

# PROVINCIA DI CREMONA

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DEMOGRAFICO

**SUPERFICIE TOTALE: 1.771 KMQ**

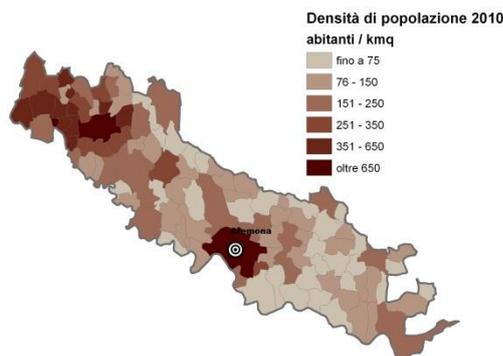
**NUMERO COMUNI: 115**

**COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ ABITATIVA ab/Kmq:**

Cremona	1.025
Monte Cremasco	1.000
Crema	986
Vaiano Cremasco	627
Trescore Cremasco	494

**COMUNI A MINORE DENSITÀ ABITATIVA:**

Ca' d'Andrea	28,1
Toricella del Pizzo	28,5
Cella Dati	29,2
Cappella de' Picenardi	31,0
Pessina Cremonese	31,4



**POPOLAZIONE: 363.606 (+0,4%)**

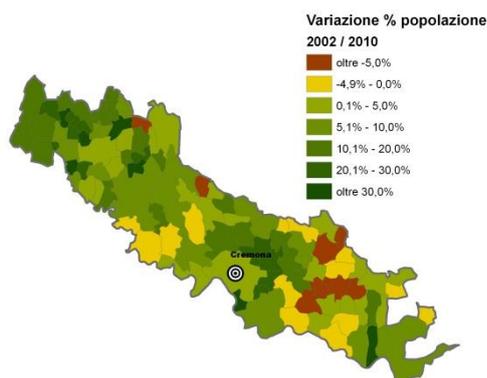
**FAMIGLIE: 152.692 (+0,5%)**

**COMUNI CON MAGGIORE INCREMENTO RESIDENTI**

Torlino Vimercati	54,0
Gerre de' Caprioli	47,7
Martignana di Po	43,4
Ricengo	38,6
Fiesco	37,3

**COMUNI CON RIDUZIONE DEI RESIDENTI**

Derovere	-13,7
Ca' d'Andrea	-10,9
Volongo	-8,2
Pessina Cremonese	-7,6
Casaletto di Sopra	-7,1



**STRANIERI RESIDENTI: 39.750 (+6,1%)**

**FAMIGLIE CON CAPOFAMIGLIA STRANIERO:**

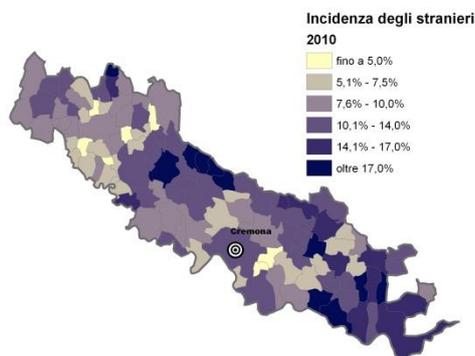
**10.611 (+1,8%)**

**COMUNI CON MAGGIORE INCIDENZA STRANIERI**

Corte de' Cortesi con Cignone	25,6
Casteldidone	21,3
Cappella de' Picenardi	21,0
Toricella del Pizzo	20,5
Azzanello	20,4

**COMUNI CON MINORE INCIDENZA STRANIERI**

Ripalta Guerina	2,7
Ticengo	2,9
Capergnanica	3,2
Izano	3,8
Malagnino	3,9



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

**STRUTTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE**

**STOCK E MERCATO NEL 2011**

Variazioni % sul 2010 – valori correnti

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	270.500	MERCATO	2011		
			Milioni di euro	Variazioni % rispetto al 2010	
abitazioni	165.200		<b>ABITAZIONI</b>	411	-4,8
box e posti auto	66.900		<b>ALTRI IMMOBILI</b>	95	16,9
uffici	4.200		<b>TOTALE</b>	507	-1,4
commerciali	15.400				
produttivi	4.700				
magazzini, cantine e soffitte	14.100				

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

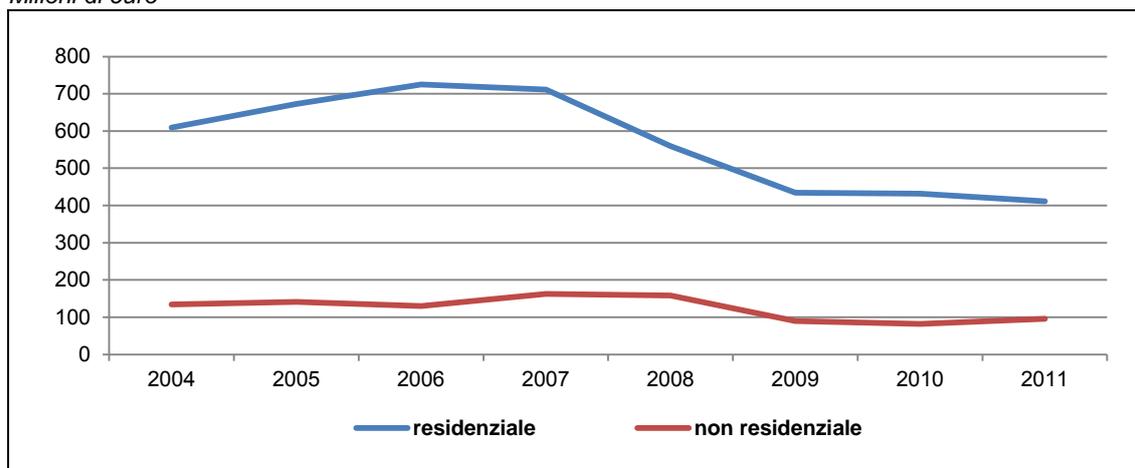
**STOCK IMMOBILIARE – TERRITORI A CONFRONTO**

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
<b>Provincia di Cremona</b>	<b>165.200</b>	<b>66.900</b>	<b>4.200</b>	<b>15.400</b>	<b>4.700</b>	<b>14.100</b>	<b>270.500</b>
Composizione %	61,1	24,7	1,6	5,7	1,7	5,2	100,0
Peso Cremona su Lombardia	3,5	3,4	3,2	3,5	3,9	2,1	3,4
Peso Cremona su Nord Ovest	2,0	1,9	2,4	2,1	2,4	1,1	1,9
Peso Cremona su Italia	0,6	0,5	0,7	0,5	0,7	0,3	0,5

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

**DINAMICA DEL VALORE DEL MERCATO - FATTURATO ANNUO DELLE COMPRVENDITE IMMOBILIARI**

Milioni di euro



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

**INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO**

**NUMERO ABITAZIONI 2001: 144.985**

**COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ EDILIZIA**

(ABITAZIONI/KMQ)

Cremona: 477,0

Crema: 410,2

Monte Cremasco: 310,6

Vaiano Cremasco: 239,3

Offanengo: 176,2

**COMUNI A MINORE DENSITÀ EDILIZIA**

(ABITAZIONI/KMQ)

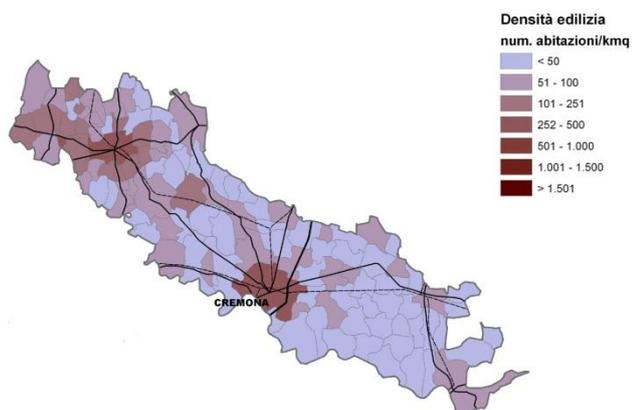
Torricella del Pizzo: 13,9

Stagno Lombardo: 14,2

Voltido: 15,3

Ca' d'Andrea: 15,8

Cella Dati: 16,0



**NUMERO ABITAZIONI IN PROPRIETÀ 2001:  
94.886**

**COMUNI A MAGGIORE**

**INCIDENZA ALLOGGI DI PROPRIETÀ**

**RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

Ripalta Guerina: 92,5%

Camisano: 87,7%

Chieve: 86,2%

Campagnola Cremasca: 85,2%

Monte Cremasco: 84,8%

**COMUNI A MINORE**

**INCIDENZA DI PROPRIETÀ RISPETTO**

**ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

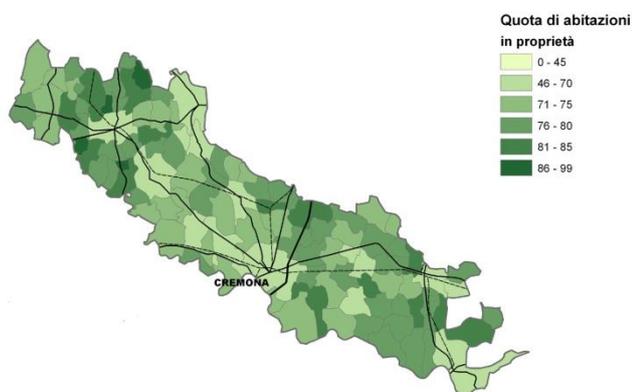
Cremona: 59,8%

Piadena: 64,8%

Cumignano sul Naviglio: 65,2%

Cicognolo: 65,8%

Castelleone: 66,8%



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

INQUADRAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO

**NUMERO ABITAZIONI IN AFFITTO 2001:  
29.330**

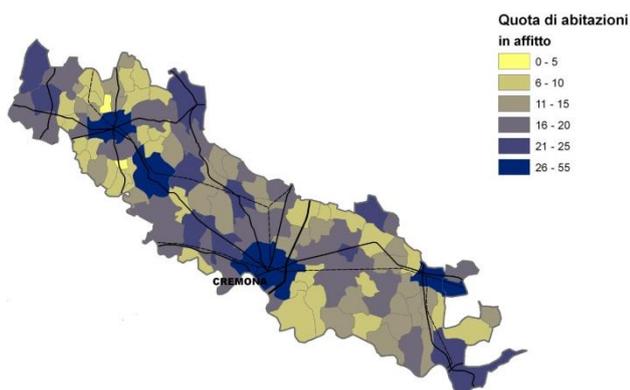
**COMUNI CON PIÙ ALLOGGI IN AFFITTO  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

Cremona: 34,6%  
Piedena: 28,4%  
Castelleone: 25,7%  
Crema: 25,5%  
Tornata: 25,4%

**COMUNI CON MENO ALLOGGI IN AFFITTO**

**RISPETTO ALLE ABITAZIONI OCCUPATE**

Campagnola Cremasca: 3,3%  
Ripalta Guerina: 4,4%  
Izano: 5,2%  
Capralba: 5,6%  
Camisano: 5,7%



**NUMERO ABITAZIONI NON OCCUPATE 2001:  
9.308**

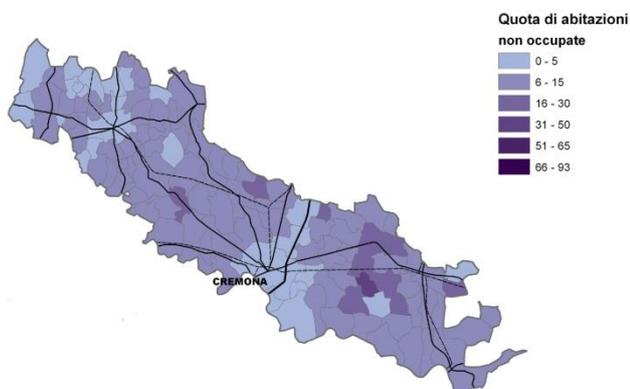
**COMUNI CON PIÙ ALLOGGI NON OCCUPATI  
RISPETTO ALLE ABITAZIONI TOTALI**

Derovere: 42,2%  
Cappella Cantone: 25,6%  
Cella Dati: 22,8%  
Pessina Cremonese: 21,8%  
Cappella de' Picenardi: 20,9%

**COMUNI CON MENO ALLOGGI NON OCCUPATI**

**RISPETTO ALLE ABITAZIONI TOTALE**

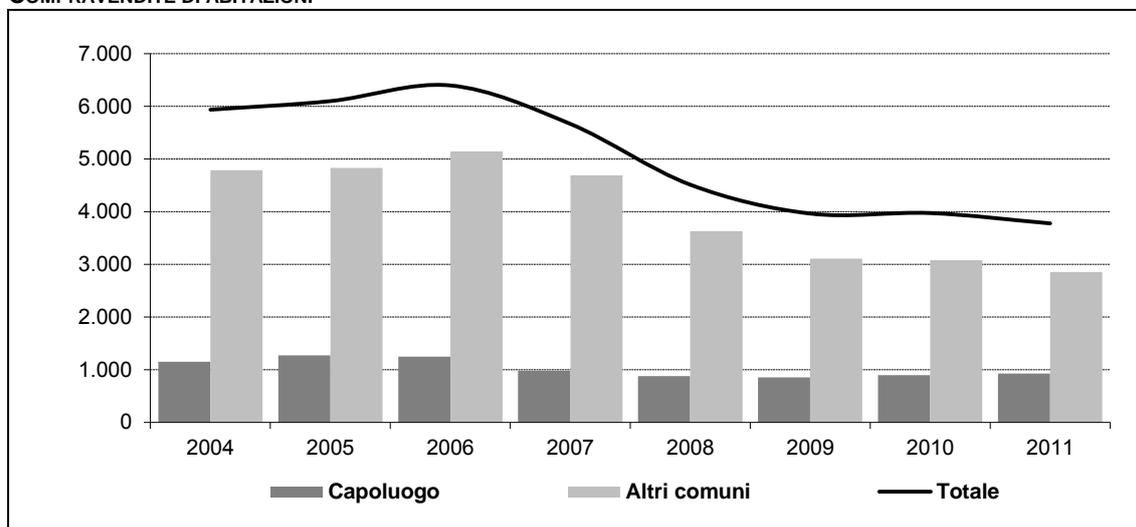
Gerre de' Caprioli: 0,0%  
Trigolo: 0,2%  
Pieranica: 0,3%  
Casaletto di Sopra: 1,0%  
Bonemerse: 1,6%



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

**IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE**

**COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI**



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLA PROVINCIA**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Capoluogo	1.148	1.269	1.250	978	880	856	893	924
Resto della provincia	4.789	4.831	5.148	4.690	3.633	3.108	3.080	2.854
<b>Totale Provincia</b>	<b>5.937</b>	<b>6.100</b>	<b>6.398</b>	<b>5.668</b>	<b>4.513</b>	<b>3.964</b>	<b>3.974</b>	<b>3.778</b>
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		10,6	-1,5	-21,7	-10,1	-2,7	4,4	3,5
Resto della provincia		0,9	6,6	-8,9	-22,5	-14,4	-0,9	-7,4
<b>Totale Provincia</b>		<b>2,7</b>	<b>4,9</b>	<b>-11,4</b>	<b>-20,4</b>	<b>-12,2</b>	<b>0,2</b>	<b>-4,9</b>
<i>Peso su Lombardia</i>								
Capoluogo	2,9	3,2	3,2	2,7	2,9	3,0	3,0	3,1
Resto della provincia	3,7	3,5	3,6	3,5	3,3	3,3	3,3	3,2
<b>Totale Provincia</b>	<b>3,5</b>	<b>3,4</b>	<b>3,5</b>	<b>3,3</b>	<b>3,2</b>	<b>3,3</b>	<b>3,2</b>	<b>3,2</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**COMPRAVENDITE DI BOX E POSTI AUTO NELLA PROVINCIA**

	2008		2009		2010		2011		Var.% 2011 2010
	Valori assoluti	Peso su abitazioni							
Capoluogo	646	73,5	710	82,9	665	74,5	744	80,5	11,8
Resto provincia	3.088	85,0	2.730	87,8	2.797	90,8	2.536	88,9	-9,3
<b>Totale Provincia</b>	<b>3.734</b>	<b>82,8</b>	<b>3.440</b>	<b>86,8</b>	<b>3.462</b>	<b>87,1</b>	<b>3.280</b>	<b>86,8</b>	<b>-5,3</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

**COMPRAVENDITE RESIDENZIALI 2011**

**COMUNI CON MAGGIOR SCOSTAMENTO**

**POSITIVO**

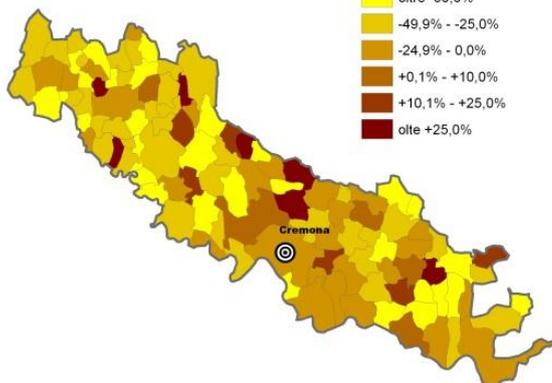
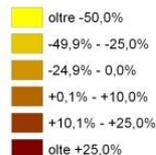
Castelvisconti	110,0
Cremonano	72,3
Robecco d'Oglio	60,9
Ticengo	55,4
Moscazzano	39,9
Pozzaglio ed Uniti	28,7
Voltido	26,5
Malagnino	25,0
Cingia De' Botti	24,1
Cappella Cantone	24,1

**COMUNI CON MAGGIOR SCOSTAMENTO**

**NEGATIVO**

Motta Baluffi	-94,7
Spineda	-79,5
Gerre De' Caprioli	-77,7
Volongo	-77,7
Gombito	-77,0
Bordolano	-71,8
Formigara	-71,0
Dovera	-69,3
Camisano	-68,5
Campagnola Cremasca	-66,3

Compravendite residenziali 2011  
scostamento media 2004/2011



**COMPRAVENDITE 2004/2011**

**COMUNI CON MAGGIOR FORZA DEL**

**MERCATO**

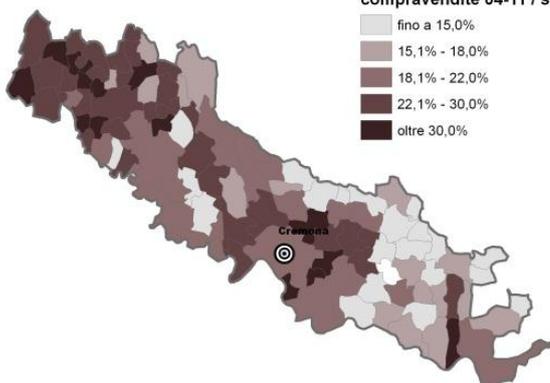
Chieve	46,7
Agnadello	40,7
Gerre De' Caprioli	39,3
Cremonano	38,8
Martignana di Po	36,8
Torlino Vimercati	36,2
Persico Dosimo	34,6
Ricengo	34,2
Capergnanica	34,1
Trescore Cremasco	33,9

**COMUNI CON MINOR FORZA DEL**

**MERCATO**

Cappella De' Picenardi	9,4
Scandolara Ripa d'Oglio	10,9
Tornata	11,3
Trigolo	11,7
Scandolara Ravara	12,0
Calvatone	12,5
Volongo	12,5
Gabbioneta-Binanuova	13,0
Isola Dovarese	13,2
Voltido	13,3

Forza del mercato residenziale 2011  
compravendite 04-11 / stock 2011



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE**

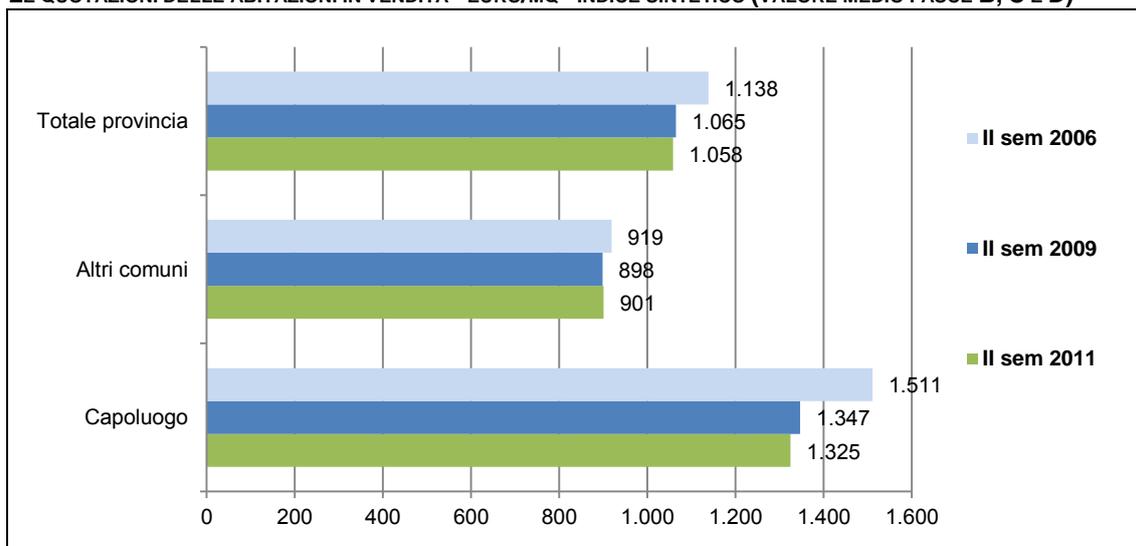
**QUOTAZIONI IMMOBILIARI - PREZZI EURO/MQ AL SECONDO SEMESTRE 2011**

	Capoluogo			Totale provincia		
	Min <sup>1</sup>	Med <sup>2</sup>	Max <sup>1</sup>	Min <sup>1</sup>	Med <sup>2</sup>	Max <sup>1</sup>
Centro	1.215	1.498	1.780	486	965	1.780
Semicentro	1.110	1.295	1.480	980	1.273	1.480
Periferia	1.020	1.220	1.420	478	1.135	1.420
<i>Variazioni % II sem. 2011 / II sem 2010</i>						
Centro	0,0	4,9	8,5	1,7	1,0	4,1
Semicentro	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periferia	0,0	8,9	16,4	0,0	4,2	5,2
<i>Variazioni % II sem. 2010 / II sem 2009</i>						
Centro	0,0	-3,5	-6,0	0,0	0,3	-2,0
Semicentro	-3,5	-4,4	-5,1	-3,9	-3,7	-5,1
Periferia	-3,8	-9,7	-14,1	0,0	-5,8	-4,9
<i>Variazioni % II sem. 2009 / II sem 2008</i>						
Centro	0,0	-2,3	-3,9	0,0	-1,2	-3,9
Semicentro	0,0	-1,5	-2,5	-3,8	-1,9	-2,5
Periferia	0,0	-1,6	-2,7	0,0	0,9	-2,7

Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

- 1) valori minimi e massimi sono quelli di riferimento dell'Agenzia del Territorio; per i comuni capoluogo è il dato puro dell'Agenzia, per i comuni minori è la media dei valori tra i comuni, ponderata sullo stock
- 2) elaborazione Cresme, ottenuta come media delle quotazioni ponderata sullo stock.

**LE QUOTAZIONI DELLE ABITAZIONI IN VENDITA - EURO/MQ - INDICE SINTETICO (VALORE MEDIO FASCE B, C E D)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

**IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE**

**NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI\* NELLA PROVINCIA**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Capoluogo	192	202	144	141	128	81	82	106
Resto della provincia	452	406	405	467	476	301	278	296
<b>Totale Provincia</b>	<b>644</b>	<b>609</b>	<b>549</b>	<b>608</b>	<b>604</b>	<b>382</b>	<b>359</b>	<b>402</b>
<i>Variazioni % su anno precedente</i>								
Capoluogo		5,3	-29,1	-1,9	-9,1	-36,5	0,4	30,6
Resto della provincia		-10,0	-0,3	15,3	1,9	-36,7	-7,8	6,6
<b>Totale Provincia</b>		<b>-5,4</b>	<b>-9,8</b>	<b>10,8</b>	<b>-0,6</b>	<b>-36,7</b>	<b>-6,1</b>	<b>12,0</b>
<i>Peso su Lombardia</i>								
Capoluogo	2,7	2,8	1,9	2,2	2,2	1,8	2,0	2,6
Resto della provincia	3,2	2,7	2,7	3,2	3,6	2,8	2,8	3,1
<b>Totale Provincia</b>	<b>3,0</b>	<b>2,7</b>	<b>2,4</b>	<b>2,9</b>	<b>3,2</b>	<b>2,5</b>	<b>2,6</b>	<b>2,9</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

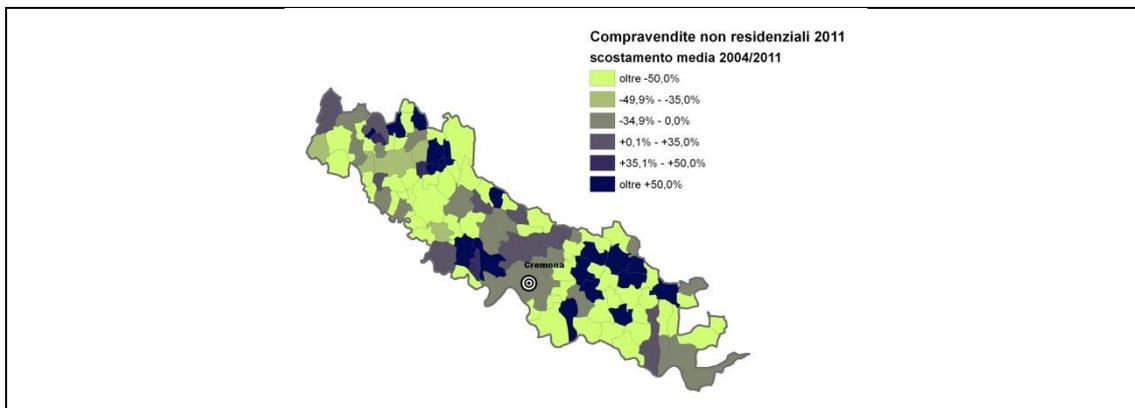
\*Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

**NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Uffici	173	166	129	139	130	93	80	73
Negozi, laboratori e centri commerciali	364	309	306	310	324	192	205	208
Industria e capannoni	107	134	114	159	150	98	75	122
Istituti di credito	35	11	54	0	5	7	4	7
Alberghi	2	6	5	0	0	1	2	1
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)</b>	<b>644</b>	<b>609</b>	<b>549</b>	<b>608</b>	<b>604</b>	<b>382</b>	<b>359</b>	<b>402</b>
<b>TOTALE</b>	<b>681</b>	<b>625</b>	<b>608</b>	<b>608</b>	<b>609</b>	<b>390</b>	<b>365</b>	<b>410</b>
Magazzini	470	519	486	438	395	332	348	321
<i>Variazioni %</i>								
Uffici		-3,9	-22,1	7,6	-6,4	-28,2	-14,8	-8,8
Negozi, laboratori e centri commerciali		-15,2	-0,7	1,3	4,4	-40,9	7,0	1,5
Industria e capannoni		25,0	-15,5	39,9	-5,6	-34,9	-23,4	63,0
Istituti di credito		-68,6	390,9			55,6	-42,9	62,5
Alberghi		175,0	-9,1				100,0	-50,0
<b>TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)</b>		<b>-5,4</b>	<b>-9,8</b>	<b>10,8</b>	<b>-0,6</b>	<b>-36,7</b>	<b>-6,1</b>	<b>12,0</b>
<b>TOTALE</b>		<b>-8,2</b>	<b>-2,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>-35,8</b>	<b>-6,5</b>	<b>12,2</b>
Magazzini		10,5	-6,4	-9,8	-9,7	-16,0	4,6	-7,8

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE**



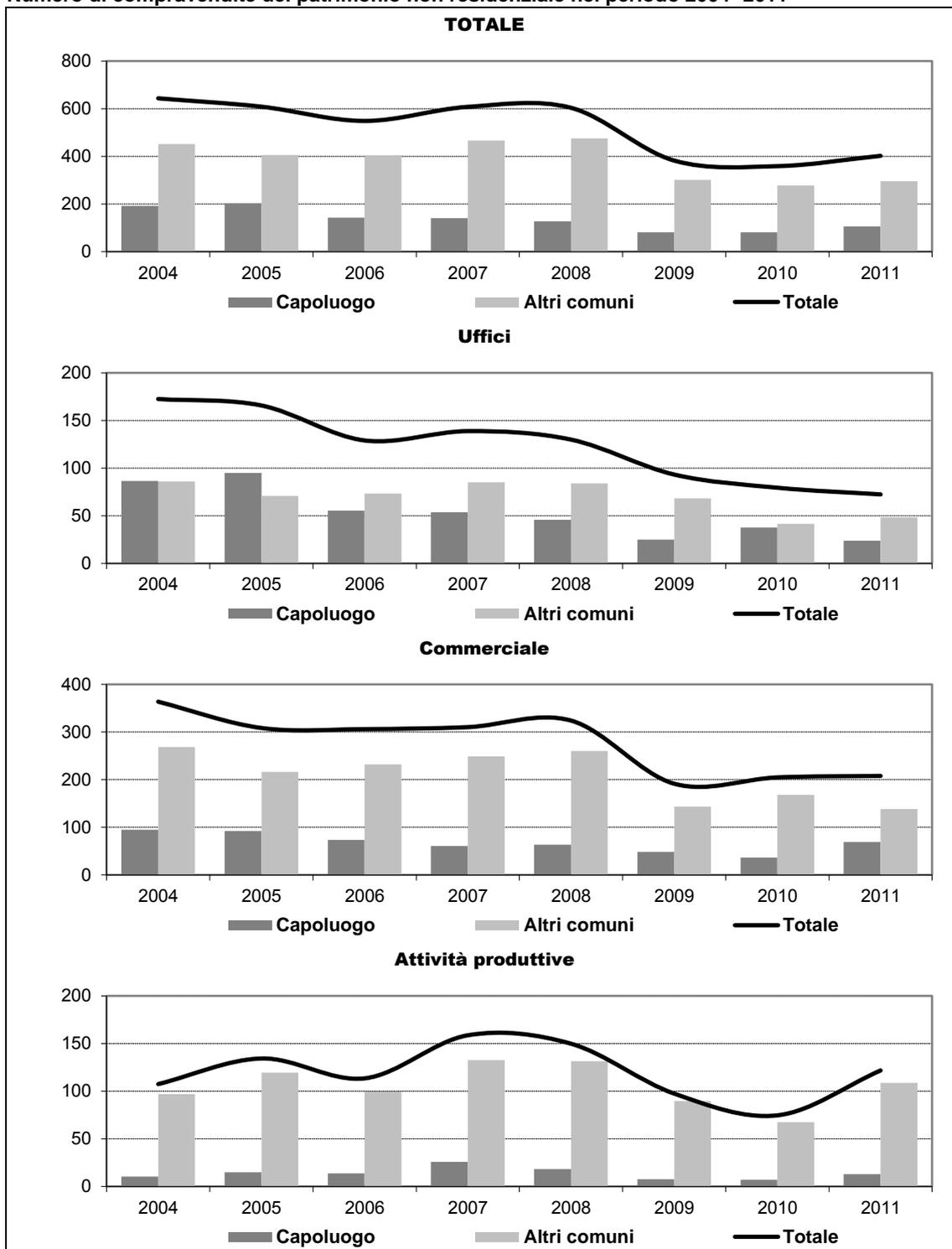
**I COMUNI CON MAGGIOR NUMERO DI COMPRAVENDITE – 2004-2011**

Cremona	1.076,4
Crema	630,0
Casalmaggiore	232,7
Soresina	147,2
Soncino	110,3
Pandino	92,4
Castelleone	88,9
Rivolta d'Adda	76,8
Spino d'Adda	67,5
Offanengo	67,5
Madignano	55,0
Casalbuttano ed Uniti	51,9
Bagnolo Cremasco	50,5
Pizzighettone	48,0
Vaiano Cremasco	47,5
Castelverde	47,3
Ostiano	45,5
Gadesco-Pieve Delmona	38,0
Vailate	36,5
Cremona	36,5

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE**

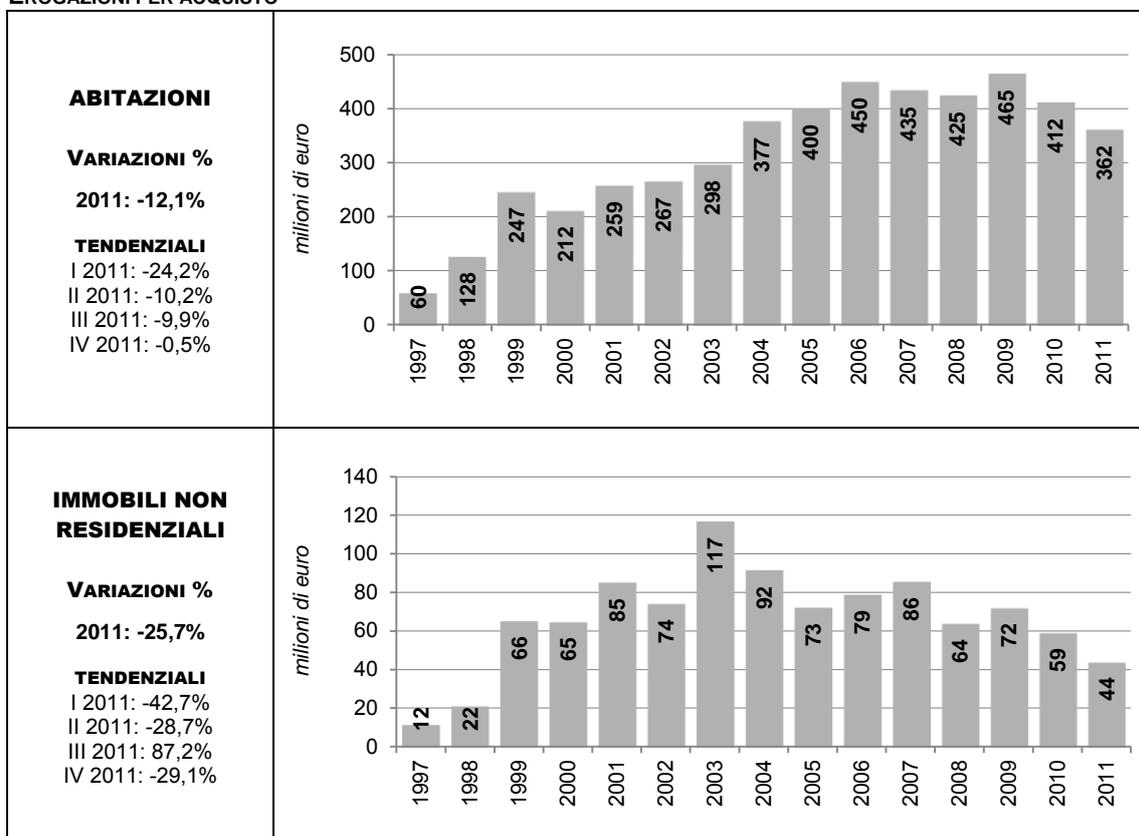
Numero di compravendite del patrimonio non residenziale nel periodo 2004- 2011



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

**IL MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'ACQUISTO**

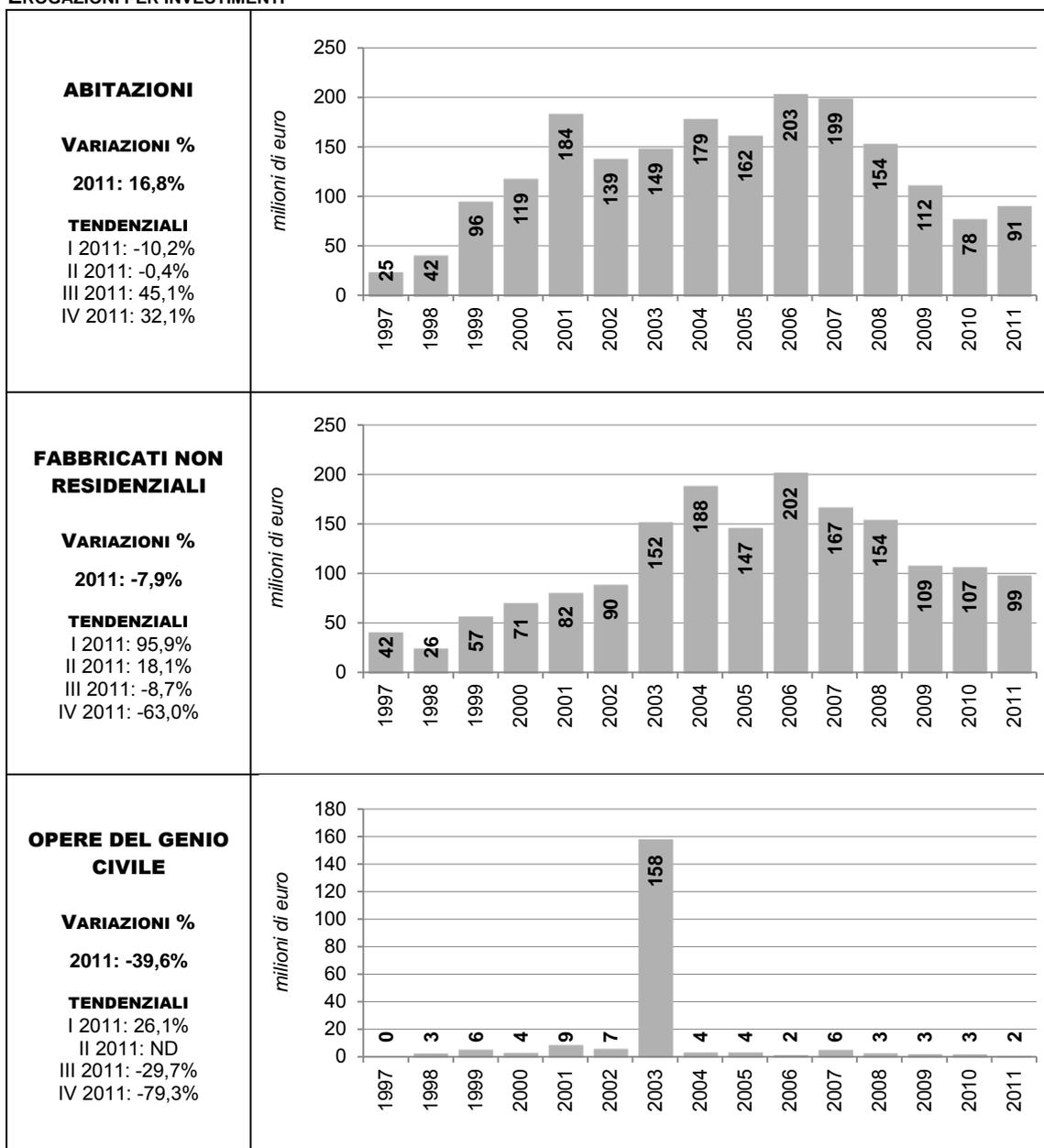
**EROGAZIONI PER ACQUISTO**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

IL MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'INVESTIMENTO

EROGAZIONI PER INVESTIMENTI



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia