

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013
Settore residenziale

MANTOVA

a cura dell'Ufficio Provinciale di MANTOVA
Maurizio Rei (referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013

Provincia di **MANTOVA** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale di Mantova**

con la collaborazione dell'**Ufficio Statistiche e Studi**

della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.omise@agenziaentrate.it

Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti 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.

Indice

1	Introduzione.....	1
2	Mercato regionale	2
3	Mercato provinciale.....	5
4	Mercato del comune di Mantova	14
5	Note metodologiche	18

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2013, è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale di Mantova, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia delle Entrate, ed ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale della provincia di Mantova.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della regione Lombardia con approfondimenti sulla provincia di Mantova ed in particolare sul capoluogo.

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

- ◇ il numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e relative variazioni di periodi;
- ◇ l'intensità del mercato immobiliare (IMI);
- ◇ le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004;
- ◇ lo *stock* e NTN per dimensione delle abitazioni.

Si precisa che, al fine di consentire una lettura più razionale del mercato immobiliare, l'intero territorio della provincia di Mantova, costituito da 70 comuni con situazioni immobiliari alquanto diverse riguardo alla loro ubicazione, è stato suddiviso in 8 macroaree provinciali accomunate, al loro interno, da caratteristiche territoriali, sociali ed economiche pressoché omogenee.

2 Mercato regionale

La nota territoriale, in questa prima parte, analizza il mercato immobiliare residenziale della Lombardia che, con una quota del 20,08% di NTN, si pone al primo posto in Italia per volume di compravendite delle abitazioni. Di seguito sono state pubblicate la Tabella 1, la Tabella 2, la Figura 1 e la Figura 2 che riportano i dati maggiormente indicativi per l'analisi della situazione immobiliare residenziale lombarda; tra gli indicatori di interesse troviamo l'NTN, la quotazione media, la distribuzione di NTN per provincia e il numero indice NTN che esprime l'andamento del valore residenziale dal I semestre 2004 riferiti ai *capoluoghi* e ai *non capoluoghi*.

Dall'analisi di questi dati emerge che tutte le province lombarde manifestano una decisa contrazione del mercato che, in questo I semestre del 2013, con 41.053 NTN è stato oggetto di un calo del 13% rispetto l'analogo semestre 2012 (Tabella 1). Le province di Monza (-20,9%) e Cremona (-20,7%) hanno fatto registrare i cali più considerevoli; Lecco, Varese, Sondrio e Lodi hanno avuto cali compresi tra il 15% e 17%, Brescia, Como, Pavia, Bergamo e Milano hanno avuto cali compresi tra il 10% e il 15% e quindi a finire Mantova che, avendo già scontato nei due semestri precedenti perdite importanti, è risultata la provincia dove il calo di NTN è stato più contenuto con un -3,3%.

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia
Bergamo	4.448	-11,0%	2,19%	539	-14,2%	0,80%	3.909	-10,6%	2,88%
Brescia	4.337	-14,1%	2,14%	724	-16,2%	1,07%	3.613	-13,7%	2,67%
Como	2.385	-13,4%	1,17%	351	-10,7%	0,52%	2.034	-13,8%	1,50%
Cremona	1.266	-20,7%	0,62%	301	-31,6%	0,45%	965	-16,6%	0,71%
Lecco	1.274	-17,0%	0,63%	206	-2,7%	0,31%	1.068	-19,3%	0,79%
Lodi	842	-15,3%	0,41%	171	-23,3%	0,25%	671	-13,0%	0,50%
Mantova	1.218	-3,3%	0,60%	197	-6,6%	0,29%	1.020	-2,6%	0,75%
Milano	15.805	-10,1%	7,78%	7.674	-3,3%	11,35%	8.131	-15,7%	6,00%
Monza	3.274	-20,9%	1,61%	524	-15,0%	0,77%	2.750	-21,9%	2,03%
Pavia	2.107	-11,0%	1,04%	417	-1,3%	0,62%	1.690	-13,1%	1,25%
Sondrio	678	-15,6%	0,33%	89	-6,7%	0,13%	589	-16,8%	0,43%
Varese	3.420	-16,3%	1,68%	267	-23,5%	0,40%	3.152	-15,6%	2,33%
Totale Lombardia	41.053	-13,0%	20,21%	11.461	-7,5%	16,95%	29.591	-14,9%	21,84%
Totale Italia	203.122	-11,6%	100%	67.606	-8,5%	100%	135.516	-13,1%	100%

A questo calo generalizzato di NTN fa riscontro un calo della quotazione media della Lombardia dell'1,5% a 1.584 €/m². Brescia è in controtendenza con valori unitari in leggero aumento per l'intera provincia (1.549 €/m² con un +0,3%), per il solo capoluogo (2.036 €/m² con un +0,1%) e per i non capoluoghi (1.465 €/m² con un +0,4%). Il resto delle province ha quotazioni in calo che sono più accentuate per Lecco (1.224 €/m² con un -10,0%) e Lodi (1.155 €/m² con un -7,2%), Como (-3,7%), Mantova (-3,1%) e cali ancora più contenuti per tutte le altre province.

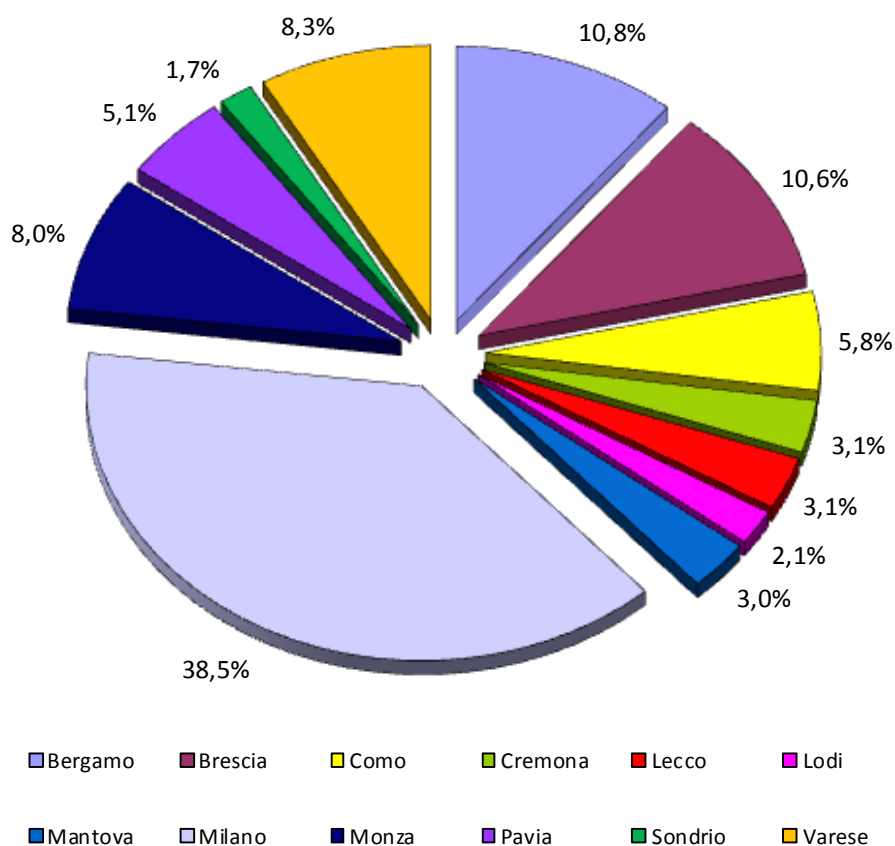
Tra le province (Tabella 2), Milano con 2.197 €/m² è la provincia con la quotazione media più elevata, seguono Brescia con 1.549 €/m², Monza con 1.546 €/m², Como con 1.520 €/m² e Sondrio con 1.502 €/m²; Cremona con 907 €/m² e Mantova con 835 €/m² sono le province lombarde con le abitazioni meno care.

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)
Bergamo	1.207	-1,5%	90,6	1.815	-0,1%	109,2	1.134	-1,8%	87,7
Brescia	1.549	0,3%	120,9	2.036	0,1%	110,6	1.465	0,4%	123,7
Como	1.520	-3,7%	96,8	2.332	0,0%	91,1	1.392	-4,6%	98,5
Cremona	907	-1,8%	95,5	1.259	-1,0%	91,1	808	-2,1%	97,5
Lecco	1.224	-10,0%	114,0	1.580	-6,9%	117,5	1.172	-10,6%	113,4
Lodi	1.155	-7,2%	95,9	1.544	-6,7%	96,5	1.053	-7,3%	95,7
Mantova	835	-3,1%	72,8	1.085	-1,8%	87,0	793	-3,4%	70,1
Milano	2.197	-0,9%	112,8	2.972	-1,1%	110,2	1.529	-0,6%	117,6
Monza	1.546	-1,0%	113,0	2.185	-2,2%	116,1	1.433	-0,6%	112,2
Pavia	1.209	-1,9%	132,7	1.812	-2,0%	140,2	1.109	-1,8%	130,8
Sondrio	1.502	-0,7%	144,3	1.472	-1,0%	101,7	1.504	-0,7%	149,6
Varese	1.138	-0,5%	88,7	1.399	-2,4%	90,0	1.112	-0,2%	88,5
Lombardia	1.584	-1,5%	108,1	2.513	-1,2%	108,9	1.296	-1,6%	107,6

Nel grafico di Figura 1 è in evidenza l'incidenza delle singole province nella distribuzione di NTN regionale; Milano con un 38,5% è la provincia col valore più alto, a seguire Bergamo (10,8%), Brescia (10,6%), Varese (8,3%) e a chiudere Lodi (2,1%) e Sondrio (1,7%).

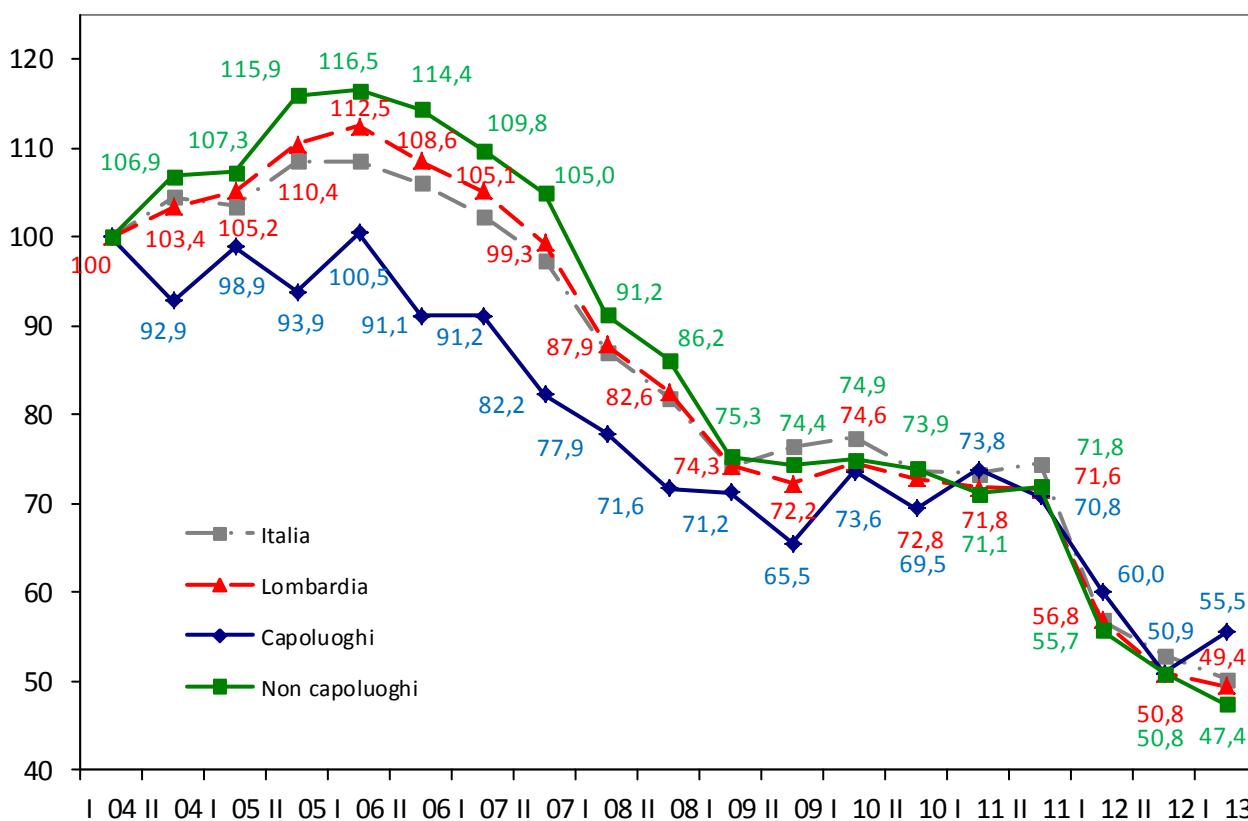
Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2013 per provincia





L'andamento dell'indice NTN, rappresentato nel grafico di Figura 2, mostra un mercato residenziale lombardo che, con inizio dal I semestre 2004, dopo aver raggiunto il suo picco nel I semestre 2006 evidenzia un calo che si è protratto sino al II semestre 2009. Dal I semestre 2010 al II semestre 2011 l'andamento mostra un periodo di "parziale stabilità" fino al crollo che dura fino all'attuale semestre. Da notare nel I semestre 2013 la ripresa dell'indice NTN nei solo capoluoghi, passando da 50,9 a 55,5. A parte questo unico segnale di ripresa il grafico evidenzia, cali generalizzati sia a livello di regione e di non capoluoghi.

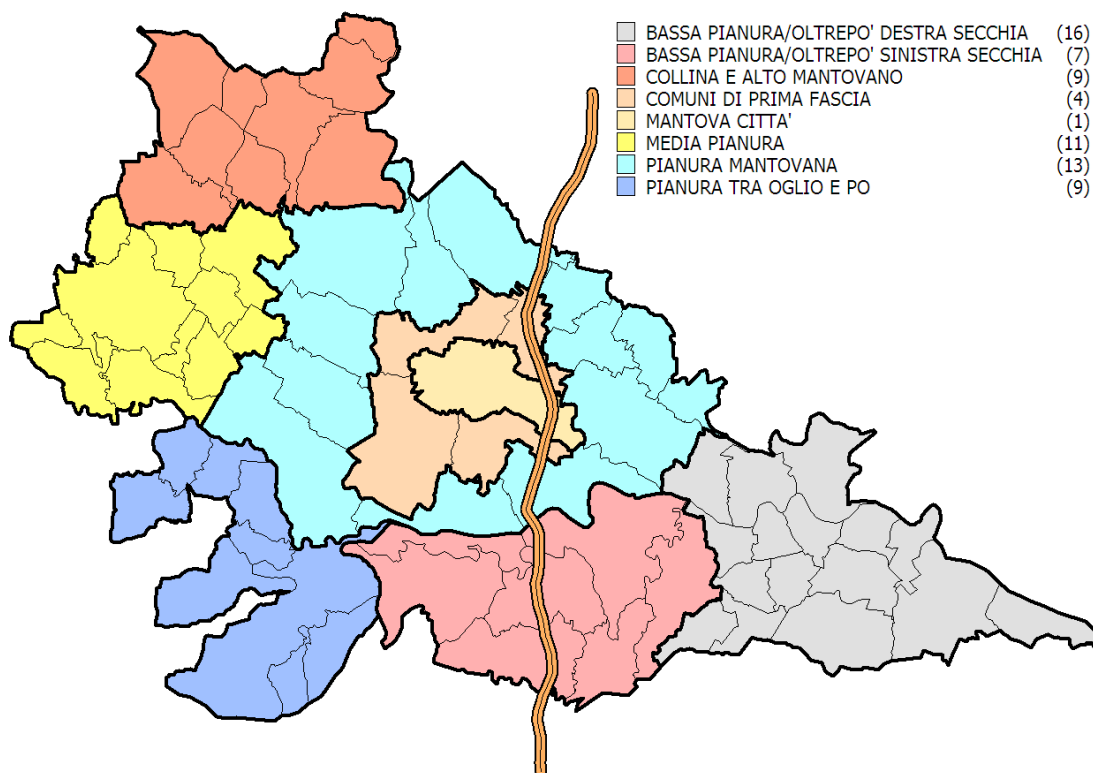
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi



3 Mercato provinciale

In questo paragrafo sono analizzati i dati riguardanti il territorio provinciale che con 1.218 NTN rappresenta lo 0,60% dell'intero territorio nazionale (Tabella 1). Per rendere più comprensivi i dati rilevati, la provincia è stata suddivisa in 8 macroaree così come graficamente individuate nella Figura 3: Mantova Città (comune capoluogo), Comuni di prima fascia, Pianura mantovana, Collina e Alto mantovano, Media pianura, Pianura tra Oglio e Po, Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia, Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia; i modi di raggruppamento dei comuni sono stati prevalentemente guidati dalla presenza d'importanti elementi geo-morfologici naturali (fiumi Po, Oglio, Secchia e colline moreniche) e dalle influenze socio-economiche delle aree territoriali limitrofe.

Figura 3: Macroaree provinciali Mantova



La Tabella 3 sottostante riporta le informazioni aggregate riferite al numero di transazioni normalizzate (NTN) e alle quotazioni medie delle abitazioni che sono state riscontrate in ognuna delle 8 macrozone per il periodo corrispondente al I semestre 2013. A livello provinciale il dato complessivo, rispetto al corrispondente semestre dell'anno precedente, evidenzia un calo di soli 3,3 punti percentuali; tale valore non solo è inferiore a quello di tutte le altre province lombarde (Tabella 1) ma anche a quello medio regionale (-13%) e nazionale (-11,8%).

Il dato scaturisce da variazioni di NTN che sono risultate eterogenee nelle varie macroaree e, in particolare, con valori in controtendenza per *Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia* (+22,2%) e *Pianura mantovana* (+10,5%); valori in leggero calo per la macroarea *Media pianura* (-1%), più contenuti per le macroaree *Comuni di prima fascia* (-5,1%), *Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia* (-6,5%), *Mantova città* (-6,6%) e a chiudere, ma con cali certamente più importanti, le macroaree *Collina e Alto mantovano* (-13,5%) e *Pianura tra Oglio e Po* (-22,2%).

Questa condizione non si è riflessa però sulle quotazioni che, invece, sono in calo in tutte le macroaree. Calo maggiore rispetto la media provinciale per le macroaree *Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia*

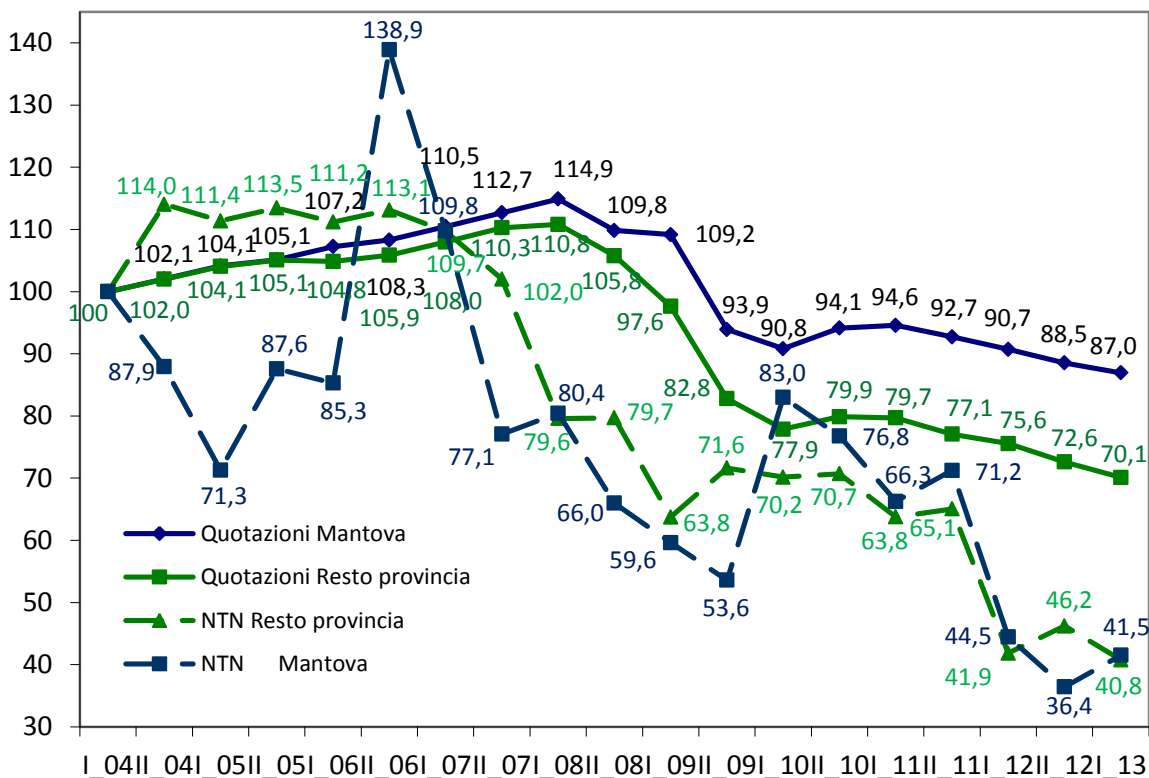
(721 €/m² in calo del 6,1%), *Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia* (785 €/m² in calo del 5,2%), *Comuni di prima fascia* (889 €/m² in calo del 3,7%) e via via sino a *Mantova città* con un calo dell'1,8%. *Mantova città* è la macroarea con la quotazione media più alta della provincia (1.085 €/m²) mentre *Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia* (721 €/m²) e *Media pianura* (717 €/m²) sono quelle con le quotazioni più basse.

Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)
Mantova città	197	-6,6%	16,21%	1.085	-1,8%	87,0
Comuni di prima fascia	199	-5,1%	16,33%	889	-3,7%	72,1
Pianura mantovana	201	10,5%	16,53%	750	-2,0%	69,2
Collina e Alto mantovano	150	-13,5%	12,32%	856	-2,1%	74,8
Media pianura	99	-1,0%	8,14%	717	-3,5%	85,6
Pianura tra Oglio e Po	116	-22,2%	9,49%	801	-2,4%	67,2
Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia	156	22,2%	12,79%	785	-5,2%	66,7
Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia	100	-6,5%	8,20%	721	-6,1%	61,6
Mantova	1.218	-3,3%	100,00%	835	-3,1%	72,8

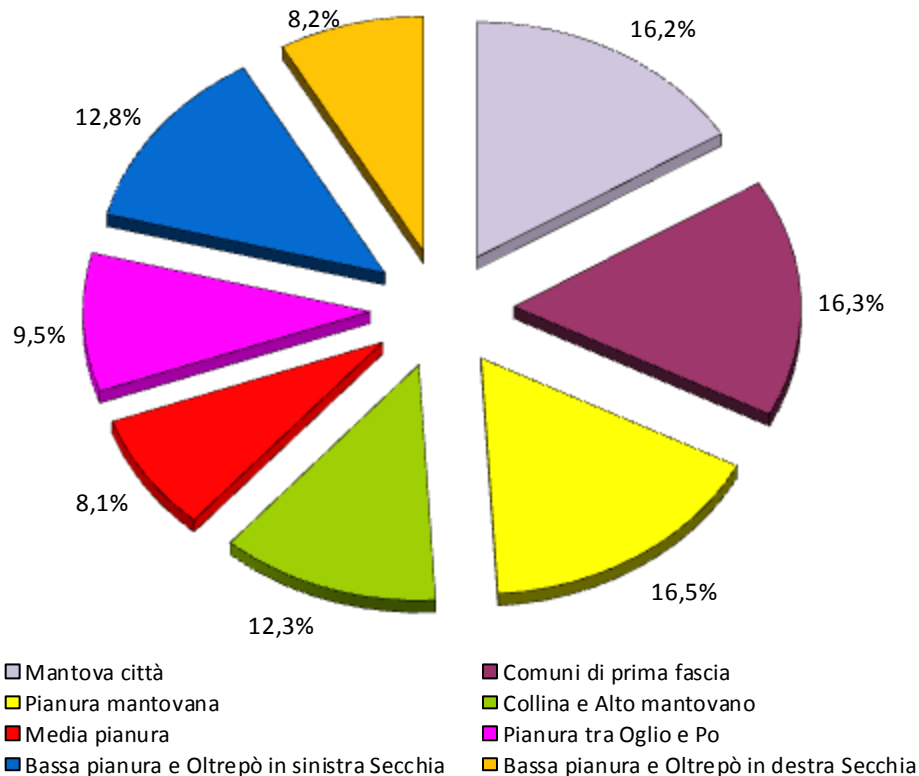
Il grafico di Figura 4, che riporta l'andamento dal I semestre 2004 dell'indice semestrale del NTN evidenzia come il mercato degli immobili dell'intera provincia, dopo il crollo del I semestre 2012, stia in qualche modo dimostrando di voler rallentare la corsa al ribasso. Nello stesso grafico è raffigurato come l'andamento al ribasso delle quotazioni medie del capoluogo e del resto della provincia stia rallentando rispetto l'andamento medio dei semestri precedenti.

Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia



La successiva Figura 5 mostra la distribuzione del numero delle transazioni normalizzate (NTN) delle otto macroaree provinciali. Il peso maggiore di NTN in questo semestre è sostenuto dalla macroarea *Pianura Mantovana* (in leggera flessione rispetto il 17,4% del semestre scorso) seguita dalle macroaree *Comuni di prima fascia* (in flessione rispetto il 18% del semestre scorso) e *Mantova città* (in aumento rispetto il 13% del semestre scorso); la macroarea meno “appetita”, per questo semestre, è la *Media pianura* (anche se in leggero aumento rispetto il 6,9% del semestre scorso).

Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali



Le mappe tematiche che seguono riportano, per ogni comune e con differenti livelli cromatici, informazioni specifiche che riguardano la rappresentazione della distribuzione preferenziale dei volumi di compravendita (NTN) della provincia di Mantova come evidenziato in rosa nella Figura 6 e la rappresentazione dei differenziali delle quotazioni medie provinciali come evidenziato in azzurro nella Figura 7.



Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013

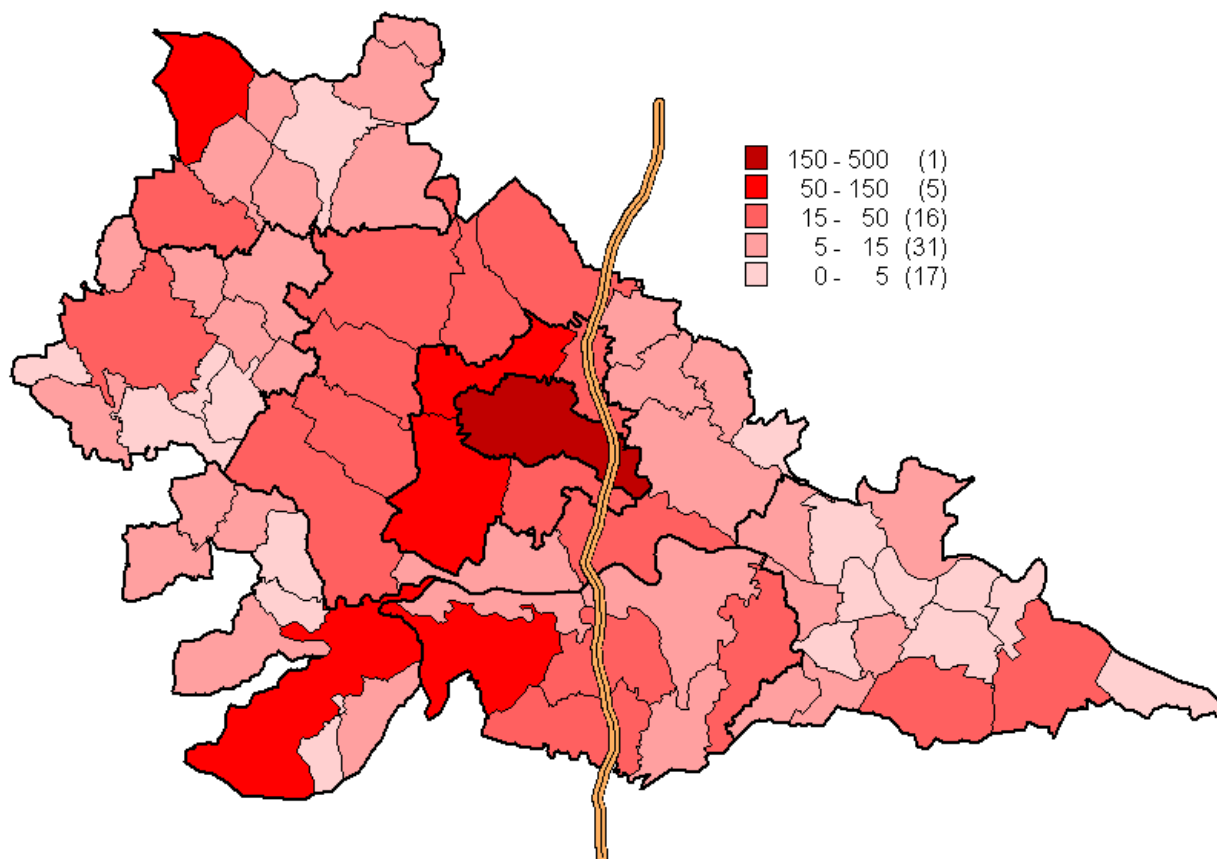
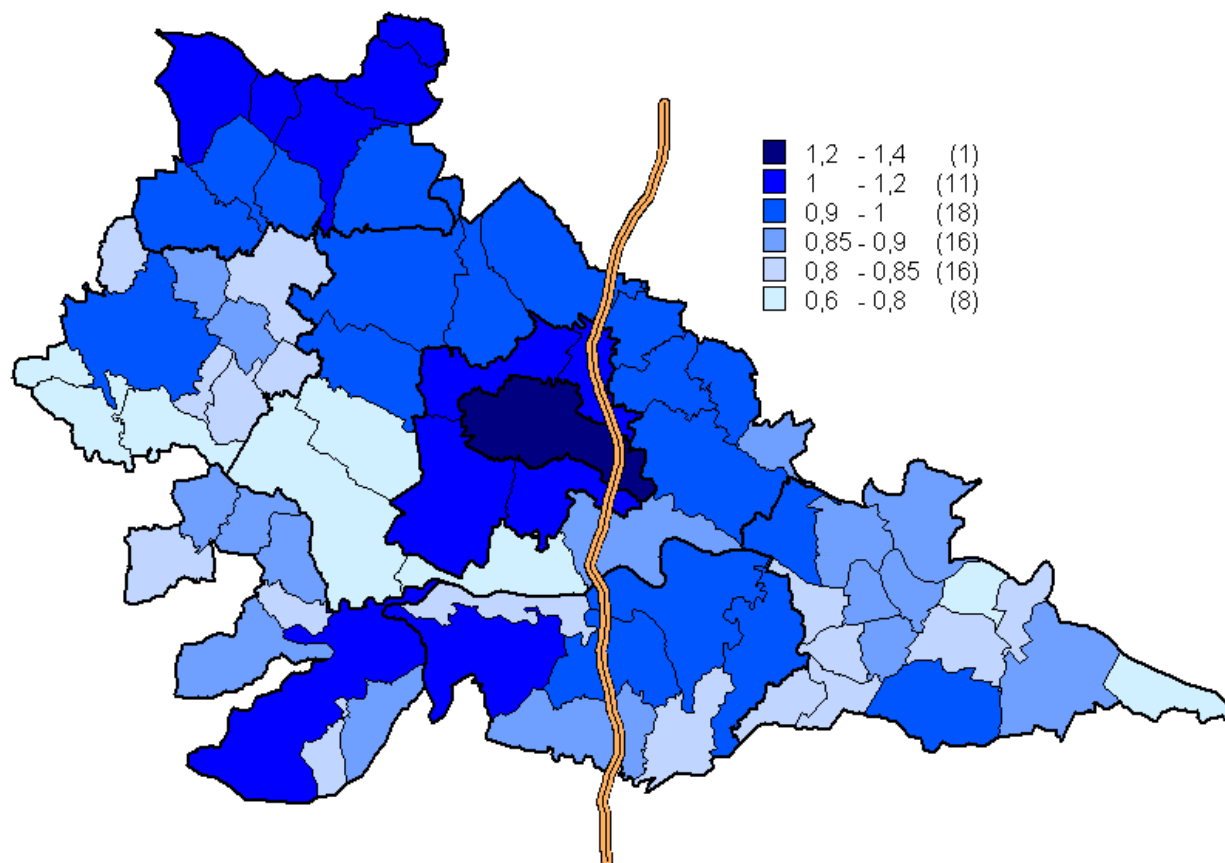


Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



Nelle successive tabelle, Tabella 4, Tabella 5, Tabella 6, Tabella 7, Tabella 8, Tabella 9, Tabella 10) sono illustrate le informazioni, confrontate con il rispettivo dato aggregato, relative alle singole macroaree e ai comuni che le compongono. Nella fattispecie, per ciascuna macrozona e per ogni singolo comune, si riportano i valori di NTN, quotazioni e relative variazioni percentuali. Per quanto concerne la variazione percentuale di quotazione tra il I semestre 2013 e il II semestre 2012, si riporta il dato per i comuni più importanti della provincia; Oltre Mantova, -1,8%, Curtatone -4,3%, Porto Mantovano -4,5%, Virgilio -4,0% e San Giorgio di Mantova -1,5% (macrozona *Comuni di prima fascia*), Castiglione delle Stiviere -2,0% (macrozona *Collina e Alto mantovano*), Viadana -2,6% (macrozona *Pianura tra Oglio e Po*) e Suzzara -3,1% (macrozona *Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia*).

Le riduzioni più accentuate delle quotazioni sono riferite, in particolare, a comuni inseriti nella macrozona *Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia* quali Borgofranco Po -8,9%, Carbonara Po e Magnacavallo -7,3% e Felonica -7,1%; nella macrozona *Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia* spicca la riduzione di quotazione per Gonzaga -7,2% e, soprattutto, Moglia -11,6% che sconta ancora gli effetti dell'evento sismico dello scorso anno. Il resto della provincia vede quotazioni in calo più o meno accentuato che fanno capo alle macrozone *Pianura mantovana* -2%, *Collina e Alto mantovano* -2,1% e *Media pianura* -3,5%, *Pianura tra Oglio e Po* -2,4%.

Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Comuni di prima fascia

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Curtatone	64	-10,4%	5,23%	964	-4,3%	1,15
Porto Mantovano	67	9,6%	5,46%	860	-4,5%	1,03
Virgilio	45	25,9%	3,70%	836	-1,5%	1,00
San Giorgio di Mantova	24	-43,7%	1,94%	885	-4,0%	1,06
Comuni di prima fascia	199	-5,1%	16,33%	889	-3,7%	1,06

Nella macroarea *Comuni di prima fascia* (Tabella 4) il dato medio tra NTN e Quotazioni è in calo rispettivamente del 5,1% e del 3,7%; scorrendo uno sguardo tra i singoli comuni che la compongono, si può notare come per Virgilio e Porto Mantovano il dato del NTN sia in controtendenza con un aumento rispettivamente del 25,9% e del 9,6% rispetto San Giorgio (-43,7%) e Curtatone (-10,4%). Il trend è negativo invece per quanto riguarda le quotazioni in tutti i Comuni con un differenziale, tra gli ultimi due semestri, del -4,5% per Porto Mantovano (860 €/m²), del -4,3% per Curtatone (964 €/m²), del -4,0% per San Giorgio (885 €/m²) e di un -1,5% per Virgilio (836 €/m²).

Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pianura mantovana

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Bagnolo San Vito	19	-18,9%	1,56%	711	-2,8%	0,85
Bigarello	6	-42,1%	0,45%	761	-1,4%	0,91
Borgoforte	11	87,5%	0,92%	583	-3,1%	0,70
Castelbelforte	13	23,8%	1,07%	803	-1,1%	0,96
Castel d'Ario	9	-2,6%	0,75%	825	-2,7%	0,99
Castellucchio	28	40,2%	2,26%	663	-2,6%	0,79
Goito	15	-48,5%	1,26%	827	-2,9%	0,99
Marcaria	20	47,5%	1,65%	623	-1,8%	0,75
Marmirolo	32	118,7%	2,60%	799	-0,8%	0,96
Rodigo	16	4,6%	1,32%	793	-1,9%	0,95
Roncoferraro	10	-39,8%	0,82%	787	-1,1%	0,94
Roverbella	22	69,7%	1,77%	763	-2,0%	0,91
Villimpenta	1	4,3%	0,10%	714	-1,5%	0,85
Pianura mantovana	201	10,5%	16,53%	750	-2,0%	0,90

Nella macroarea Pianura mantovana (Tabella 5) si può notare come il dato del NTN (+10,5%) mostri un andamento opposto rispetto quello medio delle quotazioni che è in flessione del 2,0% rispetto il II semestre 2012. Andamento positivo di NTN, seppur in percentuale discordante, per i Comuni di Marmirolo, Borgoforte, Roverbella, Marcaria, Castellucchio, Castelbelforte, Rodigo e Villimpenta; variazione percentuale negativa tra la quotazione del I semestre 2013 e quella del II semestre 2012 per tutti i Comuni e in particolare per Borgoforte (-3,1% a 583 €/m²), Goito (-2,9% a 827 €/m²), Bagno S. Vito (-2,8% a 711 €/m²) e a scalare sino a Marmirolo (-0,8% a 799 €/m²).

Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Collina e Alto mantovano

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Castel Goffredo	36	15,3%	2,98%	764	-1,5%	0,91
Castiglione delle Stiviere	53	0,3%	4,31%	916	-2,0%	1,10
Cavriana	4	-66,7%	0,36%	879	-3,2%	1,05
Guidizzolo	11	-43,4%	0,93%	771	-2,0%	0,92
Medole	5	0,0%	0,41%	764	-1,2%	0,91
Monzambano	12	-22,5%	0,94%	928	-2,4%	1,11
Ponti sul Mincio	7	-41,7%	0,57%	938	-3,0%	1,12
Solferino	9	100,0%	0,74%	879	-3,2%	1,05
Volta Mantovana	13	-35,9%	1,07%	825	-2,0%	0,99
Collina e Alto mantovano	150	-13,5%	12,32%	856	-2,1%	1,02

Anche questa macroarea, come quella *Comuni di prima fascia*, presenta un dato medio complessivo in calo sia di NTN e sia di quotazione ma con Comuni in cui il dato sulla quantità d'immobili compravenduti è controcorrente; è positivo (Tabella 6) in particolare per Solferino (+100%), Castel Goffredo (+15,3%) e, in misura minima, anche per Castiglione delle Stiviere e Medole. Le quotazioni medie dei singoli Comuni sono invece tutte in calo e comprese tra il -3,2% di Solferino e Cavriana e il -1,2% di Medole; Castiglione delle

Stiviere, quale Comune più rappresentativo della macroarea, è in calo del 2,0% a 916 €/m² appena sotto il calo medio della macroarea (-2,1% a 856 €/m²).

Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Media pianura

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Acquanegra sul Chiese	5	93,2%	0,40%	628	-4,2%	0,75
Asola	46	18,3%	3,81%	805	-3,8%	0,96
Canneto sull'Oglio	9	-27,7%	0,70%	647	-1,9%	0,77
Casalmoro	7	-50,2%	0,55%	694	-3,1%	0,83
Casaloldo	6	-37,7%	0,47%	736	-3,7%	0,88
Casalromano	1	-66,7%	0,08%	660	-2,2%	0,79
Ceresara	6	467,0%	0,47%	705	-2,2%	0,84
Gazoldo degli Ippoliti	9	-43,8%	0,74%	698	-3,0%	0,84
Mariana Mantovana	2	200,0%	0,16%	677	-4,2%	0,81
Piubega	5	32,5%	0,44%	718	-5,2%	0,86
Redondesco	4	400,0%	0,33%	675	-5,3%	0,81
Media pianura	99	-1,0%	8,14%	717	-3,5%	0,86

Nella macroarea Media Pianura (Tabella 7) i dati evidenziano il trend negativo che fino ad ora accomuna tutto il territorio provinciale sia per NTN (-3,5%) e sia per quanto riguarda la quotazione media (717 €/m²) che è la più bassa dell'intera provincia. NTN comunque in controtendenza per Ceresara, Redondesco, Mariana, Acquanegra, Piubega e Asola. Quotazioni in calo rispetto il II semestre 2012 invece per tutti i Comuni con punte massime di -5,3% a Redondesco (675 €/m²), di -5,2% a Piubega (718 €/m²) e via via a scalare sino al -1,9% di Canneto sull'Oglio (647 €/m²).

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pianura tra Oglio e Po

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Bozzolo	15	19,4%	1,23%	731	-2,2%	0,88
Commessaggio	0	-100,0%	0,00%	691	-2,2%	0,83
Dosolo	8	42,0%	0,68%	746	-1,0%	0,89
Gazzuolo	0	-100,0%	0,00%	738	-1,7%	0,88
Pomponesco	1	-88,3%	0,10%	692	-3,2%	0,83
Rivarolo Mantovano	8	-15,8%	0,66%	691	-0,3%	0,83
Sabbioneta	11	50,0%	0,86%	744	-3,1%	0,89
San Martino dall'Argine	6	54,3%	0,51%	727	-3,3%	0,87
Viadana	66	-29,7%	5,45%	886	-2,6%	1,06
Pianura tra Oglio e Po	116	-22,2%	9,49%	801	-2,4%	0,96

La macroarea *Pianura tra Oglio e Po* (Tabella 8) è quella parte di territorio, dove si è potuto riscontrare il calo medio di NTN più alto di tutta la provincia (-22,2%) anche se, in alcuni Comuni, tale andamento sia stato in controtendenza come nel caso di San Martino, Sabbioneta, Dosolo e Bozzolo. Tutto ciò però non è riuscito a limitare il calo delle quotazioni del 2,4% a 801 €/m² con Viadana, quale Comune più rappresentativo a -2,6% a 886 €/m²; cali più contenuti per Commessaggio e Bozzolo (-2,2%), Gazzuolo

(-1,7%), Dosolo (-1%) e Rivarolo (-0,3%). Si fa presente che il dato che si riferisce alle quotazioni dei comuni di Pomponesco, Commessaggio e Gazzuolo è stato determinato, nella fattispecie, considerando sia l'esiguo numero di offerte e sia le "percezioni" degli operatori di mercato locali che hanno comunque evidenziato valori in calo rispetto quelli del semestre precedente.

Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Motteggiana	9	200,0%	0,74%	691	-3,8%	0,83
Gonzaga	19	-22,5%	1,53%	737	-7,2%	0,88
Moglia	11	22,7%	0,86%	675	-11,6%	0,81
Pegognaga	18	6,0%	1,46%	764	-6,1%	0,91
Quistello	17	6,7%	1,38%	784	-3,8%	0,94
San Benedetto Po	14	5,7%	1,19%	789	-4,9%	0,94
Suzzara	69	50,4%	5,63%	854	-3,1%	1,02
Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia	156	22,2%	12,79%	785	-5,2%	0,94

La macroarea *Bassa Pianura e Oltrepò in sinistra Secchia* (Tabella 9), con il suo andamento medio di NTN ampiamente positivo (+22,2%), è l'unica che può presentare tale coerenza anche per singoli Comuni; l'eccezione in questo caso è solo Gonzaga che è l'unico comune della macroarea ad avere andamento negativo (-22,5%) rispetto tutti gli altri. Suzzara, quale comune più rappresentativo sia della macroarea sia dell'intera provincia, evidenzia un andamento medio in aumento per NTN (+50,4%) e un calo della quotazione a 854 €/m² (-3,1%). Il comune di Moglia, colpito in modo particolare dall'evento sismico dello scorso anno, ha visto un accenno di ripresa delle compravendite (+22,7% di NTN) ma con quotazione media in calo dell'11,6% a 737 €/m².

Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Borgofranco sul Po	4	400,0%	0,35%	581	-8,9%	0,70
Carbonara Po	4	400,0%	0,33%	672	-7,3%	0,80
Felonica	2	33,3%	0,16%	605	-7,1%	0,72
Magnacavallo	3	116,7%	0,27%	672	-7,3%	0,80
Villa Poma	8	166,7%	0,66%	725	-6,5%	0,87
Ostiglia	6	-55,0%	0,49%	721	-6,9%	0,86
Pieve di Coriano	4	-33,3%	0,33%	734	-6,4%	0,88
Poggio Rusco	16	-32,4%	1,31%	766	-6,1%	0,92
Quingentole	5	25,0%	0,41%	709	-4,2%	0,85
Revere	0	-100,0%	0,00%	744	-5,6%	0,89
San Giacomo delle Segnate	7	35,3%	0,61%	709	-6,2%	0,85
San Giovanni del Dosso	7	27,3%	0,57%	709	-6,2%	0,85
Schivenoglia	2	-62,5%	0,12%	709	-5,0%	0,85
Sermide	23	2,0%	1,85%	724	-5,6%	0,87
Serravalle a Po	3	0,0%	0,27%	740	-5,7%	0,89
Sustinente	6	27,0%	0,45%	757	-4,3%	0,91
Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia	100	-6,5%	8,20%	721	-6,1%	0,86

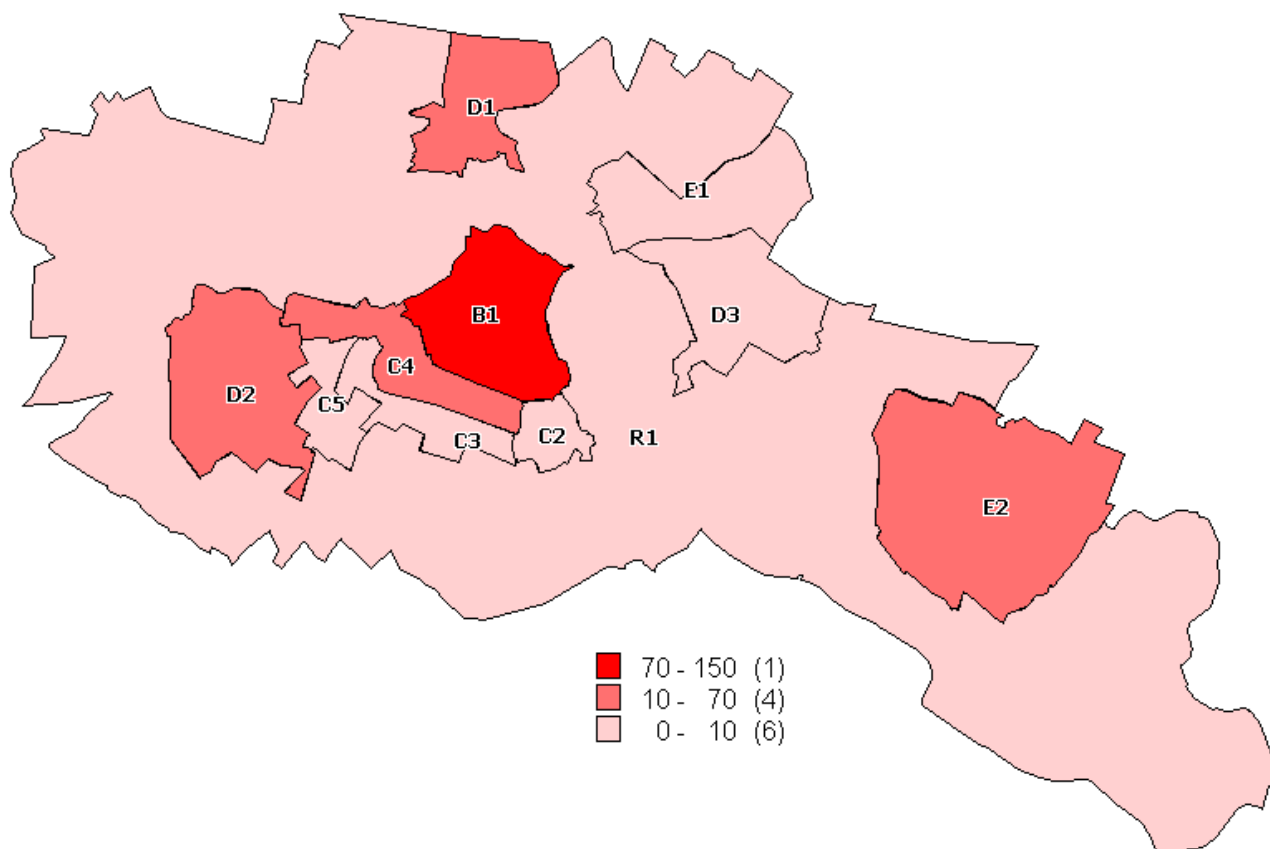
La macroarea Bassa Pianura e Oltrepò in destra Secchia (Tabella 10) è l'ambito territoriale dove per caratteristiche intrinseche è l'attività agricola a prevalere su tutte le altre attività. L'andamento medio è quello comune alla maggior parte delle altre macroaree ovvero in calo sia per NTN (-6,5%) che per quotazione; quest'ultima, con un valore di 721 €/m², ha subito la flessione maggiore (-6,1%) rispetto la quotazione media dell'intero territorio provinciale. Il dato riguardante il NTN è in calo nei Comuni di Revere, Schivenoglia, Ostiglia, Pieve di Coriano e Poggio Rusco; in controtendenza in tutti gli altri Comuni.



4 Mercato del comune di Mantova

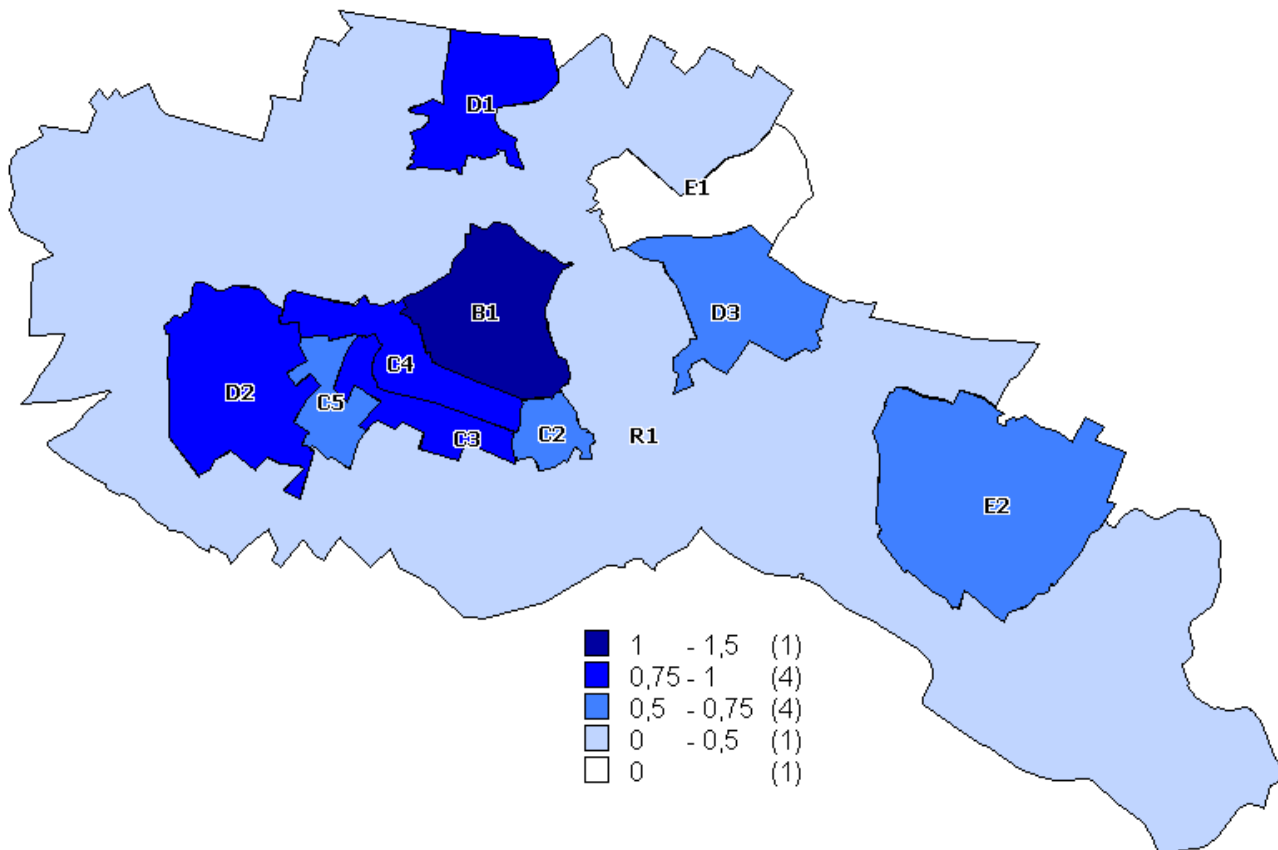
Nella città di Mantova il numero delle transazioni nel I semestre 2013 è stato di 197 unità con una contrazione, rispetto al I semestre 2012, del 6,6%. Anche la media delle quotazioni è in calo, seppur in quantità inferiore rispetto al NTN, attestandosi su un valore di 1.382 €/m² e pertanto in flessione dell'1,7% rispetto alle quotazioni del II semestre 2012 (Figura 8, e Figura 9 e Tabella 11).

Figura 8: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2013



La Figura 8 evidenzia la distribuzione del Numero delle Transazioni Normalizzate all'interno del territorio comunale della macrozona *Mantova città*. È evidente come la zona OMI "B1" (*Centro Storico*) è quella che ha assorbito il maggior numero degli scambi con un indice pari a 85 (comunque in calo del 9,3% rispetto all'analogo semestre dell'anno 2012). A seguire, come numero di scambi, troviamo la zona "C4" (*Belfiore e Valletta Paiolo*) con 24 NTN (+7,2%), la zona "D2" (*Angeli, Dosso del Corso, Borgochiesanuova*) con 12 NTN (-52%), la zona "D1" (*Cittadella, Ponte Rosso, Colle Aperto*) con 11 NTN (+32,4%), la zona "C3" (*Te Brunetti e Pompilio*) con 9 NTN (-26,9%) e a scalare tutte le altre zone OMI.

Figura 9: Mappa dei differenziali delle quotazioni delle zone OMI I semestre 2013



La mappa di Figura 9 rappresenta i differenziali delle quotazioni nelle zone OMI all'interno del territorio comunale attraverso 5 intervalli di valori.

La zona *Centro Storico* (B1) è quella che, con un indice pari a 1,41 registra il differenziale più alto rispetto, la media comunale.

Tutte le altre zone presentano invece differenziali inferiori all'unità rispetto la media comunale e, in particolare, tali differenziali sono compresi tra 0,75 e 1,00 per le zone OMI "C3", "C4", "D1" e "D2"; invece per le zone OMI "C2", "C5", "D3" e "E2" sono compresi tra 0,5 e 0,75 e infine per la sola zona OMI "R1" compresi tra 0 e 0,5.

La Tabella 11 mostra come il numero delle transazioni normalizzate (NTN), seppur in calo a livello complessivo (-6,6%) abbia, per alcune delle sue zone OMI, andamento positivo. Il NTN è positivo, in particolare, nelle zone "D1" (*Cittadella, Ponte Rosso e Colle Aperto*), "C4" (*Belfiore e Valletta Paiolo*) e "E2" (*Valdaro, Formigosa, Castelletto Borgo*) sebbene il numero di scambi sia comunque esiguo. Il NTN è invece negativo per le altre zone OMI quali la zona "B1", quella del *centro storico*, con un -9,3%, "C2" (*Valletta Valsecchi*) con un -88%, "C3" (*Te Brunetti e Pompilio*) con un -26,9%, "C5" (*2 Pini e Ospedale*) con un 7,7%, "D2" (*Angeli, Dosso del Corso, Borgochiesanuova*) con un -52% e "D3" (*quartiere Lunetta, Frassino e Virgiliana*) con un -30,8%. Dalla medesima tabella si può anche notare come il valore medio delle quotazioni, pari a € 1382/m², sia diminuito dell'1,7% rispetto il II semestre 2012; calo che, al contrario del NTN, si è dimostrato generalizzato per tutte le zone OMI anche se in misure differenti passando da una variazione pari a -0,3% della zona OMI "C4" (*Belfiore, Valletta Paiolo*) al -1,9% del *centro storico* e a -3% della zona OMI "C3" (*Te Brunetti, Pompilio*). Il Centro storico, rispetto il II semestre del 2012, ha visto ridurre la quotazione dell'1,9% a 1.946 €/m².

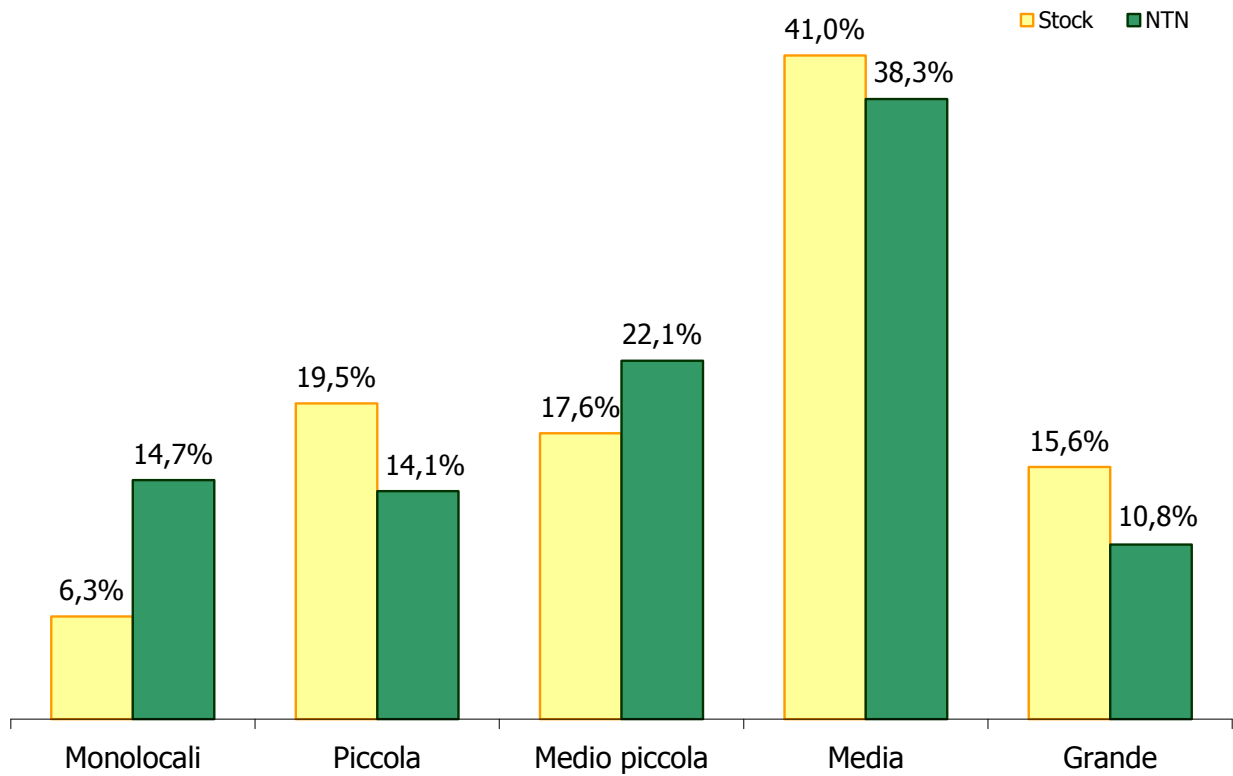
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Mantova città

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
B1	Centro storico	85	-9,3%	43,11%	1.946	-1,9%	1,41
C2	Valletta Valsecchi	2	-88,0%	0,76%	856	0,0%	0,62
C3	Te Brunetti, Pompilio	9	-26,9%	4,56%	1.063	-3,0%	0,77
C4	Belfiore, Valletta Paiolo	24	7,2%	12,35%	1.213	-0,3%	0,88
C5	2 Pini, Ospedale	6	-7,7%	3,04%	1.033	-2,7%	0,75
D1	Cittadella, Ponte Rosso, Colle Aperto	11	32,4%	5,70%	1.046	-2,7%	0,76
D2	Angeli, Dosso del Corso, Borgochiesanuova	12	-52,0%	6,08%	1.092	-2,6%	0,79
D3	Frassino, Virgiliana, Lunetta	5	-30,8%	2,28%	863	-1,9%	0,62
E2	Zona insediamenti produttivi Valdaro, Formigosa, Castelletto Borgo	11	1000,0%	5,57%	825	0,0%	0,60
E1	Centro Commerciale Boccabusa	0	-100,0%	0,00%	nd	nd	nd
R1	Zona agricola	8	-6,3%	3,80%	550	0,0%	0,40
ND		25	-	12,75%	-	-	-
Mantova città		197	-6,6%	100,00%	1.382¹	-1,7%	1,00

In conclusione, per il solo territorio comunale di Mantova, con la Tabella 10 è rappresentata l'analisi della distribuzione di NTN e Stock per classe dimensionale di residenziale compravenduto. Si può notare come sia preferito all'acquisto il taglio dimensionale "medio" con NTN corrispondente al 38,3% del totale, quindi il taglio "medio piccolo" con NTN al 22,1%, "monolocale" con NTN al 14,7%, "piccolo" con NTN al 14,1%, e infine il "grande" con NTN al 10,8%.

¹ La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 2, in quanto, calcolata pesando le quotazioni medie con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).

Figura 10: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Mantova città



5 Note metodologiche

Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti delle unità immobiliari censite come abitazioni.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati relativi al NTN sono estratti con cadenza trimestrale e, a causa di possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge, per il consolidamento finale i dati sono estratti nuovamente nei due trimestri successivi. Per tale ragione i dati del NTN relativi ad un semestre possono variare in questa Nota territoriale rispetto a quanto pubblicato nelle precedenti Note.

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

I criteri metodologici utilizzati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica e alla dimensione degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e sulla consistenza delle unità immobiliari. Di seguito sono riportate le tabelle delle aggregazioni delle categorie catastali e delle classi dimensionali delle abitazioni.

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	(Categoria catastale)	(Descrizione)
SETTORE RESIDENZIALE	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici.
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

Monocalci	fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 3 e fino a 4 vani catastali
Medio piccola	da 4,5 e fino a 5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	maggiore di 7 vani catastali

Esistono unità, sia per lo stock sia per il NTN, per le quali non è disponibile l'informazione sulla consistenza in vani catastali e pertanto non classificabili per dimensione.

Glossario

<p>NTN</p>	<p>Numero di transazioni di unità immobiliari “normalizzate” (Le compravendite dei diritti di proprietà sono “contate” relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni). I dati del NTN sono riportati nelle tabelle approssimati all’unità (omettendo i decimali) per semplificarne la lettura. Per tale ragione potrebbe verificarsi, in alcuni casi, che la somma dei valori NTN arrotondati non corrisponda al totale di colonna della tabella, che è la somma approssimata all’unità dei valori non arrotondati.</p>
<p>STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI</p>	<p>Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.</p>
<p>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</p>	<p>La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L’aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/m² a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune. La quotazione media comunale può subire modifiche rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note per effetto della ricostruzione della serie storica nei comuni per i quali, nel semestre in esame, è stato variato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (ad esempio in una zona OMI sono stati introdotti nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori tipologie o nuovi stati di conservazione e manutenzione degli immobili).</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</p>	<p>Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell’aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo stock comunale.</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</p>	<p>La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona.</p>
<p>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</p>	<p>Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell’aggregazione di livello superiore.</p>
<p>ZONA OMI</p>	<p>La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell’ambito della destinazione residenziale.</p>

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2013 per provincia	3
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	4
Figura 3: Macroaree provinciali Mantova.....	5
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	6
Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali	7
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013	8
Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	8
Figura 8: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2013.....	14
Figura 9: Mappa dei differenziali delle quotazioni delle zone OMI I semestre 2013	15
Figura 10: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Mantova città.....	17

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %	3
Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	6
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Comuni di prima fascia.....	9
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pianura mantovana	10
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Collina e Alto mantovano.....	10
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Media pianura.....	11
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pianura tra Oglio e Po	11
Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia	12
Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia	12
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Mantova città	16