



Rapporto Immobiliare 2009

schede regionali

Lombardia

Le compravendite I volumi

La Lombardia è da sempre la regione italiana con la maggiore attività immobiliare, considerato che con 141.544 NTN nel 2008 rappresenta da sola il 21% dell'intero mercato nazionale; ciò è dovuto in buona parte al ruolo rivestito da Milano e dalla sua provincia: ben il 43% infatti delle compravendite immobiliari registrate nell'anno 2008 in Lombardia appartengono a comuni del milanese e il 13% circa al solo capoluogo di regione. A queste cifre fanno da contraltare i dati circa il *trend* assunto dal mercato nell'ultimo anno di rilevazione: rispetto al 2007, tutte le province milanesi risultano, infatti, in flessione sul piano delle compravendite, con Lodi (-27%) e Mantova (-24%) su tutte. Analogo andamento si può rilevare per il mercato dei singoli capoluoghi, con le uniche eccezioni di Lecco (+8%) e di Pavia, dove si osserva un incremento del numero di transazioni del 18% circa. Si ha conferma di ciò se si analizzano i grafici illustrati in Figura 2, nei quali è possibile osservare nello specifico gli andamenti dei singoli mercati provinciali dal 2004 e la sensibile flessione che si ha in quasi tutte le province a partire dall'anno 2004. Nelle carte tematiche illustrate in Figura 4 e in Figura 5 è possibile osservare come si sono distribuite le compravendite all'interno della regione e quali sono gli indici IMI per ciascun comune lombardo nel 2008; in Tabella 2 è infine possibile confrontare i dati relativi al volume di mercato dei comuni per classe demografica.

Figura 1: Distribuzione NTN per provincia

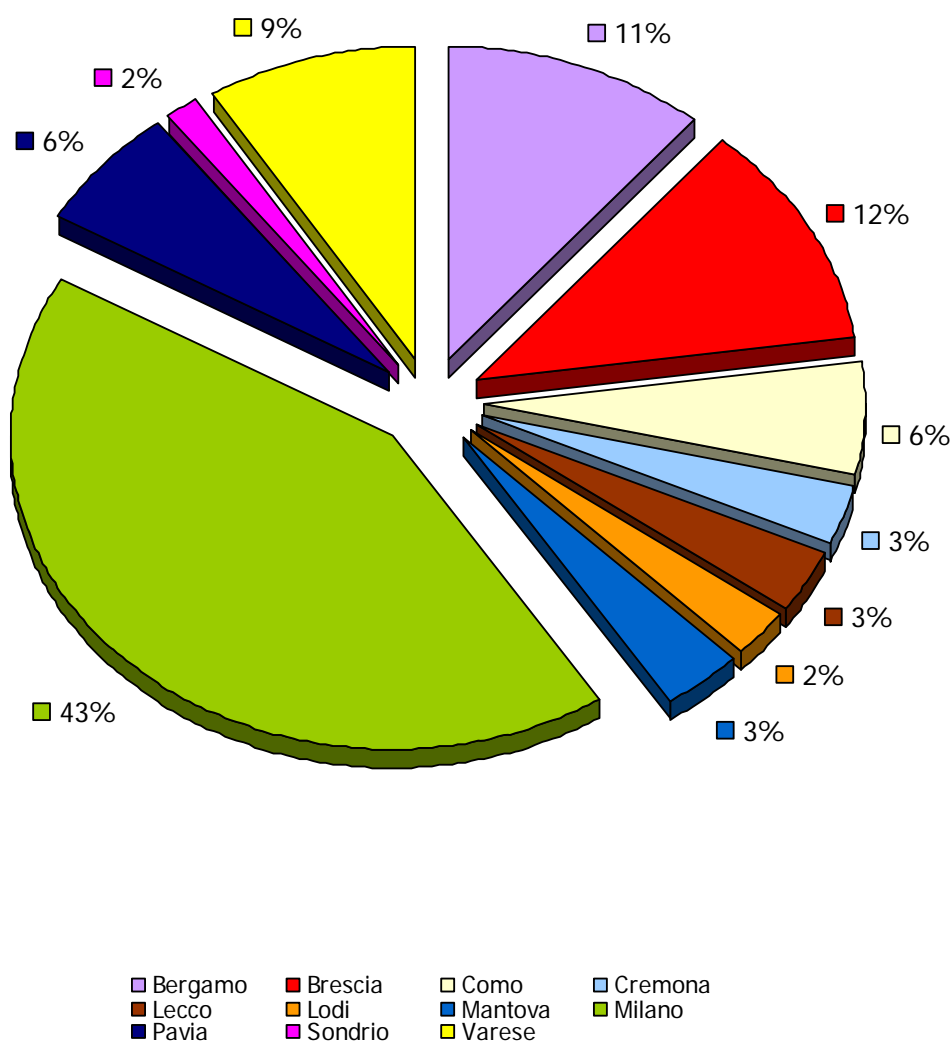
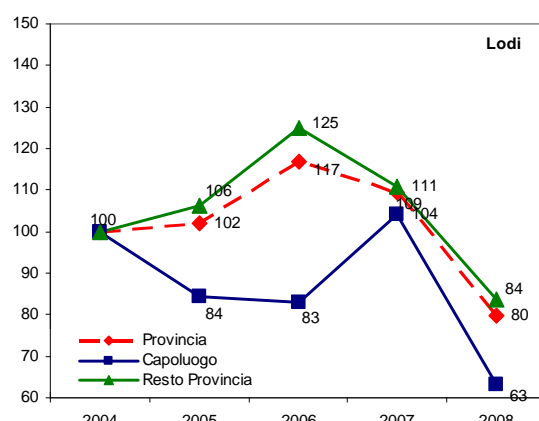
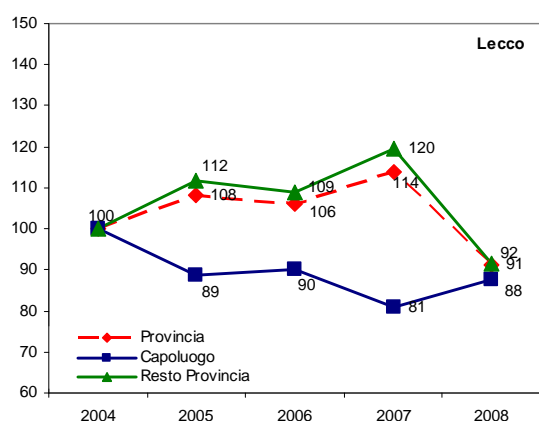
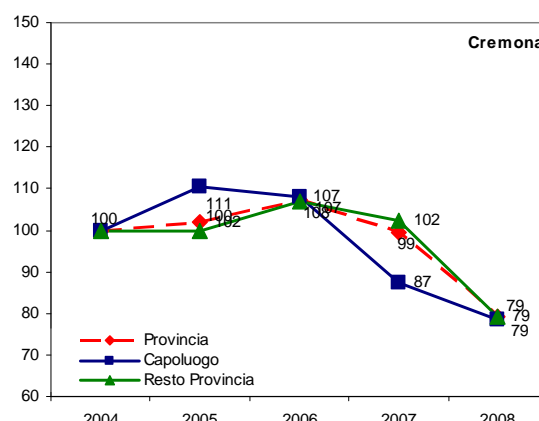
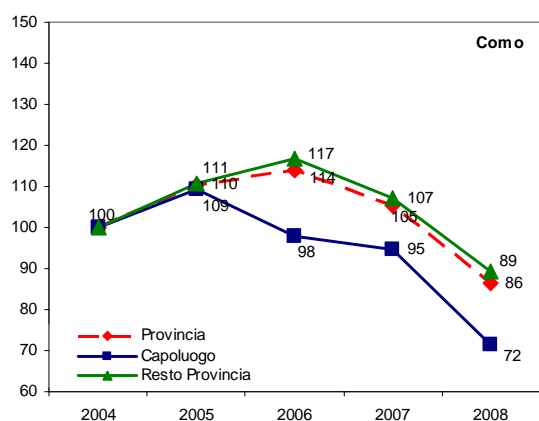
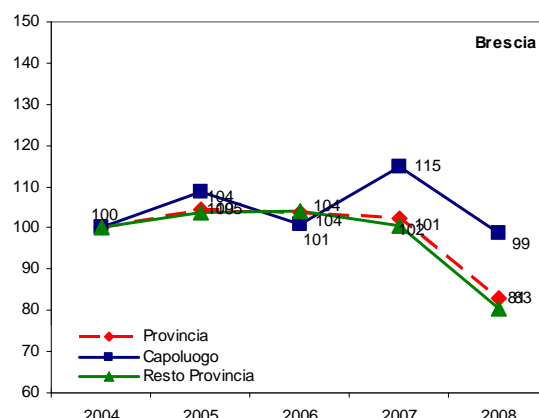
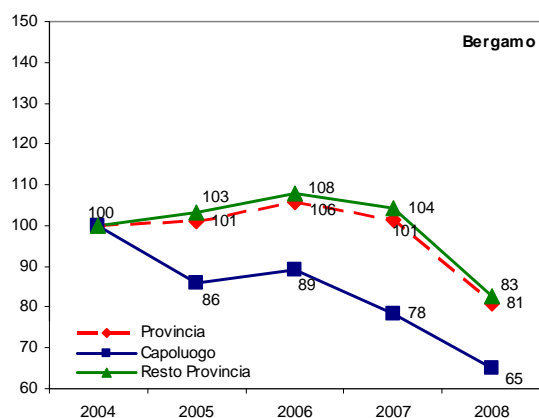


Tabella 1: NTN e IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	NTN 2008	var. % NTN 2007/08	IMI 2008	Differenza IMI 2007/08
BERGAMO	15.824	-20,3%	2,72%	-0,78%
BRESCIA	16.448	-19,0%	2,47%	-0,66%
COMO	8.178	-17,9%	2,47%	-0,62%
CREMONA	4.513	-20,4%	2,53%	-0,70%
LECCO	4.750	-20,0%	2,43%	-0,67%
LODI	3.444	-27,1%	3,11%	-1,29%
MANTOVA	4.683	-24,3%	2,46%	-0,86%
MILANO	60.059	-12,9%	2,95%	-0,50%
PAVIA	8.920	-15,3%	2,95%	-0,63%
SONDRIO	2.300	-8,2%	1,41%	-0,16%
VARESE	12.424	-18,1%	2,68%	-0,65%
LOMBARDIA	141.544	-16,6%	2,71%	-0,61%
Capoluogo	NTN 2008	var. % NTN 2007/08	IMI 2008	Differenza IMI 2007/08
BERGAMO	1.492	-17,1%	2,32%	-0,51%
BRESCIA	2.532	-14,2%	2,49%	-0,45%
COMO	1.059	-24,4%	2,30%	-0,78%
CREMONA	880	-10,1%	2,19%	-0,27%
LECCO	693	8,2%	2,71%	0,15%
LODI	545	-39,1%	2,29%	-1,53%
MANTOVA	696	-21,6%	2,43%	-0,72%
MILANO	18.973	-13,1%	2,44%	-0,39%
PAVIA	1.309	18,4%	2,97%	0,39%
SONDRIO	266	-6,0%	2,01%	-0,15%
VARESE	1.003	-16,7%	2,25%	-0,48%
LOMBARDIA	29.449	-13,4%	2,43%	-0,40%
Resto Provincia	NTN 2008	var. % NTN 2007/08	IMI 2008	Differenza IMI 2007/08
BERGAMO	14.332	-20,6%	2,77%	-0,81%
BRESCIA	13.916	-19,9%	2,47%	-0,70%
COMO	7.120	-16,9%	2,50%	-0,57%
CREMONA	3.633	-22,5%	2,63%	-0,83%
LECCO	4.057	-23,4%	2,39%	-0,79%
LODI	2.899	-24,3%	3,34%	-1,22%
MANTOVA	3.987	-24,7%	2,46%	-0,89%
MILANO	41.086	-12,8%	3,27%	-0,56%
PAVIA	7.611	-19,3%	2,95%	-0,80%
SONDRIO	2.034	-8,5%	1,36%	-0,16%
VARESE	11.421	-18,2%	2,73%	-0,67%
LOMBARDIA	112.095	-17,5%	2,80%	-0,67%

Figura 2: n° indice NTN per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



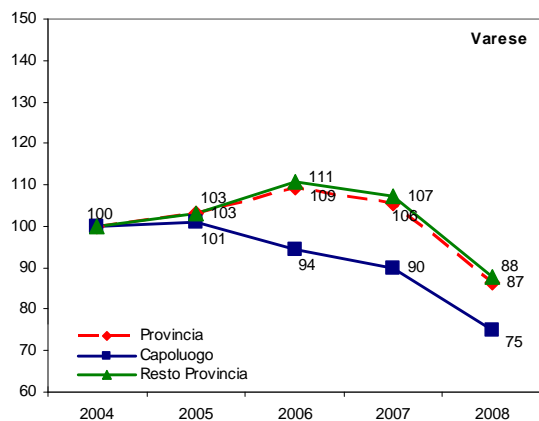
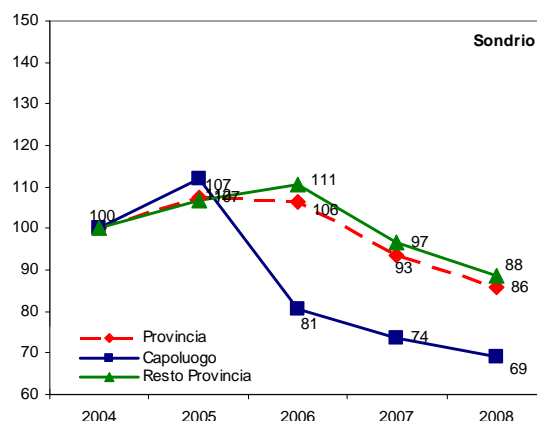
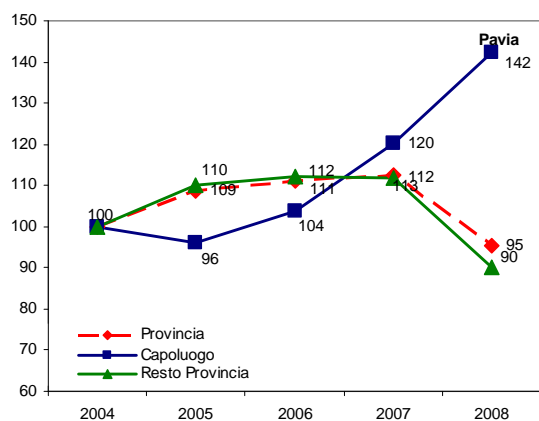
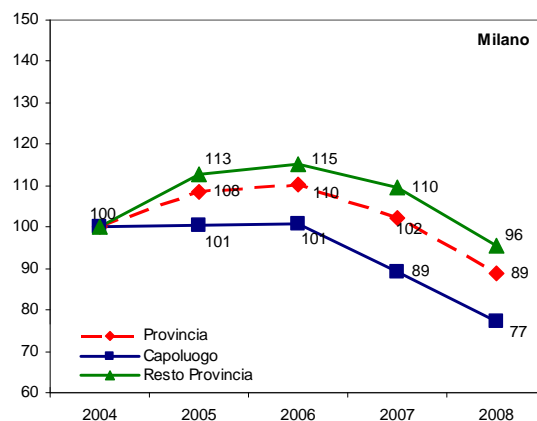
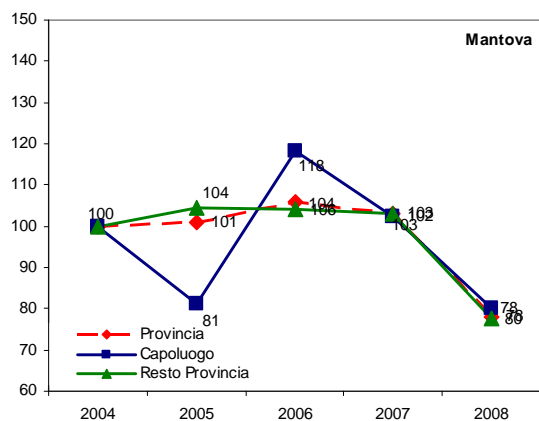
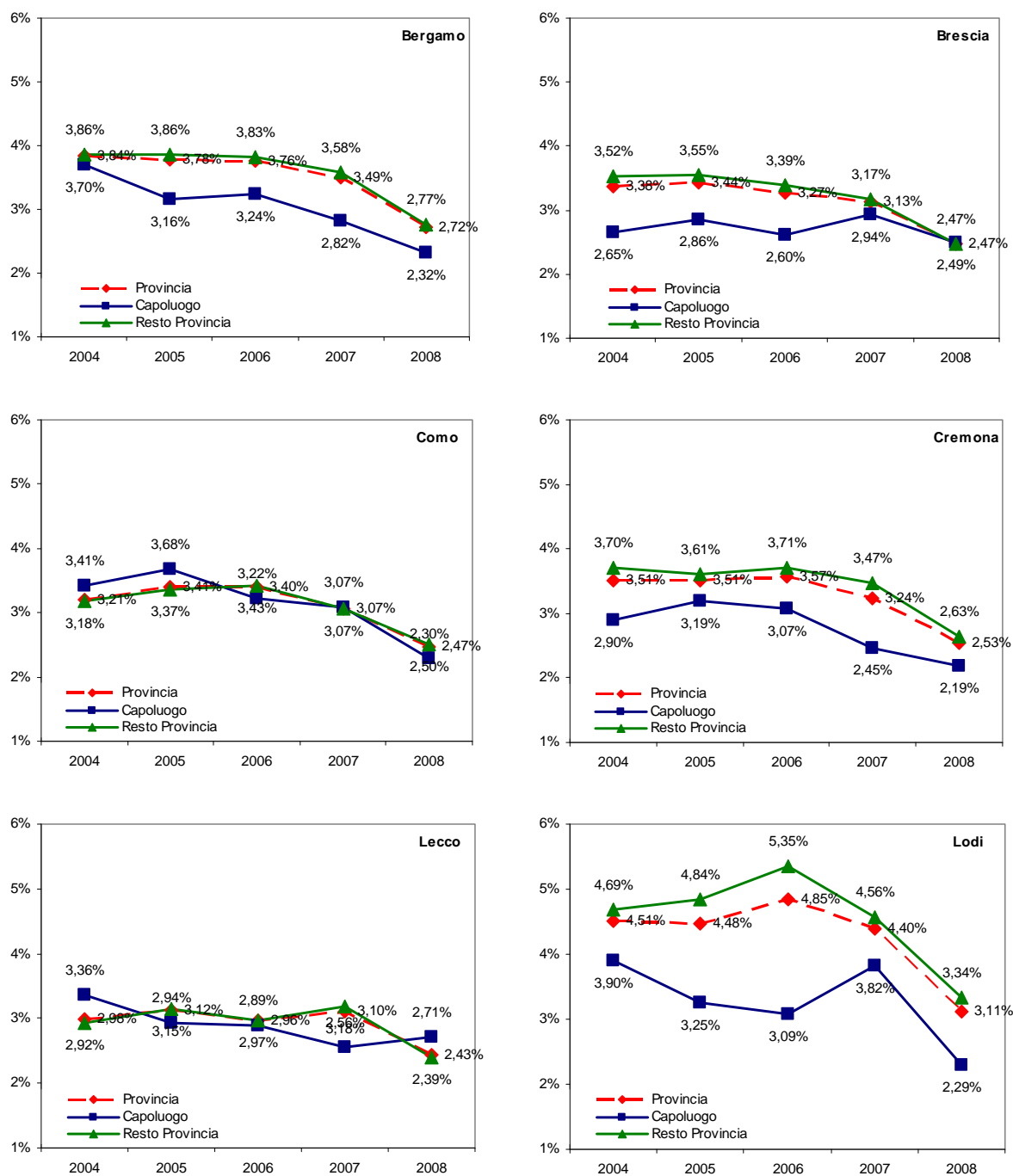


Figura 3: IMI per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



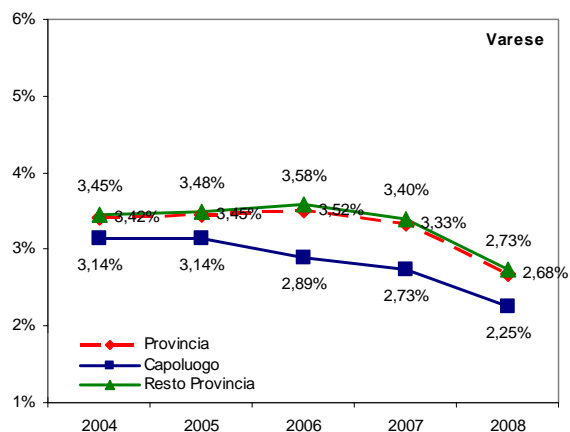
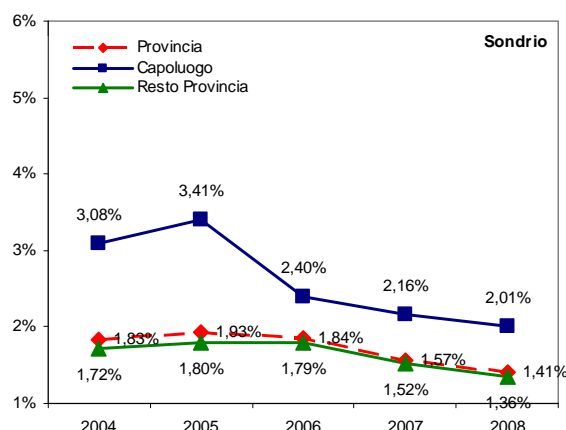
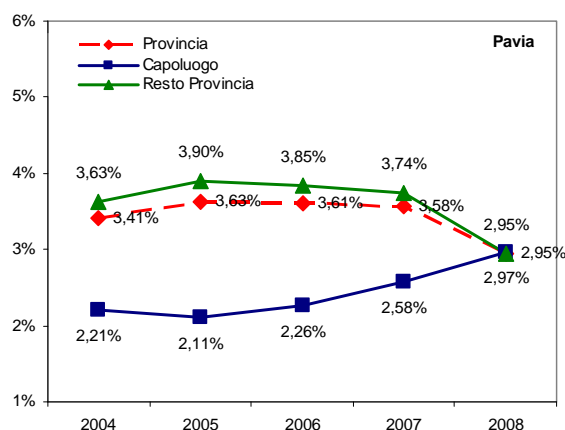
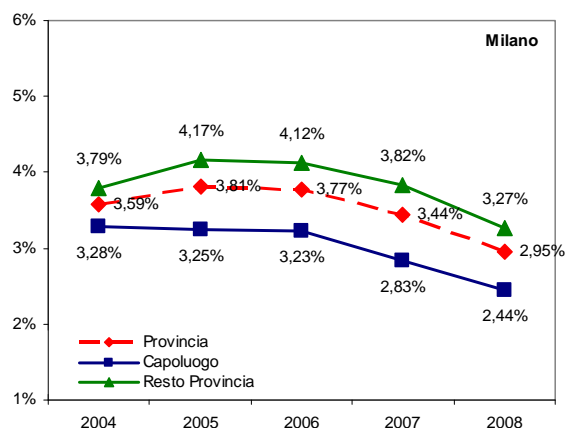
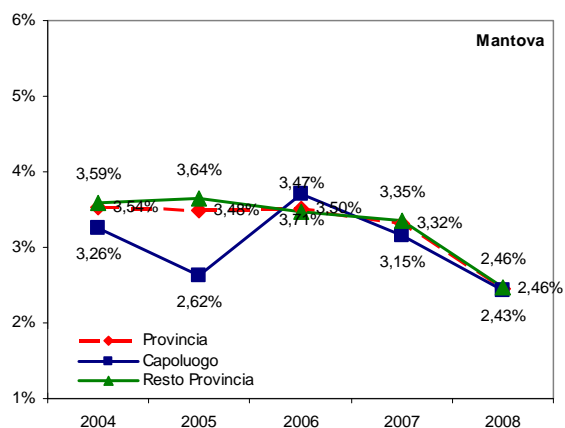


Figura 4: Mappa comunale NTN 2008 Lombardia

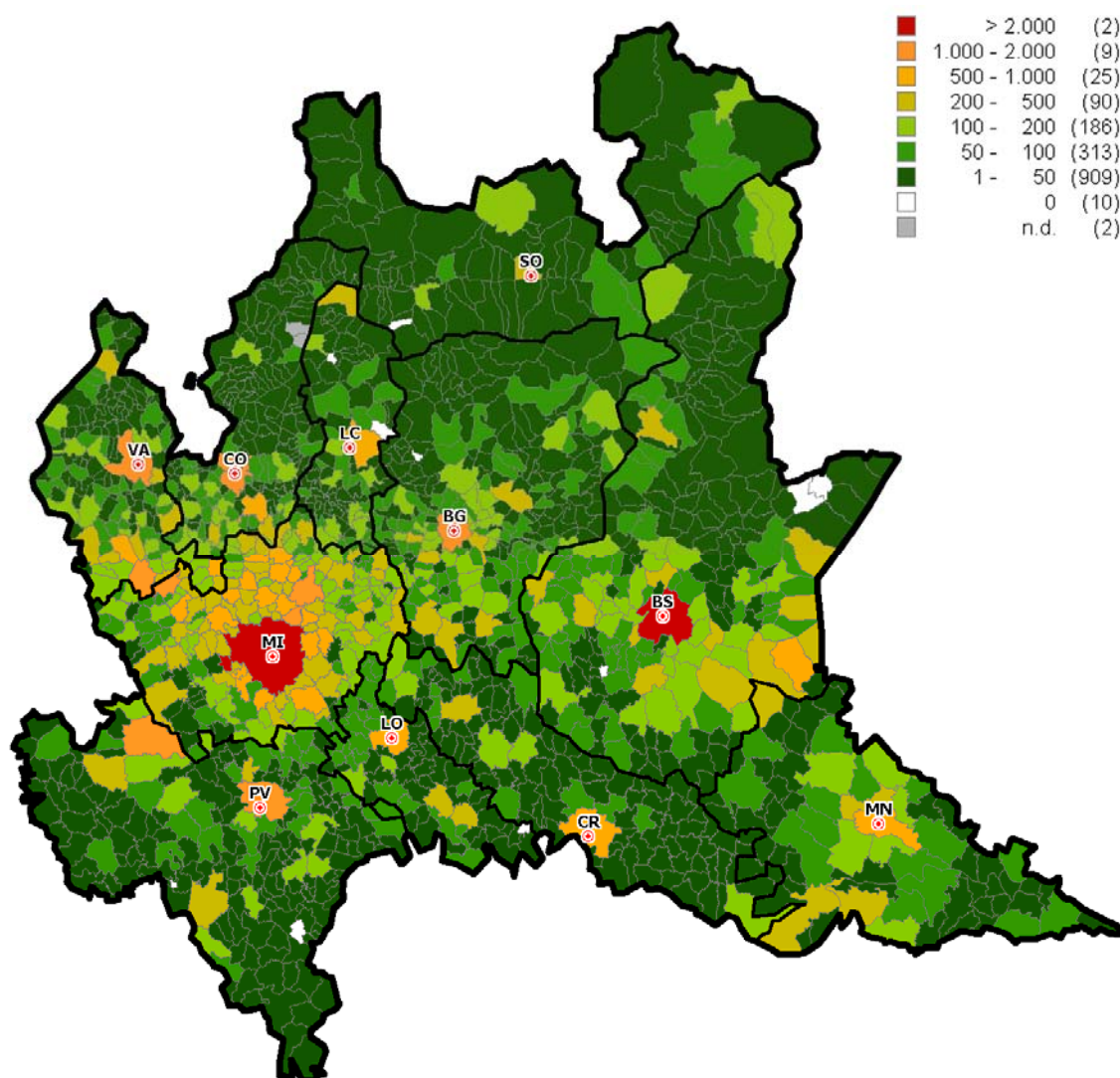
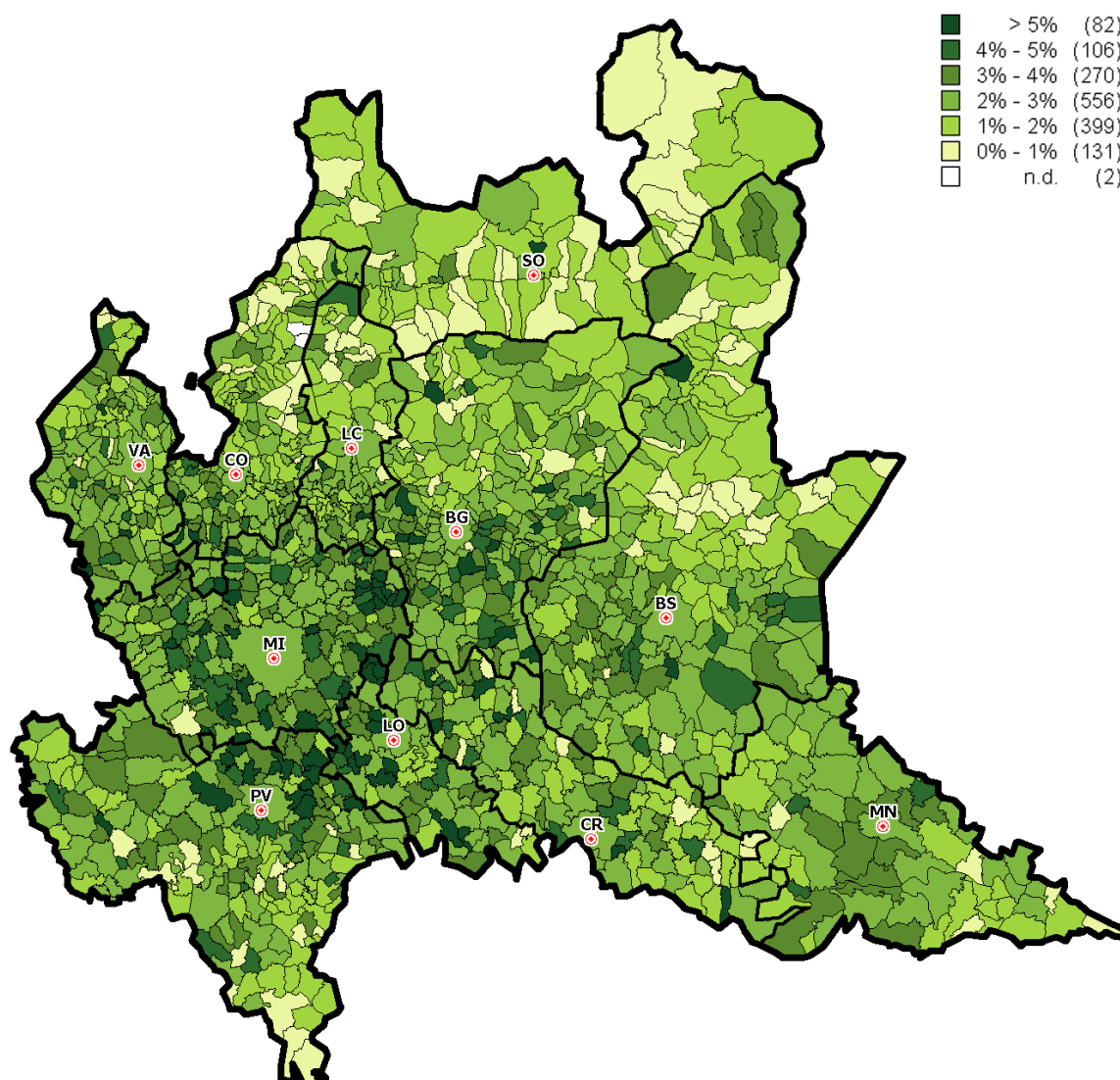


Tabella 2: NTN e IMI per classi di comuni

Classi di comuni	N° comuni	% comuni	NTN 2008	NTN medio 2008	IMI medio 2008	valore medio € mq
<= 5.000	1.106	72%	33.969	31	2,51%	1.118
5.000 - 25.000	394	25%	55.120	140	2,90%	1.367
> 25.000	46	3%	52.454	1.140	2,67%	1.714
LOMBARDIA	1.546	100%	141.544	92	2,71%	1.200

Figura 5: Mappa comunale IMI 2008 Lombardia



Le compravendite Le superfici e le dimensioni

In Tabella 3 sono riportate le superfici totali e medie delle abitazioni compravendute nell'anno 2008 e le variazioni rispetto all'anno precedente: è nel mantovano che si trovano le abitazioni mediamente più grandi. Nella successiva Tabella 4 è invece possibile riscontrare il numero di transazioni effettuate per dimensione delle abitazioni e osservare come circa il 60% del NTN regionale appartenga alle prime tre classi dimensionali, percentuale che sale al 65% se si tiene in considerazione il solo mercato dei capoluoghi di provincia. In Figura 6 è infine rappresentata in forma grafica la distribuzione percentuale delle compravendite nelle cinque classi di dimensione degli immobili: non sorprende notare come nel capoluogo di regione il mercato privilegi ovviamente le abitazioni di taglio più piccolo, così come accade a Pavia, che risente della relativa vicinanza di Milano e dell'influenza che il capoluogo meneghino esercita sulla città della Certosa.

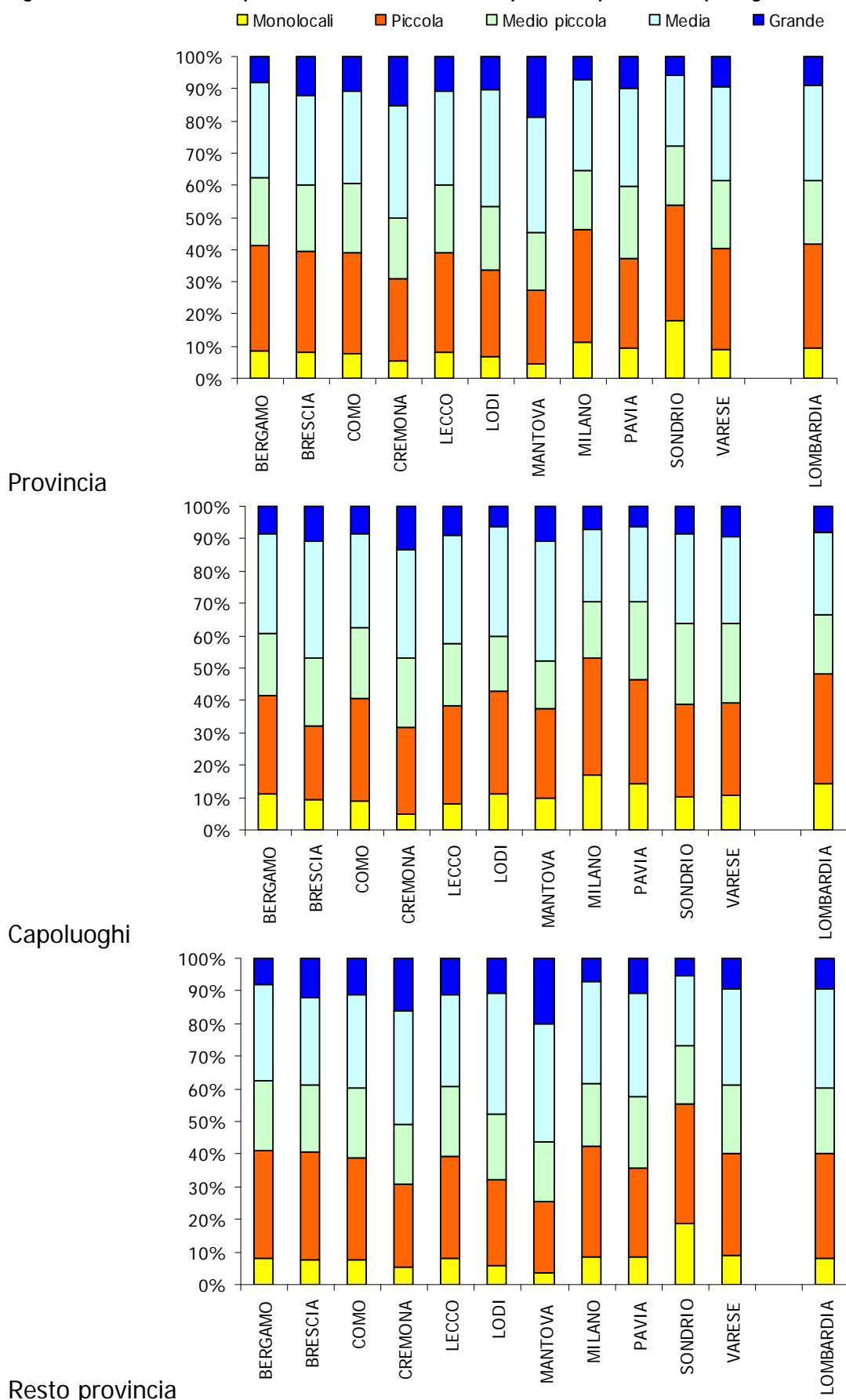
Tabella 3: Superficie e superficie media per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	Superficie 2008 mq	Superficie media mq	var. % Sup 2007/08	Differenza Sup Media 2007/08 mq
BERGAMO	1.561.374	98,7	-20%	-0,3
BRESCIA	1.629.104	99,0	-17%	2,0
COMO	795.241	97,2	-17%	0,8
CREMONA	532.031	117,9	-20%	0,6
LECCO	432.304	91,0	-20%	0,1
LODI	351.694	102,1	-25%	3,3
MANTOVA	746.599	159,4	-21%	7,2
MILANO	7.178.876	119,5	-4%	11,5
PAVIA	970.961	108,9	-15%	0,7
SONDRIO	188.581	82,0	-7%	0,7
VARESE	1.294.641	104,2	-18%	0,3
LOMBARDIA	15.681.406	110,8	-12%	5,5
Capoluogo	Superficie 2008 mq	Superficie media mq	var. % Sup 2007/08	Differenza Sup Media 2007/08 mq
BERGAMO	141.796	95,0	-19%	-2,4
BRESCIA	234.182	92,5	-12%	2,7
COMO	99.904	94,4	-22%	2,9
CREMONA	93.002	105,7	-10%	0,0
LECCO	65.178	94,1	9%	0,2
LODI	49.515	90,8	-38%	1,1
MANTOVA	83.306	119,6	-23%	-2,4
MILANO	1.519.092	80,1	-13%	-0,1
PAVIA	115.574	88,3	21%	2,2
SONDRIO	24.026	90,2	-10%	-4,0
VARESE	101.052	100,7	-16%	1,1
LOMBARDIA	2.526.627	85,8	-13%	0,1
Resto Provincia	Superficie 2008 mq	Superficie media mq	var. % Sup 2007/08	Differenza Sup Media 2007/08 mq
BERGAMO	1.419.578	99,1	-21%	-0,1
BRESCIA	1.394.922	100,2	-18%	2,0
COMO	695.337	97,7	-17%	0,4
CREMONA	439.029	120,8	-22%	1,1
LECCO	367.126	90,5	-23%	-0,1
LODI	302.179	104,2	-22%	3,3
MANTOVA	663.294	166,4	-20%	9,0
MILANO	5.659.784	137,8	-1%	16,8
PAVIA	855.387	112,4	-18%	1,6
SONDRIO	164.555	80,9	-7%	1,3
VARESE	1.193.589	104,5	-18%	0,2
LOMBARDIA	13.154.779	117,4	-12%	7,1

Tabella 4: NTN per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	NC	Totale
BERGAMO	1.256	4.958	3.224	4.470	1.211	705	15.824
BRESCIA	1.215	4.852	3.190	4.341	1.839	1.011	16.448
COMO	604	2.429	1.664	2.206	848	428	8.178
CREMONA	236	1.108	820	1.516	669	164	4.513
LECCO	361	1.387	942	1.288	484	289	4.750
LODI	220	898	654	1.209	335	129	3.444
MANTOVA	196	1.006	778	1.580	819	304	4.683
MILANO	6.459	20.550	10.846	16.674	4.183	1.349	60.059
PAVIA	796	2.415	1.917	2.635	851	305	8.920
SONDRIO	287	578	299	355	94	689	2.300
VARESE	1.102	3.765	2.562	3.543	1.148	305	12.424
LOMBARDIA	12.730	43.945	26.898	39.815	12.480	5.676	141.544
Capoluogo	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	NC	Totale
BERGAMO	161	443	282	447	125	34	1.492
BRESCIA	221	558	495	878	255	125	2.532
COMO	89	327	220	298	87	38	1.059
CREMONA	41	229	182	288	113	28	880
LECCO	55	205	129	225	61	18	693
LODI	60	171	90	183	34	7	545
MANTOVA	65	186	100	250	71	25	696
MILANO	3.143	6.795	3.190	4.185	1.346	315	18.973
PAVIA	187	416	311	303	79	13	1.309
SONDRIO	17	47	41	45	14	102	266
VARESE	102	280	237	261	92	32	1.003
LOMBARDIA	4.140	9.656	5.277	7.363	2.276	736	29.449
Resto Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	NC	Totale
BERGAMO	1.095	4.515	2.942	4.023	1.086	671	14.332
BRESCIA	994	4.295	2.695	3.463	1.584	886	13.916
COMO	515	2.102	1.444	1.908	761	390	7.120
CREMONA	195	879	638	1.228	556	136	3.633
LECCO	306	1.181	814	1.063	423	271	4.057
LODI	160	727	564	1.026	301	122	2.899
MANTOVA	131	820	678	1.330	749	279	3.987
MILANO	3.316	13.755	7.656	12.488	2.837	1.034	41.086
PAVIA	608	2.000	1.606	2.332	772	292	7.611
SONDRIO	270	531	257	310	80	586	2.034
VARESE	1.000	3.485	2.325	3.282	1.056	273	11.421
LOMBARDIA	8.590	34.289	21.620	32.452	10.204	4.940	112.095

Figura 6: distribuzione NTN per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



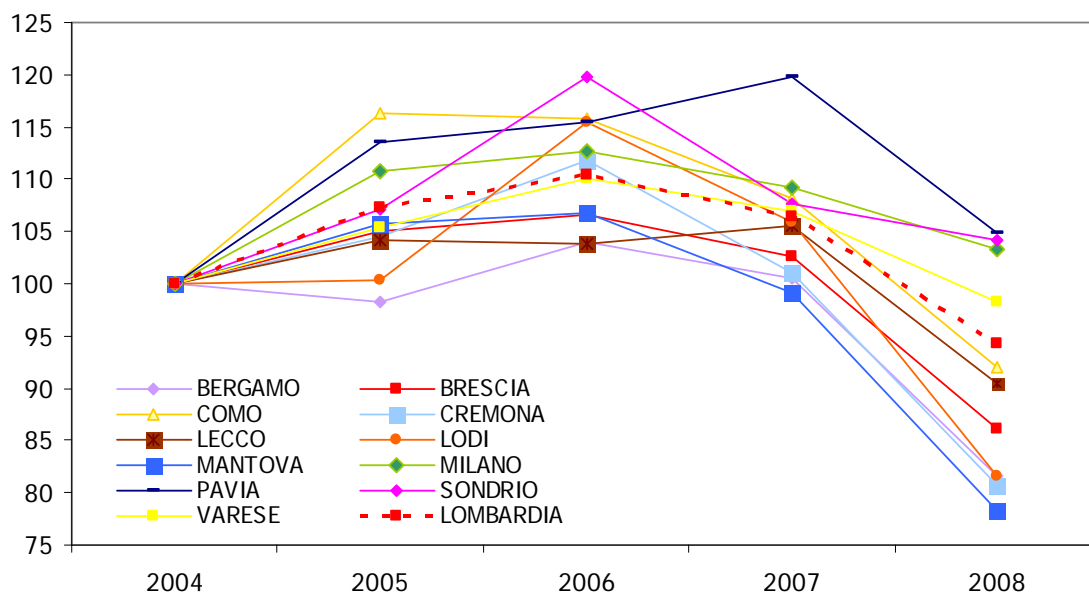
Le compravendite Le pertinenze

Il mercato delle pertinenze (principalmente posti auto e magazzini) risulta risentire del calo generalizzato già avvertito nel settore delle residenze: a fronte di un calo regionale in questo settore dell'11,5%, emergono le nette flessioni delle province di Lodi (-23%), Mantova (-21%) e Cremona (-20%). Decisamente più contenuta la flessione nelle compravendite registrata nel comune di Milano (-5%). E' possibile infine osservare in Figura 7 l'andamento calante nel corso degli ultimi anni dei singoli mercati provinciali.

Tabella 5: NTN e IMI pertinenze

Provincia	NTN 2008	var.% NTN 2007/08	IMI 2008
BERGAMO	16.924	-18,8%	3,17%
BRESCIA	16.802	-16,2%	3,16%
COMO	7.982	-14,9%	3,14%
CREMONA	4.130	-20,1%	2,80%
LECCO	4.912	-14,4%	3,07%
LODI	3.385	-22,9%	3,52%
MANTOVA	4.149	-21,1%	2,88%
MILANO	59.099	-5,4%	3,75%
PAVIA	7.709	-12,4%	3,50%
SONDRIO	2.782	-3,3%	1,77%
VARESE	13.152	-8,1%	3,41%
LOMBARDIA	141.027	-11,5%	3,35%

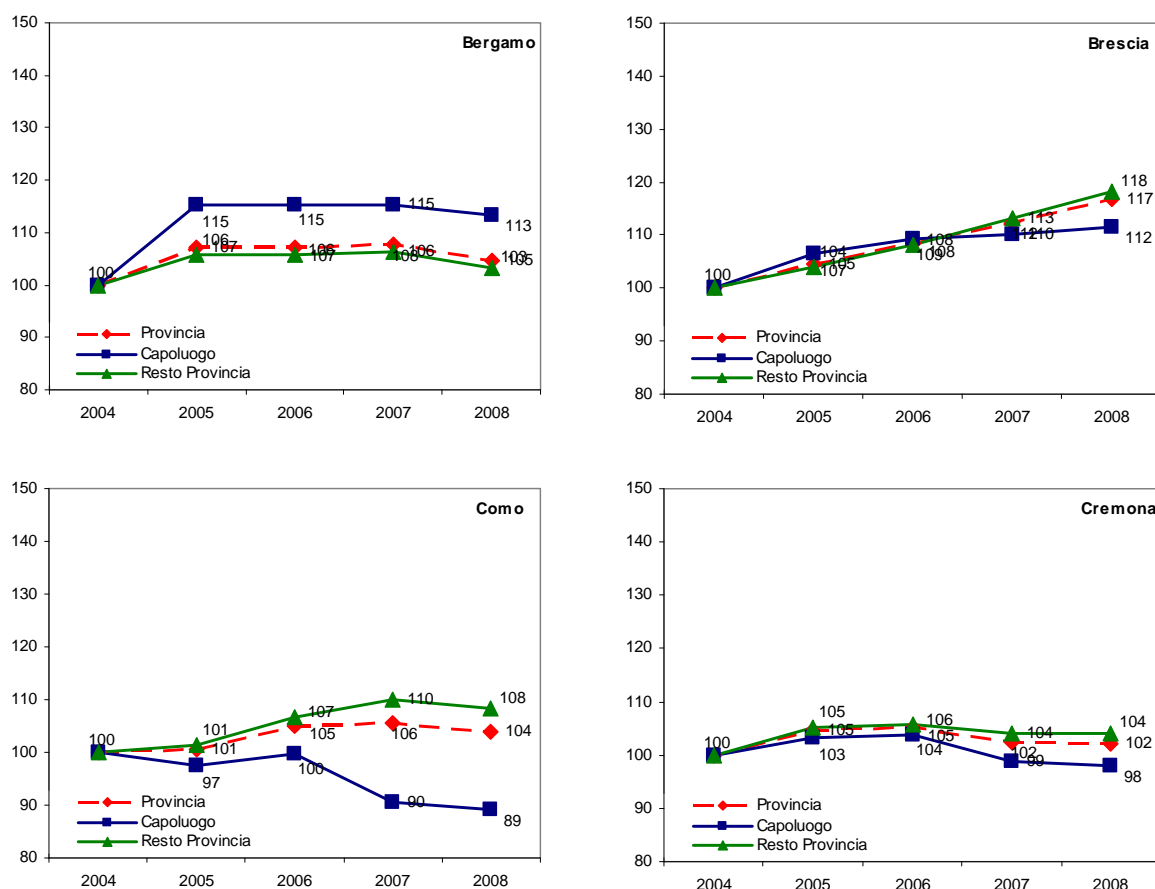
Figura 7: n° indice NTN pertinenze delle abitazioni per provincia e regione



Le compravendite Le quotazioni

Gli andamenti delle quotazioni medie raramente rispecchiano quelli delle compravendite, così accade anche per quanto riguarda buona parte delle province lombarde, dove si riscontrano prezzi in crescita più o meno costante dal 2004 (Brescia, Pavia, Sondrio), rallentamenti nella crescita (Lecco, Milano, Mantova), o addirittura segnali di flessione (Bergamo, Lodi, Varese). E' di estremo interesse osservare sulla carta tematica illustrata in Figura 9 quali sono i differenziali dei valori medi (per l'anno 2008) nei comuni della Lombardia: risulta chiaro come le aree dove i prezzi medi si assestano al di sotto della media nazionale si trovano per la maggior parte nelle province di Cremona, Brescia e nell'area meridionale della provincia di Sondrio, con l'ovvia esclusione dei capoluoghi di provincia e dei comuni con essi immediatamente confinanti.

Figura 8: n° indice dei prezzi 2004-2008 per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



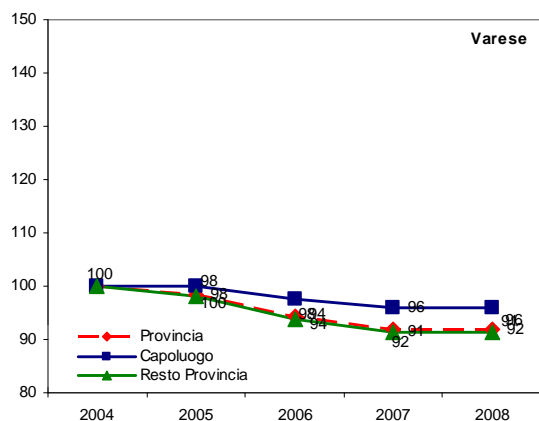
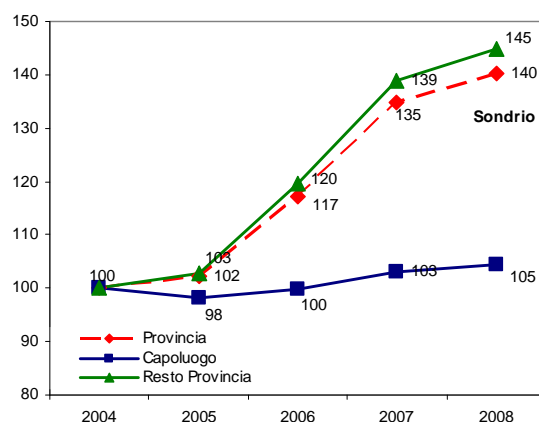
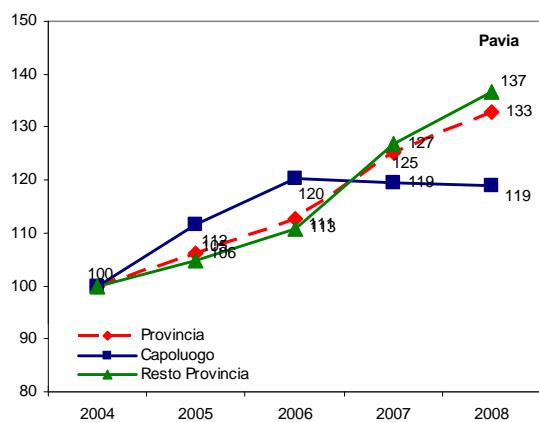
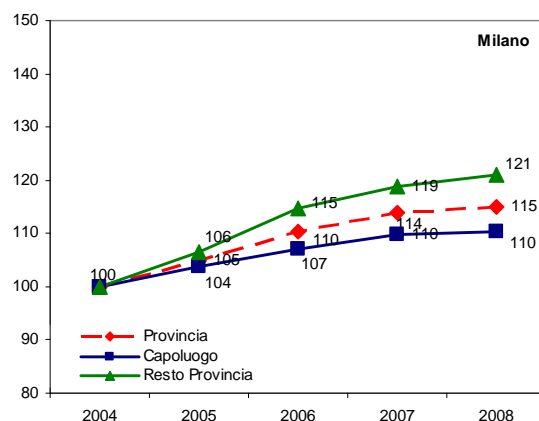
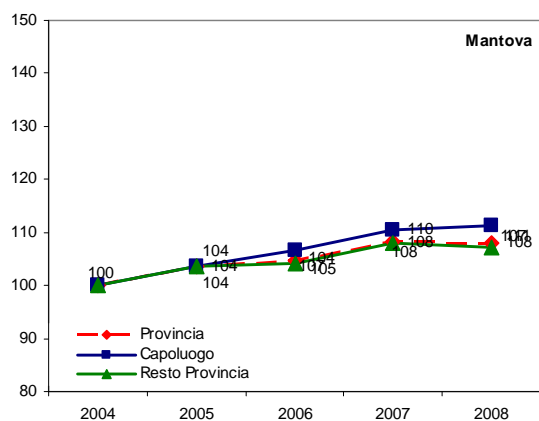
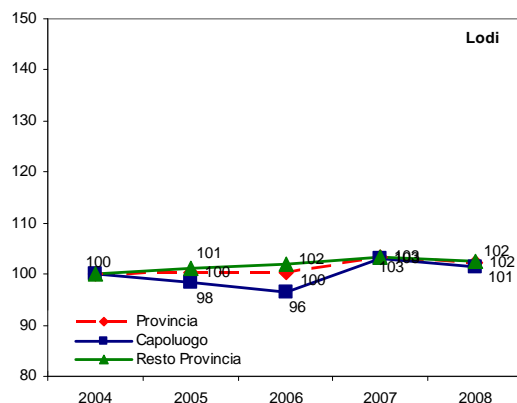
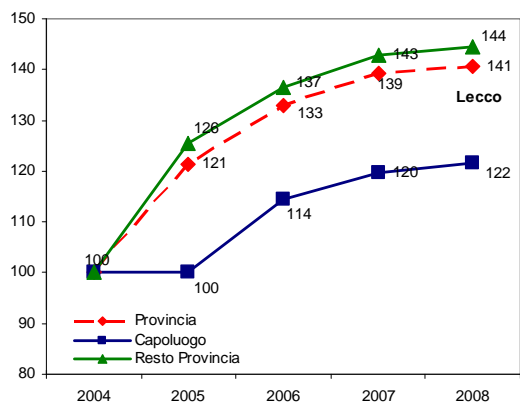
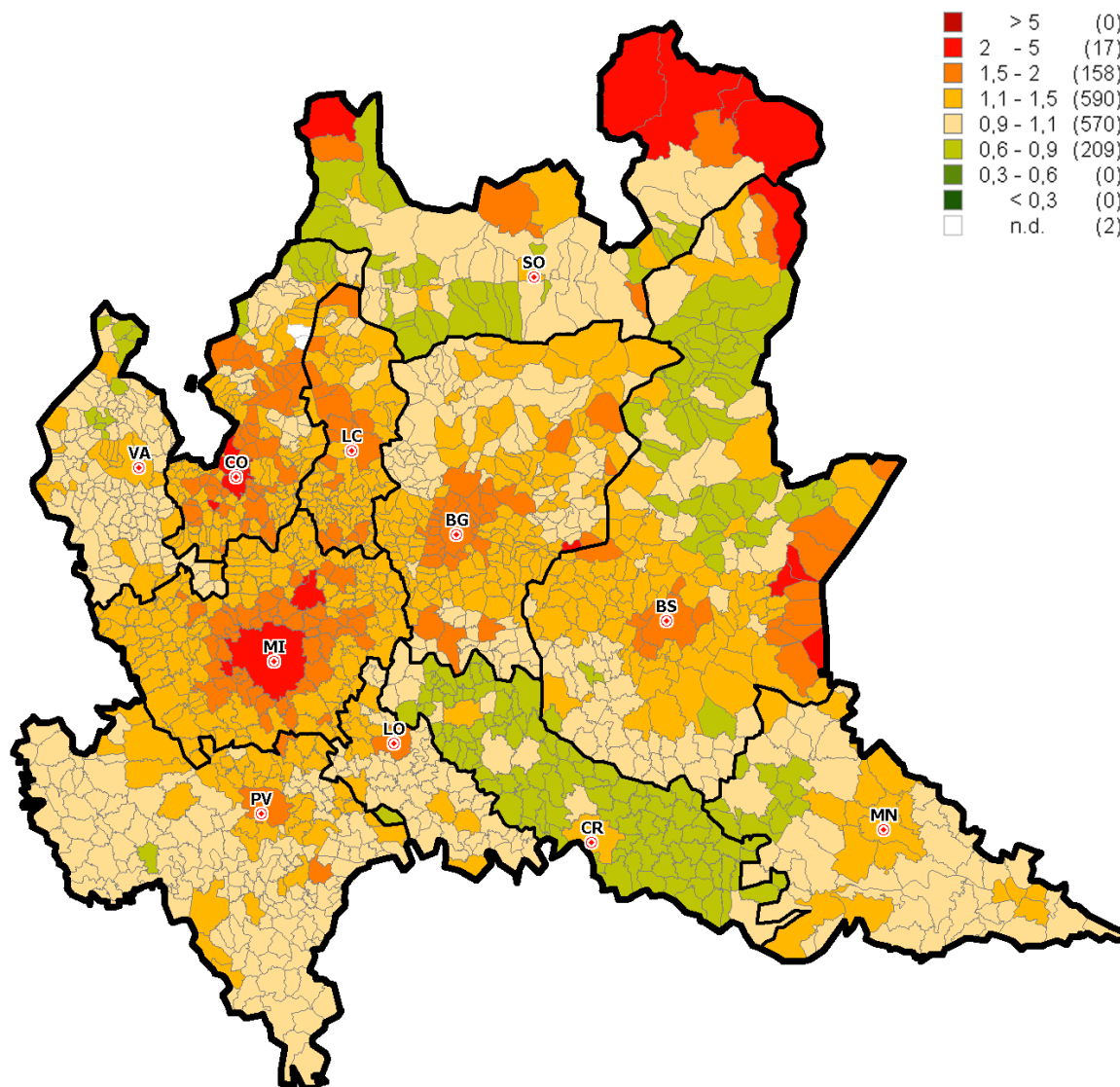


Figura 9: Mappa dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto alla quotazione media nazionale



Le compravendite Il fatturato

Fatturato chiaramente in calo per quanto riguarda il settore residenziale nell'anno 2008, così come registrato per i volumi di compravendita. Se in tutta la regione il calo del fatturato del comparto residenziale rispetto all'anno 2007 è di circa l'11%, in controtendenza sono i dati relativi ai capoluoghi di Pavia (+21%) e Lecco (+10%), dove le compravendite sono aumentate nel 2008, ed ai comuni dell'*hinterland* milanese (+1%) per i quali l'aumento è legato, invece sia al leggero incremento delle quotazioni sia alla maggiore superficie media delle abitazioni acquistate nel 2008. Osservando i grafici a torta illustrati in Figura 10 risulta evidente come la distribuzione percentuale del fatturato regionale sia ovviamente dominato da Milano e dalla sua provincia (54%), seguita da Brescia e da Bergamo (9%). Molto interessante è infine osservare i dati esposti nella successiva Tabella 7, nella quale sono indicati i prezzi medi in euro delle abitazioni nei singoli mercati provinciali. Nella provincia di Milano il prezzo medio di un'abitazione è aumentato di circa 21.000 euro, dato in direzione opposta a quanto registrato per il numero di compravendite (in netto calo, -13%) e comunque fortemente influenzato dall'aumento del prezzo medio nei comuni diversi dal capoluogo, dove invece l'incremento registrato è decisamente più contenuto (+ 874 €).

Tabella 6: Fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Fatturato 2008 (x1000)	var.% Fatturato 2007/08	Fatturato 2008 (x1000)	var.% Fatturato 2007/08	Fatturato 2008 (x1000)	var.% Fatturato 2007/08
BERGAMO	2.254.071	-22,3%	278.204	-20,6%	1.975.866	-22,5%
BRESCIA	2.353.186	-14,1%	488.273	-10,5%	1.864.913	-15,0%
COMO	1.318.696	-18,4%	230.140	-23,0%	1.088.556	-17,4%
CREMONA	458.070	-20,8%	81.830	-19,1%	376.240	-21,1%
LECCO	655.692	-18,7%	106.410	10,3%	549.283	-22,6%
LODI	419.678	-27,3%	80.834	-39,4%	338.843	-23,7%
MANTOVA	879.937	-20,6%	113.840	-22,6%	766.097	-20,3%
MILANO	13.538.095	-4,0%	4.548.363	-12,8%	8.989.731	1,1%
PAVIA	1.253.546	-6,7%	202.659	21,0%	1.050.887	-10,6%
SONDRIO	269.000	-2,6%	36.307	-8,8%	232.694	-1,5%
VARESE	1.471.013	-17,8%	143.144	-15,7%	1.327.869	-18,0%
LOMBARDIA	24.870.985	-10,7%	6.310.004	-13,2%	18.560.980	-9,8%

Figura 10: Distribuzione fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

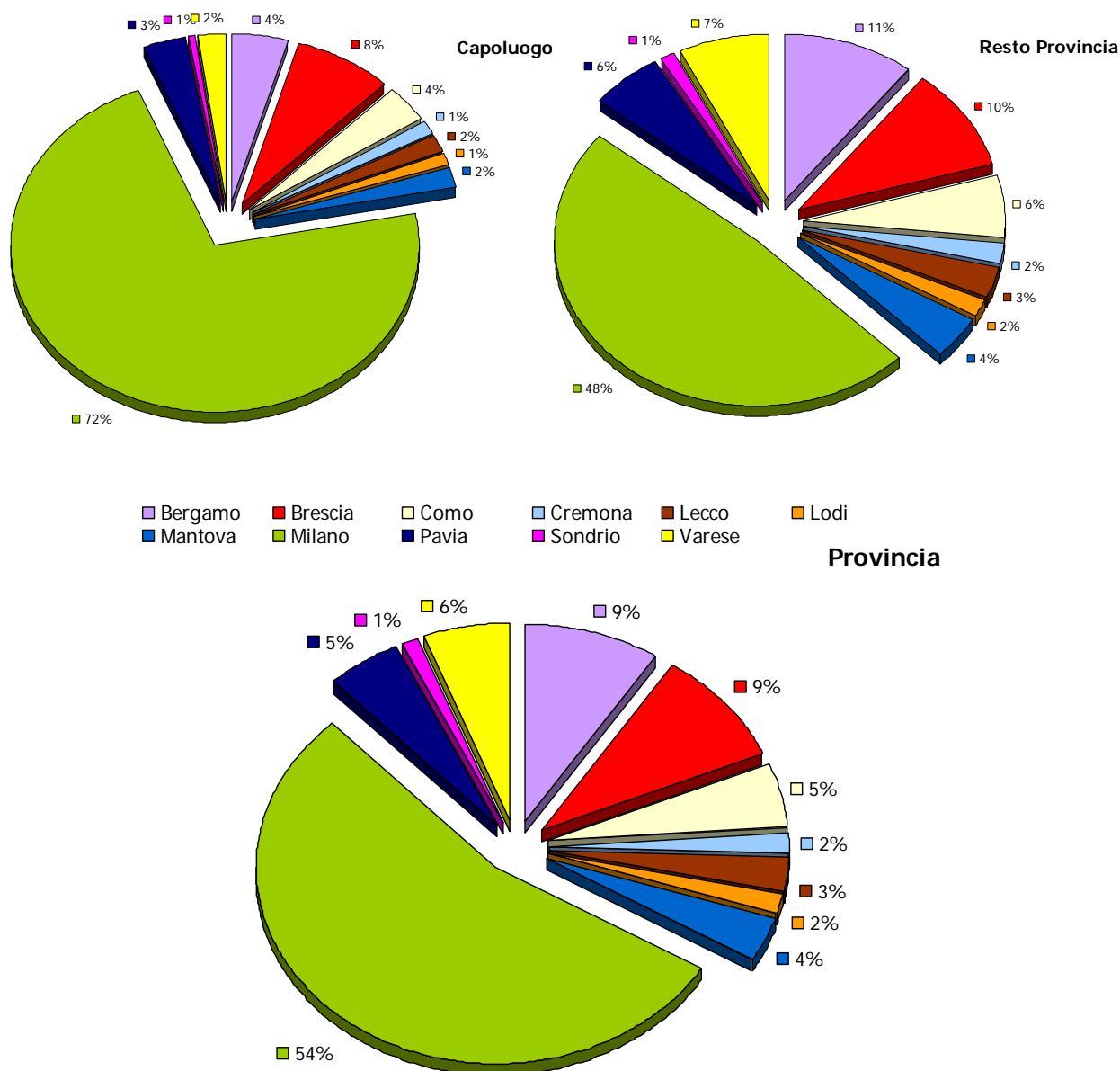


Tabella 7: Prezzo medio delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Prezzo medio in €	Differenza 2007/08 in €	Prezzo medio in €	Differenza 2007/08 in €	Prezzo medio in €	Differenza 2007/08 in €
BERGAMO	142.450	-3.751	186.470	-8.095	137.867	-3.507
BRESCIA	143.066	8.271	192.849	7.974	134.009	7.721
COMO	161.244	-959	217.376	3.922	152.897	-927
CREMONA	101.505	-488	93.002	-10.411	103.564	1.868
LECCO	138.047	2.124	153.629	2.842	135.387	1.260
LODI	121.850	-312	148.195	-834	116.893	1.012
MANTOVA	187.884	8.660	163.484	-2.074	192.145	10.629
MILANO	225.413	20.845	239.726	874	218.803	30.131
PAVIA	140.539	13.012	154.823	3.405	138.082	13.357
SONDRIO	116.932	6.767	136.363	-4.243	114.388	8.102
VARESE	118.399	379	142.662	1.620	116.267	233
LOMBARDIA	175.712	11.742	214.271	465	165.582	14.086

I mutui ipotecari

I volumi

In netto calo è anche il numero di compravendite assistite da mutuo ipotecario (NTNip) nell'anno solare 2008: il calo medio regionale è di circa il 27% con le province di Mantova (-35%) e Bergamo (-32%) in maggiore evidenza. In generale calo risulta anche essere il rapporto tra NTNip e il numero totale delle compravendite effettuate da persone fisiche nel 2008 rispetto all'anno 2007 (Tabella 9), con le flessioni più sensibili nei capoluoghi di Varese (-9,2%) e Cremona (-8,9%). In Figura 12 è possibile osservare l'andamento dei numeri indice dei singoli mercati provinciali, relativamente alle compravendite assistite da mutuo ipotecario negli ultimi cinque anni: è immediatamente visibile come sia proprio nell'ultimo anno che si sia registrata la flessione più netta, in praticamente tutte le province lombarde. La carta tematica di Figura 13 illustra invece la distribuzione di NTNip comunali per l'anno 2008 su tutto il territorio regionale e riflette abbastanza fedelmente la situazione descritta in precedenza con la Figura 4 relativa ai volumi di compravendita (NTN). Nelle successive Tabella 10 e Figura 14 è invece analizzata la distribuzione di NTNip per classi dimensionali delle abitazioni, relativamente ai mercati provinciali, dei soli capoluoghi e dei comuni restanti della provincia.

Figura 11: Distribuzione NTN IP per provincia

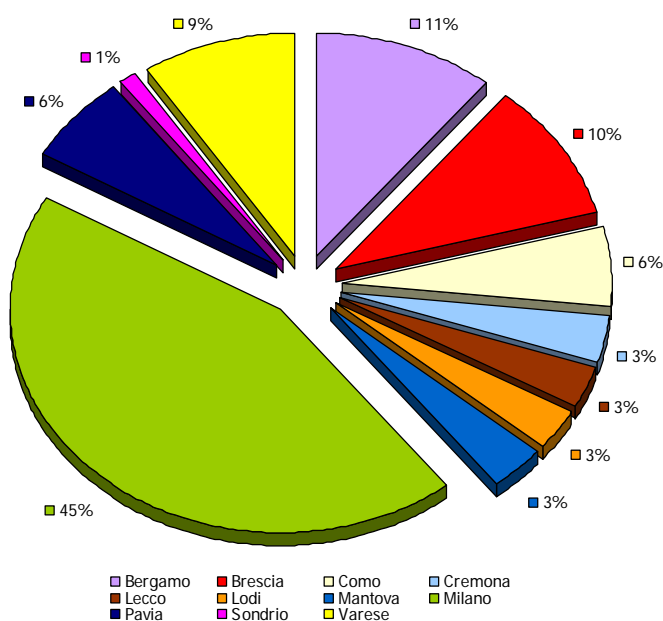


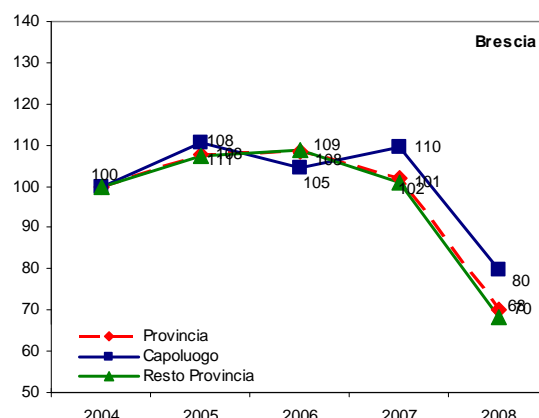
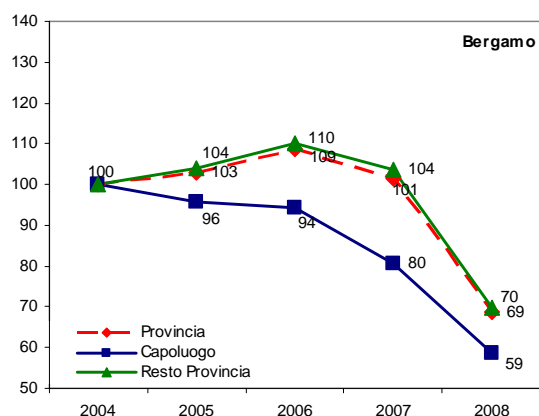
Tabella 8: NTN IP, Capitale, Tasso, Durata per provincia

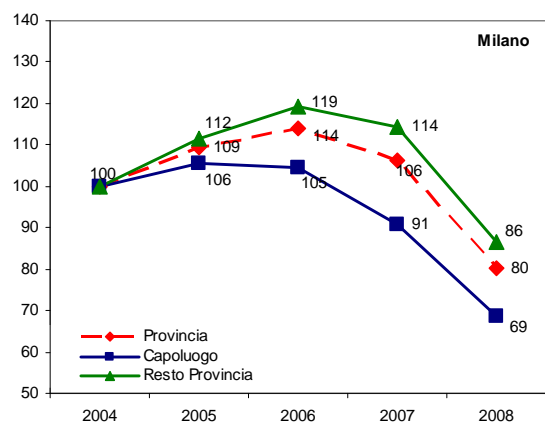
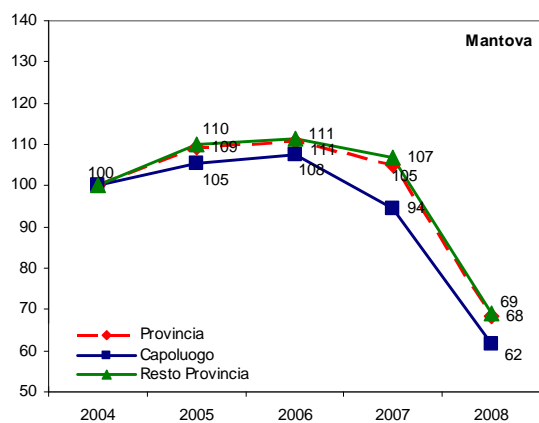
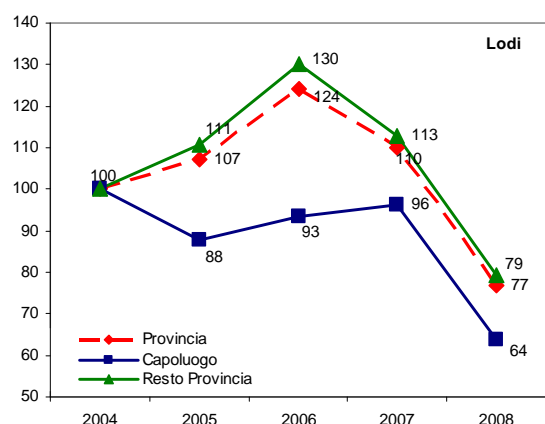
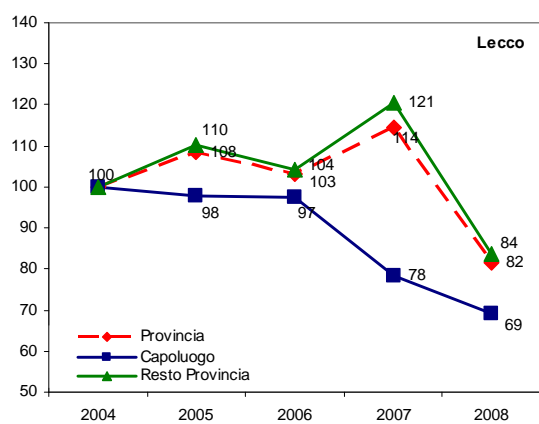
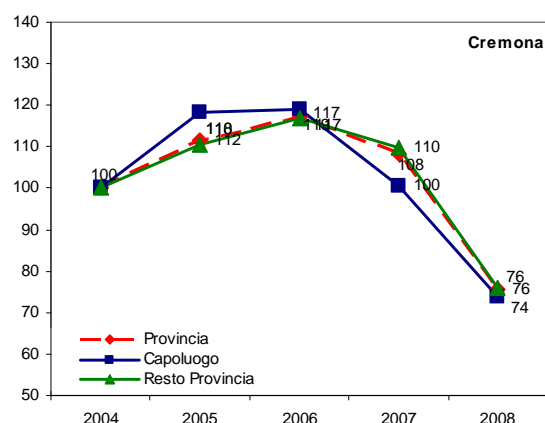
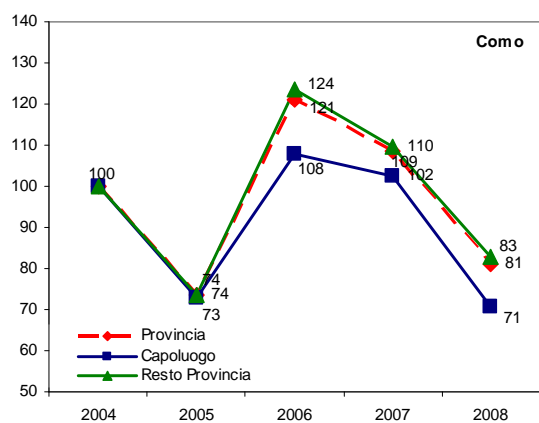
Provincia	NTN IP 2008	var.% NTN IP 2007/08	CAPITALE 2008 (x1000)	var.% CAPITALE 2007/08	TASSO 2008	Differenza TASSO 2007/2008	DURATA (in anni) 2008
BERGAMO	7.024	-32,3%	882.130	-31,9%	5,46%	0,25%	23,4
BRESCIA	6.423	-31,5%	855.452	-31,9%	5,43%	0,34%	23,3
COMO	3.843	-25,3%	502.065	-24,2%	5,49%	0,15%	23,6
CREMONA	2.190	-30,1%	260.915	-29,2%	5,60%	0,33%	23,7
LECCO	1.971	-28,7%	254.812	-26,0%	5,55%	0,19%	22,9
LODI	1.931	-30,3%	231.052	-30,5%	5,63%	0,26%	24,6
MANTOVA	2.176	-35,1%	272.734	-33,4%	5,50%	0,26%	24,1
MILANO	28.547	-24,4%	4.258.796	-24,6%	5,48%	0,16%	24,1
PAVIA	4.156	-27,7%	485.810	-27,7%	5,56%	0,18%	24,0
SONDRIO	581	-22,3%	61.046	-17,2%	5,19%	0,30%	20,1
VARESE	5.997	-26,2%	733.135	-27,9%	5,36%	0,15%	24,1
LOMBARDIA	64.839	-27,4%	8.797.946	-27,2%	5,48%	0,20%	23,8

Tabella 9: Quota NTN IP su NTN PF per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	NTNip_08/ NTN PF_08	Differenza 2007/08	NTNip_08/ NTN PF_08	Differenza 2007/08	NTNip_08/ NTN PF_08	Differenza 2007/08
BERGAMO	44,4%	-7,9%	38,4%	-5,3%	45,0%	-8,1%
BRESCIA	39,1%	-7,1%	37,3%	-6,7%	39,4%	-7,2%
COMO	47,0%	-4,7%	45,3%	-4,3%	47,2%	-4,7%
CREMONA	48,5%	-6,8%	39,4%	-8,9%	50,7%	-6,0%
LECCO	41,5%	-5,1%	35,3%	-8,0%	42,5%	-4,4%
LODI	56,1%	-2,5%	47,2%	3,9%	57,7%	-4,4%
MANTOVA	46,5%	-7,7%	34,5%	-6,8%	48,5%	-7,8%
MILANO	47,5%	-7,3%	44,8%	-6,7%	48,8%	-7,5%
PAVIA	46,6%	-8,0%	30,9%	-7,5%	49,3%	-7,2%
SONDRIO	25,2%	-4,6%	31,5%	-4,8%	24,4%	-4,6%
VARESE	48,3%	-5,3%	39,3%	-9,2%	49,1%	-5,0%
LOMBARDIA	45,8%	-6,8%	42,4%	-6,6%	46,7%	-6,8%

Figura 12: n°indice NTN IP per intera provincia, capoluogo e resto della provincia





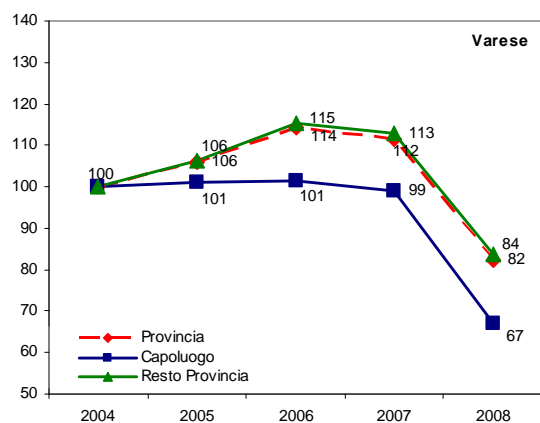
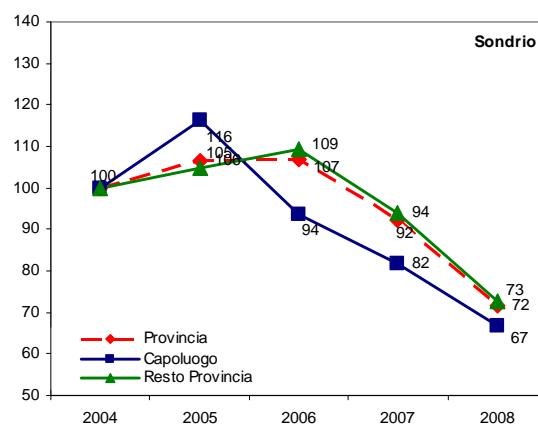
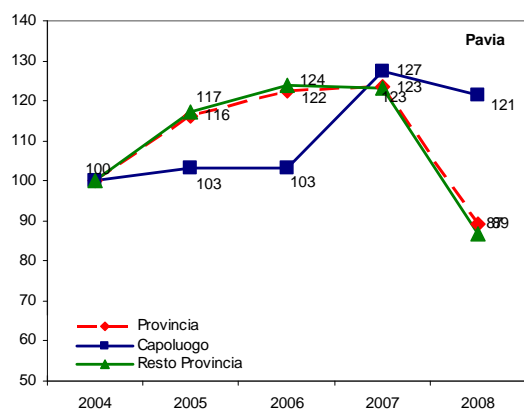


Figura 13: Mappa comunale NTN IP 2008 Lombardia

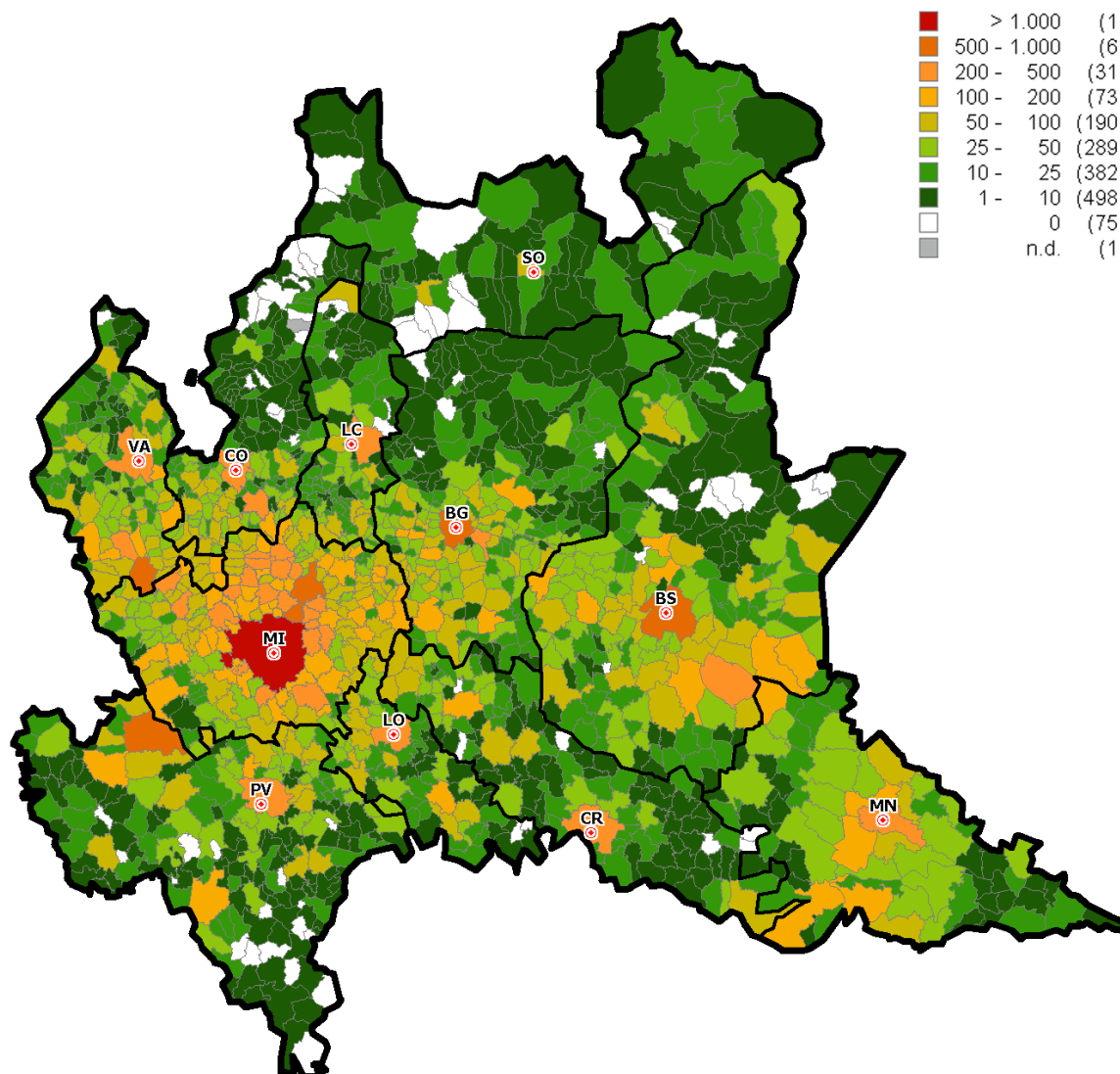
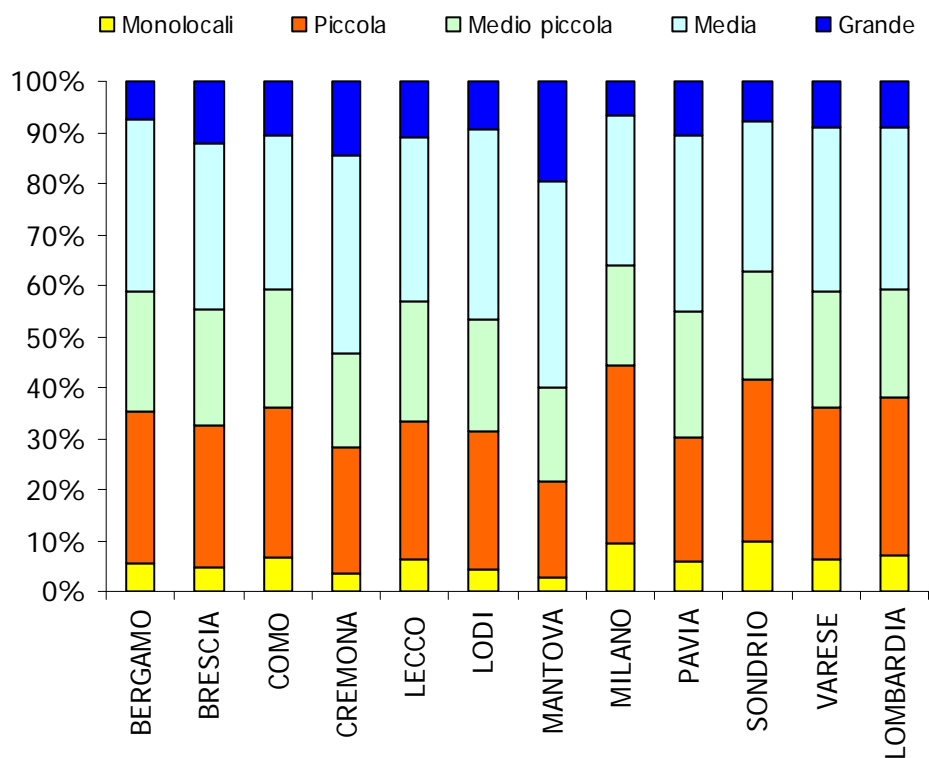


Tabella 10: NTN IP per dimensione delle abitazioni per provincia

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
BERGAMO	385	2.042	1.614	2.331	510	145	7.028
BRESCIA	302	1.733	1.398	2.032	765	194	6.423
COMO	241	1.095	867	1.118	397	126	3.843
CREMONA	77	529	399	835	314	36	2.190
LECCO	119	526	454	622	213	38	1.971
LODI	84	505	417	705	176	45	1.931
MANTOVA	57	396	386	848	412	78	2.176
MILANO	2.622	9.840	5.534	8.362	1.870	325	28.554
PAVIA	232	1.006	1.006	1.394	436	83	4.156
SONDRIO	42	137	90	127	34	151	581
VARESE	362	1.759	1.361	1.883	543	92	6.001
LOMBARDIA	4.522	19.567	13.526	20.257	5.670	1.313	64.854

Figura 14: Distribuzione NTN IP per dimensione delle abitazioni per provincia



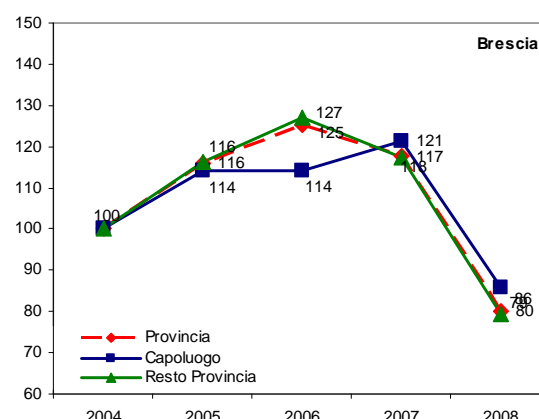
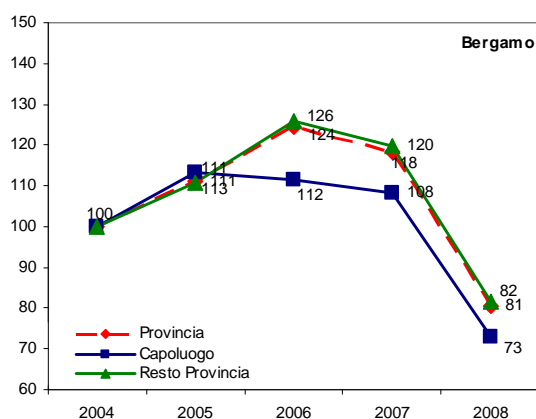
I mutui ipotecari Il capitale e il tasso

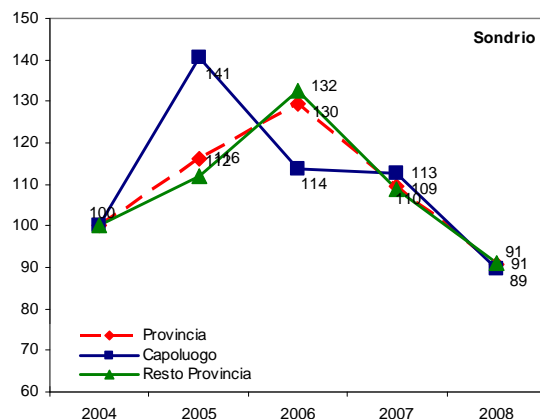
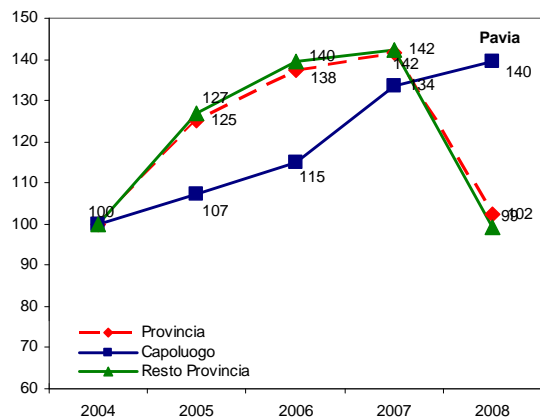
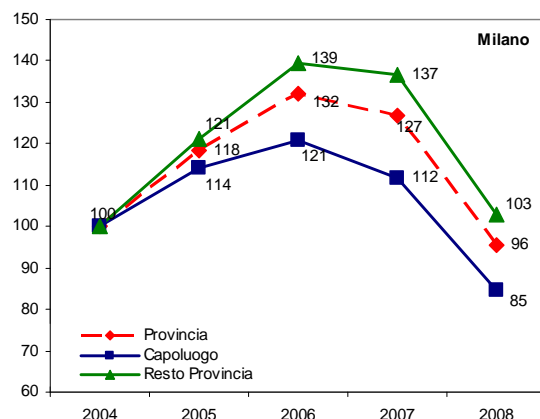
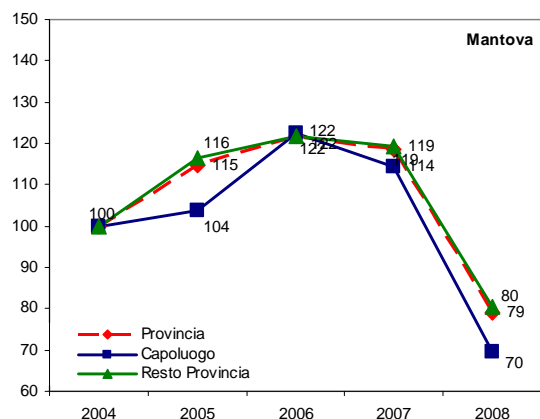
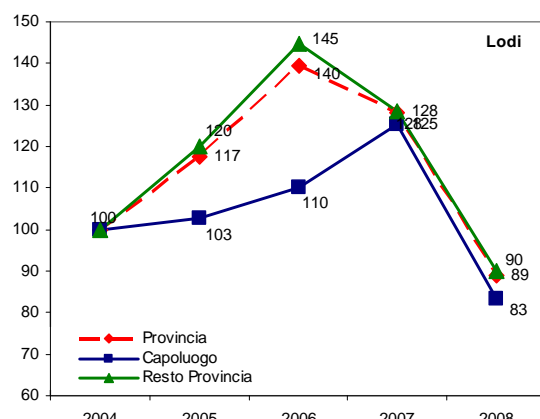
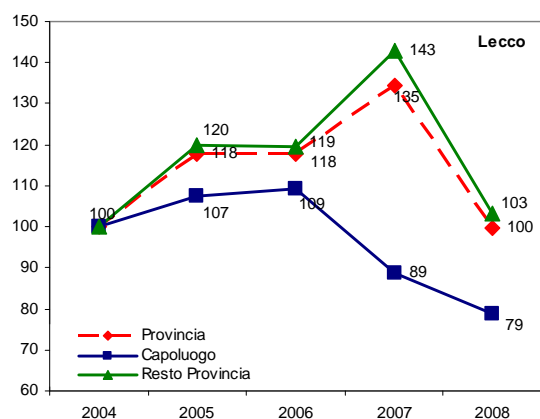
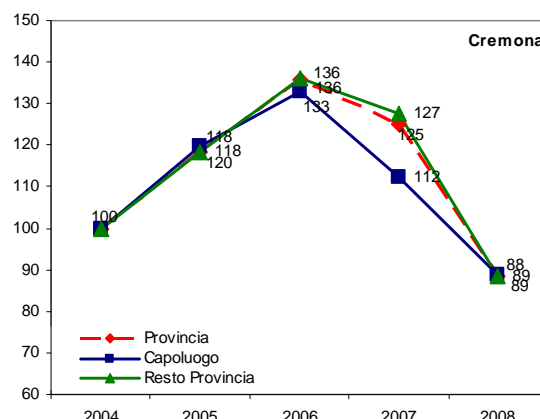
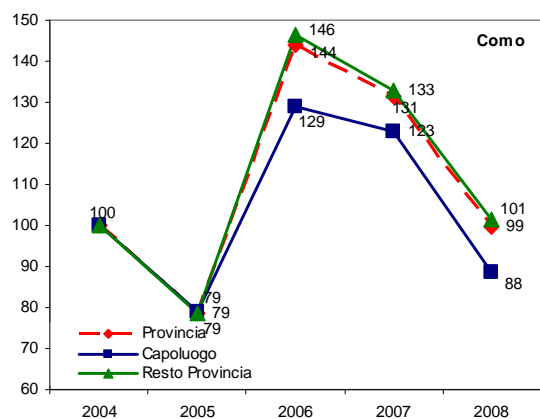
Nella Tabella 11 è illustrato il dettaglio relativo al capitale medio per unità immobiliare erogato dagli istituti di credito per mutui finalizzati all'acquisto di abitazioni in Lombardia: spicca ovviamente il dato di Milano provincia (149.187 euro) e capoluogo (176.247 euro) su tutte, con gli incrementi maggiori rispetto al 2007 registrati nei capoluoghi di Pavia e Cremona ed i cali più sensibili a Bergamo e Mantova. Nei successivi grafici di Figura 15 sono invece indicati i numeri indice relativi al capitale erogato per mutui negli anni dal 2004 al 2008: tra tutte le province, il solo capoluogo di Pavia si mostra in controtendenza, con una crescita generale del 40% negli ultimi 5 anni. Seguono infine le tabelle relative al capitale complessivo erogato per classi dimensionali delle abitazioni e i tassi medi per i singoli mercati.

Tabella 11: Capitale medio erogato per unità abitativa - intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Cap_08/ NTNip_08 €	Differenza 2007/08 €	Cap_08/ NTNip_08 €	Differenza 2007/08 €	Cap_08/ NTNip_08 €	Differenza 2007/08 €
BERGAMO	125.583	840	149.052	-11.438	123.499	1.689
BRESCIA	133.176	-796	137.742	-3.882	132.388	-353
COMO	130.634	1.876	139.261	5.617	129.405	1.409
CREMONA	119.152	1.567	123.198	8.886	118.391	224
LECCO	129.294	4.736	125.767	919	129.794	5.268
LODI	119.654	-346	128.095	59	118.355	-335
MANTOVA	125.359	3.141	124.393	-9.266	125.479	4.667
MILANO	149.187	-320	176.247	633	137.700	-737
PAVIA	116.883	-49	133.744	11.947	115.067	-1.478
SONDRIO	105.125	6.485	112.087	-3.013	103.952	7.936
VARESE	122.260	-2.919	143.416	7.816	120.771	-3.602
LOMBARDIA	135.690	453	163.358	633	129.098	157

Figura 15: n°indice capitale erogato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia





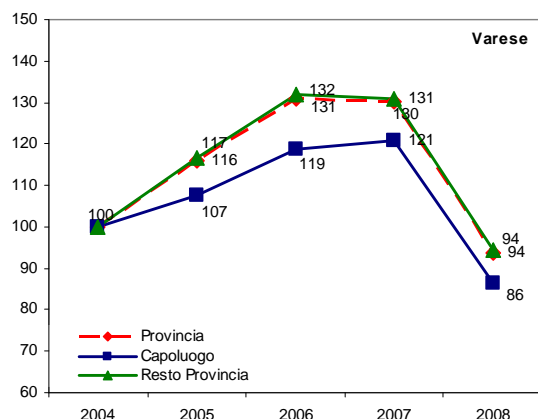


Tabella 12: Capitale erogato complessivo (x1000 €) per dimensione delle abitazioni per provincia

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
BERGAMO	30.017	204.452	198.284	325.249	105.004	19.123	882.130
BRESCIA	26.549	187.874	174.185	281.649	157.021	28.173	855.452
COMO	19.141	111.731	107.968	155.232	90.707	17.287	502.065
CREMONA	6.145	51.415	46.243	103.312	50.085	3.716	260.915
LECCO	9.831	52.863	55.268	86.730	45.885	4.235	254.812
LODI	7.846	51.541	48.886	89.927	28.423	4.429	231.052
MANTOVA	4.659	40.250	44.197	105.637	68.206	9.786	272.734
MILANO	274.839	1.225.645	800.627	1.359.919	548.374	49.393	4.258.796
PAVIA	17.082	97.347	114.969	174.835	73.269	8.308	485.810
SONDRIO	3.005	12.213	9.474	14.068	5.897	16.390	61.046
VARESE	28.707	174.902	162.321	249.903	107.664	9.638	733.135
LOMBARDIA	427.818	2.210.234	1.762.422	2.946.460	1.280.535	170.478	8.797.946

Tabella 13: Tasso medio per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia	Capoluogo	Resto Provincia
BERGAMO	5,5	5,4	5,5
BRESCIA	5,4	5,4	5,4
COMO	5,5	5,5	5,5
CREMONA	5,6	5,4	5,6
LECCO	5,6	5,5	5,6
LODI	5,6	5,3	5,7
MANTOVA	5,5	5,3	5,5
MILANO	5,5	5,4	5,5
PAVIA	5,6	5,4	5,6
SONDRIO	5,2	5,3	5,2
VARESE	5,4	5,3	5,4
LOMBARDIA	5,5	5,4	5,5