

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013

Settore residenziale

TORINO

a cura dell'Ufficio Provinciale di TORINO

Paolo Manzo (referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013

Provincia di **TORINO** - Settore residenziale

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

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 Torino	18
5	Note metodologiche	22

1 Introduzione

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

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della regione Piemonte con approfondimenti sulla provincia di Torino 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.

A causa del disallineamento dei due sistemi cartografici del catasto di Torino, non risulta possibile individuare con precisione lo stock di immobili e il numero di transazioni nelle singole zone, con conseguente scarso interesse all'individuazione di macroaree urbane.

2 Mercato regionale

In questa sezione viene analizzato l'andamento del mercato immobiliare residenziale della provincia di Torino in relazione alle altre province del Piemonte, con riferimento al I Semestre 2013, considerandone altresì le variazioni rispetto al I semestre 2012. Nella tabella 1 sono riportati i dati NTN¹ del I Semestre 2013 del Piemonte distinguendo i dati tra intera provincia, capoluoghi e non capoluoghi, per ogni partizione territoriale si presenta ed il confronto in termini percentuali tra il I semestre 2013 e I semestre 2012, inoltre, è riportata anche la quota relativa ad ogni provincia rispetto all'Italia. Nella Regione Piemonte, nel I Semestre 2013, si ha una variazione negativa delle transazioni (-9,7%). Le province di Novara e Verbania presentano le perdite maggiori di compravendite con -13,4% e -12,9%. Tra le città capoluogo, sono Biella e Cuneo quelle che hanno visto maggiormente diminuire le transazioni immobiliari.

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
Alessandria	1.570	-11,1%	0,77%	352	-10,2%	0,51%	1.218	-11,4%	0,90%
Asti	731	-11,4%	0,36%	290	-13,4%	0,42%	441	-10,1%	0,32%
Biella	630	-1,6%	0,31%	155	-26,9%	0,23%	475	10,9%	0,35%
Cuneo	2.550	-10,8%	1,25%	253	-22,0%	0,37%	2.297	-9,4%	1,69%
Novara	1.177	-13,4%	0,58%	353	-7,2%	0,52%	824	-15,9%	0,61%
Torino	10.423	-9,4%	5,10%	4.560	-7,3%	6,66%	5.863	-11,1%	4,31%
Verbania	733	-12,9%	0,36%	172	1,0%	0,25%	562	-16,5%	0,41%
Vercelli	633	0,2%	0,31%	205	3,6%	0,30%	428	-1,4%	0,31%
Totale Piemonte	18.448	-9,7%	9,02%	6.341	-8,5%	9,26%	12.106	-10,4%	8,90%
Totale Italia	203.122	-11,6%	100%	67.606	-8,5%	100%	135.516	-13,1%	100%

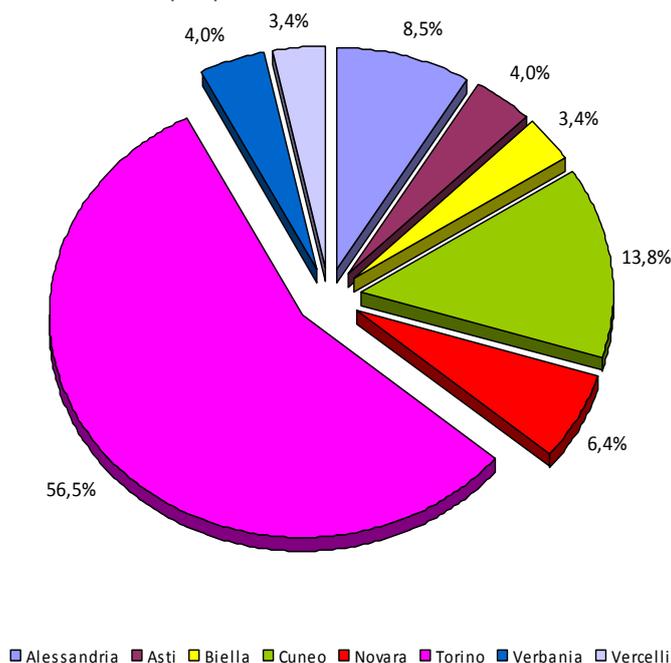
Nella tabella 2 è riportata, con le stesse modalità, la quotazione media a livello e la variazione percentuale tra il primo ed il secondo semestre, nelle ultime colonne di ogni partizione territoriale è riportato il numero indice semestrale delle quotazioni (base 100= I semestre 2004). La diminuzione delle quotazioni, seppur lieve, è evidente e diffusa in tutte le province del Piemonte, con gli unici apporti positivi dei comuni minori della provincia di Verbania, mentre le quotazioni di Vercelli e di Biella sono sostanzialmente invariate rispetto al II semestre 2012.

¹ NTN: Numero di Transazioni Normalizzato, si intende il numero di transazioni per quota di proprietà oggetto della transazione. Ciò significa, per esemplificare, che nel caso di tre transazioni aventi per oggetto rispettivamente 1/3, 1/3 ed 1 del diritto di proprietà, il NTN è 1,66 e non 3.

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)
Alessandria	896	-0,8%	102,86	901	-1,8%	102,20	895	-0,5%	103,02
Asti	1.029	-1,4%	118,19	1.375	-0,7%	117,12	875	-1,8%	118,95
Biella	740	0,0%	87,10	1.187	0,0%	89,10	604	0,0%	85,96
Cuneo	1.061	-0,1%	113,37	1.323	0,0%	89,52	1.040	-0,1%	116,64
Novara	1.019	-0,9%	109,04	1.114	-0,2%	104,78	986	-1,1%	110,81
Torino	1.874	-3,3%	126,85	2.657	-3,3%	140,80	1.400	-3,3%	113,90
Verbania	1.254	0,5%	131,38	1.692	-0,1%	165,12	1.182	0,6%	125,37
Vercelli	1.100	0,0%	121,92	1.182	0,0%	124,71	1.077	0,0%	121,07
Piemonte	1.428	-2,3%	120,74	2.164	-2,8%	133,18	1.149	-1,9%	113,21

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2013 per provincia



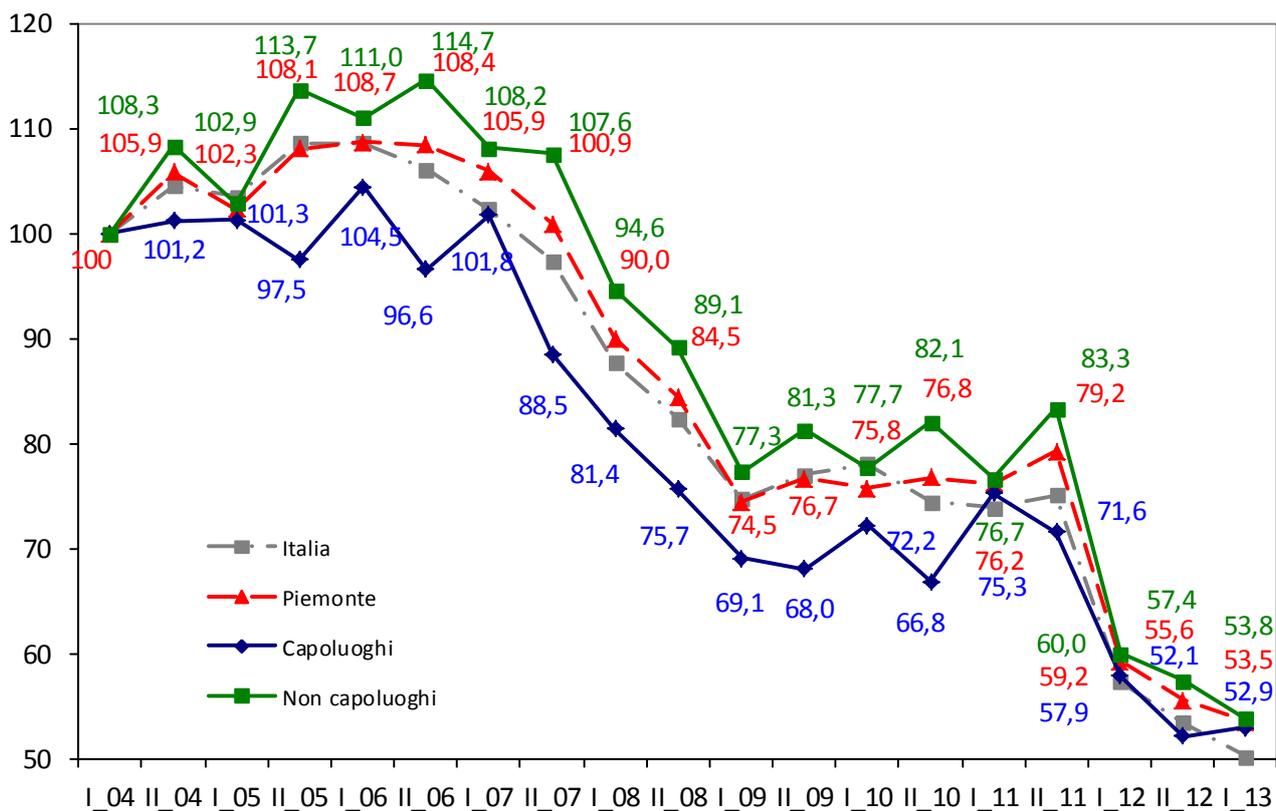
La quota maggiore di compravendite si registra nella provincia di Torino, che rappresenta ben il 56,5% di tutte le compravendite regionali, ad essa seguono Cuneo e Novara con quote rispettivamente del 13,8% e 6,4%, come evidenziato dalla figura 1

La figura 2 rappresenta l'andamento dell'indice NTN per Italia, Piemonte, capoluoghi e non capoluoghi della regione, dal I semestre 2004 al I semestre 2013.

L'indice NTN mostra il trend la regione in atto in linea con quello dell'Italia, fatta eccezione per i capoluoghi che in media sembrano mostrare una ripresa del mercato nell'ultimo semestre.



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

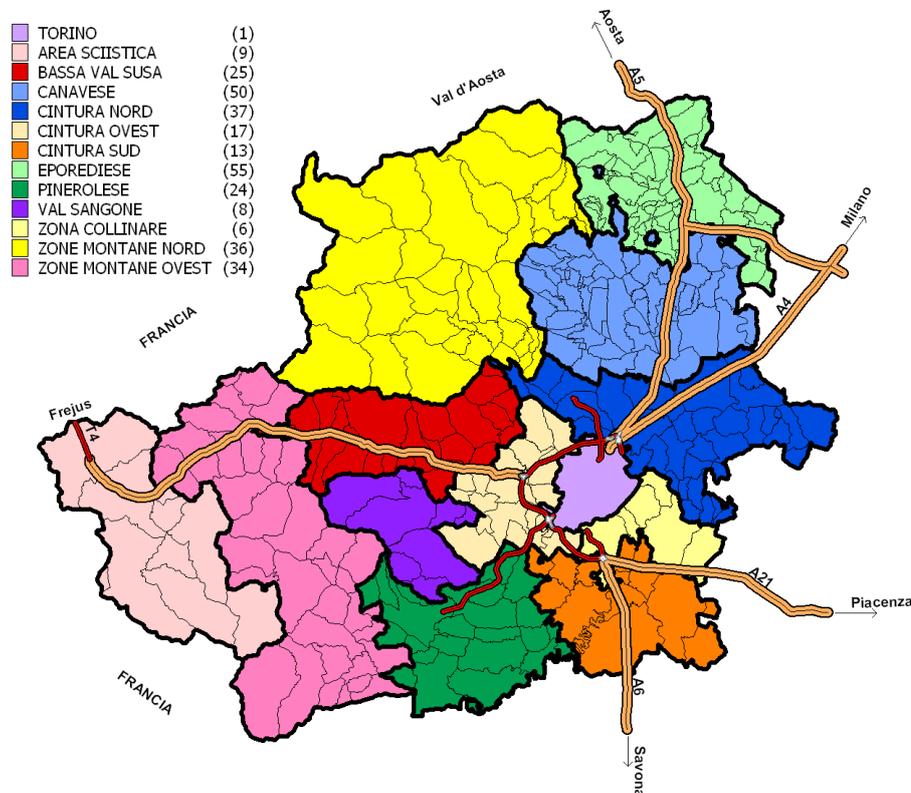




3 Mercato provinciale

La provincia di Torino è stata suddivisa in 12 macroaree più il capoluogo² in cui si è suddivisa la provincia e la cui divisione è riportata in figura 3.

Figura 3: Macroaree provinciali Torino



Il criterio utilizzato per l'individuazione delle macroaree provinciali è l'omogeneità dei territori in base a caratterizzazioni storiche, culturali, tipologiche e di influenza. Nella successiva tabella 3 sono riportati i dati dell'NTN, la relativa variazione rispetto all'anno precedente, la percentuale di NTN rispetto al totale provinciale, le quotazioni medie, la variazione percentuale quotazioni rispetto al semestre precedente, il numero indice del I semestre 2013 rispetto al I semestre 2004. La figura 4 mostra con diversi colori, per distinguere il capoluogo Torino dal resto della provincia, il numero indice dell'NTN e delle quotazioni in provincia e nel capoluogo, la figura 5 mostra la distribuzione dell'NTN per macroaree provinciali, le figure 6 e 7 mostrano la distribuzione NTN e di differenziali comunali, permettendo una lettura intuitiva e localizzata dei dati. Dagli andamenti della figura 4 si evince che i valori sono ancora eccessivamente elevati rispetto a quanto i potenziali acquirenti siano disposti o possano pagare. Le quotazioni diminuiscono negli ultimi tre semestri, e l'indice delle compravendite segna un calo ancora più marcato. Si evidenzia la concentricità delle transazioni partendo da Torino come baricentro e la presenza del polo Area Sciistica che sviluppa un mercato immobiliare turistico importante. Gli andamenti rappresentano una situazione di continua accentuata diminuzione delle transazioni a fronte di una lenta riduzione delle quotazioni. Dalla tabella 3 emerge che tutte le macroaree presentano variazioni di NTN negative evidenziando cali meno accentuati nelle Cintura Nord, Torino, Zona Collinare e Zone Montane Ovest e diminuzioni generalizzate delle quotazioni, ad eccezione dell'Area Sciistica e Val Sangone che mostrano gli unici segni positivi. Il fenomeno potrebbe essere letto come conseguenza della crisi e delle politiche fiscali che stanno generando una vendita accentuata sia delle seconde case, particolarmente presenti nelle zone turistiche, sia delle abitazioni indipendenti che presentano più onerosi costi di mantenimento. A livello di macroaree Torino rappresenta ben il 43,8% delle transazioni, seguito dalla Cintura Ovest e Cintura Nord assimilabili all'area metropolitana maggiormente influenzata dal capoluogo.

² Dal Rapporto Immobiliare 2004 – Speciale Provincia di Torino.

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)
Area Sciistica	362	22,2%	3,47%	2.618	-5,9%	141,3
Bassa Val di Susa	310	-17,2%	2,98%	1.010	-3,4%	100,7
Canavese	451	-21,8%	4,33%	919	0,9%	101,0
Cintura Nord	1.003	-6,9%	9,62%	1.513	-3,1%	125,2
Cintura Ovest	1.504	-14,2%	14,43%	1.735	-5,1%	111,8
Cintura Sud	403	-19,7%	3,86%	1.341	-3,8%	137,9
Eporediese	247	-14,4%	2,37%	752	-5,2%	88,7
Pinerolese	370	-13,9%	3,55%	1.243	-7,3%	112,7
Torino	4.560	-7,3%	43,75%	2.657	-3,3%	140,8
Val Sangone	206	18,4%	1,98%	1.301	-10,5%	121,7
Zona Collinare	505	-6,7%	4,85%	1.965	2,9%	121,0
Zone Montane Nord	212	-22,9%	2,03%	936	4,7%	92,4
Zone Montane Ovest	289	-5,1%	2,77%	874	0,8%	82,7
Torino	10.423	-9,4%	100,00%	1.874	-3,3%	126,8

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

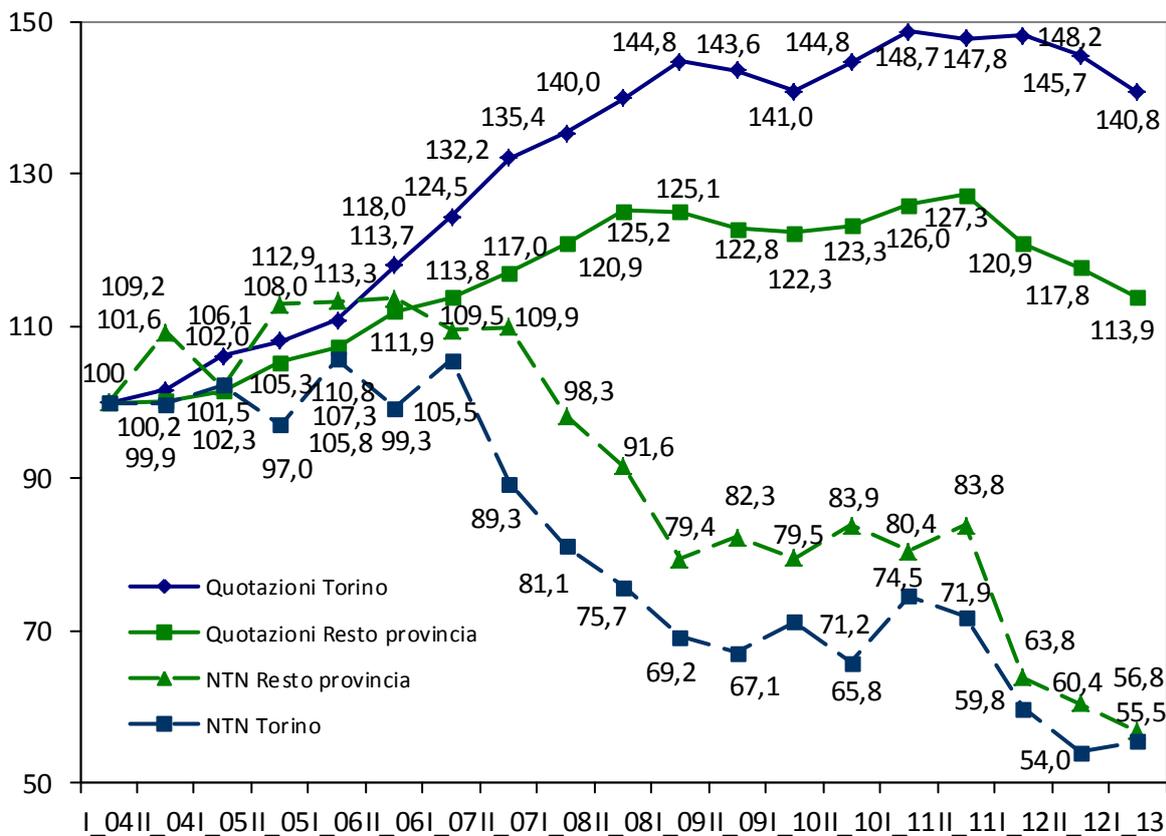


Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali

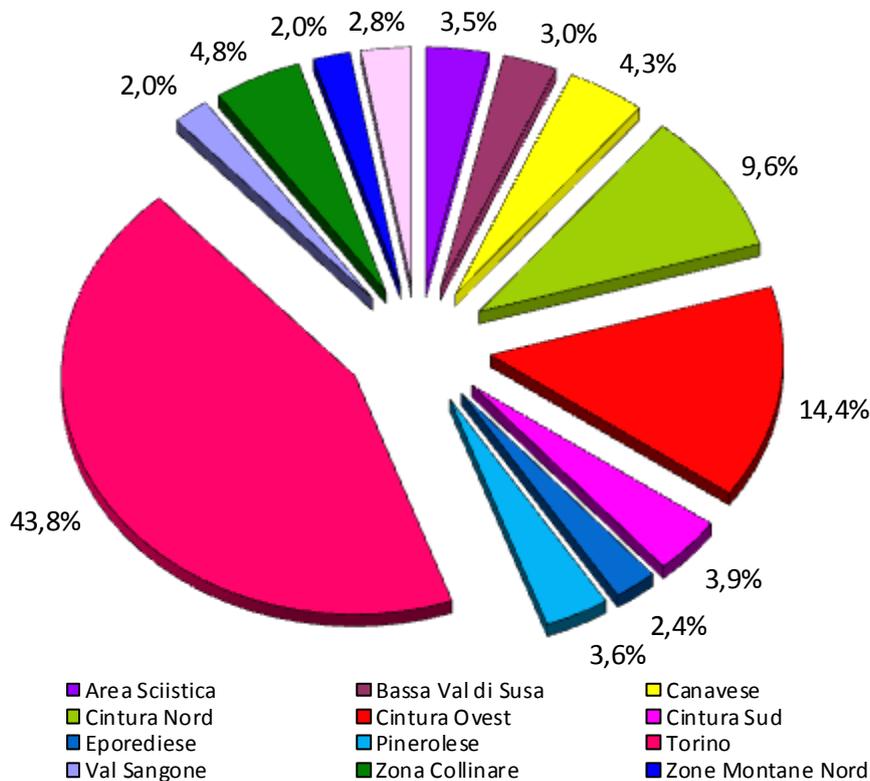




Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013

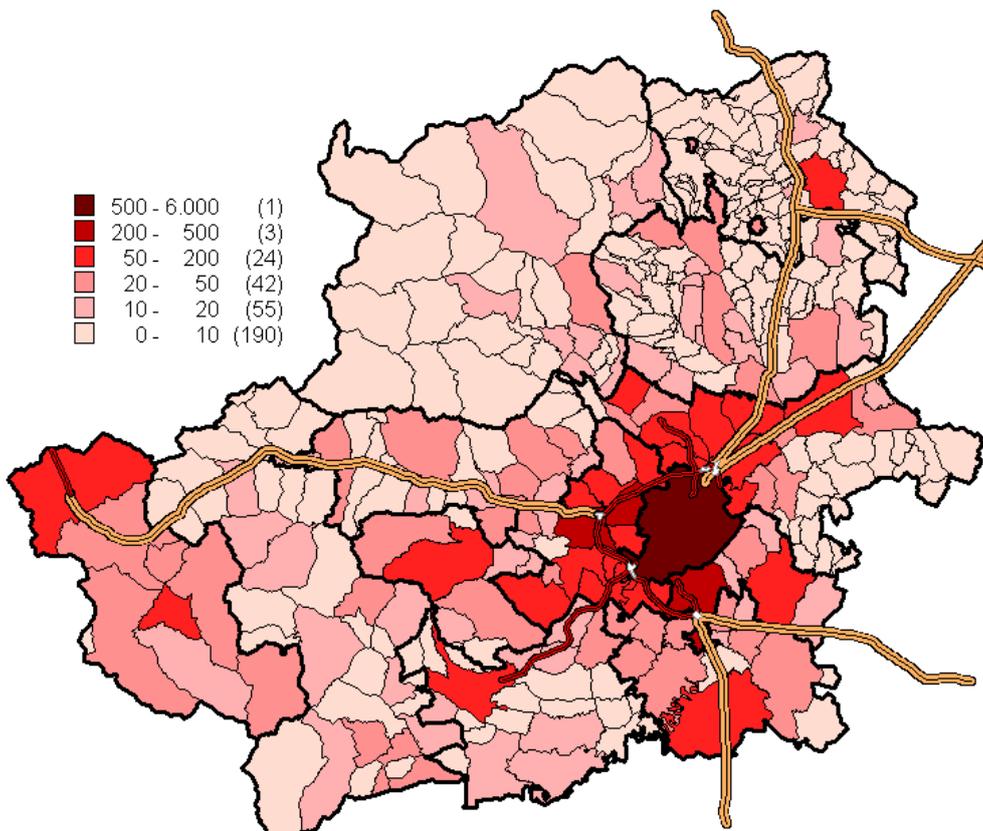
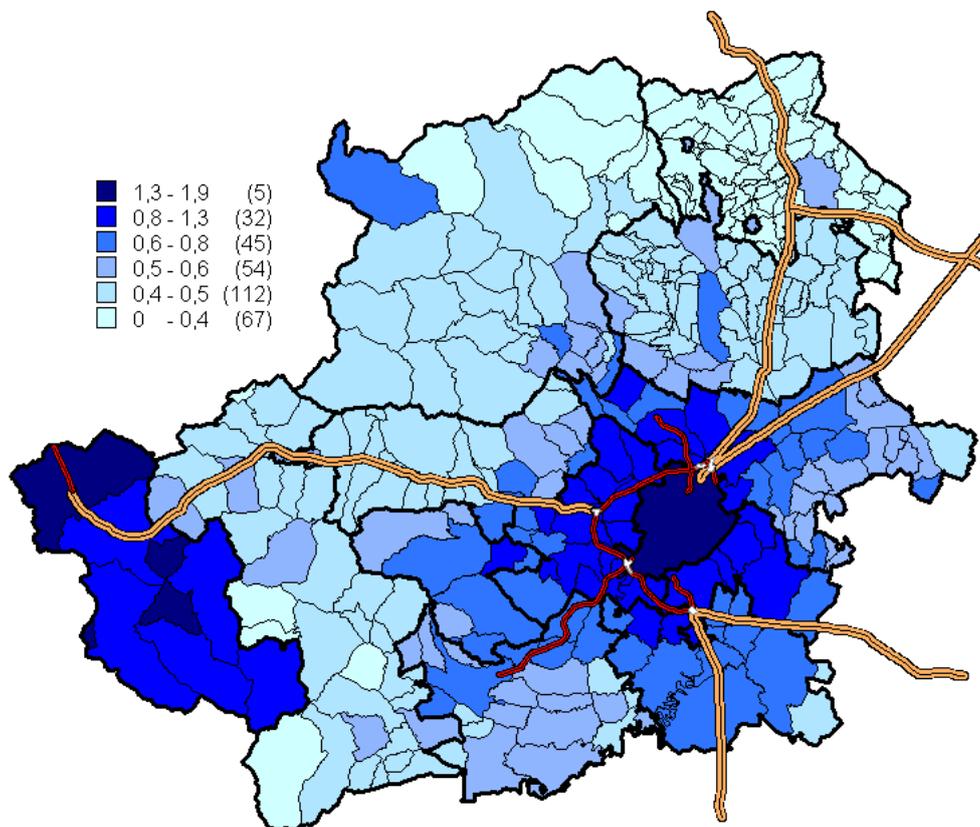


Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



Le tabelle dalla 4 alla 15 riportano i dati relativi all'NTN e quotazioni di tutti i comuni della provincia di Torino, raggruppati per macroarea.

L'Area Sciistica mostra una generalizzata variazione negativa dei valori -5,9% ed una buona variazione positiva delle compravendite con e +22,2% indicando una possibile ripresa probabilmente dovuta alla vendita delle seconde case. Spicca Sestriere per l'elevato incremento.

La Bassa Val di Susa mostra una diminuzione meno accentuata delle compravendite a fronte di una diminuzione diffusa dei valori facendo registrare -17,2% e -3,4%. In particolare Avigliana risulta proseguire la grave sofferenza mostrando un -52,5% di transazioni.

Il Canavese dimostra una riduzione delle compravendite con sostanziale stazionarietà di valori, -21,8% e +0,9%; mantenendo il trend evidenziato in precedenza.

La Cintura Nord mostra un debole calo delle compravendite migliorando rispetto alla situazione precedente con un leggero calo delle quotazioni, -6,9% e -3,1%. In particolare Leinì a fronte di una riduzione di valori di +1,2% presenta un aumento di compravendite di +80,4%.

La Cintura Ovest mostra un andamento negativo delle compravendite e delle quotazioni con -14,2% e -5,1%; si evidenzia Collegno che risulta positivo nell'NTN con +24,5% e leggermente negative nei valori con -5,5%.

La Cintura Sud si dimostra negativa nell'NTN e nelle quotazioni con -19,7% e -3,8%; si evidenzia Carmagnola che mostra un incremento dell'NTN pari a +15,3% a fronte di una diminuzione di quotazioni di -3,6%.

L'Eporediese continua a segnare valori negativi nelle compravendite nelle quotazioni con -14,4% e -5,2%, con Ivrea in testa.

Il Pinerolese continua a subire contrazioni delle compravendite e delle quotazioni con -13,9% e -7,3%; Pinerolo mostra in controtendenza un aumento dell'NTN con contrazione dei valori di +5,2% e -7,2%.

La Val Sangone presenta un andamento positivo dell'NTN invertendo il trend e buona riduzione quotazioni con +18,4% e -10,5% rappresentando una possibile ripresa del mercato grazie al calo dei valori e probabilmente alla presenza di seconde case ed abitazioni indipendenti.

La Zona Collinare fa rilevare un mercato in diminuzione per compravendite con leggero aumento dei valori segnando -6,7% e +2,9% e sostanzialmente mantenendo invariato il trend.

Le Zone Montane Nord presentano lo stesso precedente andamento con un mercato negativo e quotazioni leggermente in rialzo con -22,9% e +4,7%.

Le Zone Montane Ovest risultano meno negative con valori praticamente invariati registrando -5,1% e +0,8%, mantenendo la situazione precedente.



Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Area Sciistica

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
BARDONECCHIA	62	3,8%	0,59%	3.214	-6,4%	1,71
CESANA TORINESE	37	-17,2%	0,36%	2.313	-6,3%	1,23
CLAVIERE	4	128,8%	0,03%	3.425	-1,1%	1,83
OULX	39	-34,2%	0,37%	1.985	-5,5%	1,06
PRAGELATO	22	-27,9%	0,21%	1.965	-5,5%	1,05
PRALI	21	181,6%	0,20%	1.775	-6,6%	0,95
SAUZE DI CESANA	13	19,8%	0,13%	2.075	-9,1%	1,11
SAUZE D'OULX	37	-21,2%	0,36%	2.784	-5,5%	1,49
SESTRIERE	127	263,8%	1,22%	3.113	-5,8%	1,66
AREA SCIISTICA	362	22,2%	3,47%	2.618	-5,9%	1,40

Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Bassa Val Di Susa

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
ALMESE	21	0,0%	0,20%	1.385	-2,9%	0,74
AVIGLIANA	39	-52,5%	0,37%	1.434	-3,2%	0,77
BORGONE SUSÀ	10	11,1%	0,10%	852	-3,6%	0,45
BRUZOLO	4	-42,9%	0,04%	855	-2,8%	0,46
BUSSOLENO	23	38,7%	0,22%	831	-3,1%	0,44
CAPRIE	8	25,0%	0,07%	937	-3,6%	0,50
CASELETTE	18	109,8%	0,17%	1.020	-3,5%	0,54
CHIANOCCO	5	-31,5%	0,05%	900	-3,6%	0,48
CHIUSA DI SAN MICHELE	1	-66,7%	0,01%	920	-3,7%	0,49
CONDOVE	22	22,0%	0,21%	858	-3,7%	0,46
GIVOLETTO	29	78,0%	0,27%	997	-3,4%	0,53
LA CASSA	3	-64,3%	0,02%	1.081	-3,6%	0,58
RUBIANA	7	-47,6%	0,07%	893	-3,5%	0,48
SAN DIDERO	3	50,0%	0,03%	883	-3,8%	0,47
SAN GILLIO	19	-24,0%	0,18%	1.138	-3,4%	0,61
SAN GIORIO DI SUSÀ	8	14,3%	0,08%	840	-3,4%	0,45
SANT'AMBROGIO DI TORINO	13	-7,9%	0,12%	870	-3,5%	0,46
SANT'ANTONINO DI SUSÀ	13	-36,8%	0,12%	911	-3,4%	0,49
SUSÀ	13	-59,4%	0,12%	975	-3,7%	0,52
VAIE	6	-40,0%	0,06%	905	-3,7%	0,48
VAL DELLA TORRE	21	-29,3%	0,20%	1.020	-3,8%	0,54
VALLO TORINESE	0	-100,0%	0,00%	820	-3,0%	0,44
VARISELLA	6	-	0,06%	820	-3,0%	0,44
VILLAR DORA	16	121,9%	0,15%	862	-3,7%	0,46
VILLAR FOCCHIARDO	6	-25,0%	0,06%	795	-3,4%	0,42
BASSA VAL DI SUSÀ	310	-17,2%	2,98%	1.010	-3,4%	0,54

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

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
AGLIE`	3	-72,3%	0,03%	797	1,3%	0,43
BAIRO	2	-60,0%	0,02%	893	0,8%	0,48
BARBANIA	4	0,0%	0,04%	770	1,3%	0,41
BARONE CANAVESE	1	0,0%	0,01%	785	1,3%	0,42
BOSCONERO	12	42,9%	0,12%	863	0,9%	0,46
BUSANO	7	-23,5%	0,06%	908	0,6%	0,48
CALUSO	28	-5,0%	0,27%	890	0,8%	0,47
CANDIA CANAVESE	2	-81,8%	0,02%	805	1,3%	0,43
CANISCHIO	3	500,0%	0,03%	785	1,3%	0,42
CASTELLAMONTE	42	23,2%	0,41%	1.091	0,8%	0,58
CICONIO	0	-	0,00%	865	0,9%	0,46
CUCEGLIO	1	-85,7%	0,01%	768	1,3%	0,41
CUORGNE`	25	-74,3%	0,24%	936	0,8%	0,50
FAVRIA	15	-21,0%	0,14%	908	0,6%	0,48
FELETTO	10	130,9%	0,10%	853	0,9%	0,45
FOGLIZZO	4	-30,0%	0,03%	835	0,9%	0,45
FORNO CANAVESE	15	23,3%	0,14%	785	1,3%	0,42
FRONT	2	-71,4%	0,02%	930	0,8%	0,50
LEVONE	1	-60,0%	0,01%	820	0,9%	0,44
LOMBARDORE	9	-33,8%	0,08%	1.080	0,5%	0,58
LUSIGLIE`	0	-100,0%	0,00%	853	0,9%	0,45
MAZZE`	15	1,1%	0,14%	765	1,2%	0,41
MERCENASCO	5	-	0,05%	803	0,9%	0,43
MONTALENGHE	7	180,0%	0,07%	780	1,3%	0,42
MONTANARO	12	-36,3%	0,12%	892	0,9%	0,48
OGLIANICO	13	457,9%	0,12%	853	0,9%	0,45
ORIO CANAVESE	1	-50,0%	0,01%	853	0,9%	0,45
OZEGNA	2	-66,7%	0,02%	853	0,9%	0,45
PERTUSIO	3	200,0%	0,03%	815	0,9%	0,43
PRASCORSANO	9	68,9%	0,09%	750	1,4%	0,40
PRATIGLIONE	4	45,5%	0,04%	765	1,3%	0,41
RIVARA	7	-52,4%	0,06%	890	0,8%	0,47
RIVAROLO CANAVESE	47	-15,1%	0,45%	1.171	1,3%	0,63
RIVAROSSA	9	750,0%	0,08%	1.005	1,8%	0,54
ROCCA CANAVESE	10	-36,7%	0,09%	950	0,8%	0,51
ROMANO CANAVESE	3	-66,7%	0,03%	835	1,2%	0,45
SALASSA	13	18,2%	0,12%	903	0,8%	0,48
SAN BENIGNO CANAVESE	34	48,6%	0,33%	915	0,7%	0,49
SAN CARLO CANAVESE	10	-34,8%	0,10%	1.088	0,9%	0,58
SAN COLOMBANO BELMONTE	1	-	0,01%	810	0,9%	0,43
SAN FRANCESCO AL CAMPO	12	9,8%	0,12%	1.080	0,5%	0,58
SAN GIORGIO CANAVESE	9	-44,1%	0,08%	853	0,9%	0,45
SAN GIUSTO CANAVESE	8	-27,3%	0,08%	763	1,0%	0,41
SAN PONSO	1	0,0%	0,01%	803	0,9%	0,43
STRAMBINO	19	-35,0%	0,18%	800	0,9%	0,43
VALPERGA	4	-55,9%	0,04%	898	0,7%	0,48
VAUDA CANAVESE	2	-25,1%	0,02%	853	0,9%	0,45
VESTIGNE`	3	-64,7%	0,03%	770	1,0%	0,41
VILLAREGGIA	3	-11,0%	0,03%	820	0,9%	0,44
VISCHE	2	-33,3%	0,02%	788	1,0%	0,42
CANAVESE	451	-21,8%	4,33%	919	0,9%	0,49

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

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
ANDEZENO	2	-77,8%	0,02%	1.485	-3,0%	0,79
ARIGNANO	5	-10,0%	0,04%	1.238	-3,5%	0,66
BORGARO TORINESE	57	-12,8%	0,55%	1.796	-3,4%	0,96
BRANDIZZO	37	10,9%	0,36%	1.366	-3,3%	0,73
BROZOLO	0	-	0,00%	1.161	-2,9%	0,62
BRUSASCO	6	37,5%	0,05%	1.090	-3,1%	0,58
CASALBORGONE	9	-8,7%	0,08%	1.040	-2,9%	0,55
CASELLE TORINESE	79	1,4%	0,76%	1.503	-3,2%	0,80
CASTAGNETO PO	5	-61,1%	0,04%	1.176	-3,2%	0,63
CASTIGLIONE TORINESE	25	17,3%	0,24%	1.313	-3,1%	0,70
CAVAGNOLO	7	-22,2%	0,07%	1.095	-2,8%	0,58
CHIVASSO	109	-12,2%	1,04%	1.457	-3,0%	0,78
CINZANO	2	100,0%	0,02%	1.007	-2,9%	0,54
CIRIE`	52	-32,9%	0,50%	1.647	-4,5%	0,88
FIANO	6	-45,5%	0,06%	1.497	-3,0%	0,80
GASSINO TORINESE	36	-20,6%	0,34%	1.425	-3,2%	0,76
LAURIANO	8	23,1%	0,08%	1.103	-2,8%	0,59
LEINI	93	80,4%	0,89%	1.743	-1,2%	0,93
MARENTINO	3	100,0%	0,03%	1.056	-3,2%	0,56
MOMBELLO DI TORINO	3	200,0%	0,03%	973	-3,0%	0,52
MONTALDO TORINESE	1	-23,0%	0,01%	982	-3,0%	0,52
MONTEU DA PO	3	50,0%	0,03%	1.068	-3,2%	0,57
MORIONDO TORINESE	5	-16,7%	0,05%	982	-3,0%	0,52
PAVAROLO	3	0,0%	0,03%	990	-2,9%	0,53
RIVALBA	5	42,9%	0,05%	1.048	-3,2%	0,56
ROBASSOMERO	25	130,3%	0,24%	1.142	-3,3%	0,61
RONDISSONE	1	-83,3%	0,01%	1.112	-3,5%	0,59
SAN MAURIZIO CANAVESE	41	-30,9%	0,40%	1.455	-3,8%	0,78
SAN MAURO TORINESE	71	-24,9%	0,68%	1.780	-2,6%	0,95
SAN RAFFAELE CIMENA	9	-18,2%	0,09%	1.221	-3,2%	0,65
SAN SEBASTIANO DA PO	8	33,3%	0,08%	1.165	-2,4%	0,62
SCIOLZE	8	53,4%	0,07%	1.028	-3,3%	0,55
SETTIMO TORINESE	173	-20,0%	1,66%	1.770	-3,3%	0,94
TORRAZZA PIEMONTE	18	57,2%	0,18%	992	-2,9%	0,53
VEROLENGO	20	-7,7%	0,19%	1.015	-2,9%	0,54
VERRUA SAVOIA	9	500,0%	0,09%	862	-2,3%	0,46
VOLPIANO	61	16,4%	0,59%	1.422	-3,1%	0,76
CINTURA NORD	1.003	-6,9%	9,62%	1.513	-3,1%	0,81

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Ovest

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
ALPIGNANO	67	10,1%	0,64%	1.750	-2,2%	0,93
BEINASCO	86	2,3%	0,82%	1.598	-5,3%	0,85
BRUINO	33	47,3%	0,31%	1.607	-5,7%	0,86
BUTTIGLIERA ALTA	21	46,4%	0,20%	1.493	-5,3%	0,80
COLLEGNO	278	24,5%	2,66%	2.027	-5,5%	1,08
DRUENTO	30	-23,8%	0,28%	1.729	-5,7%	0,92
GRUGLIASCO	138	-43,6%	1,32%	1.769	-5,5%	0,94
NICHELINO	148	-30,9%	1,42%	1.613	-4,0%	0,86
ORBASSANO	100	-38,6%	0,96%	1.631	-5,6%	0,87
PIANEZZA	67	2,2%	0,64%	1.560	-5,7%	0,83
PIOSSASCO	72	-3,9%	0,69%	1.417	-4,5%	0,76
REANO	11	0,0%	0,11%	1.318	-5,4%	0,70
RIVALTA DI TORINO	106	5,3%	1,02%	1.570	-5,8%	0,84
RIVOLI	210	-7,5%	2,02%	1.969	-5,5%	1,05
ROSTA	18	-36,4%	0,17%	1.782	-5,3%	0,95
VENARIA	113	-29,6%	1,09%	1.671	-5,1%	0,89
VILLARBASSE	9	-56,9%	0,09%	1.485	-5,6%	0,79
CINTURA OVEST	1.504	-14,2%	14,43%	1.735	-5,1%	0,93

Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Sud

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
CAMBIANO	13	-22,8%	0,12%	1.205	-3,9%	0,64
CANDIOLO	21	1,5%	0,20%	1.385	-4,4%	0,74
CARIGNANO	27	-36,8%	0,26%	1.321	-4,3%	0,70
CARMAGNOLA	129	15,3%	1,24%	1.270	-3,6%	0,68
ISOLABELLA	1	-53,2%	0,01%	888	-4,3%	0,47
LA LOGGIA	35	-33,7%	0,34%	1.535	-3,2%	0,82
PIOBESI TORINESE	21	10,8%	0,20%	1.133	-3,8%	0,60
POIRINO	24	-39,5%	0,23%	1.148	-3,9%	0,61
PRALORMO	4	-42,9%	0,04%	873	-4,1%	0,47
SANTENA	32	-1,7%	0,30%	1.362	-4,0%	0,73
TROFARELLO	43	-18,2%	0,41%	1.484	-3,8%	0,79
VILLASTELLONE	9	-35,0%	0,08%	1.250	-4,0%	0,67
VINOVO	46	-50,7%	0,44%	1.611	-3,3%	0,86
CINTURA SUD	403	-19,7%	3,86%	1.341	-3,8%	0,64

Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Eorediese

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
ALBIANO D'IVREA	2	-69,2%	0,02%	738	-1,3%	0,39
ALICE SUPERIORE	2	-	0,02%	645	-1,5%	0,34
ANDRATE	3	-25,0%	0,03%	614	-1,4%	0,33
AZEGLIO	2	-50,0%	0,02%	693	-1,4%	0,37
BALDISSERO CANAVESE	2	-33,3%	0,02%	675	-5,6%	0,36
BANCHETTE	17	6,3%	0,16%	615	-5,4%	0,33
BOLLENGO	6	450,0%	0,05%	678	-5,8%	0,36
BORGOFRANCO D'IVREA	19	72,7%	0,18%	682	-5,3%	0,36
BORGOMASINO	0	-100,0%	0,00%	670	-5,9%	0,36
BROSSO	1	-75,0%	0,01%	613	-5,4%	0,33
BUROLO	1	-75,0%	0,01%	690	-6,1%	0,37
CARAVINO	3	20,0%	0,03%	655	-5,5%	0,35
CAREMA	4	-	0,04%	563	-5,3%	0,30
CASCINETTE D'IVREA	2	-33,3%	0,02%	835	-5,5%	0,45
CASTELNUOVO NIGRA	8	50,6%	0,07%	593	-5,0%	0,32
CHIAVERANO	5	25,0%	0,05%	734	-5,6%	0,39
CINTANO	2	-	0,02%	653	-5,8%	0,35
COLLERETTO CASTELNUOVO	6	200,0%	0,06%	603	-5,3%	0,32
COLLERETTO GIACOSA	1	0,0%	0,01%	635	-5,2%	0,34
COSSANO CANAVESE	1	-	0,01%	621	-5,5%	0,33
FIORANO CANAVESE	0	-100,0%	0,00%	682	-5,8%	0,36
ISSIGLIO	1	-75,0%	0,01%	608	-5,3%	0,32
IVREA	90	-21,2%	0,87%	1.009	-5,1%	0,54
LESSOLO	4	-30,0%	0,03%	688	-5,7%	0,37
LORANZE'	2	-33,3%	0,02%	668	-5,6%	0,36
LUGNACCO	1	-	0,01%	623	-5,9%	0,33
MAGLIONE	0	-100,0%	0,00%	735	-5,8%	0,39
MEUGLIANO	0	-	0,00%	583	-5,5%	0,31
MONTALTO DORA	6	-40,0%	0,06%	645	-5,8%	0,34
NOMAGLIO	1	-50,0%	0,01%	600	-5,5%	0,32
PALAZZO CANAVESE	3	0,0%	0,03%	660	-5,6%	0,35
PARELLA	0	-100,0%	0,00%	648	-5,6%	0,35
PAVONE CANAVESE	9	-30,4%	0,09%	644	-5,7%	0,34
PECCO	1	-66,5%	0,01%	635	-5,8%	0,34
PEROSA CANAVESE	1	-	0,01%	660	-5,6%	0,35
PIVERONE	2	-	0,02%	540	-5,7%	0,29
QUAGLIUZZO	0	-100,0%	0,00%	613	-5,6%	0,33
QUASSOLO	0	-100,0%	0,00%	660	-5,7%	0,35
QUINCINETTO	3	0,0%	0,03%	633	-5,6%	0,34
RUEGLIO	1	-84,0%	0,01%	613	-5,6%	0,33
SALERANO CANAVESE	0	-100,0%	0,00%	703	-5,6%	0,38
SAMONE	10	0,0%	0,10%	712	-5,6%	0,38
SAN MARTINO CANAVESE	4	100,0%	0,04%	662	-5,6%	0,35
SCARMAGNO	0	-100,0%	0,00%	735	-5,7%	0,39
SETTIMO ROTTARO	3	0,0%	0,03%	630	-5,6%	0,34
SETTIMO VITTORE	6	20,0%	0,06%	613	-5,6%	0,33
STRAMBINELLO	0	-	0,00%	613	-5,6%	0,33
TAVAGNASCO	0	-100,0%	0,00%	613	-5,6%	0,33
TORRE CANAVESE	1	0,0%	0,01%	720	-5,6%	0,38
TRAUSELLA	2	100,0%	0,02%	688	-5,5%	0,37
TRAVERSELLA	2	-50,0%	0,02%	673	-5,6%	0,36
VIALFRE'	2	-50,0%	0,02%	618	-5,5%	0,33
VICO CANAVESE	1	-66,7%	0,01%	708	-5,7%	0,38
VIDRACCO	3	190,0%	0,03%	613	-5,6%	0,33
VISTRORIO	3	200,0%	0,03%	635	-5,8%	0,34
EPOREDIESE	247	-14,4%	2,37%	752	-5,2%	0,40



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

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
AIRASCA	13	-3,7%	0,12%	1.443	-7,2%	0,77
BURIASCO	2	-65,0%	0,02%	1.065	-7,4%	0,57
CAMPIGLIONE FENILE	1	-85,7%	0,01%	845	-7,8%	0,45
CASTAGNOLE PIEMONTE	7	-30,0%	0,07%	930	-7,5%	0,50
CAVOUR	15	-46,4%	0,15%	938	-8,1%	0,50
CERCENASCO	5	350,0%	0,04%	1.075	-7,1%	0,57
GARZIGLIANA	1	-66,7%	0,01%	892	-7,6%	0,48
LOMBRIASCO	7	250,0%	0,07%	940	-7,4%	0,50
MACELLO	2	-13,0%	0,02%	975	-8,2%	0,52
NONE	24	-26,7%	0,23%	1.297	-7,4%	0,69
OSASCO	7	69,8%	0,07%	873	-7,7%	0,47
OSASIO	5	-10,0%	0,04%	825	-8,0%	0,44
PANCALIERI	6	71,4%	0,06%	880	-7,7%	0,47
PINEROLO	177	5,2%	1,70%	1.483	-7,2%	0,79
PISCINA	10	-31,0%	0,10%	1.192	-7,5%	0,64
ROLETTO	4	-73,3%	0,04%	1.023	-7,4%	0,55
SAN PIETRO VAL LEMINA	5	-41,2%	0,05%	1.003	-7,4%	0,54
SAN SECONDO DI PINEROLO	12	-6,4%	0,11%	1.140	-7,4%	0,61
SCALENGHE	6	-50,0%	0,05%	940	-7,8%	0,50
VIGONE	14	-21,7%	0,13%	1.048	-7,5%	0,56
VILLAFRANCA PIEMONTE	17	54,5%	0,16%	948	-7,5%	0,51
VILLAR PEROSA	7	-51,2%	0,07%	1.072	-7,2%	0,57
VIRLE PIEMONTE	6	-38,9%	0,05%	1.002	-7,0%	0,53
VOLVERA	20	-34,6%	0,19%	1.473	-7,2%	0,79
PINEROLESE	370	-13,9%	3,55%	1.243	-7,3%	0,66

Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Val Sangone

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
CANTALUPA	11	57,1%	0,11%	985	-10,9%	0,53
COAZZE	40	71,6%	0,39%	964	-10,5%	0,51
CUMIANA	43	35,1%	0,41%	1.330	-11,0%	0,71
FROSSASCO	8	-33,3%	0,08%	1.325	-10,5%	0,71
GIAVENO	75	5,7%	0,72%	1.458	-10,3%	0,78
SANGANO	11	22,1%	0,11%	1.254	-10,3%	0,67
TRANA	12	-14,3%	0,12%	1.500	-10,4%	0,80
VALGIOIE	6	0,0%	0,06%	947	-10,8%	0,51
VAL SANGONE	206	18,4%	1,98%	1.301	-10,5%	0,69

Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona Collinare

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
BALDISSERO TORINESE	15	23,6%	0,14%	1.616	2,8%	0,86
CHIERI	161	-2,2%	1,54%	1.868	3,2%	1,00
MONCALIERI	272	-1,4%	2,61%	2.088	2,9%	1,11
PECETTO TORINESE	10	-25,9%	0,10%	1.994	2,7%	1,06
PINO TORINESE	31	-3,6%	0,30%	1.963	2,5%	1,05
RIVA PRESSO CHIERI	16	-62,3%	0,16%	1.377	2,5%	0,73
ZONA COLLINARE	505	-6,7%	4,85%	1.965	2,9%	1,05

Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zone Montane Nord

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
ALA DI STURA	1	-80,3%	0,01%	792	5,1%	0,42
ALPETTE	5	11,1%	0,05%	650	5,3%	0,35
BALANGERO	11	2,4%	0,10%	968	4,5%	0,52
BALME	1	-75,0%	0,01%	872	5,0%	0,47
BORGIALLO	2	100,0%	0,02%	713	4,8%	0,38
CAFASSE	12	130,0%	0,11%	1.035	4,4%	0,55
CANTOIRA	1	-75,0%	0,01%	685	5,4%	0,37
CERES	3	-25,0%	0,03%	852	4,9%	0,45
CERESOLE REALE	12	11,6%	0,12%	903	4,8%	0,48
CHIALAMBERTO	4	0,0%	0,04%	1.170	4,9%	0,62
CHIESANUOVA	3	-79,5%	0,03%	855	4,7%	0,46
COASSOLO TORINESE	0	-100,0%	0,00%	723	5,1%	0,39
CORIO	6	-35,2%	0,06%	855	4,7%	0,46
FRASSINETTO	22	2,3%	0,21%	1.038	4,4%	0,55
GERMAGNANO	10	149,4%	0,10%	705	5,2%	0,38
GROSCAVALLO	4	33,3%	0,04%	1.046	4,5%	0,56
GROSSO	3	-65,6%	0,03%	753	4,9%	0,40
INGRIA	3	2627,3%	0,03%	937	4,7%	0,50
LANZO TORINESE	0	-	0,00%	695	5,3%	0,37
LEMIE	14	-28,8%	0,13%	1.339	4,9%	0,71
LOCANA	8	54,7%	0,08%	853	4,7%	0,46
MATHI	12	-41,5%	0,11%	875	4,8%	0,47
MEZZENILE	6	33,8%	0,06%	1.025	4,6%	0,55
MONASTERO DI LANZO	3	-27,0%	0,03%	896	4,8%	0,48
NOASCA	4	0,0%	0,04%	753	4,9%	0,40
NOLE	2	-59,7%	0,02%	710	5,2%	0,38
PESSINETTO	12	-47,9%	0,12%	1.414	4,4%	0,75
PONT CANAVESE	1	-71,4%	0,01%	803	4,8%	0,43
RIBORDONE	13	-50,9%	0,12%	780	4,8%	0,42
RONCO CANAVESE	1	0,0%	0,01%	685	5,4%	0,37
SPARONE	0	-100,0%	0,00%	640	4,9%	0,34
TRAVES	9	76,6%	0,08%	755	4,9%	0,40
USSEGLIO	7	68,8%	0,06%	830	5,1%	0,44
VALPRATO SOANA	5	69,2%	0,04%	897	4,9%	0,48
VILLANOVA CANAVESE	5	-35,7%	0,04%	980	4,6%	0,52
VIU`	9	-53,6%	0,08%	882	4,8%	0,47
ZONE MONTANE NORD	212	-22,9%	2,03%	936	4,7%	0,50

Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zone Montane Ovest

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
ANGROGNA	9	-42,7%	0,08%	860	0,9%	0,46
BIBIANA	21	111,7%	0,20%	847	0,8%	0,45
BOBBIO PELLICE	8	-55,6%	0,08%	713	1,3%	0,38
BRICHERASIO	19	-18,3%	0,18%	946	0,5%	0,50
CHIOMONTE	12	177,1%	0,12%	967	0,6%	0,52
EXILLES	2	-	0,02%	890	0,6%	0,47
FENESTRELLE	11	-12,0%	0,11%	965	0,5%	0,51
GIAGLIONE	0	-100,0%	0,00%	715	1,4%	0,38
GRAVERE	2	-33,3%	0,02%	833	0,9%	0,44
INVERSO PINASCA	7	-13,3%	0,06%	768	1,1%	0,41
LUSERNA SAN GIOVANNI	2	0,0%	0,02%	868	0,8%	0,46
LUSERNETTA	33	3,8%	0,32%	861	2,2%	0,46
MASSELLO	7	600,0%	0,07%	840	0,9%	0,45
MATTIE	1	-84,0%	0,01%	671	1,4%	0,36
MEANA DI SUSÀ	2	-66,7%	0,02%	870	0,9%	0,46
MONCENISIO	3	58,5%	0,03%	903	0,6%	0,48
MONPANTERO	0	-100,0%	0,00%	750	1,1%	0,40
NOVALESA	2	-	0,02%	785	1,0%	0,42
PEROSA ARGENTINA	24	23,3%	0,23%	935	0,5%	0,50
PERRERO	12	-45,5%	0,12%	807	1,0%	0,43
PINASCA	17	125,1%	0,16%	875	0,7%	0,47
POMARETTO	6	-25,0%	0,05%	917	0,7%	0,49
PORTE	3	-40,0%	0,03%	832	0,8%	0,44
PRAMOLLO	5	-21,1%	0,05%	719	1,3%	0,38
PRAROSTINO	4	16,7%	0,03%	790	1,1%	0,42
RORA`	5	-50,0%	0,05%	783	1,3%	0,42
ROURE	8	50,0%	0,07%	800	1,1%	0,43
SALBERTRAND	5	8,7%	0,05%	1.075	0,5%	0,57
SALZA DI PINEROLO	1	-50,0%	0,01%	689	1,3%	0,37
SAN GERMANO CHISONE	10	11,1%	0,10%	805	0,8%	0,43
TORRE PELLICE	29	-8,4%	0,28%	944	-0,9%	0,50
USSEAUX	10	42,9%	0,10%	903	0,7%	0,48
VENAUS	1	-91,7%	0,01%	865	0,6%	0,46
VILLAR PELLICE	10	21,5%	0,10%	865	0,7%	0,46
ZONE MONTANE OVEST	289	-5,1%	2,77%	874	0,8%	0,47

4 Mercato del comune di Torino

Nella tabella sotto riportata è inquadrato il comune di Torino fra le 8 maggiori città italiane. Il capoluogo rappresenta il 6,7% della quota di NTN di tutti i capoluoghi d'Italia.

Tabella 16: NTN e variazioni dei principali capoluoghi

Principali Capoluoghi	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN capoluoghi
Bologna	1.832	-3,3%	2,7%
Firenze	1.696	-8,0%	2,5%
Genova	2.365	-13,6%	3,5%
Milano	7.674	-3,3%	11,4%
Napoli	3.226	7,9%	4,8%
Palermo	1.877	-9,5%	2,8%
Roma	12.124	-8,8%	17,9%
Torino	4.560	-7,3%	6,7%
Principali capoluoghi	35.354	-6,1%	52,3%
Italia capoluoghi	67.606	-8,5%	100,0%

Il mercato immobiliare torinese nel I semestre 2013 dimostra una diminuzione di NTN meno elevata del semestre precedente al pari a quello delle altre città. Si è, infatti, registrato un numero di transazioni (NTN) complessive pari a 4.560 con un decremento pari a circa il -7,3% (Tabella 16) che indica una fase negativa meno accentuata.

La città di Torino città, è stata suddivisa in 40 zone omogenee al fine di agevolare la rilevazione delle quotazioni di mercato per le diverse tipologie immobiliari della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zone OMI), raggruppabili in 4 fasce. A causa del disallineamento dei due sistemi cartografici del catasto di Torino, non è ancora possibile individuare con precisione lo stock di immobili e il numero di transazioni nelle singole zone. E' però possibile osservare le quotazioni di riferimento delle abitazioni tra le diverse zone, riportata nella tabella 18, e visualizzare i differenziali delle quotazioni di zona nella figura 9. Le quotazioni rilevate per le abitazioni appartenenti alle zone di Torino denotano che la zona con apprezzamento più basso è stata ancora la D12 Rebaudengo, con differenziale rispetto alla media cittadina di 0,65. Insieme alla zona D12, si ritrovano le zone con le quotazioni storicamente più basse: D15 Barca-Bertolla, D11 Spina 4 Docks Dora e C9 Porta Palazzo con 0,67. Tra le quotazioni più elevate si confermano essere quelle relative alla zona centrale B1 Roma con un differenziale stabile rispetto alla media pari a 1,44, raggiunta a pari merito con la C1 Valentino, seguite dalla zona C12 Crimea con 1,41 e dalle zone B2 Carlo Emanuele II e C15 Duca d'Aosta con 1,35. Le zone centrali di pregio, ad eccezione quindi della B8 San Salvario, presentano differenziali superiori alla media cittadina. Si rileva nuovamente un aumento del differenziale tra le zone di pregio e quelle meno appetibili rispetto al II 2012 e si registrano diminuzioni percentuali dei valori diffuse con calo particolari in D11; contestualmente si registra anche un aumento delle quotazioni nella sola B4 Vinzaglio. Si ritiene utile puntualizzare che la variabilità dei differenziali è dovuta, oltre che alla effettiva variabilità dei valori delle singole zone, all'inserimento di nuove tipologie edilizie o a nuovi stati di conservazione; tale differenza rende quindi non pienamente confrontabili i dati tra un semestre ed il successivo.

Figura 8: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013

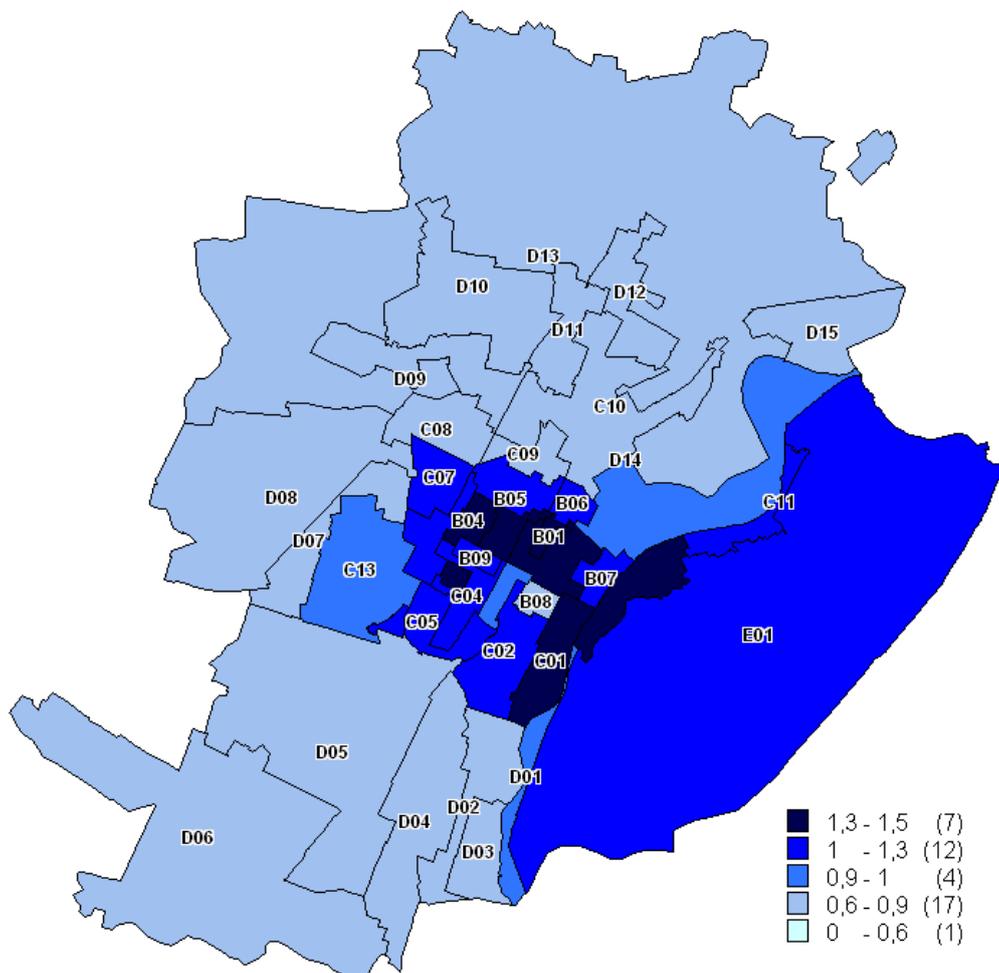
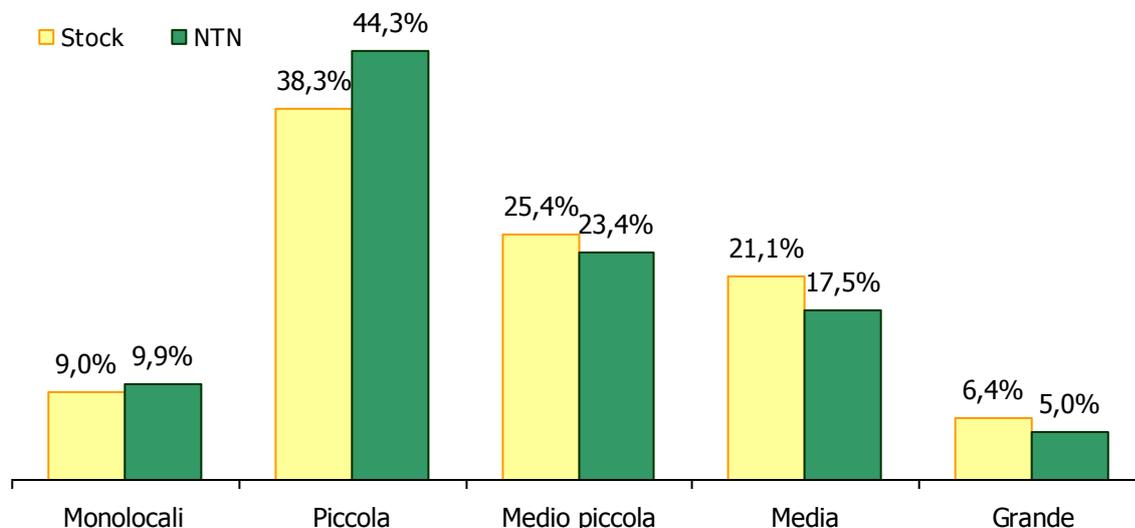


Tabella 17: Quotazioni medie, variazioni % e differenziale quotazioni –Torino

Zona OMI	Denominazione	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
B1	ROMA	3.767	-3,00%	1,44
B2	CARLO EMANUELE II	3.550	-5,71%	1,35
B3	SOLFERINO	3.417	-2,84%	1,30
B4	VINZAGLIO	3.467	1,96%	1,32
B5	GARIBALDI	3.067	-2,65%	1,17
B6	CASTELLO	3.175	-3,05%	1,21
B7	ROCCA	3.163	-3,07%	1,21
B8	SAN SALVARIO	1.925	-3,14%	0,73
B9	STATI UNITI	3.225	-3,01%	1,23
C1	VALENTINO	3.788	-3,50%	1,44
C2	DANTE	2.863	-2,97%	1,09
C3	SAN SECONDO	2.613	-1,65%	1,00
C4	GALILEO FERRARIS	3.150	-5,08%	1,20
C5	DE GASPERI	2.825	-1,09%	1,08
C6	POLITECNICO	2.950	-3,28%	1,13
C7	DUCHESSA JOLANDA	2.681	-3,16%	1,02
C8	SAN DONATO	2.142	-3,02%	0,82
C9	PORTA PALAZZO	1.750	-3,45%	0,67
C10	PALERMO	1.950	-7,14%	0,74
C11	MICHELOTTI	3.038	-2,41%	1,16
C12	CRIMEA	3.688	-1,99%	1,41
C13	SAN PAOLO	2.400	-4,32%	0,92
C14	SPINA 1 MARMOLADA	3.000	-3,23%	1,14
C15	DUCA D AOSTA	3.533	-1,40%	1,35
D1	ZARA	2.538	-2,17%	0,97
D2	CARDUCCI	1.875	-1,96%	0,72
D3	UNITA D ITALIA	2.292	-8,03%	0,87
D4	LINGOTTO	2.050	-3,15%	0,78
D5	SANTA RITA MIRAFIORI	2.138	-2,47%	0,82
D6	MIRAFIORI SUD	1.850	-1,00%	0,71
D7	POZZO STRADA	2.350	-5,69%	0,90
D8	AERONAUTICA PARELLA	2.117	-1,93%	0,81
D9	SPINA 3 EUROTORINO	2.200	-3,30%	0,84
D10	MADONNA DI CAMPAGNA	1.894	-5,61%	0,72
D11	SPINA 4 DOCKS DORA	1.750	-13,58%	0,67
D12	REBAUDENGO	1.700	-2,86%	0,65
D13	CORONA NORD OVEST	1.888	-0,66%	0,72
D14	VANCHIGLIA	2.531	-3,57%	0,97
D15	BARCA BERTOLLA	1.750	-2,10%	0,67
E1	COLLINA	2.844	-6,76%	1,08
Torino		2.622	-3,35%	1,00



Figura 9: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Torino



Dall'analisi delle classi dimensionali di immobili residenziali dello stock e del compravenduto in Torino, rappresentate nella figura 19, si evince che la maggior parte di unità immobiliari è ricompresa nella categoria piccola, seguita dalle categorie medio piccola e media e come prevedibile la dimensione ancora più compravenduta e quindi più adatta ad investimento rimane la categoria dei piccoli alloggi, comprendenti immobili tra i 2,5 ed i 4 vani catastali. Considerato che il vano medio catastale per la città di Torino corrisponde a 19,7 m² e per la provincia 21,3 m², si tratta di immobili ricompresi tra circa 50 ed 80 m².

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 Torino.....	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	8
Figura 8: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013	19
Figura 9: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Torino.....	21

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 Area Sciistica	10
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Bassa Val Di Susa.....	10
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Canavese	11
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Nord	12
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Ovest	13
Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Sud.....	13
Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Eporediese	14
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pinerolese	15
Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Val Sangone.....	15
Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona Collinare	16
Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zone Montane Nord.....	16
Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zone Montane Ovest	17
Tabella 16: NTN e variazioni dei principali capoluoghi	18
Tabella 18: Quotazioni medie, variazioni % e differenziale quotazioni –Torino.....	20