

Il mercato della compravendita

L'analisi del mercato immobiliare è stata condotta a partire dai dati provenienti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, rilevati sia a scala ampia (il territorio del Nord Milano), sia per i dettagli delle quattro zone omogenee nelle quali è suddiviso il territorio di Cinisello Balsamo. In particolare le dinamiche del mercato della compravendita sono analizzate sulla base di due tipologie di dati:

- il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN), ovvero il numero di diritti di proprietà scambiati ponderato rispetto all'effettiva quota di proprietà oggetto di compravendita;
- l'Indice di Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), ottenuto dal rapporto tra NTN e lo stock immobiliare esistente.

Osservando il territorio del Nord Milano appare evidente come il mercato immobiliare sia distorto dalla vicinanza del Comune capoluogo. Infatti tra il 2005 ed il 2013 nel solo Comune di Milano sono stati scambiati da un minimo di 15.000 ad un massimo di 25.000 alloggi circa – pari al 30-40% delle transazioni dell'intera Provincia – mentre nel resto dei Comuni oggetto di analisi il numero di transazioni oscilla tra le 100 e le 1.800.

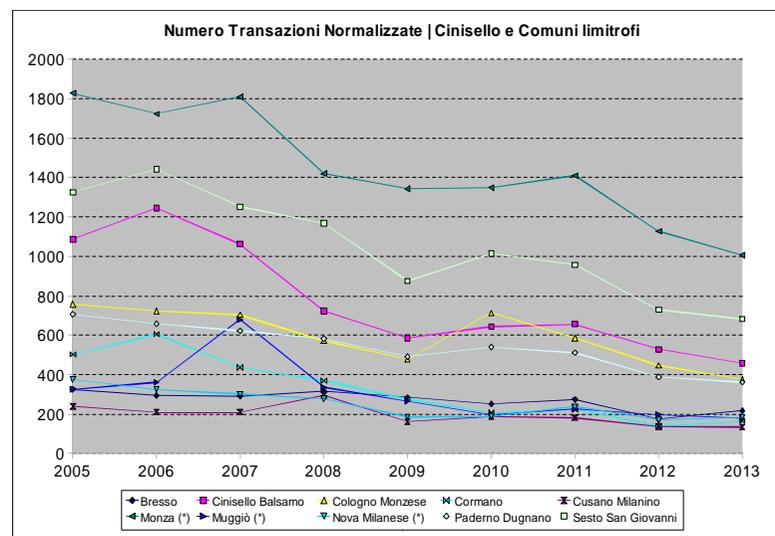
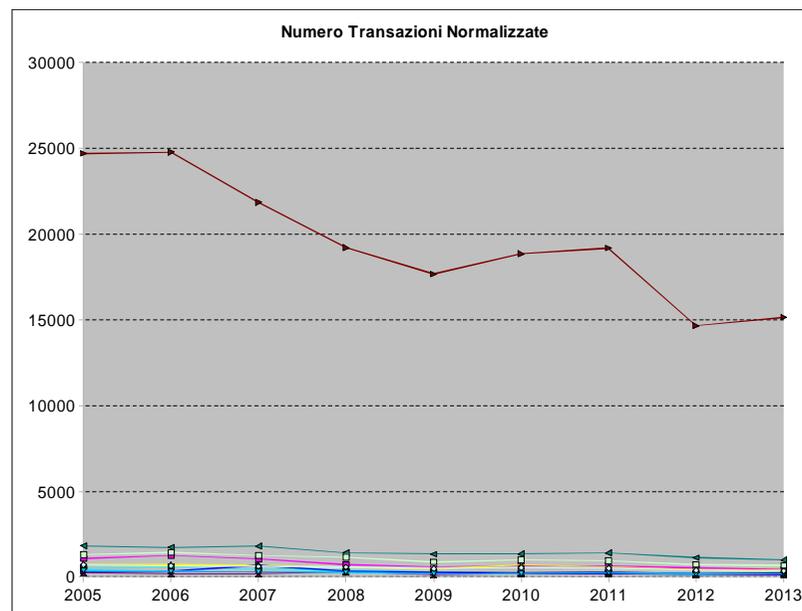
Escludendo Milano ed il suo bacino di potenziale offerta, i Comuni con più di 1.000 transazioni annue (al 2005) risultano essere Monza, Sesto S. Giovanni e Cinisello Balsamo, ed il totale delle transazioni è pari a 7.469. Dopo un breve periodo di crescita o di tenuta (7.585 transazioni nel 2006, 7.374 nel 2007), si sta verificando una tendenza regressiva che accomuna l'intero territorio; nel 2013 gli immobili residenziali oggetto di compravendita sono stati 3.762, con un calo del 49,63% in otto anni.

La contrazione del mercato è confermata dal numero indice a base 2005 delle NTN, che nel 2013 si attesta a valori compresi tra 42,23 (Cinisello) e 67,08 (Bresso), senza considerare il picco negativo di Cormano (32,67).

In valori assoluti, a Cinisello Balsamo nel 2005 sono stati oggetto di transazione 1.087 immobili, nel 2006 si è toccato il picco di 1.244 e nel 2013 le transazioni si sono ridotte a 459 (ovvero il 42,23% rispetto al 2005). Varia leggermente anche l'incidenza del mercato immobiliare cinisellese rispetto al totale della Provincia, con valori compresi tra l'1,2% e l'1,5%.

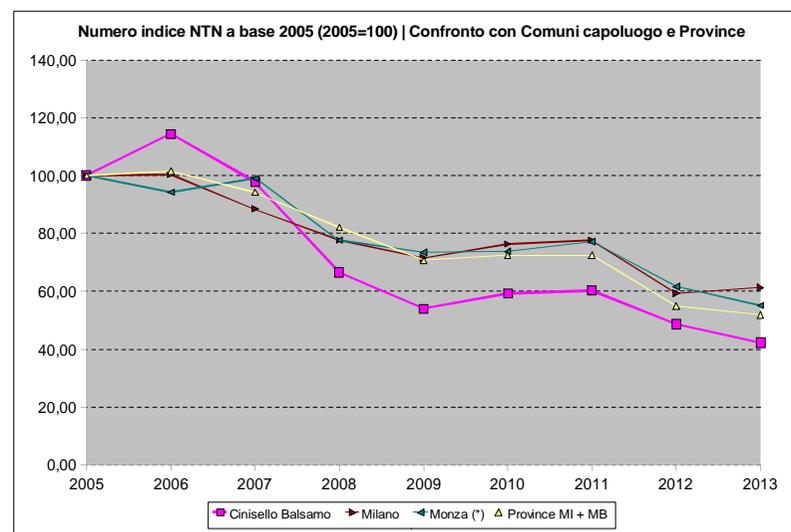
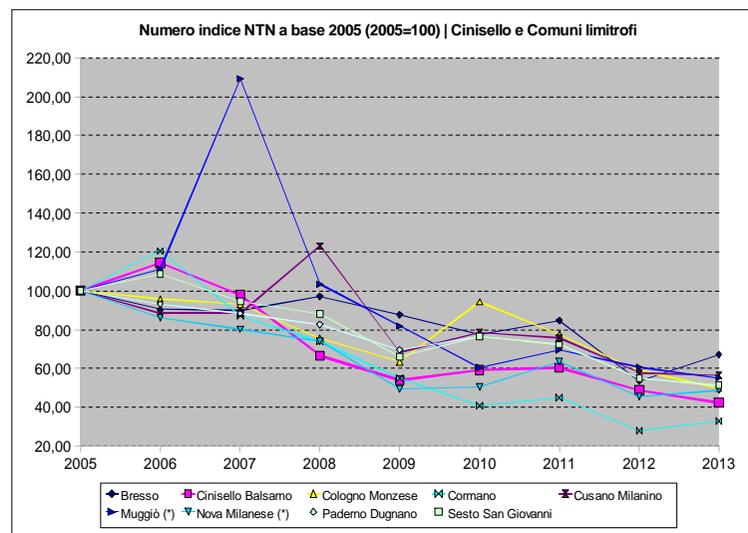
La condizione abitativa a Cinisello Balsamo

Il mercato immobiliare



La condizione abitativa a Cinisello Balsamo

Il mercato immobiliare



Numero Transazioni Normalizzate									
Comune	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Bresso	325	294	292	316	285	252	275	174	
Cinisello Balsamo	1.087	1.244	1063	723	587	644	656	529	
Cologno Monzese	756	724	704	571	480	713	585	447	
Cormano	502	605	437	370	276	205	226	139	
Cusano Milanino	239	211	211	294	163	188	181	138	
Milano	24.689	24.775	21.843	19.190	17.662	18.849	19.174	14.643	
Monza (*)	1.828	1.723	1810	1.420	1.343	1.349	1.410	1.127	
Muggiò (*)	325	361	680	336	266	196	226	197	
Nova Milanese (*)	376	324	302	278	186	189	238	170	
Paderno Dugnano	706	658	623	583	491	540	511	388	
Sesto San Giovanni	1.325	1.441	1252	1.168	875	1.013	957	729	
Provincia Milano	73.186	74.368	68.953	60.059	41.487	42.908	42.887	32.420	
Provincia Monza (*)					10.220	10.179	10.098	7.835	
Totale MI + MB	73.186	74.368	68.953	60.059	51.707	53.087	52.985	40.255	

(*) dal 2009 Provincia di Monza e Brianza

Quota NTN sul totale provinciale									
Comune	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Bresso	0,44%	0,40%	0,42%	0,53%	0,55%	0,47%	0,52%	0,43%	
Cinisello Balsamo	1,49%	1,67%	1,54%	1,20%	1,14%	1,21%	1,24%	1,31%	
Cologno Monzese	1,03%	0,97%	1,02%	0,95%	0,93%	1,34%	1,10%	1,11%	
Cormano	0,69%	0,81%	0,63%	0,62%	0,53%	0,39%	0,43%	0,35%	
Cusano Milanino	0,33%	0,28%	0,31%	0,49%	0,32%	0,35%	0,34%	0,34%	
Milano	33,73%	33,31%	31,68%	31,95%	34,16%	35,51%	36,19%	36,38%	
Monza (*)	2,50%	2,32%	2,62%	2,36%	2,60%	2,54%	2,66%	2,80%	
Muggiò (*)	0,44%	0,49%	0,99%	0,56%	0,51%	0,37%	0,43%	0,49%	
Nova Milanese (*)	0,51%	0,44%	0,44%	0,46%	0,36%	0,36%	0,45%	0,42%	
Paderno Dugnano	0,96%	0,88%	0,90%	0,97%	0,95%	1,02%	0,96%	0,96%	
Sesto San Giovanni	1,81%	1,94%	1,82%	1,94%	1,69%	1,91%	1,81%	1,81%	
Altri Comuni	56,06%	56,49%	57,63%	57,96%	56,27%	54,53%	53,88%	53,59%	
Provincia Milano	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	80,23%	80,83%	80,94%	80,54%	
Provincia Monza (*)					19,77%	19,17%	19,06%	19,46%	
Totale MI + MB					100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

(!) dal 2009 calcolato su prov. Milano + MB

Comune	Variazione % NTN (2005 = 100)								
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Bresso	100,00	90,46	89,85	97,23	87,69	77,54	84,62	53,54	
Cinisello Balsamo	100,00	114,44	97,79	66,51	54,00	59,25	60,35	48,67	
Cologno Monzese	100,00	95,77	93,12	75,53	63,49	94,31	77,38	59,13	
Cormano	100,00	120,52	87,05	73,71	54,98	40,84	45,02	27,69	
Cusano Milanino	100,00	88,28	88,28	123,01	68,20	78,66	75,73	57,74	
Milano	100,00	100,35	88,47	77,73	71,54	76,35	77,66	59,31	
Monza (*)	100,00	94,26	99,02	77,68	73,47	73,80	77,13	61,65	
Muggiò (*)	100,00	111,08	209,23	103,38	81,85	60,31	69,54	60,62	
Nova Milanese (*)	100,00	86,17	80,32	73,94	49,47	50,27	63,30	45,21	
Paderno Dugnano	100,00	93,20	88,24	82,58	69,55	76,49	72,38	54,96	
Sesto San Giovanni	100,00	108,75	94,49	88,15	66,04	76,45	72,23	55,02	
Provincia Milano	100,00	101,62	94,22	82,06					
Provincia Monza (*)									
Province MI + MB	100,00	101,62	94,22	82,06	70,65	72,54	72,40	55,00	

Comune	Intensità del Mercato Immobiliare (% di residenze oggetto di transazione)									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
Bresso	2,60%	2,34%	2,30%	2,50%	2,20%	1,95%	2,13%	1,34%	1,68%	
Cinisello Balsamo	3,30%	3,65%	3,10%	2,10%	1,70%	1,83%	1,85%	1,49%	1,29%	
Cologno Monzese	3,80%	3,50%	3,40%	2,70%	2,20%	3,28%	2,67%	2,03%	1,70%	
Cormano	6,10%	6,66%	4,70%	3,90%	2,90%	2,12%	2,32%	1,41%	1,66%	
Cusano Milanino	2,80%	2,33%	2,30%	3,10%	1,70%	1,98%	1,91%	1,45%	1,44%	
Milano	3,30%	3,20%	2,80%	2,50%	2,30%	2,40%	2,44%	1,85%	1,91%	
Monza (*)	3,10%	2,86%	3,00%	2,40%	2,20%	2,23%	2,32%	1,85%	1,64%	
Muggiò (*)	3,60%	3,71%	6,60%	3,20%	2,50%	1,84%	2,11%	1,81%	1,65%	
Nova Milanese (*)	4,00%	3,31%	3,00%	2,80%	1,80%	1,87%	2,32%	1,64%	1,74%	
Paderno Dugnano	3,60%	2,84%	2,90%	2,70%	2,30%	2,47%	2,32%	1,75%	1,61%	
Sesto San Giovanni	3,40%	3,56%	3,00%	2,80%	2,10%	2,40%	2,26%	1,71%	1,57%	
Provincia Milano	4,00%	3,80%	3,40%	3,00%	2,50%	2,55%	2,53%	1,90%	1,83%	
Provincia Monza (*)					2,60%	2,57%	2,52%	1,94%	1,60%	

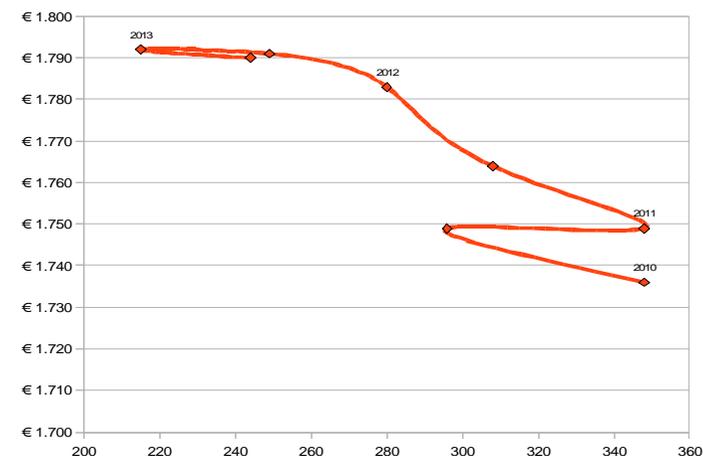
(*) dal 2009 Provincia di Monza e Brianza

Analizzando i valori di mercato degli immobili residenziali (si tratta dei valori medi per Comune forniti dall'OMI su base semestrale, registrati a partire dal 1° semestre del 2010) emerge nuovamente l'elemento distorsivo costituito dalla Città di Milano, le cui quotazioni sono in media superiori del 67% rispetto a quelle del Nord Milano. Solo Monza città e la Provincia di Milano – tra i territori analizzati - hanno valori superiori alla media, mentre tutti i restanti Comuni si collocano al di sotto. A ulteriore conferma, con riferimento ai soli Comuni della provincia di Milano, tutti i valori sono inferiori alla media provinciale, con valori differenziali per il 2° semestre 2013 (rapporto tra la quotazione del Comune e la media provinciale) compresi tra 0,76 e 0,89, mentre la città di Milano raggiunge quota 1,35.

Escludendo i capoluoghi e le Province, le quotazioni assumono un'ordine tendenzialmente costante nel tempo: i valori maggiori sono quelli di Sesto S. Giovanni (circa 1.950-2.000 €/mq), superiori di circa 100 €/mq rispetto a quelli di Cologno Monzese; seguono tutti gli altri Comuni, con valori compresi tra 1.550 e 1.850 €/mq e differenze minime tra i diversi territori. Muggiò costituisce un caso a parte, con quotazioni immobiliari sensibilmente inferiori al resto del territorio (circa 1.350€/mq).

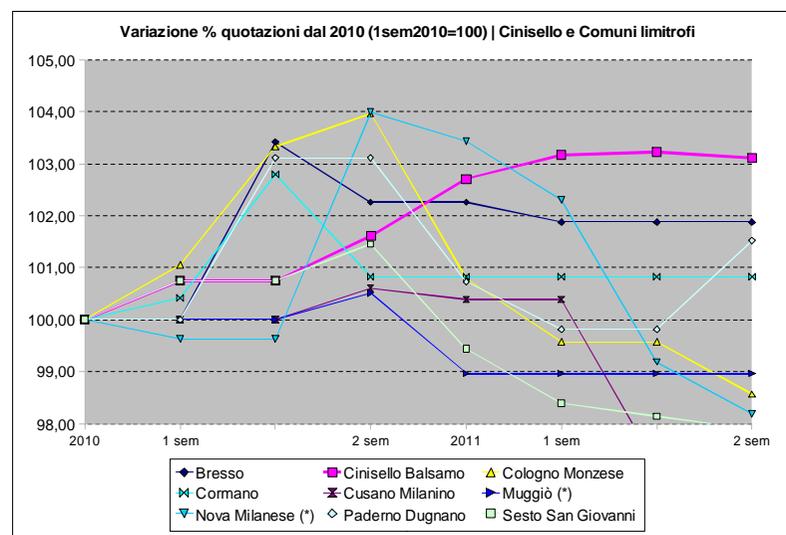
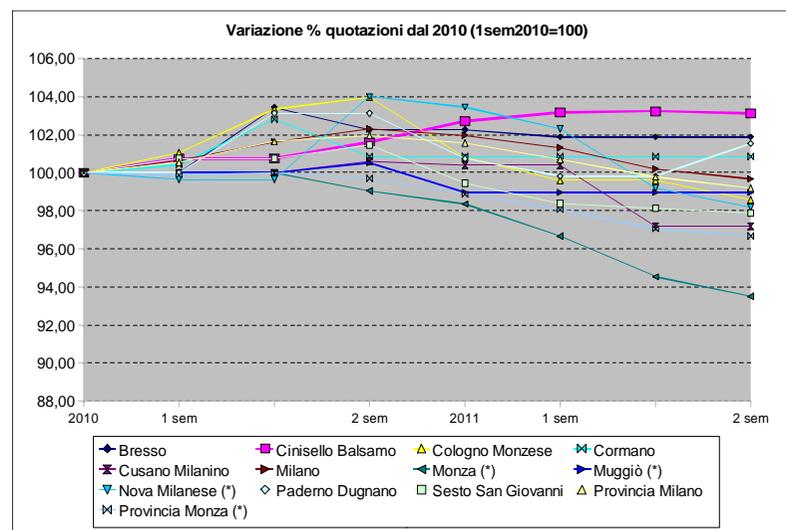
Nel corso degli otto semestri analizzati le quotazioni immobiliari si sono sviluppate secondo traiettorie molto diversificate, ma nella maggioranza dei casi i valori del 2° semestre 2013 sono inferiori a quelli del 1° semestre 2010. Fanno eccezione i Comuni di Cinisello Balsamo, che presenta la crescita percentuale maggiore di tutto il territorio (+3,11%), Bresso, Paderno e Cormano. Il dato relativo a Cinisello è in controtendenza rispetto alle dinamiche del resto dell'ambito per due motivi: è l'unico Comune le cui quotazioni sono in costante – seppur lieve - crescita ad ogni rilevazione e che non presenta flessioni a partire dal 2° semestre 2012 (ad esclusione dell'ultima rilevazione, che vede un calo dello 0,11%), momento che segna l'avvio di una fase di contrazione dei prezzi in tutto il territorio.

La crescita dei valori immobiliari non è per forza sinonimo di vitalità del mercato; nel caso di Cinisello Balsamo infatti l'aumento dei prezzi è legato ad una contrazione delle compravendite. Si tratta di uno scenario che ha buone probabilità di evolvere verso un'ulteriore riduzione delle transazioni accompagnata da un calo dei valori immobiliari, parallelamente a quanto sta già accadendo per la città di Milano.



La condizione abitativa a Cinisello Balsamo

Il mercato immobiliare



Valori immobili residenziali (€/mq)									
Comune	2010		2011		2012		2013		
	1 sem	2 sem							
Bresso	1.814	1.814	1.876	1.855	1.855	1.848	1.848	1.848	1.848
Cinisello Balsamo	1.736	1.749	1.749	1.764	1.783	1.791	1.792	1.790	1.790
Cologno Monzese	1.891	1.911	1.954	1.966	1.906	1.883	1.883	1.864	1.864
Cormano	1.681	1.688	1.728	1.695	1.695	1.695	1.695	1.695	1.695
Cusano Milanino	1.807	1.807	1.807	1.818	1.814	1.814	1.756	1.756	1.756
Milano	2.966	2.985	3.014	3.034	3.024	3.005	2.972	2.956	2.956
Monza (*)	2.311	2.311	2.311	2.289	2.273	2.234	2.185	2.161	2.161
Muggiò (*)	1.358	1.358	1.358	1.365	1.344	1.344	1.344	1.344	1.344
Nova Milanese (*)	1.601	1.595	1.595	1.665	1.656	1.638	1.588	1.572	1.572
Paderno Dugnano	1.637	1.637	1.688	1.688	1.649	1.634	1.634	1.662	1.662
Sesto San Giovanni	1.993	2.008	2.008	2.022	1.982	1.961	1.956	1.951	1.951
Provincia Milano	2.202	2.214	2.238	2.245	2.236	2.217	2.197	2.184	2.184
Provincia Monza (*)	1.593	1.591	1.593	1.588	1.575	1.562	1.546	1.540	1.540

(*) Provincia di Monza e Brianza

Variazione % quotazioni dal 2010 (1sem2010 = 100)									
Comune	2010		2011		2012		2013		
	1 sem	2 sem							
Bresso	100,00	100,00	103,42	102,26	102,26	101,87	101,87	101,87	101,87
Cinisello Balsamo	100,00	100,75	100,75	101,61	102,71	103,17	103,23	103,11	103,11
Cologno Monzese	100,00	101,06	103,33	103,97	100,79	99,58	99,58	98,57	98,57
Cormano	100,00	100,42	102,80	100,83	100,83	100,83	100,83	100,83	100,83
Cusano Milanino	100,00	100,00	100,00	100,61	100,39	100,39	97,18	97,18	97,18
Milano	100,00	100,64	101,62	102,29	101,96	101,31	100,20	99,66	99,66
Monza (*)	100,00	100,00	100,00	99,05	98,36	96,67	94,55	93,51	93,51
Muggiò (*)	100,00	100,00	100,00	100,52	98,97	98,97	98,97	98,97	98,97
Nova Milanese (*)	100,00	99,63	99,63	104,00	103,44	102,31	99,19	98,19	98,19
Paderno Dugnano	100,00	100,00	103,12	103,12	100,73	99,82	99,82	101,53	101,53
Sesto San Giovanni	100,00	100,75	100,75	101,46	99,45	98,39	98,14	97,89	97,89
Provincia Milano	100,00	100,54	101,63	101,95	101,54	100,68	99,77	99,18	99,18
Provincia Monza (*)	100,00	99,87	100,00	99,69	98,87	98,05	97,05	96,67	96,67

Il monitoraggio delle quotazioni immobiliari relative a Cinisello Balsamo è stato realizzato sia sulla base dei dati forniti dall'OMI relativamente alle quattro zone omogenee in cui è suddiviso il territorio del Comune, sia attraverso rilevazioni periodiche di diversi siti aggregatori di offerte immobiliari.

In particolare l'OMI pubblica semestralmente i valori minimo e massimo delle quotazioni, distinti per tipologia di immobile (abitazioni civili, abitazioni di tipo economico, ville e villini) e per stato di conservazione. Le rilevazioni sono disponibili a partire dal 2° semestre 2011.

Nelle tabelle seguenti si riporta l'articolazione delle quotazioni immobiliari, evidenziando le variazioni positive (in rosso) e negative (in blu). Complessivamente si nota come il mercato delle abitazioni civili abbia fatto registrare traiettorie di crescita, specialmente nella zona centrale e nei quartieri di S. Eusebio e Borgomisto, mentre la zona sud-est (la cui parte residenziale è costituita prevalentemente dai quartieri Crocetta, Casati Brollo e Villa Rachele) fa registrare dinamiche più articolate, con valori che oscillano da -6% per le abitazioni civili in stato "ottimo" a +8% per le abitazioni di tipo economico.

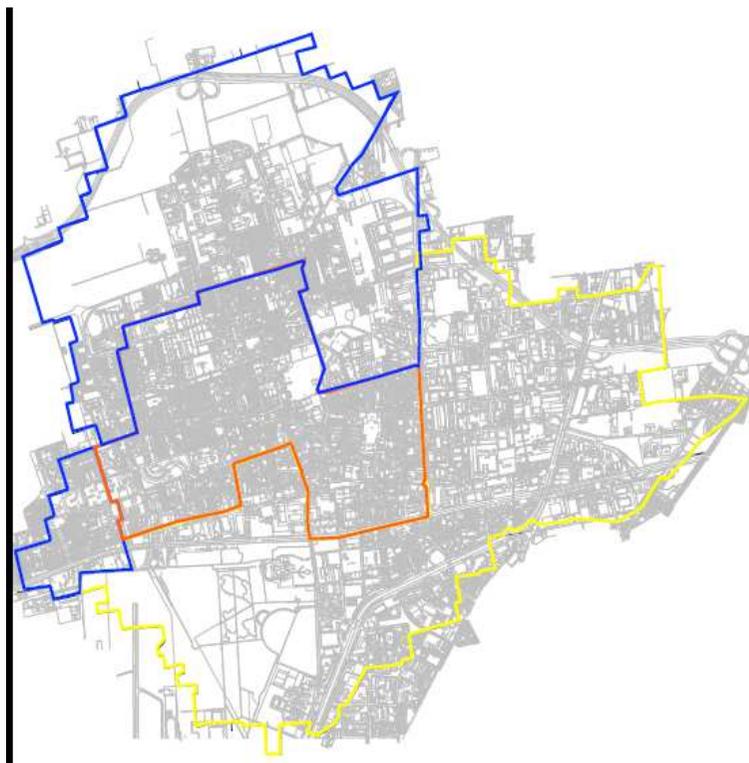
In generale la forchetta tra i valori minimi (abitazioni di tipo economico in stato "scadente") e massimi (villini in stato "ottimo") è molto ampia, le quotazioni immobiliari sono comprese tra 900 e 3.000 €/mq.

Il monitoraggio delle offerte sui portali web delle agenzie immobiliari offre uno scenario più dinamico. Tralasciando le notevoli oscillazioni mensili, nell'ultimo anno aumenta la differenza tra i prezzi minimi (1.700 €/mq) e massimi (2.250 €/mq), pur essendo decisamente più contenuta rispetto a quella derivata dall'OMI, mentre la media delle quotazioni è in calo da 2.061 €/mq (luglio '13) a 1.906 €/mq (maggio '14).

I dati raccolti sul web sono estremamente eterogenei, e non possono essere confrontati con quelli dell'OMI né su base territoriale né per tipologia di immobile. Un tentativo di comparazione è stato fatto selezionando i valori in assoluto minimi e massimi dei dati OMI e dei portali immobiliari e sovrapponendoli in un grafico: le quotazioni web si collocano esattamente nella fascia centrale di quelle OMI, come se fossero ordinate secondo una distribuzione normale, quindi possono essere considerate rappresentative delle reali condizioni del mercato immobiliare.

La condizione abitativa a Cinisello Balsamo

Il mercato immobiliare



Volontari, Caravaggio, Manin

Tipologia	Stato	2 sem 2011		1 sem 2012		2 sem 2012		1 sem 2013		2 sem 2013	
		min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Abitazioni civili	Scadente	1.100	1.450	1.100	1.450	1.100	1.450	1.100	1.450	1100	1450
	Normale	1.500	1.850	1.550	1.900	1.550	1.900	1.550	1.900	1550	1900
	Ottimo	1.900	2.650	1.900	2.650	2.000	2.700	2.000	2.700	2000	2700
Abitazioni di tipo economico	Scadente	1.100	1.400	1.100	1.400	1.100	1.400	1.100	1.400	1100	1400
	Normale	1.450	1.800	1.500	1.850	1.500	1.850	1.500	1.850	1450	1800
	Ottimo	1.850	2.400	1.850	2.400	1.900	2.450	1.900	2.450	1900	2450
Ville e Villini	Scadente	1.300	1.550	1.300	1.550	1.300	1.550	1.300	1.550	1300	1550
	Normale	1.600	2.000	1.650	2.100	1.650	2.100	1.650	2.100	1650	2100
	Ottimo	2.100	2.900	2.100	2.900	2.150	3.000	2.150	3.000	2150	3000

Volontari, Caravaggio, Manin

Tipologia	Stato	2 sem 2011		1 sem 2012		2 sem 2012		1 sem 2013		2 sem 2013	
		min	max								
Abitazioni civili	Scadente	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Normale	100,00	100,00	103,33	102,70	103,33	102,70	103,33	102,70	103,33	102,70
	Ottimo	100,00	100,00	100,00	100,00	105,26	101,89	105,26	101,89	105,26	101,89
Abitazioni di tipo economico	Scadente	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Normale	100,00	100,00	103,45	102,78	103,45	102,78	103,45	102,78	100,00	100,00
	Ottimo	100,00	100,00	100,00	100,00	102,70	102,08	102,70	102,08	102,70	102,08
Ville e Villini	Scadente	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Normale	100,00	100,00	103,13	105,00	103,13	105,00	103,13	105,00	103,13	105,00
	Ottimo	100,00	100,00	100,00	100,00	102,38	103,45	102,38	103,45	102,38	103,45

	VENDITA								
	Sito 1 Media	Sito 2		Sito 3		OMI		Web	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
lug-13	€ 2.061			€ 1.850	€ 2.100	€ 900	€ 3.000	€ 1.850	€ 2.100
ago-13	€ 2.043			€ 1.850	€ 2.150	€ 900	€ 3.000	€ 1.850	€ 2.150
set-13	€ 2.031	€ 1.850	€ 2.450	€ 1.850	€ 2.250	€ 900	€ 3.000	€ 1.850	€ 2.450
ott-13	€ 2.022			€ 1.750	€ 2.200	€ 900	€ 3.000	€ 1.750	€ 2.200
nov-13	€ 1.989	€ 1.850	€ 2.300	€ 1.700	€ 2.150	€ 900	€ 3.000	€ 1.700	€ 2.300
dic-13	€ 1.935			€ 1.700	€ 2.200	€ 900	€ 3.000	€ 1.700	€ 2.200
gen-14	€ 1.927	€ 1.750	€ 2.250	€ 1.750	€ 2.300	€ 900	€ 3.000	€ 1.750	€ 2.300
feb-14	€ 1.919	€ 1.750	€ 2.200	€ 1.750	€ 2.300	€ 900	€ 3.000	€ 1.750	€ 2.300
mar-14	€ 1.919	€ 1.850	€ 2.150	€ 1.750	€ 2.200	€ 900	€ 3.000	€ 1.750	€ 2.200
apr-14	€ 1.939	€ 1.700	€ 2.200	€ 1.700	€ 2.350	€ 900	€ 3.000	€ 1.700	€ 2.350
mag-14	€ 1.906	€ 1.800	€ 2.050	€ 1.700	€ 2.250	€ 900	€ 3.000	€ 1.700	€ 2.250

