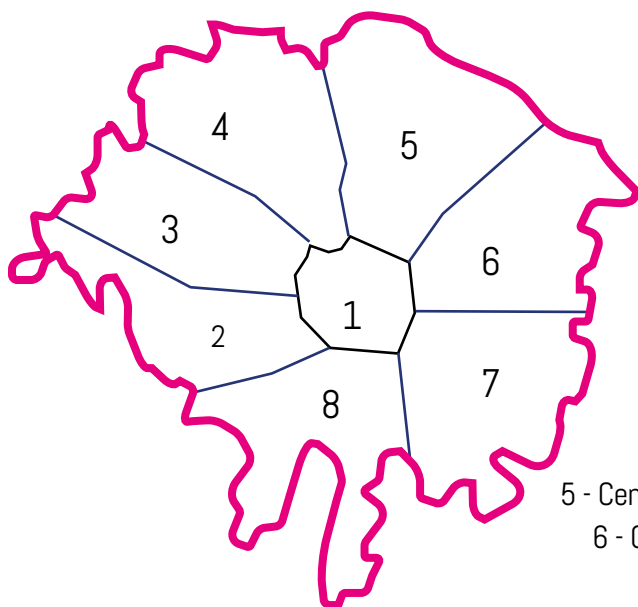
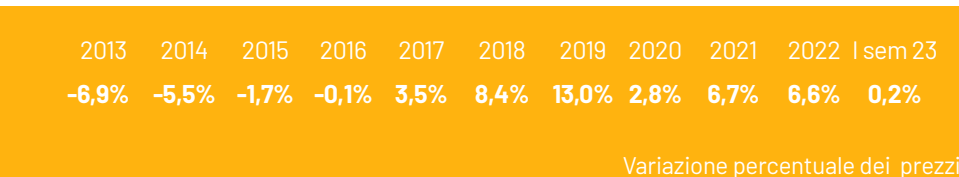




Nella prima parte del 2023 le quotazioni di Milano sono cresciute dello 0,2%.



- 1 - Centro
- 2 - Vercelli - Lorenteggio
- 3 - Fiera - San Siro
- 4 - Bovisa - Sempione
- 5 - Centrale - Gioia - Fulvio Testi
- 6 - Città Studi - Indipendenza
- 7 - Lodi - Corsica
- 8 - NAVigli - Famagosta

Milano

Le aree centrali hanno messo a segno una contrazione del 3,3%.

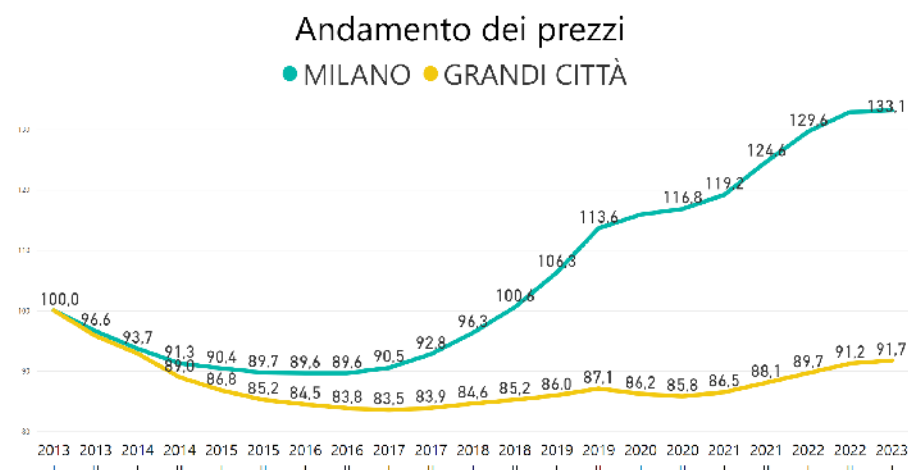
Un leggero ridimensionamento dei prezzi ha interessato le soluzioni usate, in alcuni dei quartieri più esclusivi di Milano. Le richieste troppo elevate della proprietà su immobili che necessitano di interventi di riqualificazione, hanno portato a una maggiore negoziazione sui valori. Si registra quindi, per le tipologie usate, una maggiore prudenza e un aumento delle tempistiche di vendita. Al contrario, la domanda selettiva di immobili in ottimo stato e di nuova costruzione ha comportato una tenuta dei valori sul segmento top di gamma, che interessa soprattutto stranieri e imprenditori italiani che si trasferiscono in città per motivi di lavoro. Cercano piani alti, attici, terrazzi, spazi ampi e luminosi e spesso, non trovandone in vendita, optano per l'affitto in attesa di acquistare. Le quotazioni sugli immobili signorili arrivano anche intorno a 17-18 mila € al mq. Gli investitori sono più prudenti e chi tra questi desidera fare operazioni sul target alto è alla ricerca di spazi che garan-

tiscano marginalità all'operazione. Prezzi stabili nell'area di **Porta Romana - Crocetta** dove si segnala un mercato rallentato alla luce della maggiore incertezza e dell'aumento dei tassi di interesse, pur essendo una zona con basso ricorso al credito. Le tempistiche di vendita si stanno allungando e sono numerosi gli investitori che comprano per mettere a reddito con affitti brevi. La pratica di questi ultimi sta portando a una riduzione dell'offerta. Si segnalano acquisti di piccoli tagli da destinare a genitori anziani residenti in altre regioni d'Italia. Si realizzano compravendite di abitazione principale, soprattutto acquisti migliorativi nella zona più prestigiosa di piazza Mondadori e limitrofe, dove si toccano punte di 10.000 € al mq. Quotazioni più contenute in via Crema e via Mantova, intorno a 6000 € al mq. Buon riscontro per il nuovo che si vende a prezzi intorno a 10000-12000 € al mq. Tengono anche le locazioni grazie alle richieste di lavoratori e studenti fuori sede, spesso in arrivo da altre nazioni. Si segnalano locazioni di bilocali di elevata qualità, nuovi e arredati, a 1500 € al mese.

Non ci sono importati variazioni sul segmento signorile in via **De Amicis, via Ariberto e via Ausonio** dove si toccano 7000-8000 € al mq con punte di 10.000 € al mq per le soluzioni situate in via Vico. Si cercano piani alti con terrazzo o attici ma l'offerta è decisamente contenuta.

La macroarea che ha messo a segno l'aumento più importante è quella di **Navigli - Famagosta (+2,2%)**.

Aumentano i prezzi nel quartiere di **Ceremate** e diminuiscono a **Torretta**. Sono aree periferiche che, negli ultimi tempi, attirano richieste da parte di acquirenti di prima casa e di investitori. In viale Ceremate si riversano coloro che non riescono più ad acquistare in zona Bocconi e limitrofe e si spostano oltre la circonvallazione. Gli investitori acquistano dai monolocali ai trilocali. Un monocale si affitta a 600 € al mese mentre per un trilocale si può arrivare a 1400 € al mese. A locare gli immobili ci sono anche numerosi studenti della vicina Bocconi. Nel quartiere Ceremate, costruzioni che vanno dagli anni '60 ai primi anni



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

2000, oscillano da 2500 a 3000 € al mq. A Torretta, acquistano prevalentemente residenti: offre soluzioni degli anni '60 e degli anni 2000, costruite in edilizia cooperativa. Per un buon usato si spende intorno a 2000 € al mq. Le poche nuove costruzioni presenti in area, a parte le villette a schiera in via Palmieri, si scambiano a prezzi medi di 4500-4600 € al mq. Giovani e lavoratori fuori sede cercano casa in affitto. Per un bilocale da 60-65 mq si registrano canoni intorno a 1100 € al mese. A Torrette si prevede la realizzazione di una pista ciclabile.

Stabili i prezzi in **Tibaldi - San Gottardo** mentre sono in aumento in **Tibaldi - Ceremate**, le cui quotazioni sono più contenute. Gli investitori sono più prudenti e trattano maggiormente il prezzo. L'aumento dei costi di ristrutturazione e dei tassi di interesse inizia a farsi sentire, essendo una zona con un parco immobiliare da ristrutturare. Il mercato è abbastanza eterogeneo e spazia dalle soluzioni vecchia Milano dei primi anni del 1900, tra cui numerose case di ringhiera, ai condomini degli anni '50-'70. Da viale Tibaldi a corso San Gottardo e corso di Porta Ticinese le quotazioni sono più elevate e per una soluzione di piccolo taglio e in ottimo stato i prezzi partono da 5500 € al mq; da viale Tibaldi a Ceremate si parla di valori intorno a 4000 € al mq.

Invariati i prezzi delle case nei quartieri di **Santa Rita e Ludovico il Moro** dove continuano i lavori per la metropolitana di San Cristoforo e dell'ex

area Nestlé. Completata l'ex Richard Ginori, ora polo terziario. Lungo via Lodovico il Moro le soluzioni usate in buono stato (anni '50-'70) si scambiano a 3000-3500 € al mq, prezzi simili anche in Santa Rita (3000 € al mq). Sono in corso i lavori per il progetto di **"Porta Naviglio Grande"**. Il nuovo quota 4000-5000 € al mq. Elevata la domanda di affitto: per un bilocale si chiedono intorno a 900 € al mese. Si nota un aumento di offerta anche in locazione con proprietari che si stanno nuovamente orientando sul canone libero dopo essere passati, post Covid, al transitorio o agli affitti brevi.

Un aumento dei prezzi dell'1,8% si registra per la macroarea di **Città Studi - Indipendenza**.

Nei primi sei mesi dell'anno i valori delle case nelle zone di **via Porpora a ridosso di piazzale Loreto** hanno conosciuto un aumento dei prezzi. A determinarlo l'interesse degli investitori alla luce dell'importante intervento di restyling della piazza che inizierà prima della fine dell'anno. L'area più ambita è quella che si sviluppa verso Città Studi dove si concentrano immobili d'epoca dei primi anni del 1900 che, ristrutturati, arrivano a 6000 € al mq. Spostandosi verso Lambrate i valori scendono a 4000 € al mq. Acquistano anche coloro che non riescono ad accedere al più costoso mercato delle zone più centrali e investitori che affittano a studenti del Politecnico oppure a lavoratori fuori sede, dal momento che in zona ci sono la clinica "Città Studi" e la sede della "Fineco". C'è anche chi affitta a studenti.

Sono sostanzialmente stabili i valori delle case nelle macroaree di **Bovisa - Sempione** (+0,4%) e **Vercelli - Loreteggio** (+0,2%).

Nella prima si registra un leggero aumento in alcuni quartieri periferici, tra cui Affori e Maciachini. Sono in leggera crescita i valori immobiliari di **Affori**: c'è una domanda elevata alimentata da giovani, giovani coppie e investitori che poi affittano a studenti e lavoratori fuori sede dal momento che confina con Niguarda e Bovisa che ospitano l'ospedale e l'università. Un bilocale costa mediamente intorno a 900 € al mese. La domanda si sta orientando su bilocali o trilocali, possibilmente dotati di terrazzo o balcone abitabile. La maggioranza degli immobili risale agli anni '70-'80-'90. Le vie Brembo, via Calvi, via Novaro sono quelle più silenziose e tranquille i cui prezzi per un buon usato si aggirano intorno a 3000-3500 € al mq. Poco nuovo presente in zona si acquista a 5000 € al mq. Il mercato è animato soprattutto da persone del quartiere o da chi si era spostato nell'hinterland e ora rientra in città.

Crescono i valori delle abitazioni a **Maciachini**. Investitori comprano in vista della futura riqualificazione dello "Scalo Farini" e del completamento del progetto della "Goccia". Si aggiungono i genitori di studenti di diverse università di Milano, che qui trovano prezzi ancora vantaggiosi e ottimi collegamenti con la metropolitana. Ai più giovani piace la vicinanza al quartiere Isola. Sono in corso diversi interventi di nuova costruzione in classe A che partono da 4000 € al mq (da viale Bovio a via Monte San Genesio). Sono acquistati soprattutto da famiglie che desiderano fare acquisti migliorativi. Da viale Jenner alla fermata della metropolitana di Dergano ci sono abitazioni costruite tra gli anni '60-'70 e i primi anni 2000, a prezzi medi intorno a 3500 € al mq. I valori salgono da via Monte San Genesio alla fermata della metropolitana di Dergano. Elevata la domanda di immobili in affitto a cui corrisponde una bassa offerta: sono affittati con contratti a lungo termine che non sono ancora giunti a scadenza. Lavoratori fuori sede, persone che non riescono ad acquistare e studenti spendono me-

diamente intorno a 1200 € al mese. Nella macroarea di Vercelli - Loreteggio sono in leggero aumento i prezzi di **Solari - Sant'Agostino così come in Tortona - Savona**. Tengono bene le soluzioni in buono stato, ristrutturate o nuove mentre si ravvisano difficoltà per quelle da ristrutturare, a causa degli elevati costi e del timore dei lavori di ristrutturazione. Anche i piani bassi sono acquistati prevalentemente dagli investitori per realizzare affitti brevi che si concentrano soprattutto nella zona di Savona - Tortona - Porta Genova, dove i prezzi sono decisamente più contenuti, intorno a 6000 € al mq. Sul mercato delle locazioni si segnala un aumento dei canoni di locazione a causa della bassa offerta. Per un bilocale arredato si spendono mediamente 1000-1200 € al mese e si stipulano soprattutto contratti di tipo transitorio.

In leggero ribasso i valori nel quartiere di **Loreteggio - Frattini**: l'aumento dei tassi di interesse e la distanza tra prezzo richiesto dai proprietari e la disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti, sta allungando le tempistiche di vendita. Acquistano giovani coppie e genitori per i figli. Intorno a piazza Frattini i valori di un buon usato si aggirano intorno a 4000 € al mq, motivo per cui molti potenziali acquirenti si stanno spostando verso piazza Tirana dove prevalgono le soluzioni popolari ex Aler e i valori si aggirano intorno a 2200 € al mq. Verso via Giambellino, via Brunelleschi e largo Scalabrini i prezzi scendono a 2700-3000 € al mq per soluzioni in ottimo stato degli anni '70. Le tipologie popolari arrivano a 2000 € al mq. I valori salgono verso via Soderini, via Primaticcio e via San Gimignano dove si toccano anche 3500-4000 € al mq, con punte di 5500 € al mq per il nuovo. La riqualificazione della zona di San Cristoforo, che culminerà con la nascita della metropolitana blu, ha portato a un incremento della domanda di investitori che qui acquistano a prezzi più bassi puntando sulla futura rivalutazione. Sul mercato della locazione si registra una buona domanda alimentata da studenti, lavoratori fuori sede e giovani coppie. Per una soluzione ar-

redata e in buono stato si spendono intorno a 1000-1100 € al mese.

I prezzi delle abitazioni nell'area **tra via Inganni e via Zurigo** sono in aumento. Si sono realizzati acquisti migliorativi ma anche investimenti da parte di genitori per i figli che studiano e lavorano a Milano. L'aumento dei prezzi avvenuto nelle aree più centrali della città sta determinando uno spostamento della domanda anche in questa zona, comunque apprezzata per la presenza di verde e la vicinanza della metropolitana. Risente anche della trasformazione intorno a piazza Tirana, dove arriveranno la linea 4 e il passante ferroviario. Intorno alla fermata della metropolitana di "Inganni" prevalgono gli stabili degli anni '60-'70 che, in buono stato, si scambiano a prezzi medi di 3500 € al mq. Tra Primaticcio e Inganni ci sono condomini signorili e aree verdi. I prezzi oscillano intorno a 4000 € al mq. Gli stabili situati su via Zurigo, sorti negli anni '70, costano 2500 € al mq. Sul segmento della locazione si registra un aumento della domanda mentre l'offerta nella zona si sta convertendo agli affitti brevi.

Scendono dell'1,5% i valori delle case nella **macroarea di Lodi-Corsica**.

Prezzi in diminuzione e tempi di vendita in aumento, in particolare nella zona di via **Molise e viale Umbria**. Tiene la zona Cadore, a soffrire sono stati soprattutto i tagli più grandi e da ristrutturare. Al momento sembra avere un leggero appeal il progetto relativo all'ex Macello. A soffrire maggiormente, in questo momento, è l'area di viale Molise che ha un target multietnico o caratterizzato da investitori. Ci sono immobili popolari degli anni '50-'60 che si scambiano a prezzi medi di 3000 € al mq. Mercato più signorile in via Cadore dove la bassa offerta e la domanda decisamente elevata portano i prezzi dell'usato intorno a 6000 € al mq per i piccoli tagli e 5000 € al mq per i tagli più ampi. Acquistano prevalentemente come abitazione principale. Tra viale Molise e viale Umbria, intorno a piazza Martini, si sviluppa una zona degli anni '60-'70 con prezzi di

3000-4000 € al mq. Su viale Umbria i valori si aggirano intorno a 4500 € al mq.

Stabili i prezzi nelle macroaree di **Stazione Centrale - Gioia - Fulvio Testi (-0,1%) e Fiera - San Siro.**

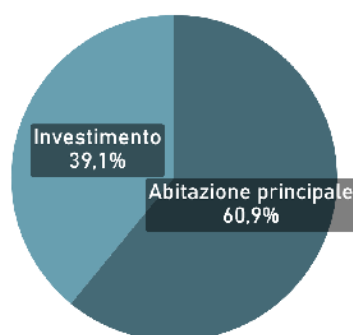
Nella prima si mette in evidenza un aumento dell'8,6% delle quotazioni delle case nel quartiere **Bicocca** anche se, a partire da giugno, si iniziano ad avvertire i primi segnali di ribasso dei valori dovuto all'aumento dei tassi sui mutui. Si vendono più facilmente le soluzioni in buono stato che non necessitano di interventi di ristrutturazione. Ambiti gli spazi esterni. Chi non riesce a comprare si sposta, invece, nei paesi dell'hinterland quali Bresso e Cinisello Balsamo. Nel quartiere ci sono diversi interventi di nuova costruzione intorno a 4500 € al mq. Ad acquistare sono sia famiglie sia genitori di studenti dell'università "Bicocca". Uno dei motivi che porta a scegliere il quartiere è la presenza della metropolitana lilla che lo collega al resto della città. Immobili degli anni 2000 si trovano nel quartiere Tecnocity (spesso in classe B) a prezzi medi di 3800-4000 € al mq. Soluzioni più popolari sono presenti presso la fermata "Ponale" a prezzi medi di 3000 € al mq. La presenza di costruzioni recenti e nuove attira richieste anche dai quartieri limitrofi quali Pionell, Precotto e Niguarda. In zona sono presenti diverse aziende i cui lavoratori alimentano sia acquisti sia affitti. Per un bilocale si spende intorno a 850-900 € al mese.

Valori stabili in corso **Buenos Aires.** Il mercato vive una fase di rallentamento che è dovuto a un aumento della distanza tra le richieste dei proprietari e la capacità di spesa dei potenziali acquirenti. Tengono le soluzioni di pregio, spesso dotate di terrazzo e posizionate ai piani alti, con prezzi medi intorno a 8500-

9000 € al mq. Parliamo degli ultimi piani in piazza della Repubblica e delle soluzioni d'epoca completamente ristrutturate in piazza Oberdan. Piacciono, grazie alla tranquillità, gli immobili posizionati nel tratto che va da corso Buenos Aires a viale Abruzzi i cui valori si aggirano intorno a 5000-6000 € al mq. Si sale a 7000-8000 € al mq per le tipologie che sorgono nel tratto compreso tra viale Abruzzi e via Morgagni. Dalla fermata della metropolitana "Lima" a quella di "Loreto" i valori scendono e si portano a 4500 € al mq, così come in via Vitruvio. Gli investitori, decisamente più prudenti, si stanno indirizzando nell'area di corso Buenos Aires che va verso piazza della Repubblica, in particolare tra via Panfilo Castaldi, via Casati e viale Tunisia dove ci sono soluzioni d'epoca a prezzi di 5000 € al mq. Prospettive di rivalutazione per via Gran Sasso, alla luce del progetto di riqualificazione che interesserà piazzale Loreto. Attualmente le case si scambiano intorno a 5500-6000 € al mq.

Scendono i prezzi delle case, nella prima parte del 2023, **nel tratto di viale Monza** compreso tra piazzale Loreto e la fermata di Pasteur e nella parte iniziale di via Padova. I potenziali acquirenti sono decisamente prudenti e l'aumento dei tassi ha contratto la disponibilità di spesa di chi decide di acquistare in zona, soprattutto sulle tipologie usate. Anche gli investitori sono più prudenti. Difficoltà si segnalano a No.10 quartiere che, negli ultimi anni, ha visto una riscoperta e che si è rivalutato anche dal punto di vista commerciale, con aperture di numerosi locali della ristorazione. Una soluzione usata si vende intorno a 3500-4000 € al mq. Valori che salgono in piazzale Loreto e arrivano a 4500 € al mq. Sono in corso alcuni interventi di nuova costruzione per le quali si chiedono intorno a 5000-5500 € al mq. I canoni di locazione si aggirano intorno a 1100 € al mese.

Motivo acquisto - MILANO - I semestre 2023



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

MILANO CITTÀ

1 Centro

CADORNA - VIA VINCENZO MONTI			
CITY LIFE			
CORSO GENOVA - DE AMICIS			
CORSO MAGENTA			
GARIBALDI - PORTA VOLTA			

Usato			Nuovo			Locazioni		
SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLOCALI	BILOCALI	TRILOCALI
8700	6800	4300	12000	8800	5200	1000	1500	2300
8000	6500	5500	12500	Nd	Nd	1100	1800	3500
7000	6800	6500	8000	7500	7200	1000	1400	1600
8000	6900	4600	12000	8800	5700	1000	1500	2300
8000	7500	7000	9000	8500	8000	1000	1500	2300

Legenda: C=Centro S=Semicentro, P=Periferia, Nd=Non disponibile. Prezzi al mq, canoni di locazione mensili

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

	Usato			Nuovo			Locazioni		
	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLocalI	BILOCALI	TRILOCALI
MOSCOVA - BRERA	11000	8500	7000	17000	Nd	Nd	1500	2800	4500
PORTA NUOVA	8500	6500	5500	12500	Nd	Nd	1300	2400	4000
PORTA ROMANA - CROCIETTA	6700	6000	5300	8500	7000	6500	800	1200	1800
SAN BABILA - PALESTRO	10000	8500	Nd	15000	Nd	Nd	1400	2200	4500
SEMPIONE	7500	5500	5000	9500	Nd	Nd	1200	2100	3500
TICINESE	8050	Nd	5850	9375	8350	Nd	1100	1350	Nd
2 Vercelli-Lorenteggio									
BAGGIO - MUGGIANO	2600	2300	1950	3050	2800	2450	625	850	1050
BAGGIO - QUINTO ROMANO	2700	2500	2200	3300	3100	2900	650	800	900
BANDE NERE - GAMBARA - DE ANGELI	4700	4300	4100	5100	4600	4200	800	1200	1500
BANDE NERE - PRIMATICCIO - SIENA	4100	4000	3800	4400	4200	4000	700	1100	1400
CORSO VERCELLI	7500	6400	4500	9500	7500	5600	950	1400	1950
FORZE ARMATE	2700	2100	1800	3500	2500	2100	700	800	900
GIAMBELLINO	3300	2800	2000	4500	4000	Nd	550	800	1000
INGANNI - PRIMATICCIO - BISCEGLIE	4200	3800	3000	Nd	Nd	Nd	600	900	1200
INGANNI - ZURIGO	4000	3500	3000	Nd	Nd	Nd	650	850	1100
LORENTEGGIO	4000	3600	3000	5200	4500	4000	750	1000	1350
LORENTEGGIO - FRATTINI	3500	3000	2800	Nd	4000	Nd	700	900	Nd
PAGANO	7800	6500	4900	9200	7700	5800	950	1400	2000
PIAZZALE AQUILEIA	6800	5500	4400	7800	6600	4800	850	1200	1750
QUARTO CAGNINO	3500	2900	2500	4000	3500	3000	650	850	1200
SANT'AGOSTINO - PARCO SOLARI	6800	6400	6000	7200	6500	6200	900	1300	1600
SAVONA - TORTONA - PORTA GENOVA	6200	6000	5800	7000	6500	6000	900	1200	1500
SIENA - BANDE NERE - PRIMATICCIO - FORZE ARMATE	4200	3500	3000	4600	3900	Nd	700	800	1100
SOLARI - FOPPA	6000	5500	5000	7500	6500	6000	1000	1400	1700
TOLSTOJ	4600	3800	3600	5400	5000	4200	750	1000	1400
WAGNER - DE ANGELI	6800	6200	5600	8500	7700	7200	900	1400	1950
WASHINGTON	6000	5500	4500	8000	Nd	Nd	800	1200	1450
3 Fiera-San Siro									
DOMODOSSOLA	6200	5700	Nd	7200	6400	Nd	900	1000	1600
FIERA - MONTEROSA	6400	5200	4500	8000	6500	5500	900	1200	1800
QT 8	3500	2750	Nd	4200	3500	Nd	Nd	750	1000
SAN SIRO	3600	2800	1900	4200	3500	Nd	600	800	1000
SAN SIRO - CAPECELATRO	3400	2800	1800	4200	3500	Nd	600	800	1000
SAN SIRO - MORGANTINI - REMBRANDT	4200	3600	3100	5000	4300	3700	750	1000	1250
SAN SIRO - QT8	5000	4000	2500	Nd	Nd	Nd	750	1100	1500
4 Bovisa-Sempione									
ACCURSIO - CERTOSA	3700	3200	2800	4700	3700	3100	700	850	1000
AFFORI	3300	3050	2750	3900	3450	3100	775	950	1250
ARENA-ARCO DELLA PACE	6300	5800	5000	7500	7000	6000	850	1100	1550
BONOLA - TRENNO	3100	2500	2100	3500	3000	2750	700	950	1100
BOVISA	Nd	3619	2800	Nd	5000	Nd	620	850	1200
BOVISASCA	2500	2300	2100	3100	2800	2500	700	900	1100
BRUZZANO	2800	2600	2400	3500	3300	3000	650	750	900
CENISIO - MAC MAHON	5200	4700	4300	7000	6200	Nd	850	1000	1350
CERTOSA - GALLARATE	3100	2700	2200	4000	3400	2900	700	900	1100
COMASINA	2800	2600	2400	3500	3000	2800	Nd	900	1000
DERGANO	3450	3100	2850	4500	3750	3500	725	925	1250
FARINI	5500	5000	Nd	6000	5700	4900	850	1200	1500
FARINI - ISOLA	5500	4000	3750	7000	6500	Nd	850	1150	1600
FIERA - SEMPIONE	5500	5000	Nd	6200	5500	Nd	800	950	1500
ISOLA	6300	5600	Nd	8500	6500	Nd	850	1250	1600
ISOLA - LAGOSTA	6500	5000	4500	8500	7000	Nd	900	1250	1700
LANCETTI	Nd	4300	3700	5300	4800	Nd	750	1100	1300
MACIACHINI	4000	3350	2450	4850	4150	3400	700	1000	1400
NIGUARDA	3600	3300	3050	4850	4100	3900	675	925	1250
PORTELLO - CERTOSA - MONTE CENERI	4500	4000	3500	6000	5500	5000	750	950	1300
PREALPI - MAC MAHON	4400	3600	2850	Nd	Nd	Nd	750	1000	1350
QUARTO OGGIARO	2200	1700	1300	2800	2000	1500	550	650	800
SARPI - CANONICA	6100	5500	5000	7750	7250	6500	775	1200	1550
SEMPIONE - PIAZZA FIRENZE	5200	4700	Nd	5700	5000	Nd	800	900	1400
VARESINA - ESPINASSE	3000	2600	2200	3800	3200	2500	550	650	800
VILLAPIZZONE	2800	2200	1700	3000	2600	2300	450	600	750

	Usato			Nuovo			Locazioni		
	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLocalI	BILOCALI	TRILOCALI
5 Stazione Centrale-Gioia-Fulvio Testi									
BICOCCA	4500	3800	3000	5200	4800	3800	700	900	1100
BUENOS AIRES - VENEZIA	6000	5500	5000	6800	6200	5800	650	900	1200
CAGLIERO - GIOIA	3500	3000	2000	4500	Nd	Nd	600	800	1100
CENTRO DIREZIONALE-VITTOR PISANI	6000	5500	5000	7000	6500	6000	700	1100	1500
GRECO	3500	3000	2800	5000	4500	4000	750	1000	1250
LORETO - VENINI - PASTEUR	4500	4000	3500	5900	5400	4900	650	850	1100
MAGGIOLINA NUOVA	4200	3200	2300	4400	3900	Nd	700	800	1100
MURAT - ZARA	4500	4000	3700	5500	4800	4300	750	950	1300
NOLO	4050	3650	3250	4900	4300	3700	700	900	1100
PONTE SEVESO - CIRCONVALLAZIONE	3000	2200	1500	3400	2900	2100	650	800	1000
ROVERETO	4500	4000	3500	5500	5000	4350	700	850	1000
SARCA - BICOCCA	3500	2900	2500	4000	3700	3000	800	1000	1400
TESTI - CÀ GRANDA	3300	3200	2800	4500	4000	3000	800	1000	1400
TESTI - SARCA	4000	3600	3000	5000	4600	Nd	800	1100	1400
TROTTER	3450	3050	2750	3750	3350	2950	650	850	1100
TURRO - GORLA	4300	4000	3700	4800	Nd	Nd	750	1000	1600
VIALE MARCHE - ZARA	5200	4750	4250	6800	6000	Nd	800	1100	1500
VIALE MONZA - VILLA SAN GIOVANNI	3800	3500	3200	5500	4500	3500	700	900	1000
ZONA CENTRALE - LORETO - CAIAZZO - VENINI	5200	4600	4100	8000	7700	7500	800	1250	1650
6 Città Studi-Indipendenza									
ABRUZZI - GRAN SASSO	5700	5400	5000	6000	5700	5500	700	1000	1300
ABRUZZI - PLINIO - MORGAGNI	6500	5500	5000	7200	6600	5200	700	1000	1300
CITTÀ STUDI	5000	4500	4300	6000	5500	5000	900	1200	1500
CITTÀ STUDI - GORINI	4500	4200	3800	5800	5400	4900	875	1050	1300
CITTÀ STUDI - PORPORA - TEODOSIO	4800	4500	3500	Nd	Nd	Nd	750	1000	1300
CORSO XXII MARZO DATEO	6000	5500	5000	7000	6500	5500	700	1300	1800
CRESCENZAGO - GORLA	3600	3300	3000	4000	3700	3500	700	900	1300
LAMBRATE	4150	3400	2700	5000	4500	4000	725	975	1150
LAMBRATE - TEODOSIO - VALLAZZE	4900	4500	4000	5800	5300	4600	750	950	1300
ORTICA	3200	2700	2300	Nd	Nd	Nd	700	850	950
PADOVA - CIMIANO	3200	2900	2600	4000	3500	2800	800	950	1300
PADOVA - CRESCENZAGO	2800	2400	2100	3700	3000	2600	650	850	1000
PASCOLI - ROMAGNA	Nd	6000	5800	Nd	Nd	Nd	800	1200	1700
PIAVE	6800	6500	6000	7300	7000	6500	800	1300	1900
PIAZZA UDINE - CIMIANO - FELTRE	3700	3000	2600	4300	3600	Nd	650	800	1000
PIOLA	5000	4700	3800	6000	5300	4500	900	1200	1500
PORPORA	6500	5000	4000	7000	5500	4500	700	1000	1400
REGINA GIOVANNA PORTA VENEZIA	Nd	6500	5800	Nd	Nd	Nd	800	1200	1800
RUBATTINO	3600	3200	Nd	Nd	Nd	Nd	750	850	1050
ZONA PREMUDA	7000	6200	5800	10000	7500	6500	850	1200	1800
7 Lodi-Corsica									
BONFADINI - UNGHERIA	3300	2800	2600	3900	3400	3000	600	800	950
CADORE	6000	5800	5500	6800	6500	6200	900	1200	1500
CORSICA - LOMELLINA - ARGONNE	5000	4700	4000	6000	5500	4700	750	1000	1350
CORSO LODI - SAN LUIGI - FONDAZIONE PRADA	4500	4000	3500	5500	4500	4300	900	1100	1400
CORVETTO - GRIGIONI - BRENTA	3850	3500	3500	4500	4150	3800	725	1150	1450
CORVETTO - ROGOREDO - SANTA GIULIA	3600	2700	2000	3800	2900	2500	650	950	1200
CREMA - PORTA ROMANA	7000	Nd	Nd	8500	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd
FORLANINI	3800	3500	3000	4500	3900	3200	650	900	1100
MECENATE - UNGHERIA	Nd	3200	2400	Nd	Nd	Nd	700	900	1300
MOLISE	3000	2800	2500	4000	3800	3500	550	750	1000
MONTENERO-PORTA ROMANA- LODI	6800	6100	5400	8750	8050	7600	950	1350	1825
PONTE LAMBRO	2200	1900	1600	2600	2100	1900	400	600	800
TITO LIVIO UMBRIA-PIAZZALE LIBIA- PIAZZALE CUOCO	5600	4500	3500	8000	5800	4200	900	1200	1700
UMBRIA - MARTINI	4500	4200	3500	5000	4800	4500	650	1000	1300
8 Navigli-Famagosta									
BARONA - SANTA RITA - FAMAGOSTA	3550	3100	2550	5500	4000	3000	700	950	1150
BOCCONI	7000	6700	6000	7500	7000	Nd	900	1200	1700
LODOVICO IL MORO	3500	3000	2800	6000	3700	3000	700	1000	1300
MISSAGLIA - GRATOSOGLIO	3000	2400	2100	3300	Nd	Nd	600	800	1000
NAVIGLI	3700	3500	3000	6000	4900	3600	700	1000	1300
QUARTIERE CERMENTATE	4300	3700	3100	5000	4500	3800	700	900	1200

	ZONA	Usato			Nuovo			Locazioni		
		SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLocalI	BILOCALI	TRILocalI
QUARTIERE TORRETTA		3100	2600	2300	Nd	Nd	Nd	600	800	1100
RIPAMONTI - VAL DI SOLE		4000	3500	3000	4500	4300	4000	800	1100	1400
RIPAMONTI - SPADOLINI - MORIVIONE		5000	4000	3300	7000	6000	nd	900	1100	1500
TIBALDI - CERMENATE		4500	4000	3350	5500	4500	4000	750	1100	1400
TIBALDI - SAN GOTTARDO		6000	5250	4750	7500	6000	5500	850	1250	1500
VOLVINO		5000	4800	4500	6000	5700	5300	850	1200	1600
MILANO PROVINCIA										
ABBIATEGRASSO	C	1900	1700	1500	2300	2000	1700	Nd	500	600
ABBIATEGRASSO	P	1800	1500	1100	Nd	1800	1650	Nd	500	600
ALBAIRATE	C	1800	1500	1200	2100	Nd	Nd	450	500	650
ARCONATE	C	1100	850	500	2400	Nd	Nd	300	400	500
ARLUNO	C	1550	1450	1200	2300	2100	1900	400	500	600
ARLUNO	P	1350	1200	1100	1800	1650	1500	Nd	Nd	Nd
ASSAGO	C	2650	2200	1800	Nd	Nd	Nd	Nd	800	1000
ASSAGO	P	3200	Nd	Nd	3800	Nd	Nd	Nd	1000	1200
BAREGGIO	C	1700	1500	1100	2200	Nd	Nd	400	500	600
BAREGGIO	P	1700	1500	1100	2200	Nd	Nd	400	500	600
BASIANO	C	1600	1400	1200	2050	1700	1350	275	425	550
BASIGLIO	C	2400	2200	Nd	2800	Nd	Nd	Nd	1000	1400
BASIGLIO - MILANO 3	C	2800	2500	Nd	Nd	Nd	Nd	850	1000	1600
BELLINZAGO LOMBARDO	C	1600	1300	1200	2000	1800	1700	Nd	Nd	Nd
BELLINZAGO LOMBARDO	P	1600	1500	1200	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd
BERNATE TICINO	C	1100	900	550	1550	1450	1300	300	370	450
BERNATE TICINO - FRAZIONE CASATE	C	1000	800	550	1500	1400	1200	300	370	450
BINASCO	C	1800	1600	1200	2500	2200	1800	400	550	650
BINASCO	P	1650	1400	1200	2300	1800	1600	400	550	650
BOFFALORA SOPRA TICINO ALTA	C	1500	1000	400	2200	Nd	Nd	300	400	500
BOFFALORA SOPRA TICINO BASSA	C	1400	900	400	Nd	Nd	Nd	300	400	500
BOLLATE	C	2200	2000	1750	2800	2550	2350	450	600	750
BOLLATE - CASCINA DEL SOLE	P	2100	1700	1350	2400	2300	2200	500	600	750
BOLLATE - OSPIATE	P	1900	1600	1400	2400	2250	2100	450	550	700
BRESSO	C	2650	2450	2100	3900	3450	3200	600	800	900
BRESSO	P	2600	2400	2100	3850	3600	3400	500	750	850
BRESSO - AEROPORTO - BOLOGNA - BRODOLINI - C.ROMANI	P	2600	2100	1500	3000	2500	2000	500	600	750
BRESSO - DON MINZONI - MATTEOTTI - XXV APRILE	C	2700	2300	1800	3300	2700	2300	550	650	800
BUCCINASCO	C	3100	2800	2300	3500	Nd	Nd	Nd	900	1200
BUCCINASCO	P	2500	2300	2000	2700	2500	2300	550	750	900
BUSSERO	C	2100	1800	1500	2500	2200	1900	400	550	650
BUSSERO	P	1800	1500	1200	2200	1900	1600	350	500	600
CAMBIAGO	C	1650	1500	1200	2100	1700	1400	400	500	650
CANEGRATE	C	1550	1250	950	1700	1500	Nd	400	500	600
CANEGRATE	P	1500	1300	1000	1700	1500	Nd	350	500	650
CARUGATE	C	2300	2100	1800	3000	2900	2800	400	600	750
CARUGATE	P	2100	1900	1700	2900	2800	2700	400	600	750
CASARILE	C	1600	1300	1100	2200	1700	1400	350	500	600
CASARILE	P	1500	1300	1100	2000	1600	1400	350	500	600
CASSANO D'ADDA	C	1600	1200	900	2600	2200	Nd	400	600	800
CASSANO D'ADDA - CASCINE SAN PIETRO	P	1300	1000	800	Nd	Nd	Nd	350	500	650
CASSANO D'ADDA - GROPPELLO D'ADDA	P	1500	1200	900	2500	2200	Nd	400	600	800
CASSINA DE' PECCHI	C	1950	1650	1350	2500	2300	1850	400	650	800
CASSINA DE' PECCHI	P	1800	1750	1300	2300	2100	1600	400	650	800
CASSINETTA DI LUGAGNANO	C	1350	1250	1000	1600	1500	1200	350	450	550
CERNUSCO SUL NAVIGLIO - ACQUEDOTTO	S	2850	2650	2100	3750	3300	2800	710	920	1100
CERNUSCO SUL NAVIGLIO - ZONA RURALE	P	2400	2100	1900	3050	2800	2250	550	700	950
CERNUSCO SUL NAVIGLIO - ZONA CENTRO E MERCATO	C	2950	2700	2100	3900	3350	2800	720	950	1150
CERRO MAGGIORE	C	1360	1250	1170	2170	2120	2020	420	570	670
CERRO MAGGIORE	P	1320	1270	1020	2120	2020	1970	470	570	670
CESANO BOSCONI	C	2400	2200	2000	3000	2800	2650	600	750	900
CESANO BOSCONI	P	2500	2100	1950	2900	2600	2300	600	750	900
CESANO BOSCONI - CENTRO - PASUBIO	C	2500	2300	2100	3100	2900	2750	600	750	900
CESANO BOSCONI - CENTRO - PASUBIO	P	2500	2300	2100	3000	2800	2650	600	750	900
CESATE	C	2000	1800	1600	2500	2400	2350	450	550	650

ZONA	Usato			Nuovo			Locazioni			
	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLocalI	BILOCALI	TRILOCALI	
CESATE	P	2000	1800	1600	2500	2400	2300	450	500	650
CINISELLO BALSAMO	C	1800	1660	1400	2800	2100	1800	450	550	700
CINISELLO BALSAMO	P	1800	1600	1400	2800	2100	1700	450	600	750
CINISELLO BALSAMO - CAMPO DEI FIORI - CENTRO	C	2300	1900	1600	Nd	3000	Nd	500	650	800
CINISELLO BALSAMO - CAMPO DEI FIORI - CENTRO	P	2300	1900	1600	Nd	3000	Nd	500	650	800
CINISELLO BALSAMO - FULVIO TESTI	P	1750	1650	1550	2200	1850	1750	650	800	1000
CISLIANO	C	2200	1900	1300	2500	Nd	Nd	Nd	650	800
CISLIANO - BESTAZZO	P	1700	1300	1000	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd
COLOGNO MONZESE - LOMBARDIA	P	2100	1800	1300	3200	2500	2000	550	700	900
COLOGNO MONZESE - MILANO	C	2300	1900	1600	3400	3000	2800	400	650	900
COLOGNO MONZESE - SAN MAURIZIO AL LAMBRO	P	2000	1800	1400	2800	2400	1600	450	700	900
CORBETTA	C	1450	1130	850	1930	1600	Nd	450	580	650
CORBETTA - CERELLO - BATTUELLO	P	Nd	820	500	2050	Nd	Nd	420	500	550
CORBETTA - ISOLA	P	1950	1650	1450	2150	1950	2200	475	600	700
CORBETTA - SORIANO - CASTELLAZZO	P	Nd	1000	720	Nd	Nd	Nd	440	520	600
CORMANO	C	2300	1850	1500	3000	2600	2200	425	600	740
CORMANO	P	2200	1800	1500	3000	2600	2200	400	650	800
CORMANO - BRUSUGLIO	C	2200	1700	1400	2850	2450	Nd	500	550	700
CORMANO - FORNASÈ	P	2000	1550	1200	2500	2200	1950	430	500	650
CORMANO - OSPITALETTO	P	1950	1650	1300	2600	2200	1800	450	550	650
CORNAREDO	C	2150	1650	1050	2550	2350	2050	450	550	650
CORNAREDO	P	1700	1200	800	2200	1800	1600	Nd	Nd	Nd
CORNAREDO - SAN PIETRO ALL'OLMO	C	1950	1550	1050	2550	2350	1950	450	550	650
CORSICO	C	2650	2300	1850	3050	2750	2450	600	775	950
CORSICO	P	2200	1925	1650	2200	2000	1800	575	725	850
CUSAGO	C	2700	2400	2000	3300	Nd	Nd	650	900	1000
CUSAGO - FRAZIONE MONZORO	P	2300	2100	1700	3000	Nd	Nd	Nd	800	900
CUSANO MILANINO	C	2400	2000	1800	3750	3150	2500	450	650	900
CUSANO MILANINO	P	2000	1700	1500	3500	3000	2300	400	600	800
CUSANO MILANINO - MILANINO	C	2700	2300	2000	Nd	Nd	Nd	500	600	800
DAIRAGO	C	1150	900	500	2500	Nd	Nd	350	400	500
GAGGIANO	C	1600	1300	1200	2300	2050	1800	650	800	1000
GAGGIANO	P	1400	1200	900	2100	1800	1600	450	750	900
GARBAGNATE MILANESE	C	1600	1400	1100	2400	2100	2000	400	550	600
GARBAGNATE MILANESE	P	1500	1300	1100	2200	2100	2000	350	500	550
GESSATE	C	2000	1800	1450	2350	2050	1700	425	525	650
GORGONZOLA	C	2500	2300	1800	Nd	Nd	Nd	450	650	800
GORGONZOLA	P	2300	2100	1600	3000	Nd	Nd	450	600	750
GREZZAGO	C	1400	1200	900	2000	1900	1800	400	500	600
INZAGO	C	1500	1400	1100	2800	2350	2000	Nd	Nd	Nd
INZAGO	P	1600	1500	1200	3000	2350	2000	400	500	600
LACCHIARELLA	C	1800	1600	1100	2200	Nd	Nd	400	500	600
LAINATE	C	1800	1500	1400	2150	2050	1850	450	550	650
LAINATE	P	2000	1700	1600	2250	2150	1950	450	600	750
LEGNANO	C	1750	1500	1100	3300	Nd	Nd	450	600	800
LEGNANO - FRATI	P	1400	1200	700	Nd	Nd	Nd	400	500	600
LEGNANO - LEGNARELLO	P	1600	1400	900	2700	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd
LEGNANO - OLTRE SABOTINO	P	1400	1100	600	2350	Nd	Nd	400	550	650
LEGNANO - PIAZZA DEL POPOLO - OLTRE STAZIONE	C	1500	1250	700	2700	2100	Nd	400	550	650
LEGNANO - PISCINA	C	1500	1400	1100	3300	Nd	Nd	450	600	750
LEGNANO - ZONA SAN MARTINO	P	1500	1400	1000	3100	Nd	Nd	400	600	750
LISCATE	C	1800	1550	1300	2200	2000	1900	400	600	800
MAGENTA - CENTRO	C	2000	1000	700	2300	Nd	Nd	450	550	650
MAGENTA - FIERA	P	1600	850	500	1800	Nd	Nd	400	500	600
MAGENTA - IPERMERCATO	P	1700	900	500	Nd	Nd	Nd	400	500	600
MAGENTA - NORD	P	1500	900	500	Nd	Nd	Nd	400	500	600
MAGENTA - OSPEDALE	C	1600	1000	450	Nd	Nd	Nd	450	550	650
MAGENTA - PONTE NUOVO	P	1300	650	400	Nd	Nd	Nd	300	400	500
MAGENTA - PONTE VECCHIO	P	1500	800	450	Nd	Nd	Nd	350	450	550
MAGENTA - STAZIONE	P	1600	900	500	Nd	Nd	Nd	450	550	650
MAGENTA - SUD	C	1700	1000	500	Nd	Nd	Nd	400	500	600
MARCALLO CON CASONE	C	1300	1100	750	1700	1600	1450	350	430	500

	ZONA	Usato			Nuovo			Locazioni		
		SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLocalI	BILOCALI	TRILocalI
MARCALLO CON CASONE - FRAZIONE CASONE	P	1150	950	600	1550	1400	1200	300	400	500
MASATE	C	1650	1425	1100	1950	1675	1350	400	450	650
MEDIGLIA	C	1900	1700	1400	2300	2100	1900	600	700	850
MELEGNANO	C	2000	1800	1000	3200	2600	2100	380	550	750
MELEGNANO - MONTORFANO	P	1700	1400	1000	2500	2100	1800	370	400	700
MESERO	C	1250	950	650	1500	1400	1350	300	400	500
NERVIANO	C	1800	1500	1100	2700	2200	1800	450	650	750
NERVIANO	P	1400	1200	1000	2200	1800	1600	400	600	700
NOVATE MILANESE	C	2600	2500	2400	3500	3250	3000	500	650	750
NOVATE MILANESE	P	2500	2400	2300	3200	3000	2850	480	600	700
OPERA	C	2400	2000	1550	2900	2550	2200	625	775	950
OSSONA	C	1300	1200	1100	1800	1650	1550	350	450	550
PADERNO DUGNANO - CALDERARA	P	1850	1650	1450	2600	2350	2100	400	575	675
PADERNO DUGNANO - CASSINA AMATA	P	1700	1500	1400	2700	2400	2100	450	600	750
PADERNO DUGNANO - CENTRO	C	2100	1950	1750	2800	2500	2300	425	600	725
PADERNO DUGNANO - INCIRANO	C	2150	1550	1150	2800	2550	2350	400	560	650
PADERNO DUGNANO - INCIRANO	P	2200	1700	1200	2800	2500	2400	450	560	650
PADERNO DUGNANO - PALAZZOLO MILANESE	C	2200	1700	1200	2800	2500	2400	450	560	650
PADERNO DUGNANO - PALAZZOLO MILANESE	P	2150	1700	1150	2800	2500	2400	430	560	650
PADERNO DUGNANO - PALAZZOLO - INCIRANO - CASSINA AMATA	C	1800	1500	1300	2500	2400	Nd	400	500	600
PADERNO DUGNANO - PALAZZOLO - INCIRANO - CASSINA AMATA	P	1600	1500	1300	2500	Nd	Nd	400	500	650
PANTIGLIATE	C	2000	1700	1400	2400	2200	2000	600	700	850
PARABIAGO - RAVELLO - SAN LORENZO	P	1700	1300	600	2400	2000	Nd	500	650	700
PARABIAGO - VILLAPIA	P	1400	1000	450	2000	1500	Nd	400	500	600
PARABIAGO - VILLASTANZA	P	1700	1300	500	2400	1800	Nd	500	600	700
PAULLO	C	1800	1400	1000	2300	1800	1500	450	650	850
PAULLO	P	1700	1400	1000	2300	1800	1500	400	600	750
PERO	C	2500	2200	2000	3000	2700	2300	600	800	1000
PERO	P	2500	1800	1500	2600	2200	2000	500	700	900
PESCHIERA BORROMEO	C	2350	2200	1850	2650	2300	1950	625	800	1050
PESCHIERA BORROMEO	P	2100	1950	1500	2400	2250	1900	575	675	1000
PESCHIERA BORROMEO - SAN BOVIO	C	2000	1900	Nd	2600	2450	Nd	450	650	900
PESSANO CON BORNAGO	C	1800	1500	1200	2200	1900	1600	350	500	600
PESSANO CON BORNAGO	P	1600	1300	1000	1900	1700	1500	300	450	550
PIOLTELLO	C	2200	1900	1300	2700	2400	2200	Nd	Nd	Nd
PIOLTELLO - LIMITO	P	2200	1900	1500	2700	2400	1900	Nd	Nd	Nd
PIOLTELLO - SEGGIANO	P	2200	1900	1500	2600	2300	1900	Nd	Nd	Nd
POGLIANO	C	1800	1500	1000	2700	2200	2000	450	650	750
POZZO D' ADDA - BETTOLA	C	1600	1300	1000	2200	2000	Nd	350	500	700
PREGNANA MILANESE	C	1950	1650	1350	2900	2300	1900	400	550	650
PREGNANA MILANESE	P	1700	1300	1100	2150	1700	1400	400	550	650
PREMUGO	P	1650	1450	1150	2200	1900	1700	350	500	650
RESCALDINA	C	1500	1250	1100	2300	2150	Nd	350	500	600
RHO - CENTRO	C	2300	1900	1400	3400	3000	2500	500	650	800
RHO - ESSELUNGA	P	1900	1600	1200	Nd	Nd	Nd	400	550	650
RHO - FRAZIONE MAZZO	C	2100	1800	1500	2800	2500	2100	500	700	850
RHO - FRAZIONE TERRAZZANO	P	1800	1600	1300	2200	1900	1600	450	500	700
RHO - QUARTIERE SAN PIETRO	C	2200	2000	1600	3200	2700	2300	550	700	850
RHO - SAN PAOLO	C	1900	1600	1300	3100	2800	2200	500	650	750
RHO - STAZIONE	C	2250	1800	1450	3250	2600	2300	475	650	850
RHO - STAZIONE	P	2000	1750	1400	2750	2300	2200	425	625	775
RHO - ZONA SAN CARLO	C	2300	1700	1400	3200	2500	2200	500	650	800
RHO - ZONA SAN GIOVANNI	C	1900	1600	1300	3000	2600	2200	450	650	750
ROBECCO SUL NAVIGLIO	C	1600	1300	900	2300	1800	1200	350	450	550
ROBECCO SUL NAVIGLIO	P	1300	1100	950	Nd	1300	1000	350	450	550
RODANO	C	1750	1500	1300	2100	1800	1600	Nd	Nd	Nd
RODANO - LOCALITÀ MILLEPINI	P	1800	1500	1100	2200	1800	1600	Nd	Nd	Nd
ROZZANO - CASSINO SCANASIO	C	2000	1800	1300	2600	2300	1900	500	650	850
ROZZANO - PONTE SESTO	C	2200	2000	1800	2500	2350	Nd	Nd	Nd	Nd
ROZZANO - QUINTO DE' STAMPI	C	2400	2200	1900	2650	2400	Nd	Nd	650	800
ROZZANO - VALLEAMBROSIA - ROZZANO VECCHIO	P	2000	1800	1500	2800	2300	1900	500	650	850
SAN DONATO MILANESE	C	2500	2200	1800	3500	3200	2800	500	650	1000

ZONA	Usato			Nuovo			Locazioni			
	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLocalI	BILOCALI	TRILOCALI	
SAN DONATO MILANESE	P	2000	1700	1500	2200	1900	1700	500	700	900
SAN GIULIANO MILANESE - FRATELLI CERVI	C	1950	1700	1550	2300	2150	Nd	Nd	Nd	Nd
SAN GIULIANO MILANESE - FRATELLI CERVI	P	1900	1700	1450	2300	2100	Nd	Nd	Nd	Nd
SANTO STEFANO TICINO	C	2100	2000	1800	2400	2200	2100	500	620	750
SANTO STEFANO TICINO	P	2000	1900	1800	2200	2100	2000	480	600	700
SEDRIANO	C	1800	1600	1300	2365	2065	1865	440	575	725
SEDRIANO	P	1685	1485	1285	2340	1865	1715	440	575	675
SEGRATE	C	2725	2450	2150	3750	3200	2700	500	750	925
SEGRATE	P	2500	2250	2000	2800	2550	2300	500	700	975
SEGRATE - SAN FELICE	C	3600	3300	3000	4000	3700	3400	700	1000	1300
SENAGO	C	1800	1700	1500	2500	2400	1950	400	500	600
SENAGO	P	1700	1600	1500	2400	2300	1950	330	450	550
SESTO SAN GIOVANNI	C	2800	2600	2200	4200	4000	3800	400	800	950
SESTO SAN GIOVANNI	P	2600	2200	2100	3600	3300	3100	400	600	900
SESTO SAN GIOVANNI - COMUNE	C	3200	2800	1900	3400	3000	2100	580	650	750
SESTO SAN GIOVANNI - RONDÒ	C	2700	2400	2000	4000	3600	3300	650	750	850
SESTO SAN GIOVANNI - RONDÒ	P	2500	2300	2200	3700	3400	3200	650	750	850
SESTO SAN GIOVANNI - TANGENZIALE EST	P	2200	2000	1700	2500	2200	2000	600	700	800
SETTALA	C	1800	1500	1200	2200	2000	1700	350	500	700
SETTIMO MILANESE	C	2350	2150	1800	2725	2425	2000	550	725	850
SETTIMO MILANESE	P	2200	2000	1800	2400	2200	2000	600	750	900
SETTIMO MILANESE - FRAZIONE SEGURO	P	2350	2200	1900	2700	2400	2000	500	650	750
SETTIMO MILANESE - FRAZIONE VIGHIGNOLO	P	2300	2100	1800	2500	2300	2000	450	600	750
SETTIMO MILANESE - FRAZIONE VILLAGGIO CAVOUR	P	2300	2100	1800	2500	2300	2000	Nd	650	Nd
SOLARO	C	1850	1700	1500	2400	2300	2100	450	600	700
TREZZANO ROSA	C	1850	1600	1150	2300	2100	1800	400	550	750
TREZZANO SUL NAVIGLIO	C	2200	2100	2000	2700	2600	2400	600	750	900
TREZZANO SUL NAVIGLIO	P	2000	1900	1800	2600	2500	2400	600	800	900
TREZZANO SUL NAVIGLIO - INDIPENDENZA	C	2100	1900	1700	2700	2400	2200	600	700	800
TREZZANO SUL NAVIGLIO - LEONARDO	C	2100	1700	1600	2500	2000	1800	550	650	900
TREZZO SULL'ADDA	C	1550	1400	1200	2300	2100	1900	450	550	650
TREZZO SULL'ADDA - CONCESA	P	1500	1400	1100	2200	2100	2000	450	550	650
TRIBIANO	C	1800	1300	1000	2200	1800	1500	400	600	800
VANZAGO	C	1950	1800	1500	2800	2200	1900	400	550	650
VANZAGO	P	1750	1500	1200	2400	1900	1600	400	550	650
VANZAGO - FRAZIONE MANTEGAZZA	P	1600	1350	1100	2000	1650	1350	350	500	600
VAPRIO D'ADDA	C	1800	1600	1200	2200	1950	1700	400	550	700
VIGNATE	C	2150	1800	1400	2700	2200	2000	450	600	800
VIGNATE	P	1850	1500	1200	2700	2200	1900	450	550	650
VILLA CORTESE	C	1150	950	600	2500	Nd	Nd	350	400	500
VIMODRONE	C	2400	2000	1800	3450	3150	2900	650	800	1050
VIMODRONE	P	2200	1950	1800	3400	3100	2900	700	800	1100
VITTUONE	C	1750	1550	1350	2050	1900	1800	440	550	675
VITTUONE	P	1650	1450	1300	1900	1750	1650	440	525	675
ZIBIDO SAN GIACOMO	P	1500	1300	1100	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd	650
ZIBIDO SAN GIACOMO	C	1600	1400	1200	Nd	Nd	Nd	Nd	600	750

Legenda: C=Centro S=Semicentro, P=Periferia, Nd=Non disponibile. Prezzi al mq, canoni di locazione mensili

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



Bergamo

Nella prima parte del 2023 i valori immobiliari di Bergamo sono in aumento dell'1,5%. Tra i quartieri in crescita ci sono **San Tommaso, Villaggio degli Sposi, Colognola**, le cui nuove costruzioni sono cresciute e si sono portate intorno a 3000 € al mq. Acquistano sia investitori che grazie alla vicinanza del polo universitario e dell'Ospedale realizzano spesso B&B sia acquirenti di prima casa. A San Tommaso e Villaggio degli Sposi i prezzi si aggirano intorno a 1500 € al mq, in quest'ultimo quartiere le costruzioni più recenti risalgono agli anni 2000 e possono arrivare a costare intorno a 1800 € al mq. Acquisti per investimento interessano il quartiere di Colognola grazie ai prezzi più bassi e alla vicinanza dell'aeroporto. Offre tipologie degli anni '70 e '80 a 900-1000 € al mq. Il mercato delle locazioni segnala una

buona domanda ma una bassa offerta dal momento che tanti hanno locato gli immobili con affitti turistici. Un bilocale si affitta intorno a 550 € al mese con contratti che vanno dal canone libero al transitorio. In corso i lavori per la sistemazione di un parco e la costruzione di palazzine in edilizia residenziale.

Mercato molto veloce a **Borgo Palazzo** dove si muovono investitori che acquistano, ristrutturano e rivendono oppure che mettono a reddito. Non mancano naturalmente acquirenti di prima casa, famiglie spesso con bambini che apprezzano la presenza dei servizi e degli istituti scolastici. Le soluzioni nuove sono arrivate a costare intorno a 3000-3200 € al mq. Si esprime interesse per il nuovo. La zona centrale, intorno a via Camozzi, si caratterizza per la presenza di soluzioni d'epoca dei primi anni del 1900. Quella più signorile si sviluppa tra via Angelo Maj e via Camozzi, dove i prezzi delle soluzioni signorili ristrutturate possono arrivare a 3000 € al mq. Esiste anche una zona di villette singole degli anni '70-'80, acquistabili da 250 a 500 mila €. La presenza di una sezione staccata dell'università "Bicocca" determina una buona domanda di acquisto e affitto, a cui contribuiscono anche gli studenti stranieri. L'area più esterna, che si sviluppa verso via Celadina, si caratterizza per la presenza di immobili più popolari, i cui valori sono più contenuti, intorno a 700-1000 € al

mq. Sul segmento della locazione si registra una domanda costituita da studenti e lavoratori fuori sede e un'offerta in diminuzione. Per un bilocale si spendono intorno a 600 € al mese.

Crescono le quotazioni immobiliari anche a **Borgo Santa Caterina**. La vicinanza dell'aeroporto di Orio al Serio, che sta diventando sempre più uno scalo strategico, attira investitori che acquistano per realizzare casa vacanza e B&B. Anche qui la presenza di una sezione staccata dell'Università di Milano "Bicocca" sta determinando una buona domanda di investimento per affittare a studenti. Si segnalano anche diverse operazioni di acquisto per ristrutturare e poi rivendere l'immobile. Il nuovo costa intorno a 2900-3000 € al mq. Sempre un buon riscontro per le case situate nel quartiere di **Monterosso** e di **Redona**: entrambi hanno una parte collinare con la presenza di soluzioni indipendenti e ville singole che si scambiano a partire da 350 mila €. A Valtesse ci sono condomini e case singole degli anni '70-'80, compravendute a partire da 1500 € al mq. E' previsto un progetto per la riqualificazione dell'ex area OTE. Elevata la domanda di immobili in affitto. Buona la domanda di locazione: la tipologia più richiesta è il bilocale, il canone mensile si attesta tra 500 e 600 € ed il contratto più utilizzato è quello a canone concordato.

	ZONA	Usato			Nuovo			Locazioni		
		SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLocali	BILOCALI	TRILocali
BERGAMO CITTÀ										
BOCCALEONE	S	1300	1150	900	2000	Nd	Nd	380	600	650
BORGO PALAZZO	C	2650	2250	2050	3200	2800	2300	600	700	900
BORGO PALAZZO	S	2300	1950	1650	2500	2350	2150	550	650	800
BORGO PALAZZO	P	1900	1550	1350	2000	1800	1650	500	600	700
BORGO PIGNOLO	C	2200	2000	1800	Nd	Nd	Nd	500	650	800
BORGO SANTA CATERINA	C	1700	1350	1050	2900	2400	2100	600	750	900
BROSETA	S	1500	1400	Nd	2800	2300	Nd	400	550	600
CAMPAGNOLA	P	1200	1000	800	Nd	Nd	Nd	350	500	600
CELADINA	P	1300	1000	800	2000	Nd	Nd	400	600	650
CENTRO	C	2000	1800	1500	3000	2500	Nd	600	700	800
CITTÀ ALTA	S	3200	2800	2500	4000	3800	Nd	600	700	850
LONGUELO	P	1700	1300	1000	2500	Nd	Nd	350	500	550
LORETO	S	1400	1300	1000	2400	Nd	Nd	380	500	600
MALPENSATA	C	1200	1000	800	1900	1700	Nd	350	500	650
MONTEROSSO	S	2300	2000	1800	3000	2800	2500	400	500	650
OSPEDALE	S	1700	1600	1200	3300	Nd	Nd	420	500	600
SAN PAOLO	S	1500	1400	Nd	3000	Nd	Nd	420	500	600
SANTA LUCIA	C	2500	2200	2000	3500	3000	2800	550	650	800
VALTESSE	S	2300	2000	1700	3000	2600	2300	450	600	700
VALVERDE	S	Nd	1800	1500	2500	2200	1800	500	600	700
VIA MORONI	S	2000	1600	1000	3500	2600	2200	450	550	700

Legenda: C=Centro S=Semicentro, P=Periferia, Nd=Non disponibile. Prezzi al mq, canoni di locazione mensili

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

ZONA	Usato			Nuovo			Locazioni			
	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLocalI	BILOCALI	TRILOCALI	
BERGAMO PROVINCIA										
ALBANO SANT'ALESSANDRO	C	1400	1200	900	2200	2000	1900	400	550	650
ALBANO SANT'ALESSANDRO	P	1800	1400	1000	2400	2200	2000	400	600	700
ALBINO	C	1400	1100	800	2300	2000	1600	350	500	650
ALBINO	P	1100	900	700	1700	1400	1100	300	400	550
ALZANO LOMBARDO	C	1600	1400	1000	2400	1900	Nd	400	500	650
ALZANO LOMBARDO	P	1400	1200	900	2200	Nd	Nd	400	500	650
ARZAGO D'ADDA	C	1400	1200	750	1950	1650	1500	380	400	480
AZZANO SAN PAOLO	C	1600	1300	1000	2200	2100	2000	400	500	600
BAGNATICA	C	1400	1250	1000	2500	2250	2000	400	550	650
BAGNATICA	P	1200	1100	1000	2000	1900	1500	400	550	600
BOLGARE	C	1450	1300	1100	1700	1600	1300	Nd	500	600
BOLGARE	P	1400	1200	1000	1700	1550	1200	Nd	500	550
BONATE SOPRA	C	1800	1400	1100	2600	2100	1700	350	450	550
BONATE SOPRA	P	1700	1300	1000	2600	2200	1900	300	450	550
BONATE SOPRA - GHIAIE DI BONATE SOPRA	C	1900	1600	1100	2700	2300	2000	350	500	600
BONATE SOPRA - GHIAIE DI BONATE SOPRA	P	2000	1900	1600	2400	2000	1800	300	400	500
BREMBATE	C	1700	1400	1000	1800	1600	1300	300	400	600
BRIGNANO GERA D'ADDA	C	1550	1250	800	1850	1650	Nd	350	450	550
BRUSAPORTO	C	1450	1350	1150	2450	2300	2250	450	600	700
CALCINATE	C	1500	1200	1000	2300	2100	Nd	350	450	550
CALCINATE	P	1200	1000	800	2000	1800	Nd	300	400	500
CAPRIATE SAN GERVASIO	C	1500	1300	1000	1700	1600	1200	350	400	550
CARAVAGGIO	C	1250	1150	950	1700	1600	1400	350	450	550
CARAVAGGIO	P	1200	1100	850	1600	1450	1200	400	500	600
CASIRATE D'ADDA	C	1600	1170	680	2000	1700	Nd	350	450	550
CASTELLI CALEPIO	C	1250	1000	800	1400	1300	1200	250	350	500
CASTRO	C	1200	1000	900	1500	1400	1300	300	400	450
CASTRO - ZONA ROCCA	C	1300	1100	900	1450	1250	1100	300	400	450
CHIUDUNO	C	1300	1100	850	1500	1250	1000	300	450	550
COLOGNO AL SERIO	C	1100	900	700	1850	1550	1450	300	400	550
COLOGNO AL SERIO	P	1100	900	700	1650	1300	1000	300	450	550
COMUN NUOVO	C	1100	1000	400	1800	Nd	Nd	350	450	550
COSTA DI MEZZATE	C	1200	1075	950	2225	2075	2000	425	500	625
COSTA VOLPINO	C	1400	1200	1000	1700	1600	1200	250	400	500
CREVARO	C	1250	1000	700	1700	1200	850	250	500	600
CURNO	C	1600	1500	1400	2700	2600	2500	400	550	650
DALMINE	C	1600	1400	1100	3500	3000	2500	450	550	700
DALMINE	P	1500	1250	1000	3000	2700	2500	450	550	650
FARA GERA D'ADDA	C	1400	1200	900	1700	1500	1200	350	450	550
FARA GERA D'ADDA	P	1400	1250	900	1700	1500	1200	350	450	550
GORLAGO	C	1300	1100	1000	1900	1800	1700	350	500	600
GORLAGO	P	1300	1100	1000	1900	1800	1700	350	500	600
GORLE	C	1800	1500	1200	2300	2000	1600	500	650	750
GORLE	P	1900	1500	1100	2300	1800	1400	500	600	700
GRASSOBBIO	C	1400	1200	680	2700	2050	Nd	380	550	730
GRASSOBBIO	P	900	700	Nd	1900	1300	Nd	320	500	600
GRUMELLO DEL MONTE	C	1350	1250	1100	1800	1450	1300	350	500	600
GRUMELLO DEL MONTE	P	1300	1200	1000	1800	Nd	Nd	400	500	600
LAGO DI ENDINE	C	1100	1000	800	1300	1200	1000	250	300	400
LAGO DI ENDINE	P	1100	900	800	1400	1200	1000	Nd	300	400
LOVERE	C	1600	1500	1300	2000	1800	1500	350	450	550
MARTINENGO	C	1300	1100	1000	3000	2700	2300	350	500	700
MARTINENGO	P	1200	1100	1000	2700	2400	2200	350	500	700
MONTELLO	C	1200	1100	900	2200	2000	1800	400	500	600
ORIO AL SERIO	C	1400	1100	850	1900	1850	1750	400	450	600
OSIO SOTTO	C	1650	1300	900	2100	1700	1200	450	650	750
OSIO SOTTO	P	1650	1300	900	2100	1500	1000	400	550	650
PONTE SAN PIETRO	C	1300	1100	800	1450	1250	850	400	550	700
PONTE SAN PIETRO	P	1350	1050	900	1550	1350	1000	380	500	700
PREDORE	C	1400	1100	650	2300	1900	1300	350	500	650
PRESEZZO	C	1800	1500	1200	2700	2200	1800	350	450	600
PRESEZZO	P	1700	1300	1000	2500	2100	1700	350	450	500
PRESEZZO - GHIAIE DI PRESEZZO	C	1900	1300	1100	2600	2200	2000	350	450	500
PRESEZZO - GHIAIE DI PRESEZZO	P	2000	1800	1500	2700	2200	1700	350	400	500
RIVA DI SOLTÒ	C	Nd	1100	800	Nd	1400	1200	250	400	500
RIVA DI SOLTÒ - ZORZINO	P	550	500	400	600	550	450	350	450	600

Legenda: C=Centro S=Semicentro, P=Periferia, Nd=Non disponibile. Prezzi al mq, canoni di locazione mensili

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



ZONA	Usato			Nuovo			Locazioni			
	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLOCALI	BILOCALI	TRILOCALI	
ROMANO DI LOMBARDIA	C	1300	1200	1100	2300	2000	1900	400	500	550
ROMANO DI LOMBARDIA	P	1200	1100	1000	2100	1800	1600	400	450	550
SARNICO	C	2200	1600	850	3500	2750	2000	450	650	800
SERIATE	C	1000	900	650	2500	2100	1700	450	650	900
STezzANO	C	1550	1200	600	2000	1850	Nd	350	500	600
TELGATE	C	1100	1000	700	1300	1100	800	Nd	400	500
TERNO D'ISOLA	C	1550	1300	1100	2200	2050	1800	300	400	550
TERNO D'ISOLA	P	1700	1450	1200	2600	2300	1700	300	400	500
TORRE BOLDONE	C	1650	1500	1250	2500	2200	2000	400	600	650
TORRE BOLDONE	P	1500	1300	1000	2300	2000	1900	400	600	650
TRESCORE BALNEARIO	C	1400	1150	1000	2100	1950	1800	300	500	600
TRESCORE BALNEARIO	P	1300	1100	950	2100	1850	1650	300	475	600
TREVIGLIO	C	2250	1700	950	2700	2400	Nd	450	550	650
TREVIGLIO	P	1750	1550	850	2400	2200	Nd	400	500	600
TREVIGLIO - GEROMINA	P	1700	1500	1200	2300	2000	Nd	380	530	700
TREVIGLIO - ZONA NORD	C	1850	1550	1200	2600	2300	2100	400	550	750
TREVIOLo	C	1850	1500	1000	3500	2300	1800	350	450	600
VERDELLO	C	1300	1100	1000	2100	1900	1500	350	500	650
VERDELLO	P	1200	1000	600	1900	1550	1200	400	500	600
VILLA DI SERIO	C	1600	1400	1000	2200	Nd	Nd	400	500	650
VILLONGO	C	1450	1300	1100	1800	1500	1200	400	550	700
VILLONGO	P	1250	1100	1000	1600	1400	1300	400	500	600
ZANICA	C	1500	1200	900	2000	1950	1850	Nd	Nd	Nd

Legenda: C=Centro S=Semicentro, P=Periferia, Nd =Non disponibile. Prezzi al mq, canoni di locazione mensili

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa





Brescia

Crescono dello 0,5% i valori delle case a Brescia nella prima parte del 2023.

Nel **Centro storico** e nel quartiere **Carmine** non si segnalano importanti variazioni di prezzo. Sono in corso lavori di riqualificazione che hanno portato alla nascita di appartamenti nuovi che, a breve, saranno immessi sul mercato a prezzi mediamente elevati dal momento che sono aumentati i costi di ristrutturazione. A causa dei vincoli architettonici non sempre si riesce a portare gli immobili in classe A, ma si prevedono alcuni interventi di nuova costruzione di prestigio. La nomina a "Capitale della cultura" ha portato l'anno scorso a un forte aumento della domanda per investimento da destinare agli affitti brevi. Il fenomeno sembra essere rientrato nella prima parte del 2023. Nel centro storico i prezzi più elevati, 4500-5000 € al mq, si toccano **in via Trieste, via Musei, Piazza Loggia, Piazza Vittoria e Piazza Duomo**, caratterizzate dalla presenza di prestigiose abitazioni storiche e talvolta da

soluzioni degli anni '60. Mercato simile anche per le vicine **corso Zanardelli, corso Palestro e corso Magenta**, arterie che attraversano il Centro storico: l'usato si vende a 2500-2700 € al mq, il ristrutturato a 3300-3600 € al mq. Piace anche il quartiere **Carmine** che avendo prezzi più contenuti, 2000 € al mq, si presta ad investimenti destinati all'affitto universitario. Quest'ultimo quartiere ha subito un processo di riqualificazione anni fa, che lo ha portato ad essere oggi molto apprezzato dai potenziali acquirenti. Un bilocale si affitta intorno a 600 € al mese. Investono anche genitori per i figli che studiano all'università.

Stabili i valori delle case **nel quartiere di Colle San Giuseppe**, zona più residenziale di Mompiano dove prevalgono le soluzioni indipendenti, sempre molto ricercate, motivo per cui i prezzi hanno tenuto. La presenza di abitazioni "padre marcolini" spinge la domanda e si è arrivati anche a vendite oltre 200 mila €. **Mompiano** ha dalla sua la presenza di tre fermate della metropolitana e l'ampliamento del campus universitario con delle nuove facoltà e la vicinanza degli Spedali Civili di Brescia. Si contano anche investitori che comprano per mettere a reddito, affittando le stanze a 400 € al mese. Un bilocale si affitta a 600-650 € al mese. Diminuiscono i valori immobiliari nei quartieri di **Mompiano, Villaggio Prealpino e Villaggio Montini** a causa della minore disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti e per l'aumento dei costi di ristrutturazione che stanno incidendo sul budget da destinare all'acquisto. Di Mompiano piace anche

la presenza di aree verdi. Il nuovo si scambia a 2800 € al mq. Buona anche la domanda ad uso investimento che si indirizza su piccoli tagli da 70 - 90 mila €. Infatti, esiste una buona richiesta di abitazioni in affitto, sono numerosi coloro che cercano casa in locazione ma l'offerta è contenuta. Per un bilocale si spendono intorno a 400-450 € al mese. Si stipulano contratti transitori, a canone libero e concordato.

Quotazioni in aumento nei quartieri di **Brescia Due e di via Cremona**: una domanda elevata a cui fa da contraltare un'offerta contenuta. I canoni di locazione sono elevati (un bilocale si affitta a 500-600 € al mese) e, di conseguenza, questo ha portato a una maggiore domanda di acquisto. Parliamo di due quartieri caratterizzati da compravendite di abitazione principale, trilocale soprattutto, dal valore compreso tra 110 e 150 mila €. In via Cremona le soluzioni sono più vetuste, risalgono agli anni '60-'70, spesso sono da ristrutturare. Un buon usato si scambia a prezzi medi di 1300 € al mq. La zona è servita, non lontana dal centro, nei pressi dell'autostrada e della metro. In questa prima parte dell'anno i potenziali acquirenti hanno preferito le soluzioni in buono stato per non incorrere in lavori di ristrutturazione. Offerta immobiliare risalente agli anni 2000 a Brescia 2, quartiere caratterizzato dalla presenza di centri direzionali. L'edilizia di questa zona comprende anche soluzioni realizzate negli anni '70, acquistabili a 1300 € al mq.

ZONA	Usato			Nuovo			Locazioni			
	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLocalI	BILOCALI	TRILocalI	
BRESCIA CITTÀ										
BRESCIADUE	S	1400	1300	1200	3000	2700	2500	400	500	650
CASAZZA	S	1575	1100	825	2325	1825	Nd	350	500	675
CENTRO	C	2100	1900	1600	4000	3200	2500	450	600	750
CHIESA NUOVA	P	1100	1000	900	2900	2600	2200	450	500	550
COLLE SAN GIUSEPPE - VALLE DI MOMPIANO	S	2200	1750	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd
CROCIFISSA	C	2000	1450	1150	3400	2700	Nd	525	650	775
LAMARMORA - CORSICA	S	1300	1200	1100	3000	2600	2300	400	500	650
MOMPIANO	S	2200	1800	1300	3300	Nd	Nd	500	650	800
QUARTIERE C. ABBA	P	1700	1500	1100	2300	1800	1400	320	480	550
RING	C	1800	1300	1000	2200	2000	1500	400	550	800
S. ANNA	P	2200	1950	1600	2600	2400	2000	Nd	Nd	Nd
SAN BARTOLOMEO	S	1800	1500	1100	2650	2000	Nd	350	550	700
SAN POLO - BUFFALORA	P	1900	1550	1050	2350	1950	1900	420	550	625
SANT'EUFEMIA	C	1500	1000	800	2200	1800	1500	500	600	700

Legenda: C=Centro S=Semicentro, P=Periferia, Nd=Non disponibile. Prezzi al mq, canoni di locazione mensili

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

ZONA	Usato			Nuovo			Locazioni			
	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLOCALI	BILOCALI	TRILOCALI	
URAGO MELLA	P	1800	1500	1100	2300	1800	1400	320	460	550
VIA CREMONA	C	1400	1300	1100	3000	2700	2300	400	500	650
VIA TARTAGLIA	S	1900	1400	1050	2600	2100	Nd	430	525	580
VIA VENETO	S	2200	1600	1200	3500	2500	1700	500	650	750
VILLAGGIO BADIA	P	2100	1900	1650	2400	2250	2050	Nd	Nd	Nd
VILLAGGIO MONTINI	S	2100	1600	1200	3000	Nd	Nd	Nd	600	700
VILLAGGIO PREALPINO	S	2100	1450	1000	2900	Nd	Nd	400	550	700
VILLAGGIO SERENO	P	1100	1000	900	2900	2600	2200	400	450	500
VILLAGGIO VIOLINO	P	2100	1900	1650	2400	2250	2000	Nd	Nd	Nd
ZONA CARMINE E GARIBALDI	C	2000	1800	1600	2500	2000	1800	450	550	650
ZONA CAVOUR E CORSO MARTIRI	C	2500	2000	1800	3500	3000	2500	450	600	750
ZONA COSTALUNGA	S	2200	1650	1100	3300	2600	Nd	500	665	750
ZONA MUSEI	C	3000	2500	2000	4500	3500	3000	450	600	800
ZONA OSPEDALE	S	1800	1350	1050	Nd	Nd	Nd	550	650	800
ZONA PANORAMICA	C	2250	1900	1450	3150	2450	1950	400	575	725
ZONA POLIAMBULANZA	P	Nd	1200	800	2900	Nd	Nd	430	550	650
ZONA VIALE PIAVE	C	1350	950	700	1750	1550	1300	425	525	650
ZONA VIALE VENEZIA	C	1800	1550	1300	2650	2150	1800	550	650	775
BRESCIA PROVINCIA										
ADRO	C	1600	1200	725	2200	2000	1900	425	500	625
ANGOLO TERME	C	700	600	350	2100	1800	1500	250	350	400
ARTOGNE	C	1400	1100	1000	1800	1700	1400	200	320	450
ARTOGNE	C	1400	1100	1000	1800	1700	1400	200	320	450
AZZANO MELLA	C	1450	1300	1200	1700	1550	1450	350	475	525
BAGNOLO MELLA	C	1300	1150	900	1550	1300	1100	400	450	550
BARBARIGA	C	1100	1000	900	1350	1150	1000	300	400	450
BASSANO BRESCIANO	C	1000	850	700	1200	1100	1000	300	400	450
BEDIZZOLE	C	1450	1250	950	1650	1550	1250	380	470	550
BEDIZZOLE	P	1400	1250	950	1650	1450	1300	380	470	550
BERLINGO	C	1100	950	800	1550	1450	1350	300	400	475
BERZO INFERIORE	C	800	750	700	2200	1900	1600	200	300	400
BIENNO	C	1000	900	800	2900	2600	2400	350	400	450
BORGOSATOLLO	C	1650	1300	1050	2000	1800	1700	380	480	550
BOTTICINO	C	1700	1500	1200	2500	2000	1700	Nd	Nd	Nd
BOTTICINO	P	1500	1300	1000	2200	1800	1400	Nd	Nd	Nd
BOVEZZO	C	1650	1400	1050	2500	2100	1750	350	500	550
BOVEZZO	P	1450	1100	850	2200	1700	1450	Nd	400	500
BRANDICO	C	1100	1000	900	1200	1100	1050	200	400	450
BRENO	C	900	750	620	1200	950	700	300	400	450
BRENO	P	750	550	470	1000	700	600	250	350	400
CALCINATO	C	1300	1200	900	1600	1500	1300	350	450	600
CALCINATO	P	1300	1100	800	1400	1200	1000	350	450	550
CALVAGESE DELLA RIVIERA	C	1400	1225	1125	1775	1600	1375	Nd	Nd	Nd
CALVAGESE DELLA RIVIERA	P	1375	1275	1000	1625	1475	1200	Nd	Nd	Nd
CAPRIANO	C	1400	1200	900	1850	1650	1300	370	450	575
CAPRIOLO	C	1300	1000	450	1900	1400	Nd	350	450	550
CARPENEDOLO	C	1150	900	750	1900	Nd	Nd	350	500	550
CARPENEDOLO	P	1150	900	750	1900	Nd	Nd	350	500	550
CASTEGNATO	C	1750	1400	900	2475	2275	2300	350	500	600
CASTEGNATO	P	1600	1300	900	2100	1850	Nd	Nd	450	550
CASTEL MELLA	C	1700	1400	1100	2150	1900	1500	415	555	625
CASTELCOVATI	C	1200	1100	1000	2000	1700	1500	400	450	600
CASTENEDOLO	C	1500	1200	900	2000	1600	1250	400	500	650
CASTENEDOLO	P	1400	1100	900	1800	1450	1200	380	450	550
CASTREZZATO	C	1400	1200	1100	2400	1900	Nd	Nd	500	650
CAZZAGO SAN MARTINO	C	1675	1400	1050	2100	1825	1500	400	450	525
CELLATICA	C	1850	1650	1350	2700	2200	Nd	350	475	650
CHIARI	C	1200	1100	1000	2300	2100	1900	350	450	550
CHIARI	P	1000	800	600	2000	1750	1200	350	450	550
CIGOLE	C	1000	900	800	1350	1300	1250	250	320	370
CIVIDATE CAMUNO	C	1000	900	800	2300	2100	1900	300	350	400
COCCAGLIO	C	1500	1250	900	2300	2000	1800	Nd	450	550
COLLEBEATO	C	1900	1700	1350	2650	2350	Nd	400	625	750
COLOGNE	C	1450	1250	800	2200	2000	1800	Nd	450	550
COMEZZANO-CIZZAGO	C	1400	1200	900	1700	1400	1100	Nd	Nd	Nd
COMEZZANO-CIZZAGO	P	1400	1200	900	1700	1400	1100	Nd	Nd	Nd

ZONA	Usato			Nuovo			Locazioni			
	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLocalI	BILOCALI	TRILOCALI	
CONCESIO	C	1500	1200	1000	2500	2300	2000	350	500	700
CONCESIO	P	1500	1200	700	2400	2100	Nd	400	500	700
CORTE FRANCA	C	1700	1400	950	2300	2100	Nd	400	550	650
CORZANO	C	1200	900	800	1300	1100	1000	200	350	400
DARFO BOARIO TERME	C	1100	1000	900	3000	2700	2300	300	450	500
DARFO BOARIO TERME	P	1000	900	800	2600	2300	2100	Nd	400	480
DELLO	C	1300	1200	1100	1450	1350	1200	375	450	525
DESENZANO DEL GARDA	C	3500	2600	1600	5000	3500	2400	500	700	850
DESENZANO DEL GARDA	P	2400	2200	1500	2800	2500	2100	450	600	750
DESENZANO DEL GARDA - RIVOLTELLA	C	2800	2300	2150	3750	3050	2200	500	600	800
DESENZANO DEL GARDA - RIVOLTELLA	P	2400	2100	1650	3050	2550	2000	450	600	800
ERBUSCO	C	1950	1500	1000	2200	1900	Nd	450	550	600
ERBUSCO - VILLA - PEDERGNANO	C	1600	1400	1100	2200	1600	1450	350	400	500
ERBUSCO - ZOCCO - SPINA	P	1450	1200	1000	2000	1550	1300	350	400	450
ESINE	C	1100	1000	900	2800	2500	2300	300	450	500
ESINE	P	1000	850	800	2500	2200	2100	Nd	350	450
FIESSE	C	850	750	600	1000	900	750	230	300	350
FLERO	C	1750	1600	1300	2400	2050	1900	460	550	650
GAMBARA	C	950	850	650	1250	1100	850	230	330	400
GARDONE RIVIERA	C	2850	1950	1075	3700	2450	1450	Nd	Nd	Nd
GARDONE RIVIERA	P	2450	1950	925	2750	2350	1350	Nd	Nd	Nd
GARGNANO	C	3100	2600	2100	6000	5000	4000	Nd	20	Nd
GARGNANO	P	2500	2100	1600	4500	4000	3500	Nd	Nd	Nd
GARGNANO - COSTA	C	1300	1000	800	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd
GARGNANO - FORNICO	C	2200	1800	1400	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd
GARGNANO - NAVAZZO	C	2300	2000	1300	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd
GAVARDO	C	1200	1000	850	1650	1400	1200	400	460	580
GAVARDO	P	1000	850	650	1400	1150	1000	390	470	550
GHEDI	C	1400	1200	1000	1950	1800	1600	Nd	Nd	Nd
GHEDI	P	1200	1000	800	1550	1450	1250	Nd	Nd	Nd
GIANICO	C	1400	1100	1000	1700	1600	1400	200	300	400
GOTTOLENGO	C	1300	1200	950	1450	1300	1150	280	400	450
GUSSAGO	C	1850	1525	1250	2800	2150	Nd	325	475	650
GUSSAGO	P	1650	1350	1100	2150	1800	Nd	300	425	550
ISEO	C	1950	1800	1650	2600	2200	2050	400	525	675
ISEO	P	1850	1700	1500	2150	1850	1650	450	500	650
ISORELLA	C	1350	1100	950	1700	1400	1150	280	380	450
LENO	C	1250	1150	1050	1700	1600	1500	310	360	410
LENO - CASTELLETTO	P	1150	1050	950	1500	1450	1350	300	350	400
LENO - PORZANO	P	1150	1050	900	1500	1400	1300	290	340	390
LIMONE SUL GARDA	C	3000	2500	2000	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd
LOGRATO	C	1300	1000	900	1450	1300	1000	300	450	550
LOGRATO	P	950	850	750	1150	1050	950	250	350	450
LONATO DEL GARDA	C	1800	1650	1550	2100	1900	1750	400	500	650
LONATO DEL GARDA	P	1600	1400	1200	1750	1700	1500	400	500	700
LONATO DEL GARDA - ZONA TURISTICA	P	2050	1850	1550	2200	1900	1700	Nd	Nd	Nd
LONGHENA	C	1000	900	750	1150	1050	900	275	350	425
MACLODIO	C	1100	1000	900	1300	1200	1100	300	400	500
MAIRANO	C	1200	1125	1025	1450	1350	1250	375	450	500
MANERBA DEL GARDA	C	2100	1800	1600	2400	2100	1900	Nd	Nd	Nd
MANERBA DEL GARDA - CROCIALE	P	2000	1700	1600	2400	2100	2000	Nd	Nd	Nd
MANERBA DEL GARDA - LIDO - PIEVE VECCHIA	P	2100	1800	1700	2400	2200	2000	Nd	Nd	Nd
MANERBIO	C	1100	1000	800	1350	1200	1100	300	450	500
MARONE	C	1500	1300	1200	2000	1900	1800	Nd	Nd	Nd
MAZZANO	C	1600	1300	1100	2000	1800	1500	400	550	600
MONIGA DEL GARDA	C	2100	1800	1700	2350	2100	1800	Nd	Nd	Nd
MONIGA DEL GARDA	P	2200	1900	1700	2400	2200	1900	Nd	Nd	Nd
MONTICELLI BRUSATI	C	2000	1600	1300	2400	2000	1700	400	500	600
MONTICHIARI	C	1525	1400	1200	1950	1750	1425	425	575	650
MONTICHIARI	P	1350	1250	1100	1650	1500	1350	425	500	600
MONTIRONE	C	1450	1200	1050	1750	1600	1500	350	450	550
MUSCOLINE	C	1170	970	770	1480	1280	880	300	420	500
NUVOLENTO	C	1330	1190	680	1480	1280	880	330	460	510
NUVOLERA	C	1270	1190	890	1590	1380	1220	370	460	520
OME	C	1500	1250	850	2150	1800	1200	Nd	450	550
OME	P	1600	1100	750	2000	1600	Nd	Nd	450	550
ORZINUOVI	C	1400	1200	1050	1700	1525	1275	310	435	525

Legenda: C=Centro S=Semicentro, P=Periferia, Nd=Non disponibile. Prezzi al mq, canoni di locazione mensili

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

ZONA	Usato			Nuovo			Locazioni			
	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLocalI	BILOCALI	TRILOCALI	
ORZINUOVI	P	1200	1100	1000	1550	1400	1200	265	425	510
OSPITALETTO	C	1400	1200	1000	1700	1500	1300	300	500	600
PADENGHE SUL GARDA	C	2700	2300	1950	3500	2900	2500	Nd	Nd	Nd
PADENGHE SUL GARDA - SANTA GIULIA	P	2900	2700	2500	3500	3100	2700	Nd	Nd	Nd
PADENGHE SUL GARDA - VILLAGGIO DANTE ALIGHIERI	P	2450	2250	2100	2800	2600	2300	Nd	Nd	Nd
PADERNO FRANCIACORTA	C	1800	1500	1200	2100	2000	1600	350	450	550
PAITONE	P	1090	1020	870	1340	1180	980	400	480	500
PALAZZOLO SULL'OGLIO	C	1300	1050	850	2150	1900	1750	375	500	600
PALAZZOLO SULL'OGLIO - SAN PANCRAZIO	C	1200	1000	800	2050	1900	1700	375	475	550
PARATICO	C	1650	1500	450	2300	1800	Nd	450	550	650
PASSIRANO	C	2000	1700	1300	2200	2000	1700	400	550	600
PAVONE DEL MELLA	C	1050	950	850	1450	1350	1250	260	340	390
PIAN CAMUNO	C	1400	1100	1000	1800	1700	1400	250	350	450
PIANCOGNO - COGNO	C	500	450	400	1500	1200	1000	Nd	300	350
PIANCOGNO - PIAMBORNO	C	950	900	750	2300	2100	1900	300	400	450
PISOGNE	C	1900	1700	1300	2400	2200	1900	320	450	550
PISOGNE	C	1800	1500	1100	1900	1800	1600	300	400	450
POLPENAZZE DEL GARDA	C	2000	1800	1600	2200	2000	1700	Nd	Nd	Nd
POLPENAZZE DEL GARDA	P	1900	1800	1600	2100	1900	1800	Nd	Nd	Nd
POMPIANO	C	1000	900	800	1200	1100	1000	200	350	400
PONCARALE	C	1600	1350	1200	2350	2000	1750	450	525	575
PONTE DI LEGNO	C	3700	3100	2800	6500	4500	3900	Nd	Nd	Nd
PONTE DI LEGNO	P	2800	2300	1800	3800	3100	2600	Nd	Nd	Nd
PONTEVICO	C	1100	900	700	1300	1200	1000	250	400	500
PONTOGLIO	C	1100	950	750	1450	1250	1100	Nd	450	480
PRALBOINO	C	1000	850	600	1250	1150	1050	Nd	330	400
PREVALLE	C	1290	1190	920	1580	1330	1170	360	470	530
PROVAGLIO D'ISEO	C	1500	1200	1100	1700	1500	1300	400	550	650
PUEGNAGO DEL GARDA	C	1750	1650	1450	2050	1950	1750	Nd	Nd	Nd
PUEGNAGO DEL GARDA	P	1850	1650	1350	2150	1950	1850	Nd	Nd	Nd
QUINZANO D'OGGIO	C	1100	900	700	1300	1200	1000	250	300	400
REMEDELLO	C	900	800	600	1350	1100	950	Nd	300	380
REZZATO	C	1500	1100	850	1900	1600	1000	375	475	575
REZZATO	P	1400	1300	950	1600	1350	1000	400	500	550
ROCCAFRANCA	C	1400	1200	900	1700	1400	1100	Nd	Nd	Nd
ROCCAFRANCA	P	1400	1200	900	1700	1400	1100	Nd	Nd	Nd
RODENGO SAIANO	C	2000	1700	1150	2650	2350	2400	400	525	625
RODENGO SAIANO	P	1900	1600	1000	2250	1900	Nd	Nd	450	600
RONCADELLE	C	1900	1700	1200	2200	1950	1700	430	600	680
ROVATO	C	1500	1100	850	2350	2050	2000	325	500	600
ROVATO	P	1400	1075	700	1950	1900	Nd	250	400	525
RUDIANO	C	1400	1200	900	1800	1500	1200	Nd	Nd	Nd
RUDIANO	P	1400	1200	900	1800	1500	1200	Nd	Nd	Nd
SALE MARASINO	C	1700	1600	1500	2500	2400	2300	Nd	Nd	Nd
SALÒ	C	2800	2500	1800	3600	3000	2400	Nd	600	850
SALÒ	P	2400	1800	1400	2800	2400	1500	Nd	600	800
SAN FELICE DEL BENACO	C	1700	1500	1200	2400	2000	1600	Nd	550	700
SAN FELICE DEL BENACO	P	1800	1500	1200	2000	1800	1500	Nd	500	650
SAN GERVASIO BRESCIANO	C	1000	900	700	1400	1300	900	Nd	Nd	Nd
SAN ZENO NAVIGLIO	C	1750	1450	1200	2000	1800	1600	Nd	500	550
SAREZZO	C	1500	1200	1000	2000	1900	1600	350	450	550
SAREZZO	P	1400	1000	800	2000	1800	1700	350	450	550
SERLE	C	1090	990	780	1280	1180	990	320	400	450
SIRMIONE	C	4500	4000	3500	6000	5000	4000	Nd	Nd	Nd
SIRMIONE	P	3500	3000	2500	3800	3300	2700	Nd	Nd	Nd
SOIANO DEL LAGO	C	2000	1800	1600	2450	2200	2000	Nd	Nd	Nd
SOIANO DEL LAGO	P	2100	1900	1700	2450	2150	1950	Nd	Nd	Nd
SULZANO	C	1800	1700	1600	2500	2400	2300	Nd	Nd	Nd
TEMÙ	C	2700	2200	1800	3800	3100	2300	Nd	Nd	Nd
TIGNALE	C	1700	1200	800	2000	1500	1000	Nd	Nd	Nd
TORBOLE CASAGLIA	C	1500	1300	1100	1600	1400	1200	350	500	550
TOSCOLANO MADERNO - MADERNO	C	2450	1850	1000	2850	2350	1450	Nd	Nd	Nd
TOSCOLANO MADERNO - MADERNO	P	2350	1750	950	2550	2050	1250	Nd	Nd	Nd
TOSCOLANO MADERNO - TOSCOLANO	C	2050	1450	850	2600	1950	1300	Nd	Nd	Nd
TOSCOLANO MADERNO - TOSCOLANO	P	2050	1450	750	2450	1750	1250	Nd	Nd	Nd
TRAVAGLIATO	C	1500	1300	1150	1950	1850	1700	325	450	550
TREMOSINE	C	1900	1500	1000	2400	2000	1600	Nd	Nd	Nd

ZONA	Usato			Nuovo			Locazioni			
	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLocali	BILOCALI	TRILocali	
TRENZANO	C	1500	1300	1000	2100	1700	1500	400	500	600
URAGO D'OGGIO	C	1400	1200	900	1700	1400	1100	Nd	Nd	Nd
URAGO D'OGGIO	P	1400	1200	900	1700	1400	1100	Nd	Nd	Nd
VEROLANUOVA	C	1200	1100	900	1600	1500	1000	300	400	450
VEROLAVECCHIA	C	1100	900	800	1350	1150	1000	250	350	450
VILLANUOVA SUL CLISI	C	1250	1100	950	1750	1500	1250	420	500	580
VILLANUOVA SUL CLISI	P	1250	1150	750	1600	1300	1050	330	420	470
VOBARNO	C	1300	1100	900	1500	1300	1100	300	380	450
VOBARNO	P	1150	1000	850	1400	1200	1000	Nd	Nd	Nd
ZONE	C	1200	1100	1000	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd

Legenda: C=Centro S=Semicentro, P=Periferia, Nd=Non disponibile. Prezzi al mq, canoni di locazione mensili

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



Como

Sono stabili i prezzi a Como nella prima parte del 2023.

Quotazioni sostanzialmente stabili nell'area del **Centro** della città, nella prima parte del 2023. Il mercato è vivace e i primi mesi del secondo semestre dell'anno evidenziano una crescita sia per quanto riguarda il numero di compravendite sia per quanto riguarda i valori immobiliari. Sempre più alta la domanda da parte di investitori in arrivo da Como, Milano, dalla Svizzera e dalla Germania per l'acquisto di bilocali e trilocali per avviare attività di B&B e case vacanza. Le richieste da parte di investitori si focalizzano principalmente in zona Borghi, piace molto anche l'area di Città Murata ma l'offerta di abitazioni in vendita è scarsa. L'apertura di numerosi B&B e case vacanza rende meno accessibile il mercato delle locazioni classiche, in città infatti è sempre più difficile trovare appartamenti in affitto. Nel centro storico, nella Città Murata, arrivano le richieste di persone prive di auto alla luce dell'assenza di box. L'offerta di immobili d'epoca determina valori che arrivano a 4000 € al mq per tipologie signorili usate, con punte di

4600 € al mq per tipologie ristrutturata. La zona **Borghi** presenta immobili che vanno dagli anni '70 fino agli anni 2000. I valori medi di una soluzione usata sono di 2400 € al mq che arrivano a 3500 € al mq per le soluzioni ristrutturate. Piace il quartiere Sole dove sono presenti immobili degli anni '80, di ampia dimensione. I prezzi al mq si aggirano intorno a 1500-2000 €. Chi desiderasse un immobile con vista lago si orienta verso le zone soprastanti a via Zezio e in via Crispi, dove si registrano prezzi più alti del 20% rispetto alla media che si aggira intorno a 2800 € al mq.

Prezzi stabili nell'area periferica di Como nella prima parte del 2023. Si registra un mercato vivace, con una buona domanda di abitazioni principali, in particolare nelle aree di **Albate e Camerlata** perché meglio servite. Chi cerca la prima casa si focalizza soprattutto su trilocali con riscaldamento autonomo, oppure su tipologie semindipendenti dotate di spazi esterni e prive di spese condominiali. I quartieri di Albate e Camerlata sono caratterizzati da abitazioni sorte negli anni '60 e le quotazioni dell'usato oscillano mediamente tra 1200 e 1500 € al mq. Da segnalare anche la presenza di investitori che, in genere, cercano bilocali dal valore non superiore ai 100 mila €. La domanda di case in affitto è buona e proviene da lavoratori frontalieri, insegnanti, forze dell'ordine. Il canone di un bilocale si attesta su 550 € al mese e i contratti utilizzati sono quelli a canone concordato con cedolare secca. Molto richiesta anche le zone di Muggiò e Lora, residenziali e tranquille. Sorte negli anni '60 hanno quotazioni dell'usato che arrivano a 1500 € al mq. Si possono acquistare anche appartamenti nuovi, in classe energetica A, a 2500 € al mq.

Nelle zone di **Monte Olimpino, Ponte Chiasso, Sagnino e Tavernola** il primo semestre del 2023 ha evidenziato quotazioni stabili. Chi è in cerca dell'abitazione principale si focalizza, in particolare, sui quattro locali oppure su tipologie indipendenti, anche se queste ultime sono poco presenti sul mercato. Sempre molto apprezzate le soluzioni di nuova costruzione. Nella zona di Monte Olimpino sono in fase di realizzazione appartamenti nuovi il cui valore si attesta sui 2300 € al mq. A Monte Olimpino inoltre è previsto un intervento per la realizzazione di appartamenti in edilizia convenzionata i cui valori di vendita si attesteranno sui 2000 € al mq. Da segnalare anche una buona domanda da parte di investitori, soprattutto per avviare attività di B&B e casa vacanza, tendenza che sta sottraendo offerta al mercato classico delle locazioni i cui canoni risultano in crescita. Per una notte in B&B la spesa media si attesta su 80-90 €. Sempre molto richieste le zone di Sagnino e Tavernola perché verdi e residenziali. La prima offre condomini degli anni '80, dove un buon usato costa 1600 € al mq; Tavernola è eterogenea in quanto composta da palazzine degli anni '70 e ville singole e bifamiliari degli anni '80. I prezzi sono più alti perché il quartiere è vicino allo svincolo autostradale e adiacente al comune di Cernobbio e al lago: un appartamento signorile costa circa 1900 € al mq. Palazzine degli anni '70 e case prestigiose degli inizi del '900 possono essere acquistate a Monte Olimpino, dove i prezzi del medio usato sono di 1400 € al mq. Quasi ultimati i lavori per la costruzione delle paratie sul lungolago, una parte è stata già completata mentre un'altra è in fase conclusiva.

	ZONA	Usato			Nuovo			Locazioni		
		SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLocalI	BILOCALI	TRILOCALI
COMO CITTÀ										
ALBATE	P	1500	1200	950	2000	1700	1600	Nd	Nd	Nd
BORGHİ	C	2800	2400	1800	3500	3200	2800	500	700	900
CAMERLATA	P	1400	1200	800	2000	1700	1400	Nd	Nd	Nd
CAMNAGO VOLTA	S	2100	1600	1300	2600	2400	2100	450	550	650
CASERME	C	2500	2000	1600	3100	2800	2600	480	600	750
CITTA' MURATA	C	3900	3100	2400	4600	4000	3800	550	800	1100
CIVIGLIO - BRUNATE	P	1900	1500	1000	2400	2200	2000	400	500	600
GARZOLA	S	2700	2200	1500	3400	3000	2700	450	550	700
LORA	P	1500	1300	950	2000	1750	1350	Nd	Nd	Nd
MONTE OLIMPINO	P	1800	1400	1050	2600	2300	2100	500	650	700
MUGGIÒ	P	1450	1200	950	2000	1600	1350	Nd	Nd	Nd
PONTE CHIASSO	P	1300	1000	800	2100	1750	1700	500	650	700
REBBIO	P	1600	1200	900	2000	1800	1700	Nd	Nd	Nd
SAGNINO	P	1800	1600	1100	2600	2300	2000	500	650	750
SOLE - MADRUZZA	S	2000	1500	1100	2500	2300	2100	450	600	750
TAVERNOLA	P	1900	1650	1300	3000	2700	2500	500	650	750
TRECALLO	P	1500	1200	900	2000	1700	1600	Nd	Nd	Nd
ZEZIO - DANTE	C	2800	2400	1800	3400	3100	2800	500	750	950
COMO PROVINCIA										
APPIANO GENTILE	C	1600	1400	1200	2000	1900	1800	250	400	500
APPIANO GENTILE	P	1500	1400	1100	2000	1900	1600	300	400	500
ASSO	C	900	800	700	Nd	Nd	Nd	350	400	450
ASSO - SCARENNA	P	1000	900	750	Nd	Nd	Nd	350	400	500
BIZZARONE	C	2500	2100	1500	Nd	Nd	Nd	Nd	550	Nd
CAGNO	C	Nd	1900	1500	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd
CANTÙ - CENTRO - ASNAGO - FECCHIO - PELADA	C	1400	1200	700	2500	1900	1100	400	600	750
CANTÙ - CENTRO - GALLIANO - VIGHIZZOLO	C	1700	1400	1000	2400	2000	1800	300	500	600
CANTÙ - GIOVANICO - VARENNA - MIRABELLO - AMATA	P	1400	1100	800	2200	1800	1500	300	450	550
CANZO	C	1000	900	800	1800	Nd	Nd	350	400	500
CANZO	P	1000	900	800	Nd	Nd	Nd	350	450	550
CARIMATE	C	2000	1500	1200	2800	2400	2200	500	600	800
CASTIGLIONE D'INTELVI	C	Nd	950	700	Nd	1500	1200	Nd	Nd	Nd
CASTIGLIONE D'INTELVI	P	Nd	1200	1050	Nd	1750	1550	Nd	Nd	Nd
CAVALLASCA	C	1650	1400	1300	2400	2200	2000	400	500	600
CERMENATE	C	1750	1650	1200	2500	2300	2200	400	500	700
CERNOBBIO	C	2600	2300	2000	4500	3900	3600	600	700	850
CERNOBBIO	P	1900	1700	1500	2900	2600	2300	550	700	800
DIZZASCO	C	Nd	1150	1000	Nd	1650	1400	Nd	Nd	Nd
DREZZO	C	1500	1400	1300	2200	2000	1900	300	450	550
EUPILIO	C	900	800	700	Nd	Nd	Nd	350	400	500
EUPILIO	P	1000	900	800	Nd	Nd	Nd	350	450	550
FALOPPIO	C	2500	2100	1600	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd
FIGINO SERENZA	C	1800	1500	1200	2400	2200	2000	400	500	650
GIRONICO	C	1500	1400	1300	2200	2100	1950	300	450	550
GUANZATE	C	1450	1400	1100	1900	1800	1500	Nd	Nd	Nd
GUANZATE	P	1400	1350	1100	1900	1800	1400	250	400	500
INVERIGO	C	1300	1050	850	2300	1600	1300	350	450	550
INVERIGO	P	1300	1050	850	2000	1600	1300	300	450	500
LURAGO D'ERBA	C	1300	1050	850	2300	1600	1300	350	450	550
LURAGO D'ERBA	P	1300	1050	850	2000	1600	1300	300	400	500
MARIANO COMENSE	C	1500	1200	1000	2100	1800	1500	400	500	650
MARIANO COMENSE	P	1300	1100	1000	1800	1500	1300	350	450	600
MASLIANICO	C	1400	1200	1050	2300	2000	1800	550	650	750
NOVEDRATE	C	1750	1500	1100	2500	2300	2100	350	450	600
PARÈ	C	1500	1400	1300	2200	2100	1950	300	450	500
PUSIANO	C	1000	900	800	Nd	Nd	Nd	350	450	500
RODERO	C	2000	1700	1200	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd
SAN FEDELE INTELVI	C	Nd	1300	1050	Nd	1800	1550	Nd	Nd	Nd
SAN FEDELE INTELVI	P	Nd	1250	1050	Nd	1800	1550	Nd	Nd	Nd
SAN FERMO DELLA BATTAGLIA	C	1800	1600	1450	2500	2300	2200	400	550	650
UGGIATE TREVANO	C	2500	2300	1800	Nd	2800	Nd	Nd	600	800
VALBRONA	C	900	800	700	Nd	Nd	Nd	350	400	450
VALMOREA	C	2000	1700	1200	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd
VENIANO	C	1450	1400	1100	1900	1800	1400	Nd	Nd	Nd
VENIANO	P	1450	1400	1100	1900	1800	1400	250	400	500
VERTEMATE CON MINOPRIO	C	1800	1500	1200	2500	2300	2100	350	450	650



Cremona

Nella prima parte del 2023 i valori immobiliari di Cremona sono stabili.

Non si sono ancora registrati effetti sui valori dovuti all'aumento dei tassi ma potrebbero esserci ridimensionamenti per le case più ampie. La domanda abitativa in città è vivace e questo sia sul segmento della prima casa, dove si cercano soprattutto trilocali, quattro locali e soluzioni indipendenti, sia sul segmento dell'in-

vestimento alimentato dalla presenza dell'Università. Chi investe in genere impiega capitali medi da 50 a 70 mila € per acquistare bilocali da affittare a 350-450 € al mese. La ricerca di soluzioni indipendenti con spazi esterni sta dando lustro alle zone esterne e ai comuni della provincia di Cremona come Spinadesco, Castelverde, Persico Dosimo, Maligno e Bonemerse i cui prezzi non superano 200 mila €. Tengono le zone semicentrali come **Castello e Porta Romana**: la prima per la vicinanza al centro e la seconda per la presenza di tipologie indipendenti, che si acquistano in buono stato intorno a 1200 € al mq. In posizione semicentrale si registra un buon riscontro anche per Sant'Ambrogio e la zona dell'Ospedale, comprese tra le porte del centro e la tangenziale. Offrono sia abitazioni dei primi del '900 sia palazzine degli anni '60, '70 ed '80. In questo caso i valori del medio usato sono di 750 € al mq. Per il signorile si spendono mediamente 1150 € al mq. In centro città sono in corso diversi interventi di recupero, tra cui l'ex sede della Banca

d'Italia e l'ex sede della banca Credite Agricole. I prezzi del nuovo partono da 2000 € al mq per arrivare anche a 2800 € al mq per le soluzioni signorili e ristrutturate. Piacciono sempre i quartieri di **Cavatigozzi, Boschetto e Maristella** che suscitano un maggiore interesse dopo la creazione della pista ciclabile che li collega al centro della città. In questi quartieri un buon usato si scambia a 600 € al mq. Cremona è una città con una buona qualità di vita grazie alle piste ciclabili, alle aree verdi e ai servizi a misura di famiglie. Previsto un progetto per un importante polo logistico: il nuovo maxi centro sorgerà in prossimità del casello autostradale di Cremona, delimitato a est dall'autostrada e a sud dalla provinciale 10. Il progetto prevede strutture per circa 110 mila metri quadri su un'area di 300 mila mq e, soprattutto, il nuovo polo avrà un'importante ricaduta occupazionale. I lavori sono collegati a quelli che si faranno per l'autostrada Cremona - Mantova.

ZONA	Usato			Nuovo			Locazioni			
	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLocali	BILOCALI	TRILocali	
CREMONA CITTÀ										
BOSCHETTO	P	900	650	400	1900	1600	1500	Nd	Nd	Nd
OSPEDALE	P	800	600	400	1900	1500	Nd	300	350	400
SAN FELICE MARISTELLA	P	750	550	400	1800	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd
SANT'AMBROGIO	S	1200	750	400	2100	2000	1950	Nd	350	450
VIA DANTE	S	950	700	450	2200	1600	1400	300	350	400
ZONA CASTELLO	S	1400	950	500	2500	2150	2000	Nd	400	450
ZONA CAVATIGOZZI	P	700	550	Nd	1900	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd
CREMONA PROVINCIA										
AAGNADELLO	C	1400	1100	700	1900	1750	1600	Nd	400	550
BAGNOLO CREMASCO	C	1100	1000	800	1800	1700	1550	320	400	450
CAPERGNANICA	C	1100	1000	900	1650	1600	1500	320	390	430
CAPRALBA	C	1150	1100	800	1800	1550	1300	350	400	500
CASALETTO CEREDANO	C	850	750	650	1400	1300	1200	300	350	400
CASTELLEONE	C	950	850	650	1920	Nd	Nd	Nd	360	450
CHIEVE	C	950	850	750	1400	1300	1100	280	375	400
CREDERA RUBBIANO	C	800	700	600	1200	1100	1000	280	330	390
CREMA - VIA CAVOUR	C	1550	1250	850	1800	1400	Nd	300	450	600
CREMA - VIA CAVOUR	P	1300	880	630	1750	1400	Nd	300	420	500
CREMA - VIA PIACENZA	C	1450	1200	800	1780	1300	Nd	280	380	470
CREMA - VIA PIACENZA	P	1180	930	350	1550	1300	Nd	280	370	450
DOVERA	C	1250	1150	900	2100	1850	1750	350	450	500
DOVERA	P	1200	1000	800	2000	1750	1600	300	400	500
IZANO	C	780	680	510	1990	Nd	Nd	Nd	380	420
MONTE CREMASCO	C	950	850	750	1400	1300	1200	290	360	400
OFFANENGO	C	1000	850	600	2200	Nd	Nd	330	400	450
OSTIANO	C	800	650	550	1000	900	850	200	300	380
PALAZZO PIGNANO	C	1400	1200	1000	2100	2000	1800	370	450	500
PANDINO	C	1500	1300	1000	2300	2100	2000	400	480	550
PIANENGO	C	780	690	530	Nd	Nd	Nd	320	370	420

Legenda: C=Centro S=Semicentro, P=Periferia, Nd=Non disponibile. Prezzi al mq, canoni di locazione mensili

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

ZONA	Usato			Nuovo			Locazioni			
	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLOCALI	BILOCALI	TRILOCALI	
RICENGO	C	770	680	520	Nd	Nd	Nd	310	360	400
RIVOLTA D'ADDA	C	1750	1600	1250	2100	2000	1900	380	480	550
ROMANENGO	C	900	800	600	1100	900	800	300	380	470
ROMANENGO	P	850	650	500	1100	900	800	270	370	430
SALVIROLA	C	800	700	600	1000	800	700	280	370	420
SALVIROLA	P	750	700	500	900	850	700	230	300	380
SERGNANO	C	800	700	530	2000	Nd	Nd	300	380	420
SONCINO	C	1000	850	650	1350	1100	950	330	430	520
SONCINO	P	930	830	550	1300	1200	1000	270	370	430
SORESINA	C	800	700	450	1700	Nd	Nd	Nd	300	360
SPINO D'ADDA	C	1500	1350	900	2500	2200	2000	390	500	600
SPINO D'ADDA	P	1350	1200	900	2300	2000	1900	350	450	550
TRESCORE CREMASCO	C	1300	1100	800	2100	2000	1800	380	450	500
VAIANO CREMASCO	C	1100	950	750	1650	1550	1350	290	380	430
VAILATE	C	1500	1400	1000	2100	1900	1800	350	450	550
VOLONGO	C	700	550	450	750	650	550	Nd	250	280

Legenda: C=Centro S=Semicentro, P=Periferia, Nd=Non disponibile. Prezzi al mq, canoni di locazione mensili

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



Lecco

Stabili i prezzi degli immobili a **Lecco** nella prima parte del 2023. La domanda è alimentata da acquirenti di abitazioni principali e anche da investitori, inclusi stranieri (americani e tedeschi) che acquistano la casa vacanza perché trovano prezzi convenienti rispetto a zone limitrofe più turistiche. In questo caso parliamo di soluzioni posizionate non lontano dal lago, spesso dotate di vista o affaccio. In quest'ultimo caso, per soluzioni degli anni '70 i valori si aggirano da 3000 a 4000 € al mq. Nel centro storico ci sono palazzi d'epoca che si alternano a costruzioni degli anni '40. Una tipologia da ristrutturare costa intorno a 2000 € al mq per arrivare a 3000 € al mq per le soluzioni ristrutturate. Ci sono difficoltà nella vendita delle soluzioni completamente da ristrutturare a causa degli elevati costi di ristrutturazione. Si contano diversi interventi sul territorio, nella zona di

Castello, di **Olate** e di **Germanedo**. I valori medi si aggirano intorno a 3000 € al mq. Nelle stesse zone le tipologie usate costano intorno a 2000 € al mq, quelle più recenti 2500 € al mq. Nelle aree più periferiche, che si snodano verso la Valsassina, si riesce a scendere sotto i 1000 € al mq a causa del traffico e dell'assenza di posto auto e servizi. Nelle aree periferiche di **Maggianico** i condomini anni '70 hanno prezzi medi inferiori a 2000 € al mq. La presenza di una sezione staccata

del Politecnico di Milano determina un discreto afflusso di studenti fuori sede e, di conseguenza, una buona domanda per investimento. Un bilocale si affitta a 500-600 € al mese e si pratica spesso il contratto a canone concordato. Chi desiderasse delle soluzioni indipendenti può orientarsi verso le zone esterne al centro di Lecco (zona Poggi) dove ci sono soluzioni importanti che partono da un minimo di 400 mila € per arrivare fino al milione di €.



ZONA	Usato			Nuovo			Locazioni			
	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLocalI	BILOCALI	TRILOCALI	
LECCO CITTÀ										
CENTRO	C	2500	2000	1200	3500	3000	2500	500	600	800
LECCO PROVINCIA										
ABBADIA LARIANA	C	2000	1700	1000	3000	2700	Nd	400	500	650
AIRUNO	C	1100	900	650	1800	1700	1600	390	450	500
AIRUNO	P	950	750	550	1650	1550	1450	320	450	500
BARZAGO	C	1400	1100	650	2150	2050	1700	350	450	500
BARZANÒ	C	1450	1100	700	2150	2050	1700	350	450	500
BELLANO	C	2100	1800	900	3300	2900	Nd	Nd	Nd	Nd
BRIVIO	C	1350	1050	850	1950	1850	1700	380	480	550
BRIVIO	P	1200	900	750	1800	1700	1600	350	450	520
BULCIAGO	C	1400	1100	650	2150	2050	1700	350	450	500
CALCO	C	1300	1000	850	2000	1800	1700	380	500	600
CALCO	P	1200	900	750	1900	1750	1600	380	450	530
CASATENOVO	C	1300	1100	800	2500	1900	1700	350	500	600
CASATENOVO	P	1200	1000	700	2500	1900	1700	350	500	600
CASSAGO BRIANZA	C	1400	1100	650	2150	2050	1700	350	450	500
CASTELLO DI BRIANZA	C	1300	1200	950	2100	1900	1650	Nd	450	550
CERNUSCO LOMBARDONE	C	1700	1500	1000	2500	2400	2300	450	550	650
COSTA MASNAGA	C	1600	1300	1100	2200	2000	1900	250	450	500
COSTA MASNAGA	P	1500	1250	1000	2100	2000	1850	250	450	500
CREMELLA	C	1400	1100	650	2150	2050	1700	350	450	500
DERVIO	C	2000	1700	800	3200	2700	Nd	Nd	Nd	600
DOLZAGO	C	1200	1100	1000	2200	1900	Nd	Nd	450	550
ELLO	C	1300	1100	1000	2100	1800	Nd	Nd	450	550
IMBERSAGO	C	1200	700	400	1750	1650	1550	250	350	400
IMBERSAGO	P	1200	700	400	1650	1550	1450	300	380	450
LIERNA	C	1850	1550	950	3000	2500	Nd	400	500	600
LOMAGNA	C	1700	1500	1000	2500	2400	2300	450	550	650
MANDELLO DEL LARIO	C	1900	1600	1000	3300	2700	Nd	400	500	700
MERATE	C	1550	950	600	2100	1900	1700	300	450	550
MERATE	P	1550	950	500	1900	1700	1500	250	400	500
MISSAGLIA	C	1850	1100	450	2750	2400	Nd	400	450	550
MISSAGLIA	P	1700	1200	450	2750	2450	Nd	400	450	550
MONTEVECCHIA	C	1750	1650	1200	2600	2500	2450	450	550	650
MONTICELLO BRIANZA	C	1700	1100	450	2700	2400	Nd	400	450	550
MONTICELLO BRIANZA	P	1700	1200	450	2700	2400	Nd	400	450	550
NIBIONNO	C	1500	1200	1050	2100	1900	1850	250	400	500
NIBIONNO	P	1500	1200	950	2000	1900	1850	250	400	500
OGGIONO	C	1350	1300	1000	2400	2200	Nd	400	470	600
OGGIONO	P	1350	1200	Nd	2200	2000	Nd	Nd	450	550
OLGIATE MOLGORA	C	1300	1000	800	2000	1900	1800	380	450	550
OLGIATE MOLGORA	P	1200	950	700	1750	1650	1550	350	450	550
OSNAGO	C	1700	1500	1000	2500	2400	2300	450	550	650
PADERNO D'ADDA	C	1150	700	400	1750	1650	1500	300	400	450
PADERNO D'ADDA	P	1150	650	400	1650	1550	1450	300	380	450
PEREGO ROVAGNATE	C	1350	1100	650	2150	2050	1700	350	450	500
PERLEDO	C	1800	1400	800	3000	2500	Nd	Nd	Nd	Nd
ROBBIATE	C	1200	700	400	1850	1650	1550	350	400	450
ROBBIATE	P	1200	700	400	1650	1550	1450	300	400	450
ROGENO	C	1500	1250	1100	2100	2000	1800	250	400	500
ROGENO	P	1500	1250	950	2000	1900	1800	250	400	500
SIRTORI	C	1450	1100	700	2150	2050	1700	350	450	500
VARENNA	C	2500	2000	1300	3800	2800	Nd	500	600	750
VERDERIO INFERIORE	C	1200	700	400	1650	1550	1450	300	380	450
VERDERIO INFERIORE	P	1150	650	400	1550	1450	1350	300	380	450
VERDERIO SUPERIORE	C	1200	700	400	1650	1550	1450	300	380	450
VERDERIO SUPERIORE	P	1150	650	400	1550	1450	1350	350	380	450
VIGANÒ	C	1400	1100	650	2150	2050	1700	350	450	500



Lodi

Nei primi sei mesi del 2023 i prezzi delle case di Lodi sono rimasti stabili. Gli incentivi per gli acquirenti under 36,

nonostante l'aumento dei tassi di interesse, stanno animando il mercato immobiliare della zona **Mazzini**. I giovani si sono indirizzati su bilocali e trilocali in città e su soluzioni indipendenti nella provincia. Si prediligono le case in buono stato che non necessitano di ristrutturazione. Si registra un ritorno all'acquisto nella provincia di Lodi più vicina alla provincia di Milano: a farlo coloro che non riescono a comprare soluzioni indipendenti o case di corte in provincia di Milano, a causa degli elevati costi. Tra questi il comune di Secugnago che ha il vantaggio di avere anche una stazione dei treni. I prezzi in questo caso sono inferiori a 1000 € al mq. Tengono i quartieri residenziali

di **San Bernardo** ed **Albarola**, dove un buon usato costa intorno a 1700 -1800 € al mq. Sono quartieri apprezzati anche per la presenza di verde e per la facilità con cui si raggiunge la stazione. Nel centro storico, in genere, acquista chi già ci vive. I prezzi si aggirano intorno a 2400 - 2500 € al mq per immobili in buono stato. E' in fase di ultimazione un intervento di recupero in corso Umberto I. Il mercato delle locazioni registra una buona domanda alimentata oltre che dai residenti anche da lavoratori trasfertisti e da studenti. Si cercano soprattutto bilocali arredati. I canoni di locazione per questa tipologia si aggirano intorno a 450-550 € al mese.

LODI CITTÀ	ZONA	Usato			Nuovo			Locazioni		
		SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLOCALI	BILOCALI	TRILOCALI
MAZZINI	S	1900	1500	1000	2600	2100	1900	450	550	650
STAZIONE	S	1900	1300	900	2800	2500	2300	400	550	650
LODI PROVINCIA										
BOFFALORA D'ADDA	C	1300	1150	900	2000	1850	1700	300	450	550
BOFFALORA D'ADDA	P	1150	1000	800	2000	1700	1500	300	400	500
CODOGNO	C	1650	1150	650	1850	Nd	Nd	Nd	350	480
COMAZZO	C	1450	1300	1100	1850	1700	1500	350	550	650
LIMITROFI CODOGNO	P	1600	1300	650	1800	Nd	Nd	Nd	350	450
MERLINO	C	1500	1350	1200	1800	1600	1400	400	500	600
ZELO BUON PERSICO	C	1950	1700	1400	2300	2100	2000	450	600	700
ZELO BUON PERSICO	P	1500	1350	1150	1900	1800	1600	400	600	700

Legenda: C=Centro S=Semicentro, P=Periferia, Nd=Non disponibile. Prezzi al mq, canoni di locazione mensili

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



Mantova

Nella prima parte del 2023 i valori immobiliari di **Mantova** hanno messo a segno stabilità. Prezzi contenuti che si registrano in diverse zone della città spingono numerosi immigrati ad acquistare. A **Valletta - Paiole**

Valletta - Valsecchi non si superano i 1000 € al mq. Prezzi bassi a **Colle Aperto** dove, per un buon usato, si spendono mediamente 700 euro al mq e a **Tè - Brunetti** dove si acquista a 600 € al mq. Nel **centro storico** della città si stanno muovendo prevalentemente investitori stranieri che acquistano per immettere gli immobili sul canale degli affitti brevi alla luce della crescita dell'appeal turistico di Mantova. Come abitazione principale acquista solo chi desidera restare in questa zona della città o ci vive ormai da sempre. Per il momento i valori sono sostanzialmente invariati in piazza Erbe, piazza Mantegna, via Broletto e via Leon D'Oro dove, abitazioni in ottimo stato con affaccio, toccano punte di 3000 € al mq. Si parte da 1200 € al mq per arrivare a 2500 € al mq. Cresce l'interesse per i comuni

della provincia (S. Giorgio, Porto Mantovano, Curtatone) dove si acquistano soluzioni indipendenti a prezzi più accessibili e sono disponibili anche nuove costruzioni. In città il nuovo è fermo visto che i prezzi bassi rendono l'operazione poco conveniente.

ZONA	Usato			Nuovo			Locazioni			
	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLocalI	BILOCALI	TRILOCALI	
MANTOVA CITTÀ										
BELFIORE	S	1500	1200	900	2100	1900	1700	350	450	600
BORGO CHIESA NUOVA - DOSSO DEL CORSO - ANGELI	P	1300	1150	1000	2100	1900	1700	350	450	600
CENTRO STORICO	C	2400	1500	1300	3000	2500	2300	350	550	700
POMPILIO - DUE PINI	S	800	600	500	2000	1600	1200	300	350	450
TE BRUNETTI	S	700	500	400	1000	900	700	300	350	450
VALLETTA PAIOLO	S	900	800	700	1500	1200	1000	350	450	600
VALLETTA VALSECCHI	S	800	650	550	1000	850	750	350	450	600
MANTOVA PROVINCIA										
ACQUANEGRA SUL CHIESE	C	1000	900	700	1500	1400	1300	250	370	420
ASOLA	C	1000	900	750	1650	1450	1350	250	410	470
BORGO VIRGILIO	C	1350	1150	950	2100	1800	Nd	400	475	575
BORGO VIRGILIO	P	1250	1000	800	Nd	Nd	Nd	Nd	450	500
CANNETO SULL'OGLIO	C	950	850	700	1400	1300	1200	250	370	420
CASALOLDO	C	1000	800	500	1850	Nd	Nd	300	400	450
CASALOLDO	P	1000	700	500	1800	Nd	Nd	300	400	500
CASTEL GOFFREDO	C	1200	900	650	1900	Nd	Nd	380	450	500
CASTEL GOFFREDO	P	1050	800	600	1870	Nd	Nd	350	450	500
CASTIGLIONE DELLE STIVIERE - BELVEDERE - FONTANE	P	1800	1700	1500	2000	1900	1800	500	600	700
CASTIGLIONE DELLE STIVIERE - CAMPASSO PALAZZINA	P	1400	1200	900	2000	1800	1600	350	450	550
CASTIGLIONE DELLE STIVIERE - CENTRO - GOLDEN LADY	C	1400	1300	1200	2000	1800	1700	450	600	700
CASTIGLIONE DELLE STIVIERE - CENTRO STORICO	C	1400	1200	900	2000	1800	1600	350	450	550
CASTIGLIONE DELLE STIVIERE - FRAZIONI	P	1400	1300	1200	2000	1900	1800	400	500	650
CASTIGLIONE DELLE STIVIERE - LICEO	P	1300	1100	900	2000	1800	1600	350	450	550
CASTIGLIONE DELLE STIVIERE - PERIFERIA	P	1270	1170	1090	1400	1280	1200	350	450	550
CASTIGLIONE DELLE STIVIERE - SAN PIETRO	P	1300	1100	900	2000	1800	1600	350	450	550
CASTIGLIONE DELLE STIVIERE - VIA PER CARPENEDOLO	P	1400	1300	1200	2000	1900	1800	400	500	600
GOITO	C	950	800	700	1400	1300	1200	300	400	450
GOITO	P	900	800	750	1400	1300	1250	300	400	500
GUIDIZZOLO	C	950	800	700	1350	1200	1100	300	400	450
GUIDIZZOLO - FRAZIONI	P	900	800	600	1300	1250	1200	300	350	450
MARIANA MANTOVANA	C	900	800	700	1400	1300	1200	220	350	400
MARMIROLO	C	900	800	550	1750	1250	1000	350	400	450
MARMIROLO	P	800	700	500	1750	1100	800	350	400	450
MEDOLE	C	1050	800	600	1870	Nd	Nd	300	450	500
MEDOLE	P	1000	800	600	1870	Nd	Nd	300	450	500
PORTO MANTOVANO	C	1050	900	850	1900	1400	1350	350	450	500
PORTO MANTOVANO	P	900	750	600	1700	1350	1250	350	400	450
RODIGO	C	900	800	700	1300	1250	1150	300	400	450
ROVERBELLA	C	900	800	550	1750	1250	1000	350	400	450
ROVERBELLA	P	800	700	500	1750	1100	800	350	400	450
SAN GIORGIO BIGARELLO	C	850	750	600	1725	1375	1150	325	400	475
SAN GIORGIO BIGARELLO	P	800	700	550	1650	1300	1100	300	350	450
SUZZARA	C	1300	1200	900	2200	2000	1700	450	500	550
VOLTA MANTOVANA	C	1050	950	800	1550	1450	1300	300	450	500

Legenda: C=Centro S=Semicentro, P=Periferia, Nd=Non disponibile. Prezzi al mq, canoni di locazione mensili

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



Monza

Crescono del 4,3% i valori delle case a Monza nella prima parte del 2023.

Aumentano i valori immobiliari nei quartieri di **San Carlo, San Gottardo e San Biagio**. La domanda è sempre importante e, nell'ultimo anno, si registrano anche richieste da parte di milanesi che qui trovano prezzi più bassi rispetto al capoluogo lombardo. Spesso lasciano una situazione di affitto per trasferirsi in zona e acquistare, visto che hanno un budget intorno a 250-300 mila € che consente loro di comprare un trilocale. I quartieri di "San Carlo", San Gottardo e San Biagio offrono condomini costruiti tra gli anni '60 e gli anni '80, acquistabili a prezzi medi di 2700 € al mq. Presenti anche gli investitori che si indirizzano soprattutto verso la zona a ridosso della Stazione e dell'Ospedale San Gerardo dove c'è la facoltà di medicina e ci sono numerose richieste di immobili in affitto da parte di studenti. Tra gli acquirenti ci sono anche numerosi genitori di studenti. Si segnalano canoni di 800-1000 € al mese per un bilocale. Nel quartiere **Cazzaniga**, non lontano dal Parco di Monza, i prezzi toccano valori di 3000 € al mq se dotati di vista parco. Molto richiesta la zona **Triante** con prezzi medi di 2500 € al mq. Tenuta dei valori per le zone centrali i cui valori si aggirano intorno 3000 € al mq anche se si realizzano soprattutto compravendite sul segmento commerciale. Nei quartieri di San Biagio, San Carlo, San Giuseppe e Triante i valori oscillano da 2000 a 3000 € al mq.

A **S. Fruttuoso** c'è stabilità di valori. La clientela è medio alta ed è anche molto prudente nell'investire e nell'acquistare un immobile. C'è molto interesse per

il nuovo, soprattutto da parte di chi si trasferisce da Milano dove vende l'usato. Le soluzioni nuove costano intorno a 2800-3000 € al mq per arrivare a 3500 € al mq nel quartiere di San Giuseppe. Non c'è al momento molto sviluppo edilizio a causa degli alti costi che disincentivano i costruttori, più propensi a farlo nei comuni limitrofi. Sono al momento fermi i lavori per la metropolitana. A **Rondò dei Pini** ci sono soluzioni più recenti, sorte dopo il 2000 e i prezzi dell'usato si aggirano intorno a 2000 € al mq. Piace il quartiere Triante, ben servito da mezzi pubblici, scuole e negozi: risalente agli anni '60-'70 si valuta tra 1900-2000 € al mq per l'edilizia civile e 2200-2300 € al mq in contesti prestigiosi. Sempre elevata, infatti, la domanda di soluzioni di pregio di cui c'è bassa offerta. Il mercato delle locazioni sembra essere decisamente vivace con una buona domanda che arriva soprattutto da lavoratori fuori sede. Per un bilocale si spendono intorno a 600 € al mese.

Crescono i prezzi nei quartieri di **Sobborghi, Cederna, Libertà e S. Albino**. Si avverte un maggiore interesse per le soluzioni costruite con criteri di

efficienza energetica a cui si presta maggiore attenzione. Sempre presenti gli investitori che acquistano piccoli tagli da mettere a reddito e che si indirizzano soprattutto nella zona di Sobborghi, vicina al Policlinico e alla Stazione Ferroviaria. Qui una soluzione usata costa 1600-1700 € al mq, mentre per una di nuova costruzione si registrano valori medi 2500 € al mq. Infatti ci sono alcuni cantieri in corso a Sobborghi, Cederna e Libertà, appartamenti di nuova costruzione che si vendono a 2500-3000 € al mq. Si segnalano compravendite da parte di acquirenti milanesi e dell'hinterland di Milano che si trasferiscono, apprezzando soprattutto la zona a ridosso della stazione. In zona Cederna i valori immobiliari si aggirano intorno a 1200 € al mq dal momento che prevalgono le case di corte Aler o Gescal. Piace anche la zona Libertà, molto apprezzata perché vicina alla tangenziale e comoda per raggiungere il centro della città. L'offerta immobiliare risale agli anni '70-'80 ed è di tipo medio-signorile, con stabili spesso con portineria: l'usato costa 1400-1500 € al mq. Negli ultimi tempi si segnalano investitori che desiderano affittare a stanze.



ZONA	Usato			Nuovo			Locazioni			
	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLocalI	BILOCALI	TRILOCALI	
MONZA CITTÀ										
CAZZANIGA	P	2600	2100	1900	3300	2700	2500	500	700	850
CEDERNA	S	1700	1500	1150	3000	2800	2700	450	550	700
CENTRO STORICO	C	3200	2900	2700	4700	4300	3800	650	800	950
LECCO	S	2200	2100	1950	3700	3300	3150	500	650	800
LIBERTÀ	S	2075	1850	1450	3150	2950	2800	500	650	775
RONDÒ DEI PINI	S	2000	1850	1000	2800	2400	2000	Nd	600	650
SAN BIAGIO	S	2900	2600	2200	4100	3700	3300	600	750	850
SAN CARLO	S	3200	2700	2400	4300	3700	3300	600	800	900
SAN DONATO	P	2700	1900	1500	3450	3150	Nd	500	600	800
SAN FRUTTUOSO	C	2200	2000	1100	3200	2700	2300	400	550	650
SAN GIUSEPPE	P	2450	2225	2050	3400	3100	2950	525	625	800
SAN GOTTARDO	S	3000	2700	2300	4200	3900	3500	600	750	900
SAN ROCCO	P	2500	1750	1400	3500	3100	Nd	500	600	800
SANTALBINO	P	1600	1350	1150	2800	2600	2500	400	450	600
SOBBORGH	C	1950	1650	1250	3300	3000	2900	500	650	800
TRIANTE	S	2350	2150	1900	3500	3200	2900	500	650	850
VIA BERGAMO	C	2600	2200	2100	3750	3400	3200	550	750	850
MONZA PROVINCIA										
AGRATE BRIANZA	C	2000	1700	1400	2800	2400	2200	400	600	750
AGRATE BRIANZA	P	1800	1400	1100	2500	2200	2000	400	600	750
AICURZIO	C	1100	800	600	1650	1350	1250	300	400	500
ALBIATE	C	1500	1250	1000	2000	1600	1400	390	500	600
ALBIATE	P	1300	1100	1000	2000	1600	1200	350	400	500
ARCORE	C	2100	1700	1000	2800	2500	2000	350	550	650
ARCORE	P	1700	1400	1000	2600	2100	1600	350	550	650
BELLUSCO	C	1250	1000	700	1950	1750	1450	350	400	500
BERNAREGGIO	C	1800	1600	1200	2500	2100	1900	400	600	700
BERNAREGGIO	P	1800	1600	1200	2500	1900	1400	400	600	700
BESANA IN BRIANZA	C	1600	1100	600	Nd	Nd	Nd	400	550	650
BESANA IN BRIANZA	P	1400	900	600	Nd	Nd	Nd	400	550	650
BESANA IN BRIANZA - CALÒ - CASAGLIA	P	1300	800	500	Nd	Nd	Nd	350	400	550
BESANA IN BRIANZA - VILLA RAVERIO - ZOCORINO	P	1600	1100	800	Nd	Nd	Nd	400	500	600
BIASSONO	C	2750	2500	1500	3600	3500	3400	Nd	Nd	Nd
BIASSONO	P	2500	2000	1750	3300	3150	3000	Nd	Nd	Nd
BOVISIO - MASCIAGO	C	1800	1500	1100	Nd	2600	Nd	500	650	800
BOVISIO - MASCIAGO	P	1700	1500	1100	Nd	2500	Nd	500	650	800
BRIOSCO	C	1600	1200	650	2150	2050	Nd	380	450	550
BRIOSCO	P	1500	1150	600	2050	1950	Nd	Nd	450	500
BRIOSCO - CAPRIANO	P	1500	1150	550	2100	2000	Nd	Nd	450	500
BRIOSCO - FORNACI	P	1450	1050	550	2000	Nd	Nd	Nd	400	500
BRUGHERIO	C	2400	2000	1500	3200	2950	2600	500	650	750
BRUGHERIO	P	2200	1900	1350	3000	2750	2500	500	650	750
BRUGHERIO-OVEST	C	2200	2000	1850	3000	2750	2500	500	650	800
BRUGHERIO-OVEST	P	2100	1950	1900	2800	2500	2400	450	600	750
BUSNAGO	C	1600	1400	1200	2500	2200	1900	400	550	750
CAMPARADA	C	1400	1200	1100	1800	1600	1400	350	450	Nd
CARATE BRIANZA	C	1950	1550	1000	2700	2150	Nd	450	550	675
CARATE BRIANZA	P	1900	1300	775	2300	2100	Nd	400	500	625
CARNATE	C	1200	1000	800	2000	1800	1600	450	550	650
CESANO MADERNO	C	1800	1500	1300	2500	2200	Nd	450	650	800
CESANO MADERNO	P	1700	1500	1100	2000	1800	1400	Nd	Nd	700
CONCOREZZO	C	2100	1900	1500	3100	2900	2700	550	600	750
CONCOREZZO	P	2100	1900	1500	3100	2700	2400	550	600	750
CORNATE	C	1400	1000	800	2200	2000	1800	350	500	650
CORREZZANA	C	1400	1200	1100	1800	1600	1400	350	450	Nd
DESIO - GARIBALDI	C	1550	1400	1200	2400	2200	Nd	450	600	800
DESIO - GARIBALDI	P	1500	1400	1200	2300	2200	Nd	450	600	800
DESIO - NORD	C	1550	1400	1200	2400	2200	Nd	450	600	800
DESIO - NORD	P	1500	1400	1200	2300	2200	Nd	450	600	800
GIUSSANO	C	1750	1550	1150	2000	1800	1600	400	500	600
LENTATE SUL SEVESO	C	1600	1500	1300	2200	1900	1400	450	550	650
LENTATE SUL SEVESO	P	1500	1400	1300	2100	1800	1400	350	550	650
LESMO	C	1800	1600	1300	2100	1900	1600	400	500	Nd
LESMO	P	1500	1200	1100	2000	1800	1500	350	400	Nd
LIMBIATE - CENTRO	C	1500	1350	1000	2400	2200	Nd	Nd	Nd	Nd

	ZONA	Usato			Nuovo			Locazioni		
		SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLocalI	BILOCALI	TRILOCALI
LISSONE - MATTEOTTI	C	2100	1800	1500	2850	2600	2350	525	650	850
LISSONE - MATTEOTTI	P	1850	1600	1325	2650	2500	2350	475	575	775
LISSONE - CENTRO	C	1800	1500	1100	2650	2250	2100	470	650	750
LISSONE - PERIFERIA	P	1700	1400	900	2450	2150	2050	450	620	720
MACHERIO	C	2250	1900	1400	2900	2700	2600	Nd	Nd	Nd
MACHERIO	P	1400	1250	1100	2150	2050	1950	Nd	Nd	Nd
MEDA - CENTRO	C	2150	2000	1700	2800	2600	2400	400	550	650
MEDA - PERIFERIA SUD	P	1850	1750	1600	2500	2450	2300	400	500	600
MEZZAGO	C	1500	1300	1100	2300	2000	1800	350	500	650
MUGGIÒ	C	1700	1450	1250	2450	2250	2050	450	550	650
MUGGIÒ	P	1650	1450	1250	2350	2150	2050	450	550	650
NOVA MILANESE	C	1900	1700	1550	2550	2400	2100	Nd	Nd	Nd
NOVA MILANESE	P	1900	1700	1550	2350	2200	2000	Nd	Nd	Nd
ORNAGO	C	1200	950	850	1850	1700	1400	350	400	500
RENATE	C	1550	1150	600	2100	Nd	Nd	380	450	550
RENATE	P	1500	1100	650	2100	Nd	Nd	Nd	450	500
RONCELLO	C	1500	1300	1000	2400	2200	2000	400	550	700
RONCO BRIANTINO	C	1800	1500	1200	2600	2150	1400	400	600	700
SEREGNO - CENTRO - S. VALERIA	C	2000	1800	1400	2800	2500	2200	500	600	750
SEREGNO - EST	C	2100	1700	1150	2800	2400	2050	500	600	750
SEREGNO - EST	P	2000	1700	1050	2400	2200	2000	450	550	700
SEREGNO - MATTEOTTI	C	1700	1500	1300	2300	2150	2000	500	580	650
SEREGNO - MATTEOTTI	P	1600	1400	1200	2100	1950	1800	450	500	600
SEREGNO - PACI - CONSONNO - CEREDO	P	1800	1700	1100	2500	2200	2000	450	550	700
SEREGNO - STAZIONE	C	1900	1600	1150	2700	2350	2150	475	575	700
SEREGNO - STAZIONE	P	1775	1450	900	2250	2050	1850	435	535	635
SEVESO	C	1800	1500	1000	1900	1600	1100	400	450	600
SEVESO	P	1600	1300	1100	1700	1400	1200	400	450	550
SOVICO	C	1650	1400	1150	2400	2200	Nd	350	450	550
SOVICO	P	1600	1300	1150	2350	2250	1850	400	500	550
SULBIATE	C	1200	1000	700	1650	1500	1250	300	400	500
TRIUGGIO	C	1400	1200	1000	2000	1600	1200	Nd	Nd	Nd
USMATE VELATE	C	1400	1200	1000	2350	2100	1800	450	550	650
USMATE VELATE	P	1400	1200	1000	2350	2100	1800	450	550	650
VAREDO	C	1400	1200	1000	2600	Nd	Nd	450	550	700
VAREDO - VALERA	P	1500	1300	1000	2400	2200	Nd	450	550	700
VEDUGGIO CON COLZANO	C	1550	1150	600	2100	2000	Nd	380	450	500
VEDUGGIO CON COLZANO	P	1450	1050	550	2050	Nd	Nd	Nd	Nd	450
VERANO BRIANZA	C	1500	1100	900	2000	1700	1400	500	650	800
VERANO BRIANZA	P	1300	1100	700	2000	1800	1400	400	500	750
VILLASANTA	C	2500	1800	1500	3400	3000	Nd	450	600	750
VILLASANTA - PARCO VIA LECCO	P	2500	1800	1500	3400	3000	Nd	500	600	700
VILLASANTA - SAN FIORANO	P	2200	1750	1300	3000	2700	Nd	500	600	800
VILLASANTA - SAN GIORGIO	P	2300	1800	1500	3400	3000	Nd	500	550	700
VILLASANTA - SANT'ALESSANDRO	P	2400	1800	1500	3300	3000	Nd	500	600	700
VIMERCATE	C	1800	1600	1000	3100	2550	2000	475	590	725
VIMERCATE	P	2000	1600	1200	2400	2200	2000	400	500	600
VIMERCATE - ORENO	S	1900	1800	1300	2800	2500	1800	450	500	600
VIMERCATE - RUGINELLO	C	1700	1400	1100	2300	2000	1700	350	450	600
VIMERCATE - VELASCA	P	1500	1200	700	2300	1700	1600	350	450	500

Legenda: C=Centro S=Semicentro, P=Periferia, Nd=Non disponibile. Prezzi al mq, canoni di locazione mensili

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



Pavia

Nella prima parte del 2023 i prezzi delle case di Pavia sono diminuiti dello 0,1%.

Lieve ribasso dei prezzi nelle **zone centrali** della città. L'aumento dei costi di ristrutturazione, in generale l'aumento del costo della vita, hanno determinato una maggiore prudenza nei potenziali acquirenti che trattano maggiormente il prezzo richiesto dalla proprietà. Il parco immobiliare a è vetusto e spesso necessita di interventi di ristrutturazione. **Policlinico-Stazione-Ticinello** sono vicine al centro, ben servite e collegate con Milano. Nell'area del Policlinico si registrano quotazioni medie di 1500 € al mq, più alte rispetto al quartiere **San Lanfranco** (1300 € al mq), la cui offerta abitativa è simile ma è ubicato in una zona più distante. In centro per un bi-

locale la disponibilità di spesa si aggira intorno a 120-160 mila €. La zona della stazione, in particolare quella che va dal piazzale antistante fino al Policlinico registra un'ottima domanda e ha valori medi di 1800 € al mq, mentre nel quartiere Ticinello-Stazione le abitazioni degli anni '70-'80 hanno valori che vanno da 1400 a 1700 € al mq. Nelle aree periferiche sorgono le zone di **Chiozzo** e **Sora**, caratterizzate da soluzioni indipendenti, appartamenti con giardino e villette a schiera: gli appartamenti si valutano 1200 € al mq, le villette 1300-1400 € al mq, mentre per le soluzioni nuove si raggiungono 2200-2300 € al mq (si collocano sul mercato con difficoltà).

Continuano a crescere in **viale Cremona**. La domanda infatti è in aumento e gli immobili si vendono velocemente se il prezzo è allineato alla disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti. Questi ultimi, quasi sempre vivono in città oppure si spostano dall'hinterland di Paiva per rientrare in città. Per un bilocale si spendono mediamente intorno a 60-75 mila €, per un trilocale da 90 a 110 mila €. I prezzi sono cresciuti anche nella zona di **Santa Teresa**. Le abitazioni costano da 1200 a 1300 € al mq. Si cercano soprattutto abitazioni principali oppure case per i figli studenti. C'è infatti una carenza di immobili in affitto. Entrambe le aree sono apprezzate per la presenza dei servizi. L'aumento dei

costi di costruzione sta rallentando gli sviluppi edilizi.

Valori in aumento in zona **Campari** soprattutto sulle tipologie usate di cui c'è bassa offerta. Tante abitazioni sono state vendute subito dopo il lockdown e, per questo motivo, si sono ridotte quelle disponibili per la vendita. Ci sono alcuni interventi di nuova costruzione e i valori si aggirano intorno a 3500 € al mq, spesso elevati per la disponibilità di spesa della zona. Su viale Campari l'offerta include edifici degli anni '60, acquistabili a 1000-1100 € al mq con punte di 1500 € al mq (se ristrutturati) nella parte alta, più vicina al centro, su viale Campari e via Ferrini. Chi desidera soluzioni indipendenti si orienta verso San Giovannino che offre porzioni di bifamiliari e di quadrifamiliari realizzate negli anni '40 e '50 e quindi da ristrutturare. Sul mercato delle locazioni si registra bassa offerta ed elevata domanda. Per un bilocale si spendono intorno a 500 € al mese. Si può arrivare a 600 € al mese se si affitta a posto letto.

ZONA	Usato			Nuovo			Locazioni			
	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLocali	BILOCALI	TRILocali	
PAVIA CITTÀ										
CA' DELLA TERRA	P	1300	1000	800	1600	1450	Nd	Nd	600	
CAMPARI	S	1800	1300	1000	3500	2000	1500	350	500	600
CAMPO CONI	P	1500	1300	1000	2300	1800	Nd	350	500	600
CENTRO - VIALE MATTEOTTI	C	1700	1500	1300	2350	2100	Nd	450	550	650
CHIOZZO	P	1550	950	850	1700	1250	Nd	Nd	350	450
CITTÀ GIARDINO	S	1600	1150	1000	2500	2000	1500	350	500	750
CLINICA CITTÀ DI PAVIA	S	1800	1500	1100	Nd	Nd	Nd	350	500	600
CRAVINO - CASCINA PELIZZA	P	1600	1400	Nd	2050	1800	Nd	Nd	475	500
MIRABELLO	P	1400	900	700	2100	1500	1200	250	400	500
POLICLINICO	S	1625	1475	725	2100	1750	1125	400	550	575
RIONE MAESTÀ	P	1600	1350	1000	2000	1500	Nd	350	500	600
SAN LANFRANCO	P	1600	1300	950	1850	1550	Nd	335	450	500
SANTA TERESA	S	1600	1300	1100	2100	Nd	Nd	400	450	500
SORA	P	1300	850	650	1350	1100	Nd	360	420	500
STAZIONE	C	1700	1550	750	2050	1700	1100	400	575	595
TICINELLO	C	1700	1450	1250	2350	2100	Nd	450	620	675
VALLONE	P	1350	1100	950	1500	1300	1000	350	500	600
VIA RIVIERA 2ª PARTE	S	1360	1225	1125	1760	1550	Nd	400	525	600
VIALE CREMONA	P	1500	1200	900	2000	Nd	Nd	350	450	500
VIALE INDIPENDENZA	S	1475	1300	1100	1970	1420	Nd	375	575	625
VIALE LIBERTÀ - PIAZZA MINERVA	C	1800	1600	1350	2450	2300	Nd	475	575	625

Legenda: C=Centro S=Semicentro, P=Periferia, Nd=Non disponibile. Prezzi al mq, canoni di locazione mensili

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

ZONA	Usato			Nuovo			Locazioni			
	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLocalI	BILOCALI	TRILOCALI	
PAVIA PROVINCIA										
ALBUZZANO	P	1000	800	400	Nd	Nd	Nd	Nd	350	400
BELGIOIOSO	C	1000	800	450	Nd	Nd	Nd	Nd	350	400
BRONI	C	900	650	350	Nd	Nd	Nd	350	400	500
GIUSSAGO	C	1200	1100	1000	1800	Nd	Nd	350	400	500
LANDRIANO	C	1700	1300	900	1800	Nd	Nd	350	400	500
SAN MARTINO SICCOMARIO	C	1700	1400	1200	2000	1800	1600	300	450	550
SAN MARTINO SICCOMARIO	P	1400	1150	900	1800	1600	1500	Nd	Nd	Nd
SIZIANO	C	1800	1500	1200	2200	Nd	Nd	400	500	600
STRADELLA	C	1250	900	650	2650	2150	Nd	350	400	450
STRADELLA	P	1200	800	550	2200	1950	Nd	300	350	400
VOGHERA - OSPEDALE	C	450	400	350	2400	2200	1900	Nd	300	350
VOGHERA - OSPEDALE	P	350	300	230	2000	1900	1700	Nd	250	300
VOGHERA	C	1200	1000	Nd	2600	2300	Nd	350	450	550
VOGHERA	P	1200	600	400	2100	1700	900	Nd	Nd	Nd

Legenda: C=Centro S=Semicentro, P=Periferia, Nd=Non disponibile. Prezzi al mq, canoni di locazione mensili

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



Sondrio

Nella prima parte del 2023 i valori delle case di Sondrio sono invariati. Esiste discreta domanda che si indirizza verso le tipologie usate e in buono stato. L'offerta include immobili costruiti anni fa, allo stato rustico, che devono essere completati. Questo implica il sostenimento di costi importanti che, spesso, non rendono l'operazione conveniente visto che il prezzo finale può arrivare anche a 2000 € al mq, diffi-

cilmente assorbibile dal mercato. Per questo motivo si prediligono le soluzioni in buono stato che non necessitano di importanti interventi di riqualificazione. Il centro storico della città soffre di un abbandono progressivo di locali commerciali e di un calo della domanda di abitazioni, dovuto anche alla mancanza di parcheggio. Le abitazioni che si trovano in **piazza Garibaldi**, **piazza Campello** e nelle **vie limitrofe** sono apprezzate e hanno valori medi di 1000€ al mq se da ristrutturare e 2000 € al mq se già ristrutturate. C'è sempre un buon riscontro per le abitazioni che si trovano nei pressi dello stadio

e dell'ospedale cittadino. Nel primo caso si tratta di ville singole, unifamiliari e bifamiliari, che si vendono a prezzi medi di 300-330 mila €. Intorno all'ospedale ci sono condomini costruiti negli anni '70, acquistabili usati a 1500 € al mq, nuovi a 2200 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda da parte di lavoratori fuori sede e questo comporta anche una discreta richiesta di acquisti per immobili ad uso investimento. Per un bilocale si chiedono intorno a 400 € al mese. Lo stesso immobile si può acquistare a 40 mila €.

ZONA	Usato			Nuovo			Locazioni			
	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLocalI	BILOCALI	TRILOCALI	
SONDRIO CITTÀ										
CENTRO	C	2300	1600	1200	3000	2100	1650	300	450	550
PERIFERIA	P	1500	1350	800	2500	1500	1400	250	350	450
SONDRIO PROVINCIA										
ARDENNO	C	Nd	900	Nd	Nd	1200	Nd	280	390	450
BORMIO	C	3300	2800	2300	6000	5500	5000	200	300	450
BORMIO	P	2300	2000	1800	3000	2500	2000	160	240	380
COSIO VALTELLINO	C	Nd	808	Nd	Nd	1000	Nd	300	400	450
FORCOLA	C	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd	250	300	350
MORBEGNO	P	Nd	1250	Nd	Nd	1445	Nd	400	500	600
TALAMONA	C	Nd	1200	Nd	Nd	1400	Nd	300	400	500
TIRANO	C	Nd	1500	1100	2900	2500	2000	Nd	500	600
TIRANO	P	Nd	1300	1000	Nd	2400	Nd	Nd	450	550

Legenda: C=Centro S=Semicentro, P=Periferia, Nd=Non disponibile. Prezzi al mq, canoni di locazione mensili

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



Varese

Sono stabili i valori immobiliari a Varese nella prima parte dell'anno. L'aumento dei tassi di interesse ha portato alcuni potenziali acquirenti a riconsiderare la capacità di spesa da destinare all'acquisto ma i prezzi non ne hanno ancora risentito. Il budget medio per un trilocale si aggira intorno a 150-160 mila €. Tra le zone meno costose c'è **Avigno** che quota 1100 € al mq. A Velate, quartiere più residenziale, i prezzi medi si aggirano intorno a 1300 € al mq. Si segnala un buon movimento da parte di investitori che acquistano immobili usati da ristrutturare e poi rivendere. Nella ristrutturazione si creano spesso i doppi servizi, molto richiesti. Nelle zone centrali si acquista soprattutto come abitazione principale. Spesso sono persone che vendono la soluzione indipendente in periferia per acquistare in centro, consci dell'assenza di box auto. Nelle zone centrali ci sono palazzine d'epoca signorili, con prezzi medi intorno a 2200 € al mq e punte di 3000 € al mq. Reggono sempre i quartieri di **Brunella** e **Casbeno**, aree verdi, non lontano dal Sacro Monte, dove si acquistano sia appartamenti in condominio e

sia soluzioni indipendenti. I prezzi medi si aggirano intorno a 1500 € al mq e l'offerta abitativa è sempre più apprezzata. Nuove costruzioni sono disponibili in via Aguggiari a prezzi medi di 3000 € al mq. Chi desiderasse delle soluzioni d'epoca può optare per il quartiere di **S. Ambrogio** che offre anche ville liberty dal valore superiore a 500 mila €.

Vanno avanti le procedure per la riqualificazione dell'ex Aermacchi, 40mila metri quadri tra via Sanvito e via Crispì. Si prevede un centro sportivo con piscina olimpionica, un supermercato, aree di servizio, un parco. Partiranno a breve i lavori di bonifica.

Altro importante progetto interessa le aree intorno agli scali ferroviari della città che saranno collegati tra di loro e riqualificati. Nel quartiere di Biumo si prevede la riconversione di una serie di edifici dismessi, il potenziamento dell'edilizia residenziale pubblica e la costruzione di uno studentato.

Sul mercato delle locazioni si registra bassa offerta: molti proprietari preferiscono gli affitti brevi richiamando turisti che trovano più costosa la piazza milanese e che da Varese raggiungono comodamente il capoluogo lombardo.



ZONA	Usato			Nuovo			Locazioni			
	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLocali	BILOCALI	TRILocali	
VARESE CITTÀ										
AVIGNO	P	1300	1100	900	2500	2200	1900	350	470	550
BIUMO	S	1500	1100	900	Nd	1650	1500	400	500	600
BIZZOZERO	S	1350	1150	950	2300	2100	1900	450	550	650
BOBBIATE	P	1600	1300	1000	2500	2200	1900	380	550	650
BRUNELLA	S	1800	1500	1300	2400	2100	Nd	400	550	650
CASBENO	S	2000	1500	1100	2800	2200	Nd	400	550	650
CENTRO	C	2200	1800	1600	3000	2500	Nd	450	550	650
MASNAGO	P	1600	1300	1000	2500	2200	1900	400	550	650
SANT'AMBROGIO	P	1600	1400	1200	2500	2200	Nd	400	550	650
VELATE	P	1600	1300	1000	2300	2100	Nd	400	550	650

Legenda: C=Centro S=Semicentro, P=Periferia, Nd=Non disponibile. Prezzi al mq, canoni di locazione mensili

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

ZONA	Usato			Nuovo			Locazioni			
	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLocalI	BILOCALI	TRILOCALI	
VARESE PROVINCIA										
ALBIZZATE	C	1200	1100	900	1900	1700	1500	350	450	500
ALBIZZATE	C	1200	1100	900	2000	1700	1500	350	450	550
ARCISATE	P	1700	1400	800	2200	1900	Nd	Nd	Nd	Nd
BESANO	C	1700	1400	800	2200	1900	Nd	Nd	Nd	Nd
BISUSCHIO	C	1700	1400	800	2200	1900	Nd	Nd	Nd	Nd
BISUSCHIO	P	1700	1400	800	2200	1900	Nd	Nd	Nd	Nd
BUSTO ARSIZIO	C	1150	800	600	2250	1950	1700	400	500	650
BUSTO ARSIZIO	P	950	750	450	1800	1700	1500	300	400	500
BUSTO ARSIZIO - BEATA GIULIANA	P	950	750	575	2000	1825	1600	350	450	500
BUSTO ARSIZIO - FRATI	C	1100	950	750	2300	1800	1400	300	450	650
BUSTO ARSIZIO - OSPEDALE	S	1100	800	600	2100	1800	1550	400	500	600
BUSTO ARSIZIO - REDENTORE	P	900	750	575	1900	1800	1600	350	450	500
BUSTO ARSIZIO - SS APOSTOLI - DON PAOLO	P	1000	750	600	1900	1400	1000	Nd	Nd	Nd
CANTELLIO	C	1600	1500	1200	2600	2400	Nd	Nd	Nd	Nd
CANTELLIO	P	1600	1500	1200	2600	2400	Nd	Nd	Nd	Nd
CARDANO AL CAMPO	C	1400	1100	1000	2000	1900	1800	400	550	700
CARDANO AL CAMPO	P	1400	1100	1000	2000	1900	1800	400	550	650
CARONNO PERTUSELLA	C	1850	1650	1050	2400	1950	1800	450	550	650
CARONNO PERTUSELLA	P	1750	1500	1050	2150	1850	1600	400	550	650
CASSANO MAGNAGO	C	1150	900	600	2100	Nd	Nd	Nd	450	550
CASTELLANZA	C	1400	1200	800	2300	2100	Nd	450	600	800
CASTELLANZA	P	1200	1000	800	Nd	Nd	Nd	430	550	750
CLIVIO	C	1600	1500	1200	2500	2300	Nd	Nd	Nd	Nd
CLIVIO	P	1600	1500	1200	2500	2300	Nd	Nd	Nd	Nd
CUASSO AL MONTE	C	1700	1400	800	2100	1800	Nd	Nd	Nd	Nd
CUASSO AL MONTE	P	1700	1400	800	2200	1900	Nd	Nd	Nd	Nd
FAGNANO OLONA	C	1150	850	550	1850	1650	Nd	400	550	600
FAGNANO OLONA	P	950	700	450	1750	1350	Nd	400	550	600
FERNO	C	1000	700	350	1350	800	450	300	400	450
GALLARATE	C	1500	1300	1000	2700	2150	1400	500	550	650
GALLARATE - ARNATE	P	1100	800	700	1500	1200	Nd	Nd	Nd	Nd
GALLARATE - CEDRATE	P	1250	1000	600	1650	1400	Nd	400	550	650
GALLARATE - CRENNA	P	1500	1300	900	2200	1900	1400	350	500	600
GALLARATE - MADONNA IN CAMPAGNA	P	1000	700	600	1500	1100	800	Nd	Nd	Nd
GALLARATE - MORIGGIA	P	1300	900	600	1700	1500	1000	350	450	550
GALLARATE - RONCHI	P	1600	1400	1100	2500	1800	1400	400	550	700
GERENZANO	C	1700	1300	1100	2300	2100	1800	450	500	700
GERENZANO	P	1700	1300	1100	2300	2100	1700	550	650	750
INDUNO OLONA	C	1800	1500	800	2600	2300	Nd	Nd	Nd	Nd
INDUNO OLONA	P	1800	1500	800	2600	2300	Nd	Nd	Nd	Nd
LONATE POZZOLO	C	850	600	350	1150	700	400	300	400	450
MALNATE	C	1400	1200	900	2250	2100	Nd	400	500	650
MALNATE	P	1350	1200	780	2150	1900	Nd	400	490	600
MARNATE	C	1550	1300	800	2200	1700	Nd	Nd	550	650
OLGIATE OLONA	C	1800	1500	1300	2200	2100	Nd	Nd	650	1000
OLGIATE OLONA	P	1700	1400	1200	2200	2100	Nd	Nd	650	900
ORIGGIO	C	1300	1100	800	2300	2000	1700	400	550	750
PORTO CERESIO	C	1900	1600	1000	2500	2000	Nd	Nd	Nd	Nd
PORTO CERESIO	P	1700	1400	800	2200	1900	Nd	Nd	Nd	Nd
SALTRIO	C	1600	1500	1300	2500	2300	Nd	Nd	Nd	Nd
SALTRIO	P	1600	1500	1200	2600	2400	Nd	Nd	Nd	Nd
SAMARATE	C	1700	1200	900	2000	1800	Nd	Nd	Nd	500
SAMARATE	P	1500	1000	600	1900	1500	Nd	Nd	Nd	500
SARONNO - CASCINA FERRARA	P	1500	1300	1000	2200	Nd	Nd	350	500	600
SARONNO - CENTRO	C	2000	1700	1500	2500	2400	Nd	350	550	700
SARONNO - ZONA STAZIONE	C	2100	1900	1200	2700	2300	Nd	400	600	750
SESTO CALENDE	C	3000	2000	1000	6000	4000	2000	350	600	800
SESTO CALENDE	P	1800	1600	1400	2900	2800	2700	300	500	700
SOLBIATE ARNO	C	1200	1100	900	1900	1700	1500	350	450	600
SOMMA LOMBARDO	C	1300	1100	800	2000	1800	1700	350	500	700
SOMMA LOMBARDO	P	1300	1100	800	2000	1800	1700	350	500	700
VIGGIÙ	C	1600	1500	1200	2600	2400	Nd	Nd	Nd	Nd
VIGGIÙ	P	1600	1500	1200	2600	2400	Nd	Nd	Nd	Nd

Legenda: C=Centro S=Semicentro, P=Periferia, Nd=Non disponibile. Prezzi al mq, canoni di locazione mensili

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa