

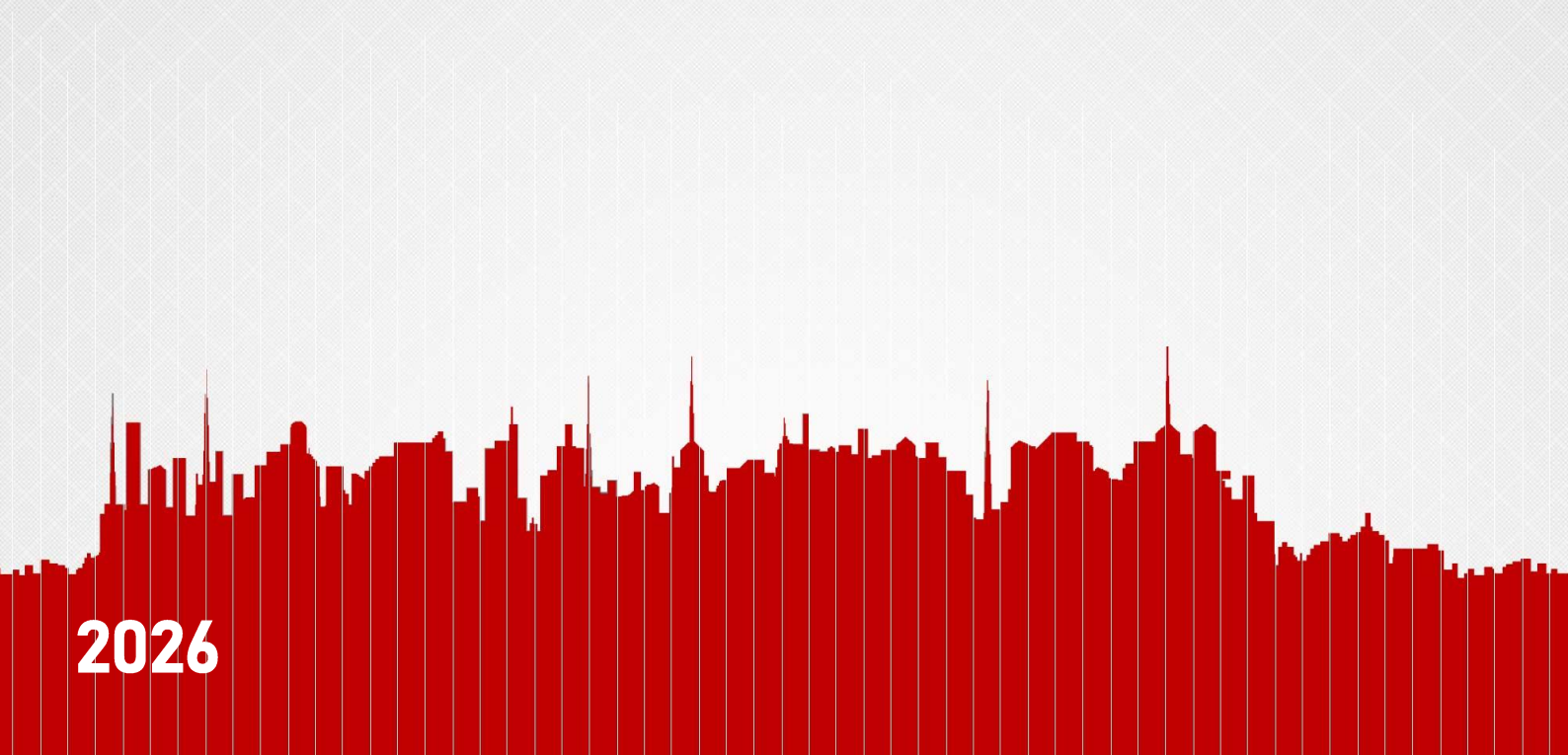


Statistiche regionali

Il mercato immobiliare regionale

LOMBARDIA

2026



a cura della

Direzione regionale Lombardia
(Giovanna Binda, Gabriele Marciano)

Ufficio Provinciale Territorio di Milano (Sergio Cerutti)

Direzione provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale Territorio
(Simona Di Bitetto)

Direzione provinciale di Brescia – Ufficio Provinciale Territorio
(Gianluca Delmonaco)

Direzione provinciale di Como – Ufficio Provinciale Territorio
(Roberta Rizzo)

Direzione provinciale di Cremona – Ufficio Provinciale Territorio
(Martina Presepì)

Direzione provinciale di Lecco – Ufficio Provinciale Territorio
(Roberta Rizzo)

Direzione provinciale di Lodi – Ufficio Provinciale Territorio
(Davide Finotti)

Direzione provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale Territorio
(Martina Presepì)

Direzione provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
(Antonio Cataldi)

Direzione provinciale di Sondrio – Ufficio Provinciale Territorio
(Ivan Mossini)

Direzione provinciale di Varese – Ufficio Provinciale Territorio
(Assunta La Torre)

in collaborazione con
Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare
DC SEOMI



Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare
dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **5 giugno 2026**
periodo di riferimento: **anno 2025**

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.

Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi.

Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Statistiche regionali: Lombardia – Indice dei contenuti

Il mercato immobiliare residenziale della regione	2
Le compravendite	5
Le dimensioni	8
Le quotazioni	10
Le locazioni.....	12
FOCUS provinciale – MILANO	14
La provincia	15
Il comune	18
FOCUS provinciale - BERGAMO	25
La provincia	26
Il comune	29
FOCUS provinciale - BRESCIA	30
La provincia	31
Il comune	34
FOCUS provinciale - COMO	35
La provincia	36
Il comune	39
FOCUS provinciale - CREMONA	40
La provincia	41
Il comune	44
FOCUS provinciale - LECCO	45
La provincia	46
Il comune	49
FOCUS provinciale - LODI	50
La provincia	51
Il comune	54
FOCUS provinciale - MANTOVA	55
La provincia	56
Il comune	59
FOCUS provinciale - MONZA E BRIANZA	60
La provincia	61
Il comune	64
FOCUS provinciale - PAVIA	65
La provincia	66
Il comune	69
FOCUS provinciale - SONDRIO	70
La provincia	72
Il comune	75
FOCUS provinciale - VARESE	76
La provincia	77
Il comune	80
Indice delle Figure	81
Indice delle Tabelle	83

Il mercato immobiliare residenziale della regione

La pubblicazione analizza il mercato immobiliare residenziale nella regione Lombardia su più livelli territoriali ed è articolata in due parti.

La prima parte fornisce una lettura sintetica e comparata del mercato su scala regionale, suddivisa nelle seguenti sezioni:

- **Le compravendite:** dedicata all'analisi delle compravendite mediante gli **indicatori del mercato (NTN, IMI)** a livello provinciale e dei comuni capoluoghi;
- **Le dimensioni:** dedicata all'analisi delle compravendite per **superfici delle abitazioni e classi dimensionali**, a livello provinciale e dei comuni capoluoghi;
- **Le quotazioni:** dedicata all'analisi delle **quotazioni immobiliari** nei comuni capoluoghi di provincia e nel restante territorio provinciale (comuni non capoluoghi);
- **Le locazioni:** dedicata all'analisi del mercato delle locazioni in termini di **n. di abitazioni locate** per intero e di **indicatore del mercato delle locazioni (IML)**, con riferimento all'intera regione e ai distinti segmenti di mercato (ordinari/agevolati e transitori/di lungo periodo).

La seconda parte è invece dedicata ai focus provinciali, nei quali l'analisi viene approfondita a scala provinciale e comunale. In particolare ogni focus è suddiviso in due sezioni:

- **La provincia:** dedicata all'analisi delle compravendite mediante gli **indicatori del mercato (NTN, IMI)** e delle **quotazioni immobiliari** riferite all'intero territorio provinciale, suddiviso in macroaree provinciali, nonché all'analisi delle locazioni in termini di **n. di abitazioni locate per intero** e di **indicatore del mercato delle locazioni (IML)**, con riferimento al capoluogo e ai distinti segmenti di mercato (ordinari/agevolati e transitori/di lungo periodo);
- **Il comune:** dedicata all'analisi delle compravendite mediante gli **indicatori del mercato (NTN, IMI)** e delle **quotazioni immobiliari** con dettaglio per zone OMI del capoluogo (nonché, per la città metropolitana di Milano, per macroaree urbane).

Con riferimento alla prima parte, si riepilogano di seguito i risultati dell'analisi svolta e si commentano nel dettaglio i dati riportati nelle singole tabelle e nei relativi grafici.

Le compravendite:

Nel 2025 il mercato immobiliare regionale evidenzia una crescita dei volumi di scambio (+7,0%), accompagnata da un incremento dell'intensità del mercato (IMI). La dinamica risulta diffusa su tutte le province, con incrementi particolarmente rilevanti in alcuni contesti territoriali. Nei comuni capoluogo la crescita si presenta più contenuta (+4,8%) e con alcune situazioni eterogenee, che evidenziano una maggiore variabilità rispetto al resto del territorio. Le serie storiche mostrano un ciclo articolato, caratterizzato da una fase espansiva fino al 2019, da una contrazione nel 2020 e da una ripresa marcata nel biennio 2021-2022, seguita da una fase di assestamento e da una nuova crescita nel 2025.

In dettaglio, nella **tabella 1** e nella **tabella 2** sono riportati i principali dati del settore residenziale regionale: i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle province e dei comuni capoluogo.

L'analisi dei dati aggregati delle intere province (**tabella 1**) mostra per il 2025 un NTN regionale complessivo pari a 162.189, con un incremento del 7,0% rispetto al 2024. Parallelamente l'indice IMI risulta pari al 2,85%, con un incremento di 0,18 punti rispetto all'anno precedente. L'incremento degli indicatori è generalizzato su tutte le province, si segnalano in particolare gli incrementi degli NTN di Lodi (+17,9%), Varese (+10,9%) e Pavia (+9,5%).

La **tabella 2** evidenzia un andamento analogo nei comuni capoluogo: complessivamente nella regione si registrano 40.464 NTN, con un incremento del 4,8% per l'NTN e di 0,12 punti per l'IMI rispetto al 2024. La tendenza positiva del mercato residenziale è particolarmente evidente in termini di variazioni percentuali degli NTN nei capoluoghi di Varese (+13,3%), Pavia (+11,9%) e Cremona (+9,3%); in controtendenza, si registra un sensibile calo nei capoluoghi di Bergamo (-4,7%), Como (-1,1%), Mantova (-1,0%) e Sondrio (-0,6%).

In **figura 1** è riportato il grafico con la serie storica dal 2011 dell'indice delle compravendite di abitazioni. Il grafico illustra il ciclo del mercato residenziale, con una fase inizialmente decrescente nel biennio 2012-2013, seguita da un recupero progressivo fino al 2019, con una dinamica più accentuata nei capoluoghi. A partire dal 2020, il mercato ha subito un brusco calo a causa della crisi economica legata all'emergenza sanitaria, per poi riprendersi nel biennio 2021-2022. Nel 2023 si è registrato un nuovo calo, seguito da una situazione di stagnazione nel 2024. In generale, i dati sugli indici relativi ai volumi di scambio in Lombardia registrati nel 2025 mostrano complessivamente una crescita, più evidente nei comuni minori, come evidenziato nei grafici di figura 1 (NTN) e di figura 2 (IMI).

Nel grafico in **figura 2** è riportato l'andamento dal 2011 dell'IMI: tale indice presenta un andamento coerente con quello delle compravendite, evidenziando la fase di ripresa economica del biennio 2021-2022 cui segue il brusco calo del 2023, seguito dall'andamento stazionario nel 2024 e successiva ripresa nel 2025.

Nelle mappe tematiche di **figura 3** e **figura 4** sono rappresentate le distribuzioni delle compravendite di abitazioni e dell'IMI nei comuni della regione, consentendo, attraverso il cromatismo, una lettura comparata della dinamica del mercato nei diversi ambiti territoriali.

In particolare la prima mappa mostra 801 comuni (su un totale di 1.503 comuni) nei quali sono state compravendute meno di 50 abitazioni, tra cui un comune senza alcuna compravendita nel 2025. I comuni nei quali sono state superate le 500 abitazioni compravendute risultano pari a 36 (erano 38 nel 2024); tra questi si distinguono i capoluoghi di Milano, Monza Brianza, Bergamo e Brescia con oltre 2.000 abitazioni compravendute.

La seconda mappa mostra invece 428 comuni con un IMI superiore al 3%, in aumento rispetto al 2024 (erano 279 comuni); 649 comuni con IMI tra il 2% e il 3% (erano 690 nel 2024) e 422 comuni con IMI inferiore al 2%, localizzati prevalentemente nelle aree montane lombarde e nelle aree pianeggianti dell'Oltrepò (erano 532 nel 2024).

Le dimensioni:

La superficie media delle abitazioni compravendute nel 2025 si mantiene sostanzialmente stabile rispetto al 2024, con valori medi più elevati nelle province e più contenuti nei capoluoghi. Le classi dimensionali maggiormente scambiate restano quelle intermedie (50-115 m²), confermando una domanda orientata verso tipologie residenziali standard.

In dettaglio, nella **tabella 3** sono riportati i dati della superficie media delle abitazioni compravendute e la relativa variazione annua, nelle province e nei capoluoghi della regione. La media regionale per le province è pari a 101,5 m² (+0,9 m² rispetto al 2024), mentre per i capoluoghi è pari a 87,9 m² (-0,1 m² rispetto al 2024). In particolare, è nei comuni della provincia di Milano che le abitazioni compravendute sono mediamente più piccole (87,9 m²) mentre tra i capoluoghi è sempre Milano che registra il minimo (80,5 m²). La provincia ove si compravendono le residenze con superficie media più elevata è Mantova (134,8 m²). Il comune capoluogo ove si vendono gli appartamenti mediamente più grandi è Mantova (105,9 m²).

Nella **tabella 4** e nella **tabella 5** sono riportate le compravendite in base alla classe dimensionale, rispettivamente per le province ed i comuni capoluogo. In particolare, la tabella 4 mostra che le tipologie maggiormente compravendute nelle province appartengono alle classi da 50 m² a 85 m² (56.477 NTN di cui 23.113 nella sola provincia di Milano) e da 85 m² a 115 m² (43.834 NTN di cui 14.318 in provincia di Milano). Nei comuni capoluogo (tabella 5) sono i tagli da 50 m² a 85 m² ad essere maggiormente compravenduti (15.853 NTN di cui 10.638 nel comune di Milano).

La **tabella 6** e la **tabella 7** riportano la variazione percentuale annua del numero di transazioni per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia e per capoluogo. La tabella 6 evidenzia, a livello regionale, che l'incremento percentuale più elevato delle compravendite avvenute nel 2025 rispetto al 2024 si è riscontrato per la classe dimensionale oltre i 145 m² (+9,8%). A livello provinciale, il maggior incremento è stato registrato nella provincia di Lodi, con un +23,4%. Al contrario, la provincia di Cremona evidenzia l'incremento minimo di compravendite per la classe fino a 50 m², con una diminuzione pari al -30,4%. Per quanto riguarda i capoluoghi (tabella 7) la classe di superficie tra 115 m² e 145 m² ha registrato l'incremento massimo a Sondrio, con un +57,6%, e quello minimo a Lodi, per la classe fino a 50 m², con un calo del -25,3%.

Le quotazioni:

Nel 2025 le quotazioni medie risultano in crescita sia nei capoluoghi sia nei comuni non capoluogo, con incrementi più marcati nei primi. L'analisi territoriale evidenzia differenze significative tra ambiti urbani e aree periferiche, con livelli di prezzo più elevati nei capoluoghi e nei contesti a maggiore attrattività. La serie storica delle quotazioni mostra un trend crescente a partire dal 2016, con un'accelerazione negli anni più recenti.

In dettaglio, nella **tabella 8** sono indicate le quotazioni medie e la loro variazione annua sia per i comuni capoluogo, che per i restanti comuni delle province. A livello regionale la quotazione media è incrementata sia nei comuni capoluogo (4.088 €/m², +6,2%) che nei comuni non capoluogo (1.458 €/m², +2,7%). A livello provinciale, l'incremento più marcato delle quotazioni nei comuni non capoluogo è stato registrato nella provincia di Varese (+7,7% e quotazione media pari a 1.378 €/m²). Il capoluogo più caro è Milano (5.458 €/m²) che registra anche la crescita maggiore (+6,9%) e quello meno caro è Cremona (1.250 €/m², +1,6%). La quotazione media meno cara in assoluto è stata rilevata nei comuni della provincia di Mantova (810 €/m², +4,2%).

La **figura 5** mostra l'andamento dell'indice delle quotazioni, in media regionale, per i comuni capoluogo e per i restanti comuni, a partire dal 2011, assunto come anno base. L'andamento delle quotazioni evidenzia una crescita ininterrotta a livello regionale dal 2016 al 2025, con andamento più marcato nei comuni capoluogo.

La mappa tematica di **figura 6** mostra il differenziale delle quotazioni medie comunali rispetto al valore medio nazionale ove spiccano come Comuni con quotazioni più alte, oltre al capoluogo lombardo, quelli turistici in provincia di Sondrio (Bormio, Livigno), Brescia (Sirmione, Ponte di Legno) e Campione d'Italia (CO).

Le locazioni:

Il mercato delle locazioni nel 2025 evidenzia una crescita moderata dei volumi (+2,6%) e un elevato livello di dinamicità (IML pari al 9,4%). La struttura del mercato resta dominata dai contratti ordinari di lungo periodo, pur in presenza di una crescita significativa dei segmenti agevolati e transitori. Nel confronto con il mercato delle compravendite, le locazioni mostrano una dinamica più stabile, con una minore volatilità nel periodo post-pandemico.

L'analisi delle locazioni è introdotta con finalità di inquadramento generale a scala regionale; nel prosieguo del documento essa è ripresa con maggiore dettaglio nella specifica sezione dedicata.

Di seguito si procede all'analisi di dettaglio dei dati riportati nelle tabelle e nelle figure richiamate per ciascuna sezione.

Le compravendite

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per provincia
BERGAMO	17.936	3,3%	2,76%	0,08	11,1%
BRESCIA	18.374	7,2%	2,51%	0,16	11,3%
COMO	9.483	5,8%	2,61%	0,14	5,8%
CREMONA	5.009	5,1%	2,63%	0,13	3,1%
LECCO	4.915	7,2%	2,33%	0,15	3,0%
LODI	3.898	17,9%	3,26%	0,49	2,4%
MANTOVA	5.567	8,3%	2,65%	0,20	3,4%
MILANO	56.177	6,7%	3,17%	0,18	34,6%
MONZA BRIANZA	14.418	6,9%	3,25%	0,20	8,9%
PAVIA	9.330	9,5%	2,86%	0,25	5,8%
SONDRIO	2.709	1,3%	1,48%	0,01	1,7%
VARESE	14.371	10,9%	2,91%	0,28	8,9%
LOMBARDIA	162.189	7,0%	2,85%	0,18	100,0%

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per provincia
BERGAMO	2.152	-4,7%	3,07%	-0,17	5,3%
BRESCIA	3.199	7,9%	3,01%	0,22	7,9%
COMO	1.391	-1,1%	2,84%	-0,04	3,4%
CREMONA	1.156	9,3%	2,78%	0,23	2,9%
LECCO	658	-1,0%	2,42%	-0,03	1,6%
LODI	744	4,2%	2,98%	0,12	1,8%
MANTOVA	877	-1,0%	2,90%	-0,04	2,2%
MILANO	25.173	4,9%	3,00%	0,12	62,2%
MONZA BRIANZA	2.135	7,4%	3,32%	0,21	5,3%
PAVIA	1.299	11,9%	2,78%	0,29	3,2%
SONDRIO	337	-0,6%	2,35%	-0,03	0,8%
VARESE	1.344	13,3%	2,94%	0,34	3,3%
LOMBARDIA	40.464	4,8%	2,97%	0,12	100,0%

Figura 1: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

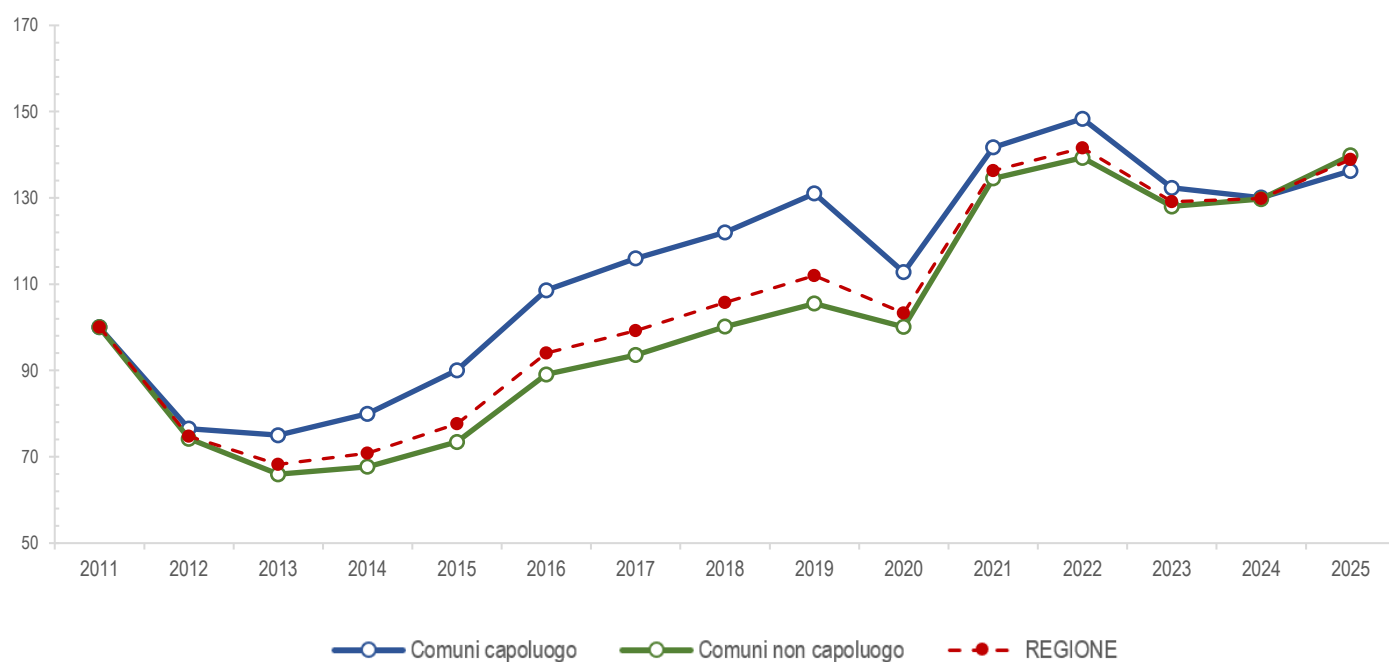


Figura 2: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

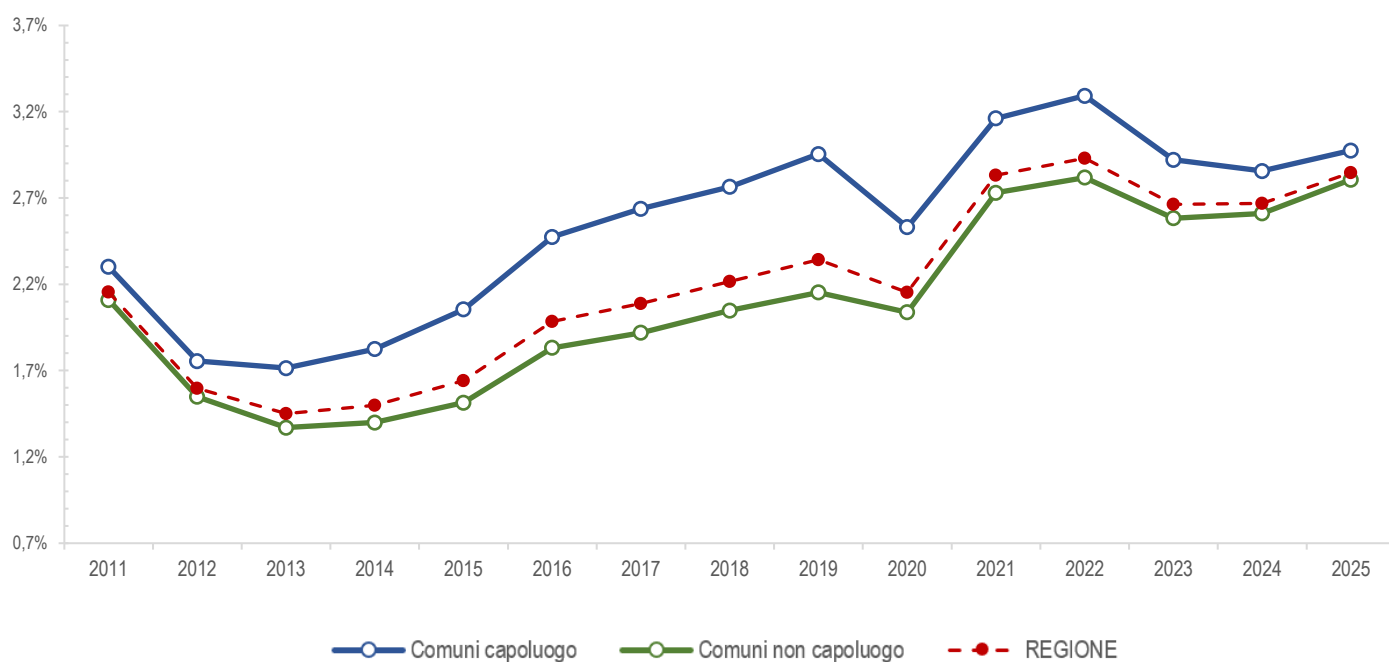


Figura 3: Distribuzione NTN 2025 nei comuni della regione

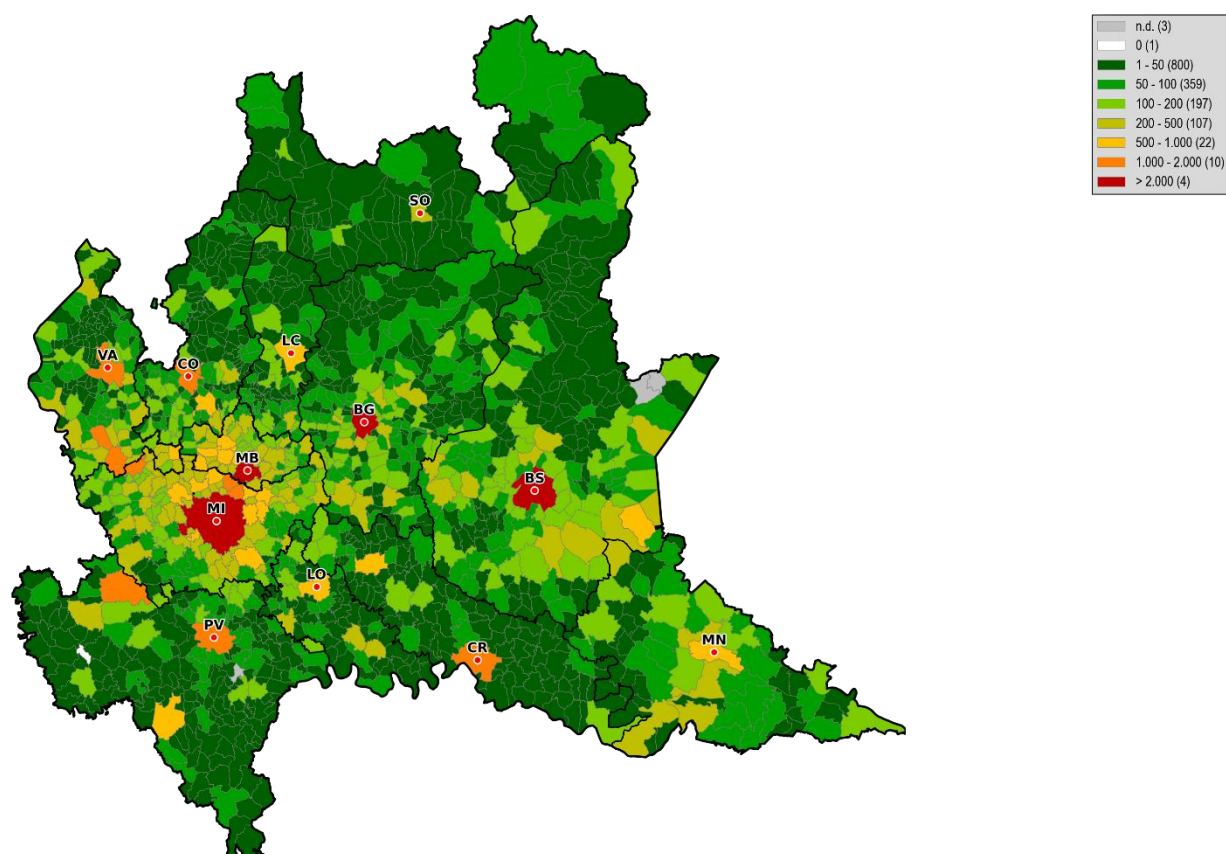
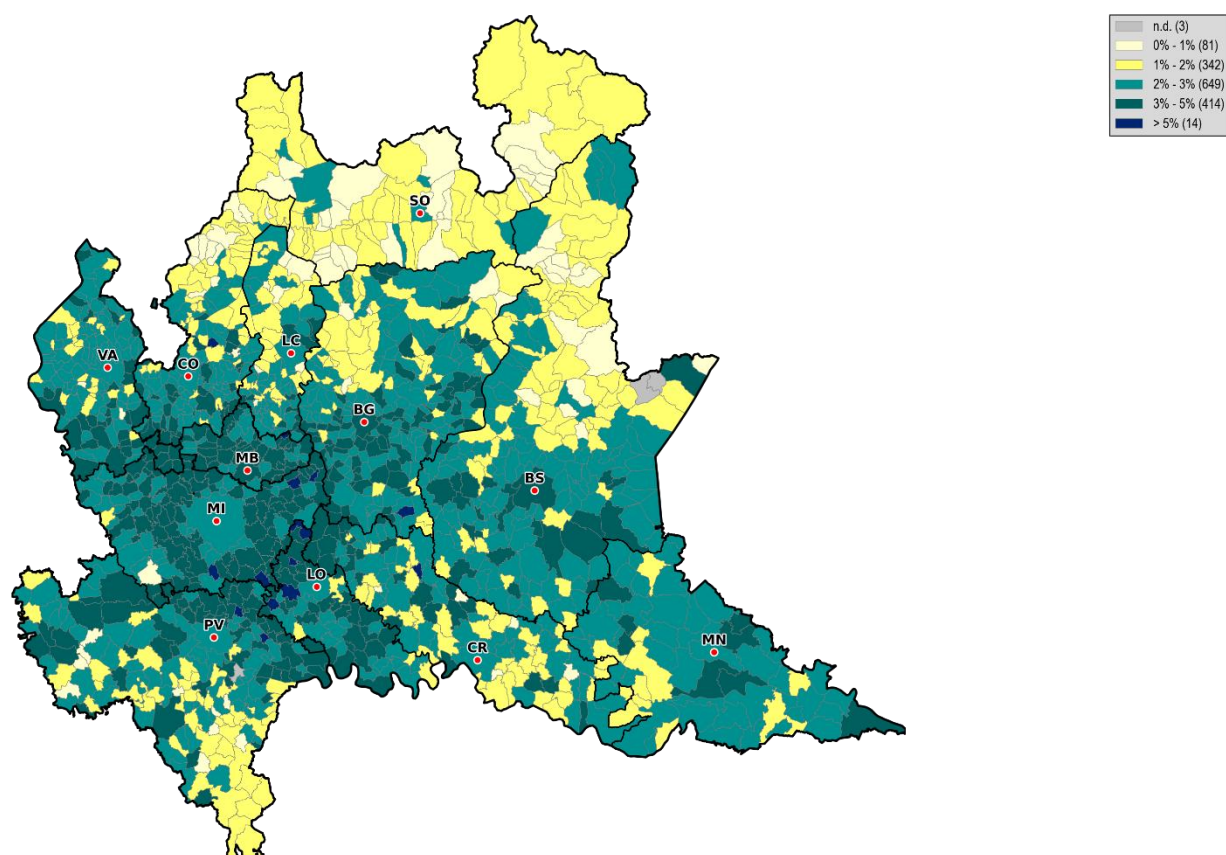


Figura 4: Distribuzione IMI 2025 nei comuni della regione



Le dimensioni

Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo

Provincia	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2025	STN media Differenza m ² 2025/24	STN media m ² 2025	STN media Differenza m ² 2025/24
BERGAMO	105,9	1,2	101,7	-0,3
BRESCIA	113,5	1,1	103,3	0,9
COMO	107,3	1,4	99,9	-0,7
CREMONA	123,4	2,4	103,7	2,1
LECCO	104,8	0,9	99,5	1,5
LODI	102,3	0,0	94,2	2,5
MANTOVA	134,8	2,6	105,9	-1,1
MILANO	87,9	0,5	80,5	-0,4
MONZA BRIANZA	97,3	0,0	97,2	2,1
PAVIA	109,5	-1,0	88,4	0,5
SONDRIO	88,8	2,5	93,0	2,9
VARESE	109,6	1,7	103,4	-1,8
LOMBARDIA	101,5	0,9	87,9	-0,1

Tabella 4: NTN 2025 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
BERGAMO	1.593	5.340	5.257	2.897	2.848	17.936
BRESCIA	1.397	5.406	4.794	2.909	3.868	18.374
COMO	732	3.161	2.640	1.406	1.544	9.483
CREMONA	196	1.244	1.368	909	1.292	5.009
LECCO	446	1.622	1.417	651	780	4.915
LODI	270	1.373	1.174	518	563	3.898
MANTOVA	155	1.280	1.405	897	1.830	5.567
MILANO	8.390	23.113	14.318	5.655	4.702	56.177
MONZA BRIANZA	1.218	5.303	4.373	1.904	1.620	14.418
PAVIA	623	3.047	2.487	1.376	1.797	9.330
SONDRIO	503	1.004	604	309	290	2.709
VARESE	1.018	4.583	3.997	2.048	2.724	14.371
LOMBARDIA	16.541	56.477	43.834	21.479	23.858	162.189

Tabella 5: NTN 2025 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
BERGAMO	257	615	645	354	281	2.152
BRESCIA	282	1.029	929	507	453	3.199
COMO	129	495	403	194	170	1.391
CREMONA	70	378	368	176	163	1.156
LECCO	61	210	223	78	86	658
LODI	70	288	227	86	74	744
MANTOVA	52	269	290	147	118	877
MILANO	5.716	10.638	5.055	2.006	1.758	25.173
MONZA BRIANZA	197	796	632	283	227	2.135
PAVIA	165	559	330	143	102	1.299
SONDRIO	49	107	95	53	32	337
VARESE	130	470	360	179	206	1.344
LOMBARDIA	7.178	15.853	9.557	4.206	3.670	40.464

Tabella 6: Variazione % NTN 2025/24 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
BERGAMO	12,2%	-0,1%	2,9%	2,5%	6,9%	3,3%
BRESCIA	2,6%	7,6%	5,6%	10,4%	8,0%	7,2%
COMO	-4,8%	8,1%	3,5%	11,5%	5,9%	5,8%
CREMONA	-30,4%	3,3%	7,1%	15,0%	6,8%	5,1%
LECCO	9,5%	6,9%	2,8%	5,9%	17,1%	7,2%
LODI	15,9%	19,5%	15,1%	15,8%	23,4%	17,9%
MANTOVA	-1,5%	12,3%	3,3%	8,6%	10,3%	8,3%
MILANO	6,6%	3,7%	10,9%	6,8%	9,9%	6,7%
MONZA BRIANZA	5,9%	6,5%	7,9%	3,4%	10,7%	6,9%
PAVIA	20,3%	9,0%	10,0%	10,4%	5,5%	9,5%
SONDRIO	-13,6%	3,1%	1,9%	6,2%	23,0%	1,3%
VARESE	10,1%	7,8%	11,3%	11,4%	15,7%	10,9%
LOMBARDIA	5,5%	5,4%	7,9%	7,9%	9,8%	7,0%

Tabella 7: Variazione % NTN 2025/24 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
BERGAMO	29,4%	-14,9%	-4,4%	-6,8%	-0,8%	-4,7%
BRESCIA	13,1%	9,2%	1,1%	12,7%	11,8%	7,9%
COMO	-14,3%	0,2%	-1,0%	28,6%	-16,8%	-1,1%
CREMONA	1,3%	3,6%	4,4%	28,6%	22,8%	9,3%
LECCO	-9,8%	-11,3%	11,5%	-6,8%	12,9%	-1,0%
LODI	-25,3%	8,5%	8,7%	7,7%	10,6%	4,2%
MANTOVA	-3,3%	10,5%	-10,1%	16,9%	-15,4%	-1,0%
MILANO	8,5%	2,8%	7,1%	-1,3%	7,7%	4,9%
MONZA BRIANZA	17,8%	3,0%	4,9%	10,8%	19,9%	7,4%
PAVIA	-7,3%	18,4%	14,8%	14,0%	4,0%	11,9%
SONDRIO	-13,8%	-6,0%	-12,9%	57,6%	29,6%	-0,6%
VARESE	35,6%	21,8%	-2,4%	12,9%	15,7%	13,3%
LOMBARDIA	8,0%	3,2%	4,2%	4,8%	7,0%	4,8%

Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
BERGAMO	1.962	1,5%	1.180	0,5%
BRESCIA	1.858	-0,3%	1.495	2,1%
COMO	2.551	5,2%	1.450	0,9%
CREMONA	1.250	1,6%	875	3,8%
LECCO	1.622	4,2%	1.226	2,1%
LODI	1.685	5,3%	1.117	4,5%
MANTOVA	1.277	4,1%	810	4,2%
MILANO	5.458	6,9%	1.932	2,6%
MONZA BRIANZA	2.517	1,6%	1.773	3,0%
PAVIA	1.900	1,4%	1.028	1,8%
SONDRIO	1.377	-0,5%	1.531	1,3%
VARESE	1.521	5,0%	1.378	7,7%
LOMBARDIA	4.088	6,2%	1.458	2,7%

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

Figura 5: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

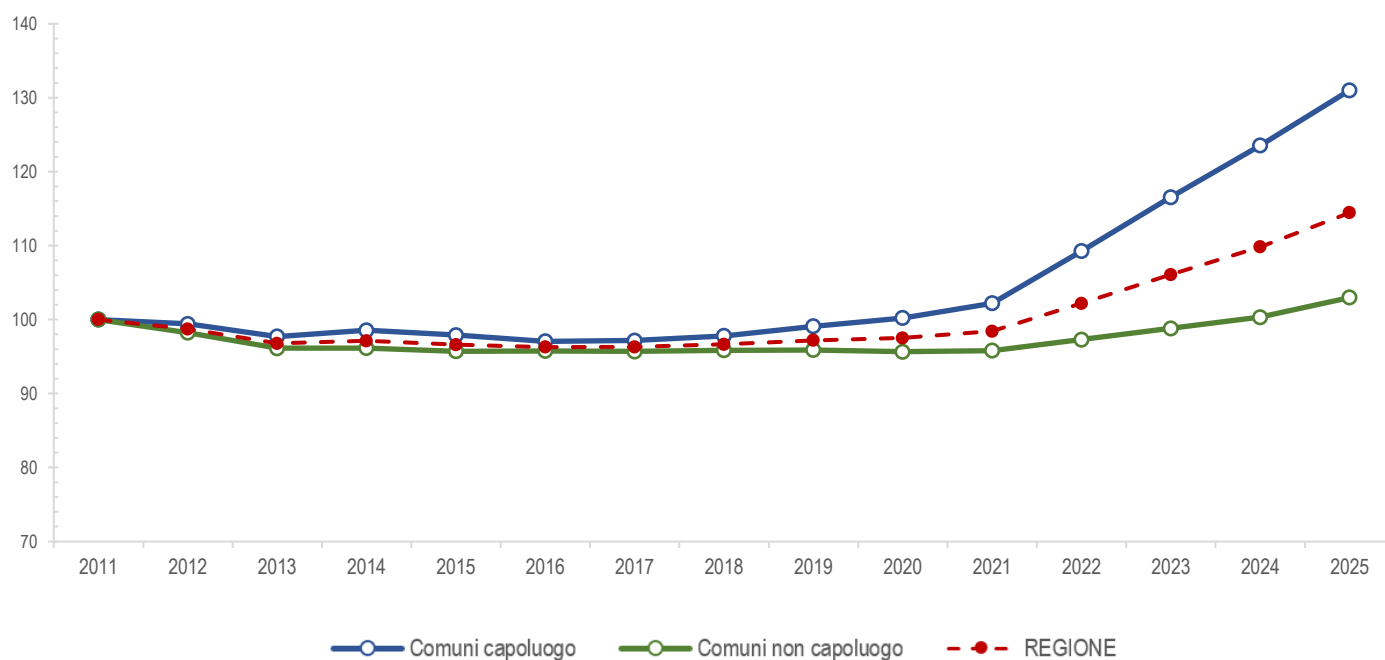
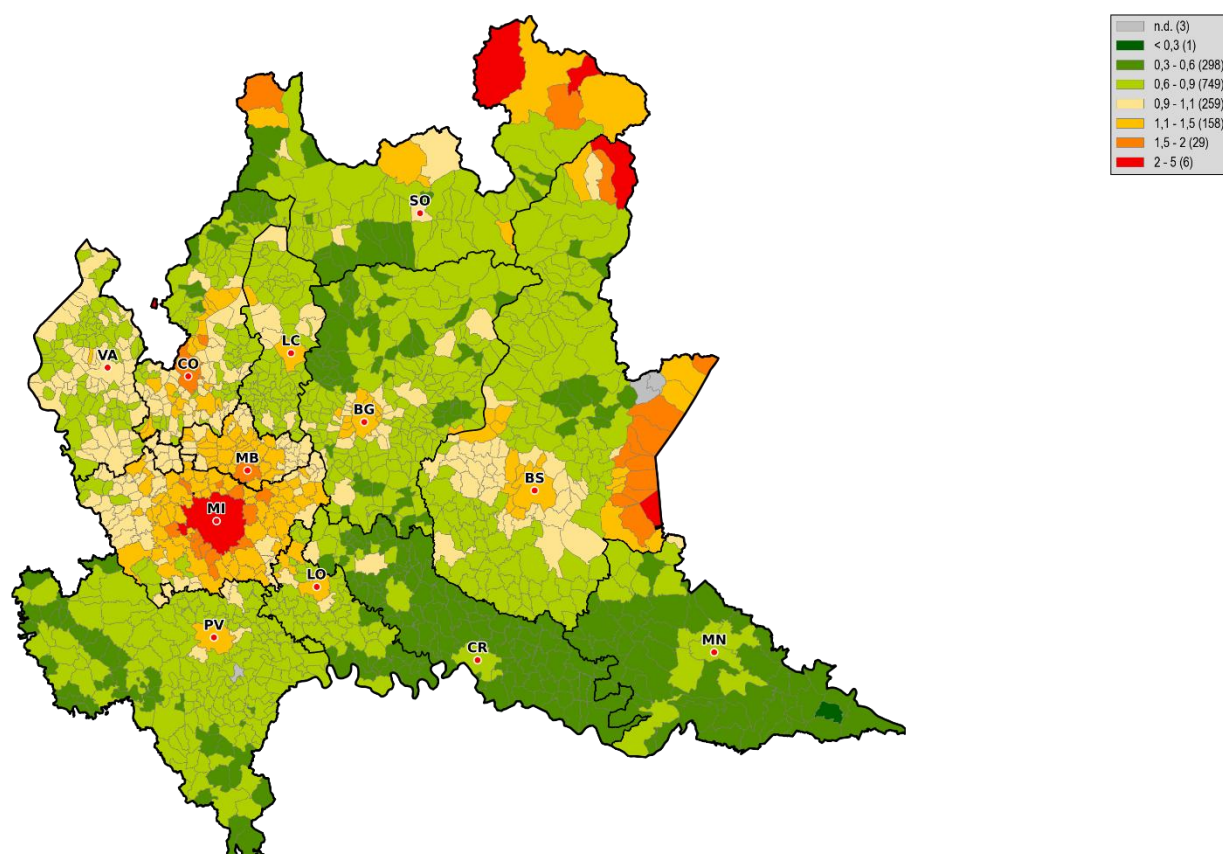


Figura 6: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2025 (valore medio nazionale =1)



Le locazioni

In dettaglio, nella **tabella 9** sono riportati il numero di abitazioni locate per intero nel 2025, la relativa variazione annua rispetto al 2024 e l'indicatore di dinamicità del mercato delle locazioni (IML), inteso come quota dello stock residenziale locabile (ossia depurato degli immobili utilizzati come abitazioni principali), oggetto di locazione. I dati sono distinti nei quattro segmenti di mercato: ordinario transitorio (ORD_T), ordinario di lungo periodo (ORD_L), agevolato transitorio (AGE_T) e agevolato di lungo periodo (AGE_L), ove per transitorio si intendono i contratti con durata inferiore a 3 anni, mentre con agevolato si intendono i contratti di natura agevolata, quali, ad esempio, quelli per studenti relativi ad abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa, oppure quelli a canone concordato.

Complessivamente nella regione sono stati stipulati 211.059 nuovi contratti di locazione, con un incremento pari al +2,6% rispetto al 2024, accompagnato da un IML pari al 9,4%.

L'analisi disaggregata evidenzia una dinamica complessivamente positiva, con una crescita particolarmente marcata nel segmento agevolato di lungo periodo (AGE_L), che registra un aumento del +34,5%. Si discosta da tale andamento il segmento ordinario di lungo periodo (ORD_L), che evidenzia una flessione del -3,2%, pur continuando a rappresentare la quota prevalente del mercato (53,8%) e il valore più elevato dell'IML (5,0%).

Il grafico di **figura 7** mostra l'andamento dell'indice del numero di abitazioni locate (per intero) e di quelle compravendute (contate per quota, NTN), a partire dal 2018, assunto come anno base.

Nel 2019 entrambi i mercati mostrano una crescita analoga, leggermente più sostenuta per le compravendite. Nel 2020 si osserva una contrazione generalizzata, riconducibile al contesto emergenziale, che riporta le compravendite in prossimità dei livelli dell'anno base e le locazioni su valori lievemente inferiori.

Nel 2021 il mercato delle compravendite registra una forte ripresa dell'attività di scambio, ulteriormente consolidata nel 2022. Nel corso del 2023 tuttavia si rileva un'inversione di tendenza che compensa gli incrementi dell'anno precedente, mentre dal 2024 emerge una lieve ripresa.

Nel medesimo arco temporale, il mercato delle locazioni presenta una dinamica più contenuta: dopo il recupero nel 2021, con valori sostanzialmente allineati al periodo pre-pandemico, il numero delle abitazioni locate si mantiene pressoché stabile fino al 2025.

L'analisi per segmenti evidenzia tuttavia andamenti differenziati:

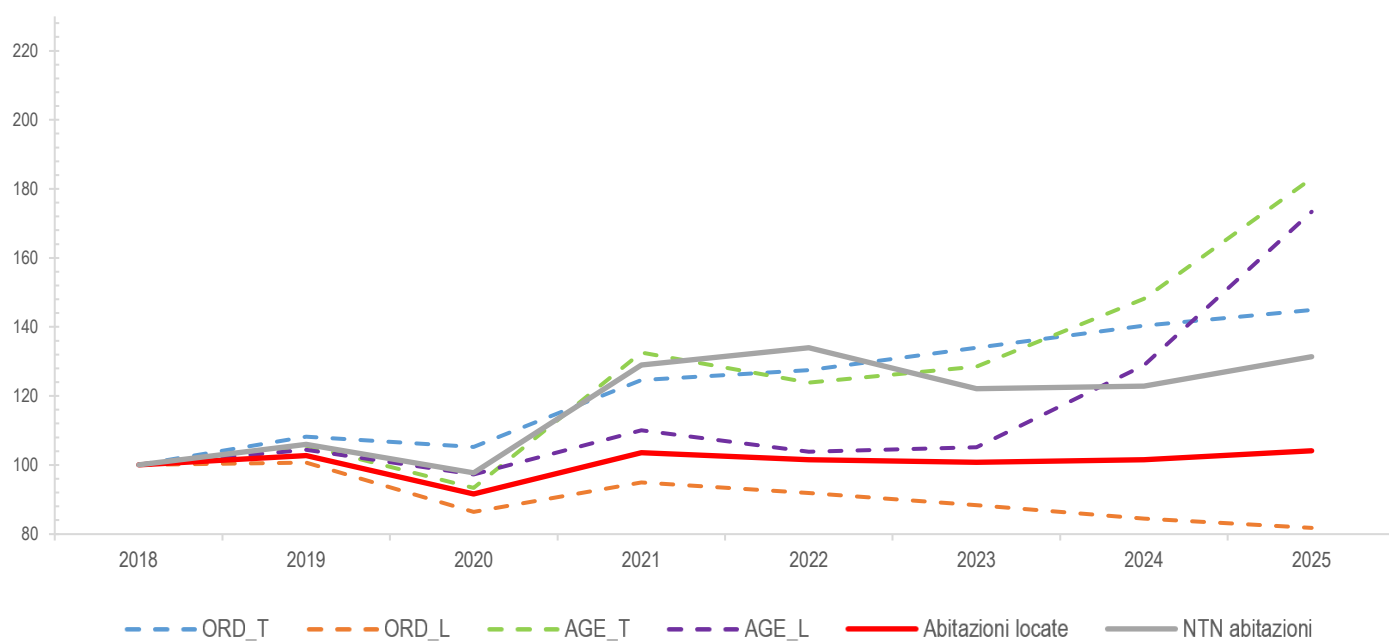
- il segmento agevolato transitorio (AGE_T), dopo la crescita registrata nel 2021 e la flessione nel 2022, mostra una crescita molto accentuata, raggiungendo nel 2025 un incremento di circa l'80% rispetto all'anno base;
- il segmento agevolato di lungo periodo (AGE_L) presenta una dinamica simile, con una crescita particolarmente accentuata a partire dal 2023 e livelli nel 2025 superiori di circa il 75% rispetto al 2018;
- il segmento ordinario transitorio (ORD_T) evidenzia una crescita progressiva e lineare nel periodo post-2021, attestandosi nel 2025 su valori superiori di circa il 40% rispetto all'anno base;
- il segmento ordinario di lungo periodo (ORD_L) rappresenta l'unico mercato che non ha recuperato i livelli pre-pandemici: dopo un parziale rialzo nel 2021, il trend si è mantenuto decrescente, con un livello nel 2025 inferiore di circa il 20% rispetto al 2018.

Nel complesso si rileva una crescita dei segmenti agevolati e transitori. Il mercato resta comunque dominato dalle locazioni ordinarie di lungo periodo, prevalenti sia in termini di volumi, sia di IML.

Tabella 9: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025	Abitazioni locate Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	68.941	3,2%	32,7%	3,1%
ORD_L	113.506	-3,2%	53,8%	5,0%
AGE_T	6.083	23,5%	2,9%	0,3%
AGE_L	22.529	34,5%	10,7%	1,0%
LOMBARDIA	211.059	2,6%	100,0%	9,4%

Figura 7: Numero indice del numero di abitazioni compravendute, locate e per segmento di mercato



FOCUS provinciale – MILANO

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla città Metropolitana di Milano, suddivisa in macroaree ovvero aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (figura 8).

Nel 2025, dopo il calo del 1,6% registrato nell'anno precedente, il Numero di Transazioni Normalizzato (NTN) della Città metropolitana di Milano torna a salire registrando un aumento del 6,7% su base annua attestandosi così a 56.177 transazioni normalizzate (tabella 10). L'analisi territoriale evidenzia un andamento differenziato tra le macroaree provinciali e quella della città di Milano, infatti, se da un lato le macroaree della provincia crescono mediamente dell'8,4%, nel capoluogo lombardo l'NTN registra un incremento del 4,9%. Nel dettaglio delle singole macroaree, l'Alto Milanese registra l'incremento più elevato (+9,8%), seguita dall'Abbatense Magentino (8,4%), Sud Milano (+8,2%), Cintura Nord (+7,9%) e Diretrice Est (+7,7%).

Il mercato delle compravendite si conferma fortemente concentrato nel capoluogo che assorbe il 44,8% delle transazioni complessive (25.173 NTN). La restante quota (55,2%), circa 31.000 transazioni, è così distribuita nelle macroaree: Cintura Nord (18,2%; 10.214 NTN), Diretrice Est (11%; 6.194 NTN), Abbatense Magentino (9,4%; 5.255 NTN), Sud Milano (8,9%; 5.023 NTN) e Alto Milanese (7,7%; 4.318 NTN).

L'Indice di Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) registra nel 2025 un lieve incremento rispetto all'anno precedente (+0,18 punti), attestandosi su un valore medio di 3,17% (tabella 10). I valori risultano generalmente allineati tra le macroaree nell'intorno del 3,2% - 3,4%, con l'eccezione della Diretrice Est che si attesta ad un livello più elevato (3,64%). In termini differenziali rispetto al 2024, come già rilevato per l'andamento NTN, si registra una scollatura tra il capoluogo e le restanti macroaree provinciali. Se sul fronte dei comuni non capoluogo si registra un incremento medio di 0,25, nel capoluogo l'incremento risulta sostanzialmente dimezzato (+0,12); tale circostanza fa sì che il differenziale medio provinciale si attesti a 0,18.

Il grafico di figura 9 riporta l'andamento del numero indice NTN per l'intera area metropolitana, distinguendo tra capoluogo e i comuni non capoluogo. Dopo una fase di dinamica sostanzialmente allineata, nel 2012 si registra una flessione generalizzata. Dal 2013 il capoluogo avvia una fase di ripresa, anticipando di un anno l'andamento dei comuni della provincia, con una crescita che si protrae fino al 2019. Nel 2020 si osserva una brusca contrazione in concomitanza con l'emergenza sanitaria da COVID-19, seguita da un recupero nel biennio 2021-2022. Nel 2023 emerge una nuova inversione di tendenza, che prosegue nel 2024 limitatamente al capoluogo, mentre nei comuni della provincia i livelli si mantengono sostanzialmente stabili. Nel 2025 entrambi i mercati tornano a salire.

Il grafico di figura 10 rappresenta la serie storica dell'IMI. Fino al 2012 si rileva una tendenza decrescente, con valori più elevati nei comuni non capoluogo rispetto al comune di Milano. Nel 2013 le curve si intersecano, dando avvio a dinamiche differenziate. Dal 2014 si osserva una fase di crescita generalizzata, interrotta nel 2020 da una contrazione dello 0,38% a livello provinciale. Nel biennio successivo (2021-2022) si registra un forte recupero, con il raggiungimento nel 2022 del massimo storico dell'indice, superiore ai livelli pre-pandemici. A partire dal 2020 il differenziale tra capoluogo e resto della provincia tende a ridursi sensibilmente. Nel 2023, i comuni non capoluogo tornano a presentare valori superiori al capoluogo, mentre nel 2024 l'IMI evidenzia una nuova flessione diffusa. Nel 2025 entrambi i mercati registrano un nuovo rialzo.

La tabella 11 e il grafico di figura 11 illustrano l'andamento delle quotazioni medie OMI. Nel 2025 continua la tendenza al rialzo delle quotazioni in atto dal 2022, la quotazione media provinciale si attesta a 3.604 €/m², con un incremento del 5,8% rispetto al 2024. L'incremento medio provinciale è sostenuto in larga misura dall'andamento del capoluogo, nella città di Milano, infatti, la quotazione media raggiunge i 5.458 €/m², registrando un incremento del 6,9% su base annua. Al netto del capoluogo, le restanti macroaree presentano valori medi significativamente inferiori. La quotazione media più bassa, pur registrando un incremento del 1,5%, rimane quella dell'Alto Milanese (1.577 €/m²). Le macroaree Cintura Nord, Diretrice Est e Sud Milano si attestano intorno ai 2.000 €/m², con incrementi compresi tra il 2% e il 3,5%. L'Abbatense Magentino con un rialzo del 2,7%, raggiunge la quotazione di 1.821 €/m².

Dall'analisi della serie storica figura 11 emerge che, dopo una fase di lieve flessione nel periodo 2011-2013, le quotazioni si stabilizzano nei comuni non capoluogo a partire dal 2014, mentre nel capoluogo si registra ancora un breve ciclo negativo. Successivamente, i valori riprendono a crescere, inizialmente nella città di Milano e, con un certo ritardo, anche nel resto della provincia. Nel capoluogo la crescita si consolida a partire dal 2017-18, con un'accelerazione significativa nel 2019. Nel 2020 l'impatto della pandemia si riflette in una lieve riduzione dei valori nei comuni non capoluogo, mentre il capoluogo registra comunque un incremento seppur contenuto (+1,5%). Nel 2021 e nel 2022 si osserva una fase di espansione generalizzata, più accentuata nella città di Milano. La dinamica positiva dei prezzi registrata nel biennio 2023-24 prosegue anche nel 2025 per entrambi i mercati analizzati seppur con pendenze differenti, la curva dei comuni non capoluogo risulta molto più dolce rispetto all'impennata delle quotazioni rilevabile nella città di Milano.

In tabella 12 si propone il quadro delle abitazioni locatate per la sola città di Milano distinte per segmento di mercato. Nella città di Milano il numero di abitazioni locatate nel 2025 è pari a 64.278 in crescita dell'8,1% rispetto al 2024. L'indicatore di intensità del mercato delle locazioni (IML) si attesta al 16,3%. La quota percentuale più elevata dei contratti stipulati rientra nel segmento riguardante le locazioni ordinarie a lungo periodo (45,4%).

La provincia

Figura 8: Macroaree provinciali di Milano

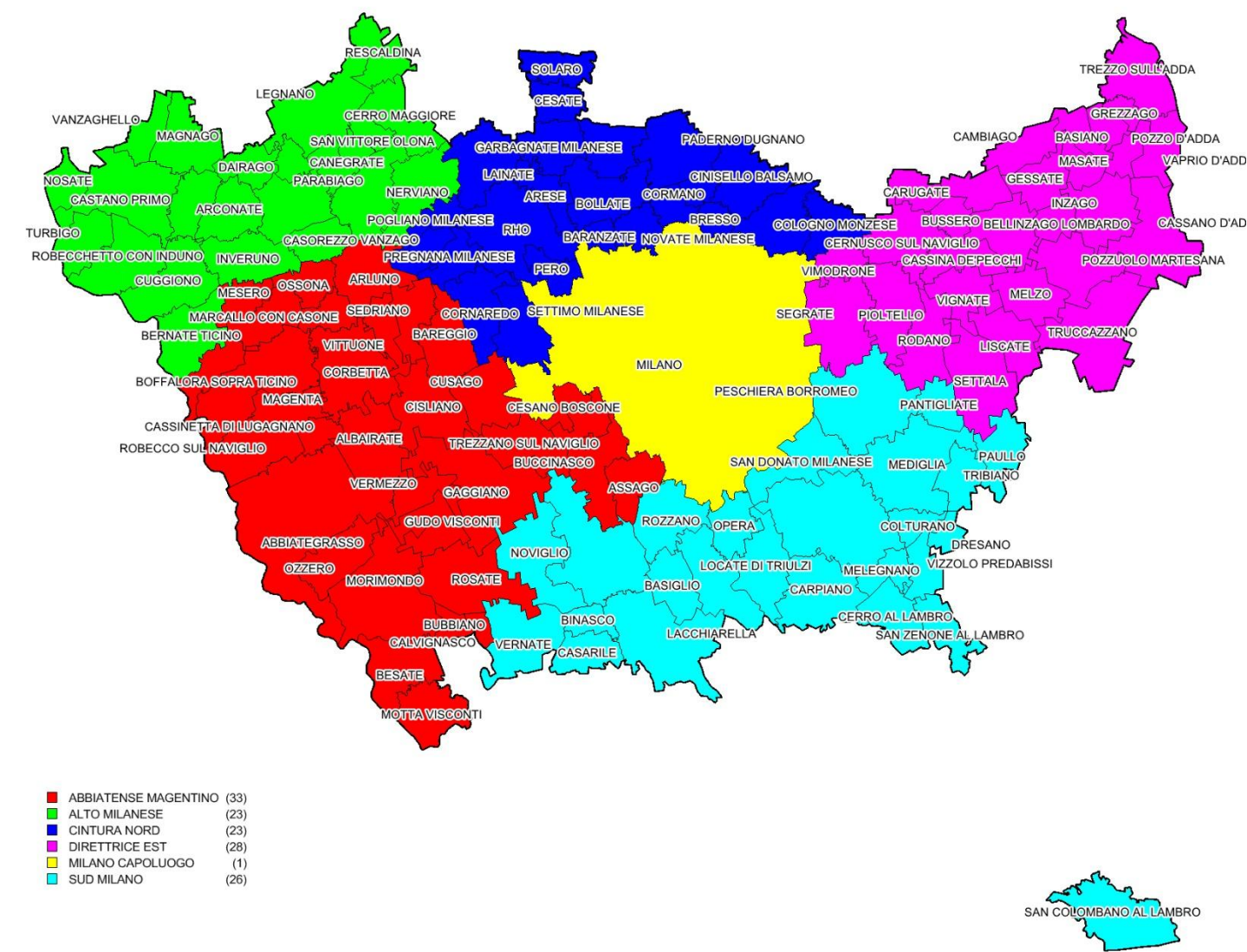


Tabella 10: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per macroarea
ABBIATENSE MAGENTINO	5.255	8,4%	3,21%	0,24	9,4%
ALTO MILANESE	4.318	9,8%	3,21%	0,28	7,7%
CINTURA NORD	10.214	7,9%	3,22%	0,23	18,2%
DIRETTRICE EST	6.194	7,7%	3,64%	0,25	11,0%
SUD MILANO	5.023	8,2%	3,43%	0,25	8,9%
MILANO (solo capoluogo)	25.173	4,9%	3,00%	0,12	44,8%
MILANO (intera provincia)	56.177	6,7%	3,17%	0,18	100,0%

Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

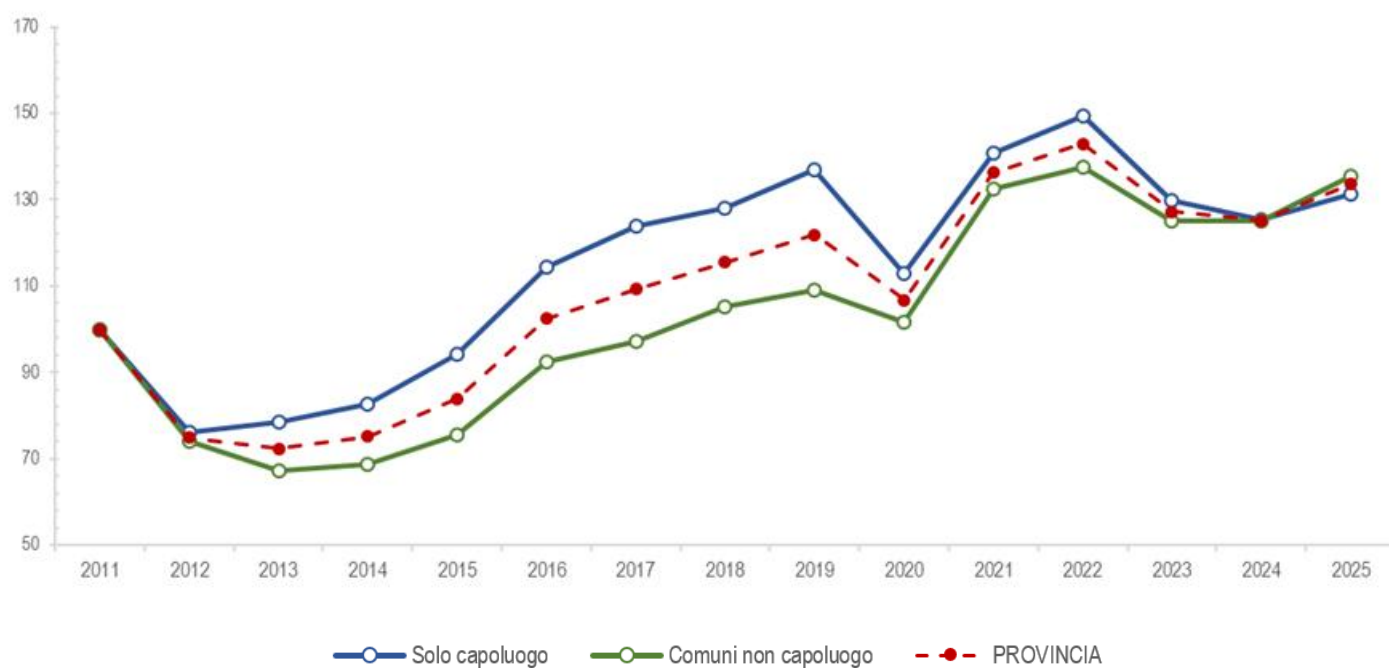


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

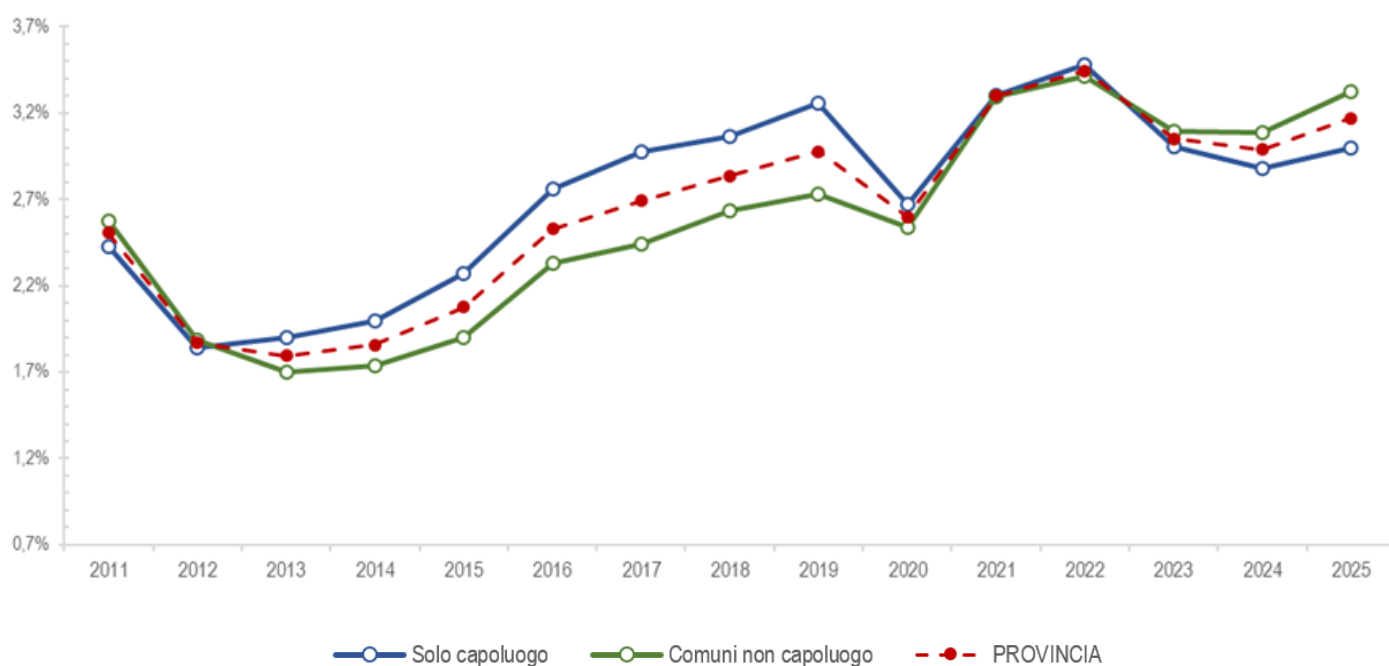


Tabella 11: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
ABBIATENSE MAGENTINO	1.821	2,7%
ALTO MILANESE	1.577	1,5%
CINTURA NORD	2.056	2,8%
DIRETTRICE EST	2.037	3,5%
SUD MILANO	1.994	2,0%
MILANO (solo capoluogo)	5.458	6,9%
MILANO (intera provincia)	3.604	5,8%

Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

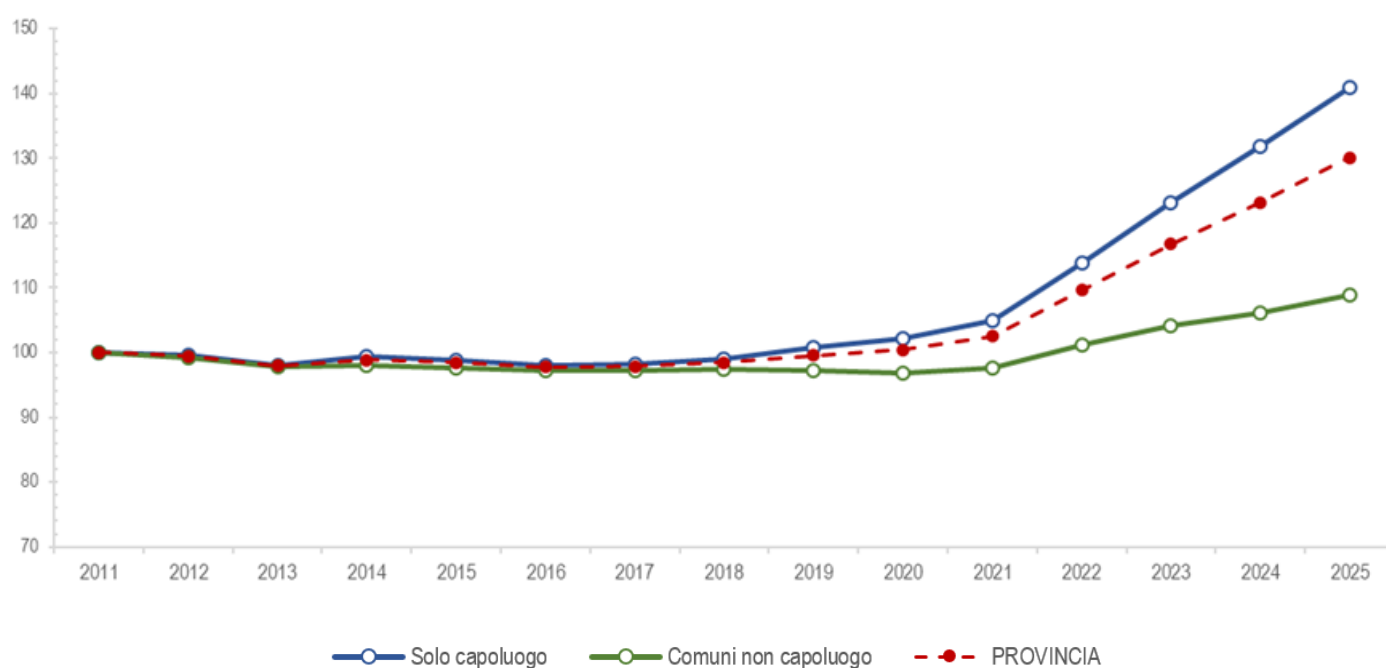


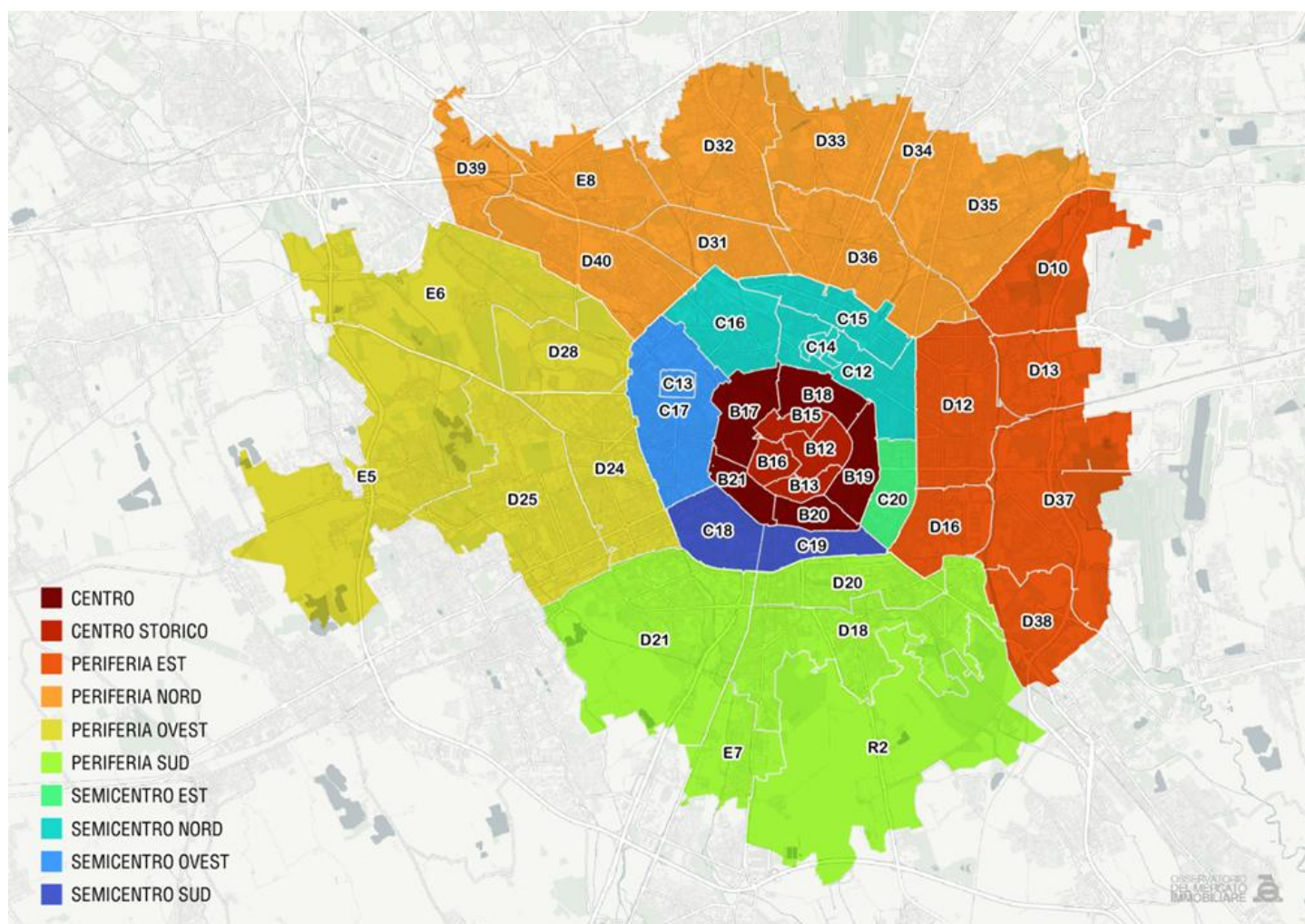
Tabella 12: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025	Abitazioni locate Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	23.592	1,6%	36,7%	6,0%
ORD_L	29.173	-2,7%	45,4%	7,4%
AGE_T	2.720	56,5%	4,2%	0,7%
AGE_L	8.793	96,1%	13,7%	2,2%
MILANO (solo capoluogo)	64.278	8,1%	100,0%	16,3%

Il comune

Per agevolare la lettura dei dati relativi all'analisi del mercato immobiliare, il territorio comunale è stato suddiviso in 10 macroaree di diversa estensione. Ciascuna macroarea, costituita da un numero variabile di zone OMI, presenta caratteristiche omogenee in termini di densità urbanistica, condizioni socioeconomiche, dotazione di servizi, infrastrutture e localizzazione geografica (figura 12).

Figura 12: Macroaree urbane di Milano



Nel capoluogo lombardo, analogamente a quanto già osservato a livello provinciale, si registra un'inversione di tendenza sia dell'NTN sia dell'IMI rispetto al calo registrato nel 2024. La tabella 13 riporta i volumi di compravendita delle abitazioni (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato (IMI), con le relative variazioni annue rispetto al 2024, dettagliati per macroarea urbana. Nel complesso la città evidenzia una crescita delle transazioni del 4,9% (25.173 NTN), tutte le macroaree urbane, ad eccezione del centro e del semicentro est, mostrano incrementi dell'NTN. In fascia centrale, a fronte di un incremento del 17,5% nel centro storico si registra un calo dell'1,4% nel centro. In fascia semicentrale, spiccano sia il calo dell'8,1% del semicentro est sia il rialzo del 15,6% del semicentro sud; seguono un (+5,3%) della macroarea semicentro nord e una sostanziale stabilità nella macroarea semicentro ovest (+0,5%). In fascia periferica si registra un rialzo dell'NTN compreso tra l'8% e il 9% circa, unica eccezione la macroarea nord che rimane stabile rispetto al 2024 (+0,2%). Per quanto riguarda la distribuzione percentuale delle transazioni sul territorio comunale, in fascia centrale l'NTN ha raggiunto quota 1.792 pari al 7,1% delle transazioni complessive, in fascia semicentrale il NTN sale a 5.806 pari a una quota percentuale del 23,1% e in fascia periferica il restante 69,7% delle transazioni comunali pari a 17.556. La macroarea nella quale sono state stipulate il maggior numero di transazioni normalizzate è la periferia nord (27,9%) con 7.031 NTN.

L'IMI medio cittadino si attesta al 3%, in rialzo mediamente di 0,14 punti rispetto al 2024. Gran parte delle macroaree presentano differenziali sull'anno precedente superiori al dato medio (+0,14), fanno eccezione due macroaree con segno negativo: centro (-0,04) e semicentro est (-0,22), e due macroaree con differenziale prossimo allo zero, periferia nord e semicentro ovest (entrambe con +0,01).

La tabella 14 riporta le quotazioni medie e le relative variazioni percentuali annue per macroarea urbana. Nel 2025 la quotazione media delle abitazioni a Milano cresce del 5,8% rispetto all'anno precedente, raggiungendo i 4.941 €/m². Tutte le macroaree registrano incrementi compresi tra il 4,6% e il 5,9%, fanno eccezione il centro storico, dove si registra un rialzo dell'11,5%, e le macroaree centro e semicentro sud con rialzi nell'intorno del 7%. L'andamento dei valori immobiliari segue una chiara struttura concentrica: nel centro storico si registra la quotazione media più elevata (11.064 €/m²), che scende a 8.857 €/m² nel centro, varia tra 6.279 e 8.281 €/m² nella fascia semicentrale ed è compresa tra 3.405 e 4.201 €/m² in fascia periferica.

La figura 13 mostra, mediante diverse gradazioni di colore, la distribuzione delle concentrazioni di NTN per zona OMI. Le maggiori concentrazioni si rilevano nella quasi totalità delle aree semicentrali e nelle zone di prima periferia, soprattutto nei quadranti nord, nord-est, sud e sud-ovest. I valori più bassi si osservano in fascia periferica nella zona Sarca - Bicocca (D34) e in alcune delle zone caratterizzate dai prezzi più elevati, come nel centro storico Brera (B15), in fascia semicentrale Porta Nuova (C14) e CityLife (C13).

In figura 14 le gradazioni cromatiche rappresentano la dinamicità del mercato nelle zone OMI, espressa tramite l'IMI. Nel 2025 spiccano in particolar modo due zone, Cascina Merlata-Expo (D39) e CityLife (C13) con un IMI superiore al 5%, seguono numerose zone con un IMI compreso tra 3% e 5% ubicate per lo più in fascia periferica cui si aggiungono due zone semicentrali: Stazione Centrale-Viale Stelvio (C15) e Cenisio, Farini, Sarpi (C16). Tutte le zone del centro, gran parte del centro storico e del semicentro oltre ad alcune zone in periferia presentano un IMI compreso tra 2 e 3%. Valori inferiori all'1% si rilevano solo nella zona (B16) Centro Storico -Sant'Ambrogio, Cadorna, Via Dante e in periferia nella zona (E7) Missaglia, Gratosoglio. La figura 15 illustra i differenziali delle quotazioni medie rispetto alla media comunale, le tonalità più scure indicano scostamenti più elevati. La mappa conferma la struttura monocentrica della città, con valori che diminuiscono progressivamente dal centro verso la periferia. Le zone semicentrali C13 (CityLife) e C14 (Porta Nuova), introdotte nel 2014, si sono ormai consolidate ai livelli di prezzo più elevati, superando i 10.000 €/m², in linea quindi con le quotazioni delle zone del centro storico. Livelli di quotazioni mediamente più elevati rispetto alla fascia di appartenenza (periferia) si registrano anche nella zona Piola, Argonne, Corsica (D12) con 4.750 €/m² e nella nuova zona (D39) Cascina Merlata, Expo, introdotta nella revisione decennale del 2024, con 4.750 €/m².

Dalla tabella 15 alla tabella 24 si riportano, per ciascuna macroarea urbana e nel dettaglio delle zone OMI, i dati relativi a NTN, IMI e quotazioni con relative variazioni rispetto all'anno precedente.

Tabella 13: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per macroarea
CENTRO	1.378	-1,4%	2,6%	-0,04	5,5%
CENTRO STORICO	414	17,5%	2,2%	0,33	1,6%
PERIFERIA EST	3.590	9,3%	3,0%	0,25	14,3%
PERIFERIA NORD	7.031	0,2%	3,4%	0,01	27,9%
PERIFERIA OVEST	3.733	9,3%	2,8%	0,24	14,8%
PERIFERIA SUD	3.201	8,2%	3,1%	0,24	12,7%
SEMICENTRO EST	600	-8,1%	2,5%	-0,22	2,4%
SEMICENTRO NORD	2.731	5,3%	3,0%	0,15	10,8%
SEMICENTRO OVEST	1.339	0,5%	2,8%	0,01	5,3%
SEMICENTRO SUD	1.136	15,6%	2,7%	0,36	4,5%
nd	19	-	-	-	0,1%
MILANO	25.173	4,9%	3,0%	0,14	100,0%

Tabella 14: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Var % 2025/24
CENTRO	8.857	7,0%
CENTRO STORICO	11.064	11,5%
PERIFERIA EST	4.201	5,3%
PERIFERIA NORD	3.524	4,7%
PERIFERIA OVEST	3.427	4,6%
PERIFERIA SUD	3.405	5,1%
SEMICENTRO EST	6.675	5,1%
SEMICENTRO NORD	6.724	5,9%
SEMICENTRO OVEST	8.281	5,0%
SEMICENTRO SUD	6.279	7,1%
MILANO	4.941	5,8%

Figura 13: Distribuzione NTN 2025 nelle zone OMI

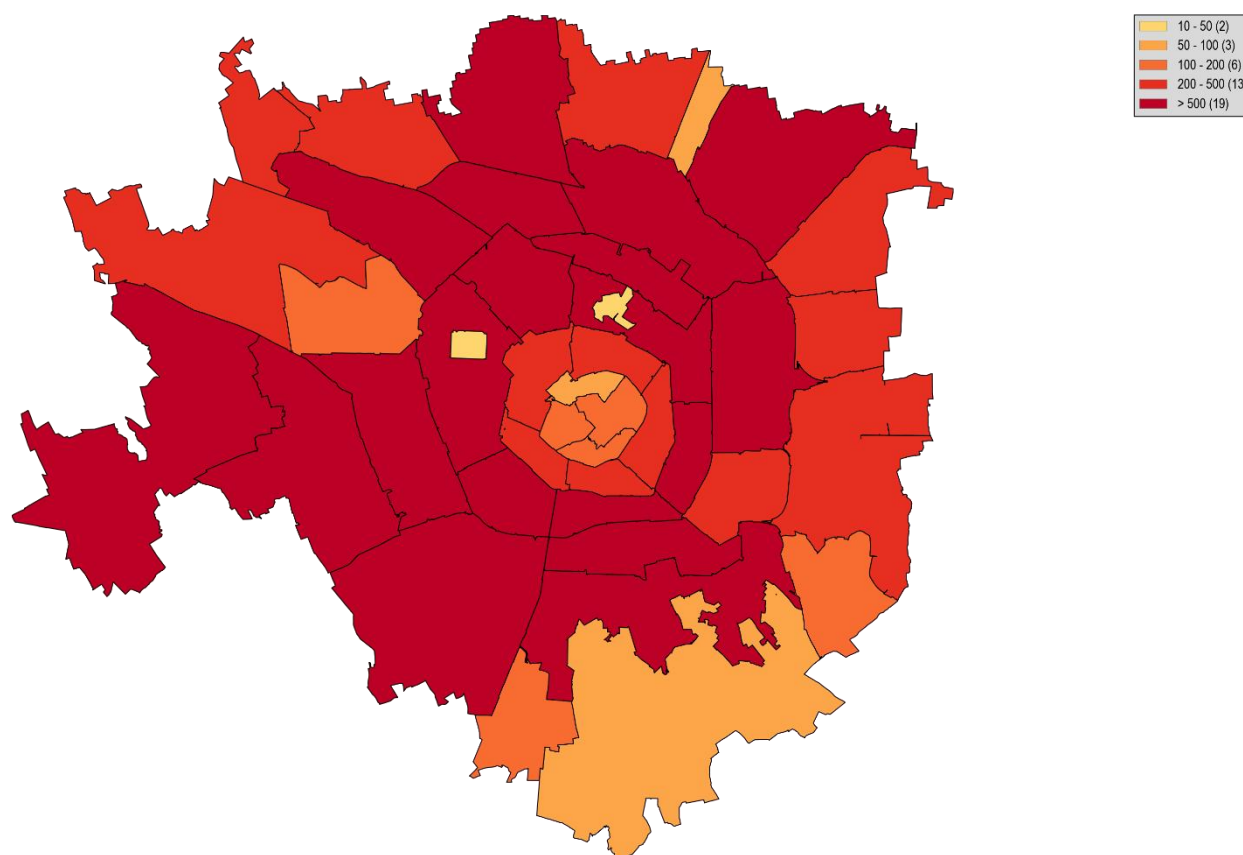


Figura 14: Distribuzione IMI 2025 nelle zone OMI

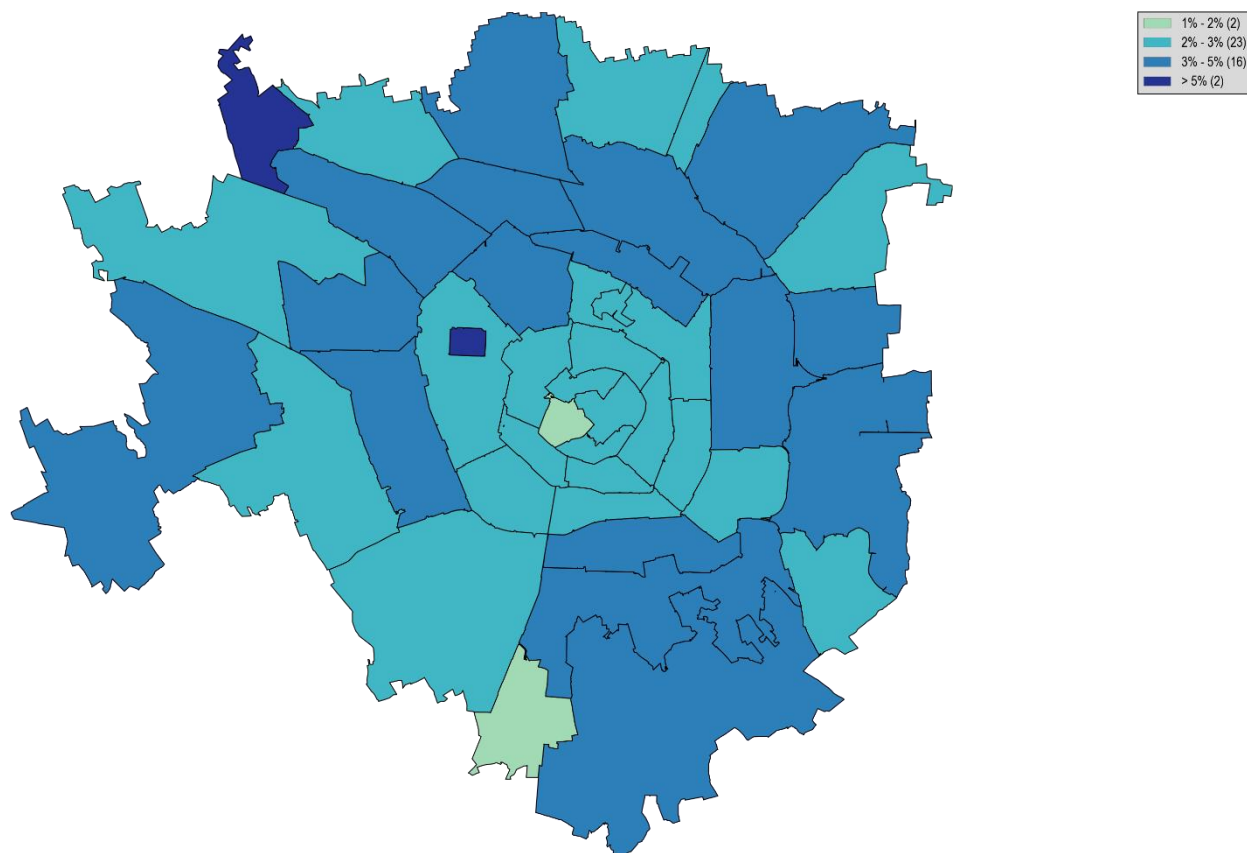


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2025 nelle zone OMI

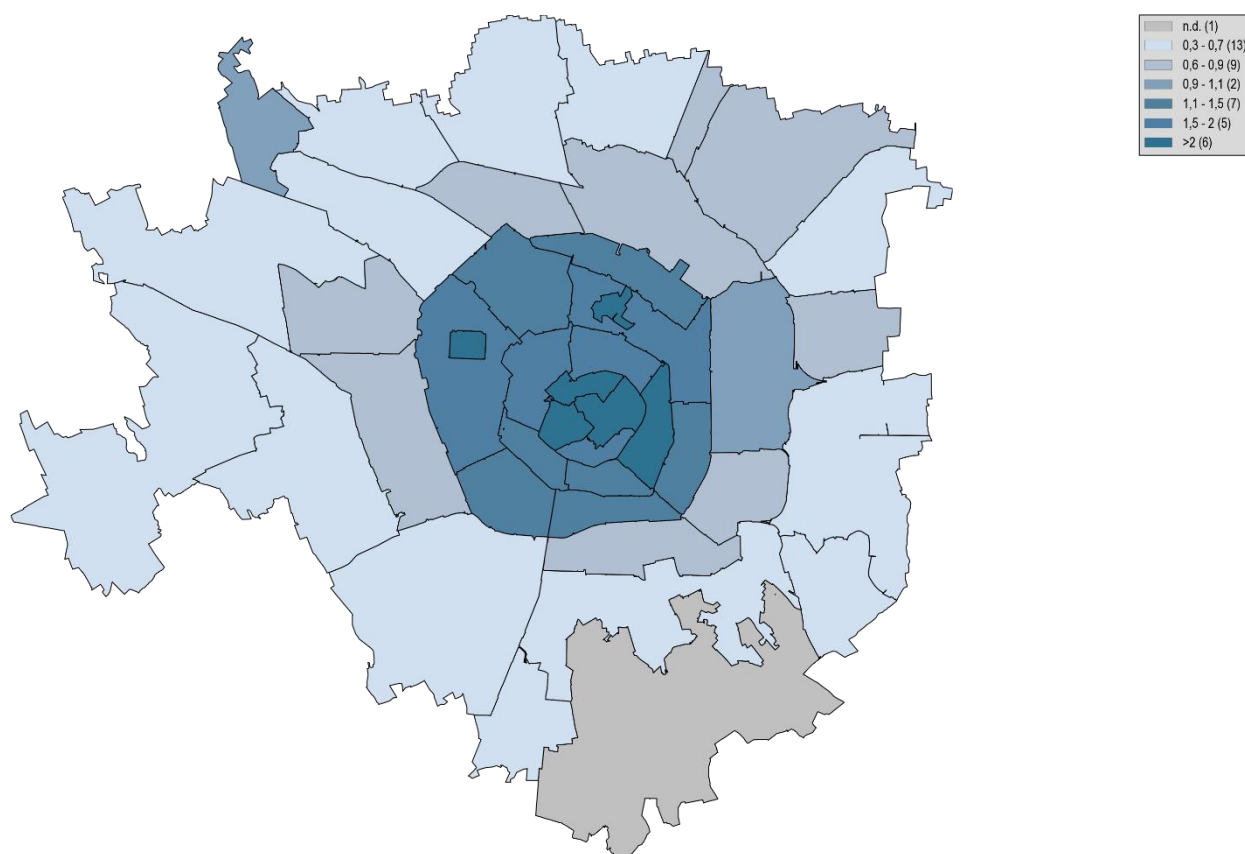


Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Centro

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione media €/m² 2024	Quotazione media Var % 2024/23
B17	PARCO SEMPIONE, ARCO DELLA PACE, CORSO MAGENTA	361	49,2%	2,98%	9.338	9,1%
B18	TURATI, MOSCOVA, CORSO VENEZIA	248	-3,2%	2,30%	9.325	7,0%
B19	VENEZIA, PORTA VITTORIA, PORTA ROMANA	267	-22,7%	2,38%	10.606	9,4%
B20	PORTA VIGENTINA, PORTA ROMANA	236	0,8%	2,65%	7.350	0,7%
B21	PORTA TICINESE, PORTA GENOVA, VIA SAN VITTORE	266	-16,9%	2,43%	7.300	6,2%
CENTRO		1.378	-1,4%	2,55%	8.857	7,0%

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Centro storico

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione media €/m² 2024	Quotazione media Var % 2024/23
B12	CENTRO STORICO -DUOMO, SANBABILA, MONTENAPOLEONE, MISSORI, CAIROLI	110	37,1%	2,61%	12.650	8,3%
B13	CENTRO STORICO -UNIVERSITA STATALE, SAN LORENZO	119	38,0%	2,19%	8.969	11,3%
B15	CENTRO STORICO - BRERA	77	-1,7%	2,15%	13.313	15,4%
B16	CENTRO STORICO -SANT'AMBROGIO, CADORNA, VIA DANTE	108	0,4%	1,98%	10.450	11,8%
CENTRO STORICO		414	17,5%	2,21%	11.064	11,5%

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Periferia Est

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Var % 2024/23
D10	PARCO LAMBRO, FELTRE, UDINE	303	-29,7%	2,57%	3.450	5,6%
D12	PIOLA, ARGONNE, CORSICA	2.006	15,7%	3,18%	4.750	5,6%
D13	LAMBRATE, RUBATTINO, ROMBON	203	4,4%	3,05%	3.609	9,0%
D16	TITO LIVIO, TERTULLIANO, LONGANESI, ORTOMERCATO	498	14,2%	2,56%	4.050	2,7%
D37	FORLANINI, MECENATE, PONTE LAMBRO	432	14,3%	3,25%	3.169	4,5%
D38	SANTA GIULIA, ROGOREDO	149	31,4%	2,36%	3.381	8,4%
PERIFERIA EST		3.590	9,3%	2,98%	4.201	5,3%

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Periferia Nord

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Var % 2024/23
D31	BOVISA, BAUSAN, IMBONATI	670	6,8%	3,46%	3.513	3,1%
D32	BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA	1.001	16,9%	3,67%	3.060	7,8%
D33	NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD	323	-22,1%	2,19%	3.400	4,7%
D34	SARCA, BICOCCA	71	52,7%	2,43%	3.788	7,0%
D35	MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO	1.600	-7,1%	3,49%	3.469	4,1%
D36	MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO	1.861	6,8%	3,45%	4.163	4,9%
D39	CASCINA MERLATA, EXPO	279	36,8%	10,04%	4.700	2,7%
D40	MUSOCCO, CERTOSA	828	-8,6%	3,33%	3.300	2,5%
E8	QUARTO OGGIARO, SACCO	398	-19,6%	2,59%	2.497	7,7%
PERIFERIA NORD		7.031	0,2%	3,40%	3.524	4,7%

Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Periferia Ovest

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Var % 2024/23
D24	SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI	1.787	16,4%	3,06%	3.925	5,6%
D25	LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B.	755	2,3%	2,27%	3.181	-0,2%
D28	IPPODROMO, CAPRILLI, MONTE STELLA	172	-34,0%	3,04%	3.929	5,7%
E5	BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO	558	16,0%	3,09%	2.560	0,7%
E6	GALLARATESE, LAMPUGNANO, P. TRENNO, BONOLA	461	15,2%	2,48%	2.991	13,5%
PERIFERIA OVEST		3.733	9,3%	2,79%	3.427	4,6%

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Periferia Sud

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione media €/m² 2024	Quotazione media Var % 2024/23
D18	MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA	1.369	7,1%	3,60%	3.425	4,9%
D20	ORTLES, SPADOLINI, BAZZI	809	4,6%	3,20%	3.806	4,5%
D21	BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA	851	8,8%	2,83%	3.425	4,8%
E7	MISSAGLIA, GRATOSOGGIO	115	32,1%	1,60%	2.431	11,0%
R2	RONCHETTO, CHIARAVALLE, RIPAMONTI	56	53,4%	4,26%	-	-
PERIFERIA SUD		3.201	8,2%	3,14%	3.405	5,1%

Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Semicentro Est

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione media €/m² 2024	Quotazione media Var % 2024/23
C20	LIBIA, ,XXII MARZO, INDIPENDENZA	600	-8,1%	2,51%	6.675	5,1%
SEMICENTRO EST		600	-8,1%	2,51%	6.675	5,1%

Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Semicentro Nord

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione media €/m² 2024	Quotazione media Var % 2024/23
C12	PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA	1.126	22,8%	2,85%	7.413	3,9%
C14	PORTA NUOVA	29	-20,0%	2,65%	11.642	11,2%
C15	STAZIONE CENTRALE VIALE STELVIO	642	-4,1%	3,01%	5.569	6,3%
C16	CENISIO, FARINI, SARPI	934	-3,8%	3,33%	6.438	8,6%
SEMICENTRO NORD		2.731	5,3%	3,04%	6.724	5,9%

Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Semicentro Ovest

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione media €/m² 2024	Quotazione media Var % 2024/23
C13	CITY LIFE	40	66,0%	6,32%	10.913	-1,2%
C17	SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON	1.299	-0,7%	2,79%	8.245	5,1%
SEMICENTRO OVEST		1.339	0,5%	2,83%	8.281	5,0%

Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media – Semicentro Sud

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione media €/m² 2024	Quotazione media Var % 2024/23
C18	SOLARI, P.TA GENOVA, ASCANIO SFORZA	613	2,2%	2,56%	6.350	6,3%
C19	TABACCHI, SARFATTI, CREMA	524	36,5%	2,86%	6.188	8,3%
SEMICENTRO SUD		1.136	15,6%	2,69%	6.279	7,1%

FOCUS provinciale - BERGAMO

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nella provincia di Bergamo, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 16) e nel dettaglio comunale.

In Tabella 25 sono riportati NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale, oltre alla quota di compravendite di ognuna di esse sul totale provinciale. Gli scambi sono aumentati del 3,3% in tutta la provincia, registrando però una decisa diminuzione nel capoluogo (-4,7%). Gli incrementi maggiori si riscontrano in Valle Imagna con +28,1%, in Val Brembana con +17%, nei Laghi Bergamaschi (+11,2%) e in Val Seriana (+11%). Si registrano contenuti decrementi nella Cintura Città con -1,8% e nell'Isola Lario Orientale con -1,1%.

In Figura 17 è rappresentata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, mentre in Figura 18 è rappresentata la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. I grafici evidenziano un andamento sostanzialmente coerente tra capoluogo, comuni non capoluogo e intera provincia, con un ciclo comune: contrazione fino al 2013-2014, crescita fino al 2019, calo nel 2020 e forte ripresa dal 2021. Il capoluogo si distingue per valori generalmente più elevati e maggiore variabilità.

Si registra un incremento dell'1,5% nel capoluogo per quanto riguarda i valori, come è possibile vedere dalla Tabella 26, dove viene indicata la quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale. Meno significativi sono i cambiamenti per l'Isola Lario Orientale (+1,2%) e per la Bassa (+1%), seguite dalla Collinare Val Calepio (+0,8%) e dalla Cintura Città (+0,7%). Nessun cambiamento significativo, invece, per le altre macroaree della provincia, con l'eccezione della macroarea Valle Imagna e della Val Seriana, dove le quotazioni decrescono rispettivamente del -0,7% e -0,3%.

La Figura 19, illustra la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo a partire dal 2011, assunto come anno base. Dopo una fase di calo fino al 2016-2017, le quotazioni tornano a crescere dal 2021, con un recupero più marcato nel capoluogo e più contenuto nei comuni non capoluogo.

Per quanto riguarda il mercato locativo, come è possibile vedere dalla Tabella 27, nel 2025 il capoluogo di Bergamo, evidenzia una crescita sostenuta, con un n. di abitazioni locate in aumento del 10,1% rispetto al 2024 e con un indicatore di dinamicità (IML) pari al 13,7%, inteso come quota dello stock potenzialmente locabile (costituito dalle abitazioni non utilizzate come abitazione principale), effettivamente concessa in locazione.

A livello disaggregato, il segmento prevalente resta quello ordinario di lungo periodo mentre tutti i segmenti mostrano variazioni positive rispetto al 2024. Particolarmente marcato risulta l'incremento delle abitazioni locate nei contratti ordinari transitori (+17,7%) e nei segmenti agevolati, che complessivamente superano il 30% del mercato.

In Tabella 28 sono riportati infine i volumi di abitazioni compravendute (NTN), l'indicatore di intensità del mercato IMI (percentuale dello stock di abitazioni compravenduto) e le quotazioni medie unitarie con le relative variazioni annue nel dettaglio delle zone OMI urbane del Comune Capoluogo. Il territorio comunale è stato suddiviso in 22 zone OMI, omogenee per caratteristiche urbanistiche, socioeconomiche e localizzative. Dall'analisi emerge nel 2025 una contrazione complessiva dei volumi (-4,7%), a fronte di un incremento generalizzato delle quotazioni (+2,5%). Le dinamiche delle transazioni risultano eterogenee tra le zone, con crescite significative in alcuni ambiti semicentrali e periferici (tra cui C4, C9 e D8) e flessioni diffuse in diverse aree centrali e consolidate. Le quotazioni mostrano invece una crescita diffusa, con incrementi più marcati in alcune zone semicentrali e periferiche, mentre i valori più elevati si confermano negli ambiti centrali di pregio.

La provincia

Figura 16: Macroaree provinciali di Bergamo

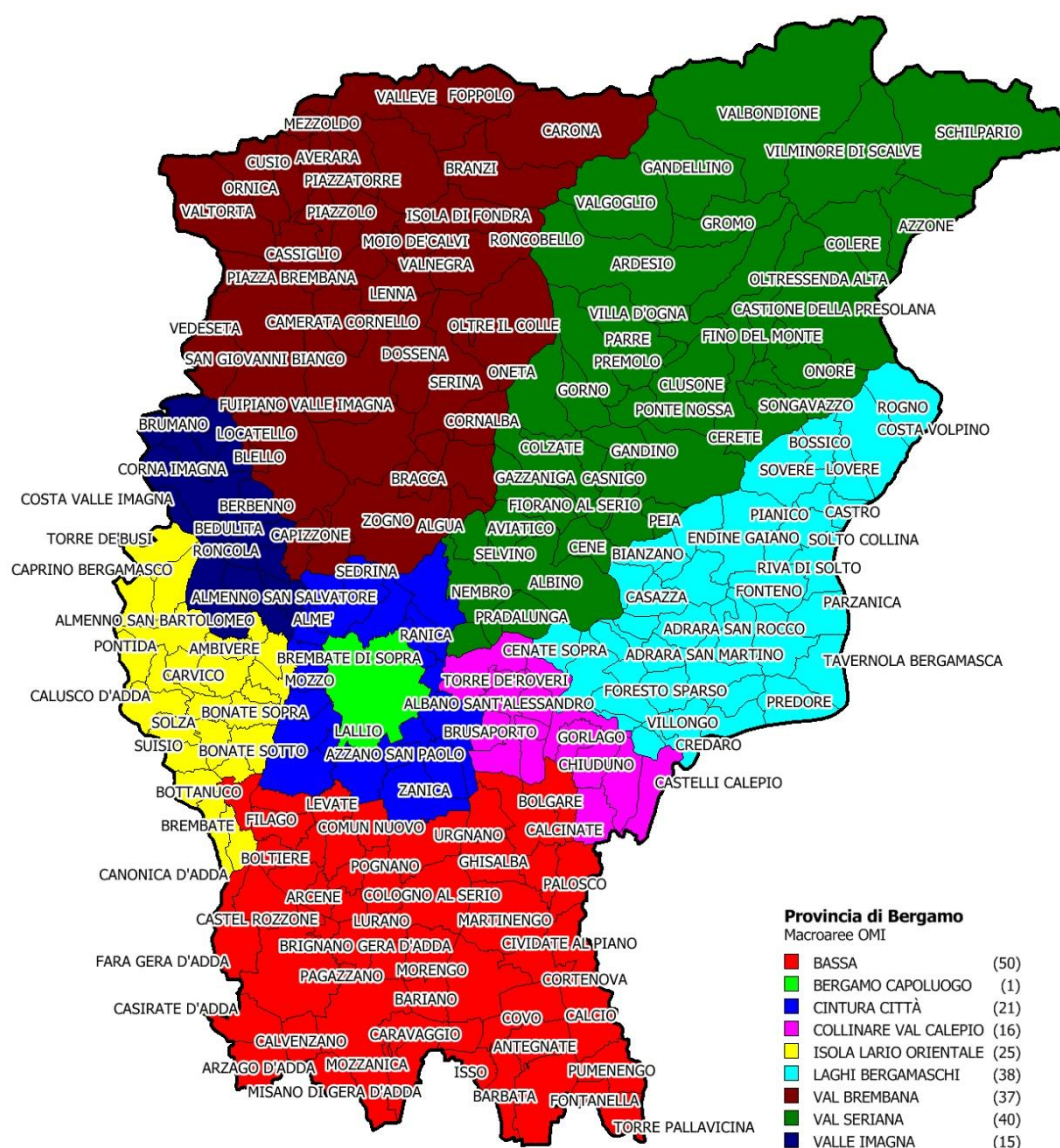


Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per macroarea
BASSA	4.269	1,5%	3,06%	0,04	23,8%
CINTURA CITTÀ	2.819	-1,8%	2,99%	-0,06	15,7%
COLLINARE VAL CALEPIO	1.176	1,7%	2,75%	0,03	6,6%
ISOLA LARIO ORIENTALE	1.965	-1,1%	2,94%	-0,04	11,0%
LAGHI BERGAMASCHI	1.614	11,2%	2,64%	0,26	9,0%
VAL BREMBANA	1.037	17,0%	1,98%	0,29	5,8%
VAL SERIANA	2.351	11,0%	2,34%	0,23	13,1%
VALLE IMAGNA	554	28,1%	2,38%	0,52	3,1%
BERGAMO (solo capoluogo)	2.152	-4,7%	3,07%	-0,17	12,0%
BERGAMO (intera provincia)	17.936	3,3%	2,76%	0,08	100,0%

Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

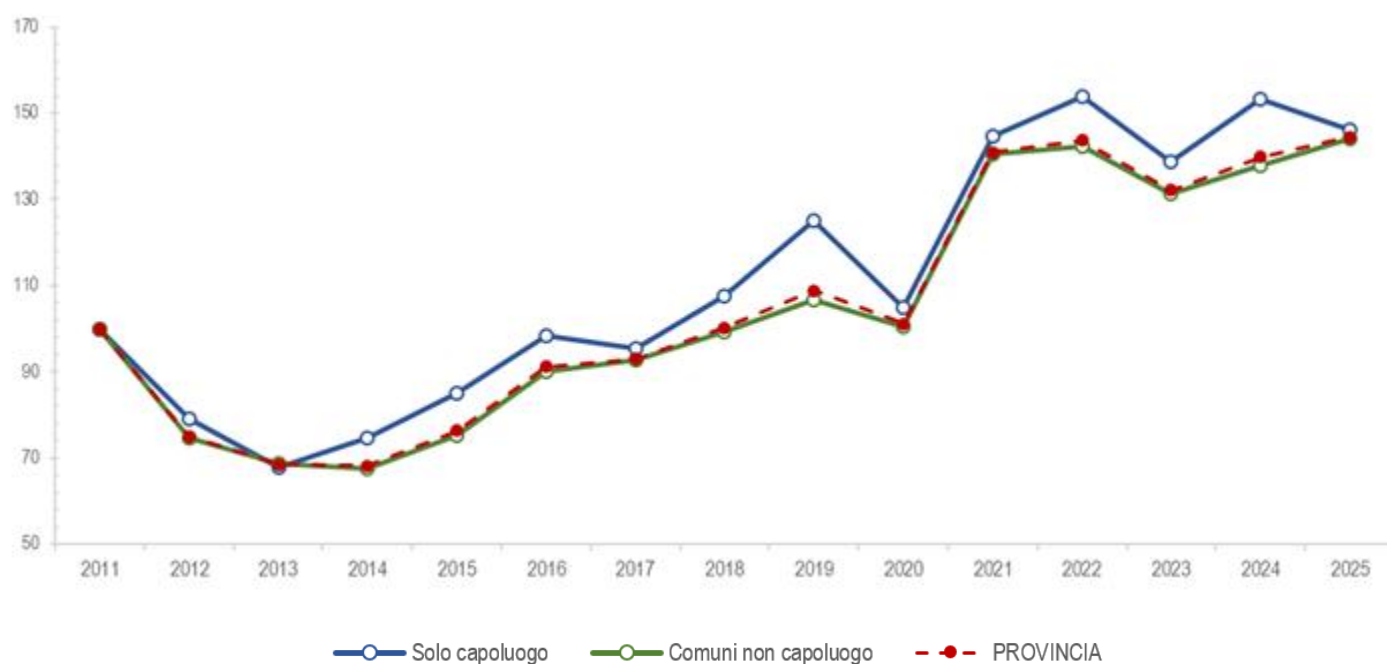


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

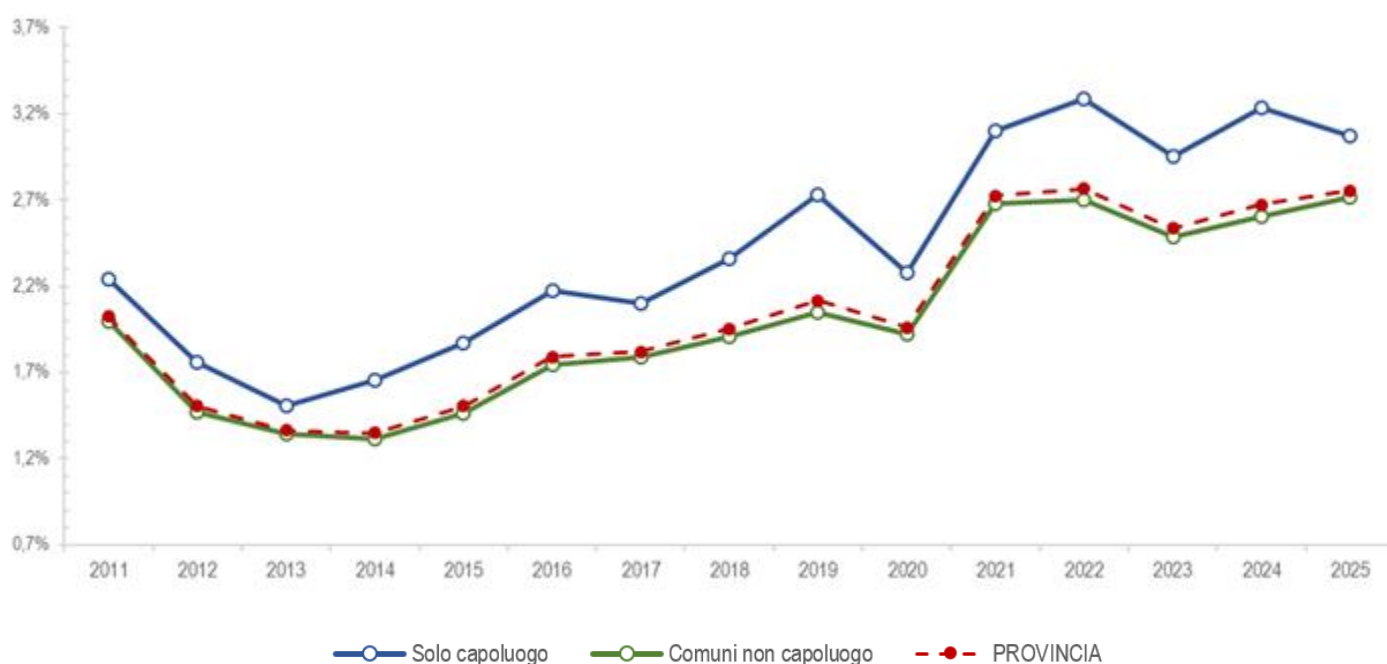


Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
BASSA	1.120	1,0%
CINTURA CITTÀ	1.550	0,7%
COLLINARE VAL CALEPIO	1.155	0,8%
ISOLA LARIO ORIENTALE	1.208	1,2%
LAGHI BERGAMASCHI	1.116	0,0%
VAL BREMBANA	955	0,1%
VAL SERIANA	1.112	-0,3%
VALLE IMAGNA	968	-0,7%
BERGAMO (solo capoluogo)	1.962	1,5%
BERGAMO (intera provincia)	1.264	0,7%

Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

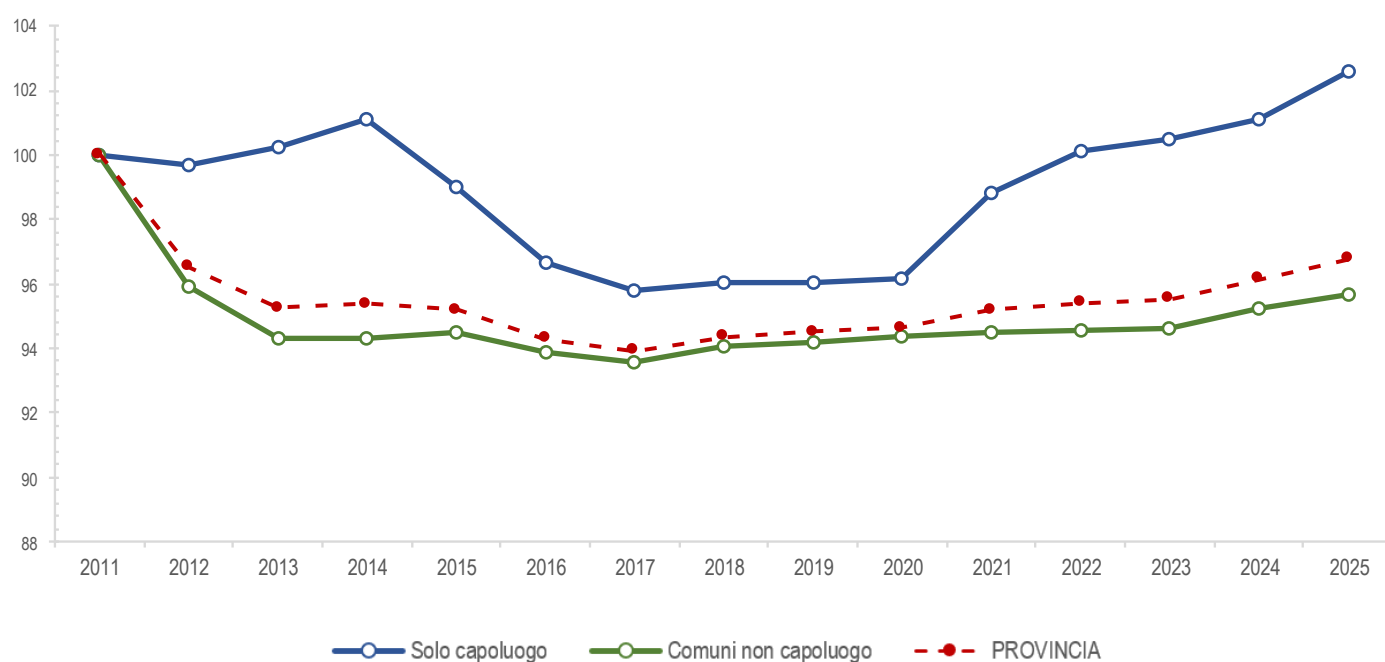


Tabella 27: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025	Abitazioni locate Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	1.225	17,7%	28,7%	3,9%
ORD_L	1.672	4,0%	39,2%	5,4%
AGE_T	164	13,9%	3,8%	0,5%
AGE_L	1.200	11,3%	28,2%	3,9%
BERGAMO (solo capoluogo)	4.261	10,1%	100,0%	13,7%

Il comune

Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione Zona	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Quotazione media €/m² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
B1	CENTRALE DI PREGIO	63	4,3%	2,69%	2.458	-1,3%
B2	CENTRALE (VIA VERDI, VIA DEI PARTIGIANI, VIA TASSO)	124	6,3%	3,26%	2.338	-1,2%
B3	CENTRALE (VIALE PAPA GIOVANNI, VIA PALEOCAPA ECC.)	103	18,6%	5,58%	1.725	1,5%
B4	VIA SAN BERNARDINO ALTA, VIA MORONI ALTA, VIA PALAZZOLO	107	-31,3%	3,63%	1.813	0,7%
B6	CITTA ALTA E COLLI	47	-1,5%	2,44%	3.213	0,4%
C12	VIA BROSETA. PORTA OSIO, VIA BASCHENIS	112	-14,5%	2,47%	1.750	6,1%
C13	VIA ANGELO MAJ, VIA MADONNA DELLA NEVE, VIA BONO, BORGO PALAZZO ALTA	121	-0,3%	3,52%	1.825	0,9%
C14	BORGO PALAZZO BASSA, CIMITERO	62	-53,5%	2,42%	2.004	8,2%
C2	PISCINE, VECCHIO OSPEDALE. SANTA LUCIA	132	9,3%	3,58%	2.166	-0,4%
C4	STADIO, CONCA FIORITA, QUARTIERE FINARDI VIALE GIULIO CESARE	170	78,8%	5,25%	1.863	1,1%
C5	MALPENSATA VIA AUTOSTRADA, VIA ZANICA, VIA GAVAZZENI CAMPAGNOLA NORD	72	5,5%	3,07%	1.529	4,9%
C7	BORGO SANTA CATERINA	106	-23,7%	2,93%	1.942	0,2%
C9	CANOVINE VIA SAN BERNARDINO BASSA VIA CARNOVALI	159	19,9%	4,23%	1.475	4,4%
D1	LORETO - LONGUELO	130	-8,0%	2,77%	1.794	3,1%
D2	VALTESSE	74	-17,4%	2,27%	2.094	7,5%
D3	REDONA	133	-10,2%	3,72%	1.750	0,7%
D4	OSPEDALE GIOVANNI PAOLO XXIII, VILLAGGIO DEGLI SPOSI, VIA MORONI	58	-24,7%	1,97%	1.729	0,7%
D5	MONTEROSSO	31	-15,2%	1,49%	1.675	1,5%
D6	COLLI, SAN VIGILIO	17	-0,3%	1,55%	3.025	0,0%
D7	CELADINA, BOCCALEONE, CAMPAGNOLA	206	-12,3%	2,68%	1.558	7,5%
D8	COLOGNOLA, GRUMELLINA	107	31,5%	2,91%	1.550	3,7%
R1	RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE PARCO DEI COLLI	11	-35,6%	1,23%	2.667	0,7%
nd	nd	8	-	-	-	-
BERGAMO		2.152	-4,7%	3,07%	1.892	2,5%

FOCUS provinciale - BRESCIA

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nella provincia di Brescia, suddivisa in 8 macroaree nelle quali sono dislocati i 203 comuni che la compongono e nel dettaglio comunale. Le macroaree sono aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee.

Le macroaree individuate sono state così denominate: Capoluogo (Brescia), Franciacorta e Lago d'Iseo (23), Hinterland (18), Lago di Garda e Valtenesi (22), Pianura Bresciana (59), Valle Camonica (40), Valle Sabbia (25) e Valle Trompia (15). Tra parentesi è indicato il numero di comuni che appartengono a ciascuna macroarea.

Dall'analisi dei dati pubblicati emerge che si è arrestata la riduzione dei volumi di scambio e prosegue, seppur in modo moderato, l'aumento delle compravendite già avviatosi nel semestre precedente.

La Tabella 29 mostra che, relativamente al numero di transazioni normalizzate (NTN) nel corso del 2025, la provincia di Brescia è stata caratterizzata da un trend positivo (+7,2%) raggiungendo 18.374 NTN; questa variazione positiva ha confermato i segnali di ripresa che si erano già manifestati nel corso del 2024 (+1,8%) e, questa volta, ha interessato la totalità delle macroaree provinciali: incrementi delle compravendite si sono rilevati infatti nelle macroaree della Valle Trompia (+10,3%), della Pianura Bresciana (+8,9%), del Lago di Garda e Valtenesi (+7,3%), dell'Hinterland (+6,3%), della Valle Sabbia (+6,1%), della Franciacorta e Lago d'Iseo (+5,6%), della Vallecronica (+3,3%) ed, infine, di Brescia Capoluogo (+7,9%).

La zona territoriale con il maggior numero di transazioni si è confermata essere la Pianura Bresciana che con 4.567 NTN rappresenta il 24,9% delle NTN dell'intero territorio provinciale, grazie anche alla numerosità dei comuni che la costituiscono; il minor numero di transazioni si è registrato, come nel corso del 2024, nella macroarea Valle Sabbia che, con le sue 818 NTN, si afferma al 4,4% del territorio provinciale.

Nel 2025 l'NTN rappresenta il 2,51% dello stock di unità immobiliari presenti nello stesso ambito territoriale. L'IMI (Indicatore del Mercato Immobiliare), definito come il rapporto percentuale tra NTN e stock, esprime infatti la quota di patrimonio immobiliare compravenduto in un determinato periodo.

La figura 22 mostra come l'andamento di tale indice sia caratterizzato dalle variazioni del NTN in quanto lo stock, per le sue dimensioni e l'assenza di radicali mutazioni del tessuto urbano-sociale, è stato sufficientemente invariante.

Nella Tabella 30 è possibile cogliere il divario tra le quotazioni medie del Capoluogo (1.858 €/m²) e della macroarea Lago di Garda e Valtenesi (oltre i 2.428 €/m²) e quelle del resto della provincia (comprese tra 1.070 della Valle Sabbia e 1.554 €/m² dell'Hinterland).

In figura 23 è illustrata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Per quanto riguarda le quotazioni, notiamo che, sia per Brescia Capoluogo che per il resto della provincia, le quotazioni si sono mantenute pressoché stabili dal 2011 fino al 2020, anno dal quale è iniziata la diminuzione delle quotazioni per il Capoluogo, mentre per il resto della provincia, dopo il calo nel 2021 ed una sostanziale stazionarietà nel corso del biennio successivo, si è assistito ad un lieve incremento a partire dal 2024.

Per quanto attiene il mercato delle locazioni nel capoluogo, nella Tabella 31 si può osservare come le abitazioni locate nel corso del 2025 siano state interessate soprattutto da contratti di tipologia ordinaria a lungo termine (3.064); l'utilizzo di questa tipologia di contratto ha subito una leggera flessione (-2,3%) contrariamente a quella dei contratti ordinari transitori (contratti non agevolati con durata superiore ad 1 anno e inferiore a 3 anni) per i quali è stato registrato un incremento del 3,3%. I contratti di locazione agevolati sia del tipo transitorio che a lungo termine si sono dimostrati molto meno utilizzati, con un forte calo dei contratti di tipo transitorio (-23,2%), e un aumento di quelli a lungo termine (+7,8%).

L'IML, ossia la quota percentuale dello stock potenzialmente locabile (costituito dalle abitazioni di proprietà non destinate ad abitazione principale) di unità immobiliari concesse in locazione, si è attestata per il comune capoluogo all'11%.

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare nel capoluogo, il territorio è stato articolato in 28 zone OMI di diversa ampiezza che presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socioeconomiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica; di tali zone, 2 sono extraurbane. La città possiede un nucleo storico ben delimitato dal vecchio perimetro dove un tempo erano allocate le mura venete, e intorno ad esso la città si è sviluppata in maniera quasi uniforme fin verso le periferie. Il centro storico è diviso in 3 zone OMI che fanno riferimento alle diverse epoche delle zone urbane al suo interno.

Analizzando i dati della Tabella 32, la città è caratterizzata da una quotazione media pari a 1.815 €/m², sostanzialmente invariata rispetto al dato del 2024 (-0,9%). La zona più significativa a livello di NTN si è confermata essere la zona C1 (via Veneto, Crocefissa di Rosa, Ospedale, Mompiano) con 580 transazioni e con una variazione positiva del +10,3% rispetto al 2024; nel centro storico cittadino si registra l'incremento particolarmente rilevante di NTN nella zona B5 (Centro storico – Via Fratelli Ugoni e Via XX Settembre) con 165 NTN ed una variazione pari a +42,1%. Per quanto riguarda le quotazioni, spicca da sempre il dato della zona B3 (Corso Zanardelli, Palestro, X Giornate, Magenta, P.zza Loggia, Vittoria, Paolo VI, Via Mazzini), centro storico pregiato, con un valore medio, seppur in decremento rispetto al 2024 (-4,0%) di 3.113 €/m².

La provincia

Figura 20: Macroaree provinciali di Brescia

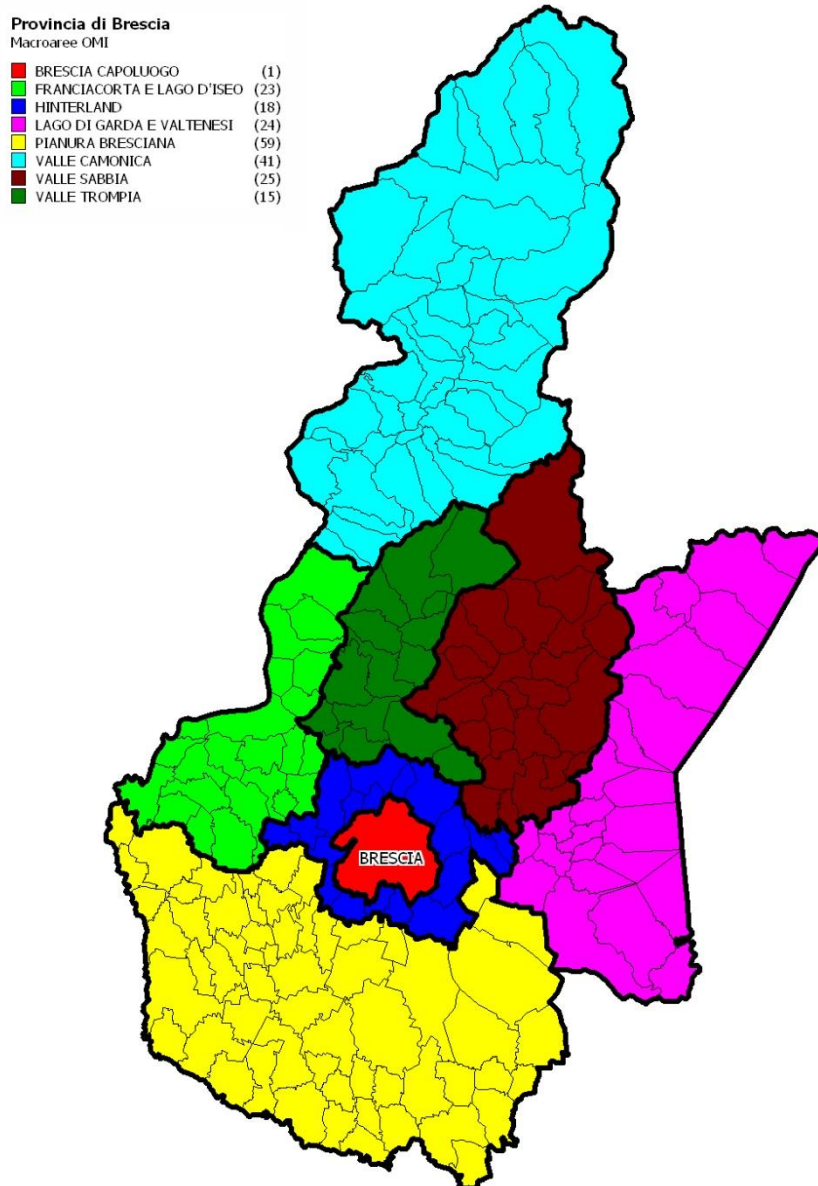


Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per macroarea
FRANCIACORTA E LAGO D'ISEO	2.164	5,6%	2,46%	0,12	11,8%
HINTERLAND	2.203	6,3%	2,67%	0,15	12,0%
LAGO DI GARDA E VALTENESI	2.828	7,3%	2,63%	0,17	15,4%
PIANURA BRESCIANA	4.567	8,9%	2,72%	0,21	24,9%
VALLE CAMONICA	1.654	3,3%	1,80%	0,05	9,0%
VALLE SABBIA	818	6,1%	1,93%	0,11	4,4%
VALLE TROMPIA	941	10,3%	2,05%	0,19	5,1%
BRESCIA (solo capoluogo)	3.199	7,9%	3,01%	0,22	17,4%
BRESCIA (intera provincia)	18.374	7,2%	2,51%	0,16	100,0%

Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

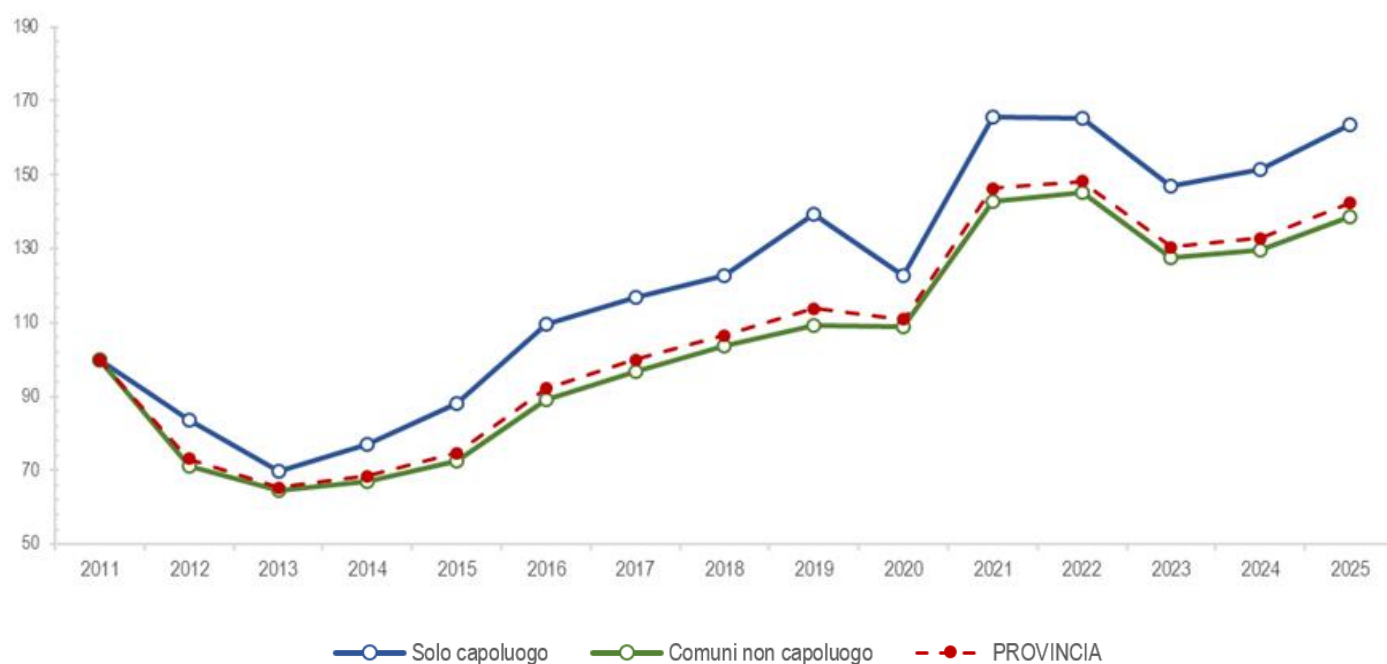


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

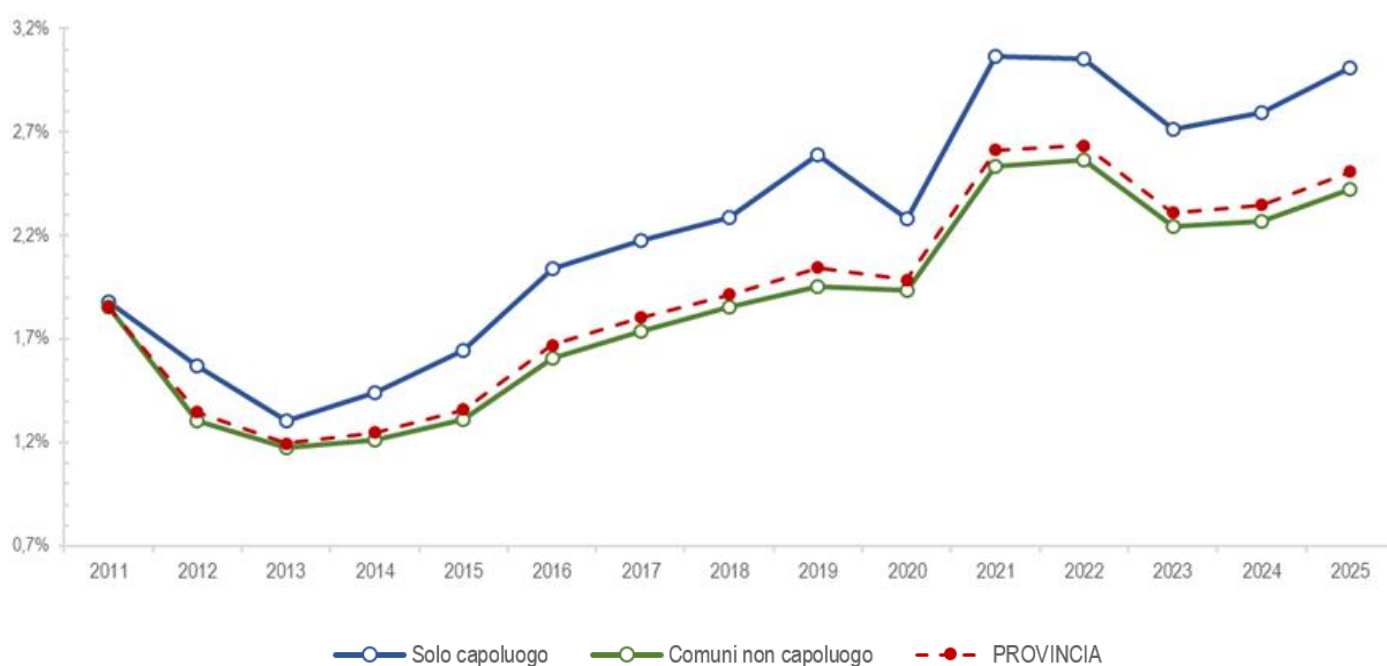


Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
FRANCIACORTA E LAGO D'ISEO	1.442	3,8%
HINTERLAND	1.554	2,4%
LAGO DI GARDA E VALTENESI	2.428	2,7%
PIANURA BRESCIANA	1.215	2,0%
VALLE CAMONICA	1.305	3,5%
VALLE SABBIA	1.070	-3,6%
VALLE TROMPIA	1.102	-3,9%
BRESCIA (solo capoluogo)	1.858	-0,3%
BRESCIA (intera provincia)	1.548	1,6%

Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

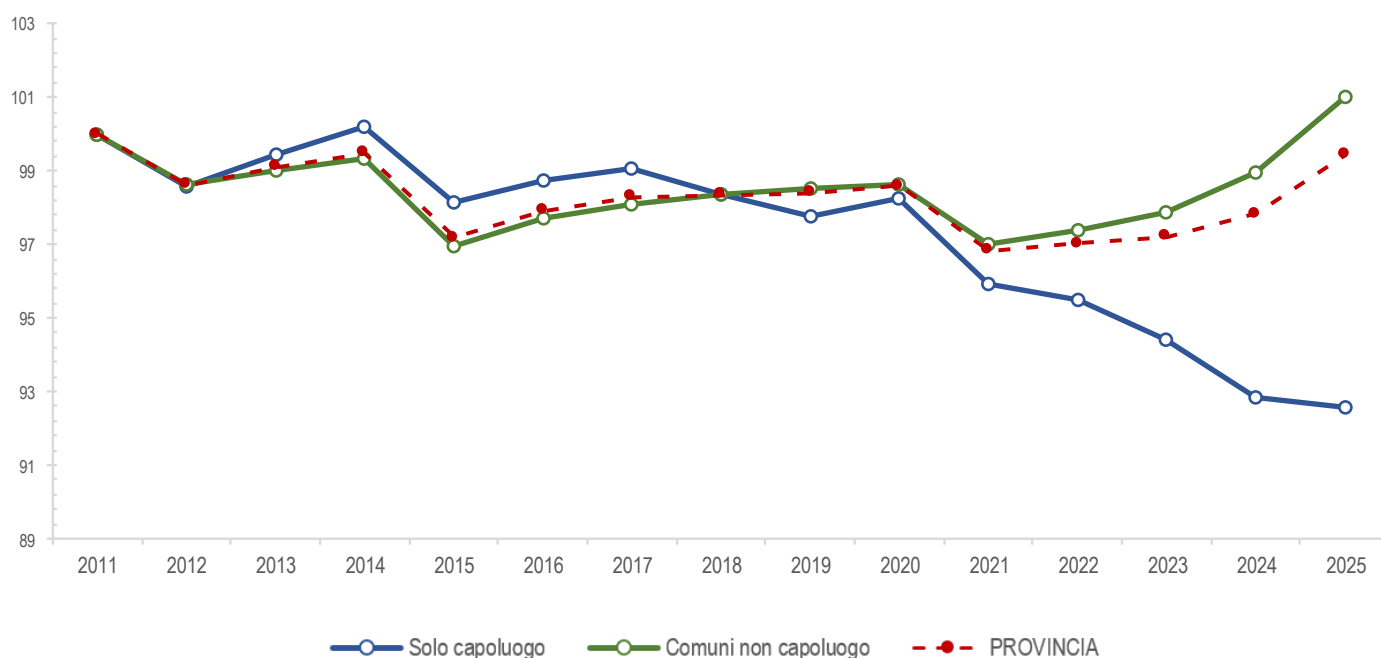


Tabella 31: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025	Abitazioni locate Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	1.089	3,3%	21,5%	2,4%
ORD_L	3.064	-2,3%	60,5%	6,7%
AGE_T	96	-23,2%	1,9%	0,2%
AGE_L	818	7,8%	16,1%	1,8%
BRESCIA (solo capoluogo)	5.067	-0,1%	100,0%	11,0%

Il comune

Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione Zona	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Quotazione media €/m² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
B3	C.SO ZANARDELLI, PALESTRO, X GIORNATE, MAGENTA, P.ZZA LOGGIA, VITTORIA, PAOLO VI, VIA MAZZINI	22	-33,0%	1,69%	3.113	-4,0%
B4	VIA CARMINE, BATTAGLIE, PORTA PILE, BIXIO...	129	1,6%	2,85%	2.038	1,5%
B5	CENTRO STORICO - VIA FRATELLI UGONI E VIA XX SETTEMBRE	165	42,1%	2,52%	2.258	0,4%
C1	VIA VENETO, VIA CROCIFISSA DI ROSA, OSPEDALE, MOMPIANO	580	10,3%	2,86%	1.931	-3,1%
C2	DON BOSCO, VIA CORSICA, VIA SOLFERINO, STAZIONE, VIA CREMONA	252	-1,4%	3,46%	1.688	0,0%
C3	FIUMICELLO, VIA MILANO, ZONA INDUSTRIALE, I MAGGIO	263	12,2%	3,93%	1.569	-1,6%
C4	BRESCIA DUE	116	32,5%	4,43%	1.875	0,0%
C5	VIALE VENEZIA, VIA BOIFAVA, VIA DIAZ, VIALE PIAVE, VIA VIVALDI	165	3,7%	3,60%	1.825	0,0%
C7	COLLE SAN GIUSEPPE, COSTALUNGA, RONCHETTINI	26	44,0%	1,88%	2.619	0,0%
C8	VIA PANORAMICA, RONCHI, VIA AMBA D'ORO	65	73,6%	2,80%	2.644	1,1%
D1	URAGO, CHIUSURE, SANT'ANNA	282	27,6%	3,02%	1.825	0,0%
D10	CAMPIANI, COLLINA SANT'ANNA	27	11,3%	2,37%	2.056	-6,7%
D11	CHIESANUOVA, CAMPOGRANDE	90	13,5%	3,12%	1.531	3,9%
D12	VIA DUCA DEGLI ABRUZZI, POLIAMBULANZA, VIA VOLTA	190	18,9%	4,12%	1.744	1,5%
D13	SAN POLO PARCO, SAN POLO CIMABUE, SAN POLO CASE, SAN POLINO	175	24,5%	2,00%	1.644	-4,5%
D14	SANT'EUFEMIA, CAIONVICO	102	19,4%	3,25%	1.819	-2,1%
D15	ZONA ARTIGIANALE ORIENTALE	0	-	-	-	-
D4	SAN BARTOLOMEO, CASAZZA, VILLAGGIO PREALPINO	146	7,1%	2,49%	1.631	-1,5%
D6	LAMARMORA SUD	65	0,1%	2,40%	1.631	0,0%
D9	IVECO, VIA ATTILIO FRANCHI	4	-55,6%	2,23%	-	-
E1	VILLAGGIO BADIA, VIA VALLECAMONICA, VILLAGGIO VIOLINO	66	10,6%	2,05%	1.550	3,2%
E3	VILLAGGIO SERENO	75	106,8%	2,94%	1.555	4,8%
E4	NOCE, ZONA INDUSTRIALE OCCIDENTALE	10	11,1%	2,76%	-	-
E5	FORNACI	33	13,8%	2,55%	1.508	1,7%
E6	FOLZANO	46	360,9%	6,05%	1.419	-1,4%
E7	BUFFALORA	31	90,6%	3,05%	1.719	-0,2%
R2	AGRICOLA NORD, MONTE MADDALENA	1	-83,3%	0,84%	-	-
R3	AGRICOLA SUD, FOLZANO	13	18,2%	2,10%	-	-
nd	nd	61	-	-	-	-
BRESCIA		3.199	7.9%	3,01%	1.815	-0.9%

FOCUS provinciale - COMO

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nella provincia di Como, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (figura 24) e nel dettaglio comunale.

In Tabella 33 sono indicati, per ogni macroarea, il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) registrate nel corso del 2025 e la variazione percentuale rispetto all'anno precedente, l'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), la relativa variazione rispetto al 2024 e la quota di NTN rispetto all'intera provincia.

Si rileva che nell'intera provincia il NTN è stato pari a 9.483, in aumento (+5,8%) rispetto all'anno precedente, con un IMI del 2,61% sostanzialmente stazionario (+ 0,14 punti).

Il Capoluogo risulta in decremento con 1.391 NTN (-1,1%); spiccano le percentuali elevate di CAMPIONE D'ITALIA conseguenti però ad uno stock immobiliare di soli 1.525 unità residenziali, per cui un NTN relativamente basso (62) ne ha determinato un incremento del 22,6% con un'IMI del 4,06%; considerando invece le variazioni più significative sia in termini di numeri assoluti sia in termini percentuali, risultano cresciute le transazioni nelle macroaree PRIMO BACINO ORIENTALE (+28,4%), BELLAGIO (+15,9%), PIANURE SUD OCCIDENTALE (+15,7%), quest'ultima con il più alto numero di transazioni annue (1.409); le transazioni sono invece diminuite nelle macroaree ALTO LARIO (-8,3%), TREMEZZINA (-4,2%), CERESIO (-2,3%) e PRIMO BACINO OCCIDENTALE (-2,0%).

Il Capoluogo registra un lieve decremento con un'IMI del 2,84% (-0,04punti), si conferma, invece, il più dinamico CAMPIONE D'ITALIA, con un'IMI del 4,06%, seguito da PIANURA SUDOCCEIDENTALE (3,24%), BRIANZA CANTURINA (2,87%) e CINTURA OCCIDENTALE (2,82%).

Nella Figura 25 è rappresentata l'evoluzione del NTN nel periodo 2011-2025 in cui si distinguono tre periodi di cui i primi due caratterizzati da un trend omogeneo delle tre serie: nel primo periodo, relativo ai primi due anni, i tre indici scendono fino a toccare i rispettivi minimi, circa 60% per il Capoluogo, circa 70% per gli altri due; il secondo periodo è caratterizzato da una continua risalita fino all'anno 2022 - con la sola eccezione del 2020, anno del COVID-19 - quando tutti i tre gli indici si attestano intorno al 140%; nel terzo periodo il solo Capoluogo continua con una lieve crescita nel 2023, per poi mantenersi stabile nel 2024 e subire una lieve inflessione nel 2025, mentre il resto della provincia scende intorno al 130% nel 2023 per poi accennare ad una lieve risalita nell'anno successivo, fino a raggiungere il 140% nel 2025.

La Figura 26 mostra uno sviluppo analogo a quello del grafico precedente, per l'evidente correlazione tra NTN e IMI; tuttavia, si può notare che il Capoluogo mostra quasi sempre una maggiore dinamicità rispetto al resto della provincia.

In Tabella 34 si rileva che la quotazione media degli immobili a destinazione residenziale della Provincia di Como nell'anno 2025 è stata di 1.598 €/m², in crescita dell'1,8% rispetto al 2024. Le maggiori quotazioni si riscontrano nell'enclave di Campione D'Italia (3.146 €/m²), seguono quelle di COMO CAPOLUOGO (2.551 €/m²), che ha registrato un incremento del 5,2%, e della macroarea PRIMO BACINO OCCIDENTALE (2.143 €/m²); sopra la quotazione media anche TREMEZZINA (1.789 €/m²), BRIANZA CANTURINA (1.595 €/m²), CINTURA OCCIDENTALE (1.566 €/m²), BELLAGIO (1.535 €/m²) e PRIMO BACINO ORIENTALE (1.532 €/m²), sotto la media tutte le altre macroaree con la quotazione più bassa riscontrata in VAL D'INTELVI (997 €/m²).

La Figura 27 al contrario delle precedenti due, mostra una scarsa correlazione dell'indice della quotazione media del capoluogo rispetto a quello del resto della provincia; l'indice del Capoluogo ha un andamento piuttosto stazionario nei periodi 2011-2013 e 2018-2021, un calo nel biennio 2014-2015 seguito da una ripresa nel successivo triennio; ulteriore crescita si rileva nel triennio 2022-2025; l'indice dei comuni non Capoluogo è caratterizzato da un drastico calo nel 2013 mentre in tutto il resto del periodo osservato ha un andamento oscillante tra stazionario o di moderata crescita.

Per quanto riguarda il flusso delle locazioni nel solo comune Capoluogo (tabella 35) si registra un numero di abitazioni locate pari a 2.518 unità con una variazione percentuale di abitazioni locate che vede un buon incremento tra il 2024 e il 2025 (+4,9%) e un elevato livello di dinamicità (IML 11,4%). A livello disaggregato, pur permanendo la prevalenza dei contratti ordinari di lungo periodo, si registra una significativa crescita dei segmenti transitori e agevolati.

Nella Tabella 36 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (percentuale dello stock di abitazioni compravendute) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle zone OMI urbane del Comune Capoluogo. Nel 2025 il capoluogo ha registrato 1.391 NTN, con un lieve calo (-1,1%) rispetto al 2024 e con un indice di IMI del 2,84%. Nello specifico delle zone OMI, si evidenzia il dato molto positivo della zona C2 - "Viale Innocenzo, via Grandi, S. Abbondio, vecchia regina" che registra un +188,6% delle NTN, seguita dalla zona B4 "Litoranea panoramica per Cernobbio: Lario occidentale, S. Pietro, Villa Aprica", che registra un +40,3%. Da segnalare, invece, il dato negativo della Zona OMI B6 "Lario Cittadino centrale, litoranea panoramica per Bellagio" che presenta una variazione percentuale pari a -33,2% e della Zona "B1 Città Murata" con una variazione percentuale negativa del -29,3%, seguita dalla zona D1 "Residenziale Pedemontana, zone di Caviglio e Camnago Volta" con una variazione percentuale pari a -26,6%. Le quotazioni medie si attestano a 2.350 €/m², con un valore massimo nella zona B1 "città murata" pari a 4.250 €/m², e "B6 Lario Cittadino centrale, litoranea panoramica per Bellagio" pari a 3.967 €/m²; la minima nella zona "D3 Tavernola - Monteolimpino - Sagnino" a 1.600 €/m².

La provincia

Figura 24: Macroaree provinciali di Como

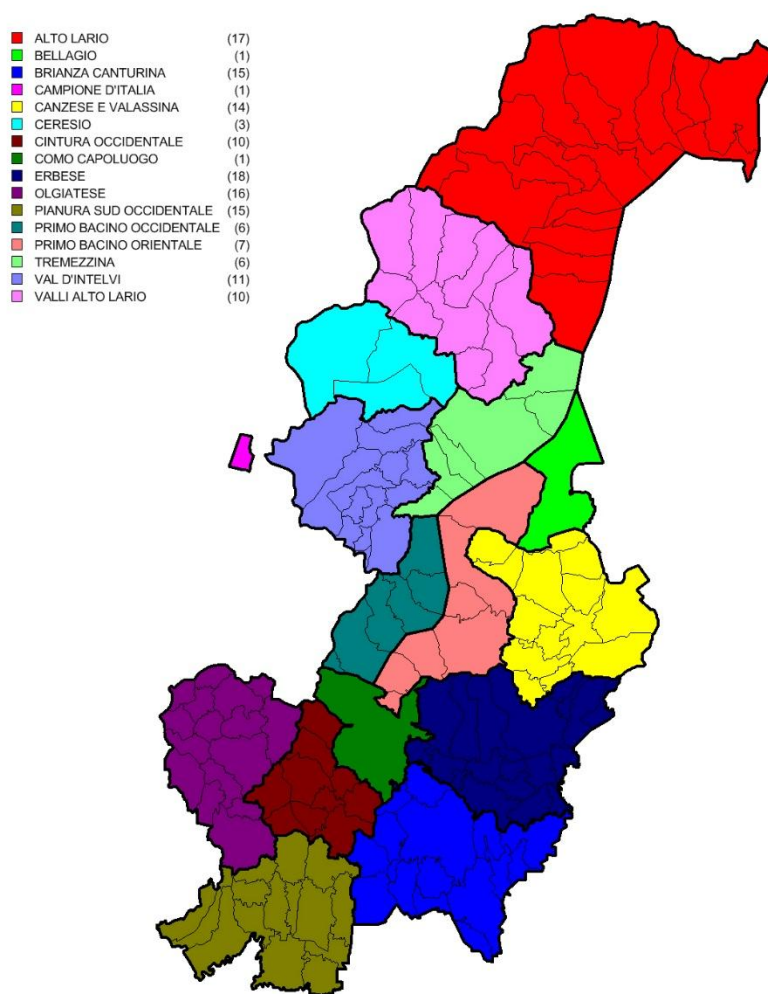


Tabella 33: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per macroarea
ALTO LARIO	349	-8,3%	1,51%	-0,14	3,7%
BELLAGIO	83	15,9%	1,87%	0,25	0,9%
BRIANZA CANTURINA	1.954	8,0%	2,87%	0,21	20,6%
CAMPIONE D'ITALIA	62	22,6%	4,06%	0,75	0,7%
CANZESE E VALASSINA	413	8,1%	2,39%	0,18	4,4%
CERESIO	119	-2,3%	1,80%	-0,05	1,3%
CINTURA OCCIDENTALE	848	2,6%	2,82%	0,06	8,9%
ERBESE	984	9,7%	2,54%	0,22	10,4%
OLGIATESE	821	0,7%	2,63%	0,01	8,7%
PIANURA SUD OCCIDENTALE	1.409	15,7%	3,24%	0,43	14,9%
PRIMO BACINO OCCIDENTALE	222	-2,0%	2,21%	-0,05	2,3%
PRIMO BACINO ORIENTALE	216	28,4%	2,50%	0,56	2,3%
TREMEZZINA	239	-4,2%	2,20%	-0,10	2,5%
VAL D'INTELVI	262	8,6%	2,07%	0,17	2,8%
VALLI ALTO LARIO	111	11,5%	1,37%	0,14	1,2%
COMO (solo capoluogo)	1.391	-1,1%	2,84%	-0,04	14,7%
COMO (intera provincia)	9.483	5,8%	2,61%	0,14	100,0%

Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

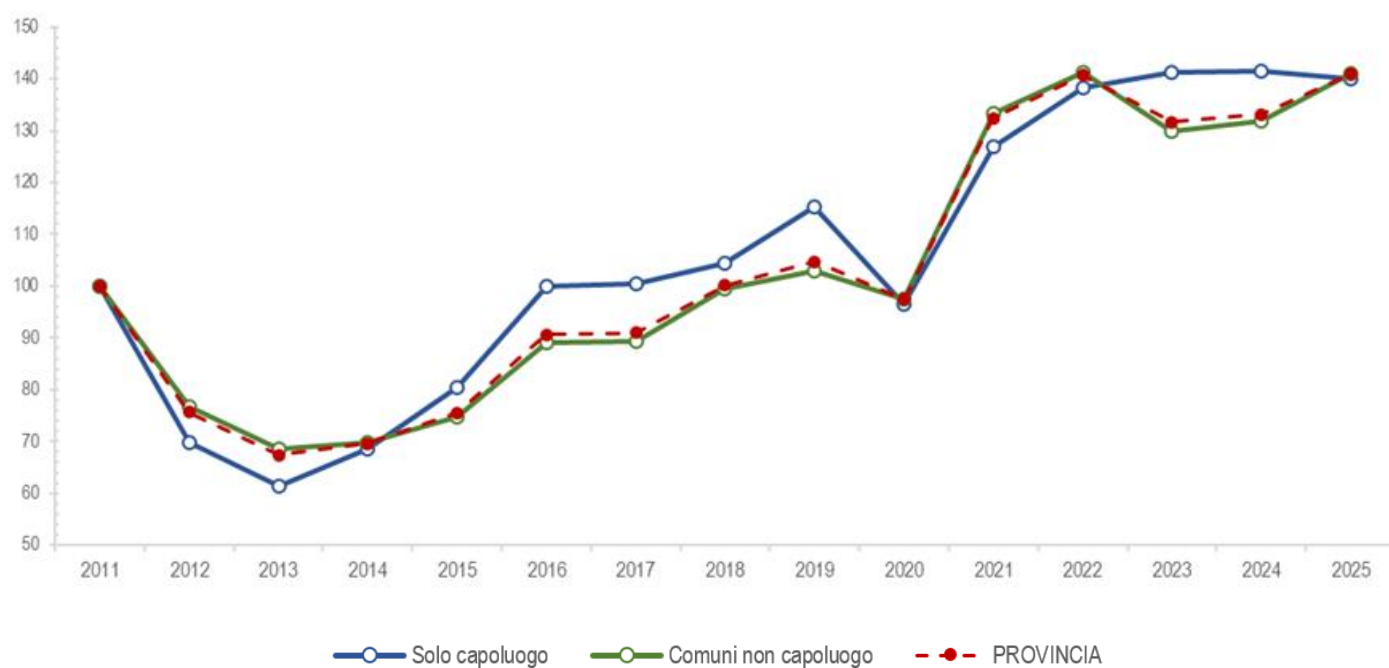


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

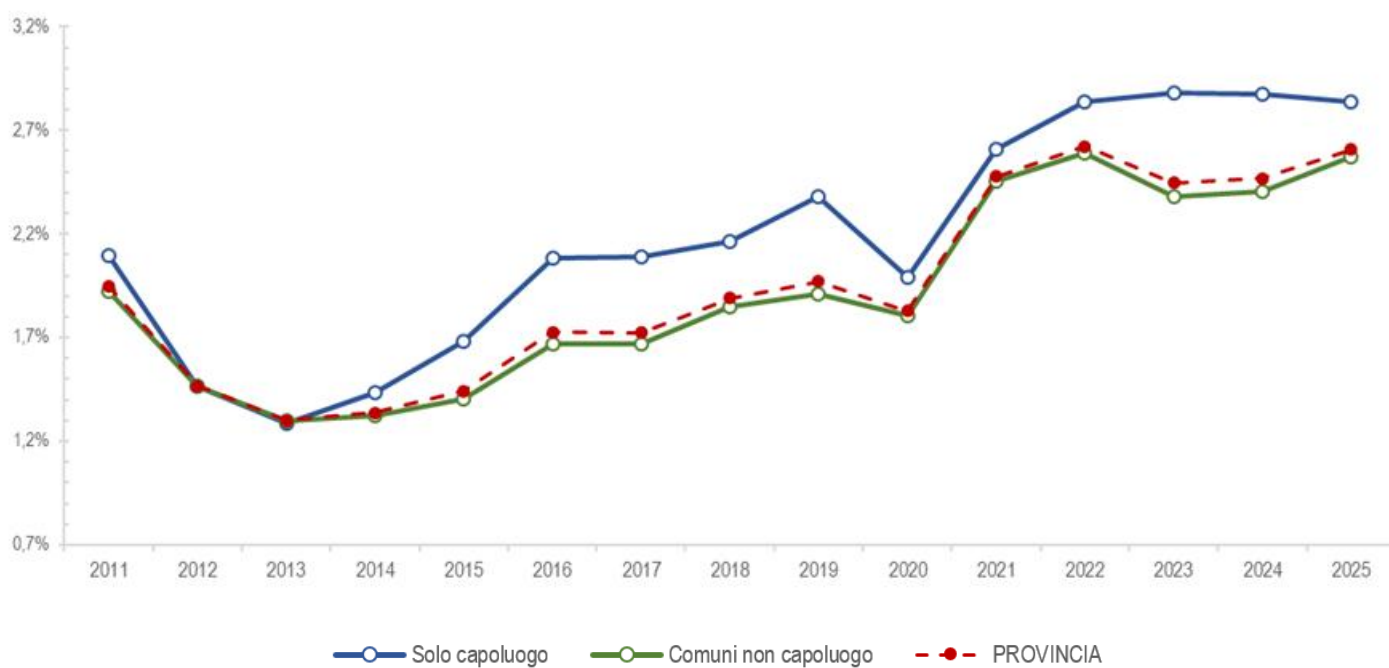


Tabella 34: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
ALTO LARIO	1.067	1,2%
BELLAGIO	1.535	0,0%
BRIANZA CANTURINA	1.595	0,7%
CAMPIONE D'ITALIA	3.146	0,0%
CANZESE E VALASSINA	1.051	1,5%
CERESIO	1.281	10,0%
CINTURA OCCIDENTALE	1.566	0,7%
ERBESE	1.386	0,2%
OLGIATESE	1.436	1,2%
PIANURA SUD OCCIDENTALE	1.476	1,2%
PRIMO BACINO OCCIDENTALE	2.143	1,2%
PRIMO BACINO ORIENTALE	1.532	0,0%
TREMEZZINA	1.789	0,5%
VAL D'INTELLI	997	0,3%
VALLI ALTO LARIO	1.021	0,0%
COMO (solo capoluogo)	2.551	5,2%
COMO (intera provincia)	1.598	1,8%

Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

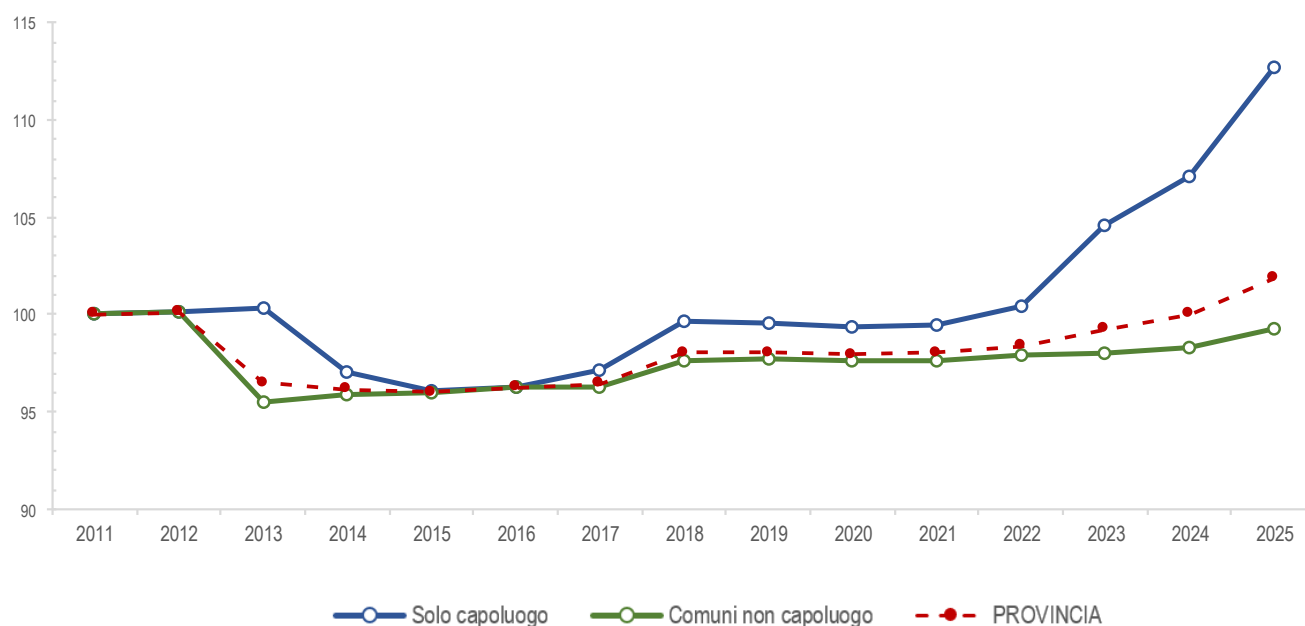


Tabella 35 Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025	Abitazioni locate Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	798	8,9%	31,7%	3,6%
ORD_L	1.093	-5,8%	43,4%	5,0%
AGE_T	116	43,2%	4,6%	0,5%
AGE_L	511	19,7%	20,3%	2,3%
COMO (solo capoluogo)	2.518	4,9%	100,0%	11,4%

Il comune

Tabella 36: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione Zona	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
B1	CITTA MURATA	102	-29,3%	3,00%	4.250	13,0%
B2	CONVALLE FUORI MURA :VECCHIO BORGO VICO - VLE VARESE - GERBETTO - ZEZIO - CRISPI - PRUDENZIANA	276	-11,0%	2,78%	3.017	7,7%
B4	LITORANEA PANORAMICA PER CERNOBBIO: LARIO OCCIDENTALE - S.PIETRO - VILLA APRICA	44	40,3%	3,84%	3.600	0,0%
B6	LARIO CITTADINO CENTRALE - LITORANEA PANORAMICA PER BELLAGIO	43	-33,2%	2,15%	3.967	9,2%
C2	VIALE INNOCENZO - VIA GRANDI - S.ABBONDIO - VECCHIA REGINA	51	188,6%	6,62%	2.017	5,0%
C3	CASERME, MADRUZZA, S.MARTINO, LORA	63	-10,0%	1,82%	2.018	8,5%
C4	ZONE PANORAMICHE SOPRA VIA PRUDENZIANA, VIA CRISPI, GARZOLA	26	-19,9%	2,21%	2.070	0,0%
C5	VIALE GIULIO CESARE, VIA MILANO ALTA, VIA LEONI	81	5,8%	3,01%	2.300	0,9%
C6	COMO SOLE, UNIVERSITA'	31	11,4%	2,21%	2.263	0,8%
D1	RESIDENZIALE PEDEMONTANA - ZONE DI CIVIGLIO E CAMNAGO VOLTA	24	-26,6%	2,02%	1.788	2,1%
D2	RESIDENZIALE COLLINARE PANORAMICA : CARDANO E VALFRESCA	30	-2,2%	4,13%	2.031	0,0%
D3	TAVERNOLA - MONTEOLIMPINO - SAGNINO	219	18,1%	3,23%	1.600	2,1%
D4	COLLINARE PERIFERICA CAMERLATA - ALBATE	204	15,6%	2,91%	1.669	1,1%
E1	COLLINARE SUBURBANA BRECCIA - REBBIO - PRESTINO	160	13,5%	2,33%	1.644	0,8%
R1	RURALE SOPRA CARDANO	0	-	-	-	-
R2	RURALE SOTTO BRUNATE	1	-	25,00%	-	-
R3	RURALE CENTRALE	0	-	-	-	-
R4	RURALE SOPRA ALBATE	0	-	-	-	-
nd	nd	37	-	-	-	-
COMO		1.391	-1,1%	2,84%	2.350	5,2%

FOCUS provinciale - CREMONA

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale relativo alla provincia di Cremona, suddivisa in 5 macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (figura 28) e nel dettaglio comunale.

In Tabella 37 "NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale" sono riportate le informazioni aggregate per tutte le macroaree provinciali riferite al NTN. Sono esposti quindi i dati riferiti al NTN, la variazione percentuale di transazioni rispetto all'annualità precedente e la corrispondente quota provinciale oltre ai dati riferiti all'IMI. A livello provinciale il dato complessivo del NTN evidenzia un aumento del numero di transazioni del +5,1% rispetto all'anno precedente. Un significativo aumento si è verificato nelle macroaree "Cremona capoluogo" (+9,3%) e "Soresinese" (+13,7%), aumenti più contenuti nelle macroaree "Cremasco" (+3,3%) e "Cremonese" (+1,5%), mentre si è verificato un leggero calo nel "Casalasco" (-1,9%). L'intensità del mercato immobiliare, rappresentata dall'indice IMI, mostra un incremento di 0,13 punti sul 2024 attestandosi ad un valore medio provinciale del 2,63%. Analizzando l'IMI delle singole macroaree provinciali si rilevano valori compresi tra 2,19% e 2,80%: più alti il "Cremasco" (2,80%), "Cremona capoluogo" (2,78%) ed il "Soresinese" (2,76%). In termini di differenziale sul 2024, si registra un lieve decremento nella macroarea del "Casalasco"; in aumento tutte le altre macroaree, con valori più accentuati nel "Soresinese" e in "Cremona capoluogo".

In Figura 29 "Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo" è rappresentato il grafico relativo all'andamento, dall'anno 2011, dell'indice NTN riferito all'intera provincia, al solo capoluogo e al resto della provincia. Nel grafico è evidenziato come il mercato degli immobili, dopo la flessione registrata tra il 2011 e il 2013, abbia attraversato un periodo di fasi alterne caratterizzate da aumenti e cali alternati, con un andamento complessivamente in aumento; dopo il calo del 2020 e la netta ripresa del 2021, si è assistito ad una successiva contrazione nel numero di compravendite in particolare per il capoluogo, seguita, nel corso del 2025, da una ripresa del mercato in tutti i settori.

In Figura 30 "IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo" è riportato il grafico relativo all'andamento, dall'anno 2011, dell'indice IMI riferito all'intera provincia, al solo capoluogo e al resto della provincia. Nel grafico si registra sostanzialmente il medesimo andamento del grafico precedente, in quanto l'andamento dell'intensità del mercato immobiliare è influenzato dalle variazioni del NTN poiché lo stock, per le sue dimensioni e l'assenza di radicali mutazioni del tessuto urbano-sociale, è stato sufficientemente invariato.

In Tabella 38 "Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale" sono indicate le informazioni aggregate per tutte le macroaree provinciali riferite alla quotazione media. Sono esposti quindi i dati riferiti alla quotazione media dell'anno 2025 e la variazione percentuale tra questa e quella dell'anno precedente. A livello provinciale il dato complessivo della quotazione media ha registrato un aumento rispetto al 2024 (+3,2%), attestandosi su un valore medio di 957 €/m². Quotazioni in aumento nella macroarea "Cremasco" (+6,1%), in leggero aumento nelle macroaree "Cremona capoluogo" (+1,6%) e "Cremonese" (+2,7%); in lieve diminuzione il "Casalasco" (-1,2%) ed il "Soresinese" (-0,5%). La quotazione media più alta si registra nel comune capoluogo di provincia (1.250 €/m²), seguita dal "Cremasco" (1.058 €/m²), mentre la zona che registra quotazioni più basse è quella del "Cremonese" (656 €/m²).

In Figura 31 "Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo" vengono espressi i numeri indice riferiti alle quotazioni della provincia, del solo capoluogo e del resto della provincia. Il grafico, che riporta l'andamento dall'anno 2011 dell'indice delle quotazioni, evidenzia come l'andamento delle quotazioni immobiliari dopo un calo che ha interessato un periodo di dieci anni dal 2011 al 2021, abbia visto un progressivo aumento confermato anche nel 2025.

La Tabella 39 "Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia" riporta il numero di abitazioni locate nel capoluogo provinciale, la variazione rispetto al 2024 e l'indice IML che rappresenta l'intensità del mercato delle locazioni, calcolato come rapporto tra il numero di abitazioni locate (nuovi contratti) e il numero di abitazioni potenzialmente locabili. Il dato è suddiviso per tipologia di contratto: ordinario transitorio (ORD_T, Contratti non agevolati con durata da 1 anno e inferiore a 3 anni), ordinario lungo periodo (ORD_L, Contratti non agevolati con durata a partire da 3 anni), agevolato transitorio (AGE_T, Contratti agevolati con durata maggiore di 1 anno e inferiore a 3 anni), agevolato lungo periodo (AGE_L, Contratti agevolati con durata a partire da 3 anni). La tabella mostra come la quota percentuale maggiore di contratti sia di tipo AGE_L che rappresenta quasi la metà dei nuovi contratti stipulati nel 2025 (49,7%), seguita dai contratti di tipo ORD_L (24,6%) e ORD_T (18,3%). Per quanto concerne l'andamento del mercato delle locazioni, si è registrata una variazione rispetto all'anno 2024 complessivamente in diminuzione (-5,3% rispetto all'anno precedente), a fronte di un livello di dinamicità comunque significativo (IML pari all'11,7%).

Infine, in Tabella 40 "NTN, IMI e quotazione media" sono rappresentati, per ogni zona OMI del capoluogo provinciale, i dati di NTN, variazione percentuale di transazioni rispetto all'annualità precedente, indice IMI, quotazione media e variazione della quotazione rispetto all'annualità precedente. La tabella evidenzia nel 2025 un incremento delle compravendite (+9,3%) a fronte di quotazioni sostanzialmente stabili (+0,8%). A livello territoriale emerge una crescita dei volumi più marcata nelle zone semicentrali e periferiche, mentre il centro storico mostra una lieve flessione; i prezzi risultano invece complessivamente stabili con variazioni contenute tra le diverse zone.

La provincia

Figura 28: Macroaree provinciali di Cremona

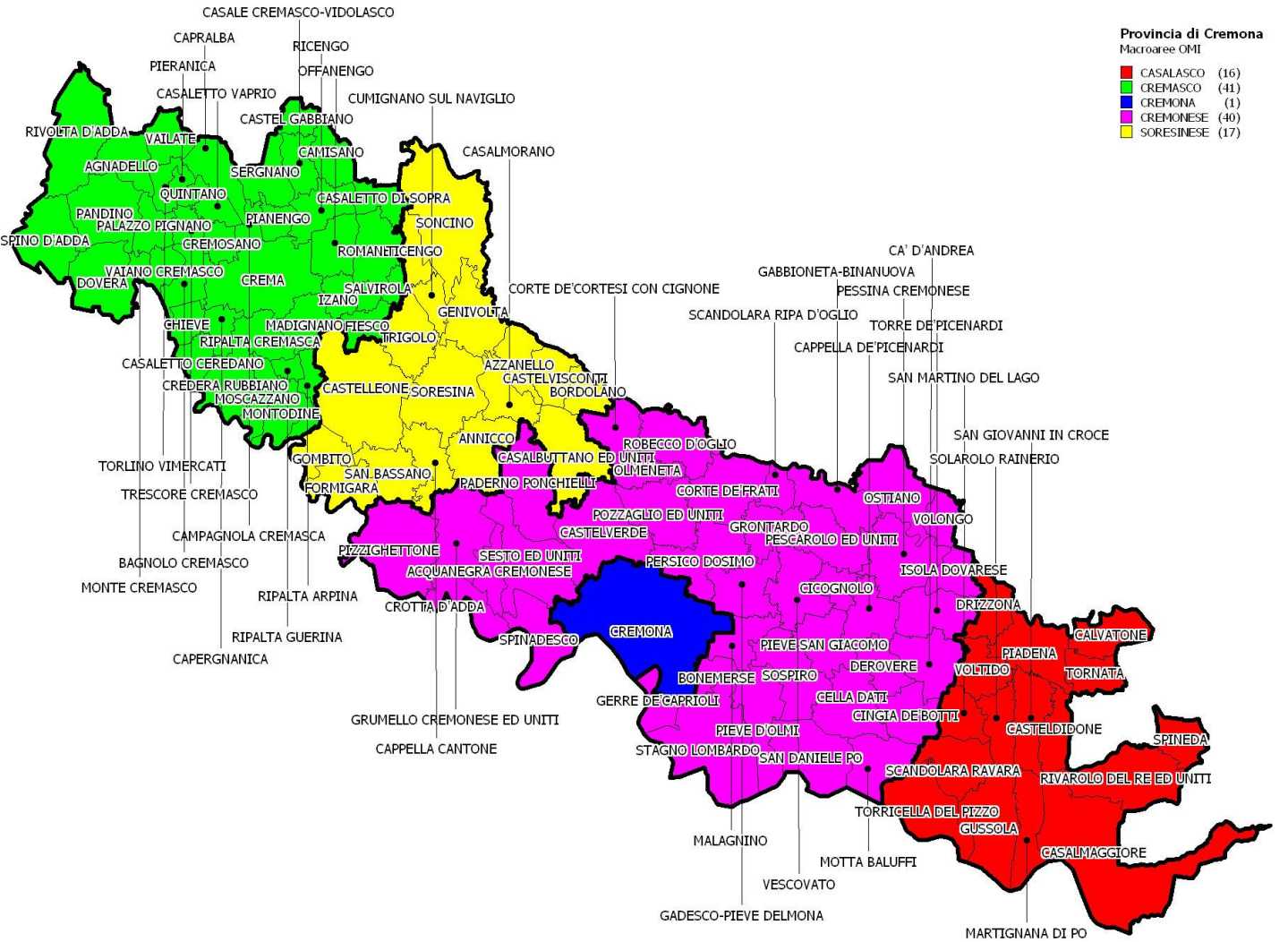


Tabella 37: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per macroarea
CASALASCO	420	-1,9%	2,31%	-0,05	8,4%
CREMASCO	2.009	3,3%	2,80%	0,08	40,1%
CREMONESE	775	1,5%	2,19%	0,03	15,5%
SORESINESE	650	13,7%	2,76%	0,33	13,0%
CREMONA (solo capoluogo)	1.156	9,3%	2,78%	0,23	23,1%
CREMONA (intera provincia)	5.009	5,1%	2,63%	0,13	100,0%

Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

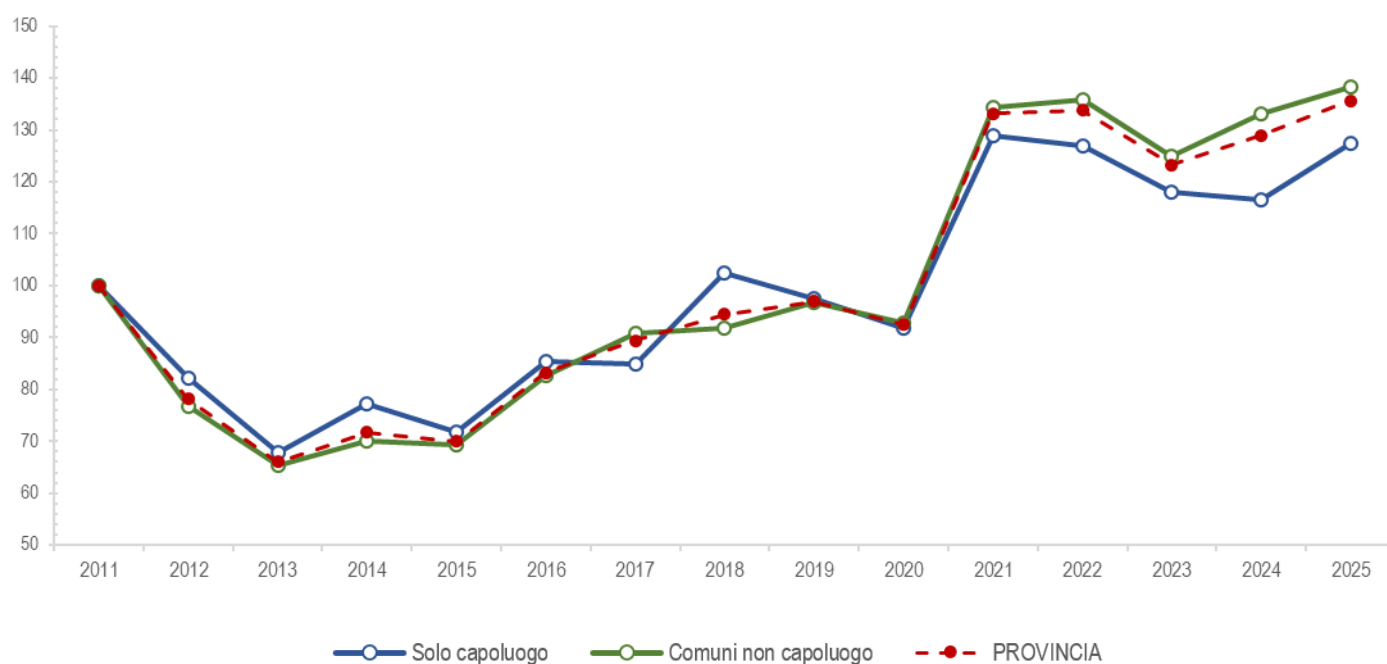


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

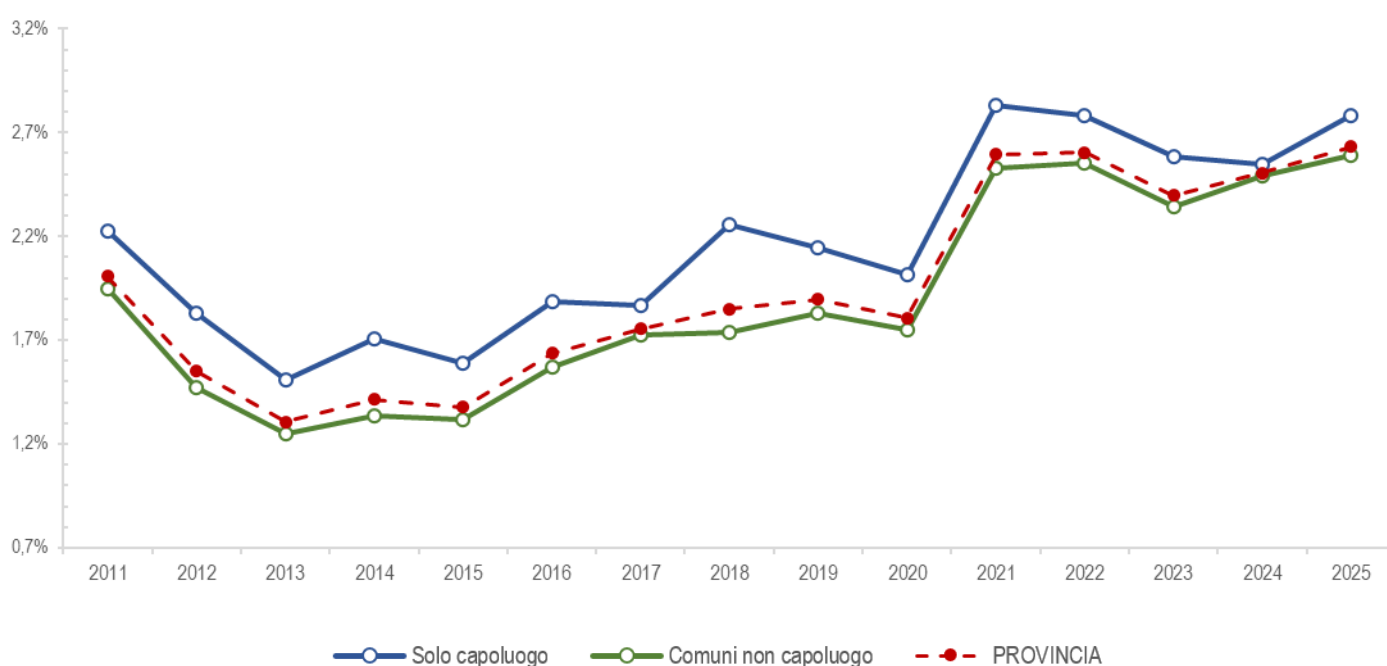


Tabella 38: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
CASALASCO	697	-1,2%
CREMASCO	1.058	6,1%
CREMONESE	656	2,7%
SORESINESE	782	-0,5%
CREMONA (solo capoluogo)	1.250	1,6%
CREMONA (intera provincia)	957	3,2%

Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

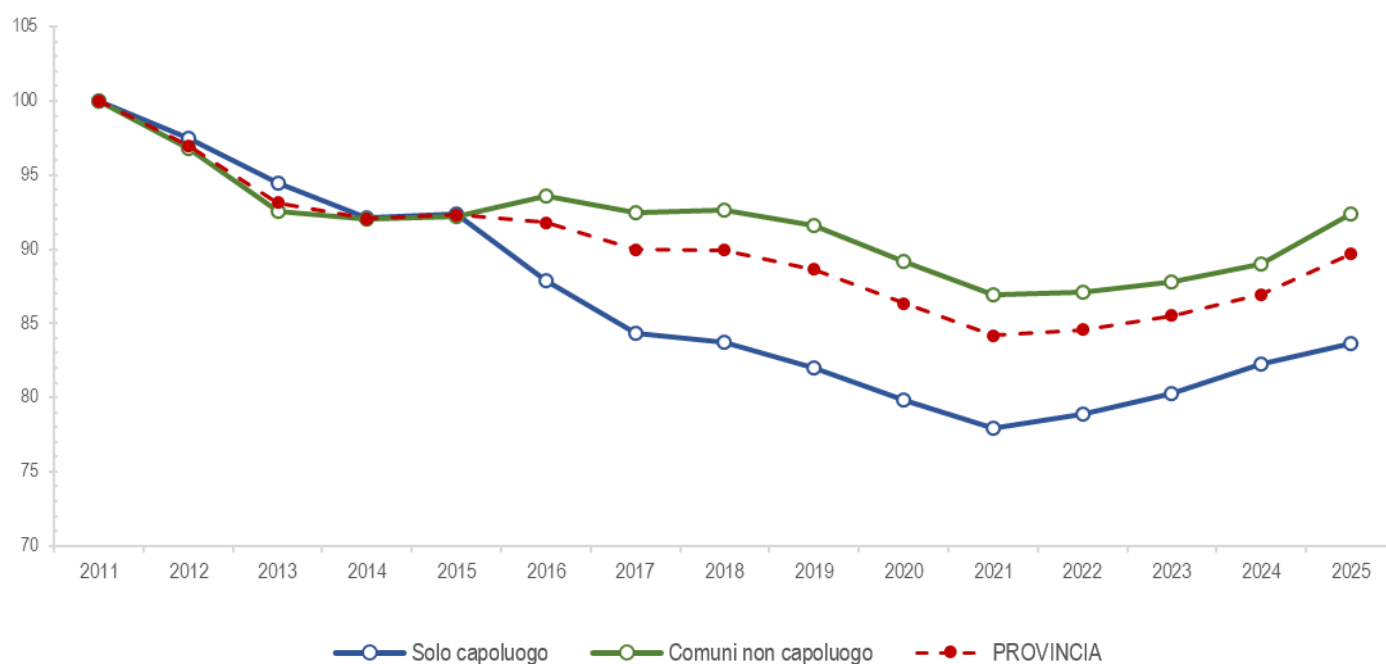


Tabella 39: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025	Abitazioni locate Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	414	0,0%	18,3%	2,1%
ORD_L	557	-12,1%	24,6%	2,9%
AGE_T	169	-8,6%	7,5%	0,9%
AGE_L	1.127	-2,8%	49,7%	5,8%
CREMONA (solo capoluogo)	2.267	-5,3%	100,0%	11,7%

Il comune

Tabella 40: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione Zona	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Quotazione media €/m² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
B1	CENTRO STORICO	253	-4,2%	2,35%	1.945	0,3%
C1	QUARTIERE PO E ZONA CASTELLO	194	-0,5%	3,17%	1.313	1,9%
C2	ZONA SEMICENTRALE NORD-EST-SUD DEL CENTRO STORICO	247	16,4%	3,41%	1.306	0,7%
D2	ZONA PRODUTTIVA AD OVEST	2	0,0%	1,50%	-	-
D3	QUARTIERI MILANO INCROCIATELLO - SANT'AMBROGIO	96	26,1%	3,12%	1.370	0,7%
D4	SAN BERNARDO	72	19,7%	2,18%	1.250	1,3%
D5	QUARTIERI GIUSEPPINA - GIORDANO SUD	171	33,1%	3,51%	1.383	0,9%
D6	QUARTIERE CAMBONINO	15	-11,8%	1,49%	1.038	5,1%
E2	CAVATIGOZZI	13	-49,9%	1,40%	1.044	-1,8%
E3	SAN PREDENGO - PICENENGO	5	233,3%	2,18%	850	0,0%
E4	BOSCHETTO - MIGLIARO	21	24,0%	2,13%	1.094	0,6%
E5	MARISTELLA	3	-28,1%	0,70%	1.138	2,5%
E6	SAN FELICE	13	-15,8%	2,25%	1.094	0,6%
E7	BATTAGLIONE - BAGNARA	24	6,0%	2,79%	1.188	4,7%
R2	ZONA AGRICOLA	24	36,9%	2,19%	738	-7,2%
nd	nd	5	-	-	-	-
CREMONA		1.156	9,3%	2,78%	1.435	0,8%

FOCUS provinciale - LECCO

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nella provincia di Lecco, suddivisa in 7 macroaree: Calolziese/Olginate, Casatese, Lago, Lecco capoluogo, Meratese, Oggionese e Valsassina, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 32) e nel dettaglio comunale.

In Tabella 41 è rappresentato il numero di transazioni normalizzate nell'anno 2025: a livello provinciale il dato pari a 4.915 NTN, ha subito un significativo aumento del 7,2% rispetto all'anno precedente, con tutte le macroaree provinciali in aumento ad eccezione della macroarea *Lago* (-2,2%) e *Lecco Capoluogo* (-1,0%). L'indicatore di intensità del mercato (IMI) risulta sostanzialmente invariato.

In Figura 33: fatto 100 il dato relativo al 2011, l'andamento del numero indice delle transazioni, dopo l'ulteriore recupero del 2022, si assesta al 130% circa per il comune capoluogo, e al 135% circa, per i comuni non capoluogo, e per l'intera Provincia.

In Figura 34: dopo l'ulteriore incremento del 2022 l'indicatore di intensità del mercato (IMI) registra una risalita dei valori al 2,3% circa per l'intera Provincia e per i Comuni non capoluogo, e al 2,4% circa per il Comune Capoluogo.

In Tabella 42 si rileva la leggera crescita delle quotazioni, che si attestano a 1.277 €/m² media dell'intera Provincia, con un +2,4% complessivo rispetto al 2024; il valore massimo è confermato nella macroarea provinciale *Lecco capoluogo* pari a 1.622 €/m² ed il minimo nella macroarea *Calolziese/Olginate* con un 1.130 €/m², invariato rispetto all'anno 2024.

Figura 35: Fatto 100 il dato relativo al 2011, dopo un sensibile calo nei primi 2 anni, l'andamento risulta sostanzialmente piatto negli ultimi 11 anni, con i valori 2025 che eguagliano quelli del 2013, segnalando una percentuale di circa l'85% per i Comuni "esterni" e per l'intera Provincia, mentre per il comune capoluogo si evidenzia una percentuale prossima al 92%.

Nella Tabella 43 vengono riportati, per il solo capoluogo, i dati relativi all'analisi di mercato delle locazioni residenziali nell'anno 2025 (nuovi contratti), la relativa variazione annua e l'indicatore di dinamicità del mercato delle locazioni (IML), suddivisi nei quattro segmenti: ordinario transitorio (ORD_T), ordinario di lungo periodo (ORD_L), agevolato transitorio (AGE_T) e agevolato di lungo periodo (AGE_L). Queste ultime categorie sostituiscono i segmenti agevolato studenti (AGE_S) e agevolato concordato (AGE_C). Dai dati emersi, si rileva una contrazione complessiva del mercato locativo (-2,9%), associata a un IML pari al 9,8%, indicativo di un elevato livello di dinamicità.

Il mercato resta prevalentemente orientato verso i contratti ordinari di lungo periodo (34,1%), seguiti dal segmento agevolato di lungo periodo (32,2%). In termini di vivacità del mercato, si osserva una crescita del segmento ordinario transitorio (+9,0%), a fronte di una riduzione dei segmenti agevolati, più marcata per l'AGE_L (-12,1%).

La tabella 44 riporta, per le zone OMI del capoluogo di Lecco, i principali indicatori del mercato delle compravendite nel 2025. Nel complesso si registrano 658 NTN, in lieve diminuzione (-1,0%) rispetto al 2024, con un IMI pari al 2,42%, indicativo di un moderato livello di vivacità.

A livello territoriale, le dinamiche risultano eterogenee: si evidenzia la crescita significativa della zona centrale B2 (+35,3%), insieme ad incrementi in alcune aree semicentrali e periferiche (C8, D12, E1), mentre si registrano flessioni rilevanti in C7 (-22,8%) e D11 (-28,9%). Il dato della zona R1 (-52,0%) risulta poco significativo per la limitata numerosità delle transazioni.

Le quotazioni medie, pari a 1.711 €/m² (+4,2%), mostrano un incremento diffuso. I valori più elevati si confermano nelle aree centrali e di pregio (B1 e C7), mentre i livelli più contenuti si osservano nelle zone periferiche, in particolare E1 e R1.

La provincia

Figura 32: Macroaree provinciali di Lecco

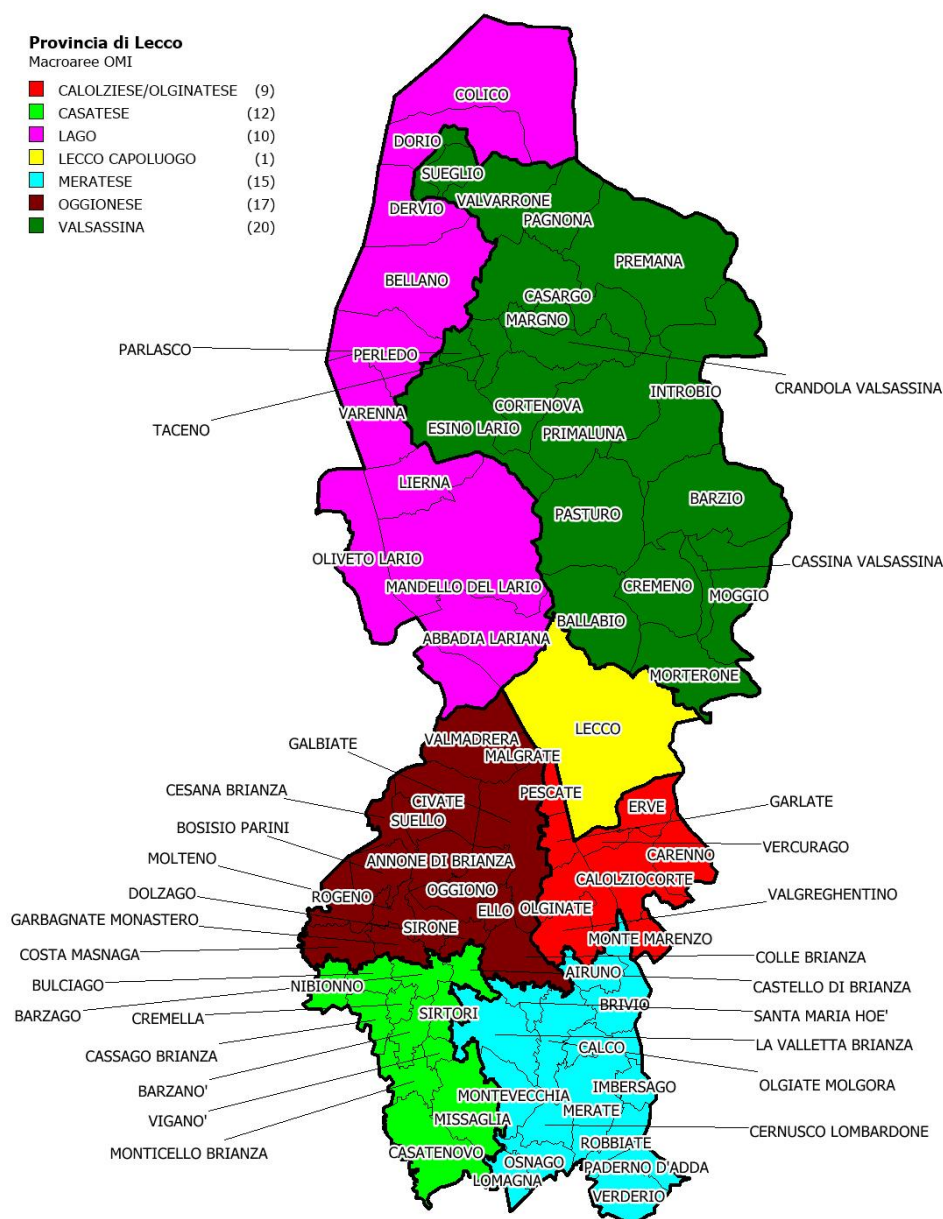


Tabella 41: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per macroarea
CALOLZIESE/OLGINATESE	390	7,0%	1,99%	0,13	7,9%
CASATESE	732	12,6%	2,62%	0,29	14,9%
LAGO	616	-2,2%	2,04%	-0,05	12,5%
MERATESE	1.088	8,0%	2,77%	0,20	22,1%
OGGIONESE	776	10,8%	2,15%	0,21	15,8%
VALSASSINA	655	15,5%	2,12%	0,28	13,3%
LECCO (solo capoluogo)	658	-1,0%	2,42%	-0,03	13,4%
LECCO (intera provincia)	4.915	7,2%	2,33%	0,15	100,0%

Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

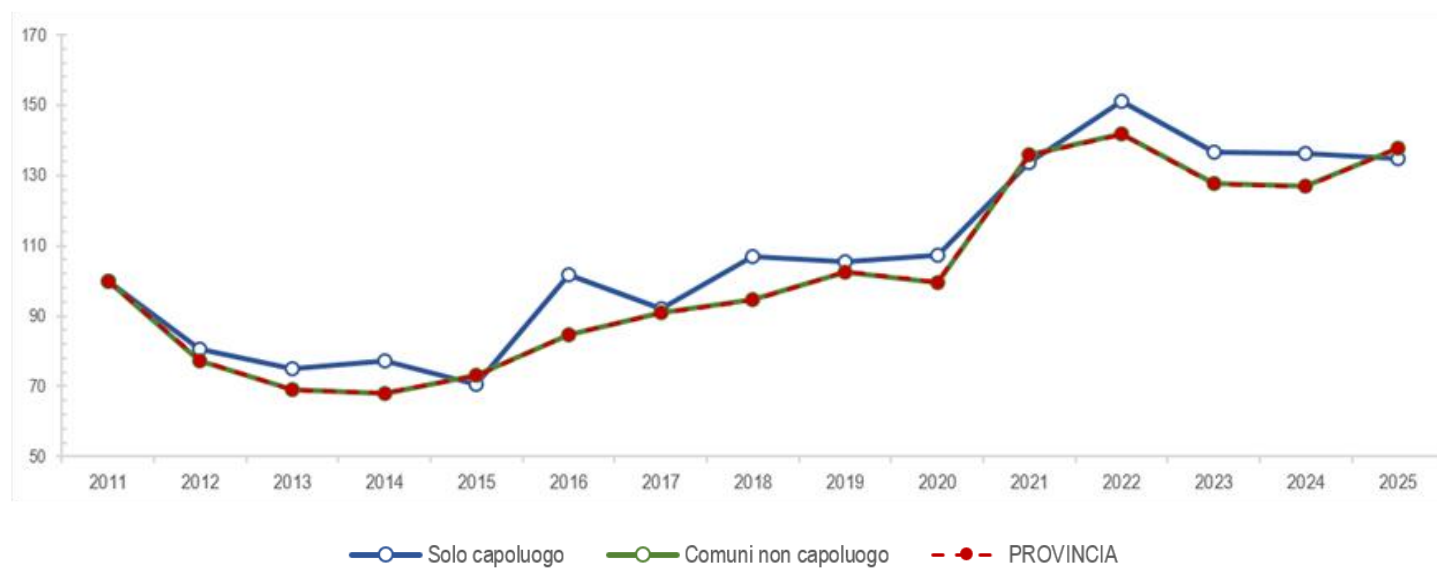


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

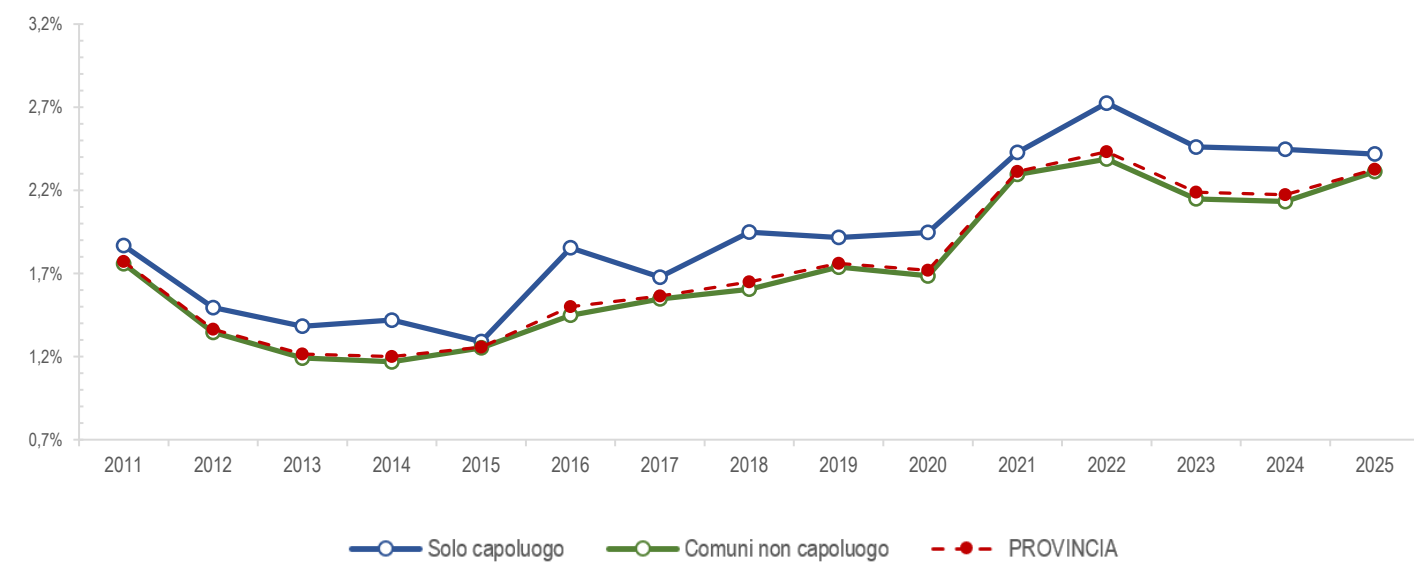


Tabella 42: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
CALOLZIESE/OLGINATESE	1.130	0,0%
CASATESE	1.201	0,0%
LAGO	1.368	0,0%
MERATESE	1.233	4,5%
OGGIONESE	1.189	4,0%
VALSASSINA	1.203	2,2%
LECCO (solo capoluogo)	1.622	4,2%
LECCO (intera provincia)	1.277	2,4%

Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

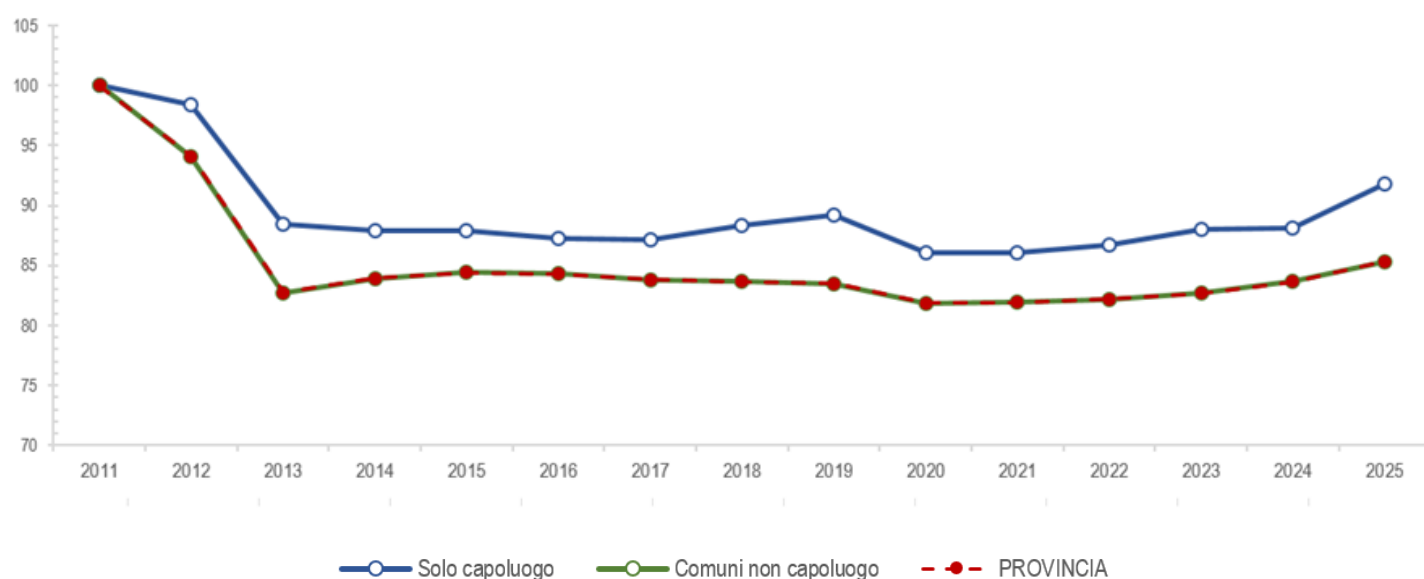


Tabella 43: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025	Abitazioni locate Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	278	9,0%	24,6%	2,4%
ORD_L	385	-0,3%	34,1%	3,3%
AGE_T	102	-5,6%	9,0%	0,9%
AGE_L	363	-12,1%	32,2%	3,2%
LECCO (solo capoluogo)	1.128	-2,9%	100,0%	9,8%

Il comune

Tabella 44: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione Zona	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Quotazione media €/m² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
B1	CENTRO 1 PIAZZA L. LOMBARDA - PIAZZA MANZONI - PIAZZA CERMENATI - VIA VOLTA14	39	5,5%	3,02%	1.984	3,8%
B2	CENTRO 2 L. LARIO BATTISTI - VIA C. PORTA - PIAZZA MANZONI	86	35,3%	2,65%	1.825	3,5%
C1	S. STEFANO - ZONA TURATI	85	0,0%	2,58%	1.681	3,1%
C7	CASTELLO - ACQUATE	118	-22,8%	2,40%	2.035	5,7%
C8	PESCARENICO - CALEOTTO - BELLEDO	95	14,9%	2,76%	1.633	4,2%
D10	BONACINA - MALNAGO - FALGHERA	17	3,9%	1,49%	1.565	3,4%
D11	ACQUATE - GERMANEDO	22	-28,9%	1,26%	1.530	4,2%
D12	PESCARENICO - BELLEDO	9	38,5%	2,08%	1.498	5,6%
D13	MAGGIANICO - CHIUSO	72	12,7%	2,96%	1.508	3,8%
D14	RANCIO - SAN GIOVANNI	57	-8,1%	1,77%	1.563	4,2%
E1	MALAVEDO - LAORCA	20	37,9%	2,58%	1.448	4,7%
R1	ZONA UNICA	2	-52,0%	0,59%	1.113	3,5%
nd	nd	35	-	-	-	-
LECCO		658	-1,0%	2,42%	1.711	4,2%

FOCUS provinciale - LODI

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nella provincia di Lodi, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (figura 36) e nel dettaglio comunale.

In Tabella 45 sono riportati NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale. Il numero di transazioni normalizzate su base provinciale registra un deciso aumento dei volumi, in discontinuità con il biennio precedente, con un valore percentuale medio pari a +17,90%. Tutte le macroaree presentano variazioni positive che si attestano rispettivamente a +4,2% per "Lodi Capoluogo", +20,9% e +23,0% per le macroaree provinciali denominate "Alto Lodigiano" e "Basso Lodigiano". I valori relativi all'IMI risultano in aumento in tutto il territorio provinciale con un valore percentuale medio pari a 3,26%.

In Figura 37 è presente la serie storica del numero indice NTN per l'intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Dopo la crescita progressiva avviata dal 2014 e la flessione del 2020, il mercato registra un picco nel 2021, cui segue una riduzione dei volumi nel capoluogo nel 2022 e una successiva stabilizzazione. Nei comuni non capoluogo invece, a fronte di una lieve flessione nel 2020, si osserva un picco nel 2021, ulteriormente rafforzato nel 2022, seguito da una flessione più contenuta nel biennio 2023-2024 e da un recupero nel 2025.

In Figura 38 è riportata la serie storica IMI per l'intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo che presenta un andamento analogo a quello del NTN fino al 2021. Successivamente emergono dinamiche differenziate: nel 2022 l'IMI diminuisce nel capoluogo, in controtendenza rispetto ai comuni non capoluogo, mentre negli anni successivi il capoluogo evidenzia un andamento sostanzialmente stabile, a fronte di una lieve flessione nei comuni non capoluogo fino al 2024 e di una ripresa nel 2025.

In Tabella 46 è indicata la quotazione media e la variazione annua per macroarea provinciale. La variazione percentuale media provinciale delle quotazioni è pari a +4,7%. La macroarea "Alto Lodigiano" registra un incremento dei valori pari a +5,4% mentre per la macroarea "Basso Lodigiano" l'incremento si attesta sul +3,2%. La macroarea "Lodi Capoluogo" registra un incremento pari al +5,3%.

La quotazione provinciale media per il 2025 risulta pari a 1.236,00 €/m².

In Figura 39 è riportata la serie storica del numero indice delle quotazioni medie per l'intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Dalla lettura del grafico, con anno base 2011 emerge che, dopo il calo registrato nel periodo 2012-2014, le quotazioni evidenziano un progressivo recupero; la ripresa si rafforza nel 2024-2025, con valori prossimi all'anno base e con un recupero più marcato nel capoluogo.

In Tabella 47 è indicato il flusso di abitazioni locate nel 2025, nel capoluogo di provincia, distinto per segmento di mercato. In termini generali si registra una variazione negativa pari al -0,4% con variazioni di dettaglio contrapposte nei singoli segmenti di mercato con diminuzioni più evidenti per l'ambito ordinario.

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio del capoluogo è stato articolato in una sola macroarea suddivisa in 6 zone OMI di diversa ampiezza che presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socioeconomiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica.

In Tabella 48 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute) con le relative variazioni annue, oltre alla quotazione media per ogni zona OMI del capoluogo. In generale, tutto il territorio del Capoluogo, presenta valori in campo positivo relativamente alla variazione annua NTN ad eccezione della zona OMI C12 "Semicentrale" e della zona OMI E4 "Campo di Marte".

La variazione media annua relativa alle quotazioni registra un incremento medio pari a +4,0% ed una quotazione media di 1.771,00 €/m².

La provincia

Figura 36: Macroaree provinciali di Lodi

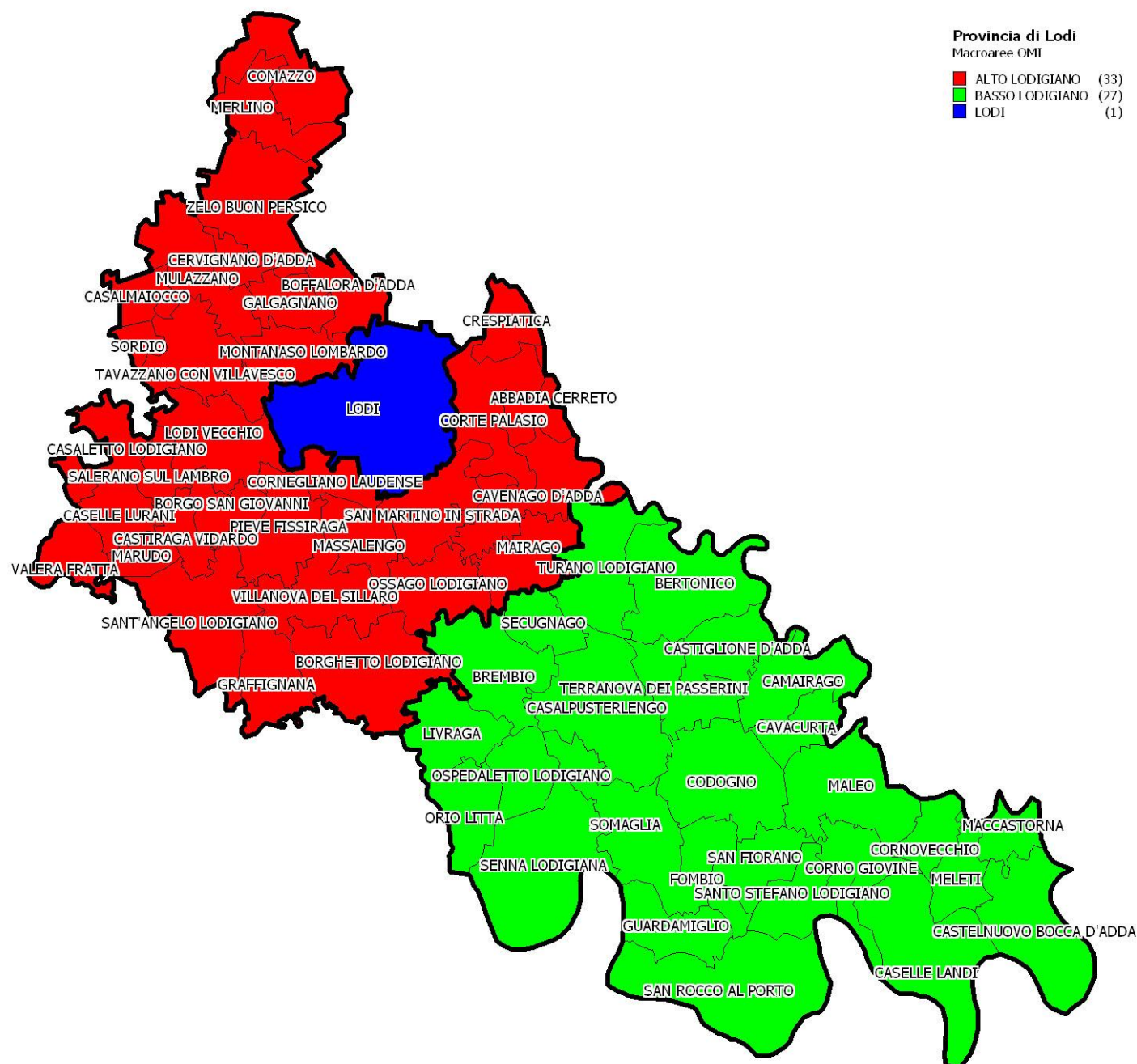


Tabella 45: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per macroarea
ALTO LODIGIANO	1.902	20,9%	3,63%	0,62	48,8%
BASSO LODIGIANO	1.252	23,0%	2,97%	0,55	32,1%
LODI (solo capoluogo)	744	4,2%	2,98%	0,12	19,1%
LODI (intera provincia)	3.898	17,9%	3,26%	0,49	100,0%

Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

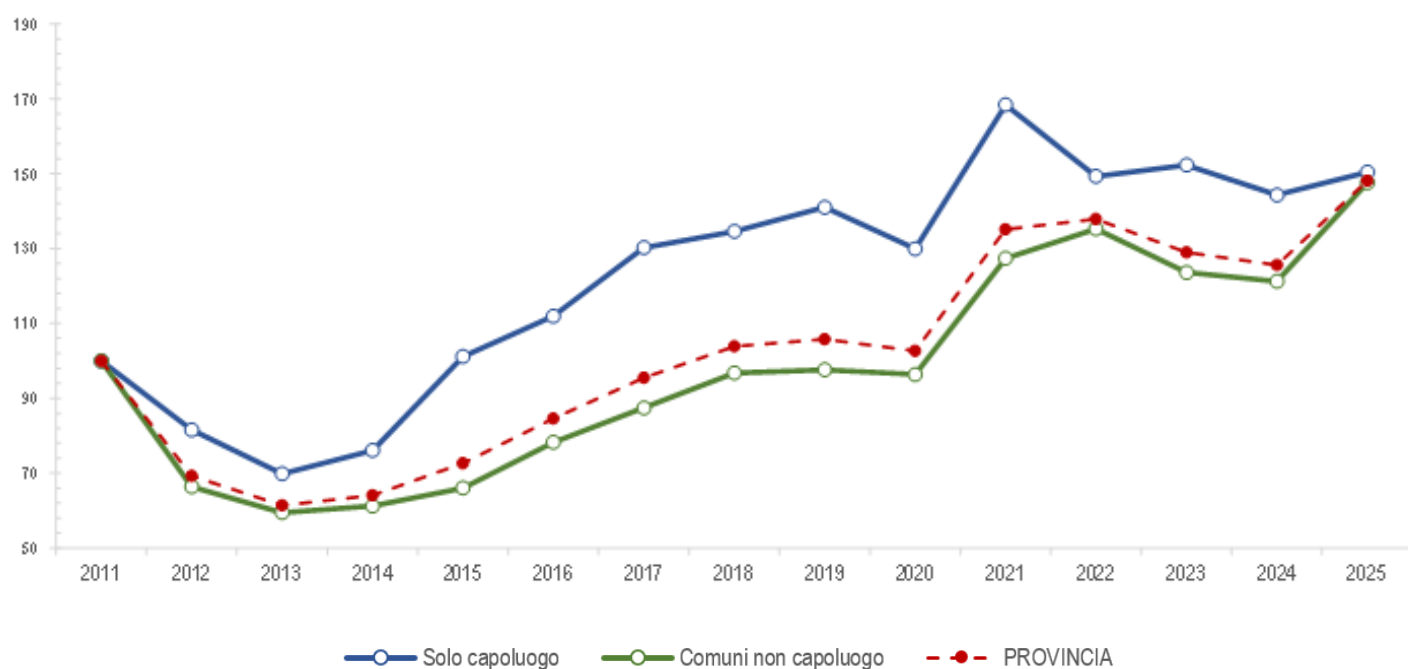


Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

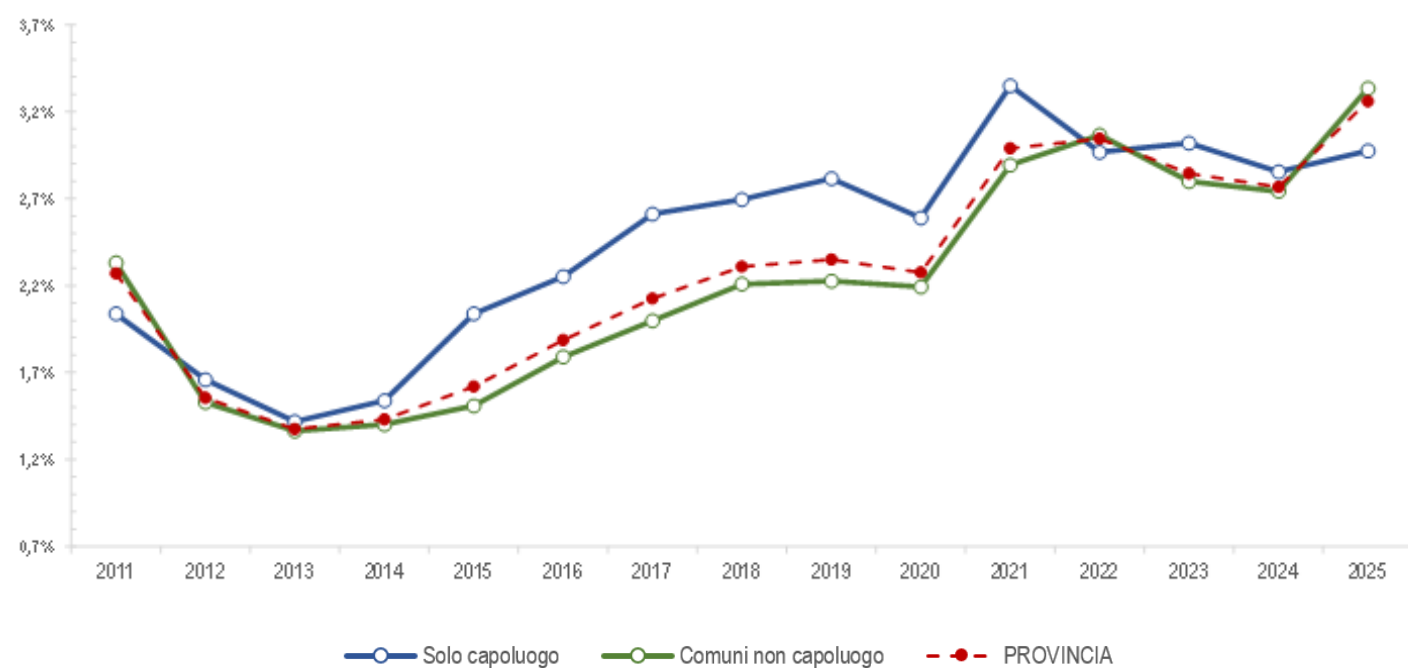


Tabella 46: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
ALTO LODIGIANO	1.226	5,4%
BASSO LODIGIANO	980	3,2%
LODI (solo capoluogo)	1.685	5,3%
LODI (intera provincia)	1.236	4,7%

Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

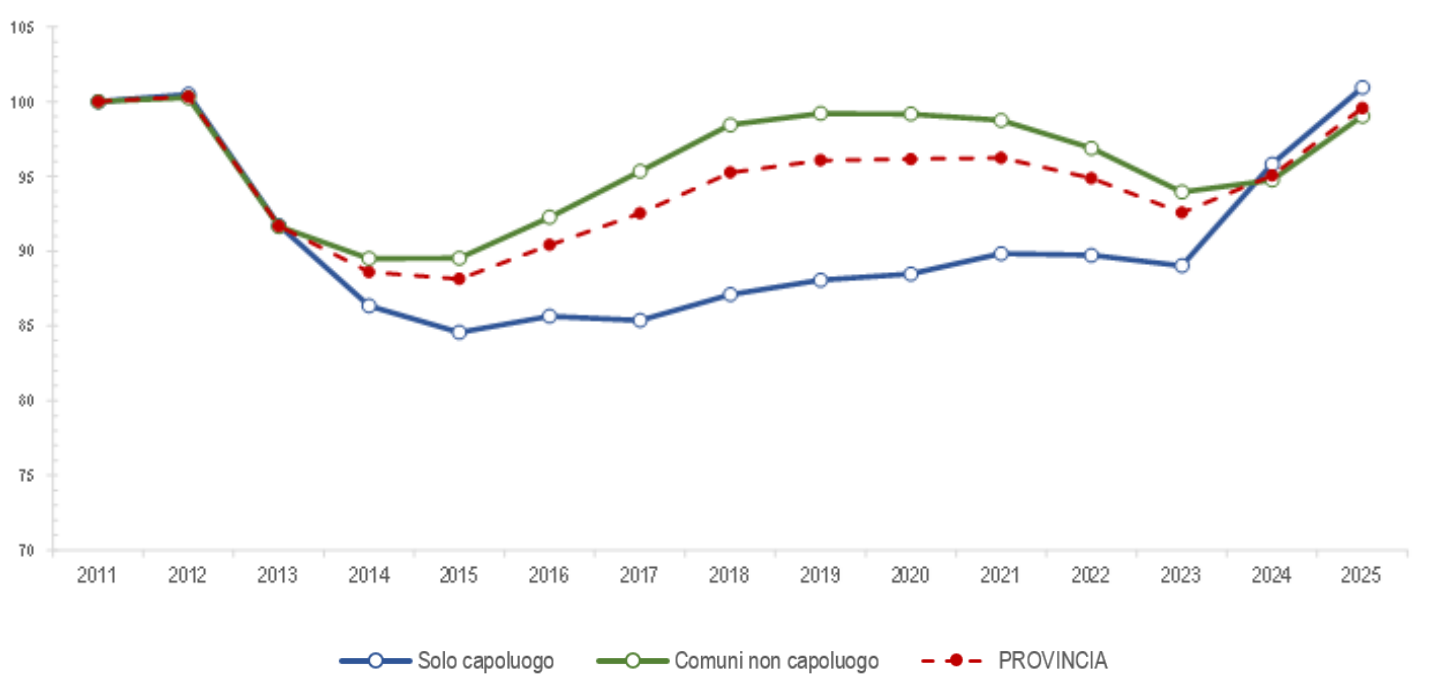


Tabella 47: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025	Abitazioni locate Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	136	-4,9%	13,2%	1,3%
ORD_L	611	-3,9%	59,4%	6,0%
AGE_T	21	16,7%	2,0%	0,2%
AGE_L	260	10,6%	25,3%	2,5%
LODI (solo capoluogo)	1.028	-0,4%	100,0%	10,1%

Il comune

Tabella 48: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione Zona	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
B1	CENTRO STORICO	142	7,0%	3,07%	2.019	3,9%
C12	SEMICENTRALE	255	-5,4%	3,02%	1.681	3,1%
D6	PERIFERIA SUD-OVEST	259	21,8%	2,80%	1.769	4,5%
E1	S. GRATO	15	135,8%	3,54%	1.422	5,3%
E4	CAMPO DI MARTE	39	-44,3%	3,07%	1.708	3,7%
R2	RURALE	33	44,4%	3,54%	1.621	8,2%
nd	nd	1	-	-	-	-
LODI		744	4,2%	2,98%	1.771	4,0%

FOCUS provinciale - MANTOVA

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nella provincia di Mantova, suddivisa in 8 macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (figura 40) e nel dettaglio comunale.

In tabella 49 "NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale" sono riportate le informazioni aggregate per tutte le macroaree provinciali riferite al NTN. Sono esposti quindi i dati riferiti al NTN, la variazione percentuale di transazioni rispetto all'annualità precedente e la corrispondente quota provinciale oltre ai dati riferiti all'IMI. A livello provinciale il dato complessivo del NTN evidenzia un aumento dell'8,3% rispetto all'anno precedente. A livello di macroaree, le zone che registrano una leggera contrazione del numero di compravendite sono "Mantova capoluogo" (-1,0%) e "Bassa pianura/Oltrepò Sinistra Secchia" (-2,2%). Un leggero aumento ha interessato le macroaree "Bassa pianura/Oltrepò Destra Secchia" (+1,8%) e "Pianura tra Oglio e Po" (+4,0%); un aumento più deciso si è verificato nelle macroaree "Pianura Mantovana" (17,6%), "Media Pianura" (+20,9%), "Comuni di prima fascia" (+12,0%) e "Collina e Alto mantovano" (+18,2%). L'intensità del mercato immobiliare, rappresentata dall'indice IMI, mostra un lieve aumento provinciale di 0,20 punti sul 2024 attestandosi ad un valore medio del 2,65%. Analizzando l'IMI delle singole macroaree provinciali si rilevano valori compresi tra il 2,44% e il 3,18%: più alti i valori di "Mantova capoluogo" (2,90%) e "Comuni di prima fascia" (3,18%), tra 2,44% e 2,58% tutte le restanti zone. In termini di differenziale sul 2024, si registrano decrementi in "Mantova capoluogo" (-0,04) e "Bassa pianura/Oltrepò Sinistra Secchia" (-0,06), in aumento le altre zone.

In figura 41 "Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo" è rappresentato il grafico relativo all'andamento, dall'anno 2011, dell'indice NTN riferito all'intera provincia, al solo capoluogo e al resto della provincia. Nel grafico viene evidenziato come il mercato degli immobili, dopo la flessione generale registrata tra il 2011 e il 2014, abbia registrato un netto recupero fino al 2021 (escludendo il periodo pandemico del 2020), per poi tornare a calare in tutti gli aggregati sino al 2023 e rimanere sostanzialmente stabile nel 2024 e 2025 ad eccezione del capoluogo in ripresa; il 2025 ha visto un andamento stabile per il capoluogo provinciale e in aumento per i restanti comuni.

In figura 42 "IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo" è riportato il grafico relativo all'andamento, dall'anno 2011, dell'indice IMI riferito all'intera provincia, al solo capoluogo e al resto della provincia. Nel grafico si registra sostanzialmente il medesimo andamento del grafico precedente, in quanto l'andamento dell'intensità del mercato immobiliare è influenzato dalle variazioni del NTN poiché lo stock, per le sue dimensioni e l'assenza di radicali mutazioni del tessuto urbano-sociale, è stato sufficientemente invariato.

In tabella 50 "Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale" sono indicate le informazioni aggregate per tutte le macroaree provinciali riferite alla quotazione media. Sono esposti quindi i dati riferiti alla quotazione media dell'anno 2025 e la variazione percentuale tra questa e quella riferita all'anno precedente. A livello provinciale il dato complessivo della quotazione media evidenzia un aumento del +4,2% rispetto al 2024, attestandosi su un valore medio di 877 €/m². Tutte le macroaree sono in aumento; la quotazione media più alta si registra, come sempre, nel Comune capoluogo di provincia (1.277 €/m²), seguita dalla "Collina ed alto mantovano" (1.032 €/m²) e dai "Comuni di prima fascia" (955 €/m²), mentre la zona che registra quotazioni più basse è quella della "Bassa pianura/Oltrepò destra Secchia" (622 €/m²).

In figura 43 "Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo" vengono espressi i "numeri indice" riferiti alle quotazioni della provincia, del solo capoluogo e del resto della provincia. Il grafico, che riporta l'andamento dall'anno 2011 dell'indice delle quotazioni, evidenzia come l'andamento delle quotazioni immobiliari, dopo le diminuzioni riscontrate fino al 2013, sia stato complessivamente in aumento, con variazioni più sostenute nel 2024 e 2025.

La tabella 51 "Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia" riporta il numero di abitazioni locate nel capoluogo provinciale, la variazione rispetto al 2024 e l'indice IML che rappresenta l'intensità del mercato delle locazioni, calcolato come rapporto tra il numero di abitazioni locate (nuovi contratti) e il numero di abitazioni potenzialmente locabili. Il dato è suddiviso per tipologia di contratto: ordinario transitorio (ORD_T, Contratti non agevolati con durata da 1 anno e inferiore a 3 anni), ordinario lungo periodo (ORD_L, Contratti non agevolati con durata a partire da 3 anni), agevolato transitorio (AGE_T, Contratti agevolati con durata maggiore di 1 anno e inferiore a 3 anni), agevolato lungo periodo (AGE_L, Contratti agevolati con durata a partire da 3 anni). La tabella mostra come la quota percentuale maggiore di contratti sia di tipo ORD_L che rappresenta quasi la metà dei nuovi contratti stipulati nel 2025 (40,8%), seguita dai contratti di tipo ORD_T (29,1%) e AGE_L (24,4%). Per quanto concerne l'andamento del mercato delle locazioni, si è registrata una variazione rispetto all'anno 2024 complessivamente in aumento (+3,0% rispetto all'anno precedente), con una intensità del mercato delle locazioni del 14,1%.

Infine, in tabella 52 "NTN, IMI e quotazione media" sono rappresentati, per ogni zona OMI del capoluogo provinciale, i dati di NTN, variazione percentuale di transazioni rispetto all'annualità precedente, indice IMI, quotazione media e variazione della quotazione rispetto all'annualità precedente. La tabella evidenzia nel 2025 un mercato delle compravendite del capoluogo di Mantova in leggera contrazione (-1,0%), con un IMI pari al 2,90% e una crescita moderata delle quotazioni (+4,0%). A livello territoriale emerge una marcata eterogeneità dei volumi, con incrementi in alcune zone semicentrali e periferiche e flessioni nel centro storico e in alcune zone suburbane, mentre le quotazioni risultano diffusamente in aumento.

La provincia

Figura 40: Macroaree provinciali di Mantova

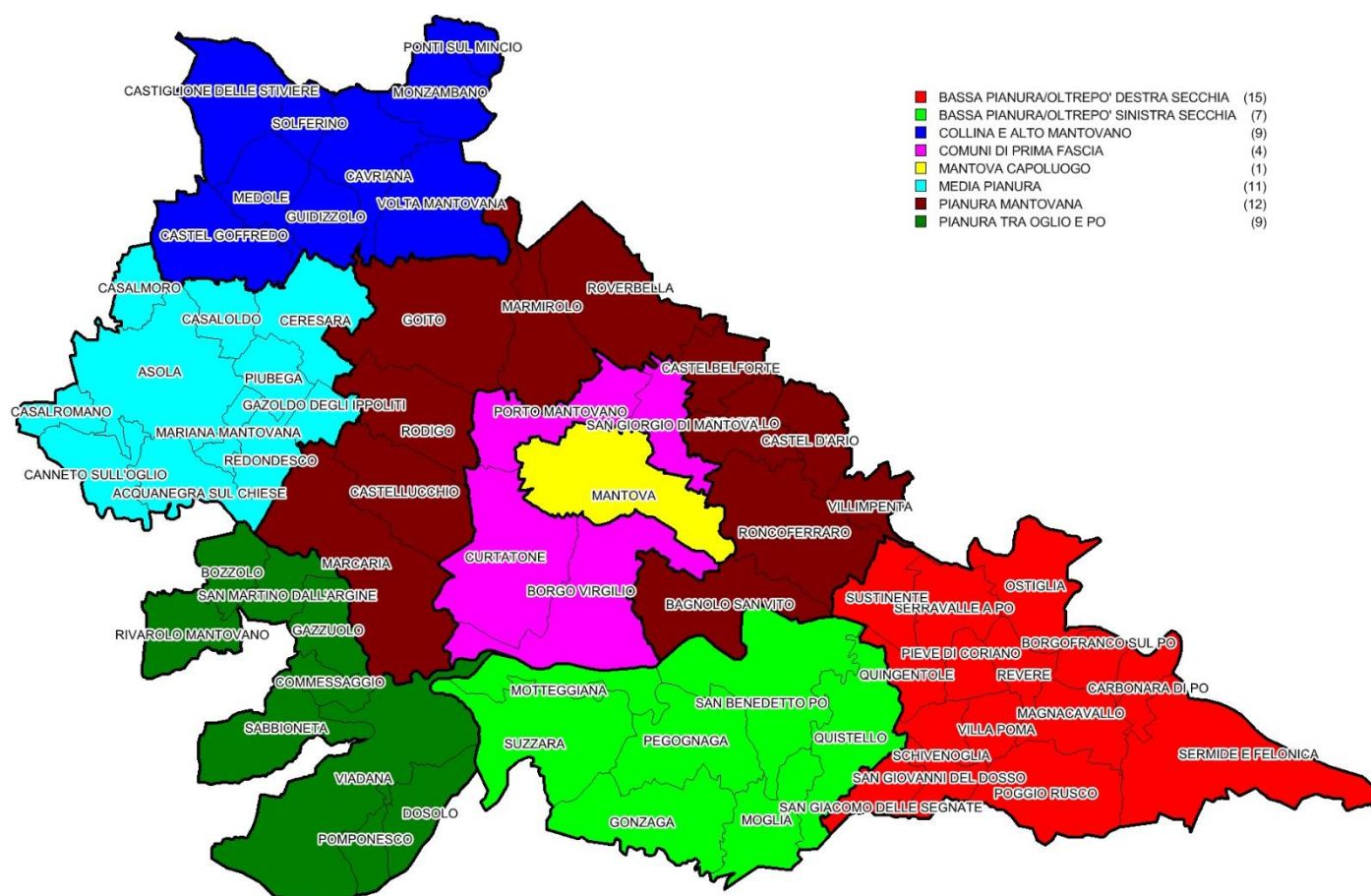


Tabella 49: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per macroarea
BASSA PIANURA/OLTREPO' DESTRA SECCHIA	536	1,8%	2,53%	0,04	9,6%
BASSA PIANURA/OLTREPO' SINISTRA SECCHIA	683	-2,2%	2,44%	-0,06	12,3%
COLLINA E ALTO MANTOVANO	828	18,2%	2,55%	0,38	14,9%
COMUNI DI PRIMA FASCIA	896	12,0%	3,18%	0,33	16,1%
MEDIA PIANURA	401	20,9%	2,47%	0,42	7,2%
PIANURA MANTOVANA	854	17,6%	2,58%	0,38	15,3%
PIANURA TRA OGlio E PO	493	4,0%	2,37%	0,09	8,9%
MANTOVA (solo capoluogo)	877	-1,0%	2,90%	-0,04	15,7%
MANTOVA (intera provincia)	5.567	8,3%	2,65%	0,20	100,0%

Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

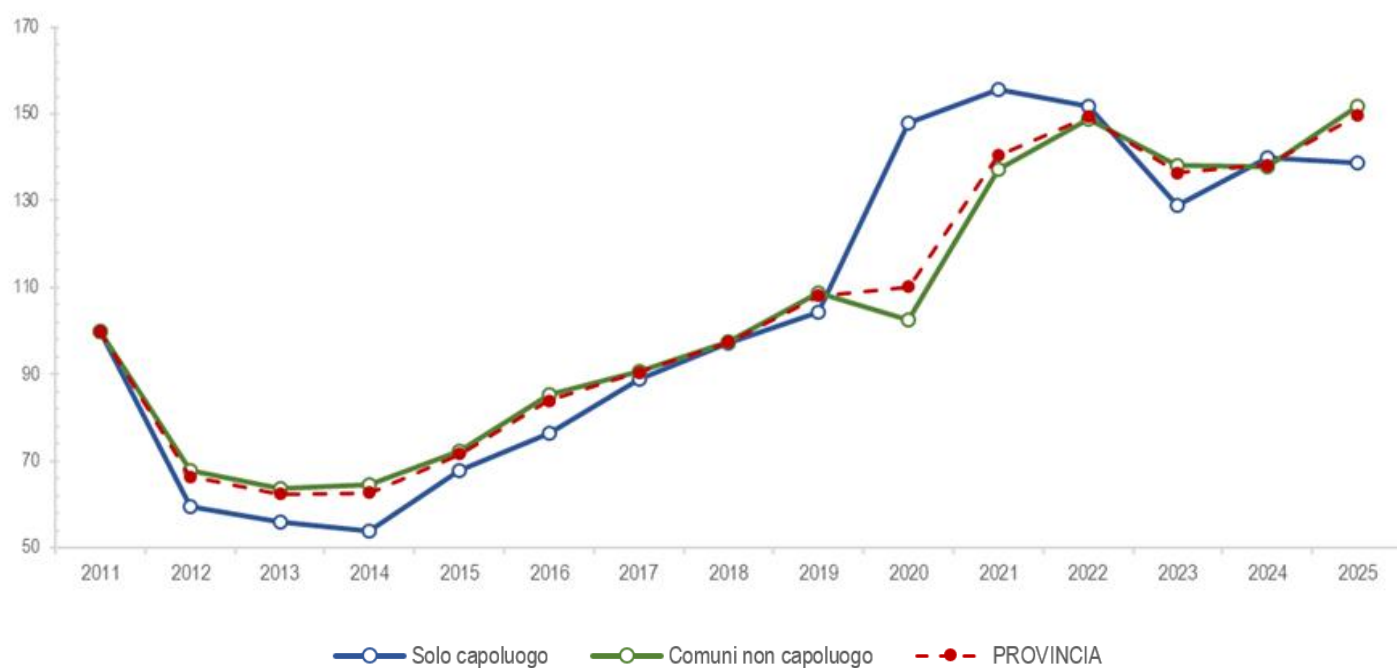


Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

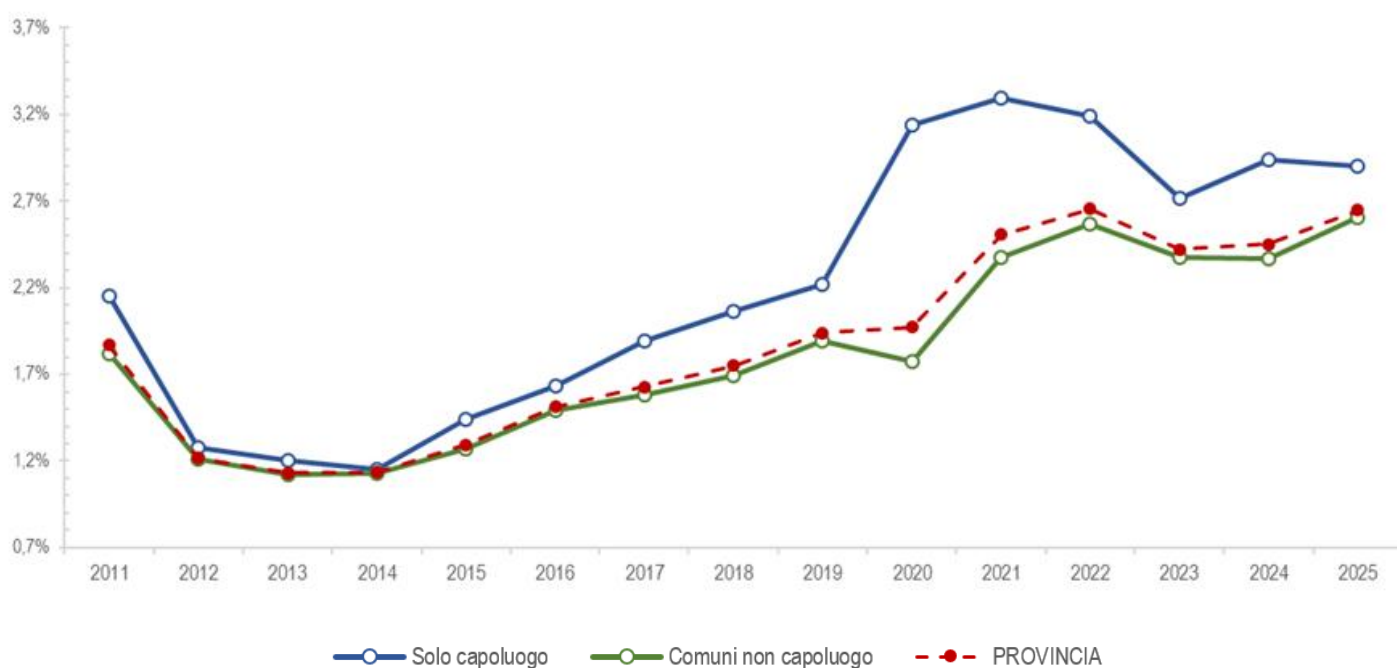


Tabella 50: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
BASSA PIANURA/OLTREPO' DESTRA SECCHIA	622	5,9%
BASSA PIANURA/OLTREPO' SINISTRA SECCHIA	779	3,5%
COLLINA E ALTO MANTOVANO	1.032	3,5%
COMUNI DI PRIMA FASCIA	955	4,3%
MEDIA PIANURA	675	5,0%
PIANURA MANTOVANA	713	3,3%
PIANURA TRA OGLIO E PO	757	5,8%
MANTOVA (solo capoluogo)	1.277	4,1%
MANTOVA (intera provincia)	877	4,2%

Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

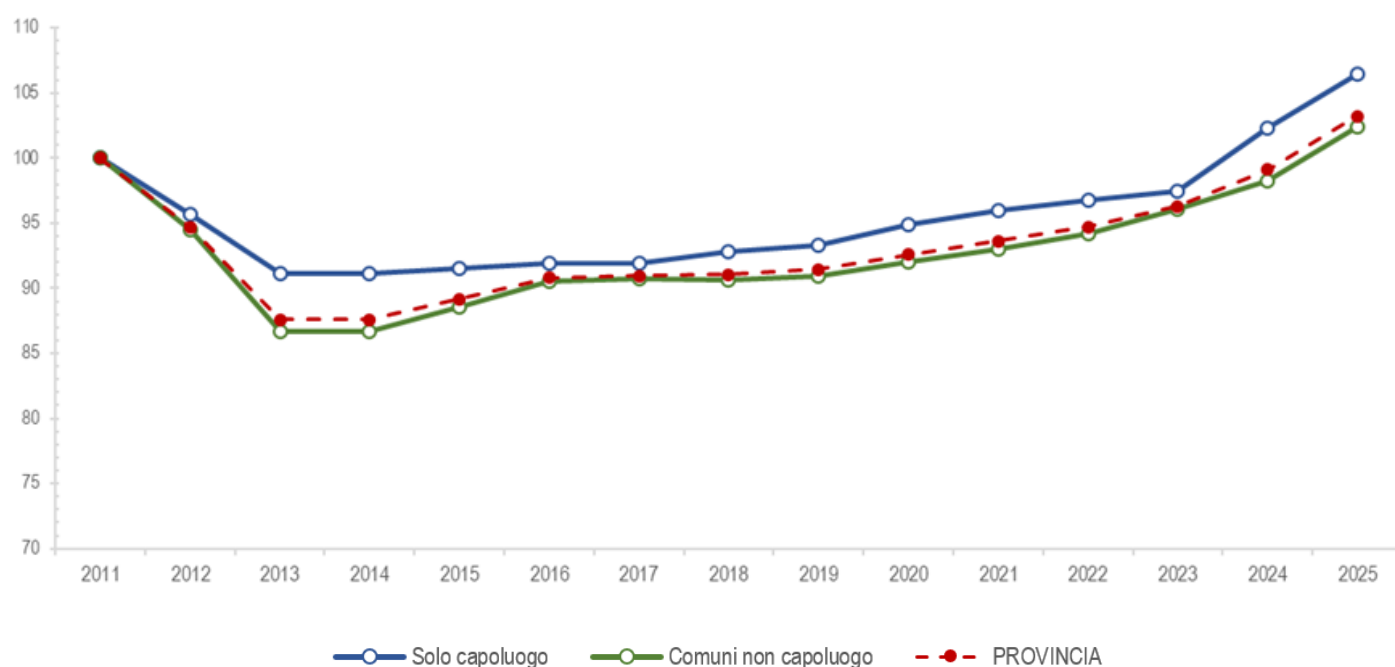


Tabella 51: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025	Abitazioni locate Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	633	16,6%	29,1%	4,1%
ORD_L	888	-2,4%	40,8%	5,7%
AGE_T	126	-24,1%	5,8%	0,8%
AGE_L	531	7,1%	24,4%	3,4%
MANTOVA (solo capoluogo)	2.178	3,0%	100,0%	14,1%

Il comune

Tabella 52: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione Zona	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
B1	CENTRO STORICO	286	-9,3%	2,37%	1.875	0,1%
C2	VALLETTA VALSECCHI	57	0,0%	3,42%	894	18,2%
C3	TE BRUNETTI	31	11,6%	3,70%	1.180	6,3%
C4	VALLETTA PAIOLO	175	18,9%	3,77%	1.353	5,7%
C5	POMPILIO - DUE PINI	33	-22,4%	2,22%	1.175	10,6%
C6	BELFIORE	20	21,4%	4,47%	1.640	0,0%
D1	CITTADELLA, PONTE ROSSO, COLLE APERTO	102	19,8%	4,33%	1.200	4,8%
D2	ANGELI, DOSSO DEL CORSO, BORGO CHIESA NUOVA	80	-2,2%	2,94%	1.343	8,3%
D4	QUARTIERE LUNETTA, FRASSINO, VIRGILIANA	50	-14,7%	2,04%	1.006	17,9%
D5	ZONA PRODUTTIVA EST	1		1,75%	-	-
E1	CENTRO COMMERCIALE BOCCABUSA - RESIDENZIALE CASTIONA	4	-56,3%	2,59%	1.285	4,3%
E2	ZONA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI VALDARO - FORMIGOSA - CASTELLETO B.GO	15	-38,2%	2,37%	1.060	8,2%
E3	MONTATA CARRA	7	40,0%	3,98%	1.295	2,0%
R1	ZONA AGRICOLA	14	-2,1%	2,54%	633	18,7%
nd	nd	4	-	-	-	-
MANTOVA		877	-1,0%	2,90%	1.464	4,0%

FOCUS provinciale - MONZA E BRIANZA

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Monza e Brianza, suddivisa in macroaree, ossia, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (figura 44).

In tabella 53 sono descritti NTN, IMI e variazioni annue per macroarea provinciale. Nella provincia di Monza e Brianza, nel 2025, sono state stipulate 14.418 transazioni normalizzate, in rialzo del 6,9% rispetto al precedente anno. Analizzando nel dettaglio l'andamento delle singole macroaree provinciali si registra un calo di NTN nella sola macroarea Est (-2,4%), viceversa sono in rialzo le macroaree Nord (+12,4%), Nord-Ovest (+15,7%) e Ovest (+8,2%). Nella città di Monza sono state stipulate 2.135 transazioni normalizzate (in rialzo del 7,4% rispetto al 2024) che corrispondono al 14,8% delle transazioni stipulate nell'intera provincia. La quota maggiore del NTN provinciali fa riferimento alla macroarea Est (27,4%), segue la Ovest (21,7%), quindi la macroarea Nord-Ovest (19%) e la Nord (17,1%), chiude come già detto la città di Monza. L'IMI medio provinciale si attesta al 3,25%, dato simile a quello rilevato per la città Metropolitana di Milano (3,17%) e in rialzo rispetto al 2024. In termini di differenziali rispetto all'anno precedente, la macroarea Nord-Ovest (+0,44) segna l'incremento più consistente, nelle restanti macroaree l'IMI mostra una crescita pari a +0,33 nella macroarea Nord, di +0,23 in quella Ovest e +0,21 in Monza città, sostanzialmente stabile la macroarea Est (-0,09).

Il grafico di figura 45 rappresenta l'andamento annuale del numero indice, con base 100 riferita al 2011, della serie storica del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Osservando il grafico, si rileva come le curve dei due mercati in analisi abbiano, per un lungo periodo, un andamento concorde seppur su due livelli di grandezze differenti (il NTN del capoluogo è maggiore di quello aggregato dei comuni della provincia). L'andamento del NTN mostra un periodo di calo nel biennio 2011/2013 e una successiva fase di ripresa e crescita a partire dal 2014 fino al 2019. Nel 2020, in concomitanza della pandemia da Covid-19, si registra un calo che riporta il NTN ai livelli del 2018. Nel 2021 il NTN torna a crescere in modo deciso sia nel capoluogo sia nel resto della provincia, in particolar modo nella città di Monza il numero indice NTN raggiunge i livelli massimi dall'inizio della serie storica. Nel 2022, a fronte di un dato provinciale in crescita, l'andamento delle curve rappresentative del NTN mostra una lieve crescita per il mercato dei comuni non capoluogo e una lieve diminuzione per quanto riguarda il mercato della città di Monza. Nel 2023 il grafico mostra una sostanziale tenuta del NTN nel capoluogo e un calo nella provincia. Nel 2024 l'andamento del NTN risulta in calo nella città di Monza e in crescita nei comuni non capoluogo. Nel 2025 si registra una crescita per entrambi i mercati.

In figura 46 è rappresentata la serie storica IMI sempre con riferimento all'intera provincia, al capoluogo e ai comuni non capoluogo a partire dal 2011. Le curve rappresentative di Monza città e del resto dei comuni della provincia hanno sostanzialmente un andamento concorde fino al 2021: si evidenzia una flessione dell'intensità del mercato dal 2011 al 2013; una ripresa e crescita dal 2014 fino al 2019, nel 2020, in fase lockdown da pandemia Covid-19, l'IMI subisce un rallentamento per poi tornare a salire nel 2021. Anche per l'IMI, come registrato per l'NTN, nella città di Monza si raggiunge il livello più alto mai registrato dal 2011. Nel 2022, la dinamica rileva una sostanziale stabilità per il mercato dei comuni non capoluogo e una lieve diminuzione per quanto riguarda il mercato del capoluogo, nel 2023 si rileva un processo inverso, stabilità nel capoluogo e calo nei comuni della provincia. Nel 2024, a fronte di una lieve crescita dell'IMI per i comuni non capoluogo si assiste ad un calo più deciso nella città di Monza, l'IMI per i due mercati arriva quasi a convergere in un unico valore (così come si rilevava nel 2013) per poi registrare una lieve crescita per entrambe nel 2025.

La tabella 54 riporta le quotazioni medie per macroaree provinciali registrate nel 2025 con le relative variazioni % rispetto al precedente anno. La quotazione media provinciale si attesta a 1.881 €/m², in rialzo del 2,7%. La quotazione media massima è quella di Monza città (2.517 €/m²), mentre la minima si registra nella macroarea Nord (1.716 €/m²), comprese tra 1.750 e 1.815 €/m² le quotazioni medie nelle restanti macroaree. In termini di variazioni percentuali, le quotazioni medie hanno registrato incrementi percentuali compresi tra il 1,6% (Monza città) e il 3,2% (macroarea Nord).

In figura 47, la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. L'indice delle quotazioni, con base 100 nel 2011, presenta un andamento all'interno della serie storica analizzata suddivisibile in tre fasi: fino al 2016 una fase di decrescita, quindi una fase di sostanziale stazionarietà fino al 2021 ed infine una fase di crescita dal 2022 al 2025. All'interno delle tre fasi i comportamenti dei mercati analizzati presentano dinamiche in parte differenti, nella fase iniziale di decrescita si può notare come la curva riguardante la città di Monza mostri una discesa delle quotazioni molto più repentina rispetto all'andamento delle quotazioni nei comuni non capoluogo, e ancora, nel periodo 2019-2021 le quotazioni di Monza città subiscono una lieve flessione distribuita in due anni mentre nei comuni della provincia si assiste prima ad un calo e quindi ad una ripresa. Negli ultimi anni (dal 2022 al 2025) si può notare come entrambe i mercati risultino in costante crescita.

In tabella 55 è riportato il flusso di abitazioni locate nel 2025 per i soli segmenti di mercato del capoluogo di provincia. In Monza città sono state locate 2.658 abitazioni (+2,7% rispetto al 2024) di cui il 47,8% attraverso la stipula di un contratto di locazione ordinario di lungo periodo (ORD_L). L'IML (indicatore di Intensità del Mercato delle Locazioni) di Monza città si attesta al 12,5%.

In tabella 56 si riportano, nel dettaglio delle zone OMI del capoluogo, i dati di NTN, IMI e quotazioni con le relative variazioni di confronto con il precedente anno. Come già precedentemente detto, l'NTN del capoluogo è in rialzo del 7,4% rispetto al 2024. L'aumento del NTN è per lo più generalizzato nelle fasce centrali, semicentrali e parte di quelle periferiche della città. Viceversa, risultano in diminuzione le transazioni normalizzate stipulate nel centro storico (-1,8%) e in parte della periferia, con percentuali che variano da un -8,4% della zona OMI D2 a un -22,2% della zona D3. Nel 2025 l'IMI cittadino si attesta a 3,32%, in rialzo rispetto al 2024 quando l'indice era pari a 3,1%. La quotazione media della città, pesata sullo stock urbano, si attesta a 2.674 €/m² in rialzo rispetto al 2024 del 1,2%. Sempre in termini di variazioni percentuali sulle quotazioni medie, sono le zone periferiche a registrare gli incrementi più elevati: +1,7% in zona D1, +4,9% in zona D2 e +2,6% in zona D3. La quotazione massima, 3.875 €/m² si registra nella zona B11 (centro storico) mentre la minima nella zona D2 (2.063 €/m²).

La provincia

Figura 44: Macroaree provinciali di Monza e Brianza

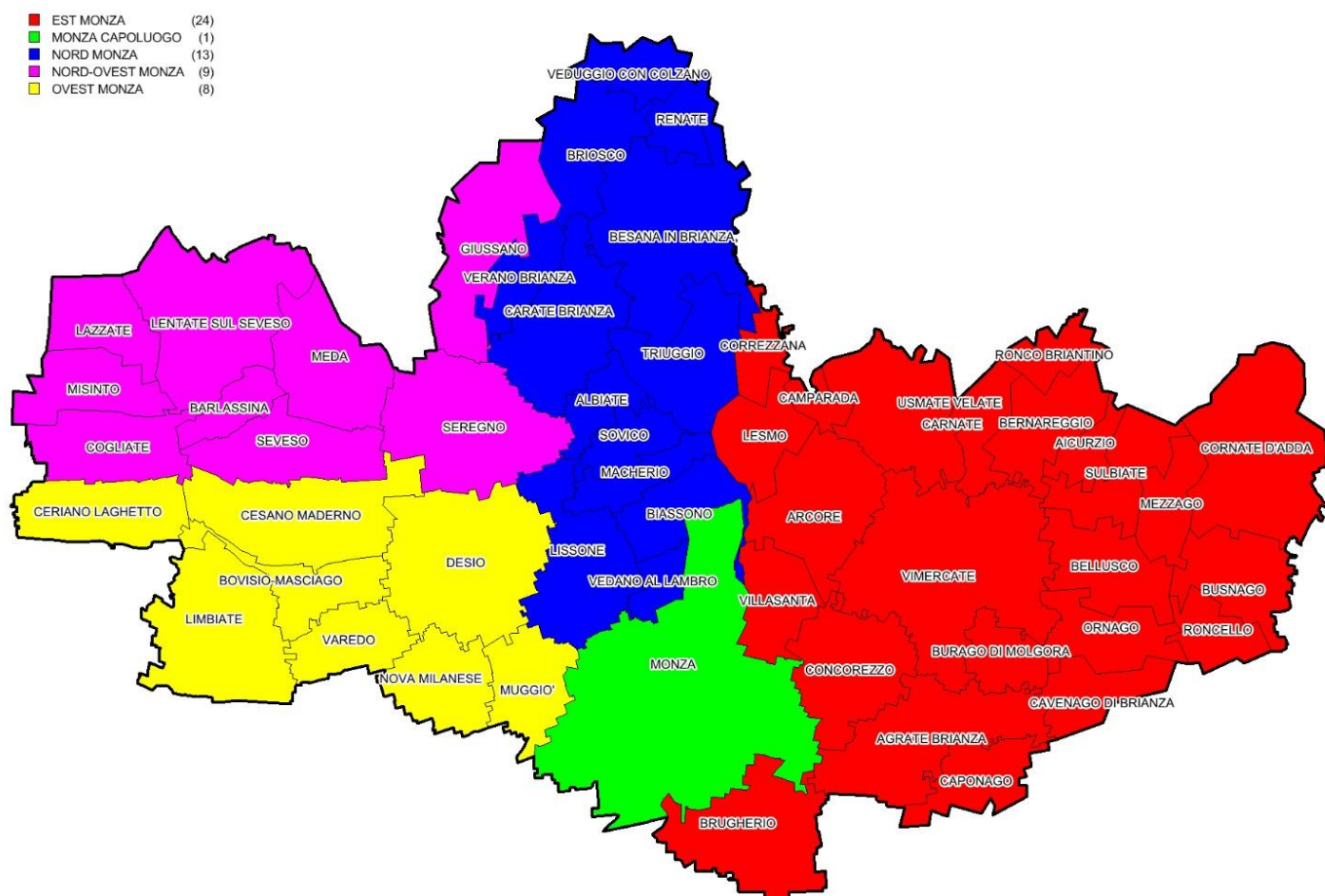


Tabella 53: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per macroarea
EST MONZA	3.955	-2,4%	3,33%	-0,09	27,4%
NORD MONZA	2.470	12,4%	3,11%	0,33	17,1%
NORD-OVEST MONZA	2.736	15,7%	3,27%	0,44	19,0%
OVEST MONZA	3.122	8,2%	3,20%	0,23	21,7%
MONZA (solo capoluogo)	2.135	7,4%	3,32%	0,21	14,8%
MONZA BRIANZA (intera provincia)	14.418	6,9%	3,25%	0,20	100,0%

Figura 45: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

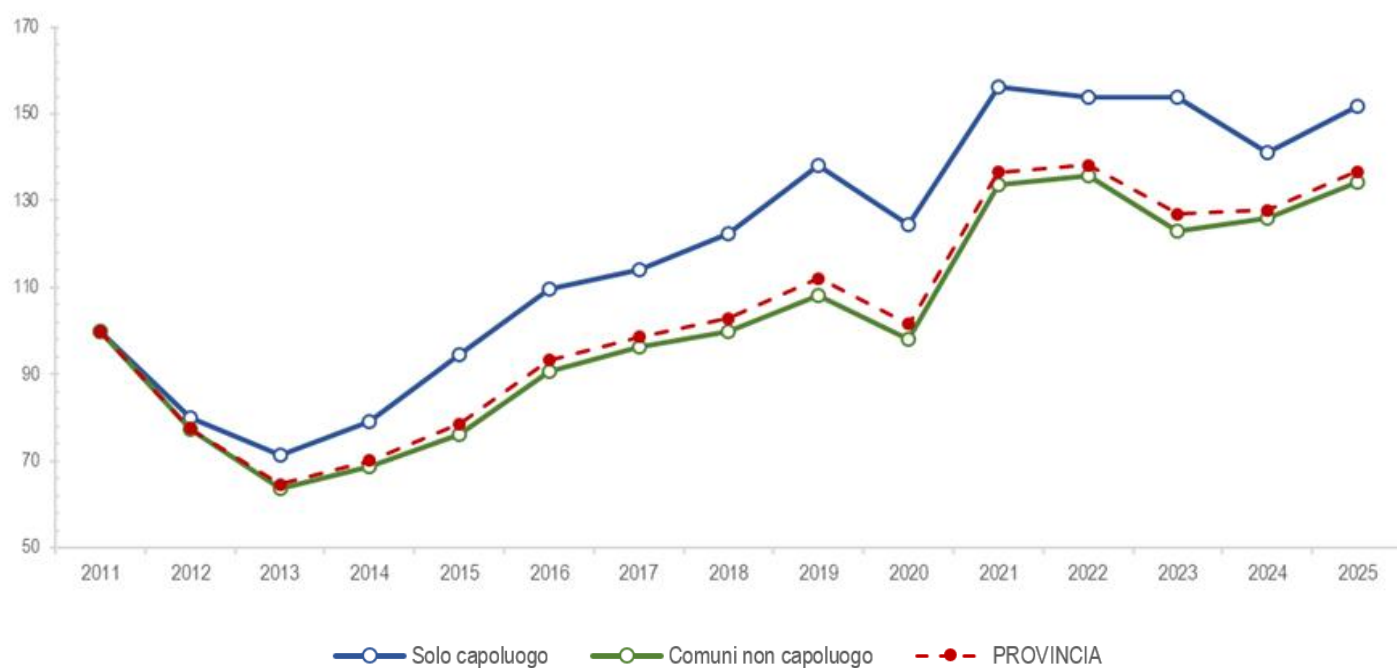


Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

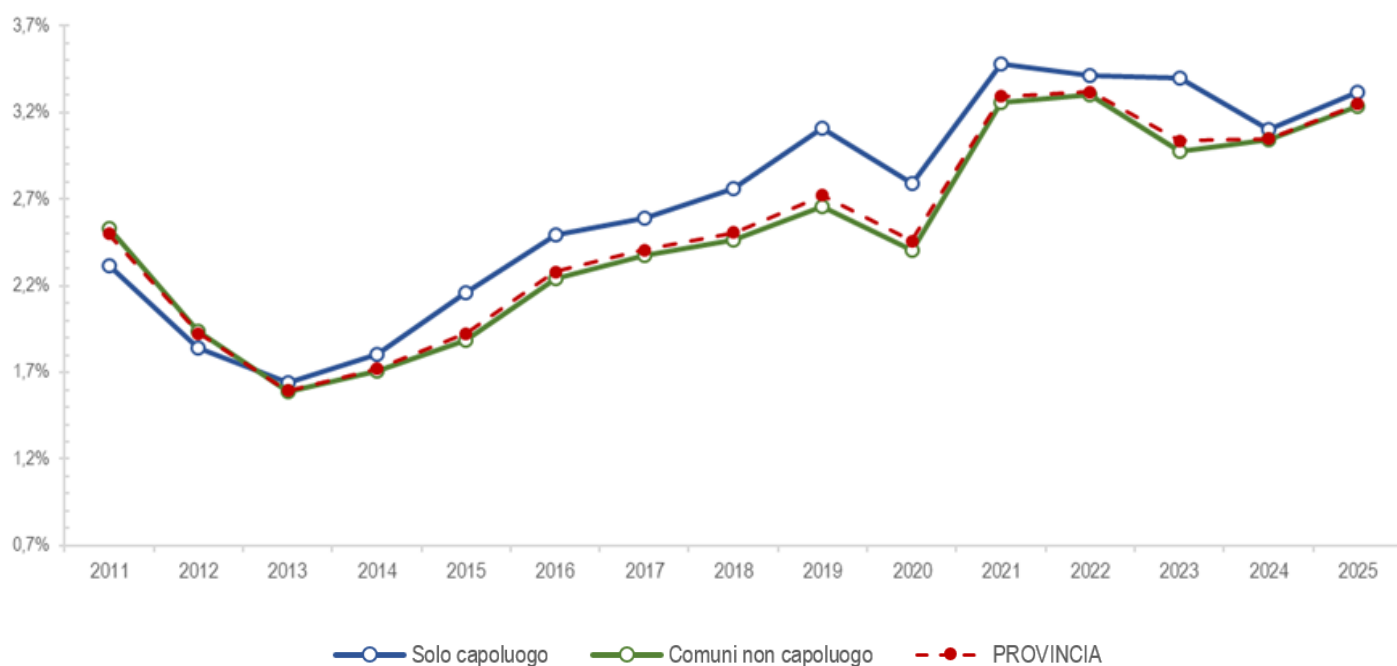


Tabella 54: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
EST MONZA	1.750	2,6%
NORD MONZA	1.716	3,2%
NORD-OVEST MONZA	1.815	3,0%
OVEST MONZA	1.813	3,1%
MONZA (solo capoluogo)	2.517	1,6%
MONZA BRIANZA (intera provincia)	1.881	2,7%

Figura 47: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

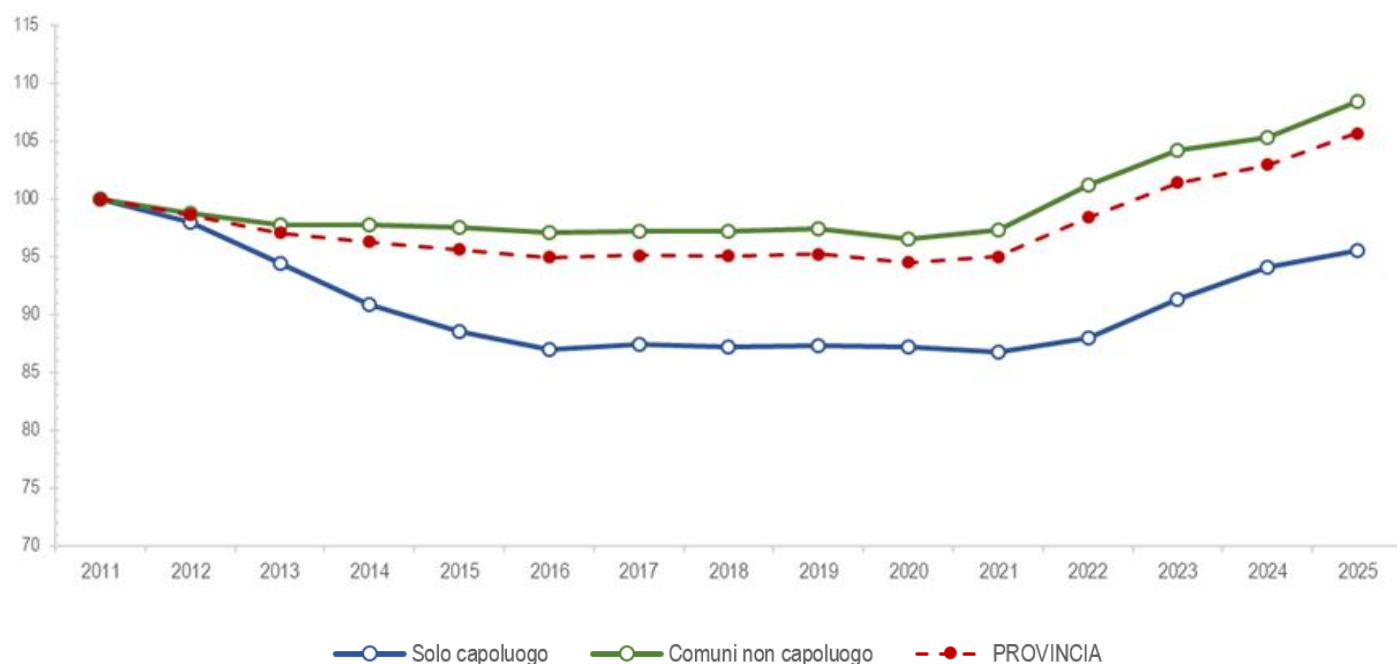


Tabella 55: Flusso di abitazioni locare 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia

Segmenti di mercato	Abitazioni locare 2025	Abitazioni locare Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	574	16,9%	21,6%	2,7%
ORD_L	1.271	-5,9%	47,8%	6,0%
AGE_T	56	5,7%	2,1%	0,3%
AGE_L	757	8,9%	28,5%	3,6%
MONZA (solo capoluogo)	2.658	2,7%	100,0%	12,5%

Il comune

Tabella 56: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione Zona	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
B1	C. BATTISTI, BOCCACCIO, MONTECASSINO, MAGELLANO, FERROVIA, BERGAMO, RANDACCIO, D'AZEGLIO, BIANCHI, EDISON, VILLORESI -	398	11,6%	3,21%	3.094	0,6%
B11	A1-D'AZEGLIO, FILZI, RANDACCIO, V. EMANUELE, BERGAMO, VISCONTI, MANZONI, APPIANI	90	-1,8%	2,67%	3.875	0,6%
B2	SAN MICHELE, GALLARANA, CEDERNA, VILLORESI, STAZIONE, VISCONTI, FERROVIA -	361	9,5%	3,58%	2.775	0,7%
B3	MACALLE, VILLORESI, FERROVIA, DEI CAPPUCCINI, BIANCOMANO -	360	17,2%	3,66%	2.825	0,7%
C3	SAN ROCCO	260	3,0%	3,45%	2.156	0,3%
C4	PARCO, OSPEDALE	222	40,0%	3,57%	2.813	1,1%
D1	VILLORESI, SALVADORI, BUONARROTI, MONTE GRAPPA -	90	13,6%	3,29%	2.200	1,7%
D2	C.NA VILLONA, C.NA DELLE MONACHE, C.NA SANT'ANNA, GALLARANA -	219	-8,4%	2,94%	2.063	4,9%
D3	C.NA BIRONETTA, LOMBARDIA, TEVERE, LEGNONE -	134	-22,2%	2,90%	2.115	2,6%
R1	PARCO DI MONZA	2	-	1,26%	-	-
MONZA		2.135	7,4%	3,32%	2.674	1,2%

FOCUS provinciale - PAVIA

Il presente paragrafo analizza la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nella provincia di Pavia, il cui territorio è suddiviso in 4 (quattro) macroaree, definite quali aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 48) e nel dettaglio comunale.

In Tabella 57 sono riportati i dati relativi al NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale: nel 2025 la provincia di Pavia evidenzia una crescita sostenuta dei volumi (+9,5%), in ulteriore miglioramento rispetto al 2024 (+3,7%), accompagnata da un IMI (2,86%), anch'esso in crescita (differenziale +0,25 punti rispetto al 2024). La dinamica risulta positiva e diffusa in tutte le macroaree, con incrementi particolarmente significativi nel capoluogo (+11,9%) e nell'area Pavese (+11,7%). I volumi risultano inoltre equilibratamente distribuiti tra Lomellina (30,5%), Pavese (30,1%) e Oltrepò (25,5%), mentre il capoluogo incide per il 13,9% del totale.

Le figure 49 e 50 evidenziano un andamento complessivamente crescente del mercato immobiliare provinciale, dall'anno 2011, assunto come anno base, sia in termini di volumi (NTN) sia di intensità (IMI), dopo la contrazione iniziale e il calo del 2020. La ripresa risulta più marcata nei comuni non capoluogo, mentre il capoluogo mostra dinamiche più stabili e livelli generalmente inferiori di crescita.

In Tabella 58 è indicata la Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale: nel 2025 la provincia di Pavia evidenzia una crescita diffusa delle quotazioni in tutte le macroaree, più marcata in Lomellina (+3,2%) e nel Pavese (+1,6%), mentre l'Oltrepò mostra incrementi più contenuti. I valori più elevati si confermano nel capoluogo (1.900 €/m²).

In Figura 51 viene riportata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, dall'anno 2011, assunto come anno base. Il grafico evidenzia, dopo il calo iniziale, un andamento complessivamente stabile con lieve tendenza alla crescita delle quotazioni, più marcata nel capoluogo, che si mantiene su livelli superiori rispetto alla media provinciale e ai comuni non capoluogo.

La Tabella 59 riporta l'analisi del mercato delle locazioni residenziali nel dettaglio del capoluogo. In particolare, sono forniti i dati afferenti al numero di abitazioni oggetto di nuovo contratto di locazione nel 2025, la relativa variazione annua e l'indicatore di dinamicità del mercato delle locazioni (IML) per i quattro segmenti individuati per il mercato delle locazioni: ordinario transitorio (ORD_T), ordinario di lungo periodo (ORD_L), agevolato transitorio (AGE_T) e agevolato di lungo periodo (AGE_L). La tabella evidenzia nel 2025 un mercato locativo del capoluogo di Pavia sostanzialmente stabile (+0,3%), con un elevato livello di dinamicità (IML pari al 17,8%). Il mercato risulta fortemente orientato verso i segmenti agevolati, che rappresentano oltre il 70% dei contratti (AGE_T e AGE_L), mentre il segmento ordinario di lungo periodo mostra una significativa contrazione (-12,5%) a fronte di una crescita contenuta dell'ordinario transitorio.

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, la Tabella 60 riporta l'elenco delle otto Zone OMI in cui è stato suddiviso il territorio del capoluogo, articolato in un'unica macroarea; dette Zone OMI hanno diversa ampiezza e presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socioeconomiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica. La tabella evidenzia, per il capoluogo di Pavia, un incremento dei volumi di compravendita (+11,9%) accompagnato da un aumento moderato delle quotazioni medie (+1,5%), pari a 2.030 €/m². A livello territoriale, le dinamiche risultano differenziate: si segnalano crescite rilevanti dei volumi in alcune zone periferiche (in particolare D3 ed E1), mentre le quotazioni presentano variazioni generalmente positive, ad eccezione della zona C2 (-2,1%), con valori più elevati nel centro storico (B1) e nella zona semicentrale C1.

La provincia

Figura 48: Macroaree provinciali di Pavia

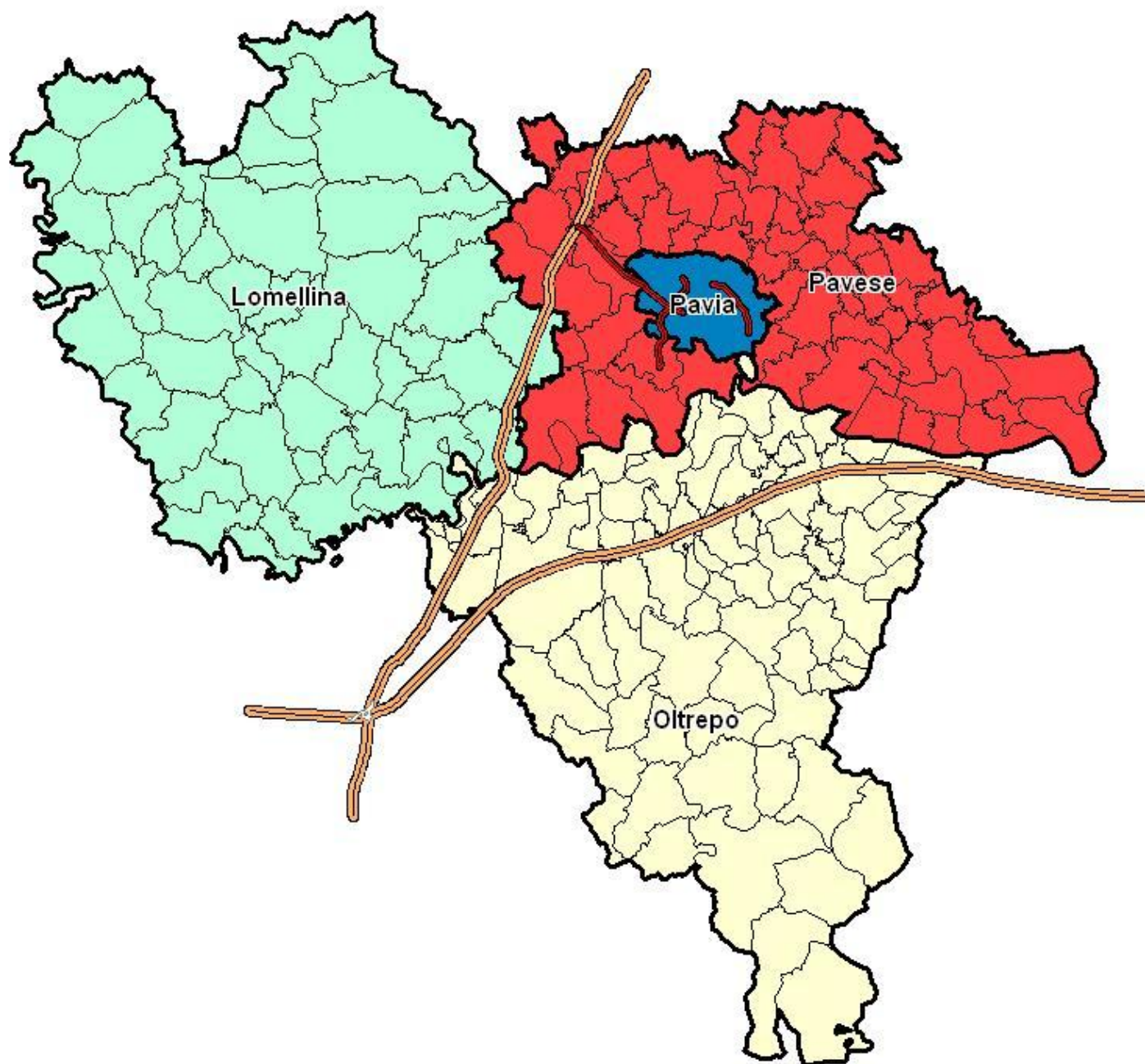


Tabella 57: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per macroarea
LOMELLINA	2.844	7,5%	2,81%	0,20	30,5%
OLTREPO'	2.379	8,0%	2,45%	0,18	25,5%
PAVESE	2.807	11,7%	3,45%	0,35	30,1%
PAVIA (solo capoluogo)	1.299	11,9%	2,78%	0,29	13,9%
PAVIA (intera provincia)	9.330	9,5%	2,86%	0,25	100,0%

Figura 49: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

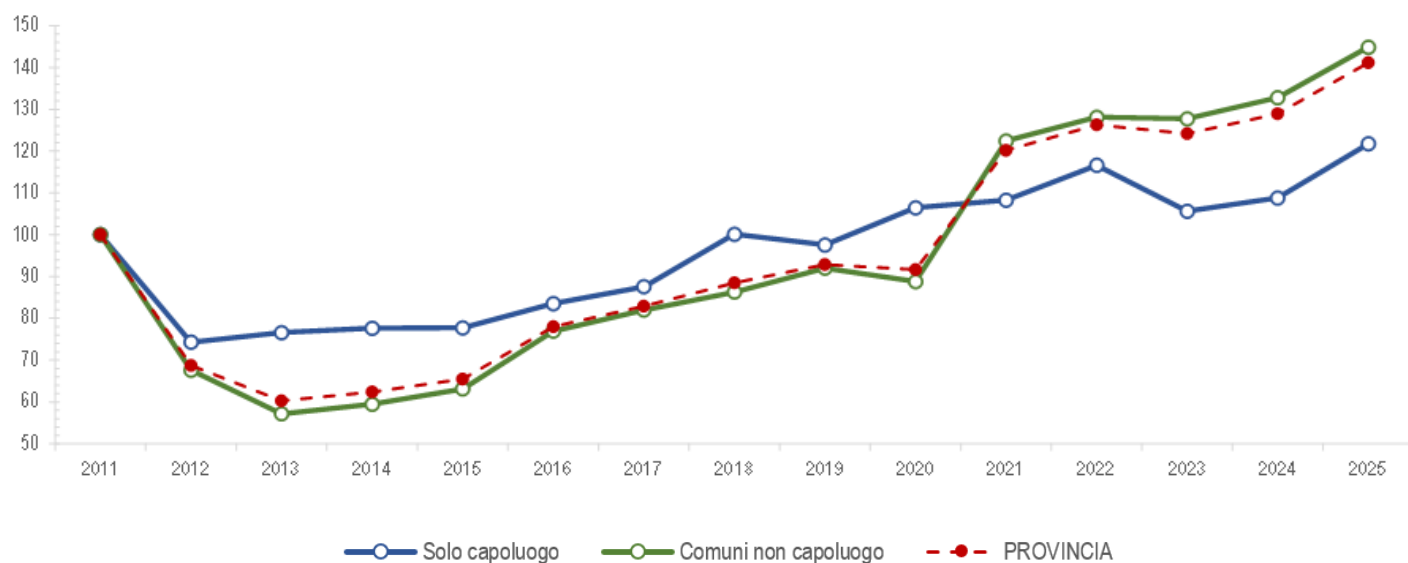


Figura 50: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

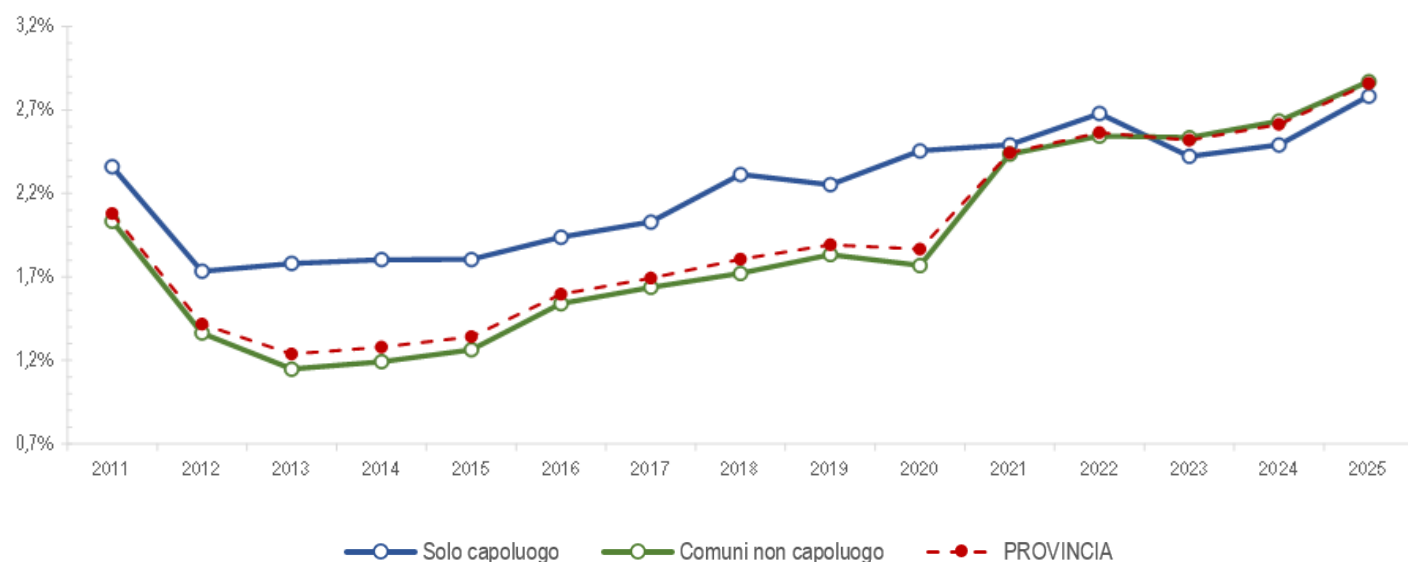


Tabella 58: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
LOMELLINA	1.009	3,2%
OLTREPO'	970	0,4%
PAVESE	1.120	1,6%
PAVIA (solo capoluogo)	1.900	1,4%
PAVIA (intera provincia)	1.152	1,7%

Figura 51: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

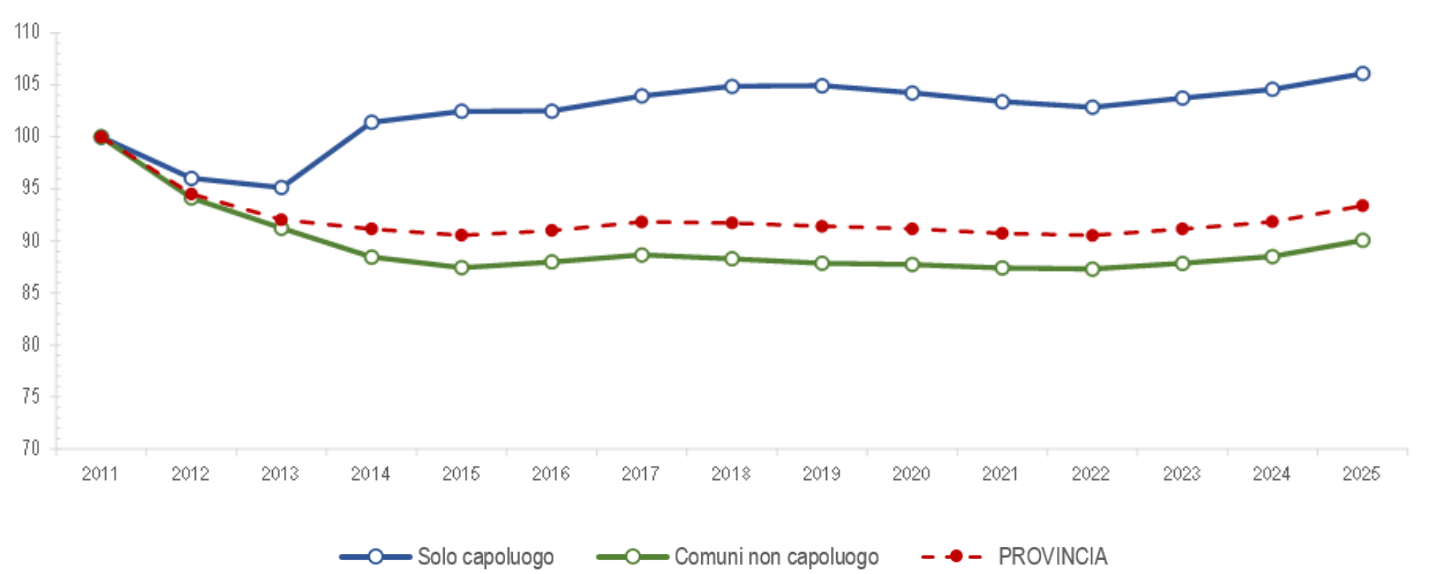


Tabella 59: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025	Abitazioni locate Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	526	5,4%	12,2%	2,2%
ORD_L	688	-12,5%	15,9%	2,8%
AGE_T	1.511	4,5%	35,0%	6,2%
AGE_L	1.593	1,2%	36,9%	6,6%
PAVIA (solo capoluogo)	4.318	0,3%	100,0%	17,8%

Il comune

Tabella 60: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione Zona	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
B1	V.LE LIBERTA' -V.LE MATTEOTTI-V.LE GORZIA- V.LE RESISTENZA-LUNGO TICINO SFORZA- LUNGO TICINO VISCONTI	242	7,1%	2,56%	2.588	2,0%
C1	QUARTIERE TICINELLO - STAZIONE F.S.-V.LE INDIPENDENZA-VIA FOLPERTI-VIA SAAI S. PAOLO- V.LE CAMPARI-V.LE PARTIGIANI	233	-1,3%	2,37%	2.076	0,9%
C2	BORGIO TICINO - BORGIO BASSO	54	-2,7%	2,49%	1.848	-2,1%
D1	SAN LANFRANCO - POLICLINICO	106	18,7%	2,54%	1.983	1,5%
D2	POLICLINICO-CITTA GIARDINO-VIALE LODI	284	6,8%	2,67%	1.920	1,2%
D3	VIALE LODI-VIALE CREMONA	213	50,0%	4,54%	1.599	5,7%
E1	RIONE SCALA - MIRABELLO	45	49,0%	2,36%	1.592	2,9%
R1	ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R.A. N.6)	121	10,1%	3,21%	1.738	0,1%
nd	nd	1	-	-	-	-
PAVIA		1.299	11,9%	2,78%	2.030	1,5%

FOCUS provinciale - SONDRIO

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale della provincia di Sondrio, con riferimento all'anno 2025. Il territorio provinciale, articolato in 12 macroaree (aggregazioni di comuni contigui con caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche ed economico-immobiliari omogenee), comprende complessivamente 76 comuni, a cui si aggiunge il capoluogo, considerato come macroarea a sé stante.

In Tabella 61 sono riportati i dati relativi al NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale: nel 2025 il volume complessivo delle transazioni normalizzate (NTN) ammonta a 2.709 unità, facendo registrare per l'intera provincia una variazione positiva pari a +1,3% rispetto al 2024. Dopo la sostanziale stabilità osservata negli anni precedenti, il mercato immobiliare provinciale conferma, dunque, una fase di consolidamento degli scambi su livelli strutturalmente elevati, pur in un contesto macroeconomico ancora caratterizzato da elementi di incertezza.

L'analisi territoriale evidenzia tuttavia un quadro eterogeneo. Le variazioni percentuali positive più marcate si concentrano nelle macroaree Bregaglia – Val San Giacomo (+39,8%), Val Masino – Retica Ovest (+15,7%) e Chiavennasco (+12,6%), mentre andamenti moderatamente espansivi si osservano anche nel Morbegnese (+7,6%) e nell'area Teglio – Area sciistica Aprica (+5,1%). Al contrario, si registrano riduzioni degli scambi in alcune aree a forte vocazione turistica, quali la Retica Est (-11,5%), l'Area sciistica Valmalenco (-6,4%) e la Sondalo – Area sciistica Alta Valtellina (-4,4%).

La maggiore quota di NTN del totale provinciale continua a essere detenuta dalla macroarea Sondalo – Area sciistica Alta Valtellina (16,1%), che rappresenta una porzione rilevante del territorio valtellinese; seguono Sondrio capoluogo (12,4%), Morbegnese (11,4%), Tiranese (9,8%) e Chiavennasco (9,0%). In coda, come di consueto, la macroarea Valli del Bitto – Val Tartano (1,1%).

Parallelamente agli scambi, si osserva l'andamento dell'indice di Intensità del Mercato (IMI), che consente di valutare il grado di dinamicità del mercato immobiliare residenziale nei diversi ambiti territoriali.

L'IMI rappresenta un indicatore sintetico del livello di attività del mercato immobiliare residenziale. Esso è calcolato come rapporto percentuale tra il numero di transazioni normalizzate (NTN) e lo stock complessivo di unità immobiliari residenziali presenti sul territorio, riferiti al medesimo periodo temporale. L'IMI esprime quindi la quota di patrimonio abitativo che, mediamente in un anno, è oggetto di compravendita; valori più elevati dell'indice indicano un mercato caratterizzato da un più intenso assorbimento dell'offerta e da una maggiore vivacità degli scambi, mentre valori più contenuti segnalano una minore propensione alla mobilità immobiliare.

Con riferimento all'intera provincia, l'IMI si attesta nel 2025 all'1,48%, valore sostanzialmente in linea con quello dell'anno precedente, a conferma di una tenuta dei livelli di assorbimento del mercato. L'indice più elevato è quello del capoluogo di Sondrio (2,35%), seguito dalle macroaree Teglio – Area sciistica Aprica (1,81%) e Area sciistica Valmalenco (1,70%), mentre i valori più contenuti si riscontrano nelle macroaree periferiche e rurali.

Nel confronto con il contesto regionale, l'Indice di Intensità del Mercato evidenzia come la provincia di Sondrio si collochi su livelli sensibilmente inferiori alla media lombarda, confermando una minore dinamicità degli scambi rispetto alle altre realtà territoriali, mentre il capoluogo mostra valori più elevati ma comunque non pienamente allineati ai principali centri urbani della regione.

Il grafico di figura 53 mostra l'andamento, a partire dal 2011, del numero indice delle NTN per l'intera provincia, il capoluogo e i comuni non capoluogo. Dal confronto emerge come, superata la fase di contrazione dei primi anni del decennio scorso, il mercato abbia progressivamente recuperato, stabilizzandosi negli ultimi anni su livelli prossimi a quelli precisi. Analoga dinamica si osserva per l'IMI (figura 54), che evidenzia una maggiore vivacità strutturale del capoluogo rispetto al resto del territorio provinciale.

Per quanto concerne le quotazioni medie (tabella 62), nel 2025 la variazione provinciale complessiva risulta positiva (+1,2%), con una quotazione media pari a 1.519 €/m². Le dinamiche di crescita appaiono nel complesso contenute: l'incremento più significativo si registra nella macroarea Sondalo – Area sciistica Alta Valtellina (+2,5%), mentre nelle restanti aree le variazioni sono di entità modesta, in alcuni casi prossime alla stabilità. Le quotazioni massime si confermano nelle aree turistiche ad alta attrattività, mentre i valori minimi si rilevano nelle macroaree più periferiche.

Il grafico di figura 55 evidenzia, nel medio-lungo periodo, un andamento delle quotazioni caratterizzato da una lunga fase di lieve flessione seguita, negli ultimi anni, da una ripresa graduale e diffusa, più evidente per l'aggregazione "intera provincia" e per i comuni non capoluogo.

Con riferimento al capoluogo di Sondrio (tabella 64), nel 2025 si osservano 337 NTN, in lieve contrazione rispetto all'anno precedente (-0,6%), a fronte di un IMI pari al 2,35%, che rimane significativamente superiore alla media provinciale (1,48%). Le quotazioni medie del capoluogo mostrano una contenuta flessione (-1,2%), confermando tuttavia un quadro di sostanziale stabilità dei prezzi. Nel complesso, Sondrio città continua a evidenziare un livello di vivacità del mercato superiore alla media provinciale, con un buon assorbimento dell'offerta nonostante un contesto congiunturale prudente.

Nel 2025 il mercato delle locazioni nel capoluogo di Sondrio (tabella 63) evidenzia una sostanziale stabilità dei volumi complessivi, con 700 nuove abitazioni locate e una variazione annua pari a zero. L'Indice di Dinamicità del Mercato delle Locazioni (IML) si attesta complessivamente al 9,9%, confermando un buon livello di rotazione dello stock abitativo destinato all'affitto.

Il segmento ordinario di lungo periodo (ORD_L) si conferma largamente prevalente, con 439 abitazioni locate, pari al 62,7% del totale. Nonostante una lieve riduzione rispetto al 2024 (-2,2%), il comparto mantiene un'elevata dinamicità (IML 6,2%), sostenuto da una domanda residenziale stabile. Segue il segmento ordinario transitorio (ORD_T), che con 180 contratti rappresenta il 25,7% del mercato e registra una moderata crescita annua (+1,1%), riflettendo una domanda orientata a soluzioni abitative più flessibili.

I contratti agevolati rivestono un ruolo più contenuto ma in evoluzione. In particolare, il segmento agevolato di lungo periodo (AGE_L) mostra un incremento significativo (+15,8%), con 66 abitazioni locate (9,4% del totale), segnalando un crescente interesse verso formule a canone calmierato. Resta invece marginale il segmento agevolato transitorio (AGE_T), che assorbe il 2,1% delle locazioni complessive e presenta una riduzione annua (-6,3%).

Nel complesso, il quadro che emerge per le locazioni nel comune di Sondrio è quello di un mercato stabile nei volumi complessivi, ma caratterizzato da una progressiva riallocazione interna tra segmenti, con una conferma del ruolo centrale del lungo periodo ordinario e segnali di rafforzamento delle soluzioni agevolate di lungo termine. Tale configurazione appare coerente con il profilo socioeconomico del capoluogo, orientato prevalentemente a una domanda abitativa di tipo residenziale e duratura, ma non privo di componenti di flessibilità legate alla mobilità temporanea.

La provincia

Figura 52: Macroaree provinciali di Sondrio

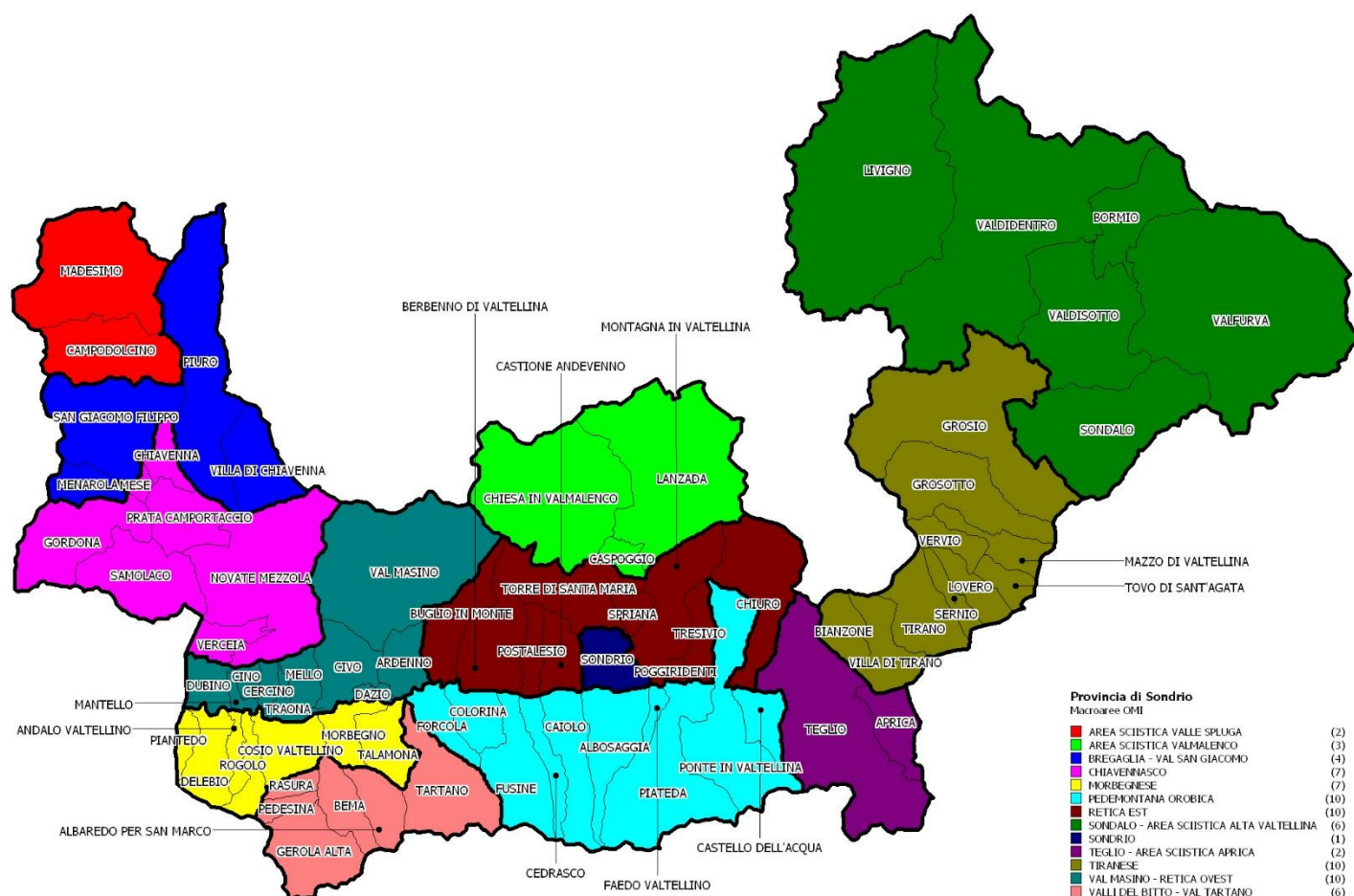


Tabella 61: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per macroarea
AREA SCIISTICA VALLE SPLUGA	122	-5,2%	1,52%	-0,09	4,5%
AREA SCIISTICA VALMALENCO	185	-6,4%	1,70%	-0,12	6,8%
BREGAGLIA - VAL SAN GIACOMO	67	39,8%	1,67%	0,47	2,5%
CHIAVENNASCO	245	12,6%	1,62%	0,17	9,0%
MORBEGNESE	308	7,6%	1,62%	0,11	11,4%
PEDEMONTANA OROBICA	149	2,9%	1,12%	0,03	5,5%
RETICA EST	181	-11,5%	1,07%	-0,14	6,7%
SONDALO - AREA SCIISTICA ALTA VALTELLINA	435	-4,4%	1,37%	-0,08	16,1%
TEGLIO - AREA SCIISTICA APRICA	203	5,1%	1,81%	0,08	7,5%
TIRANESE	265	-0,6%	1,22%	-0,01	9,8%
VAL MASINO - RETICA OVEST	182	15,7%	1,30%	0,17	6,7%
VALLI DEL BITTO - VAL TARTANO	30	-16,9%	0,89%	-0,18	1,1%
SONDRIO (solo capoluogo)	337	-0,6%	2,35%	-0,03	12,4%
SONDRIO (intera provincia)	2.709	1,3%	1,48%	0,01	100,0%

Figura 53: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

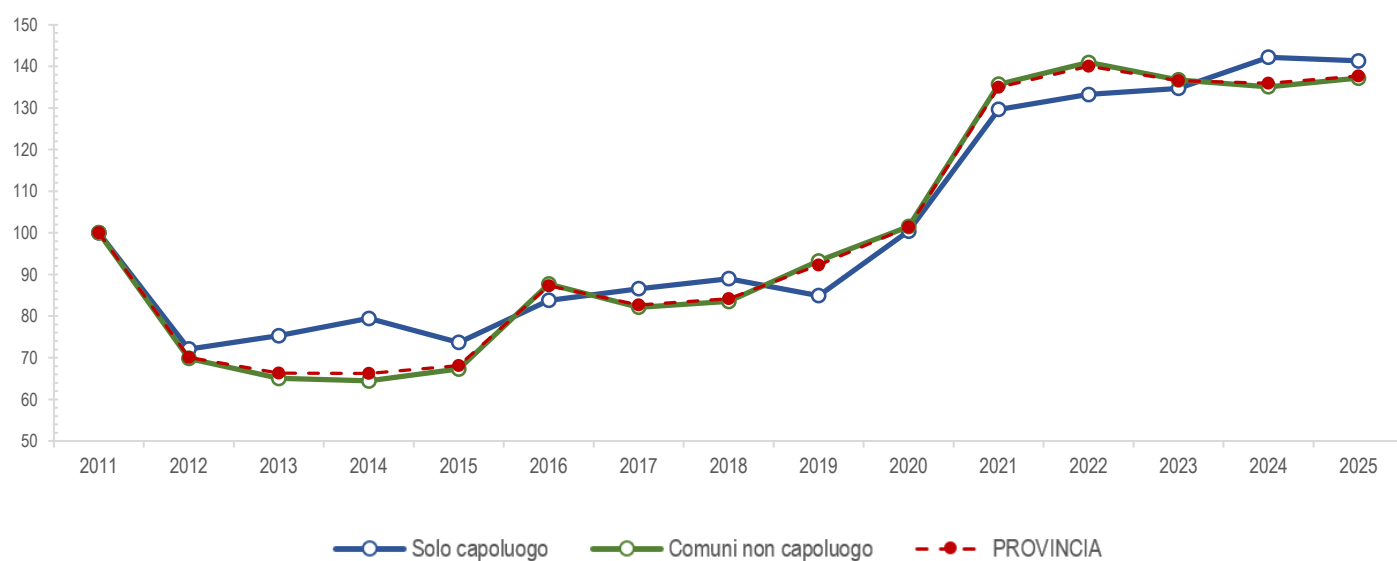


Figura 54: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

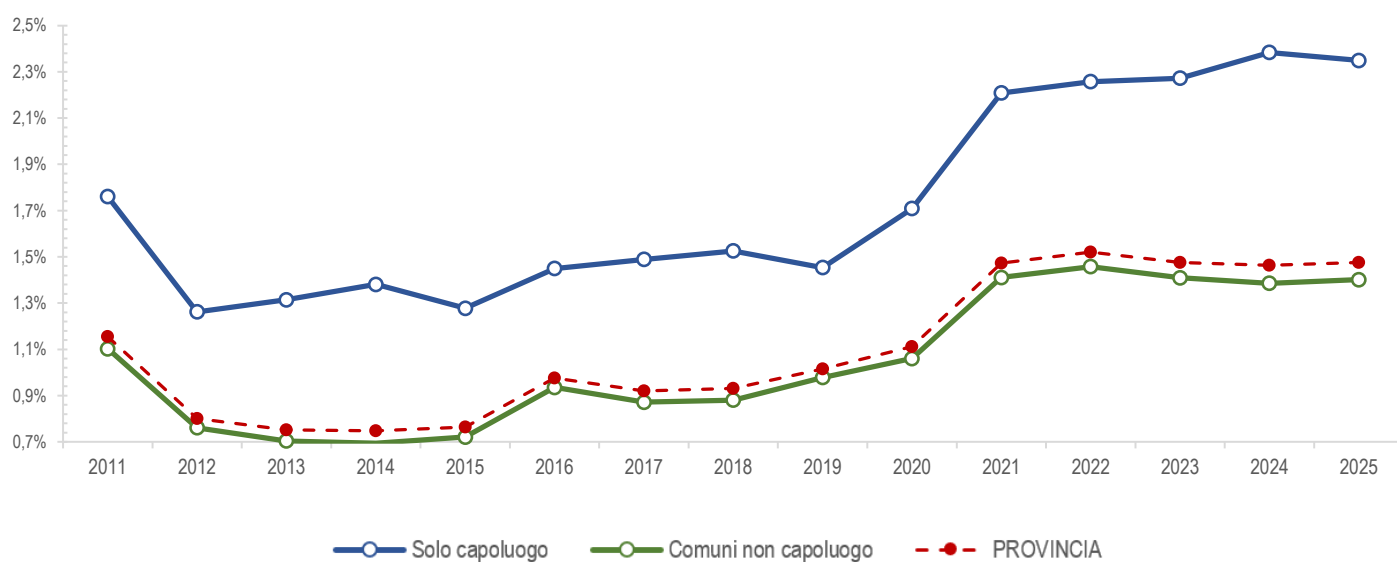


Tabella 62: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
AREA SCIISTICA VALLE SPLUGA	2.210	0,8%
AREA SCIISTICA VALMALENCO	1.665	0,6%
BREGAGLIA - VAL SAN GIACOMO	859	0,0%
CHIAVENNASCO	1.120	1,1%
MORBEGNESE	1.142	0,9%
PEDEMONTANA OROBICA	942	-0,1%
RETICA EST	1.024	0,3%
SONDALO - AREA SCIISTICA ALTA VALTELLINA	3.022	2,5%
TEGLIO - AREA SCIISTICA APRICA	1.405	-0,6%
TIRANESE	1.046	0,2%
VAL MASINO - RETICA OVEST	1.011	0,4%
VALLI DEL BITTO - VAL TARTANO	828	0,2%
SONDRIO (solo capoluogo)	1.377	-0,5%
SONDRIO (intera provincia)	1.519	1,2%

Figura 55: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

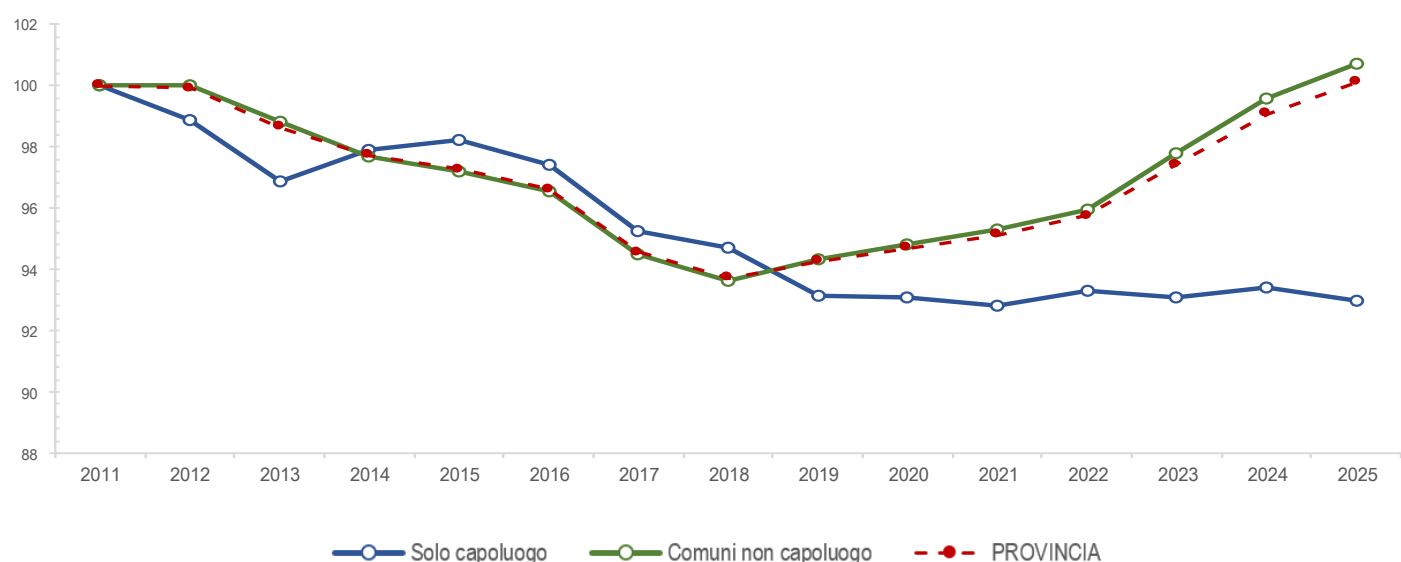


Tabella 63: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025	Abitazioni locate Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	180	1,1%	25,7%	2,5%
ORD_L	439	-2,2%	62,7%	6,2%
AGE_T	15	-6,3%	2,1%	0,2%
AGE_L	66	15,8%	9,4%	0,9%
SONDRIO (solo capoluogo)	700	0,0%	100,0%	9,9%

Il comune

Tabella 64: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione Zona	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
B1	PIAZZALE BERTACCHI, CORSO ITALIA, VIA PIAZZI, VIA DE SIMONI, VIA CAIMI, VIA TRENTO, VIA TRIESTE, VIA SAURO	103	5,7%	2,38%	1.638	-2,2%
C1	VIA ALDO MORO, VIA TONALE, VIA MORBEGNO, VIA CHIAVENNA, VIA PARIBELLI, VIA LUSARDI, VIA GRUMELLO	121	8,0%	3,12%	1.525	-2,4%
D1	VIALE DELLO STADIO, VIA DON LUCCHINETTI, VIA VENUSTI, VIA CHIAREGGIO, VIA VENTINA, VIA VALERIANA	15	3,6%	2,09%	1.644	1,5%
D2	VIA MARINAI D'ITALIA, VIA TEGLIO, VIA EUROPA, VIA DELL'INDUSTRIA, VIA PEDRANZINI, VIA ADAMELLO, VIA G. GIANOLI	27	12,0%	2,31%	1.560	-1,1%
D3	LARGO SINDELFINGEN, VIA GIULIANI, VIA GRAMSCI, VIA GUICCIARDI, VIA SCAIS	32	-41,8%	1,65%	1.546	1,8%
D6	FRAZIONI DI SANT'ANNA, MOSSINI E PONCHIERA	32	31,6%	1,97%	1.271	-0,7%
E1	FRAZIONE DI TRIANGIA	1	-50,0%	0,46%	1.313	0,2%
E2	FRAZIONE DI ARQUINO, NUCLEO ABITATO DI GUALTIERI, LOCALITA' CAPARE' E ANTOGNASCO	4	300,0%	2,92%	1.044	0,0%
R1	PARCO ADDA-MALLERO RENATO BARTESAGHI, LOCALITA' CASE DI AGNEDA E CASTELLETTO	0	-	-	-	-
R2	LOCALITA' SASSELLA, TRIASSO E AREA VALTELLINA SUPERIORE D.O.C.G. SASSELLA	0	-	-	-	-
R5	LOCALITA' PRATI VESOLO, PRATI ROLLA DI SOTTO, PIASTORBA, PRATI ROLLA, PRATI ROLLA DI SOPRA, FORCOLA, ALPE POVERZONE	1	-80,0%	0,51%	641	0,5%
nd	nd	1	-	-	-	-
SONDRIO		337	-0,6%	2,35%	1.518	-1,2%

FOCUS provinciale - VARESE

In questo paragrafo viene esaminata la struttura, l'evoluzione e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nella provincia di Varese, suddivisa in macroaree e nel dettaglio comunale. Le macroaree corrispondono a insiemi di comuni contigui, accomunati da elementi omogenei sotto il profilo sociale, infrastrutturale, geografico, economico e immobiliare (figura 56).

Dalla tabella 65, che riporta l'NTN, l'IMI e la variazione annua per ciascuna macroarea provinciale, emerge con chiarezza un aumento delle NTN su base provinciale pari al 10,9% rispetto al 2024. Il Capoluogo registra una crescita del 13,3%, mentre la macroarea della "Zona Laghi" evidenzia un incremento particolarmente marcato, pari al 25,0%, il più elevato dell'intera provincia. Non si osservano variazioni di segno negativo. L'aumento più contenuto rispetto all'anno precedente riguarda la macroarea del "Basso Verbano", che presenta una variazione percentuale del 4,7%.

Per quanto riguarda la differenza IMI 2025/2024, a livello provinciale si rileva un aumento complessivamente contenuto, pari a 0,28 punti. Analizzando il dato nel dettaglio delle singole macroaree, gli incrementi più significativi si osservano nella "Zona Laghi", con una variazione pari a 0,48 punti, nelle "Colline di Varese", che registrano un aumento di 0,36 punti e nel Capoluogo, dove la differenza IMI è pari a 0,34 punti.

Con riferimento alla quota di NTN 2025 per macroarea, la "Zona Industriale del Basso Varesotto" si conferma come l'area con il maggiore peso sul totale provinciale delle transazioni, concentrando il 39,7% delle NTN complessive. Seguono la "Zona Industriale Saronnese", con una quota pari all'11,8%, le "Colline di Varese", che rappresentano il 10,4%, e il Capoluogo, con il 9,4%. La quota più contenuta, pari al 4,0%, si registra nella macroarea della "Comunità Montana della Valcuvia".

Come evidenziato in figura 57 (Numero indice NTN per provincia, capoluogo e comuni non capoluogo), si osserva — in coerenza con quanto già illustrato — una marcata inversione di tendenza rispetto agli anni 2024 e 2023. Questo andamento rappresenta il primo segnale decisamente positivo successivo alla rilevante ripresa registrata nel 2021, cui ha fatto seguito un ulteriore incremento nel 2022, seppur di entità decisamente più contenuta. Analoghe le considerazioni per l'indice IMI (Figura 58: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo).

Dalla tabella 66 (Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale) emerge, a livello complessivo, un incremento percentuale del 7,4% rispetto al 2024 sull'intera provincia. La variazione maggiore si registra nella macroarea delle "Colline di Varese", con una crescita del 9,7%, seguita da tre variazioni rilevanti pari rispettivamente al 9,0%, 7,3% e 7,2% nelle macroaree "Zona Industriale del Basso Varesotto", "Comunità Montana Valli del Luinese" e "Zona Industriale Saronnese". Più contenuto risulta invece l'aumento registrato nel Capoluogo, pari al 5,0%. Non si rilevano variazioni di segno negativo.

Con riferimento alla figura 59 (Numero indice delle quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo), il grafico evidenzia un significativo incremento rispetto ai valori del 2024. Tale andamento conferma, in continuità con quanto osservato negli anni precedenti, l'ampio divario esistente tra i comuni non Capoluogo e il Capoluogo, che si colloca su livelli sensibilmente inferiori, pur presentando una dinamica di evoluzione molto simile. La curva relativa all'intera provincia risulta inoltre fortemente prossima a quella dei comuni non Capoluogo, riflettendone in modo evidente l'influenza.

La tabella 67 (Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia) illustra le variazioni, rispetto al 2024, del numero di abitazioni locate nel Capoluogo, articolate per segmento di mercato: ORD_T (ordinario transitorio), ORD_L (ordinario di lungo periodo), AGE_T (agevolato transitorio) e AGE_L (agevolato di lungo periodo). Nel complesso, il mercato delle locazioni registra un incremento estremamente contenuto, pari allo 0,4%, a fronte di dinamiche marcatamente differenziate tra i singoli segmenti. In particolare, il segmento ORD_T evidenzia una crescita significativa rispetto al 2024 (+24,7%), mentre gli altri tre comparti mostrano una flessione, pari rispettivamente al -3,5% per l'ORD_L, -11,8% per l'AGE_T e -9,5% per l'AGE_L. In termini di composizione del mercato, la quota percentuale più rilevante delle abitazioni locate continua a riferirsi alle locazioni ORD_L (ordinario di lungo periodo), che rappresentano il 63,1% del totale, mentre la quota più contenuta è quella delle locazioni AGE_T (agevolate transitorie), pari all'1,4%. L'indice IML, che misura l'intensità del mercato delle locazioni esprimendo la quota percentuale dello stock abitativo potenzialmente locabile che è stato interessato da nuovi contratti nel corso dell'anno, si attesta complessivamente sul 10,3%. L'IML assume il valore più elevato nel segmento ORD_L (6,5%), mentre il valore minimo si riscontra nel segmento AGE_T, in coerenza con il peso marginale di tale tipologia sul totale delle locazioni registrate nel 2025.

La tabella 68 (NTN, IMI e quotazione media) evidenzia, per il capoluogo, articolato in 14 zone OMI, una variazione percentuale delle NTN positiva rispetto al 2024, pari al 13,3%. Risulta parimenti positiva, nello stesso confronto temporale, anche la variazione percentuale della quotazione media (5,5%). Scendendo nel dettaglio delle singole zone OMI, gli incrementi percentuali delle NTN più significativi si concentrano nelle zone D2, D1 e C1, che registrano rispettivamente variazioni pari al 49,5%, 49,1% e 32,0%. Le variazioni di segno negativo risultano meno numerose e di entità più contenute; lo scostamento più rilevante, pari al -25,1%, si osserva nella zona D8. Con riferimento alle quotazioni medie, l'unica diminuzione rispetto al 2024 interessa la zona B1, con una variazione del -4,8%, mentre l'incremento più marcato si rileva nella zona D2, che registra una crescita del 13,6%. La variazione percentuale rilevata per la zona rurale R1 risulta elevata esclusivamente per effetto della ridottissima base campionaria, pari nel 2025 a una sola transazione. Tali valori, privi di significatività statistica, non sono pertanto considerati influenti ai fini dell'analisi.

La provincia

Figura 56: Macroaree provinciali di Varese

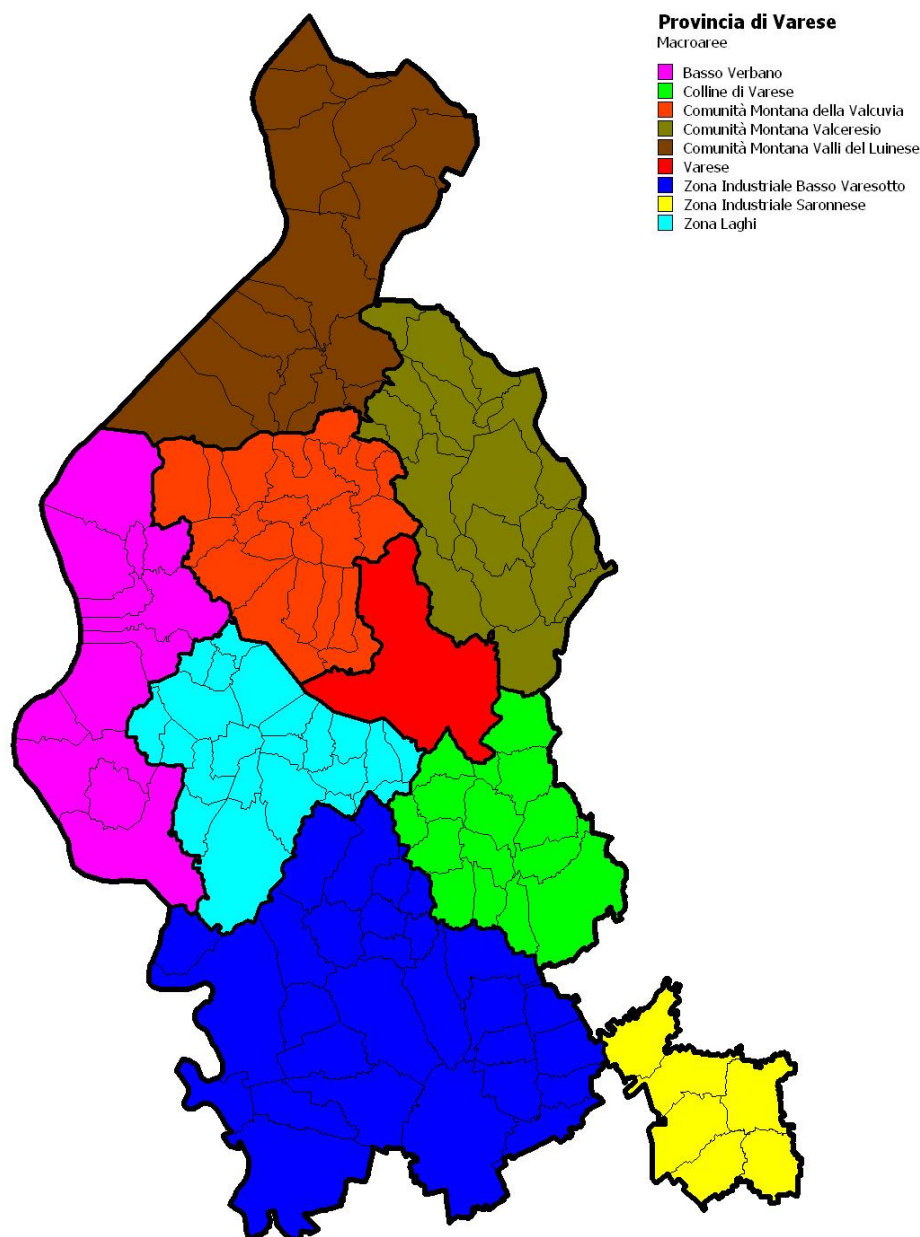


Tabella 65: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per macroarea
BASSO VERBANO	957	4,7%	2,61%	0,12	6,7%
COLLINE DI VARESE	1.495	14,3%	2,93%	0,36	10,4%
COMUNITÀ MONTANA DELLA VALCUVIA	581	13,9%	2,15%	0,26	4,0%
COMUNITÀ MONTANA VALCERESIO	1.119	10,3%	2,74%	0,25	7,8%
COMUNITÀ MONTANA VALLI DEL LUINESE	801	10,2%	2,73%	0,25	5,6%
ZONA INDUSTRIALE BASSO VARESOTTO	5.701	10,4%	3,09%	0,28	39,7%
ZONA INDUSTRIALE SARONNESE	1.694	6,3%	3,37%	0,18	11,8%
ZONA LAGHI	679	25,0%	2,43%	0,48	4,7%
VARESE (solo capoluogo)	1.344	13,3%	2,94%	0,34	9,4%
VARESE (intera provincia)	14.371	10,9%	2,91%	0,28	100,0%

Figura 57: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

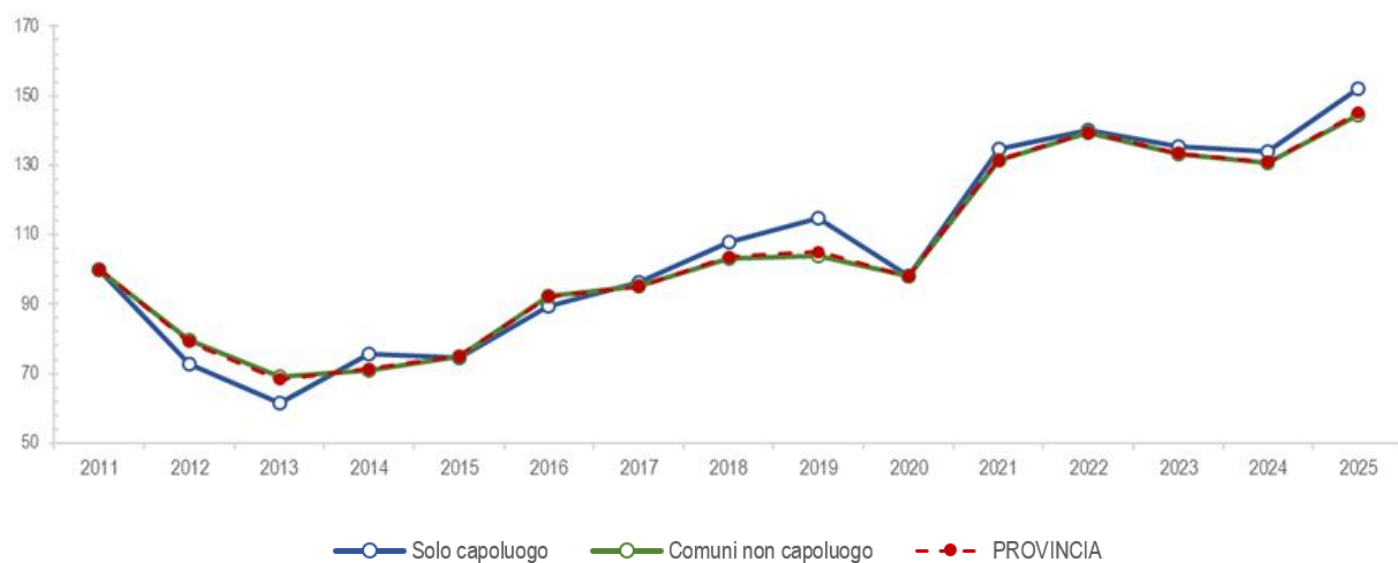


Figura 58: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

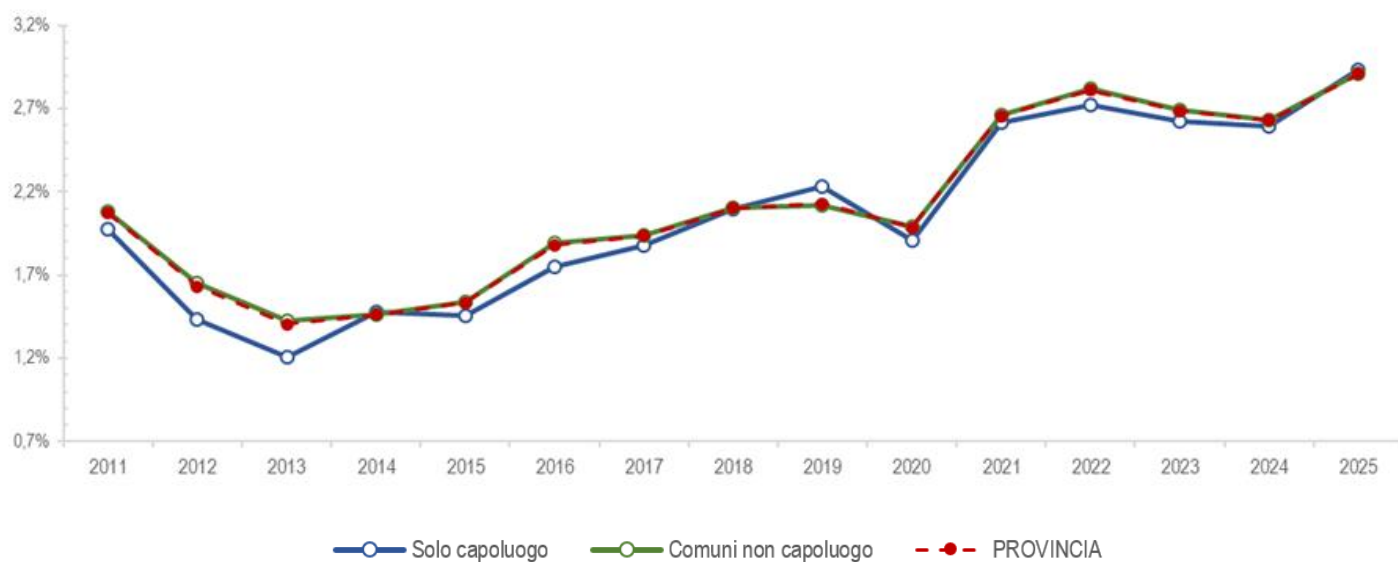


Tabella 66: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
BASSO VERBANO	1.353	5,6%
COLLINE DI VARESE	1.368	9,7%
COMUNITÀ MONTANA DELLA VALCUVIA	1.408	5,4%
COMUNITÀ MONTANA VALCERESIO	1.321	5,5%
COMUNITÀ MONTANA VALLI DEL LUINESE	1.367	7,3%
ZONA INDUSTRIALE BASSO VARESOTTO	1.372	9,0%
ZONA INDUSTRIALE SARONNESE	1.494	7,2%
ZONA LAGHI	1.320	5,4%
VARESE (solo capoluogo)	1.521	5,0%
VARESE (intera provincia)	1.391	7,4%

Figura 59: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

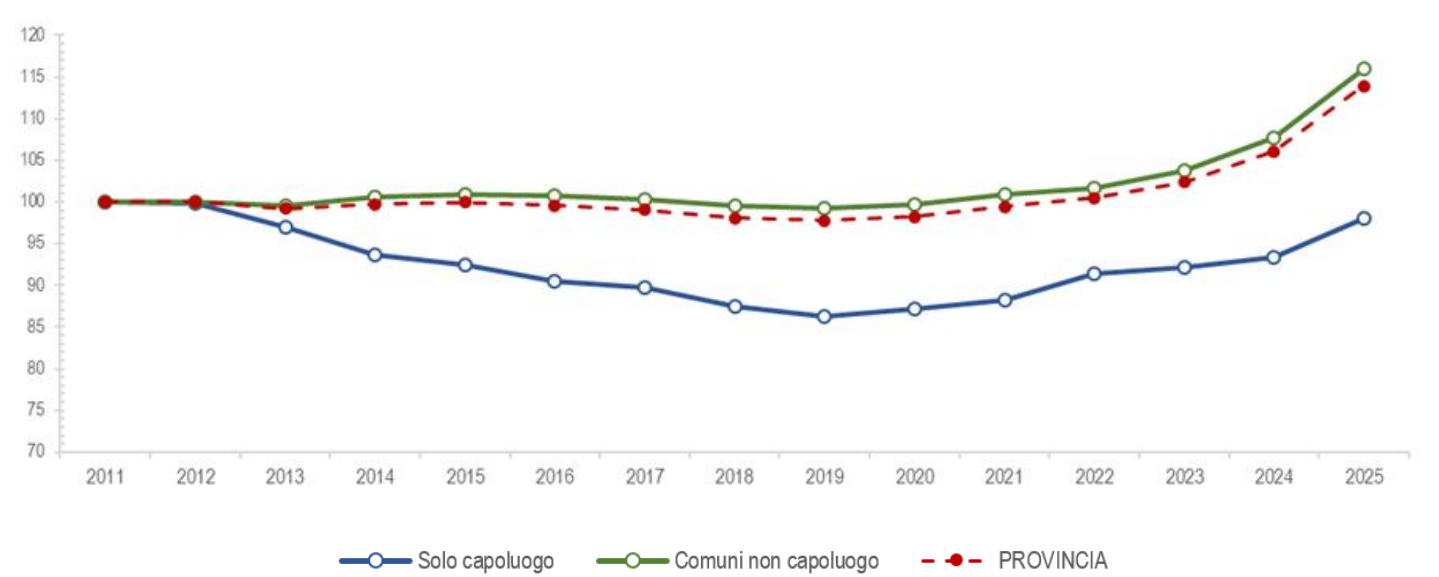


Tabella 67: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025	Abitazioni locate Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	460	24,7%	21,9%	2,3%
ORD_L	1.323	-3,5%	63,1%	6,5%
AGE_T	30	-11,8%	1,4%	0,1%
AGE_L	285	-9,5%	13,6%	1,4%
VARESE (solo capoluogo)	2.098	0,4%	100,0%	10,3%

Il comune

Tabella 68: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione Zona	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
B1	V.STAURENGHI, V.GRANDI, V.PARRAVICINI, V.DANDOLO, V. CAVOUR, V.BIZZOZERO, V.LONATI, V.S.ASSISI, MUNICIPIO.	68	0,1%	2,64%	2.338	-4,8%
B2	V.DANDOLO,V.LE MILANO,V.PIAVE, V.MAGENTA,V.AVEGNO,V.CAVOUR.	33	1,9%	3,14%	1.594	6,3%
C1	CAMPIGLI,S.SILVESTRO,F.CRISPI, FIUME,AGUGGIARI, IPODROMO,VALGANNA,FS,GOLDONI, EUROPA,FILZI,S.ANTONIO,TRENTINI	337	32,0%	3,69%	1.348	7,6%
D1	V.MANIN,V.LE AGUGGIARI, V.LE VALGANNA,V.LE IPODROMO, V.FIUME,V.F.CRISPI,V.CERNUSCHI,V.MONTELLO	184	49,1%	3,53%	1.717	4,6%
D10	LOCALITA BELFORTE - VALGANNA	91	15,2%	3,62%	1.224	6,6%
D12	LOC.TA S.M. AL MONTE-C.D.FIORI, LOC.TA RASA, LOC.TA BREGAZZANA- A SUD:C.DEI FIORI, V.P.CAPPELLA,V.BREGAZZANA.	12	-7,5%	1,50%	1.313	5,1%
D2	LOC.TA S.AMBROGIO, LOC.TA VELATE-FOGLIARO-LIM.TE NORD:C.FIORI, P.CAPPELLA,BREGAZZANA-LIM.SUD FNM	125	49,5%	3,11%	1.669	13,6%
D3	LOC.TA BOBBIATE,LOC.TA CASBENO- LIMITE NORD:V.DEI CAMPIGLI,V.S.ANTONIO-LIMITE EST : V.F.CORRIDONI,V.P.CHIARA.	46	-14,0%	1,86%	1.744	8,1%
D4	LOC.TA MOROSOLO,LOC.TA LISSAGO LOC.TA CAPOLAGO-CARTABBIA-BOSTO INF.-A NORD: V .L.EUROPA, A EST :V. GASPAROTTO	71	18,6%	2,08%	1.842	5,2%
D6	LOC.TA BIZZOZERO- LOC.TA S.CARLO-BUSTECCHIE-A NORD V.L.BORRI,V.GOZZI,FNM-AD EST FIUME OLONA-AD OVEST FS.	111	-0,9%	2,44%	1.270	4,7%
D7	LOC.TA SAN FERMO,LOC.TA VALLE OLONA-AD OVEST V.R.VANETTI,V.JAMORETTI-A SUD V.DALMAZIA,V.PESCHIERA.	72	8,5%	2,15%	1.213	7,0%
D8	LOC.TA GIUBIANO,LOC.TA BELFORTE-A NORD V.DALMAZIA-AD EST PESCHIERA,FRIULI,FNM-A SUD GOZZI-AD OVEST L.BORRI,FS	104	-25,1%	2,77%	1.650	3,2%
D9	LOCALITA MASNAGO	83	-6,6%	3,15%	1.563	5,0%
R3	ZONA RURALE APPARTENENTE ALLA REGIONE AGRARIA N. 4 : COLLINE DI VARESE	1	-66,7%	1,01%	-	-
nd	nd	8	-	-	-	-
VARESE		1.344	13,3%	2,94%	1.548	5,5%

Indice delle Figure

Figura 1: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	6
Figura 2: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	6
Figura 3: Distribuzione NTN 2025 nei comuni della regione	7
Figura 4: Distribuzione IMI 2025 nei comuni della regione	7
Figura 5: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	10
Figura 6: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2025 (valore medio nazionale =1)	11
Figura 7: Numero indice del numero di abitazioni compravendute, locate e per segmento di mercato	13
Figura 8: Macroaree provinciali di Milano	15
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	16
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	16
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	17
Figura 12: Macroaree urbane di Milano	18
Figura 13: Distribuzione NTN 2025 nelle zone OMI	20
Figura 14: Distribuzione IMI 2025 nelle zone OMI	21
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2025 nelle zone OMI	22
Figura 16: Macroaree provinciali di Bergamo	26
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	27
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	27
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	28
Figura 20: Macroaree provinciali di Brescia	31
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	32
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	32
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	33
Figura 24: Macroaree provinciali di Como	36
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	37
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	37
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	38
Figura 28: Macroaree provinciali di Cremona	41
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	42
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	42
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	43
Figura 32: Macroaree provinciali di Lecco	46
Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	47
Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	47
Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	48
Figura 36: Macroaree provinciali di Lodi	51
Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	52
Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	52
Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	53
Figura 40: Macroaree provinciali di Mantova	56
Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	57
Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	57
Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	58
Figura 44: Macroaree provinciali di Monza e Brianza	61
Figura 45: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	62

Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	62
Figura 47: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	63
Figura 48: Macroaree provinciali di Pavia	66
Figura 49: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	67
Figura 50: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	67
Figura 51: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	68
Figura 52: Macroaree provinciali di Sondrio	72
Figura 53: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	73
Figura 54: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	73
Figura 55: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	74
Figura 56: Macroaree provinciali di Varese	77
Figura 57: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	78
Figura 58: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	78
Figura 59: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	79

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia	5
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	5
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	8
Tabella 4: NTN 2025 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	8
Tabella 5: NTN 2025 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	8
Tabella 6: Variazione % NTN 2025/24 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	9
Tabella 7: Variazione % NTN 2025/24 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	9
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	10
Tabella 9: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato	12
Tabella 10: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	15
Tabella 11: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	17
Tabella 12: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia	17
Tabella 13: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana	19
Tabella 14: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana	20
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Centro	22
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Centro storico	22
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Periferia Est	23
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Periferia Nord	23
Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Periferia Ovest	23
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Periferia Sud	24
Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Semicentro Est	24
Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Semicentro Nord	24
Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Semicentro Ovest	24
Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea Semicentro Sud	24
Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	26
Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	28
Tabella 27: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia	28
Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media	29
Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	31
Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	33
Tabella 31: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia	33
Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media	34
Tabella 33: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	36
Tabella 34: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	38
Tabella 35: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia	38
Tabella 36: NTN, IMI e quotazione media	39
Tabella 37: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	41
Tabella 38: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	43
Tabella 39: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia	43
Tabella 40: NTN, IMI e quotazione media	44
Tabella 41: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	46
Tabella 42: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	48
Tabella 43: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia	48
Tabella 44: NTN, IMI e quotazione media	49
Tabella 45: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	51

Tabella 46: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	53
Tabella 47: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia	53
Tabella 48: NTN, IMI e quotazione media	54
Tabella 49: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	56
Tabella 50: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	58
Tabella 51: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia	58
Tabella 52: NTN, IMI e quotazione media	59
Tabella 53: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	61
Tabella 54: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	63
Tabella 55: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia	63
Tabella 56: NTN, IMI e quotazione media	64
Tabella 57: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	66
Tabella 58: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	68
Tabella 59: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia	68
Tabella 60: NTN, IMI e quotazione media	69
Tabella 61: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	72
Tabella 62: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	74
Tabella 63: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia	74
Tabella 64: NTN, IMI e quotazione media	75
Tabella 65: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	77
Tabella 66: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	79
Tabella 67: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia	79
Tabella 68: NTN, IMI e quotazione media	80