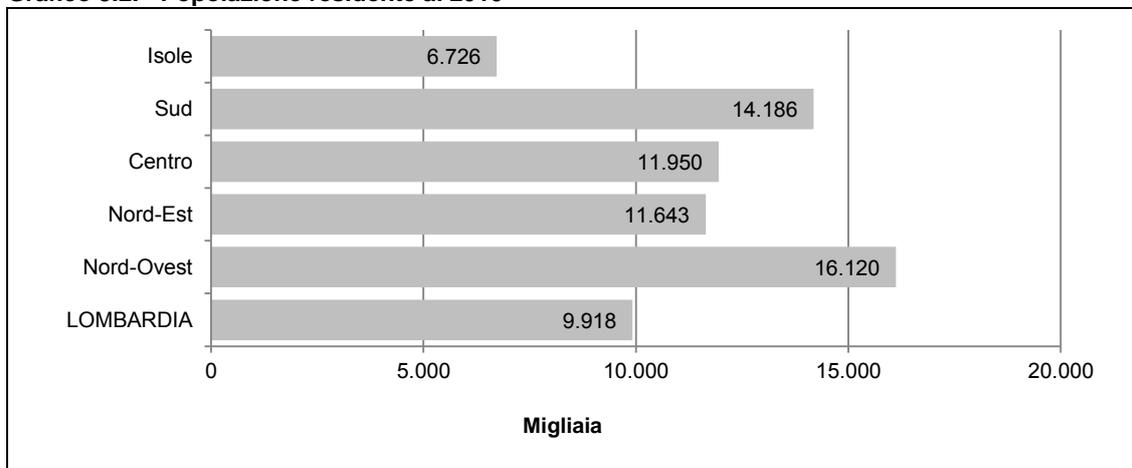
Emerge quindi una sostanziale differenza della struttura insediativa, con una densità che raggiunge i livelli massimi nelle regioni del Nord-Ovest (278 abitanti per Km²), con il primato della Lombardia (416 abitanti per Km²), mentre le regioni del Centro (206 abitanti per Km²), del Sud (194 abitanti per Km²) e del Nord-Est (187 abitanti per Km²) sono allineate su valori intermedi e le Isole invece realizzano valori di densità assai più bassi (135 abitanti per Km²).

Grafico 3.1. - Superficie territoriale



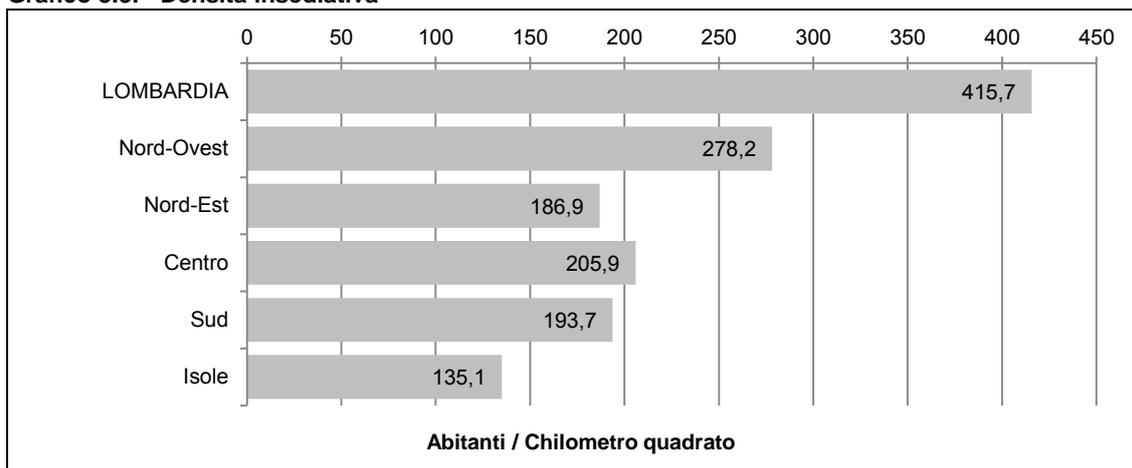
Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

Grafico 3.2. - Popolazione residente al 2010



Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

Grafico 3.3. - Densità insediativa



Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

Questo assetto strutturale, frutto della storia insediativa del nostro Paese, ha evidenziato un netto consolidamento nell'ultima fase di espansione urbana, nella quale, come già avvenuto nella fase del boom economico degli anni '60, protagoniste dello sviluppo urbano sono state proprio le città economicamente più dinamiche del Centro-Nord, in grado di intercettare sia gran parte dei flussi migratori internazionali, sia i sempre più consistenti spostamenti interni di popolazione in uscita dalle aree economicamente più svantaggiate.

3.2. La straordinaria crescita demografica dei primi anni Duemila

Il fatto che l'ultima fase espansiva abbia interessato in maniera assai differente le diverse aree territoriali emerge con chiarezza dal confronto con la situazione rilevata dall'ultimo Censimento

della popolazione e delle abitazioni del 2001. Se con riferimento alle dinamiche nazionali, infatti, la popolazione residente è passata dai 56.995.744 abitanti del 2001 ai 60.626.442 del 2010, segnando un aumento di 3.630.698 abitanti in appena nove anni, pari ad un incremento 6,4%, il dato relativo alle diverse macro-aree evidenzia notevoli differenze, contrapponendo un Centro-Nord in fortissima crescita ad un Mezzogiorno con livelli di crescita assai più contenuti.

In particolare, la crescita demografica è risultata più sostenuta nelle regioni del Centro Italia, dove nel periodo considerato la popolazione residente è aumentata di 1.061.053 unità, pari ad un incremento del 9,7%, nelle regioni del Nord-Est, dove l'aumento è stato di 991.017 abitanti, pari ad un incremento del 9,3% e nelle regioni del Nord-Ovest, che hanno segnato una crescita di 1.181.505 abitanti, pari ad un tasso di incremento del 7,9%.

Nelle altre aree del Paese, invece, la crescita è stata assai più contenuta, segnando appena 271.508 abitanti in più al Sud, pari ad un tasso di incremento del 2%, e 125.615 nelle Isole, con un tasso di incremento dell'1,9%.

In definitiva, poco meno del 90% dell'incremento demografico realizzato nell'ultimo decennio in Italia, 3.233.575 abitanti su una crescita complessiva di 3.630.698, ha trovato collocazione nelle regioni del Centro-Nord e la Lombardia è risultata una delle regioni più dinamiche, con una crescita nel periodo di oltre 885mila abitanti, pari a circa un quarto della crescita complessiva.

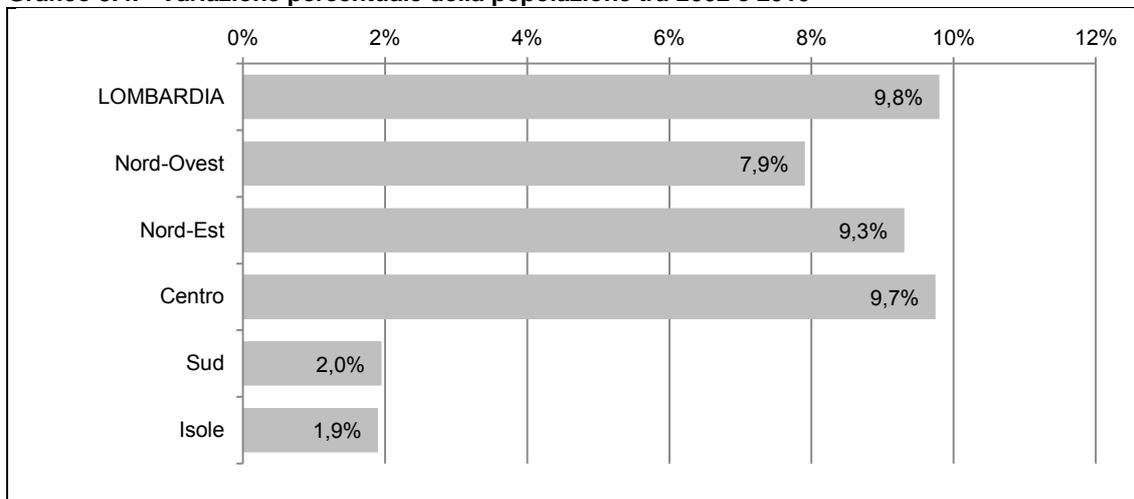
Tabella 3.1. - Dinamica demografica tra 2001 e 2010

	Popolazione residente		Variazione 2010/2001		Densità popolazione Abit/Km ²
	2001	2010	Valore assoluto	Valore percentuale	
LOMBARDIA	9.032.554	9.917.714	885.160	9,8%	415,7
Nord-Ovest	14.938.562	16.120.067	1.181.505	7,9%	278,2
Nord-Est	10.652.177	11.643.194	991.017	9,3%	186,9
Centro	10.889.269	11.950.322	1.061.053	9,7%	205,9
Sud	13.914.865	14.186.373	271.508	2,0%	193,7
Isole	6.600.871	6.726.486	125.615	1,9%	135,1
ITALIA	56.995.744	60.626.442	3.630.698	6,4%	201,2

Fonte: DEMO/SI su dati ISTAT

L'ultima fase espansiva ha privilegiato quindi in maniera particolare i contesti territoriali più dinamici e propulsivi, realizzando una crescita demografica fortemente correlata alla forza ed all'attrattività dell'economia locale.

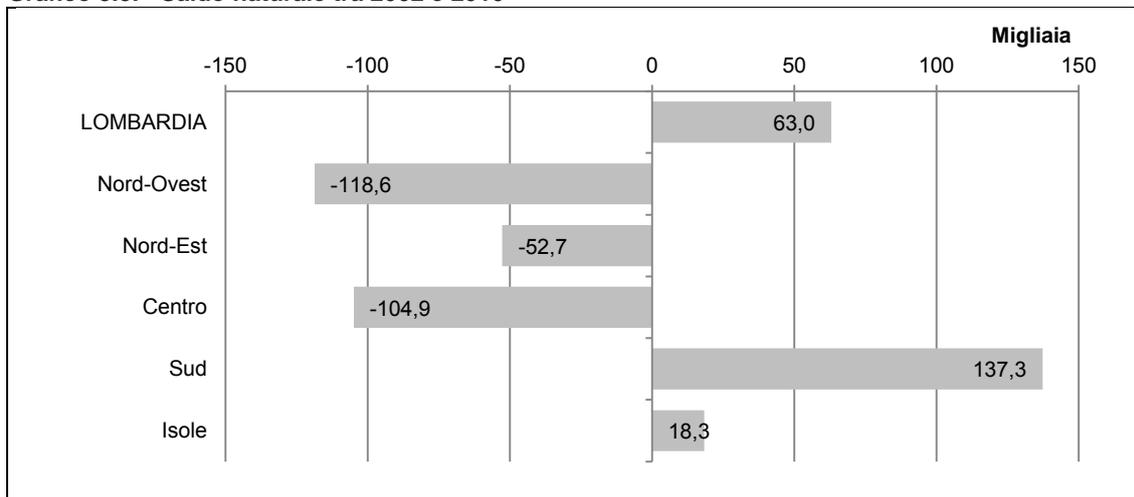
Grafico 3.4. - Variazione percentuale della popolazione tra 2002 e 2010



Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

La dinamica di crescita, infatti, è riconducibile esclusivamente alla forte consistenza dei flussi migratori che nell'intero periodo 2002-2010, con riferimento al dato nazionale, hanno definito un saldo netto di 3.337.874 abitanti, pari al 92% della crescita complessiva, bilanciando una dinamica naturale caratterizzata dal segno meno, che a livello nazionale ha fatto registrare 120.508 morti in più rispetto al numero di nascite.

Grafico 3.5. - Saldo naturale tra 2002 e 2010

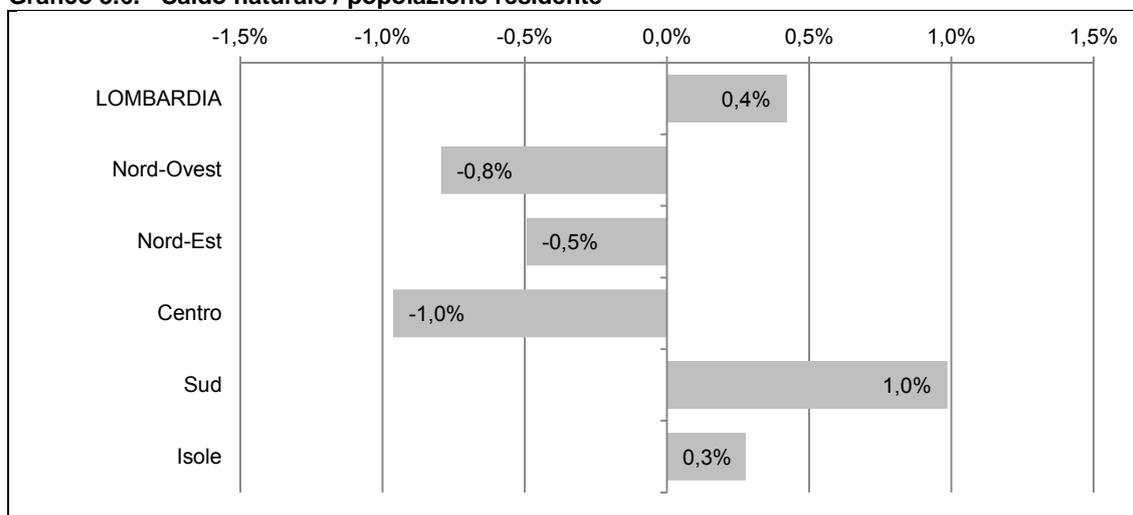


Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

La centralità dei fenomeni migratori nell'ultima fase espansiva trova conferma nel fatto che proprio le aree territoriali in cui la crescita demografica è risultata più consistente sono caratterizzate da evidenti fenomeni di invecchiamento strutturale che hanno determinato un

netto sbilanciamento tra nati e morti. In termini assoluti il valore più elevato si realizza nelle regioni del Nord-Ovest, con un saldo naturale negativo nell'intero periodo di oltre 118mila unità e di poco inferiore è il dato relativo alle regioni centrali, nelle quali il numero di decessi supera di quasi 105mila unità il numero delle nascite ed, anche se di entità inferiore, valori negativi si evidenziano anche nelle regioni del Nord-Est, dove le morti superano il numero di nascite di quasi 53mila unità. In un simile contesto la Lombardia si distingue nettamente, la consistenza dei flussi migratori nazionali ed internazionali è talmente rilevante, da determinare un significativo riequilibrio generazionale, giungendo a definire un valore del saldo naturale positivo, con 63mila nati in più del numero delle morti.

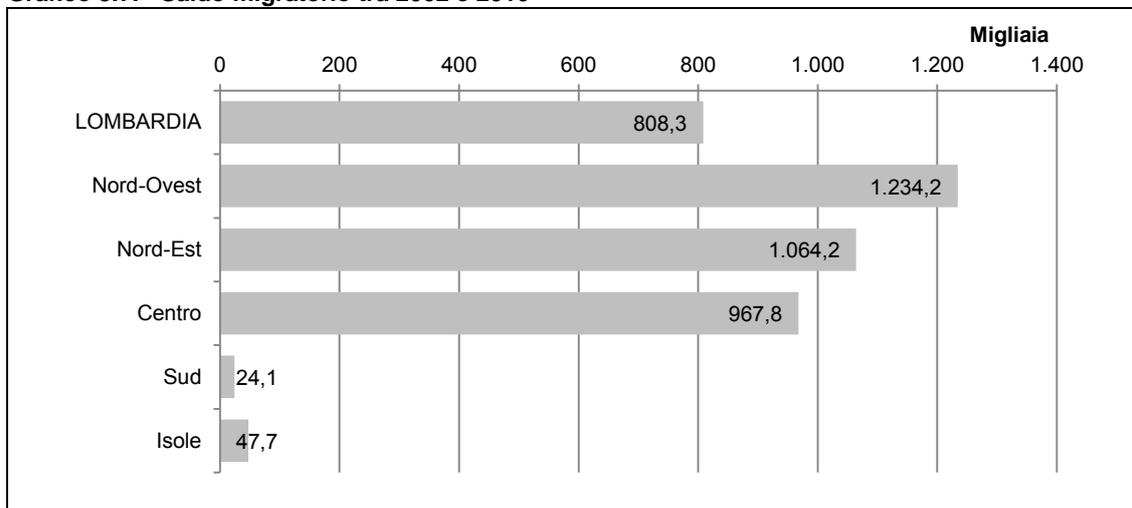
Grafico 3.6. - Saldo naturale / popolazione residente



Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

In rapporto alla consistenza demografica, la caratterizzazione del fenomeno risulta più evidente nelle regioni centrali (-1%) e del Nord-Ovest (-0,8%), mentre risulta meno marcato in quelle del Nord-Est (-0,5%). Il valore della Lombardia (0,4%) si distingue nettamente nel contesto generale, evidenziando valori positivi come nelle regioni del Sud. Ma come si vedrà meglio in seguito, lo scenario previsionale evidenzia una realtà in rapido mutamento che mentre per la Lombardia sebbene con toni meno accentuati tenderà a confermare le tendenze in atto, nelle regioni meridionali ed insulari, risentendo in maniera sempre più incisiva del consistente esodo di giovani coppie verso le regioni più attrattive del Centro-Nord, porterà presto ad un allineamento verso valori negativi. Le Isole peraltro, sembrano anticipare questa tendenza, e sebbene siano ancora caratterizzate da valori del saldo naturale ancora positivi, sono già prossime all'equilibrio tra nati e morti, con un valore del saldo in rapporto alla popolazione pari ad appena lo 0,3%.

Grafico 3.7. - Saldo migratorio tra 2002 e 2010



Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

Il quadro tendenziale appena descritto trova conferma nell'analisi delle dinamiche migratorie. Il valore del saldo più rilevante è quello delle regioni del Nord-Ovest, 1,2 milioni di abitanti in più per tra 2002 e 2010 per spostamento di residenza, oltre 800mila delle quali nella sola Lombardia, segue il Nord-Est con 1,1 milione e il Centro con 968mila. Nelle Isole e nelle regioni del Sud il valore del saldo migratorio, sebbene positivo, è assai più modesto e pari rispettivamente a 48mila e 24mila unità.

La situazione resta immutata valutando il saldo migratorio in rapporto alla consistenza della popolazione residente, un indice che rappresenta la rilevanza dei fenomeni migratori al netto dell'effetto derivante dalla differente dimensione demografica. Anche in questo caso, infatti, le regioni del Centro-Nord segnano i valori più elevati, nell'ordine, Nord-Ovest (8,3%), Nord-Est (7,1%), Centro (6,5%), mentre le regioni meridionali e insulari evidenziano valori prossimi allo zero. Emerge quindi con grande chiarezza la centralità dei fenomeni migratori nella definizione degli scenari demografici.

Le migrazioni interne e con l'estero, infatti, hanno rappresentato l'unico vero fattore di crescita nelle aree più dinamiche del Centro-Nord, con un incidenza sulla crescita demografica complessiva che va dal 108% del Nord-Est, al 104% del Nord-Ovest, al 92% del Centro. Nelle regioni meridionali ed insulari, invece, una quota assai rilevante della crescita demografica, peraltro assai modesta, è da attribuire alla revisione dei registri anagrafici successiva alle rilevazioni censuarie del 2001 ed alla successiva reimmissione di individui cancellati dalle liste anagrafiche perché non censiti. Questa circostanza conferma l'elevata mobilità territoriale della

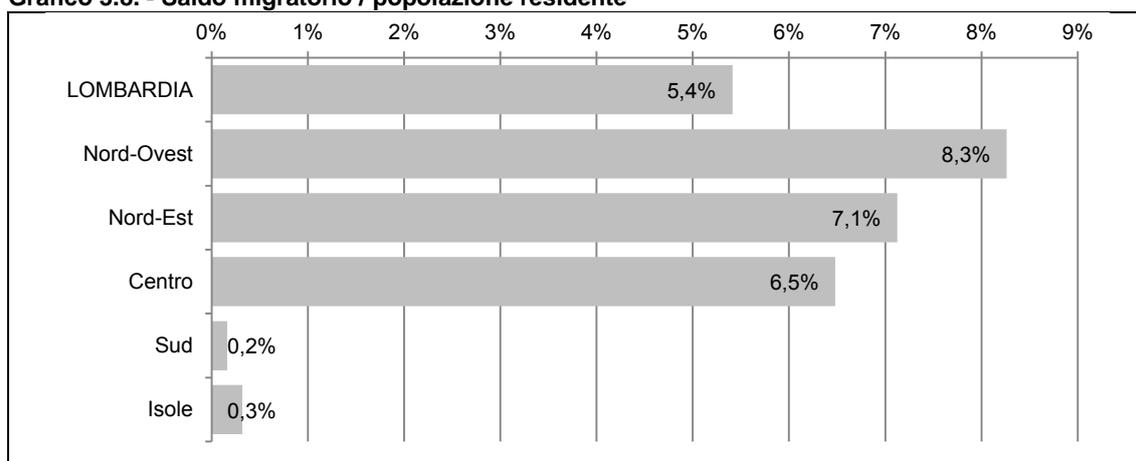
popolazione meridionale, evidenziando al contempo che una quota consistente delle già deboli dinamiche di crescita riscontrabili dai dati ufficiali, in realtà rappresenta una componente puramente contabile che pertanto non corrisponde a movimenti effettivi di popolazione.

In tutto il periodo 2002-2010 il valore del saldo riconducibile alle attività di verifica dei registri anagrafici, denominato dall'Istat "iscrizioni e cancellazioni per altri motivi", è risultato pari a 415.334 unità, un valore non certo trascurabile che tra le aree in esame, oltre che nelle regioni del Sud e delle Isole, è risultato particolarmente rilevante in quelle del Centro.

Nel dettaglio, l'attività di verifica dei registri anagrafici tra il 2002 ed il 2010 nelle regioni centrali ha determinato il reinserimento nelle statistiche ufficiali di 193mila abitanti in più di quelli cancellati, gran parte dei quali solo nel comune di Roma¹, e assai rilevante è risultata anche la quota relativa alle regioni del Sud (114mila), del Nord-Ovest (68mila) e delle Isole (64mila).

Ma per valutare la reale portata del fenomeno è necessario rapportare la dimensione del saldo all'incremento demografico complessivo. In questo modo emerge con grande chiarezza l'importanza che ha assunto al Sud e nelle Isole, dove il risultato dell'attività di verifica ha rappresentato poco meno della metà della crescita complessiva, mentre nelle regioni del Centro, sebbene rilevante, il valore è pari ad un più modesto 18,3% ed ancora più marginale risulta per le regioni del Nord-Ovest, dove rappresenta il 5,7%, mentre per la Lombardia si riduce addirittura all'1,4%.

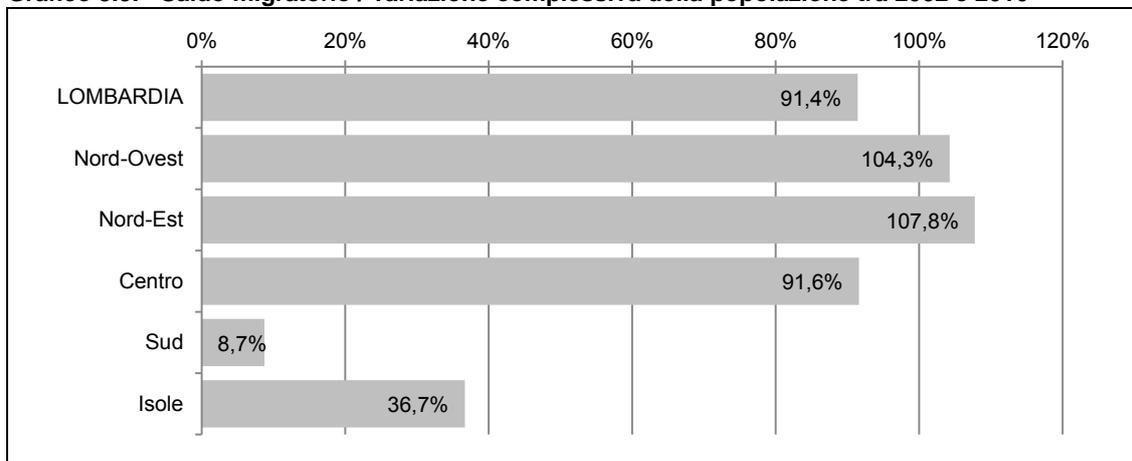
Grafico 3.8. - Saldo migratorio / popolazione residente



Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

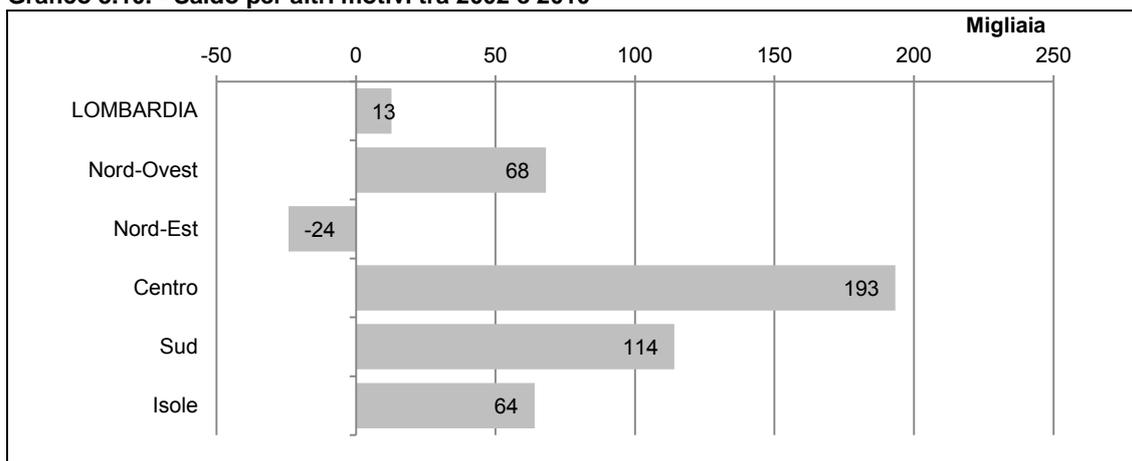
¹ A seguito del contenzioso sulla determinazione della popolazione Legale al Censimento dei 2001, l'ISTAT nel bilancio 2006 inserisce 151.423 abitanti.

Grafico 3.9. - Saldo migratorio / variazione complessiva della popolazione tra 2002 e 2010



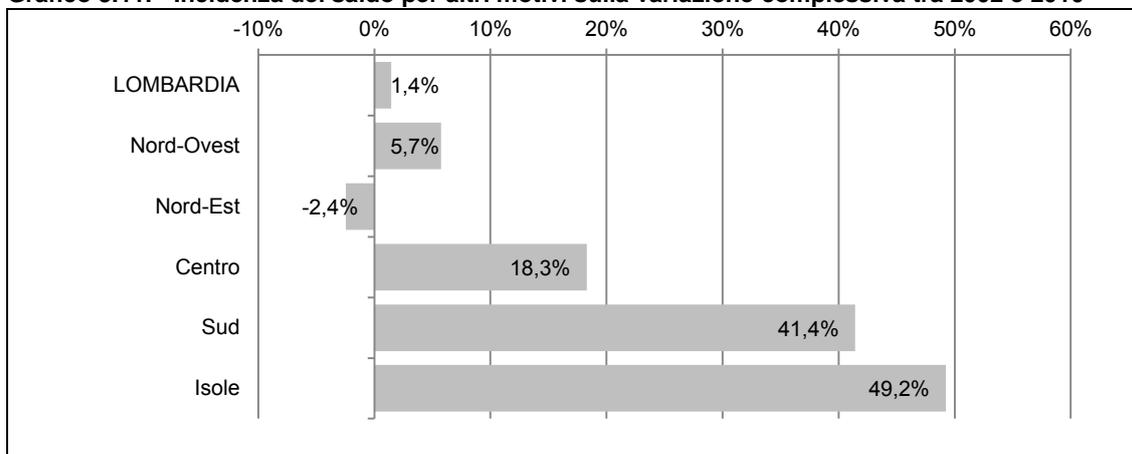
Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

Grafico 3.10. - Saldo per altri motivi tra 2002 e 2010



Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

Grafico 3.11. - Incidenza del saldo per altri motivi sulla variazione complessiva tra 2002 e 2010

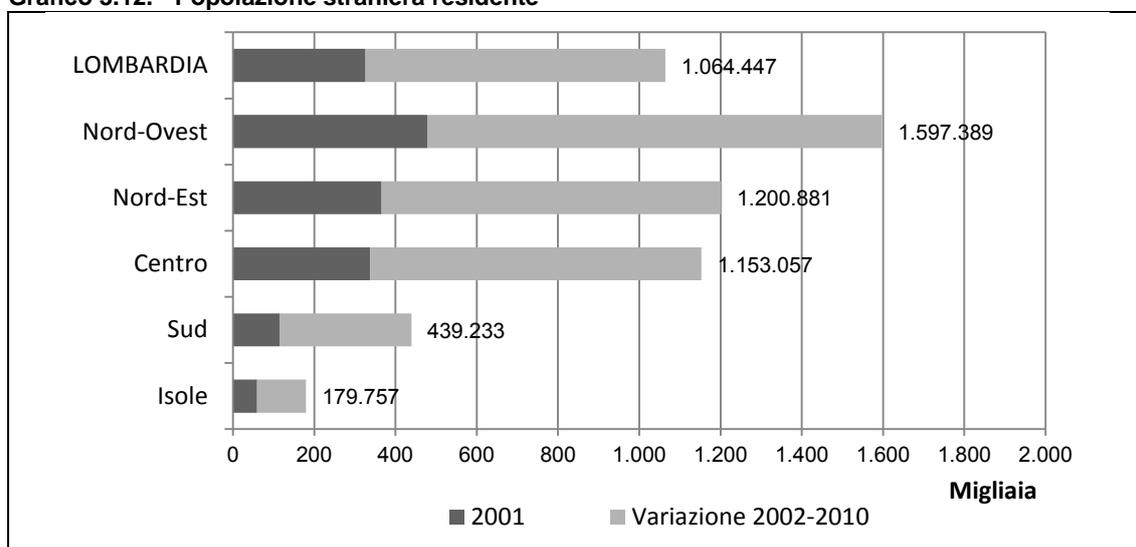


Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

3.3. La centralità dei movimenti migratori

Al 2010 la popolazione straniera residente in Italia conta 4.570.317 individui, segnando nell'ultimo decennio un incremento veramente senza precedenti. L'afflusso di popolazione straniera rappresenta infatti un fenomeno nuovo per vastità e proporzioni, con un aumento che tra il 2002 ed il 2010 ha toccato le 3.213.758 unità in più, pari, in termini relativi, ad un incremento del 237%, in grado di spiegare buona parte dell'accelerazione delle dinamiche demografiche dell'ultima fase espansiva.

Grafico 3.12. - Popolazione straniera residente



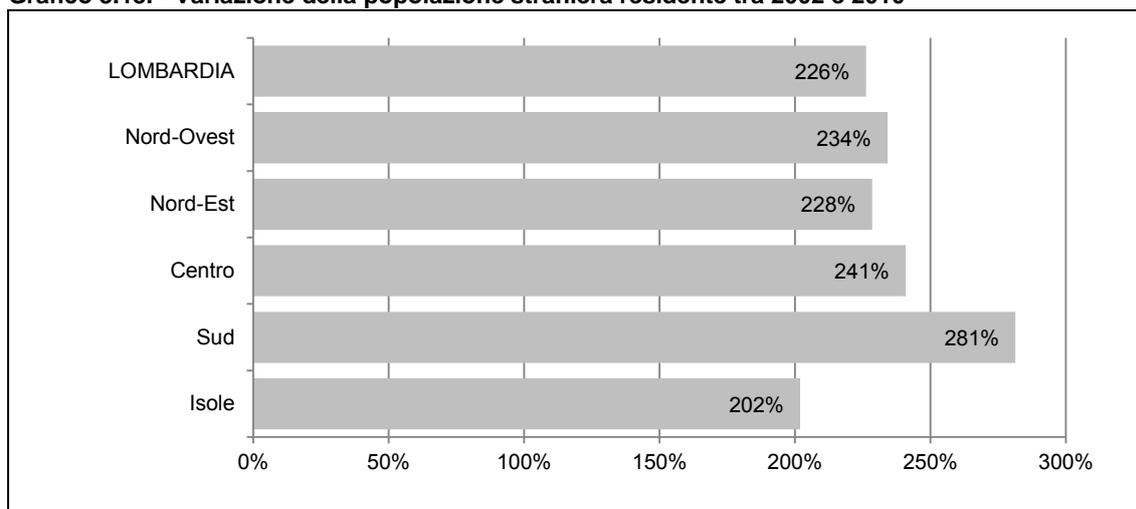
Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

La popolazione italiana invece è cresciuta di sole 418.942 unità, pari ad una variazione dello 0,8%, ma considerando le 337.035 acquisizioni di cittadinanza la crescita si riduce ad appena lo 0,1%. In conseguenza di questo divario tra la sostanziale stabilità della componente italiana e la sostenuta crescita della componente straniera, l'incidenza sulla popolazione complessiva è passata dal 2,4% del 2001 al 7,5% del 2010.

La dinamica di forte crescita della popolazione straniera nei primi anni Duemila ha interessato la Lombardia (226%) ma anche tutte le altre realtà territoriali, toccando valori di picco al Sud, dove tra il 2002 ed il 2010 ha segnato un incremento del 281%, nelle regioni centrali (241%), nel Nord-Ovest (234%), nel Nord-Est (228%) ed anche nelle regioni insulari, dove il fenomeno è risultato meno rilevante, il tasso di incremento è risultato del 202%. Per una corretta interpretazione del fenomeno, tuttavia, occorre evidenziare che i valori di incremento relativi alle regioni meridionali e insulari si definiscono in un contesto in cui il fenomeno risulta di diffusione

assai recente. Al 2001 infatti, mentre al Sud e nelle Isole la presenza di popolazione straniera era inferiore all'1% della popolazione complessiva, nel resto del Paese superava già il 3%. Il sostenuto incremento registrato tra il 2002 ed il 2010, quindi, mentre nelle regioni meridionali ha condotto ad un tasso di incidenza dell'ordine del 3%, nelle regioni del Centro-Nord è giunto a sfiorare il 10%, giungendo a poco meno dell'11% in Lombardia.

Grafico 3.13. - Variazione della popolazione straniera residente tra 2002 e 2010



Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

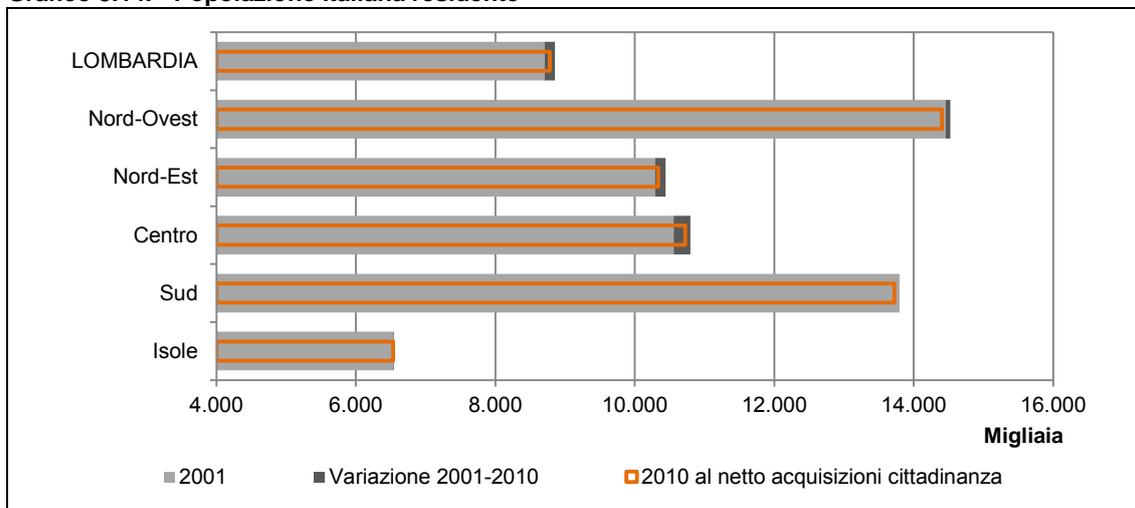
Tabella 3.2. - Dinamica popolazione straniera tra 2001 e 2010

	2001	2010	Variazione		Incidenza sulla popolazione complessiva	
			Valore assoluto	Valore percentuale	2001	2010
LOMBARDIA	326.261	1.064.447	738.186	226%	3,6%	10,7%
Nord-Ovest	477.983	1.597.389	1.119.406	234%	3,2%	9,9%
Nord-Est	365.581	1.200.881	835.300	228%	3,4%	10,3%
Centro	338.292	1.153.057	814.765	241%	3,1%	9,6%
Sud	115.159	439.233	324.074	281%	0,8%	3,1%
Isole	59.544	179.757	120.213	202%	0,9%	2,7%
ITALIA	1.356.559	4.570.317	3.213.758	237%	2,4%	7,5%

Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

Altro elemento in grado di influire sulle dinamiche territoriali è costituito dall'andamento della popolazione italiana, da porre in relazione a due fenomeni principali, le dinamiche naturali, che nel Centro-Nord caratterizzato da un più avanzato processo di invecchiamento della struttura demografica evidenziano valori negativi, e le migrazioni interne, che invece assegnano alle regioni meridionali il ruolo di tributarie ed a quelle centro-settentrionali quello di destinatarie.

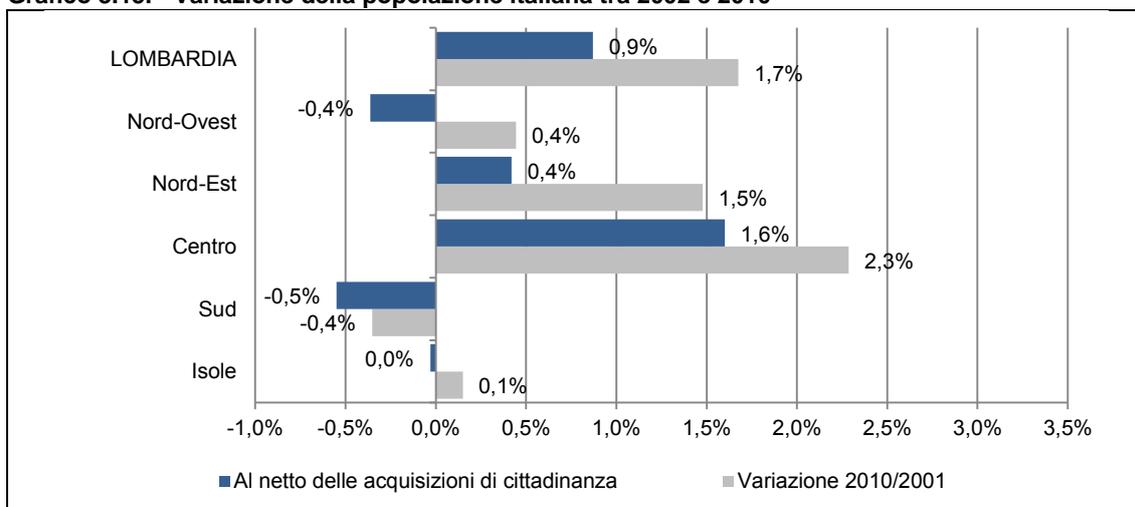
Grafico 3.14. - Popolazione italiana residente



Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

Nel bilancio complessivo quindi, emerge una caratterizzazione delle diverse macro-aree. Al netto delle acquisizioni di cittadinanza, tra il 2002 ed il 2010 la popolazione italiana ha segnato un incremento di una certa rilevanza solo nelle regioni del Centro (1,6%), un valore che tuttavia va interpretato alla luce del consistente ritocco operato dall'Istat con riferimento al comune di Roma nel 2006 (circa 150mila abitanti in più) riducendone considerevolmente la portata effettiva. Una crescita, anche se assai modesta, si realizza nelle regioni del Nord-Est (0,4%), mentre nelle Isole il bilancio segna una sostanziale stabilità. Nel resto del Paese invece il saldo della popolazione italiana al netto delle acquisizioni di cittadinanza ha segnato un andamento negativo, passando dal -0,5% del Sud, al -0,4% del Nord-Ovest.

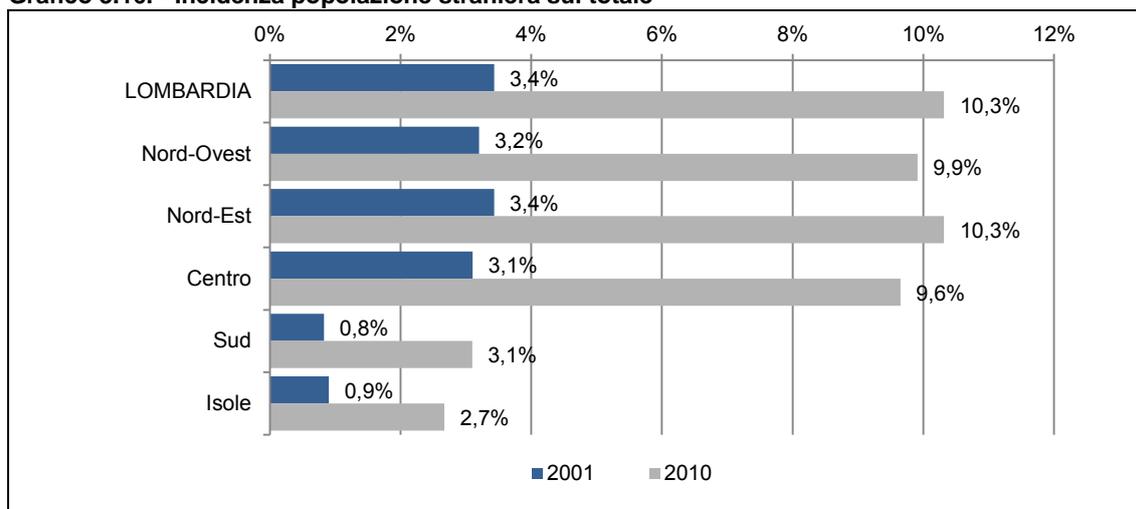
Grafico 3.15. - Variazione della popolazione italiana tra 2002 e 2010



Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

Soprattutto a causa dei consistenti flussi di immigrazione dalle aree economicamente più svantaggiate del Paese, la Lombardia fa eccezione nel quadro generale, segnando tra 2002 e 2010 circa 146mila residenti italiani in più che diventano 76mila al netto delle acquisizioni di cittadinanza (70.140 nel periodo), definendo un tasso di variazione lordo dell'1,7% che si riduce allo 0,9% al netto dei cambi di nazionalità.

Grafico 3.16. - Incidenza popolazione straniera sul totale



Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

Tuttavia l'eccezionale incremento dei flussi migratori internazionali ha rappresentato il fenomeno nettamente preponderante dell'ultima fase espansiva e mentre nelle regioni del Centro-Nord ha bilanciato gli effetti negativi dell'invecchiamento strutturale della popolazione autoctona, nelle regioni meridionali ed insulari ha esercitato una straordinaria azione di riequilibrio del consistente esodo demografico.

Tabella 3.3. - Dinamica popolazione italiana residente tra 2001 e 2010

	2001	2010	Acquisizioni di cittadinanza	Variazione percentuale	
				Totale	Al netto acquisizioni cittadinanza
LOMBARDIA	8.707.341	8.853.267	70.140	1,7%	0,9%
Nord-Ovest	14.458.463	14.522.678	116.710	0,4%	-0,4%
Nord-Est	10.290.262	10.442.313	108.833	1,5%	0,4%
Centro	10.555.819	10.797.265	72.490	2,3%	1,6%
Sud	13.795.667	13.747.140	27.241	-0,4%	-0,5%
Isole	6.536.972	6.546.729	11.761	0,1%	0,0%
ITALIA	55.637.183	56.056.125	337.035	0,8%	0,1%

Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

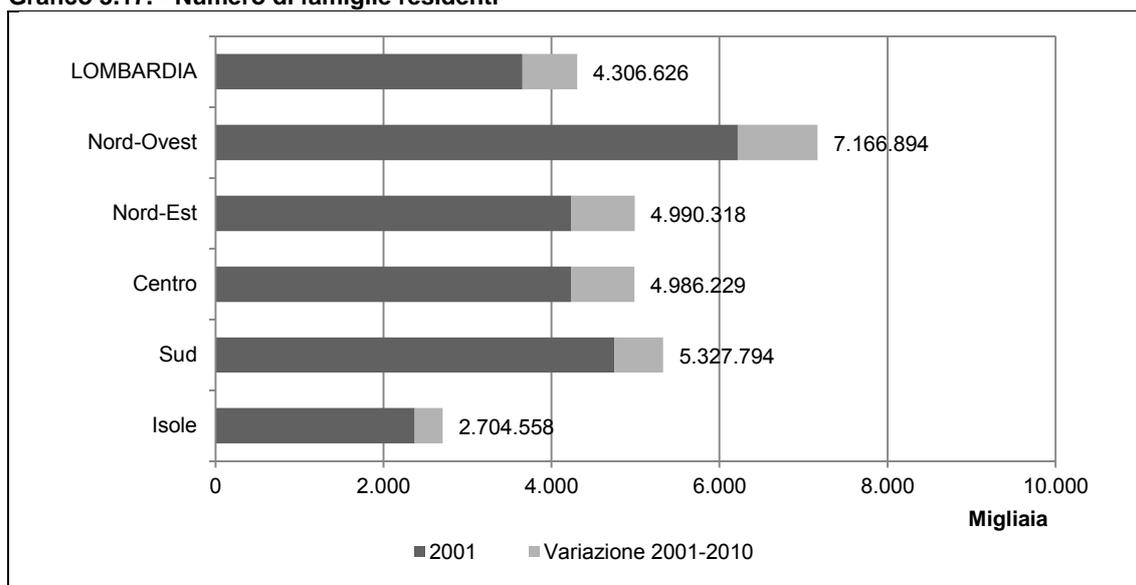
3.4. Crescita delle famiglie ancora più intensa di quella demografica

La crescita demografica degli ultimi anni ha trovato riscontro in una crescita ancor più sostenuta del numero delle famiglie, indicatore di riferimento per la stima della domanda abitativa primaria che definisce in maniera abbastanza precisa i contorni delle dinamiche del mercato residenziale.

Tra il 2001 ed il 2010 il numero di famiglie residenti in Italia è passato dalle 21.810.676 rilevate all'ultimo Censimento, alle 25.175.793 delle risultanze anagrafiche, un aumento di 3.365.117 famiglie, pari ad un incremento relativo del 15,4%, contro una dinamica demografica che nello stesso periodo ha fatto registrare una crescita del 6,4%.

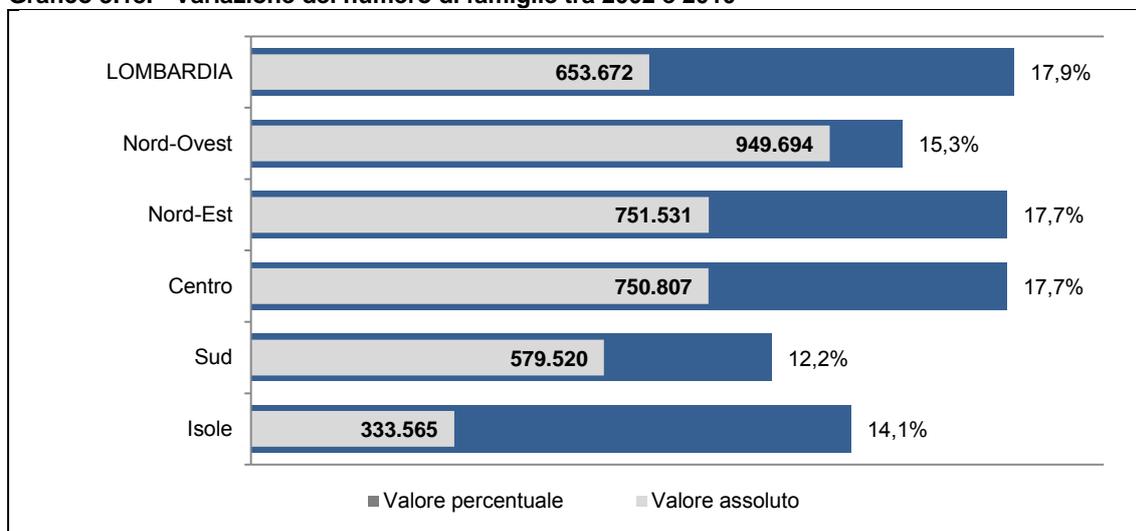
In Lombardia il numero di famiglie passa dalle 3.652.954 del 2001 alle 4.306.626 del 2010, segnando un aumento di 653.672 unità, pari ad un tasso di crescita del 7,9%, assai più rilevante della media del Nord-Ovest (15,3%). A livello di macroarea, infatti, l'incremento più rilevante si realizza nelle regioni del Nord-Est e del Centro, dove tra il 2002 ed il 2010 l'aumento in valore assoluto è risultato rispettivamente di 751.531 e 750.807 famiglie in più, pari ad un incremento del 17,7%. Ma un netto incremento del numero di famiglie si realizza anche nelle regioni del Sud, dove le 579.520 famiglie in più definiscono un tasso di incremento del 12,2%, e delle Isole, con 333.565 famiglie in più ed un tasso di incremento che giunge al 14,1%

Grafico 3.17. - Numero di famiglie residenti



Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

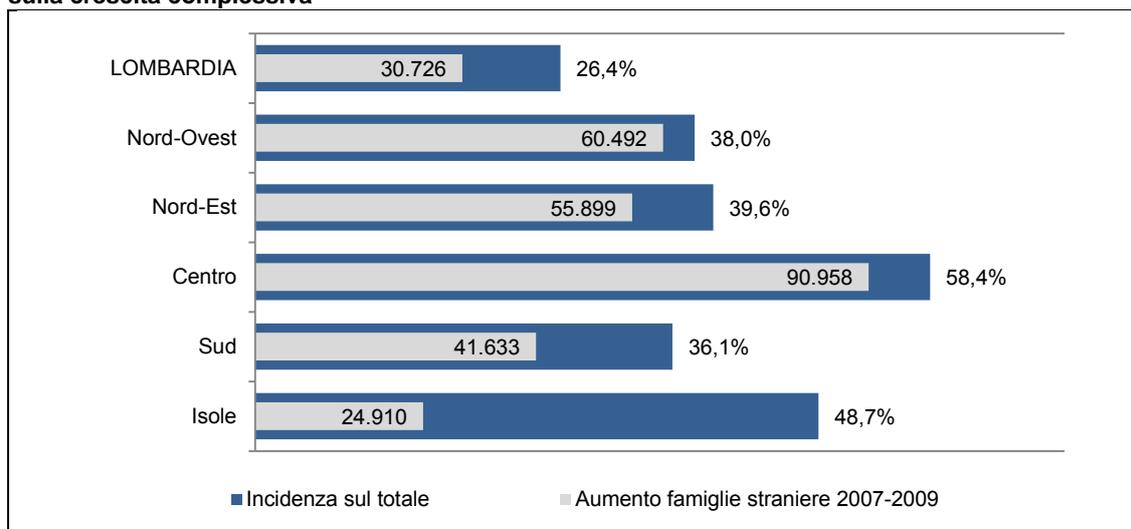
Grafico 3.18. - Variazione del numero di famiglie tra 2002 e 2010



Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

L'eccezionale incremento del numero di famiglie è scaturito dall'effetto combinato di due fattori, uno legato alla dinamica delle migrazioni internazionali, l'altro alle caratteristiche strutturali della popolazione italiana, la cui distribuzione per età risulta profondamente segnata dal folto contingente di nati nel baby-boom degli anni '60, che raggiungendo i 30/35 anni tra la fine degli anni '90 e i primi anni 2000, l'età della fuoriuscita dalle famiglie di origine per costituirne una propria, ha rappresentato uno straordinario fattore di crescita interna.

Grafico 3.19. - Incremento famiglie con persona di riferimento straniera tra 2007 e 2009 e incidenza sulla crescita complessiva



Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

Per quanto riguarda il contributo delle migrazioni internazionali, i dati ufficiali relativi all'intero territorio nazionale dimostrano che tra il 2007 ed il 2009 (unici dati disponibili) l'incremento delle famiglie con capofamiglia straniero è risultato pari al 40% dell'incremento complessivo.

Tuttavia l'analisi dei dati territoriali evidenzia forti variazioni, segnando un valore di picco nelle regioni del Centro, dove nello stesso periodo l'aumento delle famiglie con persona di riferimento straniera ha rappresentato il 58,4% dell'incremento complessivo e un valore assai rilevante si è realizzato anche nelle regioni insulari, con una quota pari al 48,7%. Meno rilevanti ma sempre assai sostenute il rilievo assunto nelle altre aree territoriali, passando dal 39,6% del Nord-Est, al 38% del Nord-Ovest, al 36,1% del Sud, mentre per la Lombardia la quota si riduce addirittura al 26,4%.

La crescita del numero di famiglie quindi, è risultata sostenuta ovunque, anche nelle regioni a popolazione stabile, questo perché si è trattato di un fenomeno generato dall'evoluzione strutturale della popolazione italiana, che quando associato a flussi migratori in crescita ha prodotto tassi di incremento delle famiglie ancora più consistenti. In termini percentuali, infatti, oltre che in Lombardia, l'incremento delle famiglie ha toccato valori di picco in Umbria (20,8%), Emilia (19,3%), Veneto (18,4%), Lazio, Abruzzo (18%) e Marche (15,9%) ma, seppur con minore intensità, ha segnato valori positivi anche in Campania (18,2%) ed in tutte le regioni del Mezzogiorno, dove gli effetti legati all'evoluzione della struttura per età della popolazione sono risultati più importanti.

3.5. Lo scenario demografico decennale

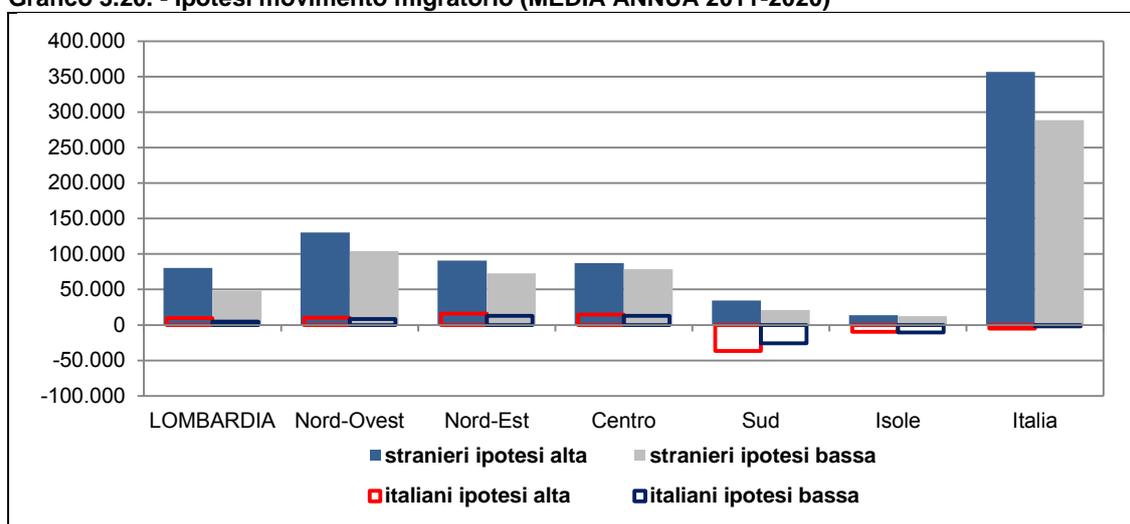
L'accelerazione della crescita demografica registrata negli ultimi anni in Italia dipende essenzialmente da due fattori: l'intensificarsi dei flussi migratori internazionali e, a livello territoriale, i consistenti flussi di popolazione italiana che dalle aree economicamente più svantaggiate del Paese (Sud e Isole) si è spostata verso quelle più dinamiche ed attrattive (Centro-Nord). Da ciò si capisce quanto gli scenari demografici dipendano dal futuro andamento dei flussi migratori interni e con l'estero.

L'esercizio previsionale elaborato dal CRESME, quindi, per ognuna delle suddivisioni territoriali in esame ha assunto due ipotesi di flusso migratorio per la popolazione italiana e straniera. L'ipotesi alta definisce uno scenario di mantenimento dei flussi migratori ai livelli attuali mentre l'ipotesi bassa uno scenario di riduzione all'80% dei livelli attuali, sia per i flussi di italiani sia per quelli stranieri. Nel dettaglio, l'ipotesi alta assume per il periodo 2011-2020 un saldo migratorio

per la popolazione straniera di 357mila unità all'anno, un valore lievemente inferiore a quello del 2010 (397mila unità) in considerazione sia della riduzione della capacità attrattiva derivante dal rallentamento della crescita economica nazionale, sia della progressiva riduzione dell'effetto emersione che influenza le cifre delle statistiche ufficiali, con particolare riferimento alla sanatoria del 2002 ed all'adesione di Romania e Ungheria all'area di libera circolazione (2006), circostanza peraltro confermata dai dati mensili relativi al 2011. Con riferimento all'ipotesi bassa, invece, la consistenza dei flussi stranieri è ulteriormente ridotta a 288mila unità all'anno. La ripartizione dei flussi migratori internazionali per area territoriale evidenzia bene la forte capacità attrattiva delle regioni del Centro-Nord, destinatarie dell'86,4% dei flussi nazionali, con un peso della Lombardia che giunge al 23%.

Per la popolazione italiana, invece, l'ipotesi alta definisce per il periodo 2011-2020 un saldo di circa 5mila unità in meno all'anno, un valore più contenuto rispetto alle 6mila unità in meno del 2010, definito in considerazione del fatto che l'indebolimento del potenziale di crescita economica di molti paesi tradizionalmente destinatari dei flussi di migrazione italiani ne riduce notevolmente la capacità attrattiva. Con riferimento all'ipotesi bassa, invece, la consistenza dei flussi in uscita è ulteriormente ridotta a 1.800 unità all'anno.

Grafico 3.20. - Ipotesi movimento migratorio (MEDIA ANNUA 2011-2020)



Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

L'analisi dei dati per macro-area tuttavia rende chiaramente evidente che l'area di esodo è rappresentata dalle regioni meridionali, dove i flussi migratori in uscita (37/26mila unità in meno) sono addirittura superiori ai flussi di stranieri in ingresso (35/21mila in più), determinando un bilancio migratorio complessivo di 2/5mila unità in meno all'anno. Anche le regioni insulari, con

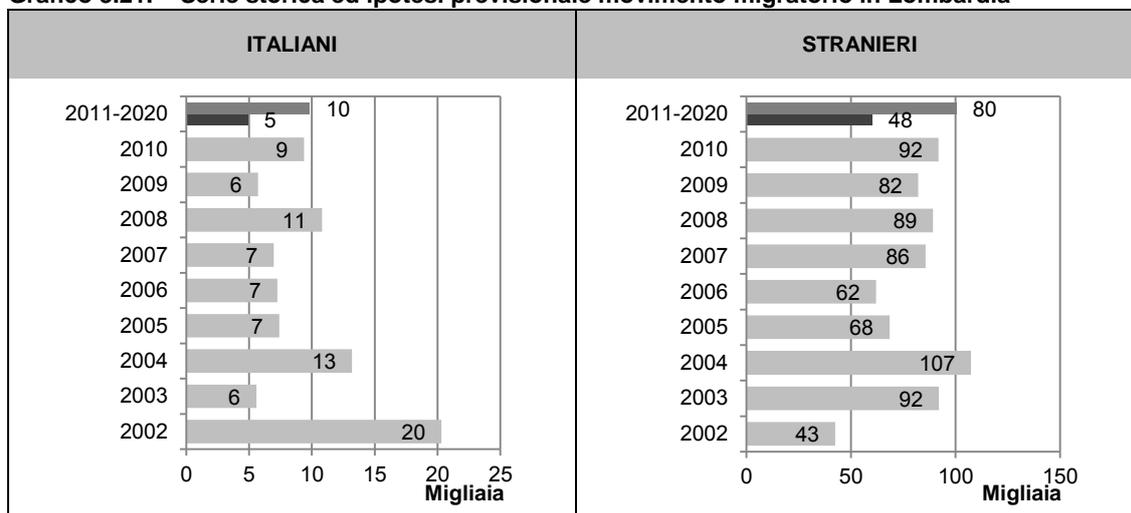
un saldo migratorio di italiani pari a 9/10mila unità in meno all'anno, rappresentano una area di esodo interno, ma in questo caso la consistenza dei flussi internazionali in ingresso (14/12mila) è superiore ai flussi di italiani in uscita, determinando un bilancio di 4/2mila unità in più all'anno. Quasi il 90% dei flussi migratori di italiani in uscita dalle regioni meridionali e insulari, 41mila su 46mila unità all'anno, sono intercettati dalle regioni del Centro-Nord, con un ruolo assai rilevante delle regioni del Centro e del Nord-Est e dalla Lombardia in particolare nel quadrante Nord-Ovest, per la quale si prevede un flusso in ingresso di 5/10mila unità all'anno.

Tabella 3.4. - Ipotesi movimento migratorio (MEDIA ANNUA 2011-2020)

	LOMBARDIA	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
ITALIANI							
Ip. Alta	9.846	10.368	16.151	14.518	-36.720	-9.433	-5.116
Ip. Bassa	4.923	8.294	12.921	13.066	-25.704	-10.376	-1.799
STRANIERI							
Ip. Alta	80.468	130.369	90.743	87.111	34.654	13.931	356.807
Ip. Bassa	48.281	104.295	72.594	78.399	20.792	12.538	288.618
TOTALE							
Ip. Alta	90.314	140.736	106.894	101.628	-2.066	4.498	351.691
Ip. Bassa	53.204	112.589	85.515	91.465	-4.912	2.162	286.819

Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

Grafico 3.21. – Serie storica ed ipotesi previsionale movimento migratorio in Lombardia



Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

Sebbene con una sensibile riduzione rispetto ai livelli degli ultimi anni, nella definizione dello scenario alto i flussi migratori internazionali rimarranno assai consistenti e l'ipotesi di saldo pari ad 80mila unità all'anno nel decennio di previsione, a fronte delle 92mila del 2010, delle 82mila

del 2009 e delle 89mila del 2008, sembra senza dubbio ragionevole. L'analisi dei dati relativi al bilancio anagrafico per i primi nove mesi del 2011, infatti, dimostra che i flussi migratori sono ancora assai consistenti, risentendo in maniera minima degli effetti della crisi economica in atto. Una prima analisi dei dati congiunturali infatti sembrerebbe dimostrare una netta frenata dei flussi migratori, rilevando nel periodo gennaio-settembre 2011 un saldo migratorio e per altri motivi di 186mila unità contro le 363mila dello stesso periodo del 2007, cifre che farebbero pensare a un dimezzamento dei flussi per effetto della crisi. Una dinamica assai simile si rileva anche nei dati riferiti alla regione Lombardia, dove la consistenza del saldo migratorio e per altri motivi passa dalle 60mila unità dei primi nove mesi del 2007 alle 51mila dello stesso periodo 2011, segnando un calo di poco inferiore al 15%. L'analisi del dato grezzo quindi, indica un netto ridimensionamento della consistenza dei flussi migratori ma una analisi più approfondita smentisce il fenomeno, quantomeno nelle dimensioni con le quali sembra emergere.

Tabella 3.5. – Valutazione congiunturale movimento migratorio e stima delle dinamiche reali

	Saldo migratorio e per altri motivi	Stima * saldo per altri motivi	Saldo migratorio al netto altri motivi	Cittadini rumeni residenti	Stima variazione su 9 mesi	Stima emersione	Stima saldo migratorio effettivo
LOMBARDIA							
gen-sett 2007	60.009	-4.940	64.949	95.698	8.978	2.693	62.255
gen-sett 2008	65.766	-6.553	72.319	118.005	16.730	10.038	62.281
gen-sett 2009	60.710	-10.292	71.002	128.781	8.082	2.425	68.578
gen-sett 2010	56.303	-13.047	69.350	137.718	6.703	1.341	68.009
gen-sett 2011	51.158	** -16.539	67.697		5.559	556	67.141
Variazione 2007-2011	-14,7%		4,2%				7,8%
ITALIA							
gen-sett 2007	362.975	-6.445	369.420	625.278	186.998	130.899	238.521
gen-sett 2008	333.969	-26.106	360.075	796.477	128.399	77.040	283.035
gen-sett 2009	250.294	-45.119	295.413	887.763	68.465	20.539	274.874
gen-sett 2010	228.200	-59.532	287.732	968.576	60.610	12.122	275.610
gen-sett 2011	185.580	* -78.549	264.129		53.656	5.366	258.763
Variazione 2007-2011	-48,9%		-28,5%				8,5%

Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

* Riproporzionamento del dato annuale con riferimento a 9 mesi

** ipotesi di permanenza variazione 2009-2010

Già depurando il saldo migratorio dagli effetti delle iscrizioni e cancellazioni per altri motivi infatti, le cifre del fenomeno vengono notevolmente ridimensionate. La revisione dei registri anagrafici comunali tra il 2007 ed il 2010 ha determinato complessivamente un saldo negativo di 183mila abitanti, 46.400 dei quali solo in Lombardia ed effettuando una stima relativa ai soli primi 9 mesi dell'anno, il valore del saldo diviene di 137mila unità in meno con riferimento all'Italia e di 34.200

per la sola Lombardia. Ma per effettuare un bilancio riferito a tutto il periodo occorre considerare anche i primi 9 mesi del 2011 ed effettuando una stima basata sull'ipotesi di permanenza della variazione verificatasi tra 2009 e 2010, si definisce un valore del saldo per altri motivi pari complessivamente a poco meno di 216mila unità in meno sul dato nazionale e 51mila con riferimento alla Lombardia. Ricalcolando il saldo migratorio al netto del saldo per altri motivi così stimato, le cifre cambiano in maniera sostanziale. Con riferimento alla Lombardia, infatti, il saldo migratorio netto passa dalle 64.949 unità del 2007 alle 67.697 del 2011, segnando addirittura un incremento del 4,2%, con riferimento al dato nazionale, invece, da 369mila unità si passa a 264mila, confermando quindi una contrazione ma che dal 48,9% si riduce al 28,5%.

Tuttavia, la conoscenza approfondita dei fattori in grado di influenzare le statistiche demografiche evidenzia un altro fattore da tenere in debita considerazione. L'inclusione della Romania e della Bulgaria tra i Paesi soggetti alla libera circolazione dei cittadini comunitari ha determinato a partire dal 2006 una sorta di sanatoria di fatto dei cittadini rumeni già presenti nel nostro Paese, con una soluzione di continuità della serie storica. La mutazione dello status giuridico ha consentito ad un gran numero di cittadini rumeni già presenti in Italia di procedere all'iscrizione anagrafica, determinando tra 2007 e 2008 un forte incremento del saldo migratorio dall'estero, con valori però di gran lunga superiori ai movimenti effettivi. La stima della componente di residenti rumeni emersi a seguito della mutazione dello status giuridico tra il 2007 ed il 2011 con riferimento ai primi 9 mesi dell'anno è pari ad un totale di 246mila unità, 17mila delle quali nella sola Lombardia. Effettuando una nuova stima del saldo migratorio al netto dei fenomeni di emersione, quindi, le dinamiche migratorie cambiano di segno, definendo per il periodo gennaio-settembre 2011 un valore di quasi 259mila unità per l'Italia e di 67.141 per la Lombardia, segnando una variazione rispetto al corrispondente valore del 2007 pari rispettivamente ad un +8,5% ed a un +7,8%.

Sebbene sia ragionevole attendersi che il perdurare della situazione di debolezza dell'economia italiana nel medio periodo possa determinare un rallentamento dei flussi migratori in ingresso e un incremento di quelli in uscita, i dati attualmente disponibili non sembrano ancora confermare un fenomeno di dimensioni apprezzabili.

Qualche segnale di crescente difficoltà tuttavia sembra emergere su più fronti. Secondo l'indagine ORIM-ISMU svolta su un campione di stranieri residenti in Lombardia a metà del 2011, il 10,5% ha dichiarato di voler lasciare l'Italia entro 12 mesi per le ristrettezze imposte dalla crisi economica, con una metà intenzionata a tornare nel Paese d'origine e l'altra che preferirebbe spostarsi in un altro Paese. Sebbene si tratti di una indicazione importante, il

risultato dell'indagine non può essere enfatizzato, bisogna considerare che le intenzioni non sempre trovano riscontro nella realtà, soprattutto se si considera la portata della crisi in atto, che nei paesi di origine dei flussi migratori forse risulta ancora più grave, mentre tra quei pochi a industrializzazione matura che meno degli altri stanno risentendo della crisi, le politiche migratorie stanno rapidamente divenendo sempre più restrittive.

Peraltro le indicazioni provenienti dalle statistiche ufficiali su lavoro, a livello nazionale indicano l'occupazione straniera ancora in crescita, sebbene con valori progressivamente meno rilevanti. Un segnale di difficoltà tuttavia emerge osservando l'andamento del tasso di disoccupazione in costante crescita, circostanza che comincia ad evidenziare un eccesso di offerta.

Tabella 3.6. – Il quadro occupazionale

	2007	2008	2009	2010	2011
Occupati per provenienza					
italiani	21.719	21.654	21.127	20.791	20.716
stranieri	1.502	1.751	1.898	2.081	2.251
Totale	23.221	23.405	23.025	22.872	22.967
<i>Variazione percentuale</i>					
italiani	0,4%	-0,3%	-2,4%	-1,6%	-0,4%
stranieri	11,4%	16,6%	8,4%	9,6%	8,2%
Totale	1,0%	0,8%	-1,6%	-0,7%	0,4%
Tasso di disoccupazione					
italiani	5,9	6,6	7,5	8,1	8,0
stranieri	8,3	8,5	11,2	11,6	12,1
Totale	6,1	6,7	7,8	8,4	8,4

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Istat

Il quadro che emerge dalle rilevazioni Orim-ISMU circa la situazione occupazionale degli stranieri in Lombardia, invece, se da un lato evidenziano un netto peggioramento tra la situazione rilevata al 2011 e quella del 2008, dall'altro evidenziano un netto miglioramento rispetto ai dati del 2009 e del 2010, con un significativo aumento dell'occupazione regolare e la riduzione del tasso di disoccupazione.

Tabella 3.7. – Il quadro dell'occupazione straniera in LOMBARDIA

	2008	2009	2010	2011
Occupato regolare	63,3	58,0	56,2	60,0
Occupato irregolare	15,7	13,5	9,7	10,4
Disoccupato in cerca di lavoro	6,9	11,3	13,1	12,0

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Orim

Secondo le due ipotesi di scenario quindi, nel periodo 2011-2020 la popolazione residente in Italia confermerà dinamiche di crescita e, a seconda delle due ipotesi di saldo migratorio, giungerà al 2020 a valori compresi tra i 63.202.216 ed i 62.460.705 abitanti, pari in termini relativi ad un incremento rispetto alla popolazione residente a fine 2010 (60.626.442 abitanti) variabile tra il 4,2% dell'ipotesi alta ed il 3% dell'ipotesi bassa, un tasso di crescita quindi, che seppur rimanendo assai sostenuto, sarà inferiore al 6,5% registrato nell'ultimo decennio 2000-2010. Le previsioni per la Lombardia invece indicano per il 2020 una popolazione residente compresa tra 10,9 e 10,7 milioni, segnando un incremento rispetto al 2010 variabile tra il 10,4% ed il 7,7%.

Tabella 3.8. - Popolazione residente, scenario Istat e CRESME a confronto

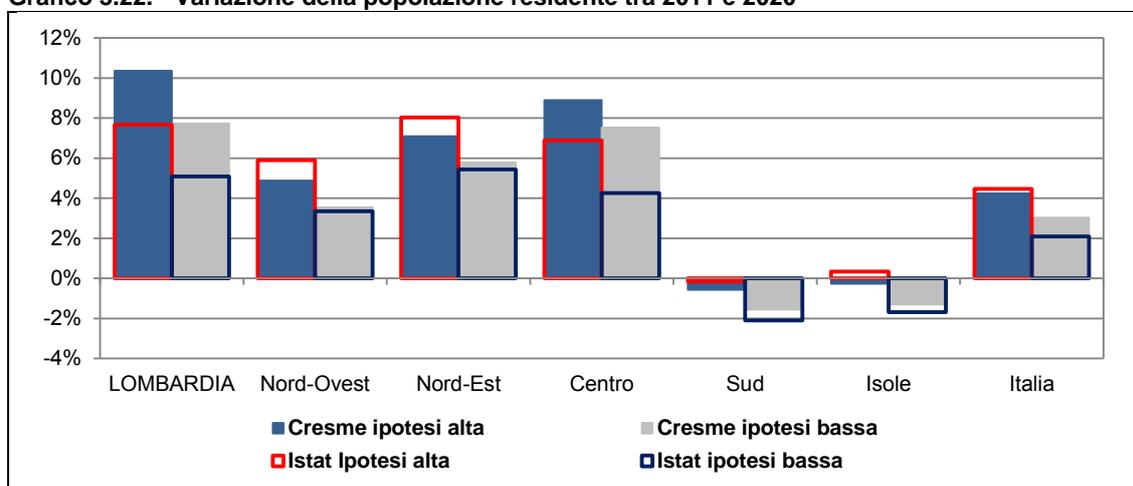
	LOMBARDIA	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
2010	9.917.714	16.120.067	11.643.194	11.950.322	14.186.373	6.726.486	60.626.442
Scenario Demo/SI							
2020							
Ip. Alta	10.945.917	16.905.781	12.469.919	13.012.626	14.105.645	6.708.246	63.202.216
Ip. Bassa	10.684.434	16.690.389	12.316.702	12.849.659	13.964.988	6.638.967	62.460.705
Variazione							
Ip. Alta	10,4%	4,9%	7,1%	8,9%	-0,6%	-0,3%	4,2%
Ip. Bassa	7,7%	3,5%	5,8%	7,5%	-1,6%	-1,3%	3,0%
Scenario ISTAT							
2020							
Ip. Alta	10.677.548	17.070.028	12.577.928	12.772.459	14.164.455	6.749.141	63.334.011
Ip. Bassa	10.422.476	16.659.079	12.276.767	12.459.460	13.888.540	6.613.305	61.897.151
Variazione							
Ip. Alta	7,7%	5,9%	8,0%	6,9%	-0,2%	0,3%	4,5%
Ip. Bassa	5,1%	3,3%	5,4%	4,3%	-2,1%	-1,7%	2,1%

Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

I risultati dell'esercizio previsionale elaborato dal CRESME quindi sono sostanzialmente in linea con le ultime previsioni della popolazione pubblicate dall'Istat nel mese di dicembre 2011 che per il 2020 definiscono a livello nazionale un ammontare della popolazione residente complessiva comprese tra i 63.202.216 dell'ipotesi alta ed i 62.460.705 dell'ipotesi bassa, corrispondente in termini relativi ad un incremento oscillante tra il 4,2% ed il 3%, mentre per la Lombardia il tasso di incremento previsto dall'ISTAT varia tra il 7,7% ed il 5,1% segnando qualche uno scarto maggiore rispetto alle previsioni del CRESME, da attribuire essenzialmente ad ipotesi sui flussi migratori più contenute. Con riferimento alle singole aree territoriali, invece le principali differenze emergono con riferimento alle regioni centrali, con un incremento previsto dal CRESME compreso tra l'8,9% ed il 7,5% mentre per l'Istat la forchetta è tra 6,9% e 4,3%.

Le dinamiche di crescita saranno determinate essenzialmente dal consistente aumento della popolazione straniera, sia come apporto diretto derivante dalla conferma di consistenti flussi migratori, sia con riferimento al saldo naturale positivo determinato da una struttura demografica con netta prevalenza di giovani in età riproduttiva. In particolare, nell'ipotesi alta, con saldo migratorio di 357mila stranieri in più all'anno, con riferimento al quadro nazionale la popolazione straniera passerebbe dagli attuali 4.570.317 residenti, agli 8.312.309 del 2020, segnando un incremento di 3.741.992 unità, pari ad un tasso di crescita dell'81,9%, confermando quindi un ritmo assai sostenuto ma pari a meno della metà di quello registrato nell'ultimo decennio.

Grafico 3.22. - Variazione della popolazione residente tra 2011 e 2020



Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

Per la Lombardia invece, le previsioni indicano al 2010 una popolazione residente di origine straniera di 2,1 milioni contro gli 1,1 milioni attuali, definendo un tasso di incremento di poco inferiore al 100%. L'incremento sarà più rilevante nelle regioni meridionali (123%) e insulari (115%), dove però il fenomeno risulta più recente e la presenza di popolazione straniera assai meno consistente. In ogni caso i tassi di incremento previsti sono pari a circa la metà di quelli registrati nell'ultimo decennio.

La popolazione italiana, invece, sempre nell'ipotesi alta, con saldo migratorio negativo di 5.100 unità in meno all'anno, comincerà ad evidenziare una lieve riduzione, da attribuire solo in minima parte alla consistenza dei flussi migratori in uscita. Le previsioni per il 2020 infatti indicano un ammontare della popolazione italiana pari a 54.889.908 unità, segnando rispetto ai livelli attuali (56.056.125 residenti), un calo netto di 54.889.908 unità (-2,1%). Gran parte di questo calo dipenderà dal netto peggioramento del bilancio naturale da far risalire al processo di invecchiamento della struttura demografica, ma con riferimento alle aree territoriali,

giocheranno un ruolo decisivo anche i flussi migratori interni da sud a Nord. Nelle regioni meridionali, infatti, le previsioni per la popolazione italiana indicano un calo del -4,5% mentre per le Isole il calo previsto è del -3,4%. Per la Lombardia, invece, destinataria di consistenti flussi di popolazione in uscita dalle aree più povere del Paese ed in grado di bilanciare gli effetti del processo di invecchiamento strutturale sul bilancio naturale, la contrazione prevista si limiterà ad un più modesto -0,3%.

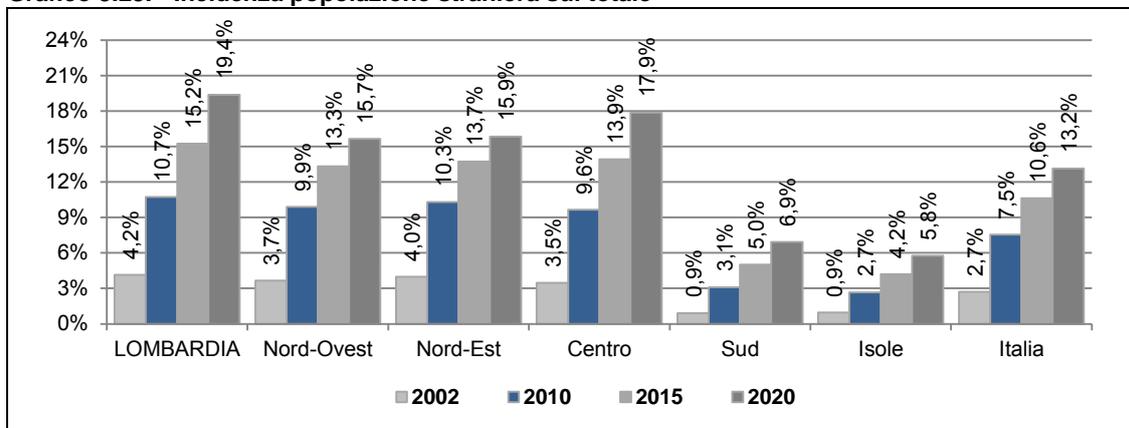
Il differenziale di crescita tra popolazione italiana e straniera determinerà un sostanziale incremento del tasso di incidenza della popolazione straniera sul totale, passando dall'attuale 7,5% al 13,2% del 2020. La presenza straniera sarà più rilevante nelle regioni centro-settentrionali, toccando il 17,9% della popolazione complessiva al Centro e sfiorando il 16% nelle regioni del Nord, per giungere al 19,4% in Lombardia, mentre sarà del 6,9% al Sud e del 5,8% nelle Isole.

Tabella 3.9. - Popolazione italiana residente (IPOTESI ALTA)

	LOMBARDIA	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
ITALIANI							
2002	8.730.138	14.482.146	10.339.595	10.582.246	13.820.523	6.547.187	55.771.697
2010	8.853.267	14.522.678	10.442.313	10.797.265	13.747.140	6.546.729	56.056.125
2015	8.863.506	14.424.366	10.480.832	10.768.391	13.479.520	6.454.554	55.607.663
2020	8.823.983	14.259.128	10.493.068	10.688.754	13.126.696	6.322.262	54.889.908
Variazione percentuale							
2002-2010	1,4%	0,3%	1,0%	2,0%	-0,5%	0,0%	0,5%
2011-2015	0,1%	-0,7%	0,4%	-0,3%	-1,9%	-1,4%	-0,8%
2016-2020	-0,4%	-1,1%	0,1%	-0,7%	-2,6%	-2,0%	-1,3%
2011-2020	-0,3%	-1,8%	0,5%	-1,0%	-4,5%	-3,4%	-2,1%
STRANIERI							
2002	378.507	550.939	427.592	381.190	127.076	62.576	1.549.373
2010	1.064.447	1.597.389	1.200.881	1.153.057	439.233	179.757	4.570.317
2015	1.593.048	2.218.539	1.669.541	1.740.129	710.833	283.514	6.622.556
2020	2.121.934	2.646.653	1.976.851	2.323.872	978.949	385.984	8.312.309
Variazione percentuale							
2002-2010	181,2%	189,9%	180,8%	202,5%	245,6%	187,3%	195,0%
2011-2015	49,7%	38,9%	39,0%	50,9%	61,8%	57,7%	44,9%
2016-2020	33,2%	19,3%	18,4%	33,5%	37,7%	36,1%	25,5%
2011-2020	99,3%	65,7%	64,6%	101,5%	122,9%	114,7%	81,9%
Incidenza su popolazione complessiva							
2002	4,2%	3,7%	4,0%	3,5%	0,9%	0,9%	2,7%
2010	10,7%	9,9%	10,3%	9,6%	3,1%	2,7%	7,5%
2015	15,2%	13,3%	13,7%	13,9%	5,0%	4,2%	10,6%
2020	19,4%	15,7%	15,9%	17,9%	6,9%	5,8%	13,2%

Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

Grafico 3.23. - Incidenza popolazione straniera sul totale



Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

□ *L'invecchiamento della struttura demografica*

Il processo di invecchiamento della struttura demografica, cioè l'aumento della componente anziana in rapporto alla popolazione complessiva, è un fenomeno che caratterizza, in maniera più o meno marcata, tutti i Paesi ad industrializzazione matura. Dipende essenzialmente da due fattori, il primo di natura strutturale, da porre in relazione alla dinamica delle nascite, che con fasi alterne di crescita e contrazione ha segnato una impronta indelebile nella struttura demografica; l'altro di natura ambientale, effetto del progresso scientifico e del miglioramento delle condizioni di salute della popolazione, tutti fattori che, aumentando la permanenza in vita degli anziani, tendono ad amplificare gli squilibri generazionali della struttura demografica.

La struttura per età della popolazione infatti, porta chiaramente impresse le ferite dei due conflitti mondiali, non tanto come perdite di vite umane, quanto, come forte contrazione del numero di nascite, evidenziando un netto assottigliamento delle generazioni nate in quegli anni, ma mostra altrettanto chiaramente le successive fasi di prosperità e benessere che, soprattutto nel corso degli anni '60, hanno determinato l'eccezionale incremento del numero di nascite, toccando nel 1964 il picco di 2,7 figli per donna. Dall'inizio degli anni '70, tuttavia, il boom demografico ha segnato una netta inversione di rotta, evidenziando una progressiva e sempre più marcata riduzione del numero di nascite, fino a giungere al valore attuale di 1,4 figli per donna, assai al di sotto del livello di sostituzione delle generazioni.

I fenomeni demografici attuali quindi, nella loro componente strutturale, rappresentano il processo evolutivo di vicende che hanno radici nel passato, la cui interazione con i fenomeni contingenti determina gli scenari futuri. È in quest'ottica che va letto e interpretato il processo di invecchiamento strutturale della popolazione, che solo in parte scaturisce dal consistente incremento delle prospettive di sopravvivenza degli anziani.

L'analisi della struttura per età della popolazione italiana al 2002 mostra con chiarezza sia la forte consistenza delle generazioni dei trentenni e dei quarantenni, cioè le generazioni nate durante il baby-boom degli anni '60, sia la forte consistenza delle generazioni con età compresa tra 65 e 74 anni, cioè delle generazioni nate tra il primo ed il secondo conflitto mondiale. Questo assetto strutturale spiega sia l'incremento del numero delle nuove famiglie che ha caratterizzato l'ultima fase espansiva, sia il crescente peso delle generazioni anziane, che tra il 2002 ed il 2010 ha segnato una forte accelerazione in relazione all'avanzamento nella classe di età successiva delle generazioni nate durante le due guerre.

Nel dettaglio della regione Lombardia, tra 2002 e 2010, mentre l'onda dei baby-boomers lasciava il posto alle meno consistenti generazioni successive determinando un calo netto della popolazione in età lavorativa (15-64 anni) di oltre 212mila unità, la popolazione anziana (64 anni e più) aumentava di 285mila unità.

Tabella 3.10. - Popolazione residente per età (IPOTESI ALTA)

	LOMBARDIA	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
GIOVANI (0-14)							
2002	1.133.479	1.916.300	1.397.988	1.423.826	2.347.627	1.062.397	8.148.138
2010	1.183.704	2.188.366	1.613.100	1.602.355	2.137.894	971.507	8.513.222
2015	1.168.190	2.251.475	1.670.840	1.690.466	2.037.075	942.089	8.591.945
2020	1.115.709	2.241.220	1.662.556	1.724.450	1.923.261	900.384	8.451.871
Incidenza su popolazione complessiva							
2002	13,0%	12,7%	13,0%	13,0%	16,8%	16,1%	14,2%
2010	13,4%	13,6%	13,9%	13,4%	15,1%	14,4%	14,0%
2015	13,2%	13,5%	13,8%	13,5%	14,4%	14,0%	13,8%
2020	12,6%	13,3%	13,3%	13,3%	13,6%	13,4%	13,4%
ETA' LAVORATIVA (15-64)							
2002	5.911.872	10.075.123	7.188.732	7.274.721	9.311.487	4.421.540	38.271.603
2010	5.699.621	10.463.146	7.578.890	7.778.316	9.498.550	4.492.781	39.811.683
2015	5.565.542	10.680.897	7.851.367	8.068.987	9.383.492	4.433.099	40.417.842
2020	5.524.875	10.895.866	8.095.912	8.448.843	9.264.843	4.369.519	41.074.983
Incidenza su popolazione complessiva							
2002	67,7%	67,0%	66,8%	66,4%	66,8%	66,9%	66,8%
2010	64,4%	64,9%	65,1%	65,1%	67,0%	66,8%	65,7%
2015	62,8%	64,2%	64,6%	64,5%	66,1%	65,8%	64,9%
2020	62,6%	64,5%	64,9%	64,9%	65,7%	65,1%	65,0%
ANZIANI (65 e più)							
2002	1.684.787	3.041.662	2.180.467	2.264.889	2.288.485	1.125.826	10.901.329
2010	1.969.942	3.468.555	2.451.204	2.569.651	2.549.929	1.262.198	12.301.537
2015	2.129.774	3.710.533	2.628.166	2.749.067	2.769.786	1.362.880	13.220.432
2020	2.183.400	3.768.695	2.711.451	2.839.333	2.917.541	1.438.343	13.675.363
Incidenza su popolazione complessiva							
2002	19,3%	20,2%	20,3%	20,7%	16,4%	17,0%	19,0%
2010	22,3%	21,5%	21,1%	21,5%	18,0%	18,8%	20,3%
2015	24,0%	22,3%	21,6%	22,0%	19,5%	20,2%	21,2%
2020	24,7%	22,3%	21,7%	21,8%	20,7%	21,4%	21,6%

Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

Tabella 3.11. - Popolazione straniera residente per età (IPOTESI ALTA)

	LOMBARDI A	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
GIOVANI (0-14)							
2002	81.268	115.414	89.576	70.599	21.721	11.492	308.802
2010	226.910	327.945	242.938	197.576	64.718	29.402	862.579
2015	319.606	430.461	319.041	296.087	109.614	46.753	1.201.956
2020	403.068	497.017	362.307	391.031	155.946	63.742	1.470.043
Incidenza su popolazione complessiva							
2002	21,5%	20,9%	20,9%	18,5%	17,1%	18,4%	19,9%
2010	21,3%	20,5%	20,2%	17,1%	14,7%	16,4%	18,9%
2015	20,1%	19,4%	19,1%	17,0%	15,4%	16,5%	18,1%
2020	19,0%	18,8%	18,3%	16,8%	15,9%	16,5%	17,7%
ETA' LAVORATIVA (15-64)							
2002	289.120	421.604	329.026	297.520	100.836	49.044	1.198.030
2010	816.996	1.234.908	932.256	923.277	364.434	146.010	3.600.885
2015	1.235.967	1.731.115	1.305.122	1.386.425	581.949	229.124	5.233.735
2020	1.651.877	2.065.598	1.541.578	1.831.478	786.701	308.611	6.533.966
Incidenza su popolazione complessiva							
2002	76,4%	76,5%	76,9%	78,1%	79,4%	78,4%	77,3%
2010	76,8%	77,3%	77,6%	80,1%	83,0%	81,2%	78,8%
2015	77,6%	78,0%	78,2%	79,7%	81,9%	80,8%	79,0%
2020	77,8%	78,0%	78,0%	78,8%	80,4%	80,0%	78,6%
ANZIANI (65 e più)							
2002	8.119	13.921	8.990	13.071	4.519	2.040	42.541
2010	20.541	34.536	25.687	32.204	10.081	4.345	106.853
2015	37.475	56.963	45.378	57.617	19.270	7.637	186.865
2020	66.989	84.038	72.966	101.363	36.302	13.631	308.300
Incidenza su popolazione complessiva							
2002	2,1%	2,5%	2,1%	3,4%	3,6%	3,3%	2,7%
2010	1,9%	2,2%	2,1%	2,8%	2,3%	2,4%	2,3%
2015	2,4%	2,6%	2,7%	3,3%	2,7%	2,7%	2,8%
2020	3,2%	3,2%	3,7%	4,4%	3,7%	3,5%	3,7%

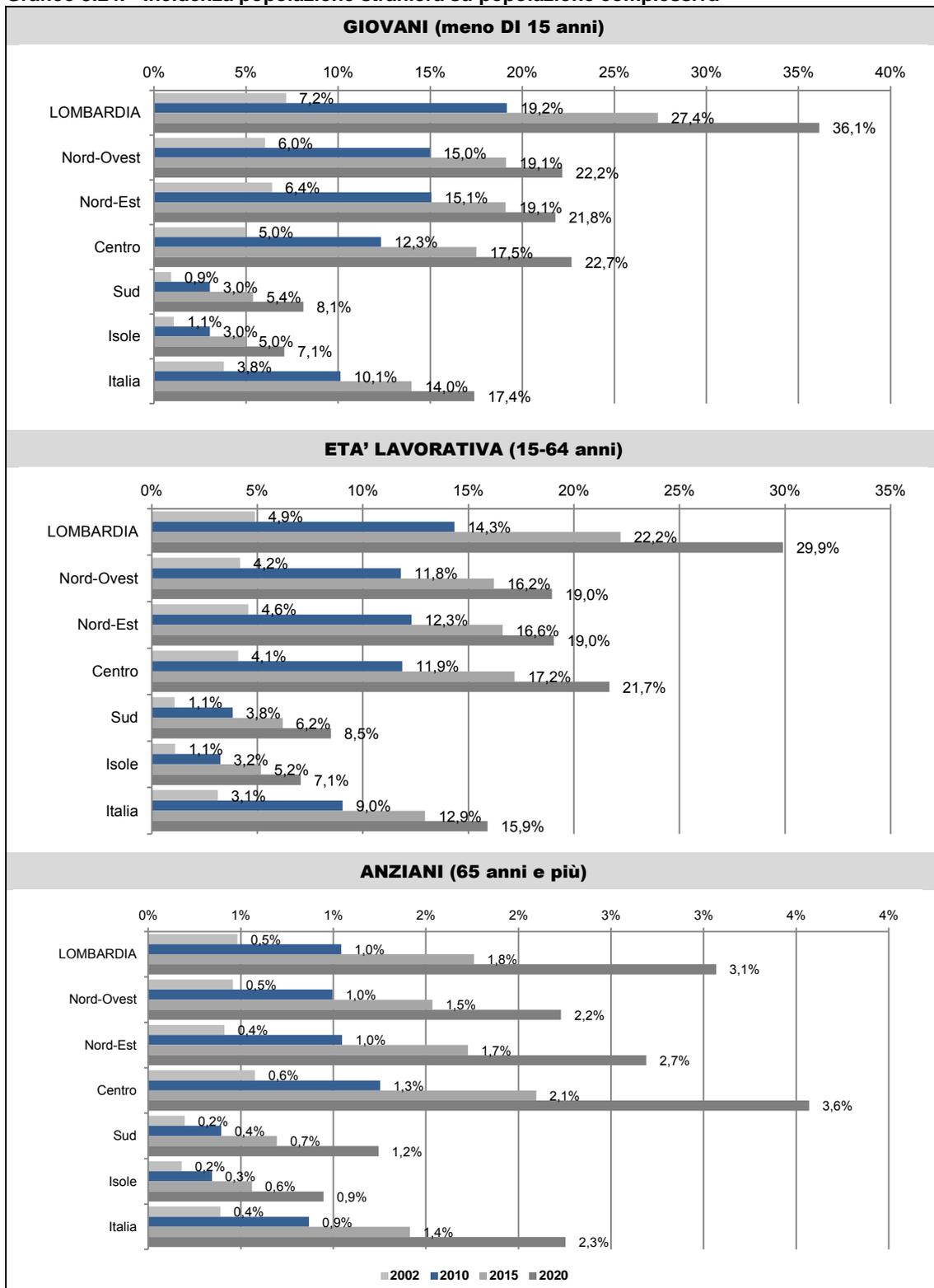
Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

Tabella 3.12. - Incidenza popolazione straniera residente per età (IPOTESI ALTA)

	LOMBARDIA	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
GIOVANI (0-14)							
2002	7,2%	6,0%	6,4%	5,0%	0,9%	1,1%	3,8%
2010	19,2%	15,0%	15,1%	12,3%	3,0%	3,0%	10,1%
2015	27,4%	19,1%	19,1%	17,5%	5,4%	5,0%	14,0%
2020	36,1%	22,2%	21,8%	22,7%	8,1%	7,1%	17,4%
ETA' LAVORATIVA (15-64)							
2002	4,9%	4,2%	4,6%	4,1%	1,1%	1,1%	3,1%
2010	14,3%	11,8%	12,3%	11,9%	3,8%	3,2%	9,0%
2015	22,2%	16,2%	16,6%	17,2%	6,2%	5,2%	12,9%
2020	29,9%	19,0%	19,0%	21,7%	8,5%	7,1%	15,9%
ANZIANI (65 e più)							
2002	0,5%	0,5%	0,4%	0,6%	0,2%	0,2%	0,4%
2010	1,0%	1,0%	1,0%	1,3%	0,4%	0,3%	0,9%
2015	1,8%	1,5%	1,7%	2,1%	0,7%	0,6%	1,4%
2020	3,1%	2,2%	2,7%	3,6%	1,2%	0,9%	2,3%

Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

Grafico 3.24. - Incidenza popolazione straniera su popolazione complessiva



Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

Il processo evolutivo della struttura per età della popolazione italiana residente in Lombardia emerge con chiarezza dall'analisi di alcuni indicatori che segnano un aumento dell'età media che dai 42,7 anni del 2002 passa ai 44,6 del 2010, mentre l'indice di dipendenza degli anziani, che misura l'incidenza della popolazione con oltre 64 anni su quella in età lavorativa (15-64 anni), passa dal 28,5 al 34,6%. Sebbene l'indice di dipendenza dei giovani, che rappresenta l'incidenza della popolazione con meno di 15 anni su quella in età lavorativa (15-64 anni), tra il 2002 ed il 2010 resti sostanzialmente invariato (dal 19,2% al 20,8%), il forte incremento della popolazione anziana determina un netto peggioramento dell'indice generale di dipendenza strutturale (giovani e anziani su popolazione in età lavorativa), che tra il 2002 ed il 2010 passa dal 47,7% al 55,3%.

Tabella 3.13. - Età media per provenienza (IPOTESI ALTA)

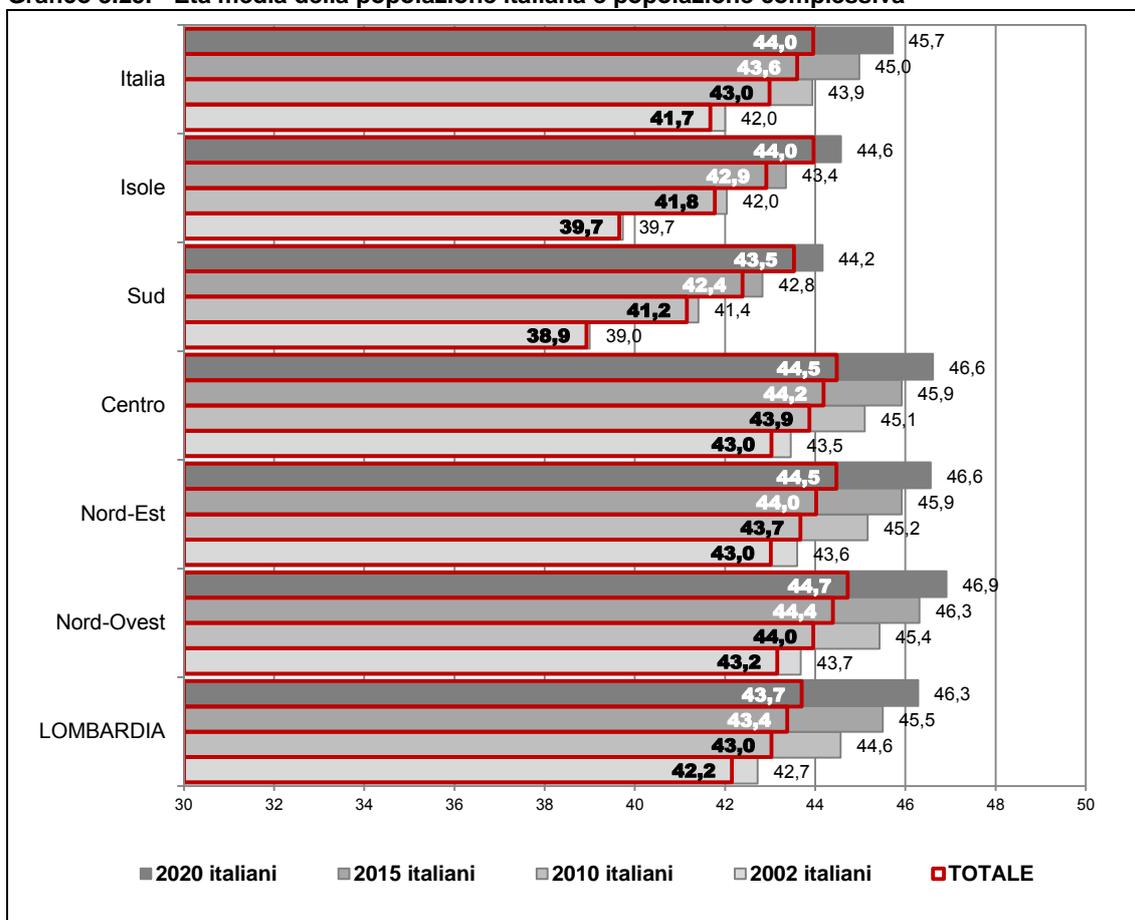
	LOMBARDIA	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
ITALIANI							
2002	42,7	43,7	43,6	43,5	39,0	39,7	42,0
2010	44,6	45,4	45,2	45,1	41,4	42,0	43,9
2015	45,5	46,3	45,9	45,9	42,8	43,4	45,0
2020	46,3	46,9	46,6	46,6	44,2	44,6	45,7
STRANIERI							
2002	29,1	29,4	28,9	31,1	31,6	31,9	30,0
2010	30,3	30,6	30,7	32,4	33,2	32,3	31,4
2015	31,6	31,9	32,1	33,4	33,9	33,0	32,6
2020	33,0	32,9	33,4	34,6	35,0	34,0	33,6
POPOLAZIONE TOTALE							
2002	42,2	43,2	43,0	43,0	38,9	39,7	41,7
2010	43,0	44,0	43,7	43,9	41,2	41,8	43,0
2015	43,4	44,4	44,0	44,2	42,4	42,9	43,6
2020	43,7	44,7	44,5	44,5	43,5	44,0	44,0

Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

Il fenomeno, anche se in maniera e intensità diversa, ha interessato tutte le aree territoriali e, peraltro, lo scenario previsionale, dimostra che si tratta di un fenomeno destinato protrarsi nel tempo. Tra il 2010 ed il 2020 infatti, in Lombardia ci saranno oltre 213mila italiani anziani in più, mentre i residenti in età lavorativa saranno 174mila in meno, con una ulteriore riduzione di giovani al di sotto dei 15 anni pari a poco meno di 68mila unità.

L'età media della popolazione italiana quindi passerà dagli attuali 44,6 anni ai 46,3 del 2020, con un indice di dipendenza degli anziani che giungerà al 39,5% ed un indice di dipendenza generale del 59,7%.

Grafico 3.25. - Et  media della popolazione italiana e popolazione complessiva



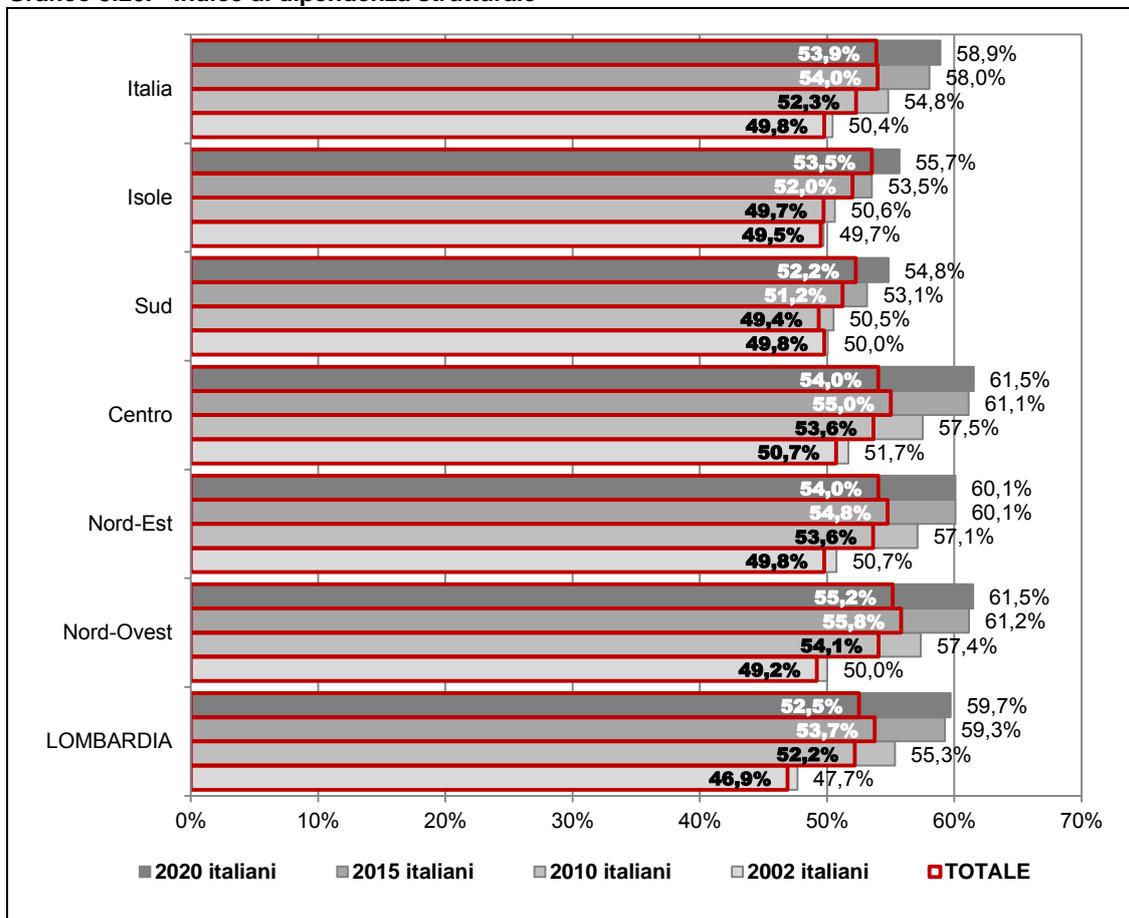
Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

Tabella 3.14. - Indice di dipendenza strutturale per provenienza (IPOTESI ALTA)

	LOMBARDIA	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
ITALIANI							
2002	47,7%	50,0%	50,7%	51,7%	50,0%	49,7%	50,4%
2010	55,3%	57,4%	57,1%	57,5%	50,5%	50,6%	54,8%
2015	59,3%	61,2%	60,1%	61,1%	53,1%	53,5%	58,0%
2020	59,7%	61,5%	60,1%	61,5%	54,8%	55,7%	58,9%
STRANIERI							
2002	30,9%	30,7%	30,0%	28,1%	26,0%	27,6%	29,3%
2010	30,3%	29,4%	28,8%	24,9%	20,5%	23,1%	26,9%
2015	28,9%	28,2%	27,9%	25,5%	22,1%	23,7%	26,5%
2020	28,5%	28,1%	28,2%	26,9%	24,4%	25,1%	27,2%
POPOLAZIONE TOTALE							
2002	46,9%	49,2%	49,8%	50,7%	49,8%	49,5%	49,8%
2010	52,2%	54,1%	53,6%	53,6%	49,4%	49,7%	52,3%
2015	53,7%	55,8%	54,8%	55,0%	51,2%	52,0%	54,0%
2020	52,5%	55,2%	54,0%	54,0%	52,2%	53,5%	53,9%

Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

Grafico 3.26. - Indice di dipendenza strutturale



Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

Il consistente apporto di popolazione straniera, quindi, prevalentemente costituita da giovani in età da lavoro, rappresenta un elemento imprescindibile nell'ottica del riequilibrio dei vuoti generazionali che caratterizzano la popolazione italiana. Già tra il 2002 ed il 2010 i fenomeni migratori hanno operato un sostanziale riequilibrio in tal senso, 528mila dei quasi 686mila stranieri in più residenti in Lombardia, infatti, avevano un'età compresa tra 15 e 64 anni ed altri 146mila una età inferiore ai 15 anni. L'età media della popolazione straniera residente era di 29,1 anni nel 2002 e di 30,3 nel 2010, con un indice di dipendenza strutturale generale che dal 30,9% del 2002 è passato al 30,3% nel 2010 ed un indice di dipendenza degli anziani che dal 2,8% è passato al 2,5%.

Con riferimento allo scenario previsionale, nell'ipotesi alta (80mila stranieri in più all'anno) l'aumento di popolazione straniera in età lavorativa tra 2011 e 2020 ammonterebbe a 834mila individui e altri 176mila avrebbero una età inferiore a 15 anni, mentre l'incremento degli anziani

con più di 64 anni ammonterebbe a circa 46mila unità. Secondo tale ipotesi l'età media della popolazione passerebbe dagli attuali 30,3 anni ai 33 anni del 2020, mentre l'indice di dipendenza strutturale passerebbe al 28,5% e quello di dipendenza degli anziani al 4,1%. Sebbene la progressiva permanenza determini anche per la popolazione straniera una tendenza all'innalzamento dell'età media, il differenziale rispetto alle cifre che caratterizzano la popolazione italiana resta ben evidente e la cifra di 80/50mila stranieri in più all'anno sembra in grado di garantire un sostanziale equilibrio generazionale, almeno fino all'orizzonte temporale del 2020.

L'età media della popolazione complessiva, infatti, che tra 2002 e 2010 è passata da 42,2 a 43 anni, al 2020 passerebbe a 43,7 anni, 2,6 anni in meno dell'età media calcolata sulla sola popolazione italiana, mentre l'indice di dipendenza strutturale generale sarebbe del 52,5% contro il 59,7% di quello relativo alla sola popolazione italiana. L'indice di dipendenza degli anziani, peraltro, dall'attuale 30,5% passerebbe al 31,4% del 2020, assai inferiore al 39,5% della sola popolazione italiana.

Tabella 3.15. - Indice di dipendenza dei giovani per provenienza (IPOTESI ALTA)

	LOMBARDIA	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
ITALIANI							
2002	19,2%	18,7%	19,1%	19,4%	25,3%	24,0%	21,1%
2010	20,8%	20,2%	20,6%	20,5%	22,7%	21,7%	21,1%
2015	21,0%	20,3%	20,6%	20,9%	21,9%	21,3%	21,0%
2020	20,2%	19,8%	19,8%	20,2%	20,8%	20,6%	20,2%
STRANIERI							
2002	28,1%	27,4%	27,2%	23,7%	21,5%	23,4%	25,8%
2010	27,8%	26,6%	26,1%	21,4%	17,8%	20,1%	24,0%
2015	25,9%	24,9%	24,4%	21,4%	18,8%	20,4%	23,0%
2020	24,4%	24,1%	23,5%	21,4%	19,8%	20,7%	22,5%
POPOLAZIONE TOTALE							
2002	19,6%	19,0%	19,4%	19,6%	25,2%	24,0%	21,3%
2010	21,6%	20,9%	21,3%	20,6%	22,5%	21,6%	21,4%
2015	21,9%	21,1%	21,3%	21,0%	21,7%	21,3%	21,3%
2020	21,2%	20,6%	20,5%	20,4%	20,8%	20,6%	20,6%

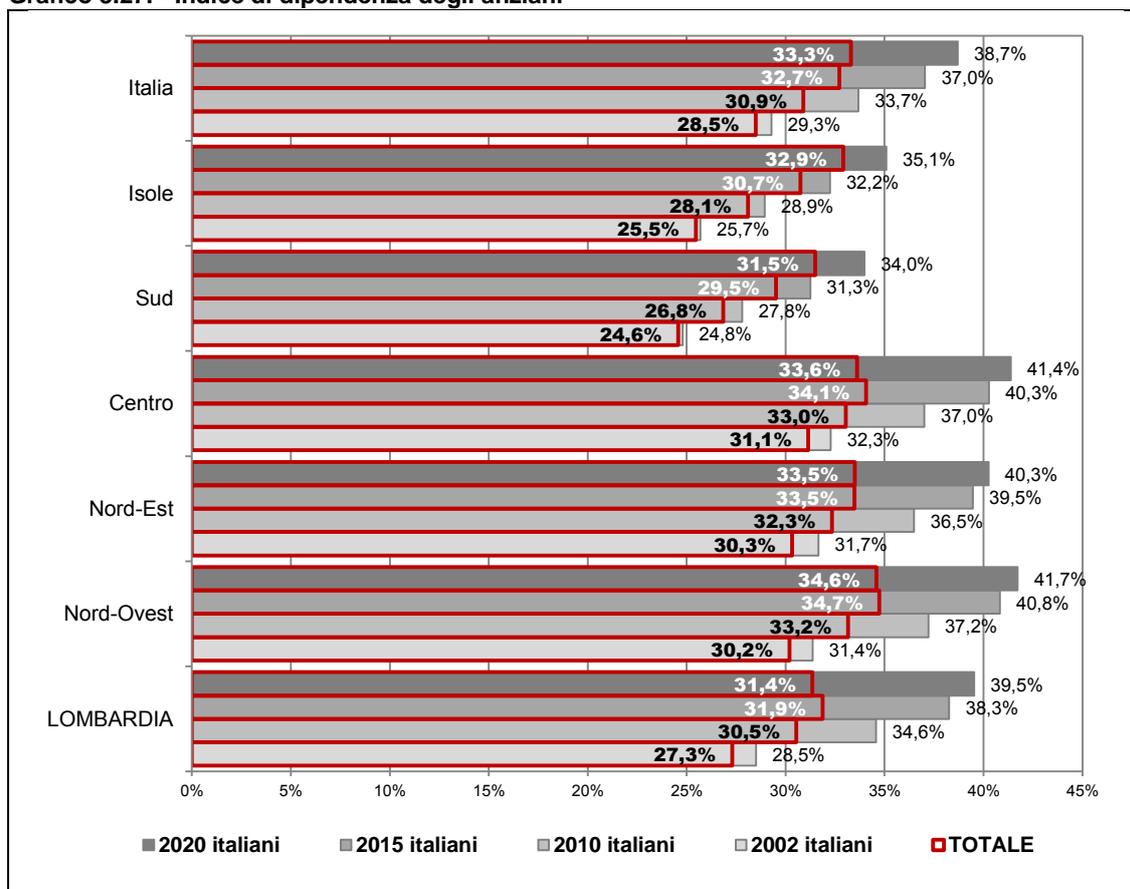
Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

Tabella 3.16. - Indice di dipendenza degli anziani per provenienza (IPOTESI ALTA)

	LOMBARDIA	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
ITALIANI							
2002	28,5%	31,4%	31,7%	32,3%	24,8%	25,7%	29,3%
2010	34,6%	37,2%	36,5%	37,0%	27,8%	28,9%	33,7%
2015	38,3%	40,8%	39,5%	40,3%	31,3%	32,2%	37,0%
2020	39,5%	41,7%	40,3%	41,4%	34,0%	35,1%	38,7%
STRANIERI							
2002	2,8%	3,3%	2,7%	4,4%	4,5%	4,2%	3,6%
2010	2,5%	2,8%	2,8%	3,5%	2,8%	3,0%	3,0%
2015	3,0%	3,3%	3,5%	4,2%	3,3%	3,3%	3,6%
2020	4,1%	4,1%	4,7%	5,5%	4,6%	4,4%	4,7%
POPOLAZIONE TOTALE							
2002	27,3%	30,2%	30,3%	31,1%	24,6%	25,5%	28,5%
2010	30,5%	33,2%	32,3%	33,0%	26,8%	28,1%	30,9%
2015	31,9%	34,7%	33,5%	34,1%	29,5%	30,7%	32,7%
2020	31,4%	34,6%	33,5%	33,6%	31,5%	32,9%	33,3%

Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

Grafico 3.27. - Indice di dipendenza degli anziani



Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

In tale scenario l'incidenza della popolazione straniera sul totale passerebbe dall'attuale 10,7% al 19,4% del 2020, toccando valori assai più rilevanti nelle classi di età più giovani, che vanno dal 26,5% delle persone di età inferiore a 15 anni, al 23% di quelle con età compresa tra 15 e 64 anni, mentre tra gli ultrasessantacinquenni l'incidenza sarà del 3%.

Ma con riferimento alle dinamiche interne giocheranno un ruolo assai rilevante anche i flussi di spostamento Sud-Nord che essendo principalmente costituiti da giovani in cerca di un inserimento lavorativo, oltre a costituire un fattore di indebolimento del potenziale di crescita e innovazione delle regioni meridionali, inciderà profondamente sulle dinamiche di trasformazione della struttura demografica, determinando una sostanziale accelerazione del processo di invecchiamento delle regioni meridionali.

In definitiva, grazie alla capacità di attrarre, oltre a consistenti flussi migratori internazionali, anche le migrazioni interne, le aree del Centro-Nord ed in particolare la Lombardia, sembrano maggiormente in grado di arginare il processo di invecchiamento strutturale. Le regioni meridionali e insulari invece, meno attrattive rispetto ai flussi stranieri e fortemente tributarie di giovani in età lavorativa, nel prossimo decennio vedranno perdere posizione di vantaggio determinata da un livello di natalità tradizionalmente più elevato. I dati sull'età media della popolazione mostrano chiaramente il fenomeno, evidenziando un processo di allineamento delle regioni meridionali ai valori delle regioni settentrionali. Al 2002 infatti, l'età media della popolazione era di 43 anni nel Centro-Nord, di 39 al Sud e di 39,7 anni nelle Isole; le previsioni al 2020 invece per il Centro-Nord indicano una età media di 44,5 anni, contro i 43,4 del Sud ed i 44 delle isole, evidenziando un sostanziale allineamento di tutte le macro-aree al valore medio nazionale.

3.6. Dinamica delle famiglie e domanda primaria

La previsione dello scenario demografico costituisce la base di calcolo per la stima delle famiglie/alloggio², 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

² 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.

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.

Tabella 3.17. - Numero di famiglie e numero medio componenti secondo le statistiche ufficiali

	LOMBARDIA	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
2001 *	3.652.954	6.217.200	4.238.787	4.235.422	4.748.274	2.370.993	21.810.676
2003	3.858.736	6.556.419	4.468.831	4.467.299	4.922.048	2.461.505	22.876.102
2004	3.955.656	6.684.245	4.560.840	4.526.255	5.021.908	2.517.356	23.310.604
2005	4.016.233	6.761.399	4.632.503	4.597.421	5.059.667	2.549.380	23.600.370
2006	4.072.207	6.834.553	4.705.759	4.672.812	5.110.364	2.583.922	23.907.410
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
2010	4.306.626	7.166.894	4.990.318	4.986.229	5.327.794	2.704.558	25.175.793
Numero medio componenti							
2001 *	2,45	2,38	2,49	2,55	2,92	2,77	2,59
2003	2,38	2,31	2,42	2,47	2,84	2,69	2,52
2004	2,36	2,29	2,40	2,46	2,79	2,64	2,49
2005	2,35	2,29	2,38	2,44	2,78	2,61	2,48
2006	2,33	2,27	2,37	2,45	2,75	2,57	2,46
2007	2,32	2,26	2,35	2,43	2,72	2,55	2,44
2008	2,31	2,25	2,34	2,41	2,69	2,53	2,42
2009	2,30	2,25	2,33	2,40	2,67	2,51	2,41
2010	2,28	2,23	2,31	2,37	2,65	2,48	2,39

Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

* Dato censuario riferito al mese di ottobre

Partendo dal dato di base quindi, il risultato dell'esercizio previsionale giunge a definire un numero di famiglie che nell'ipotesi alta passerebbe dalle attuali 25,18 milioni alle 27,61 milioni del 2020, ma considerando la rilevante consistenza di popolazione straniera e la diffusa abitudine a condividere la medesima abitazione o a risiedere presso l'abitazione del datore di lavoro da parte di colf e badanti, con riferimento alla famiglia/alloggio intesa come unità minima della domanda abitativa, il CRESME stima una dinamica che va dalle attuali 24,65 milioni, per giungere nell'ipotesi alta a 27 milioni di unità nel 2020, maturando nell'intero periodo 2011-2020 un differenziale netto di 2,38 milioni di famiglie/alloggio, pari a circa 238mila famiglie/alloggio in più all'anno.

Con riferimento alle aree territoriali nell'ipotesi alta la previsione indica una crescita media annua delle famiglie/alloggio pari a 64.974 unità nelle regioni del Nord-Ovest, a 64.019 unità nelle regioni del Nord-Est, a 59.570 nelle regioni del Centro, a 31.643 nel Sud ed a 17.865 nelle Isole. In termini relativi la crescita sarà più sostenuta nelle regioni del Nord-Est (13,2%), del Centro (12,3%) e del Nord-Ovest (9,3%), mentre sarà più contenuta al Sud (6,0%) e nelle Isole (6,7%).

La Lombardia sarà una delle regioni più dinamiche, rappresentando circa l'80% della domanda prevista nell'ipotesi alta per il Nord-Ovest, quasi 52mila famiglie/alloggio delle 65mila previste per l'intera macro-area, con un incremento relativo del 12,5%.

Tabella 3.18. - Numero di famiglie/alloggio

	LOMBARDIA	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
2001 *	3.652.954	6.217.200	4.238.787	4.235.422	4.748.274	2.370.993	21.810.676
2001	3.655.711	6.223.833	4.243.035	4.240.007	4.753.538	2.373.728	21.834.141
2002	3.688.813	6.303.450	4.293.996	4.295.043	4.816.695	2.406.539	22.115.723
2003	3.774.473	6.451.388	4.393.495	4.397.854	4.897.379	2.450.228	22.590.344
2004	3.851.291	6.558.182	4.472.852	4.446.238	4.992.521	2.505.193	22.974.986
2005	3.901.480	6.625.582	4.537.030	4.511.086	5.028.849	2.536.621	23.239.168
2006	3.948.828	6.691.462	4.604.005	4.578.835	5.078.631	2.570.889	23.523.822
2007	3.996.957	6.773.350	4.681.115	4.660.346	5.136.551	2.597.282	23.848.644
2008	4.054.518	6.858.504	4.753.710	4.736.618	5.192.821	2.623.493	24.165.146
2009	4.090.253	6.911.989	4.804.935	4.797.089	5.244.044	2.645.263	24.403.320
2010	4.135.029	6.979.438	4.854.094	4.852.240	5.278.581	2.684.198	24.648.551
Numero medio componenti							
2001 *	2,45	2,38	2,49	2,55	2,92	2,77	2,59
2002	2,45	2,37	2,48	2,53	2,89	2,73	2,57
2003	2,44	2,34	2,46	2,51	2,85	2,70	2,55
2004	2,42	2,34	2,45	2,51	2,81	2,65	2,53
2005	2,41	2,33	2,44	2,49	2,79	2,62	2,51
2006	2,40	2,32	2,42	2,50	2,76	2,59	2,50
2007	2,40	2,32	2,41	2,48	2,74	2,57	2,49
2008	2,39	2,31	2,40	2,47	2,72	2,55	2,47
2009	2,39	2,30	2,39	2,46	2,69	2,53	2,46
2010	2,37	2,29	2,37	2,44	2,68	2,50	2,44
Incidenza sul numero di famiglie anagrafiche							
2001 *	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
2003	97,8%	98,4%	98,3%	98,4%	99,5%	99,5%	98,8%
2004	97,4%	98,1%	98,1%	98,2%	99,4%	99,5%	98,6%
2005	97,1%	98,0%	97,9%	98,1%	99,4%	99,5%	98,5%
2006	97,0%	97,9%	97,8%	98,0%	99,4%	99,5%	98,4%
2007	96,7%	97,7%	97,6%	97,7%	99,3%	99,4%	98,2%
2008	96,5%	97,6%	97,4%	97,5%	99,2%	99,3%	98,1%
2009	96,3%	97,5%	97,3%	97,4%	99,1%	99,3%	98,0%
2010	96,0%	97,4%	97,3%	97,3%	99,1%	99,2%	97,9%

Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

* Dato censuario riferito al mese di ottobre

Tabella 3.19. - Numero di famiglie/alloggio nello scenario previsionale

	LOMBARDIA	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
2010	4.135.029	6.979.438	4.854.094	4.852.240	5.278.581	2.684.198	24.648.551
2015	4.413.069	7.352.423	5.196.465	5.173.802	5.466.828	2.796.391	25.985.909
2020	4.653.613	7.629.180	5.494.279	5.447.943	5.595.006	2.862.852	27.029.260
Variazione in valore assoluto							
2011-2015	278.040	372.985	342.371	321.562	188.247	112.193	1.337.358
2016-2020	240.544	276.757	297.814	274.141	128.178	66.461	1.043.351
2011-2020	518.584	649.742	640.185	595.703	316.425	178.654	2.380.709
Media annua							
2011-2015	55.608	74.597	68.474	64.312	37.649	22.439	267.472
2016-2020	48.109	55.351	59.563	54.828	25.636	13.292	208.670
2011-2020	51.858	64.974	64.019	59.570	31.643	17.865	238.071
Valore percentuale							
2011-2015	6,7%	5,3%	7,1%	6,6%	3,6%	4,2%	5,4%
2016-2020	5,5%	3,8%	5,7%	5,3%	2,3%	2,4%	4,0%
2011-2020	12,5%	9,3%	13,2%	12,3%	6,0%	6,7%	9,7%

Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

Dal punto di vista della consistenza della domanda, quindi, nell'ipotesi alta per la Lombardia si prevede un tasso di incremento solo di poco inferiore a quello registrato nell'ultimo periodo 2002-2010. I rilevanti flussi migratori infatti, saranno in grado di bilanciare gli effetti del processo di invecchiamento di una struttura per età segnata dal calo delle nascite successivo al boom degli anni '60 che, con il deflusso dell'onda dei 30/40enni, vedrà attenuarsi il potenziale di crescita del numero di famiglie autoctone.

Tabella 3.20. - Variazione media annua del numero di famiglie alloggio nella serie storica e nello scenario previsionale

	LOMBARDIA	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
1971-1981	38.714	60.290	54.026	55.579	66.050	29.172	265.116
1981-1991	20.827	23.219	26.043	28.285	32.889	17.230	127.667
1991-2001	36.289	47.150	46.544	37.802	38.970	19.702	190.167
2001-2010	52.628	83.214	67.173	67.338	57.894	34.193	309.812
2011-2020	51.858	64.974	64.019	59.570	31.643	17.865	238.071
2011-2015	55.608	74.597	68.474	64.312	37.649	22.439	267.472
2016-2020	48.109	55.351	59.563	54.828	25.636	13.292	208.670

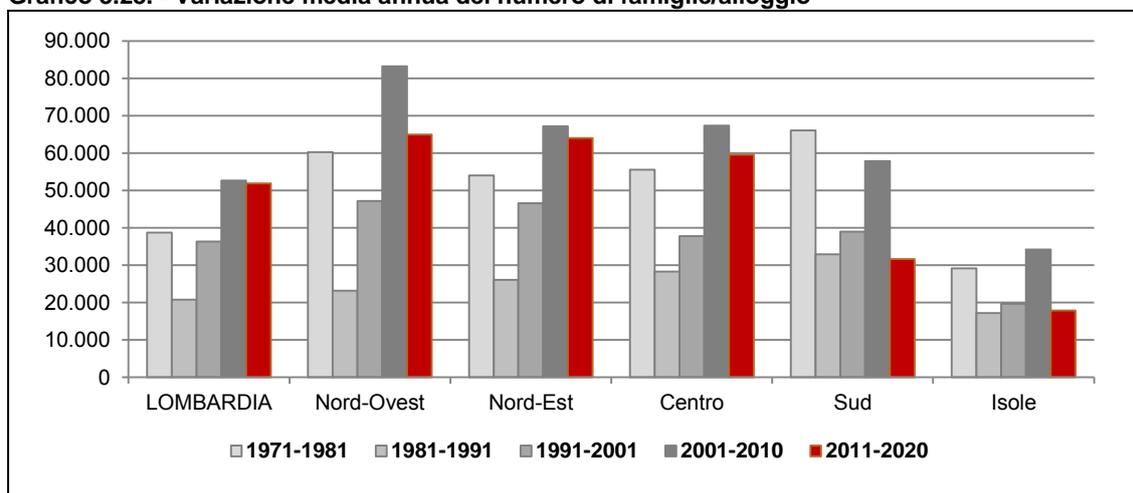
Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

Tuttavia, rispetto alla precedente edizione del rapporto gli scenari della domanda hanno visto un sensibile ritocco al rialzo, passando dalle 40.624 famiglie/alloggio all'anno previste per il periodo 2010-2019, alle 51.858 previste nel presente rapporto con riferimento al periodo 2011-2020. All'origine della rivalutazione la pubblicazione dei dati ufficiali sul bilancio demografico dell'ISTAT per il 2010 con riferimento alla popolazione complessiva ed a quella di origine

straniera, dal quale è stato possibile osservare una sostanziale tenuta anche nel 2010 dei flussi migratori, smentendo i segnali di frenata emersi nel 2009 ed alla base della previsione più restrittiva formulata nella precedente edizione del rapporto.

La vecchia previsione, peraltro, poteva contare sul solo dato complessivo relativo alla popolazione totale al 2010, operando una stima sia della popolazione straniera, sia della relativa distribuzione per età per la popolazione italiana e straniera. La stima attuale, invece, risulta molto più accurata, assumendo il 2010 come anno base e disponendo delle informazioni complete sul movimento demografico e sulla struttura per età della popolazione, oltre al dato sulla popolazione complessiva aggiornato a settembre 2011.

Grafico 3.28. - Variazione media annua del numero di famiglie/alloggio



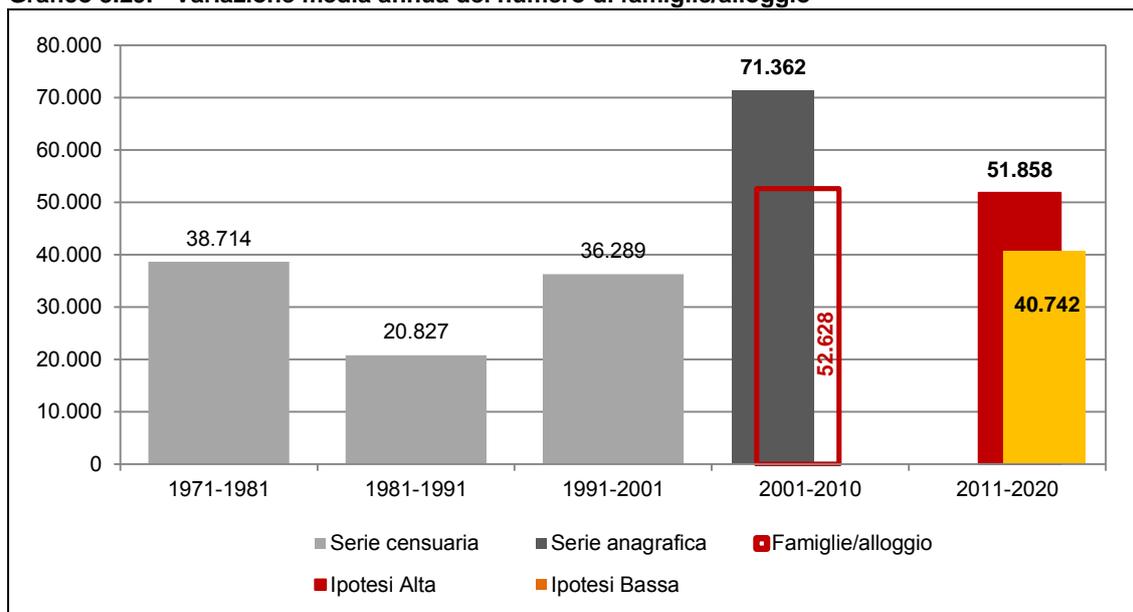
Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

Tuttavia, occorre sottolineare che lo scenario alto rappresenta una ipotesi abbastanza ottimistica sia nella tenuta dei flussi migratori, sia rispetto alla propensione dei giovani alla fuoriuscita dalle famiglie di origine, una ipotesi che con il perdurare della congiuntura economica negativa ed i relativi effetti sul fronte occupazionale e sui redditi, potrebbe subire un consistente ridimensionamento.

A fronte di un potenziale di domanda ancora assai consistente, nell'ambito del quale però assumerà un crescente ruolo la componente straniera, mentre i livelli di disoccupazione giovanile lanciano un chiaro allarme sul fronte della solvibilità delle giovani coppie, si pone con sempre maggior forza il problema della capacità di accesso al bene casa.

Nel caso l'attuale situazione economica dovesse perdurare, quindi, l'ipotesi alta potrebbe diventare forse eccessivamente ottimistica e gli scenari di mercato potrebbero avvicinarsi molto più alle cifre dell'ipotesi bassa, giungendo a livelli di domanda assai prossimi a quelli che hanno caratterizzato gli anni '90.

Grafico 3.29. - Variazione media annua del numero di famiglie/alloggio



Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

4. SEGMENTAZIONE DELLA DOMANDA

Nella definizione del nuovo scenario emergono con forza due elementi caratterizzanti: il crescente ruolo assunto dalla domanda abitativa espressa dalla popolazione straniera; la tendenza al forte incremento delle abitazioni reimmesse sul mercato per l'estinzione della famiglia occupante, un fenomeno riconducibile al processo di invecchiamento strutturale della popolazione italiana.

4.1. La domanda abitativa straniera

L'analisi della domanda per provenienza della persona di riferimento propone dei dati inequivocabili: mentre tra il 2002 ed il 2010 la crescita del numero di famiglie/alloggio in Lombardia è stata di 326mila unità con persona di riferimento italiana e 120mila con persona di riferimento straniera, definendo una ripartizione del 73,1% per gli italiani e del 26,9% per gli stranieri, nello scenario previsionale 2011-2020 si stima una crescita di 230mila famiglie con persona di riferimento italiana e 288mila con persona di riferimento straniera, con una ripartizione relativa del 44,4% italiane e 55,6% straniere. Ma per comprendere bene la dinamica del fenomeno non basta osservare la crescita complessiva del numero di famiglie/alloggio, frutto del bilancio tra nuove famiglie ed estinzione di famiglie esistenti. Considerando il fatto che le estinzioni di famiglie esistenti riguardano essenzialmente la popolazione italiana, infatti, il dato complessivo risente di una rilevante deformazione.

Tabella 4.1. - Numero di famiglie/alloggio con persona di riferimento straniera nello scenario previsionale

	LOMBARDIA	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
2010	164.136	323.787	235.295	231.439	85.004	35.168	910.693
2015	291.783	540.185	398.023	418.715	161.957	65.480	1.584.360
2020	452.610	753.006	559.725	653.040	258.921	103.800	2.328.492
Variazione in valore assoluto							
2011-2015	127.647	216.398	162.728	187.276	76.953	30.312	673.667
2016-2020	160.827	212.821	161.702	234.325	96.964	38.320	744.132
2011-2020	288.474	429.219	324.430	421.601	173.917	68.632	1.417.799
Media annua							
2011-2015	25.529	43.280	32.546	37.455	15.391	6.062	134.733
2016-2020	32.165	42.564	32.340	46.865	19.393	7.664	148.826
2011-2020	28.847	42.922	32.443	42.160	17.392	6.863	141.780
Incidenza variazione stranieri su totale							
2011-2015	45,9%	58,0%	47,5%	58,2%	40,9%	27,0%	50,4%
2016-2020	66,9%	76,9%	54,3%	85,5%	75,6%	57,7%	71,3%
2011-2020	55,6%	66,1%	50,7%	70,8%	55,0%	38,4%	59,6%

Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

Nel bilancio della domanda complessiva 2011-2020 il numero di nuove famiglie che si formeranno nel decennio, desumibile dalla stima per età della persona di riferimento, è pari a 1 milione nel decennio, mentre il numero di abitazioni liberata per l'estinzione della famiglia occupante è stimabile in 487mila, definendo una crescita complessiva di 519mila famiglie/alloggio. In questo bilancio il numero di nuove famiglie/alloggio con persona di riferimento italiana è di 725mila mentre quella di nuove famiglie con persona di riferimento straniera è di 290mila, mentre il numero di abitazioni liberate è di 495mila per gli italiani e di sole 1.215 per gli stranieri. Nell'effettuazione del bilancio complessivo quindi, mentre la domanda delle nuove famiglie/alloggio viene decurtata di una quota consistente derivante dalle estinzioni di famiglie italiane, per le nuove famiglie/alloggio con persona di riferimento straniera la riduzione relativa alla quota di estinzioni di famiglie esistenti è assai più contenuta.

Si tratta tuttavia di una semplificazione che non trova riscontro nelle reali dinamiche del mercato, in quanto la consistente quota di abitazioni liberata da famiglie italiane non va necessariamente a soddisfare la domanda di nuove famiglie italiane, ma può, come spesso avviene, soddisfare la domanda di nuove famiglie straniere, mentre la domanda espressa dalla famiglia italiana è più spesso orientata al mercato delle nuove costruzioni.

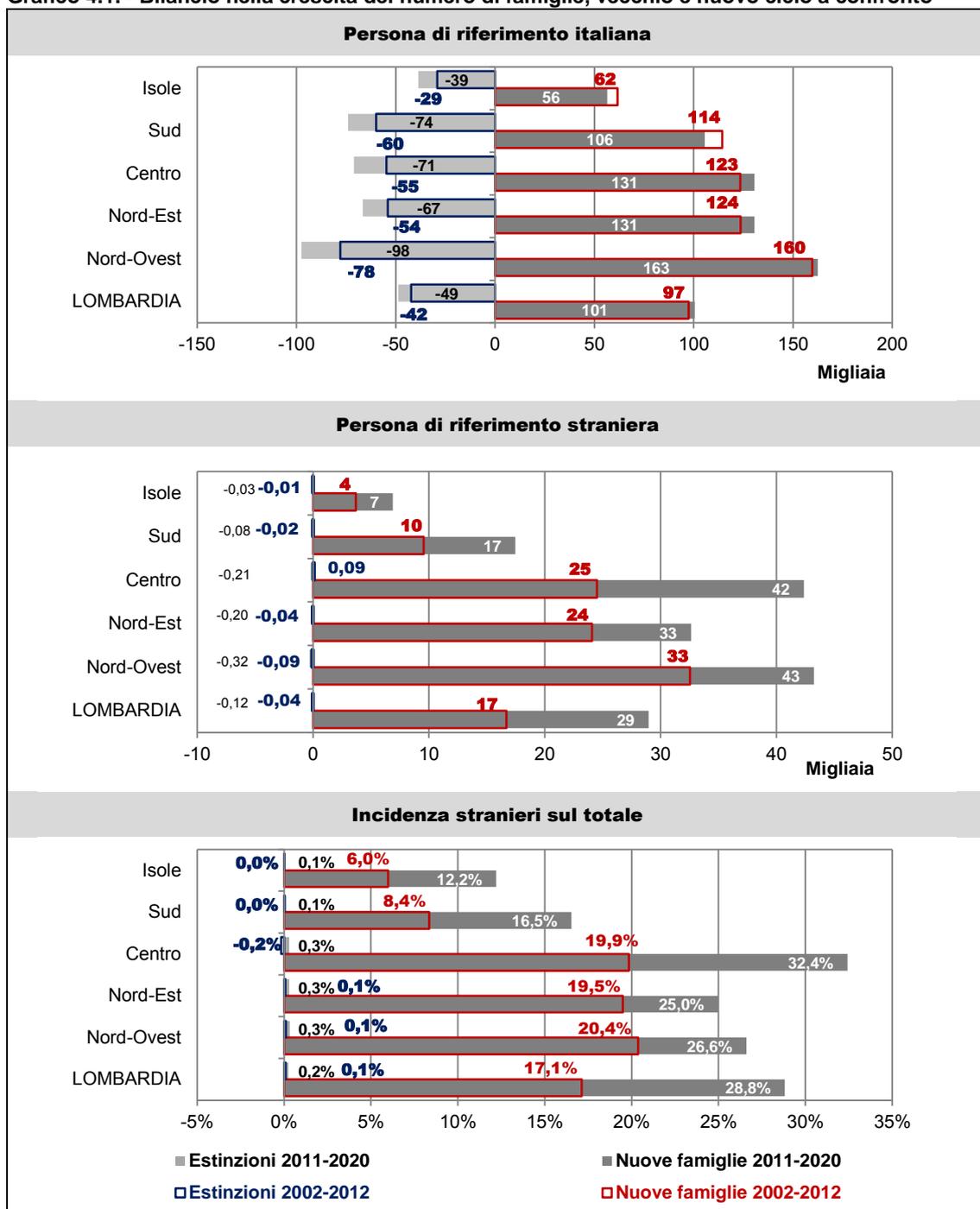
Per avere un parametro più affidabile della crescente centralità delle famiglie con persona di riferimento straniera sul mercato residenziale, quindi, si può far riferimento alla stima del numero di sole nuove famiglie/alloggio per provenienza, al lordo quindi dell'effetto delle estinzioni di famiglie esistenti. In tal caso le stime effettuate consentono di definire un peso della domanda espressa dalla componente straniera che va da una media del 17% per lo scenario dei primi anni Duemila, ad un valore del 29% nello scenario previsionale 2011-2020.

Con riferimento alla macro-aree, invece, il valore più rilevante si realizza nelle regioni centrali, dove l'incidenza delle nuove famiglie straniere dall'attuale 20% giunge nello scenario previsionale al 32,4% del totale. Valori assai rilevanti caratterizzano anche le regioni settentrionali, passando dal 26,6% del Nord-Ovest, al 25% del Nord-Est. Valori più contenuti, ma sempre assai rilevanti si realizzeranno al Sud e nelle Isole, dove le nuove famiglie con persona di riferimento straniera rappresenteranno, rispettivamente, il 16,5% ed il 12,2% del totale.

Emerge quindi con grande chiarezza la centralità dei flussi migratori dall'estero non solo in rapporto al riequilibrio generazionale ed alla tenuta del sistema previdenziale e del welfare più in generale ma anche dal punto di vista della domanda abitativa e del mercato residenziale. Ma

la preconditione essenziale alla praticabilità di un simile scenario ribadisce con forza la necessità di una reale integrazione della popolazione straniera nella struttura sociale ed economica del Paese, sia sul piano occupazionale, sia su quello dei diritti di cittadinanza.

Grafico 4.1. - Bilancio nella crescita del numero di famiglie, vecchio e nuovo ciclo a confronto



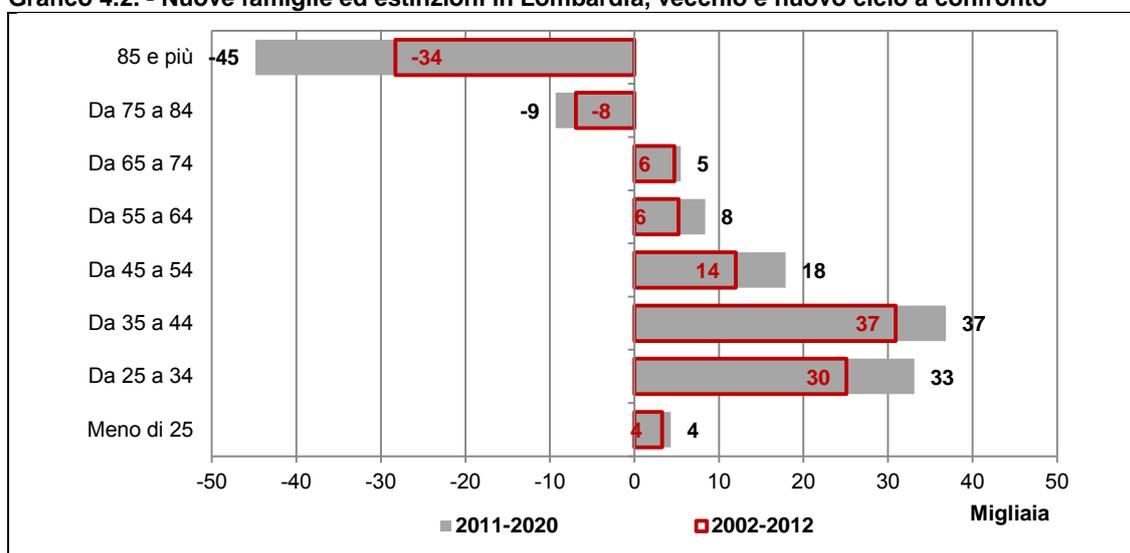
Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

4.2. Invecchiamento strutturale e scenari della domanda abitativa

Valutando nel complesso la domanda espressa da nuove famiglie italiane e straniere nell'ipotesi alta dello scenario previsionale 2011-2020, emerge con chiarezza una sostanziale conferma dei livelli dei primi anni Duemila, rilevando addirittura un lieve incremento. La domanda aggregata espressa dalle nuove famiglie giovani (meno di 35 anni) infatti, dalle 34mila unità all'anno dei primi anni Duemila, passa alle 37mila dello scenario previsionale, mentre quella espressa dalle famiglie in età matura (35-64 anni) passa da 57mila unità all'anno a 63mila. In definitiva, il consistente flusso di popolazione straniera attenua gli effetti derivanti dal defluire dell'onda dei baby-boomers sulla formazione di nuove famiglie autoctone ed il livello della domanda aggregata espressa dalle nuove famiglie resta sostanzialmente immutato.

La riduzione della domanda complessiva nello scenario previsionale quindi, non dipende dal rallentamento della domanda espressa delle nuove famiglie, ma dal sostanziale aumento del numero di abitazioni reimmesse sul mercato per l'estinzione della famiglia occupante, un fenomeno che rappresenta la conseguenza diretta del processo di invecchiamento strutturale della popolazione italiana.

Grafico 4.2. - Nuove famiglie ed estinzioni in Lombardia, vecchio e nuovo ciclo a confronto



Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

Il numero di abitazioni liberate per l'estinzione della famiglia occupante infatti, passa da un valore medio stimato di 36mila abitazioni all'anno nel primo decennio degli anni Duemila ad un valore di circa 48mila abitazioni all'anno. Si tratta di circa 12mila abitazioni in più all'anno

reimmesse sul mercato o rese disponibili per l'occupazione dei discendenti diretti, un incremento di circa il 32% rispetto alle stime relative ai primi anni Duemila, sufficiente ad attenuare la domanda di nuove costruzioni anche a volume di scambi invariato.

Ma il processo di invecchiamento della struttura demografica non agir  solo nella direzione del contenimento della domanda aggiuntiva ma porr  in maniera sempre pi  incisiva problematiche che attualmente sono percepite solo marginalmente, ma che in futuro potrebbero essere affrontate in maniera strutturata fino a configurare nuovi modelli di offerta.

Sempre pi  frequenti saranno i casi di anziani soli o coppie di anziani che vivono in abitazioni non pi  adatte alle loro esigenze, abitazioni acquistate per soddisfare le esigenze di una famiglia con figli e divenute ormai troppo grandi e dispendiose per essere mantenute in efficienza o con troppe rampe ed altre barriere architettoniche che rendono difficoltosa e poco confortevole la fruibilit .

Oltre alle dimensione tipologico-funzionale ci sono poi da considerare le questioni inerenti la domanda di assistenza e sostegno allo svolgimento delle attivit  quotidiane, o di cura e riabilitazione per l'insorgenza di malattie croniche o traumi post-operatori, problematiche assai diffuse tra la popolazione anziana che   auspicabile non vengano affrontati e risolti con l'ospedalizzazione, sia per la pressante necessit  di contenere la spesa sanitaria e assistenziale, sia per garantire una migliore qualit  della vita del soggetto interessato.

La formula della residenza assistita, in grado di integrare l'offerta di ambienti confortevoli e funzionali, appositamente concepiti per soddisfare le esigenze dell'anziano, all'offerta di servizi economicamente accessibili e personalizzabili in funzione delle specifiche esigenze dei soggetti interessati, stanno gi  prendendo piede in alcune realt  territoriali e in futuro potrebbero avere sempre pi  ampia diffusione.

Ma le soluzioni praticabili possono essere diverse in funzione delle specifiche esigenze e le aspettative dei soggetti coinvolti, che in molti casi possono temere lo spaesamento derivante dall'abbandono della zona in cui hanno vissuto per anni e la rete di conoscenze acquisite, mentre in altri casi desiderano cambiare radicalmente stile di vita per godere in pieno relax gli ultimi anni di vita o avvicinarsi a figli e parenti senza rinunciare alla riservatezza ed all'indipendenza di una abitazione autonoma. In definitiva si tratta di un tema assai complesso e articolato ma che costituisce un segmento di mercato dalle promettenti prospettive.

Tabella 4.2. - Media annua nuove famiglie/alloggio ed estinzioni

Età della persona di riferimento	LOMBARDIA	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
2002-2012							
Meno di 25 anni	3.914	6.629	4.580	4.201	3.658	2.410	21.478
Da 25 a 34	30.087	49.306	34.372	32.807	38.359	19.757	174.601
Da 35 a 44	37.099	59.916	45.649	47.756	45.588	21.756	220.664
Da 45 a 54	14.377	24.564	20.765	21.450	17.866	9.221	93.865
Da 55 a 64	6.275	10.118	9.566	9.325	6.153	4.517	39.679
Da 65 a 74	5.651	9.166	8.674	7.933	2.763	3.980	32.517
Da 75 a 84	-8.321	-14.732	-8.559	-10.206	-14.261	-5.123	-52.881
85 e più	-33.962	-63.234	-45.407	-44.490	-45.675	-23.991	-222.797
Nuove famiglie	97.403	159.700	123.605	123.472	114.386	61.640	582.803
Estinzioni di famiglie esistenti	-42.283	-77.966	-53.966	-54.696	-59.936	-29.114	-275.678
2011-2020							
Meno di 25 anni	4.315	7.149	5.069	4.577	3.319	2.221	22.335
Da 25 a 34	33.098	53.254	38.478	36.080	35.718	18.737	182.268
Da 35 a 44	36.831	59.442	43.549	48.175	41.152	19.674	211.992
Da 45 a 54	17.899	28.820	23.561	24.689	18.787	8.752	104.608
Da 55 a 64	8.377	7.798	11.648	10.643	6.669	3.997	40.756
Da 65 a 74	5.496	6.068	8.378	6.519	2.152	3.102	26.218
Da 75 a 84	-9.329	-14.650	-9.646	-12.699	-15.179	-6.213	-58.387
85 e più	-44.828	-82.906	-57.019	-58.413	-60.976	-32.404	-291.718
Nuove famiglie	100.520	162.531	130.684	130.683	105.645	56.482	586.025
Estinzioni di famiglie esistenti	-48.662	-97.557	-66.665	-71.112	-74.003	-38.617	-347.954

Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

Tabella 4.3. - ITALIANI - Media annua nuove famiglie/alloggio ed estinzioni

Età della persona di riferimento	LOMBARDIA	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
2002-2012							
Meno di 25 anni	3.530	5.869	4.044	3.777	3.562	2.350	19.601
Da 25 a 34	25.269	39.937	27.667	26.818	36.249	18.768	149.440
Da 35 a 44	30.635	47.641	36.830	38.671	42.115	20.406	185.662
Da 45 a 54	11.151	18.166	15.927	16.089	15.409	8.407	73.998
Da 55 a 64	4.993	7.464	7.283	6.621	5.041	4.153	30.563
Da 65 a 74	5.248	8.304	7.958	7.125	2.513	3.888	29.787
Da 75 a 84	-8.426	-14.958	-8.750	-10.343	-14.316	-5.146	-53.513
85 e più	-33.923	-63.148	-45.369	-44.443	-45.652	-23.983	-222.595
Nuove famiglie	80.825	127.381	99.709	99.099	104.889	57.972	489.050
Estinzioni di famiglie esistenti	-42.349	-78.106	-54.119	-54.786	-59.968	-29.129	-276.107
2011-2020							
Meno di 25 anni	3.596	5.900	4.200	3.752	3.120	2.101	19.072
Da 25 a 34	24.768	38.969	28.495	25.849	31.969	16.964	142.246
Da 35 a 44	25.749	42.246	31.132	32.247	34.711	17.039	157.375
Da 45 a 54	12.395	21.653	17.804	15.733	14.439	7.329	76.958
Da 55 a 64	6.008	5.257	9.018	5.920	4.529	3.280	28.004
Da 65 a 74	4.687	5.354	7.516	5.005	1.649	2.911	22.435
Da 75 a 84	-9.485	-14.737	-9.767	-12.891	-15.268	-6.251	-58.915
85 e più	-44.707	-82.589	-56.822	-58.206	-60.898	-32.370	-290.885
Nuove famiglie	72.516	119.379	98.165	88.507	88.768	49.624	444.442
Estinzioni di famiglie esistenti	-49.505	-97.326	-66.589	-71.097	-74.517	-38.622	-348.151

Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

Tabella 4.4. - STRANIERI – Media annua nuove famiglie/alloggio ed estinzioni

Età della persona di riferimento	LOMBARDIA	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
2002-2012							
Meno di 25 anni	384	760	536	424	96	60	1.877
Da 25 a 34	4.818	9.369	6.705	5.989	2.109	989	25.161
Da 35 a 44	6.464	12.275	8.818	9.085	3.473	1.351	35.002
Da 45 a 54	3.226	6.398	4.838	5.361	2.457	814	19.868
Da 55 a 64	1.283	2.654	2.283	2.704	1.112	363	9.116
Da 65 a 74	403	863	716	809	251	92	2.730
Da 75 a 84	104	226	191	137	54	23	632
85 e più	-39	-86	-39	-47	-23	-8	-203
Nuove famiglie	16.683	32.544	24.087	24.510	9.552	3.692	94.385
Estinzioni di famiglie esistenti	-39	-86	-39	90	-23	-8	-66
2011-2020							
Meno di 25 anni	720	1.249	870	824	199	120	3.263
Da 25 a 34	8.331	14.285	9.983	10.231	3.749	1.772	40.021
Da 35 a 44	11.082	17.196	12.417	15.928	6.441	2.635	54.617
Da 45 a 54	5.504	7.167	5.757	8.955	4.348	1.423	27.650
Da 55 a 64	2.369	2.541	2.630	4.724	2.140	717	12.752
Da 65 a 74	809	714	862	1.514	503	191	3.783
Da 75 a 84	155	87	121	192	89	39	528
85 e più	-122	-318	-197	-208	-78	-34	-834
Nuove famiglie	28.969	43.239	32.640	42.368	17.470	6.897	142.614
Estinzioni di famiglie esistenti	-122	-318	-197	-208	-78	-34	-834

Tabella 4.5. - Incidenza famiglie/alloggio straniere sul totale

Età della persona di riferimento	LOMBARDIA	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
2002-2012							
Meno di 25 anni	9,8%	11,5%	11,7%	10,1%	2,6%	2,5%	8,7%
Da 25 a 34	16,0%	19,0%	19,5%	18,3%	5,5%	5,0%	14,4%
Da 35 a 44	17,4%	20,5%	19,3%	19,0%	7,6%	6,2%	15,9%
Da 45 a 54	22,4%	26,0%	23,3%	25,0%	13,8%	8,8%	21,2%
Da 55 a 64	20,4%	26,2%	23,9%	29,0%	18,1%	8,0%	23,0%
Da 65 a 74	7,1%	9,4%	8,3%	10,2%	9,1%	2,3%	8,4%
Da 75 a 84	-1,3%	-1,5%	-2,2%	-1,3%	-0,4%	-0,5%	-1,2%
85 e più	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,0%	0,1%
Nuove famiglie	17,1%	20,4%	19,5%	19,9%	8,4%	6,0%	16,2%
Estinzioni di famiglie esistenti	0,1%	0,1%	0,1%	-0,2%	0,0%	0,0%	0,0%
2011-2020							
Meno di 25 anni	16,7%	17,5%	17,2%	18,0%	6,0%	5,4%	14,6%
Da 25 a 34	25,2%	26,8%	25,9%	28,4%	10,5%	9,5%	22,0%
Da 35 a 44	30,1%	28,9%	28,5%	33,1%	15,7%	13,4%	25,8%
Da 45 a 54	30,7%	24,9%	24,4%	36,3%	23,1%	16,3%	26,4%
Da 55 a 64	28,3%	32,6%	22,6%	44,4%	32,1%	17,9%	31,3%
Da 65 a 74	14,7%	11,8%	10,3%	23,2%	23,4%	6,2%	14,4%
Da 75 a 84	-1,7%	-0,6%	-1,3%	-1,5%	-0,6%	-0,6%	-0,9%
85 e più	0,3%	0,4%	0,3%	0,4%	0,1%	0,1%	0,3%
Nuove famiglie	28,8%	26,6%	25,0%	32,4%	16,5%	12,2%	24,3%
Estinzioni di famiglie esistenti	0,2%	0,3%	0,3%	0,3%	0,1%	0,1%	0,2%

Fonte: stime CRESME su dati Istat e Demo-SI

5. LO SCENARIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

5.1. Stock immobiliare e fatturato dell'industria immobiliare

In Lombardia nel 2011 lo stock edilizio ha superato gli 8 milioni di unità di cui l'83% (6,65 milioni circa) riferibili al settore residenziale e sue pertinenze suddivise in 4.668.500 abitazioni e 1.983.800 unità destinate ad uso box o posto auto. Anche nelle oltre 660.000 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 688.600 e si concentrano per la quota principale nella destinazione commerciale (439.200 unità) che, oltre a negozi e centri commerciali, comprende anche i laboratori artigianali. Gli immobili destinati alla produzione, capannoni industriali e artigianali, sono quasi 120mila mentre le unità immobiliari ad uso ufficio sono poco meno di 130.000, 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 2011 - Variazioni % sul 2010 – valori correnti

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	8.003.600	MERCATO	2011		
			Milioni di euro	Variazioni % rispetto al 2010	
abitazioni	4.668.500		ABITAZIONI	18.090	-2,8
box e posti auto	1.983.800		ALTRI IMMOBILI	4.432	-3,4
uffici	129.800		TOTALE	22.522	-2,9
commerciali	439.200				
produttivi	119.600				
magazzini, cantine e soffitte	662.700				

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

Il mercato regionale assorbe una quota pari al 15,3% dello stock nazionale, e che sale al 19% con riferimento al settore produttivo, fino al 23% degli uffici.

Le abitazioni, incrementate lo scorso anno di circa 36.000 unità, 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 12.000 box e posti auto realizzati lo scorso anno,

l'incidenza di questa tipologia pertinenziale sul totale delle abitazioni si colloca attorno al 25%, un dato in linea con la media nazionale (25%).

Tabella 5.1. - Stock immobiliare 2011 – Territori a confronto

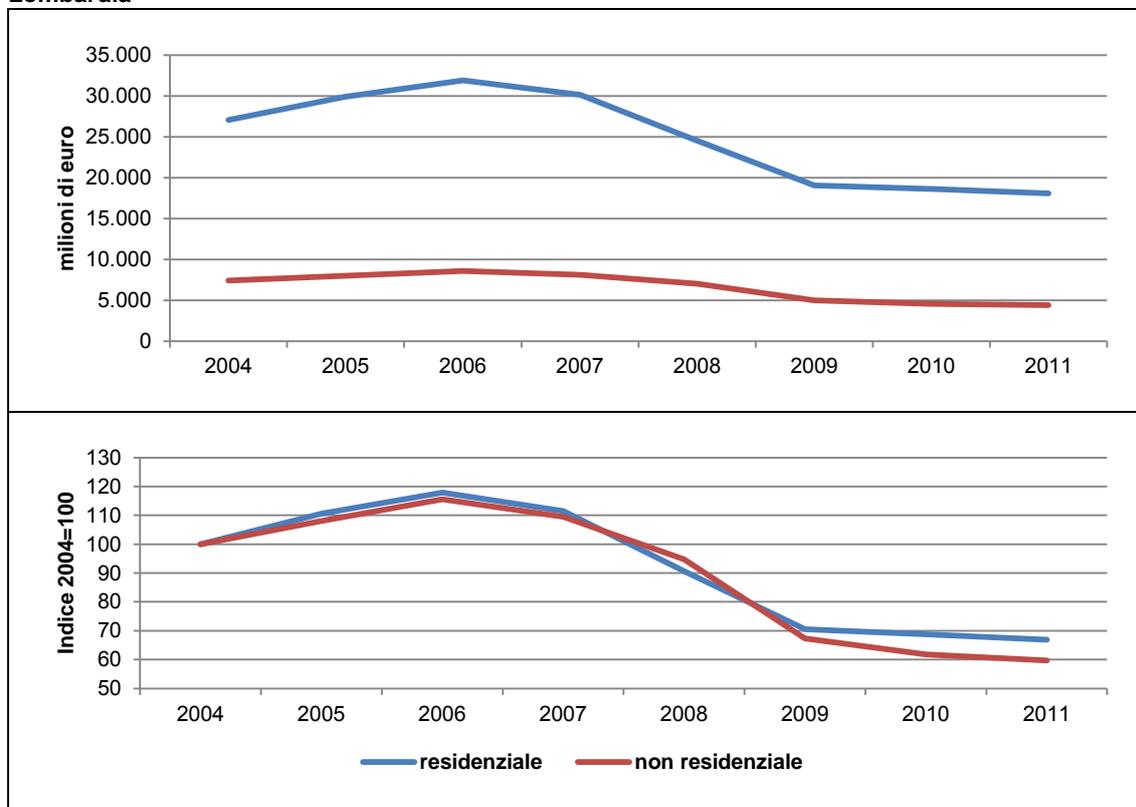
	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
Varese	402.700	167.500	9.900	34.200	16.300	51.700	682.300
Como	284.000	123.500	6.500	26.000	7.300	49.100	496.400
Sondrio	133.000	74.000	1.700	10.900	2.800	71.100	293.500
Milano	1.449.845	613.064	59.904	150.972	23.727	188.721	2.486.234
Bergamo	534.900	226.200	11.600	44.400	14.700	77.300	909.100
Brescia	599.000	254.100	15.400	62.100	20.900	77.900	1.029.400
Pavia	277.000	112.100	3.800	23.100	7.600	27.000	450.600
Cremona	165.200	66.900	4.200	15.400	4.700	14.100	270.500
Mantova	188.000	77.300	5.300	21.300	5.500	16.600	314.000
Lecco	170.200	73.600	3.400	13.800	5.100	29.900	296.000
Lodi	99.900	41.300	2.100	8.100	2.200	11.800	165.400
Monza-Brianza	364.755	154.236	5.996	28.928	8.773	47.479	610.166
Lombardia	4.668.500	1.983.800	129.800	439.200	119.600	662.700	8.003.600
Nord - Ovest	8.192.900	3.516.700	176.100	730.400	196.700	1.301.600	14.114.400
ITALIA	30.004.200	13.128.900	565.100	2.809.100	639.000	5.336.000	52.482.300

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

La tipologia che comprende magazzini, cantine e soffitte, cresciuta di circa 4.400 unità lo scorso anno, rappresenta l'8,3% dello stock, un valore inferiore alla media nazionale (10,2%).

Tra gli immobili ad uso esclusivo non residenziale, il 64% è riferito a negozi e centri commerciali, cresciuti di circa 2.700 unità in un anno (un dato quasi dimezzato rispetto allo scorso anno). Il 19% dello stock è riferito ad uffici, ovvero 700 più rispetto allo scorso anno, e il 17% a edifici con finalità produttive, aumentati di circa 1.000 unità (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 rappresentano il 19% dello stock non residenziale, a fronte di una media nazionale pari al 14%, con il valore più basso nelle regioni del Sud (8%). Superiore alla media nazionale anche il dato relativo al comparto produttivo (17,4% 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



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

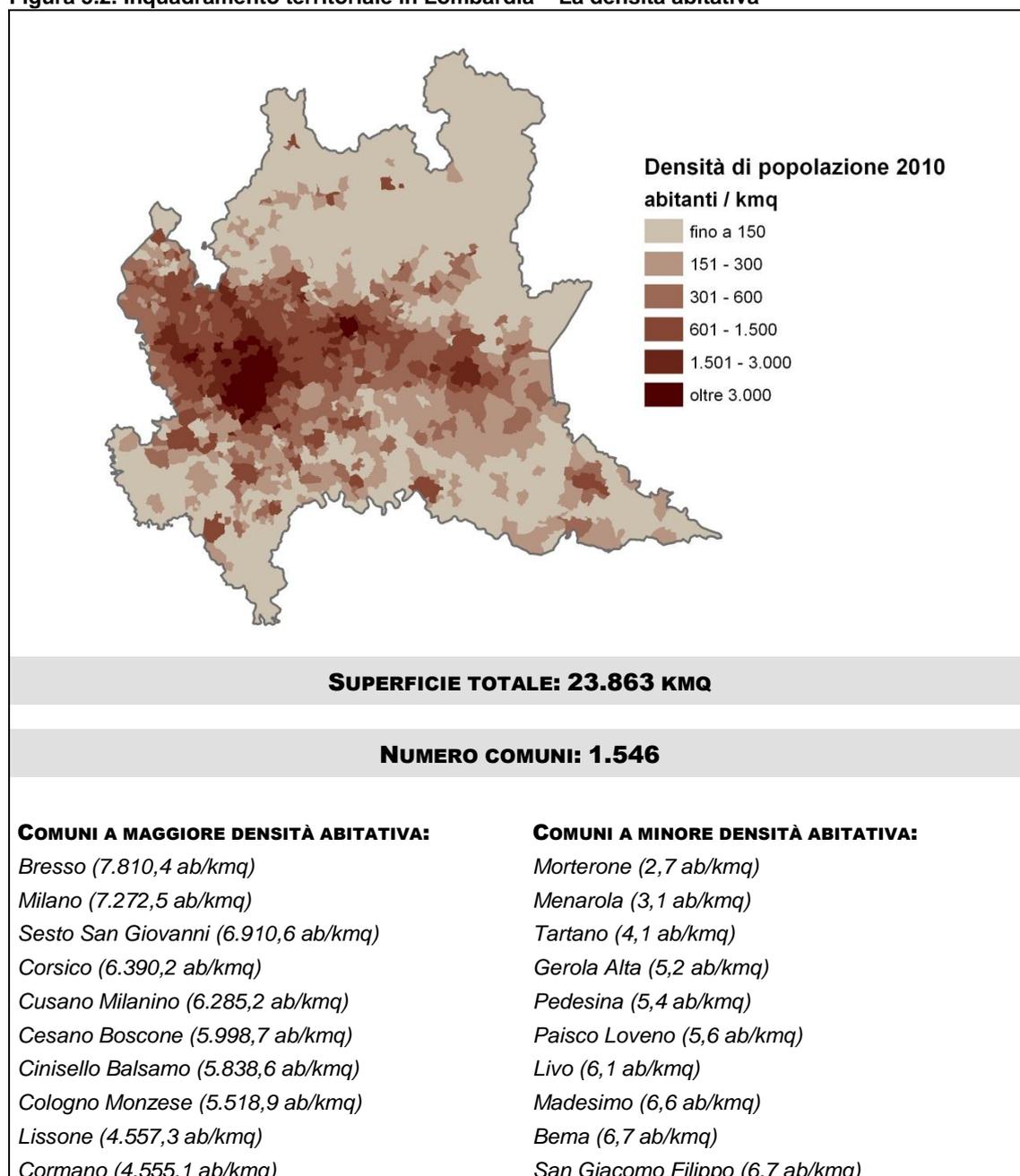
* L'ammontare del mercato delle compravendite è determinato dalla variazione delle quotazioni del mercato immobiliare oltre che da quella del numero delle transazioni. Non sono compresi i beni storici monumentali e le infrastrutture a rete. Sono inoltre esclusi i terreni agricoli ed edificabili

Il fatturato complessivo del mercato immobiliare lombardo ammonta, nel 2011, a 22,5 miliardi di euro di cui 18,1 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 rallentato, ma il livello del fatturato è sceso ancora e ha continuato a farlo nel 2011, quando si è attestato sul livello più basso di tutti gli anni 2000.

Il massimo raggiunto dal mercato è nel 2006 con un giro d'affari di 40 miliardi di euro che si sono ridotti a 38,3 (-3,4%) nel 2007, ma ha cominciato a scendere verticalmente a partire dal 2008 (-17,6%), proseguendo nel 2009 (-23,7%) e 2010 (-3,6%), fino al 2011 con un ulteriore discesa del -2,9%. 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 29% tre 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% nel 2009 e 2010. Il 2011 ha segnato tassi non troppo dissimili per i due mercati, ovvero -2,8% per le abitazioni e -3,4% per gli immobili adibiti ad attività economiche.

Figura 5.2. Inquadramento territoriale in Lombardia – La densità abitativa



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

5.2. Analisi mercato immobiliare¹: le compravendite residenziali

La recente dinamica del mercato immobiliare abitativo parla ancora di una crisi che, se si esclude la stagnazione del 2010, si protrae ormai da cinque anni. E che seleziona anche territorialmente.

Il nuovo scenario aggiornato e revisionato in base alle rielaborazioni dei dati di base da parte dell'Agenzia del Territorio, mette in evidenza che le compravendite avevano iniziato a calare dal secondo semestre 2006, a partire dai comuni capoluogo che iniziavano a frenare il mercato (-0,6%), mentre i comuni non capoluogo continuavano a crescere al ritmo del +3,4% sull'onda delle nuove costruzioni. Ma dal 2007, e per i tre anni successivi (-7,5% nel 2007, -16,6% nel 2008 e -14,1% nel 2009), la crisi sferza il mercato, con modeste differenze territoriali nei primi due anni e con il segnale di ripresa nel 2009 che proviene, come sempre, dai capoluoghi (-8,5% contro il -15,6% dei comuni di provincia). Il miglior comportamento dei capoluoghi, riscontrabile anche a livello nazionale, preannuncia il risultato positivo del 2010 che, a fronte della variazione nulla a livello regionale (+0,6%) aveva segnato un promettente +4,7% nei capoluoghi. L'ottimismo è stato però ridimensionato dal risultato dell'ultimo anno, caratterizzato da un rallentamento della ripresa nei capoluoghi e soprattutto da una nuova brusca frenata nei comuni minori (-3,9%), a determinare un arretramento del 2,7% per il mercato complessivo. Un dato che porta a ricondurre la breve ripresa del 2010 all'effetto dello scudo fiscale 2009-2010, e che delinea un mercato alla ricerca del livello minimo che potrebbe essere raggiunto tra il 2011 e il 2013.

Tabella 5.2. - Compravendite di abitazioni in Lombardia

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Capoluoghi	39.826	39.811	39.566	35.805	30.870	28.234	29.547	29.856
Altri Comuni	129.077	139.293	144.052	134.003	110.688	93.410	92.841	89.202
Lombardia	168.903	179.103	183.619	169.809	141.558	121.644	122.388	119.058
Variazioni %								
	2005/2004	2006/2005	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2011/2010	2011/2006
Capoluoghi	0,0	-0,6	-9,5	-13,8	-8,5	4,7	1,0	-24,5
Altri Comuni	7,9	3,4	-7,0	-17,4	-15,6	-0,6	-3,9	-38,1
Lombardia	6,0	2,5	-7,5	-16,6	-14,1	0,6	-2,7	-35,2

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

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

La revisione dei dati non muta alcuni caratteri strutturali del mercato. Resta confermata infatti la dinamica dicotomica tra aree territoriali, con i comuni capoluogo che smettono di crescere in realtà già nel 2005, e da quell'anno non hanno più ripreso a crescere, fino al 2010. I comuni minori invece hanno beneficiato di una fuoriuscita della domanda dai centri urbani maggiori dove i prezzi sono cresciuti sensibilmente; la domanda si è così orientata nei comuni di cintura, in quelli minori ben collegati ai nuclei urbani maggiori; e di conseguenza anche la nuova produzione edilizia ha interessato proprio tali realtà urbane, a scapito delle città più grandi.

Questo fenomeno ha dunque mantenuto vivace il mercato dei comuni non capoluogo, con un numero di transazioni in crescita fino al 2006, anche dopo il passaggio di Monza al rango di capoluogo. Ma, in base ai nuovi dati, la flessione del 2007 è subito molto brusca (-7%, non troppo distante dal -9,5% osservato nei capoluoghi). E continua a segnare il mercato in queste aree nel 2010 e nel 2011, mentre nei dodici capoluoghi le transazioni tornano a crescere.

Tra il 2011 e il 2006, picco espansivo del mercato immobiliare regionale, le compravendite sono diminuite del 35,2%, peggio rispetto a quanto accaduto nella media italiana (-31%). Ma la flessione è stata del 38,1% nei comuni minori, uno dei peggiori risultati tra le regioni italiane (-33,9%). Assai forte il calo dei livelli anche nei comuni capoluogo che hanno perso il 24,5% delle transazioni tra il 2006 e il 2011, al pari di quanto registrato nella media nazionale (-24,8%).

Tabella 5.3. - Compravendite di abitazioni in Lombardia – Valori assoluti

	TOTALE						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Varese	15.316	16.178	15.164	12.427	10.455	10.703	10.042
Como	10.894	11.204	9.964	8.186	7.137	6.940	6.903
Sondrio	2.929	2.895	2.506	2.300	1.991	2.120	2.177
Milano	59.329	60.205	53.515	47.514	40.785	42.358	42.308
Bergamo	20.353	21.276	19.843	15.826	14.032	13.212	12.765
Brescia	21.432	21.412	20.316	16.436	14.084	14.252	13.402
Pavia	10.476	10.669	10.533	8.920	7.348	6.936	6.737
Cremona	6.100	6.398	5.668	4.513	3.964	3.974	3.778
Mantova	6.384	6.682	6.188	4.683	3.928	4.286	3.879
Lecco	5.835	5.754	5.933	4.750	4.048	3.997	3.714
Lodi	4.547	5.192	4.727	3.444	2.944	2.879	2.665
Monza-Brianza	15.509	15.755	15.451	12.558	10.928	10.730	10.690
Lombardia	179.103	183.619	169.809	141.558	121.644	122.388	119.058

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Tabella 5.4. - Compravendite di abitazioni in Lombardia – Variazioni %

	TOTALE						
	2006/2005	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2011/2010	2011/2006
Varese	5,6	-6,3	-18,0	-15,9	2,4	-6,2	-37,9
Como	2,8	-11,1	-17,8	-12,8	-2,8	-0,5	-38,4
Sondrio	-1,2	-13,4	-8,2	-13,5	6,5	2,7	-24,8
Milano	1,5	-11,1	-11,2	-14,2	3,9	-0,1	-29,7
Bergamo	4,5	-6,7	-20,2	-11,3	-5,8	-3,4	-40,0
Brescia	-0,1	-5,1	-19,1	-14,3	1,2	-6,0	-37,4
Pavia	1,8	-1,3	-15,3	-17,6	-5,6	-2,9	-36,9
Cremona	4,9	-11,4	-20,4	-12,2	0,2	-4,9	-40,9
Mantova	4,7	-7,4	-24,3	-16,1	9,1	-9,5	-41,9
Lecco	-1,4	3,1	-19,9	-14,8	-1,3	-7,1	-35,5
Lodi	14,2	-9,0	-27,1	-14,5	-2,2	-7,4	-48,7
Monza-Brianza	1,6	-1,9	-18,7	-13,0	-1,8	-0,4	-32,1
Lombardia	2,5	-7,5	-16,6	-14,1	0,6	-2,7	-35,2

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Il trend negativo fino al 2009 riguarda tutte le aree urbane, fatta eccezione per il comune di Bergamo, in crescita del 4,8% nel 2009, e per il comune di Lodi, stabile sugli stessi livelli del 2008.

Tabella 5.5. - Compravendite di abitazioni in Lombardia – Valori assoluti

	CAPOLUOGHI						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Varese	1.385	1.303	1.204	1.003	877	845	890
Como	1.674	1.488	1.400	1.059	988	973	1.000
Sondrio	439	316	283	266	188	243	247
Milano	25.130	25.127	21.843	18.977	17.665	18.849	19.182
Bergamo	2.024	2.115	1.800	1.492	1.564	1.424	1.493
Brescia	2.887	2.698	2.950	2.529	2.075	2.217	1.993
Pavia	904	970	1.106	1.309	1.071	972	1.070
Cremona	1.269	1.250	978	880	856	893	924
Mantova	756	1.066	889	696	538	760	654
Lecco	717	724	640	693	519	518	489
Lodi	744	732	896	545	550	504	503
Monza-Brianza	1.879	1.777	1.816	1.420	1.343	1.349	1.410
Lombardia	39.811	39.566	35.805	30.870	28.234	29.547	29.856

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

L'inversione di tendenza del 2010 non interessa invece 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 rappresenta il 64% delle transazioni nei 12 capoluoghi, è certo quella che più contribuisce al risultato positivo complessivo del 2010. Ma i tassi di crescita più rilevanti sono quelli registrati a Mantova (+41%) e

Sondrio (+29%) e Brescia. Nel 2011, invece, la modesta crescita complessiva è assai più diffusa, ad eccezione proprio di due delle città in espansione un anno prima, ovvero Mantova (-40% in cinque anni) e Brescia (-10% nel 2011); e poi Lecco, che alterna anni di crescita con anni di nuove flessioni. Pavia è senz'altro l'area urbana più vivace, con un numero di transazioni in crescita del 10%, che determina per la città l'unico saldo positivo tra il 2006 e il 2011. Per tutte le altre, malgrado i segnali di ripresa dello scorso anno, il livello del mercato rimane ancora molto basso, come indicano tassi negativi dell'ordine del 30% tra il 2006 e il 2011.

Tabella 5.6. - Compravendite di abitazioni in Lombardia – Variazioni %

	CAPOLUOGHI						2011/2006
	2006/2005	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2011/2010	
Varese	-6,0	-7,6	-16,7	-12,6	-3,7	5,4	-31,7
Como	-11,1	-5,9	-24,4	-6,6	-1,6	2,8	-32,8
Sondrio	-28,1	-10,3	-6,0	-29,2	29,2	1,5	-21,7
Milano	0,0	-13,1	-13,1	-6,9	6,7	1,8	-23,7
Bergamo	4,5	-14,9	-17,1	4,8	-8,9	4,8	-29,4
Brescia	-6,5	9,3	-14,3	-17,9	6,8	-10,1	-26,1
Pavia	7,3	14,0	18,4	-18,2	-9,3	10,1	10,3
Cremona	-1,5	-21,7	-10,1	-2,7	4,4	3,5	-26,0
Mantova	41,1	-16,7	-21,6	-22,7	41,1	-13,9	-38,7
Lecco	0,9	-11,6	8,2	-25,1	-0,2	-5,5	-32,5
Lodi	-1,6	22,3	-39,1	0,8	-8,3	-0,2	-31,3
Monza-Brianza	-5,4	2,2	-21,8	-5,5	0,4	4,5	-20,7
Lombardia	-0,6	-9,5	-13,8	-8,5	4,7	1,0	-24,5

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

La dinamica recente osservata nel resto delle province mostra una situazione di difficoltà assai più generalizzata. Il forte calo del 2009 non aveva infatti risparmiato nessuna area territoriale; la stagnazione del 2010 era stata il risultato di pochi casi espansivi (Mantova e Sondrio in primo luogo, poi Varese e Milano), ma la nuova fase recessiva torna a coinvolgere tutte le province, ad eccezione di Sondrio, che è dunque l'unica area dove il mercato immobiliare è tornato a crescere in tutte le aree territoriali. La provincia di Lodi, escluso dunque il capoluogo, è l'area più penalizzata, con un mercato dimezzato tra il 2006 e il 2011; ma tassi negativi superiori al 40% si osservano anche a Cremona (-45%), e Pavia (-41,6%), dove la ripresa dei rispettivi capoluoghi sembra penalizzare ulteriormente le aree urbane minori.

Le 23mila compravendite censite nei comuni minori della provincia di Milano indicano un calo dell'1,8% rispetto al 2010, annullando così la breve e modesta fase espansiva del 2010, così come quella che lo scorso anno ha caratterizzato un saldo positivo nel capoluogo. Ne deriva un bilancio complessivamente stagnante (-0,1%) per il mercato milanese, ridottosi del 30% negli ultimi cinque anni.

Tabella 5.7. - Compravendite di abitazioni in Lombardia – Valori assoluti

	ALTRI COMUNI						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Varese	13.930	14.875	13.960	11.424	9.578	9.859	9.152
Como	9.220	9.716	8.564	7.127	6.149	5.967	5.902
Sondrio	2.490	2.579	2.223	2.034	1.802	1.877	1.930
Milano	34.199	35.078	31.672	28.537	23.120	23.509	23.126
Bergamo	18.328	19.161	18.043	14.334	12.468	11.787	11.272
Brescia	18.545	18.714	17.366	13.907	12.009	12.035	11.409
Pavia	9.571	9.699	9.427	7.611	6.277	5.964	5.667
Cremona	4.831	5.148	4.690	3.633	3.108	3.080	2.854
Mantova	5.628	5.615	5.300	3.987	3.389	3.526	3.225
Lecco	5.117	5.030	5.293	4.057	3.530	3.480	3.225
Lodi	3.803	4.460	3.831	2.899	2.395	2.375	2.162
Monza-Brianza	13.629	13.977	13.636	11.138	9.585	9.382	9.280
Lombardia	139.293	144.052	134.003	110.688	93.410	92.841	89.202

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Tabella 5.8. - Compravendite di abitazioni in Lombardia – Variazioni %

	ALTRI COMUNI						
	2006/2005	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2011/2009	2011/2006
Varese	6,8	-6,2	-18,2	-16,2	2,9	-7,2	-38,5
Como	5,4	-11,9	-16,8	-13,7	-3,0	-1,1	-39,3
Sondrio	3,6	-13,8	-8,5	-11,4	4,1	2,8	-25,2
Milano	2,6	-9,7	-9,9	-19,0	1,7	-1,6	-34,1
Bergamo	4,5	-5,8	-20,6	-13,0	-5,5	-4,4	-41,2
Brescia	0,9	-7,2	-19,9	-13,7	0,2	-5,2	-39,0
Pavia	1,3	-2,8	-19,3	-17,5	-5,0	-5,0	-41,6
Cremona	6,6	-8,9	-22,5	-14,4	-0,9	-7,4	-44,6
Mantova	-0,2	-5,6	-24,8	-15,0	4,0	-8,5	-42,6
Lecco	-1,7	5,2	-23,4	-13,0	-1,4	-7,3	-35,9
Lodi	17,3	-14,1	-24,3	-17,4	-0,8	-9,0	-51,5
Monza-Brianza	2,6	-2,4	-18,3	-13,9	-2,1	-1,1	-33,6
Lombardia	3,4	-7,0	-17,4	-15,6	-0,6	-3,9	-38,1

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Anche quest'anno viene presentato il dato sulla dimensione delle abitazioni oggetto di compravendita. Nel 2011 circa un terzo delle transazioni riguarda abitazioni di taglio piccolo, con il picco nei comuni di Milano (35%) e Pavia (34%). Tra gli altri comuni si osserva una maggiore incidenza delle abitazioni più grandi nella provincia di Mantova, ovvero più di un quinto del totale, contro una media regionale attestata sul 10% tra i comuni minori e sull'8% nei capoluoghi. Milano e Pavia sono le città dove lo scorso anno si sono scambiati più monolocali, tipologia poco presente invece negli scambi a Brescia e Mantova. Osservando la dinamica rispetto al 2010, la tenuta del mercato nei capoluoghi è da ricondurre ai tagli medi e medio piccoli, mentre nei comuni minori l'unico segmento in crescita è quello dei tagli più grandi, soprattutto nelle province di Como, Bergamo e Sondrio.

Tabella 5.9. - Compravendite di abitazioni in Lombardia nel 2011 per tipologia

Composizione %

		Monocali	Piccoli	Medio-piccoli	Medi	Grandi	Nc	Totale
CAPOLUOGHI	Varese	9,6	27,6	22,4	29,6	9,9	0,9	100,0
	Como	9,8	29,0	21,7	28,8	9,0	1,6	100,0
	Sondrio	11,7	19,1	19,4	14,8	2,1	32,8	100,0
	Milano	13,8	35,0	18,0	25,4	7,3	0,5	100,0
	Bergamo	9,2	28,3	20,9	32,1	8,0	1,6	100,0
	Brescia	7,6	22,8	19,8	35,3	12,3	2,2	100,0
	Pavia	14,4	34,4	21,7	21,0	7,6	0,9	100,0
	Cremona	8,7	23,1	18,8	35,8	11,8	1,8	100,0
	Mantova	7,7	19,9	21,0	34,5	12,4	4,5	100,0
	Lecco	8,6	24,6	22,1	34,6	9,9	0,2	100,0
	Lodi	8,1	28,1	19,8	34,1	7,9	2,0	100,0
	Monza-Brianza	9,6	23,8	20,0	35,5	10,8	0,3	100,0
	LOMBARDIA	12,2	31,8	19,0	27,7	8,2	1,1	100,0
ALTRI COMUNI	Varese	7,2	28,1	20,9	31,5	10,7	1,6	100,0
	Como	6,6	27,0	19,8	29,7	12,2	4,8	100,0
	Sondrio	14,2	28,1	14,2	16,3	5,0	22,2	100,0
	Milano	6,4	32,5	19,9	32,5	7,9	0,9	100,0
	Bergamo	7,0	29,8	20,8	30,5	8,5	3,4	100,0
	Brescia	7,3	29,4	19,6	26,9	12,0	4,7	100,0
	Pavia	6,8	25,6	21,4	32,6	10,8	2,9	100,0
	Cremona	4,2	21,2	17,2	35,2	19,2	3,0	100,0
	Mantova	2,6	19,4	15,2	35,2	21,2	6,5	100,0
	Lecco	6,8	28,4	21,8	28,6	11,0	3,3	100,0
	Lodi	5,0	23,2	20,2	36,8	11,7	3,0	100,0
	Monza-Brianza	7,4	32,7	21,0	30,2	6,6	2,0	100,0
	LOMBARDIA	6,8	29,2	20,0	30,8	10,1	3,1	100,0
TOTALE	Varese	7,4	28,0	21,0	31,4	10,7	1,5	100,0
	Como	7,1	27,3	20,1	29,5	11,7	4,3	100,0
	Sondrio	13,9	27,1	14,8	16,1	4,7	23,4	100,0
	Milano	9,8	33,6	19,0	29,3	7,6	0,7	100,0
	Bergamo	7,3	29,6	20,8	30,7	8,4	3,2	100,0
	Brescia	7,4	28,4	19,6	28,2	12,1	4,3	100,0
	Pavia	8,0	27,0	21,4	30,7	10,3	2,6	100,0
	Cremona	5,3	21,7	17,6	35,3	17,4	2,7	100,0
	Mantova	3,4	19,5	16,2	35,1	19,7	6,1	100,0
	Lecco	7,1	27,9	21,8	29,4	10,9	2,9	100,0
	Lodi	5,6	24,1	20,1	36,3	11,0	2,8	100,0
	Monza-Brianza	7,7	31,6	20,9	30,9	7,1	1,8	100,0
	LOMBARDIA	8,1	29,9	19,7	30,0	9,6	2,6	100,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Tabella 5.10. - Compravendite di abitazioni in Lombardia nel 2011 per tipologia

Variazioni% rispetto al 2010

		Monocali	Piccoli	Medio-piccoli	Medi	Grandi	Nc	Totale
CAPOLUOGHI	Varese	50,6	2,8	9,7	-2,4	-7,9	287,3	5,4
	Como	20,2	5,7	4,5	6,5	-16,8	-46,6	2,8
	Sondrio	162,6	46,8	71,5	-18,5	4,4	-33,7	1,5
	Milano	-6,2	2,6	1,2	9,5	-4,0	-40,3	1,8
	Bergamo	6,2	-5,8	16,7	17,1	-14,7	-23,8	4,8
	Brescia	-4,3	-12,5	-15,6	-11,2	6,3	-10,3	-10,1
	Pavia	10,0	11,0	1,3	5,8	50,1	90,0	10,1
	Cremona	59,6	-11,1	5,7	7,8	19,6	-57,9	3,5
	Mantova	48,5	-33,7	-2,6	-8,4	12,7	-58,3	-13,9
	Lecco	5,7	-21,0	-2,8	4,7	-3,0	-64,9	-5,5
	Lodi	11,3	-19,3	28,7	-4,8	43,2	42,9	-0,2
	Monza-Brianza	-4,8	-8,4	6,2	15,4	13,3	-33,3	4,5
	LOMBARDIA	-1,4	-0,4	1,9	6,3	-0,3	-35,5	1,0
ALTRI COMUNI	Varese	-12,1	-13,1	-2,0	-4,4	-0,4	-26,1	-7,2
	Como	12,4	-10,3	-9,4	7,2	14,3	-3,5	-1,1
	Sondrio	14,6	-5,1	-6,9	6,4	8,9	10,6	2,8
	Milano	-5,8	-1,8	-0,6	-0,6	3,9	-43,1	-1,6
	Bergamo	-12,6	-7,9	-7,6	-1,2	10,6	8,9	-4,4
	Brescia	-1,7	-12,5	-3,8	-1,6	4,3	-8,8	-5,2
	Pavia	-6,7	-6,7	-3,2	-4,1	-6,6	-2,7	-5,0
	Cremona	-26,2	-5,5	-10,0	-9,5	7,7	-25,2	-7,4
	Mantova	-18,4	-11,0	-17,8	-3,3	-2,5	-17,0	-8,5
	Lecco	-9,7	-5,5	-9,1	-7,7	0,0	-22,0	-7,3
	Lodi	-10,1	-19,4	-9,5	-2,1	-4,7	-7,4	-9,0
	Monza-Brianza	-7,9	-5,7	2,5	-0,6	5,7	70,7	-1,1
	LOMBARDIA	-6,4	-7,4	-4,1	-1,7	3,6	-7,4	-3,9
TOTALE	Varese	-7,7	-11,9	-1,0	-4,3	-1,1	-22,7	-6,2
	Como	13,9	-8,2	-7,5	7,1	9,7	-7,4	-0,5
	Sondrio	21,1	-2,4	-0,1	3,1	8,7	-0,1	2,7
	Milano	-6,0	0,2	0,2	3,1	0,3	-42,3	-0,1
	Bergamo	-10,3	-7,7	-5,3	0,7	7,1	6,2	-3,4
	Brescia	-2,1	-12,5	-5,8	-3,5	4,6	-8,9	-6,0
	Pavia	-2,4	-3,6	-2,5	-3,1	-2,2	0,0	-2,9
	Cremona	-5,8	-7,1	-6,4	-5,7	9,5	-33,7	-4,9
	Mantova	-1,6	-16,0	-14,9	-4,2	-1,0	-26,0	-9,5
	Lecco	-7,6	-7,6	-8,3	-5,9	-0,4	-22,9	-7,1
	Lodi	-5,1	-19,3	-4,2	-2,6	-0,2	-2,9	-7,4
	Monza-Brianza	-7,4	-6,0	3,0	1,5	7,1	64,4	-0,4
	LOMBARDIA	-4,6	-5,6	-2,7	0,0	2,7	-11,6	-2,7

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, nel 2011 il trend è stato recessivo al pari di quello delle abitazioni, con un tasso simile (-3,1% a fronte del -2,7%), e che, anche in questo caso, riguarda principalmente i comuni minori: le transazioni di pertinenze lo scorso anno si sono infatti ridotte del 3,7%, mentre sono rimaste quasi stagnanti nei 12 capoluoghi.

Un fatto che lascia invariata una peculiarità del mercato nei comuni minori, dove l'incidenza delle compravendite di box e posti auto che superiore rispetto a quanto osservabile nei capoluoghi: nel 2011 tale incidenza si attesta sul 91%, contro meno del 90% nel 2008, e contro il 64% che caratterizza il mercato nelle principali città lombarde.

Tabella 5.11. - Compravendite di box e posti auto in Lombardia

	2008		2009		2010		2011	
	Valori assoluti	Peso su abitazioni						
Capoluoghi	23.520	76,2	20.001	70,8	19.249	65,1	19.121	64,0
Altri comuni	99.395	89,8	85.354	91,4	84.248	90,7	81.169	91,0
Totale	122.915	86,8	105.355	86,6	103.496	84,6	100.289	84,2

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Tabella 5.12. - Compravendite di box e posti auto in Lombardia – variazioni % annue

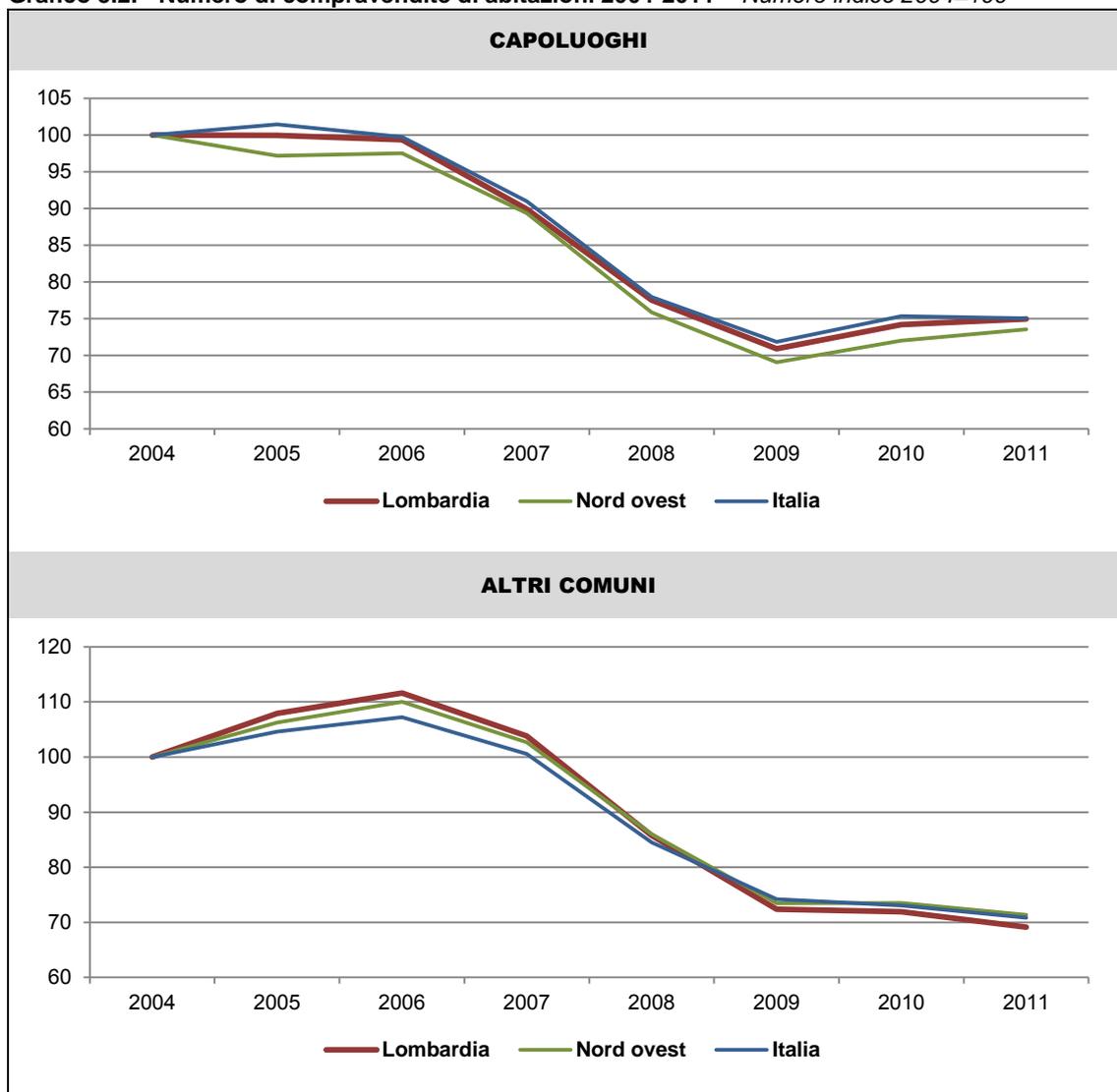
	2009/2008	2010/2009	2011/2010
Capoluoghi	-15,0	-3,8	-0,7
Altri comuni	-14,1	-1,3	-3,7
Lombardia	-14,3	-1,8	-3,1

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

La rielaborazione di dati di base mostra una situazione differente nel confronto con le altre ripartizioni territoriali. Per i capoluoghi lombardi emerge infatti una maggiore tenuta sul mercato rispetto a quanto osservabile nella media dei comuni del nordovest, a fronte invece di una accentuazione del trend negativo nazionale. Nella fase espansiva i dodici capoluoghi mostrano un trend di sostanziale stabilità, come nella media nazionale, mentre nel nordovest si avvia già il ridimensionamento. Nella successiva fase di crisi del mercato i livelli in regione sfiorano il 70%, peggio che in Italia (72%) ma meglio rispetto alla micro area di appartenenza. Nel 2010 si conferma tale carattere, mentre nel 2011 si osserva una convergenza degli indici nelle tre aree territoriali intorno al 75%. Tra i comuni minori invece si osserva un carattere di amplificazione della fase di crescita, con un indice che nell'anno di picco supera di quasi 12 punti percentuali il livello raggiunto nel 2004, rispetto al dato nazionale lo scarto è del 7%. Nel periodo più recente

invece i comuni minori lombardi mostrano tassi di riduzione più importanti, scendendo sotto il 70% dei livelli del 2004.

Grafico 5.2. - Numero di compravendite di abitazioni 2004-2011 – Numero indice 2004=100

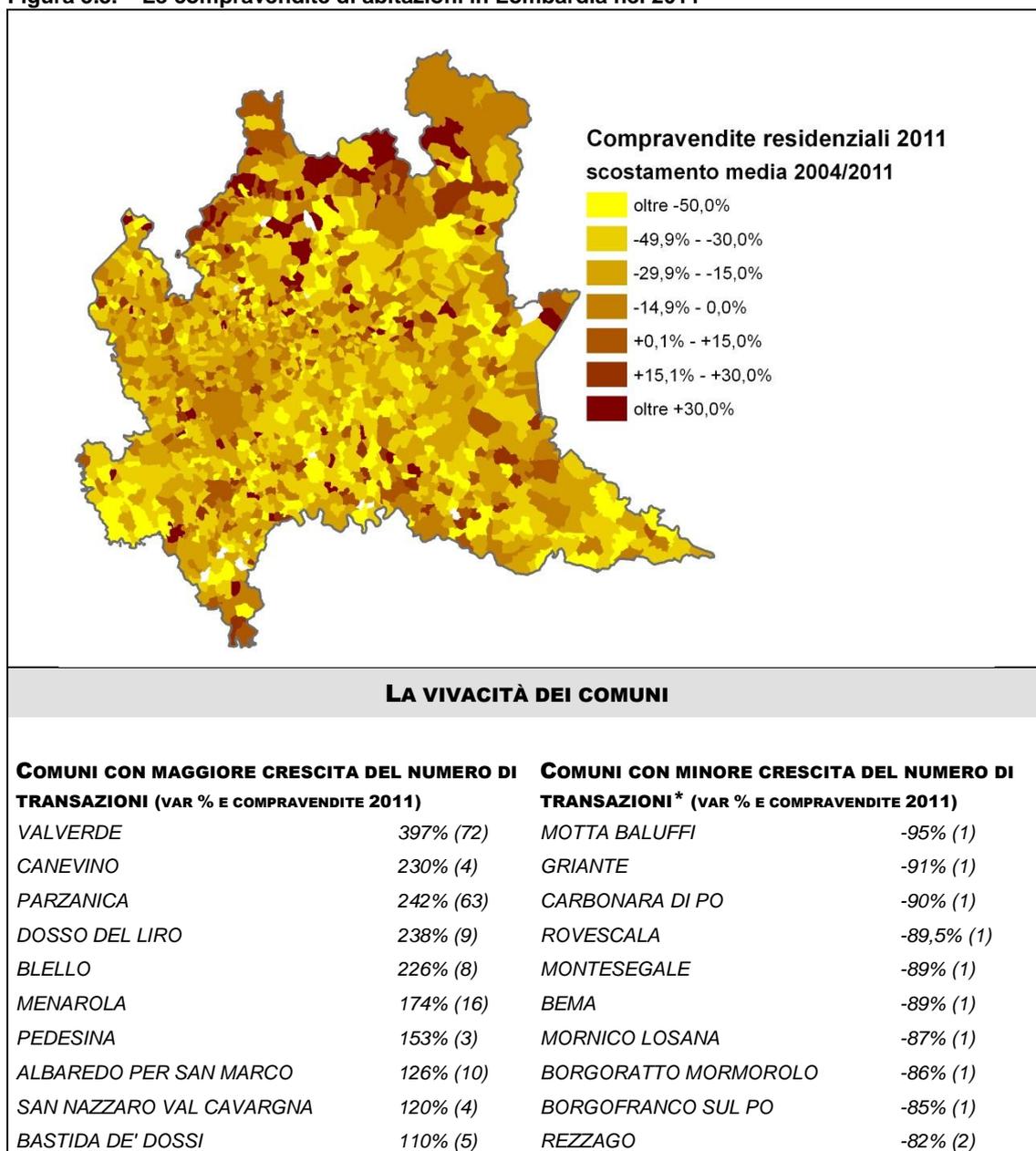


Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Sulla base dei dati comunali diffusi dall'Agenzia del Territorio è stato costruito il cartogramma relativo allo scostamento del valore delle compravendite censite nel 2011 rispetto alla media del periodo 2004-2011, attestata sul -17%. Il cartogramma mostra un evidente affollamento di comuni nelle classi negative, in particolare quelli con scostamento superiore al -30% (quasi 700 comuni, compresi i 10 per i quali non risulta censita nessuna transazione nel 2011). Mentre sono circa 120 i comuni con indice positivo superiore al 15%.

Considerando il numero di compravendite registrate tra il 2004 e il 2011 rispetto allo stock edilizio comunale, si ottiene la forza del mercato. Questa è pari al 30% nella media regionale. In poco più di dieci comuni l'indice è superiore al 50%, mentre in quasi 730 è inferiore al 20%.

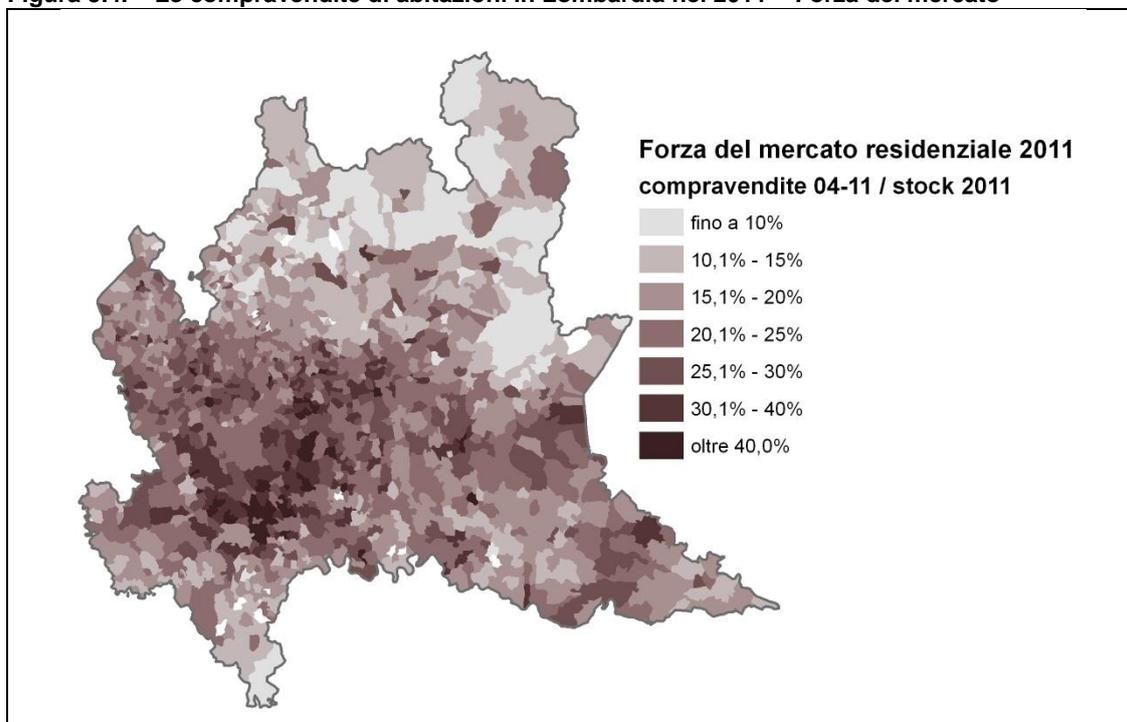
Figura 5.3. – Le compravendite di abitazioni in Lombardia nel 2011



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

* Esclusi dieci comuni con nessuna transazione del 2011 (indice -100%)

Figura 5.4. – Le compravendite di abitazioni in Lombardia nel 2011 – Forza del mercato



LA FORZA DEL MERCATO

COMUNI CON MAGGIORE INCIDENZA DI

COMPRAVENDITE (QUOTA % COMPRAVENDITE SU STOCK)

ROGNANO	65,3%
GALGAGNANO	64,9%
SANT'ALESSIO CON VIALONE	64,2%
RONCARO	63,3%
CARPIANO	60,3%
RONCELLO	57,6%
BUBBIANO	54,9%
MERLINO	54,0%
TRIBIANO	51,7%
BORNASCO	50,8%

COMUNI CON MAGGIORE INCIDENZA DI

COMPRAVENDITE (QUOTA % COMPRAVENDITE SU STOCK)

GARZENO	4,5%
GROSIO	4,6%
SAN NAZZARO VAL CAVARGNA	4,7%
LOVERO	5,0%
PASPARDO	5,1%
VERCEIA	5,2%
PEDESINA	5,2%
MAZZO DI VALTELLINA	5,5%
IRMA	5,7%
GROSOTTO	5,8%

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

5.3. I prezzi delle abitazioni: i dati dell'Agenzia del Territorio²

Secondo la stessa fonte OMI, i prezzi delle abitazioni si sarebbero mantenuti stabili nonostante ridimensionamento significativo delle compravendite. La flessione del valore secondo questa fonte ufficiale è contenuta, quando inesistente. Mentre altri osservatori descrivono una flessione dei prezzi più significativa: tra il -15 e il -20% in valori deflazionati rispetto ai picchi toccati nel 2007. In ogni caso, quello che emerge anche da questa fonte ufficiale, è la netta differenziazione tipologica e territoriale indotta dalla selezione che la crisi introduce sui comportamenti degli attori della domanda. Ovvero una tendenza recente di un nuovo modesto rialzo delle quotazioni nelle aree centrali e semicentrali dei comuni capoluogo, a fronte di un proseguimento del seppur contenuto processo di riduzione delle quotazioni nei comuni minori, soprattutto nelle zone periferiche e in quelle centrali.

Ripercorrendo la dinamica degli ultimi cinque anni, si osserva una modesta crescita dell'indice sintetico (valore medio delle quotazioni censite per abitazioni in vendita nelle zone centrali, di semicentro e periferiche nelle diverse tipologie di comuni) nei comuni capoluogo fino al secondo semestre 2008, con un tasso di crescita in evidente rallentamento: dal +2,5% del primo semestre 2006 (variazione tendenziale), passa a poco più dell'1% nel secondo, fino ad una crescita quasi pari a zero nel corso del 2008 (+0,4% e +0,3%). Nel primo semestre 2009 si interrompe la fase espansiva e le quotazioni perdono l'1,1% e poi l'1,2%, scendendo sotto la soglia di 3.000 euro/mq. Nel 2010 si registra invece una ripresa del mercato, con quotazioni che tornano ad aumentare: la variazione tendenziale nei due semestri dell'anno è pari ad un +0,8% e +1,6% rispetto a un anno prima. La fase di rialzo prosegue e si accentua nel primo semestre 2011 (1,9%) in corrispondenza di un mercato immobiliare che, come osservato, era tornato a crescere dal 2010. Ma il dato relativo al secondo semestre del 2011 mostra i segni di un rallentamento, con quotazioni che rimangono stagnanti rispetto alla prima metà dello stesso anno (+0,1%), sebbene ancora in aumento rispetto al 2010. L'ultimo dato indica una quotazione media attestata su 3.000 euro/mq.

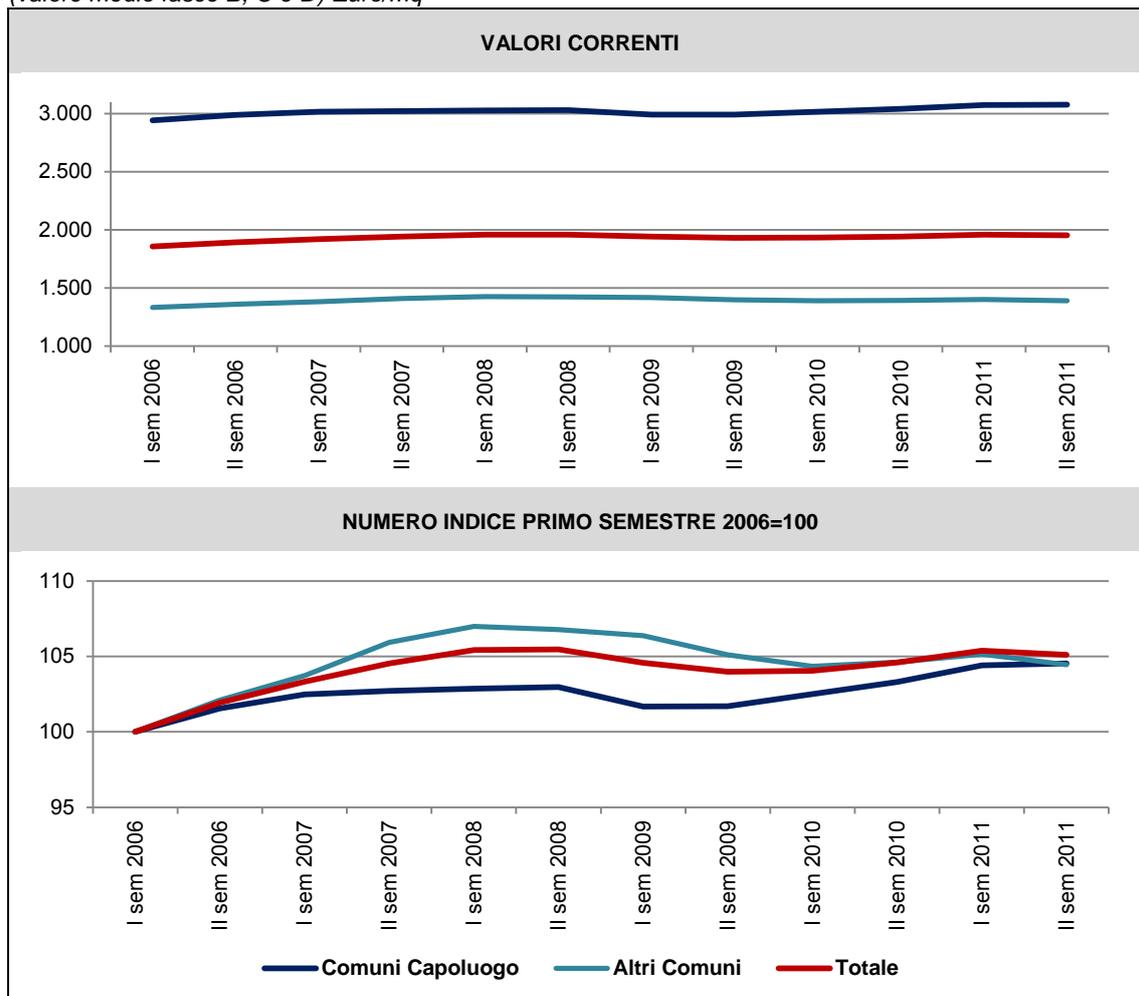
Nei comuni minori, dove le quotazioni sono mediamente più basse, si osserva una dinamica simile a quella registrata nei comuni capoluoghi nella fase espansiva, ma con tassi di crescita più importanti. In questi territori, inoltre, la frenata è anticipata di un semestre, è di intensità più

² *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.*

importante e prosegue quasi senza interruzioni fino al 2011, con quotazioni attestate su 1.390 euro/mq, in calo dello 0,7% rispetto al semestre precedente, e dello 0,2% nel confronto con il secondo semestre 2010

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

Guardando ai livelli medi, i dati dell’Agenzia del Territorio indicano che nel secondo semestre 2011 la quotazione media nelle zone centrali centri si attesta su 4.500 euro/mq nei comuni capoluogo, contro poco più 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 1.330 euro/mq, meno di una abitazione nel semicentro (1.600 euro/mq) e persino meno di una in periferia (1.390 euro/mq).

Tabella 5.13. - Quotazioni immobiliari in Lombardia - prezzi euro/mq*

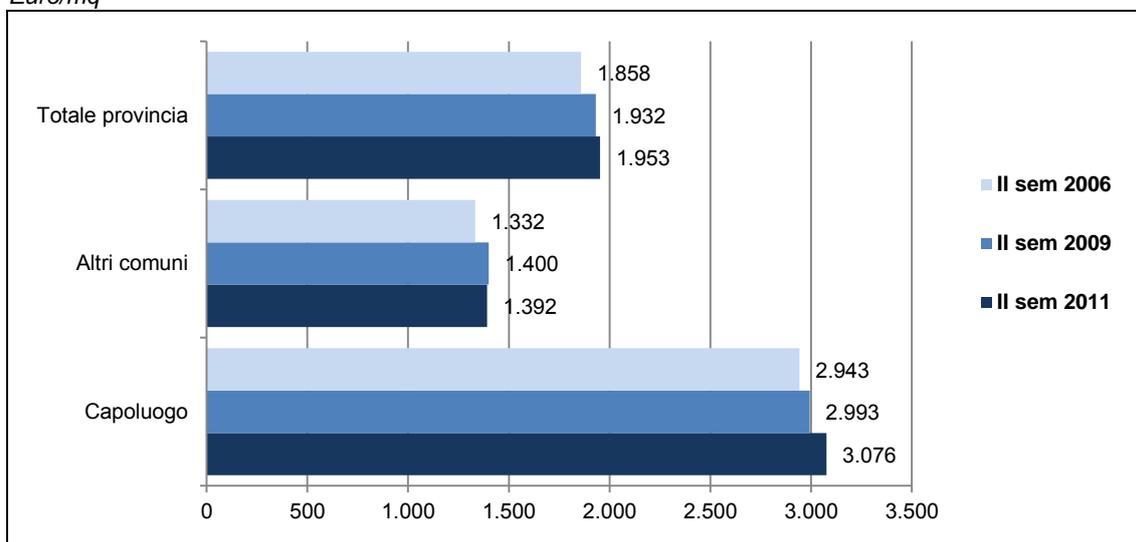
	Capoluoghi			Altri comuni			Totale		
	Centro	Semicentro	Periferia	Centro	Semicentro	Periferia	Centro	Semicentro	Periferia
II sem 2006									
Minima	1.370	1.216	960	320	730	360	320	730	360
Media	4.303	2.760	1.934	1.326	1.510	1.346	2.136	2.262	1.479
Massima	12.800	5.640	4.250	6.520	4.840	4.590	12.800	5.640	4.590
II sem 2007									
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
II sem 2008									
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
II sem 2009									
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
II sem 2010									
Minima	1.215	680	630	290	720	371	290	680	371
Media	4.459	2.772	1.935	1.335	1.565	1.396	2.185	2.301	1.522
Massima	13.780	5.880	4.420	7.300	5.320	5.050	13.780	5.880	5.050
II sem 2011									
Minima	1.215	670	620	290	740	371	290	670	371
Media	4.515	2.810	1.946	1.328	1.572	1.395	2.195	2.326	1.524
Massima	13.200	5.980	4.520	7.300	5.320	5.020	13.200	5.980	5.020
<i>Variazioni %</i>									
II sem 2007/II sem 2006									
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
II sem 2008/II sem 2007									
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
II sem 2009/II sem 2008									
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
II sem 2010/II sem 2009									
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
II sem 2011/II sem 2010									
Minima	0,0	-1,5	-1,6	0,0	2,8	0,0	0,0	-1,5	0,0
Media	1,3	1,4	0,6	-0,5	0,4	-0,1	0,5	1,1	0,1
Massima	-4,2	1,7	2,3	0,0	0,0	-0,6	-4,2	1,7	-0,6

Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

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

Si osserva come la tenuta delle quotazioni nel secondo semestre 2011 rispetto al secondo 2010 riguardi soprattutto i livelli massimi nelle zone periferiche (+2,3%) e semicentrali (+1,7%) dei capoluoghi, mentre la flessione nei comuni minori si riferisce alle quotazioni medie, sia nelle zone centrali che in quelle periferiche, dove si riducono anche le quotazioni massime (-0,6%). La tenuta delle quotazioni minime nelle zone semicentrali dei comuni minori, 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 semicentrali e periferiche delle grandi aree urbane configura una domanda ancora importante per l'edilizia di qualità, che si sposta però dalle aree centrali (-4,2%).

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

Il miglioramento della capacità di acquisto da parte delle famiglie registrato negli scorsi anni ha iniziato a rallentare nel 2011 e continua a nell'anno in corso. Il prezzo delle abitazioni, quando scende, lo fa in misura meno netta rispetto al 2008 e al 2009; d'altro canto i redditi dopo la pur limitata crescita degli anni scorsi, si sono praticamente fermati anche in termini nominali. In definitiva, perdendo valore reale sia i prezzi, sia i redditi, si riscontrano limitate differenze rispetto allo scorso anno e l'attenzione si sposta sulle aree in cui c'è ancora un recupero di potere d'acquisto (grazie alla riduzione più sensibile dei prezzi) e su quelle in cui il recupero non c'è stato. Nella tabella che segue si osserva l'incremento dell'impegno finanziario richiesto alle famiglie dal 1965 ai primi anni della seconda metà del 2000.

Negli anni più recenti 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 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.

Osservando l'incremento dell'impegno finanziario richiesto alle famiglie è evidente la progressione nei decenni, segno che il "bene casa" è sempre più difficile da ottenere in proprietà. All'interno dei diversi periodi agiscono, a mitigare la dinamica di crescita, le fasi discendenti dei cicli immobiliari. La fase successiva al 1992 (fino al 1997 – 1998) e l'attuale fase (non ancora conclusa) di decrescita dei prezzi (dal 2008 al 2011) mostrano un relativo miglioramento della capacità di acquisto da parte delle famiglie.

Tabella 5.14. - Capacità economiche di accesso alla proprietà dell'abitazione nei capoluoghi

FAMIGLIA REDDITO MEDIO (insegnante scuola media e elementare) ALLOGGIO DI 90 mq.											
Dimensione urbana	1965	1975	1985	1990	1992	1995	2000	2005	2009	2011	1° 2012
PREZZO PIÙ FREQUENTE (€)											
Capoluoghi minori	4.050	11.250	37.800	72.000	87.300	99.000	126.900	172.800	183.600	177.750	177.750
Capoluoghi intermedi	4.500	10.800	47.700	77.400	92.700	100.800	125.100	187.200	187.200	195.750	191.250
Milano	9.000	22.950	91.800	167.400	227.700	204.300	268.200	387.000	365.400	337.500	333.000
Lombardia	7.200	18.000	73.800	133.200	177.300	166.500	216.000	311.400	299.700	281.160	277.200
REDDITO NETTO DELLA FAMIGLIA (€)											
1° stipendio	84	165	723	958	1.000	1.056	1.188	1.373	1.508	1.554	1.570
2° stipendio	65	122	634	824	860	904	1.033	1.224	1.351	1.394	1.401
Reddito annuo	1.934	3.726	17.638	23.163	24.180	25.479	28.870	33.761	37.167	38.327	38.620
ANNUALITÀ NECESSARIE PER L'ACQUISTO											
Capoluoghi minori	2,1	3,0	2,1	3,1	3,6	3,9	4,4	5,1	4,9	4,6	4,6
Capoluoghi intermedi	2,3	2,9	2,7	3,3	3,8	4,0	4,3	5,5	5,0	5,1	5,0
Milano	4,7	6,2	5,2	7,2	9,4	8,0	9,3	11,5	9,8	8,8	8,6
Lombardia	3,7	4,8	4,2	5,8	7,3	6,5	7,5	9,2	8,1	7,3	7,2

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 un'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 8,8, nella media dei comuni lombardi 7,3. Valori in flessione dal 2006 rispettivamente dell'11%, 18% e 15%.

Tale processo prosegue ma rallenta: nel 2011 i margini di miglioramento rispetto al 2010 sono molto contenuti e nella stima per il primo semestre del 2012, il recupero di capacità di acquisto è quasi piatto in tutte le aree: invariato rispetto alle 4,6 annualità del 2011 per i capoluoghi minori, da 5,1 a 5 in quelli intermedi, da 8,8 a 8,6 a Milano. Malgrado il rallentamento osservato, 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 soprattutto 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 circa il 40% 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 all'aumento di "pregio" acquisito da Monza capoluogo di provincia.

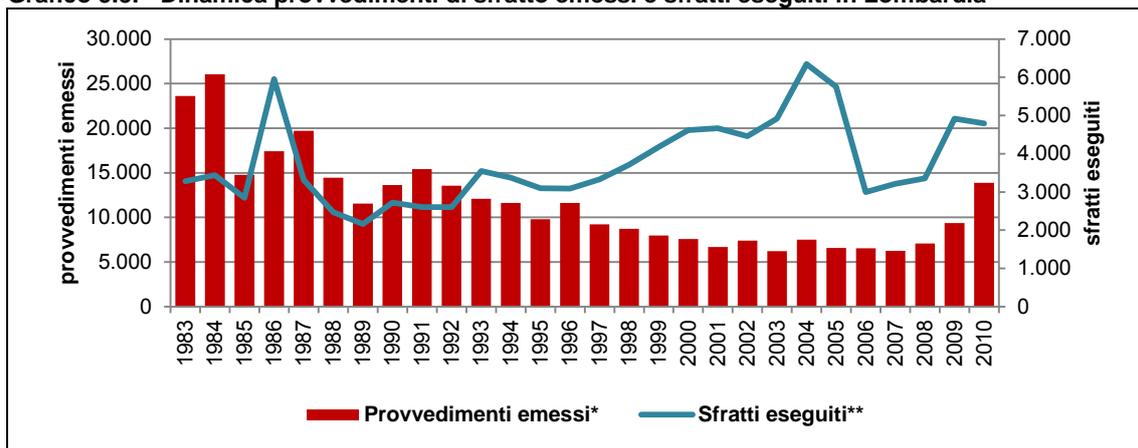
5.5. Dinamica degli sfratti

Un altro aspetto che delinea la difficoltà di accesso o meglio di mantenimento del bene casa, non di proprietà, è quello legato alla dinamica degli sfratti. I dati disponibili arrivano solo al 2010, ma consentono di individuare con estrema chiarezza il trend in atto.

In primo luogo la rapida espansione del numero dei provvedimenti emessi che, dopo la riduzione osservata nel corso di tutti gli anni '90, dalla seconda metà del 2000 riprende a crescere, raggiungendo proprio nel 2010 un livello comparabile con quello ante 1992. Un dato

che sarebbe ancora più rilevante se si considera che il risultato diffuso per il 2010 non è da considerarsi completo in quanto parziale con riferimento alle province di Bergamo e Lodi. All'aumento dei provvedimenti emessi si associa un recente aumento degli sfratti eseguiti, pari a quasi 4.800 nel 2010.

Grafico 5.5. - Dinamica provvedimenti di sfratto emessi e sfratti eseguiti in Lombardia

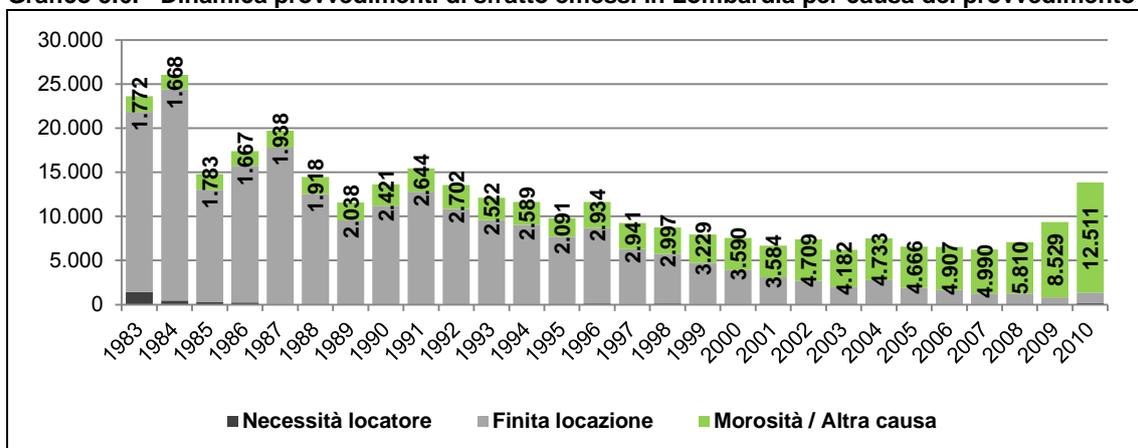


Fonte: elaborazione CRESME su dati Ministero dell'Interno e Ministero di Giustizia

(*) Emessi dal Giudice(**) Con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario

Ma il tema centrale è certamente quello messo in evidenza dall'osservazione delle cause che hanno determinato il provvedimento di sfratto. Il trend è delineato da una chiara onda montante dei casi di morosità: sui 23.600 provvedimenti emessi nel 1983 se ne contavano 1.772, nel 2010 sono 12.500 su un totale di 13.800. Ovvero dal 7% al 90%, con una progressione davvero ininterrotta e che, se pure dovesse incorporare problemi di non perfetta comparabilità per periodi così distanti e metodologie di rilevazioni differenti, è certo indicativo di un carattere strutturale della domanda.

Grafico 5.6. - Dinamica provvedimenti di sfratto emessi in Lombardia per causa del provvedimento



Fonte: elaborazione CRESME su dati Ministero dell'Interno e Ministero di Giustizia

In gran parte delle province si osserva un incremento dei provvedimenti emessi e degli sfratti eseguiti tra il 2005 e 2010. Punte importanti si osservano a Mantova (da 36 a 167 sfratti eseguiti), Brescia (da 400 ai 1.400 del 2009). In termini di provvedimenti emessi, si distingue Bergamo (da 620 a oltre 1.000), Varese (da 700 a più di 1.400).

Tabella 5.15.- Provvedimenti di sfratti emessi e sfratti eseguiti nelle province lombarde

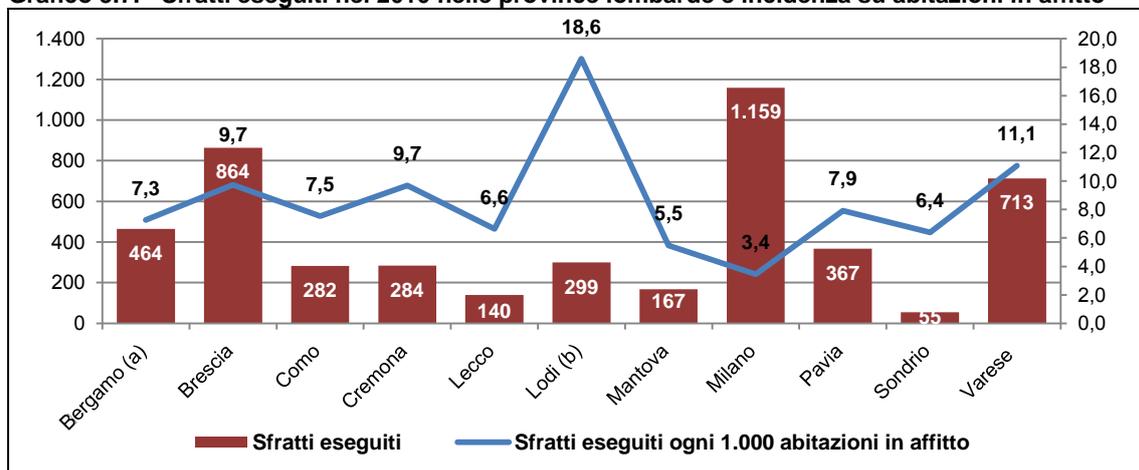
	VARESE	COMO	SONDRIO	MILANO	BERGAMO	BRESCIA	PAVIA	CREMONA	MANTOVA	LECCO	LODI
PROVVEDIMENTI EMESSI											
1999	765	222	23	4.866	505	611	430	208	9	162	160
2000	831	150	31	4.316	525	613	528	207	0	188	176
2001	799	221	31	3.241	508	680	561	229	0	243	181
2002	810	164	38	3.932	591	608	594	203	0	213	243
2003	928	165	23	2.394	733	566	627	311	0	259	212
2004	976	194	45	3.174	632	847	668	458	0	243	262
2005	768	193	59	2.483	629	928	621	295	111	204	293
2006	702	240	41	2.123	579	1.034	661	320	418	178	247
2007	673	197	65	2.062	230	1.128	714	336	267	252	318
2008	877	278	70	2.280	251	1.275	664	407	370	258	333
2009	1.014	346	81	2.574	1.097	1.825	844	504	420	244	415
2010	1.402	291	94	6.466	1.035	2.004	861	548	412	329	423
SFRATTI ESEGUITI											
1999	298	139	20	2.692	210	322	193	76	4	147	70
2000	305	166	22	2.979	226	352	189	92	0	160	125
2001	341	186	19	2.901	244	311	223	109	0	211	126
2002	318	196	29	2.728	203	368	261	117	0	129	109
2003	315	187	30	2.886	432	397	282	107	0	141	141
2004	464	210	38	4.240	355	400	220	135	8	106	173
2005	338	264	39	3.608	192	412	270	162	36	140	295
2006	310	227	26	901	193	467	316	182	112	110	149
2007	411	266	22	983	157	430	330	189	106	101	215
2008	559	216	12	874	132	718	288	202	32	111	212
2009	683	255	33	1.030	405	1.413	324	230	164	96	286
2010	713	282	55	1.159	464	864	367	284	167	140	299

Fonte: elaborazione CRESME su dati Ministero dell'Interno e Ministero di Giustizia

Si osservi infine l'incidenza degli sfratti sulle abitazioni in affitto: nella media regionale si contano, nel 2010, 6,5 sfratti eseguiti ogni 1.000 abitazioni in affitto. Un indice che sale a 18/1.000 abitazioni in provincia di Lodi, malgrado l'incompletezza del dato di base. Alto l'indice anche a Varese, pari a 11 sfratti eseguiti ogni 1.000 abitanti, mentre quello più basso è

riscontrato a Milano (3,5). Minori discrepanze tra le altre province, con un tasso compreso tra il 5,5 di Mantova e il 9,7 di Brescia e Cremona.

Grafico 5.7. - Sfratti eseguiti nel 2010 nelle province lombarde e incidenza su abitazioni in affitto



Fonte: elaborazione CRESME su dati Ministero dell'Interno e Ministero di Giustizia

(a) - Per i mesi di maggio e giugno sono incompleti i dati relativi alle richieste di esecuzione e agli sfratti eseguiti

(b) - Dati incompleti per il mese di dicembre

5.6. Compravendite non residenziali

Per il sesto anno consecutivo il mercato immobiliare non residenziale continua a ridursi a causa dell'over-produzione di spazi non residenziali e della crisi economica. Già dal 2006 si potevano osservare un sensibile rallentamento rispetto ai ritmi di crescita precedenti (1,1%, dopo il 4% del 2005), 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%), poi attenuate nel 2010 con -6,7%. Nel 2011 continua il processo di riduzione del numero di scambi non residenziali, con un calo del 2,2% rispetto all'anno precedente e del 39% rispetto al 2006. E ancora del 47% rispetto al massimo del mercato raggiunto nel 2002 in regime di agevolazioni fiscali al reinvestimento degli utili aziendali (Tremonti bis), quando gli immobili non residenziali scambiati erano più di 26mila.

A determinare il calo del 2011 il settore commerciale (negozi, laboratori e centri commerciali) e quello degli uffici, che registrano una flessione rispettivamente del 3,6% e 2,7%. In modesta crescita invece il settore produttivo (industria e capannoni), +1% rispetto al 2010.

Il settore più colpito dal 2006 al 2011 risulta quello commerciale (negozi, laboratori e centri commerciali) che ha ceduto il 42% delle transazioni (-47,5% rispetto al 2002) mentre il settore degli uffici, in diminuzione dal 2006, ha perduto il 39,6% degli scambi in 6 anni e ben il 54,9% dal

2002. Il settore produttivo, che sembrava mantenere un andamento migliore, ha perso il 32,3% dal 2006 ad oggi (-36,6% dal 2002).

Tabella 5.16. - Numero di transazioni immobiliari non residenziali in Lombardia

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Uffici	5.344	5.573	5.534	4.956	4.455	3.883	3.437	3.343
Negozi, laboratori e centri commerciali	11.639	11.822	11.976	11.296	10.063	7.745	7.213	6.953
Industria e capannoni	4.448	4.905	5.031	4.907	4.467	3.391	3.368	3.406
Istituti di credito	143	110	212	0	73	65	74	91
Alberghi	107	87	96	0	72	45	50	49
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)	21.431	22.299	22.540	21.159	18.985	15.019	14.018	13.703
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE	21.682	22.496	22.848	21.159	19.130	15.129	14.142	13.843
Magazzini	20.752	21.172	22.009	20.302	18.120	15.646	16.202	15.971

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

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

	'05/'04	'06/'05	'07/'06	'08/'07	'09/'08	'10/'09	'10/'11	'11/'06
Uffici	4,3	-0,7	-10,4	-10,1	-12,9	-11,5	-2,7	-39,6
Negozi, laboratori e centri commerciali	1,6	1,3	-5,7	-10,9	-23,0	-6,9	-3,6	-41,9
Industria e capannoni	10,3	2,6	-2,5	-9,0	-24,1	-0,7	1,1	-32,3
Istituti di credito	-23,5	93,5			-10,8	13,8	22,6	-57,2
Alberghi	-18,4	9,3			-37,2	11,3	-1,6	-48,5
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)	4,0	1,1	-6,1	-10,3	-20,9	-6,7	-2,2	-39,2
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE	3,8	1,6	-7,4	-9,6	-20,9	-6,5	-2,1	-39,4
Magazzini	2,0	4,0	-7,8	-10,7	-13,7	3,6	-1,4	-27,4

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Nel 2011 il numero complessivo delle compravendite di immobili ad uso non residenziale per attività economiche dirette, è di 13.703 unità a cui si aggiungono circa 16.000 immobili ad utilizzo misto tra cui sono compresi i magazzini, le cantine e le soffitte (questi ultimi quasi sempre pertinenza delle abitazioni). Il settore commerciale assorbe il 50,7% delle transazioni complessive con 6.953 scambi, il settore produttivo (industrie e capannoni) il 24,8% per circa 3.400 transazioni e una quota assai vicina, pari al 24,4% riguarda gli uffici, con poco più di 3.300 compravendite.

La serie storica delle categorie immobiliari inserite³ nell'analisi dall'Agenzia del Territorio a partire dal 2007 inizia ad avere una consistenza adeguata per alcune valutazioni di massima. Per gli istituti di credito si osserva una sensibile crescita del numero di compravendite negli

³ L'OMI – Agenzia del Territorio ha estrapolato, nell'analisi delle compravendite, le tipologie immobiliari dei box e posti auto, degli istituti di credito e degli alberghi che in precedenza confluivano nella voce "altri immobili".

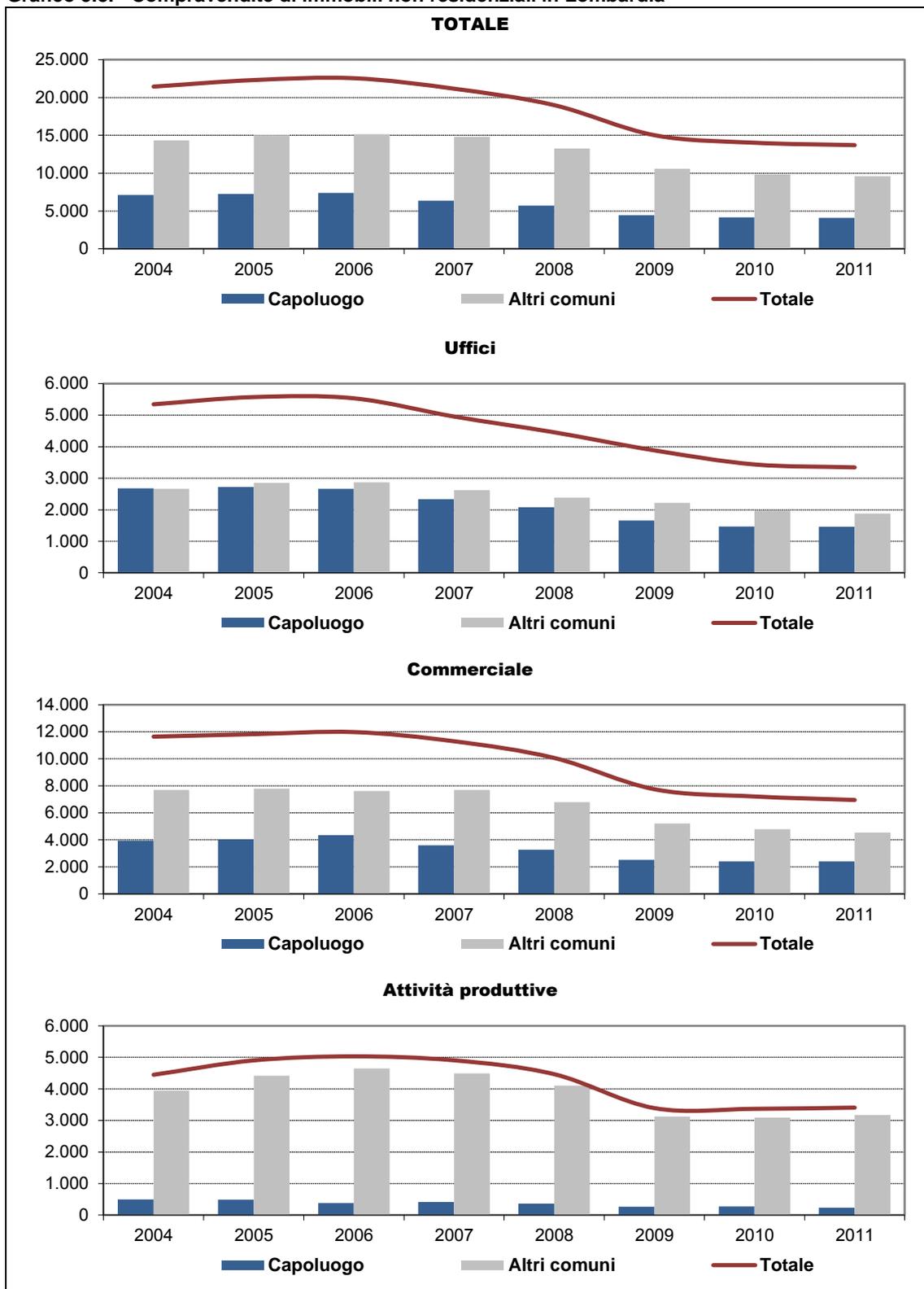
ultimi due anni, dalle 65 del 2009, alle 74 del 2010, fino alle 91 del 2011. Ciò malgrado, nel periodo di osservazione il calo è del 57%. Per gli alberghi, dopo la ripresa del 2010 (+11,3%), l'ultimo anno concluso rappresenta una nuova inversione di tendenza, che colloca il mercato a un livello inferiore del 48,5% rispetto al 2006.

Osservando la dinamica nelle diverse aree territoriali, emerge che l'attuale fase critica del mercato riguarda sia i comuni capoluogo che quelli minori: la contrazione complessiva degli scambi tra il 2006 e il 2011 è stata del 44% tra i primi e del 36,6% tra i secondi. Solo, confermando relativamente quanto accade nel mercato residenziale, l'ultimo anno concluso è stato certo più negativo per i comuni minori, dove la riduzione è stata del 2,8%, a fronte del -1% nei dodici capoluoghi. Sondrio e Pavia sono tra i capoluoghi in maggiore difficoltà lo scorso anno (-35% e -23,8%), seguiti da Bergamo e Lodi, che riducono le compravendite di oltre 10 punti percentuali rispetto al 2010. Positivo invece il risultato per Varese, Como, Cremona, Mantova e Monza, che nel complesso segnano un incremento del 14%, ma riguardano solo il 16% del mercato. Sul quale incide con forza la stagnazione del mercato milanese, che proprio lo scorso anno ha raggiunto il livello minimo di tutti gli anni 2000, con 2.600 compravendite di immobili destinati ad attività economiche. Tra i comuni minori, le aree più penalizzate riguardano Milano (-10%), Monza-Brianza (-9,8%) e Varese (-7,5%), ovvero il 43% del numero complessivo di transazioni non residenziali nei comuni non capoluogo. Male anche Lecco (-13,3%), Como (-8,5%). Inoltre in nessuna delle aree tornate a crescere nel 2011 si ravvisa una continuità rispetto ad una precedente fase espansiva. Il saldo complessivo tra il 2006 e il 2011 oscilla infatti tra il -15,6% di Lodi e il -49,4% di Milano.

A livello di settori, quello commerciale e quello degli uffici nei comuni capoluogo hanno perso in cinque anni il 45% (-34% e -40% i due settori nelle aree urbane minori). La flessione più importante ha riguardato gli uffici a Lodi e Cremona (-65,6% e -56,8% in sei anni), mentre con riferimento al settore commerciali, Milano e Monza segnano tassi negativi assai prossimi al 50%.

I capoluoghi sono stati interessati anche dal più sensibile calo del numero di transazioni per edifici produttivi, pari al 14,3% lo scorso anno, a fronte di una tenuta nei comuni minori. Nel complesso infatti la riduzione di questo mercato è stata del 39% nei dodici capoluoghi, a fronte del 31,7% nelle altre aree, grazie anche al modesto recupero dello scorso anno (+2,5%). Un recupero trainato dai comuni minori delle province di Bergamo e Brescia che, con 1.100 transazioni rappresentano il 35% del segmento, ma anche da Lecco, Cremona e Mantova (+27% complessivamente).

Grafico 5.8. - Compravendite di immobili non residenziali in Lombardia



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Tabella 5.18. - Compravendite non residenziali in Lombardia

Valori assoluti

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
CAPOLUOGHI	Varese	201	202	227	456	139	118	123
	Como	231	188	211	183	139	133	165
	Sondrio	50	59	50	44	50	53	35
	Milano	4.730	5.098	3.972	3.548	2.693	2.616	2.605
	Bergamo	432	368	342	323	276	273	240
	Brescia	659	662	711	466	462	383	357
	Pavia	143	115	91	84	98	93	71
	Cremona	202	144	141	128	81	82	106
	Mantova	131	124	159	110	113	91	96
	Lecco	140	97	122	108	72	87	85
	Lodi	89	86	89	61	92	62	56
	Monza-Brianza	241	263	237	207	231	159	173
	LOMBARDIA	7.250	7.407	6.353	5.719	4.448	4.150	4.111
ALTRI COMUNI	Varese	1.491	1.476	1.565	1.375	1.012	1.050	971
	Como	779	810	810	716	550	586	537
	Sondrio	189	154	159	148	130	117	118
	Milano	3.964	4.366	3.824	3.435	2.647	2.456	2.210
	Bergamo	2.171	2.032	2.048	1.949	1.589	1.409	1.515
	Brescia	2.412	2.277	2.444	2.101	1.765	1.621	1.633
	Pavia	704	781	674	620	526	440	482
	Cremona	406	405	467	476	301	278	296
	Mantova	563	565	506	434	369	320	382
	Lecco	501	497	545	438	445	366	317
	Lodi	273	252	280	228	224	206	213
	Monza-Brianza	1.596	1.518	1.482	1.347	1.013	1.019	919
	LOMBARDIA	15.049	15.134	14.806	13.266	10.572	9.868	9.592
TOTALE	Varese	1.692	1.678	1.793	1.831	1.151	1.168	1.094
	Como	1.010	997	1.021	899	689	719	702
	Sondrio	239	213	209	192	180	170	153
	Milano	8.695	9.465	7.796	6.983	5.341	5.072	4.815
	Bergamo	2.603	2.400	2.391	2.272	1.865	1.682	1.754
	Brescia	3.071	2.939	3.156	2.567	2.227	2.004	1.990
	Pavia	846	896	765	705	624	532	552
	Cremona	609	549	608	604	382	359	402
	Mantova	694	690	666	544	482	412	478
	Lecco	641	594	667	546	517	453	402
	Lodi	362	338	370	288	315	268	269
	Monza-Brianza	1.837	1.781	1.720	1.554	1.245	1.178	1.092
	LOMBARDIA	22.299	22.540	21.159	18.985	15.019	14.018	13.703

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

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

Tabella 5.19. - Compravendite non residenziali in Lombardia
Variazioni %

		2006/2005	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2011/2010	2011/2006
CAPOLUOGHI	Varese	0,5	12,4	100,7	-69,5	-15,2	4,0	-39,4
	Como	-18,8	12,3	-13,3	-24,0	-4,3	24,1	-12,1
	Sondrio	17,8	-15,9	-10,9	13,4	6,7	-35,0	-41,1
	Milano	7,8	-22,1	-10,7	-24,1	-2,9	-0,4	-48,9
	Bergamo	-14,8	-7,1	-5,6	-14,6	-1,1	-12,3	-34,9
	Brescia	0,5	7,4	-34,4	-0,9	-17,1	-6,7	-46,0
	Pavia	-19,6	-20,8	-7,2	16,6	-5,9	-23,8	-38,6
	Cremona	-29,1	-1,9	-9,1	-36,5	0,4	30,6	-25,8
	Mantova	-4,9	28,3	-30,9	2,5	-19,3	4,9	-23,0
	Lecco	-30,7	25,8	-11,6	-32,8	20,3	-2,8	-12,7
	Lodi	-3,8	4,5	-32,3	51,2	-31,9	-10,7	-34,9
	Monza-Brianza	9,5	-10,0	-12,7	11,8	-31,2	8,7	-34,3
	LOMBARDIA	2,2	-14,2	-10,0	-22,2	-6,7	-1,0	-44,5
ALTRI COMUNI	Varese	-1,0	6,1	-12,2	-26,4	3,8	-7,5	-34,2
	Como	3,9	0,0	-11,6	-23,1	6,6	-8,5	-33,7
	Sondrio	-18,3	3,2	-7,2	-11,9	-10,4	1,2	-23,4
	Milano	10,1	-12,4	-10,2	-22,9	-7,2	-10,0	-49,4
	Bergamo	-6,4	0,8	-4,9	-18,4	-11,4	7,5	-25,4
	Brescia	-5,6	7,3	-14,0	-16,0	-8,1	0,7	-28,3
	Pavia	11,0	-13,7	-8,0	-15,3	-16,3	9,6	-38,3
	Cremona	-0,3	15,3	1,9	-36,7	-7,8	6,6	-27,0
	Mantova	0,4	-10,5	-14,3	-14,9	-13,2	19,2	-32,5
	Lecco	-0,8	9,6	-19,6	1,5	-17,7	-13,3	-36,2
	Lodi	-7,5	11,1	-18,7	-1,7	-8,1	3,5	-15,6
	Monza-Brianza	-4,9	-2,3	-9,1	-24,8	0,5	-9,8	-39,5
	LOMBARDIA	0,6	-2,2	-10,4	-20,3	-6,7	-2,8	-36,6
TOTALE	Varese	-0,8	6,8	2,1	-37,1	1,5	-6,4	-34,8
	Como	-1,3	2,3	-11,9	-23,3	4,4	-2,5	-29,7
	Sondrio	-10,8	-2,1	-8,1	-6,1	-5,6	-10,2	-28,3
	Milano	8,9	-17,6	-10,4	-23,5	-5,0	-5,1	-49,1
	Bergamo	-7,8	-0,4	-5,0	-17,9	-9,8	4,3	-26,9
	Brescia	-4,3	7,4	-18,6	-13,3	-10,0	-0,7	-32,3
	Pavia	5,8	-14,6	-7,9	-11,5	-14,7	3,8	-38,3
	Cremona	-9,8	10,8	-0,6	-36,7	-6,1	12,0	-26,7
	Mantova	-0,6	-3,5	-18,3	-11,4	-14,6	16,0	-30,8
	Lecco	-7,3	12,3	-18,2	-5,3	-12,4	-11,3	-32,4
	Lodi	-6,6	9,4	-22,0	9,4	-15,0	0,2	-20,5
	Monza-Brianza	-3,0	-3,5	-9,6	-19,9	-5,4	-7,3	-38,7
	LOMBARDIA	1,1	-6,1	-10,3	-20,9	-6,7	-2,2	-39,2

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Tabella 5.20. - Compravendite di UFFICI in Lombardia

Valori assoluti

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
CAPOLUOGHI	Varese	75	67	88	192	56	43	44
	Como	99	85	73	50	40	51	59
	Sondrio	24	29	14	15	23	38	18
	Milano	1.675	1.735	1.362	1.245	967	839	875
	Bergamo	202	156	164	145	143	125	114
	Brescia	284	286	303	180	183	160	146
	Pavia	56	35	21	26	33	26	22
	Cremona	95	56	54	46	25	38	24
	Mantova	52	48	66	51	43	44	46
	Lecco	53	38	42	34	22	27	26
	Lodi	29	33	32	19	60	17	11
	Monza-Brianza	81	97	111	74	66	59	77
	LOMBARDIA	2.723	2.664	2.330	2.076	1.660	1.466	1.461
ALTRI COMUNI	Varese	312	243	268	259	210	204	198
	Como	124	137	120	112	116	111	102
	Sondrio	11	26	28	24	27	26	23
	Milano	760	988	673	595	563	436	368
	Bergamo	332	390	387	327	303	295	297
	Brescia	516	439	447	450	434	405	406
	Pavia	94	76	111	80	99	60	75
	Cremona	71	74	85	84	68	42	49
	Mantova	154	100	90	93	77	67	77
	Lecco	73	88	98	71	86	87	64
	Lodi	38	52	53	50	48	29	35
	Monza-Brianza	367	258	265	235	192	209	187
	LOMBARDIA	2.850	2.870	2.626	2.379	2.223	1.971	1.882
TOTALE	Varese	386	310	356	451	266	247	242
	Como	223	223	193	163	156	162	161
	Sondrio	35	55	42	38	50	64	41
	Milano	2.435	2.723	2.035	1.841	1.530	1.274	1.243
	Bergamo	534	546	551	472	446	421	411
	Brescia	800	725	751	630	616	565	552
	Pavia	150	110	133	105	132	87	97
	Cremona	166	129	139	130	93	80	73
	Mantova	206	147	156	144	120	111	123
	Lecco	126	126	140	105	108	114	90
	Lodi	66	84	85	69	108	46	47
	Monza-Brianza	447	355	376	309	259	268	264
	LOMBARDIA	5.573	5.534	4.956	4.455	3.883	3.437	3.343

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Tabella 5.21. - Compravendite di UFFICI in Lombardia
Variazioni %

		2006/2005	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2011/2010	2011/2006
CAPOLUOGHI	Varese	-10,1	31,7	117,9	-71,1	-22,6	2,3	-34,3
	Como	-13,3	-14,9	-31,0	-20,6	27,8	15,0	-31,4
	Sondrio	21,1	-51,8	3,6	58,6	65,2	-52,6	-38,0
	Milano	3,6	-21,5	-8,5	-22,4	-13,3	4,3	-49,6
	Bergamo	-22,7	5,2	-11,7	-1,4	-12,4	-9,1	-27,0
	Brescia	0,6	6,1	-40,8	1,6	-12,6	-8,3	-48,8
	Pavia	-37,8	-37,9	18,8	29,0	-20,5	-16,8	-37,1
	Cremona	-41,5	-3,4	-14,2	-45,7	50,7	-36,3	-56,8
	Mantova	-8,0	38,0	-23,5	-14,9	2,3	3,4	-4,9
	Lecco	-28,0	10,3	-19,2	-35,3	23,0	-3,9	-31,9
	Lodi	14,9	-3,0	-41,7	224,3	-71,7	-33,8	-65,6
	Monza-Brianza	20,0	14,2	-33,0	-10,9	-11,0	31,0	-20,6
	LOMBARDIA	-2,2	-12,5	-10,9	-20,0	-11,7	-0,3	-45,1
ALTRI COMUNI	Varese	-22,1	10,3	-3,4	-18,8	-3,1	-2,8	-18,6
	Como	10,6	-12,4	-6,6	3,4	-4,2	-8,1	-25,5
	Sondrio	142,7	5,3	-15,1	13,5	-2,5	-11,3	-12,2
	Milano	30,0	-31,9	-11,6	-5,5	-22,5	-15,5	-62,7
	Bergamo	17,5	-0,8	-15,4	-7,3	-2,6	0,5	-23,8
	Brescia	-14,8	1,9	0,6	-3,6	-6,5	0,2	-7,5
	Pavia	-19,8	47,3	-28,3	23,8	-38,8	24,7	-0,3
	Cremona	3,9	15,9	-1,5	-18,6	-38,8	15,9	-34,0
	Mantova	-35,3	-9,4	3,3	-17,4	-13,0	15,6	-22,3
	Lecco	21,2	11,3	-27,6	20,9	1,1	-26,8	-27,9
	Lodi	37,1	2,4	-4,4	-4,8	-39,5	21,6	-31,4
	Monza-Brianza	-29,6	2,8	-11,6	-18,0	8,5	-10,3	-27,5
	LOMBARDIA	0,7	-8,5	-9,4	-6,6	-11,3	-4,5	-34,4
TOTALE	Varese	-19,8	14,9	26,7	-41,1	-7,2	-1,9	-22,0
	Como	0,0	-13,4	-15,8	-4,0	4,0	-0,8	-27,8
	Sondrio	58,9	-24,7	-8,8	30,7	28,9	-35,8	-25,7
	Milano	11,8	-25,3	-9,6	-16,9	-16,7	-2,4	-54,3
	Bergamo	2,2	0,9	-14,3	-5,5	-5,7	-2,3	-24,7
	Brescia	-9,4	3,5	-16,1	-2,1	-8,3	-2,2	-23,8
	Pavia	-26,5	20,6	-20,7	25,0	-34,2	12,1	-11,8
	Cremona	-22,1	7,6	-6,4	-28,2	-14,8	-8,8	-43,8
	Mantova	-28,4	6,0	-8,0	-16,5	-7,5	10,7	-16,6
	Lecco	0,5	11,0	-25,1	2,7	5,6	-21,4	-29,1
	Lodi	27,5	0,3	-18,5	56,7	-57,4	1,2	-44,7
	Monza-Brianza	-20,6	5,9	-17,9	-16,3	3,5	-1,2	-25,6
	LOMBARDIA	-0,7	-10,4	-10,1	-12,9	-11,5	-2,7	-39,6

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Tabella 5.22. - Compravendite di NEGOZI, LABORATORI E CENTRI COMMERCIALI in Lombardia
Valori assoluti

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
CAPOLUOGHI	Varese	98	116	111	240	71	60	70
	Como	102	85	114	109	86	46	64
	Sondrio	24	28	30	30	24	14	16
	Milano	2.821	3.162	2.445	2.165	1.620	1.677	1.661
	Bergamo	199	192	163	150	118	128	115
	Brescia	312	321	330	213	225	192	176
	Pavia	68	66	56	44	55	55	39
	Cremona	92	74	61	64	48	37	69
	Mantova	71	73	83	52	63	43	40
	Lecco	71	48	61	64	41	31	46
	Lodi	50	45	45	38	26	41	41
	Monza-Brianza	129	147	110	113	146	87	78
	LOMBARDIA	4.037	4.357	3.608	3.280	2.522	2.411	2.415
ALTRI COMUNI	Varese	668	662	708	615	471	436	380
	Como	412	360	385	331	250	278	258
	Sondrio	101	88	97	78	66	52	58
	Milano	2.196	2.289	2.116	1.972	1.463	1.363	1.235
	Bergamo	1.092	872	899	861	702	556	638
	Brescia	1.167	1.171	1.336	1.066	839	793	682
	Pavia	371	428	336	351	268	226	256
	Cremona	216	232	249	260	143	168	139
	Mantova	302	335	305	224	202	168	203
	Lecco	240	226	260	176	153	159	116
	Lodi	150	130	177	120	116	118	109
	Monza-Brianza	870	826	819	729	549	487	467
	LOMBARDIA	7.784	7.619	7.688	6.783	5.223	4.802	4.539
TOTALE	Varese	766	778	819	855	542	496	450
	Como	514	445	499	440	336	324	321
	Sondrio	125	116	126	108	90	66	74
	Milano	5.017	5.451	4.561	4.136	3.083	3.040	2.896
	Bergamo	1.290	1.064	1.062	1.011	820	684	752
	Brescia	1.479	1.492	1.667	1.279	1.064	985	858
	Pavia	439	494	392	394	323	282	294
	Cremona	309	306	310	324	192	205	208
	Mantova	372	409	389	276	265	211	243
	Lecco	311	275	321	240	195	189	162
	Lodi	200	174	222	158	141	159	150
	Monza-Brianza	999	972	928	842	695	574	545
	LOMBARDIA	11.822	11.976	11.296	10.063	7.745	7.213	6.953

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Tabella 5.23. - Compravendite di NEGOZI, LABORATORI E CENTRI COMMERCIALI in Lombardia
 Variazioni %

		2006/2005	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2011/2010	2011/2006
CAPOLUOGHI	Varese	18,4	-4,5	116,9	-70,4	-15,7	17,5	-39,3
	Como	-16,5	34,3	-4,7	-21,1	-46,5	38,7	-25,0
	Sondrio	16,0	6,0	0,4	-18,9	-40,1	9,0	-43,7
	Milano	12,1	-22,7	-11,5	-25,2	3,5	-0,9	-47,5
	Bergamo	-3,2	-15,0	-8,4	-21,4	8,5	-10,3	-40,4
	Brescia	2,8	3,0	-35,6	5,7	-14,8	-8,2	-45,1
	Pavia	-2,9	-16,2	-21,4	26,0	0,8	-30,5	-41,9
	Cremona	-19,9	-17,3	4,1	-24,0	-24,2	89,0	-6,3
	Mantova	3,7	13,7	-37,8	21,4	-32,6	-6,7	-46,0
	Lecco	-32,1	25,6	5,6	-35,6	-25,9	51,4	-4,3
	Lodi	-11,1	-0,4	-14,9	-32,9	62,1	0,2	-7,6
	Monza-Brianza	13,5	-25,1	2,8	29,3	-40,1	-10,9	-46,9
	LOMBARDIA	7,9	-17,2	-9,1	-23,1	-4,4	0,2	-44,6
ALTRI COMUNI	Varese	-1,0	7,1	-13,3	-23,4	-7,4	-12,8	-42,6
	Como	-12,8	7,0	-13,9	-24,4	10,9	-7,2	-28,4
	Sondrio	-12,3	9,6	-19,2	-15,8	-21,6	12,6	-34,2
	Milano	4,2	-7,6	-6,8	-25,8	-6,9	-9,4	-46,1
	Bergamo	-20,1	3,1	-4,2	-18,4	-20,9	14,7	-26,9
	Brescia	0,4	14,1	-20,2	-21,3	-5,6	-13,9	-41,7
	Pavia	15,2	-21,4	4,3	-23,6	-15,5	12,9	-40,2
	Cremona	7,4	7,3	4,5	-45,0	17,5	-17,6	-40,3
	Mantova	11,2	-8,9	-26,7	-9,6	-16,8	20,9	-39,4
	Lecco	-5,6	14,9	-32,3	-12,9	3,5	-27,0	-48,9
	Lodi	-13,6	36,6	-32,3	-3,6	1,8	-7,8	-16,3
	Monza-Brianza	-5,1	-0,8	-10,9	-24,8	-11,3	-4,0	-43,4
	LOMBARDIA	-2,1	0,9	-11,8	-23,0	-8,1	-5,5	-40,4
TOTALE	Varese	1,5	5,3	4,3	-36,6	-8,5	-9,2	-42,1
	Como	-13,5	12,2	-11,8	-23,6	-3,8	-0,7	-27,8
	Sondrio	-6,9	8,7	-14,6	-16,7	-26,6	11,8	-36,5
	Milano	8,6	-16,3	-9,3	-25,5	-1,4	-4,7	-46,9
	Bergamo	-17,5	-0,2	-4,8	-18,9	-16,7	10,0	-29,3
	Brescia	0,9	11,7	-23,3	-16,8	-7,5	-12,8	-42,5
	Pavia	12,4	-20,7	0,7	-18,1	-12,8	4,3	-40,5
	Cremona	-0,7	1,3	4,4	-40,9	7,0	1,5	-32,1
	Mantova	9,8	-4,9	-29,1	-3,8	-20,6	15,3	-40,6
	Lecco	-11,7	16,7	-25,1	-19,0	-2,7	-14,4	-41,0
	Lodi	-12,9	27,1	-28,8	-10,7	12,7	-5,7	-14,1
	Monza-Brianza	-2,7	-4,5	-9,3	-17,5	-17,4	-5,1	-44,0
	LOMBARDIA	1,3	-5,7	-10,9	-23,0	-6,9	-3,6	-41,9

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Tabella 5.24. - Compravendite di EDIFICI E CAPANNONI INDUSTRIALI in Lombardia

Valori assoluti

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
CAPOLUOGHI	Varese	29	20	29	24	13	15	8
	Como	31	17	24	24	13	36	43
	Sondrio	2	2	6	0	3	1	1
	Milano	234	202	165	138	107	100	69
	Bergamo	31	20	15	28	15	20	11
	Brescia	63	56	78	74	55	32	35
	Pavia	19	14	14	15	11	11	10
	Cremona	15	14	26	18	8	7	13
	Mantova	8	3	10	8	7	5	10
	Lecco	16	11	19	10	9	30	13
	Lodi	10	8	13	4	6	4	3
	Monza-Brianza	31	20	17	20	20	13	18
	LOMBARDIA	489	386	414	363	265	274	235
ALTRI COMUNI	Varese	511	571	589	501	331	411	393
	Como	243	313	305	272	184	197	177
	Sondrio	77	40	35	46	38	39	37
	Milano	1.008	1.089	1.035	868	621	658	607
	Bergamo	748	770	763	761	584	558	581
	Brescia	730	667	661	585	492	423	544
	Pavia	239	278	227	190	159	153	151
	Cremona	119	100	133	132	90	68	109
	Mantova	108	131	111	117	90	85	101
	Lecco	189	182	187	191	205	120	138
	Lodi	85	71	50	57	60	59	69
	Monza-Brianza	360	434	398	383	272	323	264
	LOMBARDIA	4.415	4.645	4.492	4.104	3.126	3.094	3.172
TOTALE	Varese	540	591	618	525	344	426	402
	Como	273	330	329	296	197	234	219
	Sondrio	79	42	41	46	41	40	38
	Milano	1.242	1.291	1.199	1.006	728	758	676
	Bergamo	779	790	777	789	599	578	592
	Brescia	793	723	738	659	546	455	579
	Pavia	258	292	241	205	169	164	161
	Cremona	134	114	159	150	98	75	122
	Mantova	116	134	121	125	97	90	112
	Lecco	205	193	206	201	215	150	150
	Lodi	95	79	63	61	66	63	72
	Monza-Brianza	391	454	415	403	292	336	283
	LOMBARDIA	4.905	5.031	4.907	4.467	3.391	3.368	3.406

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Tabella 5.25. - Compravendite di EDIFICI E CAPANNONI INDUSTRIALI in Lombardia

Variazioni %

		2006/2005	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2011/2010	2011/2006
CAPOLUOGHI	Varese	-32,8	46,2	-15,5	-48,2	20,8	-44,7	-57,3
	Como	-43,6	38,6	-0,8	-44,6	173,4	18,2	146,4
	Sondrio	0,0	200,0	0,0	0,0	-66,7	0,0	-50,0
	Milano	-13,7	-18,4	-16,4	-22,6	-6,0	-31,2	-65,8
	Bergamo	-36,8	-26,4	92,9	-46,3	31,6	-44,9	-44,7
	Brescia	-11,8	39,6	-4,8	-26,2	-41,8	10,5	-36,9
	Pavia	-26,1	-0,9	9,6	-31,2	5,2	-6,6	-26,5
	Cremona	-6,8	85,7	-29,6	-57,2	-8,2	82,6	-6,1
	Mantova	-61,8	226,5	-22,0	-11,3	-32,1	123,5	242,5
	Lecco	-33,4	82,6	-49,0	-6,2	219,2	-57,7	18,0
	Lodi	-20,0	62,5	-69,2	50,0	-33,3	-25,0	-62,5
	Monza-Brianza	-35,1	-17,4	21,1	-2,6	-33,3	40,1	-8,9
	LOMBARDIA	-21,1	7,3	-12,4	-27,0	3,3	-14,3	-39,2
ALTRI COMUNI	Varese	11,9	3,1	-14,9	-33,9	24,0	-4,2	-31,1
	Como	28,8	-2,5	-10,6	-32,6	7,5	-10,5	-43,4
	Sondrio	-48,5	-12,3	32,1	-18,2	3,7	-5,5	-7,0
	Milano	8,0	-5,0	-16,1	-28,4	5,9	-7,7	-44,2
	Bergamo	3,0	-0,9	-0,3	-23,2	-4,5	4,1	-24,6
	Brescia	-8,6	-1,0	-11,5	-15,9	-14,0	28,7	-18,4
	Pavia	16,5	-18,4	-16,2	-16,5	-3,8	-1,2	-45,7
	Cremona	-16,6	33,4	-0,9	-31,8	-24,7	61,0	9,2
	Mantova	21,1	-15,2	5,6	-22,9	-5,2	18,7	-22,4
	Lecco	-3,2	2,4	2,2	7,6	-41,4	14,4	-24,5
	Lodi	-16,5	-29,2	14,2	5,0	-2,2	17,1	-2,8
	Monza-Brianza	20,6	-8,2	-3,8	-29,0	18,9	-18,3	-39,1
	LOMBARDIA	5,2	-3,3	-8,6	-23,8	-1,0	2,5	-31,7
TOTALE	Varese	9,5	4,5	-14,9	-34,6	23,9	-5,6	-32,0
	Como	20,7	-0,3	-9,9	-33,5	18,6	-6,1	-33,5
	Sondrio	-47,3	-2,1	12,8	-11,7	-1,5	-5,3	-9,1
	Milano	3,9	-7,1	-16,1	-27,6	4,1	-10,8	-47,6
	Bergamo	1,4	-1,6	1,5	-24,1	-3,6	2,4	-25,1
	Brescia	-8,8	2,2	-10,8	-17,1	-16,8	27,4	-19,8
	Pavia	13,4	-17,5	-14,7	-17,6	-3,2	-1,6	-44,7
	Cremona	-15,5	39,9	-5,6	-34,9	-23,4	63,0	7,3
	Mantova	15,3	-9,7	3,3	-22,2	-7,1	24,2	-16,3
	Lecco	-5,6	6,8	-2,6	6,9	-30,1	0,2	-22,2
	Lodi	-16,9	-19,9	-2,9	8,0	-5,0	14,4	-8,8
	Monza-Brianza	16,2	-8,6	-2,8	-27,7	15,4	-16,0	-37,8
	LOMBARDIA	2,6	-2,5	-9,0	-24,1	-0,7	1,1	-32,3

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

5.7. L'indebitamento per l'acquisto immobiliare

Rispetto all'indebitamento per l'acquisto immobiliare, è quanto mai necessario fare delle precisazioni metodologiche. I dati relativi ai finanziamenti oltre il breve termine (consistenze ed erogazioni), infatti, a partire dal dicembre 2008 presenta un primo elemento di rottura con il passaggio alla rilevazione dei finanziamenti con durata superiore ai 12 mesi in luogo della durata di 18 mesi precedentemente considerata⁴. Tale difformità inficia principalmente il dato relativo alle consistenze, che inoltre è sempre stato affetto da distorsioni dovute alla cartolarizzazione dei crediti. Il dato sulle consistenze diviene ancor meno utilizzabile perché a partire da giugno 2010 presenta una ulteriore rottura della serie storica⁵ con un ulteriore salto di scala dei valori rilevati. Con le cartolarizzazioni sempre più frequenti, con la rilevazione di finanziamenti a partire da durate più brevi e con la reintroduzione di importi cartolarizzati, si osserva una continua crescita della curva delle consistenze anche in presenza di una evidente crisi del credito. Prima di analizzare il mercato del credito regionale, è certo interessante analizzare una tendenza generale del mercato, in merito alla composizione dei nuovi mutui stipulati annualmente secondo il tipo di tasso scelto dal mutuatario. Si osserva che l'offerta di tipologie di finanziamenti differenziate è di relativamente recente introduzione sul mercato italiano.

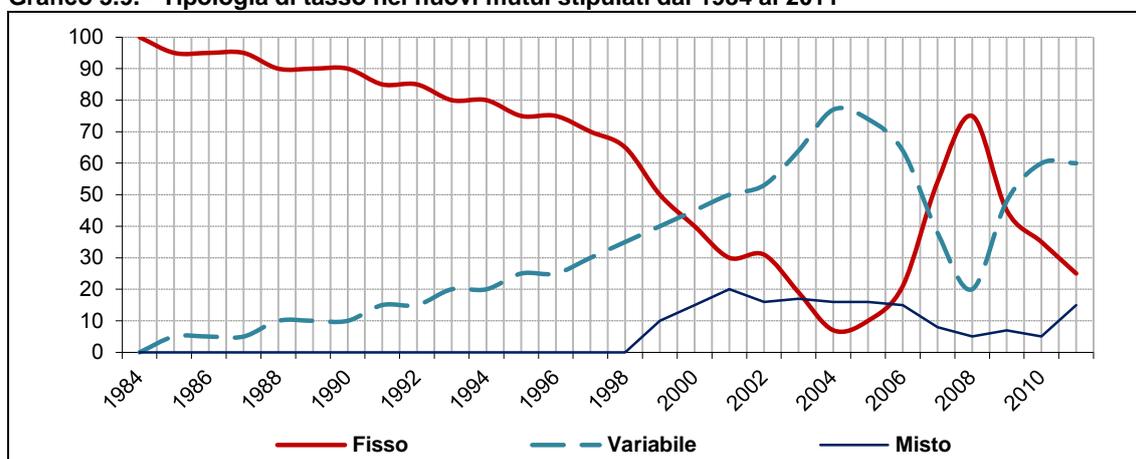
Il tasso variabile inizia ad essere utilizzato a partire dal 1986, in un periodo di inflazione ancora elevata ma in rapida riduzione rispetto ai valori a due cifre dei primi anni '80. I mutui a tasso variabile ottengono un crescente utilizzo negli anni successivi grazie al progressivo contenimento dell'inflazione tanto da superare in quantità i mutui a tasso fisso già a partire dal 2001. Va considerato anche che dal 1999 vengono introdotti i mutui a tasso misto che ottengono un iniziale successo ma che, dopo aver raggiunto il 20% di incidenza sul totale nel 2001, vedono ridurre il proprio peso fino al 2010. Il periodo più recente, tra il 2005 e il 2011, è il più interessante perché dimostra l'accresciuta concorrenza nel settore bancario e l'aumento di mobilità dei mutuatari che scelgono il tasso più conveniente del momento. In realtà non si tratta di una maggior consapevolezza o di un aumento delle competenze in merito ai finanziamenti da parte delle

⁴ *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*

⁵ *A partire da giugno 2010 le informazioni di Vigilanza sugli impieghi includono tutti i prestiti cartolarizzati, o altrimenti ceduti, che non soddisfano i criteri di cancellazione previsti dai principi contabili internazionali (IAS). L'applicazione dei principi IAS ha quindi comportato la re-iscrizione in bilancio di attività precedentemente cancellate e delle passività ad esse associate, con un conseguente incremento delle serie storiche dei prestiti e, anche se in misura inferiore, dei depositi.*

famiglie ma di una ricerca del massimo bilanciamento tra basso livello della rata di rimborso e minimizzazione del rischio. Diciamo questo perché è evidente che chi ha scelto di stipulare un mutuo a tasso variabile tra il 2003 e il 2005 non lo ha fatto prevedendo i tassi futuri ma rilevando la convenienza del momento. Proprio nel periodo 2003-2006 i mutui erano principalmente stipulati a tasso variabile (tra il 64% e il 77%) con il tasso fisso che si posizionava al minimo storico nel 2004 con solo il 7%. Nel 2008, grazie alla forte riduzione dei tassi ma anche alla eliminazione delle penali di estinzione e all'introduzione della surroga, i mutui a tasso fisso tornavano al 75% delle stipule. Dal 2009 i mutui a tasso variabile tornano ad essere i più richiesti e passano dal 20% al 60%; anche i mutui a tasso misto riprendono a crescere tornando circa al 15%.

Grafico 5.9. - Tipologia di tasso nei nuovi mutui stipulati dal 1984 al 2011



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

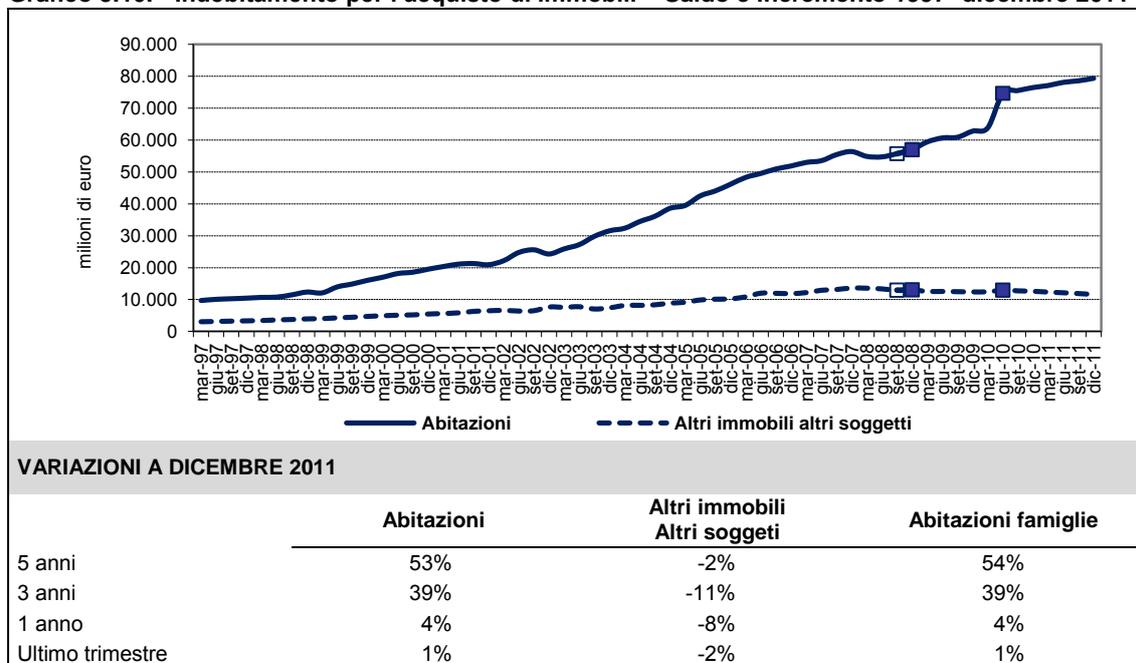
❑ Le consistenze

La ridotta confrontabilità dei dati di cui si è detto in precedenza non garantisce la correttezza delle variazioni annue ma la tendenza dell'ultimo anno dovrebbe rispecchiare le reali dinamiche: l'ultimo anno vede un incremento del 4% e il tendenziale annuo rilevato nell'ultimo trimestre indica un +1%. Tali valori sono identici sia per i finanziamenti complessivi cumulati per l'acquisto di abitazioni sia per gli acquisti da parte delle famiglie. I finanziamenti per l'acquisto di immobili non residenziali evidenziano invece una riduzione sensibile se si considera il -8% annuo e il -2% tendenziale dell'ultimo trimestre rilevato.

L'ammontare complessivo dei mutui in essere in Lombardia destinati all'acquisto di abitazioni sfiora i 79,3 miliardi di euro alla fine del 2011, ovvero l'87% dell'ammontare complessivo dei finanziamenti destinati all'acquisto. Di questi la quota relativa alle famiglie è pari al 96,3% (76,4

miliardi), e i residui 2,9 miliardi si riferiscono all'indebitamento per l'acquisto di abitazioni da parte di altri soggetti.

Grafico 5.10. - Indebitamento per l'acquisto di immobili – Saldo e incremento 1997- dicembre 2011



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

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

□ Le erogazioni

Secondo le informazioni pubblicate da Banca d'Italia, le erogazioni di nuovi finanziamenti per l'acquisto di abitazioni sono risultate pari a 12,7 miliardi di euro nel 2011, con un calo del 6,4% rispetto al 2010 che segue ai cali registrati nei tre anni precedenti (-1,9% nel 2010, -6,9% nel 2008 e -9,7% nel 2007). Il livello dei nuovi finanziamenti erogati è così inferiore del 23% rispetto al massimo del mercato degli ultimi 13 anni, raggiunto nel 2007, quando le nuove erogazioni finalizzate all'acquisto di abitazioni erano pari a quasi 16,5 miliardi di euro.

Il dato trimestrale mostra un evidente deterioramento nella seconda metà dell'anno: nei primi due trimestri, infatti, i flussi erano cresciuti rispettivamente del 2,5% e del 6,1%, per lasciare il passo a tassi negativi, e in tendenza amplificativa (-16% nel terzo e -18,4% nell'ultimo trimestre 2011).

Per quanto riguarda le erogazioni per l'acquisto di immobili non residenziali, dai dati di Banca d'Italia si rileva una dinamica che consolida la repentina e brusca inversione di tendenza avviata

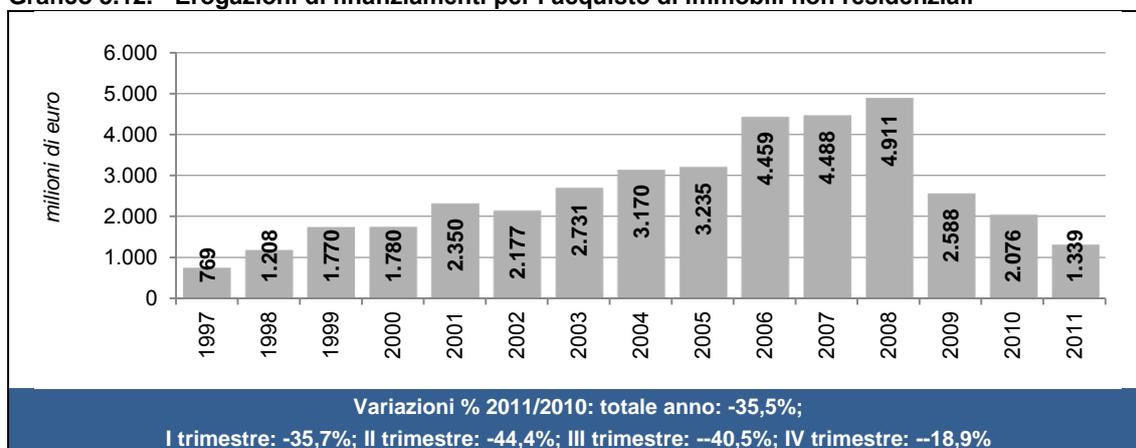
nel 2009, con un calo del 35,5% dei nuovi finanziamenti nel 2011, che segue il -19,8% del 2010 e il -47% registrato nel 2009. Il dato trimestrale mostra un susseguirsi di tassi negativi assai importanti, con una tendenziale riduzione nell'ultimo trimestre.

Grafico 5.11. - Erogazioni di finanziamenti per l'acquisto di abitazioni



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

Grafico 5.12. - Erogazioni di finanziamenti per l'acquisto di immobili non residenziali



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

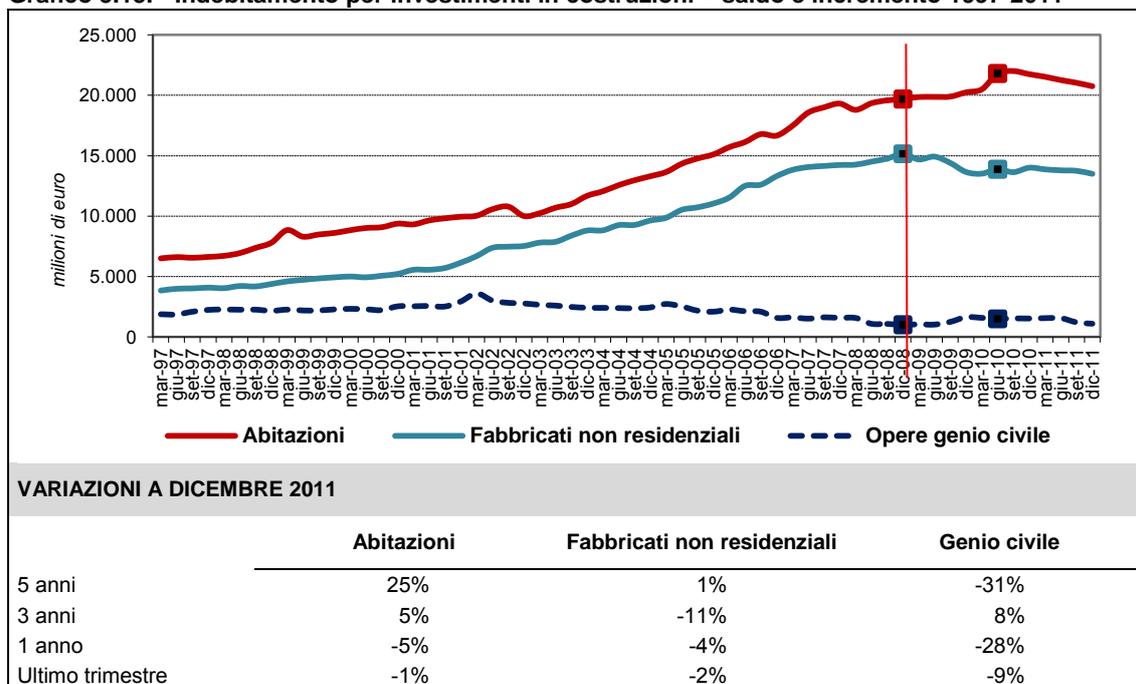
* dal quarto trimestre 2008 riferiti a finanziamenti di durata superiore a 12 mesi (superiore a 18 mesi nel periodo precedente)

5.8. Il finanziamento degli investimenti in costruzioni in Lombardia

Oltre al finanziamento per l'acquisto, è interessante analizzare il mercato del credito per finanziare investimenti in costruzione, per lo più rivolti a nuove realizzazioni, ma anche ad interventi di ristrutturazione. Complessivamente alla fine del 2011 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 35,4 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 (58,7% nel 2011). Il 38% si riferisce ai fabbricati non residenziali, una quota in netto recupero dal 31% della fine degli anni '90, fino al picco del 42% raggiunto tra la fine del 2006 e la fine del 2008. Da quella data si è avviata una fase di riduzione dell'incidenza del settore: 40,5% al terzo trimestre 2009, 38,4% a fine 2009, e poi un rapporto inferiore al 38% dal secondo trimestre 2010 fino a giugno 2011. Gli ultimi due trimestri dello scorso anno segnano invece un moderato recupero (38,2%). 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 3% di dicembre 2011.

Grafico 5.13. - Indebitamento per investimenti in costruzioni – saldo e incremento 1997-2011



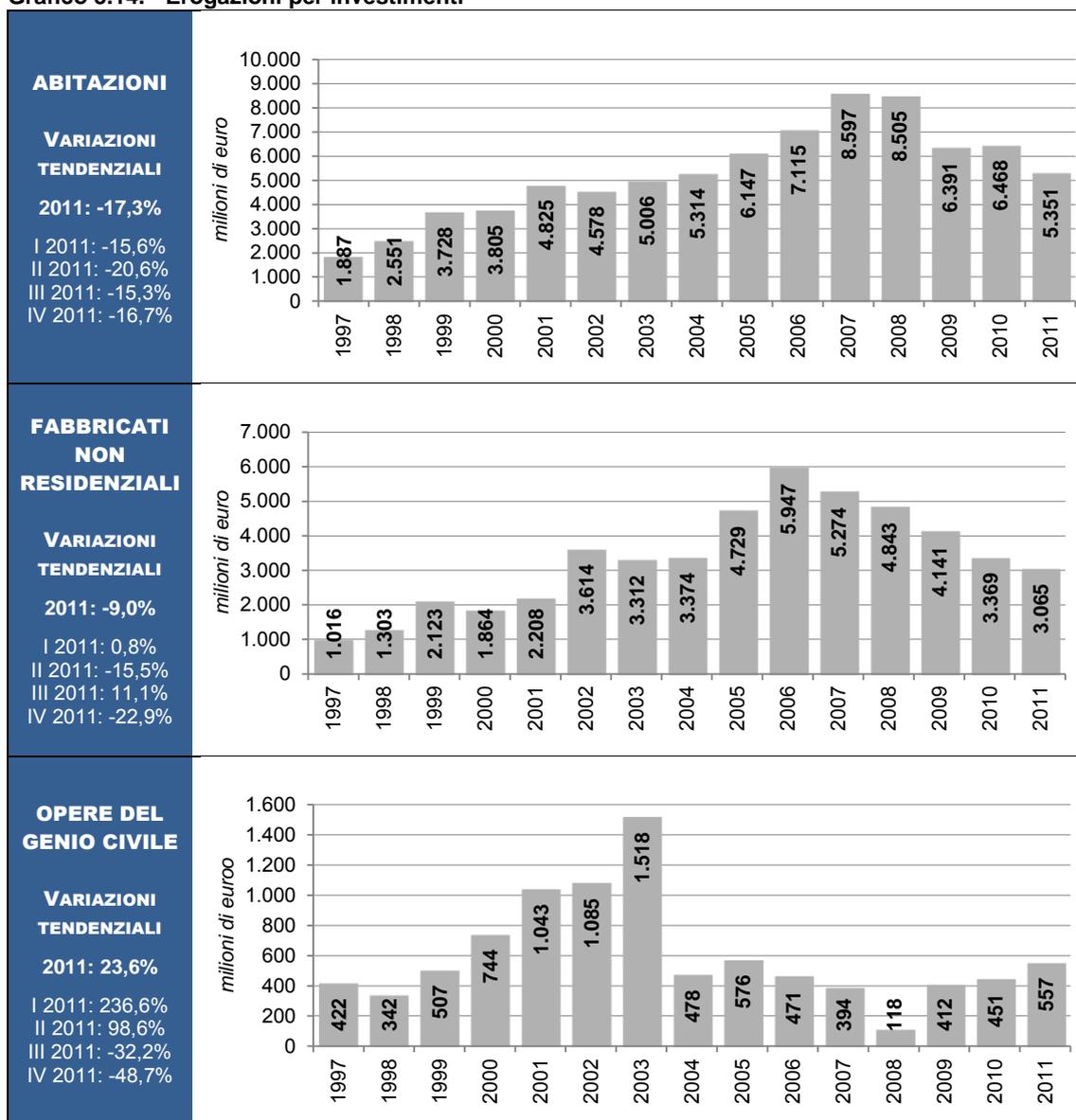
Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

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

Il dato sulle nuove erogazioni dei finanziamenti per la costruzione mostra, al pari di quanto osservato per l'acquisto, una brusca flessione nel 2011 per quelli relativi alle abitazioni, pari ad un -17,3%. E' evidente il parallelismo rispetto a quanto accade con riferimento all'acquisto: in entrambi i casi il livello raggiunto lo scorso anno è il picco minimo dal 2005.

Allineata alla dinamica di quelli per l'acquisto, anche le nuove erogazioni per la costruzioni di fabbricati non residenziali: nel 2011 segnano il quinto anno consecutivo di riduzione, con una accentuazione del trend recessivo 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 nei tre anni successivi, che lascia però il settore ancora assai lontano dai livelli dei primi anni 2000.

Grafico 5.14. - 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)

6. CARATTERI E DINAMICA DELL'OFFERTA LOMBARDA

6.1. Le costruzioni e l'indotto: dimensionamento delle costruzioni e del loro indotto

La fonte informativa più esaustiva per analizzare la struttura dell'offerta, in generale e nel dettaglio i caratteri del settore delle costruzioni, rimane ancora quella fornita dai dati censuari. Dati che consentono di arrivare ad un livello di dettaglio utile per ricostruire il settore delle costruzioni e il suo indotto. A tal fine, le attività prese in considerazione riguardano la produzione di materiali per l'edilizia, la loro distribuzione e le attività di intermediazione immobiliare e quelle di progettazione. In questo modo i numeri del settore delle costruzioni e del suo indotto in Lombardia nel 2001 sono di 177.301 unità locali e 444.427 addetti, e le relative dinamiche diventano molto più brillanti di quelle registrate dalle costruzioni in senso stretto. Infatti, tutte le attività che costituiscono l'indotto delle costruzioni, nell'arco di dieci anni, sono diventate molto più influenti: nel 1991, in termini di unità locali, rappresentavano il 44,2% delle costruzioni, e nel 2001 arrivano al 74,9%, mentre, in termini di addetti, passano dal 48,5% al 58,4%. Allo stesso modo il peso delle costruzioni "allargate" sale dal 17,6 al 21,9% di tutte le unità locali attive in regione, e dall'11,7 al 13,1% degli addetti totali.

Tabella 6.1. - Quadro di riferimento del settore delle costruzioni e del suo indotto in Lombardia
(Classificazione Ateco 1991)

	1991			2001		
	Addetti	Unità locali	Numero medio addetti	Addetti	Unità locali	Numero medio addetti
Costruzioni	246.878	77.338	3,2	280.556	101.400	2,8
Attività collegate	119.692	34.200	3,5	163.871	75.901	2,2
Produzione di materiali per l'edilizia	53.793	8.264	6,5	44.797	7.234	6,2
Distribuzione di materiali per l'edilizia	21.072	5.010	4,2	26.591	5.904	4,5
Attività di intermediazione immobiliare	27.281	12.017	2,3	69.219	44.489	1,6
Studi di progettazione	17.546	8.909	2,0	23.264	18.274	1,3
TOTALE costruzioni+indotto	366.570	111.538	3,3	444.427	177.301	2,5
Peso indotto su costruzioni	48,5	44,2		58,4	74,9	
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE	3.140.750	633.814	5,0	3.382.412	809.885	4,2
Peso costruzioni su totale attività economiche	7,9	12,2		8,3	12,5	
Peso costruzioni+indotto su totale attività economiche	11,7	17,6		13,1	21,9	

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Tra i due censimenti si è assistito ad una radicale trasformazione del sistema dell'offerta settoriale, che ne mantiene gli effetti anche nell'assetto attuale. Tra il 1991 e il 2001 le attività dell'indotto, per così dire, tradizionali in particolar modo la produzione di materiali hanno

segnato un forte rallentamento, con una perdita di unità locali e di addetti. Le figure legate all'intermediazione immobiliare, nell'arco di dieci anni, sono passate da 12mila a quasi 45mila unità (+270%), e da 27mila addetti a quasi 70mila (154%). Una dinamica anche più accentuata rispetto a quanto osservabile nella media nazionale.

Tabella 6.2. – Quadro di riferimento del settore delle costruzioni e del suo indotto in Lombardia
Variazioni % 2001/1991 (Classificazione Ateco 1991)

	LOMBARDIA			ITALIA		
	Addetti	Unità locali	Numero medio addetti	Addetti	Unità locali	Numero medio addetti
Costruzioni	13,6	31,1	-13,3	14,7	36,5	-16,0
Attività collegate	36,9	121,9	-38,3	24,4	80,2	-30,9
Produzione di materiali per l'edilizia	-16,7	-12,5	-4,9	-11,0	-10,1	-1,0
Distribuzione di materiali per l'edilizia	26,2	17,8	7,1	25,2	22,1	2,5
Attività di intermediazione immobiliare	153,7	270,2	-31,5	153,4	232,2	-23,7
Studi di progettazione	32,6	105,1	-35,4	39,6	99,7	-30,1
TOTALE costruzioni+indotto	21,2	59,0	-23,7	18,0	51,2	-22,0
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE	7,7	27,8	-15,7	7,8	21,2	-11,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Leggendo i dati in termini di incidenza dell'intermediazione immobiliare sul numero totale di addetti e delle unità locali nel settore, il fenomeno è ancora più evidente: si è passati da una quota pari al 7,4% al 15,6% degli addetti del settore allargato, e dal 10,8% al 25% delle unità locali, percentuali assai più alte rispetto al dato medio nazionale. Così al 2011 gli addetti alle attività di intermediazione superano i produttori (69mila contro 45mila).

Tabella 6.3. – Quadro di riferimento del settore delle costruzioni e del suo indotto in Lombardia
Composizione % 2001 (Classificazione Ateco 1991)

	LOMBARDIA		ITALIA	
	Addetti	Unità locali	Addetti	Unità locali
Costruzioni	63,1	57,2	64,8	60,0
Attività collegate	36,9	42,8	35,2	40,0
Produzione di materiali per l'edilizia	10,1	4,1	14,1	6,7
Distribuzione di materiali per l'edilizia	6,0	3,3	6,0	4,6
Attività di intermediazione immobiliare	15,6	25,1	9,8	17,0
Studi di progettazione	5,2	10,3	5,4	11,6
TOTALE costruzioni+indotto	100,0	100,0	100,0	100,0
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE	13,1	21,9	15,0	20,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Pur in questo processo di consolidamento del ruolo delle costruzioni e del suo indotto, all'interno dell'economia regionale complessiva - che sale dal 17,6% al 21,9% delle unità locali e dall'11,7% al 13,1% degli addetti - si osserva una minore incidenza, in termini occupazionali, del settore delle costruzioni allargate rispetto alla media nazionale, in cui nel 2001, gli addetti al settore delle costruzioni e ai settori collegati rappresentano il 15% del totale.

6.2. Struttura dell'offerta complessiva: la dimensione dell'impresa

6.2.1. Stima delle costruzioni e dell'indotto

L'evoluzione più recente del sistema dell'offerta, condotta sui dati Istat, sconta alcuni problemi. In primo luogo quello temporale, in quanto l'aggiornamento dei dati sul registro delle imprese è attualmente aggiornato solo fino al 2009. In secondo luogo esiste un problema di dettaglio delle informazioni, che non sono disponibili ad un livello di approfondimento tale da ricostruire il settore delle costruzioni insieme alle attività collegate.

Infine esiste un problema di natura metodologica, dovuto al passaggio da parte dell'istituto alla classificazione Ateco 2007 delle attività economiche, che ha comportato una revisione anche di quelle attività che rientrano nel settore delle costruzioni in senso stretto. Per questi motivi, piuttosto che affrontare solo il dato relativo alle costruzioni, non confrontabile con l'analisi sui dati censuari, si è deciso di descrivere la struttura economica regionale nel suo complesso.

Prima di procedere con l'analisi dei principali caratteri strutturali del sistema imprenditoriale regionale, si è scelto di fare una stima approssimativa di quello che, in base allo stato dei fatti al 2001, potrebbe essere al 2009 il settore delle costruzioni allargato.

Tabella 6.4 – Stima dell'indotto delle costruzioni al 2009

	2008		2009		Var %	
	Addetti	UL	Addetti	UL	Addetti	UL
Costruzioni	376.146	127.228	357.468	123.936	-5,0	-2,6
Attività immobiliari	87.364	57.273	88.822	58.177	1,7	1,6
Totale attività economiche	3.755.575	902.697	3.677.388	896.383	-2,1	-0,7
Indotto (senza intermediazione immobiliare)	125.430	39.726	120.770	39.212	-3,7	-1,3
Costruzioni+indotto	588.939	224.227	567.060	221.325	-3,7	-1,3
Peso costruzioni+indotto su totale attività economiche	15,7	24,8	15,4	24,7		
Costruzioni su attività economiche	10,0	14,1	9,7	13,8		

Fonte: stima CRESME su dati Istat – Censimento 2001 e Asia 2009

Considerando che al 2001 il peso dell'indotto, al netto dell'immobiliare, è pari al 27,1% degli addetti delle costruzioni e dell'immobiliare, e al 21,5% delle relative unità locali, applicando le stesse quote al numero di addetti e unità locali del settore delle costruzioni e delle attività immobiliari censite nel 2009, si ottiene un dimensionamento del settore allargato delle costruzioni pari a 567mila addetti e 221mila unità locali. Cifre che rappresentano rispettivamente il 15,4% e il 24,7% degli addetti e delle unità locali attive nel complesso delle attività economiche, contro il 9,7% e il 13,8% riferito alle costruzioni in senso stretto.

6.2.2. La struttura dell'offerta complessiva

Al 2009 risultano attive in regione 896.383 unità locali, che occupano quasi 3,7 milioni di addetti. Valori che rappresentano rispettivamente il 18,5% e il 21% del totale nazionale. Tra il 2008 e il 2009 il sistema economico regionale mostra una riduzione del 2,1% del numero di addetti e dello 0,7% delle unità locali. Le stesse percentuali a livello Italia si attestano sul -2% e -1,3%.

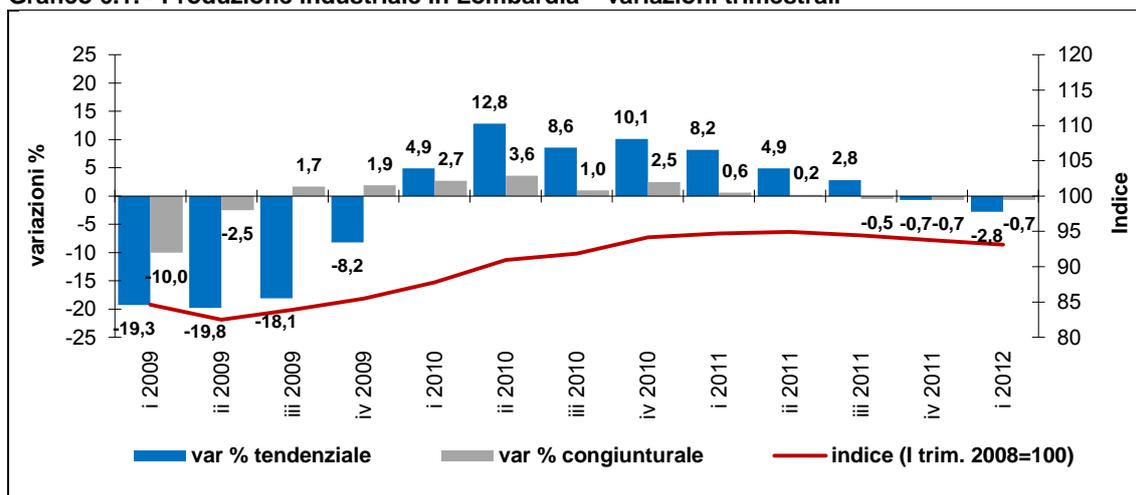
Tabella 6.5. - Unità locali e addetti in Lombardia – (classificazione Ateco 2007)

	2008			2009			Variazioni %		
	Addetti	Unità locali	Numero medio addetti	Addetti	Unità locali	Numero medio addetti	Addetti	Unità locali	Numero medio addetti
Estrazione minerali cave e miniere	8.696	577	15,1	8.104	523	15,5	-6,8	-9,4	2,8
Attività manifatturiere	1.060.599	106.110	10,0	1.013.079	101.125	10,0	-4,5	-4,7	0,2
Fornitura energia	14.546	975	14,9	14.741	1.080	13,6	1,3	10,8	-8,5
Fornitura acqua e rifiuti	22.576	1.942	11,6	23.276	1.977	11,8	3,1	1,8	1,3
Costruzioni	376.146	127.228	3,0	357.468	123.936	2,9	-5,0	-2,6	-2,4
Commercio all'ingrosso e al dettaglio	672.842	199.074	3,4	663.813	195.386	3,4	-1,3	-1,9	0,5
Trasporto e magazzinaggio	220.847	32.163	6,9	214.522	31.289	6,9	-2,9	-2,7	-0,2
Servizi di alloggio e ristorazione	201.126	46.141	4,4	202.320	46.119	4,4	0,6	0,0	0,6
Servizi di inform.ne e comunicazione	142.111	27.545	5,2	147.457	27.189	5,4	3,8	-1,3	5,1
Attività finanziarie e assicurative	147.842	24.284	6,1	149.537	25.296	5,9	1,1	4,2	-2,9
Attività immobiliari	87.364	57.273	1,5	88.822	58.177	1,5	1,7	1,6	0,1
Att. professionali, scien. e tecniche	286.871	141.785	2,0	283.387	143.995	2,0	-1,2	1,6	-2,7
Servizi supporto	267.953	37.798	7,1	250.836	37.478	6,7	-6,4	-0,8	-5,6
Istruzione	15.025	5.060	3,0	15.898	5.354	3,0	5,8	5,8	0,0
Sanità e assistenza sociale	124.712	45.647	2,7	131.478	47.721	2,8	5,4	4,5	0,8
Attività artistiche e intrattenimento	28.223	12.064	2,3	28.203	12.218	2,3	-0,1	1,3	-1,3
Altre attività di servizi	78.096	37.031	2,1	84.447	37.520	2,3	8,1	1,3	6,7
TOTALE	3.755.575	902.697	4,2	3.677.388	896.383	4,1	-2,1	-0,7	-1,4

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Per il settore delle costruzioni, quantificato in 124mila unità locali e oltre 357mila addetti, l'impatto della crisi è assai più rilevante, come indicano tassi negativi pari rispettivamente al 5% e 2,6%, in linea con il risultato medio nazionale (-5,1% e -2,6%). Se si esclude l'industria estrattiva (-9,4% le unità locali), tutta l'attività manifatturiera sconta la più pesante riduzione delle unità locali (-4,7% e -5% in Italia), ma anche quella che più incide sul calo complessivo degli addetti (-4,5%, -4,9% in Italia). D'altra parte i dati sulla dinamica della produzione industriale e del fatturato mostrano che proprio il 2009 è stato l'anno di crisi più pesante per l'economia regionale, con l'indice di produzione che ha raggiunto il picco minimo nel secondo trimestre 2009. La successiva fase mostra un tendenziale miglioramento della situazione, ma i livelli produttivi rimangono modesti. Inoltre, proprio nel terzo trimestre 2011, la produzione industriale torna a ridursi rispetto al terzo trimestre 2010, come osservato nel capitolo dedicato allo scenario economico.

Grafico 6.1. - Produzione industriale in Lombardia – variazioni trimestrali



Fonte: Elaborazione CRESME su dati Unioncamere Lombardia

Tornando alla struttura dell'offerta, negativo il risultato tra il 2008 e il 2009 anche per il commercio, con una riduzione dell'1,3% del numero di addetti e dell'1,9% delle unità locali. Il segno della recessione è osservabile anche nel settore del trasporto e magazzinaggio (-2,9% e -2,7% addetti e unità locali), e ancora di più, in termini di addetti, nei servizi di supporto alle imprese (-6,4%). Crescono, invece, i settori che svolgono servizi pubblici (sanità e istruzione, con tassi espansivi superiori al 5%), così come quelli che forniscono servizi essenziali, ovvero fornitura di energia (+10,8% le unità locali), acqua e rifiuti (+3,1% gli addetti).

La dimensione media delle unità locali è di 4,1 addetti, indicativo di una struttura più consolidata rispetto alla media nazionale (3,6 addetti per unità locale nel 2009). Fenomeno da ricondurre al settore manifatturiero, dove operano imprese con, in media, 10 addetti, contro gli 8,7 osservabili

nel dato nazionale. Inoltre queste sono tra le poche unità locali a mostrare segnali di stabilizzazione delle loro dimensioni medie: tra il 2008 e il 2009 la struttura media rimane pari a 10 addetti. Un dato che cela profonde differenze tra le diverse classi di attività economiche. Il settore della fornitura di energia, tra quelli dimensionalmente più solidi, mostra infatti la più brusca riduzione, passando da quasi 15 a 13,6 addetti (-8,5%). In sensibile flessione anche nel settore dei servizi di supporto alle imprese, le attività finanziarie e assicurative, così come le costruzioni, che passano da 3 a 2,9 addetti in media.

Le 896mila unità locali lombarde, si è detto, rappresentano il 18,5% dell'offerta nazionale, mentre i quasi 3,7 milioni di addetti incidono per il 21% sul totale. Sono superiori al dato complessivo le quote delle unità locali relative al settore dei servizi di comunicazione e alle attività professionali (25%), così come i servizi alle imprese, l'istruzione e la sanità e il complesso delle attività manifatturiere (tra il 19% e il 22%). Tra queste ultime si osservano punte del 30% nei settori elettrici, delle apparecchi elettrici, elettronici e computer, così come di prodotti farmaceutici e chimici. E' inferiore alla media, invece, il peso del commercio (15%), mentre le costruzioni si allineano al dato medio regionale (18,9%). Guardando invece agli addetti, le costruzioni incidono per il 18,8% contro una media del 21%.

Tabella 6.6. - Composizione % dell'offerta in Lombardia nel 2009 (classificazione Ateco 2007)

	Lombardia		Italia		Peso Lombardia su Italia nel 2009	
	Addetti	Unità Locali	Addetti	Unità locali	Addetti	Unità locali
Estrazione di minerali da cave e miniere	0,2	0,1	0,2	0,1	22,6	14,1
Attività manifatturiere	27,5	11,3	23,7	10,1	24,4	20,7
Fornitura energia	0,4	0,1	0,5	0,1	17,6	17,7
Fornitura acqua e rifiuti	0,6	0,2	1,0	0,3	13,0	15,6
Costruzioni	9,7	13,8	10,9	13,6	18,8	18,9
Commercio all'ingrosso e al dettaglio	18,1	21,8	20,1	26,8	18,9	15,1
Trasporto e magazzinaggio	5,8	3,5	6,4	3,4	19,1	18,7
Servizi di alloggio e ristorazione	5,5	5,1	7,2	6,6	16,1	14,5
Servizi di informazione e comunicazione	4,0	3,0	3,3	2,3	25,5	24,4
Attività finanziarie e assicurative	4,1	2,8	3,4	2,6	24,9	19,9
Attività immobiliari	2,4	6,5	1,9	4,5	26,2	26,6
Attività professionali, scientifiche e tecniche	7,7	16,1	7,0	14,9	23,2	19,9
Servizi supporto	6,8	4,2	6,4	3,4	22,5	22,5
Istruzione	0,4	0,6	0,5	0,6	18,1	20,1
Sanità e assistenza sociale	3,6	5,3	4,0	5,2	18,6	19,1
Attività artistiche e intrattenimento	0,8	1,4	1,0	1,3	16,6	18,9
Altre attività di servizi	2,3	4,2	2,5	4,3	19,2	18,2
TOTALE	100,0	100,0	100,0	100,0	21,0	18,5

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Tabella 6.7. – Le Unità Locali 2009 per sottosezioni di attività economica - (class. Ateco 2007)

	Varese	Como	Sondrio	Milano	Bergamo	Brescia	Pavia	Cremona	Mantova	Lecco	Lodi	Monza-Brianza	LOMBARDIA
B Estrazione di minerali da cave e miniere	21	19	36	69	60	177	44	26	45	4	19	3	523
C manifatturiero	9.713	6.887	1.428	27.558	12.020	15.649	4.409	3.281	4.540	4.440	1.616	9.584	101.125
<i>CA Ind. alimentari, bevande e tabacco</i>	508	380	245	1.823	827	1.113	478	414	557	254	162	410	7.171
<i>CB Ind. tessili, abbigliamento, pelli e accessori</i>	2.044	1.291	84	3.584	1.392	1.799	517	327	1.232	391	91	796	13.548
<i>CC Ind. legno, carta e stampa</i>	891	800	297	3.300	1.285	1.423	432	360	444	396	178	1.049	10.855
<i>CD Fabbr. coke e prodotti petroliferi raffinati</i>	3	2	.	41	8	4	2	5	6	2	2	2	77
<i>CE Fabbr. sostanze e prodotti chimici</i>	176	79	12	829	225	129	63	69	37	53	58	134	1.864
<i>CF Prod. articoli farmaceutici, chimico-medicinali e botanici</i>	19	11	1	190	17	15	18	1	1	4	4	18	299
<i>CG Fabbr. articoli gomma e mat. plastiche, altri prod.lav. minerali non metalliferi</i>	816	394	149	1.906	1.152	1.135	364	226	298	285	153	745	7.623
<i>CH Fabbr. metalli base e lavorazione prodotti in metallo, esclusi macchine e impianti</i>	1.987	1.161	279	5.235	2.955	5.224	959	724	718	1.622	387	1.939	23.190
<i>CI Fabbr. computer, apparecchi elettronici e ottici</i>	259	97	17	926	259	188	78	39	51	105	34	253	2.306
<i>CJ Fabbr. di apparecchi elettrici</i>	341	109	14	1.358	402	449	123	90	75	143	91	341	3.536
<i>CK Fabbricaz. di macchinari ed apparecchi n.c.a.</i>	985	408	48	2.535	1.086	1.559	501	304	395	413	107	755	9.096
<i>CL Fabbricaz. di mezzi di trasporto</i>	134	69	12	317	142	265	27	31	62	65	20	78	1.222
<i>CM Altre attività manifatturiere, ripar. ed instal. macchine ed apparecchiature</i>	1.550	2.086	270	5.514	2.270	2.346	847	691	664	707	329	3.064	20.338
D Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	72	35	58	423	124	164	51	41	36	18	30	28	1.080
E Forn. . acqua; reti fognarie, attività . trattamento rifiuti e risanamento	173	125	39	567	285	315	128	54	83	50	31	127	1.977
F Costruzioni	10.844	7.906	2.620	31.579	18.943	17.260	6.827	4.580	6.003	4.260	2.955	10.159	123.936
G Comm. ingrosso e . dettaglio; riparazione autoveicoli e motocicli	15.887	10.652	3.545	66.547	20.358	26.383	10.415	6.890	9.038	6.191	3.816	15.664	195.386
H Trasporto e magazzinaggio	2.048	1.597	631	13.612	2.841	3.322	1.432	1.003	1.196	837	676	2.094	31.289
I Servizi di alloggio e ristorazione	3.614	2.953	1.640	14.258	5.066	7.502	2.422	1.648	1.967	1.549	887	2.613	46.119
J Servizi di informazione e comunicazione	1.744	1.101	254	14.216	2.013	2.425	1.032	557	650	697	379	2.121	27.189
K Attività finanziarie e assicurative	2.041	1.270	388	9.356	2.639	3.402	1.152	857	1.057	775	506	1.853	25.296
L Attività immobiliari	4.906	3.017	644	24.968	5.681	6.927	1.791	1.207	1.703	1.649	837	4.847	58.177
M Attività professionali, scientifiche e tecniche	10.461	7.676	2.085	65.816	12.218	14.997	6.054	3.620	4.513	4.095	2.034	10.426	143.995
N Noleggio, agenzie viaggio, servizi supporto imprese	2.832	1.942	380	18.243	2.972	3.349	1.414	852	986	1.040	601	2.867	37.478
P Istruzione	425	293	92	2.474	441	484	239	149	138	141	68	410	5.354
Q Sanità e assistenza sociale	4.192	2.664	626	18.750	4.353	5.448	2.872	1.398	1.421	1.366	807	3.824	47.721
R Attività artistiche, intrattenimento e divertimento	802	521	185	6.184	918	1.103	548	363	353	289	184	768	12.218
S Altre attività di servizi	3.467	2.125	634	12.440	4.008	4.898	2.105	1.352	1.680	1.126	814	2.871	37.520
TOTALE	73.242	50.783	15.285	327.060	94.940	113.805	42.935	27.878	35.409	28.527	16.260	70.259	896.383

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Tabella 6.8. – Le Unità Locali 2009 per sottosezioni di attività economica – Variazioni % su 2008

	Varese	Como	Sondrio	Milano	Bergamo	Brescia	Pavia	Cremona	Mantova	Lecco	Lodi	Monza-Brianza	LOMBARDIA
B Estrazione di minerali da cave e miniere	-4,5	-5,0	9,1	-26,6	-6,3	-8,3	-4,3	0,0	-8,2	0,0	-5,0	-50,0	-9,4
C manifatturiero	-5,2	-5,0	-4,1	-3,4	-4,6	-4,2	-5,7	-5,2	-4,9	-2,7	-4,6	-8,9	-4,7
<i>CA Ind. alimentari, bevande e tabacco</i>	-10,4	-7,8	-7,2	-3,7	-5,9	-3,9	-2,0	-4,6	-7,6	0,8	-2,4	-6,8	-5,1
<i>CB Ind. tessili, abbigliamento, pelli e accessori</i>	-7,0	-7,1	-6,7	-5,2	-6,9	-10,3	-11,8	-9,2	-6,3	-3,2	-7,1	-13,1	-7,4
<i>CC Ind. legno, carta e stampa</i>	-4,7	-4,9	-5,7	-4,3	-5,2	-3,5	-3,1	-8,6	-5,5	-3,9	-5,8	-8,5	-5,0
<i>CD Fabbr. coke e prodotti petroliferi raffinati</i>	-25,0	0,0	-	-6,8	0,0	-20,0	-66,7	25,0	20,0	-	0,0	0,0	-6,1
<i>CE Fabbr. sostanze e prodotti chimici</i>	-4,9	-4,8	-14,3	-2,8	-1,3	1,6	-6,0	-1,4	0,0	1,9	-10,8	-15,7	-3,9
<i>CF Prod. articoli farmaceutici, chimico-medicinali e botanici</i>	5,6	10,0	0,0	-4,5	-15,0	15,4	0,0	0,0	-66,7	0,0	-20,0	-5,3	-3,9
<i>CG Fabbr. articoli gomma e mat. plastiche, altri prod.lav. minerali non metalliferi</i>	-4,8	-1,0	3,5	-3,7	-5,1	-3,7	-7,8	-1,3	-2,3	-3,4	-2,5	-8,7	-4,3
<i>CH Fabbr. metalli base e lavorazione prodotti in metallo, esclusi macchine e impianti</i>	-6,9	-7,3	-5,1	-6,3	-5,8	-5,8	-7,8	-7,2	-8,7	-3,8	-7,6	-7,8	-6,3
<i>CI Fabbr. computer, apparecchi elettronici e ottici</i>	-8,5	-15,7	-5,6	-6,0	-1,5	-4,1	-3,7	-20,4	-7,3	-6,3	-12,8	-12,8	-7,2
<i>CJ Fabbr. di apparecchi elettrici</i>	-3,4	-7,6	-22,2	0,3	-3,6	0,4	0,0	-13,5	2,7	4,4	-1,1	-6,6	-1,8
<i>CK Fabbricaz. di macchinari ed apparecchi n.c.a.</i>	2,5	3,3	-2,0	-1,4	0,7	1,3	-2,1	1,3	1,8	-2,4	-2,7	-5,0	-0,3
<i>CL Fabbricaz. di mezzi di trasporto</i>	-0,7	-2,8	33,3	1,6	0,0	-0,4	-12,9	-18,4	1,6	-8,5	-4,8	-16,1	-2,2
<i>CM Altre attività manifatturiere, ripar. ed instal. macchine ed apparecchiature</i>	-3,8	-3,4	-1,1	-0,1	-3,9	-1,2	-3,9	-1,1	-1,5	-1,4	-0,6	-9,1	-3,0
D Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	20,0	-5,4	13,7	18,8	9,7	10,1	-5,6	10,8	2,9	-10,0	-14,3	0,0	10,8
E Forn. . acqua; reti fognarie, attività . trattamento rifiuti e risanamento	-0,6	5,9	11,4	1,1	4,0	-2,5	2,4	20,0	5,1	19,0	-13,9	-2,3	1,8
F Costruzioni	-3,0	-1,0	-0,8	-0,1	-2,6	-2,5	-3,5	-3,6	-5,5	-1,9	-6,2	-7,4	-2,6
G Comm. ingrosso e . dettaglio; riparazione autoveicoli e motocicli	-2,0	-2,2	-1,7	-0,7	-1,5	-1,4	-2,0	-2,0	-1,8	-1,3	-1,9	-7,0	-1,9
H Trasporto e magazzinaggio	-4,5	-4,4	-2,0	-1,5	-2,4	-2,6	-2,5	-5,6	-3,8	-3,1	-4,1	-5,5	-2,7
I Servizi di alloggio e ristorazione	-0,6	0,9	0,3	-0,1	-0,1	-0,6	-0,8	-0,8	2,6	2,6	1,8	-1,4	0,0
J Servizi di informazione e comunicazione	0,2	-0,5	2,0	-1,0	0,8	-2,5	-3,4	0,2	0,2	0,1	-0,8	-5,6	-1,3
K Attività finanziarie e assicurative	2,9	3,8	5,4	4,4	4,1	5,5	4,2	6,3	6,2	3,2	2,0	1,3	4,2
L Attività immobiliari	1,7	3,6	5,2	2,9	0,2	0,4	2,7	1,3	1,0	1,4	-3,1	-2,8	1,6
M Attività professionali, scientifiche e tecniche	1,5	1,6	0,6	1,6	1,4	2,0	2,4	1,3	0,3	2,7	1,3	0,7	1,6
N Noleggio, agenzie viaggio, servizi supporto imprese	1,7	8,4	-3,1	-2,7	4,1	-1,7	2,0	6,2	1,6	4,6	-0,5	-6,3	-0,8
P Istruzione	-0,2	6,9	7,0	9,4	2,1	6,4	-4,8	9,6	-1,4	5,2	0,0	3,3	5,8
Q Sanità e assistenza sociale	4,2	4,8	2,6	3,7	5,2	4,8	6,0	4,9	5,4	5,6	6,7	5,9	4,5
R Attività artistiche, intrattenimento e divertimento	0,5	-4,8	-1,1	1,0	6,0	-0,5	0,7	0,3	5,4	2,5	7,0	3,5	1,3
S Altre attività di servizi	0,9	0,9	1,9	2,5	1,3	1,2	1,4	-0,1	1,3	0,7	0,2	-1,7	1,3
TOTALE	-1,0	-0,3	-0,3	0,3	-0,8	-0,8	-0,9	-1,1	-1,5	0,1	-1,8	-4,4	-0,7

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Tabella 6.9. – Le Unità Locali 2009 per sottosezioni di attività economica – Composizione %

	Varese	Como	Sondrio	Milano	Bergamo	Brescia	Pavia	Cremona	Mantova	Lecco	Lodi	Monza-Brianza	LOMBARDIA
B Estrazione di minerali da cave e miniere	0,0	0,0	0,2	0,0	0,1	0,2	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1	0,0	0,1
C manifatturiero	13,3	13,6	9,3	8,4	12,7	13,8	10,3	11,8	12,8	15,6	9,9	13,6	11,3
<i>CA Ind. alimentari, bevande e tabacco</i>	0,7	0,7	1,6	0,6	0,9	1,0	1,1	1,5	1,6	0,9	1,0	0,6	0,8
<i>CB Ind. tessili, abbigliamento, pelli e accessori</i>	2,8	2,5	0,5	1,1	1,5	1,6	1,2	1,2	3,5	1,4	0,6	1,1	1,5
<i>CC Ind. legno, carta e stampa</i>	1,2	1,6	1,9	1,0	1,4	1,3	1,0	1,3	1,3	1,4	1,1	1,5	1,2
<i>CD Fabbr. coke e prodotti petroliferi raffinati</i>	0,0	0,0	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>CE Fabbr. sostanze e prodotti chimici</i>	0,2	0,2	0,1	0,3	0,2	0,1	0,1	0,2	0,1	0,2	0,4	0,2	0,2
<i>CF Prod. articoli farmaceutici, chimico-medicinali e botanici</i>	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>CG Fabbr. articoli gomma e mat. plastiche, altri prod.lav. minerali non metalliferi</i>	1,1	0,8	1,0	0,6	1,2	1,0	0,8	0,8	0,8	1,0	0,9	1,1	0,9
<i>CH Fabbr. metalli base e lavorazione prodotti in metallo, esclusi macchine e impianti</i>	2,7	2,3	1,8	1,6	3,1	4,6	2,2	2,6	2,0	5,7	2,4	2,8	2,6
<i>CI Fabbr. computer, apparecchi elettronici e ottici</i>	0,4	0,2	0,1	0,3	0,3	0,2	0,2	0,1	0,1	0,4	0,2	0,4	0,3
<i>CJ Fabbr. di apparecchi elettrici</i>	0,5	0,2	0,1	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3	0,2	0,5	0,6	0,5	0,4
<i>CK Fabbricaz. di macchinari ed apparecchi n.c.a.</i>	1,3	0,8	0,3	0,8	1,1	1,4	1,2	1,1	1,1	1,4	0,7	1,1	1,0
<i>CL Fabbricaz. di mezzi di trasporto</i>	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
<i>CM Altre attività manifatturiere, ripar. ed instal. macchine ed apparecchiature</i>	2,1	4,1	1,8	1,7	2,4	2,1	2,0	2,5	1,9	2,5	2,0	4,4	2,3
D Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	0,1	0,1	0,4	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,0	0,1
E Forn. . acqua; reti fognarie, attività . trattamento rifiuti e risanamento	0,2	0,2	0,3	0,2	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
F Costruzioni	14,8	15,6	17,1	9,7	20,0	15,2	15,9	16,4	17,0	14,9	18,2	14,5	13,8
G Comm. ingrosso e . dettaglio; riparazione autoveicoli e motocicli	21,7	21,0	23,2	20,3	21,4	23,2	24,3	24,7	25,5	21,7	23,5	22,3	21,8
H Trasporto e magazzinaggio	2,8	3,1	4,1	4,2	3,0	2,9	3,3	3,6	3,4	2,9	4,2	3,0	3,5
I Servizi di alloggio e ristorazione	4,9	5,8	10,7	4,4	5,3	6,6	5,6	5,9	5,6	5,4	5,5	3,7	5,1
J Servizi di informazione e comunicazione	2,4	2,2	1,7	4,3	2,1	2,1	2,4	2,0	1,8	2,4	2,3	3,0	3,0
K Attività finanziarie e assicurative	2,8	2,5	2,5	2,9	2,8	3,0	2,7	3,1	3,0	2,7	3,1	2,6	2,8
L Attività immobiliari	6,7	5,9	4,2	7,6	6,0	6,1	4,2	4,3	4,8	5,8	5,1	6,9	6,5
M Attività professionali, scientifiche e tecniche	14,3	15,1	13,6	20,1	12,9	13,2	14,1	13,0	12,7	14,4	12,5	14,8	16,1
N Noleggio, agenzie viaggio, servizi supporto imprese	3,9	3,8	2,5	5,6	3,1	2,9	3,3	3,1	2,8	3,6	3,7	4,1	4,2
P Istruzione	0,6	0,6	0,6	0,8	0,5	0,4	0,6	0,5	0,4	0,5	0,4	0,6	0,6
Q Sanità e assistenza sociale	5,7	5,2	4,1	5,7	4,6	4,8	6,7	5,0	4,0	4,8	5,0	5,4	5,3
R Attività artistiche, intrattenimento e divertimento	1,1	1,0	1,2	1,9	1,0	1,0	1,3	1,3	1,0	1,0	1,1	1,1	1,4
S Altre attività di servizi	4,7	4,2	4,1	3,8	4,2	4,3	4,9	4,8	4,7	3,9	5,0	4,1	4,2
TOTALE	100,0	100,0											

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Tabella 6.10. – Le Unità Locali 2009 per sottosezioni di attività economica – Incidenza % provinciale

	Varese	Como	Sondrio	Milano	Bergamo	Brescia	Pavia	Cremona	Mantova	Lecco	Lodi	Monza-Brianza	LOMBARDIA
B Estrazione di minerali da cave e miniere	4,0	3,6	6,9	13,2	11,5	33,8	8,4	5,0	8,6	0,8	3,6	0,6	100,0
C manifatturiero	9,6	6,8	1,4	27,3	11,9	15,5	4,4	3,2	4,5	4,4	1,6	9,5	100,0
<i>CA Ind. alimentari, bevande e tabacco</i>	7,1	5,3	3,4	25,4	11,5	15,5	6,7	5,8	7,8	3,5	2,3	5,7	100,0
<i>CB Ind. tessili, abbigliamento, pelli e accessori</i>	15,1	9,5	0,6	26,5	10,3	13,3	3,8	2,4	9,1	2,9	0,7	5,9	100,0
<i>CC Ind. legno, carta e stampa</i>	8,2	7,4	2,7	30,4	11,8	13,1	4,0	3,3	4,1	3,6	1,6	9,7	100,0
<i>CD Fabbr. coke e prodotti petroliferi raffinati</i>	3,9	2,6	-	53,2	10,4	5,2	2,6	6,5	7,8	2,6	2,6	2,6	100,0
<i>CE Fabbr. sostanze e prodotti chimici</i>	9,4	4,2	0,6	44,5	12,1	6,9	3,4	3,7	2,0	2,8	3,1	7,2	100,0
<i>CF Prod. articoli farmaceutici, chimico-medicinali e botanici</i>	6,4	3,7	0,3	63,5	5,7	5,0	6,0	0,3	0,3	1,3	1,3	6,0	100,0
<i>CG Fabbr. articoli gomma e mat. plastiche, altri prod.lav. minerali non metalliferi</i>	10,7	5,2	2,0	25,0	15,1	14,9	4,8	3,0	3,9	3,7	2,0	9,8	100,0
<i>CH Fabbr. metalli base e lavorazione prodotti in metallo, esclusi macchine e impianti</i>	8,6	5,0	1,2	22,6	12,7	22,5	4,1	3,1	3,1	7,0	1,7	8,4	100,0
<i>CI Fabbr. computer, apparecchi elettronici e ottici</i>	11,2	4,2	0,7	40,2	11,2	8,2	3,4	1,7	2,2	4,6	1,5	11,0	100,0
<i>CJ Fabbr. di apparecchi elettrici</i>	9,6	3,1	0,4	38,4	11,4	12,7	3,5	2,5	2,1	4,0	2,6	9,6	100,0
<i>CK Fabbricaz. di macchinari ed apparecchi n.c.a.</i>	10,8	4,5	0,5	27,9	11,9	17,1	5,5	3,3	4,3	4,5	1,2	8,3	100,0
<i>CL Fabbricaz. di mezzi di trasporto</i>	11,0	5,6	1,0	25,9	11,6	21,7	2,2	2,5	5,1	5,3	1,6	6,4	100,0
<i>CM Altre attività manifatturiere, ripar. ed instal. macchine ed apparecchiature</i>	7,6	10,3	1,3	27,1	11,2	11,5	4,2	3,4	3,3	3,5	1,6	15,1	100,0
D Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	6,7	3,2	5,4	39,2	11,5	15,2	4,7	3,8	3,3	1,7	2,8	2,6	100,0
E Forn. . acqua; reti fognarie, attività . trattamento rifiuti e risanamento	8,8	6,3	2,0	28,7	14,4	15,9	6,5	2,7	4,2	2,5	1,6	6,4	100,0
F Costruzioni	8,7	6,4	2,1	25,5	15,3	13,9	5,5	3,7	4,8	3,4	2,4	8,2	100,0
G Comm. ingrosso e . dettaglio; riparazione autoveicoli e motocicli	8,1	5,5	1,8	34,1	10,4	13,5	5,3	3,5	4,6	3,2	2,0	8,0	100,0
H Trasporto e magazzinaggio	6,5	5,1	2,0	43,5	9,1	10,6	4,6	3,2	3,8	2,7	2,2	6,7	100,0
I Servizi di alloggio e ristorazione	7,8	6,4	3,6	30,9	11,0	16,3	5,3	3,6	4,3	3,4	1,9	5,7	100,0
J Servizi di informazione e comunicazione	6,4	4,0	0,9	52,3	7,4	8,9	3,8	2,0	2,4	2,6	1,4	7,8	100,0
K Attività finanziarie e assicurative	8,1	5,0	1,5	37,0	10,4	13,4	4,6	3,4	4,2	3,1	2,0	7,3	100,0
L Attività immobiliari	8,4	5,2	1,1	42,9	9,8	11,9	3,1	2,1	2,9	2,8	1,4	8,3	100,0
M Attività professionali, scientifiche e tecniche	7,3	5,3	1,4	45,7	8,5	10,4	4,2	2,5	3,1	2,8	1,4	7,2	100,0
N Noleggio, agenzie viaggio, servizi supporto imprese	7,6	5,2	1,0	48,7	7,9	8,9	3,8	2,3	2,6	2,8	1,6	7,6	100,0
P Istruzione	7,9	5,5	1,7	46,2	8,2	9,0	4,5	2,8	2,6	2,6	1,3	7,7	100,0
Q Sanità e assistenza sociale	8,8	5,6	1,3	39,3	9,1	11,4	6,0	2,9	3,0	2,9	1,7	8,0	100,0
R Attività artistiche, intrattenimento e divertimento	6,6	4,3	1,5	50,6	7,5	9,0	4,5	3,0	2,9	2,4	1,5	6,3	100,0
S Altre attività di servizi	9,2	5,7	1,7	33,2	10,7	13,1	5,6	3,6	4,5	3,0	2,2	7,7	100,0
TOTALE	8,2	5,7	1,7	36,5	10,6	12,7	4,8	3,1	4,0	3,2	1,8	7,8	100,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Tabella 6.11. – Gli addetti 2009 per sottosezioni di attività economica

	Varese	Como	Sondrio	Milano	Bergamo	Brescia	Pavia	Cremona	Mantova	Lecco	Lodi	Monza-Brianza	LOMBARDIA
B Estrazione di minerali da cave e miniere	228	108	248	4.821	481	866	917	130	176	20	53	56	8.104
C manifatturiero	103.551	64.869	13.273	249.551	142.728	158.426	34.703	35.635	53.732	48.841	15.505	92.267	1.013.079
<i>CA Ind. alimentari, bevande e tabacco</i>	4.144	3.269	3.208	17.823	6.484	8.480	4.070	7.291	6.993	2.693	1.577	3.539	69.571
<i>CB Ind. tessili, abbigliamento, pelli ecc.</i>	18.170	18.258	754	22.458	18.186	15.134	3.745	2.023	13.324	4.343	555	6.779	123.729
<i>CC Ind. legno, carta e stampa</i>	5.625	5.456	1.557	20.584	11.122	8.170	2.181	3.243	4.316	2.770	859	6.274	72.156
<i>CD Fabbr. coke e prodotti petroliferi raffinati</i>	13	29		1.034	165	45	16	386	425	23	102	14	2.251
<i>CE Fabbr. sostanze e prodotti chimici</i>	3.839	2.216	255	18.850	6.362	1.993	1.258	2.267	1.992	795	2.305	4.067	46.200
<i>CF Prod. art. farmaceutici, chimico-medicinali, botanici</i>	2.737	335	443	17.460	1.173	265	1.054	27	1	229	316	3.081	27.121
<i>CG Fabbr. Art. gomma, mat. plastiche, prod.lav. miner. non metall.</i>	12.553	4.569	1.158	19.732	16.932	13.923	3.987	2.258	3.766	3.417	1.861	8.482	92.639
<i>CH Fabbr. metalli base e lavor. prodotti metallo, no macchine e impianti</i>	16.426	9.852	2.388	39.063	32.147	58.191	5.873	7.762	8.240	18.528	2.798	15.778	217.045
<i>CI Fabbr. computer, appar. elettronici e ottici</i>	2.271	1.594	398	12.115	3.013	2.009	582	553	477	1.919	262	10.001	35.194
<i>CJ Fabbri. appar.elettrici</i>	8.261	1.504	104	16.531	8.699	6.455	2.100	1.311	1.096	2.230	1.281	4.224	53.798
<i>CK Fabbricaz. macchinari ed apparecchi n.c.a.</i>	13.723	4.790	1.426	35.822	21.094	23.185	6.925	5.114	6.474	6.730	1.635	11.360	138.279
<i>CL Fabbricaz. mezzi di trasporto</i>	8.939	994	339	7.156	6.614	10.026	413	864	3.086	1.900	895	2.703	43.928
<i>CM Altre attività manif., ripar. e instal. macchine e apparecchiature</i>	6.849	12.002	1.243	20.923	10.736	10.550	2.498	2.536	3.543	3.262	1.060	15.966	91.168
D Forn. di en.elettrica, gas, vapore e aria condiz.	831	543	600	6.956	987	1.765	661	611	616	220	324	626	14.741
E Forn. acqua; reti fognarie, attività trat. rifiuti e risanamento	1.724	1.198	220	8.818	2.747	2.897	1.390	567	1.035	651	266	1.765	23.276
F Costruzioni	27.066	20.521	7.882	104.018	56.894	55.179	16.932	10.761	13.975	11.374	6.887	25.981	357.468
G Comm. ingrosso e dettaglio; ripar.autoveicoli e motocicli	52.044	35.864	10.791	268.687	63.528	78.158	27.875	19.568	24.952	19.127	11.736	51.483	663.813
H Trasporto e magazzinaggio	18.974	8.847	3.127	105.067	20.158	17.013	8.251	5.192	7.782	4.356	5.521	10.234	214.522
I Servizi di alloggio e ristorazione	15.522	12.098	6.637	84.450	18.465	27.873	7.988	5.411	6.311	5.728	3.246	8.590	202.320
J Servizi di informazione e comunicazione	5.354	3.077	1.001	104.646	6.652	8.889	2.389	1.713	2.058	1.764	1.903	8.009	147.457
K Attività finanziarie e assicurative	7.309	4.675	2.249	85.117	12.443	13.119	4.083	3.161	4.461	2.907	2.635	7.379	149.537
L Attività immobiliari	7.526	4.574	1.071	38.724	8.200	10.400	2.575	1.825	2.634	2.633	1.293	7.367	88.822
M Attività professionali, scientifiche e tecniche	16.903	12.766	3.632	152.026	22.480	25.586	9.229	5.956	7.367	6.615	3.245	17.581	283.387
N Noleggio, agenzie viaggio, servizi supporto imprese	20.194	9.650	2.015	138.890	19.155	22.677	6.611	5.501	6.242	4.940	3.164	11.798	250.836
P Istruzione	1.150	894	302	7.269	1.391	1.615	589	407	298	523	150	1.310	15.898
Q Sanità e assistenza sociale	10.700	7.670	2.415	47.691	13.151	14.597	8.200	3.486	4.777	3.339	1.884	13.566	131.478
R Attività artistiche, intratt. e divertimento	1.918	1.725	473	12.932	2.235	3.014	1.309	1.118	991	656	369	1.463	28.203
S Altre attività di servizi	7.813	4.717	1.282	30.180	8.439	10.961	4.215	2.696	3.210	2.460	2.015	6.458	84.447
TOTALE	298.806	193.795	57.219	1.449.843	400.134	453.035	137.918	103.739	140.617	116.154	60.195	265.934	3.677.388

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Tabella 6.12. – Gli addetti 2009 per sottosezioni di attività economica – Variazioni % su 2008

	Varese	Como	Sondrio	Milano	Bergamo	Brescia	Pavia	Cremona	Mantova	Lecco	Lodi	Monza-Brianza	LOMBARDIA
B Estrazione di minerali da cave e miniere	-9,7	-11,6	2,6	-17,3	-6,4	-14,4	266,1	-25,5	0,8	46,4	2,3	-9,5	-6,8
C manifatturiero	-4,9	-5,1	-4,0	-3,9	-4,4	-3,7	-7,0	-2,9	-5,2	-2,4	-4,7	-6,8	-4,5
<i>CA Ind. alimentari, bevande e tabacco</i>	-6,8	-2,2	0,6	-5,1	-4,8	-0,2	-0,7	0,9	-3,1	6,4	1,4	-1,5	-2,4
<i>CB Ind. tessili, abbigliamento, pelli e accessori</i>	-9,6	-4,6	-14,0	-6,0	-7,6	-9,0	-9,9	-12,4	-6,5	-2,1	-14,1	-7,5	-7,3
<i>CC Ind. legno, carta e stampa</i>	-7,3	-3,5	-9,5	-4,4	-2,8	-2,9	6,1	-1,0	-3,2	-4,6	-6,9	-10,2	-4,4
<i>CD Fabbr. coke e prodotti petroliferi raffinati</i>	-4,4	1,3	-	-11,1	4,9	-15,7	-97,1	1,7	12,7	-	-2,9	-1,1	-20,8
<i>CE Fabbr. sostanze e prodotti chimici</i>	-3,0	-4,4	-1,9	1,1	-5,1	4,8	-0,4	4,1	-1,3	0,0	4,7	-10,8	-1,3
<i>CF Prod. articoli farmaceutici, chimico-medicinali e botanici</i>	-0,2	-6,1	-5,3	-4,4	-4,2	17,9	2,1	0,0	-67,1	38,0	-11,3	-2,6	-3,2
<i>CG Fabbr. articoli gomma e mat. plastiche, altri prod.lav. minerali non metalliferi</i>	-2,9	-9,9	1,2	-1,7	-6,4	-1,7	-4,4	-2,3	-4,8	-3,8	1,0	-3,4	-3,6
<i>CH Fabbr. metalli base e lavorazione prodotti in metallo, esclusi macchine e impianti</i>	-5,3	-7,8	-4,0	-8,7	-4,1	-5,5	-10,1	-3,9	-5,9	-3,1	-12,3	-6,3	-6,0
<i>CI Fabbr. computer, apparecchi elettronici e ottici</i>	-11,4	-10,3	-13,9	-20,7	-7,8	1,3	-16,0	-13,1	-14,7	-4,6	-37,4	-5,9	-12,6
<i>CJ Fabbr. di apparecchi elettrici</i>	-2,2	-6,5	-5,9	11,0	-2,3	0,0	-2,2	-13,4	-0,8	-0,7	25,8	-12,0	1,0
<i>CK Fabbricaz. di macchinari ed apparecchi n.c.a.</i>	-2,1	-2,9	1,2	-1,3	0,5	-0,7	-3,1	1,1	-3,2	-4,7	-2,5	-4,6	-1,6
<i>CL Fabbricaz. di mezzi di trasporto</i>	1,0	11,1	-5,9	5,4	-6,0	-3,3	28,5	-13,5	-6,5	2,2	-7,0	-16,8	-2,3
<i>CM Altre attività manifatturiere, ripar. ed instal. macchine ed apparecchiature</i>	-8,2	-4,6	-7,1	-1,3	-6,3	-4,1	-20,9	-6,4	-11,5	-1,8	-23,6	-6,8	-5,8
D Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	31,3	-4,2	-5,9	8,4	13,7	-3,0	-33,4	-3,9	-14,5	-32,9	-3,1	5,4	1,3
E Forn. . acqua; reti fognarie, attività . trattamento rifiuti e risanamento	3,7	15,1	4,1	-3,1	14,7	2,9	26,9	6,2	1,6	37,2	-14,1	-8,0	3,1
F Costruzioni	-5,3	-2,8	-5,2	-3,5	-6,3	-5,7	-4,8	-2,7	-6,4	-3,0	-8,2	-7,7	-5,0
G Comm. ingrosso e . dettaglio; riparazione autoveicoli e motocicli	-1,2	1,1	-0,3	-0,8	0,6	-0,8	-0,1	-0,9	-1,4	-1,4	-1,1	-9,5	-1,3
H Trasporto e magazzinaggio	-10,6	-9,2	3,5	1,0	-7,8	-6,5	4,0	-6,3	-5,1	-6,0	1,1	-7,3	-2,9
I Servizi di alloggio e ristorazione	2,4	-1,4	-1,6	1,9	0,2	-0,3	1,0	1,2	-4,5	2,2	1,5	-4,8	0,6
J Servizi di informazione e comunicazione	2,2	0,8	-0,8	4,2	1,6	-2,2	-1,1	2,0	2,1	0,9	11,2	11,0	3,8
K Attività finanziarie e assicurative	-0,7	5,3	3,3	-0,8	7,5	-0,6	8,0	8,4	17,6	6,6	-1,9	-0,1	1,1
L Attività immobiliari	3,8	4,6	14,4	1,7	0,7	1,6	2,6	0,9	4,2	2,1	-1,1	-3,3	1,7
M Attività professionali, scientifiche e tecniche	-0,6	2,5	-0,4	-2,5	1,5	-0,6	0,6	-0,3	1,0	3,2	0,7	-1,4	-1,2
N Noleggio, agenzie viaggio, servizi supporto imprese	-10,8	-16,6	2,0	-4,5	-0,3	-11,8	-4,9	-22,1	-2,1	-8,5	-2,0	-4,6	-6,4
P Istruzione	-31,5	9,9	13,4	14,4	1,7	11,4	1,8	17,0	-6,3	8,2	22,0	5,3	5,8
Q Sanità e assistenza sociale	11,2	7,2	6,7	4,6	6,0	2,0	6,2	3,9	4,5	5,3	0,7	7,1	5,4
R Attività artistiche, intrattenimento e divertimento	-3,7	-5,5	-6,6	1,2	3,9	-5,6	2,4	4,6	10,8	-1,3	13,6	-5,1	-0,1
S Altre attività di servizi	9,2	6,5	7,7	11,1	8,4	6,5	7,7	5,6	4,2	6,4	5,0	2,3	8,1
TOTALE	-3,3	-2,5	-1,0	-1,0	-2,1	-3,0	-1,1	-2,6	-2,7	-1,3	-1,9	-5,3	-2,1

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Tabella 6.13. – Gli addetti 2009 per sottosezioni di attività economica – Composizione %

	Varese	Como	Sondrio	Milano	Bergamo	Brescia	Pavia	Cremona	Mantova	Lecco	Lodi	Monza-Brianza	LOMBARDIA
B Estrazione di minerali da cave e miniere	0,1	0,1	0,4	0,3	0,1	0,2	0,7	0,1	0,1	0,0	0,1	0,0	0,2
C manifatturiero	34,7	33,5	23,2	17,2	35,7	35,0	25,2	34,4	38,2	42,0	25,8	34,7	27,5
<i>CA Ind. alimentari, bevande e tabacco</i>	1,4	1,7	5,6	1,2	1,6	1,9	3,0	7,0	5,0	2,3	2,6	1,3	1,9
<i>CB Ind. tessili, abbigliamento, pelli e accessori</i>	6,1	9,4	1,3	1,5	4,5	3,3	2,7	2,0	9,5	3,7	0,9	2,5	3,4
<i>CC Ind. legno, carta e stampa</i>	1,9	2,8	2,7	1,4	2,8	1,8	1,6	3,1	3,1	2,4	1,4	2,4	2,0
<i>CD Fabbr. coke e prodotti petroliferi raffinati</i>	0,0	0,0	-	0,1	0,0	0,0	0,0	0,4	0,3	0,0	0,2	0,0	0,1
<i>CE Fabbr. sostanze e prodotti chimici</i>	1,3	1,1	0,4	1,3	1,6	0,4	0,9	2,2	1,4	0,7	3,8	1,5	1,3
<i>CF Prod. articoli farmaceutici, chimico-medicinali e botanici</i>	0,9	0,2	0,8	1,2	0,3	0,1	0,8	0,0	0,0	0,2	0,5	1,2	0,7
<i>CG Fabbr. articoli gomma e mat. plastiche, altri prod.lav. minerali non metalliferi</i>	4,2	2,4	2,0	1,4	4,2	3,1	2,9	2,2	2,7	2,9	3,1	3,2	2,5
<i>CH Fabbr. metalli base e lavorazione prodotti in metallo, esclusi macchine e impianti</i>	5,5	5,1	4,2	2,7	8,0	12,8	4,3	7,5	5,9	16,0	4,6	5,9	5,9
<i>CI Fabbr. computer, apparecchi elettronici e ottici</i>	0,8	0,8	0,7	0,8	0,8	0,4	0,4	0,5	0,3	1,7	0,4	3,8	1,0
<i>CJ Fabbr. di apparecchi elettrici</i>	2,8	0,8	0,2	1,1	2,2	1,4	1,5	1,3	0,8	1,9	2,1	1,6	1,5
<i>CK Fabbricaz. di macchinari ed apparecchi n.c.a.</i>	4,6	2,5	2,5	2,5	5,3	5,1	5,0	4,9	4,6	5,8	2,7	4,3	3,8
<i>CL Fabbricaz. di mezzi di trasporto</i>	3,0	0,5	0,6	0,5	1,7	2,2	0,3	0,8	2,2	1,6	1,5	1,0	1,2
<i>CM Altre attività manifatturiere, ripar. ed instal. macchine ed apparecchiature</i>	2,3	6,2	2,2	1,4	2,7	2,3	1,8	2,4	2,5	2,8	1,8	6,0	2,5
D Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	0,3	0,3	1,0	0,5	0,2	0,4	0,5	0,6	0,4	0,2	0,5	0,2	0,4
E Forn. . acqua; reti fognarie, attività . trattamento rifiuti e risanamento	0,6	0,6	0,4	0,6	0,7	0,6	1,0	0,5	0,7	0,6	0,4	0,7	0,6
F Costruzioni	9,1	10,6	13,8	7,2	14,2	12,2	12,3	10,4	9,9	9,8	11,4	9,8	9,7
G Comm. ingrosso e . dettaglio; riparazione autoveicoli e motocicli	17,4	18,5	18,9	18,5	15,9	17,3	20,2	18,9	17,7	16,5	19,5	19,4	18,1
H Trasporto e magazzinaggio	6,3	4,6	5,5	7,2	5,0	3,8	6,0	5,0	5,5	3,8	9,2	3,8	5,8
I Servizi di alloggio e ristorazione	5,2	6,2	11,6	5,8	4,6	6,2	5,8	5,2	4,5	4,9	5,4	3,2	5,5
J Servizi di informazione e comunicazione	1,8	1,6	1,7	7,2	1,7	2,0	1,7	1,7	1,5	1,5	3,2	3,0	4,0
K Attività finanziarie e assicurative	2,4	2,4	3,9	5,9	3,1	2,9	3,0	3,0	3,2	2,5	4,4	2,8	4,1
L Attività immobiliari	2,5	2,4	1,9	2,7	2,0	2,3	1,9	1,8	1,9	2,3	2,1	2,8	2,4
M Attività professionali, scientifiche e tecniche	5,7	6,6	6,3	10,5	5,6	5,6	6,7	5,7	5,2	5,7	5,4	6,6	7,7
N Noleggio, agenzie viaggio, servizi supporto imprese	6,8	5,0	3,5	9,6	4,8	5,0	4,8	5,3	4,4	4,3	5,3	4,4	6,8
P Istruzione	0,4	0,5	0,5	0,5	0,3	0,4	0,4	0,4	0,2	0,5	0,2	0,5	0,4
Q Sanità e assistenza sociale	3,6	4,0	4,2	3,3	3,3	3,2	5,9	3,4	3,4	2,9	3,1	5,1	3,6
R Attività artistiche, intrattenimento e divertimento	0,6	0,9	0,8	0,9	0,6	0,7	0,9	1,1	0,7	0,6	0,6	0,6	0,8
S Altre attività di servizi	2,6	2,4	2,2	2,1	2,1	2,4	3,1	2,6	2,3	2,1	3,3	2,4	2,3
TOTALE	100,0	100,0											

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Tabella 6.14. – Gli addetti 2009 per sottosezioni di attività economica – Incidenza % provinciale

	Varese	Como	Sondrio	Milano	Bergamo	Brescia	Pavia	Cremona	Mantova	Lecco	Lodi	Monza-Brianza	LOMBARDIA
B Estrazione di minerali da cave e miniere	2,8	1,3	3,1	59,5	5,9	10,7	11,3	1,6	2,2	0,2	0,7	0,7	100,0
C manifatturiero	10,2	6,4	1,3	24,6	14,1	15,6	3,4	3,5	5,3	4,8	1,5	9,1	100,0
<i>CA Ind. alimentari, bevande e tabacco</i>	6,0	4,7	4,6	25,6	9,3	12,2	5,9	10,5	10,1	3,9	2,3	5,1	100,0
<i>CB Ind. tessili, abbigliamento, pelli e accessori</i>	14,7	14,8	0,6	18,2	14,7	12,2	3,0	1,6	10,8	3,5	0,4	5,5	100,0
<i>CC Ind. legno, carta e stampa</i>	7,8	7,6	2,2	28,5	15,4	11,3	3,0	4,5	6,0	3,8	1,2	8,7	100,0
<i>CD Fabbr. coke e prodotti petroliferi raffinati</i>	0,6	1,3	-	45,9	7,3	2,0	0,7	17,1	18,9	1,0	4,5	0,6	100,0
<i>CE Fabbr. sostanze e prodotti chimici</i>	8,3	4,8	0,6	40,8	13,8	4,3	2,7	4,9	4,3	1,7	5,0	8,8	100,0
<i>CF Prod. articoli farmaceutici, chimico-medicinali e botanici</i>	10,1	1,2	1,6	64,4	4,3	1,0	3,9	0,1	0,0	0,8	1,2	11,4	100,0
<i>CG Fabbr. articoli gomma e mat. plastiche, altri prod.lav. minerali non metalliferi</i>	13,6	4,9	1,3	21,3	18,3	15,0	4,3	2,4	4,1	3,7	2,0	9,2	100,0
<i>CH Fabbr. metalli base e lavorazione prodotti in metallo, esclusi macchine e impianti</i>	7,6	4,5	1,1	18,0	14,8	26,8	2,7	3,6	3,8	8,5	1,3	7,3	100,0
<i>CI Fabbr. computer, apparecchi elettronici e ottici</i>	6,5	4,5	1,1	34,4	8,6	5,7	1,7	1,6	1,4	5,5	0,7	28,4	100,0
<i>CJ Fabbr. di apparecchi elettrici</i>	15,4	2,8	0,2	30,7	16,2	12,0	3,9	2,4	2,0	4,1	2,4	7,9	100,0
<i>CK Fabbricaz. di macchinari ed apparecchi n.c.a.</i>	9,9	3,5	1,0	25,9	15,3	16,8	5,0	3,7	4,7	4,9	1,2	8,2	100,0
<i>CL Fabbricaz. di mezzi di trasporto</i>	20,4	2,3	0,8	16,3	15,1	22,8	0,9	2,0	7,0	4,3	2,0	6,2	100,0
<i>CM Altre attività manifatturiere, ripar. ed instal. macchine ed apparecchiature</i>	7,5	13,2	1,4	23,0	11,8	11,6	2,7	2,8	3,9	3,6	1,2	17,5	100,0
D Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	5,6	3,7	4,1	47,2	6,7	12,0	4,5	4,1	4,2	1,5	2,2	4,2	100,0
E Forn. . acqua; reti fognarie, attività . trattamento rifiuti e risanamento	7,4	5,1	0,9	37,9	11,8	12,4	6,0	2,4	4,4	2,8	1,1	7,6	100,0
F Costruzioni	7,6	5,7	2,2	29,1	15,9	15,4	4,7	3,0	3,9	3,2	1,9	7,3	100,0
G Comm. ingrosso e . dettaglio; riparazione autoveicoli e motocicli	7,8	5,4	1,6	40,5	9,6	11,8	4,2	2,9	3,8	2,9	1,8	7,8	100,0
H Trasporto e magazzinaggio	8,8	4,1	1,5	49,0	9,4	7,9	3,8	2,4	3,6	2,0	2,6	4,8	100,0
I Servizi di alloggio e ristorazione	7,7	6,0	3,3	41,7	9,1	13,8	3,9	2,7	3,1	2,8	1,6	4,2	100,0
J Servizi di informazione e comunicazione	3,6	2,1	0,7	71,0	4,5	6,0	1,6	1,2	1,4	1,2	1,3	5,4	100,0
K Attività finanziarie e assicurative	4,9	3,1	1,5	56,9	8,3	8,8	2,7	2,1	3,0	1,9	1,8	4,9	100,0
L Attività immobiliari	8,5	5,1	1,2	43,6	9,2	11,7	2,9	2,1	3,0	3,0	1,5	8,3	100,0
M Attività professionali, scientifiche e tecniche	6,0	4,5	1,3	53,6	7,9	9,0	3,3	2,1	2,6	2,3	1,1	6,2	100,0
N Noleggio, agenzie viaggio, servizi supporto imprese	8,1	3,8	0,8	55,4	7,6	9,0	2,6	2,2	2,5	2,0	1,3	4,7	100,0
P Istruzione	7,2	5,6	1,9	45,7	8,8	10,2	3,7	2,6	1,9	3,3	0,9	8,2	100,0
Q Sanità e assistenza sociale	8,1	5,8	1,8	36,3	10,0	11,1	6,2	2,7	3,6	2,5	1,4	10,3	100,0
R Attività artistiche, intrattenimento e divertimento	6,8	6,1	1,7	45,9	7,9	10,7	4,6	4,0	3,5	2,3	1,3	5,2	100,0
S Altre attività di servizi	9,3	5,6	1,5	35,7	10,0	13,0	5,0	3,2	3,8	2,9	2,4	7,6	100,0
TOTALE	8,1	5,3	1,6	39,4	10,9	12,3	3,8	2,8	3,8	3,2	1,6	7,2	100,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Tabella 6.15. – Numero medio addetti su Unità Locali 2009

	Varese	Como	Sondrio	Milano	Bergamo	Brescia	Pavia	Cremona	Mantova	Lecco	Lodi	Monza-Brianza	LOMBARDIA
B Estrazione di minerali da cave e miniere	11	6	7	70	8	5	21	5	4	5	3	19	15
C manifatturiero	11	9	9	9	12	10	8	11	12	11	10	10	10
<i>CA Ind. alimentari, bevande e tabacco</i>	8	9	13	10	8	8	9	18	13	11	10	9	10
<i>CB Ind. tessili, abbigliamento, pelli ecc.</i>	9	14	9	6	13	8	7	6	11	11	6	9	9
<i>CC Ind. legno, carta e stampa</i>	6	7	5	6	9	6	5	9	10	7	5	6	7
<i>CD Fabbr. coke e prodotti petroliferi raffinati</i>	4	15	-	25	21	11	8	77	71	11	51	7	29
<i>CE Fabbr. sostanze e prodotti chimici</i>	22	28	21	23	28	15	20	33	54	15	40	30	25
<i>CF Prod. art. farmaceutici, chimico-medicinali, botanici</i>	144	30	443	92	69	18	59	27	1	57	79	171	91
<i>CG Fabbr. Art. gomma, mat. plastiche, prod.lav. miner. non metall.</i>	15	12	8	10	15	12	11	10	13	12	12	11	12
<i>CH Fabbr. metalli base e lavor. prodotti metallo, no macchine e impianti</i>	8	8	9	7	11	11	6	11	11	11	7	8	9
<i>CI Fabbr. computer, appar. elettronici e ottici</i>	9	16	23	13	12	11	7	14	9	18	8	40	15
<i>CJ Fabbri. appar.elettrici</i>	24	14	7	12	22	14	17	15	15	16	14	12	15
<i>CK Fabbricaz. macchinari ed apparecchi n.c.a.</i>	14	12	30	14	19	15	14	17	16	16	15	15	15
<i>CL Fabbricaz. mezzi di trasporto</i>	67	14	28	23	47	38	15	28	50	29	45	35	36
<i>CM Altre attività manif., ripar. e instal. macchine e apparecchiature</i>	4	6	5	4	5	4	3	4	5	5	3	5	4
D Forn. di en.elettrica, gas, vapore e aria condiz.	12	16	10	16	8	11	13	15	17	12	11	22	14
E Forn. acqua; reti fognarie, attività trat. rifiuti e risanamento	10	10	6	16	10	9	11	10	12	13	9	14	12
F Costruzioni	2	3	3	3	3	3	2	2	2	3	2	3	3
G Comm. ingrosso e dettaglio; ripar.autoveicoli e motocicli	3	3	3	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3
H Trasporto e magazzino	9	6	5	8	7	5	6	5	7	5	8	5	7
I Servizi di alloggio e ristorazione	4	4	4	6	4	4	3	3	3	4	4	3	4
J Servizi di informazione e comunicazione	3	3	4	7	3	4	2	3	3	3	5	4	5
K Attività finanziarie e assicurative	4	4	6	9	5	4	4	4	4	4	5	4	6
L Attività immobiliari	2	2	2	2	1	2	1	2	2	2	2	2	2
M Attività professionali, scientifiche e tecniche	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
N Noleggio, agenzie viaggio, servizi supporto imprese	7	5	5	8	6	7	5	6	6	5	5	4	7
P Istruzione	3	3	3	3	3	3	2	3	2	4	2	3	3
Q Sanità e assistenza sociale	3	3	4	3	3	3	3	2	3	2	2	4	3
R Attività artistiche, intratt. e divertimento	2	3	3	2	2	3	2	3	3	2	2	2	2
S Altre attività di servizi	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
TOTALE	4	4	4	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Tabella 6.16. – Numero medio addetti su Unità Locali 2009 -Variazioni % su 2008

	Varese	Como	Sondrio	Milano	Bergamo	Brescia	Pavia	Cremona	Mantova	Lecco	Lodi	Monza-Brianza	LOMBARDIA
B Estrazione di minerali da cave e miniere	-5,4	-6,9	-6,0	12,7	-0,1	-6,6	282,7	-25,5	9,7	46,4	7,7	81,0	2,8
C manifatturiero	0,2	-0,2	0,1	-0,5	0,2	0,4	-1,5	2,4	-0,3	0,4	-0,1	2,3	0,2
<i>CA Ind. alimentari, bevande e tabacco</i>	4,0	6,1	8,4	-1,4	1,2	3,8	1,3	5,7	4,9	5,6	3,9	5,7	2,8
<i>CB Ind. tessili, abbigliamento, pelli e accessori</i>	-2,8	2,7	-7,9	-0,8	-0,7	1,5	2,1	-3,5	-0,2	1,2	-7,5	6,5	0,2
<i>CC Ind. legno, carta e stampa</i>	-2,7	1,5	-4,1	-0,1	2,5	0,6	9,6	8,3	2,4	-0,8	-1,1	-1,9	0,7
<i>CD Fabbr. coke e prodotti petroliferi raffinati</i>	27,5	1,3	-	-4,6	4,9	5,3	-91,3	-18,7	-6,1	-	-2,9	-1,1	-15,6
<i>CE Fabbr. sostanze e prodotti chimici</i>	1,9	0,4	14,4	4,0	-3,9	3,2	5,9	5,6	-1,3	-1,9	17,4	5,8	2,7
<i>CF Prod. articoli farmaceutici, chimico-medicinali e botanici</i>	-5,5	-14,7	-5,3	0,2	12,7	2,2	2,1	0,0	-1,3	38,0	10,9	2,8	0,7
<i>CG Fabbr. articoli gomma e mat. plastiche, altri prod.lav. minerali non metalliferi</i>	2,0	-9,0	-2,2	2,0	-1,3	2,1	3,7	-1,0	-2,5	-0,4	3,6	5,8	0,8
<i>CH Fabbr. metalli base e lavorazione prodotti in metallo, esclusi macchine e impianti</i>	1,7	-0,5	1,1	-2,6	1,8	0,3	-2,5	3,5	3,0	0,7	-5,0	1,7	0,4
<i>CI Fabbr. computer, apparecchi elettronici e ottici</i>	-3,2	6,3	-8,8	-15,6	-6,4	5,6	-12,8	9,2	-8,0	1,7	-28,2	7,9	-5,8
<i>CJ Fabbr. di apparecchi elettrici</i>	1,3	1,3	21,0	10,7	1,4	-0,5	-2,2	0,0	-3,5	-4,9	27,2	-5,8	2,9
<i>CK Fabbricaz. di macchinari ed apparecchi n.c.a.</i>	-4,5	-6,0	3,3	0,1	-0,3	-2,0	-1,0	-0,2	-4,9	-2,4	0,3	0,5	-1,3
<i>CL Fabbricaz. di mezzi di trasporto</i>	1,8	14,3	-29,4	3,8	-6,0	-2,9	47,6	6,0	-8,0	11,6	-2,3	-0,8	-0,1
<i>CM Altre attività manifatturiere, ripar. ed instal. macchine ed apparecchiature</i>	-4,5	-1,2	-6,0	-1,2	-2,6	-2,9	-17,7	-5,3	-10,2	-0,4	-23,1	2,5	-2,8
D Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	9,4	1,2	-17,2	-8,8	3,6	-11,9	-29,4	-13,3	-16,8	-25,4	13,0	5,4	-8,5
E Forn. . acqua; reti fognarie, attività . trattamento rifiuti e risanamento	4,3	8,7	-6,6	-4,1	10,3	5,5	23,9	-11,5	-3,3	15,3	-0,2	-5,9	1,3
F Costruzioni	-2,3	-1,8	-4,4	-3,3	-3,7	-3,3	-1,3	0,9	-0,9	-1,1	-2,2	-0,4	-2,4
G Comm. ingrosso e . dettaglio; riparazione autoveicoli e motocicli	0,8	3,4	1,4	0,0	2,1	0,6	2,0	1,2	0,4	-0,2	0,8	-2,7	0,5
H Trasporto e magazzinaggio	-6,3	-5,0	5,6	2,6	-5,6	-4,0	6,6	-0,8	-1,4	-2,9	5,5	-2,0	-0,2
I Servizi di alloggio e ristorazione	3,1	-2,2	-1,9	2,0	0,4	0,3	1,9	2,1	-7,0	-0,4	-0,3	-3,4	0,6
J Servizi di informazione e comunicazione	2,1	1,3	-2,7	5,3	0,8	0,3	2,4	1,9	1,9	0,7	12,1	17,7	5,1
K Attività finanziarie e assicurative	-3,4	1,5	-2,0	-5,0	3,3	-5,7	3,7	1,9	10,7	3,3	-3,9	-1,4	-2,9
L Attività immobiliari	2,1	1,0	8,7	-1,2	0,5	1,2	-0,1	-0,3	3,2	0,7	2,1	-0,5	0,1
M Attività professionali, scientifiche e tecniche	-2,1	0,8	-1,0	-4,1	0,1	-2,5	-1,8	-1,7	0,6	0,4	-0,6	-2,1	-2,7
N Noleggio, agenzie viaggio, servizi supporto imprese	-12,2	-23,1	5,2	-1,8	-4,2	-10,3	-6,8	-26,6	-3,7	-12,6	-1,5	1,8	-5,6
P Istruzione	-31,4	2,8	6,0	4,5	-0,4	4,8	6,9	6,8	-4,9	2,8	22,0	2,0	0,0
Q Sanità e assistenza sociale	6,7	2,2	3,9	0,9	0,7	-2,7	0,2	-0,9	-0,9	-0,4	-5,7	1,2	0,8
R Attività artistiche, intrattenimento e divertimento	-4,2	-0,7	-5,6	0,1	-2,0	-5,2	1,6	4,3	5,2	-3,7	6,2	-8,3	-1,3
S Altre attività di servizi	8,2	5,6	5,7	8,4	7,0	5,2	6,2	5,6	2,8	5,7	4,8	4,0	6,7
TOTALE	-2,3	-2,2	-0,7	-1,3	-1,3	-2,2	-0,3	-1,5	-1,3	-1,4	-0,1	-0,9	-1,4

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

6.3. Analisi delle dinamiche dell'offerta

I dati di fonte Movimprese consentono di seguire l'evoluzione recente delle imprese attive in provincia, nonché di approfondire la struttura dell'offerta con un maggiore livello di dettaglio. Si tratta di dati non confrontabili con quelli di fonte Istat, in quanto rispondenti ad esigenze statistiche differenti. I dati Asia rappresentano l'archivio statistico delle imprese attive, sottoposto ad una accurata operazione di verifica attraverso l'integrazione di dati forniti dalle imprese e dati desunti dai principali archivi amministrativi.

I dati Movimprese sono invece il risultato di un'analisi statistica trimestrale della natalità-mortalità delle imprese condotta da Infocamere, per conto di Unioncamere, sugli archivi di tutte le Camere di Commercio Italiane. A fronte delle 896mila unità locali censite da Istat, il sistema camerale rileva 823mila imprese attive nel 2009.

Gli ultimi dati disponibili, indicano che nel primo trimestre 2012 le imprese attive in regione sono 823.017, pari all'86,5% del totale imprese registrate. Delle 951mila imprese registrate, infatti, il 7% risulta in stato di fallimento o liquidazione (67.315), 59.984 risultano inattive e 137 sospese. Osservando la dinamica, le imprese attive risultano in flessione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente dello 0,1%, a indicare un'offerta stagnante ormai da tre anni.

La serie storica qui riportata parte dal 2009, anno dal quale i dati Movimprese sono stati classificati in base alla classificazione Ateco 2007, consentendo pertanto un confronto storico significativo solo da quella data.

Ma il dato complessivo riferito al 2008 dà conto del trend assai poco brillante in atto. Nel 2008 si contavano, infatti, 830.213 imprese attive in regione, un anno dopo si sono ridotte dello 0,8%. Pertanto la stagnazione, osservata nei tre anni successivi, è indicativa di una offerta ridimensionata.

Nel 2009, dunque, il sistema complessivo delle imprese si è ridotto, e nel 2010 si è fermato sugli stessi livelli, per effetto di una frenata nel settore delle attività produttive. Sul calo del 2,2% di tutto il settore produttivo ha pesato, in maniera determinante, quello delle attività manifatturiere, che ha sfiorato il 5%. In quell'anno il settore dei servizi manteneva stabile il saldo complessivo, grazie ad una crescita del 2,6%, che ha riguardato in primo luogo i servizi alla persona (+7%), ma anche quelli alla produzione e al consumo (+3%).

Nel 2011 invece segnali di difficoltà riguardano anche i servizi, in particolare quelli legati alla produzione, per i quali si osservano cali, seppure modesti, ma generalizzati ai principali settori economici. Nel complesso si riducono dello 0,2%, ma anche laddove si osservano segni positivi, il quadro che emerge è di un mercato fermo: 0,2% i servizi al consumo, 0,6% quelli distributivi, sostenuti solo dal commercio all'ingrosso (0,8%).

Nel 2012, come si è osservato, il segno torna ad essere negativo, a conferma del nuovo irrigidimento del clima economico generale, questa volta indotto dal crollo della domanda aggregata interna (laddove nel 2009 era stato il crollo della domanda globale a frenare anche l'economia regionale). La flessione più importante riguarda le attività produttive, con il settore manifatturiero che vede il numero delle imprese attive ridursi da 107.433 a 105.418 (-1,9%). Negativo anche il saldo per i servizi distributivi, con una fuoriuscita di oltre 1.100 imprese, per la maggior parte provenienti dal settore del commercio all'ingrosso. Dal comparto dei servizi alla produzione e, soprattutto, da quelli alla persona arrivano, invece, segnali incoraggianti, sebbene limitati ad alcuni settori, ovvero il noleggio di macchinari e attrezzature e informazione e telecomunicazione (in crescita di circa 900 imprese), gli alberghi e i pubblici servizi (quasi +1.200 imprese) e gran parte dei servizi alla persona (+374 imprese tra istruzione, sanità e attività ricreative e culturali).

L'economia lombarda mostra una forte incidenza del settore del commercio: al primo trimestre 2012 assorbe quasi un quarto dell'offerta complessiva, ovvero 194.733 imprese. Sebbene sia il settore principale, nella media nazionale il ruolo del commercio è anche più importante, pari al 27% nel primo trimestre 2012.

Le 146.553 imprese di costruzioni attive riguardano un'altra quota rilevante del sistema imprenditoriale, pari al 17,8%, un dato che rimane sostanzialmente stabile rispetto al 2009, e che risulta superiore rispetto alla media nazionale (15,6%).

Ma il settore che più caratterizza l'economia lombarda è quello dell'industria manifatturiera che nel 2012 assorbe il 12,8% delle imprese attive, contro una media nazionale attestata sul 10%. Le 105.418 imprese attive rappresentano, come osservato, un calo quasi del 2% rispetto al primo trimestre 2011, per effetto di una fuoriuscita di oltre 2.000 imprese, di cui quasi 550 attive nel settore della fabbricazioni di prodotti in metallo (esclusi i macchinari).

Tabella 6.17. - Dinamica delle imprese attive in Lombardia – Ricostruzione dell'offerta

	2009	2010	2011	I trim. 2011	I trim. 2012	Variazioni %		
						<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>I T 2012</u>
						2009	2010	I T 2011
ATTIVITA' PRODUTTIVE	309.598	307.815	305.702	306.805	302.859	-2,2	0,9	-1,3
Agricoltura caccia e pesca	52.591	51.822	50.999	51.306	50.461	-4,1	1,1	-1,6
Industria e artigianato	257.007	255.993	254.703	255.499	252.398	-1,8	0,9	-1,2
Attività estrattive	455	443	426	444	427	-6,2	-0,2	-3,8
Attività manifatturiere	109.470	107.858	106.321	107.433	105.418	-3,7	0,9	-1,9
Costruzioni	147.082	147.692	147.956	147.622	146.553	-0,4	1,0	-0,7
SERVIZI	504.865	512.017	518.808	516.073	517.982	2,6	0,2	0,4
Servizi distributivi	135.265	135.452	135.227	135.606	134.451	-0,6	0,6	-0,9
Energia elettrica, gas e acqua	903	1.193	1.528	1.289	1.640	81,6	-6,8	27,2
Smaltim. rifiuti e acque di scarico	1.201	1.259	1.262	1.262	1.266	5,4	-0,3	0,3
Trasporti	29.429	28.915	28.628	28.884	28.518	-3,1	0,4	-1,3
Comm. all'ingrosso e intermediari	103.732	104.085	103.809	104.171	103.027	-0,7	0,8	-1,1
Servizi di produzione	179.774	183.022	185.321	184.622	185.656	3,3	-0,2	0,6
Credito e assicurazioni	20.721	21.029	21.229	21.068	21.279	2,7	-0,2	1,0
Attività immobiliari	70.182	70.406	70.382	70.779	70.440	0,4	-0,1	-0,5
Noleggio macchinari, attrezzature	24.838	25.783	26.751	26.070	26.804	7,9	-0,2	2,8
Informazione e telecomunic.	23.021	23.365	23.741	23.624	23.769	3,2	-0,1	0,6
Ricerca e sviluppo	9.790	9.905	9.983	10.025	9.931	1,4	0,5	-0,9
Att. studi architettura e ingegneria	5.187	5.202	5.149	5.229	5.147	-0,8	0,0	-1,6
Altre attività profes. e imprend.	26.035	27.332	28.086	27.827	28.286	8,6	-0,7	1,6
Servizi al consumo	138.130	140.424	142.570	140.771	142.278	3,0	0,2	1,1
Comm. minuto e rip. beni consumo	90.528	91.377	92.146	91.370	91.706	1,3	0,5	0,4
Pubblici esercizi e alberghi	47.602	49.047	50.424	49.401	50.572	6,2	-0,3	2,4
Servizi personali	51.669	53.092	55.664	55.047	55.571	7,6	0,2	1,0
Istruzione	3.014	3.128	3.862	3.785	3.907	29,6	-1,2	3,2
Sanità	4.706	4.850	5.565	5.529	5.586	18,7	-0,4	1,0
Att. ricreative, culturali e sportive	7.718	8.101	8.468	8.292	8.487	10,0	-0,2	2,4
Altre attività dei servizi	36.231	37.013	37.769	37.441	37.591	3,8	0,5	0,4
Servizi pubblici	27	27	26	27	26	-3,7	0,0	-3,7
Altro	8.805	3.788	1.510	613	2.176	-75,3	-30,6	255,0
TOTALE	823.268	823.620	826.020	823.491	823.017	0,0	0,4	-0,1

Fonte: elaborazione CRESME su dati Movimprese

Tabella 6.18. - Dinamica delle imprese attive in Lombardia – Le attività caratterizzanti l'economia regionale

	2009	2010	2011	I trim. 2011	I trim. 2012	Variazioni %		
						2010	2011	I T 2012
						2009	2010	I T 2011
Costruzioni	147.082	147.692	147.956	147.622	146.553	-0,4	1,0	-0,7
Costruzione di edifici	47.671	47.311	46.769	47.183	46.305	-2,9	1,0	-1,9
Ingegneria civile	1.291	1.325	1.295	1.323	1.288	-0,2	0,5	-2,6
Lavori di costruzione specializzati	98.120	99.056	99.892	99.116	98.960	0,9	0,9	-0,2
Manifatturiero	109.470	107.858	106.321	107.433	105.418	-3,7	0,9	-1,9
Ind. legno e prod.legno, sughero	6.238	6.096	5.982	6.033	5.871	-5,9	1,9	-2,7
Fabbr. prod. metallo (no macchinari)	27.615	26.824	26.356	26.612	26.067	-5,6	1,1	-2,0
Fabbricazione di mobili	5.965	5.719	5.597	5.665	5.532	-7,3	1,2	-2,3
Rip., mant. e instal. macchine ed.	4.075	4.651	5.020	4.842	5.103	25,2	-1,6	5,4
Commercio	194.260	195.462	195.955	195.541	194.733	0,2	0,6	-0,4
Dettaglio	90.528	91.377	92.146	91.370	91.706	1,3	0,5	0,4
Ingrosso	103.732	104.085	103.809	104.171	103.027	-0,7	0,8	-1,1
Attività alloggio e ristorazione	47.602	49.047	50.424	49.401	50.572	6,2	-0,3	2,4
Attività immobiliari	70.182	70.406	70.382	70.779	70.440	0,4	-0,1	-0,5
Altro	254.672	253.155	254.982	252.715	255.301	0,2	-0,1	1,0
TOTALE	823.268	823.620	826.020	823.491	823.017	0,0	0,4	-0,1

Fonte: elaborazione CRESME su dati Movimprese

Tabella 6.19. - Ricostruzione dell'offerta in Lombardia – composizione %

	TOTALE IMPRESE		IMPRESE ARTIGIANE	
	2009	I trim. 2012	2009	I trim. 2012
Costruzioni	17,9	17,8	42	42
Costruzione di edifici	5,8	5,6	8,9	8,5
Ingegneria civile	0,2	0,2	0,2	0,2
Lavori di costruzione specializzati	11,9	12,0	33,2	33,8
Manifatturiero	13,3	12,8	24,1	23,5
Ind. legno e prod.legno, sughero	0,8	0,7	2,0	1,9
Fabbr. prod. metallo (no macchinari)	3,4	3,2	6,9	6,6
Fabbricazione di mobili	0,7	0,7	1,6	1,5
Rip., mant. e instal. macchine ed.	0,5	0,6	1,1	1,4
Commercio	23,6	23,7	4,9	4,8
Dettaglio	11,0	11,1	0,3	0,2
Ingrosso	12,6	12,5	4,6	4,6
Attività alloggio e ristorazione	5,8	6,1	2,3	2,6
Attività immobiliari	8,5	8,6	0,0	0,0
Altro	30,9	31,0	26,3	26,6
TOTALE	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati Movimprese

Tabella 6.20. - Imprese attive al primo trimestre 2012

	VARESE	COMO	SONDRIO	MILANO	BERGAMO	BRESCIA	PAVIA	CREMONA	MANTOVA	LECCO	LODI	MONZA - BRIANZA
ATTIVITA' PRODUTTIVE	15.739	12.359	3.353	39.272	23.937	26.210	10.819	6.900	9.515	6.465	4.198	15.886
Agricoltura caccia e pesca	37	90	33	248	167	271	117	107	197	32	48	68
Industria e artigianato	15.702	12.269	3.320	39.024	23.770	25.939	10.702	6.793	9.318	6.433	4.150	15.818
Attività estrattive	2	0	11	1	11	48	8	5	3	0	1	0
Attività manifatturiere	5.579	4.460	1.093	13.652	7.618	10.598	3.288	2.307	3.290	2.665	1.117	6.047
Costruzioni	10.121	7.809	2.216	25.371	16.141	15.293	7.406	4.481	6.025	3.768	3.032	9.771
SERVIZI	7.375	5.489	1.589	28.570	9.411	11.583	4.713	2.989	3.864	2.928	1.853	7.070
Servizi distributivi	2.218	1.783	701	11.333	3.165	4.140	1.629	1.013	1.456	950	661	2.402
Energia elettrica, gas e acqua	1	3	0	7	1	1	0	0	1	2	0	6
Smaltim. rifiuti e acque di scarico	45	31	15	58	78	88	25	11	17	17	5	31
Trasporti	1.104	889	383	8.305	1.565	2.184	926	591	753	477	400	1.366
Comm. all'ingrosso e intermediari	1.068	860	303	2.963	1.521	1.867	678	411	685	454	256	999
Servizi di produzione	1.529	1.328	170	6.227	1.559	1.756	765	446	459	679	325	1.560
Credito e assicurazioni	3	1	0	1	3	3	0	0	0	2	0	1
Attività immobiliari	14	12	0	26	15	13	1	2	1	6	5	17
Noleggio macchinari, attrezzature	1.051	681	98	4.096	771	874	498	243	252	340	238	981
Informazione e telecomunic.	158	197	12	516	230	291	74	34	53	115	15	145
Ricerca e sviluppo	54	39	6	302	74	91	33	28	27	28	14	82
Att. studi architettura e ingegneria	27	12	0	49	30	36	9	7	14	9	2	19
Altre attività profes. e imprend.	222	386	54	1.237	436	448	150	132	112	179	51	315
Servizi al consumo	649	422	117	2.057	912	1.183	379	256	346	242	126	647
Comm. minuto e rip. beni consumo	22	19	6	185	78	166	20	22	24	21	15	47
Pubblici esercizi e alberghi	627	403	111	1.872	834	1.017	359	234	322	221	111	600
Servizi personali	2.979	1.956	601	8.952	3.775	4.504	1.940	1.274	1.603	1.057	741	2.461
Istruzione	25	21	4	11	53	43	7	18	4	4	6	2
Sanità	2	5	1	71	3	6	3	3	3	2	1	20
Att. ricreative, culturali e sportive	97	81	17	252	135	156	54	56	51	25	18	61
Altre attività dei servizi	2.855	1.849	579	8.618	3.584	4.299	1.876	1.197	1.545	1.026	716	2.378
Servizi pubblici	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Altro	27	9	3	144	32	43	12	7	25	13	5	36
TOTALE	23.141	17.857	4.945	67.986	33.380	37.836	15.544	9.896	13.404	9.406	6.056	22.992

Fonte: elaborazione CRESME su dati Movimprese

Tabella 6.21. - Imprese attive al primo trimestre 2012 – variazioni % I trim 2012/i trim 2011

	VARESE	COMO	SONDRIO	MILANO	BERGAMO	BRESCIA	PAVIA	CREMONA	MANTOVA	LECCO	LODI	MONZA - BRIANZA
ATTIVITA' PRODUTTIVE	-2,5	-1,5	-5,5	-1,0	-2,7	-2,3	-2,7	-3,8	-4,9	-3,0	-5,6	4,7
Agricoltura caccia e pesca	-7,5	-13,5	-10,8	-11,1	-6,2	-9,4	-2,5	-7,0	-8,4	-5,9	-4,0	-16,0
Industria e artigianato	-2,5	-1,4	-5,4	-0,9	-2,7	-2,3	-2,7	-3,8	-4,8	-3,0	-5,6	4,8
Attività estrattive	0,0		-21,4	-66,7	-15,4	-5,9	14,3	0,0	-40,0	-100,0	0,0	
Attività manifatturiere	-5,3	-4,8	-4,5	-3,5	-3,3	-4,0	-5,4	-4,4	-4,1	-3,8	-6,3	2,1
Costruzioni	-0,9	0,6	-5,7	0,6	-2,4	-1,0	-1,6	-3,4	-5,2	-2,4	-5,3	6,6
SERVIZI	1,0	3,0	-0,4	0,4	1,8	1,2	-0,1	-2,2	-0,8	0,7	0,5	5,8
Servizi distributivi	-3,9	-1,3	-3,6	-5,3	-4,1	-3,7	-4,1	-10,2	-4,6	-6,5	-7,2	1,2
Energia elettrica, gas e acqua		0,0		16,7	0,0	0,0			0,0	0,0	-100,0	0,0
Smaltim. rifiuti e acque di scarico	2,3	19,2	-6,3	-4,9	-4,9	8,6	8,7	22,2	-10,5	13,3	0,0	29,2
Trasporti	-6,0	-4,7	-3,0	-5,5	-7,1	-5,2	-6,6	-14,5	-7,2	-11,0	-9,3	-0,9
Comm. all'ingrosso e intermediari	-1,8	1,8	-4,1	-4,6	-0,7	-2,4	-0,9	-4,0	-1,6	-1,9	-3,4	3,6
Servizi di produzione	11,4	9,4	12,6	9,6	14,3	15,0	6,5	8,5	8,8	10,8	8,7	14,5
Credito e assicurazioni	-25,0	-50,0	-100,0	0,0	-25,0	-25,0		-100,0	-100,0	0,0	-100,0	-50,0
Attività immobiliari	55,6	-25,0		-25,7	-16,7	30,0	0,0	0,0		-25,0	0,0	-10,5
Noleggio macchinari, attrezzature	13,6	16,4	24,1	13,1	17,2	15,3	6,4	10,0	15,6	17,2	12,8	14,9
Informazione e telecomunic.	17,0	7,7	-7,7	25,5	36,9	28,2	25,4	21,4	8,2	12,7	-16,7	34,3
Ricerca e sviluppo	-15,6	-23,5	-14,3	-15,4	-14,0	-9,0	-13,2	-24,3	-12,9	-15,2	-6,7	-1,2
Att. studi architettura e ingegneria	8,0	0,0		-10,9	7,1	2,9	28,6	-12,5	27,3	-25,0	-50,0	-13,6
Altre attività profes. e imprend.	5,2	5,8	5,9	2,8	8,5	14,0	3,4	16,8	0,9	7,8	13,3	15,0
Servizi al consumo	5,0	13,1	0,9	13,6	7,0	5,4	6,2	6,7	2,4	10,5	13,5	10,6
Comm. minuto e rip. beni consumo	-12,0	-24,0	0,0	-18,5	-11,4	-12,6	0,0	-8,3	-14,3	-22,2	-25,0	-21,7
Pubblici esercizi e alberghi	5,7	15,8	0,9	18,2	9,2	9,1	6,5	8,3	3,9	15,1	22,0	14,3
Servizi personali	-0,8	1,0	-0,2	-0,5	1,2	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	2,8	4,2
Istruzione	-3,8	0,0	0,0	83,3	-5,4	-8,5	0,0	-10,0	33,3	0,0	20,0	0,0
Sanità	0,0	-28,6	0,0	-10,1	0,0	-14,3	-25,0	50,0	-25,0	-33,3	0,0	-16,7
Att. ricreative, culturali e sportive	-4,0	9,5	6,3	3,3	2,3	0,6	10,2	9,8	-22,7	-7,4	-5,3	-3,2
Altre attività dei servizi	-0,7	0,8	-0,3	-0,5	1,3	0,1	-0,5	-0,7	0,7	0,0	2,9	4,6
Servizi pubblici												
Altro	22,7	-10,0	-40,0	-74,5	-40,7	-2,3	-25,0	-22,2	92,3	85,7	-16,7	-73,3
TOTALE	-1,4	-0,2	-3,9	-1,0	-1,6	-1,3	-2,0	-3,3	-3,7	-1,8	-3,8	4,6

Fonte: elaborazione CRESME su dati Movimprese

Tabella 6.22. - Imprese attive al primo trimestre 2012 – Le attività caratterizzanti l'economia regionale

	VARESE	COMO	SONDRIO	MILANO	BERGAMO	BRESCIA	PAVIA	CREMONA	MANTOVA	LECCO	LODI	MONZA - BRIANZA
Costruzioni	10.121	7.809	2.216	25.371	16.141	15.293	7.406	4.481	6.025	3.768	3.032	9.771
Costruzione di edifici	2.444	1.678	529	3.498	3.493	3.729	1.868	694	1.381	766	702	1.525
Ingegneria civile	45	50	15	84	140	61	15	16	33	11	17	53
Lavori di costruzione specializzati	7.632	6.081	1.672	21.789	12.508	11.503	5.523	3.771	4.611	2.991	2.313	8.193
Manifatturiero	5.579	4.460	1.093	13.652	7.618	10.598	3.288	2.307	3.290	2.665	1.117	6.047
Ind. legno e prod.legno, sughero	346	372	268	736	749	876	249	197	256	196	110	567
Fabbr. Prod. metallo (no macchinari)	1.441	1.001	232	3.255	2.345	3.952	949	633	682	1.053	318	1.425
Fabbricazione di mobili	165	879	56	459	348	306	73	65	86	106	46	1.250
Rip., mant. e instal. macchine ed.	320	180	65	868	470	626	227	131	153	185	92	338
Commercio	1.090	879	309	3.148	1.599	2.033	698	433	709	475	271	1.046
Dettaglio	22	19	6	185	78	166	20	22	24	21	15	47
Ingrosso	1.068	860	303	2.963	1.521	1.867	678	411	685	454	256	999
Altro	6.351	4.709	1.327	25.815	8.022	9.912	4.152	2.675	3.380	2.498	1.636	6.128
TOTALE	23.141	17.857	4.945	67.986	33.380	37.836	15.544	9.896	13.404	9.406	6.056	22.992
<i>Variazioni % I trim 2012/i trim 2011</i>												
Costruzioni	-0,9	0,6	-5,7	0,6	-2,4	-1,0	-1,6	-3,4	-5,2	-2,4	-5,3	6,6
Costruzione di edifici	-6,8	-5,9	-12,0	-2,9	-6,0	-6,8	-6,2	-7,2	-9,6	-9,1	-7,3	2,3
Ingegneria civile	-2,2	2,0	-21,1	-6,7	-9,1	-10,3	0,0	0,0	-2,9	22,2	-10,5	20,5
Lavori di costruzione specializzati	1,1	2,6	-3,4	1,2	-1,3	1,1	0,1	-2,7	-3,8	-0,5	-4,7	7,4
Manifatturiero	-5,3	-4,8	-4,5	-3,5	-3,3	-4,0	-5,4	-4,4	-4,1	-3,8	-6,3	2,1
Ind. legno e prod.legno, sughero	-6,2	-10,4	-6,6	-13,3	-6,8	-4,5	-8,5	-6,2	-5,5	-7,1	-6,8	2,3
Fabbr. Prod. metallo (no macchinari)	-6,2	-4,0	-10,4	-5,3	-6,4	-6,4	-7,8	-6,4	-5,9	-4,1	-11,7	-0,6
Fabbricazione di mobili	-4,6	-8,2	-5,1	-24,4	-4,7	-12,3	-20,7	-3,0	-7,5	2,9	-4,2	-1,0
Rip., mant. e instal. macchine ed.	19,0	16,9	22,6	23,6	32,0	38,5	27,5	22,4	23,4	29,4	19,5	31,0
Commercio	-2,1	1,0	-4,0	-5,6	-1,3	-3,3	-0,9	-4,2	-2,1	-3,1	-4,9	2,1
Dettaglio	-12,0	-24,0	0,0	-18,5	-11,4	-12,6	0,0	-8,3	-14,3	-22,2	-25,0	-21,7
Ingrosso	-1,8	1,8	-4,1	-4,6	-0,7	-2,4	-0,9	-4,0	-1,6	-1,9	-3,4	3,6
Altro	1,6	3,0	-0,2	-0,6	1,9	1,8	-0,1	-2,2	-0,7	1,5	1,3	4,3
TOTALE	-1,4	-0,2	-3,9	-1,0	-1,6	-1,3	-2,0	-3,3	-3,7	-1,8	-3,8	4,6

Fonte: elaborazione CRESME su dati Movimprese

6.4. Il valore diretto, indiretto e indotto del settore delle costruzioni e dell'immobiliare nell'economia lombarda

Il settore delle costruzioni non coinvolge gli altri settori economici soltanto in forma diretta, attraverso gli acquisti sostenuti presso le altre branche dell'economia, pari al 57% secondo le tavole intersettoriali dell'economia: esso provoca ulteriori effetti sui vari mercati.

Il CRESME ha ipotizzato un modello di stima che porta a quantificare gli effetti diretti e indiretti della spesa nel settore privato delle costruzioni, tramite un coefficiente di moltiplicazione di 1,7 in regione. Ovvero per ogni miliardo di euro investito nel settore delle costruzioni, si producono ricadute pari a 1,7 miliardi. Nello specifico ciò indica che a partire da un valore della produzione pari a 30 miliardi nel 2011, gli effetti diretti e indiretti portano ad una ricaduta complessiva pari a quasi 50 miliardi. Si tratta di un coefficiente non distante da quello stimato dall'ANCE, che nel dato medio nazionale, nonché comprendente anche degli effetti nel settore delle opere pubbliche, è pari a 2,013.

L'ANCE ha inoltre stimato un coefficiente per valutare gli effetti indotti, ovvero quelli attivati dalla spesa delle famiglie, pari a 1,361. Sommando effetti diretti, indiretti (moltiplicatore pari a 1,7) e indotti (moltiplicatore pari a 1,361), l'impatto complessivo di un miliardo di spesa investito nelle costruzioni supera i 3 miliardi. Ovvero, i quasi 50 miliardi, tra ricaduta diretta e indiretta, salgono a 90,8 miliardi.

Questi in estrema sintesi i risultati del modello che, come di seguito illustrato, considera gli effetti monetizzabili che il settore delle costruzioni induce in altri settori, derivanti dall'immissione sul mercato di nuovi prodotti edilizi o dalla riqualificazione dell'esistente. Questi effetti sono relativi alle modalità di accesso al nuovo bene e alla sua fruizione nel corso del tempo.

Accesso al bene - Secondo un modello di stima del CRESME, per l'edilizia residenziale e strumentale in Lombardia, mediamente gli occupanti spendono per l'accesso alla fruizione del bene (allacci telefono, gas, elettricità, e così via; spese notarili; imposte d'acquisto; trasloco; arredamento, ecc.) poco più di 30mila euro ad abitazione e oltre 50mila euro a locale strumentale. Considerando una produzione edilizia pari a più di 36.000 abitazioni e 15 milioni mc non residenziali ultimati, ciò significa che le quantità nuove edificate nel 2011 hanno comportato ulteriori risorse pari a 3,4 miliardi di euro.

Tabella 6.23. - Stima delle risorse finalizzate all'abitabilità di nuovi alloggi e alla funzionalità di nuovi locali non residenziali in Lombardia

	Spesa media di un nucleo al momento dell'accesso all'ALLOGGIO	Spesa media ogni 300mc di SPAZIO STRUMENTALE
SPESE AMMINISTRATIVE ⁽¹⁾	10.850	15.500
ALTRE SPESE ⁽²⁾	19.500	34.800
TOTALE	30.350	50.300
Numero di abitazioni ultimate nel 2011	36.297	
SPESA TOTALE riferita agli alloggi (mln di euro)	1.102	
Volumi ultimati nel 2011 ('000)		15.242
SPESA TOTALE per locali strumentali (mln di euro)		2.300

Fonte: Stime CRESME

(1) imposte d'acquisto, spese attivazione mutuo, spese notarili (media tra famiglie/imprese utilizzatrici o meno del mutuo) (fonti: www.notai.it, www.mutuonline.it)

(2) trasloco, mobili, articoli d'arredamento, costituzione condominio, servizi anagrafici, ecc, allacci telefono, elettricità, gas.

Mantenimento annuo - Le risorse attivate dalle nuove edificazioni, tuttavia, non si esauriscono con il primo anno di occupazione: fra tasse, bollette, e così via, vengono aggiunti mediamente sul mercato quasi 8mila euro ad alloggio e circa 15mila euro ogni 300 mc di non residenziale. Tali risorse sono destinate a vari settori economici e istituzionali: dall'industria dell'arredamento, ai prodotti energetici, al settore delle assicurazioni e alla pubblica amministrazione, per un totale di circa 970 milioni di euro.

Tabella 6.24. - Stima delle risorse connesse all'uso dell'abitazione e di nuovi locali non residenziali in Lombardia

	Spesa media di un nucleo per la fruibilità dell'ALLOGGIO	Spesa media ogni 300mc di SPAZIO STRUMENTALE
ONERI FISCALI E ASSICURATIVI ⁽¹⁾	720	1.200
INTERESSI MUTUI ⁽²⁾	3.000	3.700
CANONE LOCATIVO ⁽³⁾	1.086	2.824
SPESE DI GESTIONE ⁽⁴⁾	3.100	7.300
TOTALE	7.906	15.024
Numero di abitazioni ultimate nel 2011	36.297	
SPESA TOTALE (milioni di euro)	287	
Volumi ultimati nel 2011 ('000)		15.242
SPESA TOTALE (milioni di euro)		687

Fonte: Stime CRESME

(1) IMU, Ire, Tarsu, Assicurazione

(2) 100.000 euro in media mutuo a vent'anni per l'alloggio e 75.000 euro in media mutuo a dieci anni per il locale non residenziale

(3) media fra abitazioni/locali per locazione e per uso diretto

(4) telefono, combustibili e energia, abbonamenti radio TV, mobili, articoli d'arredamento, apparecchi, utensileria e servizi per la casa, condominio, altre spese

In sintesi il lavoro di analisi che è stato condotto indica che, considerando l'intera filiera delle costruzioni, si può valutare un valore del settore delle costruzioni in quasi 50 miliardi. Al valore iniziale, rappresentato dal valore della produzione, stimato in 30 miliardi nel 2011, si devono

aggiungere le risorse legate all'accesso e al mantenimento del bene, stimate in 1,4 miliardi per il settore residenziale e in quasi 3 miliardi per i locali strumentali. Nonché il valore aggiunto del mercato immobiliare, ovvero il fatturato del mercato immobiliare al netto degli investimenti in nuove costruzioni oggetto di compravendita (stimate essere pari al 60% nel settore residenziale e al 27% in quello non residenziale), pari a 15,4 miliardi. Queste tre voci rappresentano le risorse attivate dal settore delle costruzioni, ovvero la ricaduta indiretta generata dagli investimenti in costruzioni, pari a poco meno di 20 miliardi.

Tabella 6.25. - Stima delle risorse attivate dal settore delle costruzioni nel 2011 in Lombardia

Importi in milioni di euro

VALORE DELLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI	
Nuovo residenziale	4.880
Nuovo non residenziale privato	2.496
Nuove opere pubbliche	3.596
Rinnovo residenziale	8.201
Rinnovo non residenziale privato	3.071
Rinnovo opere pubbliche	2.058
Manutenzione ordinaria	5.795
TOTALE (A)	30.096
RISORSE ATTIVATE DAL SETTORE DELLE COSTRUZIONI	
Valore aggiunto del mercato immobiliare¹	15.391
Residenziale	12.345
Non residenziale	3.045
Risorse aggiuntive per l'accesso al bene di nuova costruzione	3.402
Residenziale	1.102
Non residenziale	2.300
Risorse aggiuntive per il mantenimento del bene di nuova costruzione	974
Residenziale	287
Non residenziale	687
TOTALE RICADUTA INDIRETTA DELLE COSTRUZIONI (B)	19.766
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE + RICADUTA INDIRETTA (A+B)	49.862
Coefficiente moltiplicativo del settore delle costruzioni	1,7
RICADUTA OCCUPAZIONALE DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI	
Occupati diretti del settore	331.056
Occupati indiretti - primo livello produttori di materiali	150.480
TOTALE OCCUPATI	481.536

Fonte: Elaborazioni e stime CRESME

(1) Valore degli scambi immobiliari al netto degli investimenti in nuove costruzioni oggetto di compravendita, del 30% degli investimenti in manutenzione straordinaria e del 10% della manutenzione ordinaria

La somma di questo valore con quello delle costruzioni "in senso stretto", determina una cifra d'affari complessiva del settore delle costruzioni, dell'immobiliare e dei settori indirettamente coinvolti pari a 50 miliardi di euro, ovvero un valore superiore di 1,7 volte il dato di partenza.

L'ANCE ha effettuato una analoga simulazione per stimare l'indotto delle costruzioni. Si tratta di un modello empirico basato sulle tavole intersettoriali pubblicate dall'Istat e relative al 2006, e che individua per il settore delle costruzioni il più elevato impatto propulsivo sull'economia tra tutti gli altri settori economici, per effetto di parametri di moltiplicazione rilevanti. In base a tale modello, si stima che "una domanda aggiuntiva di un miliardo nelle costruzioni genera effetti diretti e indiretti per 2,013 miliardi", di cui un miliardo nel comparto delle costruzioni e 1,013 nei settori direttamente e indirettamente collegati all'edilizia, ovvero beni e servizi necessari al processo produttivo delle costruzioni, che a loro volta attivano settori in modo indiretto.

I due modelli dunque, benché rispondenti a logiche differenti come vedremo a breve, restituiscono fin qui risultati non troppo distanti.

In ogni caso, con entrambi i parametri di moltiplicazione, il valore economico è certo rilevante. Ancora più se si considera il corrispondente impatto occupazionale. Considerando che il settore delle costruzioni assorbe direttamente e in media 11 occupati edili ogni Meuro prodotto (stime varie condotte anche sulla base delle tavole intersettoriali dell'economia nazionale), si ottiene che in regione l'occupazione diretta del settore delle costruzioni è pertanto di 331mila occupati. A questi si devono aggiungere gli occupati nel primo livello dell'indotto, ovvero i lavoratori che operano per arrivare al prodotto finito, che producono quindi nelle fabbriche del cemento, del legno, delle piastrelle, del metallo. Per questi si stima un rapporto di 5 addetti ogni Meuro. L'occupazione nell'indotto è quindi di 150.000 occupati. Si arriva così a definire una ricaduta occupazionale di oltre 480mila lavoratori. Un dato che non tiene conto degli occupati coinvolti nelle altre attività che qui si sono considerate per definire l'indotto ampio delle costruzioni, ma che dà il senso dell'impatto della crisi in un settore in grado di occupare (o non occupare) circa l'11% dei 4,2 milioni di persone che, in base alla rilevazione sulla forza lavoro, risultano occupati in tutti i settori di attività economica in regione al 2011.

Lo stesso rapporto viene confermato raffrontando il valore delle costruzioni e del suo indotto al PIL. In questo caso, per una corretta confrontabilità con il PIL, che in base ai principi di contabilità nazionale tiene conto dei flussi, come valore aggiunto del mercato immobiliare si considera solo l'attivazione di ulteriori risorse derivanti dall'immissione sul mercato del prodotto edilizio di nuova costruzione (profitto del promotore immobiliare, spese promozionali, al netto della componente area). Pertanto al valore della produzione del settore delle costruzioni viene aggiunto questo profitto considerato essere equivalente a circa il 20% del valore dei nuovi investimenti residenziali e non.

Tabella 6.26. - Stima dell'impatto del settore delle costruzioni e delle sue ricadute indirette sul PIL 2011 in Lombardia - Importi in milioni di euro

Valore della produzione delle costruzioni (A)	30.096
Risorse attivate dal settore delle costruzioni	
Valore aggiunto ottenuto dal processo di commercializzazione esclusivamente delle nuove costruzioni ⁽¹⁾ (B)	1.475
Risorse aggiuntive per l'accesso al bene di nuova costruzione (C)	3.402
Risorse aggiuntive per il mantenimento del bene di nuova costruzione (D)	974
Totale valore della produzione + ricaduta indiretta (A+B+C+D)	35.947
PIL 2011 ⁽²⁾	327.539
Incidenza effetti diretti e indiretti delle costruzioni sull'economia lombarda	11%

Fonte: Elaborazioni e stime CRESME

(1) profitto del promotore, spese promozionali, ecc, esclusa la componente area

(2) Stima in base alle previsioni Prometeia, applicate al dato Ista 2009 e considerando un deflatore 2011 pari a 1,3.

Sommando al dato di partenza, relativo al valore della produzione delle costruzioni, i circa 1,5 miliardi di euro (il 20% dei nuovi investimenti edilizi) del profitto del promotore, nonché la spesa per l'accesso e per il mantenimento di alloggi e locali strumentali (3,4 miliardi per quelli di nuova costruzione e 974 milioni per il loro mantenimento), si arriva ad un valore pari a 35,9 miliardi, che rapportato alla stima del PIL regionale per il 2011, ne rappresenta l'11%. L'effetto moltiplicativo in questo caso si riduce a 1,2.

In entrambi questi modelli di stima ci si è spinti fino a considerare gli effetti degli investimenti in costruzione sui settori direttamente e indirettamente collegati. Ma mentre il modello CRESME si basa su una simulazione di effetti moltiplicativi che si riferiscono strettamente al settore delle costruzioni, guardando ai consumi legati all'abitazione o al mantenimento in uso di un immobile non residenziale, quello dell'ANCE assume un'ottica più ampia, calcolando un effetto moltiplicativo esteso a tutti i settori, fino a tutti i consumi finali delle famiglie. In base a questo modello, considerando che le produzioni dirette e indirette remunerano il fattore lavoro con redditi che alimentano una spesa in consumi finali che a sua volta richiede maggiori produzioni, si produce un effetto indotto, stimato dall'ANCE, in un moltiplicatore pari a 1,361. Considerando questo ulteriore parametro, è chiaro che l'effetto moltiplicatore della spesa nel settore sarebbe ancora più rilevante. Applicando il coefficiente di 1,361 ottenuto per stimare gli effetti indotti, ovvero attivati via moltiplicatore della spesa delle famiglie, e sommandolo all'1,7 ottenuto dal modello CRESME come coefficiente di moltiplicazione diretto e indiretto, si otterrebbe un effetto propulsivo complessivo pari a 3 miliardi di euro ogni miliardo di euro investito nelle costruzioni. I quasi 50 miliardi, tra ricaduta diretta e indiretta, salgono a 90,8 miliardi (da 49,9). Allo stesso modo il valore da rapportare al PIL salirebbe a 77 miliardi, e l'incidenza degli effetti diretti, indiretti e indotti sul PIL balzerebbe dall'11 al 23%.

Tabella 6.27. - Stima dell'indotto del settore delle costruzioni nel 2011 nelle province lombarde
Importi in milioni di euro

	VARESE	COMO	SONDRIO	MILANO	BERGAMO	BRESCIA	PAVIA	CREMONA	MANTOVA	LECCO	LODI	MONZA - BRIANZA
VALORE DELLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI												
Nuovo residenziale	429	277	112	1.573	518	572	289	112	187	147	81	582
Nuovo non residenziale privato	208	124	40	544	433	300	267	164	223	102	31	60
Nuove opere pubbliche	158	71	107	2.421	199	307	47	39	64	20	27	135
Rinnovo residenziale	641	449	196	3.334	638	747	442	267	349	290	165	683
Rinnovo non residenziale privato	330	248	53	1.132	258	257	183	120	204	110	92	85
Rinnovo opere pubbliche	115	74	40	1.196	72	101	105	71	122	55	28	80
Manutenzione ordinaria	472	335	126	2.503	421	480	317	199	293	198	124	327
TOTALE (A)	2.353	1.579	674	12.702	2.539	2.765	1.648	972	1.440	923	549	1.952
RISORSE ATTIVATE DAL SETTORE DELLE COSTRUZIONI												
Valore aggiunto mercato immobiliare¹	973	719	166	7.885	1.161	1.829	458	286	145	287	182	1.308
Residenziale	809	613	136	6.358	879	1.335	443	252	134	234	152	1.002
Non residenziale	164	106	30	1.527	282	494	16	34	11	53	30	307
Risorse aggiuntive per l'accesso al bene di nuova costruzione	323	211	58	744	519	380	358	190	212	151	47	209
Residenziale	99	63	21	331	123	127	78	31	45	36	23	123
Non residenziale	224	148	36	413	396	252	279	160	166	115	24	86
Risorse aggiuntive per il mantenimento del bene di nuova costruzione	92	60	16	234	155	110	101	54	60	44	13	58
Residenziale	26	16	5	105	32	33	20	8	12	9	6	31
Non residenziale	66	44	11	129	123	77	81	46	48	35	7	26
TOTALE (B)	1.388	990	240	8.863	1.835	2.318	917	530	417	482	242	1.575
TOTALE (A+B)	3.741	2.568	914	21.565	4.374	5.084	2.565	1.502	1.857	1.405	791	3.527
Coefficiente moltiplicativo	1,6	1,6	1,4	1,7	1,7	1,8	1,6	1,6	1,3	1,5	1,4	1,8
RICADUTA OCCUPAZIONALE DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI												
Occupati diretti	25.879	17.366	7.413	139.726	27.925	30.416	18.133	10.696	15.845	10.150	6.034	21.472
Occupati indiretti - primo livello produttori di materiali	11.763	7.893	3.370	63.512	12.693	13.825	8.242	4.862	7.202	4.614	2.743	9.760
TOTALE	37.643	25.259	10.783	203.238	40.619	44.241	26.376	15.558	23.047	14.764	8.777	31.232

Fonte: Elaborazioni e stime CRESME

(1) Valore degli scambi immobiliari al netto degli investimenti in nuove costruzioni oggetto di compravendita, del 30% degli investimenti in manutenzione straordinaria e del 10% della manutenzione ordinaria

Allegato

SCHEDE PROVINCIALI

PROVINCIA DI VARESE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DEMOGRAFICO

SUPERFICIE TOTALE: 1.199 KMQ

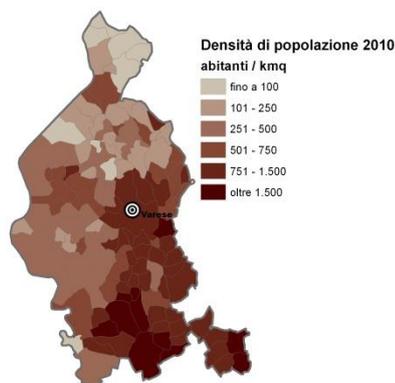
NUMERO COMUNI: 141

COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ ABITATIVA ab/Kmq:

Saronno	3.613
Busto Arsizio	2.701
Gallarate	2.468
Castellanza	2.081
Malnate	1.893

COMUNI A MINORE DENSITÀ ABITATIVA:

Veddasca	16,7
Curiglia con Monteviasco	16,7
Tronzano Lago Maggiore	23,7
Pino sulla Sponda del Lago Maggiore	31,5
Duno	64,5



POPOLAZIONE: 883.285 (+0,8%)

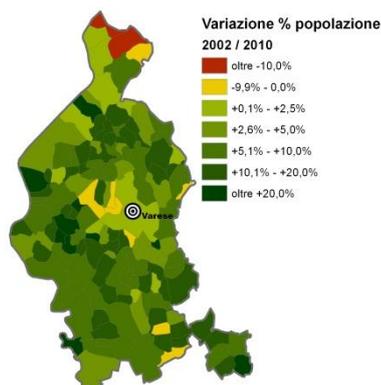
FAMIGLIE: 372.256 (+1,2%)

COMUNI CON MAGGIORE INCREMENTO RESIDENTI

Osmate	52,5%
Vizzola Ticino	37,2%
Caronno Pertusella	32,4%
Inarzo	28,4%
Lozza	25,4%

COMUNI CON RIDUZIONE DEI RESIDENTI

Veddasca	-16,6%
Pino sulla Sponda del Lago Maggiore	-11,8%
Luvinate	-5,1%
Casciago	-2,5%
Buguggiate	-2,3%



STRANIERI RESIDENTI: 71.634 (+7,8%)

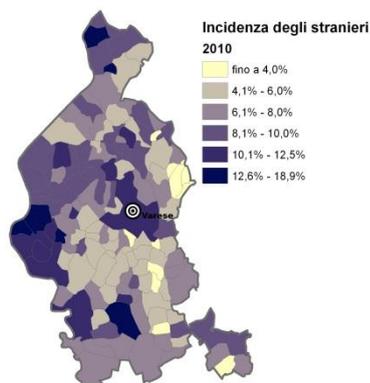
**FAMIGLIE CON CAPOFAMIGLIA STRANIERO:
23.471 (+4,8%)**

COMUNI CON MAGGIORE INCIDENZA STRANIERI

Ranco	18,9 %
Agra	17,7%
Osmate	14,7%
Tronzano Lago Maggiore	14,1%
Gallarate	13,9%

COMUNI CON MINORE INCIDENZA STRANIERI

Castelseprio	1,8%
Marzio	2,0%
Clivio	2,8%
Buguggiate	2,9%
Saltrio	3,2%



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

STRUTTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE

STOCK E MERCATO NEL 2011

Variazioni % sul 2010 – valori correnti

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	682.300	MERCATO	2011		
			Milioni di euro	Variazioni % rispetto al 2010	
abitazioni	402.700		ABITAZIONI	1.287	-6,0
box e posti auto	167.500		ALTRI IMMOBILI	321	-5,8
uffici	9.900		TOTALE	1.608	-6,0
commerciali	34.200				
produttivi	16.300				
magazzini, cantine e soffitte	51.700				

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

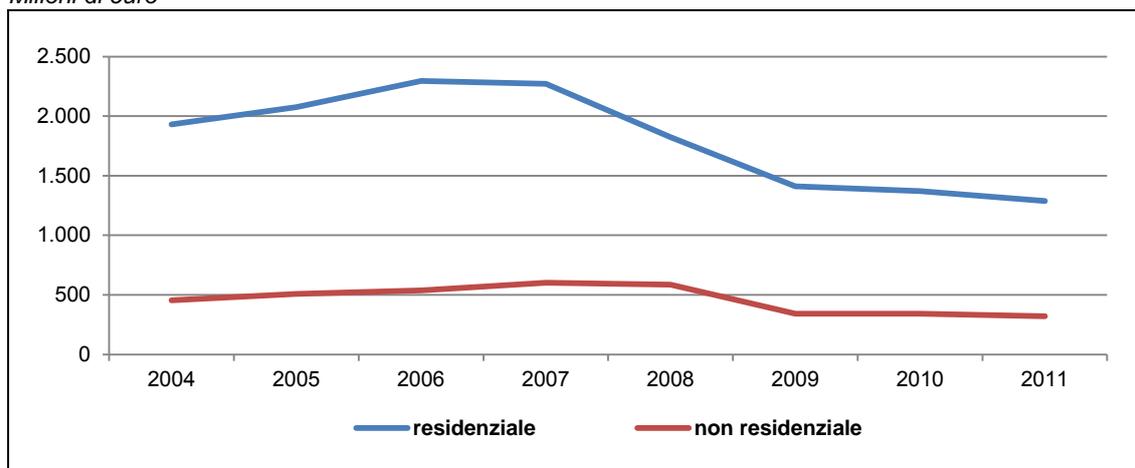
STOCK IMMOBILIARE – TERRITORI A CONFRONTO

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
Provincia di Varese	402.700	167.500	9.900	34.200	16.300	51.700	682.300
Composizione %	59,0	24,5	1,5	5,0	2,4	7,6	100,0
Peso Varese su Lombardia	8,6	8,4	7,6	7,8	13,6	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	1,8	1,2	2,6	1,0	1,3

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

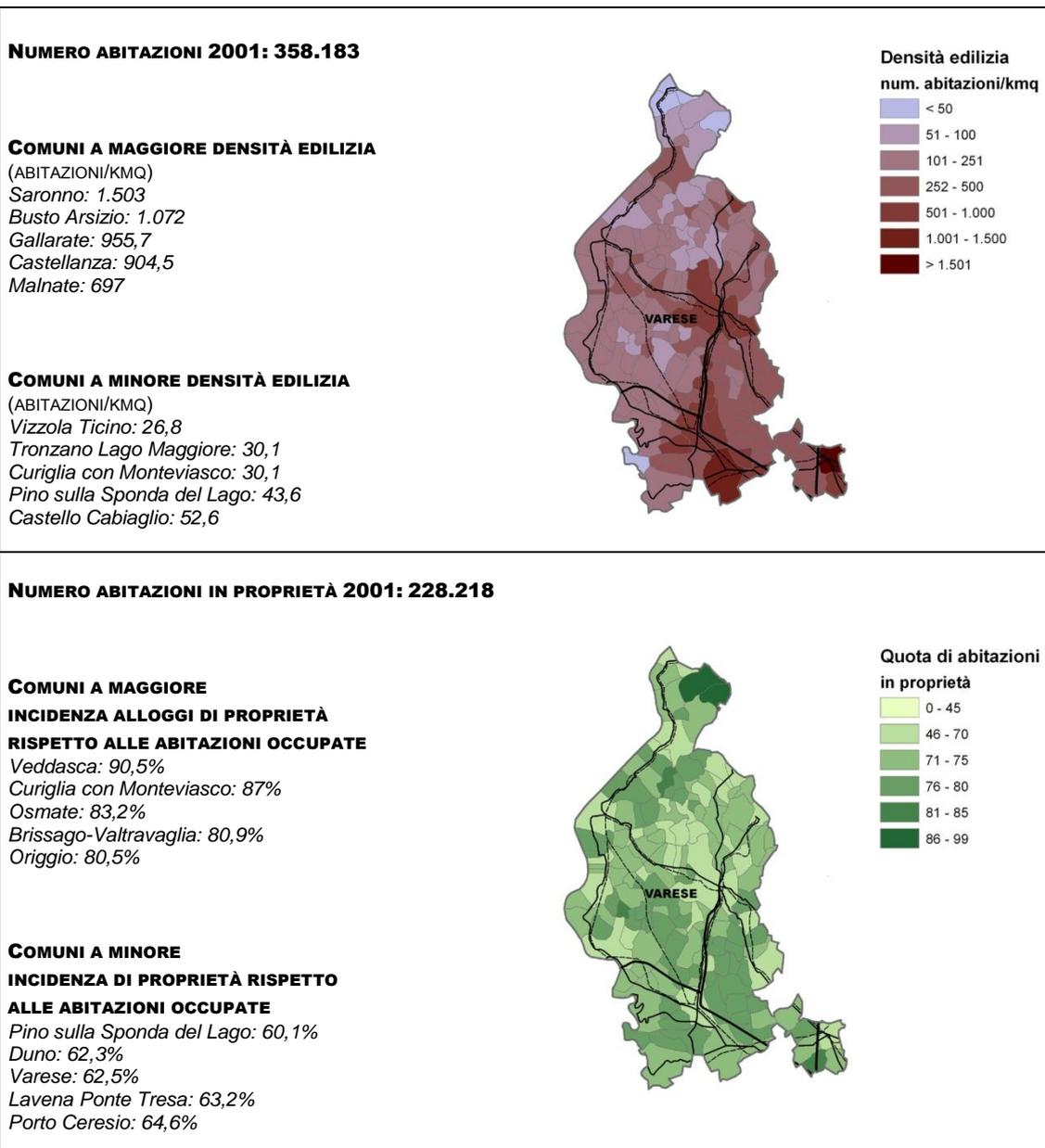
DINAMICA DEL VALORE DEL MERCATO - FATTURATO ANNUO DELLE COMPRVENDITE IMMOBILIARI

Milioni di euro



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO

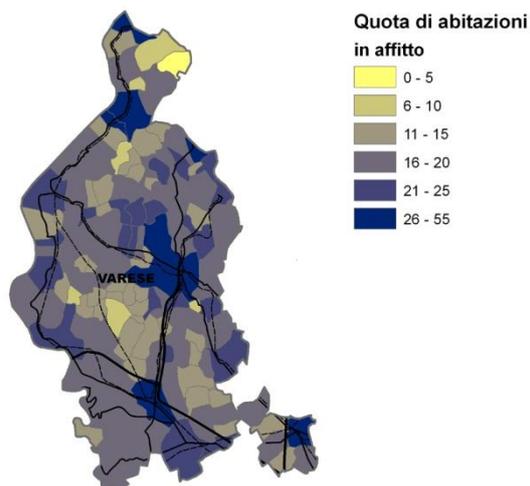
NUMERO ABITAZIONI IN AFFITTO 2001: 64.304

**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%



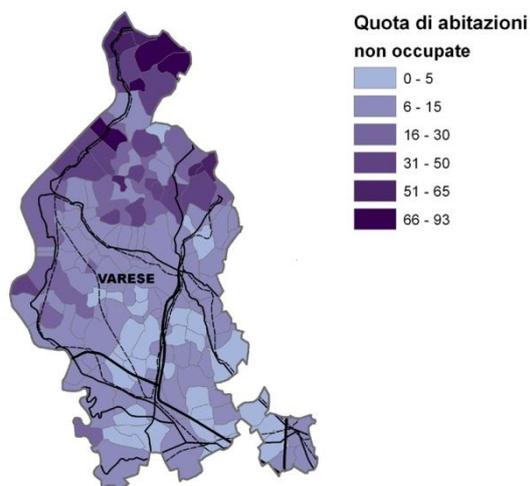
NUMERO ABITAZIONI NON OCCUPATE 2001: 34.866

**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**

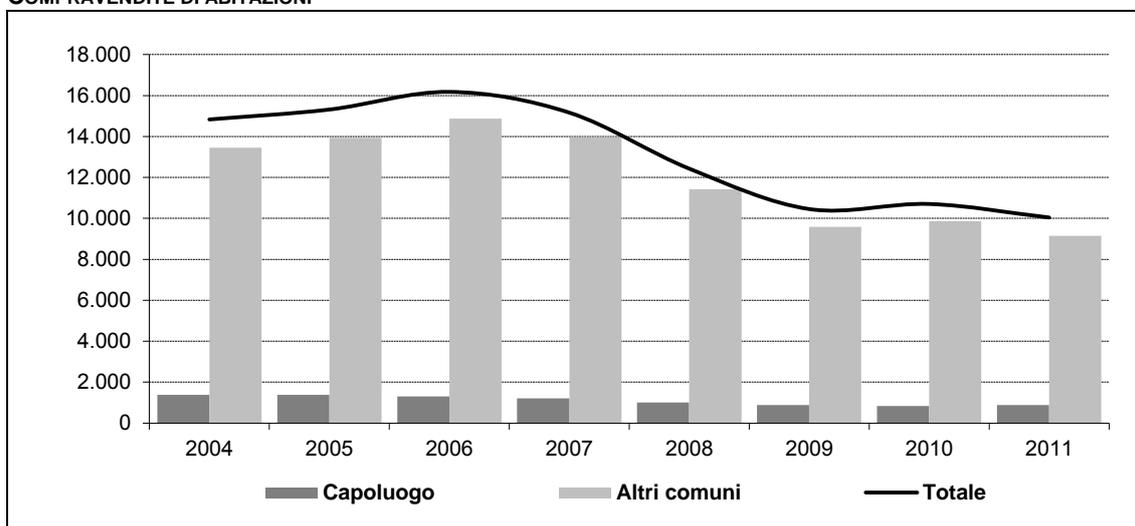
Besnate: 2,4%
Cislago: 2,4%
Gornate Olona: 2,5%
Uboldo: 2,6%
Morazzone: 2,6%



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Capoluogo	1.383	1.385	1.303	1.204	1.003	877	845	890
Resto della provincia	13.448	13.930	14.875	13.960	11.424	9.578	9.859	9.152
Totale Provincia	14.831	15.316	16.178	15.164	12.427	10.455	10.703	10.042
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		0,2	-6,0	-7,6	-16,7	-12,6	-3,7	5,4
Resto della provincia		3,6	6,8	-6,2	-18,2	-16,2	2,9	-7,2
Totale Provincia		3,3	5,6	-6,3	-18,0	-15,9	2,4	-6,2
<i>Peso Varese su Lombardia</i>								
Capoluogo	3,5	3,5	3,3	3,4	3,3	3,1	2,9	3,0
Resto della provincia	10,4	10,0	10,3	10,4	10,3	10,3	10,6	10,3
Totale Provincia	8,8	8,6	8,8	8,9	8,8	8,6	8,7	8,4

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI BOX E POSTI AUTO NELLA PROVINCIA

	2008		2009		2010		2011		Var.% 2011 2010
	Valori assoluti	Peso su abitazioni							
Capoluogo	1.406	140,1	741	84,5	819	97,0	806,6	90,6	-1,6
Resto provincia	10.092	88,3	8.755	91,4	8.936	90,6	8.404,8	91,8	-5,9
Totale Provincia	11.498	92,5	9.496	90,8	9.755	91,1	9.211,4	91,7	-5,6

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI 2011

COMUNI CON MAGGIOR SCOSTAMENTO

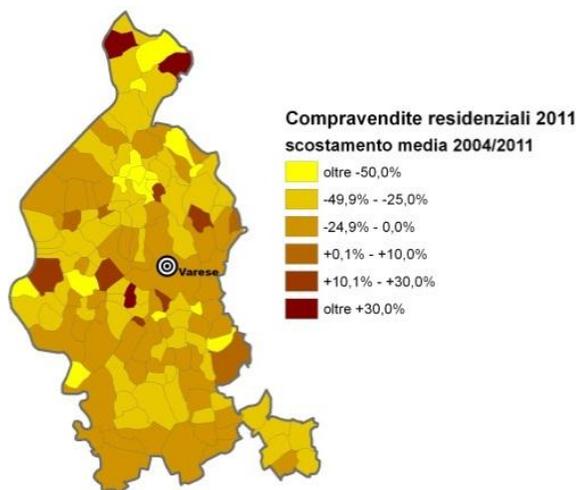
POSITIVO

Tronzano Lago Maggiore	92,7
Curiglia con Monteviasco	54,8
Bodio Lomnago	32,6
Biantrunno	23,5
Ispra	18,1
Crosio Della Valle	16,7
Buguggiate	15,5
Bedero Valcuvia	15,2
Bisuschio	10,1
Tradate	4,7

COMUNI CON MAGGIOR SCOSTAMENTO

NEGATIVO

Masciago Primo	-100,0
Marzio	-81,1
Brunello	-75,9
Lozza	-69,5
Ferrera Di Varese	-68,8
Veddasca	-67,0
Cassano Valcuvia	-66,4
Ranco	-64,2
Rancio Valcuvia	-64,1
Duno	-62,2



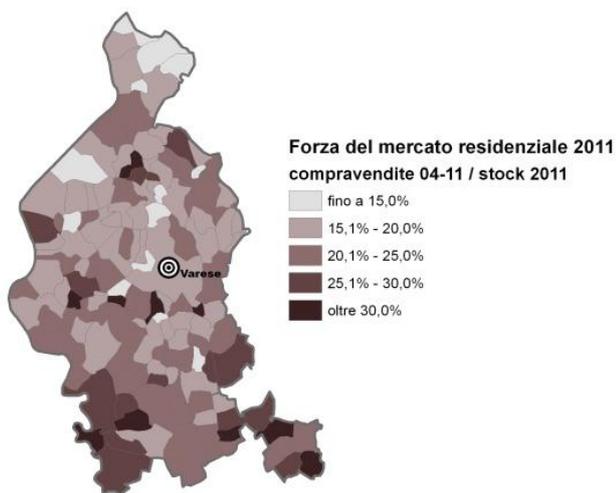
COMPRAVENDITE 2004/2011

COMUNI CON MAGGIOR FORZA DEL MERCATO

Caronno Pertusella	40,7
Lozza	35,7
Vizzola Ticino	34,1
Osmate	33,7
Marnate	31,6
Cardano al Campo	31,0
Mesenzana	30,7
Azzate	30,6
Gerenzano	30,1
Inarzo	30,0

COMUNI CON MINOR FORZA DEL MERCATO

Curiglia con Monteviasco	7,8
Veddasca	10,0
Bedero Valcuvia	10,1
Marzio	11,6
Castelseprio	12,6
Castelveccana	12,6
Pino sulla sponda del L. Maggiore	12,7
Agra	13,0
Brinzio	13,3
Cazzago Brabbia	13,3



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

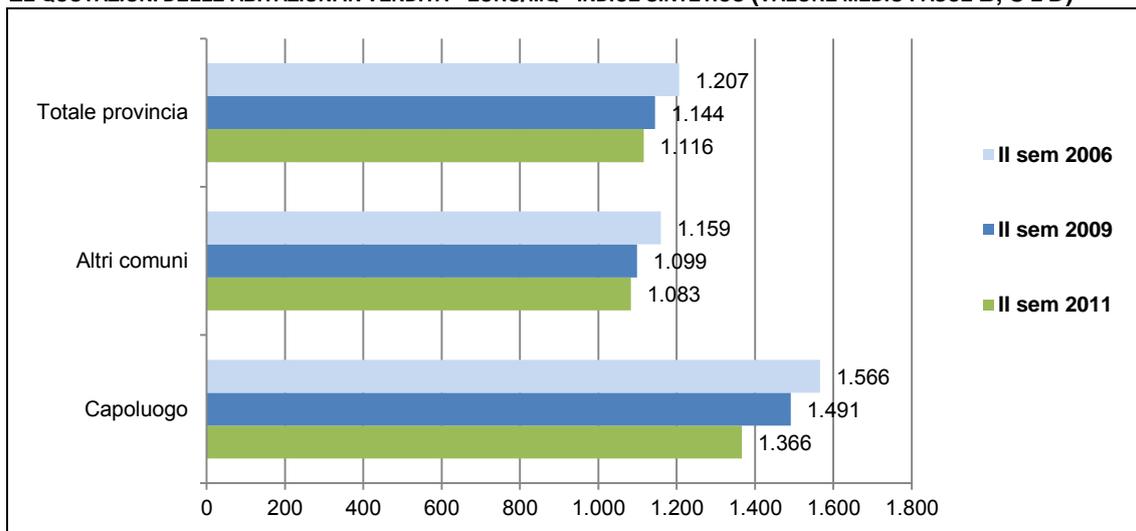
QUOTAZIONI IMMOBILIARI - PREZZI EURO/MQ AL SECONDO SEMESTRE 2011

	Capoluogo			Totale provincia		
	Min ¹	Med ²	Max ¹	Min ¹	Med ²	Max ¹
Centro	1.300	1.575	1.850	770	1.143	2.300
Semicentro	1.100	1.250	1.400	900	1.158	2.050
Periferia	958	1.328	2.800	610	1.075	2.800
<i>Variazioni % Il sem. 2011 / Il sem 2010</i>						
Centro	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0
Semicentro	0,0	-7,4	-12,5	0,0	-0,9	5,1
Periferia	-3,2	2,4	69,7	0,0	0,2	7,7
<i>Variazioni % Il sem. 2010 / Il 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 % Il sem. 2009 / Il 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

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI* NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Capoluogo	217	201	202	227	456	139	118	123
Resto della provincia	1.363	1.491	1.476	1.565	1.375	1.012	1.050	971
Totale Provincia	1.580	1.692	1.678	1.793	1.831	1.151	1.168	1.094
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		-7,1	0,5	12,4	100,7	-69,5	-15,2	4,0
Resto della provincia		9,4	-1,0	6,1	-12,2	-26,4	3,8	-7,5
Totale Provincia		7,1	-0,8	6,8	2,1	-37,1	1,5	-6,4
<i>Peso su Lombardia</i>								
Capoluogo	3,0	2,8	2,7	3,6	8,0	3,1	2,8	3,0
Resto della provincia	9,5	9,9	9,8	10,6	10,4	9,6	10,6	10,1
Totale Provincia	7,4	7,6	7,4	8,5	9,6	7,7	8,3	8,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

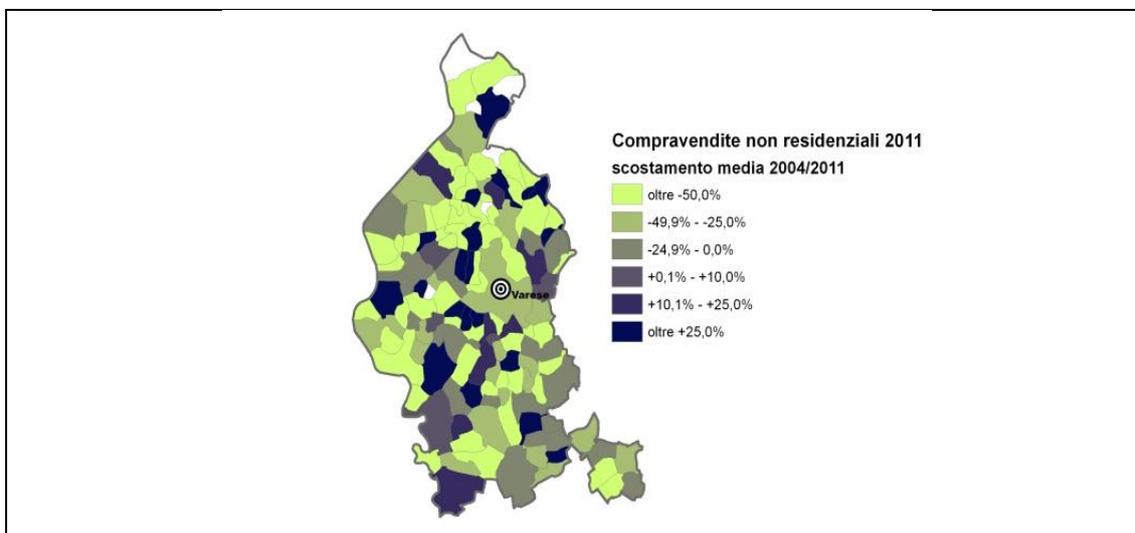
*Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Uffici	360	386	310	356	451	266	247	242
Negozi, laboratori e centri commerciali	733	766	778	819	855	542	496	450
Industria e capannoni	487	540	591	618	525	344	426	402
Istituti di credito	6	11	11	0	6	3	5	6
Alberghi	4	3	14	0	6	2	5	8
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)	1.580	1.692	1.678	1.793	1.831	1.151	1.168	1.094
TOTALE	1.590	1.706	1.703	1.793	1.843	1.156	1.178	1.108
Magazzini	1.665	1.683	1.746	1.767	1.657	1.291	1.351	1.338
<i>Variazioni %</i>								
Uffici		7,1	-19,8	14,9	26,7	-41,1	-7,2	-1,9
Negozi, laboratori e centri commerciali		4,6	1,5	5,3	4,3	-36,6	-8,5	-9,2
Industria e capannoni		10,9	9,5	4,5	-14,9	-34,6	23,9	-5,6
Istituti di credito		83,3	0,0			-50,0	66,7	20,0
Alberghi		-24,7	341,6			-64,0	150,0	60,0
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)		7,1	-0,8	6,8	2,1	-37,1	1,5	-6,4
TOTALE		7,3	-0,2	5,3	2,8	-37,3	1,9	-6,0
Magazzini		1,1	3,8	1,2	-6,3	-22,1	4,6	-0,9

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE



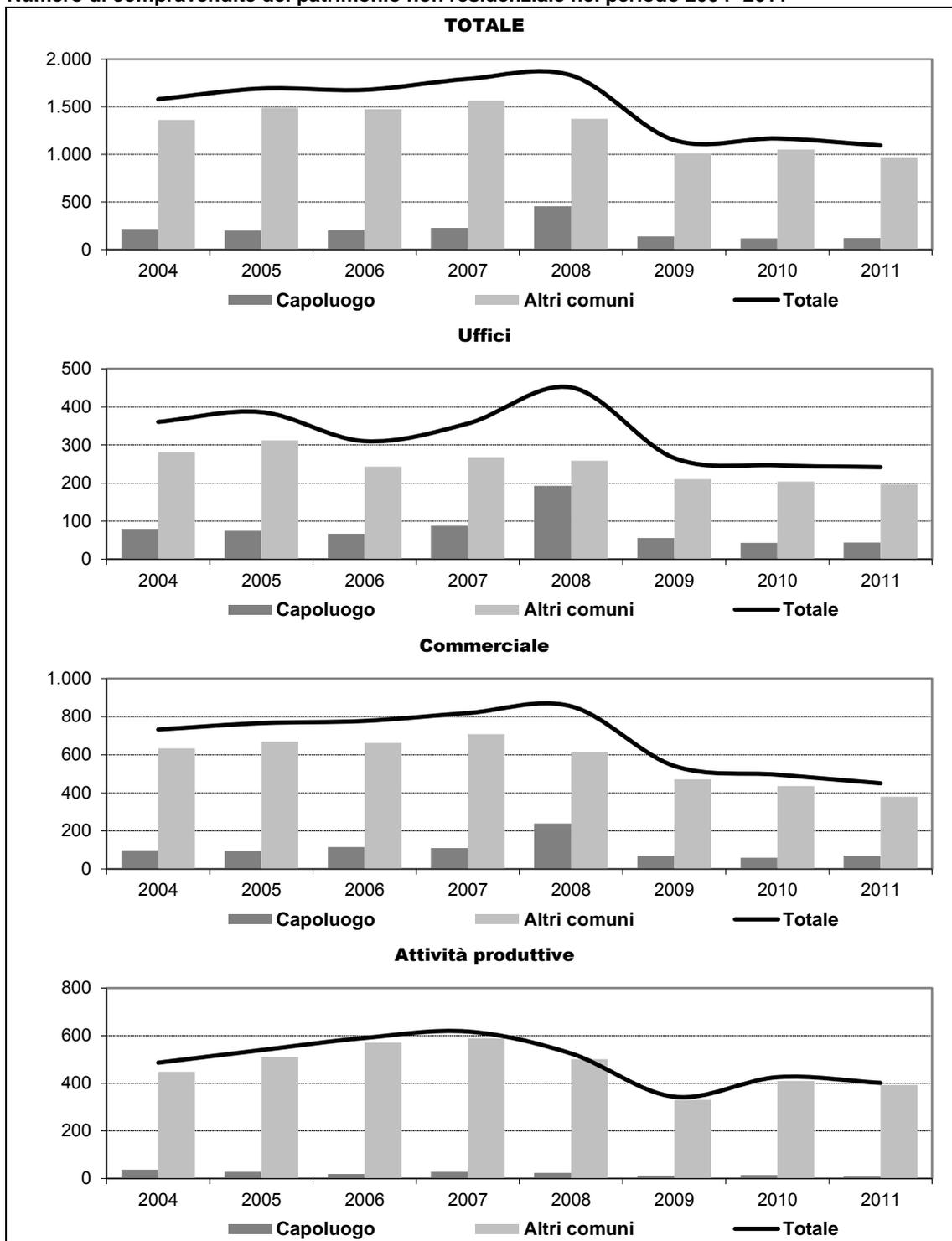
I COMUNI CON MAGGIOR NUMERO DI COMPRAVENDITE – 2004-2011

Varese	1.684,3
Busto Arsizio	1.211,5
Gallarate	1.196,6
Saronno	640,3
Cassano Magnago	294,0
Tradate	270,2
Caronno Pertusella	263,1
Somma Lombardo	254,8
Castellanza	227,8
Luino	217,8
Malnate	214,9
Olgiate Olona	197,7
Cardano al Campo	183,4
Lonate Pozzolo	176,1
Sesto Calende	167,2
Fagnano Olona	160,3
Besozzo	156,4
Gavirate	142,0
Arcisate	131,0
Gerenzano	126,6

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

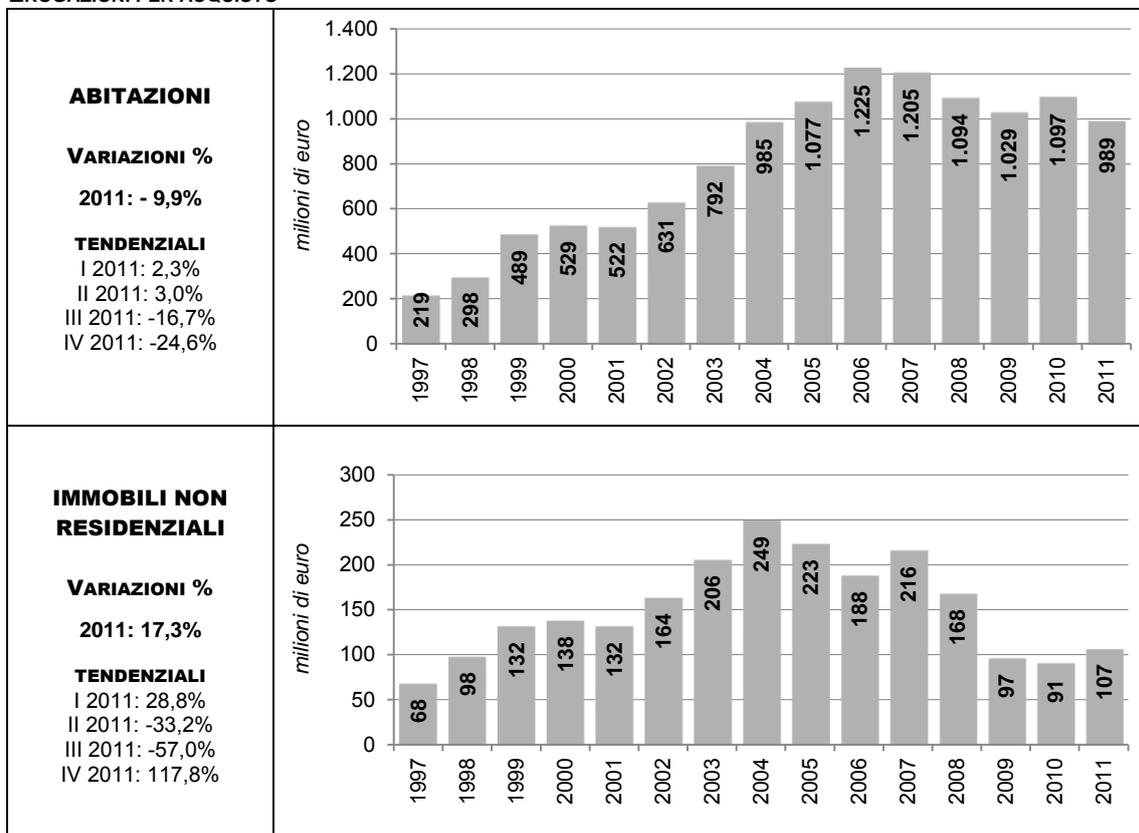
Numero di compravendite del patrimonio non residenziale nel periodo 2004- 2011



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'ACQUISTO

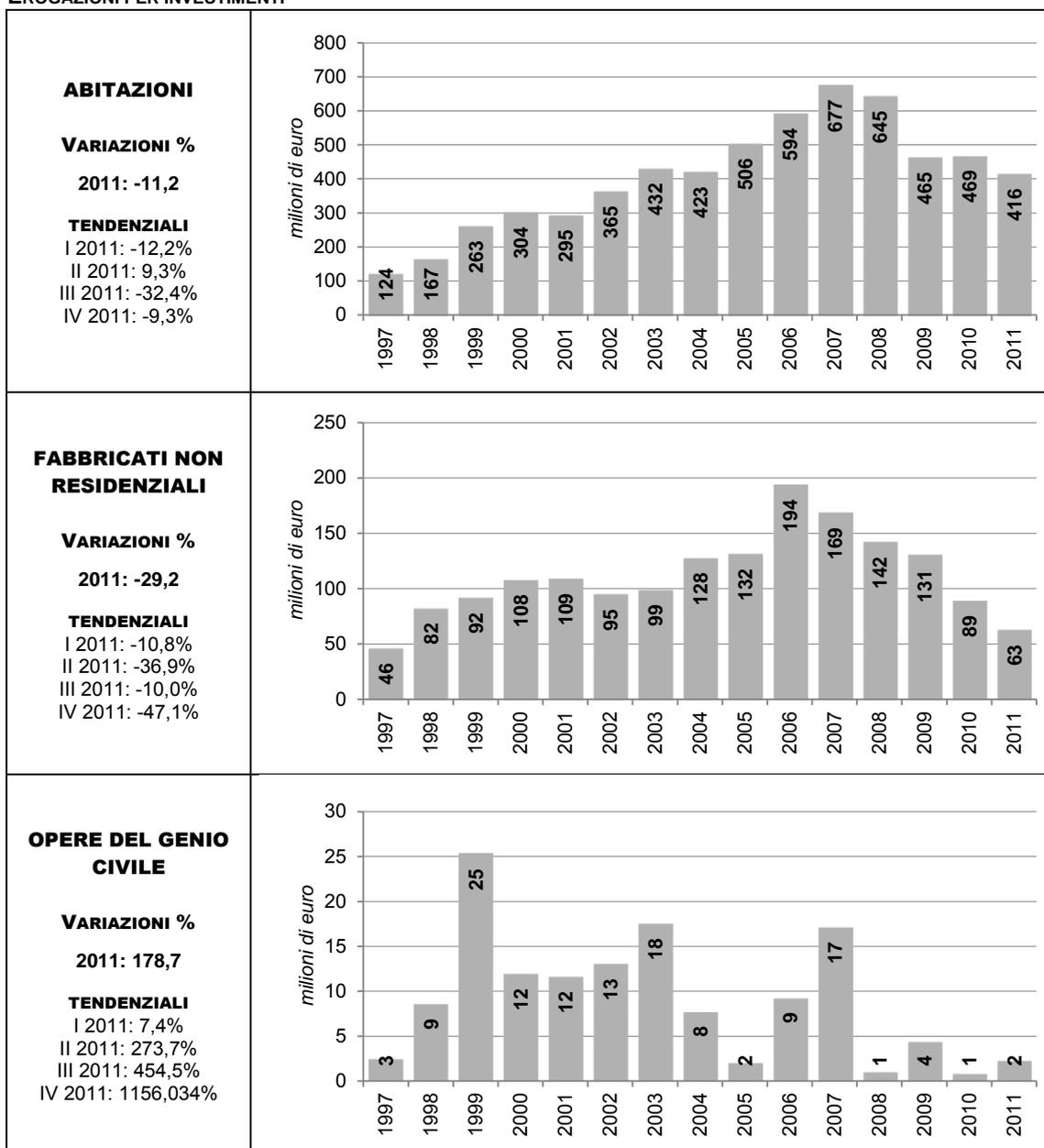
EROGAZIONI PER ACQUISTO



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

IL 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

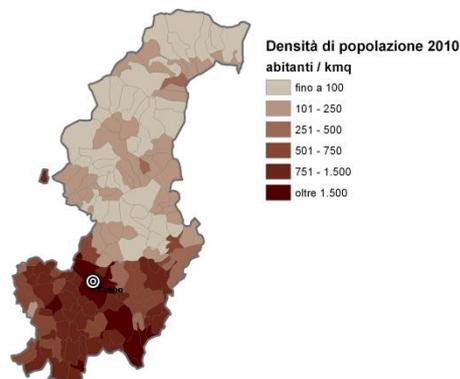
NUMERO COMUNI: 162

COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ ABITATIVA ab/Kmq:

Maslianico	2.547
Lipomo	2.382
Cabiate	2.296
Como	2.283
Rovellasca	2.199

COMUNI A MINORE DENSITÀ ABITATIVA:

Livo	6,1
Dosso del Liro	11,9
Cavargna	16,5
Peglio	18,4
Cusino	25,3



POPOLAZIONE: 603.440 (+0,8%)

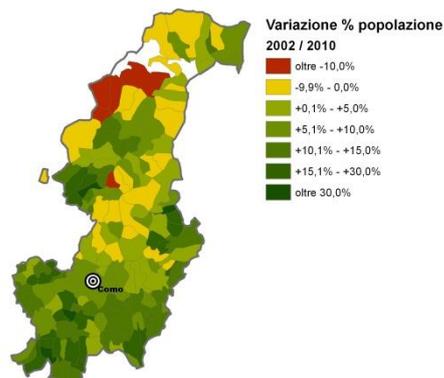
FAMIGLIE: 249.086 (+1,3%)

COMUNI CON MAGGIORE INCREMENTO RESIDENTI

Limido Comasco	58,5
Cassina Rizzardi	33,1
Magreglio	32,7
Castiglione d'Intelvi	31,0
Bulgarograsso	27,1

COMUNI CON RIDUZIONE DEI RESIDENTI

Cavargna	-20,3
San Nazzaro Val Cavargna	-15,7
Garzeno	-15,5
Val Rezzo	-13,3
Pigra	-10,6



STRANIERI RESIDENTI: 47.271 (+8,3%)

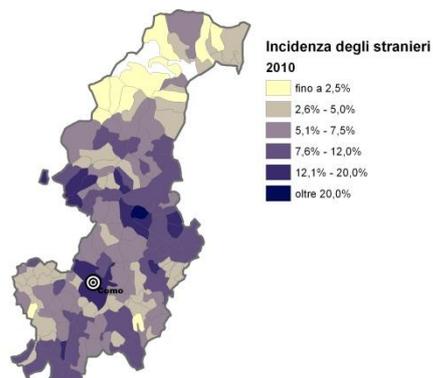
**FAMIGLIE CON CAPOFAMIGLIA STRANIERO:
15.626 (+6,7%)**

COMUNI CON MAGGIORE INCIDENZA STRANIERI

Veleso	21,6
Campione d'Italia	19,8
Pellio Intelvi	16,7
San Fedele Intelvi	16,3
Barni	15,9

COMUNI CON MINORE INCIDENZA STRANIERI

Cavargna	0,0
Stazzona	0,5
Val Rezzo	0,6
Dosso del Liro	0,7
Montemezzo	0,8



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

STRUTTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE

STOCK E MERCATO NEL 2011

Variazioni % sul 2010 – valori correnti

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	496.400	MERCATO	2011		
			Milioni di euro	Variazioni % rispetto al 2010	
abitazioni	284.000		ABITAZIONI	933	-0,5
box e posti auto	123.500		ALTRI IMMOBILI	215	-2,9
uffici	6.500		TOTALE	1.148	-1,0
commerciali	26.000				
produttivi	7.300				
magazzini, cantine e soffitte	49.100				

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

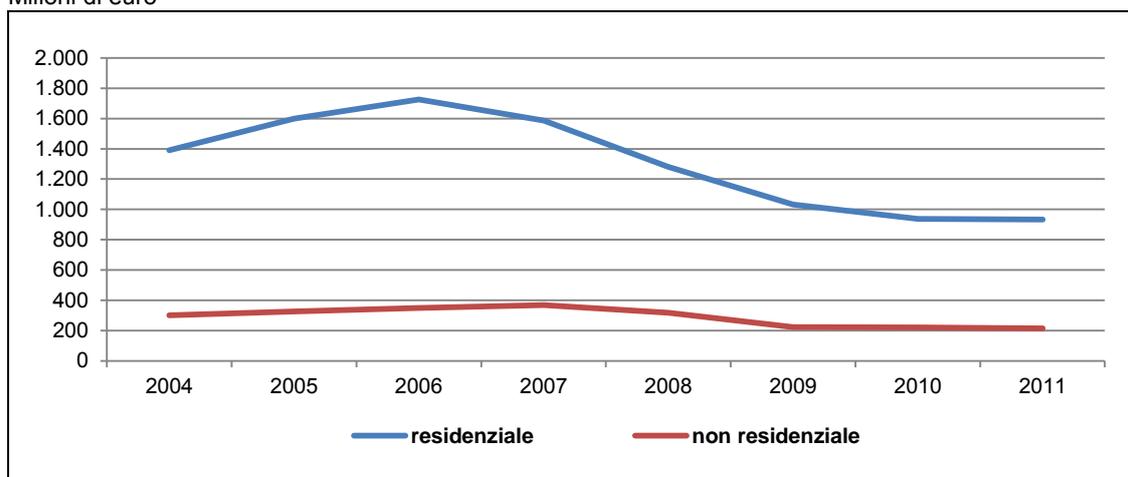
STOCK IMMOBILIARE – TERRITORI A CONFRONTO

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
Provincia di Como	284.000	123.500	6.500	26.000	7.300	49.100	496.400
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

Milioni di euro



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO

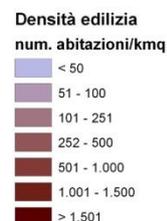
NUMERO ABITAZIONI 2001: 254.405

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



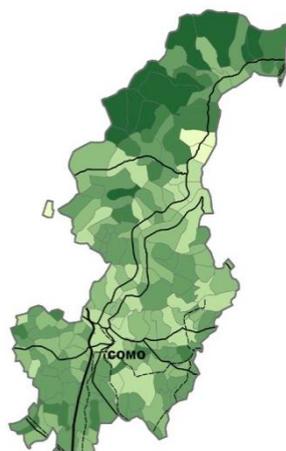
NUMERO ABITAZIONI IN PROPRIETÀ 2001: 152.872

**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

INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO

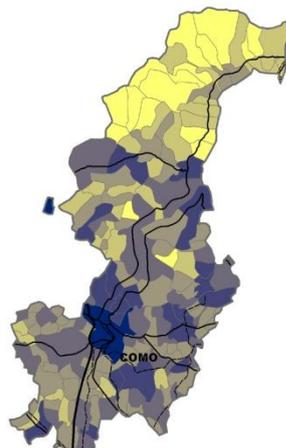
NUMERO ABITAZIONI IN AFFITTO 2001: 37.459

**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%



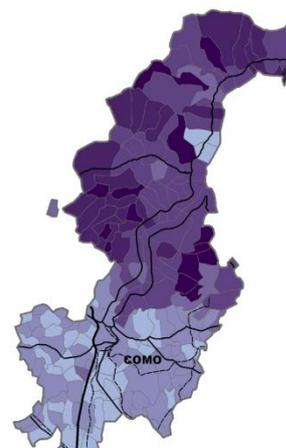
NUMERO ABITAZIONI NON OCCUPATE 2001: 42.755

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

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

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

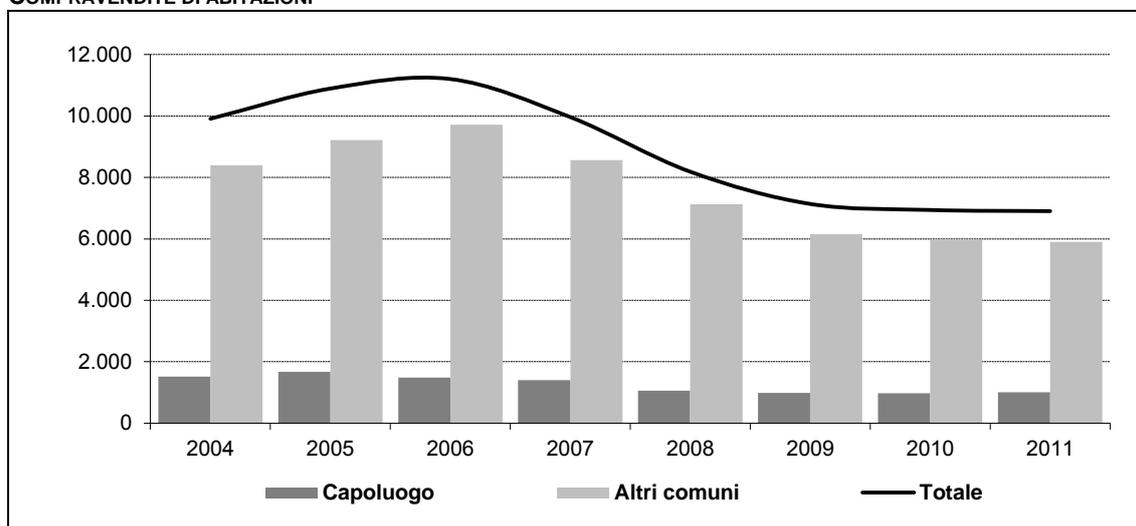
Rodero: 0,5%
Bulgarograsso: 1,1%
Solbiate: 1,5%
Monguzzo: 1,6%
Casnate con Bernate: 1,6%



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Capoluogo	1.516	1.674	1.488	1.400	1.059	988	973	1.000
Resto della provincia	8.394	9.220	9.716	8.564	7.127	6.149	5.967	5.902
Totale Provincia	9.910	10.894	11.204	9.964	8.186	7.137	6.940	6.903
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		10,4	-11,1	-5,9	-24,4	-6,6	-1,6	2,8
Resto della provincia		9,8	5,4	-11,9	-16,8	-13,7	-3,0	-1,1
Totale Provincia		9,9	2,8	-11,1	-17,8	-12,8	-2,8	-0,5
<i>Peso su Lombardia</i>								
Capoluogo	3,8	4,2	3,8	3,9	3,4	3,5	3,3	3,4
Resto della provincia	6,5	6,6	6,7	6,4	6,4	6,6	6,4	6,6
Totale Provincia	5,9	6,1	6,1	5,9	5,8	5,9	5,7	5,8

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI BOX E POSTI AUTO NELLA PROVINCIA

	2008		2009		2010		2011		Var.% 2011 2010
	Valori assoluti	Peso su abitazioni							
Capoluogo	840	79,3	891	90,2	799	82,1	875	87,4	9,5
Resto provincia	5.823	81,7	5.157	83,9	5.163	86,5	5.008	84,9	-3,0
Totale Provincia	6.662	81,4	6.048	84,7	5.962	85,9	5.883	85,2	-1,3

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI 2011

COMUNI CON MAGGIOR SCOSTAMENTO

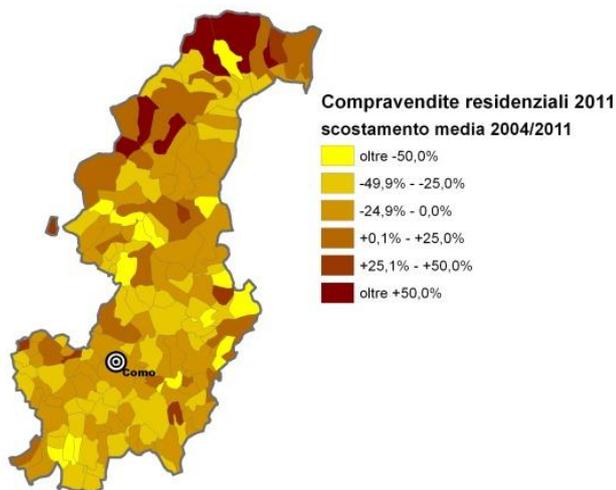
POSITIVO

<i>Dosso del Liro</i>	237,9
<i>San Nazzaro Val Cavargna</i>	120,4
<i>Cusino</i>	87,0
<i>Val Rezzo</i>	84,0
<i>Livo</i>	61,2
<i>Trezzone</i>	58,9
<i>Montemezzo</i>	39,0
<i>Mezzegra</i>	35,7
<i>Brenna</i>	35,4
<i>Campione d'Italia</i>	34,6

COMUNI CON MAGGIOR SCOSTAMENTO

NEGATIVO

<i>Griante</i>	-91,4
<i>Rezzago</i>	-81,7
<i>Orsenigo</i>	-66,4
<i>Eupilio</i>	-64,6
<i>Laino</i>	-62,2
<i>Peglio</i>	-61,1
<i>Pigra</i>	-59,1
<i>Fenegro'</i>	-58,8
<i>Colonno</i>	-56,0
<i>Limido Comasco</i>	-55,7



COMPRAVENDITE 2004/2011

COMUNI CON MAGGIOR FORZA DEL

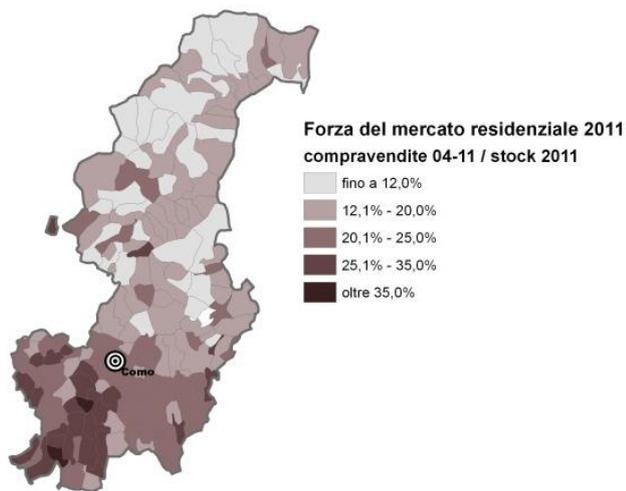
MERCATO

<i>Limido Comasco</i>	42,4
<i>Cassina Rizzardi</i>	39,1
<i>Veniano</i>	33,0
<i>Lomazzo</i>	30,4
<i>Faloppio</i>	30,1
<i>Longone al Segrino</i>	30,0
<i>Cadorago</i>	29,7
<i>Drezzo</i>	29,5
<i>Bulgarograsso</i>	29,1
<i>Bregnano</i>	28,9

COMUNI CON MINOR FORZA DEL

MERCATO

<i>Garzeno</i>	4,5
<i>San Nazzaro Val Cavargna</i>	4,7
<i>Val Rezzo</i>	5,8
<i>San Bartolomeo Val Cavargna</i>	5,8
<i>Ponna</i>	6,2
<i>Cusino</i>	6,3
<i>Bene Lario</i>	7,1
<i>Lezzeno</i>	8,0
<i>Proserpio</i>	8,2
<i>Stazzona</i>	8,2



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

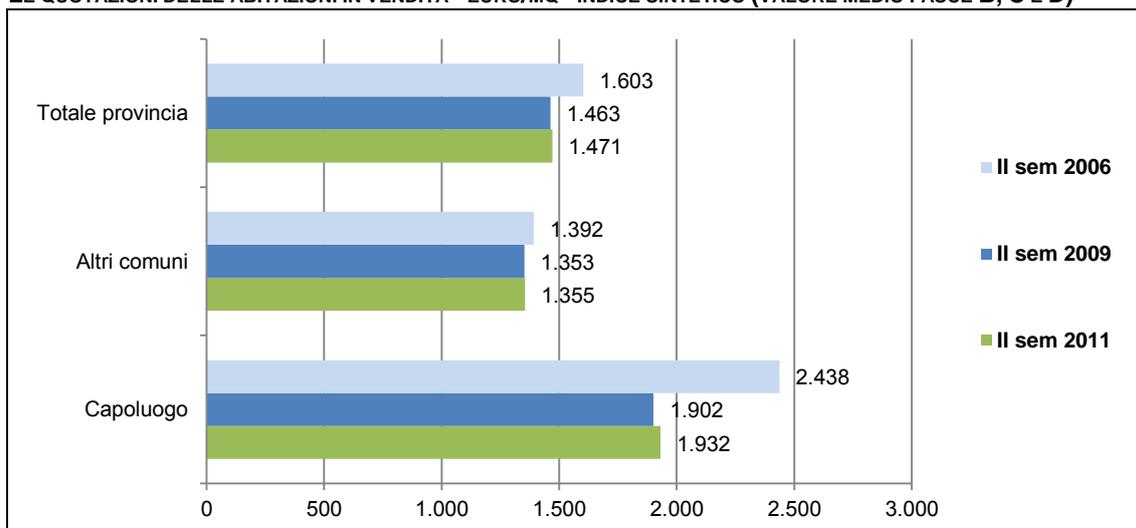
QUOTAZIONI IMMOBILIARI - PREZZI EURO/MQ AL SECONDO SEMESTRE 2011

	Capoluogo			Totale provincia		
	Min ¹	Med ²	Max ¹	Min ¹	Med ²	Max ¹
Centro	1.700	2.406	4.000	290	1.509	4.000
Semicentro	1.120	1.709	3.000	740	1.565	3.000
Periferia	1.200	1.662	2.318	610	1.364	3.340
<i>Variazioni % II sem. 2011 / II sem 2010</i>						
Centro	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Semicentro	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0
Periferia	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
<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

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI* NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Capoluogo	254	231	188	211	183	139	133	165
Resto della provincia	719	779	810	810	716	550	586	537
Totale Provincia	973	1.010	997	1.021	899	689	719	702
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		-9,0	-18,8	12,3	-13,3	-24,0	-4,3	24,1
Resto della provincia		8,3	3,9	0,0	-11,6	-23,1	6,6	-8,5
Totale Provincia		3,8	-1,3	2,3	-11,9	-23,3	4,4	-2,5
<i>Peso su Lombardia</i>								
Capoluogo	3,6	3,2	2,5	3,3	3,2	3,1	3,2	4,0
Resto della provincia	5,0	5,2	5,3	5,5	5,4	5,2	5,9	5,6
Totale Provincia	4,5	4,5	4,4	4,8	4,7	4,6	5,1	5,1

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

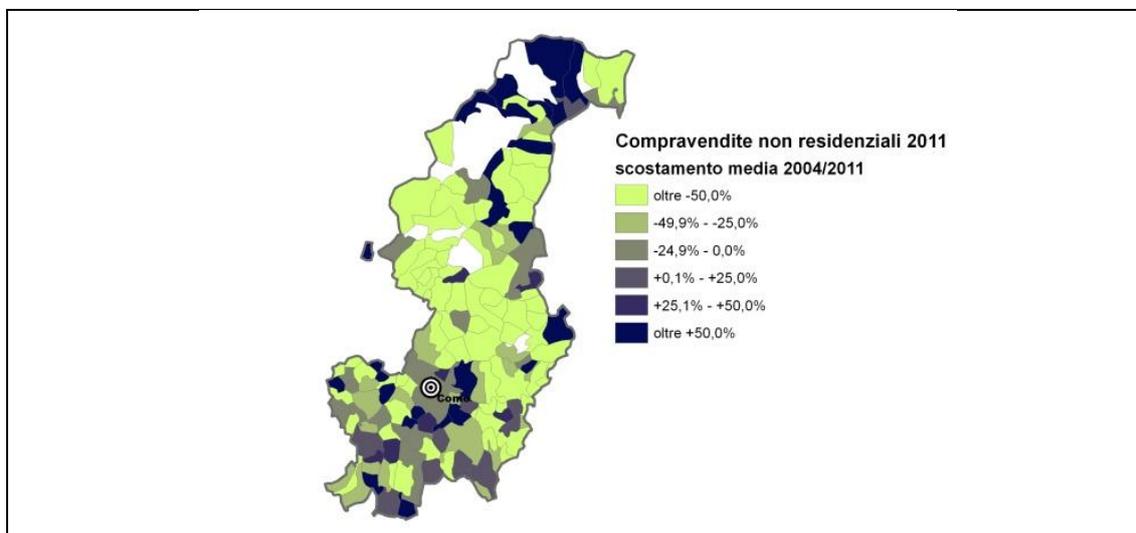
*Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Uffici	223	223	223	193	163	156	162	161
Negozi, laboratori e centri commerciali	481	514	445	499	440	336	324	321
Industria e capannoni	269	273	330	329	296	197	234	219
Istituti di credito	9	6	5	0	1	3	5	17
Alberghi	7	4	4	0	5	2	3	5
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)	973	1.010	997	1.021	899	689	719	702
TOTALE	989	1.020	1.007	1.021	905	694	727	724
Magazzini	1.425	1.557	1.589	1.622	1.324	1.218	1.212	1.214
<i>Variazioni %</i>								
Uffici		-0,1	0,0	-13,4	-15,8	-4,0	4,0	-0,8
Negozi, laboratori e centri commerciali		7,0	-13,5	12,2	-11,8	-23,6	-3,8	-0,7
Industria e capannoni		1,5	20,7	-0,3	-9,9	-33,5	18,6	-6,1
Istituti di credito		-33,3	-11,2			200,0	66,7	240,0
Alberghi		-50,0	14,3			-60,0	50,0	66,7
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)		3,8	-1,3	2,3	-11,9	-23,3	4,4	-2,5
TOTALE		3,1	-1,3	1,4	-11,4	-23,3	4,8	-0,5
Magazzini		9,3	2,1	2,1	-18,4	-8,0	-0,5	0,1

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE



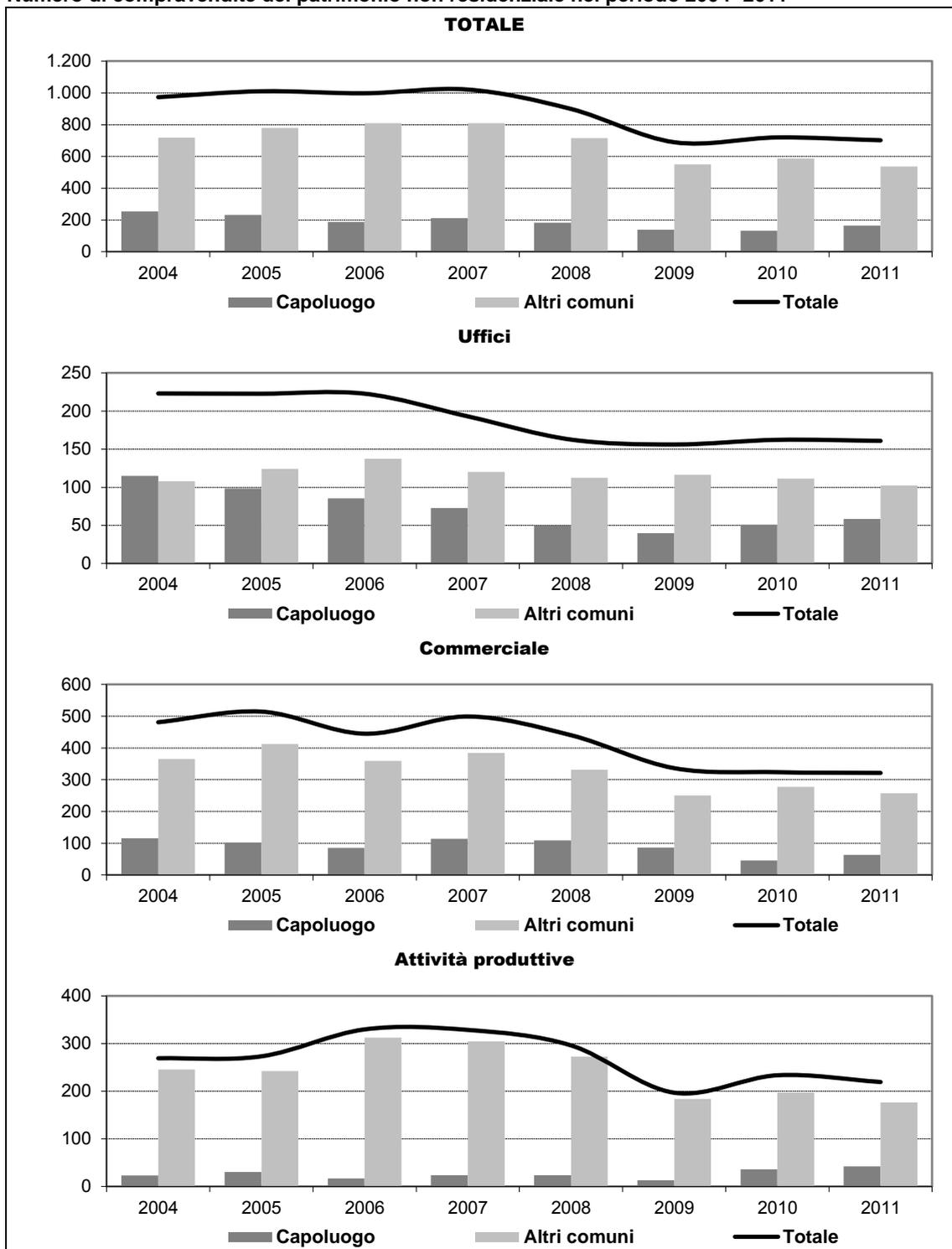
I COMUNI CON MAGGIOR NUMERO DI COMPRAVENDITE – 2004-2011

Como	1.504,2
Cantu'	672,9
Erba	340,4
Mariano Comense	338,1
Olgiate Comasco	141,2
Villa Guardia	135,6
Fino Mornasco	123,5
Lurate Caccivio	110,4
Cabiate	107,0
Carugo	103,1
Turate	91,1
Cernobbio	79,4
Ceremate	77,7
Mozzate	77,4
Grandate	76,0
Inverigo	74,6
Albese con Cassano	74,0
Figino Serenza	71,0
Appiano Gentile	70,8
Cadorago	70,3

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

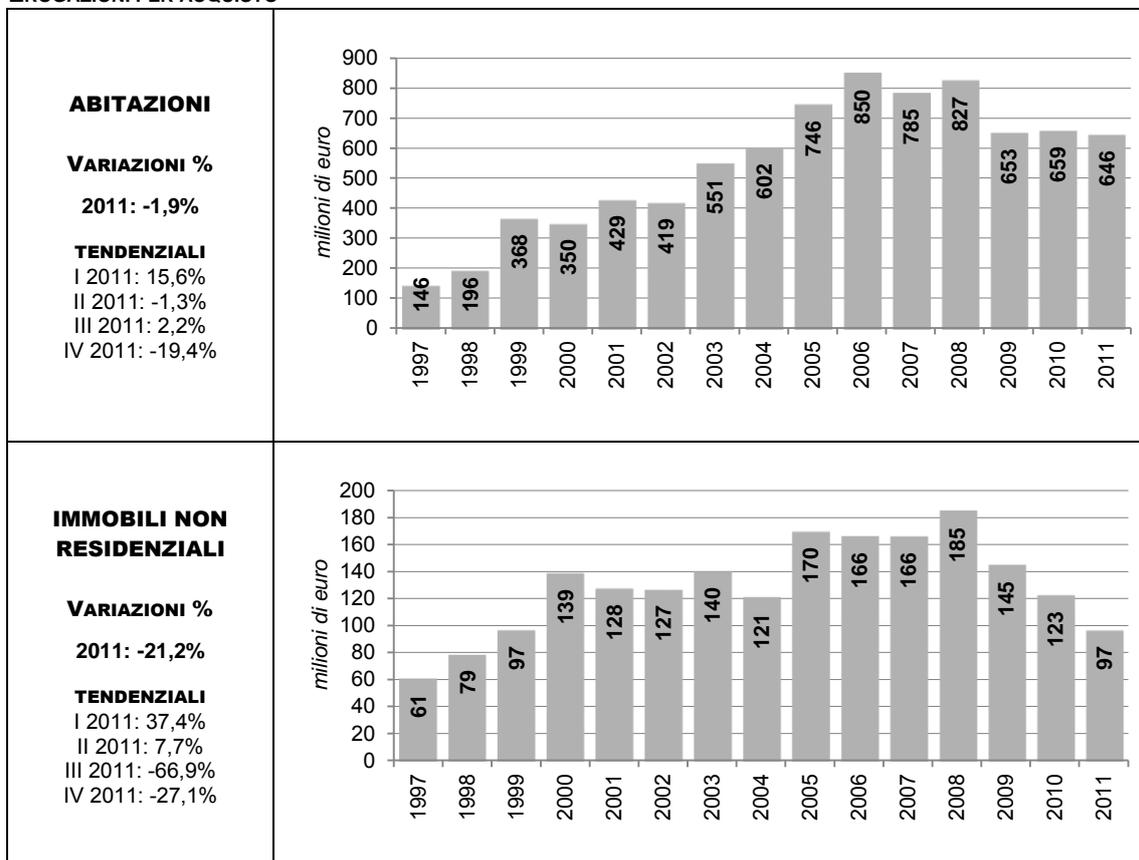
Numero di compravendite del patrimonio non residenziale nel periodo 2004- 2011



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'ACQUISTO

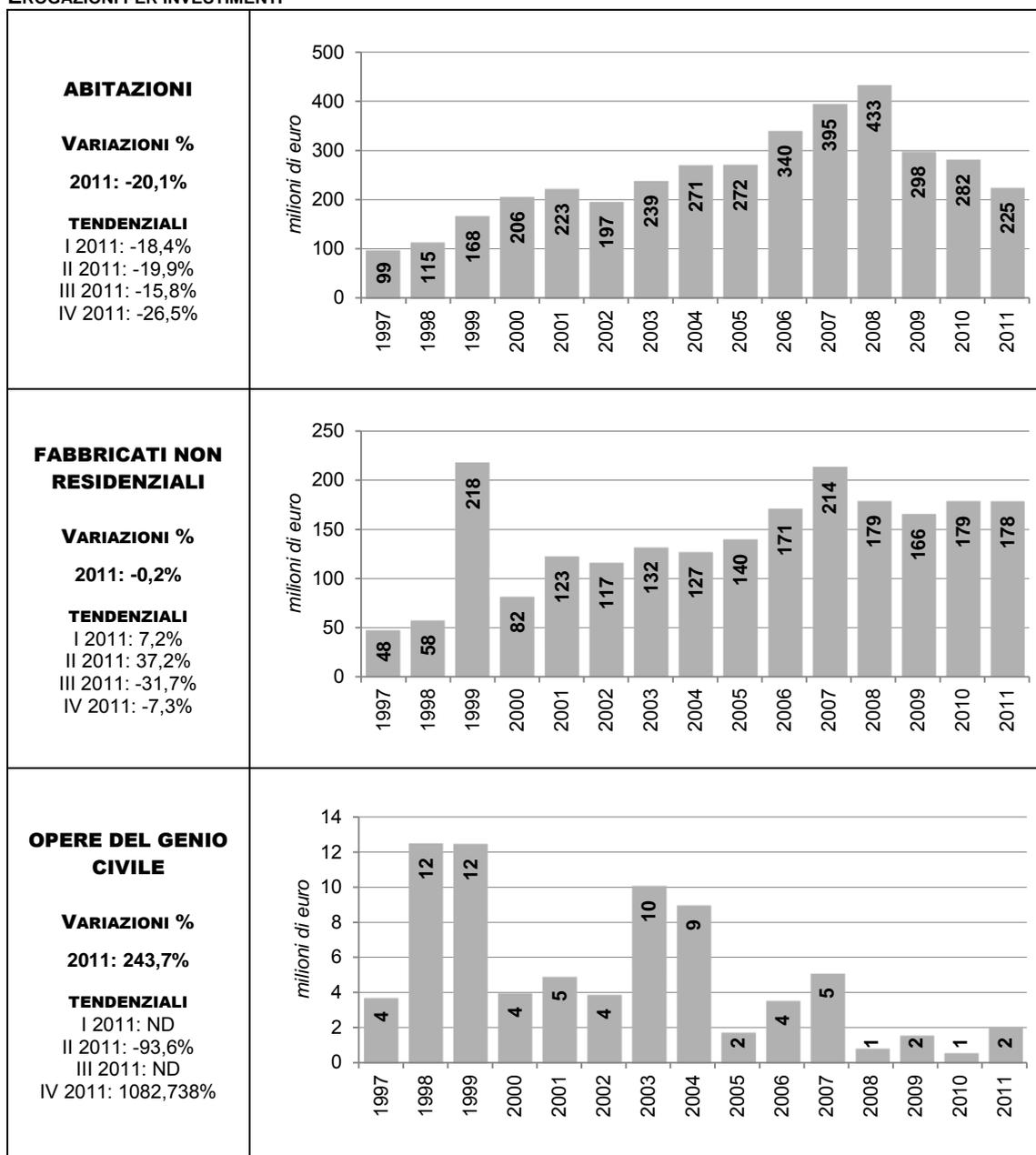
EROGAZIONI PER ACQUISTO



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

IL 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

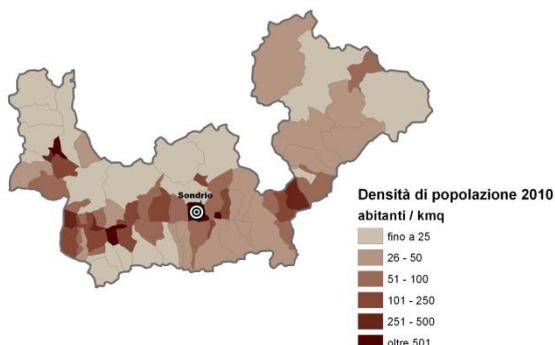
NUMERO COMUNI: 78

COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ ABITATIVA ab/Kmq:

Sondrio	1.095
Morbegno	784
Chiavenna	663
Poggiridenti	652
Mese	417

COMUNI A MINORE DENSITÀ ABITATIVA:

Menarola	3,1
Tartano	4,1
Gerola Alta	5,2
Pedesina	5,4
Madesimo	6,6



POPOLAZIONE: 183.169 (+0,3%)

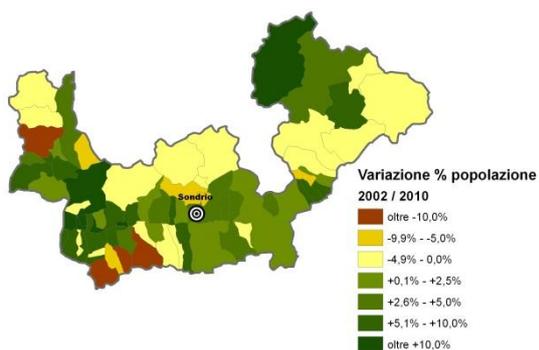
FAMIGLIE: 77.459 (+0,3%)

COMUNI CON MAGGIORE INCREMENTO RESIDENTI

Dazio	23,7
Livigno	16,4
Traona	13,8
Cino	11,1
Mantello	11,0

COMUNI CON RIDUZIONE DEI RESIDENTI

Tartano	-18,8
Gerola Alta	-17,2
Albaredo per San Marco	-16,3
San Giacomo Filippo	-10,2
Bema	-9,0



STRANIERI RESIDENTI: 8.506 (+8,8%)

FAMIGLIE CON CAPOFAMIGLIA STRANIERO:

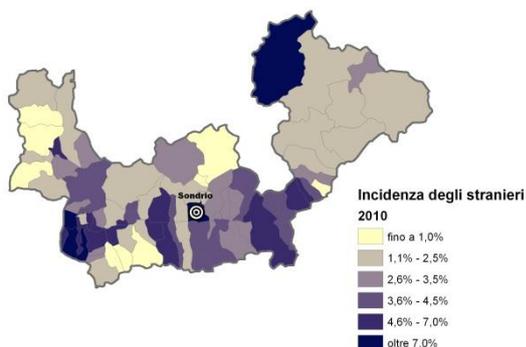
2.942 (+11,8%)

COMUNI CON MAGGIORE INCIDENZA STRANIERI

Delebio	11,2
Livigno	9,3
Dubino	8,7
Rogolo	8,7
Sondrio	8,3

COMUNI CON MINORE INCIDENZA STRANIERI

Albaredo per San Marco	0,0
Tartano	0,0
Caspoggio	0,3
Gordona	0,7
San Giacomo Filippo	0,7



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

STRUTTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE

STOCK E MERCATO NEL 2011

Variazioni % sul 2010 – valori correnti

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	293.500	MERCATO	2011		
			Milioni di euro	Variazioni % rispetto al 2010	
abitazioni	133.000		ABITAZIONI	271	2,9
box e posti auto	74.000				
uffici	1.700				
commerciali	10.900		ALTRI IMMOBILI	50	-6,5
produttivi	2.800				
magazzini, cantine e soffitte	71.100		TOTALE	322	1,3

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

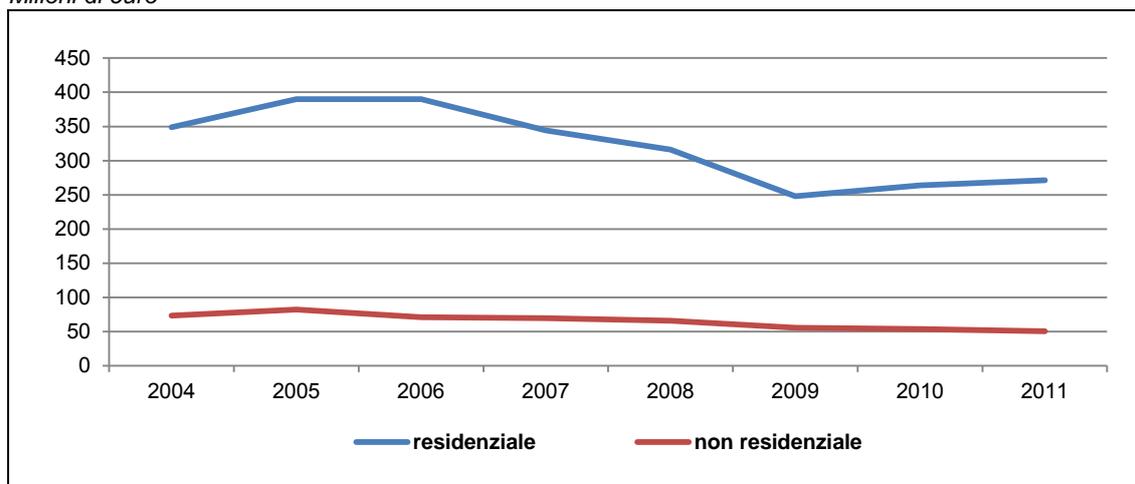
STOCK IMMOBILIARE – TERRITORI A CONFRONTO

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
Provincia di Sondrio	133.000	74.000	1.700	10.900	2.800	71.100	293.500
Composizione %	45,3	25,2	0,6	3,7	1,0	24,2	100,0
Peso Sondrio su Lombardia	2,8	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

Milioni di euro



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO

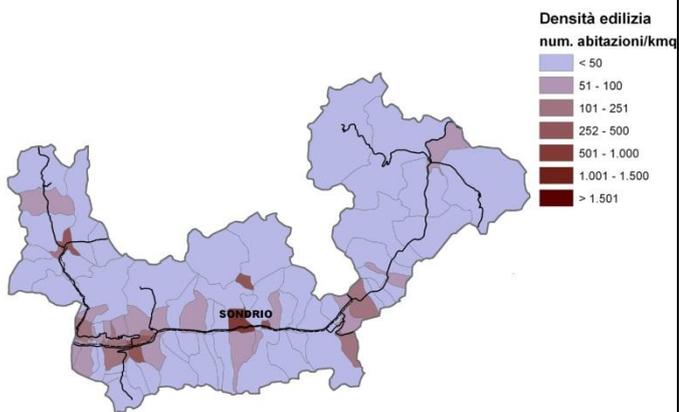
NUMERO ABITAZIONI 2001: 120.815

COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ EDILIZIA

(ABITAZIONI/KMQ)
 Sondrio: 515,5
 Morbegno: 346,3
 Poggiridenti: 337,9
 Chiavenna: 326
 Caspoggio: 319,5

COMUNI A MINORE DENSITÀ EDILIZIA

(ABITAZIONI/KMQ)
 Novate Mezzola: 8,9
 Val Masino: 9,1
 Valfurva: 10
 Bema: 10
 Menarola: 10,3



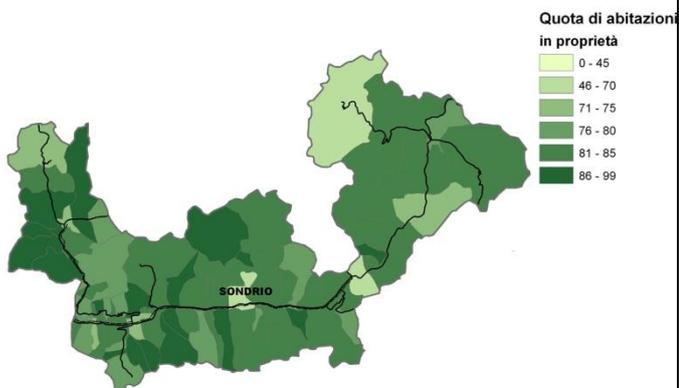
**NUMERO ABITAZIONI IN PROPRIETÀ 2001:
 54.015**

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

Menarola: 95,2%
 Tartano: 93,2%
 Cino: 92,2%
 Forcola: 91,9%
 Civo: 91,1%

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

Sondrio: 64,1%
 Spriana: 65,2%
 Livigno: 67,9%
 Tirano: 68,7%
 Sondalo: 72,3



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO

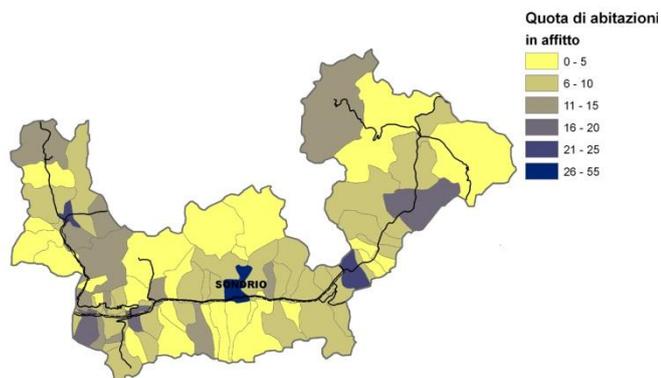
**NUMERO ABITAZIONI IN AFFITTO 2001:
8.609**

**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%



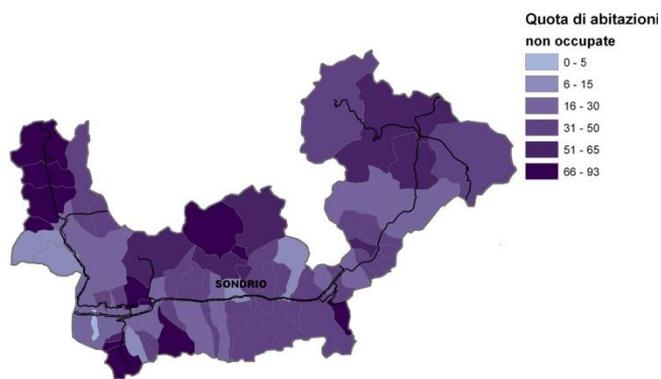
**NUMERO ABITAZIONI NON OCCUPATE 2001:
48.264**

**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**

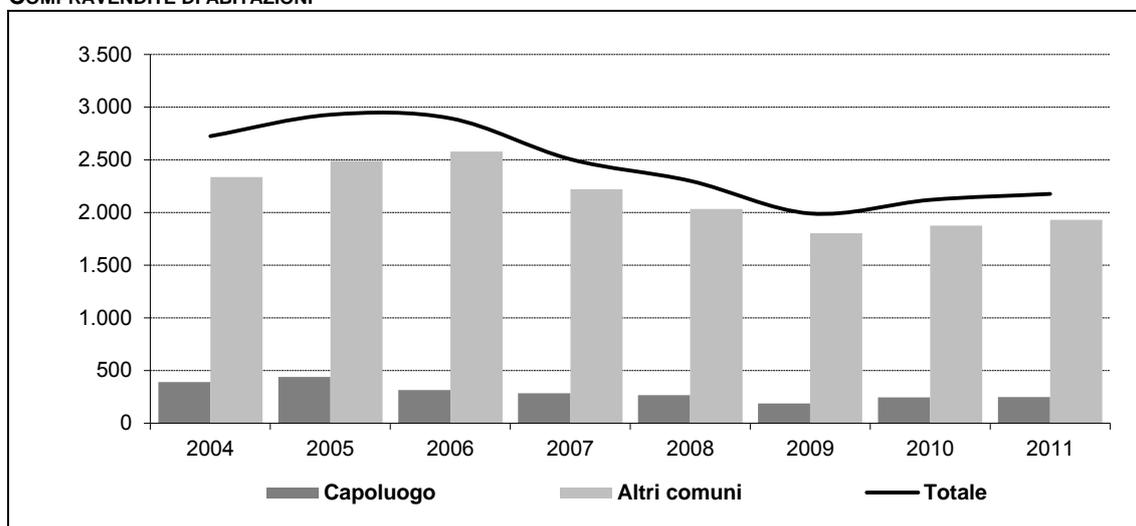
Andalo Valtellino: 4,6%
 Gordona: 5,7%
 Sondrio: 9,3%
 Samolaco: 10,4%
 Chiuro: 10,8%



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Capoluogo	389	439	316	283	266	188	243	247
Resto della provincia	2.336	2.490	2.579	2.223	2.034	1.802	1.877	1.930
Totale Provincia	2.725	2.929	2.895	2.506	2.300	1.991	2.120	2.177
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		12,8	-28,1	-10,3	-6,0	-29,2	29,2	1,5
Resto della provincia		6,6	3,6	-13,8	-8,5	-11,4	4,1	2,8
Totale Provincia		7,5	-1,2	-13,4	-8,2	-13,5	6,5	2,7
<i>Peso Sondrio su Lombardia</i>								
Capoluogo	1,0	1,1	0,8	0,8	0,9	0,7	0,8	0,8
Resto della provincia	1,8	1,8	1,8	1,7	1,8	1,9	2,0	2,2
Totale Provincia	1,6	1,6	1,6	1,5	1,6	1,6	1,7	1,8

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI BOX E POSTI AUTO NELLA PROVINCIA

	2008		2009		2010		2011		Var.% 2011 2010
	Valori assoluti	Peso su abitazioni							
Capoluogo	335	125,7	231	122,3	245	100,8	234	94,5	-4,8
Resto provincia	1.318	64,8	1.130	62,7	1.177	62,7	1.312	68,0	11,4
Totale Provincia	1.653	71,8	1.361	68,3	1.422	67,1	1.545	71,0	8,6

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI 2011

COMUNI CON MAGGIOR SCOSTAMENTO

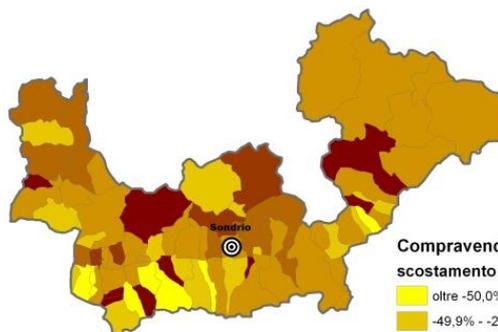
POSITIVO

Menarola	173,9
Pedesina	152,6
Albaredo per San Marco	125,9
Faedo Valtellino	107,4
Forcola	102,6
Rasura	74,1
Val Masino	69,2
Vervio	69,2
Grosio	54,9
Mello	47,3

COMUNI CON MAGGIOR SCOSTAMENTO

NEGATIVO

Berna	-89,1
Cedrasco	-75,4
Andalo Valtellino	-64,5
Talamona	-62,8
Tartano	-57,9
Delebio	-54,5
Lovero	-50,3
Samolaco	-47,7
Sernio	-47,5
Mazzo di Valtellina	-44,3



Comppravendite residenziali 2011
scostamento media 2004/2011



COMPRAVENDITE 2004/2011

COMUNI CON MAGGIOR FORZA DEL

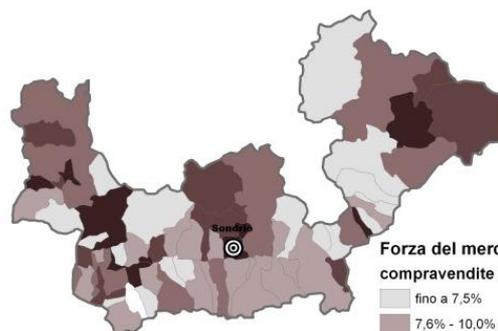
MERCATO

Spriana	26,2
Menarola	20,4
Morbegno	18,7
Sondrio	17,6
Chiavenna	16,7
Sernio	16,6
Dazio	15,9
Traona	15,8
Valdisotto	15,3
Novate Mezzola	15,0

COMUNI CON MINOR FORZA DEL

MERCATO

Grosio	4,6
Lovero	5,0
Verceia	5,2
Pedesina	5,2
Mazzo di Valtellina	5,5
Grosotto	5,8
Villa di Tirano	6,0
Villa di Chiavenna	6,3
Samolaco	6,5
Livigno	6,6



Forza del mercato residenziale 2011
compravendite 04-11 / stock 2011



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

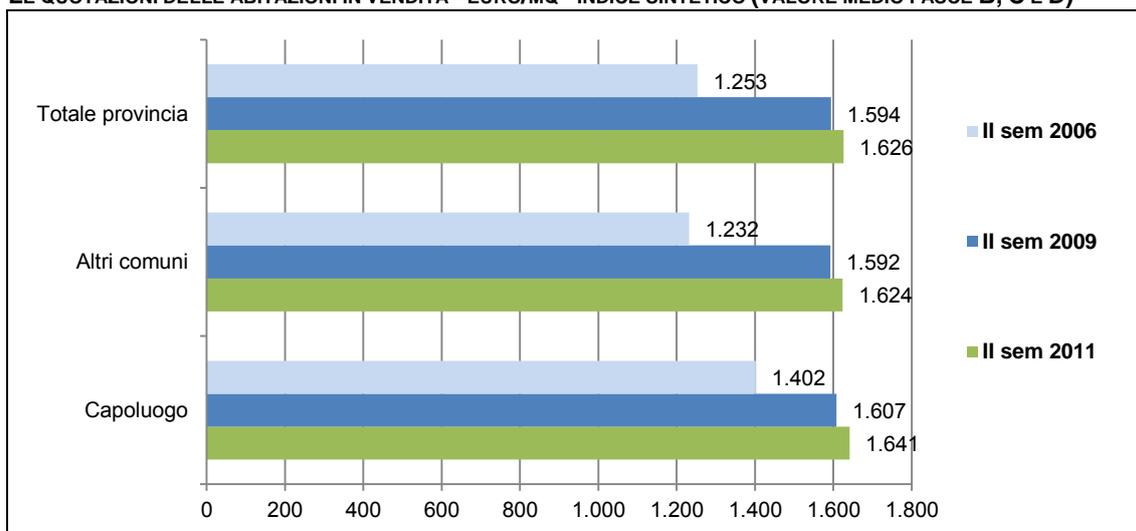
QUOTAZIONI IMMOBILIARI - PREZZI EURO/MQ AL SECONDO SEMESTRE 2011

	Capoluogo			Totale provincia		
	Min ¹	Med ²	Max ¹	Min ¹	Med ²	Max ¹
Centro	1.740	1.993	2.900	644	1.688	6.880
Semicentro	1.480	1.685	2.390	918	1.960	5.320
Periferia	1.120	1.450	2.200	470	1.468	5.020
<i>Variazioni % Il sem. 2011 / Il sem 2010</i>						
Centro	0,0	-1,0	0,0	5,4	0,2	-4,2
Semicentro	2,8	1,2	1,7	2,9	0,3	0,0
Periferia	0,0	1,6	4,8	0,0	1,4	-0,6
<i>Variazioni % Il sem. 2010 / Il 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 % Il sem. 2009 / Il 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

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI* NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Capoluogo	60	50	59	50	44	50	53	35
Resto della provincia	165	189	154	159	148	130	117	118
Totale Provincia	225	239	213	209	192	180	170	153
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		-17,3	17,8	-15,9	-10,9	13,4	6,7	-35,0
Resto della provincia		14,8	-18,3	3,2	-7,2	-11,9	-10,4	1,2
Totale Provincia		6,2	-10,8	-2,1	-8,1	-6,1	-5,6	-10,2
<i>Peso su Lombardia</i>								
Capoluogo	0,8	0,7	0,8	0,8	0,8	1,1	1,3	0,8
Resto della provincia	1,2	1,3	1,0	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2
Totale Provincia	1,1	1,1	0,9	1,0	1,0	1,2	1,2	1,1

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

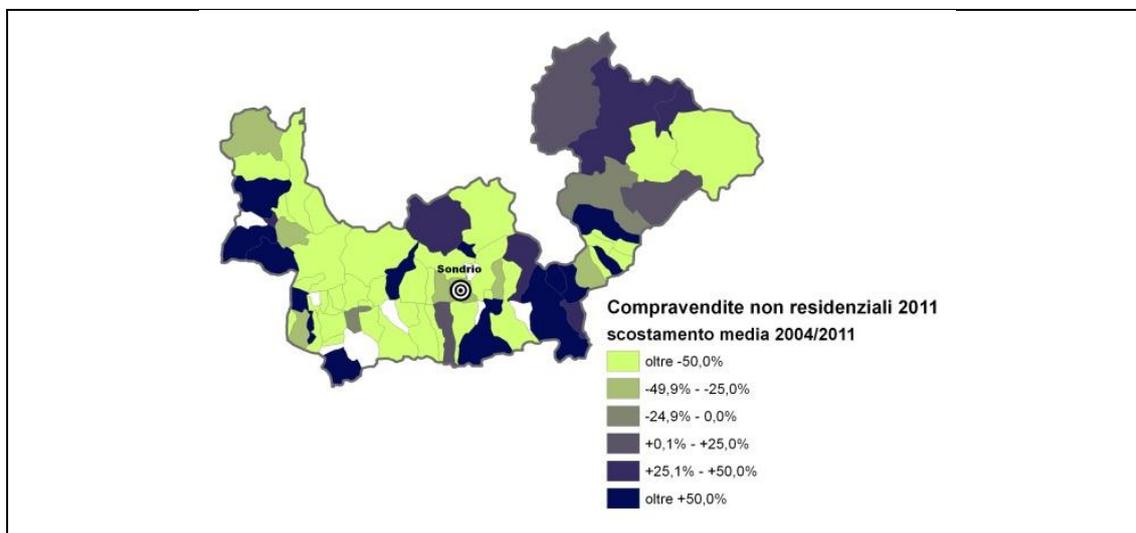
*Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Uffici	47	35	55	42	38	50	64	41
Negozi, laboratori e centri commerciali	113	125	116	126	108	90	66	74
Industria e capannoni	65	79	42	41	46	41	40	38
Istituti di credito	1	1	0	0	3	1	0	0
Alberghi	4	7	6	0	5	1	1	1
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)	225	239	213	209	192	180	170	153
TOTALE	230	247	219	209	200	183	171	154
Magazzini	1.309	1.380	1.301	1.208	1.129	1.061	1.098	1.183
<i>Variazioni %</i>								
Uffici		-25,9	58,9	-24,7	-8,8	30,7	28,9	-35,8
Negozi, laboratori e centri commerciali		10,0	-6,9	8,7	-14,6	-16,7	-26,6	11,8
Industria e capannoni		22,9	-47,3	-2,1	12,8	-11,7	-1,5	-5,3
Istituti di credito		0,0				-66,7		
Alberghi		60,4	-21,0			-73,4	-19,5	-6,5
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)		6,2	-10,8	-2,1	-8,1	-6,1	-5,6	-10,2
TOTALE		7,2	-11,4	-4,5	-4,3	-8,7	-6,2	-10,0
Magazzini		5,4	-5,7	-7,1	-6,6	-6,0	3,5	7,7

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE



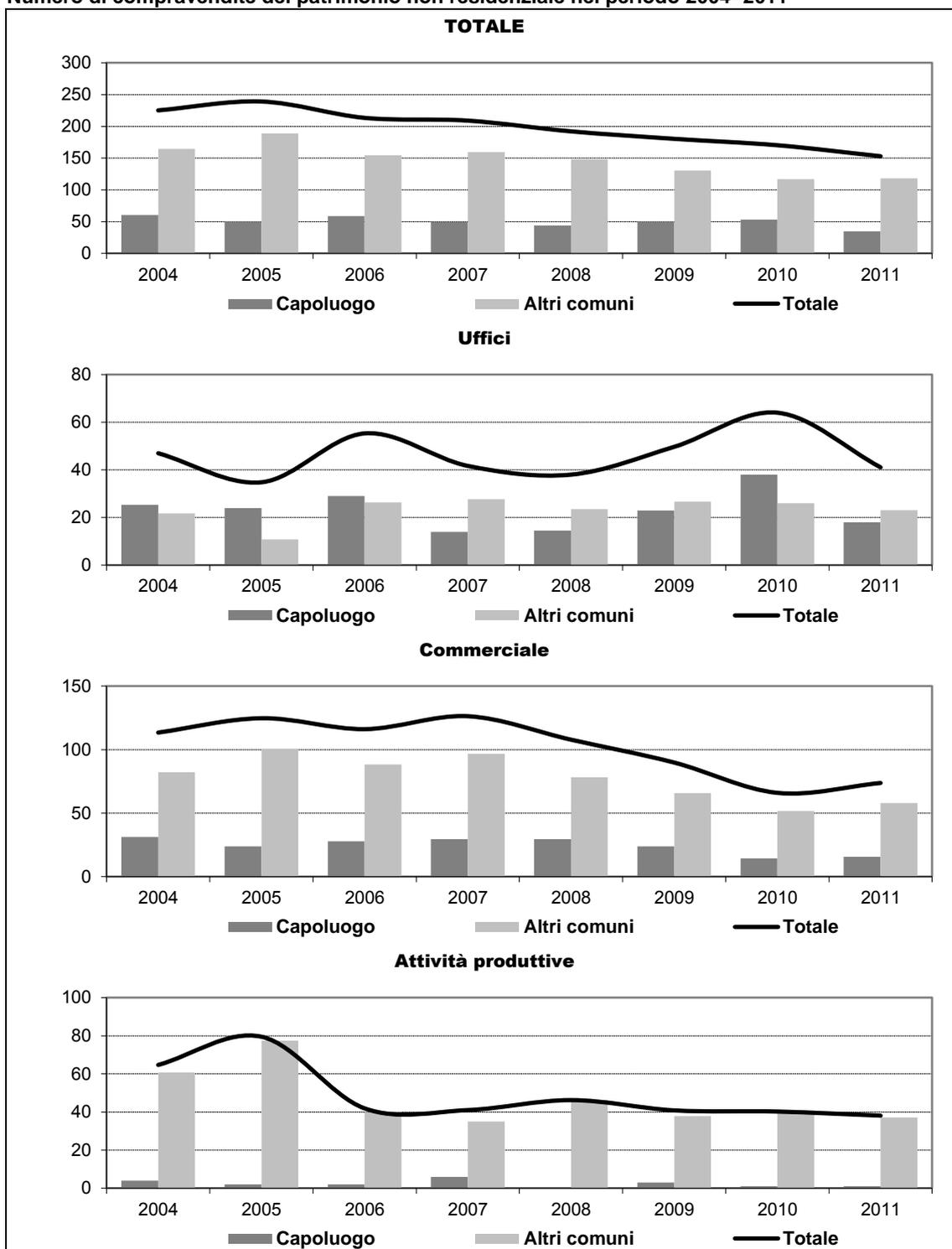
I COMUNI CON MAGGIOR NUMERO DI COMPRAVENDITE – 2004-2011

Sondrio	400,9
Morbegno	129,4
Tirano	88,9
Chiavenna	67,2
Bormio	60,7
Berbenno di Valtellina	38,8
Dubino	36,0
Talamona	35,0
Prata Camportaccio	34,5
Ardenno	31,1
Cosio Valtellino	28,0
Delebio	28,0
Livigno	26,8
Castione Andevenno	24,5
Piantedo	22,1
Teglio	22,0
Montagna in Valtellina	21,0
Bianzone	21,0
Rogolo	21,0
Andalo Valtellino	20,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

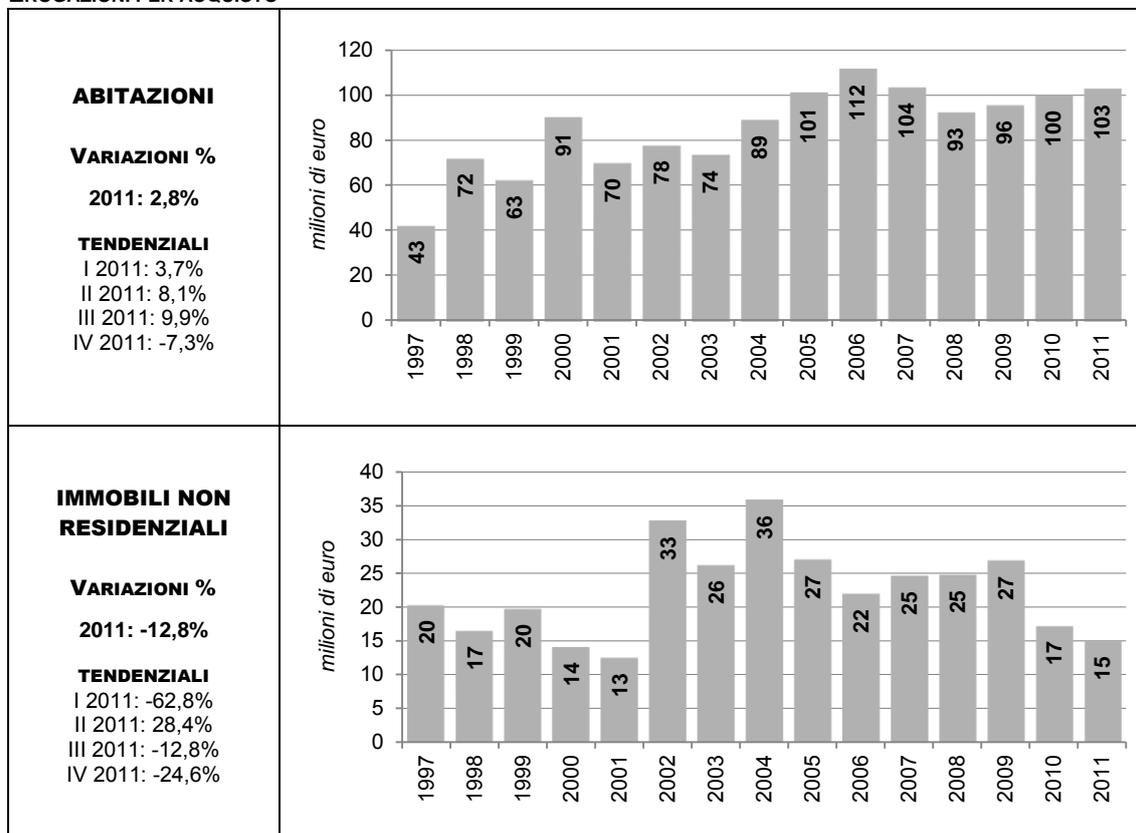
Numero di compravendite del patrimonio non residenziale nel periodo 2004- 2011



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'ACQUISTO

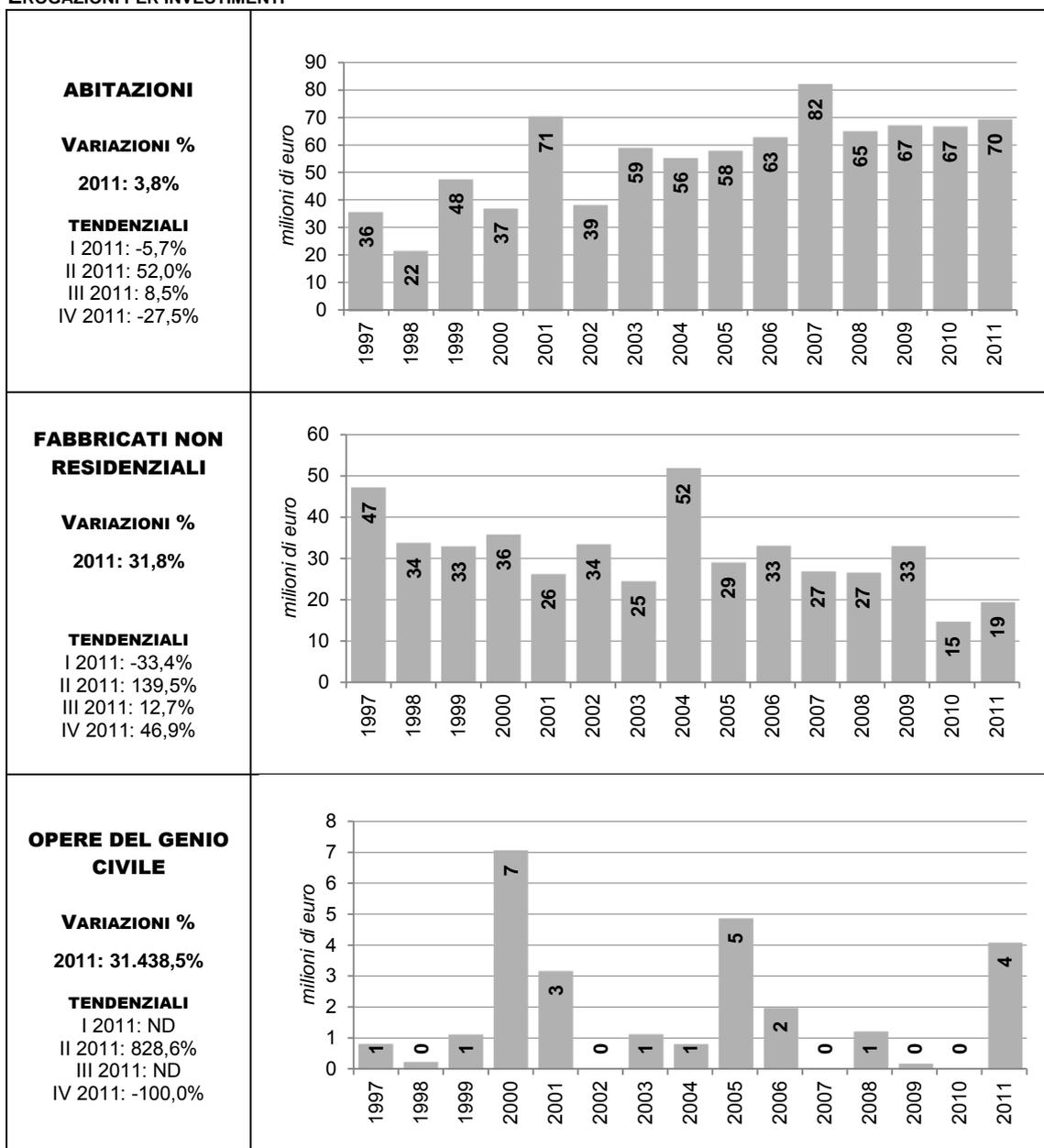
EROGAZIONI PER ACQUISTO



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

IL 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

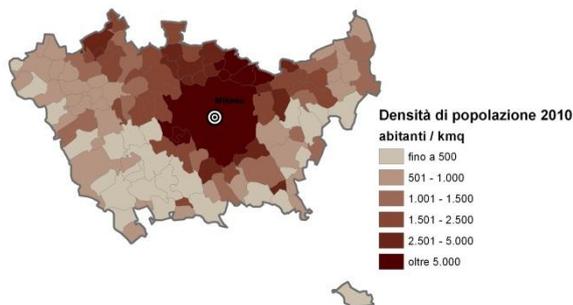
NUMERO COMUNI: 134

COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ ABITATIVA ab/Kmq:

Bresso	7.810
Milano	7.273
Sesto San Giovanni	6.911
Corsico	6.390
Cusano Milanino	6.285

COMUNI A MINORE DENSITÀ ABITATIVA:

Morimondo	46,1
Ozzero	134,3
Nosate	138,4
Besate	160,5
Vernate	218,0



POPOLAZIONE: 3.156.694 (+1,1%)

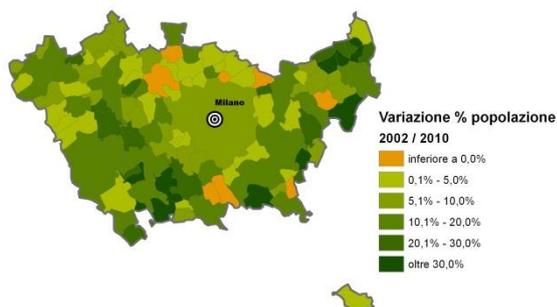
FAMIGLIE: 1.469.888 (+1,6%)

COMUNI CON MAGGIORE INCREMENTO RESIDENTI

Carpiano	61,1
Pozzo d'Adda	50,2
Gessate	50,2
Tribiano	43,5
Noviglio	43,2

COMUNI CON RIDUZIONE DEI RESIDENTI

Pieve Emanuele	-5,4
Basiglio	-5,0
Bresso	-2,7
Vizzolo Predabissi	-2,5
Rho	-1,1



STRANIERI RESIDENTI: 382.490 (+9,4%)

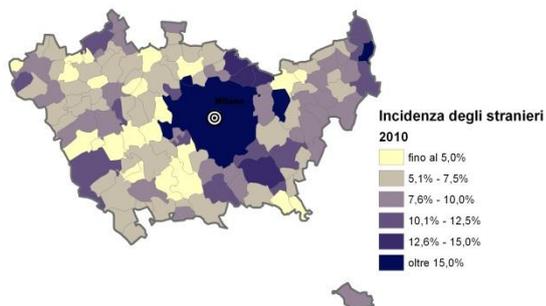
FAMIGLIE CON CAPOFAMIGLIA STRANIERO: 147.913 (-0,3%)

COMUNI CON MAGGIORE INCIDENZA STRANIERI

Baranzate	26,5
Pioltello	22,8
Milano	16,4
Vaprio d'Adda	15,1
Cologno Monzese	15,0

COMUNI CON MINORE INCIDENZA STRANIERI

Villa Cortese	3,0
Gudo Visconti	3,1
Cassinetta di Lugagnano	3,4
Cusago	3,5
Zelo Surrigone	3,7



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

STRUTTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE

STOCK E MERCATO NEL 2011

Variazioni % sul 2010 – valori correnti

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI		MERCATO	2011 Milioni di euro		Variazioni % rispetto al 2010
abitazioni	1.449.845		ABITAZIONI	8.449	
box e posti auto	613.064		ALTRI IMMOBILI	1.951	-6,2
uffici	59.904		TOTALE	10.401	-1,9
commerciali	150.972				
produttivi	23.727				
magazzini, cantine e soffitte	188.721				

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

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

STOCK IMMOBILIARE – TERRITORI A CONFRONTO

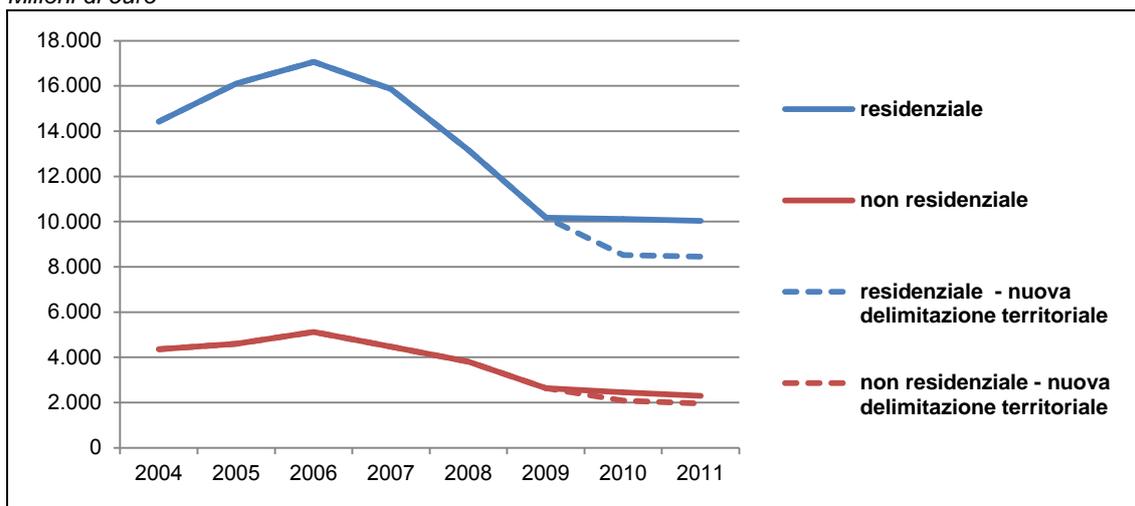
	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
Provincia di Milano	1.449.845	613.064	59.904	150.972	23.727	188.721	2.486.234
Composizione %	58,3	24,7	2,4	6,1	1,0	7,6	100,0
Peso Milano su Lombardia	31,1	30,9	46,2	34,4	19,8	28,5	31,1
Peso Milano su Nord Ovest	17,7	21,8	37,4	24,6	16,5	18,1	21,9
Peso Milano su Italia	4,8	4,7	10,6	5,4	3,7	3,5	4,7

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

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

DINAMICA DEL VALORE DEL MERCATO - FATTURATO ANNUO DELLE COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

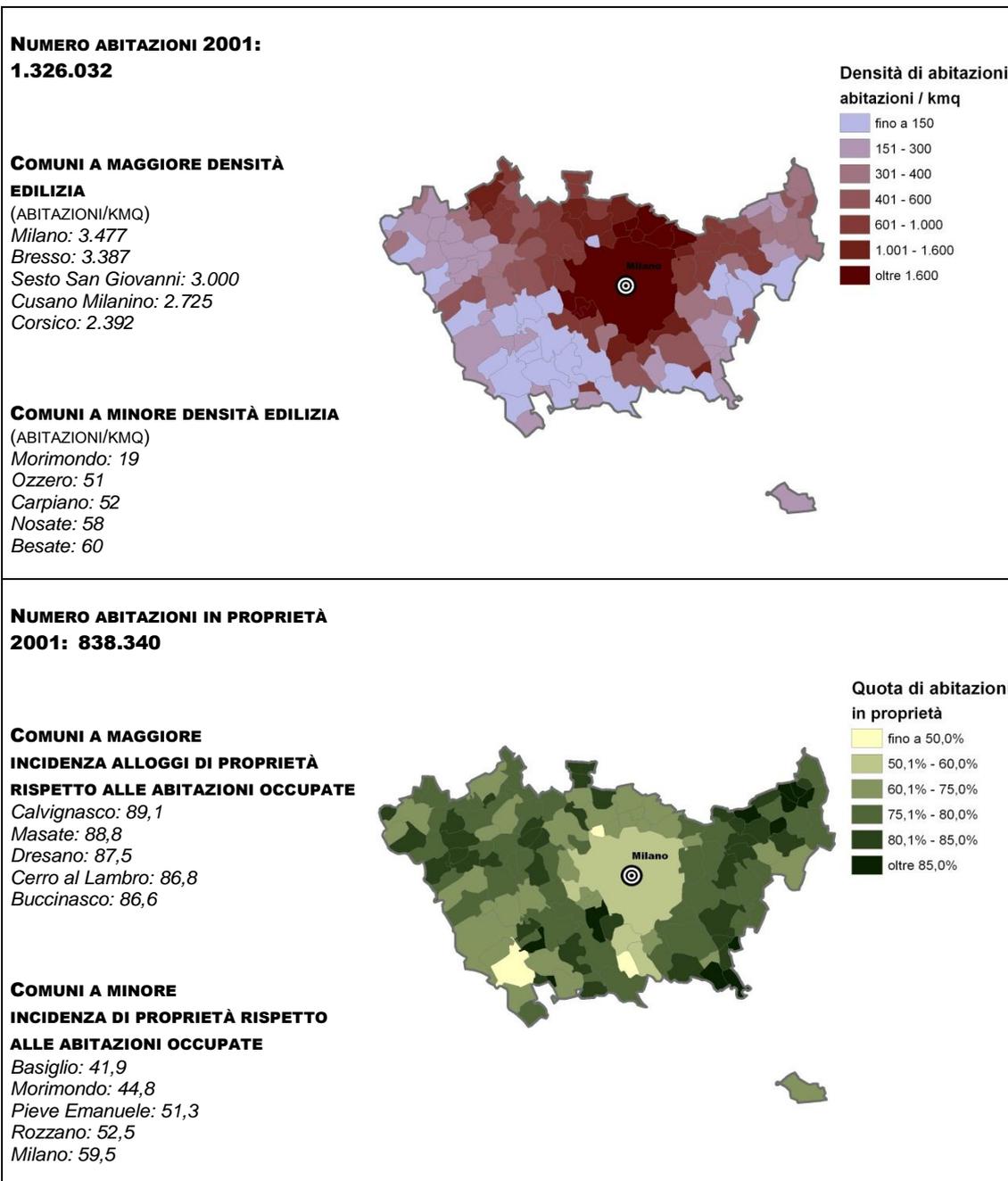
Milioni di euro



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

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

INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO



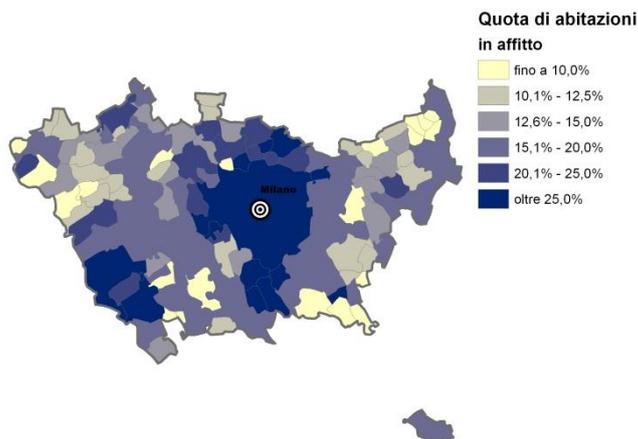
Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO

NUMERO ABITAZIONI IN AFFITTO
2001: 334.857

COMUNI CON PIÙ ALLOGGI IN AFFITTO
RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE

Basiglio: 54,6
Rozzano: 45,3
Pieve Emanuele: 40,4
Morimondo: 38,7
Cesano Boscone: 34,9



COMUNI CON MENO ALLOGGI IN AFFITTO

RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE

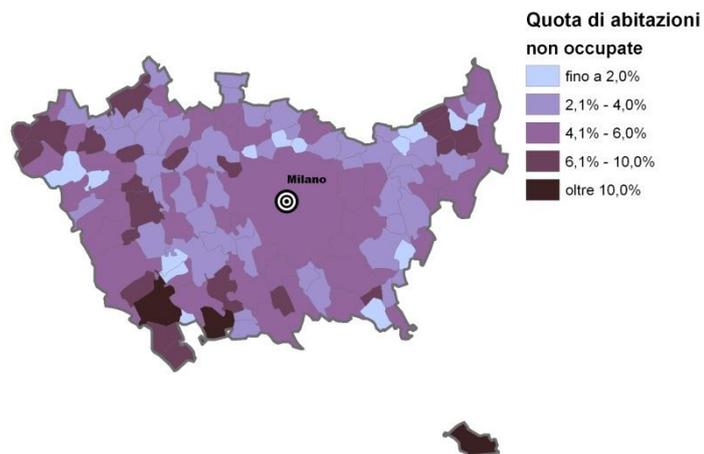
Masate: 6,2
Calvignasco: 6,4
Gudo Visconti: 6,9
Dresano: 7,1
Basiano: 4,8

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: 9,7
Pero: 9,3



COMUNI CON MENO ALLOGGI NON OCCUPATI

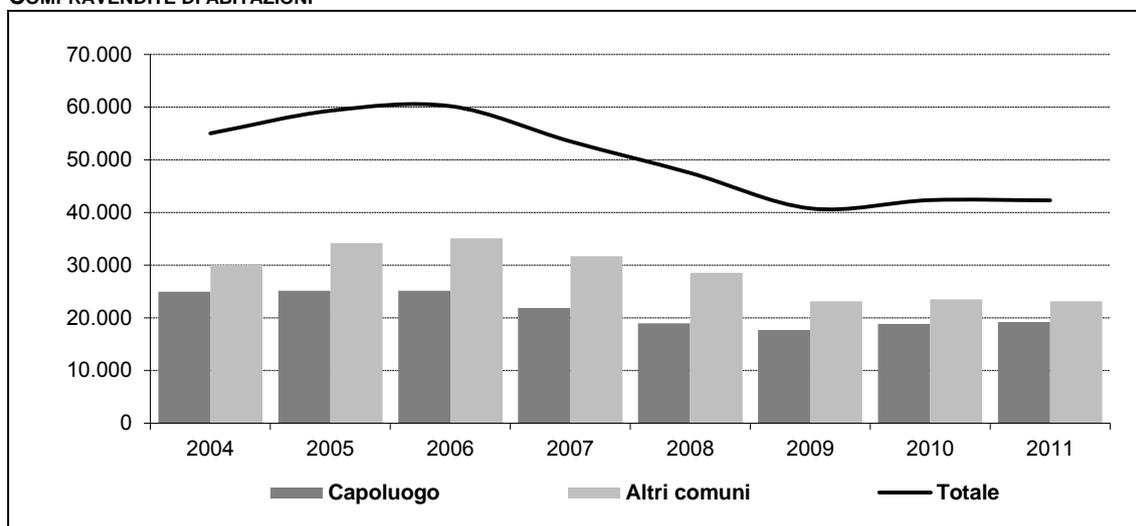
RISPETTO ALLE ABITAZIONI TOTALE

Vermezzo: 0,4
Masate: 0,6
Mesero: 0,7
Bubbiano: 1,1
Pessano con Bornago: 1,2

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Capoluogo	24.966	25.130	25.127	21.843	18.977	17.665	18.849	19.182
Resto della provincia	30.073	34.199	35.078	31.672	28.537	23.120	23.509	23.126
Totale Provincia	55.039	59.329	60.205	53.515	47.514	40.785	42.358	42.308
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		0,7	0,0	-13,1	-13,1	-6,9	6,7	1,8
Resto della provincia		13,7	2,6	-9,7	-9,9	-19,0	1,7	-1,6
Totale Provincia		7,8	1,5	-11,1	-11,2	-14,2	3,9	-0,1
<i>Peso su Lombardia</i>								
Capoluogo	62,7	63,1	63,5	61,0	61,5	62,6	63,8	64,2
Resto della provincia	23,3	24,6	24,4	23,6	25,8	24,8	25,3	25,9
Totale Provincia	32,6	33,1	32,8	31,5	33,6	33,5	34,6	35,5

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI BOX E POSTI AUTO NELLA PROVINCIA

	2008		2009		2010		2011		Var.% 2011 2010
	Valori assoluti	Peso su abitazioni							
Capoluogo	12.262	64,6	10.629	60,2	9.903	52,5	9.766	50,9	-1,4
Resto della provincia	26.991	94,6	22.299	96,4	21.417	91,1	21.324	92,2	-0,4
Totale Provincia	39.253	82,6	32.928	80,7	31.321	73,9	31.090	73,5	-0,7

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI 2011

COMUNI CON MAGGIOR SCOSTAMENTO

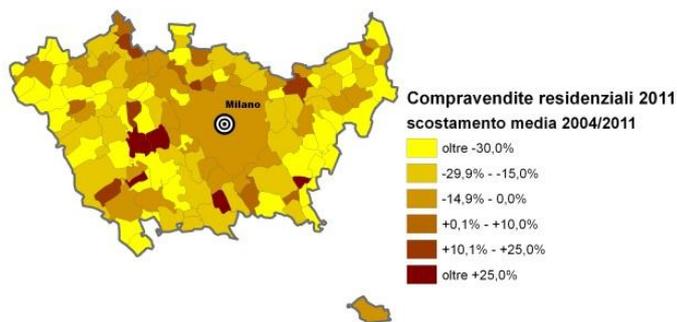
POSITIVO

Zelo Surrigone	80,0
Basiglio	65,4
Cusago	58,5
Colturano	34,8
Cislano	29,8
Sedriano	22,2
Baranzate	19,5
Cernusco sul Naviglio	18,9
Ozzero	13,2
Cerro Maggiore	10,1

COMUNI CON MAGGIOR SCOSTAMENTO

NEGATIVO

Gudo Visconti	-56,2
Nosate	-52,1
Vanzago	-50,5
Carpiano	-50,1
Inveruno	-50,0
Motta Visconti	-48,6
Albairate	-48,2
Bellinzago Lombardo	-46,9
Ossona	-45,1
Casorezzo	-45,0



COMPRAVENDITE 2004/2011

COMUNI CON MAGGIOR FORZA DEL

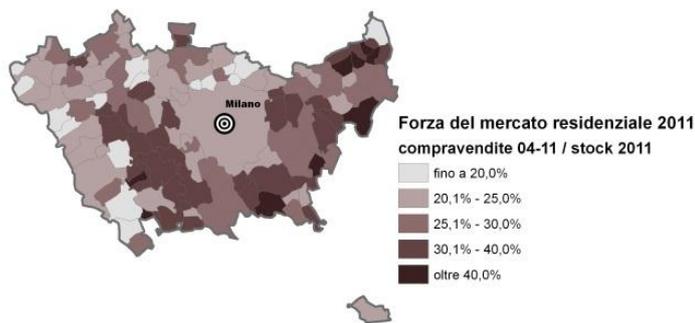
MERCATO

Carpiano	60,3
Bubbiano	54,9
Tribiano	51,7
Pozzo d'adda	50,2
Gessate	46,9
Masate	43,6
Trezzano Rosa	40,8
Truccazzano	40,8
Zelo Surrigone	40,0
Liscate	40,0

COMUNI CON MINOR FORZA DEL

MERCATO

Morimondo	10,9
Boffalora sopra Ticino	11,4
Baranzate	12,2
Novate Milanese	16,5
Bernate Ticino	16,9
Cusano Milanino	17,6
Albairate	18,3
Turbigo	18,5
Nerviano	18,5
Bresso	18,6



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

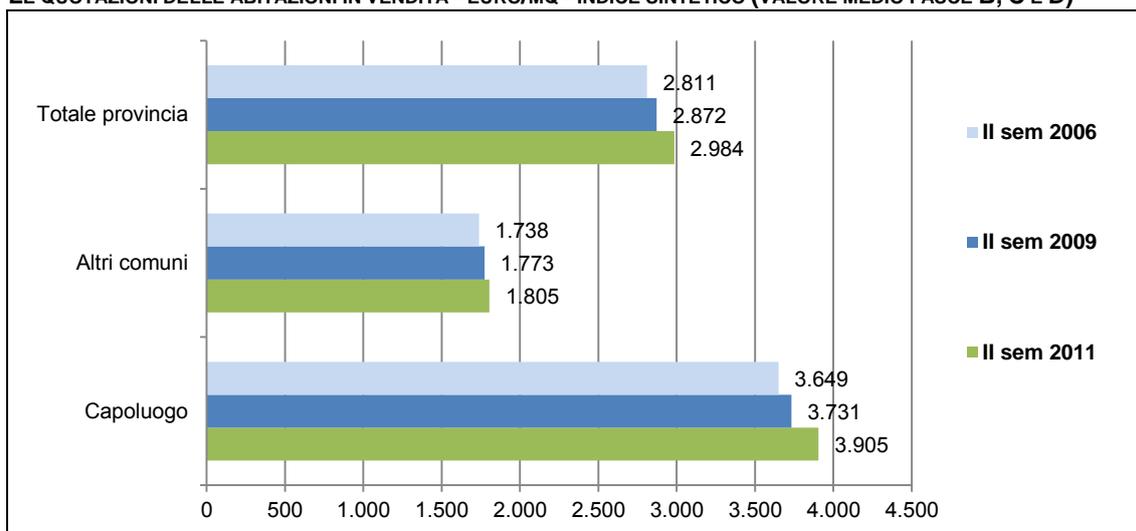
QUOTAZIONI IMMOBILIARI - PREZZI EURO/MQ AL SECONDO SEMESTRE 2011

	Capoluogo			Totale provincia		
	Min ¹	Med ²	Max ¹	Min ¹	Med ²	Max ¹
Centro	2.640	5.707	13.200	390	4.508	13.200
Semicentro	1.740	3.374	5.980	880	3.048	5.980
Periferia	1.360	2.327	4.520	371	1.920	4.520
<i>Variazioni % Il sem. 2011 / Il sem 2010</i>						
Centro	1,5	1,8	-4,2	0,0	1,7	-4,2
Semicentro	0,0	2,3	1,7	0,0	2,1	1,7
Periferia	0,0	1,1	2,3	0,0	1,0	2,3
<i>Variazioni % Il sem. 2010 / Il 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 % Il sem. 2009 / Il 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

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI* NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Capoluogo	4.591	4.730	5.098	3.972	3.548	2.693	2.616	2.605
Resto della provincia	4.044	3.964	4.366	3.824	3.435	2.647	2.456	2.210
Totale Provincia	8.635	8.695	9.465	7.796	6.983	5.341	5.072	4.815
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		3,0	7,8	-22,1	-10,7	-24,1	-2,9	-0,4
Resto della provincia		-2,0	10,1	-12,4	-10,2	-22,9	-7,2	-10,0
Totale Provincia		0,7	8,9	-17,6	-10,4	-23,5	-5,0	-5,1
<i>Peso su Lombardia</i>								
Capoluogo	64,5	65,2	68,8	62,5	62,0	60,6	63,0	63,4
Resto della provincia	28,3	26,3	28,9	25,8	25,9	25,0	24,9	23,0
Totale Provincia	40,3	39,0	42,0	36,8	36,8	35,6	36,2	35,1

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

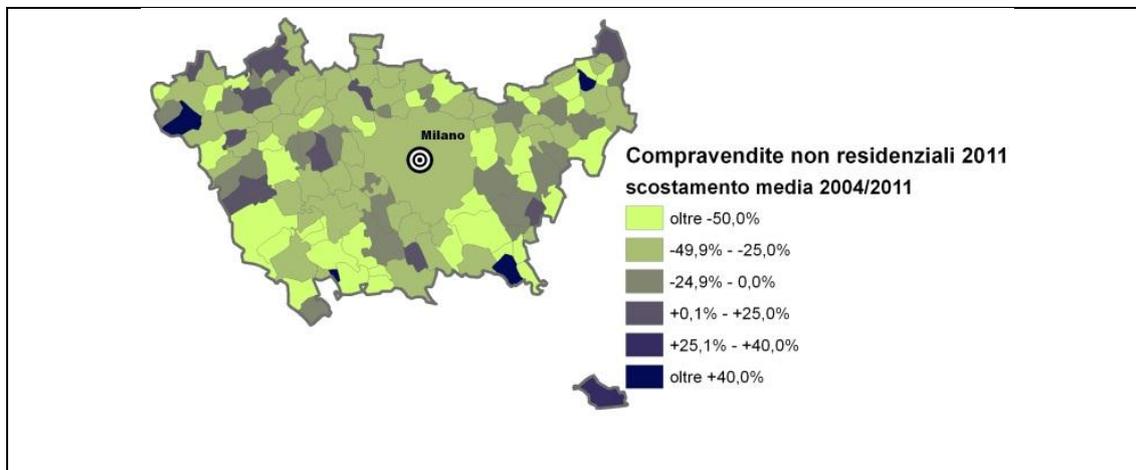
*Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Uffici	2.568	2.435	2.723	2.035	1.841	1.530	1.274	1.243
Negozi, laboratori e centri commerciali	4.950	5.017	5.451	4.561	4.136	3.083	3.040	2.896
Industria e capannoni	1.117	1.242	1.291	1.199	1.006	728	758	676
Istituti di credito	45	38	70	0	15	16	21	20
Alberghi	11	19	18	0	19	4	14	17
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)	8.635	8.695	9.465	7.796	6.983	5.341	5.072	4.815
TOTALE	8.691	8.752	9.553	7.796	7.017	5.361	5.107	4.852
Magazzini	7.055	6.972	7.561	6.437	5.868	4.980	5.420	5.175
<i>Variazioni %</i>								
Uffici		-5,2	11,8	-25,3	-9,6	-16,9	-16,7	-2,4
Negozi, laboratori e centri commerciali		1,4	8,6	-16,3	-9,3	-25,5	-1,4	-4,7
Industria e capannoni		11,2	3,9	-7,1	-16,1	-27,6	4,1	-10,8
Istituti di credito		-15,7	84,2			4,4	28,1	-2,4
Alberghi		73,5	-5,2			-79,1	250,0	21,4
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)		0,7	8,9	-17,6	-10,4	-23,5	-5,0	-5,1
TOTALE		0,7	9,2	-18,4	-10,0	-23,6	-4,7	-5,0
Magazzini		-1,2	8,5	-14,9	-8,8	-15,1	8,8	-4,5

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE



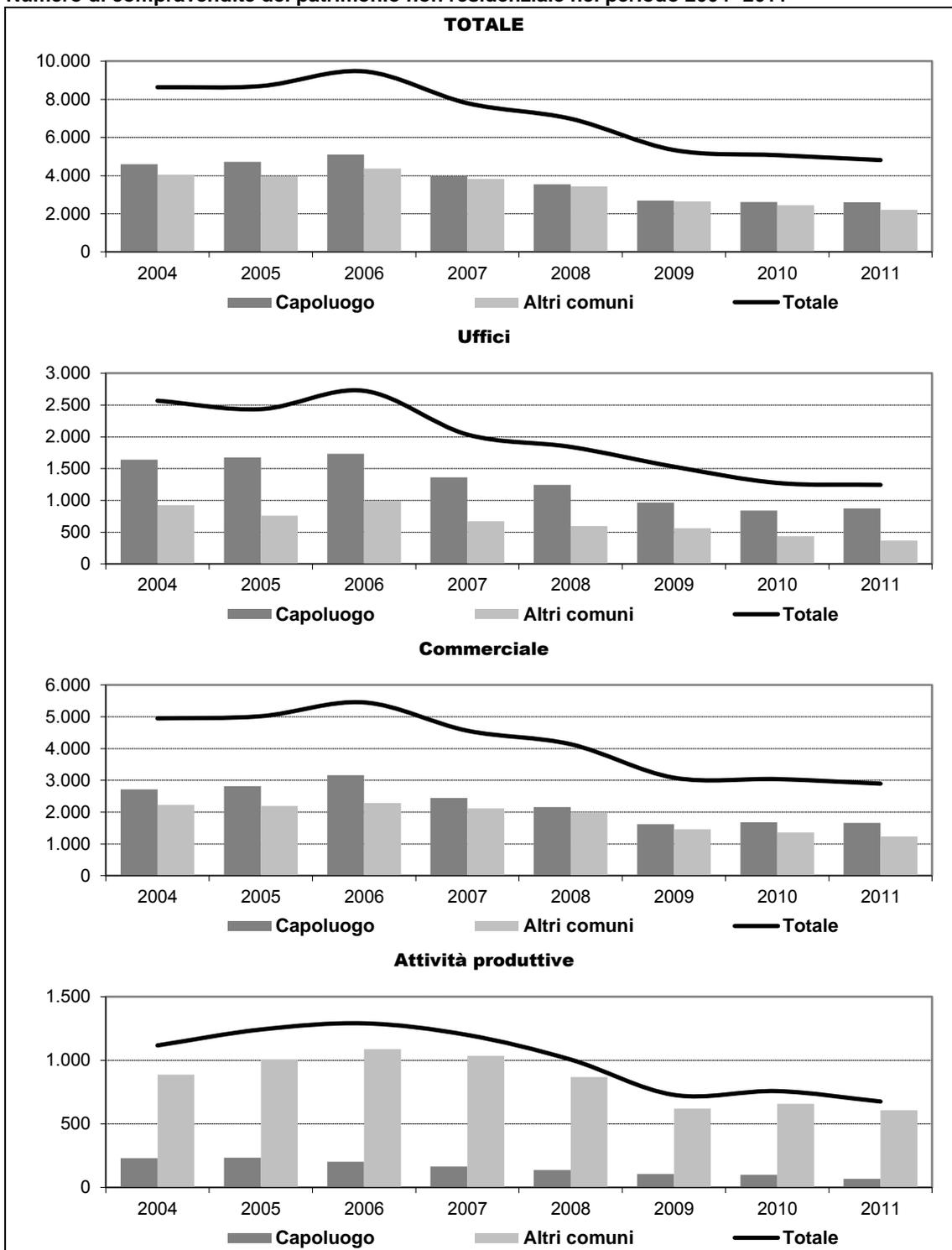
I COMUNI CON MAGGIOR NUMERO DI COMPRAVENDITE – 2004-2011

Milano	29.853,7
Sesto San Giovanni	1.210,4
Legnano	1.082,8
San Giuliano Milanese	1.079,6
Cinisello Balsamo	1.062,3
Rho	883,5
Segrate	740,9
Rozzano	645,8
Paderno Dugnano	626,0
Settimo Milanese	605,0
Cologno Monzese	590,7
Trezzano sul Naviglio	590,1
Cernusco sul Naviglio	552,3
Pieve Emanuele	529,5
Abbiategrasso	485,7
Bollate	462,5
Assago	445,0
San Donato Milanese	435,7
Buccinasco	416,7
Lainate	384,1

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

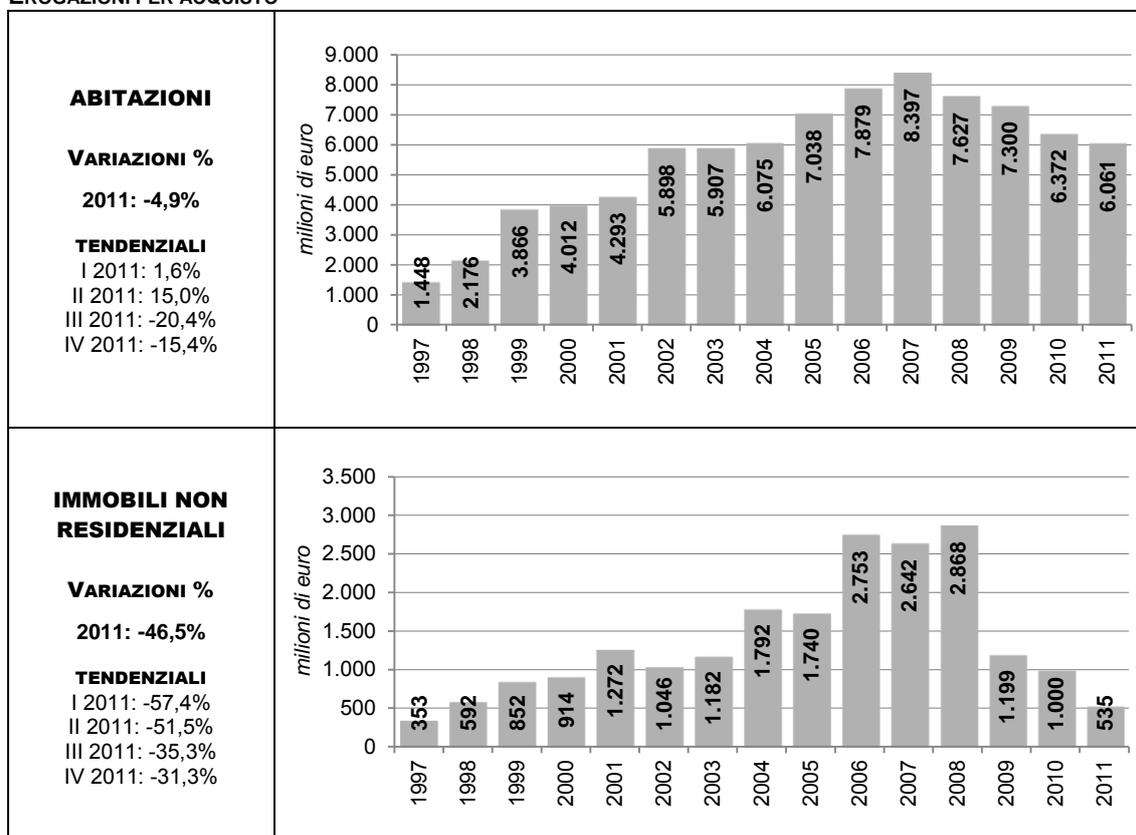
Numero di compravendite del patrimonio non residenziale nel periodo 2004- 2011



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'ACQUISTO

EROGAZIONI PER ACQUISTO

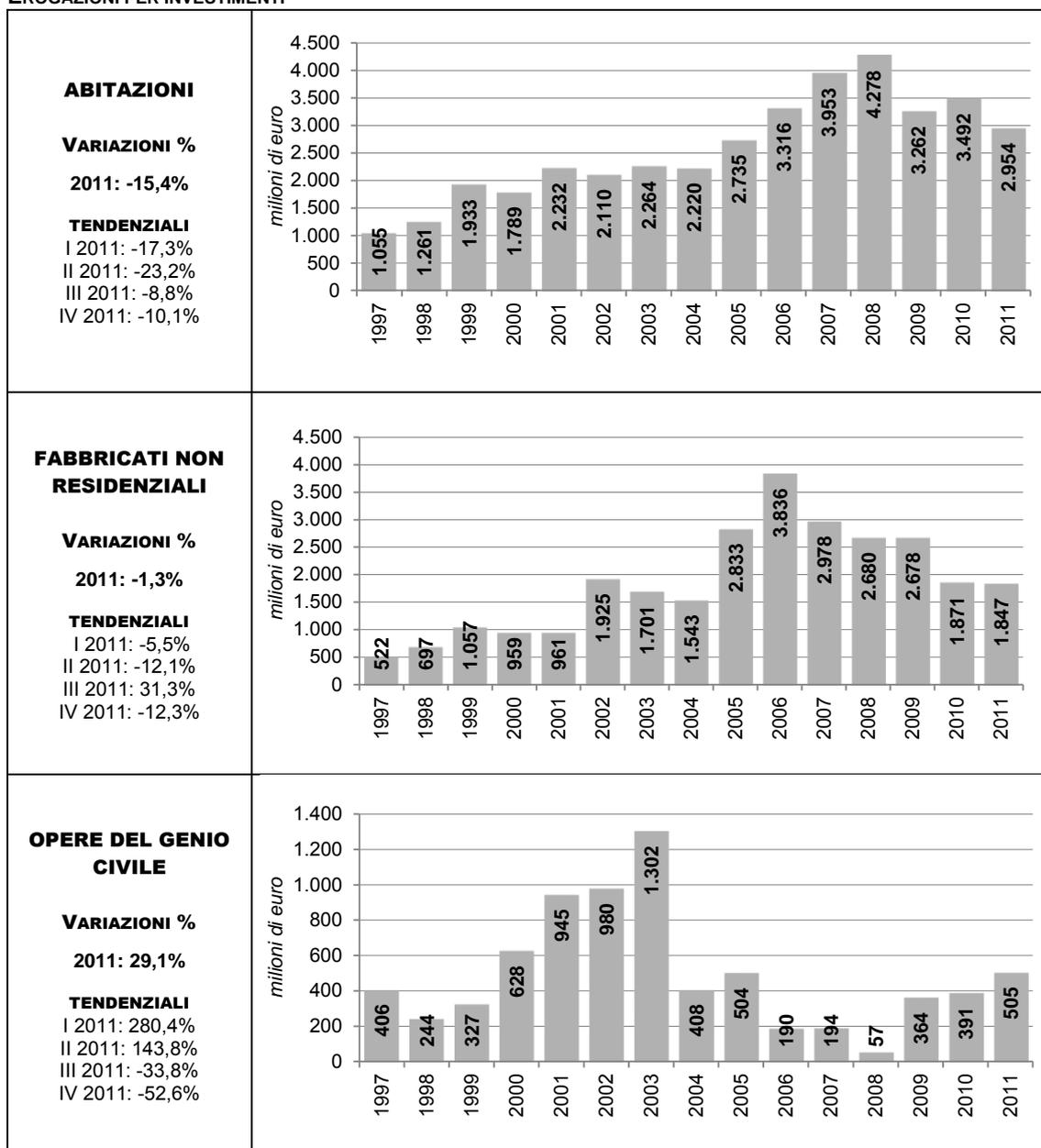


Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

NB: I dati si riferiscono alla vecchia delimitazione territoriale della provincia di Milano fino al 2009; alla nuova delimitazione dal 2010

IL 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

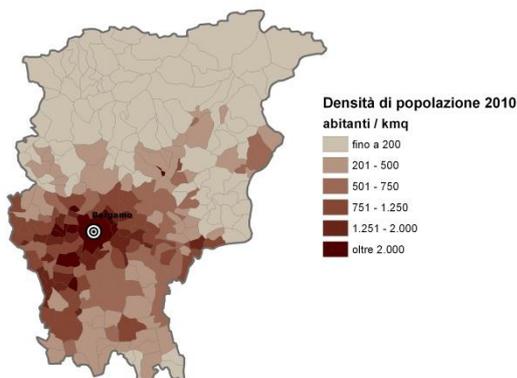
NUMERO COMUNI: 244

COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ ABITATIVA ab/Kmq:

Bergamo	3.019
Almè	2.927
Fiorano al Serio	2.815
Gorle	2.657
Ponte San Pietro	2.515

COMUNI A MINORE DENSITÀ ABITATIVA:

Carona	8,0
Cassiglio	8,6
Valleve	9,2
Valtorta	9,6
Mezzoldo	10,4



POPOLAZIONE: 1.098.740 (+1,1%)

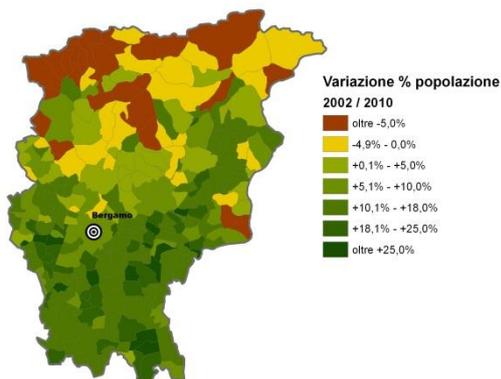
FAMIGLIE: 451.970 (+1,3)

COMUNI CON MAGGIORE INCREMENTO RESIDENTI

Credaro	44,3
Terno d'Isola	44,1
Cavernago	41,8
Bonate Sopra	39,0
Solza	36,1

COMUNI CON RIDUZIONE DEI RESIDENTI

Vedeseta	-15,6
Ornica	-13,9
Blello	-13,2
Cusio	-12,5
Piazzolo	-12,2



STRANIERI RESIDENTI: 120.807 (+8,8)

FAMIGLIE CON CAPOFAMIGLIA STRANIERO:

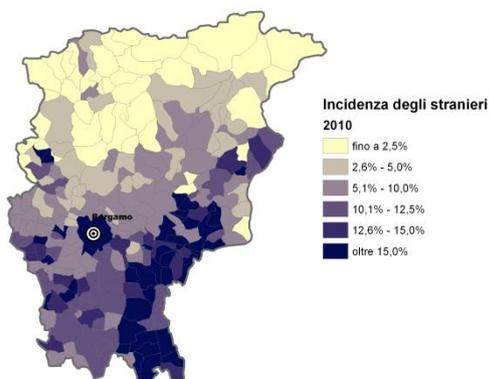
36.153 (+1,9%)

COMUNI CON MAGGIORE INCIDENZA STRANIERI

Telgate	25,3
Verdellino	24,9
Montello	22,2
Antegnate	21,0
Casazza	20,7

COMUNI CON MINORE INCIDENZA STRANIERI

Cassiglio	0,0
Piazzolo	0,0
Valleve	0,0
Vedeseta	0,0
Santa Brigida	0,2



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

STRUTTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE

STOCK E MERCATO NEL 2011

Variazioni % sul 2010 Valori correnti

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	909.100	MERCATO	2011		
			Milioni di euro	Variazioni % rispetto al 2010	
abitazioni	534.900		ABITAZIONI	1.408	-7,8
box e posti auto	226.200		ALTRI IMMOBILI	432	-1,2
uffici	11.600		TOTALE	1.841	-6,3
commerciali	44.400				
produttivi	14.700				
magazzini, cantine e soffitte	77.300				

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

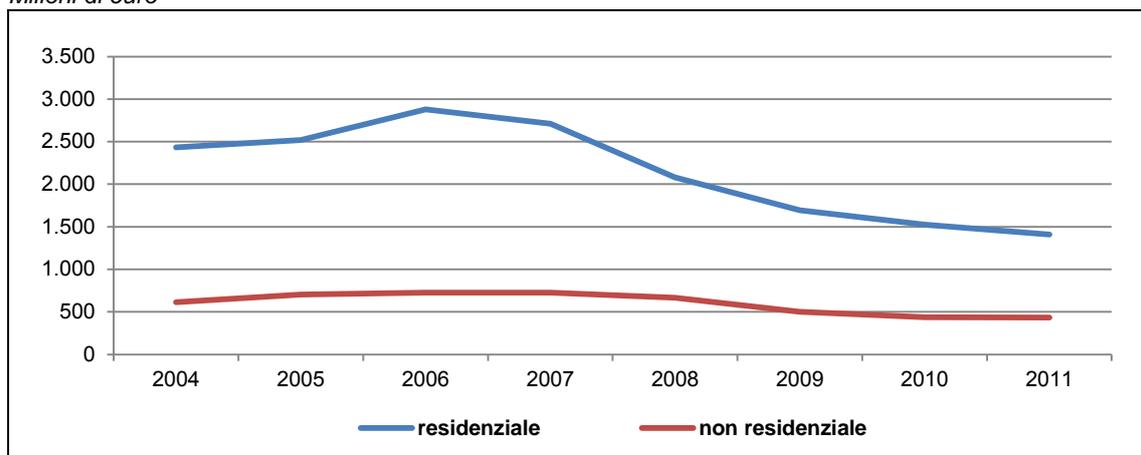
STOCK IMMOBILIARE – TERRITORI A CONFRONTO

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
Provincia di Bergamo	534.900	226.200	11.600	44.400	14.700	77.300	909.100
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	5,9	6,4
Peso Bergamo su Italia	1,8	1,7	2,1	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 COMPRVENDITE IMMOBILIARI

Milioni di euro



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO

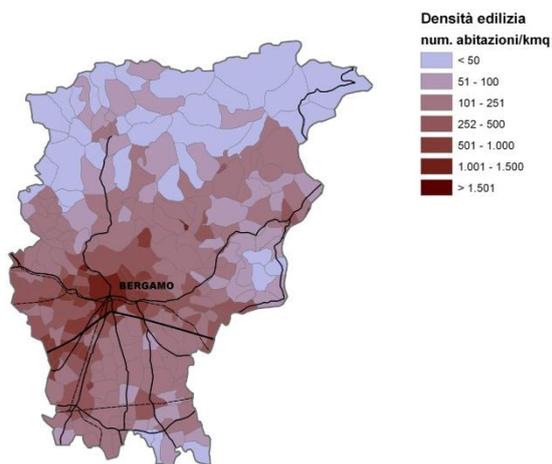
NUMERO ABITAZIONI 2001: 465.144

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



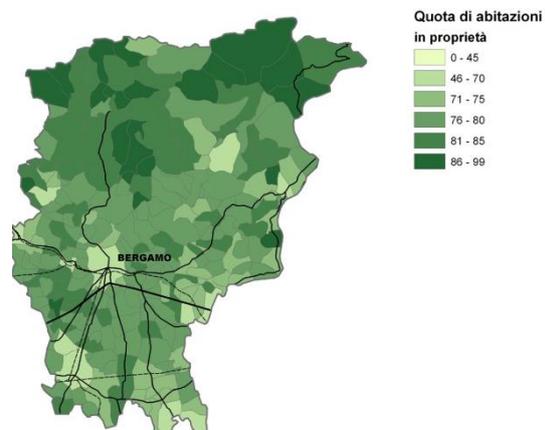
NUMERO ABITAZIONI IN PROPRIETÀ 2001: 280.003

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

INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO

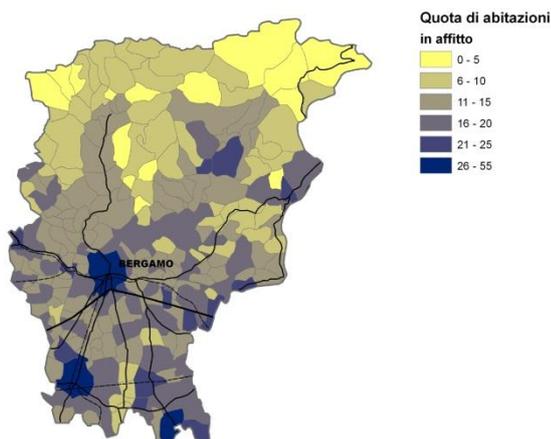
**NUMERO ABITAZIONI IN AFFITTO 2001:
63.953**

**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**

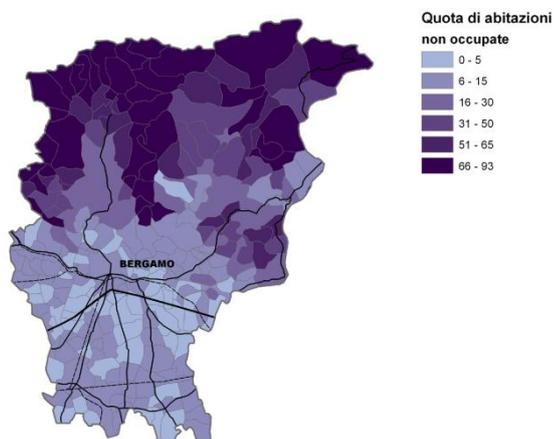
**COMUNI CON PIÙ ALLOGGI NON OCCUPATI
RISPETTO ALLE ABITAZIONI TOTALI**

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

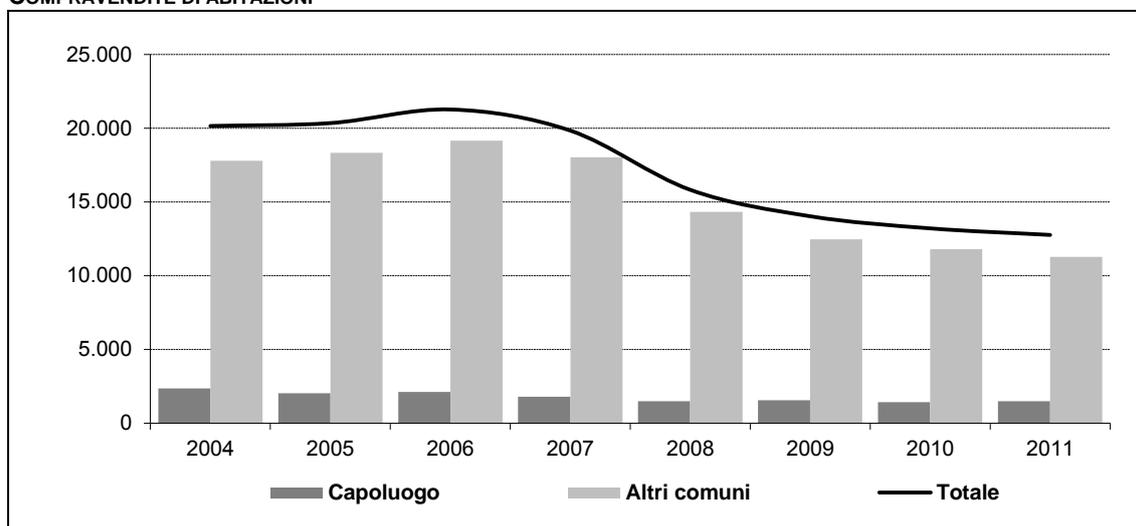
Torre Boldone: 0,4%
Barbata: 0,5%
Chioduno: 1,2%
Montello: 1,3%
Misano di Gera d'Adda: 1,6%



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Capoluogo	2.356	2.024	2.115	1.800	1.492	1.564	1.424	1.493
Resto della provincia	17.802	18.328	19.161	18.043	14.334	12.468	11.787	11.272
Totale Provincia	20.158	20.353	21.276	19.843	15.826	14.032	13.212	12.765
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		-14,1	4,5	-14,9	-17,1	4,8	-8,9	4,8
Resto della provincia		3,0	4,5	-5,8	-20,6	-13,0	-5,5	-4,4
Totale Provincia		1,0	4,5	-6,7	-20,2	-11,3	-5,8	-3,4
<i>Peso su Lombardia</i>								
Capoluogo	5,9	5,1	5,3	5,0	4,8	5,5	4,8	5,0
Resto della provincia	13,8	13,2	13,3	13,5	12,9	13,3	12,7	12,6
Totale Provincia	11,9	11,4	11,6	11,7	11,2	11,5	10,8	10,7

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI BOX E POSTI AUTO NELLA PROVINCIA

	2008		2009		2010		2011		Var.% 2011 2010
	Valori assoluti	Peso su abitazioni							
Capoluogo	1.429	95,8	1.566	100,2	1.484	104,2	1.484	99,3	0,0
Resto provincia	13.595	94,8	11.892	95,4	11.921	101,1	11.092	98,4	-7,0
Totale Provincia	15.024	94,9	13.458	95,9	13.404	101,5	12.576	98,5	-6,2

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI 2011

COMUNI CON MAGGIOR SCOSTAMENTO

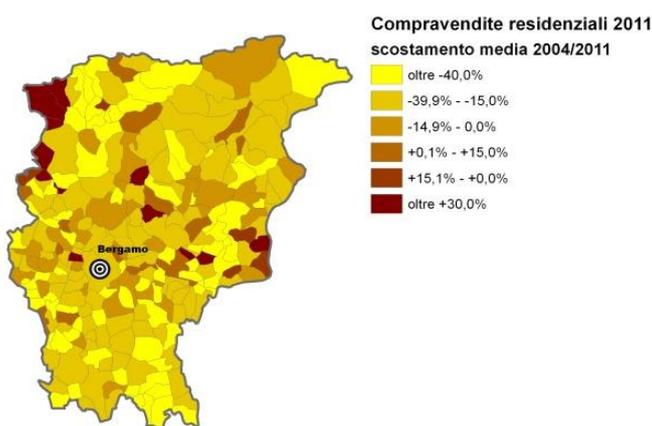
POSITIVO

Parzanica	242,2
Blello	226,3
Ornica	76,0
Valbrembo	47,4
Valtorta	46,7
Cornalba	43,6
Luzzana	38,7
Berzo San Fermo	37,2
Vedeseta	35,2
Aviatico	35,1

COMUNI CON MAGGIOR SCOSTAMENTO

NEGATIVO

Premolo	-80,4
Averara	-80,4
Mezzoldo	-75,6
Cazzano Sant'andrea	-72,4
Monasterolo del Castello	-71,7
Cerete	-67,4
Torre Pallavicina	-66,0
Madone	-65,8
Filago	-64,6
Suisio	-63,3



COMPRAVENDITE 2004/2011

COMUNI CON MAGGIOR FORZA DEL

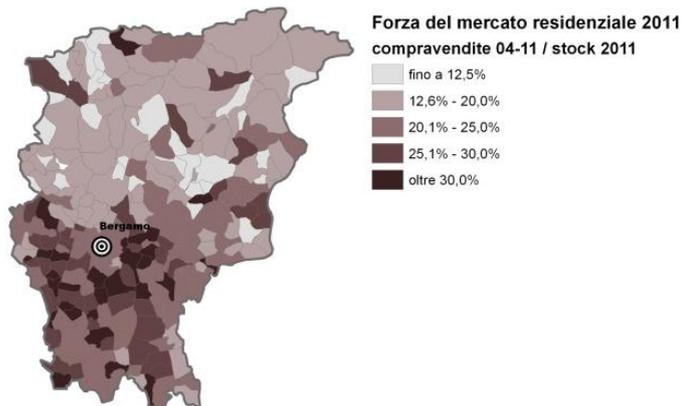
MERCATO

Terno d'Isola	43,0
Cavernago	41,2
Solza	40,8
Bonate Sopra	39,8
Credaro	39,0
Boltiere	39,0
Brignano Gera d'Adda	36,7
Gorle	35,9
Bianzano	35,4
Brusaporto	34,8

COMUNI CON MINOR FORZA DEL

MERCATO

Bossico	6,0
Piazzolo	6,9
Bracca	7,3
Ornica	7,5
Vigolo	7,6
Azzone	7,7
Locatello	9,4
Gorno	10,0
Averara	10,1
Olmo al Brembo	10,1



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

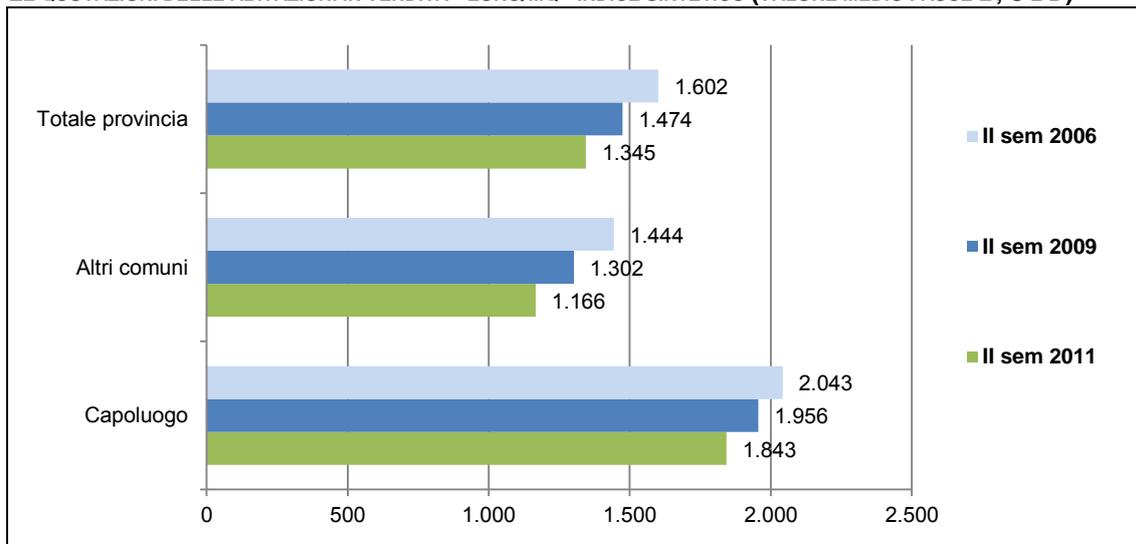
QUOTAZIONI IMMOBILIARI - PREZZI EURO/MQ AL SECONDO SEMESTRE 2011

	Capoluogo			Totale provincia		
	Min ¹	Med ²	Max ¹	Min ¹	Med ²	Max ¹
Centro	1.600	2.422	4.200	742	1.266	4.200
Semicentro	1.330	1.703	2.270	1.330	1.703	2.270
Periferia	1.250	1.560	1.910	752	1.395	1.910
<i>Variazioni % II sem. 2011 / II sem 2010</i>						
Centro	-3,0	-2,7	-2,3	-2,4	-2,4	-2,3
Semicentro	-3,6	-2,4	-0,4	-3,6	-2,4	-0,4
Periferia	7,8	1,1	3,8	-2,3	-1,4	3,8
<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

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI* NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Capoluogo	353	432	368	342	323	276	273	240
Resto della provincia	1.951	2.171	2.032	2.048	1.949	1.589	1.409	1.515
Totale Provincia	2.304	2.603	2.400	2.391	2.272	1.865	1.682	1.754
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		22,5	-14,8	-7,1	-5,6	-14,6	-1,1	-12,3
Resto della provincia		11,3	-6,4	0,8	-4,9	-18,4	-11,4	7,5
Totale Provincia		13,0	-7,8	-0,4	-5,0	-17,9	-9,8	4,3
<i>Peso su Lombardia</i>								
Capoluogo	5,0	6,0	5,0	5,4	5,6	6,2	6,6	5,8
Resto della provincia	13,6	14,4	13,4	13,8	14,7	15,0	14,3	15,8
Totale Provincia	10,7	11,7	10,6	11,3	12,0	12,4	12,0	12,8

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

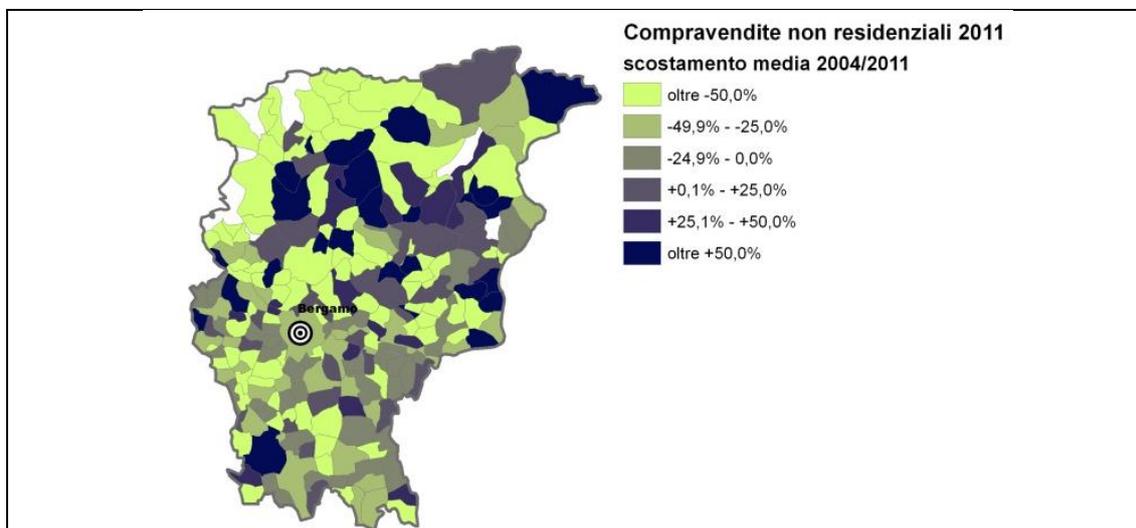
*Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Uffici	481	534	546	551	472	446	421	411
Negozi, laboratori e centri commerciali	1.102	1.290	1.064	1.062	1.011	820	684	752
Industria e capannoni	720	779	790	777	789	599	578	592
Istituti di credito	14	8	8	0	8	11	9	10
Alberghi	45	15	12	0	10	5	3	3
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)	2.304	2.603	2.400	2.391	2.272	1.865	1.682	1.754
TOTALE	2.363	2.626	2.420	2.391	2.290	1.881	1.693	1.767
Magazzini	2.294	2.252	2.420	2.380	1.902	1.695	1.751	1.620
<i>Variazioni %</i>								
Uffici		10,9	2,2	0,9	-14,3	-5,5	-5,7	-2,3
Negozi, laboratori e centri commerciali		17,0	-17,5	-0,2	-4,8	-18,9	-16,7	10,0
Industria e capannoni		8,2	1,4	-1,6	1,5	-24,1	-3,6	2,4
Istituti di credito		-42,9	0,0			37,5	-22,7	17,6
Alberghi		-67,6	-19,5			-47,6	-41,2	-2,3
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)		13,0	-7,8	-0,4	-5,0	-17,9	-9,8	4,3
TOTALE		11,1	-7,8	-1,2	-4,2	-17,8	-10,0	4,4
Magazzini		-1,9	7,5	-1,7	-20,1	-10,9	3,3	-7,5

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE



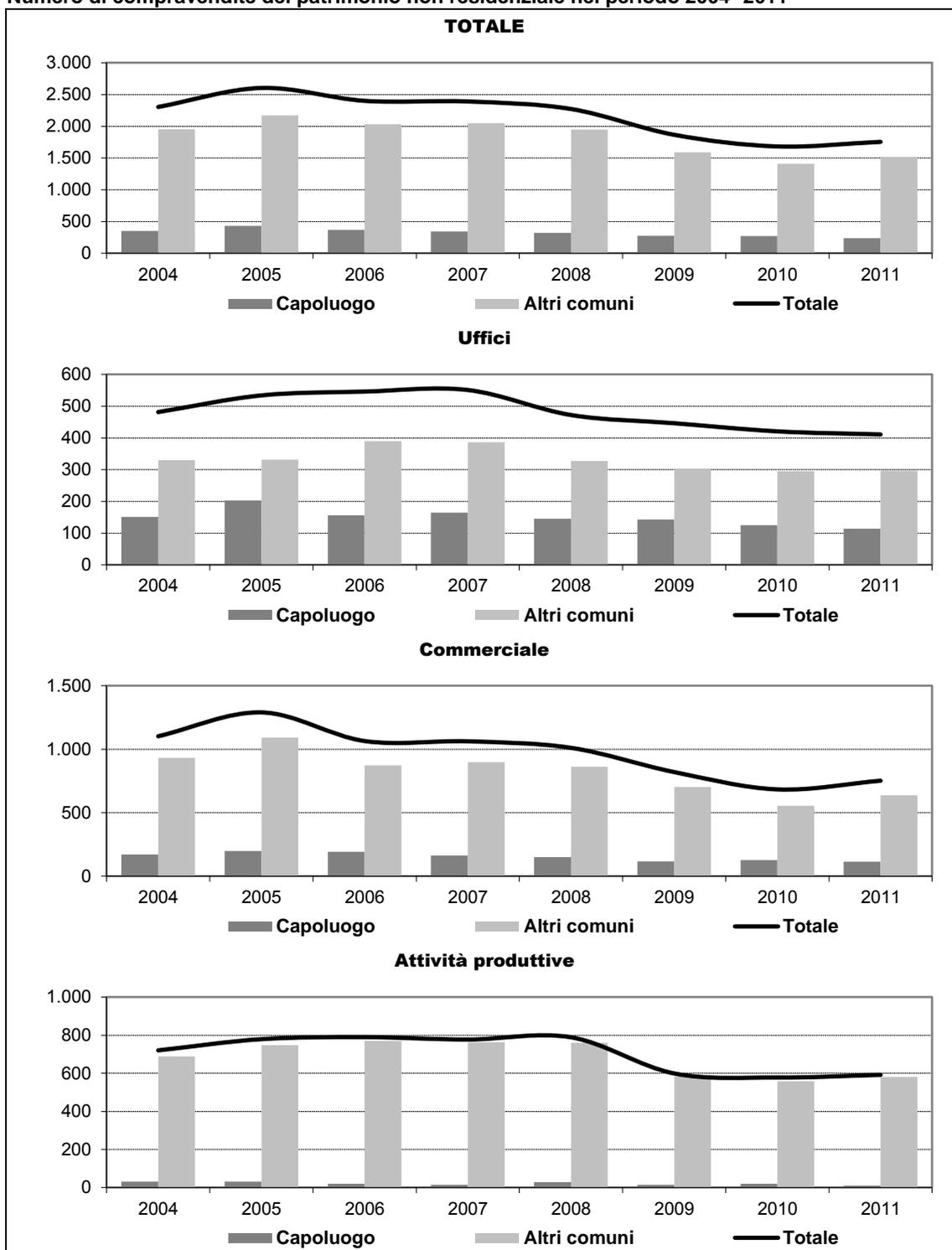
I COMUNI CON MAGGIOR NUMERO DI COMPRAVENDITE – 2004-2011

Bergamo	2.606,8
Treviglio	656,5
Seriate	341,7
Albino	310,8
Grassobbio	304,3
Treviolo	288,4
Romano di Lombardia	280,0
Dalmine	276,6
Alzano Lombardo	242,6
Caravaggio	232,6
Martinengo	207,4
Grumello del Monte	206,9
Osio Sotto	203,5
Castelli Calepio	201,5
Cortenova	198,3
Curno	194,2
Nembro	188,7
Sarnico	182,0
Verdello	181,3
Albano Sant'Alessandro	179,5

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

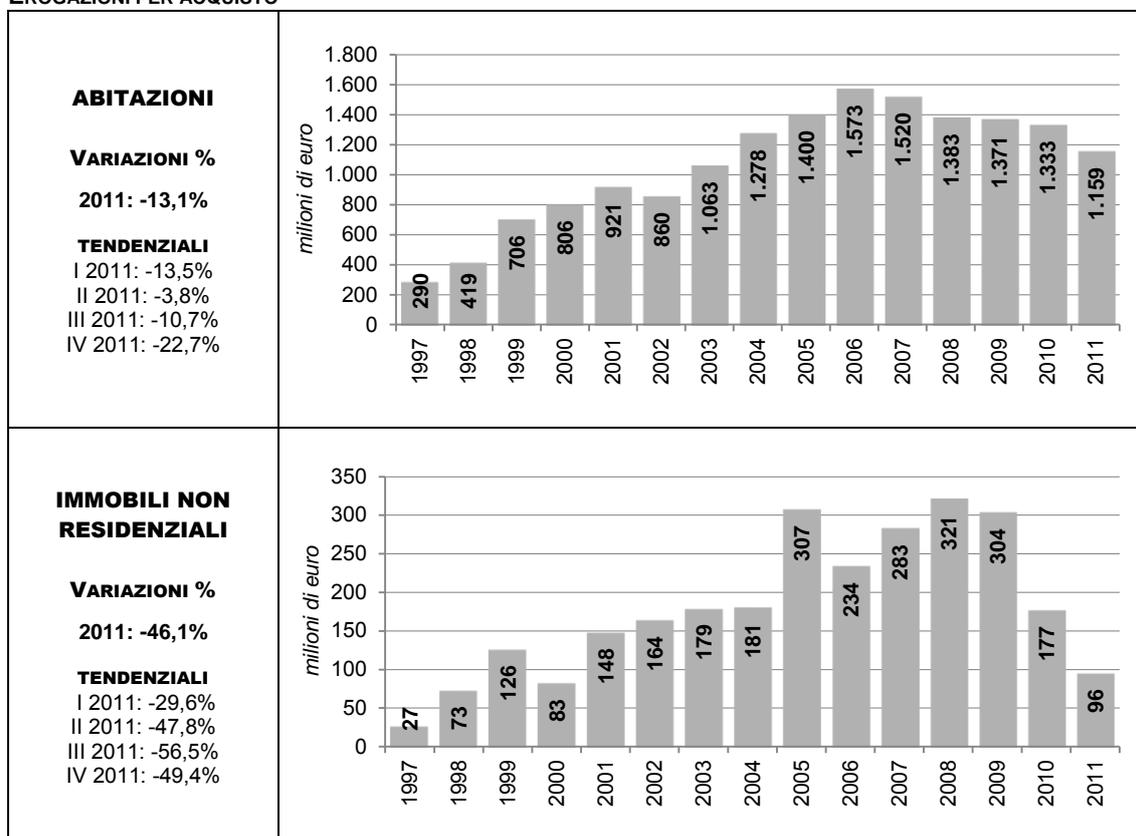
Numero di compravendite del patrimonio non residenziale nel periodo 2004- 2011



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'ACQUISTO

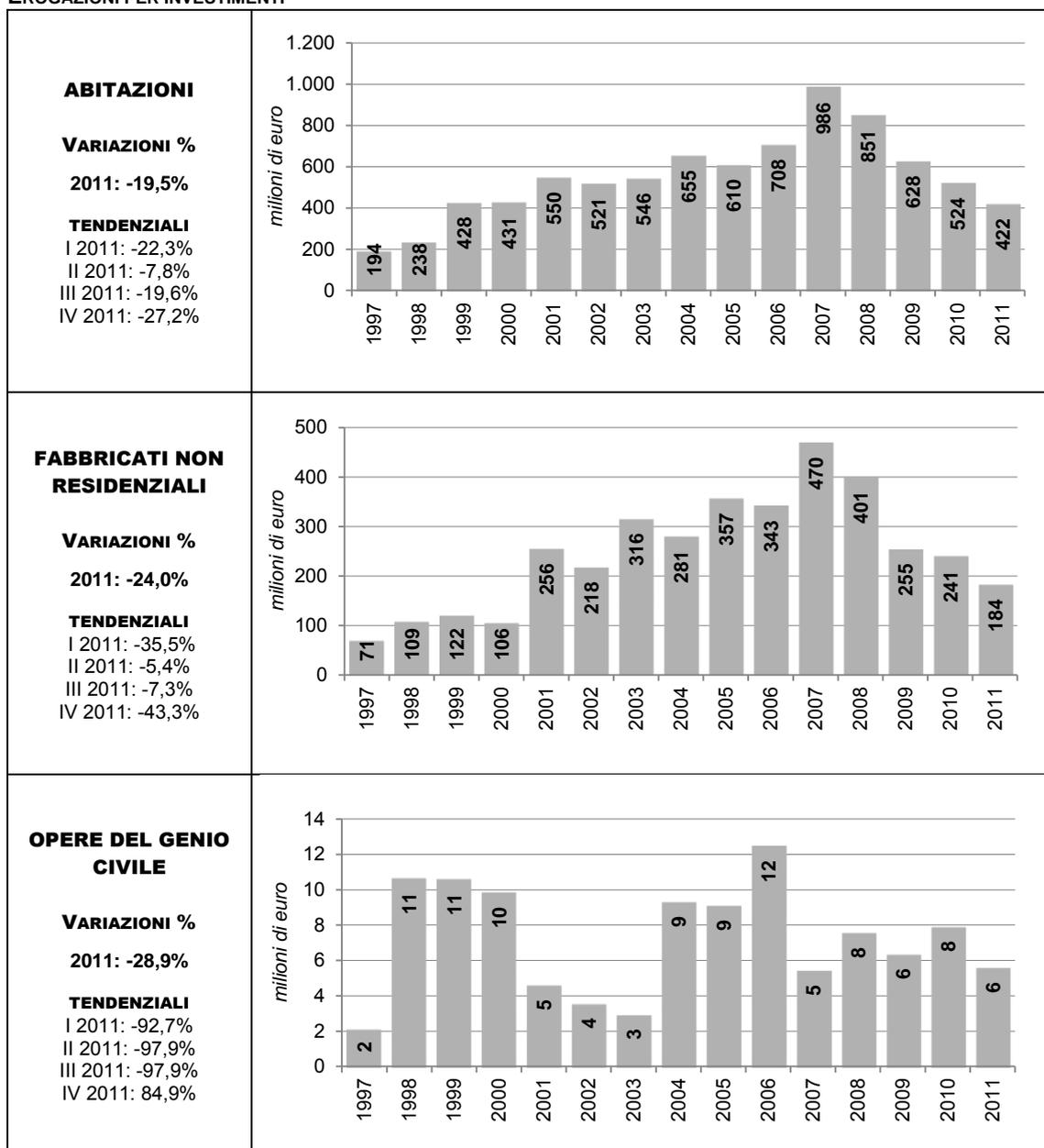
EROGAZIONI PER ACQUISTO



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

IL 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

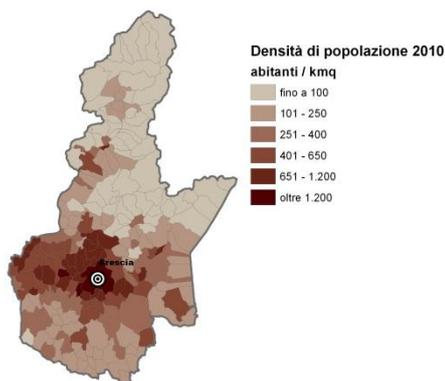
NUMERO COMUNI: 206

COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ ABITATIVA ab/Kmq:

Brescia	2.138
Ospitaletto	1.636
Castel Mella	1.450
Bovezzo	1.174
Borgosatollo	1.095

COMUNI A MINORE DENSITÀ ABITATIVA:

Paisco Loveno	5,6
Valvestino	6,9
Magasa	7,9
Saviore dell'Adamello	12,3
Capovalle	17,4



POPOLAZIONE: 1.256.025 (+1,1%)

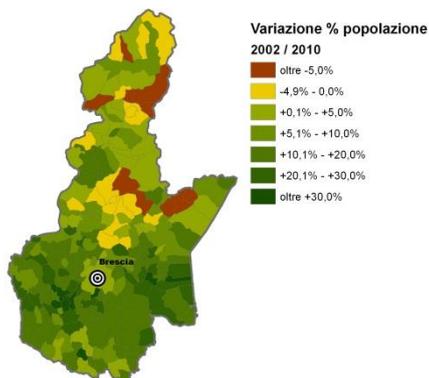
FAMIGLIE: 526.723 (+1,1%)

COMUNI CON MAGGIORE INCREMENTO RESIDENTI

San Gervasio Bresciano	57,3
Brandico	46,9
Azzano Mella	44,6
Moniga del Garda	38,7
San Zeno Naviglio	36,2

COMUNI CON RIDUZIONE DEI RESIDENTI

Valvestino	-23,6
Paisco Loveno	-17,0
Magasa	-16,5
Saviore dell'Adamello	-10,3
Incudine	-9,9



STRANIERI RESIDENTI: 170.763 (+6,5%)

FAMIGLIE CON CAPOFAMIGLIA STRANIERO:

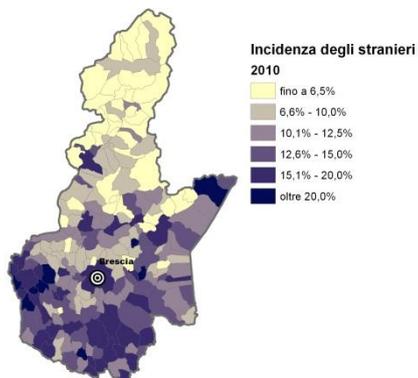
53.317 (-1,5%)

COMUNI CON MAGGIORE INCIDENZA STRANIERI

Odolo	23,2
Urago d'Oglio	22,8
Castelcovati	22,5
San Gervasio Bresciano	22,2
Prevalle	21,9

COMUNI CON MINORE INCIDENZA STRANIERI

Magasa	0,0
Paisco Loveno	0,0
Valvestino	0,0
Monno	0,4
Incudine	0,8



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

STRUTTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE

STOCK E MERCATO NEL 2011

Variazioni % sul 2010 – valori correnti

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	1.029.400	MERCATO	2011		
			Milioni di euro	Variazioni % rispetto al 2010	
abitazioni	599.000		ABITAZIONI	1.934	-5,8
box e posti auto	254.100		ALTRI IMMOBILI	627	2,9
uffici	15.400		TOTALE	2.562	-3,8
commerciali	62.100				
produttivi	20.900				
magazzini, cantine e soffitte	77.900				

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

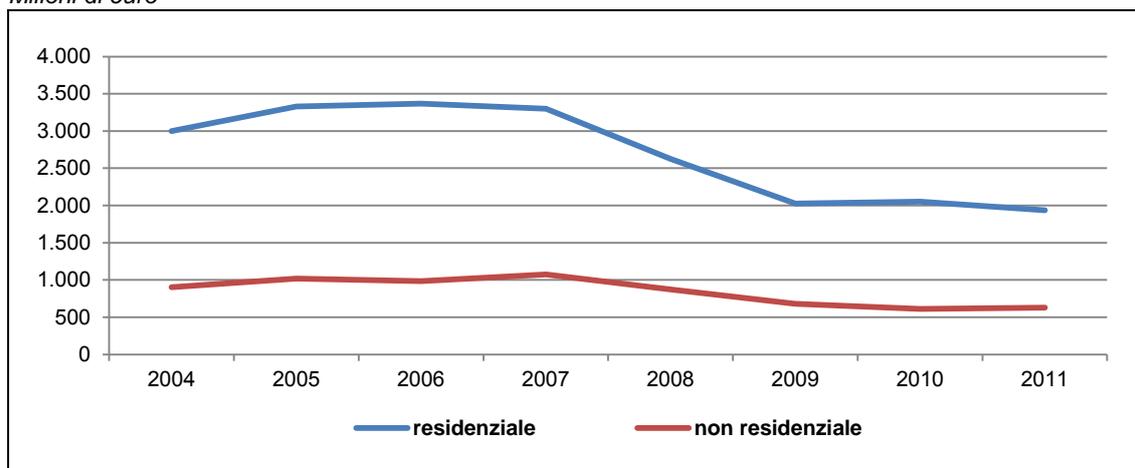
STOCK IMMOBILIARE – TERRITORI A CONFRONTO

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
Provincia di Brescia	599.000	254.100	15.400	62.100	20.900	77.900	1.029.400
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

Milioni di euro



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO

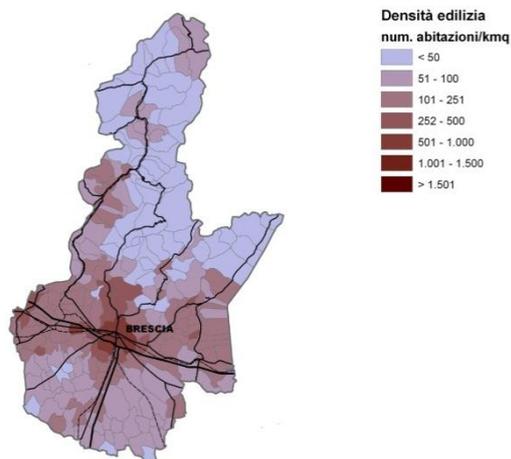
NUMERO ABITAZIONI 2001: 519.934

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 Loveno: 9,9
 Valvestino: 10,4
 Magasa: 12,5
 Sonico: 14,0
 Lavenone: 14,4



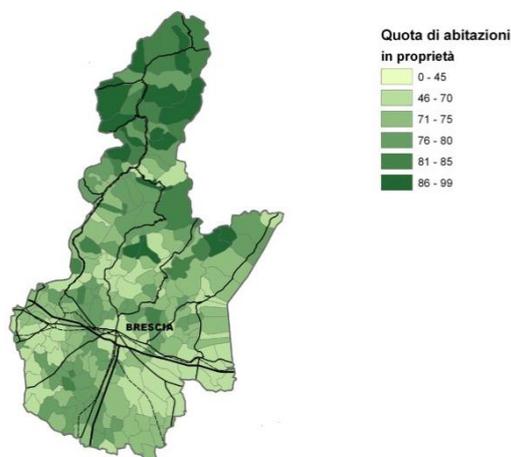
NUMERO ABITAZIONI IN PROPRIETÀ 2001: 305.355

COMUNI A MAGGIORE INCIDENZA ALLOGGI DI PROPRIETÀ RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE

Valvestino: 96,4%
 Magasa: 91,9%
 Lozio: 90,6%
 Saviore dell'Adamello: 90,2%
 Paisco Loveno: 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

INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO

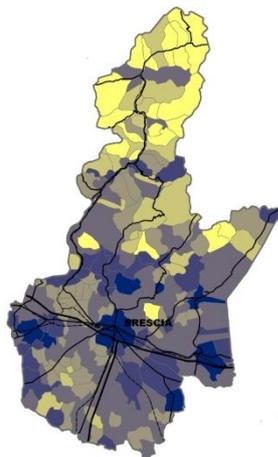
NUMERO ABITAZIONI IN AFFITTO 2001: 88.845

**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%



Quota di abitazioni
in affitto



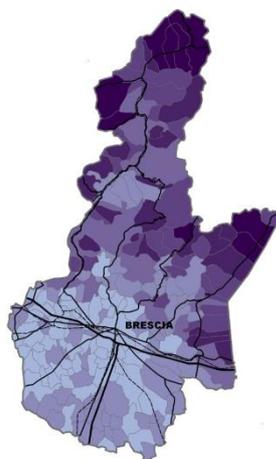
NUMERO ABITAZIONI NON OCCUPATE 2001: 82.126

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

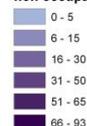
Ponte di Legno: 84,0%
Temù: 83,4%
Corteno Golgi: 79,7%
Vezza d'Oglio: 77,0%
Tignale: 71,7%

**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%



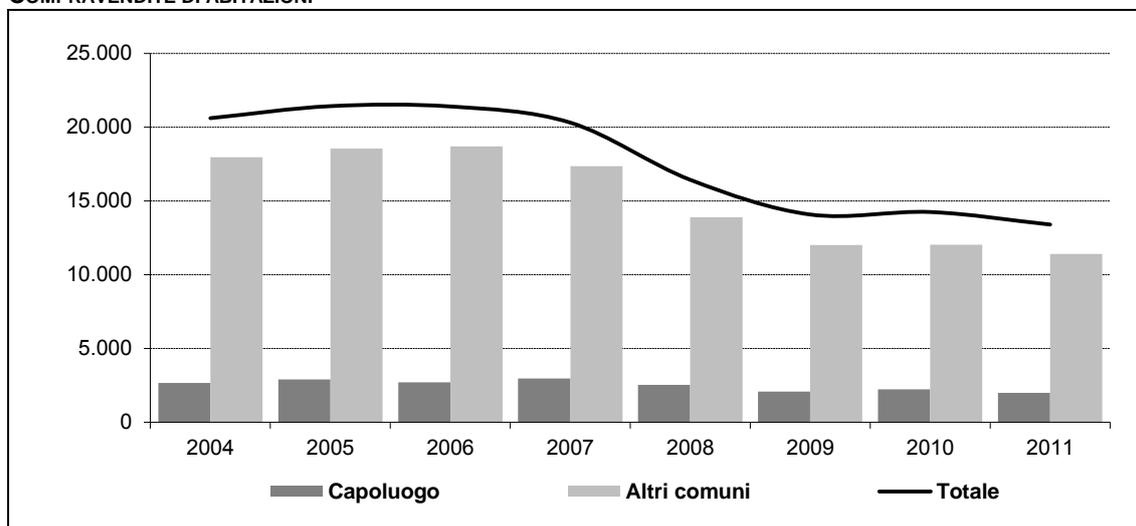
Quota di abitazioni
non occupate



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Capoluogo	2.659	2.887	2.698	2.950	2.529	2.075	2.217	1.993
Resto della provincia	17.959	18.545	18.714	17.366	13.907	12.009	12.035	11.409
Totale Provincia	20.618	21.432	21.412	20.316	16.436	14.084	14.252	13.402
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		8,6	-6,5	9,3	-14,3	-17,9	6,8	-10,1
Resto della provincia		3,3	0,9	-7,2	-19,9	-13,7	0,2	-5,2
Totale Provincia		4,0	-0,1	-5,1	-19,1	-14,3	1,2	-6,0
<i>Peso su Lombardia</i>								
Capoluogo	6,7	7,3	6,8	8,2	8,2	7,3	7,5	6,7
Resto della provincia	13,9	13,3	13,0	13,0	12,6	12,9	13,0	12,8
Totale Provincia	12,2	12,0	11,7	12,0	11,6	11,6	11,6	11,3

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI BOX E POSTI AUTO NELLA PROVINCIA

	2008		2009		2010		2011		Var.% 2011 2010
	Valori assoluti	Peso su abitazioni							
Capoluogo	2.318	91,7	1.966	94,7	1.942	87,6	1.890	94,8	-2,7
Resto provincia	12.502	89,9	11.008	91,7	10.865	90,3	10.391	91,1	-4,4
Totale Provincia	14.820	90,2	12.974	92,1	12.807	89,9	12.280	91,6	-4,1

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI 2011

COMUNI CON MAGGIOR SCOSTAMENTO

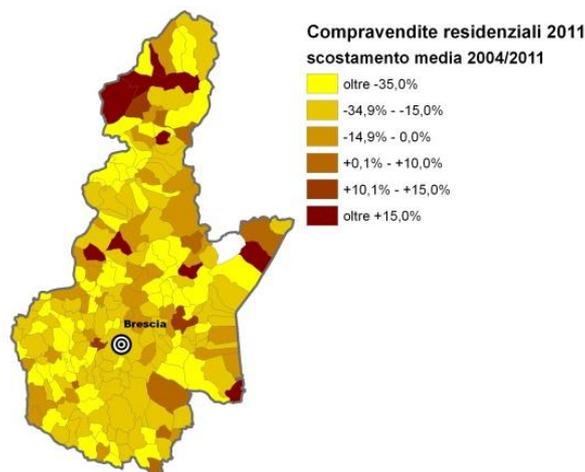
POSITIVO

<i>Tignale</i>	51,8
<i>Paspardo</i>	40,1
<i>Pezzaze</i>	32,2
<i>Pozzolengo</i>	28,1
<i>Treviso Bresciano</i>	21,3
<i>Incidine</i>	18,9
<i>Corteno Golgi</i>	17,9
<i>Edolo</i>	17,8
<i>Zone</i>	17,5
<i>Malonno</i>	13,7

COMUNI CON MAGGIOR SCOSTAMENTO

NEGATIVO

<i>Maclodio</i>	-76,0
<i>Barghe</i>	-75,9
<i>Prestine</i>	-70,8
<i>Pertica Alta</i>	-69,9
<i>Offlaga</i>	-66,3
<i>Agnosine</i>	-65,7
<i>Lozio</i>	-64,2
<i>Isorella</i>	-60,3
<i>Ossimo</i>	-59,8
<i>Lavenone</i>	-59,0



COMPRAVENDITE 2004/2011

COMUNI CON MAGGIOR FORZA DEL

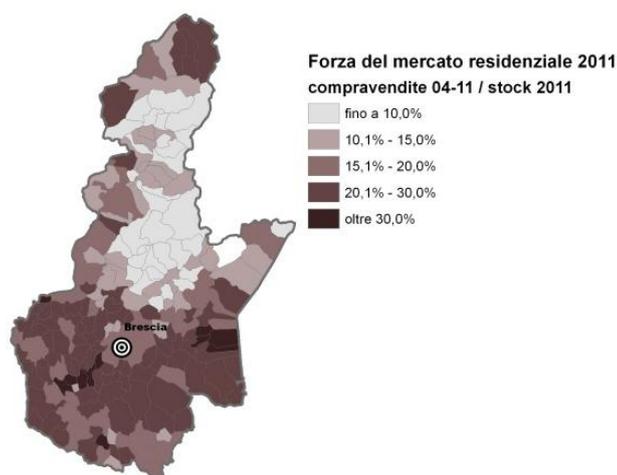
MERCATO

<i>San Gervasio Bresciano</i>	41,0
<i>Azzano Mella</i>	40,4
<i>Corzano</i>	36,3
<i>Castel Mella</i>	35,2
<i>Moniga del Garda</i>	33,1
<i>Mairano</i>	32,4
<i>Polpenazze del Garda</i>	32,0
<i>Puegnago sul Garda</i>	31,0
<i>Paratico</i>	30,6
<i>Brandico</i>	30,5

COMUNI CON MINOR FORZA DEL

MERCATO

<i>Paspardo</i>	5,1
<i>Irma</i>	5,7
<i>Pertica Alta</i>	6,4
<i>Pertica Bassa</i>	6,5
<i>Provaglio Val Sabbia</i>	6,8
<i>Limone sul Garda</i>	6,9
<i>Paisco Loveno</i>	7,0
<i>Malegno</i>	7,0
<i>Ono San Pietro</i>	7,4
<i>Berzo Demo</i>	7,4



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

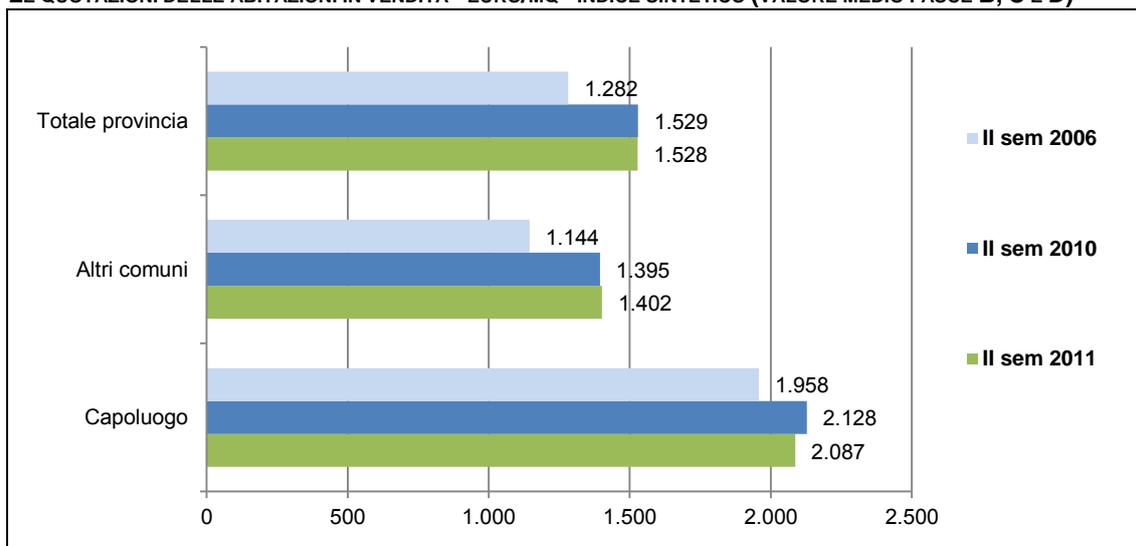
QUOTAZIONI IMMOBILIARI - PREZZI EURO/MQ AL SECONDO SEMESTRE 2011

	Capoluogo			Totale provincia		
	Min ¹	Med ²	Max ¹	Min ¹	Med ²	Max ¹
Centro	1.380	2.489	4.800	680	1.610	7.300
Semicentro	1.375	2.088	3.400	740	1.742	3.700
Periferia	1.180	1.842	3.400	600	1.369	3.600
<i>Variazioni % II sem. 2011 / II sem 2010</i>						
Centro	-2,8	-2,5	-2,0	0,0	0,1	0,0
Semicentro	-3,5	-1,7	0,0	2,8	-0,6	0,0
Periferia	-0,8	-1,8	0,0	0,0	0,0	-2,7
<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

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI* NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Capoluogo	704	659	662	711	466	462	383	357
Resto della provincia	2.204	2.412	2.277	2.444	2.101	1.765	1.621	1.633
Totale Provincia	2.908	3.071	2.939	3.156	2.567	2.227	2.004	1.990
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		-6,3	0,5	7,4	-34,4	-0,9	-17,1	-6,7
Resto della provincia		9,4	-5,6	7,3	-14,0	-16,0	-8,1	0,7
Totale Provincia		5,6	-4,3	7,4	-18,6	-13,3	-10,0	-0,7
<i>Peso su Lombardia</i>								
Capoluogo	9,9	9,1	8,9	11,2	8,2	10,4	9,2	8,7
Resto della provincia	15,4	16,0	15,0	16,5	15,8	16,7	16,4	17,0
Totale Provincia	13,6	13,8	13,0	14,9	13,5	14,8	14,3	14,5

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

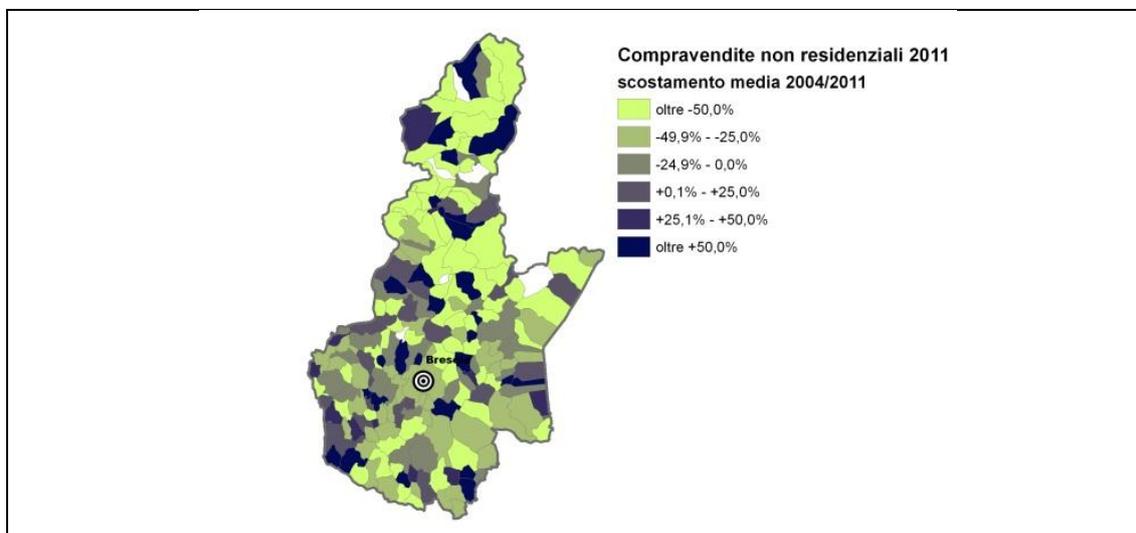
*Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Uffici	689	800	725	751	630	616	565	552
Negozi, laboratori e centri commerciali	1.459	1.479	1.492	1.667	1.279	1.064	985	858
Industria e capannoni	760	793	723	738	659	546	455	579
Istituti di credito	11	13	19	0	20	10	14	12
Alberghi	17	20	19	0	18	21	14	9
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)	2.908	3.071	2.939	3.156	2.567	2.227	2.004	1.990
TOTALE	2.936	3.104	2.977	3.156	2.606	2.257	2.032	2.011
Magazzini	2.195	2.305	2.417	2.162	1.968	1.633	1.704	1.720
<i>Variazioni %</i>								
Uffici		16,1	-9,4	3,5	-16,1	-2,1	-8,3	-2,2
Negozi, laboratori e centri commerciali		1,4	0,9	11,7	-23,3	-16,8	-7,5	-12,8
Industria e capannoni		4,3	-8,8	2,2	-10,8	-17,1	-16,8	27,4
Istituti di credito		13,6	48,0			-50,0	40,0	-14,3
Alberghi		20,3	-6,9			12,3	-31,9	-38,7
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)		5,6	-4,3	7,4	-18,6	-13,3	-10,0	-0,7
TOTALE		5,7	-4,1	6,0	-17,4	-13,4	-10,0	-1,1
Magazzini		5,0	4,9	-10,6	-9,0	-17,1	4,4	0,9

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE



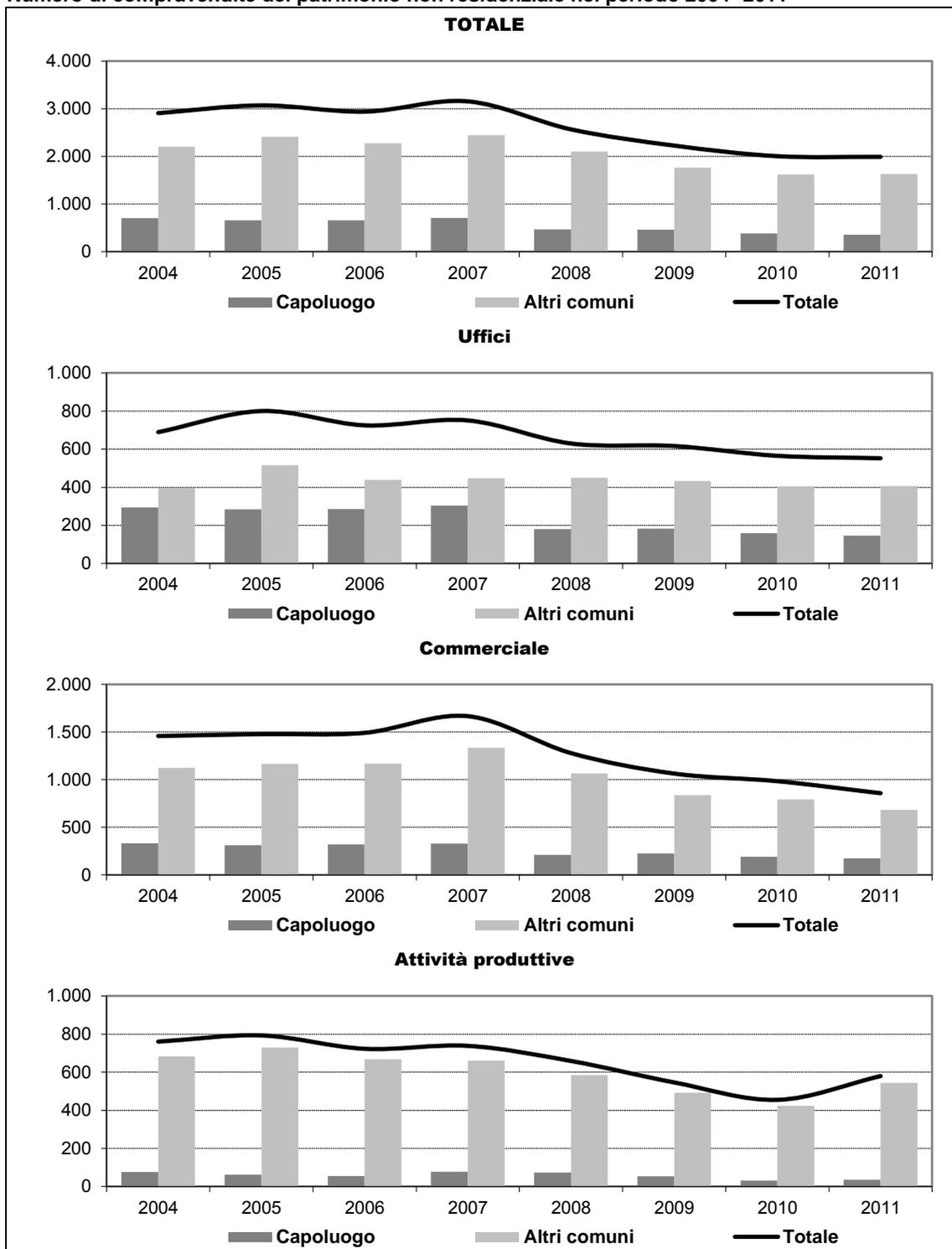
I COMUNI CON MAGGIOR NUMERO DI COMPRAVENDITE – 2004-2011

Brescia	4.406,1
Desenzano del Garda	573,6
Lumezzane	492,5
Mazzano	373,2
Palazzolo sull'Oglio	365,0
Montichiari	358,1
Darfo Boario Terme	355,5
Sarezzo	350,1
Rovato	344,5
Erbusco	335,1
Lonato	315,2
Gussago	313,1
Chiari	286,0
Capriolo	265,8
Travagliato	249,1
Flero	235,7
Manerbio	220,5
Gardone Val Trompia	210,4
Concesio	209,2
Rezzato	209,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

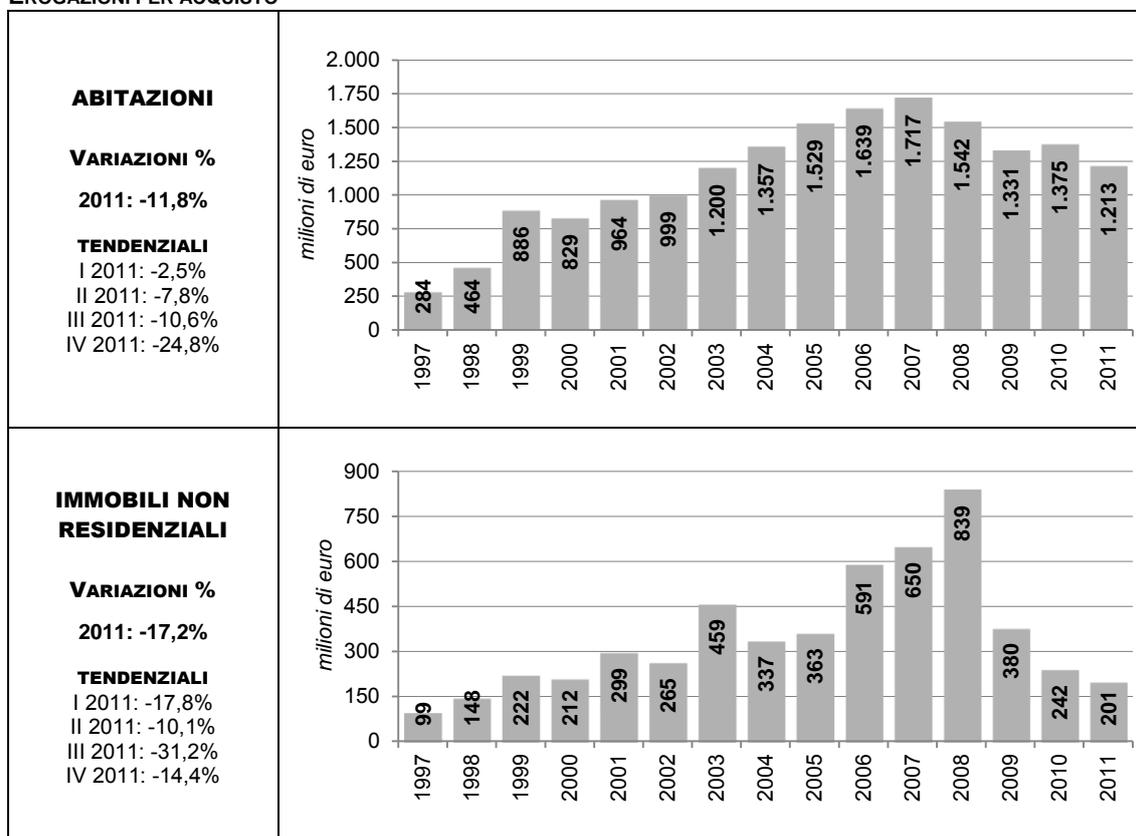
Numero di compravendite del patrimonio non residenziale nel periodo 2004- 2011



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'ACQUISTO

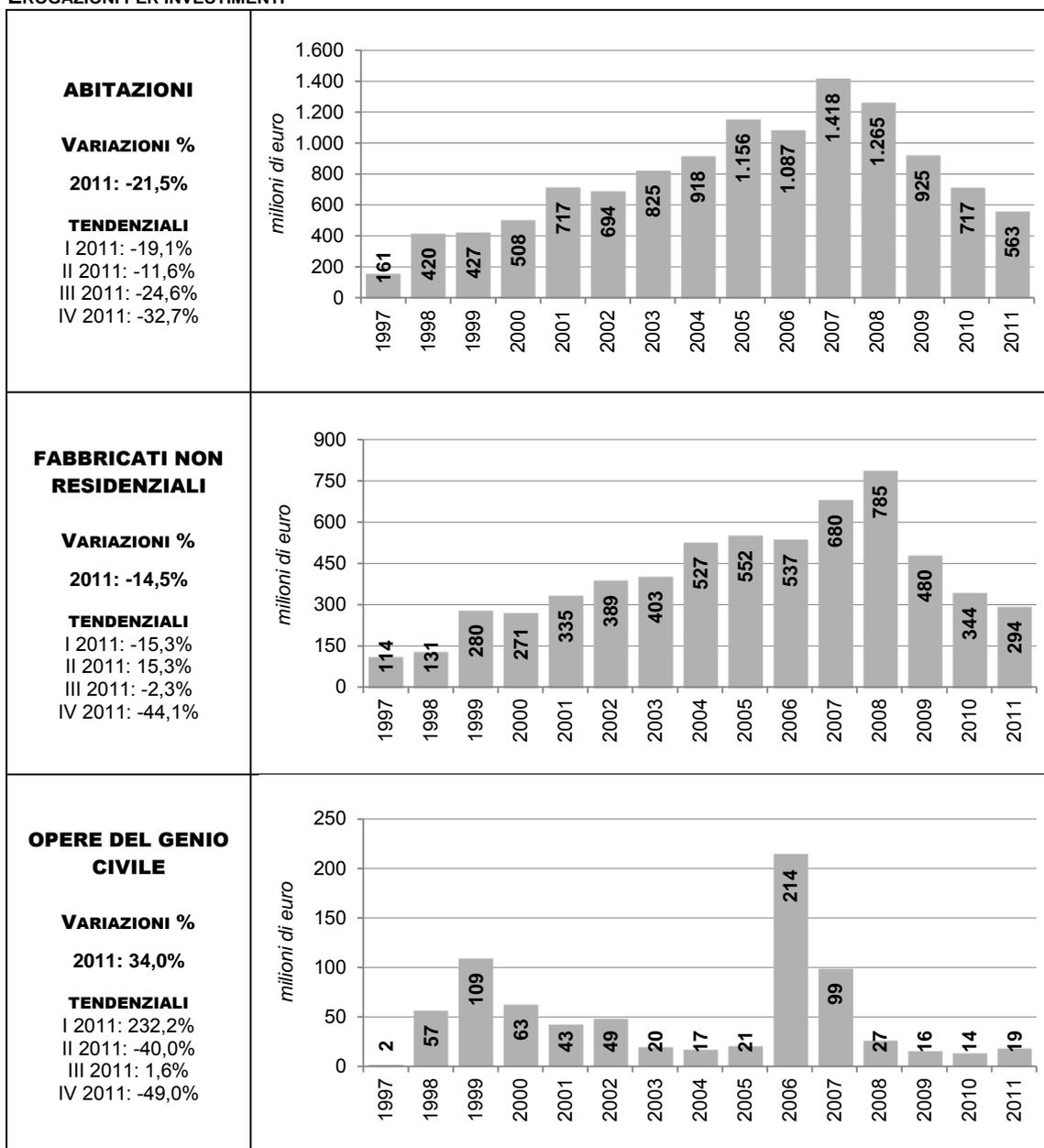
EROGAZIONI PER ACQUISTO



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

IL 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 KMQ

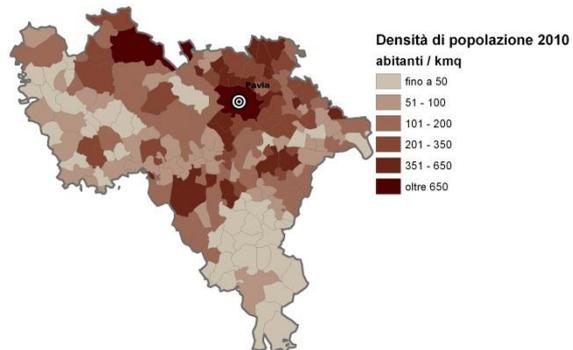
NUMERO COMUNI: 190

COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ ABITATIVA ab/Kmq:

<i>Pavia</i>	1.132
<i>Casorate Primo</i>	888
<i>Vigevano</i>	773
<i>Voghera</i>	631
<i>Stradella</i>	622

COMUNI A MINORE DENSITÀ ABITATIVA:

<i>Rocca de' Giorgi</i>	7,0
<i>Velezzo Lomellina</i>	12,0
<i>Menconico</i>	14,1
<i>Santa Margherita di Staffora</i>	14,4
<i>Villa Biscossi</i>	15,2



POPOLAZIONE: 548.307 (+0,7%)

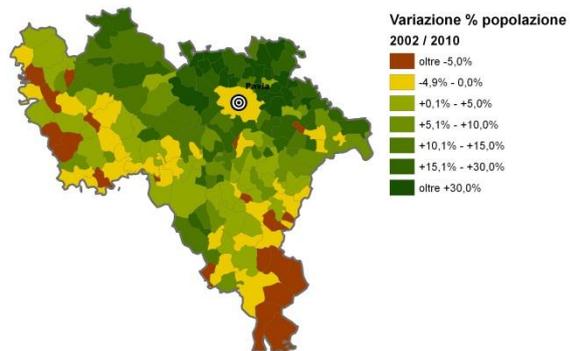
FAMIGLIE: 249.230 (+1,7%)

COMUNI CON MAGGIORE INCREMENTO RESIDENTI

<i>Rognano</i>	190,1
<i>Sant'Alessio con Vialone</i>	114,5
<i>Roncaro</i>	97,2
<i>Cura Carpignano</i>	84,8
<i>Torre d'Arese</i>	74,1

COMUNI CON RIDUZIONE DEI RESIDENTI

<i>Rocca de' Giorgi</i>	-27,5
<i>Brallo di Pregola</i>	-18,4
<i>Menconico</i>	-16,1
<i>Romagnese</i>	-14,4
<i>Cozzo</i>	-13,7



STRANIERI RESIDENTI: 52.986 (+8,8%)

FAMIGLIE CON CAPOFAMIGLIA STRANIERO:

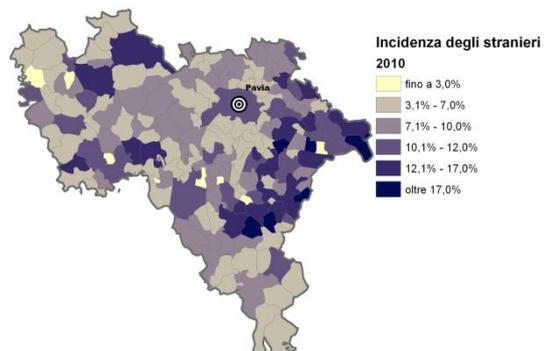
17.664 (+6,1%)

COMUNI CON MAGGIORE INCIDENZA STRANIERI

<i>Rocca de' Giorgi</i>	31,1
<i>Borgoratto Mormorolo</i>	20,6
<i>San Zenone al Po</i>	20,2
<i>Monticelli Pavese</i>	19,5
<i>San Cipriano Po</i>	19,1

COMUNI CON MINORE INCIDENZA STRANIERI

<i>Oliva Gessi</i>	1,1
<i>Bastida de' Dossi</i>	1,2
<i>Villa Biscossi</i>	1,3
<i>Ceretto Lomellina</i>	1,9
<i>Rosasco</i>	2,0



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

STRUTTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE

STOCK E MERCATO NEL 2011

Variazioni % sul 2010 – valori correnti

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	450.600	MERCATO	2011	
			Milioni di euro	Variazioni % rispetto al 2010
abitazioni	277.000	ABITAZIONI	768	-1,4
box e posti auto	112.100			
uffici	3.800			
commerciali	23.100	ALTRI IMMOBILI	140	4,8
produttivi	7.600	TOTALE	907	-0,5
magazzini, cantine e soffitte	27.000			

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

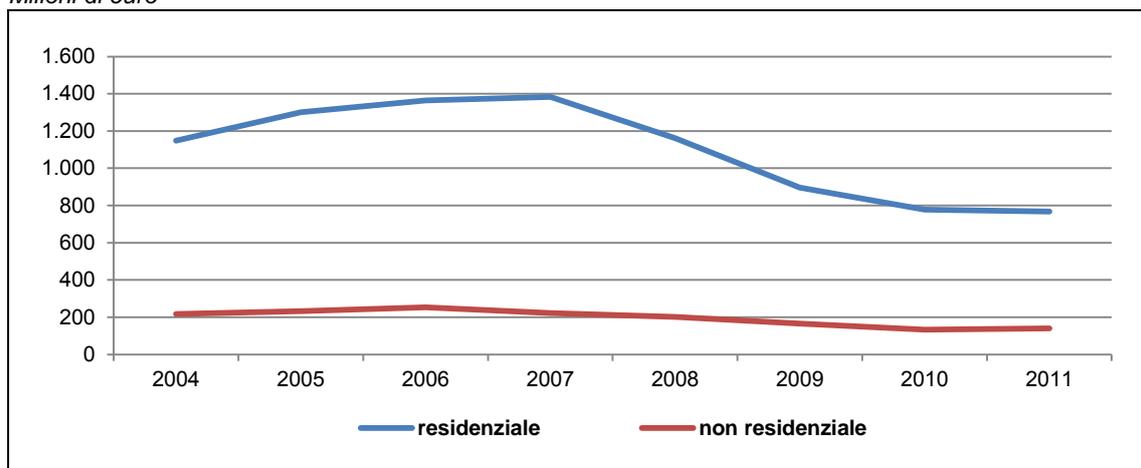
STOCK IMMOBILIARE – TERRITORI A CONFRONTO

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
Provincia di Pavia	277.000	112.100	3.800	23.100	7.600	27.000	450.600
Composizione %	61,5	24,9	0,8	5,1	1,7	6,0	100,0
Peso Pavia su Lombardia	5,9	5,7	2,9	5,3	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	0,9	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

Milioni di euro



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO

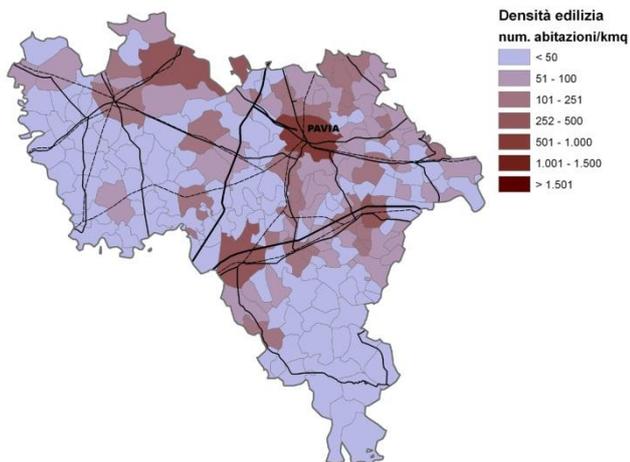
NUMERO ABITAZIONI 2001: 244.622

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
 Galliaivola: 10,1



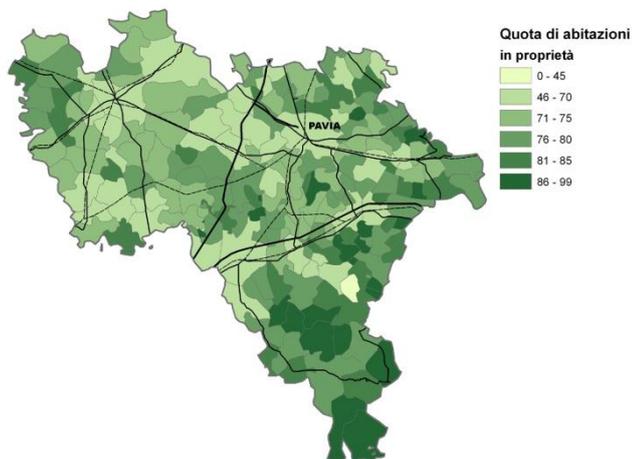
**NUMERO ABITAZIONI IN PROPRIETÀ 2001:
146.869**

**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%
 Montesegele: 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

INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO

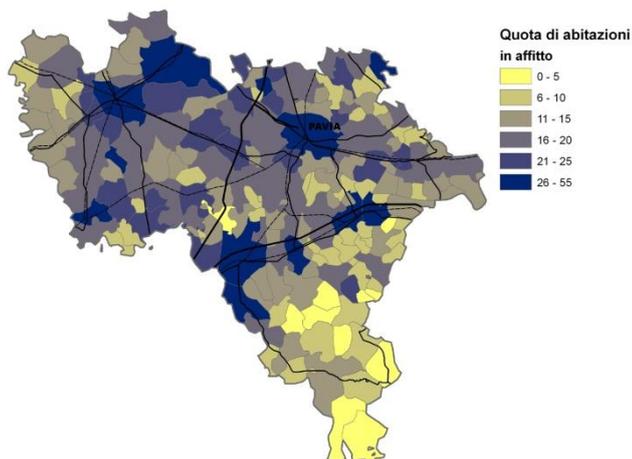
**NUMERO ABITAZIONI IN AFFITTO 2001:
46.409**

**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%



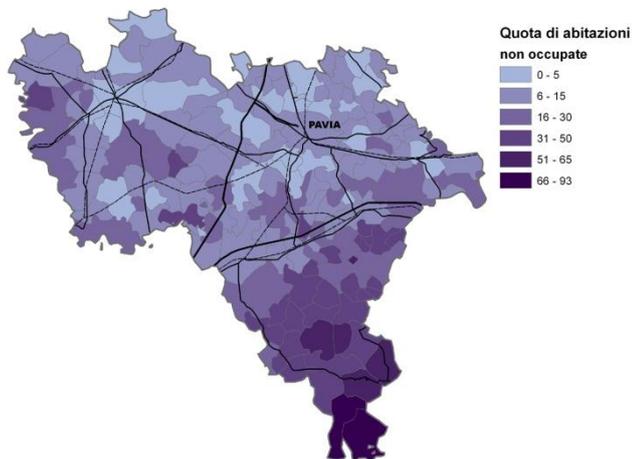
**NUMERO ABITAZIONI NON OCCUPATE 2001:
30.601**

**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**

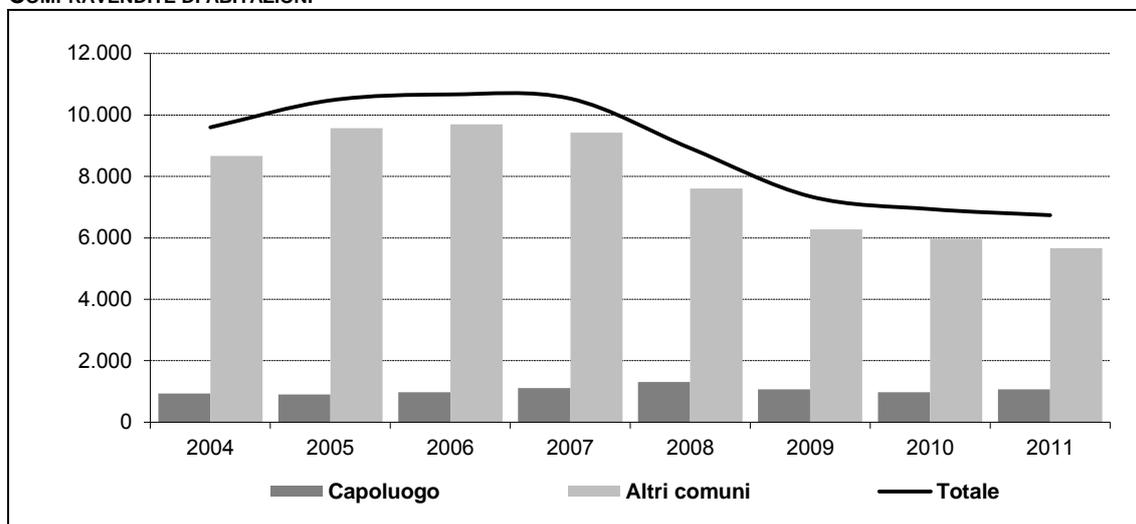
Gallivola: 0,0%
Olevano di Lomellina: 0,3%
Torrevecchia Pia: 1,0%
Zinasco: 1,4%
Giussago: 1,7%



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Capoluogo	932	904	970	1.106	1.309	1.071	972	1.070
Resto della provincia	8.666	9.571	9.699	9.427	7.611	6.277	5.964	5.667
Totale Provincia	9.598	10.476	10.669	10.533	8.920	7.348	6.936	6.737
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		-3,0	7,3	14,0	18,4	-18,2	-9,3	10,1
Resto della provincia		10,4	1,3	-2,8	-19,3	-17,5	-5,0	-5,0
Totale Provincia		9,1	1,8	-1,3	-15,3	-17,6	-5,6	-2,9
<i>Peso su Lombardia</i>								
Capoluogo	2,3	2,3	2,5	3,1	4,2	3,8	3,3	3,6
Resto della provincia	6,7	6,9	6,7	7,0	6,9	6,7	6,4	6,4
Totale Provincia	5,7	5,8	5,8	6,2	6,3	6,0	5,7	5,7

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI BOX E POSTI AUTO NELLA PROVINCIA

	2008		2009		2010		2011		Var.% 2011 2010
	Valori assoluti	Peso su abitazioni							
Capoluogo	965	73,7	710	66,3	692	71,2	659	61,6	-4,7
Resto provincia	5.927	77,9	5.182	82,6	4.944	82,9	4.766	84,1	-3,6
Totale Provincia	6.892	77,3	5.892	80,2	5.636	81,3	5.426	80,5	-3,7

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI 2011

COMUNI CON MAGGIOR SCOSTAMENTO

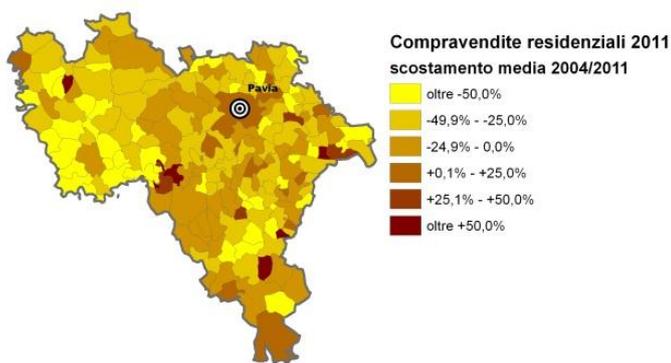
POSITIVO

Valverde	396,7
Canevino	300,0
Bastida De' Dossi	110,5
Zerbo	62,9
Ceretto Lomellina	56,9
Corana	50,4
Silvano Pietra	49,8
Filighera	36,4
Calvignano	33,3
Pieve Porto Morone	28,5

COMUNI CON MAGGIOR SCOSTAMENTO

NEGATIVO

Gallivola	-100,0
Lirio	-100,0
Oliva Gessi	-100,0
Rocca De' Giorgi	-100,0
Valeggio	-100,0
Villa Biscossi	-100,0
Rovescala	-89,5
Montesegale	-89,3
Mornico Losana	-87,4
Borgoratto Mormorolo	-85,8



COMPRAVENDITE 2004/2011

COMUNI CON MAGGIOR FORZA DEL

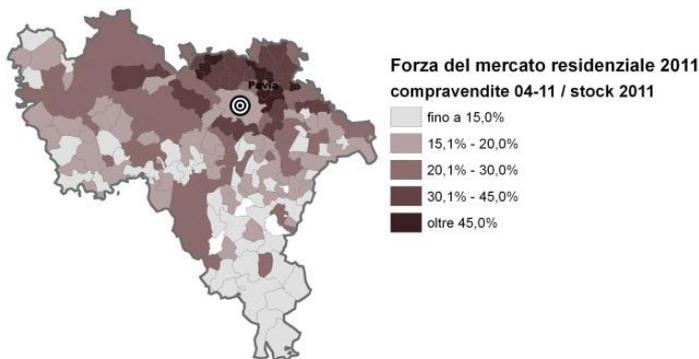
MERCATO

Rognano	65,3
Sant'Alessio con Vialone	64,2
Roncaro	63,3
Bornasco	50,8
Cura Carpignano	50,8
Ceranova	48,5
Trivolzio	47,3
Battuda	47,3
Torre d'Arese	45,1
Borgarello	42,7

COMUNI CON MINOR FORZA DEL

MERCATO

Brallo di Pregola	6,7
Romagnese	6,8
Lirio	8,4
Santa Margherita di Staffora	9,0
Menconico	9,4
Barbianello	9,6
Corana	10,1
Val di Nizza	10,4
Rea	10,5
Zerbo	10,8



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

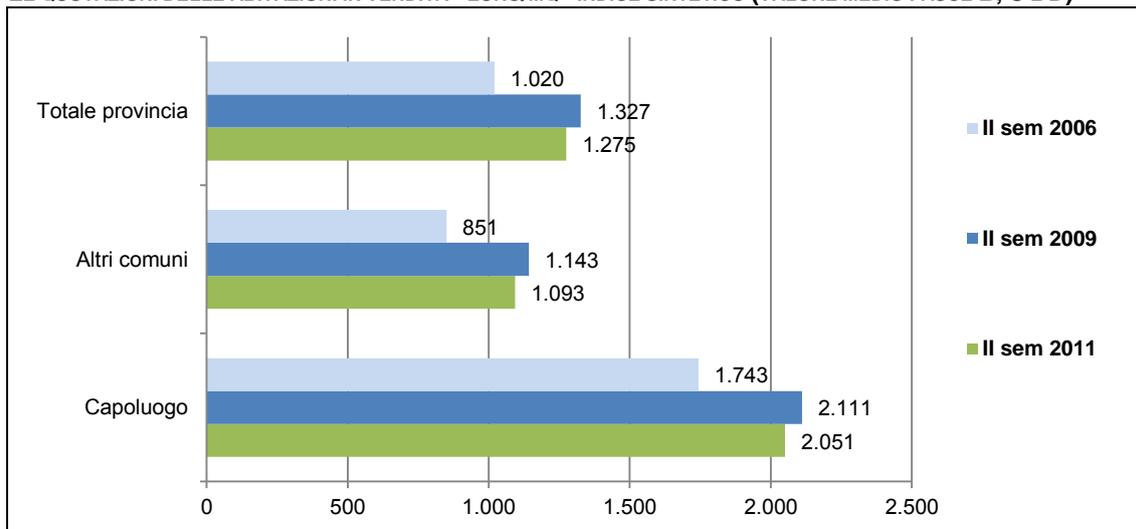
QUOTAZIONI IMMOBILIARI - PREZZI EURO/MQ AL SECONDO SEMESTRE 2011

	Capoluogo			Totale provincia		
	Min ¹	Med ²	Max ¹	Min ¹	Med ²	Max ¹
Centro	1.950	2.770	4.000	670	1.317	4.000
Semicentro	1.460	1.884	3.000	770	1.564	3.000
Periferia	1.250	1.636	2.450	670	1.129	2.450
<i>Variazioni % II sem. 2011 / II sem 2010</i>						
Centro	-2,5	-1,4	0,0	-4,3	-3,0	0,0
Semicentro	-3,3	-2,8	-6,3	-2,5	-2,9	-6,3
Periferia	-3,8	-3,0	-2,0	-4,3	-3,2	-2,0
<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

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI* NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Capoluogo	105	143	115	91	84	98	93	71
Resto della provincia	727	704	781	674	620	526	440	482
Totale Provincia	832	846	896	765	705	624	532	552
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		36,2	-19,6	-20,8	-7,2	16,6	-5,9	-23,8
Resto della provincia		-3,2	11,0	-13,7	-8,0	-15,3	-16,3	9,6
Totale Provincia		1,8	5,8	-14,6	-7,9	-11,5	-14,7	3,8
<i>Peso su Lombardia</i>								
Capoluogo	1,5	2,0	1,6	1,4	1,5	2,2	2,2	1,7
Resto della provincia	5,1	4,7	5,2	4,6	4,7	5,0	4,5	5,0
Totale Provincia	3,9	3,8	4,0	3,6	3,7	4,2	3,8	4,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

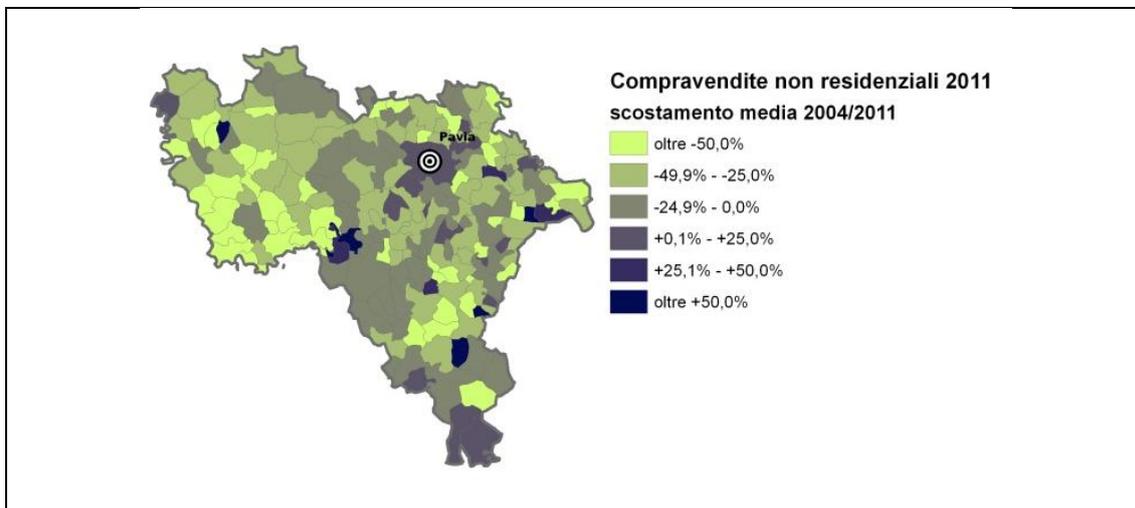
*Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Uffici	118	150	110	133	105	132	87	97
Negozi, laboratori e centri commerciali	472	439	494	392	394	323	282	294
Industria e capannoni	242	258	292	241	205	169	164	161
Istituti di credito	7	6	11	0	3	1	5	5
Alberghi	6	5	8	0	1	3	5	2
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)	832	846	896	765	705	624	532	552
TOTALE	845	857	914	765	709	628	542	559
Magazzini	875	941	895	798	818	725	758	809
<i>Variazioni %</i>								
Uffici		26,5	-26,5	20,6	-20,7	25,0	-34,2	12,1
Negozi, laboratori e centri commerciali		-6,9	12,4	-20,7	0,7	-18,1	-12,8	4,3
Industria e capannoni		6,6	13,4	-17,5	-14,7	-17,6	-3,2	-1,6
Istituti di credito		-14,3	83,3			-66,7	400,0	0,0
Alberghi		-16,8	50,3			200,0	66,7	-60,0
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)		1,8	5,8	-14,6	-7,9	-11,5	-14,7	3,8
TOTALE		1,5	6,6	-16,3	-7,3	-11,4	-13,6	3,2
Magazzini		7,5	-4,9	-10,8	2,5	-11,4	4,6	6,7

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE



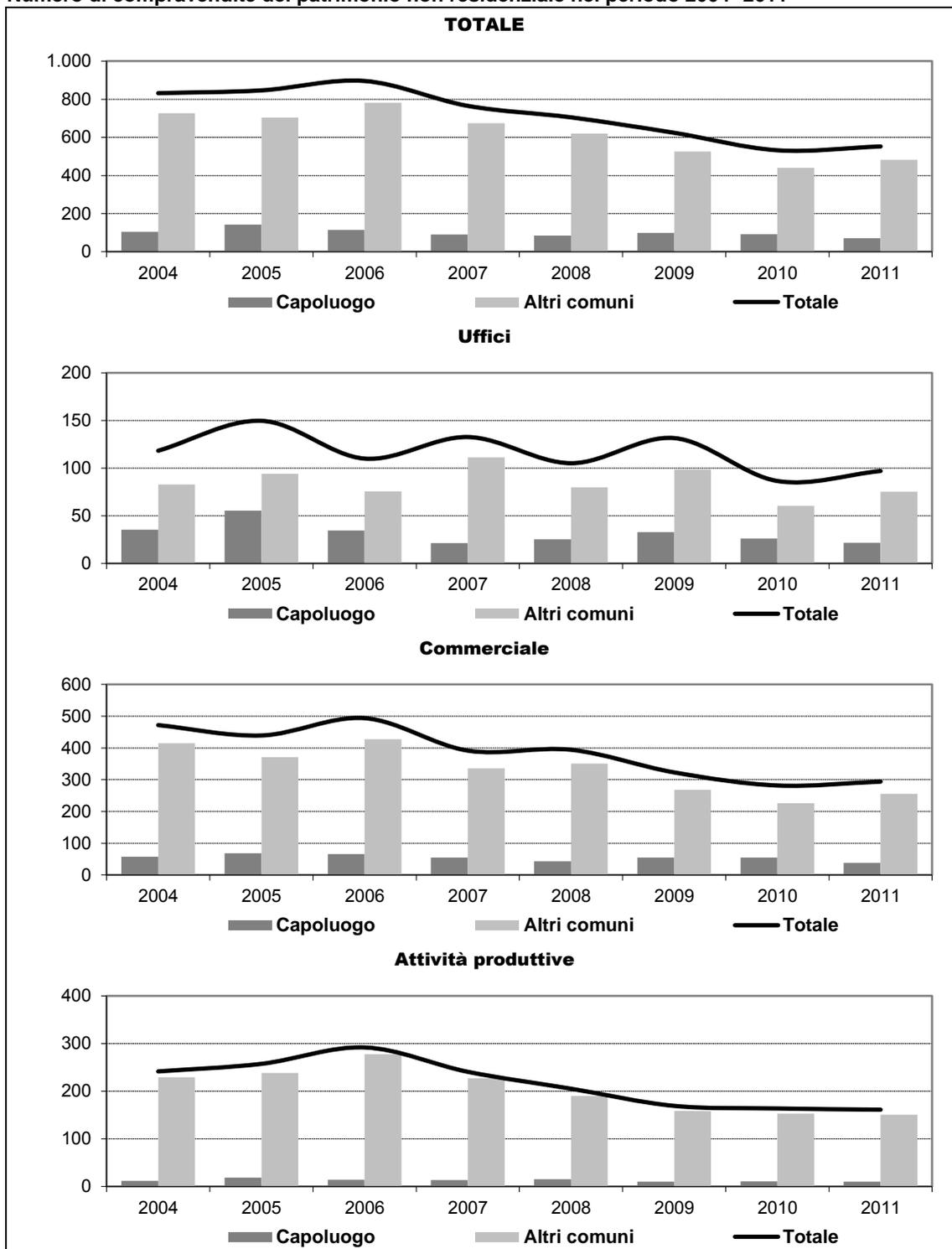
I COMUNI CON MAGGIOR NUMERO DI COMPRAVENDITE – 2004-2011

Vigevano	921,4
Pavia	799,2
Voghera	566,6
Mortara	178,7
Stradella	169,5
Garlasco	150,5
Broni	113,6
Casorate Primo	103,4
Gambolo'	99,5
Casteggio	99,0
San Martino Siccomario	86,5
Cura Carpignano	84,0
Mede	82,3
Casei Gerola	79,6
Robbio	78,3
Belgioioso	78,3
Rivanazzano	72,5
Sannazzaro De' Burgondi	66,4
Landriano	62,8
Siziano	60,8

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

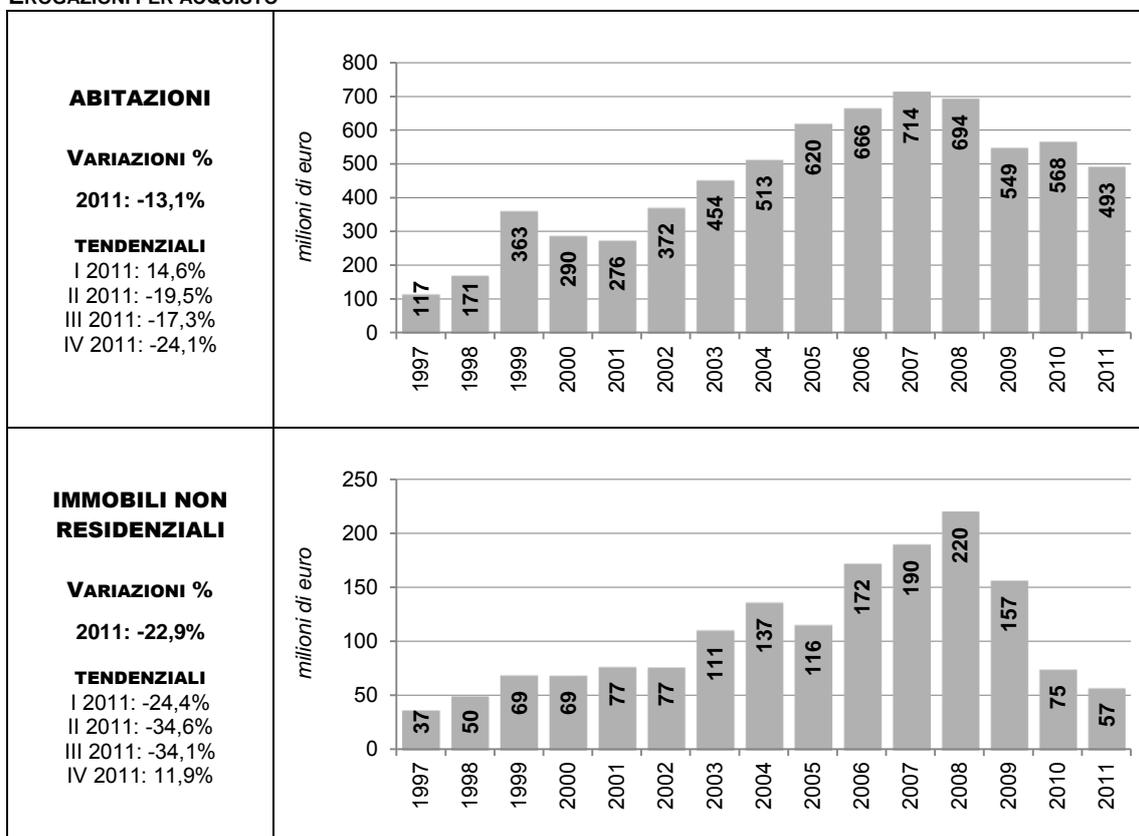
Numero di compravendite del patrimonio non residenziale nel periodo 2004- 2011



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'ACQUISTO

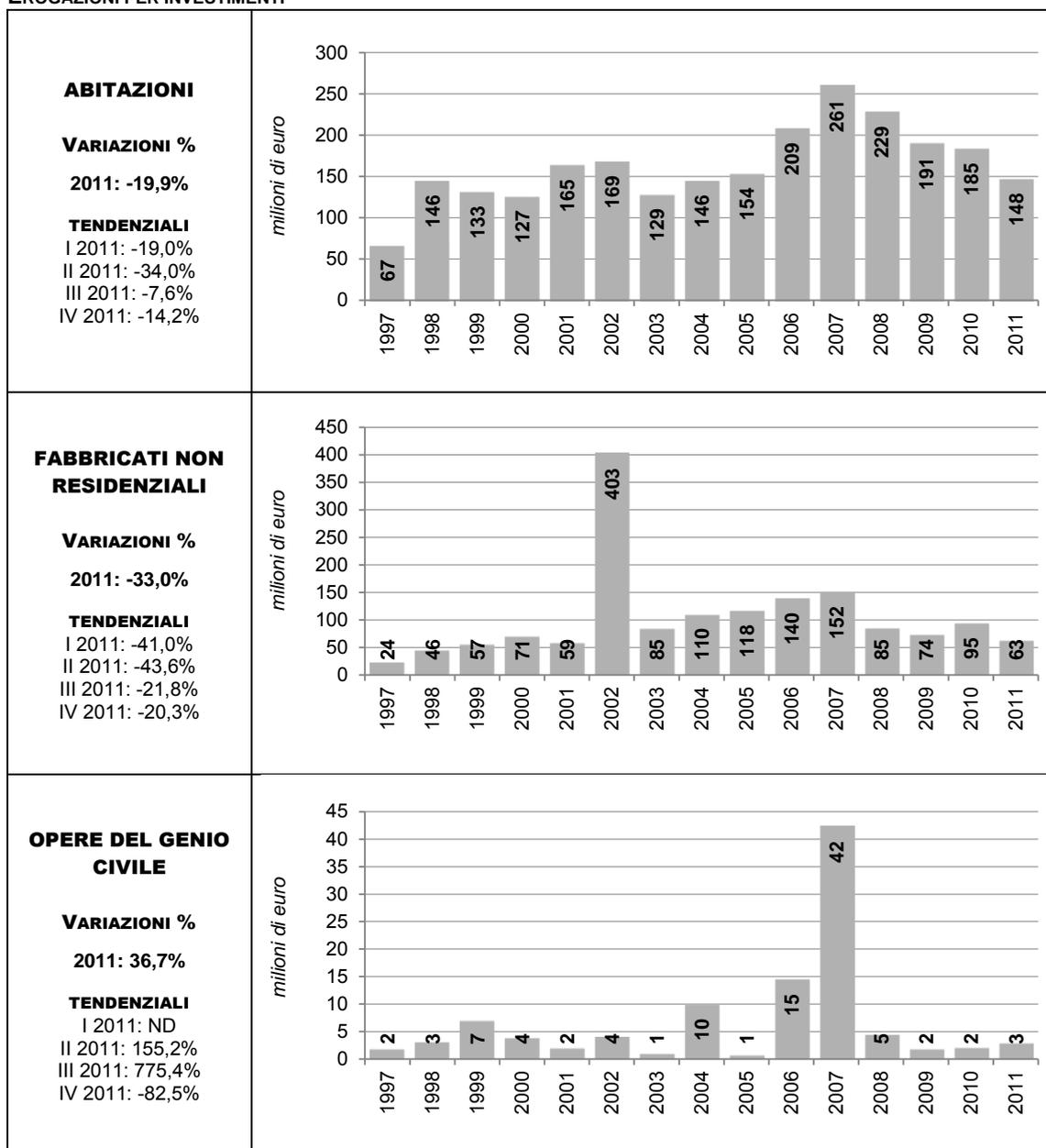
EROGAZIONI PER ACQUISTO



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

IL 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

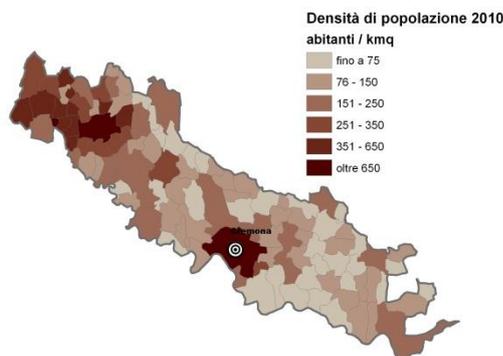
NUMERO COMUNI: 115

COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ ABITATIVA ab/Kmq:

Cremona	1.025
Monte Cremasco	1.000
Crema	986
Vaiano Cremasco	627
Trescore Cremasco	494

COMUNI A MINORE DENSITÀ ABITATIVA:

Ca' d'Andrea	28,1
Toricella del Pizzo	28,5
Cella Dati	29,2
Cappella de' Picenardi	31,0
Pessina Cremonese	31,4



Densità di popolazione 2010
abitanti / kmq

fino a 75
76 - 150
151 - 250
251 - 350
351 - 650
oltre 650

POPOLAZIONE: 363.606 (+0,4%)

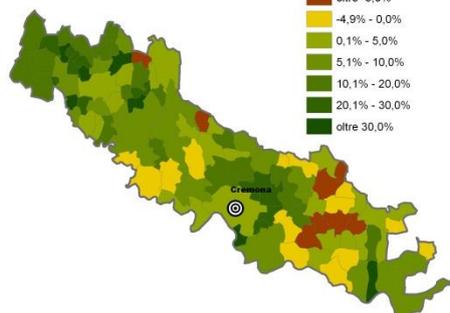
FAMIGLIE: 152.692 (+0,5%)

COMUNI CON MAGGIORE INCREMENTO RESIDENTI

Torlino Vimercati	54,0
Gerre de' Caprioli	47,7
Martignana di Po	43,4
Ricengo	38,6
Fiesco	37,3

COMUNI CON RIDUZIONE DEI RESIDENTI

Derovere	-13,7
Ca' d'Andrea	-10,9
Volongo	-8,2
Pessina Cremonese	-7,6
Casaletto di Sopra	-7,1



Variazione % popolazione
2002 / 2010

oltre -5,0%
-4,9% - 0,0%
0,1% - 5,0%
5,1% - 10,0%
10,1% - 20,0%
20,1% - 30,0%
oltre 30,0%

STRANIERI RESIDENTI: 39.750 (+6,1%)

FAMIGLIE CON CAPOFAMIGLIA STRANIERO:

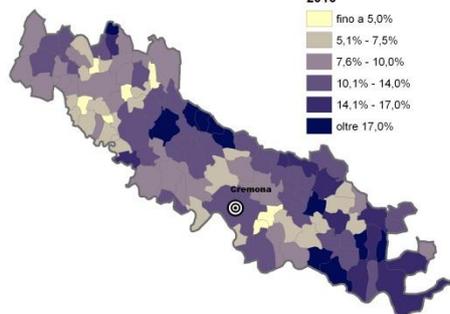
10.611 (+1,8%)

COMUNI CON MAGGIORE INCIDENZA STRANIERI

Corte de' Cortesi con Cignone	25,6
Casteldidone	21,3
Cappella de' Picenardi	21,0
Toricella del Pizzo	20,5
Azzanello	20,4

COMUNI CON MINORE INCIDENZA STRANIERI

Ripalta Guerina	2,7
Ticengo	2,9
Capergnanica	3,2
Izano	3,8
Malagnino	3,9



Incidenza degli stranieri
2010

fino a 5,0%
5,1% - 7,5%
7,6% - 10,0%
10,1% - 14,0%
14,1% - 17,0%
oltre 17,0%

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

STRUTTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE

STOCK E MERCATO NEL 2011

Variazioni % sul 2010 – valori correnti

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	270.500	MERCATO	2011		
			Milioni di euro	Variazioni % rispetto al 2010	
abitazioni	165.200		ABITAZIONI	411	-4,8
box e posti auto	66.900		ALTRI IMMOBILI	95	16,9
uffici	4.200		TOTALE	507	-1,4
commerciali	15.400				
produttivi	4.700				
magazzini, cantine e soffitte	14.100				

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

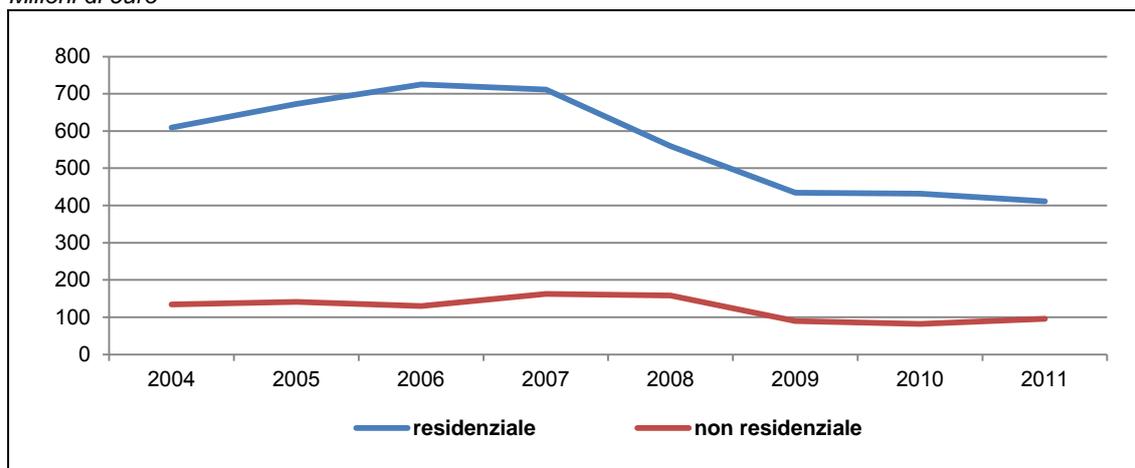
STOCK IMMOBILIARE – TERRITORI A CONFRONTO

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
Provincia di Cremona	165.200	66.900	4.200	15.400	4.700	14.100	270.500
Composizione %	61,1	24,7	1,6	5,7	1,7	5,2	100,0
Peso Cremona su Lombardia	3,5	3,4	3,2	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	0,6	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

Milioni di euro



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

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)

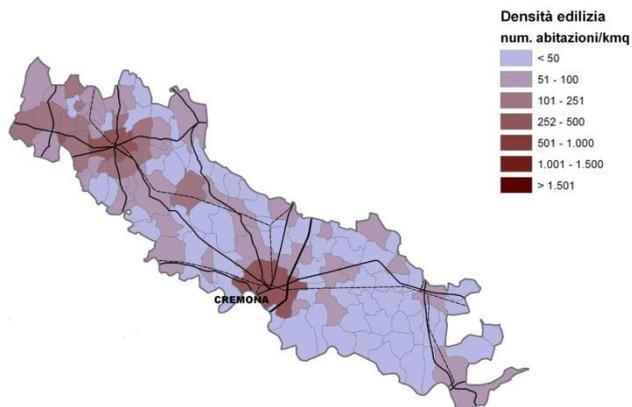
Torricella del Pizzo: 13,9

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

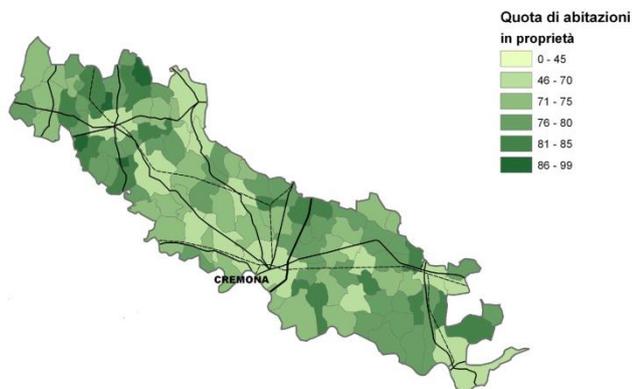
Cremona: 59,8%

Piadena: 64,8%

Cumignano sul Naviglio: 65,2%

Cicognolo: 65,8%

Castelleone: 66,8%



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO

**NUMERO ABITAZIONI IN AFFITTO 2001:
29.330**

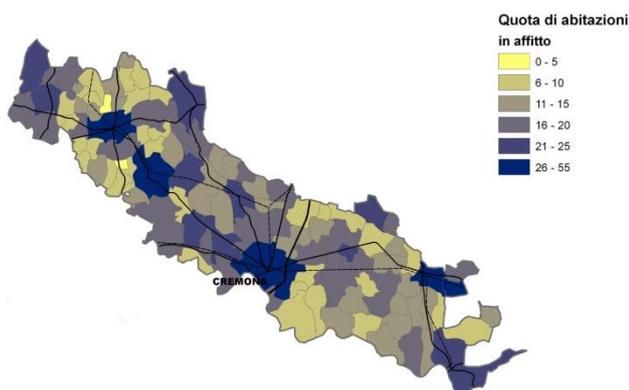
**COMUNI CON PIÙ ALLOGGI IN AFFITTO
RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

Cremona: 34,6%
Piedena: 28,4%
Castelleone: 25,7%
Crema: 25,5%
Tornata: 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**

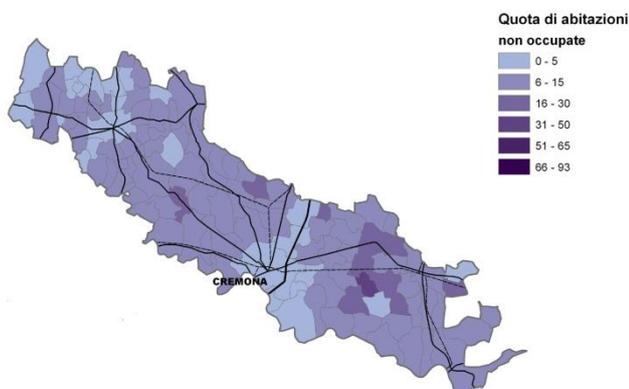
**COMUNI CON PIÙ ALLOGGI NON OCCUPATI
RISPETTO ALLE ABITAZIONI TOTALI**

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

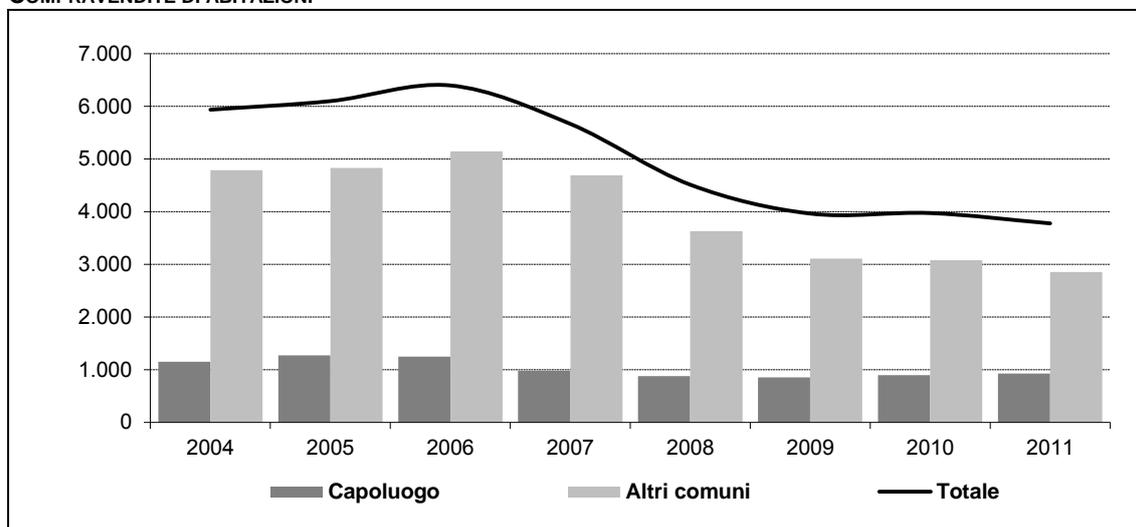
Gerre de' Caprioli: 0,0%
Trigolo: 0,2%
Pieranica: 0,3%
Casaletto di Sopra: 1,0%
Bonemerse: 1,6%



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Capoluogo	1.148	1.269	1.250	978	880	856	893	924
Resto della provincia	4.789	4.831	5.148	4.690	3.633	3.108	3.080	2.854
Totale Provincia	5.937	6.100	6.398	5.668	4.513	3.964	3.974	3.778
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		10,6	-1,5	-21,7	-10,1	-2,7	4,4	3,5
Resto della provincia		0,9	6,6	-8,9	-22,5	-14,4	-0,9	-7,4
Totale Provincia		2,7	4,9	-11,4	-20,4	-12,2	0,2	-4,9
<i>Peso su Lombardia</i>								
Capoluogo	2,9	3,2	3,2	2,7	2,9	3,0	3,0	3,1
Resto della provincia	3,7	3,5	3,6	3,5	3,3	3,3	3,3	3,2
Totale Provincia	3,5	3,4	3,5	3,3	3,2	3,3	3,2	3,2

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI BOX E POSTI AUTO NELLA PROVINCIA

	2008		2009		2010		2011		Var.% 2011 2010
	Valori assoluti	Peso su abitazioni							
Capoluogo	646	73,5	710	82,9	665	74,5	744	80,5	11,8
Resto provincia	3.088	85,0	2.730	87,8	2.797	90,8	2.536	88,9	-9,3
Totale Provincia	3.734	82,8	3.440	86,8	3.462	87,1	3.280	86,8	-5,3

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI 2011

COMUNI CON MAGGIOR SCOSTAMENTO

POSITIVO

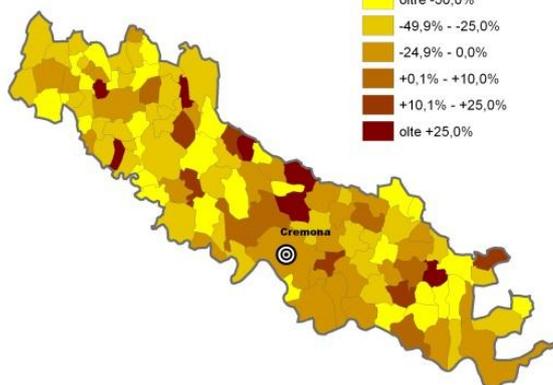
Castelvisconti	110,0
Cremonano	72,3
Robecco d'Oglio	60,9
Ticengo	55,4
Moscazzano	39,9
Pozzaglio ed Uniti	28,7
Voltido	26,5
Malagnino	25,0
Cingia De' Botti	24,1
Cappella Cantone	24,1

COMUNI CON MAGGIOR SCOSTAMENTO

NEGATIVO

Motta Baluffi	-94,7
Spineda	-79,5
Gerre De' Caprioli	-77,7
Volongo	-77,7
Gombito	-77,0
Bordolano	-71,8
Formigara	-71,0
Dovera	-69,3
Camisano	-68,5
Campagnola Cremasca	-66,3

Compravendite residenziali 2011
scostamento media 2004/2011



COMPRAVENDITE 2004/2011

COMUNI CON MAGGIOR FORZA DEL

MERCATO

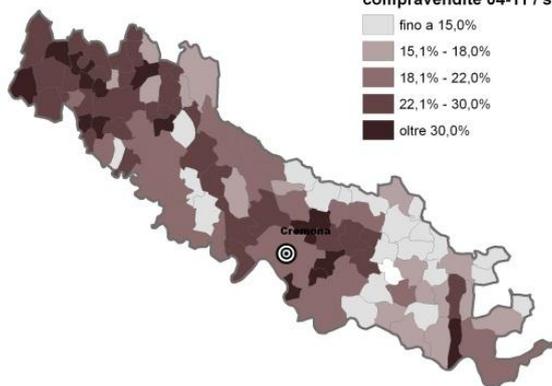
Chieve	46,7
Agnadello	40,7
Gerre De' Caprioli	39,3
Cremonano	38,8
Martignana di Po	36,8
Torlino Vimercati	36,2
Persico Dosimo	34,6
Ricengo	34,2
Capergnanica	34,1
Trescore Cremasco	33,9

COMUNI CON MINOR FORZA DEL

MERCATO

Cappella De' Picenardi	9,4
Scandolara Ripa d'Oglio	10,9
Tornata	11,3
Trigolo	11,7
Scandolara Ravara	12,0
Calvatone	12,5
Volongo	12,5
Gabbioneta-Binanuova	13,0
Isola Dovarese	13,2
Voltido	13,3

Forza del mercato residenziale 2011
compravendite 04-11 / stock 2011



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

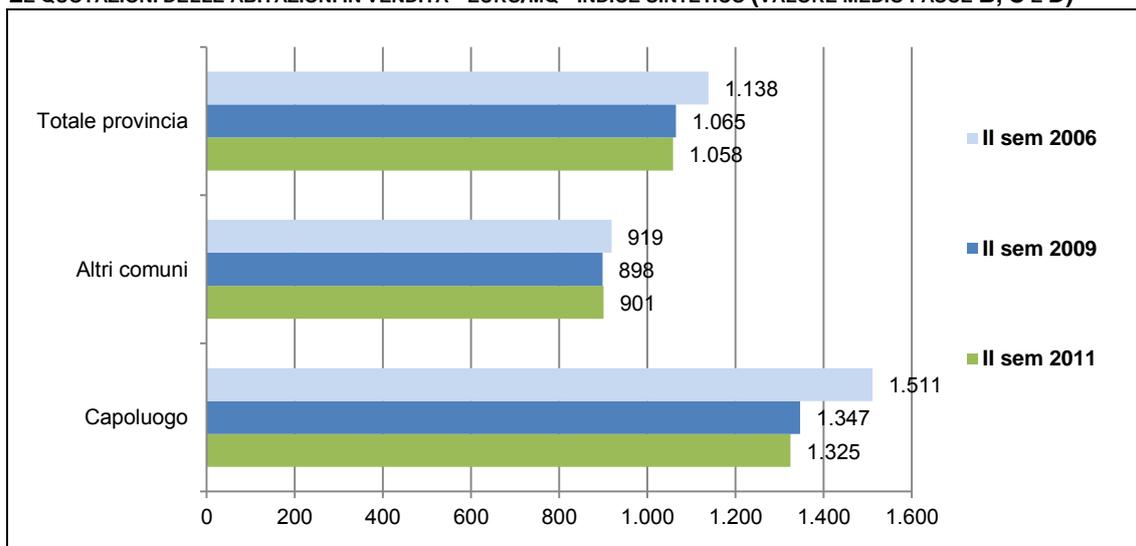
QUOTAZIONI IMMOBILIARI - PREZZI EURO/MQ AL SECONDO SEMESTRE 2011

	Capoluogo			Totale provincia		
	Min ¹	Med ²	Max ¹	Min ¹	Med ²	Max ¹
Centro	1.215	1.498	1.780	486	965	1.780
Semicentro	1.110	1.295	1.480	980	1.273	1.480
Periferia	1.020	1.220	1.420	478	1.135	1.420
<i>Variazioni % II sem. 2011 / II sem 2010</i>						
Centro	0,0	4,9	8,5	1,7	1,0	4,1
Semicentro	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periferia	0,0	8,9	16,4	0,0	4,2	5,2
<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

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI* NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Capoluogo	192	202	144	141	128	81	82	106
Resto della provincia	452	406	405	467	476	301	278	296
Totale Provincia	644	609	549	608	604	382	359	402
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		5,3	-29,1	-1,9	-9,1	-36,5	0,4	30,6
Resto della provincia		-10,0	-0,3	15,3	1,9	-36,7	-7,8	6,6
Totale Provincia		-5,4	-9,8	10,8	-0,6	-36,7	-6,1	12,0
<i>Peso su Lombardia</i>								
Capoluogo	2,7	2,8	1,9	2,2	2,2	1,8	2,0	2,6
Resto della provincia	3,2	2,7	2,7	3,2	3,6	2,8	2,8	3,1
Totale Provincia	3,0	2,7	2,4	2,9	3,2	2,5	2,6	2,9

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

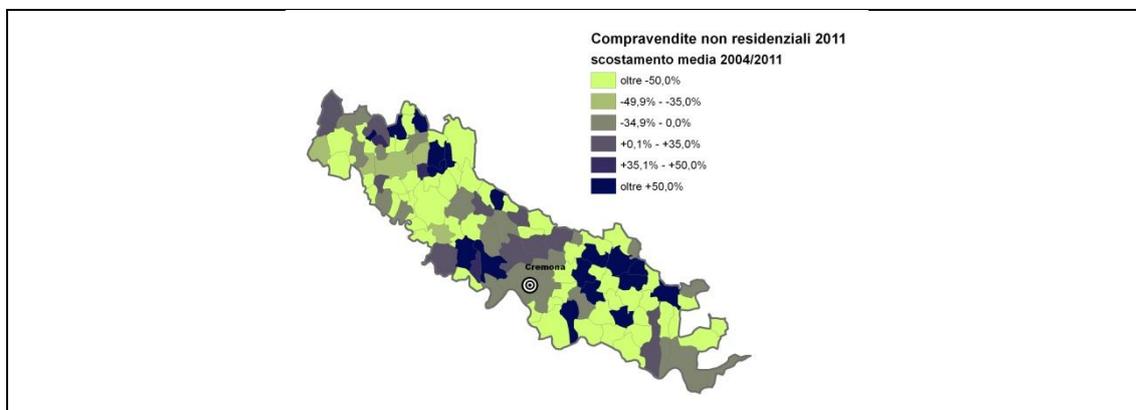
*Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Uffici	173	166	129	139	130	93	80	73
Negozi, laboratori e centri commerciali	364	309	306	310	324	192	205	208
Industria e capannoni	107	134	114	159	150	98	75	122
Istituti di credito	35	11	54	0	5	7	4	7
Alberghi	2	6	5	0	0	1	2	1
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)	644	609	549	608	604	382	359	402
TOTALE	681	625	608	608	609	390	365	410
Magazzini	470	519	486	438	395	332	348	321
<i>Variazioni %</i>								
Uffici		-3,9	-22,1	7,6	-6,4	-28,2	-14,8	-8,8
Negozi, laboratori e centri commerciali		-15,2	-0,7	1,3	4,4	-40,9	7,0	1,5
Industria e capannoni		25,0	-15,5	39,9	-5,6	-34,9	-23,4	63,0
Istituti di credito		-68,6	390,9			55,6	-42,9	62,5
Alberghi		175,0	-9,1				100,0	-50,0
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)		-5,4	-9,8	10,8	-0,6	-36,7	-6,1	12,0
TOTALE		-8,2	-2,8	0,0	0,1	-35,8	-6,5	12,2
Magazzini		10,5	-6,4	-9,8	-9,7	-16,0	4,6	-7,8

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE



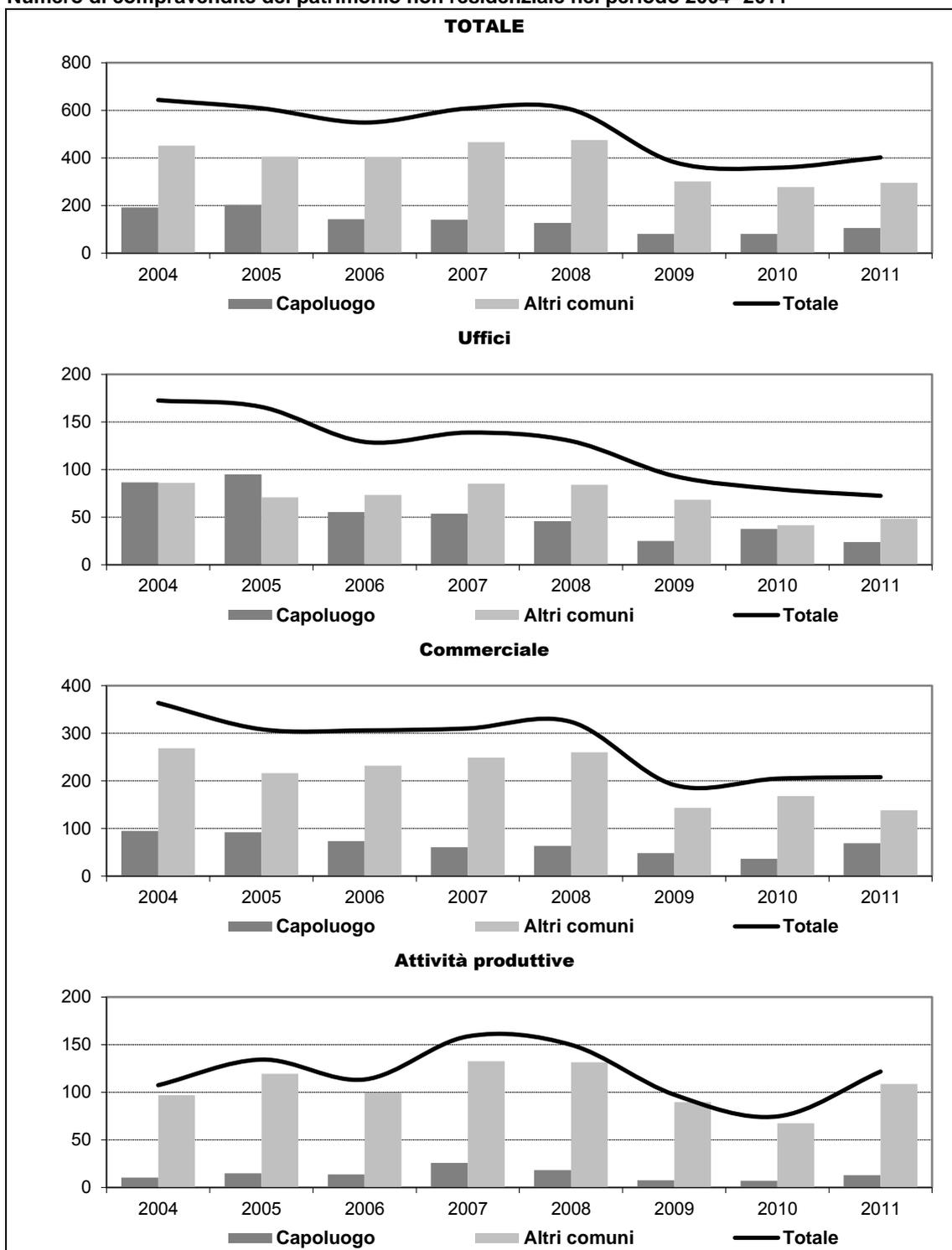
I COMUNI CON MAGGIOR NUMERO DI COMPRAVENDITE – 2004-2011

Cremona	1.076,4
Crema	630,0
Casalmaggiore	232,7
Soresina	147,2
Soncino	110,3
Pandino	92,4
Castelleone	88,9
Rivolta d'Adda	76,8
Spino d'Adda	67,5
Offanengo	67,5
Madignano	55,0
Casalbuttano ed Uniti	51,9
Bagnolo Cremasco	50,5
Pizzighettone	48,0
Vaiano Cremasco	47,5
Castelverde	47,3
Ostiano	45,5
Gadesco-Pieve Delmona	38,0
Vailate	36,5
Cremona	36,5

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

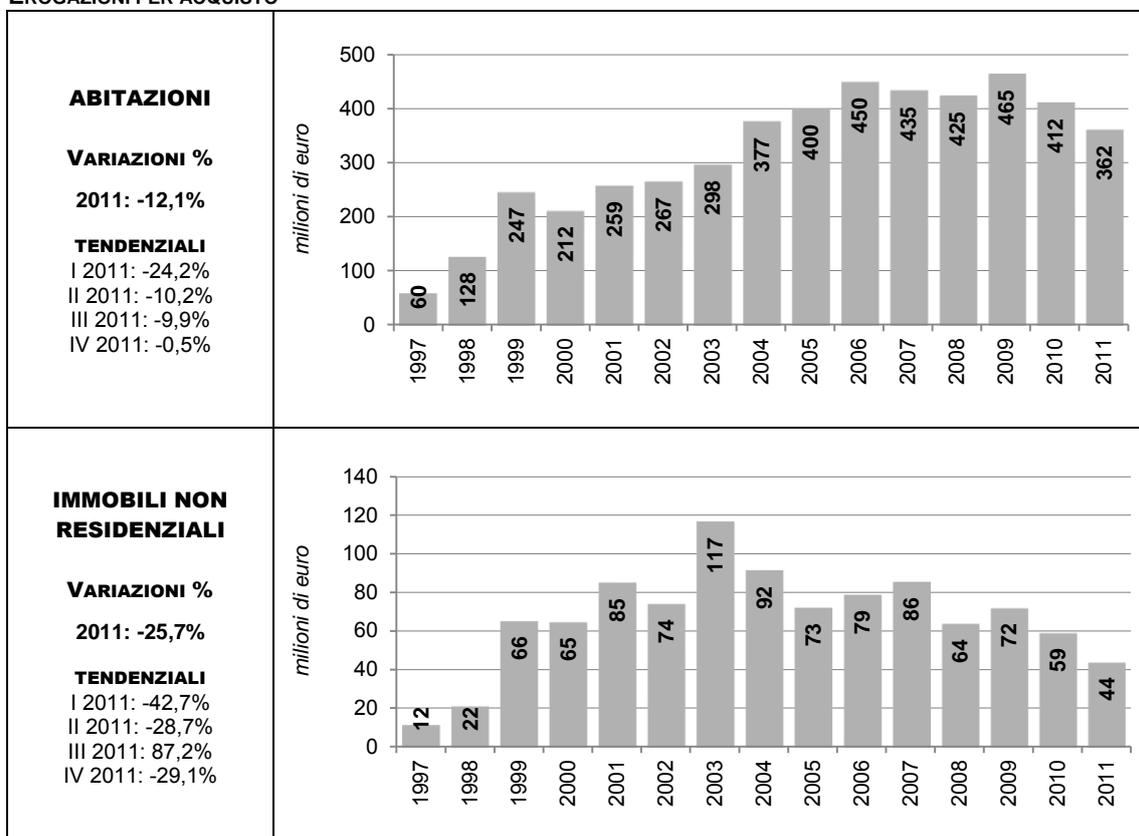
Numero di compravendite del patrimonio non residenziale nel periodo 2004- 2011



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'ACQUISTO

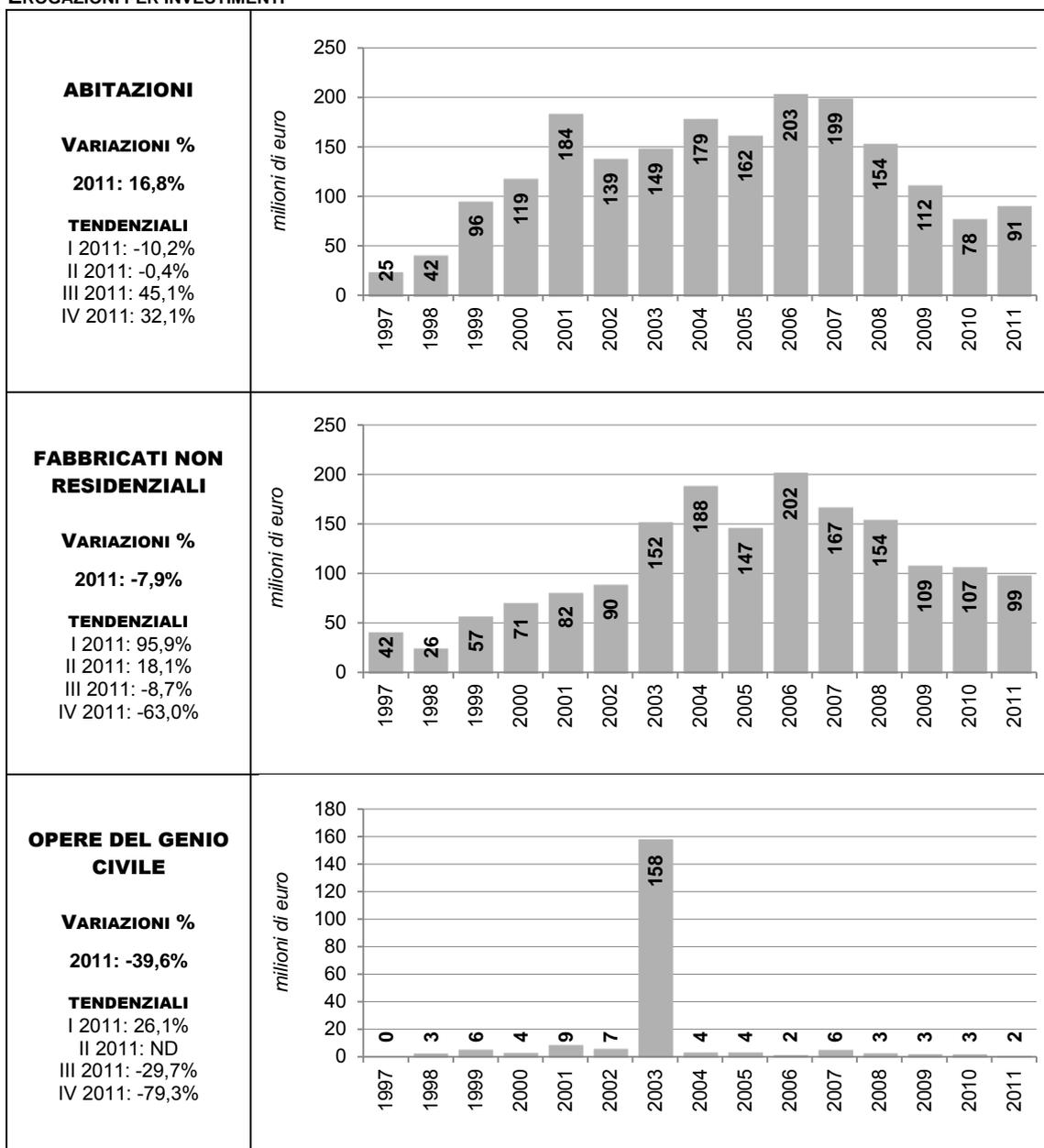
EROGAZIONI PER ACQUISTO



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

IL 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

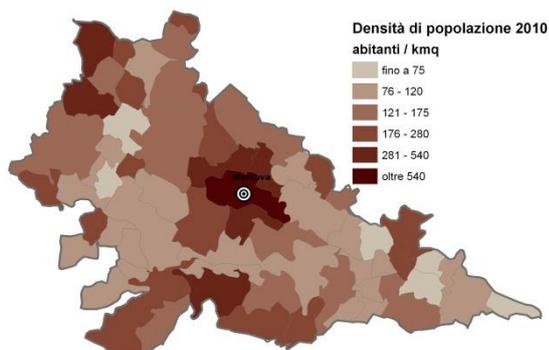
NUMERO COMUNI: 70

COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ ABITATIVA ab/Kmq:

Mantova	760
Castiglione delle Stiviere	539
Porto Mantovano	431
San Giorgio di Mantova	387
Virgilio	361

COMUNI A MINORE DENSITÀ ABITATIVA:

Borgofranco sul Po	53,6
Magnacavallo	60,1
Serravalle a Po	62,7
Felonica	65,7
Redondesco	69,5



POPOLAZIONE: 415.442 (+0,7%)

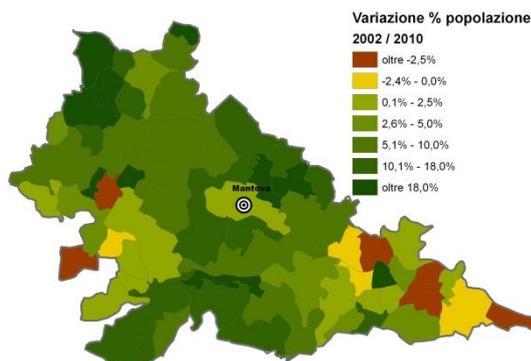
FAMIGLIE: 169.790 (+0,9%)

COMUNI CON MAGGIORE INCREMENTO RESIDENTI

Bigarello	27,7
Motteggiana	24,4
Pieve di Coriano	24,0
San Giorgio di Mantova	23,0
Mariana Mantovana	21,5

COMUNI CON RIDUZIONE DEI RESIDENTI

Felonica	-9,8
Borgofranco sul Po	-9,8
Serravalle a Po	-5,3
Magnacavallo	-4,3
Rivarolo Mantovano	-3,9



STRANIERI RESIDENTI: 53.262 (+6,1%)

FAMIGLIE CON CAPOFAMIGLIA STRANIERO:

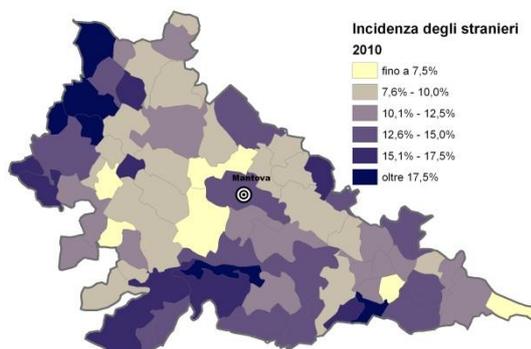
15.486 (+3,1%)

COMUNI CON MAGGIORE INCIDENZA STRANIERI

Castiglione delle Stiviere	20,6
Castel Goffredo	20,1
San Giovanni del Dosso	19,1
Casaloldo	18,5
Motteggiana	18,3

COMUNI CON MINORE INCIDENZA STRANIERI

Curtatone	4,9
Villa Poma	5,9
San Martino dall'Argine	6,6
Felonica	7,0
Porto Mantovano	7,2



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

STRUTTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE

STOCK E MERCATO NEL 2011

Variazioni % sul 2010 – valori correnti

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	314.000	MERCATO	2011		
			Milioni di euro	Variazioni % rispetto al 2010	
abitazioni	188.000		ABITAZIONI	366	-10,3
box e posti auto	77.300		ALTRI IMMOBILI	95	15,1
uffici	5.300		TOTALE	461	-6,0
commerciali	21.300				
produttivi	5.500				
magazzini, cantine e soffitte	16.600				

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

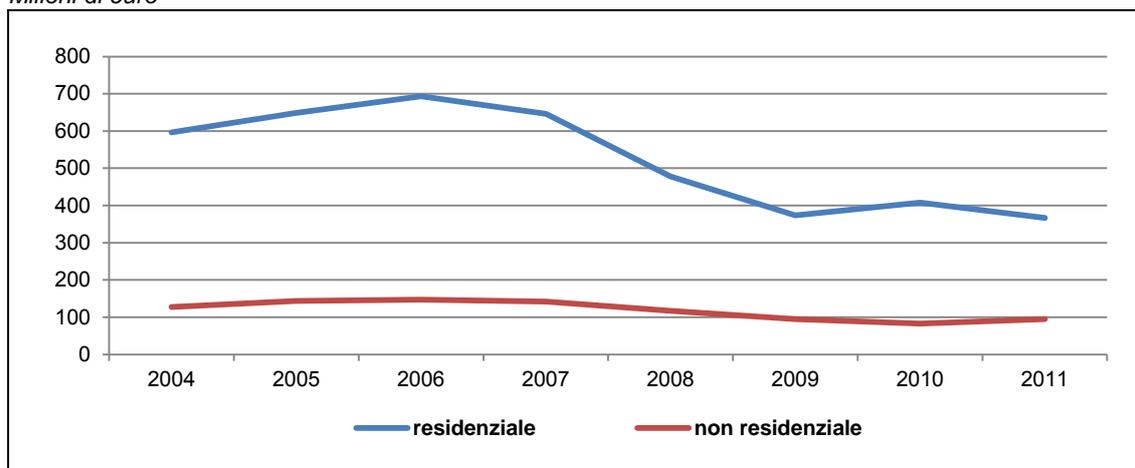
STOCK IMMOBILIARE – TERRITORI A CONFRONTO

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
Provincia di Mantova	188.000	77.300	5.300	21.300	5.500	16.600	314.000
Composizione %	59,9	24,6	1,7	6,8	1,8	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	0,9	0,3	0,6

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

DINAMICA DEL VALORE DEL MERCATO - FATTURATO ANNUO DELLE COMPRVENDITE IMMOBILIARI

Milioni di euro



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO

NUMERO ABITAZIONI 2001: 158.082

COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ EDILIZIA

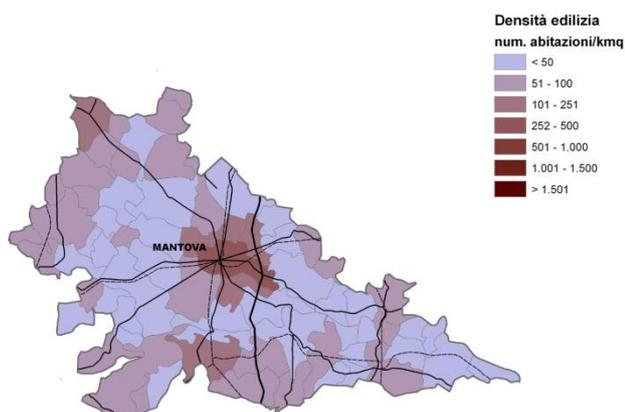
(ABITAZIONI/KMQ)

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

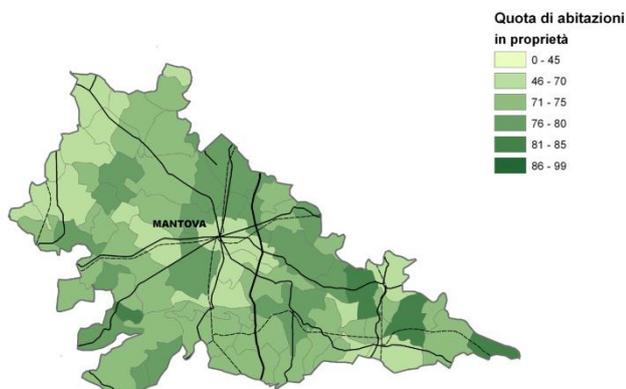
**INCIDENZA ALLOGGI DI PROPRIETÀ
 RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

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

INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO

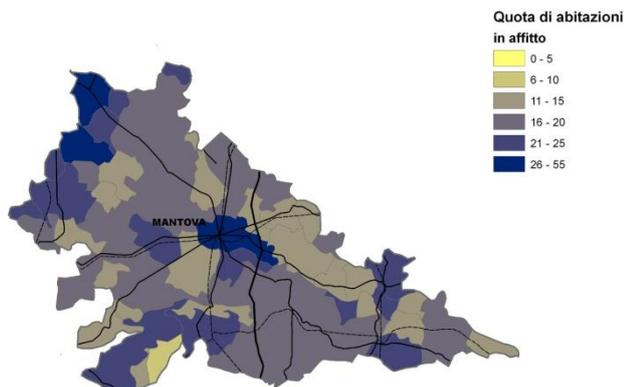
**NUMERO ABITAZIONI IN AFFITTO 2001:
30.554**

**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%
Commessaggio: 11,3%
Serravalle a Po: 11,3%
Felonica: 11,7%
San Martino dall'Argine: 11,9%



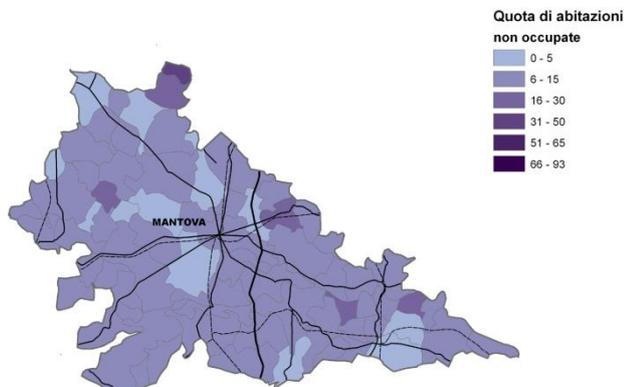
**NUMERO ABITAZIONI NON OCCUPATE 2001:
11.754**

**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**

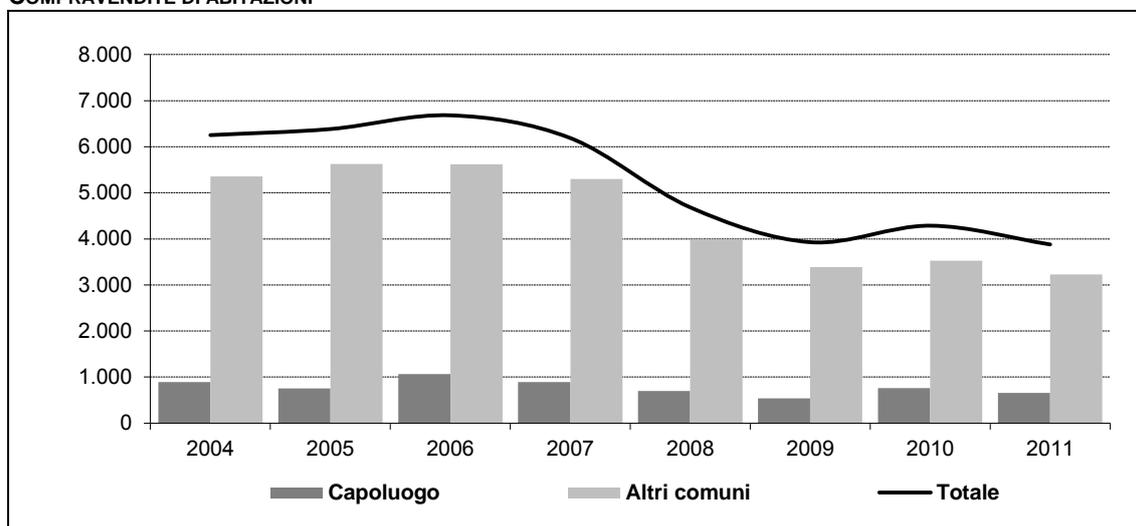
Mariana Mantovana: 2,8%
Moglia: 3,0%
Curtatone: 3,3%
Poggio Rusco: 3,4%
Rodigo: 3,7%



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Capoluogo	894	756	1.066	889	696	538	760	654
Resto della provincia	5.358	5.628	5.615	5.300	3.987	3.389	3.526	3.225
Totale Provincia	6.252	6.384	6.682	6.188	4.683	3.928	4.286	3.879
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		-15,5	41,1	-16,7	-21,6	-22,7	41,1	-13,9
Resto della provincia		5,0	-0,2	-5,6	-24,8	-15,0	4,0	-8,5
Totale Provincia		2,1	4,7	-7,4	-24,3	-16,1	9,1	-9,5
<i>Peso su Lombardia</i>								
Capoluogo	2,2	1,9	2,7	2,5	2,3	1,9	2,6	2,2
Resto della provincia	4,2	4,0	3,9	4,0	3,6	3,6	3,8	3,6
Totale Provincia	3,7	3,6	3,6	3,6	3,3	3,2	3,5	3,3

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI BOX E POSTI AUTO NELLA PROVINCIA

	2008		2009		2010		2011		Var.% 2011 2010
	Valori assoluti	Peso su abitazioni							
Capoluogo	417	59,9	362	67,2	499	65,7	476	72,8	-4,6
Resto provincia	3.289	82,5	2.836	83,7	2.965	84,1	2.715	84,2	-8,4
Totale Provincia	3.706	79,1	3.198	81,4	3.464	80,8	3.191	82,3	-7,9

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI 2011

COMUNI CON MAGGIOR SCOSTAMENTO

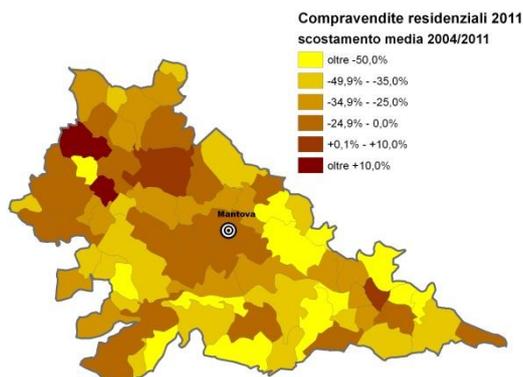
POSITIVO

Piubega	18,1
Castel Goffredo	17,0
Goito	5,0
Revere	4,7
Curtatone	-4,4
San Giacomo delle Segnate	-8,5
Magnacavallo	-9,9
Ceresara	-10,4
San Giovanni del Dosso	-11,4
Volta Mantovana	-12,5

COMUNI CON MAGGIOR SCOSTAMENTO

NEGATIVO

Carbonara di Po	-89,7
Borgofranco sul Po	-84,9
Gazzuolo	-62,8
Quistello	-58,3
Bigarello	-56,6
Quingentole	-55,3
Motteggiana	-53,8
Dosolo	-52,8
Gonzaga	-52,4
Ostiglia	-51,9



COMPRAVENDITE 2004/2011

COMUNI CON MAGGIOR FORZA DEL

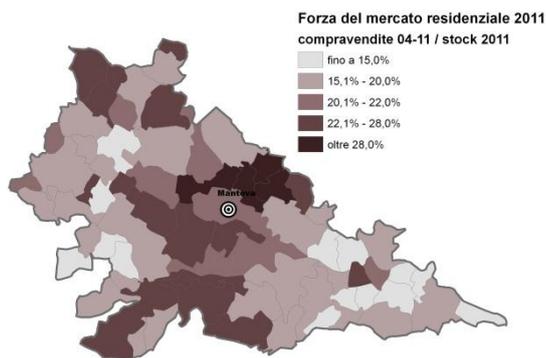
MERCATO

Bigarello	33,6
Castelbelforte	32,1
San Giorgio di Mantova	30,4
Porto Mantovano	29,3
Curtatone	27,7
Pieve di Coriano	27,1
Ponti sul Mincio	27,0
Viadana	26,6
Motteggiana	26,1
Suzzara	25,6

COMUNI CON MINOR FORZA DEL

MERCATO

Redonesco	10,3
Carbonara di Po	11,7
Borgofranco sul Po	11,8
Schivenoglia	12,4
Felonica	13,1
San Giacomo delle Segnate	13,7
Sustinente	13,8
Villa Poma	14,0
San Martino dall'Argine	14,1
Rivarolo Mantovano	14,1



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

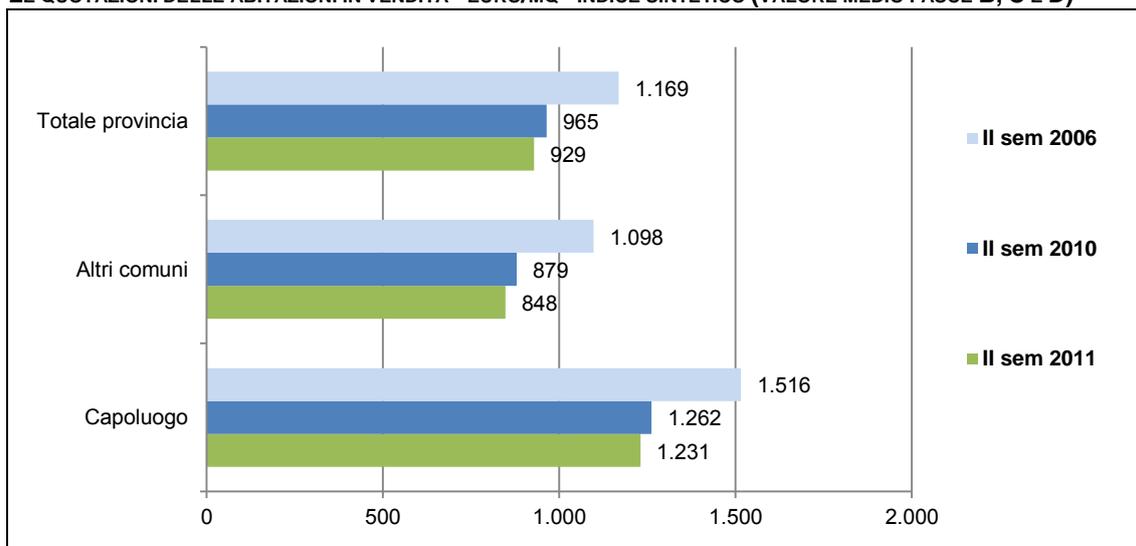
QUOTAZIONI IMMOBILIARI - PREZZI EURO/MQ AL SECONDO SEMESTRE 2011

	Capoluogo			Totale provincia		
	Min ¹	Med ²	Max ¹	Min ¹	Med ²	Max ¹
Centro	1.478	1.906	2.918	520	982	2.918
Semicentro	670	972	1.610	670	972	1.610
Periferia	620	947	1.560	530	852	1.560
<i>Variazioni % II sem. 2011 / II sem 2010</i>						
Centro	-5,0	-1,1	8,8	-5,5	-2,9	8,8
Semicentro	-1,5	-3,5	3,2	-1,5	-3,5	3,2
Periferia	-1,6	-3,7	0,0	0,0	-3,9	0,0
<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

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI* NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Capoluogo	151	131	124	159	110	113	91	96
Resto della provincia	509	563	565	506	434	369	320	382
Totale Provincia	660	694	690	666	544	482	412	478
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		-13,4	-4,9	28,3	-30,9	2,5	-19,3	4,9
Resto della provincia		10,7	0,4	-10,5	-14,3	-14,9	-13,2	19,2
Totale Provincia		5,2	-0,6	-3,5	-18,3	-11,4	-14,6	16,0
<i>Peso su Lombardia</i>								
Capoluogo	2,1	1,8	1,7	2,5	1,9	2,5	2,2	2,3
Resto della provincia	3,6	3,7	3,7	3,4	3,3	3,5	3,2	4,0
Totale Provincia	3,1	3,1	3,1	3,1	2,9	3,2	2,9	3,5

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

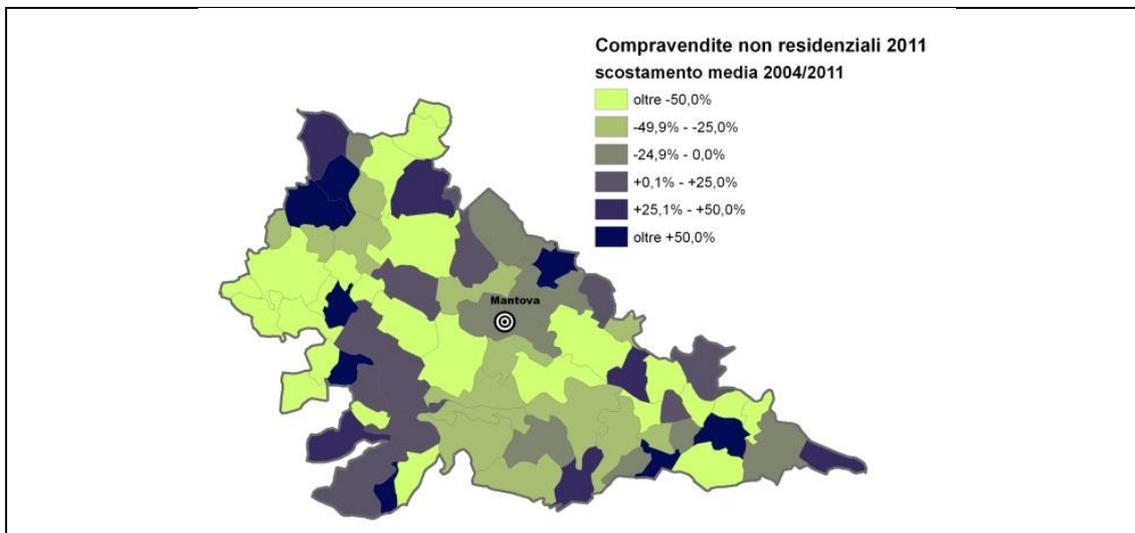
*Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Uffici	173	206	147	156	144	120	111	123
Negozi, laboratori e centri commerciali	385	372	409	389	276	265	211	243
Industria e capannoni	102	116	134	121	125	97	90	112
Istituti di credito	5	7	8	0	2	5	3	5
Alberghi	1	4	3	0	4	3	0	2
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)	660	694	690	666	544	482	412	478
TOTALE	665	704	701	666	550	490	415	484
Magazzini	505	575	533	528	443	367	379	349
<i>Variazioni %</i>								
Uffici		18,6	-28,4	6,0	-8,0	-16,5	-7,5	10,7
Negozi, laboratori e centri commerciali		-3,3	9,8	-4,9	-29,1	-3,8	-20,6	15,3
Industria e capannoni		14,2	15,3	-9,7	3,3	-22,2	-7,1	24,2
Istituti di credito		40,0	14,3			150,0	-40,0	66,7
Alberghi		525,0	-14,3			-21,7		
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)		5,2	-0,6	-3,5	-18,3	-11,4	-14,6	16,0
TOTALE		5,9	-0,5	-5,0	-17,4	-10,9	-15,4	16,8
Magazzini		13,9	-7,4	-0,9	-16,0	-17,3	3,3	-7,9

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE



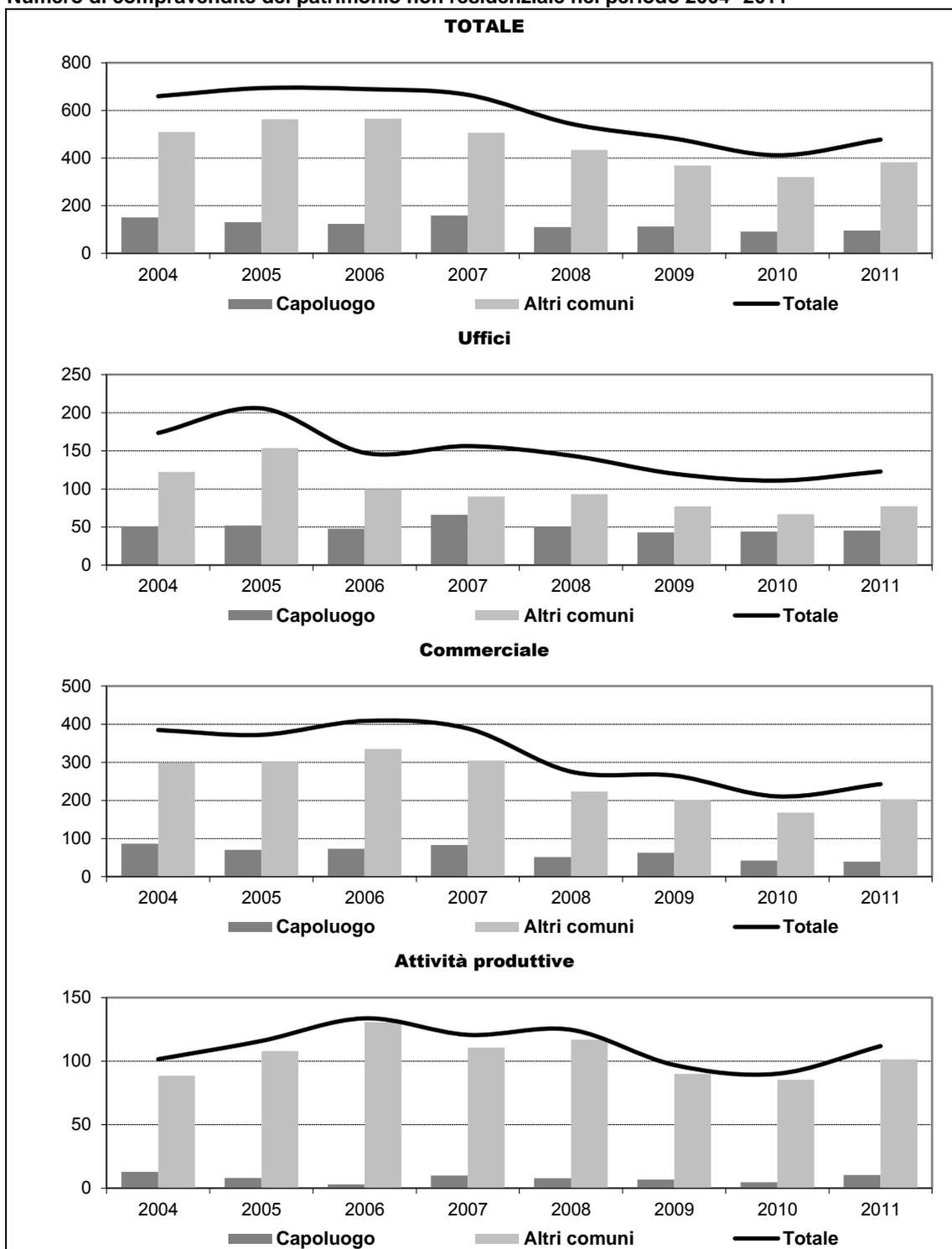
I COMUNI CON MAGGIOR NUMERO DI COMPRVENDITE – 2004-2011

Mantova	975,2
Viadana	332,8
Castiglione delle Stiviere	239,2
Suzzara	221,9
Porto Mantovano	221,5
Curtatone	126,7
Asola	123,0
Castel Goffredo	119,9
San Giorgio di Mantova	105,0
Virgilio	103,5
Poggio Rusco	102,7
Gonzaga	95,7
Pegognaga	92,0
Ostiglia	87,6
Guidizzolo	76,3
Moglia	76,0
Marmiolo	72,8
Goito	72,4
Volta Mantovana	71,2
San Benedetto Po	70,2

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

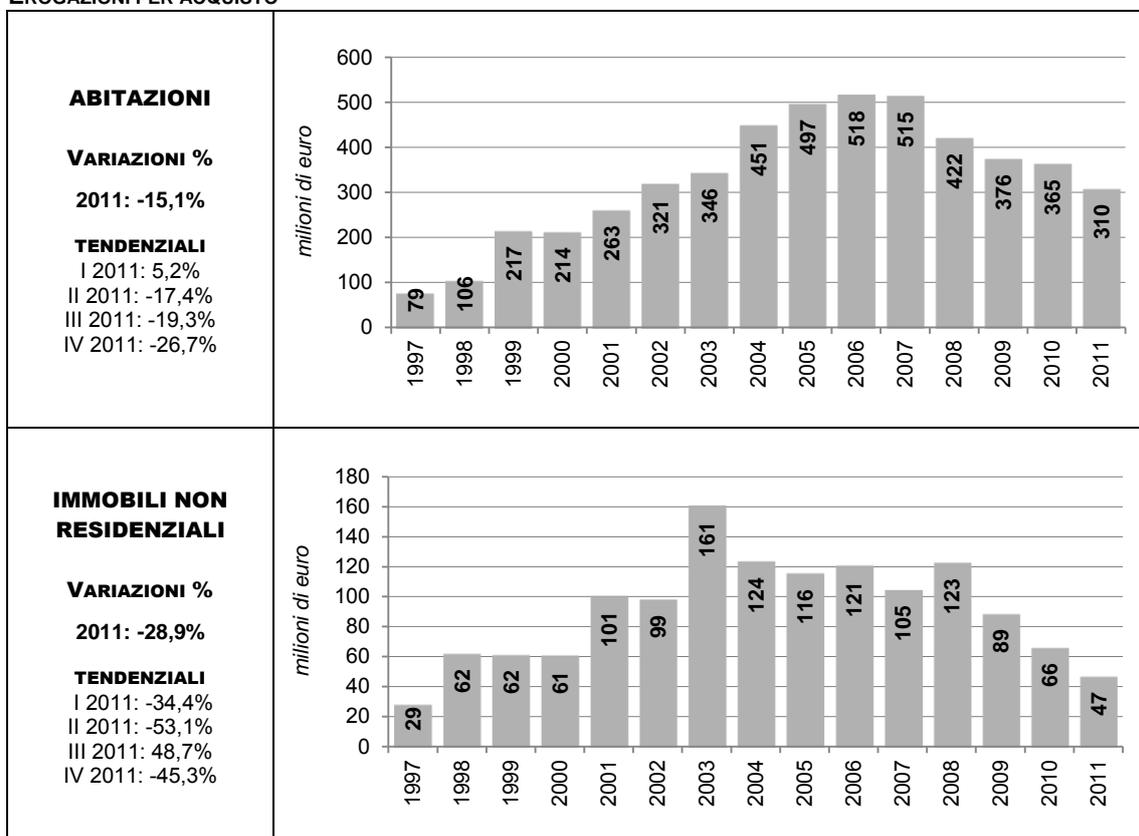
Numero di compravendite del patrimonio non residenziale nel periodo 2004- 2011



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'ACQUISTO

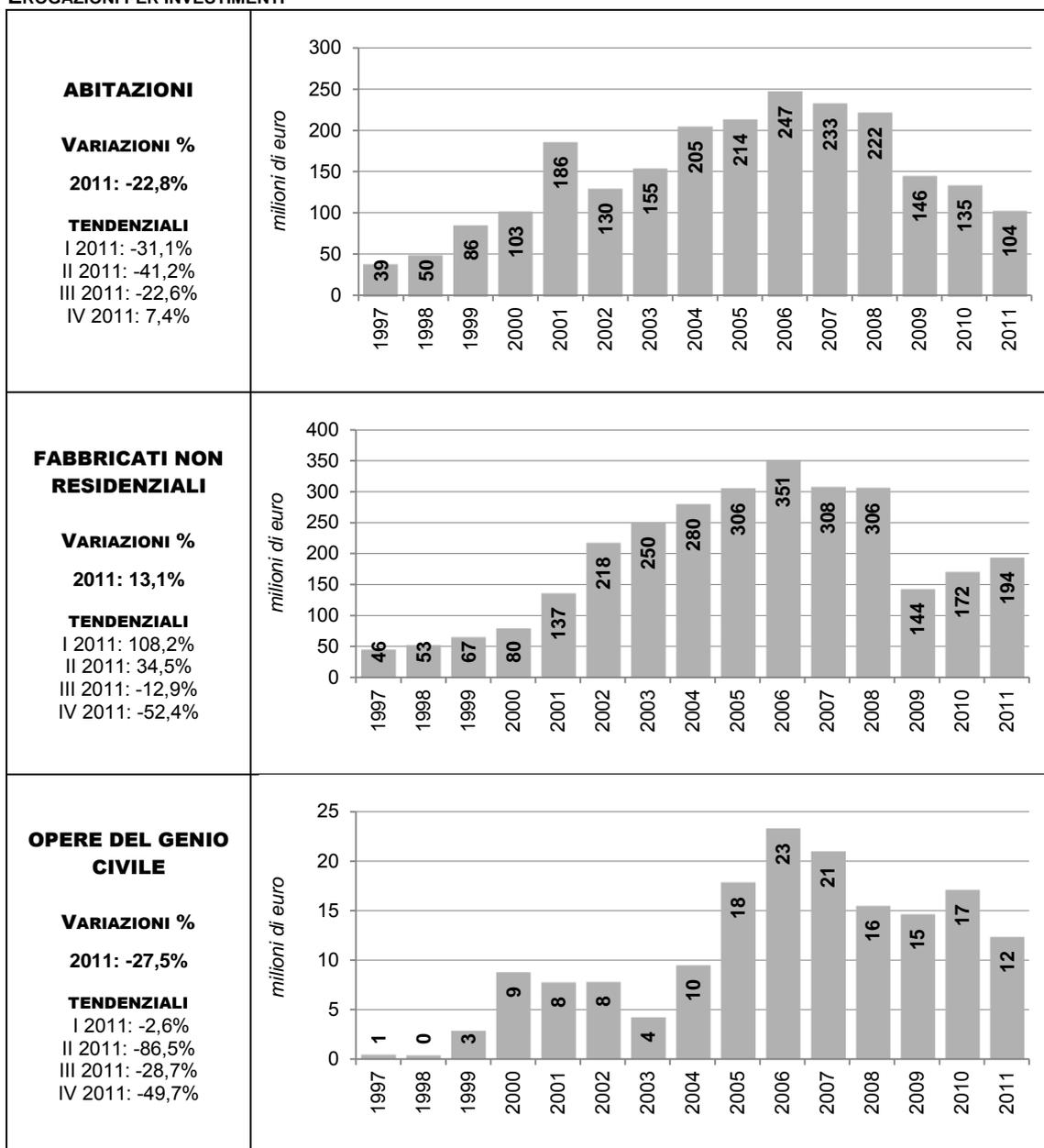
EROGAZIONI PER ACQUISTO



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

IL 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

SUPERFICIE TOTALE: 816 KMQ

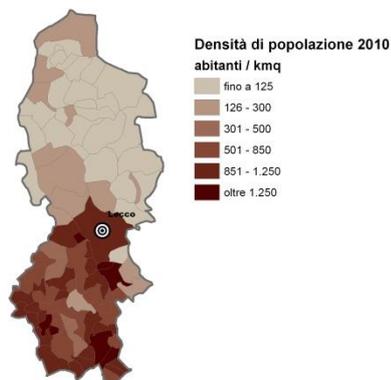
NUMERO COMUNI: 90

COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ ABITATIVA *ab/Kmq*:

<i>Malgrate</i>	2.174
<i>Calolziocorte</i>	1.589
<i>Barzanò</i>	1.453
<i>Vercurago</i>	1.366
<i>Merate</i>	1.350

COMUNI A MINORE DENSITÀ ABITATIVA:

<i>Morterone</i>	2,7
<i>Tremenico</i>	21,5
<i>Vendrogno</i>	27,2
<i>Dorio</i>	27,8
<i>Crandola Valsassina</i>	29,5



POPOLAZIONE: 340.167 (+0,7%)

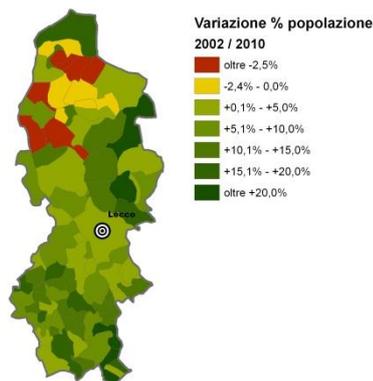
FAMIGLIE: 140.524 (+1,1%)

COMUNI CON MAGGIORE INCREMENTO RESIDENTI

<i>Cremeno</i>	33,6
<i>Verderio Inferiore</i>	29,1
<i>Calco</i>	25,7
<i>Introbio</i>	22,3
<i>Imbersago</i>	21,0

COMUNI CON RIDUZIONE DEI RESIDENTI

<i>Tremenico</i>	-19,8
<i>Sueglio</i>	-10,1
<i>Introzzo</i>	-9,6
<i>Pagnona</i>	-7,1
<i>Varenna</i>	-4,3



STRANIERI RESIDENTI: 27.616 (+7,0%)

FAMIGLIE CON CAPOFAMIGLIA STRANIERO:

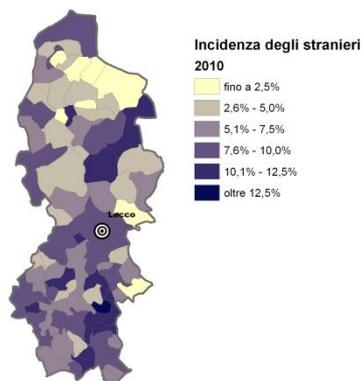
8.064 (+7,3%)

COMUNI CON MAGGIORE INCIDENZA STRANIERI

<i>Airuno</i>	14,0
<i>Osnago</i>	12,2
<i>Bulciago</i>	12,1
<i>Cernusco Lombardone</i>	12,0
<i>Malgrate</i>	11,8

COMUNI CON MINORE INCIDENZA STRANIERI

<i>Morterone</i>	0,0
<i>Parlasco</i>	0,0
<i>Pagnona</i>	0,3
<i>Premana</i>	0,4
<i>Tremenico</i>	0,5



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

STRUTTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE

STOCK E MERCATO NEL 2011

Variazioni % sul 2010 – valori correnti

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	296.000	MERCATO	2011		
			Milioni di euro	Variazioni % rispetto al 2010	
abitazioni	170.200	ABITAZIONI	422	-6,2	
box e posti auto	73.600		ALTRI IMMOBILI	107	-7,9
uffici	3.400			TOTALE	529
commerciali	13.800				
produttivi	5.100				
magazzini, cantine e soffitte	29.900				

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

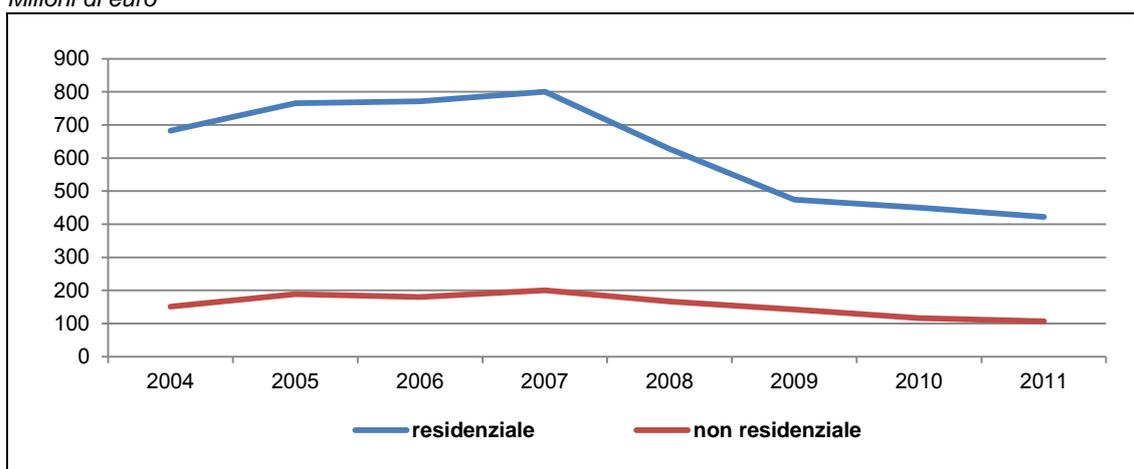
STOCK IMMOBILIARE – TERRITORI A CONFRONTO

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
Provincia di Lecco	170.200	73.600	3.400	13.800	5.100	29.900	296.000
Composizione %	57,5	24,9	1,1	4,7	1,7	10,1	100,0
Peso Lecco su Lombardia	3,6	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

Milioni di euro



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO

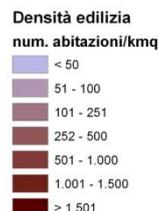
NUMERO ABITAZIONI 2001: 153.622

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



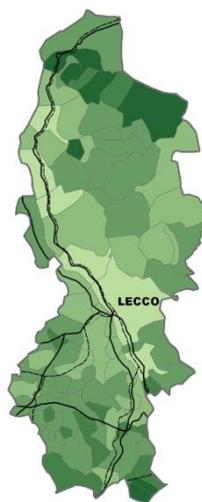
NUMERO ABITAZIONI IN PROPRIETÀ 2001: 90.135

**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

INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO

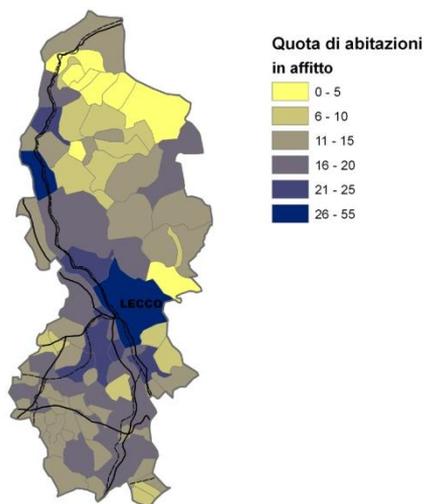
NUMERO ABITAZIONI IN AFFITTO 2001: 21.122

**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%



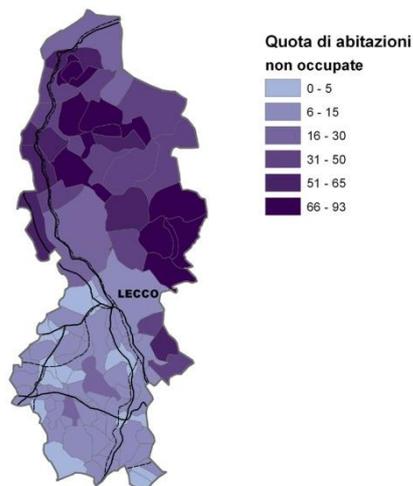
NUMERO ABITAZIONI NON OCCUPATE 2001: 31.524

**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**

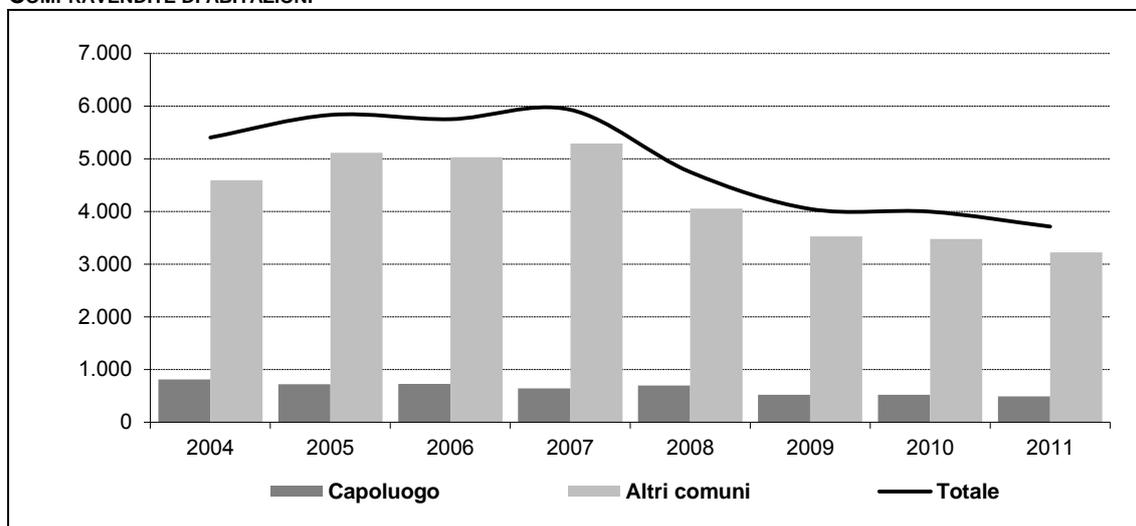
Sirone: 0,7%
Verderio Inferiore: 0,8%
Cesana Brianza: 1,1%
Suello: 1,8%
Garbagnate Monastero: 2,3%



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Capoluogo	812	717	724	640	693	519	518	489
Resto della provincia	4.593	5.117	5.030	5.293	4.057	3.530	3.480	3.225
Totale Provincia	5.405	5.835	5.754	5.933	4.750	4.048	3.997	3.714
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		-11,7	0,9	-11,6	8,2	-25,1	-0,2	-5,5
Resto della provincia		11,4	-1,7	5,2	-23,4	-13,0	-1,4	-7,3
Totale Provincia		7,9	-1,4	3,1	-19,9	-14,8	-1,3	-7,1
<i>Peso su Lombardia</i>								
Capoluogo	2,0	1,8	1,8	1,8	2,2	1,8	1,8	1,6
Resto della provincia	3,6	3,7	3,5	4,0	3,7	3,8	3,7	3,6
Totale Provincia	3,2	3,3	3,1	3,5	3,4	3,3	3,3	3,1

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI BOX E POSTI AUTO NELLA PROVINCIA

	2008		2009		2010		2011		Var.% 2011 2010
	Valori assoluti	Peso su abitazioni							
Capoluogo	636	91,9	382	73,7	441	85,3	442	90,5	0,2
Resto provincia	3.442	84,8	3.016	85,4	3.084	88,6	2.851	88,4	-7,6
Totale Provincia	4.079	85,9	3.398	83,9	3.526	88,2	3.294	88,7	-6,6

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI 2011

COMUNI CON MAGGIOR SCOSTAMENTO

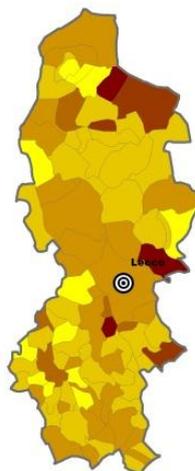
POSITIVO

Pagnona	68,7
Garlate	65,3
Morterone	61,9
Premana	34,7
Torre De' Busi	30,8
Margno	26,5
Garbagnate Monastero	22,2
Cesana Brianza	20,0
Vercurago	19,0
Molteno	17,1

COMUNI CON MAGGIOR SCOSTAMENTO

NEGATIVO

Tremenico	-100,0
Sueglio	-71,5
Rogeno	-69,4
Introzzo	-65,2
Castello di Brianza	-63,7
Cremella	-62,6
Perego	-62,6
Bulciago	-55,8
Annone di Brianza	-53,4
Valmadrera	-51,5



**Comppravendite residenziali 2011
scostamento media 2004/2011**



COMPRAVENDITE 2004/2011

COMUNI CON MAGGIOR FORZA DEL

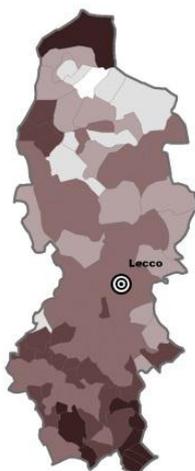
MERCATO

Calco	35,0
Imbersago	34,6
Verderio Inferiore	34,2
Lomagna	31,9
Robbiate	31,8
Vigano'	30,4
Colico	28,5
Missaglia	28,2
Paderno d'Adda	27,8
Verderio Superiore	25,2

COMUNI CON MINOR FORZA DEL

MERCATO

Premana	5,9
Introzzo	6,4
Esino Lario	7,2
Parlasco	7,2
Crandola Valsassina	7,9
Cesana Brianza	8,9
Pagnona	9,5
Sueglio	9,6
Erve	10,4
Oliveto Lario	10,7



**Forza del mercato residenziale 2011
compravendite 04-11 / stock 2011**



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

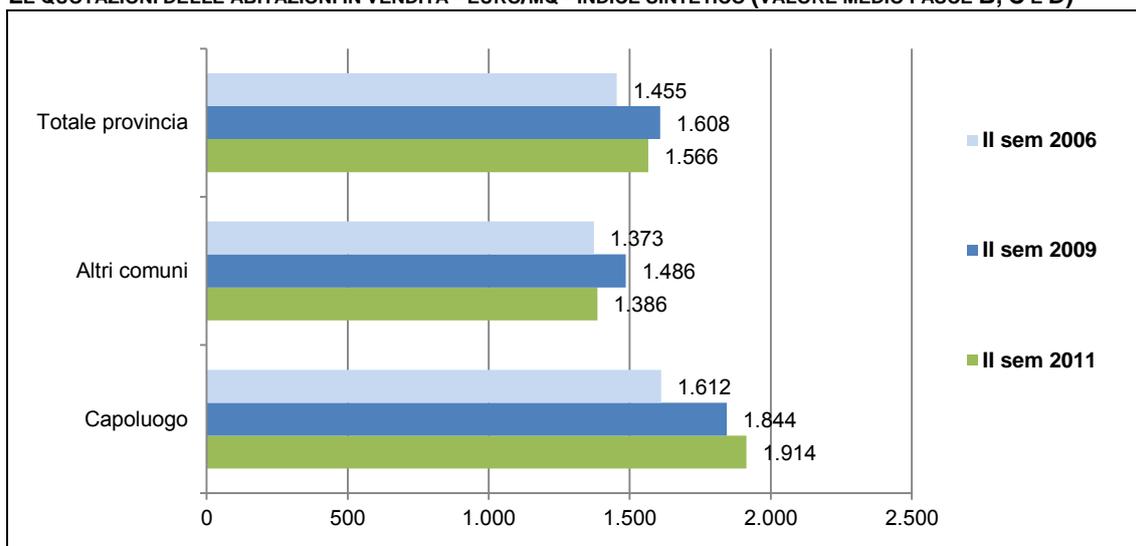
QUOTAZIONI IMMOBILIARI - PREZZI EURO/MQ AL SECONDO SEMESTRE 2011

	Capoluogo			Totale provincia		
	Min ¹	Med ²	Max ¹	Min ¹	Med ²	Max ¹
Centro	1.830	2.309	3.200	800	1.534	3.200
Semicentro	1.410	1.782	2.600	1.410	1.782	2.600
Periferia	1.270	1.569	2.050	1.270	1.569	2.050
<i>Variazioni % Il sem. 2011 / Il sem 2010</i>						
Centro	-4,2	-0,7	0,0	-4,5	-2,9	0,0
Semicentro	-2,8	0,6	0,0	-2,8	0,6	0,0
Periferia	0,0	0,7	0,0	0,0	0,7	0,0
<i>Variazioni % Il sem. 2010 / Il 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 % Il sem. 2009 / Il 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

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI* NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Capoluogo	137	140	97	122	108	72	87	85
Resto della provincia	401	501	497	545	438	445	366	317
Totale Provincia	537	641	594	667	546	517	453	402
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		2,6	-30,7	25,8	-11,6	-32,8	20,3	-2,8
Resto della provincia		25,0	-0,8	9,6	-19,6	1,5	-17,7	-13,3
Totale Provincia		19,3	-7,3	12,3	-18,2	-5,3	-12,4	-11,3
<i>Peso su Lombardia</i>								
Capoluogo	1,9	1,9	1,3	1,9	1,9	1,6	2,1	2,1
Resto della provincia	2,8	3,3	3,3	3,7	3,3	4,2	3,7	3,3
Totale Provincia	2,5	2,9	2,6	3,2	2,9	3,4	3,2	2,9

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

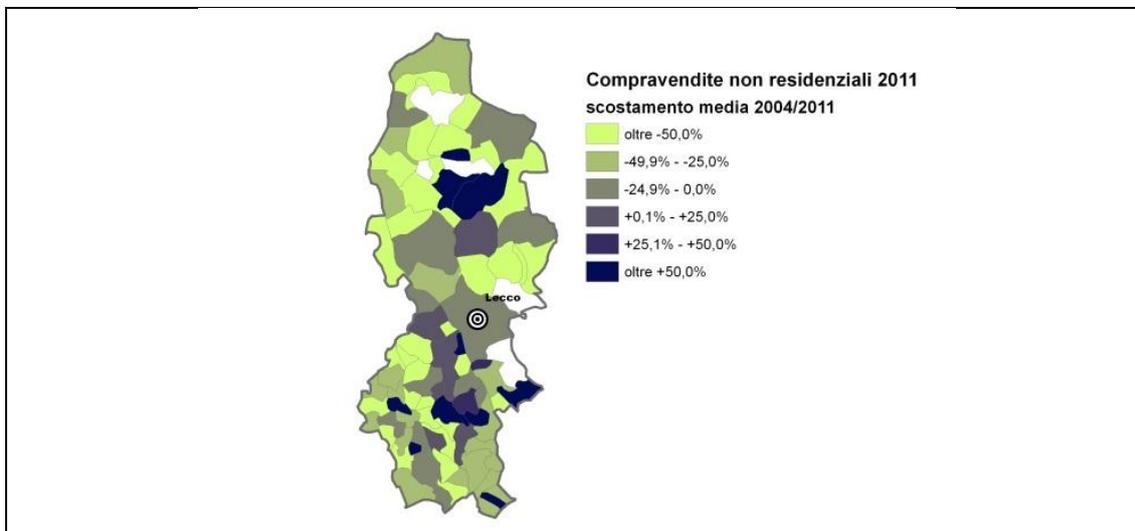
*Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Uffici	116	126	126	140	105	108	114	90
Negozi, laboratori e centri commerciali	267	311	275	321	240	195	189	162
Industria e capannoni	154	205	193	206	201	215	150	150
Istituti di credito	2	1	5	0	0	2	1	2
Alberghi	9	4	4	0	3	0	0	2
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)	537	641	594	667	546	517	453	402
TOTALE	548	646	603	667	549	519	454	406
Magazzini	820	844	917	830	834	696	670	705
<i>Variazioni %</i>								
Uffici		8,2	0,5	11,0	-25,1	2,7	5,6	-21,4
Negozi, laboratori e centri commerciali		16,3	-11,7	16,7	-25,1	-19,0	-2,7	-14,4
Industria e capannoni		32,9	-5,6	6,8	-2,6	6,9	-30,1	0,2
Istituti di credito		-50,0	400,0				-50,0	100,0
Alberghi		-52,9	0,0					
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)		19,3	-7,3	12,3	-18,2	-5,3	-12,4	-11,3
TOTALE		17,9	-6,7	10,6	-17,7	-5,4	-12,5	-10,6
Magazzini		2,9	8,7	-9,5	0,4	-16,5	-3,7	5,2

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE



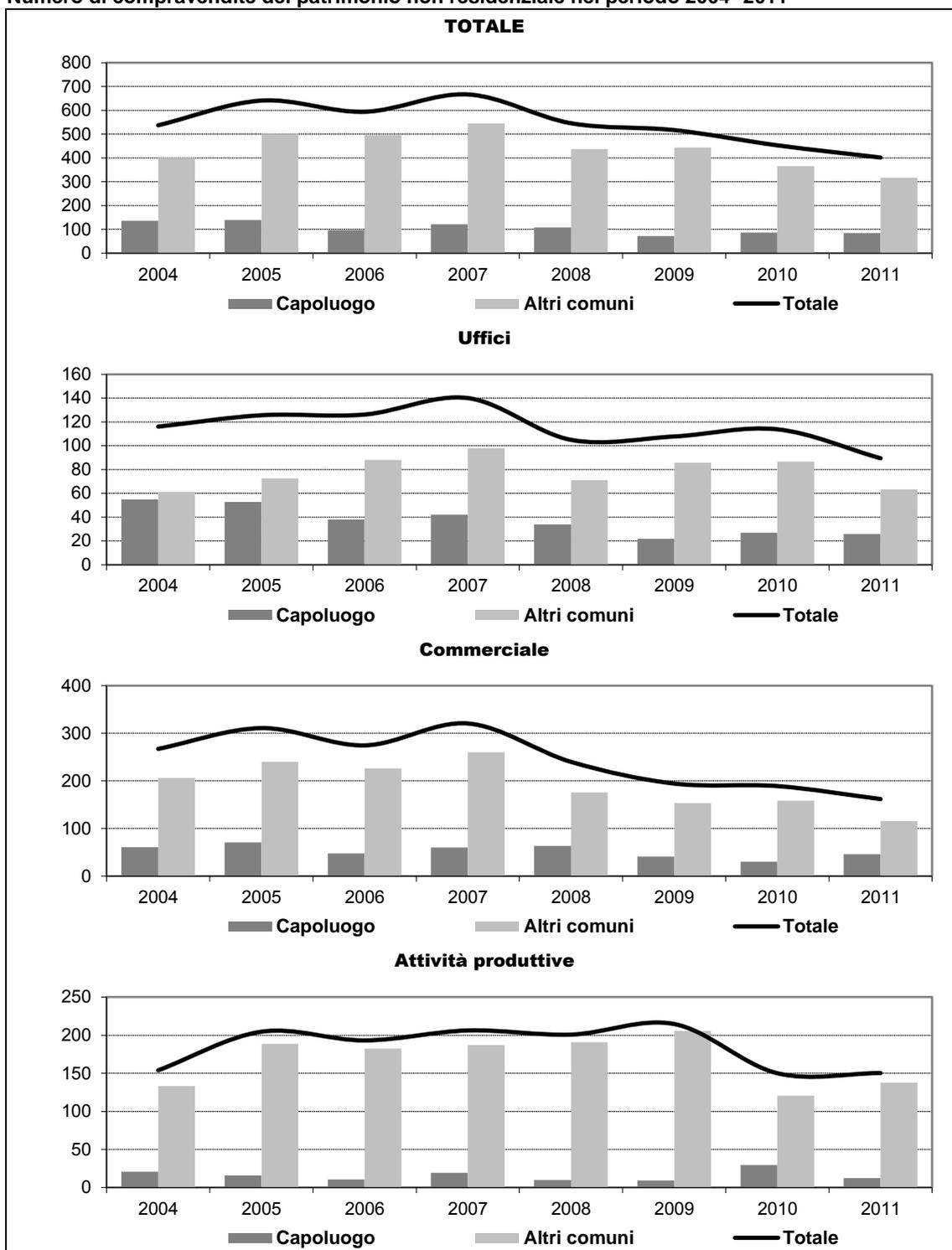
I COMUNI CON MAGGIOR NUMERO DI COMPRAVENDITE – 2004-2011

Lecco	848,0
Merate	273,3
Oggiono	148,8
Calolziocorte	141,1
Valmadrera	140,6
Colico	121,9
Olginate	121,4
Robbiate	120,2
Brivio	94,2
Mandello del Lario	92,2
Casatenovo	89,5
Osnago	88,5
Calco	81,9
Missaglia	80,7
Galbiate	79,6
Barzano'	78,5
Lomagna	77,8
Costa Masnaga	75,3
Dolzago	73,5
Bulciago	72,9

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

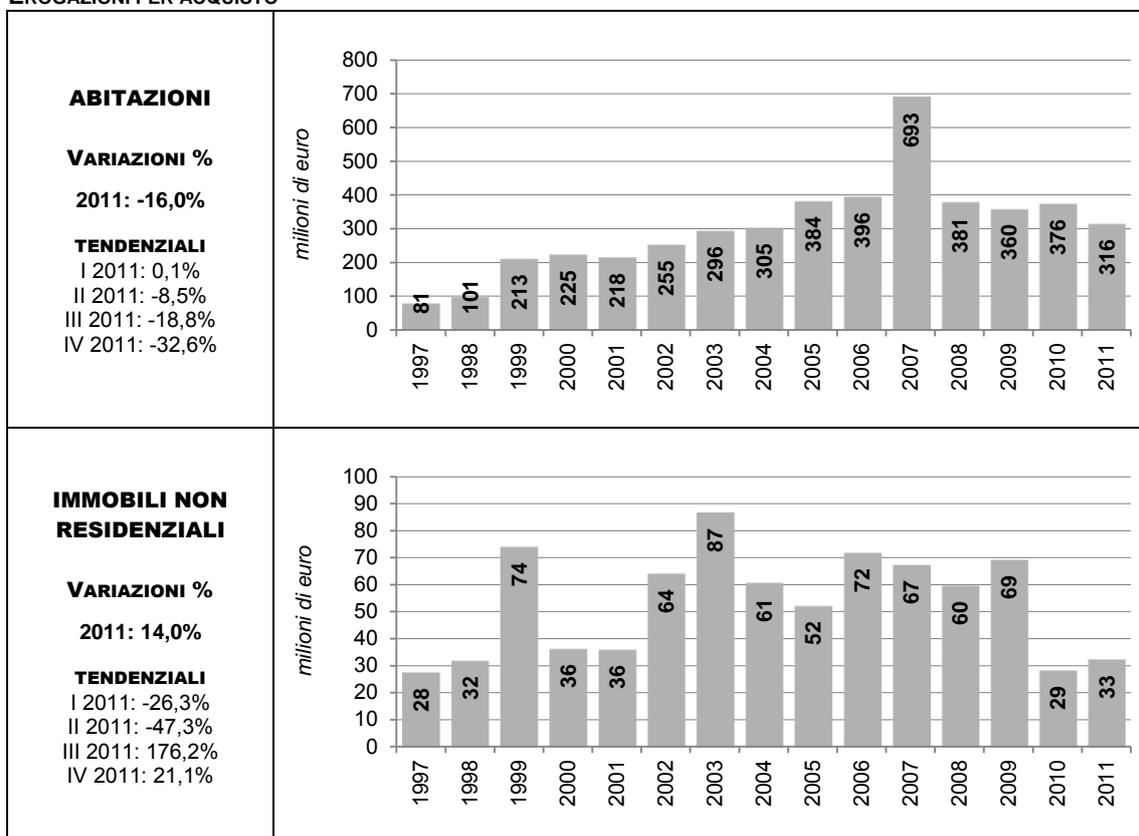
Numero di compravendite del patrimonio non residenziale nel periodo 2004- 2011



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'ACQUISTO

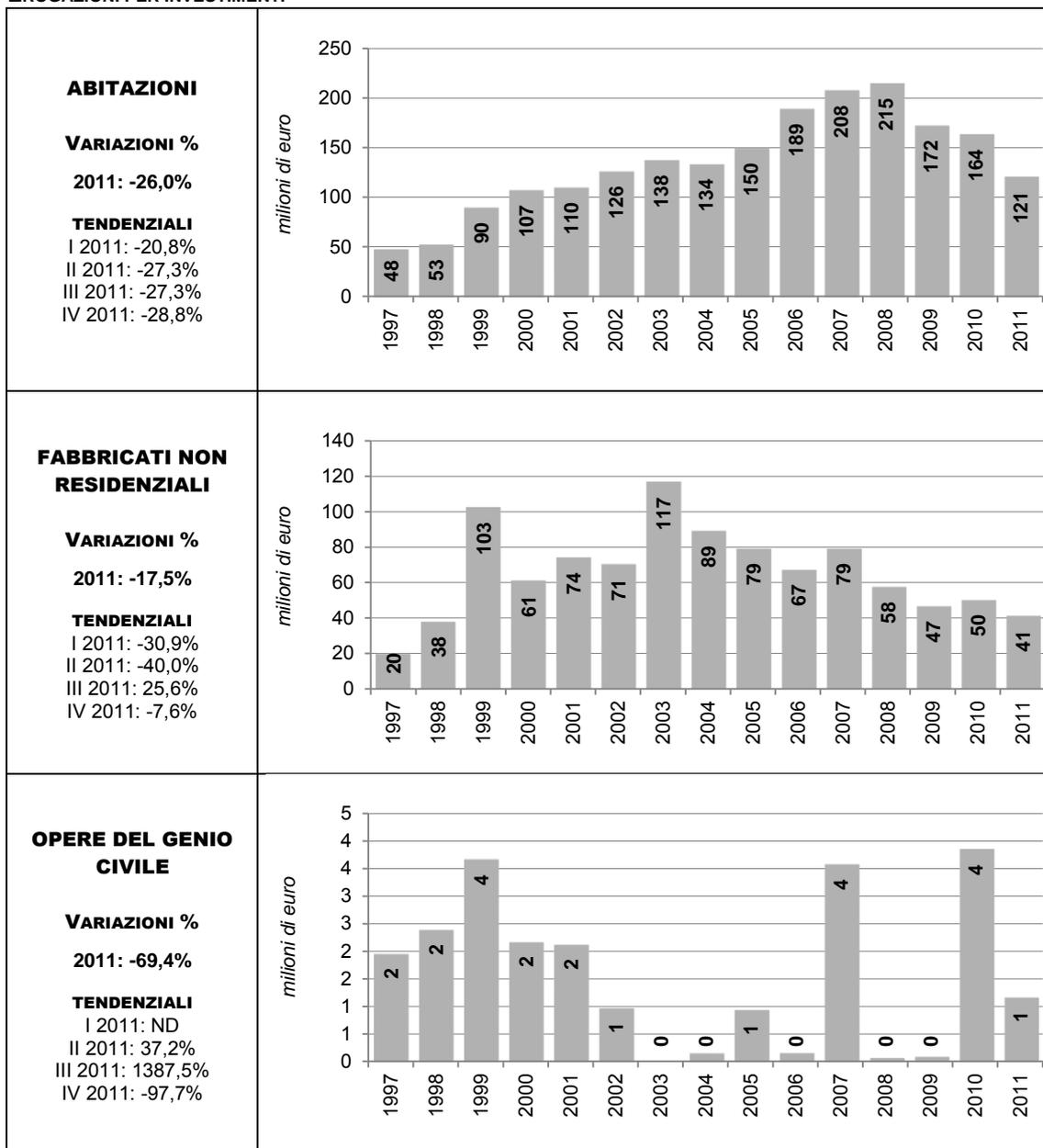
EROGAZIONI PER ACQUISTO



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

IL 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 KMQ

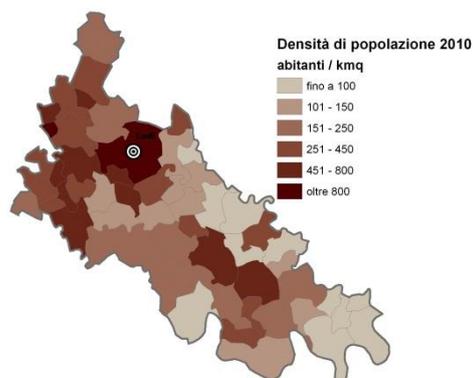
NUMERO COMUNI: 61

COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ ABITATIVA ab/Kmq:

Sordio	1.110
Lodi	1.072
Codogno	755
Sant'Angelo Lodigiano	662
Casalmaiocco	656

COMUNI A MINORE DENSITÀ ABITATIVA:

Maccastorna	11,9
Cornavecchio	36,8
Abbadia Cerreto	48,0
Camairago	53,4
Bertonico	58,9



POPOLAZIONE: 227.655 (+0,8%)

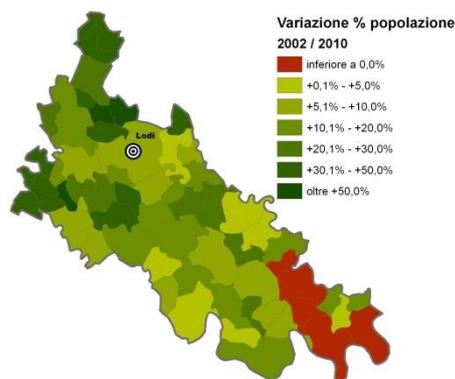
FAMIGLIE: 93.262 (+1,1%)

COMUNI CON MAGGIORE INCREMENTO RESIDENTI

Galgagnano	72,9
Boffalora d'Adda	61,8
Castiraga Vidardo	50,6
Comazzo	44,8
Montanaso Lombardo	43,2

COMUNI CON RIDUZIONE DEI RESIDENTI

Caselle Landi	-2,6
Castelnuovo Bocca d'Adda	-2,3
Maleo	-1,4
Corno Giovine	-0,6
Cavacurta	-0,2



STRANIERI RESIDENTI: 25.162 (+6,8%)

FAMIGLIE CON CAPOFAMIGLIA STRANIERO:

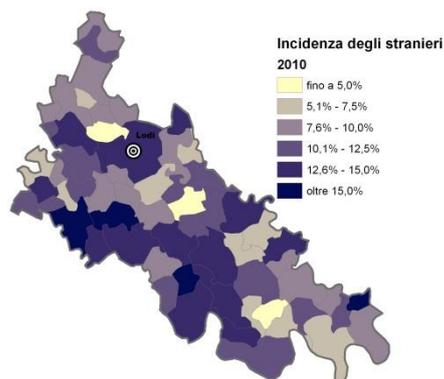
7.092 (+9,4%)

COMUNI CON MAGGIORE INCIDENZA STRANIERI

Maccastorna	22,1
Ospedaletto Lodigiano	16,9
Villanova del Sillaro	16,6
Sant'Angelo Lodigiano	15,2
Senna Lodigiana	14,1

COMUNI CON MINORE INCIDENZA STRANIERI

Montanaso Lombardo	3,0
San Fiorano	4,0
Mairago	5,0
Fombio	5,1
Abbadia Cerreto	5,5



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

STRUTTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE

STOCK E MERCATO NEL 2011

Variazioni % sul 2010 – valori correnti

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	165.400	MERCATO	2011		
			Milioni di euro	Variazioni % rispetto al 2010	
abitazioni	99.900		ABITAZIONI	257	-8,5
box e posti auto	41.300		ALTRI IMMOBILI	56	0,3
uffici	2.100		TOTALE	313	-7,0
commerciali	8.100				
produttivi	2.200				
magazzini, cantine e soffitte	11.800				

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

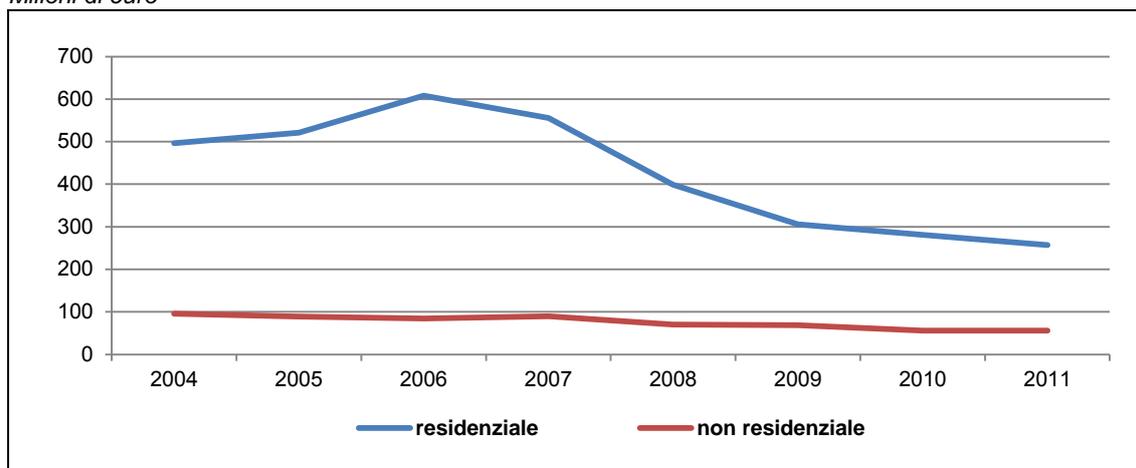
STOCK IMMOBILIARE – TERRITORI A CONFRONTO

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
Provincia di Lodi	99.900	41.300	2.100	8.100	2.200	11.800	165.400
Composizione %	60,4	25,0	1,3	4,9	1,3	7,1	100,0
Peso Lodi su Lombardia	2,1	2,1	1,6	1,8	1,8	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

Milioni di euro



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO

NUMERO ABITAZIONI 2001: 83.608

COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ EDILIZIA

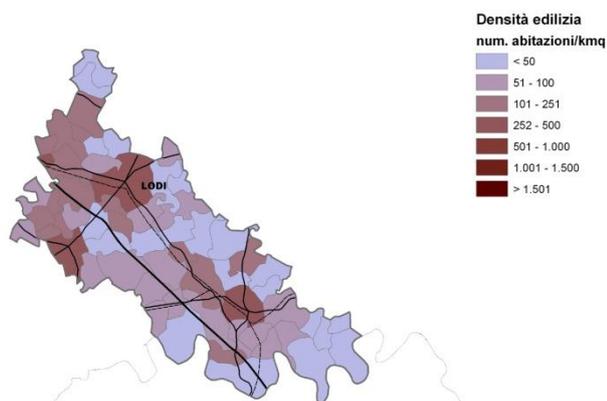
(ABITAZIONI/KMQ)

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



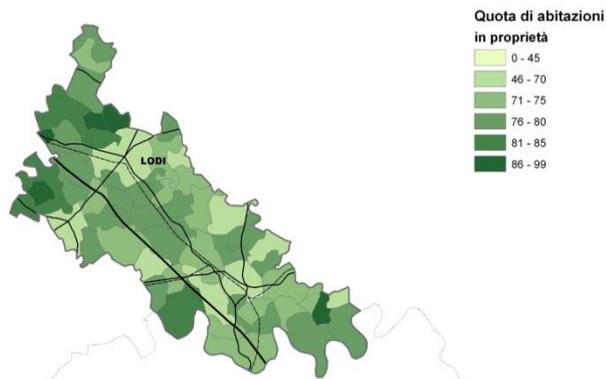
**NUMERO ABITAZIONI IN PROPRIETÀ 2001:
 56.705**

**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

INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO

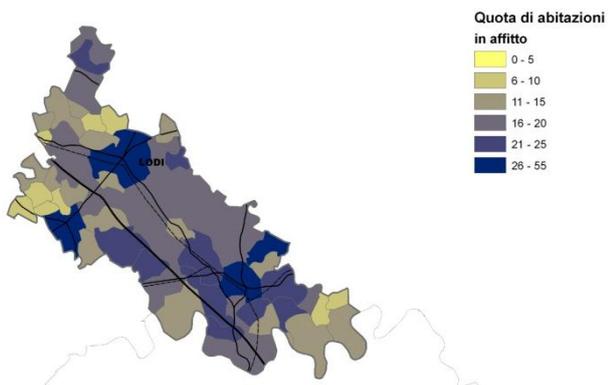
NUMERO ABITAZIONI IN AFFITTO 2001: 16.079

**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%



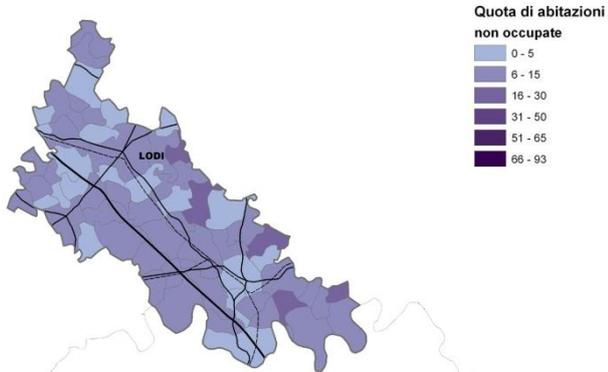
**NUMERO ABITAZIONI NON OCCUPATE 2001:
5.459**

**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**

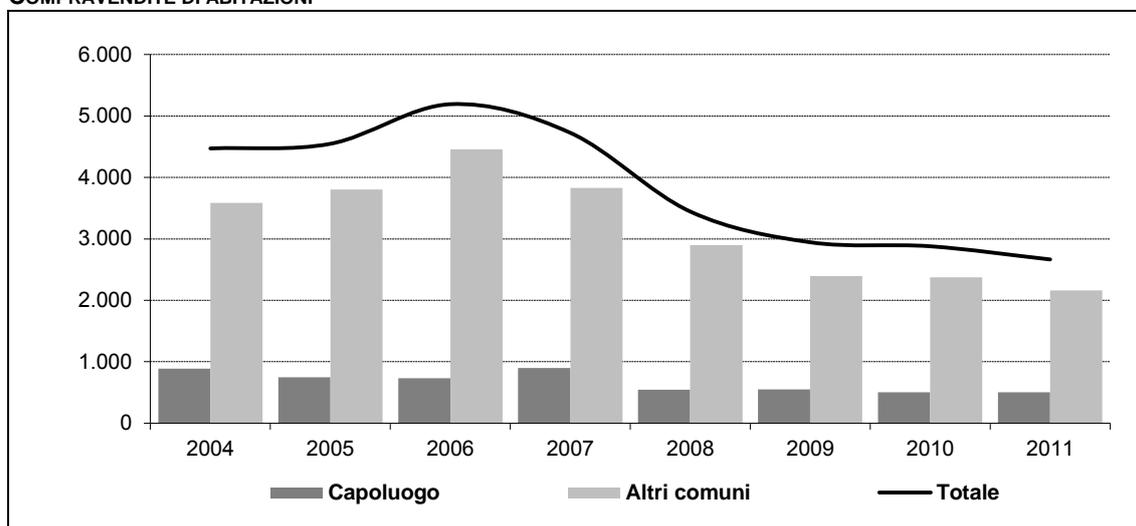
San Martino in Strada: 0,7%
Castiraga Vidardo: 1,6%
Sordio: 1,7%
Borgo San Giovanni: 1,7%
Cavacurta: 2,1%



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Capoluogo	886	744	732	896	545	550	504	503
Resto della provincia	3.586	3.803	4.460	3.831	2.899	2.395	2.375	2.162
Totale Provincia	4.472	4.547	5.192	4.727	3.444	2.944	2.879	2.665
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		-16,0	-1,6	22,3	-39,1	0,8	-8,3	-0,2
Resto della provincia		6,0	17,3	-14,1	-24,3	-17,4	-0,8	-9,0
Totale Provincia		1,7	14,2	-9,0	-27,1	-14,5	-2,2	-7,4
<i>Peso su Lombardia</i>								
Capoluogo	1,9	1,9	2,5	1,8	1,9	1,7	1,7	1,9
Resto della provincia	2,7	3,1	2,9	2,6	2,6	2,6	2,4	2,7
Totale Provincia	2,5	2,8	2,8	2,4	2,4	2,4	2,2	2,5

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI BOX E POSTI AUTO NELLA PROVINCIA

	2008		2009		2010		2011		Var.% 2011 2010
	Valori assoluti	Peso su abitazioni							
Capoluogo	465	85,3	544	99,0	453	89,8	413	82,1	-8,8
Resto provincia	2.624	90,5	2.111	88,1	2.118	89,2	1.969	91,1	-7,0
Totale Provincia	3.090	89,7	2.655	90,2	2.571	89,3	2.382	89,4	-7,3

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI 2011

COMUNI CON MAGGIOR SCOSTAMENTO

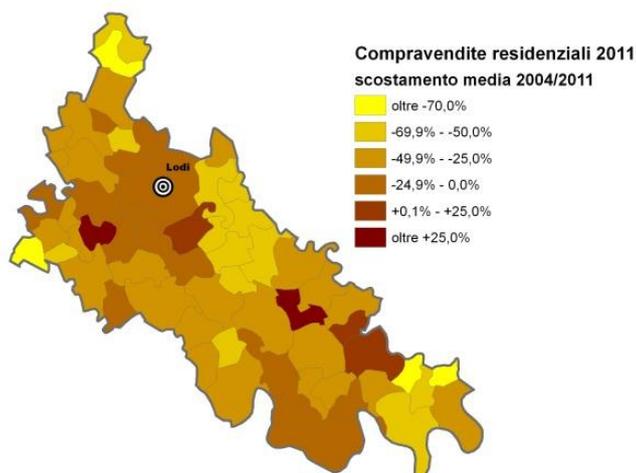
POSITIVO

<i>Terranova dei Passerini</i>	70,7
<i>Borgo San Giovanni</i>	28,2
<i>San Martino in Strada</i>	24,5
<i>Cavacurta</i>	16,3
<i>Maleo</i>	14,7
<i>Pieve Fissiraga</i>	-3,8
<i>Ossago Lodigiano</i>	-6,5
<i>Graffignana</i>	-6,8
<i>Cervignano d'Adda</i>	-7,4
<i>Cornegliano Laudense</i>	-8,6

COMUNI CON MAGGIOR SCOSTAMENTO

NEGATIVO

<i>Cornovecchio</i>	-100,0
<i>Maccastorna</i>	-100,0
<i>Merlino</i>	-81,3
<i>Valera Fratta</i>	-72,8
<i>Abbadia Cerreto</i>	-66,1
<i>Secugnago</i>	-59,7
<i>Mairago</i>	-58,2
<i>Galgagnano</i>	-57,7
<i>Turano Lodigiano</i>	-57,7
<i>Cavenago d'Adda</i>	-57,1



COMPRAVENDITE 2004/2011

COMUNI CON MAGGIOR FORZA DEL

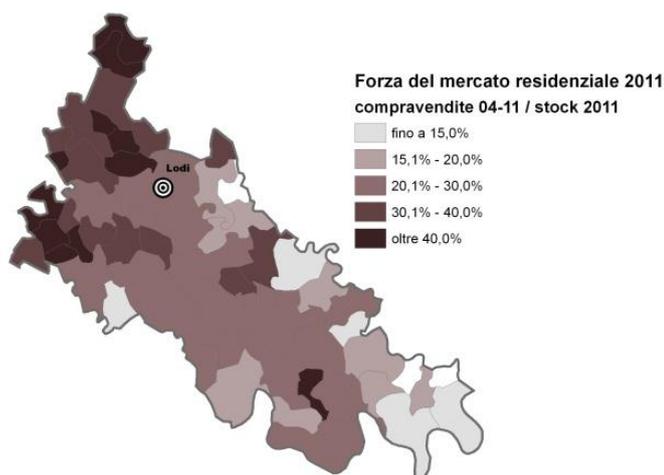
MERCATO

<i>Galgagnano</i>	64,9
<i>Merlino</i>	54,0
<i>Comazzo</i>	47,6
<i>Marudo</i>	47,3
<i>Castiraga Vidardo</i>	47,2
<i>Sordio</i>	44,1
<i>Caselle Lurani</i>	44,0
<i>Montanaso Lombardo</i>	42,5
<i>Cervignano d'Adda</i>	42,3
<i>Casaletto Lodigiano</i>	41,9

COMUNI CON MINOR FORZA DEL

MERCATO

<i>Castelnuovo Bocca d'Adda</i>	13,6
<i>Cavacurta</i>	13,7
<i>Bertonico</i>	14,0
<i>Graffignana</i>	14,7
<i>Caselle Landi</i>	14,8
<i>Maleo</i>	16,2
<i>Senna Lodigiana</i>	17,6
<i>Corte Palasio</i>	18,0
<i>Corno Giovine</i>	18,3
<i>Castiglione d'Adda</i>	18,5



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

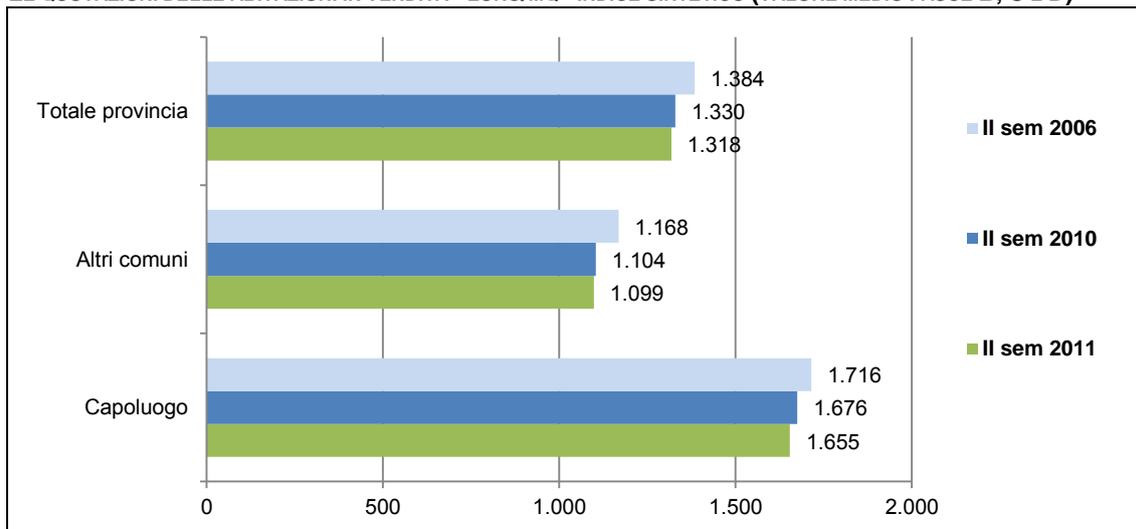
QUOTAZIONI IMMOBILIARI - PREZZI EURO/MQ AL SECONDO SEMESTRE 2011

	Capoluogo			Totale provincia		
	Min ¹	Med ²	Max ¹	Min ¹	Med ²	Max ¹
Centro	1.780	2.196	2.780	740	1.310	2.780
Semicentro	1.245	1.701	2.360	883	1.558	2.360
Periferia	1.230	1.330	1.430	750	1.220	1.430
<i>Variazioni % II sem. 2011 / II sem 2010</i>						
Centro	-4,3	-3,0	-0,7	0,0	-1,3	-0,7
Semicentro	0,0	-0,9	-0,8	-4,5	-1,0	-0,8
Periferia	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	0,0
<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

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI* NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Capoluogo	104	89	86	89	61	92	62	56
Resto della provincia	308	273	252	280	228	224	206	213
Totale Provincia	413	362	338	370	288	315	268	269
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		-14,6	-3,8	4,5	-32,3	51,2	-31,9	-10,7
Resto della provincia		-11,6	-7,5	11,1	-18,7	-1,7	-8,1	3,5
Totale Provincia		-12,4	-6,6	9,4	-22,0	9,4	-15,0	0,2
<i>Peso su Lombardia</i>								
Capoluogo	1,5	1,2	1,2	1,4	1,1	2,1	1,5	1,4
Resto della provincia	2,2	1,8	1,7	1,9	1,7	2,1	2,1	2,2
Totale Provincia	1,9	1,6	1,5	1,7	1,5	2,1	1,9	2,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

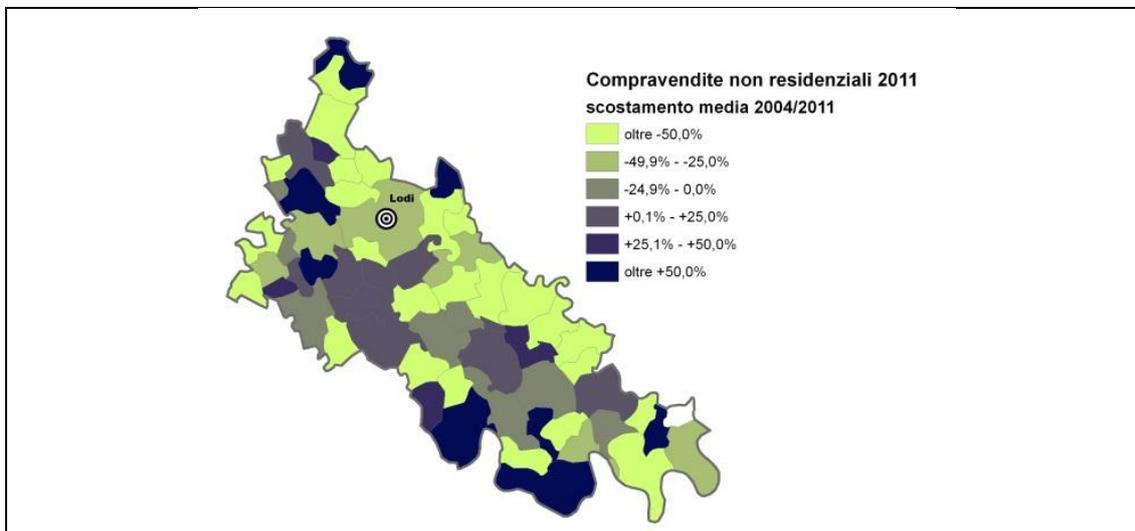
*Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Uffici	100	66	84	85	69	108	46	47
Negozi, laboratori e centri commerciali	225	200	174	222	158	141	159	150
Industria e capannoni	88	95	79	63	61	66	63	72
Istituti di credito	5	1	8	0	5	1	3	4
Alberghi	2	0	2	0	0	0	0	0
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)	413	362	338	370	288	315	268	269
TOTALE	420	363	348	370	293	316	271	273
Magazzini	387	348	371	408	296	247	302	263
<i>Variazioni %</i>								
Uffici		-33,9	27,5	0,3	-18,5	56,7	-57,4	1,2
Negozi, laboratori e centri commerciali		-10,7	-12,9	27,1	-28,8	-10,7	12,7	-5,7
Industria e capannoni		7,8	-16,9	-19,9	-2,9	8,0	-5,0	14,4
Istituti di credito		-80,0	700,0			-80,0	200,0	33,3
Alberghi								
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)		-12,4	-6,6	9,4	-22,0	9,4	-15,0	0,2
TOTALE		-13,6	-4,1	6,3	-20,7	7,9	-14,3	0,6
Magazzini		-10,0	6,3	10,0	-27,5	-16,4	22,3	-12,9

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE



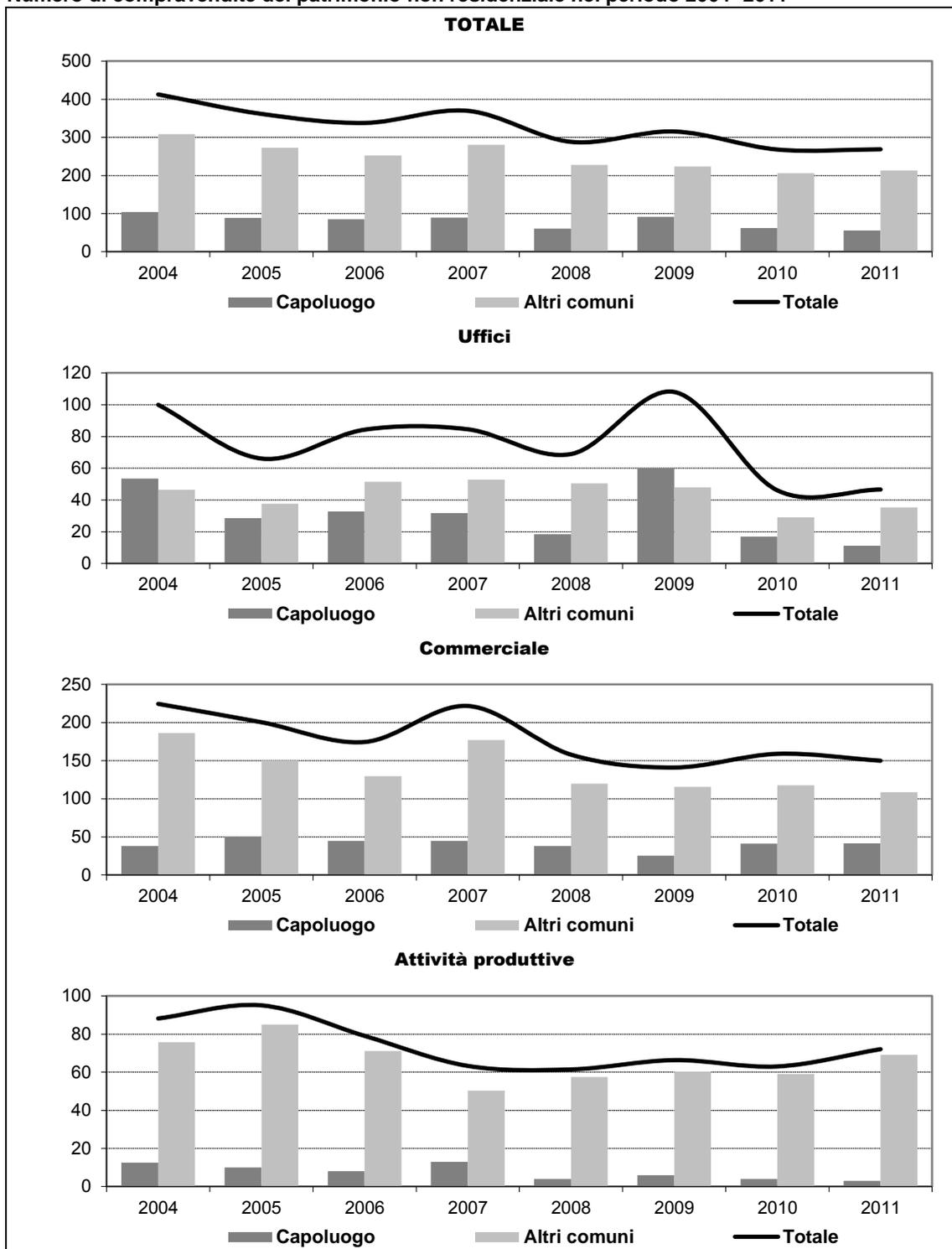
I COMUNI CON MAGGIOR NUMERO DI COMPRAVENDITE – 2004-2011

Lodi	638,1
Codogno	351,1
Sant'Angelo Lodigiano	233,9
Casalpusterlengo	167,1
Lodi Vecchio	93,0
San Martino in Strada	80,0
Zelo Buon Persico	60,5
Cornegliano Laudense	57,0
Tavazzano con Villavesco	55,6
Guardamiglio	49,0
Merlino	48,0
Sordio	44,8
Somaglia	42,4
Massalengo	39,7
San Rocco al Porto	37,0
Caselle Lurani	35,4
Casalmaiocco	34,3
Mulazzano	33,5
Fombio	33,3
Pieve Fissiraga	32,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

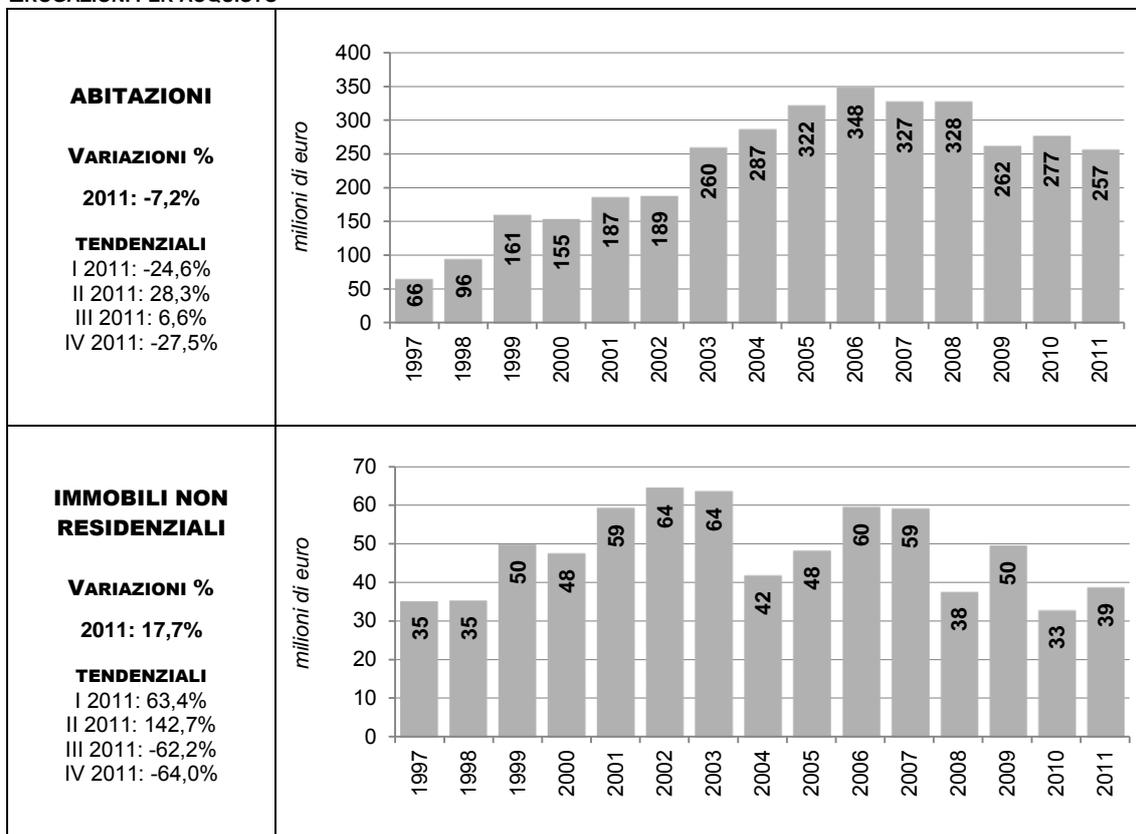
Numero di compravendite del patrimonio non residenziale nel periodo 2004- 2011



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'ACQUISTO

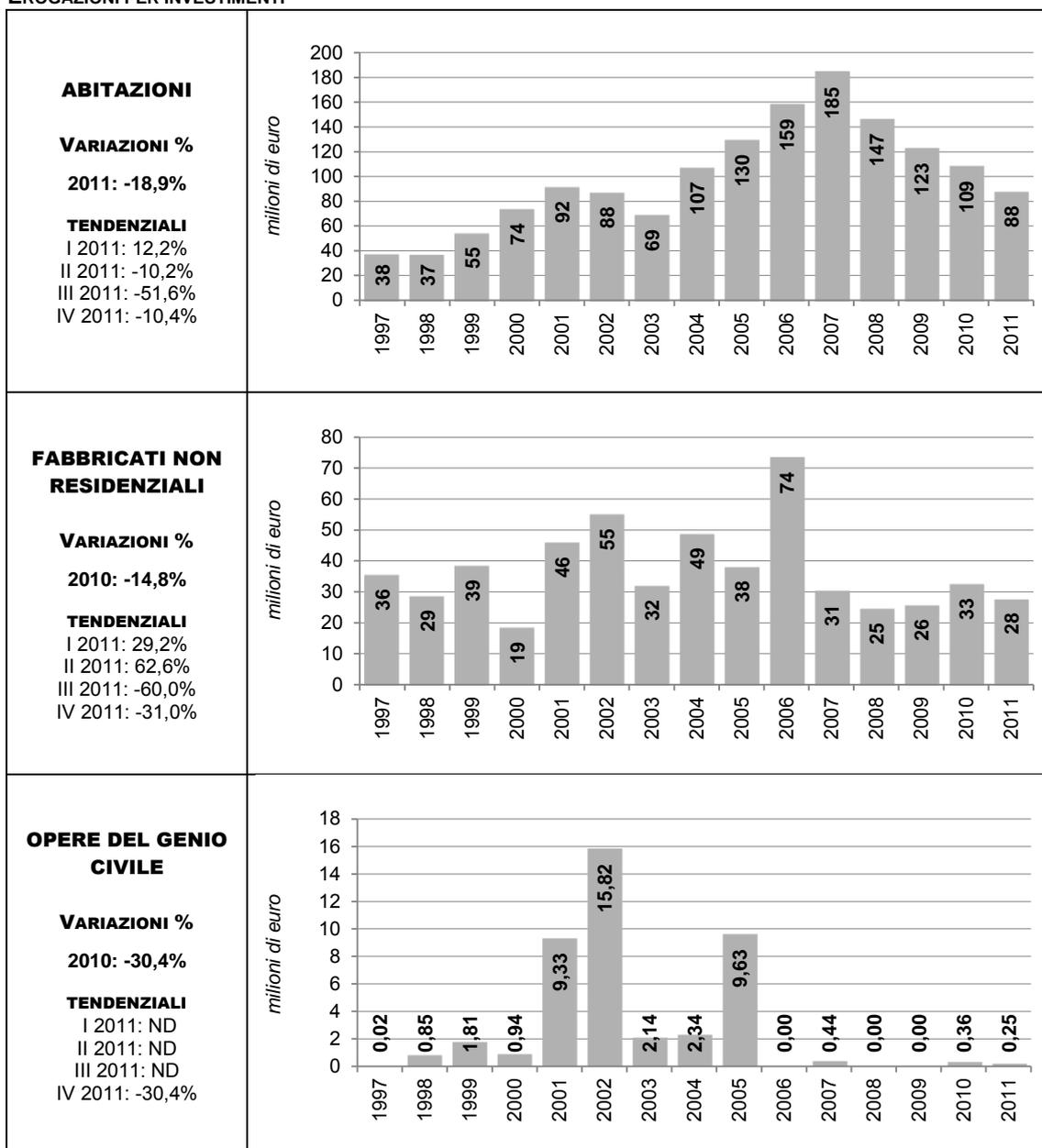
EROGAZIONI PER ACQUISTO



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

IL 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 KMQ

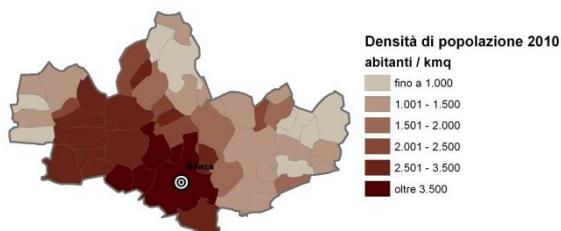
NUMERO COMUNI: 55

COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ ABITATIVA ab/Kmq:

Lissone	4.557
Muggiò	4.284
Nova Milanese	3.985
Vedano al Lambro	3.873
Monza	3.716

COMUNI A MINORE DENSITÀ ABITATIVA:

Sulbiate	758
Cornate d'Adda	767
Ornago	805
Aicurzio	815
Briosco	901



POPOLAZIONE: 849.636 (+1,1%)

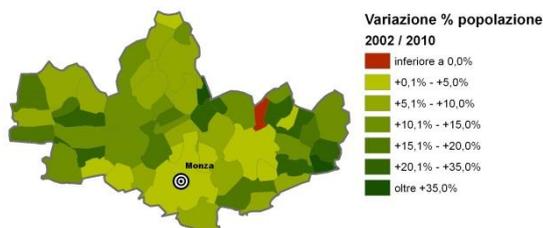
FAMIGLIE: 353.746 (+1,7%)

COMUNI CON MAGGIORE INCREMENTO RESIDENTI

Roncello	62,0
Correzzana	39,4
Busnago	34,0
Ornago	32,5
Bernareggio	24,2

COMUNI CON RIDUZIONE DEI RESIDENTI

Carnate	-0,8
Vedano al Lambro	0,6
Vimercate	0,7
Monza	1,2
Burago di Molgora	1,5



STRANIERI RESIDENTI: 64.200 (+11,3%)

FAMIGLIE CON CAPOFAMIGLIA STRANIERO:

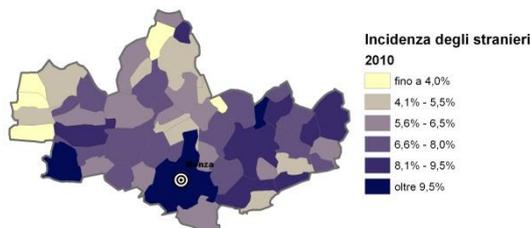
19.638 (+6,0%)

COMUNI CON MAGGIORE INCIDENZA STRANIERI

Monza	10,8
Limbiate	10,1
Carnate	9,6
Renate	9,4
Cornate d'Adda	9,2

COMUNI CON MINORE INCIDENZA STRANIERI

Misinto	1,8
Lazzate	2,2
Briosco	3,7
Camparada	3,8
Ceriano Laghetto	3,9



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

STRUTTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE

STOCK E MERCATO NEL 2011

Variazioni % sul 2010 – valori correnti

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI		MERCATO	2011 Milioni di euro		Variazioni % rispetto al 2010
abitazioni	364.755		ABITAZIONI	1.582	
box e posti auto	154.236	ALTRI IMMOBILI	342	-8,8	
uffici	5.996	TOTALE	1.924	-2,2	
commerciali	28.928				
produttivi	8.773				
magazzini, cantine e soffitte	47.479				

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

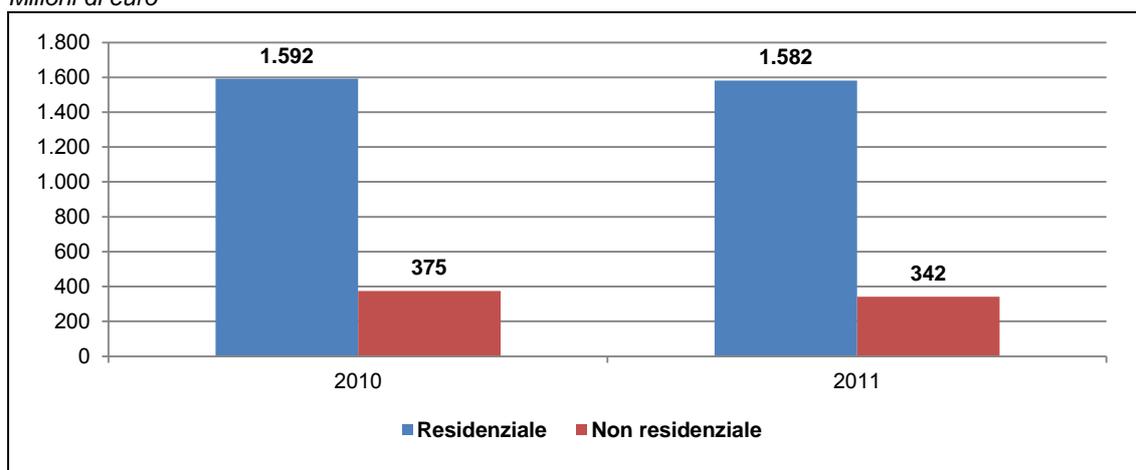
STOCK IMMOBILIARE – TERRITORI A CONFRONTO

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
Provincia di Monza	364.755	154.236	5.996	28.928	8.773	47.479	610.166
Composizione %	59,8	25,3	1,0	4,7	1,4	7,8	100,0
Peso Monza su Lombardia	7,8	7,8	4,6	6,6	7,3	7,2	7,6
Peso Monza su Nord Ovest	4,5	4,4	3,4	4,0	4,5	3,6	4,3
Peso Monza su Italia	1,2	1,2	1,1	1,0	1,4	0,9	1,2

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

DINAMICA DEL VALORE DEL MERCATO - FATTURATO ANNUO DELLE COMPRVENDITE IMMOBILIARI

Milioni di euro



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

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

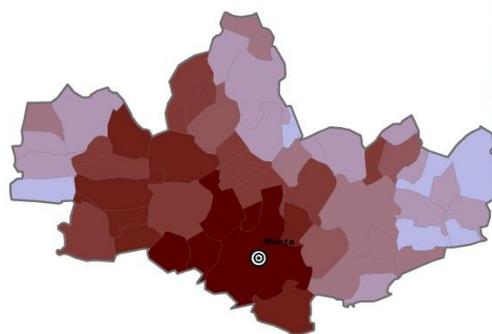
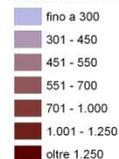
Cornate d'Adda: 277,1

Correzzana: 278,6

Roncello: 284,1

Densità edilizia

abitazioni / kmq



**NUMERO ABITAZIONI IN PROPRIETÀ 2001:
229.516**

COMUNI A MAGGIORE

INCIDENZA ALLOGGI DI PROPRIETÀ

RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE

Correzzana: 86,0%

Camparada: 85,9%

Cavenago di Brianza: 85,9%

Ornago: 85,8%

Busnago: 85,7%

COMUNI A MINORE

INCIDENZA DI PROPRIETÀ RISPETTO

ALLE ABITAZIONI OCCUPATE

Seregno: 70,6%

Verduggio con Colzano: 71,6%

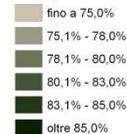
Monza: 72,3%

Barlassina: 73,17%

Muggiò: 75,0%

Quota di abitazioni

in proprietà



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO

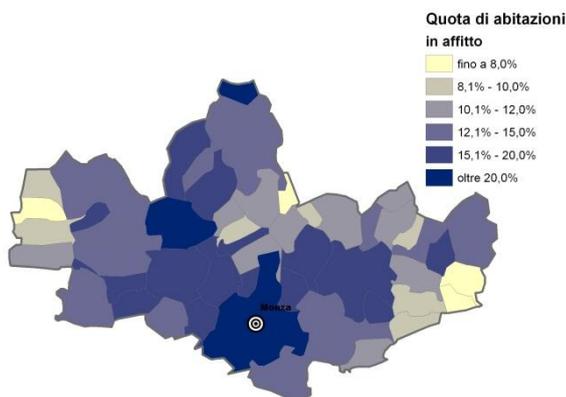
NUMERO ABITAZIONI IN AFFITTO 2001: 47.010

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

Seregno: 22,7%
Monza: 22,5%
Veduggio con Colzano: 21,1%
Muggiò: 19,4%
Barlassina: 18,2%

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

Misinto: 5,6%
Correzzana: 6,6%
Busnago: 6,7%
Roncello: 7,4%
Camparada: 8,1%



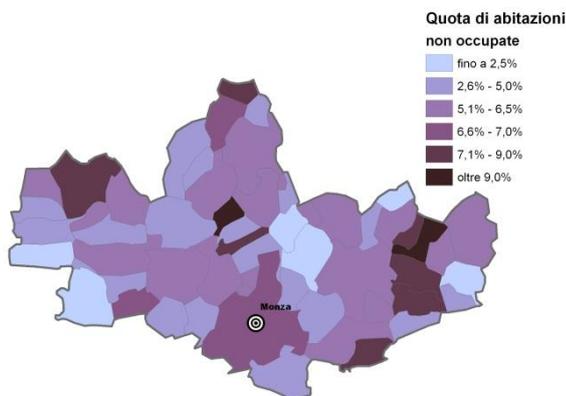
**NUMERO ABITAZIONI NON OCCUPATE 2001:
16.738**

**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%

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

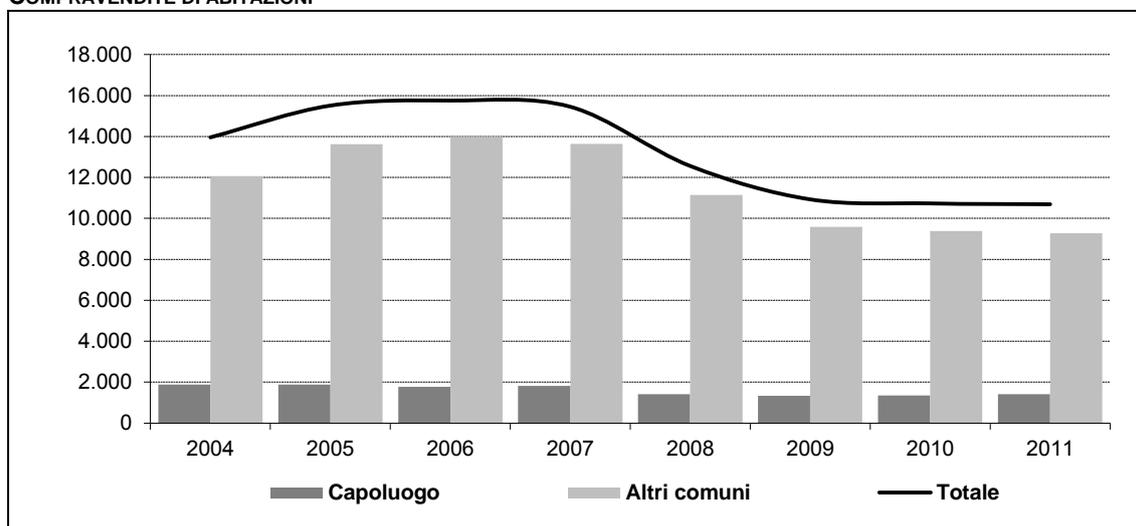
Ceriano Laghetto: 1,2%
Lesmo: 1,7%
Busnago: 1,8%
Limbiate: 2,1%
Arcore: 2,4%



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Capoluogo	1.885	1.879	1.777	1.816	1.420	1.343	1.349	1.410
Resto della provincia	12.072	13.629	13.977	13.636	11.138	9.585	9.382	9.280
Totale Provincia	13.957	15.509	15.755	15.451	12.558	10.928	10.730	10.690
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		-0,3	-5,4	2,2	-21,8	-5,5	0,4	4,5
Resto della provincia		12,9	2,6	-2,4	-18,3	-13,9	-2,1	-1,1
Totale Provincia		11,1	1,6	-1,9	-18,7	-13,0	-1,8	-0,4
<i>Peso su Lombardia</i>								
Capoluogo	4,7	4,7	4,5	5,1	4,6	4,8	4,6	4,7
Resto della provincia	9,4	9,8	9,7	10,2	10,1	10,3	10,1	10,4
Totale Provincia	8,3	8,7	8,6	9,1	8,9	9,0	8,8	9,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI BOX E POSTI AUTO NELLA PROVINCIA

	2008		2009		2010		2011		Var.% 2011 2010
	Valori assoluti	Peso su abitazioni							
Capoluogo	1.802	126,8	1.269	94,5	1.306	96,8	1.331	94,4	2,0
Resto provincia	10.703	96,1	9.237	96,4	8.861	94,4	8.800	94,8	-0,7
Totale Provincia	12.505	99,6	10.506	96,1	10.166	94,7	10.131	94,8	-0,3

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI 2011

COMUNI CON MAGGIOR SCOSTAMENTO

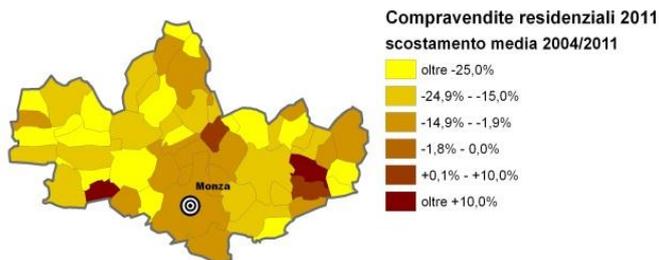
POSITIVO

Varedo	12,2
Bellusco	10,1
Ornago	4,9
Lesmo	2,4
Macherio	-1,9
Biassono	-2,4
Cavenago di Brianza	-3,0
Ronco Briantino	-3,3
Mezzago	-6,1
Besana in Brianza	-7,2

COMUNI CON MAGGIOR SCOSTAMENTO

NEGATIVO

Seveso	-42,1
Roncello	-38,9
Renate	-37,7
Carate Brianza	-37,2
Cogliate	-36,1
Usmate Velate	-35,5
Muggio'	-32,9
Lazzone	-32,3
Barlassina	-31,2
Busnago	-29,9



COMPRAVENDITE 2004/2011

COMUNI CON MAGGIOR FORZA DEL

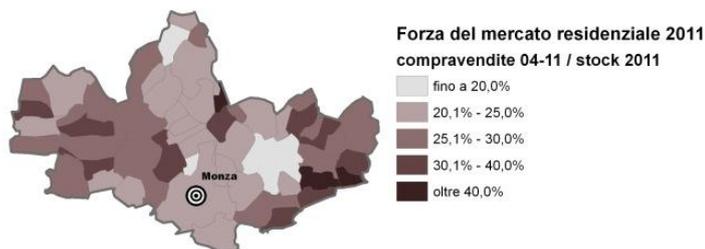
MERCATO

Roncello	57,6
Correzzana	44,3
Ornago	43,0
Busnago	39,4
Bernareggio	34,5
Sulbiate	34,3
Lesmo	32,8
Misinto	32,4
Caponago	32,4
Cavenago di Brianza	31,9

COMUNI CON MINOR FORZA DEL

MERCATO

Briosco	18,2
Vimercate	18,5
Vedano al Lambro	19,2
Triuggio	20,6
Carnate	20,8
Varedo	21,1
Cogliate	21,2
Monza	21,3
Lentate sul Seveso	21,5
Veduggio con Colzano	21,5



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

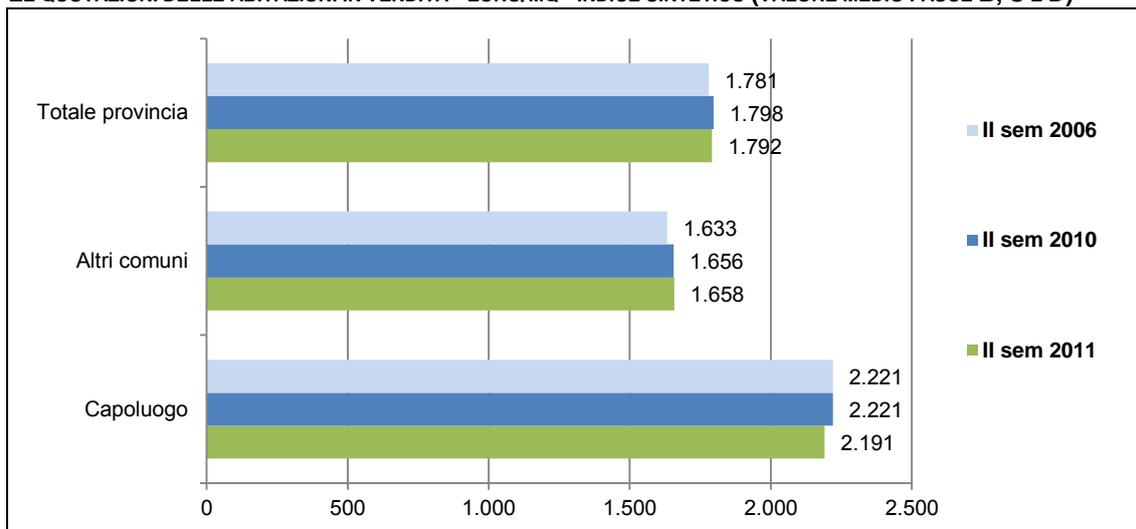
QUOTAZIONI IMMOBILIARI - PREZZI EURO/MQ AL SECONDO SEMESTRE 2011

	Capoluogo			Totale provincia		
	Min ¹	Med ²	Max ¹	Min ¹	Med ²	Max ¹
Centro	1.600	2.699	5.180	650	1.922	5.180
Semicentro	1.550	2.085	3.170	900	1.907	3.170
Periferia	1.400	2.064	3.190	730	1.694	3.190
<i>Variazioni % II sem. 2011 / II sem 2010</i>						
Centro	0,0	-1,2	0,0	1,6	-0,3	0,0
Semicentro	0,0	-1,7	0,0	-1,1	-1,0	0,0
Periferia	0,0	-1,1	-2,4	12,3	-0,1	-2,4
<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

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI* NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Capoluogo	255	241	263	237	207	231	159	173
Resto della provincia	1.467	1.596	1.518	1.482	1.347	1.013	1.019	919
Totale Provincia	1.721	1.837	1.781	1.720	1.554	1.245	1.178	1.092
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		-5,6	9,5	-10,0	-12,7	11,8	-31,2	8,7
Resto della provincia		8,8	-4,9	-2,3	-9,1	-24,8	0,5	-9,8
Totale Provincia		6,7	-3,0	-3,5	-9,6	-19,9	-5,4	-7,3
<i>Peso su Lombardia</i>								
Capoluogo	3,6	3,3	3,6	3,7	3,6	5,2	3,8	4,2
Resto della provincia	10,3	10,6	10,0	10,0	10,2	9,6	10,3	9,6
Totale Provincia	8,0	8,2	7,9	8,1	8,2	8,3	8,4	8,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

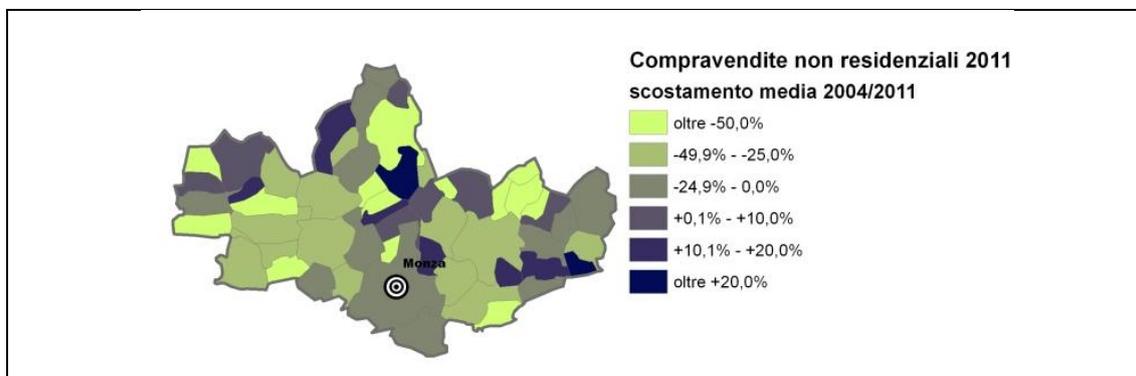
*Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Uffici	295	447	355	376	309	259	268	264
Negozi, laboratori e centri commerciali	1.089	999	972	928	842	695	574	545
Industria e capannoni	337	391	454	415	403	292	336	283
Istituti di credito	3	7	13	0	5	5	5	3
Alberghi	0	2	2	0	1	3	3	0
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)	1.721	1.837	1.781	1.720	1.554	1.245	1.178	1.092
TOTALE	1.724	1.846	1.796	1.720	1.560	1.253	1.186	1.095
Magazzini	1.751	1.796	1.772	1.723	1.486	1.402	1.209	1.274
<i>Variazioni %</i>								
Uffici		51,7	-20,6	5,9	-17,9	-16,3	3,5	-1,2
Negozi, laboratori e centri commerciali		-8,3	-2,7	-4,5	-9,3	-17,5	-17,4	-5,1
Industria e capannoni		15,8	16,2	-8,6	-2,8	-27,7	15,4	-16,0
Istituti di credito		133,3	85,7			0,0	0,0	-40,0
Alberghi			0,0			200,0	0,0	-91,7
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)		6,7	-3,0	-3,5	-9,6	-19,9	-5,4	-7,3
TOTALE		7,1	-2,7	-4,3	-9,3	-19,7	-5,3	-7,7
Magazzini		2,6	-1,3	-2,8	-13,7	-5,7	-13,7	5,4

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE



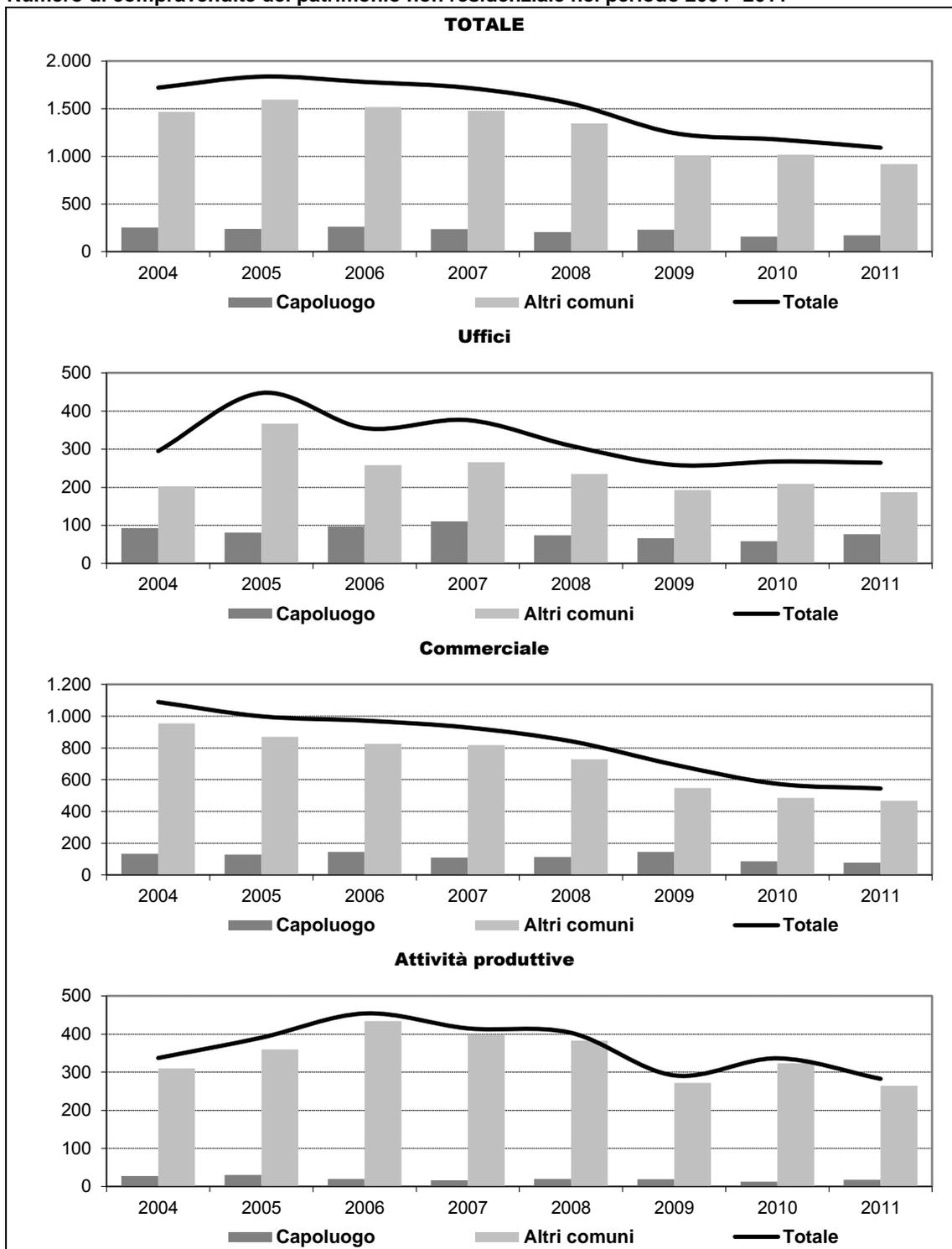
I COMUNI CON MAGGIOR NUMERO DI COMPRAVENDITE – 2004-2011

Lodi	638,1
Codogno	351,1
Sant'Angelo Lodigiano	233,9
Casalpusterlengo	167,1
Lodi Vecchio	93,0
San Martino in Strada	80,0
Zelo Buon Persico	60,5
Cornegliano Laudense	57,0
Tavazzano con Villavesco	55,6
Guardamiglio	49,0
Merlino	48,0
Sordio	44,8
Somaglia	42,4
Massalengo	39,7
San Rocco al Porto	37,0
Caselle Lurani	35,4
Casalmiocco	34,3
Mulazzano	33,5
Fombio	33,3
Pieve Fissiraga	32,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

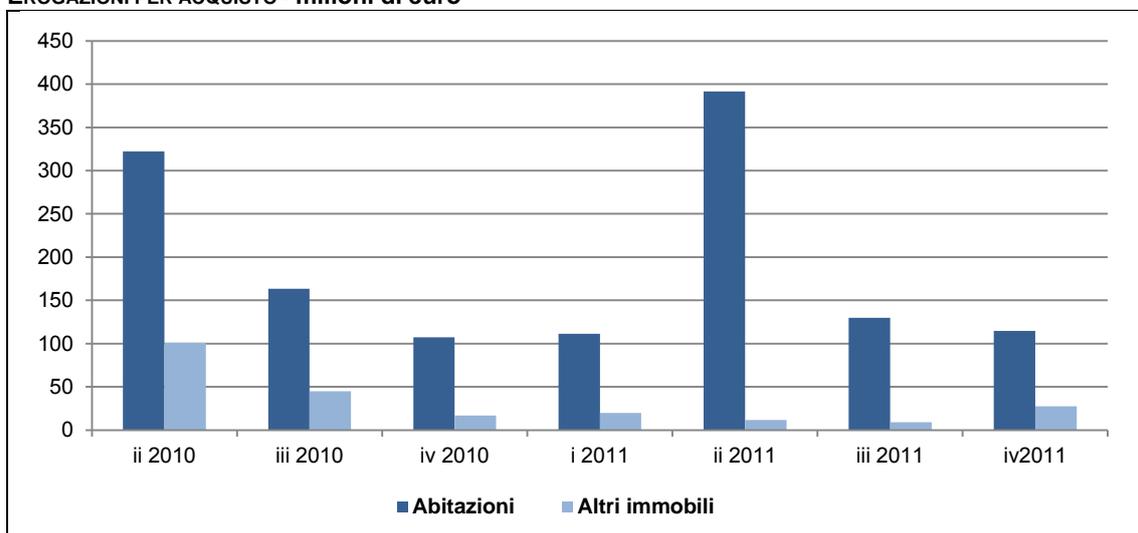
Numero di compravendite del patrimonio non residenziale nel periodo 2004- 2011



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'ACQUISTO

EROGAZIONI PER ACQUISTO - milioni di euro



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

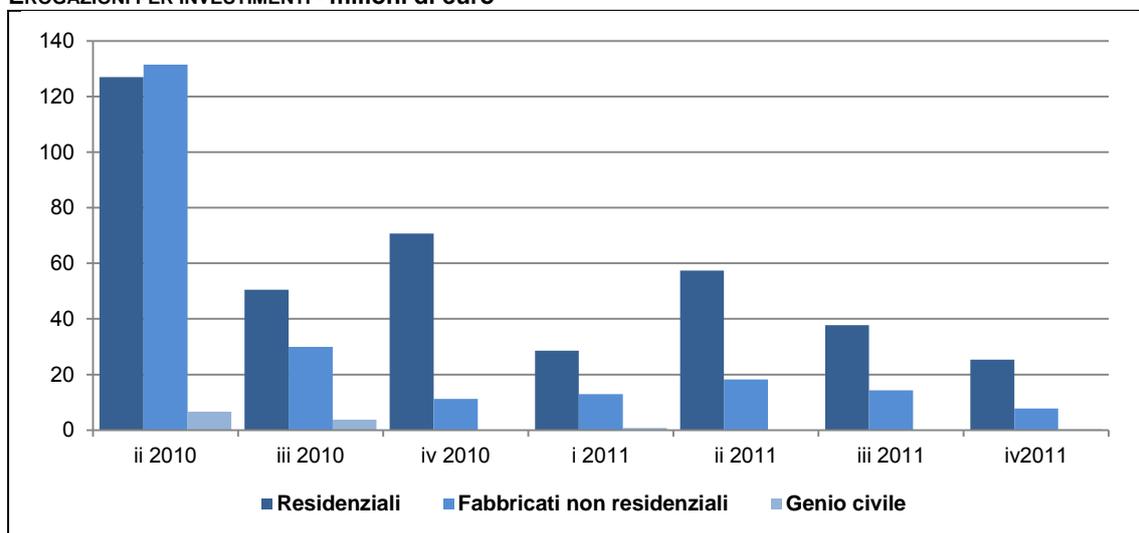
EROGAZIONI PER ACQUISTO - variazione % periodo corrispondente 2010

	II 2011	III 2011	IV 2011
Abitazioni	21,6	-20,6	7,0
Immobili non residenziali	-88,4	-79,8	61,1

Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

IL MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'INVESTIMENTO

EROGAZIONI PER INVESTIMENTI - milioni di euro



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

EROGAZIONI PER INVESTIMENTI - variazione % periodo corrispondente 2010

	II 2011	III 2011	IV 2011
Abitazioni	-54,8	-25,2	-64,2
Fabbricati non residenziali	-86,2	-52,1	-30,4
Opere del Genio civile	-99,9	-99,8	1631,2

Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia