

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013
Settore residenziale

PADOVA

a cura dell'Ufficio Provinciale di PADOVA
Giovanna Marcato (referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013

Provincia di **PADOVA** - Settore residenziale

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

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 Padova	15
5	Note metodologiche	23

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2013, è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale di Padova, 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 Padova.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della regione Veneto con approfondimenti sulla provincia di Padova 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;
- ◇ le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004;
- ◇ lo *stock* e NTN per dimensione delle abitazioni.



2 Mercato regionale

In questa prima sezione è fornita un'analisi del mercato immobiliare residenziale di tutte le province del Veneto relativamente al I semestre 2013. Nella regione Veneto si sono registrate complessivamente 16.325 NTN pari all'8,04% delle compravendite a livello nazionale (203.122 NTN). Dalla Tabella 1 emerge, per l'intera regione Veneto, un calo delle compravendite tra il I semestre 2013 e lo stesso periodo dell'anno precedente pari al -12,0% leggermente superiore al calo nazionale, -11,6%. Le riduzioni più consistenti si sono rilevate nelle province di Belluno (-15,2%) e Venezia (-14,6%); mostrano cali inferiori le province di Rovigo e Verona (-11,3%) e Vicenza (-5,6%). Nella stessa Tabella 1 si registra, per i soli capoluoghi, una diminuzione complessiva del NTN del -7,0%. I capoluoghi di Belluno (-22,9%) e Treviso (-18,1%) mostrano i cali più consistenti, mentre variazioni minori si sono avute nei capoluoghi di Verona (-8,8%) e Padova (-3,0%). Venezia è l'unica città capoluogo dove si registra un leggero incremento del NTN del 0,6%¹, probabilmente, influenzato positivamente dai dati di Cavallino Tre Porti. Per quanto attiene i dati relativi ai comuni delle province con esclusione dei capoluoghi, si registra un calo complessivo del NTN tra il I semestre 2013 e lo stesso periodo dell'anno precedente del -13,5%, anche in questo caso leggermente superiore a quello registrato nei comuni non capoluogo a livello nazionale. I cali più elevati si sono rilevati nei comuni (escluso capoluogo) della provincia di Venezia -20,1% e di Padova, -16,1%, mentre variazioni minori si sono avute nei comuni (escluso capoluogo) della provincia di Rovigo -9,5%, e Vicenza, -5,0%.

Nella Tabella 2 si rileva che la quotazione maggiore a livello provinciale è quella di Venezia (€/m² 2.081) seguita da Belluno (€/m² 1.484), mentre i valori più bassi si registrano nelle province di Vicenza (€/m² 1.103) e Rovigo (€/m² 1.086). La variazione percentuale delle quotazioni tra il I semestre 2013 e il II semestre 2012 mostra, a livello di intera provincia, nel complesso una leggera diminuzione dei valori, con oscillazione che vanno da un -3,8% nella provincia di Vicenza a 0,0% nella provincia di Belluno. Per i soli capoluoghi la quotazione maggiore si rileva nella città di Venezia (€/m² 2.920) seguita da Treviso (€/m² 2.285), mentre i valori più bassi si registrano nelle città di Rovigo (€/m² 1.081) e Belluno (€/m² 1.080). La variazione percentuale delle quotazioni tra il I semestre 2013 e il II semestre 2012 mostra, anche a livello di capoluoghi un leggero calo dei valori, con oscillazione che vanno da un -2,3% nella città di Vicenza a -0,1% nella città di Verona. Per quanto attiene le quotazioni relative ai comuni delle province con esclusione dei capoluoghi, i valori maggiori si rilevano, ancora nella provincia di Venezia (€/m² 1.687) seguita da quella di Belluno (€/m² 1.542), mentre i valori più bassi si registrano nelle province di Rovigo (€/m² 1.088) e Vicenza (€/m² 986). La variazione percentuale delle quotazioni tra il I semestre 2013 e il II semestre 2012 mostra, nei comuni delle province con esclusione dei capoluoghi, ancora un leggero calo dei valori, con oscillazione che vanno da un -4,2% nella provincia di Vicenza alla completa stabilità nella provincia di Belluno.

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
Belluno	787	-15,2%	0,39%	121	-22,9%	0,18%	666	-13,6%	0,49%
Padova	2.942	-12,7%	1,45%	844	-3,0%	1,25%	2.098	-16,1%	1,55%
Rovigo	778	-11,3%	0,38%	192	-16,3%	0,28%	585	-9,5%	0,43%
Treviso	2.355	-14,3%	1,16%	321	-18,1%	0,47%	2.035	-13,7%	1,50%
Venezia	3.477	-14,6%	1,71%	1.093	0,6%	1,62%	2.383	-20,1%	1,76%
Vicenza	2.761	-5,6%	1,36%	404	-9,2%	0,60%	2.356	-5,0%	1,74%
Verona	3.226	-11,3%	1,59%	920	-8,8%	1,36%	2.306	-12,3%	1,70%
Veneto	16.325	-12,0%	8,04%	3.895	-7,0%	5,76%	12.430	-13,5%	9,17%
Totale Italia	203.122	-11,6%	100%	67.606	-8,5%	100%	135.516	-13,1%	100%

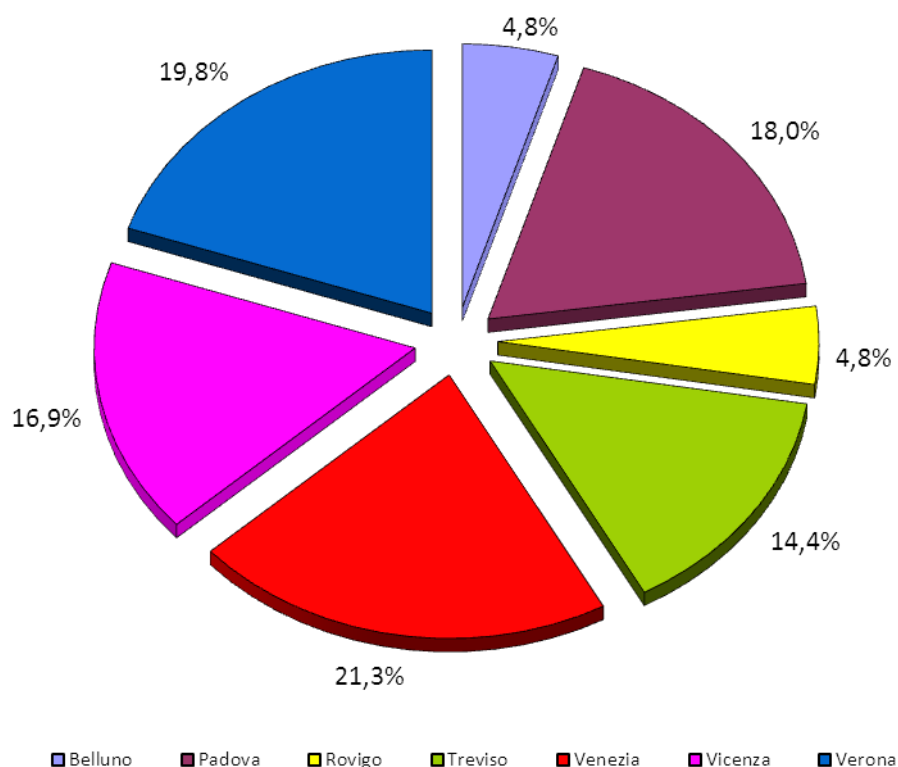
¹ Il dato catastale del NTN del capoluogo di Venezia contiene valori da riferirsi al comune di Cavallino Tre Porti. Per problemi catastali, infatti, il NTN e lo stock di tale comune sono conteggiati come appartenenti al comune di Venezia.

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)
Belluno	1.484	0,0%	130,4	1.080	-0,2%	111,4	1.542	0,0%	132,7
Padova	1.353	-0,5%	114,2	1.831	-1,3%	118,6	1.186	-0,1%	111,9
Rovigo	1.086	-0,2%	143,0	1.081	-0,2%	125,9	1.088	-0,2%	148,2
Treviso	1.381	-0,2%	111,4	2.285	-0,3%	109,7	1.276	-0,2%	111,7
Venezia	2.081	-0,3%	113,3	2.920	-0,4%	120,9	1.687	-0,2%	107,7
Vicenza	1.103	-3,8%	112,0	1.854	-2,3%	123,8	986	-4,2%	108,9
Verona	1.504	-0,1%	119,7	2.067	-0,1%	117,3	1.281	-0,1%	121,3
Veneto	1.474	-0,7%	116,1	2.163	-0,6%	118,8	1.285	-0,8%	114,8

Nella Figura 1 è riportato il grafico della distribuzione del NTN tra le province del Veneto dal quale si evince che la provincia di Venezia è la prima nella regione per numero di transazioni (21,3%), mentre quelle con il minor numero sono Belluno e Rovigo (4,8%).

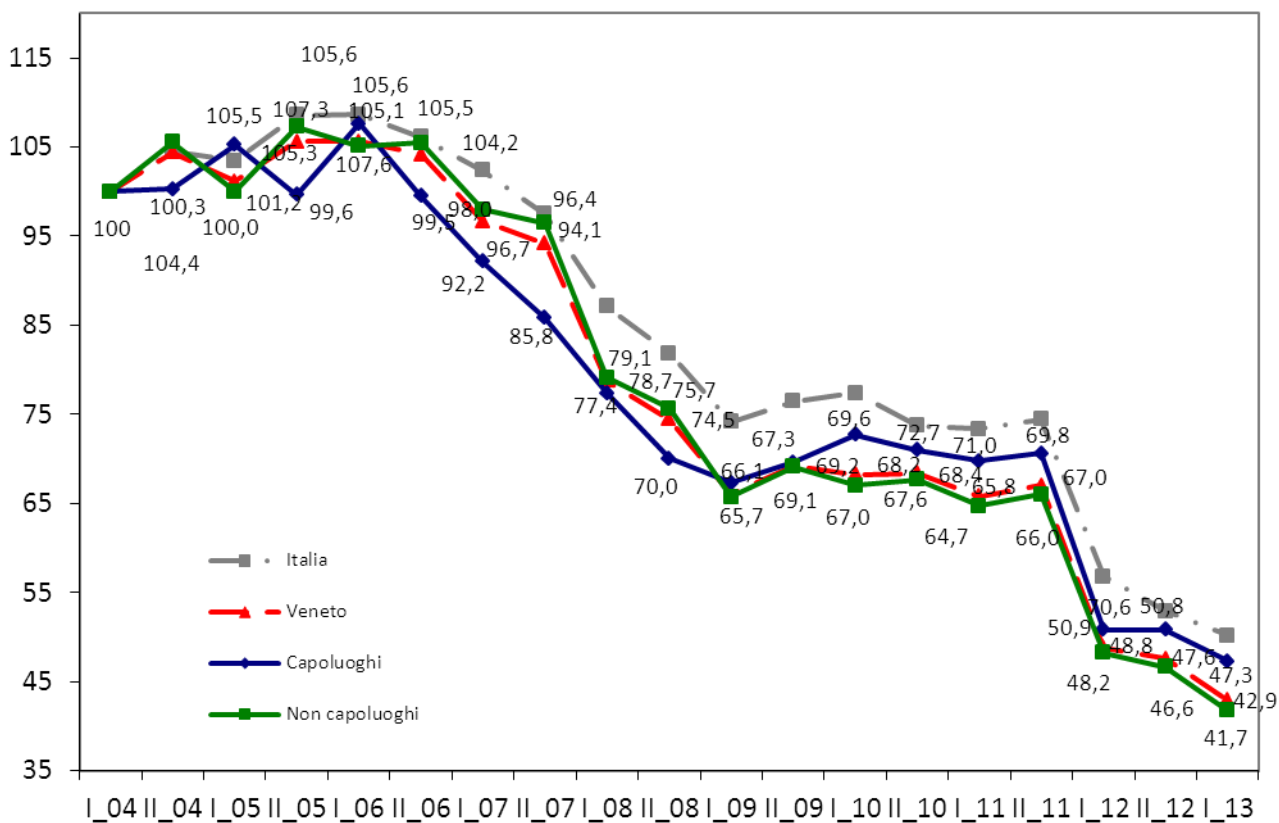
Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2013 per provincia



Nella Figura 2 è rappresentato l'indice del NTN dal I semestre 2004 che evidenzia l'andamento delle compravendite a livello regionale distinto negli ambiti territoriali dei comuni capoluogo e non capoluogo posti a confronto con la situazione regionale e nazionale; il grafico mostra il maggior numero di compravendite, per i comuni non capoluogo, nel II semestre 2005, mentre per i comuni capoluogo nel I semestre 2006; i cali più consistenti si sono rilevati, per i comuni capoluogo e per i comuni non capoluogo nel I semestre 2013.



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





3 Mercato provinciale

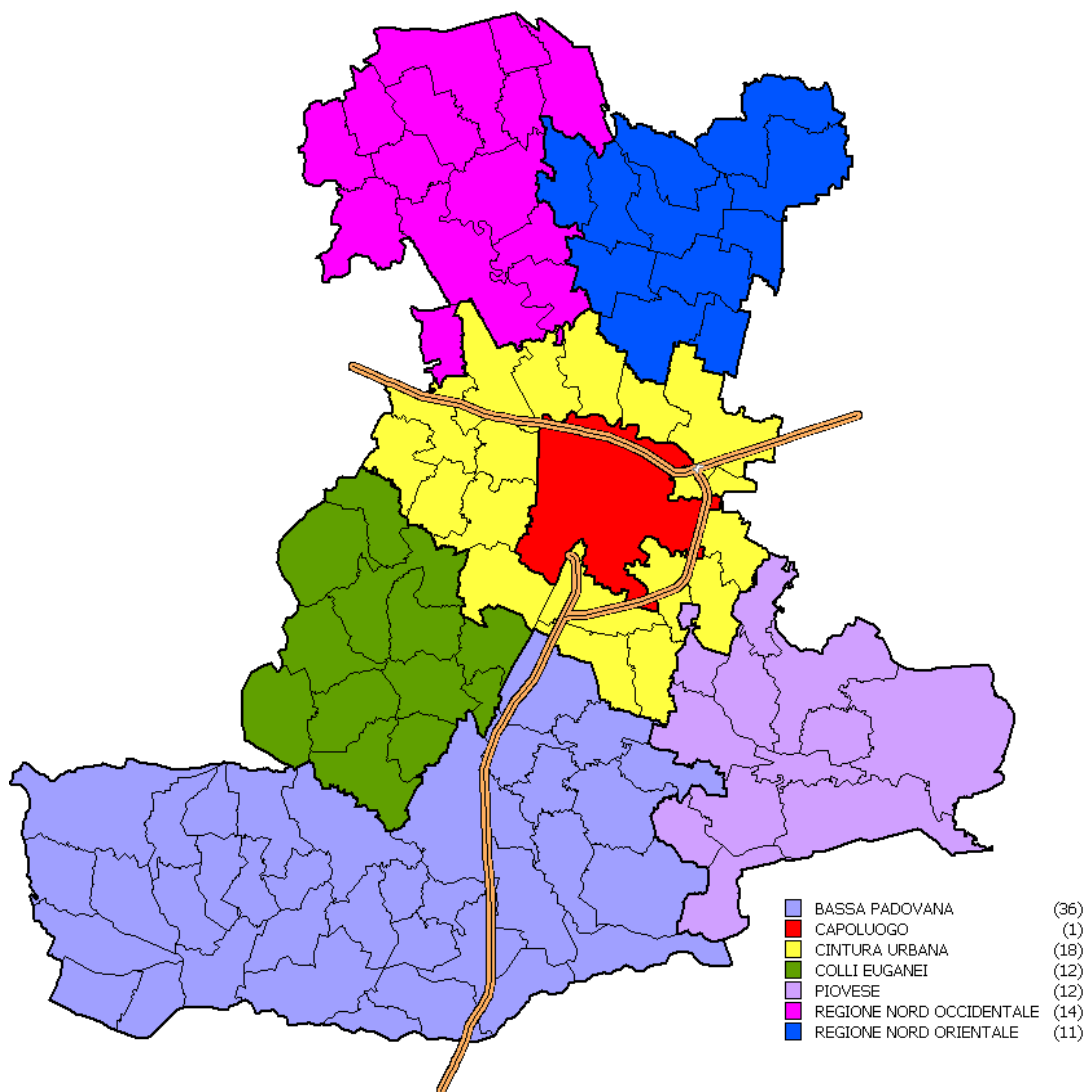
In questa seconda sezione si analizzano i dati riguardanti il mercato immobiliare residenziale dell'intero territorio della provincia di Padova costituito da 104 Comuni, che sono stati aggregati in 7 macroaree al fine di consentire una migliore lettura ed analisi dei contenuti. La formazione di queste macroaree tiene conto delle affinità che uniscono i Comuni appartenenti a ciascuna di esse non solo per la loro dislocazione territoriale ma anche per le caratteristiche morfologiche, infrastrutturali ed immobiliari ritenute più significative allo scopo.

Le macroaree risultano quelle sottoelencate:

- Capoluogo;
- Bassa Padovana;
- Cintura Urbana;
- Colli Euganei;
- Piovese;
- Regione Nord-Occidentale;
- Regione Nord-Orientale

La suddivisione in macroaree è rappresentata con diversi cromatismi nella mappa tematica di Figura 3

Figura 3: Macroaree provinciali di Padova



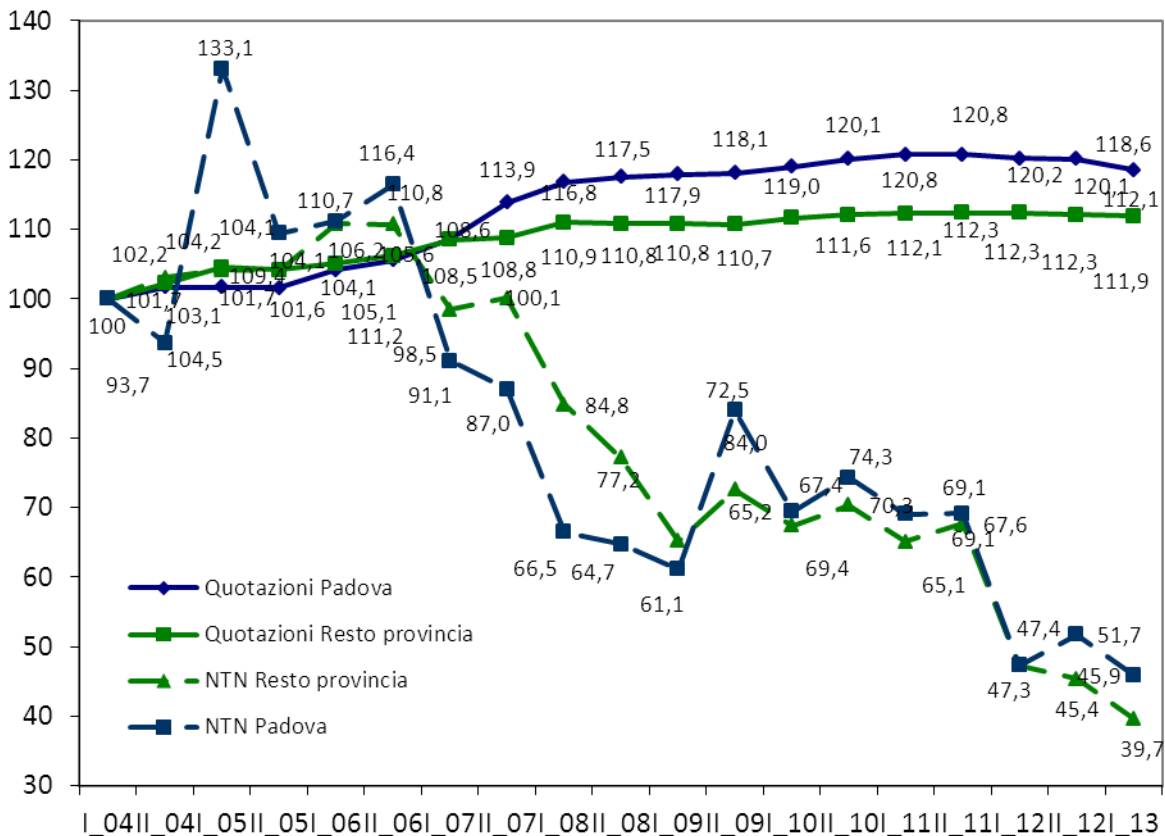
Nella Tabella 3 sono illustrati i dati relativi alle macroaree provinciali e riguardanti il NTN e le variazioni rispetto allo stesso periodo del 2012, le quotazioni e relative variazioni ma riferite quest'ultime al II semestre 2012, nonché il rapporto tra la quotazione media del periodo in esame e quella riferita al 1 semestre 2004 (epoca dalla quale iniziano le serie storiche rappresentate nel presente documento). Il mercato provinciale registra un calo delle compravendite pari a -12,7% rispetto al medesimo periodo del 2012, calo che si ripercuote all'interno di ciascuna delle macroaree che mostrano tutte il segno negativo dal Capoluogo con -3% fino a raggiungere nella regione Nord Colli Euganei il picco massimo del -25,5%. Si confermano Capoluogo e Cintura Urbana le regioni con più alto dinamismo nelle quali avviene il maggior numero di transazioni (844 e 865); insieme rappresentano quasi il 60% del volume di scambi dell'intera provincia. Le quotazioni anch'esse con segno negativo non registrano significative variazioni, di fatto persiste una situazione "stagnante" che si sta protraendo da alcuni semestri. La quotazione media provinciale è di 1.353 €/m² (-0,5% rispetto al II sem. 2012) mentre la quotazione più alta che si registra com'è noto nel Capoluogo è di 1.831€/m² (-1,3% rispetto al II sem. 2012).

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)
Bassa Padovana	423	-12,5%	14,37%	1.072	0,0%	110,0
Capoluogo	844	-3,0%	28,68%	1.831	-1,3%	118,6
Cintura Urbana	865	-17,0%	29,42%	1.274	-0,2%	114,9
Colli Euganei	165	-25,5%	5,61%	1.205	0,0%	111,9
Piovese	161	-17,9%	5,47%	1.114	0,0%	109,4
Regione Nord Occidentale	227	-16,7%	7,72%	1.188	-0,2%	108,0
Regione Nord Orientale	257	-10,0%	8,73%	1.211	-0,2%	113,8
Provincia di Padova	2.942	-12,7%	100,00%	1.353	-0,5%	114,2

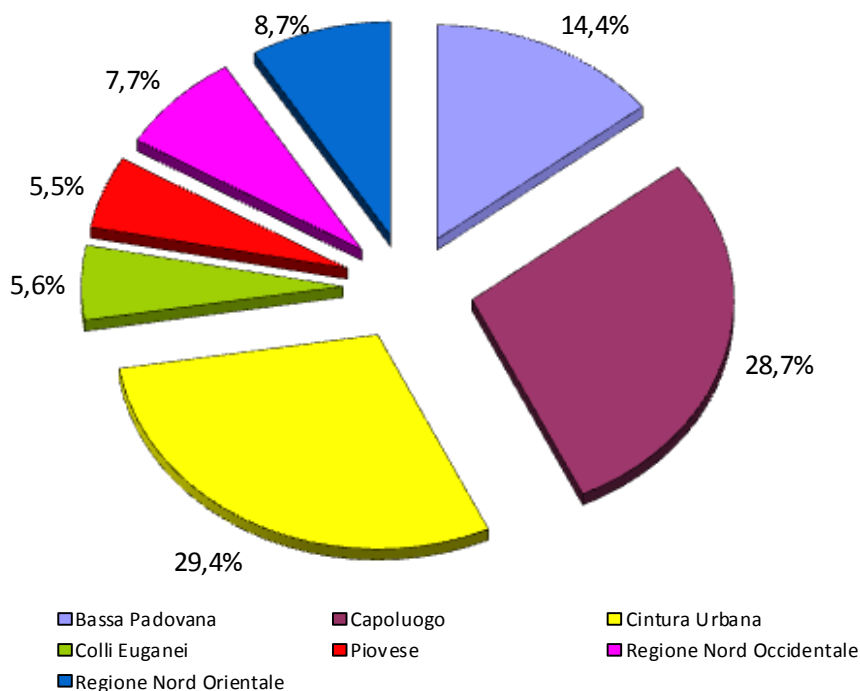
Il grafico di Figura 4 rappresenta attraverso la *serie storica temporale*, l'andamento dell'indice delle quotazioni e delle compravendite per capoluogo e resto della provincia permettendo quindi il confronto tra quotazioni medie e i volumi di compravendita. Analizzando semestri omologhi, l'indice del NTN mostra pesanti perdite dal 2007 (sia nella città sia nei comuni del resto della provincia), registrando invece un periodo di stasi dal 2009; dopodiché dal I semestre 2012 inizia una nuova fase in discesa che investe nuovamente Capoluogo e resto della Provincia segnando un calo del NTN da 69,1 a 45,9 punti percentuali nel Capoluogo rispetto al II semestre 2011, e da 67,6 a 39,7 punti percentuali nei comuni della cintura urbana rispetto al medesimo periodo del 2011. Riguardo alle quotazioni si osserva che pur mantenendo nel tempo una certa *stabilità* sia nel Capoluogo sia nei comuni appartenenti al resto della provincia, iniziano a risentire del momento congiunturale particolarmente *critico* che sta attraversando il mercato immobiliare.

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



La Figura 5 rappresenta la distribuzione del NTN nelle varie macroaree provinciali. Il diagramma a torta conferma la distribuzione rilevata nei passati semestri rilevando che il maggior numero di scambi nell'intera provincia avviene nei comuni appartenenti alla Cintura Urbana (29,4%) e nel Capoluogo (28,7%), che assieme superano il 50% delle compravendite (58,1%). Segue a distanza la macroarea formata dai Comuni della Bassa Padovana che rappresenta l'area territorialmente più estesa (36 comuni) con il 14,4% delle contrattazioni provinciali.

Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali



La Figura 6 e la Figura 7 rappresentano sotto forma di mappe tematiche l'intero territorio provinciale esprimendo con diverso grado cromatico rispettivamente la distribuzione del NTN ed i differenziali di quotazioni rispetto alla media provinciale.

La Figura 6, indica com'è facilmente intuibile una maggiore concentrazione nel capoluogo che con 844 NTN è l'unico ad inserirsi nel *range* superiore alle 500 transazioni, segue a distanza il Comune di Albignasego con 130 NTN, la maggior parte dei restanti comuni soprattutto quelli fuori della cintura urbana si collocano nell'intervallo tra 0 e 10 NTN.

La mappa tematica di Figura 7 rappresenta i differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale, il capoluogo dove si registra la quotazione massima con 1.806 €/m² viene indicato con colore più intenso, allontanandosi dal capoluogo il grado di cromatismo va via via decrescendo; tuttavia sempre attraverso le diverse gradazioni di colore si può osservare che i comuni posti a nord della provincia spuntano quotazioni più alte.

Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013

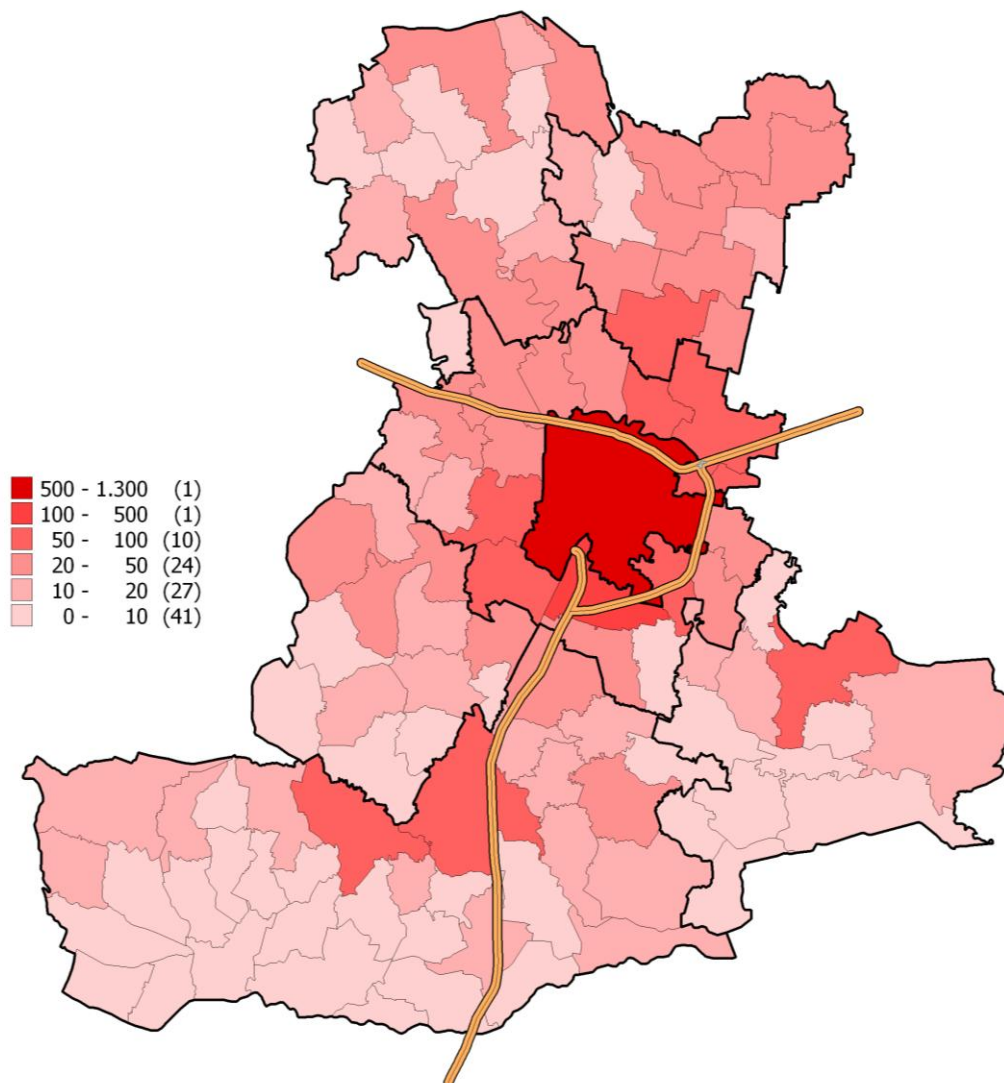
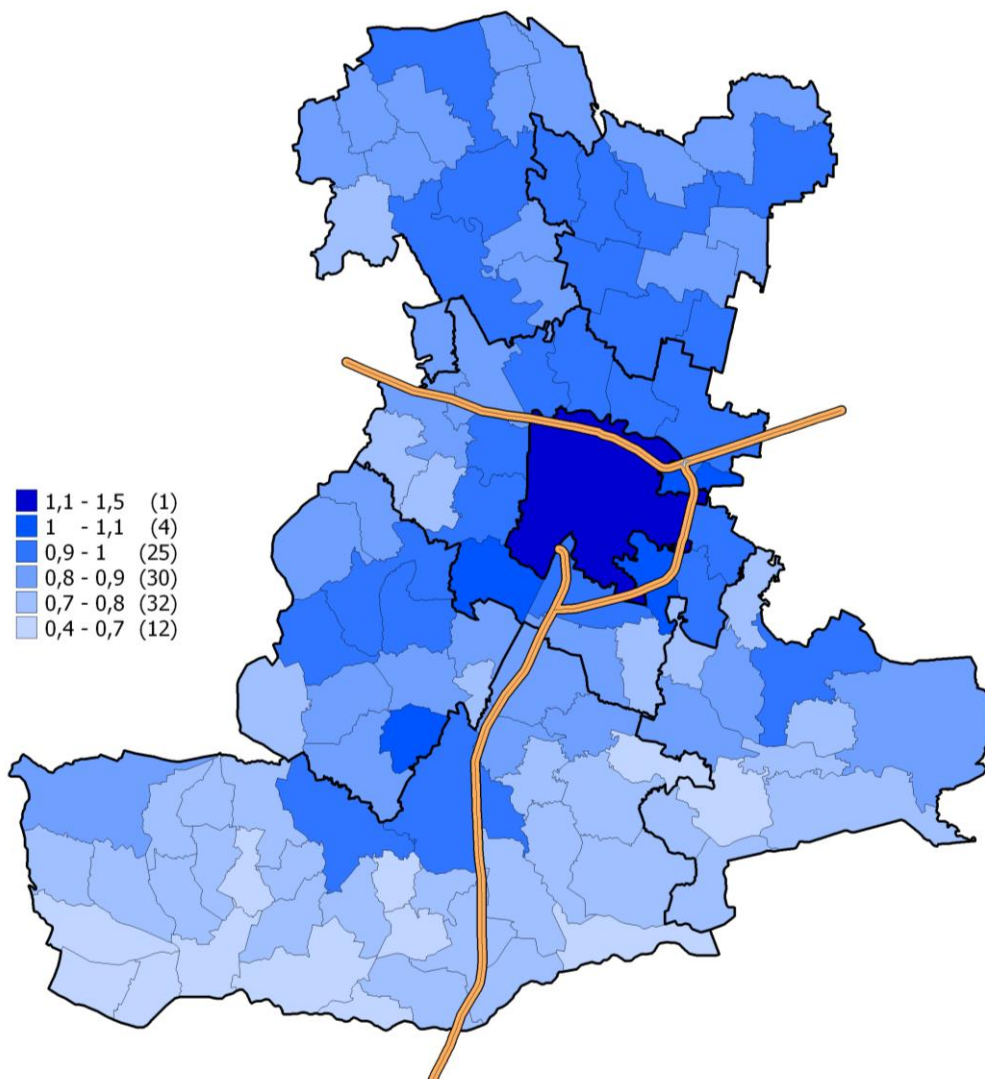


Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



Nelle tabelle che seguono dalla Tabella 4 alla Tabella 9 sono presentati dati e informazioni di dettaglio relativi ai comuni appartenenti a ciascuna macroarea, per ciascuno di essi vengono illustrati il valore NTN al I semestre 2013 e la sua variazione rispetto all'omologo semestre del 2012 e la quota d'incidenza rispetto all'intera provincia; nell'ambito delle quotazioni è rappresentato il dato relativo al valore, la sua variazione rispetto al II semestre 2012 ed il differenziale di quotazione (I semestre 2013 rispetto alla quotazione media provinciale) che consiste nel rapporto tra il valore medio residenziale comunale rispetto alla media provinciale. È importante ribadire che per effettuare una corretta lettura del dato riguardante le variazioni percentuali del NTN occorre tener conto del fatto che queste possono risultare elevate, in aumento o in diminuzione, a fronte di variazioni esigue in termini assoluti.

Per quanto riguarda invece le quotazioni medie comunali si rammenta che in alcuni comuni le quotazioni medie pubblicate nelle precedenti edizioni hanno subito piccole modifiche come specificato nel glossario alla voce quotazione media comunale.

La Tabella 4 riporta i dati appartenenti ai comuni della macroarea Bassa Padovana che territorialmente rappresenta l'area più estesa: con 36 comuni copre il 14,4 % delle contrattazioni della provincia subito dopo il Capoluogo e la Cintura Urbana. Osservando il dato NTN riguardante l'intera regione, si rileva una modesta contrazione, del -12,5% rispetto al medesimo periodo dell'anno precedente. Si distinguono all'interno della macroarea i comuni di Este e Monselice che rispettivamente con 67 e 60 NTN mostrano ancora una volta essere quelli con maggior dinamismo, le cui quotazioni medie risultano di 1.284 €/m² ed 1.233 €/m² rispettivamente in Monselice ed Este. Le quotazioni nel resto dei comuni appartenenti alla macroarea si

confermano stabili con una quotazione media di macroarea pari 1.072 €/m². E' importante sottolineare che oltre il 50% dei comuni appartenenti a questa macroarea riporta quotazioni medie sotto i 1.000 €/m².

La Tabella 5 illustra i comuni della macroarea Cintura Urbana, e rappresenta la zona della Provincia dove avviene il maggior numero di scambi, anch'essa come accade per le altre macroaree provinciali registra un *trend* in discesa con -17%; rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente che aveva fatto registrare 1.042 compravendite si passa alle attuali 865, dato che confrontato con quello provinciale rappresenta circa il 30% del volume complessivo di scambi sull'intera provincia. Primeggiano i comuni di Albignasego, Vigonza e Ponte San Nicolò seguiti da Abano Terme che rappresentano sia all'interno della macroarea, sia rispetto all'intera provincia, quelli nei quali si conclude il maggior numero di contrattazioni. Noventa Padovana si afferma ancora una volta per la quotazione media più alta, 1.446 €/m², seguono Ponte San Nicolò con 1.432 €/m² ed Abano Terme con 1.424 €/m². La quotazione media di macroarea è di €/m² 1.274 il -0,2% rispetto allo scorso semestre.

La macroarea dei Colli Euganei rappresentata in Tabella 6 è quella, dove a causa della sua vocazione turistica si attestano quotazioni mediamente più alte rispetto alle altre macroaree provinciali. In questa regione che rappresenta il 5,6% dell'intero volume di scambi, si è osservato il maggior picco negativo a livello provinciale -25,5% rispetto al medesimo periodo dell'anno passato. In evidenza i Comuni di Montegrotto e Teolo a pari merito con 31 NTN, mentre è il Comune di Arquà Petrarca che anche in questo semestre riporta la quotazione media provinciale più alta fra tutti i Comuni delle altre macroaree attestandosi in €/m² 1.458. La quotazione media di macroarea rimane invariata con 1.205 €/m².

Nella regione del Piovese rappresentata in Tabella 7 il calo complessivo delle compravendite, rispetto all'omologo periodo dell'anno precedente si è attestato in -17,9%. Sono i comuni di Piove di Sacco seguito da Brugine che dimostrano maggior interesse all'interno della macroarea rispettivamente con 51 e 20 NTN e sono sempre gli stessi che spuntano le quotazioni più alte, 1.307 €/m² Piove e 1.120 €/m² Brugine; invariata la quotazione media di macroarea con 1.114 €/m².

Nella Tabella 8 sono rappresentati i dati riguardanti la Regione Nord Occidentale, il NTN riferito all'intera macroarea mostra anch'esso il segno negativo con un -16,7% rispetto al medesimo periodo dell'anno precedente. Domina ancora Cittadella con 42 NTN seguito da Curtarolo (31) e San Martino di Lupari (29); sempre Cittadella rileva la quotazione più alta con 1.286€/m² seguito da Piazzola sul Brenta 1.223 €/m² e San Giorgio in Bosco 1.222 €/m². La quotazione media di macroarea pari a 1.188 €/m² (-0,2%).

La Tabella 9 mostra i dati che rappresentano la regione Nord Orientale; il NTN si contraddistingue anche qui con il segno negativo rispetto all'omologo periodo dell'anno precedente con un -10%. Emerge per maggior numero di compravendite il comune di Campodarsego con 52 NTN seguito a distanza da Camposampiero e Villanova di Camposampiero rispettivamente con 28 e 27 transazioni; quest'ultimo spunta la quotazione più alta di macroarea con 1.275 €/m² mentre la media di macroarea rilavata in 1.211 €/m² (-0,2%) è tra le quotazioni medie la più alta dopo la Cintura Urbana.

Complessivamente a livello provinciale *il trend* ricalca quando accade a livello nazionale con una flessione del -12,7% (dato semestrale) contro il -11,9% che rappresenta appunto il dato nazionale testimoniando con la continua diminuzione nei volumi di compravendita il particolare momento di *recessione* che sta attraversando l'intero Paese. Continuano a *dilatarsi* i tempi per la conclusione delle trattative e così pure l'intervallo di valori (margine) entro il quale a fonte di un'offerta si giunge alla formulazione del prezzo. "Tengono" le quotazioni soprattutto nel Capoluogo e Cintura Urbana, anche se le leggere oscillazioni inviano segnali di un *trend* con tendenza al ribasso.

Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Bassa Padovana

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
ANGUILLARA VENETA	10	36,2%	0,35%	913	0,0%	0,67
BAGNOLI DI SOPRA	10	81,8%	0,34%	1.070	0,0%	0,79
BARBONA	3	25,0%	0,08%	817	0,0%	0,60
BOARA PISANI	6	71,4%	0,20%	1.020	0,0%	0,75
CARCERI	6	-5,0%	0,19%	1.020	0,0%	0,75
CARTURA	16	-15,1%	0,56%	1.103	0,0%	0,82
CASALE DI SCODOSIA	8	0,0%	0,27%	1.075	0,0%	0,79
CASTELBALDO	2	-40,8%	0,08%	790	0,0%	0,58
CONSELVE	34	4,8%	1,16%	1.070	0,0%	0,79
ESTE	67	14,9%	2,27%	1.233	-0,2%	0,91
GRANZE	3	-68,4%	0,08%	858	0,0%	0,63
MASI	4	-54,7%	0,14%	850	0,0%	0,63
MEGLIADINO SAN FIDENZIO	11	425,0%	0,36%	1.010	0,0%	0,75
MEGLIADINO SAN VITALE	1	-84,6%	0,02%	975	0,0%	0,72
MERLARA	3	-44,8%	0,11%	833	0,0%	0,62
MONSELICE	60	-35,4%	2,04%	1.284	0,2%	0,95
MONTAGNANA	19	-20,6%	0,66%	1.162	0,0%	0,86
OSPEDALETTO EUGANEO	17	-11,5%	0,58%	980	0,0%	0,72
PERNUMIA	13	-14,3%	0,45%	1.113	0,0%	0,82
PIACENZA D'ADIGE	2	0,0%	0,07%	925	0,0%	0,68
PONSO	5	-47,0%	0,18%	845	0,0%	0,62
POZZONOVO	6	-24,6%	0,21%	955	0,0%	0,71
SALETTO	4	-56,3%	0,12%	980	0,0%	0,72
SAN PIETRO VIMINARIO	10	42,9%	0,34%	955	0,0%	0,71
S MARGHERITA D'ADIGE	6	107,7%	0,19%	1.033	0,0%	0,76
SANT'ELENA	11	1010,0%	0,38%	900	0,0%	0,67
SANT'URBANO	4	106,2%	0,15%	925	0,0%	0,68
SOLESINO	8	-60,8%	0,27%	1.008	0,0%	0,74
STANGHELLA	16	41,1%	0,56%	1.013	0,0%	0,75
TERRASSA PADOVANA	7	-22,2%	0,24%	883	0,0%	0,65
TRIBANO	10	-42,6%	0,35%	1.045	0,0%	0,77
URBANA	10	nd	0,34%	998	0,0%	0,74
VESCOVANA	5	-46,4%	0,17%	985	0,0%	0,73
VIGHIZZOLO D'ESTE	2	nd	0,06%	968	0,0%	0,72
VILLA ESTENSE	1	-89,2%	0,03%	968	0,0%	0,72
DUE CARRARE	23	-40,0%	0,78%	1.123	0,0%	0,83
Bassa Padovana	423	-12,5%	14,37%	1.072	0,0%	0,79

Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Urbana

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
ABANO TERME	78	0,3%	2,65%	1.424	0,0%	1,05
ALBIGNASEGO	130	-32,2%	4,41%	1.293	0,3%	0,96
CADONEGHE	51	-14,5%	1,73%	1.320	-2,0%	0,98
CASALSERUGO	6	-48,6%	0,20%	1.078	0,0%	0,80
LEGNARO	39	-9,6%	1,31%	1.219	1,0%	0,90
LIMENA	32	28,1%	1,09%	1.238	0,0%	0,91
MASERA` DI PADOVA	22	-33,4%	0,76%	1.113	0,0%	0,82
MESTRINO	44	-27,8%	1,51%	1.206	-0,3%	0,89
NOVENTA PADOVANA	52	14,6%	1,76%	1.446	-0,6%	1,07
PONTE SAN NICOLO`	86	57,4%	2,92%	1.432	-0,3%	1,06
RUBANO	45	-44,7%	1,53%	1.227	-0,4%	0,91
SACCOLONGO	18	29,0%	0,61%	1.058	0,0%	0,78
SAONARA	26	-27,7%	0,88%	1.234	0,0%	0,91
SELVAZZANO DENTRO	73	-7,8%	2,48%	1.232	0,0%	0,91
VEGGIANO	16	-5,1%	0,53%	1.075	0,0%	0,79
VIGODARZERE	35	-48,6%	1,21%	1.313	0,0%	0,97
VIGONZA	91	-18,8%	3,10%	1.250	-0,2%	0,92
VILLAFRANCA PADOVANA	22	-32,9%	0,73%	1.194	0,0%	0,88
Cintura Urbana	865	-17,0%	29,42%	1.274	-0,2%	0,94

Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Colli Euganei

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
ARQUA` PETRARCA	5	-21,1%	0,17%	1.458	0,0%	1,08
BAONE	7	11,1%	0,25%	1.175	0,0%	0,87
BATTAGLIA TERME	9	-18,2%	0,29%	993	0,0%	0,73
CERVARESE SANTA CROCE	10	-53,4%	0,34%	1.200	0,0%	0,89
CINTO EUGANEO	10	79,9%	0,34%	1.133	0,0%	0,84
GALZIGNANO TERME	13	8,3%	0,44%	1.206	0,0%	0,89
LOZZO ATESTINO	7	-12,5%	0,24%	1.058	0,0%	0,78
MONTEGROTTO TERME	31	-15,7%	1,05%	1.200	0,0%	0,89
ROVOLON	21	8,6%	0,71%	1.183	0,0%	0,87
TEOLO	31	-19,2%	1,06%	1.261	0,0%	0,93
TORREGLIA	15	-64,0%	0,51%	1.306	0,0%	0,97
VO	6	-59,7%	0,20%	1.256	0,0%	0,93
Colli Euganei	165	-25,5%	5,61%	1.205	0,0%	0,89

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

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
AGNA	4	-52,9%	0,14%	988	0,0%	0,73
ARRE	7	100,0%	0,24%	958	0,0%	0,71
ARZERGRANDE	9	-36,6%	0,32%	961	0,0%	0,71
BOVOLENTA	9	-1,7%	0,30%	1.097	0,0%	0,81
BRUGINE	20	-37,1%	0,67%	1.120	-0,2%	0,83
CANDIANA	4	-17,1%	0,15%	938	0,0%	0,69
CODEVIGO	19	-3,4%	0,65%	1.087	0,0%	0,80
CORREZZOLA	7	-30,4%	0,25%	1.015	0,0%	0,75
PIOVE DI SACCO	51	-1,9%	1,73%	1.307	0,0%	0,97
POLVERARA	13	-41,0%	0,44%	1.033	0,0%	0,76
PONTELONGO	9	-0,8%	0,31%	960	0,0%	0,71
S ANGELO D PIOVE D SACC	8	-19,0%	0,28%	1.058	0,0%	0,78
Piovese	161	-17,9%	5,47%	1.114	0,0%	0,82

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Regione Nord Occidentale

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
CAMPODORO	2	-76,3%	0,07%	1.125	0,0%	0,83
CAMPO SAN MARTINO	17	64,8%	0,58%	1.175	0,0%	0,87
CARMIGNANO DI BRENTA	18	-26,3%	0,60%	1.138	0,0%	0,84
CITTADELLA	42	-2,4%	1,44%	1.286	-0,8%	0,95
CURTAROLO	31	21,7%	1,06%	1.170	0,0%	0,86
FONTANIVA	8	-58,3%	0,25%	1.161	0,0%	0,86
GALLIERA VENETA	12	-29,6%	0,42%	1.147	0,0%	0,85
GAZZO PADOVANO	13	-45,8%	0,44%	1.065	0,0%	0,79
GRANTORTO	5	0,0%	0,17%	1.108	0,0%	0,82
PIAZZOLA SUL BRENTA	27	-11,6%	0,92%	1.223	0,0%	0,90
SAN GIORGIO IN BOSCO	9	-15,0%	0,29%	1.222	0,0%	0,90
SAN MARTINO DI LUPARI	29	-7,0%	0,99%	1.141	0,0%	0,84
SAN PIETRO IN GU	6	-26,9%	0,19%	1.192	0,0%	0,88
TOMBOLO	9	-46,9%	0,29%	1.208	0,0%	0,89
Regione Nord Occidentale	227	-16,7%	7,72%	1.188	-0,2%	0,88

Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Regione Nord Orientale

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
BORGORICCO	24	3,4%	0,81%	1.200	0,0%	0,89
CAMPODARSEGO	52	-2,0%	1,78%	1.218	-0,6%	0,90
CAMPOSAMPIERO	28	8,1%	0,96%	1.239	-1,1%	0,92
LOREGGIA	23	23,7%	0,78%	1.100	0,0%	0,81
MASSANZAGO	14	-27,7%	0,46%	1.125	0,0%	0,83
PIOMBINO DESE	22	-31,4%	0,74%	1.125	0,0%	0,83
SAN GIORGIO D PERTICHE	24	-20,4%	0,80%	1.275	0,0%	0,94
SANTA GIUSTINA IN COLLE	8	-35,8%	0,27%	1.267	0,0%	0,94
TREBASELEGHE	22	-35,6%	0,75%	1.225	0,0%	0,91
VILLA DEL CONTE	15	53,0%	0,50%	1.225	0,0%	0,91
VILLANOVA CAMPOSAMPIERO	27	-7,0%	0,90%	1.275	0,0%	0,94
Regione Nord Orientale	257	-10,0%	8,73%	1.211	-0,2%	0,89



4 Mercato del comune di Padova

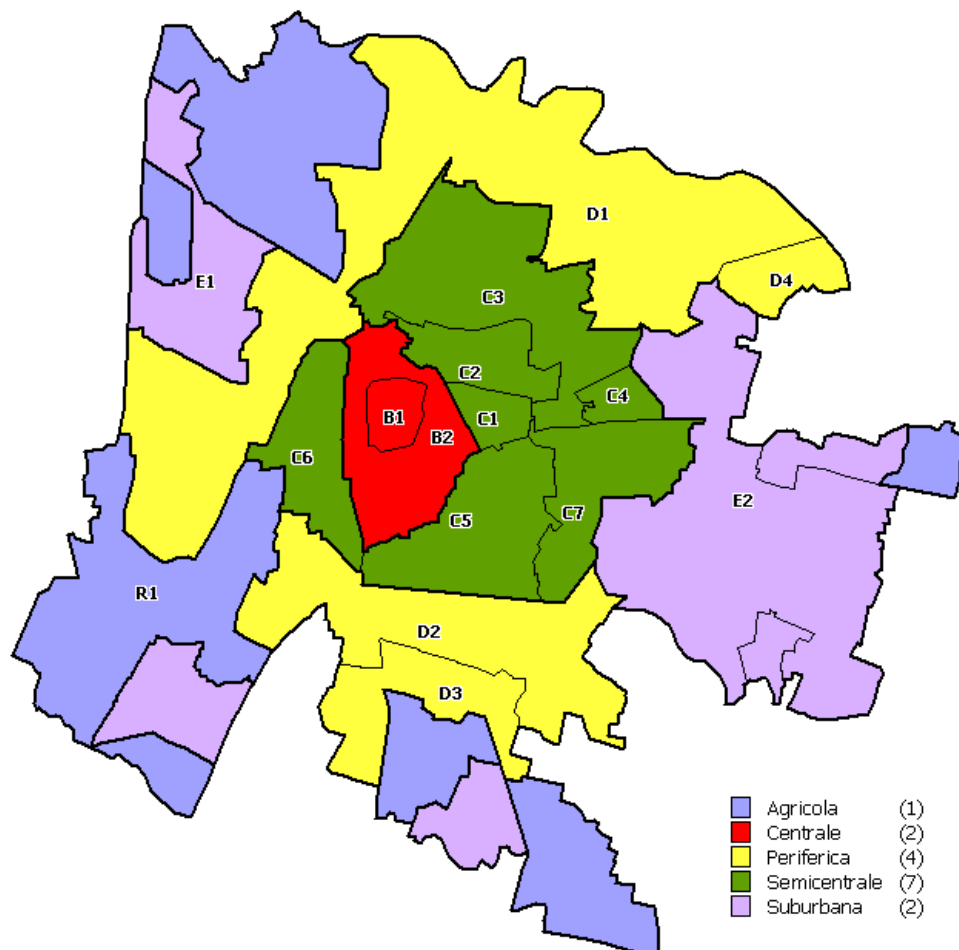
In questa terza sezione sono analizzati i dati riguardanti il comune di Padova. Nel corso del I semestre 2013 il Capoluogo, che rappresenta da solo il 28,7% del volume di scambi in ambito provinciale, ha registrato complessivamente 844 NTN con solo un -3% rispetto all'omologo periodo dello scorso anno confermando, il continuo interesse per l'offerta residenziale in città.

Per poter affrontare una corretta analisi sulle dinamiche del segmento del mercato residenziale, le 16 zone OMI del comune di Padova sono state aggregate in 5 macroaree urbane utilizzando la zonizzazione in fasce come illustrato graficamente in Figura 8:

- Centrale: zone OMI B1,B2;
- Semicentrale: zone OMI da C1 a C7;
- Periferica: zone OMI da D1 a D4;
- Suburbana: zone OMI E1, E2;
- Agricola: R1.

Al fine di consentire una corretta lettura ed interpretazione della mappa rappresentata in Figura 8 è necessario precisare che la macroarea Centrale comprende parte della città storica di Padova che a sua volta include tre zone omogenee. La prima denominata B1, individua la parte del centro storico compresa all'interno della cinta muraria trecentesca delimitata dalle Riviere (Tito Livio, Ponti Romani, Albertino Mussatto) e da Via XX Settembre. La seconda, denominata B2, è posta tra le suddette mura trecentesche ed i bastioni cinquecenteschi che delimitano la circonvallazione interna della città. La zona OMI C1 Portello, pur facendo parte del centro storico (urbanisticamente) è stata invece inserita nella macroarea semicentrale visto che per ragioni legate a condizioni economiche e socio ambientali (vicinanza all'Università degli Studi), registra un diverso grado di uniformità ed apprezzamento del mercato immobiliare locale.

Figura 8: Mappa delle macroaree urbane di Padova



Nella Tabella 10 sono illustrati i dati riguardanti il mercato immobiliare residenziale relativi alle macroaree che costituiscono il territorio comunale. Le transazioni rispetto al medesimo periodo dell'anno precedente sono passate da 870 a 844 segnando un decremento complessivamente molto contenuto -3% ;il calo ha interessato le sole macroaree Periferica e Suburbana che hanno registrato rispettivamente -16,7% e -4,2% mentre la macroarea Centrale che rappresenta il 28,7% dei volumi di compravendita nella città segna un incremento del 23% passando da 112 a 138 transazioni rispetto al 1° semestre 2012. Tiene anche la macroarea Semicentrale che con un +2% e 346 transazioni, conta il maggior numero di scambi che rappresentano il 29,4% dell'intero volume di NTN.

Osservando invece *il trend* delle quotazioni, si può affermare che all'interno del territorio comunale, queste hanno mantenuto negli ultimi anni una certa "stabilità" segnando nel tempo variazioni in *aumento* anche se poco significative; dal 1° semestre 2012, si riscontra seppur leggera, una *tendenza al ribasso*. La quotazione media del Capoluogo si attesta in 1.806 €/m² (-1,5%) rispetto allo scorso semestre, è la macroarea Centrale che spunta la quotazione media più alta con 2.951 €/m² seguita da quella Semicentrale con 1.713 €/m².

Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Padova

Macroaree urbane	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
Centrale	138	23,0%	16,36%	2.951	-1,4%	1,63
Semicentrale	346	2,0%	41,06%	1.713	-1,3%	0,95
Periferica	268	-16,7%	31,75%	1.458	-2,2%	0,81
Suburbana	57	-4,2%	6,74%	1.363	-0,9%	0,75
Agricola	34	20,5%	4,08%	nd	nd	nd
Padova	844	-3,0%	100,00%	1.806²	-1,5%	1,00

Le mappe rappresentate in Figura 9 e Figura 10 illustrano con diverso grado cromatico rispettivamente la distribuzione del NTN, e il differenziale delle quotazioni rispetto alla media comunale per ciascuna zona OMI del capoluogo.

Come si evince dalla mappa di Figura 9 rappresentante il dato NTN, in questo semestre è la sola zona C3 ad avere gradazione di colore più intenso ed è l'unica a rientrare nell'intervallo fissato tra 120-200 (121 NTN) seguono le zone C5 (110 NTN in fascia semicentrale) D1 e D2 rispettivamente con 110 e 112 NTN (fascia periferica).

La mappa di Figura 10 rappresenta i differenziali di quotazione nelle zone OMI del capoluogo dove sono le zone centrali B1 e B2 a spuntare quotazioni maggiori rispetto alle altre zone.

Analogamente a quanto fatto per le macroaree provinciali le tabelle dalla 10 alla 15 analizzano i dati delle macroaree urbane, distinti per zona OMI. Le figure dalla 10 alla 15 rappresentano invece l'analisi per classi dimensionali nelle medesime zone.

² 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 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2013

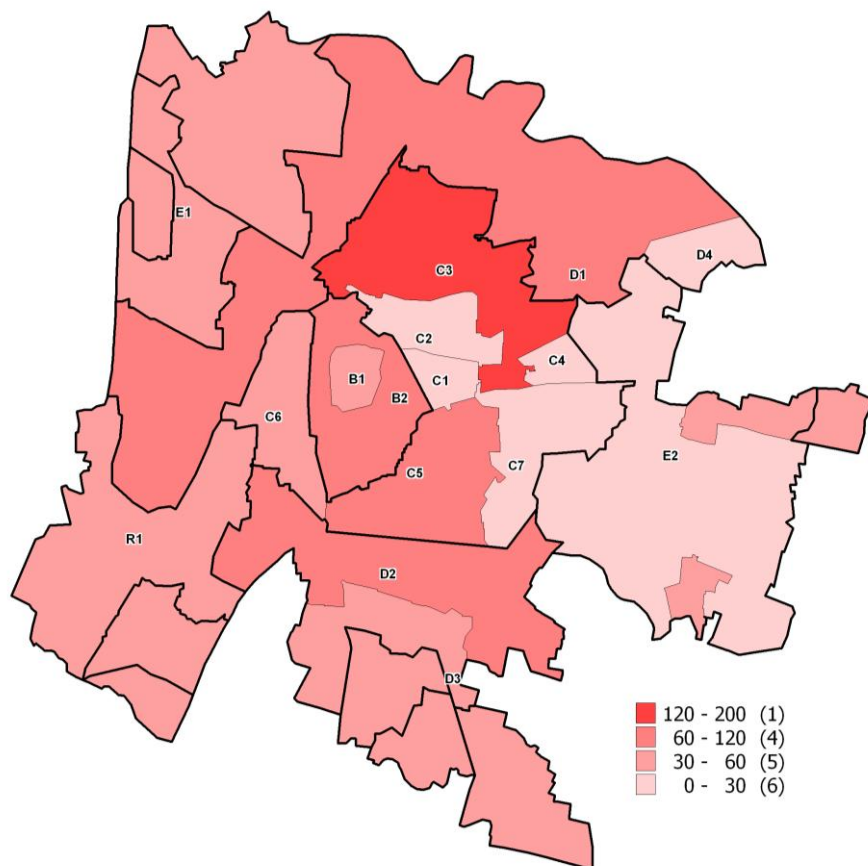
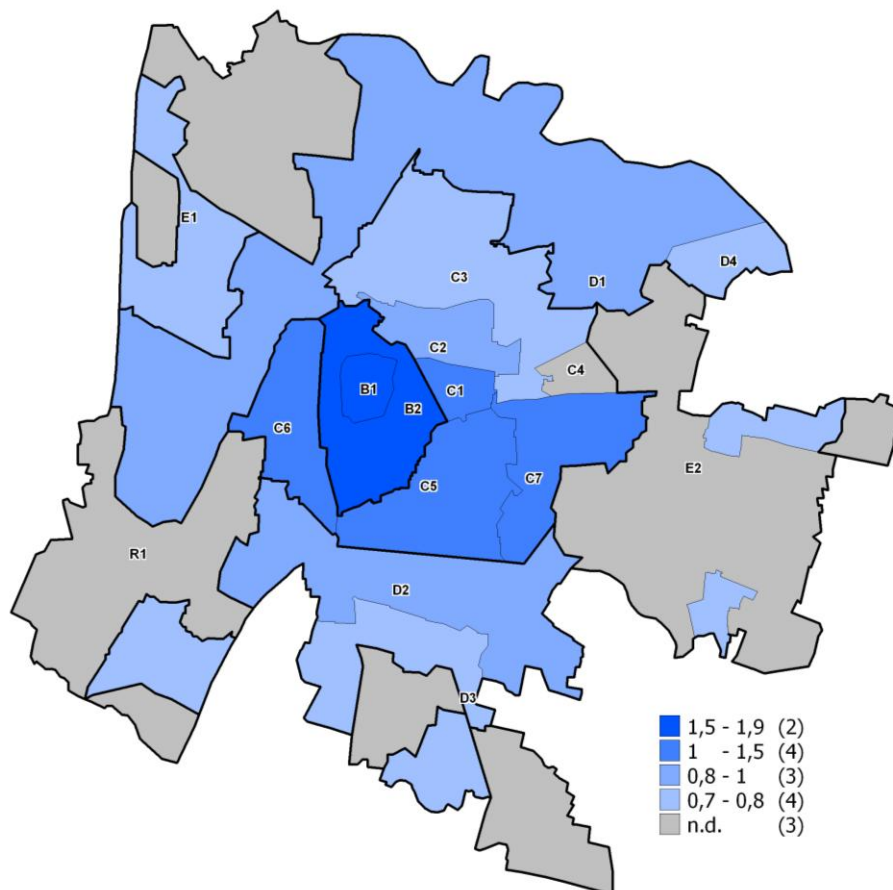


Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013



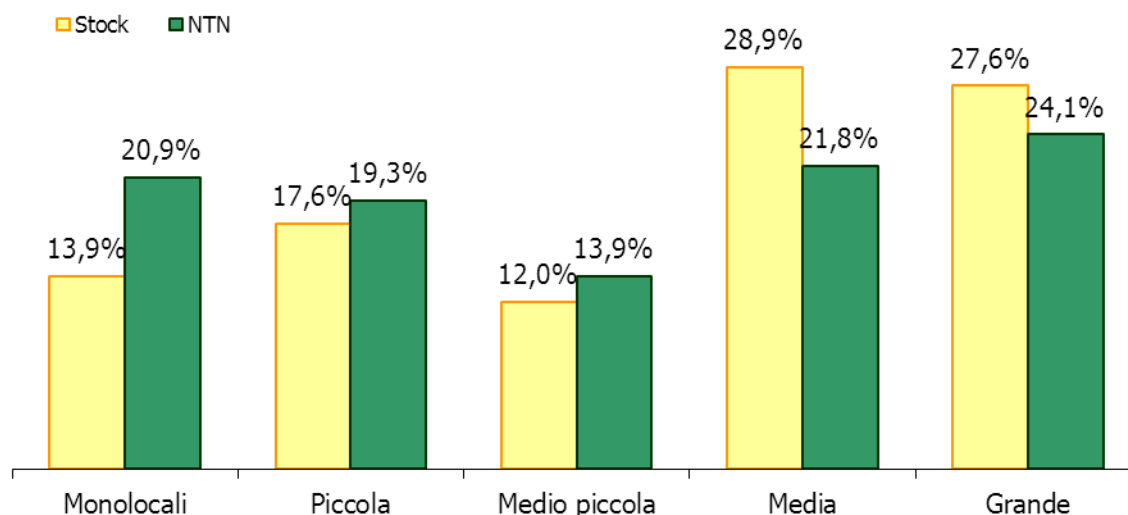
La Tabella 11 riporta i dati riguardanti la macroarea urbana Centrale dove si rilevano le quotazioni medie più elevate della città che raggiungono i 3.275 €/m² nella zona B1 che rappresenta quella più ricercata e prestigiosa (34 NTN) ai 2.825 €/m² della confinante zona B2, territorialmente più estesa, ragione per la quale è in questa zona che si conclude il maggior numero di scambi (105 NTN che rappresentano un incremento del 32,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente). In questa macroarea il NTN ha subito un incremento complessivo del 23%.

L'analisi per classi dimensionali di Figura 11 mostra che nella macroarea centrale a fronte di uno stock immobiliare inalterato il mercato si è concretamente orientato su residenze di taglio medio e grande. Per quest'ultima tipologia si è passati dal 13,2% al 24,1% delle transazioni rispetto al semestre precedente; scelta indotta anche dalla flessione delle quotazioni che comincia a farsi sentire anche nel capoluogo. E' invece diminuito l'interesse verso le tipologie *piccola* e *monocali* che sono passati rispettivamente dal 24,8% al 19,3% e dal 26,6% al 20,9%.

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

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	Zona entro le riviere- Via XX Settembre	34	-0,2%	3,97%	3.275	-2,5%	1,81
B2	Carmine, Savonarola, Riviere ext, P.ta S. Giovanni, Città Giardino, S. Giustina, Santo, Santa Sofia	105	32,9%	12,39%	2.825	-0,9%	1,56
Centrale		138	23,0%	16,36%	2.951	-1,4%	1,63

Figura 11: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centrale



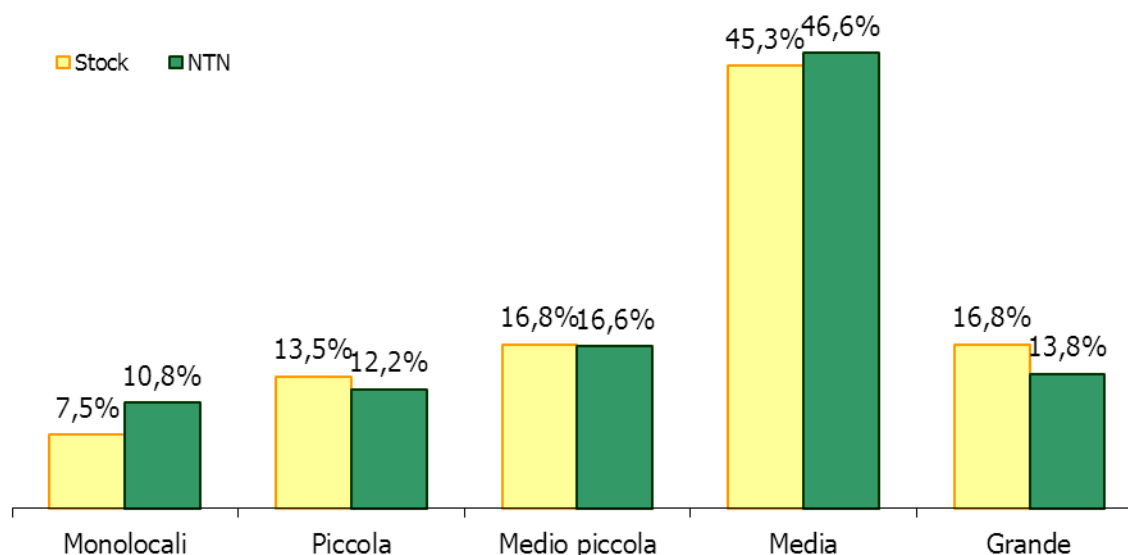


La Tabella 12 illustra i dati riguardanti la macroarea Semicentrale che con 346 transazioni segna complessivamente un +2% rispetto all'omologo periodo dell'anno precedente. Il NTN mostra segno negativo nelle sole zone C7 e C3; quest'ultima ricadente in parte nelle immediate vicinanze della Stazione ferroviaria Zona C2 e della popolare Via Anelli, oltre ad essere una delle più densamente popolate conta una concentrazione di popolazione straniera in continuo aumento nella quale persistono situazioni di particolare degrado. Rimane comunque la C3, la zona dove avviene il maggior numero di scambi (121 NTN) seguita dalla C5 (110 NTN). La quotazione media di macroarea si attesta in 1.713 €/m² mentre è la zona C1 come nel passato semestre, che spunta la quotazione più alta 2.208 €/m² seguita dalla C5 e C7 rispettivamente con 1.975 €/m² e 1.944 €/m². Si rammenta che il dato anomalo contenuto nella zona C4 (Zona Direzionale Padova Uno) è dovuto alla presenza in detta zona del solo segmento di mercato appartenente al terziario, non essendovi una significativa presenza della tipologia residenziale, tale contesto non consente di calcolare un intervallo di quotazioni attendibile. L'analisi per classi dimensionali di Figura 12 dimostra che anche in questo semestre la preferenza si è rivolta verso la classe dimensionale media a fronte del medesimo stock immobiliare con una percentuale del 46,6% del totale delle transazione concluse nella macroarea.

Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale

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
C1	Portello	21	22,4%	2,43%	2.208	-2,2%	1,22
C2	Stazione, Scrovegni, Corso del Popolo, Fiera	22	7,4%	2,63%	1.692	0,0%	0,94
C3	Borgomagno, Arcella, Stanga, Quartiere Pescarotto, San Lazzaro	121	-3,4%	14,34%	1.375	-1,8%	0,76
C4	Zona Direzionale Padova Uno	3	nd	0,36%	nd	nd	nd
C5	Madonna Pellegrina, S.Rita, Nazareth, Sant'Osvaldo	110	1,3%	13,01%	1.975	-0,9%	1,09
C6	Palestro, Sacra Famiglia	52	5,5%	6,16%	1.850	-1,3%	1,02
C7	San Gregorio, Terranegra, Forcellini	18	-6,9%	2,13%	1.944	0,0%	1,08
Semicentrale		346	2,0%	41,06%	1.713	-1,3%	0,95

Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale



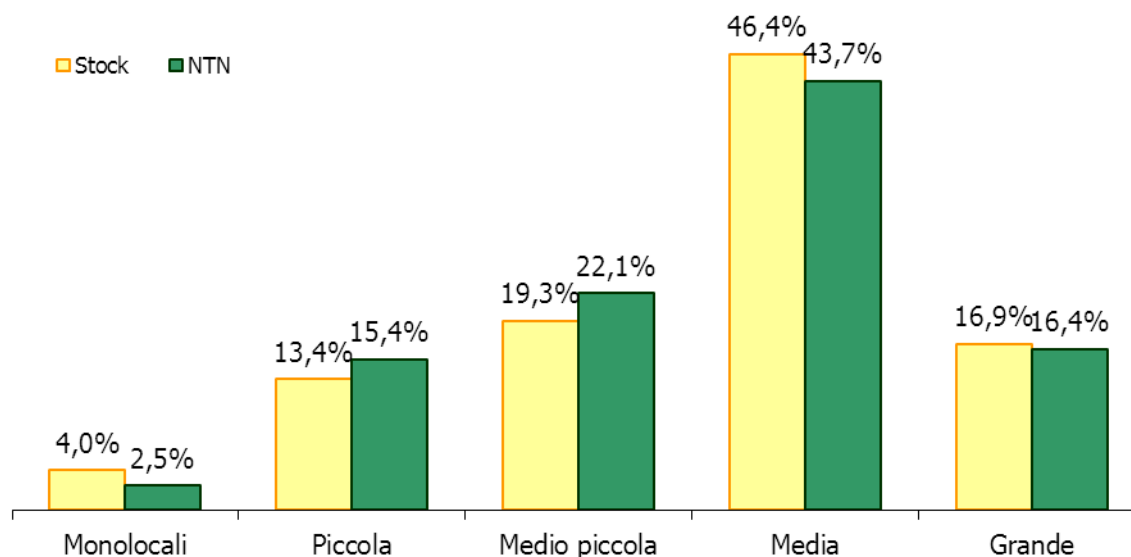


La macroarea Periferica rappresentata in Tabella 13 registra una variazione negativa del NTN rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente del -16,7% con complessive 268 transazioni. Per la prima volta è la zona D2 (112 NTN) ad avere la meglio anche se di poco, rispetto alla D1 (110 NTN) che risulta come più volte menzionato quella territorialmente più estesa. Le quotazioni all'interno delle zone appartenenti alla macroarea subiscono flessioni minime, tali da risultare pressochè insignificanti. La quotazione media di macroarea si attesta in 1.458 €/m² -2,2% rispetto al passato semestre. L'analisi per classi dimensionali effettuata su questa macroarea illustrata in Figura 13 ricalca l'andamento dei passati semestri, mostrando una netta preferenza verso il taglio medio con 43,7% (39,8% nel passato semestre) dell'intero volume di scambi effettuato in detta macroarea.

Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferica

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
D1	Sant'Ignazio, Chiesanuova, Brusegana, Mortise, Torre, Pontevigodarzere, Sacro Cuore, Altichiero	110	-43,8%	13,06%	1.450	-3,3%	0,80
D2	Voltabarozzo, Bassanello, Paltana	112	16,7%	13,22%	1.506	-0,4%	0,83
D3	Guizza	34	51,9%	4,05%	1.388	-2,2%	0,77
D4	Ponte di Brenta	12	60,0%	1,42%	1.369	0,0%	0,76
Periferica		268	-16,7%	31,75%	1.458	-2,2%	0,81

Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferica



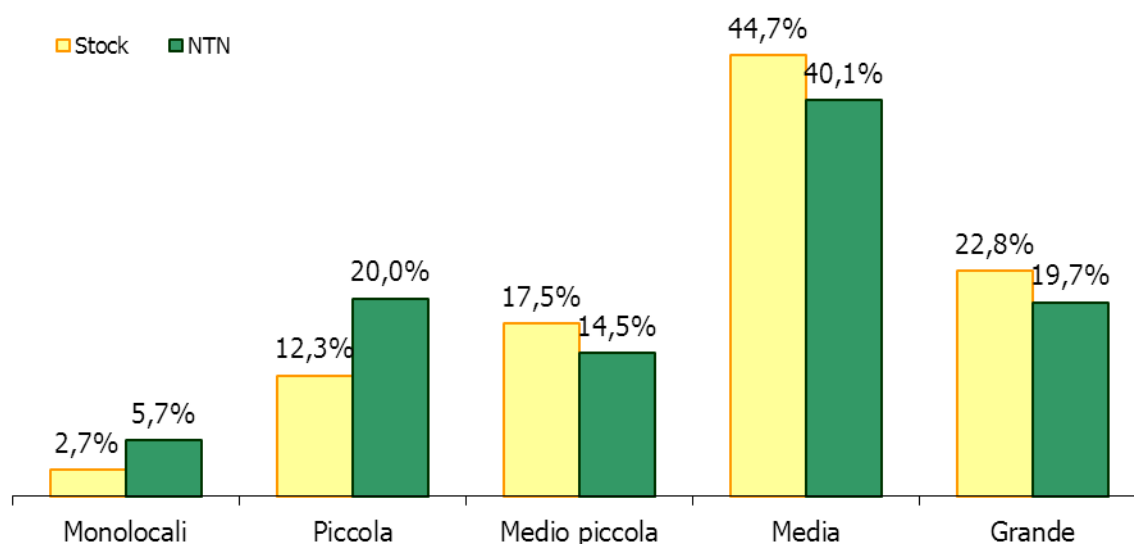


Nella macroarea Suburbana rappresentata in Tabella 14 si sono rilevate complessivamente 57 compravendite che hanno fatto registrare una variazione del -4,2% rispetto al 1° semestre 2012. Come di consueto le transazioni si sono concluse per lo più nella zona E1 con 49 NTN poiché la zona E2, che registra 8 NTN analogamente a quanto accade nella Zona C4 Periferica, è caratterizzata dalla presenza del segmento di mercato appartenente al terziario (uffici) e produttiva (capannoni). La quotazione media di macroarea è di 1.363 €/m². L'analisi per classe dimensionale in questa zona rappresentata dalla Figura 14 conferma la preferenza verso il taglio medio seguito a distanza da quello piccolo che rilevano rispettivamente il 40,1% ed il 20% delle transazioni concluse in questa macroarea.

Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % -macroarea urbana Suburbana

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
E1	Ponterotto, Montà, Mandria, Salboro, Camin, Granze di Camin	49	4,6%	5,81%	1.363	-0,9%	0,75
E2	Zona Industriale, ZIP	8	-37,1%	0,93%	0	nd	0,00
Suburbana		57	-4,2%	6,74%	1.363	-0,9%	0,75

Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Suburbana





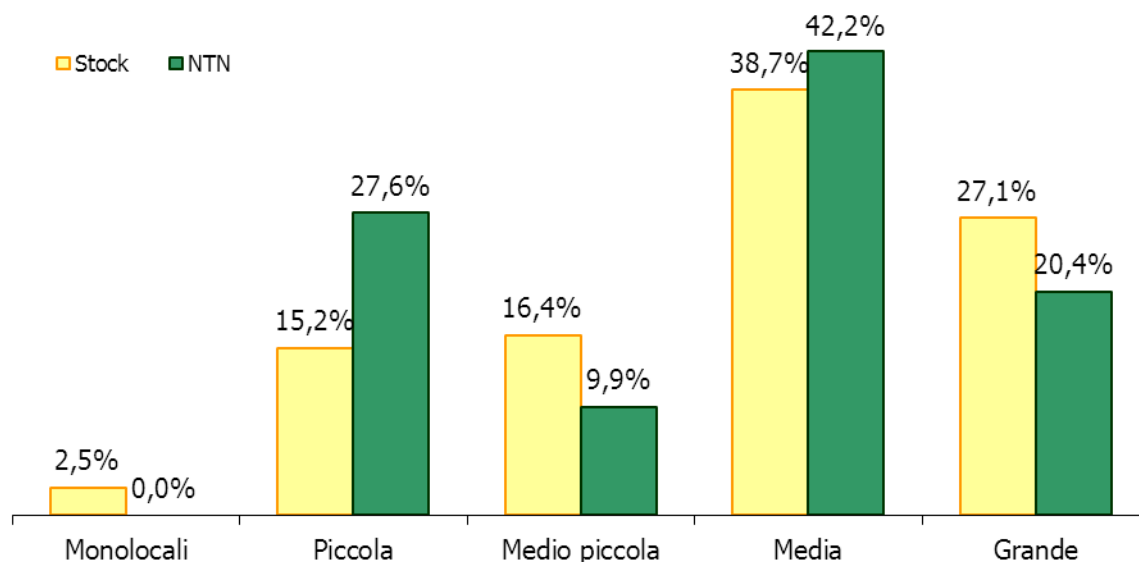
La macroarea Agricola rappresentata in Tabella 15 registra in questo semestre 34 compravendite. Poiché in questa zona non vengono effettuate indagini di tipo puntuale sulle compravendite ai fini dell'aggiornamento delle quotazioni OMI è corretto attribuire al dato rilevato un significato relativo.

L'analisi per classi dimensionali (Figura 15) eseguita nonostante la carenza dei dati ha riconfermato la propensione anche per questo semestre verso la classe dimensionale media 42,2% e piccola 27,6% del volume di scambi nella macroarea.

Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Agricola

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
R1	Agricola	34	20,5%	4,08%	nd	nd	nd
Agricola		34	20,5%	4,08%	nd	nd	nd

Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Agricola



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 <i>stock</i> 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 di Padova	5
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	7
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	9
Figura 8: Mappa delle macroaree urbane di Padova.....	15
Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2013.....	17
Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013	17
Figura 11: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centrale.....	18
Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale	19
Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferica	20
Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Suburbana.....	21
Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Agricola	22

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 Bassa Padovana.....	11
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Urbana.....	12
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Colli Euganei.....	12
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Piovese	13
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Regione Nord Occidentale	13
Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Regione Nord Orientale	14
Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Padova	16
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centrale	18
Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale	19
Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferica.....	20
Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % -macroarea urbana Suburbana	21
Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Agricola	22