

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2013

Settore residenziale

MANTOVA

a cura dell'Ufficio Provinciale di MANTOVA

Maurizio Rei (referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2013

Provincia di **MANTOVA** - Settore residenziale

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

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

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

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.omise@agenziaentrate.it

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

Indice

1	Introduzione.....	1
2	Mercato regionale	2
3	Mercato provinciale - Mantova	7
4	Mercato del comune di Mantova	18
5	Note metodologiche	23

1 Introduzione

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

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

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

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

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

2 Mercato regionale

In questa prima parte la nota territoriale analizza il mercato immobiliare residenziale della Lombardia che, detenendo una quota del 20% di NTN, si pone al primo posto in Italia per volume di compravendita delle abitazioni. Di seguito, sono state pubblicate le tabelle che riportano i dati maggiormente indicativi per l'analisi della situazione immobiliare residenziale lombarda; tra gli indicatori troviamo l'NTN, la quotazione media e l'indice d'incremento del valore residenziale dal I semestre 2004 riferiti alle province, ai capoluoghi e ai non capoluoghi.

Dall'analisi di questi dati emerge che la fase di forte calo che si era rilevata nello stesso periodo dello scorso anno sia stata sicuramente ridimensionata a un -4,2 %.

Il calo è stato contenuto entro il 10% nelle province di Lecco -4,5%, Lodi -6,9%, Bergamo -7,8%, Brescia -8,4%, Cremona -8,9%, Como -9,4% e Mantova -9,5% mentre è in doppia cifra nelle sole province di Monza (-13,3%), Pavia (-13,3%) e Varese (-10,4%). In controtendenza il dato che si riferisce alle province di Milano (+5,4%) e di Sondrio (+2,1%) che hanno mantenuto il segnale di ripresa del NTN (Tabella 1).

La quotazione media rilevata nel II semestre 2013 è di 1.578 €/m², in calo limitato al solo 0,4% rispetto la quotazione media del semestre precedente (-0,4%) (Tabella 2). Cali di quotazione contenuti entro lo 0,7% per le province di Cremona (-0,3% a 903 €/m²), Monza (-0,4% a 1540 €/m²), Sondrio (-0,4% a 1.496 €/m²), Pavia (-0,5% a 1.203 €/m²), Milano (-0,6% a 2.184 €/m²) e Varese (-0,7% a 1135 €/m²). Più consistenti le flessioni di mercato nelle province di Mantova (-5,5% a 787 €/m²) e Lodi (-4% a 1.110 €/m²). In controtendenza e pertanto in aumento le quotazioni della provincia di Lecco (+2,5% a 1.250 €/m²) e, seppur più contenuto, nelle province di Brescia (+0,4% a 1555 €/m²), Bergamo (+0,2% a 1.209 €/m²) e Como (+0,1% a 1.521 €/m²)

Tra le province, Milano con 2.184 €/m² è la provincia con la quotazione media più elevata, seguono Brescia con 1.555 €/m², Monza con 1.540 €/m² e Como con 1.521 €/m²; Mantova è la provincia lombarda con le abitazioni meno 'care' a 787 €/m².

Analizzando il dato dei capoluoghi, Milano con 2.956 €/m² è la città con la quotazione media più elevata, quindi Como con 2.332 €/m², Monza con 2.161 €/m² e, a scalare, tutti gli altri capoluoghi sino a Cremona con 1.248 €/m² e Mantova a 1.029 €/m².

L'analisi del numero delle transazioni nei capoluoghi rileva come la tendenza del dato medio regionale (-2,2%) sia inferiore rispetto quello medio nazionale (-6,7%). Il trend in calo nei capoluoghi lombardi si è fatto maggiormente sentire a Cremona (-17,3%), Brescia (-17%), Varese (-15,9%), Bergamo (-15,6%) e Lodi (-14,7%), mentre a Como, Monza, Lecco e Mantova il dato, seppur negativo, è stato più contenuto. In controtendenza le variazioni nei soli capoluoghi di Milano (+3,4%), Pavia (+3,2%) e Sondrio (+1%) (Tabella 3).



Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Italia
Bergamo	4.286	-7,8%	2,12%	467	-17,1%	0,71%	3.819	-6,5%	2,80%
Brescia	4.446	-8,4%	2,20%	654	-17,9%	1,00%	3.791	-6,5%	2,78%
Como	2.254	-9,4%	1,12%	273	-11,9%	0,42%	1.981	-9,1%	1,45%
Cremona	1.226	-8,9%	0,61%	323	2,9%	0,49%	903	-12,5%	0,66%
Lecco	1.285	-4,5%	0,64%	164	-15,5%	0,25%	1.121	-2,7%	0,82%
Lodi	790	-6,9%	0,39%	175	-4,2%	0,27%	615	-7,6%	0,45%
Mantova	1.204	-9,5%	0,60%	165	-4,6%	0,25%	1.038	-10,3%	0,76%
Milano	15.636	5,4%	7,74%	7.464	11,3%	11,36%	8.172	0,5%	6,00%
Monza	3.203	-13,3%	1,59%	482	-5,7%	0,73%	2.721	-14,6%	2,00%
Pavia	1.941	-13,3%	0,96%	403	8,4%	0,61%	1.538	-17,7%	1,13%
Sondrio	730	2,1%	0,36%	94	9,6%	0,14%	637	1,1%	0,47%
Varese	3.456	-10,4%	1,71%	279	-7,1%	0,42%	3.177	-10,7%	2,33%
Totale Lombardia	40.455	-4,2%	20,04%	10.461	4,6%	15,92%	29.994	-6,9%	22,03%
Totale Italia	201.895	-6,7%	100%	65.728	-4,7%	100%	136.167	-7,6%	100%

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

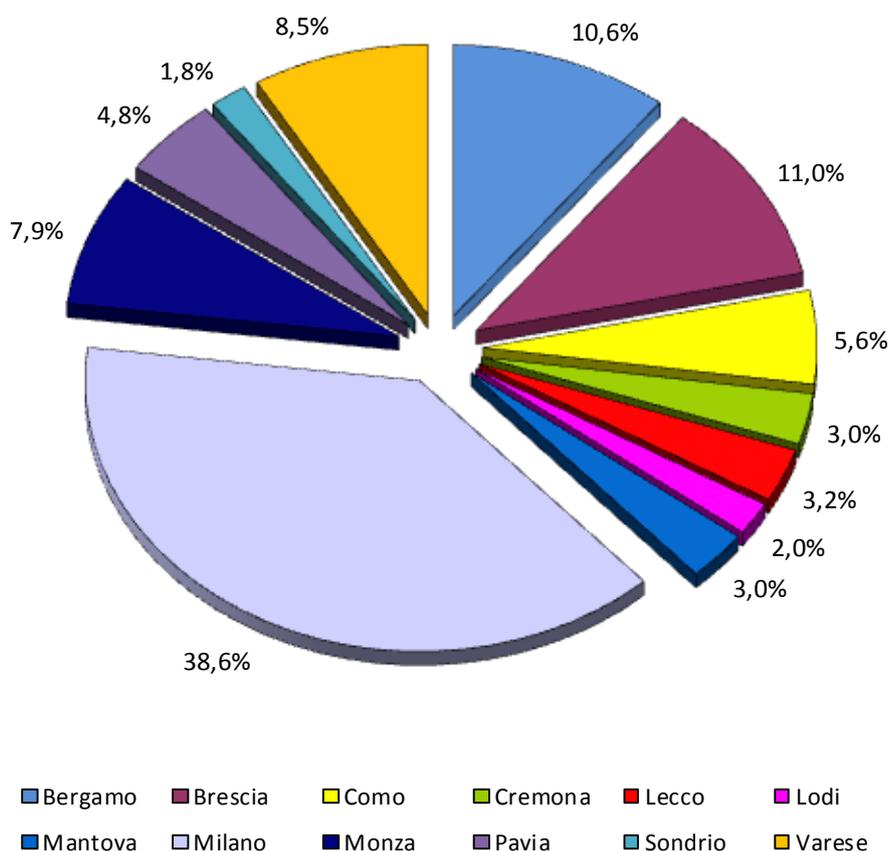
Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)
Bergamo	1.209	0,2%	90,72	1.813	-0,3%	108,90	1.137	0,3%	87,93
Brescia	1.555	0,4%	121,41	2.068	1,6%	112,30	1.466	0,1%	123,88
Como	1.521	0,1%	96,95	2.332	0,0%	91,06	1.394	0,1%	98,62
Cremona	903	-0,3%	95,14	1.248	-0,9%	90,25	807	-0,1%	97,43
Lecco	1.250	2,5%	116,83	1.521	-3,8%	113,10	1.211	3,7%	117,54
Lodi	1.110	-4,0%	92,14	1.465	-5,1%	91,59	1.017	-3,5%	92,34
Mantova	787	-5,5%	68,75	1.029	-3,8%	83,65	746	-5,8%	66,02
Milano	2.184	-0,6%	112,20	2.956	-0,5%	109,57	1.520	-0,6%	116,88
Monza	1.540	-0,4%	112,51	2.161	-1,1%	114,82	1.429	-0,2%	111,91
Pavia	1.203	-0,5%	132,09	1.845	2,2%	143,23	1.096	-1,2%	129,27
Sondrio	1.496	-0,4%	143,81	1.478	0,4%	102,07	1.497	-0,4%	148,95
Varese	1.135	-0,7%	88,06	1.424	-0,8%	89,35	1.105	-0,7%	87,89
Totale Lombardia	1.578	-0,4%	107,70	2.520	-0,4%	108,18	1.304	-0,4%	107,44

Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013
Bergamo	8.734	-9,5%	1,40%	1.006	-15,6%	1,52%	7.728	-8,6%	1,39%
Brescia	8.786	-11,3%	1,25%	1.379	-17,0%	1,32%	7.407	-10,1%	1,23%
Como	4.639	-11,5%	1,33%	625	-11,1%	1,32%	4.015	-11,5%	1,33%
Cremona	2.492	-15,3%	1,33%	624	-17,3%	1,53%	1.868	-14,7%	1,28%
Lecco	2.559	-11,2%	1,24%	370	-8,8%	1,40%	2.189	-11,6%	1,21%
Lodi	1.632	-11,4%	1,39%	346	-14,7%	1,42%	1.286	-10,5%	1,38%
Mantova	2.421	-6,5%	1,18%	363	-5,7%	1,23%	2.059	-6,6%	1,17%
Milano	31.443	-3,0%	1,83%	15.140	3,4%	1,91%	16.303	-8,3%	1,76%
Monza	6.476	-17,3%	1,60%	1.006	-10,8%	1,64%	5.471	-18,4%	1,59%
Pavia	4.048	-12,2%	1,26%	820	3,2%	1,79%	3.227	-15,4%	1,17%
Sondrio	1.408	-7,2%	0,81%	183	1,0%	1,34%	1.226	-8,4%	0,77%
Varese	6.875	-13,5%	1,43%	546	-15,9%	1,21%	6.329	-13,2%	1,45%
Totale Lombardia	81.514	-8,8%	1,48%	22.408	-2,2%	1,72%	60.112	-11,1%	1,41%
Totale Italia	406.928	-9,2%	1,20%	134.542	-6,7%	1,45%	272.386	-10,5%	1,10%

Analizzando le variazioni percentuali del NTN con riferimento ai comuni “non capoluoghi” si rileva un calo dell’11,1%, in linea col valore nazionale (-10,5%). Le contrazioni maggiori in termini di NTN si sono avute a Monza (-18,4%), Pavia (-15,4%), Cremona (-14,7%), Varese (-13,2%), Lecco (-11,6%), Como (-11,5%), Lodi (-10,5%) e Brescia (-10,1%); nelle altre province la perdita nei “non capoluoghi” è stata comunque contenuta al disotto del 10% con il valore minimo a Mantova (-6,6%) (Tabella 3).

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2013 per provincia



Il mercato regionale lombardo delle abitazioni vede sempre la provincia di Milano detenere il maggiore peso in termini di transazioni effettuate che, nel II semestre 2013, è stato pari al 38,6%, a seguire Brescia (11%), Bergamo (10,6%), Varese (8,5%) e via via a chiudere sino a Lodi (-2%) e Sondrio (-1,8%) (Figura 1).

I grafici polari nelle figure che seguono consentono, leggendo i valori su ogni raggio, il confronto tra l'IMI nazionale e regionale e l'IMI delle singole province della Lombardia per i soli capoluoghi (Figura 2) e per i comuni non capoluogo (Figura 3).

Figura 2: IMI 2013 - capoluoghi

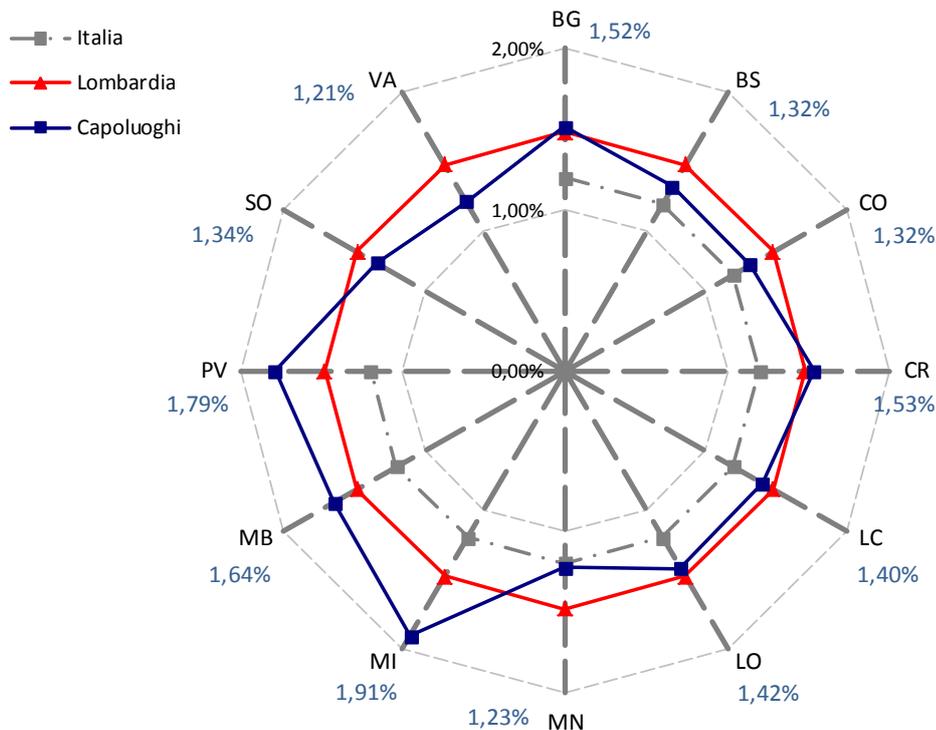
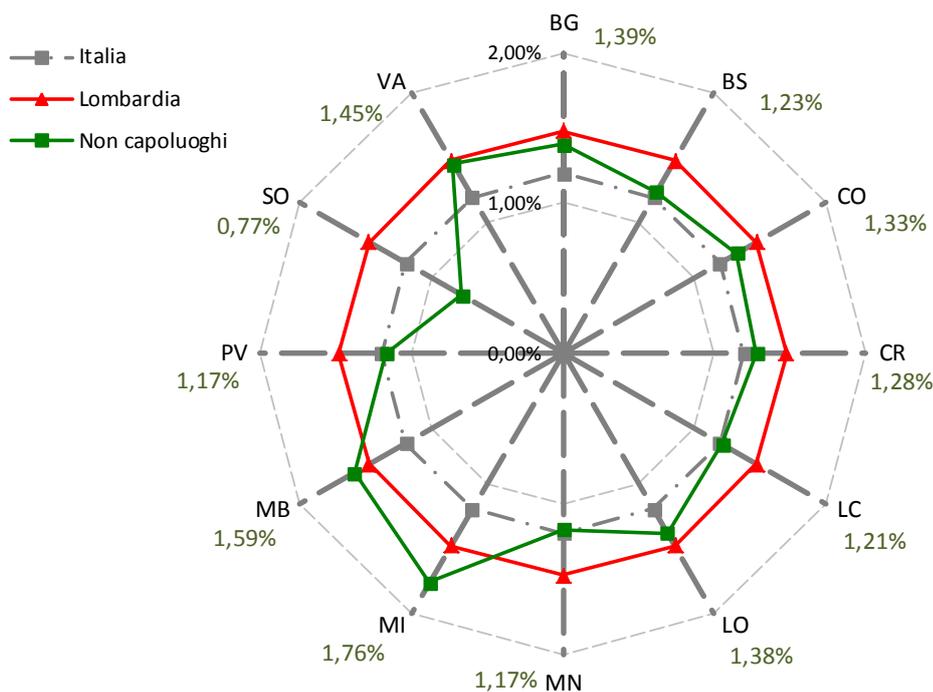


Figura 3: IMI 2013 - non capoluoghi



L'andamento dell'indice NTN, rappresentato nel grafico sottostante (Figura 4), mostra un mercato residenziale lombardo che, con inizio dal I semestre 2004, dopo aver raggiunto il suo picco nel I semestre 2006 evidenzia un calo che si è protratto sino al II semestre 2009. Dal I semestre 2010 al II semestre 2011 l'andamento mostra un periodo di "parziale stabilità" fino al crollo del I e II semestre 2012; il grafico evidenzia, infatti, cali generalizzati sia a livello di regione, di capoluoghi e di non capoluoghi.

Per quanto riguarda la dinamicità del mercato immobiliare (IMI), i dati attuali sono molto lontani dai picchi riscontrati nel 2005. Il mercato negli ultimi anni si è assestato su valori d'intensità ridotta fino all'attuale valore medio regionale dell'1,48%, perdendo, a livello regionale, il 2,3% rispetto al dato del 2005 (Figura 5).

Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

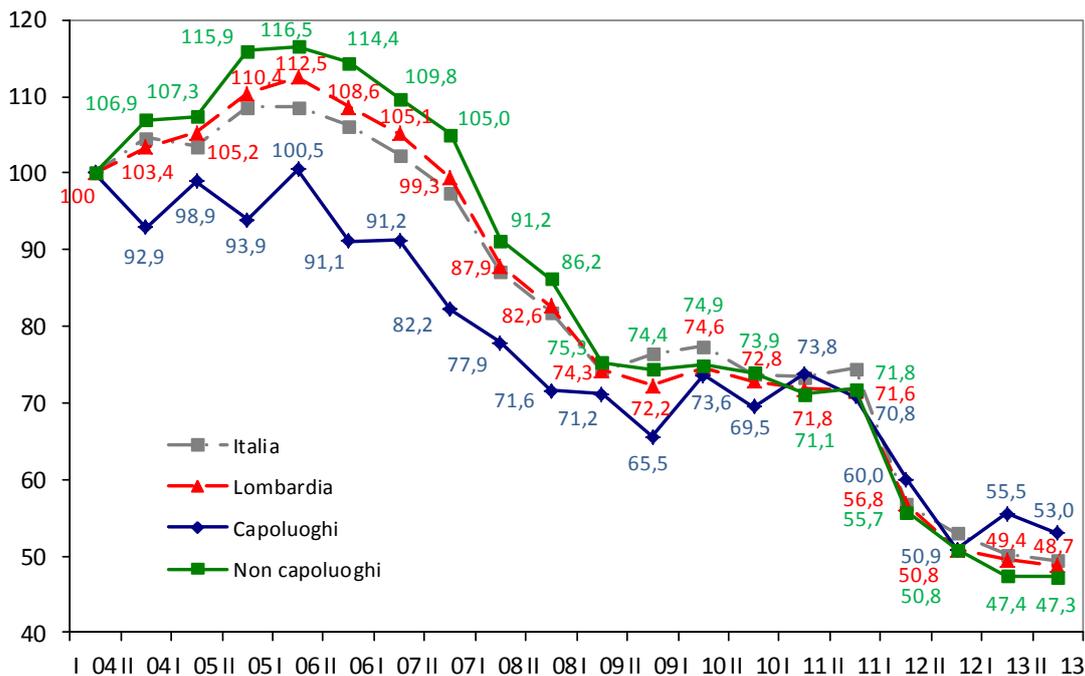
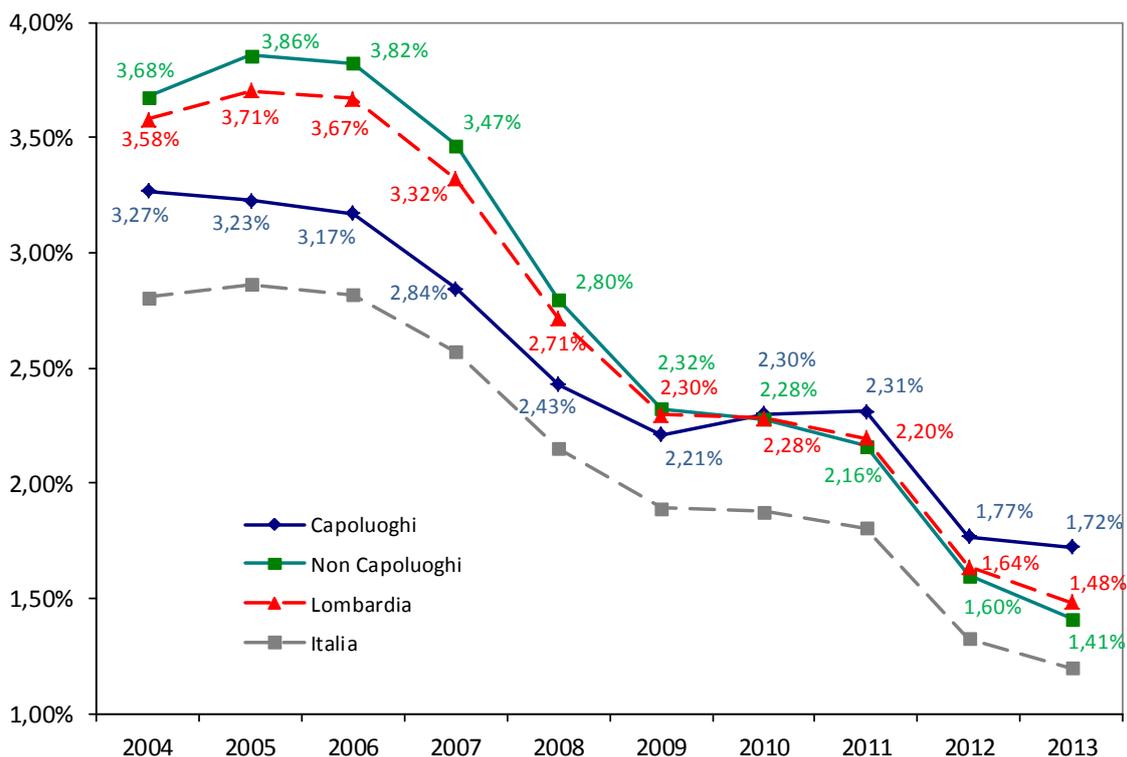


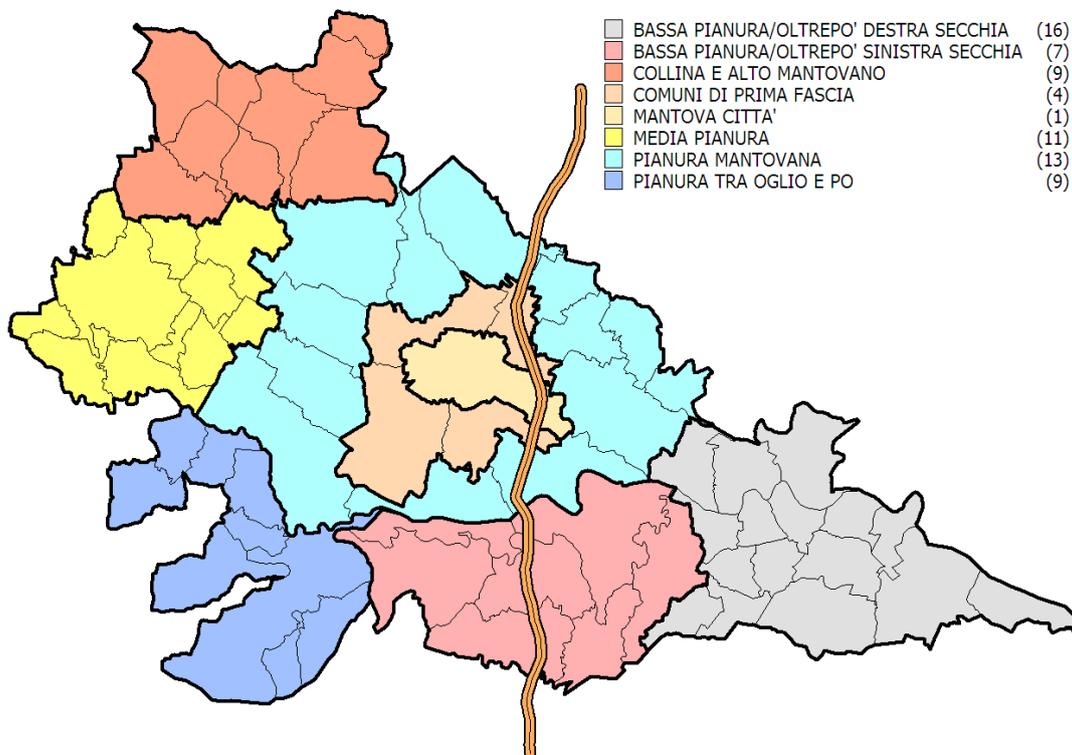
Figura 5: IMI 2004-2013 - capoluoghi e non capoluoghi



3 Mercato provinciale - Mantova

In questo paragrafo sono analizzati i dati riguardanti il territorio provinciale che con 1.204 NTN rappresenta lo 0,6% dell'intero territorio nazionale (Tabella 1). Per rendere più comprensivi i dati rilevati, la provincia è stata suddivisa in 8 macroaree così come graficamente individuate nella Figura 6: *Mantova Città* (comune capoluogo), *Comuni di prima fascia*, *Pianura mantovana*, *Collina e Alto mantovano*, *Media pianura*, *Pianura tra Oglio e Po*, *Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia*, *Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia*; i criteri di raggruppamento dei comuni sono stati prevalentemente guidati dalla presenza d'importanti elementi geo-morfologici naturali (fiumi Po, Oglio, Secchia e colline moreniche) e dalle influenze socio-economiche delle aree territoriali limitrofe.

Figura 6: Macroaree provinciali Mantova



La Tabella 4 sottostante riporta le informazioni aggregate riferite al numero di transazioni normalizzate (NTN) e alle quotazioni medie delle abitazioni che sono state riscontrate in ognuna delle otto macrozone per il periodo corrispondente al II semestre 2013. A livello provinciale il dato complessivo del NTN mette in risalto una contrazione del 9,5% rispetto l'omologo semestre dell'anno precedente evidenziando, contestualmente, un calo maggiore rispetto quello riscontrato per l'intera regione Lombardia e quantificato in un -4,2% (Tabella 1). A livello di macroaree le flessioni maggiori per numero di transazioni normalizzate si sono evidenziate nella macroarea *Media pianura* (-23,5%), *Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia* (-18,8%) e *Pianura tra Oglio e Po* (-15,8%) mentre è più contenuta nelle macroaree *Comuni di prima fascia* (-9,2%), *Pianura mantovana* (-9%), *Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia* (-7,6%) e *Mantova città* (-4,6%). In controtendenza la macroarea *Collina e Alto mantovano* che con un NTN pari a 188 ha segnato un incremento dello 0,4% rispetto l'omologo semestre del 2012. Questo calo generalizzato del numero di transazioni ha influito anche sulla quotazione media provinciale che, rispetto quella del I semestre 2013, ha evidenziato una flessione del 5,5% assestandosi a 787 €/m²; il massimo delle quotazioni medie del II semestre 2013 è stato rilevato in *Mantova Città* con 1029 €/m² (-3,8%), il minimo è stato rilevato nella *Media pianura* con 681 €/m² (-5,0%).



Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)
Mantova città	165	-4,6%	13,73%	1.029	-3,8%	83,6
Comuni di prima fascia	218	-9,2%	18,09%	811	-8,8%	65,8
Pianura mantovana	210	-9,0%	17,48%	713	-4,9%	65,8
Collina e Alto mantovano	188	0,4%	15,59%	811	-5,2%	71,0
Media pianura	70	-23,5%	5,80%	681	-5,0%	81,3
Pianura tra Oglio e Po	112	-15,8%	9,29%	765	-4,5%	64,2
Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia	143	-7,6%	11,88%	728	-7,3%	61,8
Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia	98	-18,8%	8,13%	688	-4,5%	58,8
Mantova	1.204	-9,5%	100,00%	787	-5,5%	68,7

L'indicatore di Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), che misura la dinamicità del mercato, è inferiore rispetto la media regionale con valori rispettivamente di 1,18% per la provincia di Mantova e 1,48% per la Lombardia (Tabella 3); ha i suoi valori massimi nella macroarea *Comuni di prima fascia* (1,71%), quali comuni dell'hinterland di Mantova, mentre i valori minimi si sono riscontrati nelle macroaree *Media pianura* (1,07%) e *Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia* (0,93%) zone prevalentemente dedicate alle attività agricole (Tabella 5).

Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013
Mantova città	165	-4,6%	1,23%
Comuni di prima fascia	218	-9,2%	1,71%
Pianura mantovana	210	-9,0%	1,17%
Collina e Alto mantovano	188	0,4%	1,10%
Media pianura	70	-23,5%	1,07%
Pianura tra Oglio e Po	112	-15,8%	1,11%
Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia	143	-7,6%	1,09%
Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia	98	-18,8%	0,93%
Mantova	1.204	-9,5%	1,18%

Nella Tabella 5 sono riassunti, con riferimento alle varie macroaree provinciali, i dati che si riferiscono all'anno 2013 del NTN, il raffronto con il NTN dell'anno precedente e l'IMI. Il dato che risalta maggiormente è quello del NTN nella macroarea *Collina e Alto mantovano* che, al contrario di tutte le altre macroaree, è positivo (+0,4%). Il NTN nell'anno 2013, seppur ancora in calo a livello provinciale (-9,5%), rappresenta una decisa attenuazione rispetto il crollo evidenziato nell'anno 2012 dove la variazione rispetto l'anno precedente era stata del -32,4%. Per quanto riguarda le altre macroaree, seppur tutte in calo rispetto l'anno 2012, si può rilevare una complessiva attenuazione del valore negativo rispetto l'anno precedente; *Mantova città* a -4,6% (-48,8% l'anno precedente), *Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia* -7,6% (-28,1% nel 2012), *Pianura mantovana* -9% (contro -29,4% dell'anno scorso), *Comuni di prima fascia* -9,2% (-25,8% nel 2012), *Pianura tra Oglio e Po* -15,8% (-33,9% nel 2012), *Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia* -18,8% (-17,3% nel 2012) e *Media Pianura* -23,5% (contro -22,6% dell'anno precedente).

Il grafico di Figura 7, che riporta l'andamento dal I semestre 2004 dell'indice semestrale del NTN, evidenzia come il mercato degli immobili dell'intera provincia sia tendenzialmente in calo con le eccezioni del II semestre 2006 e del I semestre 2010 in controtendenza per il solo capoluogo. Sempre nel grafico di Figura 7 si può inoltre vedere l'andamento delle quotazioni immobiliari dal I semestre 2004; dal continuo incremento dei valori (sia per la città di Mantova che per il resto dei comuni della provincia) nel periodo

compreso tra il 2004 e il I semestre 2008, all'inversione di tendenza del periodo successivo che ha causato, sino al II semestre 2012, un generalizzato calo degli stessi valori.

Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

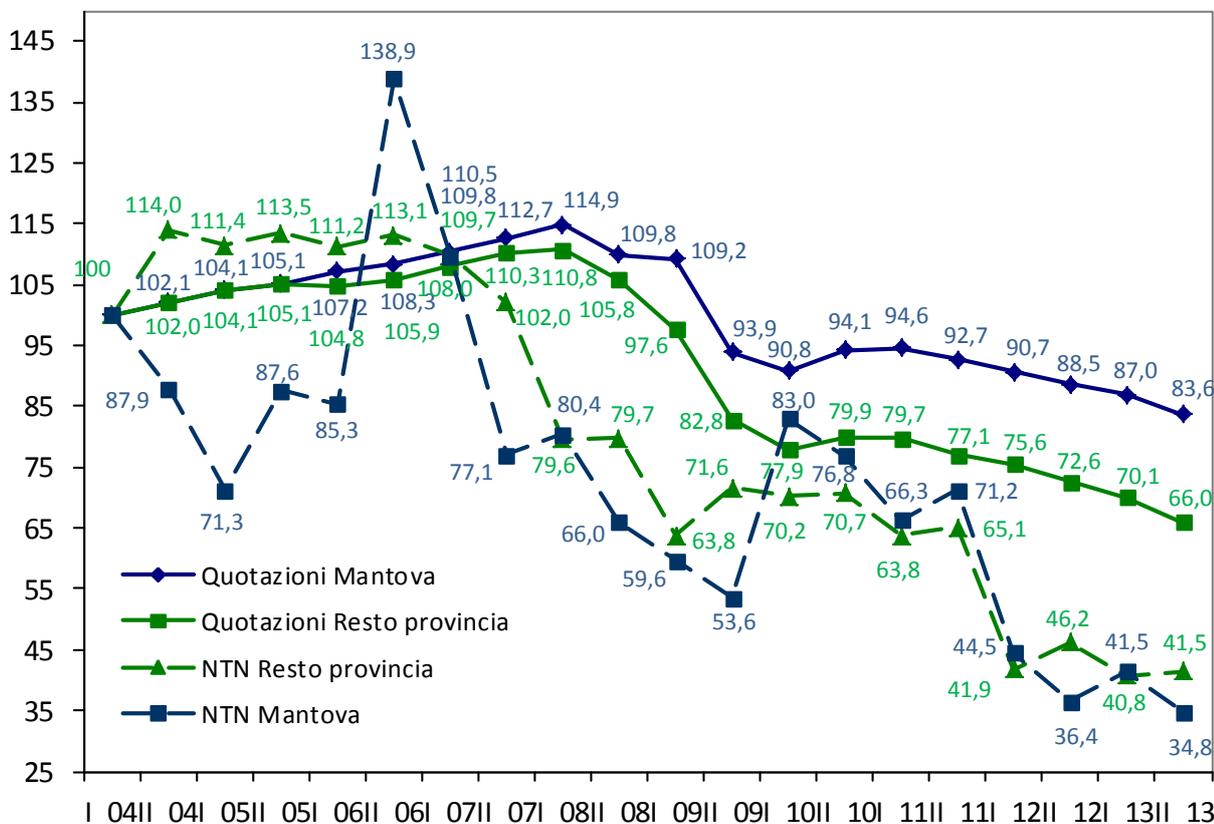
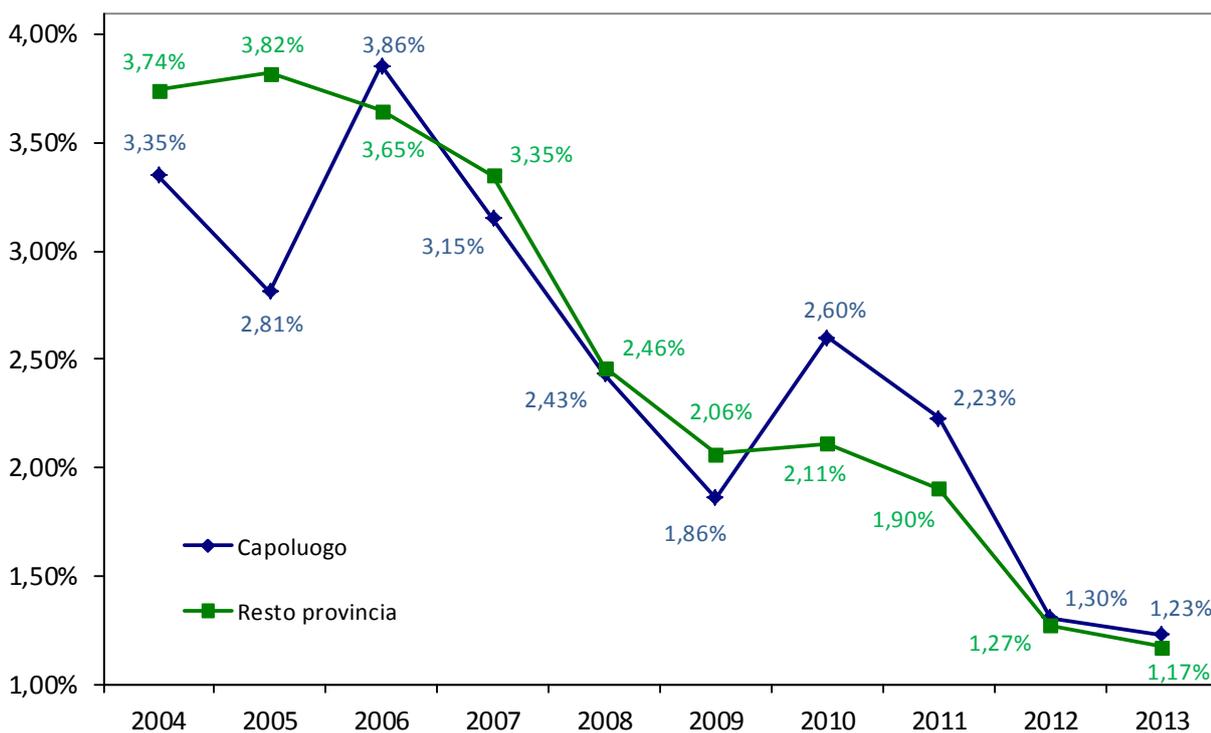


Figura 8: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia





La Figura 8 mette in risalto la costante diminuzione della dinamicità del mercato immobiliare nella provincia dall'anno 2004; dinamicità che, pur se in termini differenti, è riproposta in calo anche per il solo capoluogo. Le successive Figure (Figura 9, Figura 10) mostrano invece rispettivamente la distribuzione del numero delle transazioni normalizzate (NTN) e l'intensità del mercato immobiliare (IMI) delle otto macroaree provinciali (Tabella 5).

Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali

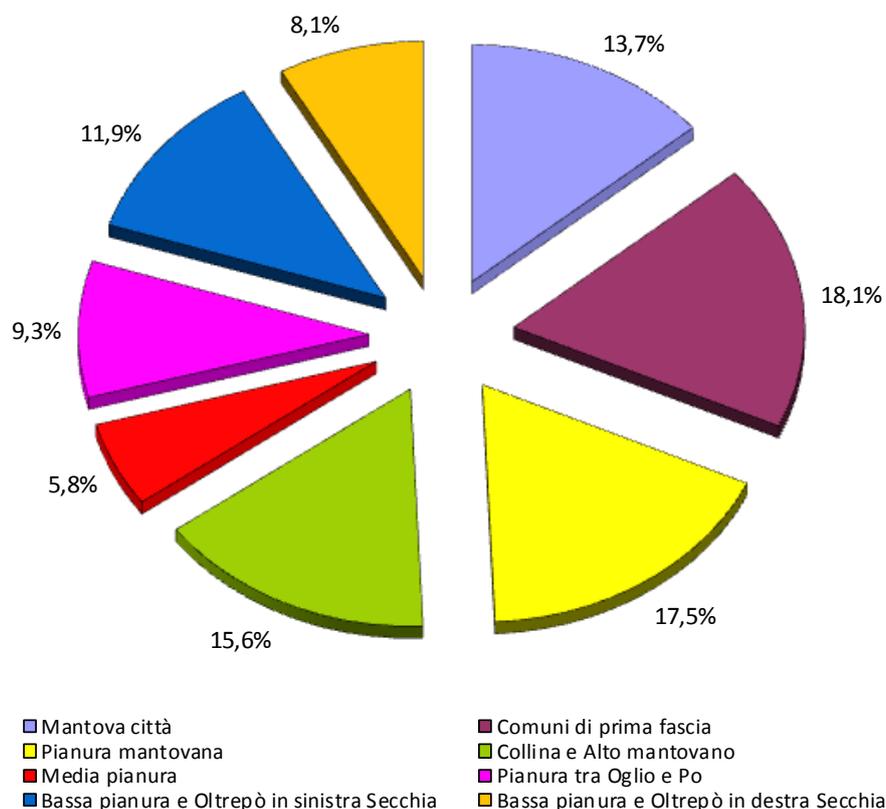
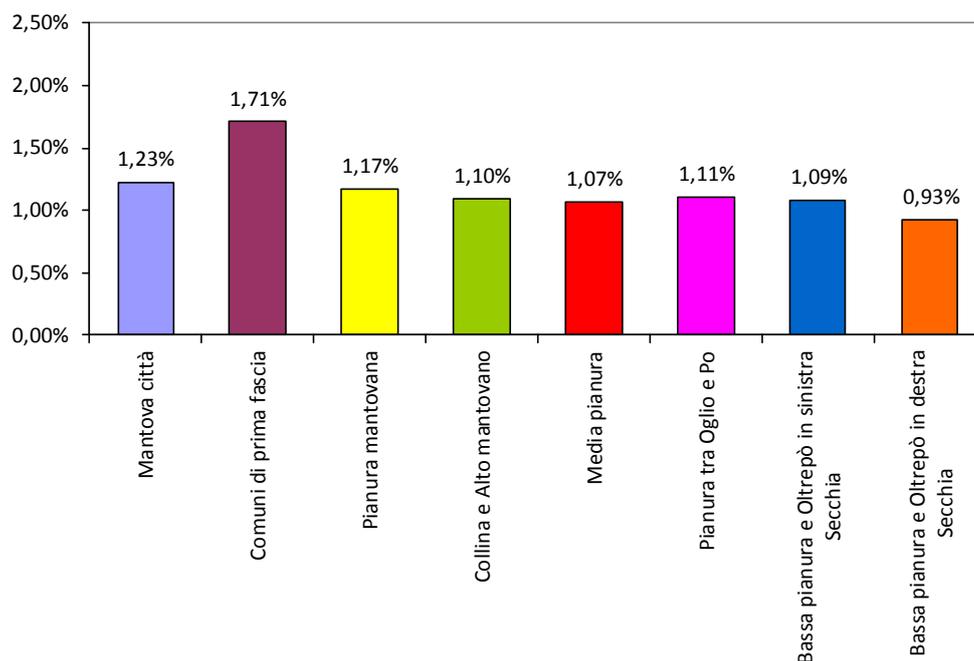


Figura 10: IMI 2013 per macroaree provinciali



Le mappe tematiche che seguono riportano, per ogni comune e con differenti livelli cromatici, informazioni specifiche che riguardano la rappresentazione della distribuzione preferenziale dei volumi di compravendita (NTN) della provincia di Mantova come evidenziato in rosa nella Figura 11, la rappresentazione dei differenziali delle quotazioni medie provinciali come evidenziato in azzurro nella Figura 12 e infine la rappresentazione della dinamicità dei mercati come evidenziato in verde nella Figura 13.

Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013

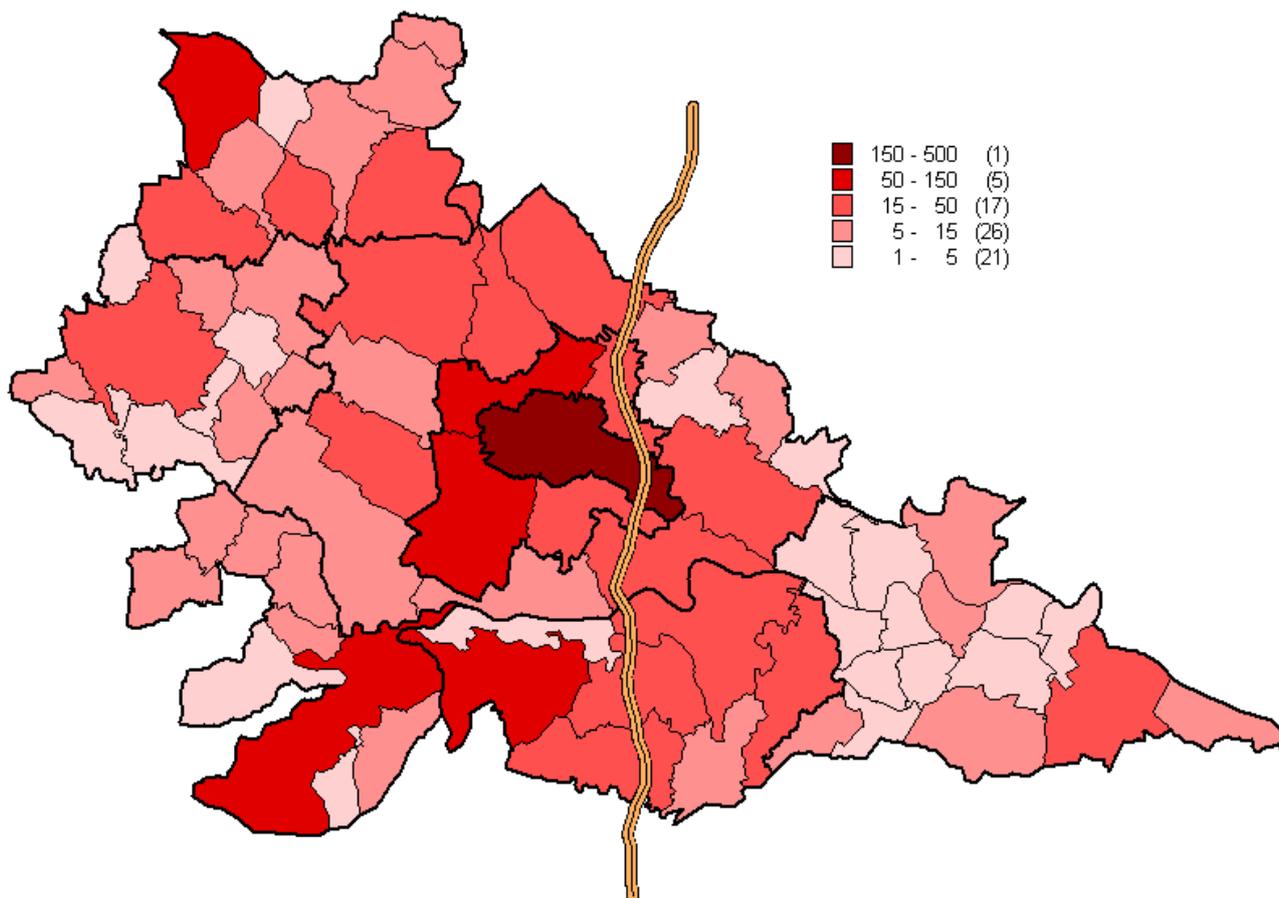




Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

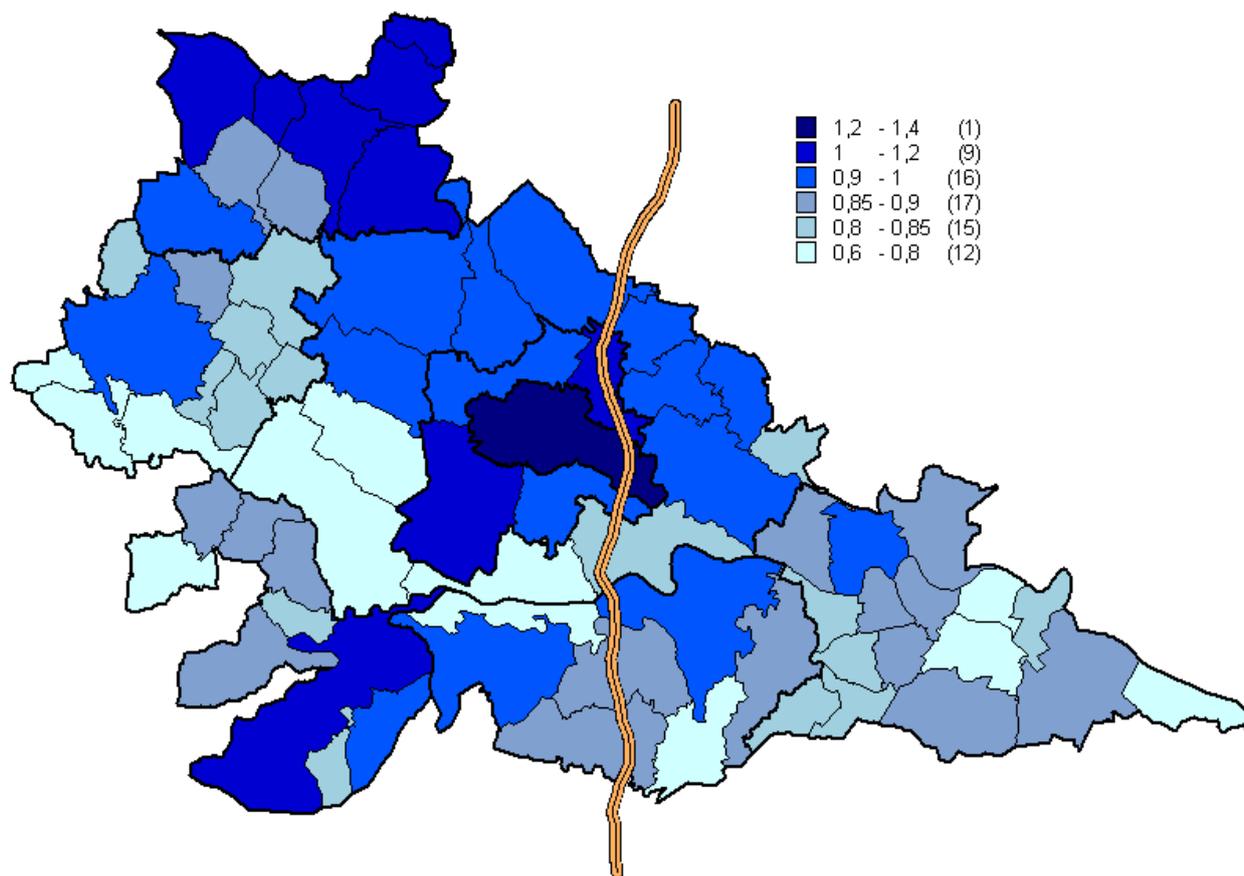
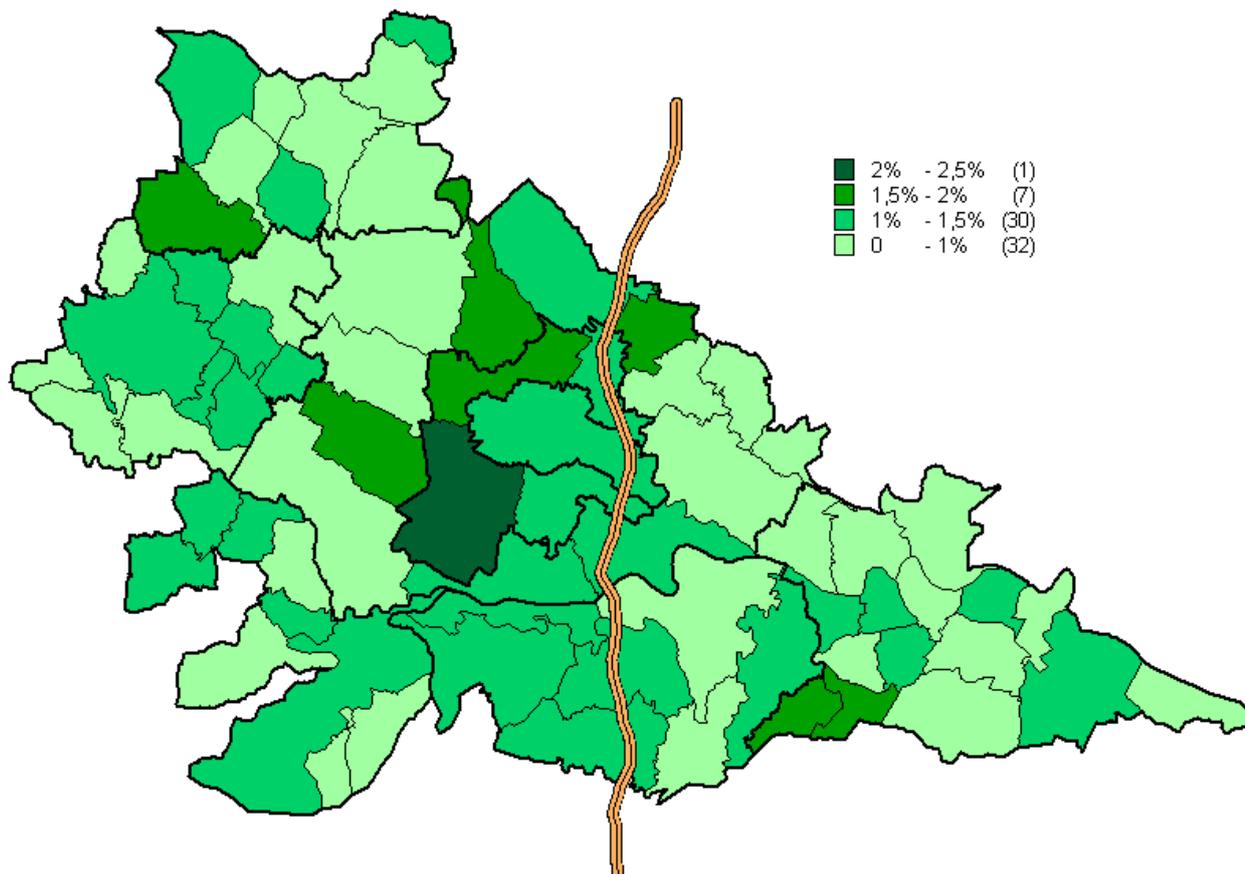


Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2013





Nelle successive tabelle (da Tabella 6 a Tabella 13) sono illustrate le informazioni, confrontate con il rispettivo dato aggregato, relative alle singole macroaree e ai comuni che le compongono.

Nella fattispecie, per ciascuna macrozona e per ogni singolo comune, si riportano i valori di NTN, IMI, quotazioni e relative variazioni percentuali. Per quanto concerne la variazione percentuale di quotazione tra il II semestre 2013 e il I semestre 2013, si riporta il dato per i comuni più importanti della provincia quale Mantova -3,8% (macrozona *Mantova città*), Curtatone -8,4%, Porto Mantovano -11%, Virgilio -9,3% e San Giorgio di Mantova -5,5% (macrozona *Comuni di prima fascia*), Castiglione delle Stiviere -7,1% (macrozona *Collina e Alto mantovano*), Viadana -5,4% (macrozona *Pianura tra Oglio e Po*) e Suzzara -8,3% (macrozona *Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia*).

Le riduzioni più accentuate delle quotazioni sono riferite, in particolare, a Borgoforte (-12,1%) per quanto riguarda la macrozona *Pianura Mantovana*, Moglia (-10,1%) e Motteggiana (-8,9%) per quanto riguarda la macrozona *Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia* e Borgofranco sul Po (-8,6%) per quanto riguarda la macrozona *Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia*.

Nessun comune della provincia presenta differenze positive rispetto la quotazione del I semestre 2013.

Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Mantova città

Comune	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Mantova città	165	-4,6%	13,73%	1,23%	1.029	-3,8%	1,31

Il capoluogo in questo semestre ha limitato le perdite sia in termini di NTN (-4,6%) che per quotazioni (-3,8% a 1.029 €/m²).

Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Comuni di prima fascia

Comune	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Curtatone	86	9,7%	7,11%	2,15%	883	-8,4%	1,12
Porto Mantovano	76	-17,7%	6,33%	1,92%	765	-11,0%	0,97
Virgilio	26	-19,8%	2,17%	1,33%	758	-9,3%	0,96
San Giorgio di Mantova	30	-18,4%	2,48%	1,16%	836	-5,5%	1,06
Comuni di prima fascia	218	-9,2%	18,09%	1,71%	811	-8,8%	1,03

Anche per la macroarea *Comuni di prima fascia*, come per la precedente, il trend è complessivamente negativo sia per quanto riguarda il numero delle transazioni (-9,2%) e sia per quanto riguarda la quotazione che, pur assestandosi sul valore medio di 811 €/m², perde l'8,8% rispetto il I semestre 2013. Il comune di Curtatone, che al contrario degli altri comuni ha un NTN in controtendenza rispetto il II semestre del 2012 (+9,7%), rispecchia nelle quotazioni il trend negativo della macrozona e della provincia con una quotazione che si assesta a 883 €/m², in calo dell'8,4% rispetto il I semestre del 2013. Dato negativo sia per NTN che per quotazioni anche negli comuni della macroarea. La macroarea risulta essere anche la più appetita a livello provinciale in quanto, come evidenziato dalla Tabella 5, presenta un indice medio IMI pari a 1,71%. che è il valore più elevato rispetto quello di tutte le altre macroaree.



Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pianura mantovana

Comune	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Bagnolo San Vito	20	9,3%	1,62%	1,28%	664	-6,6%	0,84
Bigarello	3	7,2%	0,24%	0,77%	730	-4,0%	0,93
Borgoforte	11	-11,1%	0,89%	1,34%	513	-12,1%	0,65
Castelbelforte	11	-8,3%	0,91%	1,58%	765	-4,7%	0,97
Castel d'Ario	12	-18,9%	1,01%	0,93%	791	-4,1%	1,00
Castellucchio	16	-17,2%	1,34%	1,72%	641	-3,2%	0,81
Goito	30	13,8%	2,49%	0,92%	775	-6,3%	0,98
Marcaria	10	-36,0%	0,80%	0,86%	588	-5,6%	0,75
Marmirolo	29	-25,4%	2,40%	1,64%	761	-4,7%	0,97
Rodigo	6	-71,0%	0,50%	0,91%	786	-0,8%	1,00
Roncoferraro	24	43,5%	1,97%	0,98%	756	-3,9%	0,96
Roverbella	37	32,1%	3,07%	1,44%	730	-4,3%	0,93
Villimpenta	3	-57,1%	0,25%	0,37%	672	-5,9%	0,85
Pianura mantovana	210	-9,0%	17,48%	1,17%	713	-4,9%	0,91

Nella macroarea *Pianura mantovana* il dato complessivo mantiene il trend negativo sia per quanto riguarda il NTN (in calo del 9%) e sia per quanto riguarda la quotazione media di 713 €/m² (in calo del 4,9% rispetto quella del I semestre 2013). Per quanto riguarda il NTN la macroarea presenta valori positivi in particolare per Goito (+13,8%), Roverbella (+32,1%), Roncoferraro (+43,5%), Bagnolo S. Vito (+9,3%) e Bigarello (+7,2%), mentre sono negativi negli altri comuni. Le quotazioni, al contrario, sono tutte col segno negativo con perdite contenute nella media della macroarea con le eccezioni di Rodigo (-0,8% a 786 €/m²) e Borgoforte (-12,1% a 513 €/m²). Quest'ultimo comune è anche quello che presenta la quotazione più bassa di tutta la provincia.

Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Collina e Alto mantovano

Comune	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Castel Goffredo	42	64,4%	3,51%	1,52%	736	-3,6%	0,94
Castiglione delle Stiviere	64	-8,1%	5,35%	1,13%	851	-7,1%	1,08
Cavriana	9	36,6%	0,78%	0,75%	821	-6,6%	1,04
Guidizzolo	18	25,0%	1,45%	1,03%	713	-7,6%	0,91
Medole	11	1,8%	0,94%	0,86%	718	-6,1%	0,91
Monzambano	10	58,0%	0,83%	0,88%	914	-1,6%	1,16
Ponti sul Mincio	11	162,5%	0,87%	1,26%	922	-1,6%	1,17
Solferino	4	-69,6%	0,29%	0,93%	821	-6,6%	1,04
Volta Mantovana	19	-49,4%	1,57%	0,90%	810	-1,8%	1,03
Collina e Alto mantovano	188	0,4%	15,59%	1,10%	811	-5,2%	1,03

La *Collina e Alto mantovano* è l'unica, tra le macroaree della provincia, ad avere un valore medio di NTN positivo anche se con incremento minimo rispetto il dato del semestre precedente (+0,4%). In particolare è risultato positivo per Castel Goffredo (+64,4%), Guidizzolo (+25%), Cavriana, Medole, Monzambano e Ponti sul Mincio; dato negativo per Castiglione d/S. (-8,1%), Volta Mantovana (-49,4%) e Solferino. Le quotazioni sono tutte in calo e nella media della macroarea con le eccezioni di Monzambano e Ponti s/M. (-1,6%



rispettivamente a 914 e 922 €/m²), Volta Mantovana (-1,8% a 810 €/m²), Guidizzolo (-7,6% a 713 €/m²) e Castiglione (-7,1% a 851 €/m).

Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Media pianura

Comune	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Acquanegra sul Chiese	2	-77,1%	0,17%	0,44%	603	-4,0%	0,77
Asola	25	-37,3%	2,04%	1,49%	746	-7,3%	0,95
Canneto sull'Oglio	4	-61,2%	0,31%	0,55%	634	-1,9%	0,81
Casalmoro	3	-34,7%	0,21%	0,90%	675	-2,7%	0,86
Casaloldo	9	51,8%	0,76%	1,28%	714	-2,9%	0,91
Casalromano	6	758,2%	0,48%	0,95%	605	-8,3%	0,77
Ceresara	5	25,0%	0,42%	0,87%	658	-6,7%	0,84
Gazoldo degli Ippoliti	5	-47,4%	0,42%	1,05%	678	-2,9%	0,86
Mariana Mantovana	2	-18,2%	0,19%	1,23%	658	-2,8%	0,84
Piubega	5	-15,3%	0,39%	1,21%	675	-6,0%	0,86
Redondesco	5	250,0%	0,44%	1,36%	659	-2,3%	0,84
Media pianura	70	-23,5%	5,80%	1,07%	681	-5,0%	0,87

La macroarea *Media Pianura* è quella che registra, anche nel presente semestre, il calo di NTN (-23,5%) maggiore tra tutte le macroaree dell'intera provincia (Tabella 5). In alcuni comuni il dato è in controtendenza con valori percentuali elevati; tali valori devono essere però pesati considerando l'esiguo numero di compravendite spesso riconducibile a poche unità. Anche nella presente macroarea le quotazioni hanno subito un calo generalizzato che vanno dal -8,3% di Casalromano (a 605 €/m²) al -1,9% di Canneto s/O. (a 634 €/m²)

Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pianura tra Oglio e Po

Comune	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Bozzolo	12	-21,7%	1,00%	1,30%	692	-5,4%	0,88
Commessaggio	6	200,0%	0,50%	1,03%	669	-3,2%	0,85
Dosolo	7	13,8%	0,57%	0,93%	738	-1,2%	0,94
Gazzuolo	5	-37,5%	0,42%	0,38%	705	-4,4%	0,90
Pomponesco	4	0,0%	0,33%	0,67%	669	-3,3%	0,85
Rivarolo Mantovano	8	104,3%	0,68%	1,18%	643	-7,0%	0,82
Sabbioneta	3	-82,1%	0,21%	0,57%	727	-2,3%	0,92
San Martino dall'Argine	6	-48,6%	0,50%	1,32%	716	-1,5%	0,91
Viadana	61	-9,6%	5,10%	1,33%	838	-5,4%	1,06
Pianura tra Oglio e Po	112	-15,8%	9,29%	1,11%	765	-4,5%	0,97

La macroarea *Pianura tra Oglio e Po*, come la precedente, registra un calo di NTN (-15,8%) superiore al valore medio provinciale anche se in alcuni comuni il valore è di segno opposto; segno positivo a Rivarolo, Dosolo e Commessaggio, invariato a Pomponesco e negativo in tutti gli altri comuni. Viadana, quale comune più rappresentativo sia della macroarea e sia dell'intera provincia, evidenzia un NTN in calo del 15,8% ed una quotazione media di 838 €/m², in calo del 5,4% rispetto quella del primo semestre 2013. Anche per questa macroarea il dato riguardante la variazione percentuale del NTN in alcuni comuni deve



essere pesato considerando che il numero delle compravendite accertate è riconducibile spesso a poche unità.

Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia

Comune	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Motteggiana	3	-64,7%	0,25%	1,00%	630	-8,9%	0,80
Gonzaga	22	-17,0%	1,83%	1,02%	693	-6,0%	0,88
Moglia	11	-37,7%	0,89%	0,76%	607	-10,1%	0,77
Pegognaga	19	60,6%	1,58%	1,12%	713	-6,8%	0,91
Quistello	17	-15,2%	1,37%	1,18%	719	-8,4%	0,91
San Benedetto Po	18	52,1%	1,47%	0,84%	766	-2,9%	0,97
Suzzara	54	-9,3%	4,49%	1,27%	783	-8,3%	0,99
Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia	143	-7,6%	11,88%	1,09%	728	-7,3%	0,92

I valori medi percentuali rispecchiano il dato provinciale con un calo del 7,6% di NTN rispetto l'omologo semestre del 2012 e del 7,3% per le quotazioni rispetto quelle del semestre precedente. Il dato più evidente è quello che riguarda il NTN di Pegognaga (+ 60,6%) e di San Benedetto Po (+52,1%) in decisa controtendenza rispetto gli altri comuni ed in particolare rispetto Suzzara che, quale comune più rappresentativo sia della macroarea sia dell'intera provincia, evidenzia un andamento in calo sia per NTN (-9,3%) che per quotazioni (-8,3% a 783 €/m²).

Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia

Comune	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Borgofranco sul Po	2	67,0%	0,14%	1,24%	531	-8,6%	0,67
Carbonara Po	1	-66,7%	0,08%	0,72%	659	-1,9%	0,84
Felonica	6	-36,5%	0,46%	0,86%	573	-5,4%	0,73
Magnacavallo	4	40,0%	0,29%	0,85%	641	-4,7%	0,81
Villa Poma	4	-48,1%	0,29%	1,08%	694	-4,3%	0,88
Ostiglia	13	-25,0%	1,08%	0,48%	698	-3,2%	0,89
Pieve di Coriano	4	0,0%	0,33%	1,41%	694	-5,5%	0,88
Poggio Rusco	11	-39,4%	0,91%	0,82%	722	-5,7%	0,92
Quingentole	3	0,0%	0,25%	1,18%	663	-6,6%	0,84
Revere	12	4,5%	0,96%	0,76%	694	-6,7%	0,88
San Giacomo delle Segnate	10	11,8%	0,79%	1,98%	663	-6,6%	0,84
San Giovanni del Dosso	4	-55,9%	0,31%	1,67%	663	-6,6%	0,84
Schivenoglia	1	-	0,08%	0,40%	663	-6,6%	0,84
Sermide	19	-8,8%	1,60%	1,28%	710	-2,0%	0,90
Serravalle a Po	5	211,3%	0,39%	0,98%	730	-1,4%	0,93
Sustinente	2	-63,6%	0,17%	0,63%	714	-5,7%	0,91
Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia	98	-18,8%	8,13%	0,93%	688	-4,5%	0,87

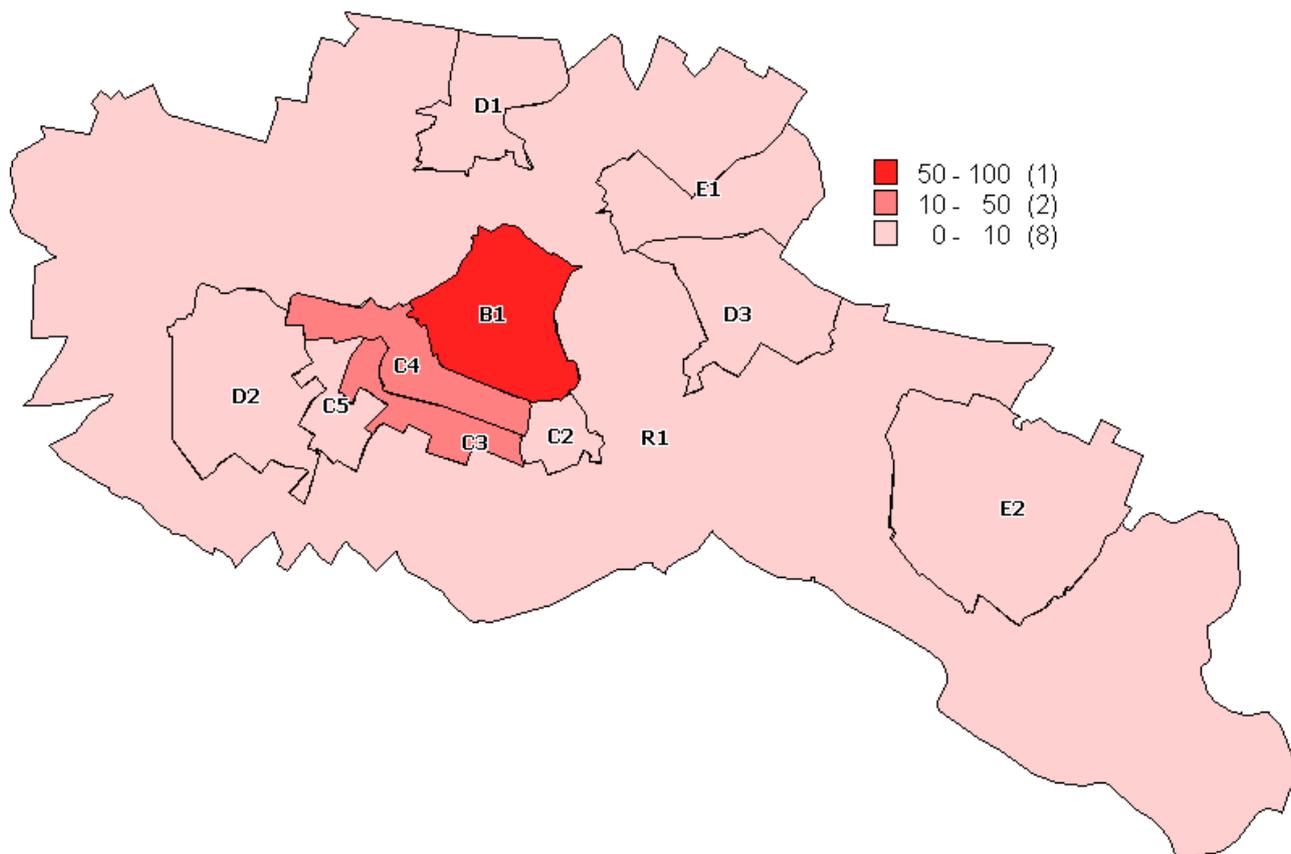
Con quotazione media di 688 €/m², in calo del 4,5% rispetto il I semestre 2013, la macroarea *Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia* è in linea con i dati delle altre macroaree. Il NTN ha subito un ulteriore calo rispetto l'omologo semestre del 2012 e con una perdita del 18,8% è seconda soltanto alla macroarea *Media pianura*. Anche per questa macroarea il dato di NTN si presenta con valori percentuali di segno opposto equamente distribuiti; positivi i comuni di Borgofranco, Magnacavallo, Pieve di C., Quingentole, Revere, S. Giacomo delle Segnate, Schivenoglia e Serravalle Po, con segno negativo i comuni di Carbonara, Felonica, Villa Poma, Ostiglia, Poggio Rusco, San Giovanni Dosso, Sermide e Sustinente. Le quotazioni risultano invece tutte in calo con valori che si differenziano rispetto la media della macroarea; Serravalle (-1,4% a 730 €/m²), Carbonara (-1,9% a 659 €/m²), Sermide (-2% a 710 €/m²) e Borgofranco Po (-8,6% a 531 €/m²). A Poggio Rusco, comune interessato da rilevazione diretta delle quotazioni, si è potuto constatare un calo importante di NTN (-39,4%) e un calo delle quotazioni in linea con il valore medio provinciale del 5,7% a 722 €/m².



4 Mercato del comune di Mantova

Nella città di Mantova il numero delle transazioni nel secondo semestre 2013 è stato di 164 unità con una contrazione, rispetto al secondo semestre 2012, del 5,2%. Anche la media delle quotazioni è in calo, seppur in quantità inferiore rispetto al NTN, attestandosi su un valore di 1356 €/m² e, pertanto, in flessione dell'1,9% rispetto alle quotazioni del primo semestre 2013 (Tabella 14).

Figura 14: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2013



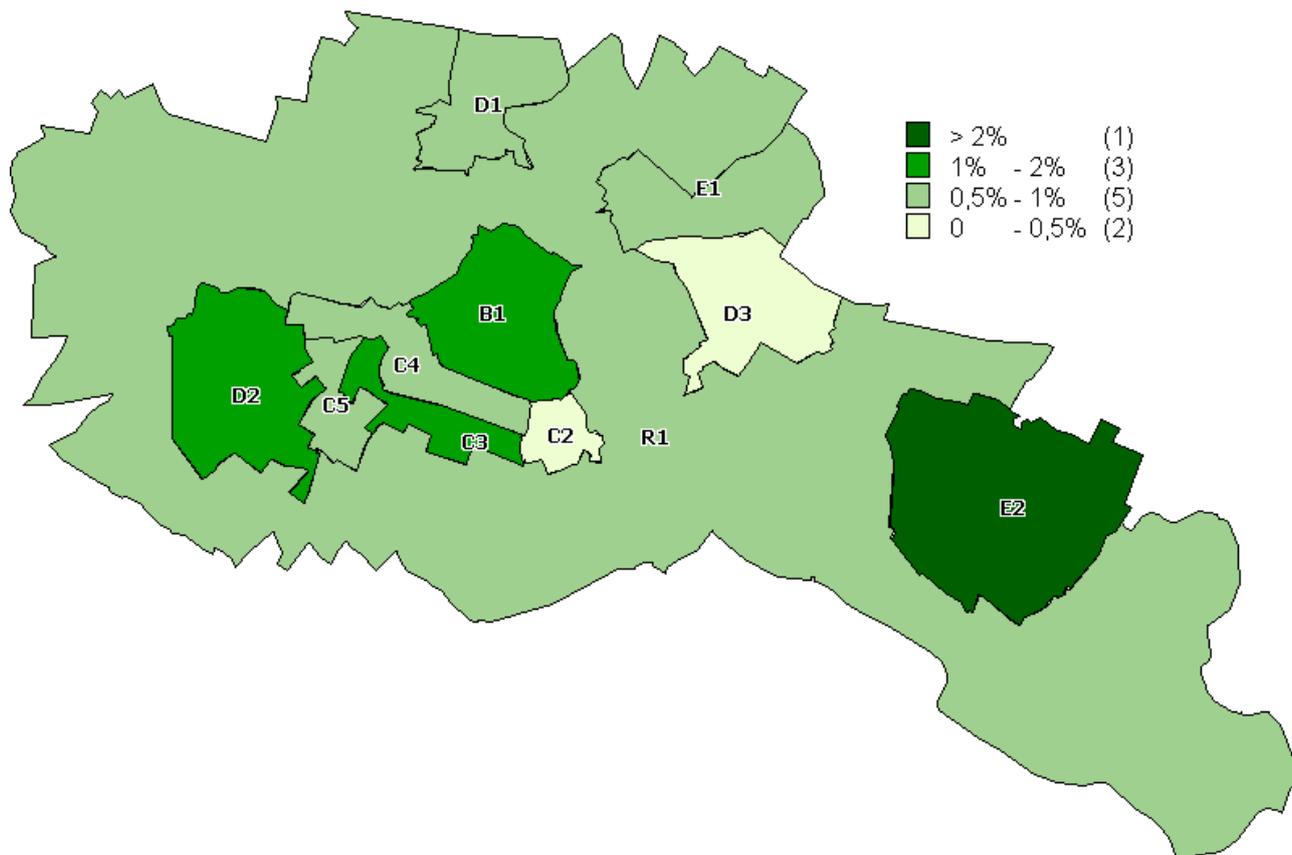
La Figura 14 evidenzia la distribuzione del Numero delle Transazioni Normalizzate all'interno del territorio comunale della città di *Mantova*.

Rispetto all'omologo semestre dello scorso anno si può notare la ripresa del mercato per le zone "B1" *Centro storico* con un +7,1%, "C4" *Belfiore-Valletta Paiolo* con un +4,4% e "C3" *Tè Brunetti-Pompilio* con un +114,7%. Per le altre zone il trend negativo è proseguito anche nel semestre in corso con cali importanti in particolare per le zone "D2" *Angeli-Dosso del Corso-Borghiesanuova* con un -42,9% e "D1" *Cittadella, Ponte Rosso, Colle Aperto* con un -50,0% (Tabella 13).

In questo contesto, il "*Centro storico*" rimane la zona preferita rispetto alle altre.



Figura 15: Mappa della distribuzione dell'IMI nelle zone OMI anno 2013



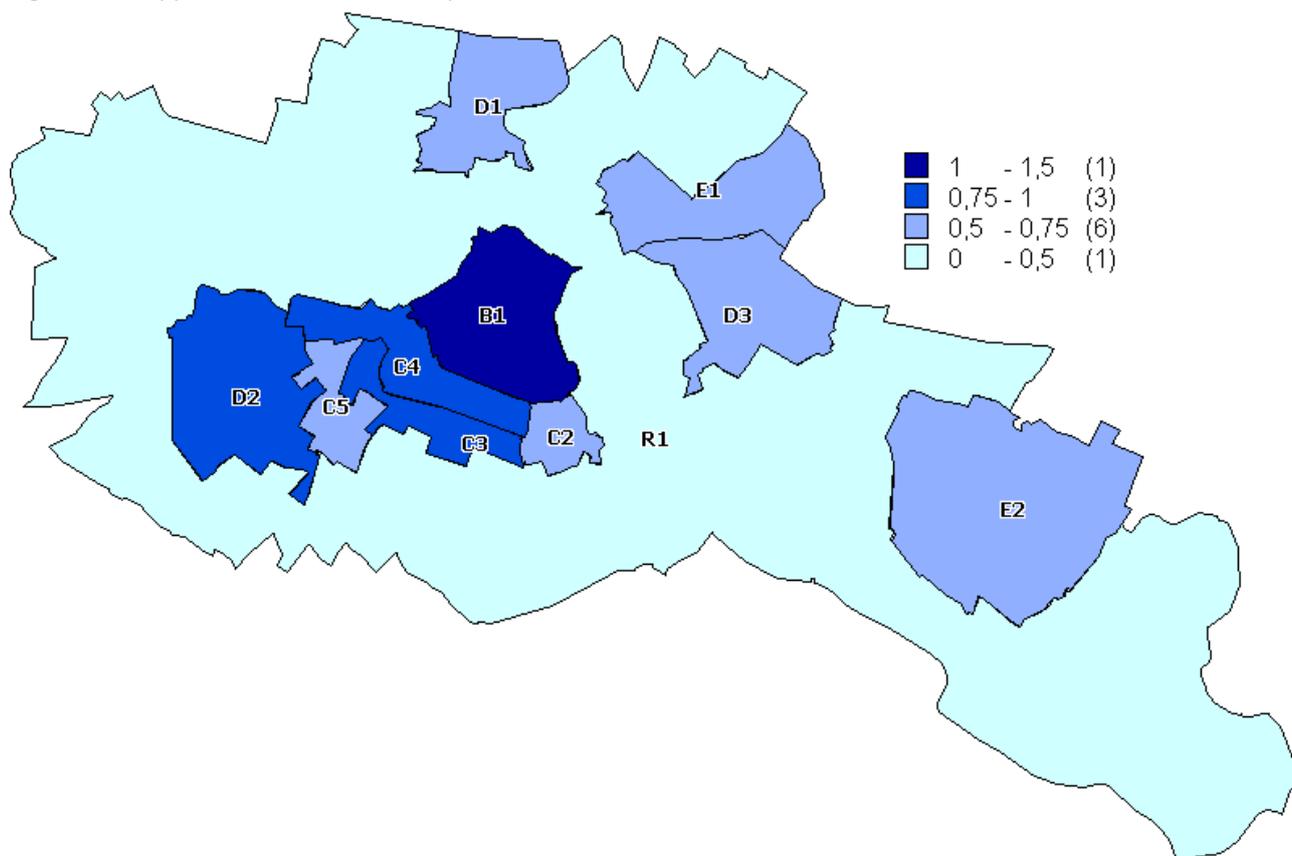
La mappa in Figura 15 rappresenta la distribuzione dell'indice IMI, intensità del mercato immobiliare, nelle zone OMI all'interno del territorio comunale sempre rappresentate attraverso una scala cromatica che ne individua gli intervalli di valori.

L'immagine mostra in particolare che nelle zone OMI "B1" *Centro storico*, "C3" *Tè Brunetti-Pompilio* e "D2" *Angeli-Dosso del Corso-Borghochiesanuova*, il numero delle compravendite realizzate nel 2012, rapportate con la numerosità del relativo stock, fa registrare un'intensità di mercato medio-alta con valori compresi tra 1 e 1,5% (Tabella 13).

Il resto delle zone OMI presenta indici con valori compresi nelle ultime due fasce (fino all'1%); fa eccezione la zona E2 "Insedimenti produttivi di Valdaro-Formigosa-Castello Borgo" all'interno della quale però il dato deve essere pesato in considerazione del numero delle compravendite accertate, riconducibile a poche unità.



Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013



La mappa di Figura 16 rappresenta i differenziali delle quotazioni nelle zone OMI all'interno del territorio comunale attraverso 4 intervalli di valori. La zona *Centro Storico* (B1) è quella che con un indice pari a 1,4 registra il differenziale più alto rispetto la media comunale.

Tutte le altre zone presentano invece differenziali inferiori all'unità rispetto la media comunale e, in particolare, compresi tra 0,75 e 1,00 per le zone OMI "C3", "C4" e "D2"; compresi tra 0,5 e 0,75 per le zone OMI "C2", "C5", "D1", "D3" e "E2" e, infine, compresi tra 0 e 0,5 per la sola zona OMI "R1" (Tabella 14).

Tabella 14: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Mantova città

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
ND		30	48,6%	18,24%	nd	nd	nd	nd
E1	CENTRO COMMERCIALE BOCCABUSA	1	-50,0%	0,61%	0,67%	954	nd	0,7
B1	CENTRO STORICO	67	7,1%	40,99%	1,29%	1.925	-1,1%	1,4
C2	VALLETTA VALSECCHI	6	-26,0%	3,76%	0,42%	800	-6,6%	0,6
C3	TE BRUNETTI, POMPILIO	12	114,7%	7,19%	1,27%	1.042	-2,0%	0,8
C4	BELFIORE, VALLETTA PAIOLO	23	4,4%	13,90%	0,98%	1.200	-1,0%	0,9
C5	2 PINI OSPEDALE	6	-28,6%	3,65%	0,93%	988	-4,4%	0,7
D1	CITTADELLA, PONTE ROSSO, COLLE APERTO	3	-50,0%	1,83%	0,69%	1.013	-3,2%	0,7
D2	ANGELI, DOSSO DEL CORSO, BORGO CHIESA NUOVA, 2 PINI	8	-42,9%	4,87%	1,16%	1.058	-3,1%	0,8
D3	QUARTIERE LUNETTA, FRASSINO, VIRGILIANA	1	-90,4%	0,71%	0,23%	813	-5,8%	0,6
E2	ZONA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI VALDARO FORMIGOSA CASTELLETTO B.GO	3	0,0%	1,83%	3,04%	771	-6,6%	0,6
R1	ZONA AGRICOLA	4	-55,6%	2,43%	0,87%	483	-12,1%	0,4
Mantova Città		164	-5,2%	100%	1,23%	1.356*	-2,1%	1,0

* La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 6, in quanto calcolata pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).

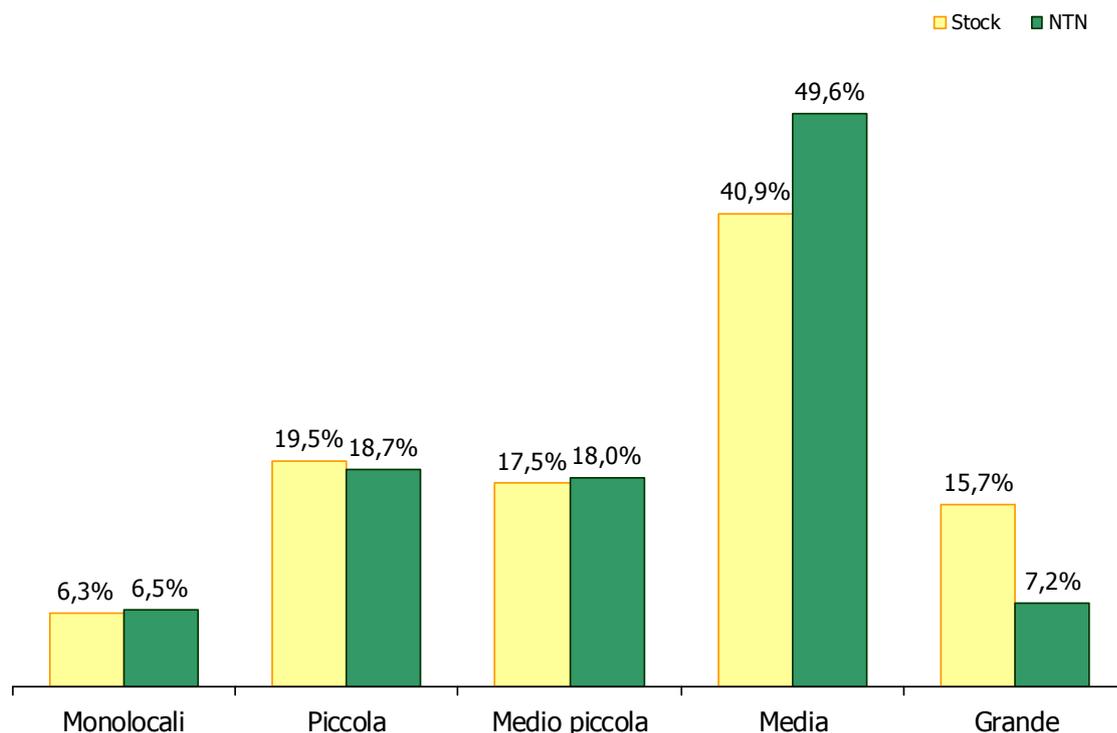
Dalla Tabella 14 si evince come il calo complessivo del numero delle transazioni normalizzate (NTN) sia stato contenuto (-5,2%) rispetto le altre macroaree della provincia e rispetto anche gli altri capoluoghi della regione (Tabella 1).

L'andamento di NTN all'interno della macroarea è stato eterogeneo. In calo nelle zone OMI "C2" (Valletta Valsecchi), "C5" (2 Pini, Ospedale), "D1" (Cittadella, Ponte Rosso e Colle Aperto), "D2" (Angeli-Dosso del Corso-Borghesanuova) e "D3" (quartiere Lunetta, Frassino e Virgiliana), zone in cui la variazione percentuale del NTN è sicuramente influenzata dal numero di compravendite accertate che è ridotto a poche unità. In controtendenza invece nelle zone OMI "B1" (Centro storico), "C3" (Te Brunetti e Pompilio) e "C4" (Belfiore e Valletta Paiolo).

Dalla stessa tabella si può anche notare come il valore medio delle quotazioni (1356 €/m²), seppur in calo, sia diminuito solo del 2,1% rispetto il I semestre 2013 e come, al contrario del NTN, il calo delle stesse quotazioni sia stato generalizzato per tutte le zone OMI della macroarea.



Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Mantova città



In conclusione, per il solo territorio comunale di Mantova, la Figura 17 rappresenta l'analisi della distribuzione di NTN e Stock per classe dimensionale di residenziale compravenduto.

Nettamente preferito all'acquisto il taglio dimensionale "medio" con NTN pari a 49,6%; staccati, ma con valori molto vicini tra loro, sono poi preferiti rispettivamente il taglio "piccolo" con NTN pari a 18,7%, "medio piccolo" con NTN pari a 18,0%, "grande" con NTN pari a 7,2% e infine il "monolocale" con NTN pari a 6,5%.

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

Monolocali	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 II semestre 2013 per provincia	4
Figura 2: IMI 2013 - capoluoghi	5
Figura 3: IMI 2013 - non capoluoghi	5
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi	6
Figura 5: IMI 2004-2013 - capoluoghi e non capoluoghi	6
Figura 6: Macroaree provinciali Mantova.....	7
Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia	9
Figura 8: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia	9
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali	10
Figura 10: IMI 2013 per macroaree provinciali.....	10
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013	11
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	12
Figura 13: Mappa della distribuzione dell’IMI comunale 2013.....	12
Figura 14: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2013	18
Figura 15: Mappa della distribuzione dell’IMI nelle zone OMI anno 2013	19
Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013.....	20
Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Mantova città	22

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %	3
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %	3
Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo.....	4
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali	8
Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali	8
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Mantova città.....	13
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Comuni di prima fascia.....	13
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pianura mantovana	14
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Collina e Alto mantovano	14
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Media pianura	15
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pianura tra Oglio e Po	15
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia.....	16
Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia	16
Tabella 14: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Mantova città	21