

# Osservatorio del Mercato Immobiliare

## Comitato Consultivo Tecnico II semestre 2018

Como, 25 gennaio 2019 - Direzione Provinciale di Como – Ufficio Provinciale Territorio

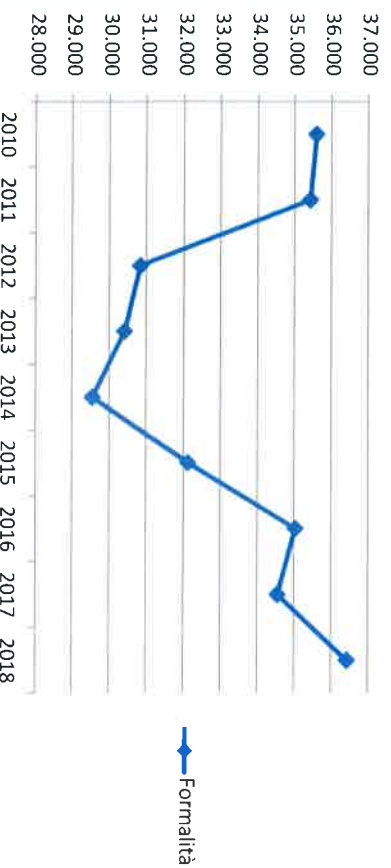
---

### Formalità : dati annuali e semestrali

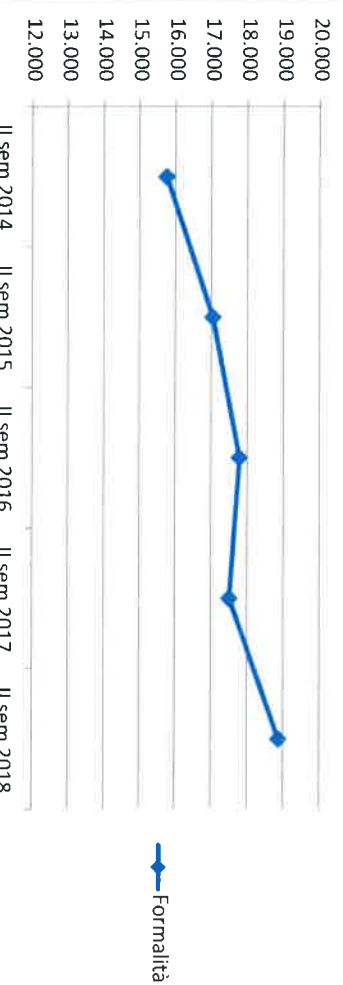
Anno	Formalità	Δ su prec	Δ %	Trascrizioni	Δ su prec	Δ %	Iscrizioni	Δ su prec	Δ %	Annotazioni	Δ su prec	Δ %
2010	35.599			21.798			8.266			5.583		
2011	35.434	-165	-0,46%	22.703	905	4,15%	6.849	-1.417	-17,14%	5.898	315	5,64%
2012	30.840	-4594	-12,96%	21.948	-755	-3,33%	4.687	-2.162	-31,57%	4.219	-1.679	-28,47%
2013	30.417	-423	-1,37%	21.241	-707	-3,22%	4.601	-86	-1,83%	4.579	360	8,53%
2014	29.545	-872	-2,87%	20.386	-855	-4,03%	4.442	-159	-3,46%	4.726	147	3,21%
2015	32.121	2576	8,72%	21.057	671	3,29%	5.175	733	16,50%	5.897	1.171	24,78%
2016	35.037	2.916	9,08%	23.370	2.313	10,98%	5.885	710	13,72%	5.782	-115	-1,95%
2017	34.558	-479	-1,37%	22.924	-446	-1,91%	5.736	-149	-2,53%	5.916	134	2,32%
2018	36.440	1.882	5,45%	25.022	2.098	9,15%	6.074	338	5,89%	5.356	-560	-9,47%

Semestre	Formalità	Δ su prec	Δ %	Trascrizioni	Δ su prec	Δ %	Iscrizioni	Δ su prec	Δ %	Annotazioni	Δ su prec	Δ %
I sem 2014	13.790			9.693			1.991			2.111		
I sem 2015	15.077	1.287	9,33%	9.814	121	1,25%	2.439	448	22,50%	2.828	717	33,96%
I sem 2016	17.255	2.178	14,45%	11.423	1.609	16,39%	2.881	442	18,12%	2.958	130	4,60%
I sem 2017	17.048	-207	-1,20%	11.103	-320	-2,80%	2.821	-60	-2,08%	3.128	170	5,75%
I sem 2018	17.573	525	3,08%	12.084	981	8,84%	2.910	89	3,15%	2.579	-549	-17,55%
Semestre	Formalità	Δ su prec	Δ %	Trascrizioni	Δ su prec	Δ %	Iscrizioni	Δ su prec	Δ %	Annotazioni	Δ su prec	Δ %
II sem 2014	15.755			10.693			2.451			2.615		
II sem 2015	17.044	1.289	8,18%	11.243	550	5,14%	2.736	285	11,63%	3.069	454	17,36%
II sem 2016	17.782	738	4,33%	11.947	704	6,26%	3.004	268	9,80%	2.824	-245	-7,98%
II sem 2017	17.510	-272	-1,53%	11.821	-126	-1,05%	2.915	-89	-2,96%	2.788	-36	-1,27%
II sem 2018	18.867	1.357	7,75%	12.938	1.117	9,45%	3.164	249	8,54%	2.777	-11	-0,39%

### Formalità - variazione annua



### Formalità Variazione tendenziale II sem 2018



# COMO

Il mercato immobiliare residenziale

---

## Focus Provinciali!

*Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.  
Non è consentito vendere, affittare, trasterire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi.  
Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.*

periodo di riferimento: 1° semestre 2018

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

OSSEVATORIO  
DEL MERCATO  
IMMOBILIARE



# Indice

---

Il comune – COMO.....	6
La provincia – COMO.....	4
FOCUS provinciale - COMO.....	3

Il presente Focus provinciale è stato elaborato sulla base dei dati di mercato relativi al **semestre 2018**, ovvero all'arco temporale compreso tra il 1 gennaio e il 30 giugno di detto anno, resi disponibili dalla Direzione Centrale OMISE.

A seguito dell'ultima variazione circoscrizionale, datata primo gennaio 2018, con l'istituzione del nuovo Comune di Centro Valle Intelvi, conseguente alla fusione dei comuni di Castiglione d'Intelvi, Casasco d'Intelvi e San Fedele Intelvi, la Provincia di Como conta ora **149 comuni** raggruppati in **16 macroaree omogenee** per caratteristiche geografiche e socio-economiche: **Como capoluogo** - comprendente la sola città di Como, Bellagio, Brianza canturina, Campione d'Italia, Canzese e Valassina, Ceresio, Cintura occidentale, Erbeso, Olgiatese, Pianura sud-occidentale, Primo bacino occidentale, Primo bacino orientale, Temezzina, Val d'Intelvi, Valli alto Lario; ciascuna macroarea è individuata con un diverso colore nella rappresentazione grafica dell'intera Provincia in **Figura 1**.

Nel I semestre 2018 in Provincia di Como sono state registrate **3.189 NTN** mostrando una **variazione tendenziale** (rapporto I-sem-2018 / I-sem-2017) di quasi il 9% (+8,7%) e coprendo il 5,3% della quota regionale (60.310 NTN).

Per esprimere in sintesi l'andamento del mercato immobiliare residenziale nell'intera provincia, la **Tabella 1** riporta, per ogni macroarea, i dati relativi al NTN: quantità rilevata nel I semestre 2018, variazione tendenziale e quota rispetto all'intera provincia; nell'ultima colonna invece è indicata la quotazione media di ciascuna macroarea.

Si rileva che la **macroarea Como capoluogo** con **504 NTN** (stabile rispetto all'anno precedente) in ambito provinciale assorbe la quota del 15,8%.

Il maggior contributo al NTN, tuttavia, è pervenuto, ancora una volta, dalla **macroarea Brianza Canturina**, con 634 NTN (quota 19,9%) e un incremento tendenziale del +15,5%.

Rilevante è anche la quota della **Pianura Sud Occidentale** (14,5%) che si pone alle spalle del Capoluogo con 461 NTN mostrando una variazione tendenziale del +10,6%.

Tra le altre si segnalano i risultati delle macroaree **Olgiatese** con 316 NTN (+12,2%), **Alto Lario** con 110 NTN (+24,8%) e **Tremezzina** con 102 NTN (+26,7%). In negativo (-25,7%) si distingue la macroarea **Ceresio** con solo 36 NTN.

Per quanto concerne le quotazioni, la media provinciale è di € 1.554/m<sup>2</sup>, quella più alta si rileva nell'enclave di Campione d'Italia (3.146,00 €/m<sup>2</sup>), peraltro l'unico a superare quella del capoluogo di € 2.341/m<sup>2</sup>, quella più bassa si riscontra nella macroarea **Val d'Intelvi** con € 963/m<sup>2</sup>.

Il **Comune di Como** è distinto in 18 zone OMI di cui 5 in **fascia Centrale** (da B1 a B5), tutte a ridosso del Lago o nelle sue immediate vicinanze; 4 in **fascia Semicentrale** (da C1 a C4) poste a contorno della zona B2; 4 in **fascia Periferica** (da D1 a D4), 1 (E1) in **fascia Suburbana** e 4 in **fascia Extrurbana** (da R1 a R4), come rappresentato in **Figura 2**.

Il Capoluogo, con **504 NTN**, è il quarto della regione Lombardia con una quota del 3%, dopo Milano (71,7%), Brescia (7,1%) e Bergamo (4,3%).

Nella **Tabella 2** sono riportati, per ciascuna zona OMI, il NTN del I semestre 2018, la variazione tendenziale rispetto al corrispondente semestre dell'anno precedente e la quota rispetto all'intero comune.

Il maggior numero di transazioni sono state registrate nella zona OMI **B2**: 105 NTN, in flessione (-3,0%) rispetto al I semestre 2017 e una quota del 20,9%; seguono le zone **D4** (79 NTN; +16,0%) e **D3** (62 NTN; -19,5%) mentre anche quest'anno la zona **B5** non ha fatto registrare transazioni. Da evidenziare il trend positivo della zona **C1** (57 NTN) con una variazione tendenziale del +37,0% che segue quella del +58,7% rilevata nel I semestre 2017.

Nelle ultime due colonne della **Tabella 2** sono riportate, per ciascuna zona OMI, la quotazione media del I semestre 2018 e la relativa variazione tendenziale. La migliore quotazione media (€ 3.525/m<sup>2</sup>) si registra nella Città Murata (B1), la minore (€ 1.450/m<sup>2</sup>) nella zona collinare suburbana (E1).

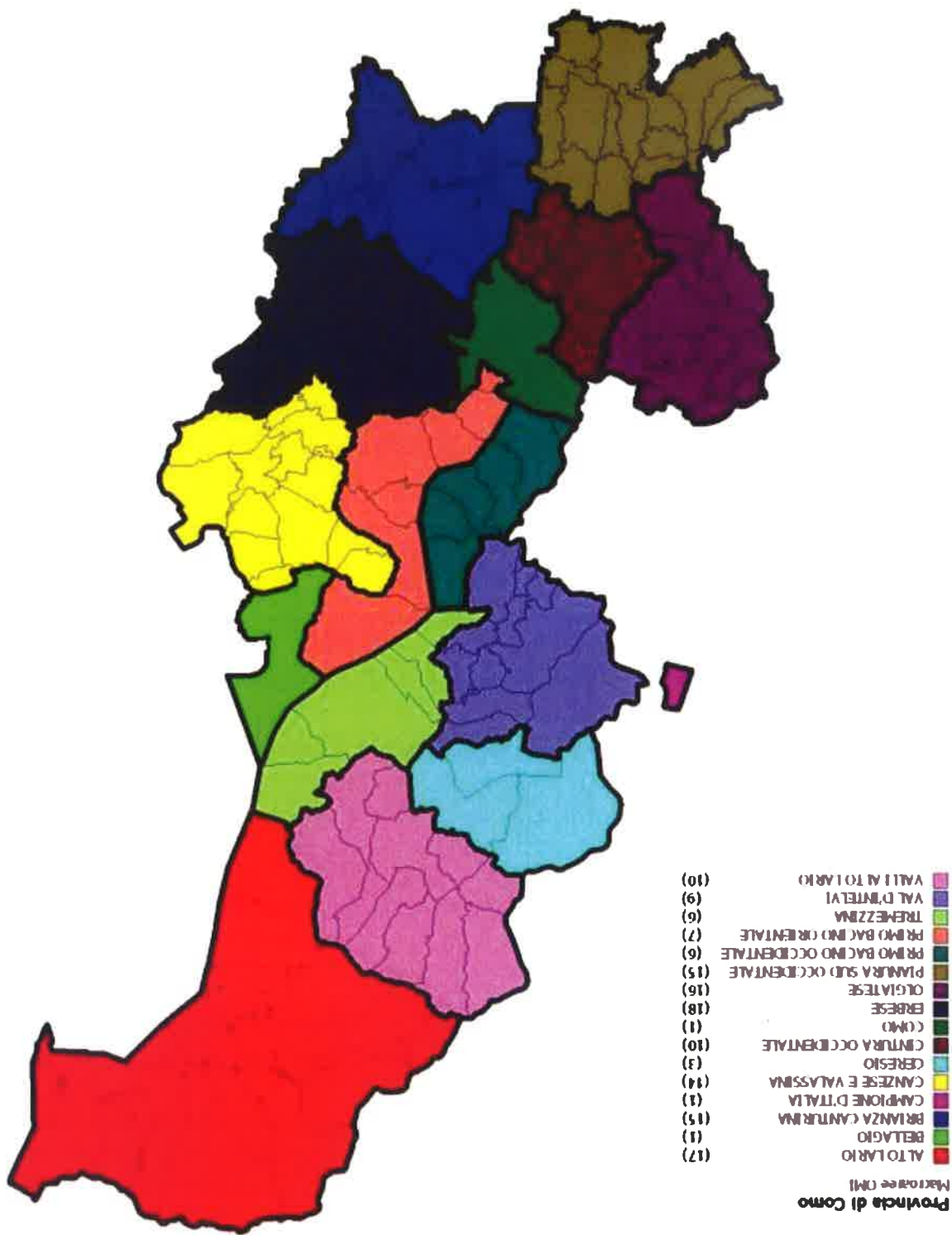


Figura 1: Macroaree provinciali di COMO

# La provincia – COMO

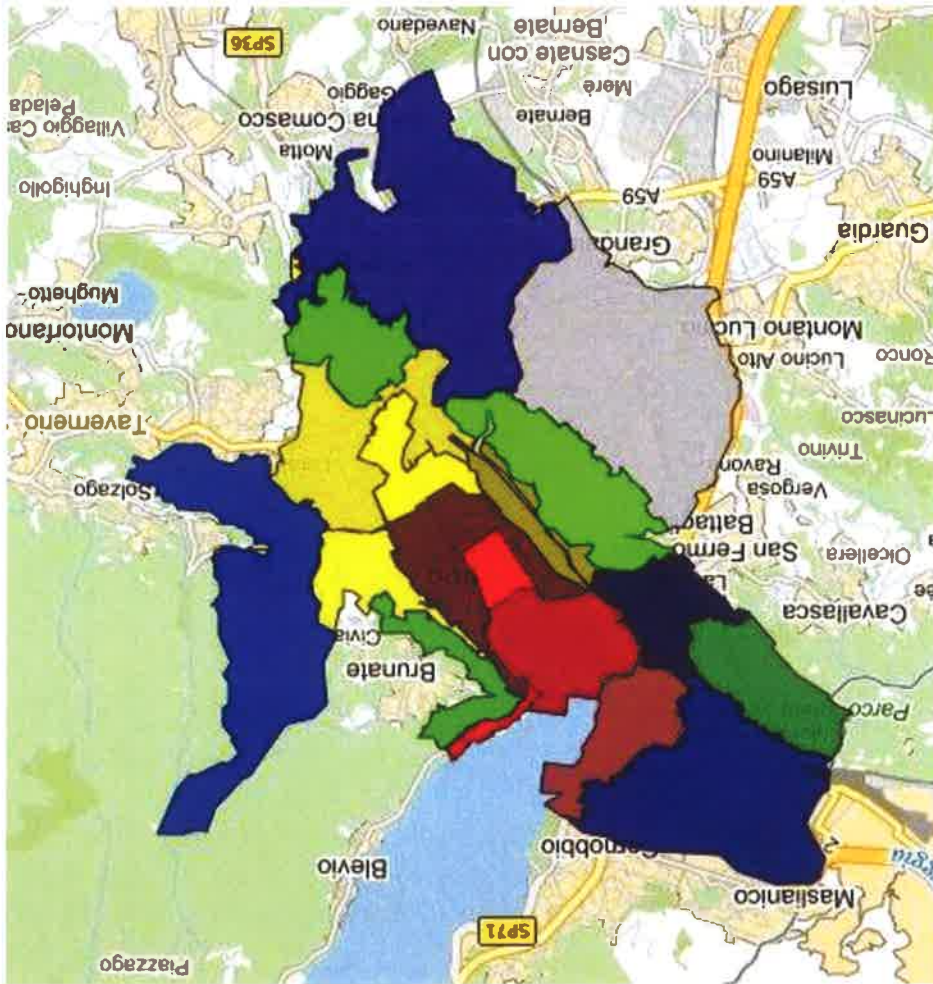
Macroaree provinciali	NTN 1° sem 2018	NTN variazione 1° sem 18 / 1° sem 17 variazione %	Quota NTN per provincia	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 1° sem 2018
ALTO LARIO	110	24,8%	3,4%	1.056
BELLAGIO	28	3,2%	0,9%	1.535
BRIANZA CANTURINA	634	15,5%	19,9%	1.574
CAMPIONE D'ITALIA	18	99,8%	0,6%	3.146
CANZESE E VALASSINA	103	-2,4%	3,2%	1.007
CERESIO	36	-25,7%	1,1%	1.047
CINTURA OCCIDENTALE	326	7,8%	10,2%	1.553
ERBESE	309	1,7%	9,7%	1.383
OLGIATESE	316	12,2%	9,9%	1.407
PIANURA SUD OCCIDENTALE	461	10,6%	14,5%	1.436
PRIMO BACINO OCCIDENTALE	80	-1,5%	2,5%	2.119
PRIMO BACINO ORIENTALE	67	20,0%	2,1%	1.534
TREMEZZINA	102	26,7%	3,2%	1.781
VAL D'INTELVI	73	29,0%	2,3%	963
VALLI ALTO LARIO	23	-8,6%	0,7%	1.025
Como Capoluogo	504	0,1%	15,8%	2.341
Como Provincia	3.189	8,7%	100,0%	1.554

Tabella 1: NTN, variazione tendenziale, quota e quotazione media per macroarea provinciale



## Il comune - COMO

Figura 2: Zone OMI di Como



- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>D1 - RESIDENZIALE PEDEMONTANA</li> <li>ZONE DI CIVIGLIO E CANNAGO VOLTA</li> <li>D2 - RESIDENZIALE COLLINARE PANORAMICA</li> <li>CARDANO E VALFRESCA</li> <li>D3 - TAVERNOLA MONTEOLIMPIO SAGNINO</li> <li>D4 - COLLINARE PERIFERICA</li> <li>CAMERLATA ALBATE</li> <li>E1 - COLLINARE SUBURBANA</li> <li>BRECCIA REBBIO PRESTINO</li> <li>R1 - RURALE SOPRA CARDANO</li> <li>R2 - RURALE SOTTO BRUNATE</li> <li>R3 - RURALE CENTRALE</li> <li>R4 - RURALE SOPRA ALBATE</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>B1 - CITTÀ MURATA</li> <li>B2 - GONVALLÈ FUORI MURA</li> <li>VECCHIO BORGO VICO - VILE VARESE</li> <li>GERBETTO - ZECCO - CRISPI - PRUDENZIANA</li> <li>B3 - LARIO CITTADINO CENTRALE</li> <li>PIAZZA GAVOUR - LUNGH LARIO</li> <li>VIA SINGAGLIA VIA BIXIO VILLA OLMO</li> <li>B4 - LITORANEA PANORAMICA PER CERNOBBIO</li> <li>LARIO OCCIDENTALE - S PIETRO VILLA APRIGA</li> <li>B5 - LITORANEA PANORAMICA PER BELLAGIO</li> <li>LARIO ORIENTALE - VILE GENO - VIA TORNO</li> <li>C1 - VIA GIUDDO CESARE - S GIUSEPPE COMO SOLE</li> <li>C2 - VIALE INNOCENZO - VIA GRANDI</li> <li>S ABBONDIO - VECCHIA REGINA</li> <li>C3 - CASERME - MADRUZZA S MARTINO LORSA</li> <li>C4 - ZONE PANORAMICHE</li> <li>SOPRA VIA PRUDENZIANA VIA CRISPI - GARZOLA</li> </ul> |
|---|--|

Tabella 2: NTN, variazione NTN, quotazione media e variazione quotazione media per zona OMI

COMO	Zone OMI	NTN 1° sem 2018	NTN Variazione % 1° sem 18/ 1° sem 17	Quota NTN per comune	Quotazione media €/m² 1° sem 2018	Quotazione media Variazione % 1° sem 18/ 2° sem 17
B1 - CITTA MURATA		32	-24,8%	6,4%	3.525	2,55%
B2 - CONVALLE FUORI MURA VECCHIO BORGO VICO - VLE VARESE GERBETTO - ZEZIO - CRISPI - PRUDENZIANA		105	-3,0%	20,9%	2.533	7,80%
B3 - LARIO CITTADINO CENTRALE PIAZZA CAVOUR LUNGHILARIO VIA SINIGAGLIA VIA BIXIO VILLA OLMO		15	-17,2%	3,0%	3.200	12,78%
B4 - LITORANEA PANORAMICA PER CERNOBBIO LARIO OCCIDENTALE S.PIETRO VILLA APRICA		14	3,8%	2,7%	2.983	0,00%
B5 - LITORANEA PANORAMICA PER BELLAGIO LARIO ORIENTALE - VIALE GENO - VIA TORNO		-	-	-	3.200	0,00%
C1 - VIA GIULIO CESARE, S. GIUSEPPE, COMO SOLE		57	37,0%	11,3%	2.195	4,52%
C2 - VIALE INNOCENZO VIA GRANDI S.ABBONDIO VECCHIA REGINA		14	-	2,8%	1.525	-
C3 - CASERME, MADRUZZA, S.MARTINO, LORA C4 - ZONE PANORAMICHE SOPRA VIA PRUDENZIANA, VIA CRISPI, GARZOLA		19	-29,2%	3,8%	1.885	4,14%
D1 - RESIDENZIALE PEDEMONTANA ZONE DI CIVIGLIO E CAMNAGO VOLTA		8	-29,5%	1,6%	1.750	-3,45%
D2 - RESIDENZIALE COLLINARE PANORAMICA CARDANO E VALFRESCA		8	-34,9%	1,5%	2.031	0,00%
D3 - TAVERNO LA MONTEOLIMPINO SAGNINO		62	-19,5%	12,4%	1.625	1,04%
D4 - COLLINARE PERIFERICA CAMERLATA ALBATE		79	16,0%	15,7%	1.625	13,37%
E1 - COLLINARE SUBURBANA BRECCIA REBBIO PRESTINO		58	13,8%	11,6%	1.450	2,35%
R1 - RURALE SOPRA CARDANO		1	-	0,2%	nq	-
R2 - RURALE SOTTO BRUNATE		0	-	0,0%	nq	-
R3 - RURALE CENTRALE		-	-	-	nq	-
R4 - RURALE SOPRA ALBATE		-	-	-	nq	-
nd		24	-	4,8%	nq	-
<b>COMO</b>		<b>504</b>	<b>0,1%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.093</b>	<b>5,28%</b>