

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2013

Settore residenziale

PADOVA

a cura dell'Ufficio Provinciale di PADOVA

Giovanna Marcato (referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2013

Provincia di **PADOVA** - Settore residenziale

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

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

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

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.omise@agenziaentrate.it

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

Indice

1	Introduzione.....	1
2	Mercato regionale	2
3	Mercato provinciale.....	7
4	Mercato del comune di Padova	19
5	Note metodologiche	29

1 Introduzione

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

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della regione [nome regione] con approfondimenti sulla provincia di Padova e 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.

2 Mercato regionale

In questa prima sezione è fornita un'analisi del mercato immobiliare residenziale di tutte le province del Veneto riguardante il II semestre 2013 e un consuntivo riguardante tutto il 2013 relativamente al dato IMI ed al NTN.

Nella regione Veneto si sono registrate nel II semestre 2013 complessivamente 17.215 NTN, che costituiscono l'8,5% circa delle compravendite nazionali (201.895 NTN). Dalla Tabella 1 si evince, per l'intera regione, un modesto calo delle compravendite tra il II semestre 2013 e lo stesso periodo dell'anno precedente pari al -4,8%; dato, quest'ultimo, leggermente inferiore al calo nazionale, -6,7%. I decrementi più significativi si segnalano nelle provincie di Belluno (-12,6%) e Treviso (-11,3%); seguono a breve distanza le provincie di Padova (-10,6%) e Rovigo (-10,5%); Verona invece è l'unica provincia che porta il segno positivo nel confronto con gli omologhi periodi dell'anno precedente per le diverse aggregazioni territoriali tra capoluogo e comuni non capoluogo e nell'ambito dell'intera provincia dove registra un +6,9%.

Per i soli capoluoghi nella medesima Tabella 1 si osserva una perdita complessiva del NTN confrontata con lo stesso periodo del 2012 del -5,3% di poco superiore a quella che indica il dato a livello nazionale, che si attesta in -4,7%. Le perdite più significative sono state segnalate nei capoluoghi di Rovigo (-20,8%) e Padova (-18,7%) seguita a breve distanza da Vicenza (-14%); solo Verona porta il segno positivo con +13,3%.

I dati riportati sempre in Tabella 1 riguardanti i Comuni non capoluogo di provincia indicano una flessione delle compravendite del -4,7% di poco inferiore a quella registrata a livello nazionale -7,6%. I cali più rilevanti si registrano nei comuni (ad esclusione del Capoluogo) della provincia di Belluno, -13,3% e Treviso -11,9%; Verona segna +4,5%.

La Tabella 2 illustra il dato relativo alle quotazioni medie, il quale indica Venezia con 2.073€/m² come provincia con la quotazione più elevata seguita da Verona con 1.501 €/m² mentre sono quelle di Rovigo e Padova a registrare le quotazioni medie più basse rispettivamente con 1.082 €/m² e 1.346 €/m².

La variazione percentuale delle quotazioni tra il II semestre 2013 e il I semestre 2013 mostra nel complesso, a livello di intera provincia una sostanziale tenuta dei valori, con oscillazioni minime che vanno dal -0,4 % osservato nelle provincie di Padova e Rovigo al +0,1% nelle provincie di Verona e Belluno.

Nei capoluoghi la quotazione media più elevata è quella rilevata a Venezia (2.909€/m²) seguita da Treviso (2.279€/m²), le quotazioni più basse si rilevano nelle città di Rovigo e Belluno (entrambe 1.078€/m²).

La variazione percentuale delle quotazioni tra il II semestre 2013 e il I semestre 2013 mostra, anche a livello di capoluoghi una sostanziale tenuta dei valori, con variazioni seppur in diminuzione, inferiori all' 1% quindi poco significative.

Per quanto attiene le quotazioni medie relative ai comuni delle provincie con esclusione dei capoluoghi, i valori maggiori si riscontrano, ancora nella provincia di Venezia (1.682 €/m²) seguita da quella di Belluno (1.544 €/m²), mentre i valori più bassi si registrano nelle provincie di Rovigo (1.084 €/m²) e Padova (1.182 €/m²). Le variazioni percentuali delle quotazioni, sempre nei comuni delle provincie non capoluogo, calcolate tra il I semestre 2013 ed il II semestre 2013 confermano una sostanziale tenuta dei valori così come è stato rilevato nei capoluoghi, con oscillazioni minime e tutte inferiori all'1% indipendentemente dal segno.

Nella Tabella 3 è riportato, con la medesima ripartizione effettuata nella precedenti tabelle che contemplavano l'intera provincia, capoluoghi e non capoluoghi, il dato NTN riguardante tutto il 2013, la relativa variazione rispetto al 2012 e l'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) che viene rilevato con cadenza annuale.

Nella Figura 1 è riportato il grafico della distribuzione del NTN tra le provincie del Veneto dal quale si evince che la provincia di Verona è la prima nella regione per numero di transazioni (21,9%), mentre quella con il minor numero è Rovigo che rappresenta il 4,4% del totale degli scambi; da notare che le provincie di Verona, Venezia e Padova si dividono oltre il 60% del mercato immobiliare regionale.



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
Belluno	837	-12,6%	0,41%	127	-8,9%	0,19%	710	-13,3%	0,52%
Padova	2.992	-10,6%	1,48%	773	-18,7%	1,18%	2.219	-7,4%	1,63%
Rovigo	755	-10,5%	0,37%	182	-20,8%	0,28%	574	-6,6%	0,42%
Treviso	2.446	-11,3%	1,21%	315	-7,2%	0,48%	2.131	-11,9%	1,57%
Venezia	3.613	-3,1%	1,79%	1.090	-1,9%	1,66%	2.523	-3,6%	1,85%
Vicenza	2.801	-4,0%	1,39%	405	-14,0%	0,62%	2.396	-2,1%	1,76%
Verona	3.770	6,9%	1,87%	1.076	13,3%	1,64%	2.695	4,5%	1,98%
Veneto	17.215	-4,8%	8,53%	3.967	-5,3%	6,04%	13.248	-4,7%	9,73%
Totale Italia	201.895	-6,7%	100%	65.728	-4,7%	100%	136.167	-7,6%	100%

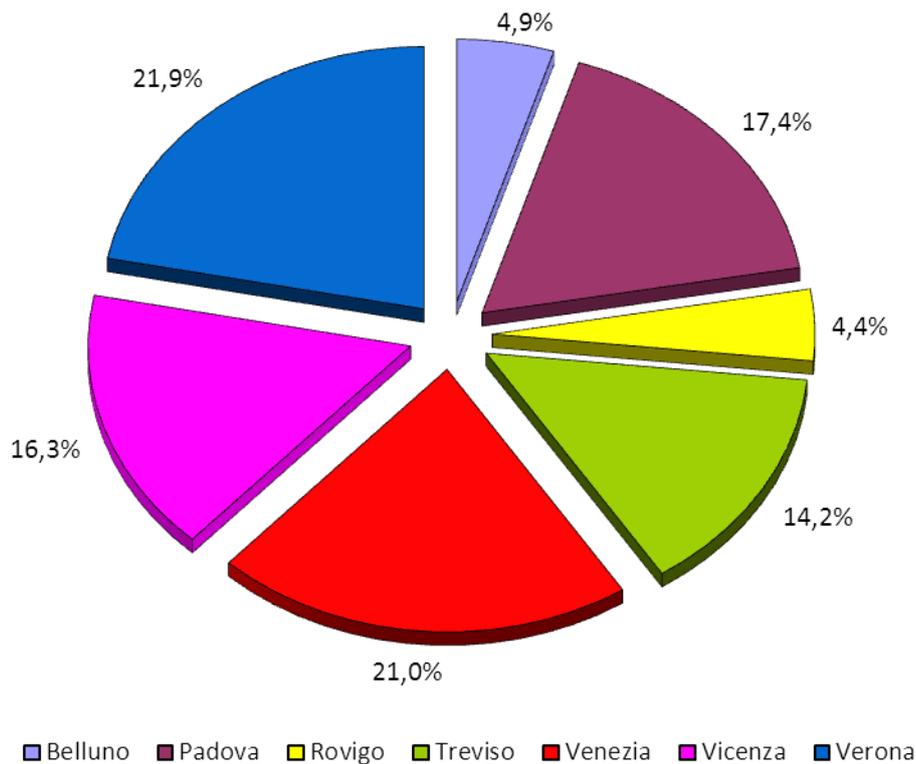
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

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)
Belluno	1.485	0,1%	130,5	1.078	-0,2%	111,1	1.544	0,1%	132,9
Padova	1.346	-0,4%	113,7	1.819	-0,6%	117,8	1.182	-0,3%	111,6
Rovigo	1.082	-0,4%	142,5	1.078	-0,3%	125,5	1.084	-0,4%	147,6
Treviso	1.380	-0,1%	111,3	2.279	-0,3%	109,4	1.275	0,0%	111,7
Venezia	2.073	-0,2%	113,0	2.909	-0,4%	120,4	1.682	-0,1%	107,6
Vicenza	1.373	0,1%	110,1	2.016	0,0%	123,8	1.274	0,1%	107,2
Verona	1.501	-0,2%	119,5	2.063	-0,2%	117,1	1.279	-0,1%	121,2
Veneto	1.518	-0,2%	115,4	2.174	-0,3%	118,5	1.338	-0,1%	114,1

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
Belluno	1.625	-13,8%	0,91%	249	-16,3%	1,11%	1.377	-13,4%	0,88%
Padova	5.935	-11,7%	1,33%	1.618	-11,1%	1,41%	4.317	-11,9%	1,30%
Rovigo	1.533	-10,9%	1,16%	374	-18,5%	1,38%	1.159	-8,1%	1,10%
Treviso	4.801	-12,8%	1,13%	635	-13,0%	1,44%	4.166	-12,8%	1,10%
Venezia	7.089	-9,1%	1,45%	2.183	-0,7%	1,40%	4.906	-12,4%	1,47%
Vicenza	5.563	-4,8%	1,24%	809	-11,6%	1,34%	4.754	-3,5%	1,22%
Verona	6.996	-2,4%	1,46%	1.996	1,9%	1,47%	5.000	-4,0%	1,45%
Veneto	33.543	-8,5%	1,29%	7.863	-6,2%	1,40%	25.679	-9,1%	1,26%
Totale Italia	406.928	-9,2%	1,20%	134.542	-6,7%	1,45%	272.386	-10,5%	1,10%

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2013 per provincia



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 Regione Veneto per i soli capoluoghi (Figura 2) e per i comuni non capoluogo (Figura 3).

Nel grafico di Figura 2 è riportato il confronto tra l'IMI nazionale, regionale e dei soli capoluoghi di provincia dal quale si evince che tutte le città del Veneto, fatta eccezione per Belluno, hanno un'IMI maggiore di quello medio regionale e nazionale.

Nel grafico di Figura 3 è invece riportato il confronto tra l'IMI nazionale, regionale e dei comuni delle varie province con esclusione del capoluogo dal quale si evince che sole le province di Venezia, Verona e Padova hanno un'IMI maggiore di quello medio regionale e nazionale.

Nella Figura 4 è rappresentato l'indice del NTN dal I semestre 2004 che evidenzia l'andamento delle compravendite a livello regionale distinto negli ambiti territoriali dei comuni capoluogo e non capoluoghi posti a confronto con la situazione regionale e nazionale; il grafico mostra il maggior numero di compravendite, per i comuni non capoluogo, nel II semestre 2005, mentre per i comuni capoluogo nel I semestre 2006; i cali più consistenti si sono rilevati, per i comuni capoluogo e per i comuni non capoluogo nel II semestre 2012.

La Figura 5 riporta l'andamento annuale dell'IMI che mostra che la minore intensità del mercato si riscontra, sia per i capoluoghi sia per i comuni non capoluogo nel 2013.

Figura 2: IMI 2013 - capoluoghi

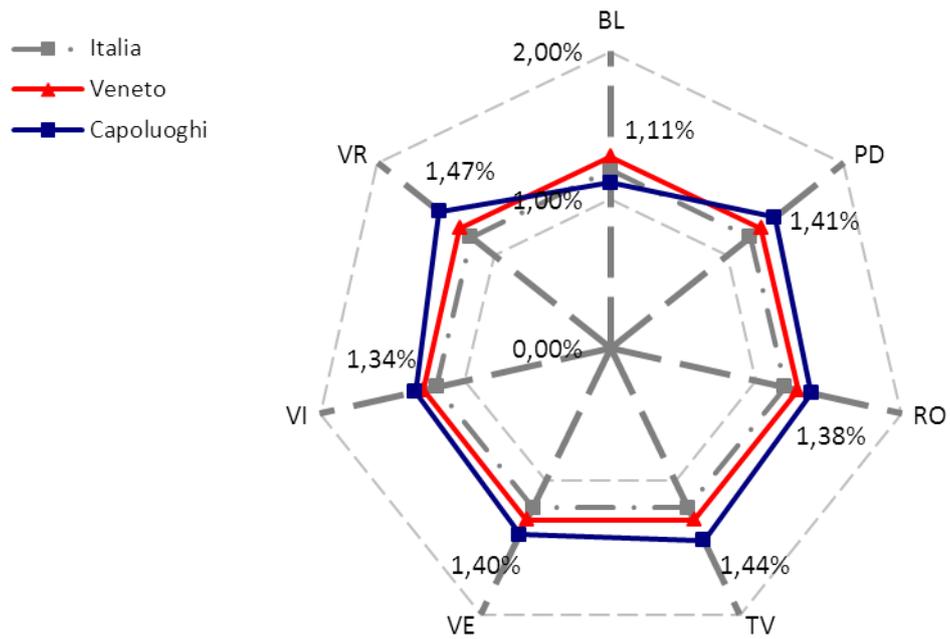


Figura 3: IMI 2013 - non capoluoghi

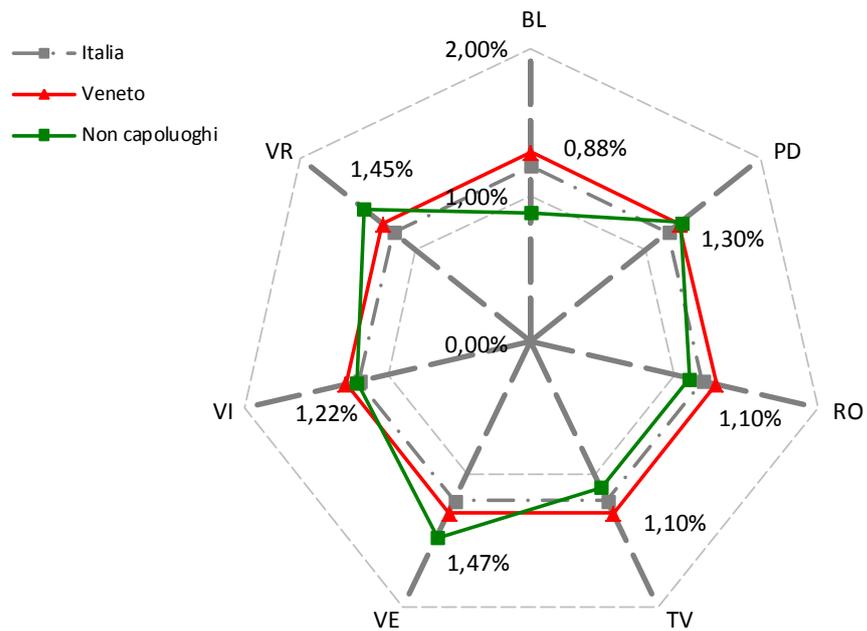


Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

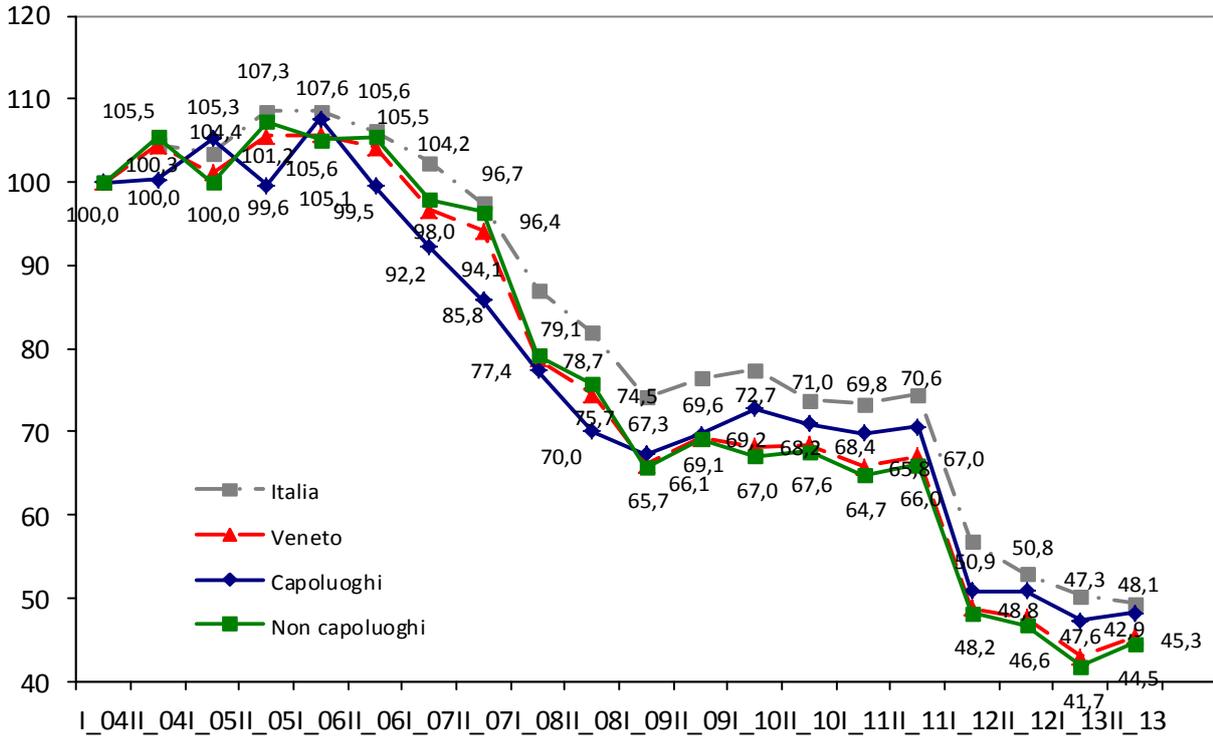
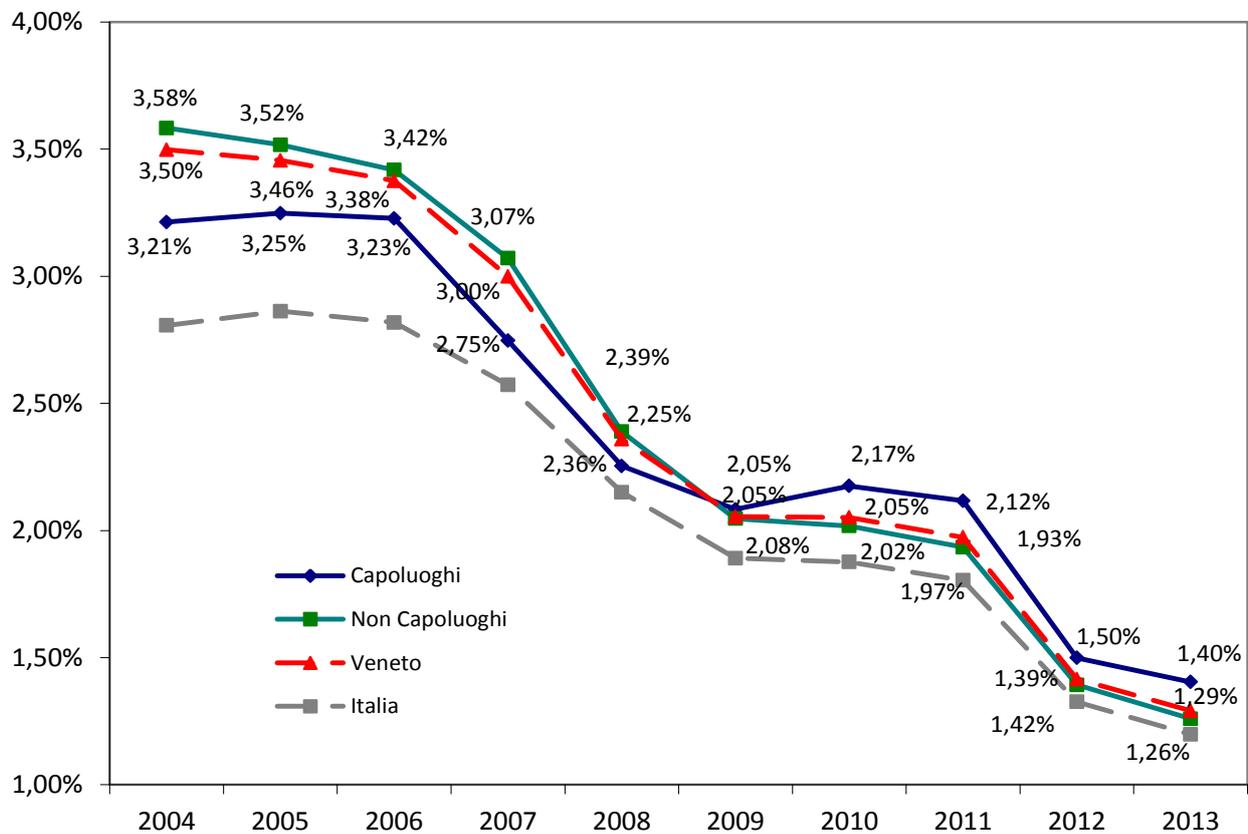


Figura 5: IMI 2004-2013 - capoluoghi e non capoluoghi



3 Mercato provinciale

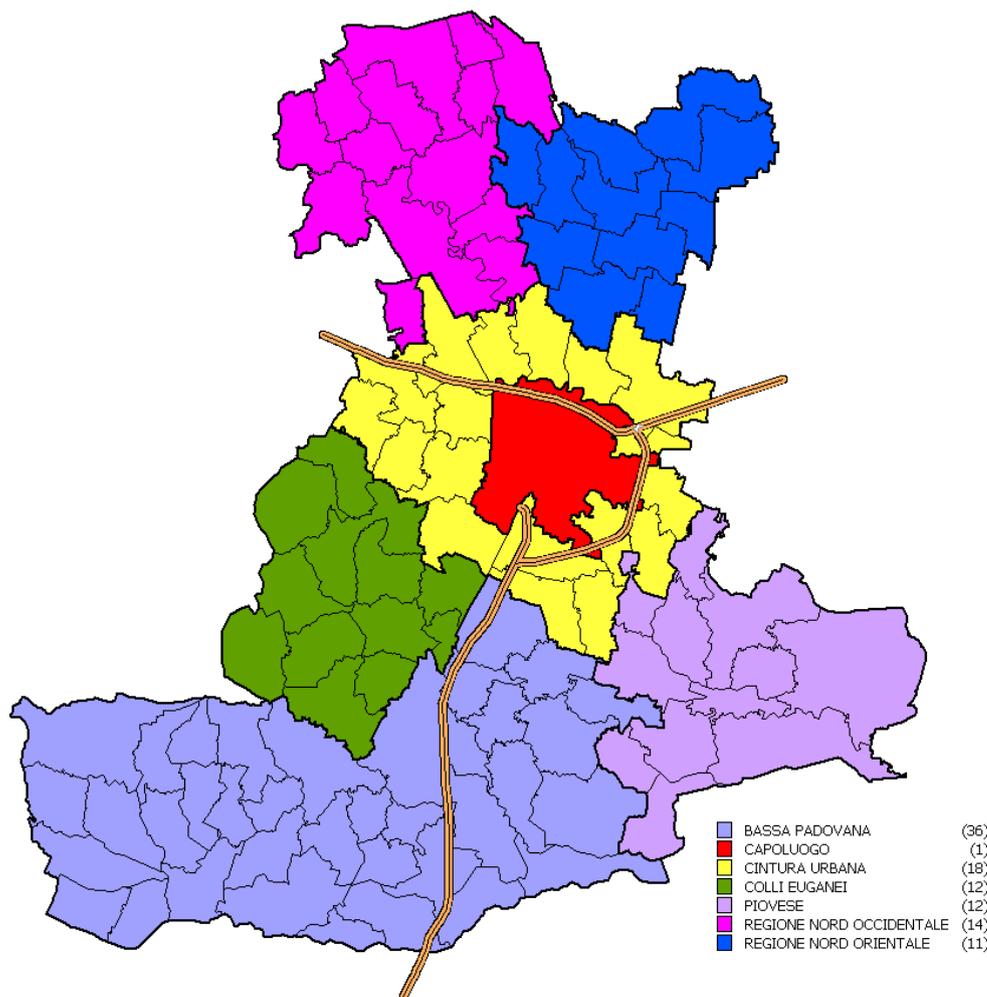
In questa seconda sezione si analizzano i dati riguardanti il mercato immobiliare residenziale dell'intero territorio della provincia di Padova costituito da 104 Comuni, i quali al fine di consentire una migliore lettura dell'andamento del mercato, sono stati aggregati in 7 macroaree. La formazione di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

Le macroaree risultano essere quelle sottoelencate:

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

La suddivisione in macroaree è rappresentata con diversi cromatismi nella mappa tematica di Figura 6¹

Figura 6: Macroaree provinciali di Padova



¹ Si rammenta inoltre che la modalità di aggregazione dei comuni in macroaree è stata effettuata in coerenza alla pianificazione urbanistica attuata in seguito alla redazione del P.A.T.I., con il quale sono stati individuati ambiti territoriali intercomunali.

Nella Tabella 4 vengono riportati i dati a livello provinciale ripartiti per singola macroarea riguardanti il NTN e relative variazioni rispetto allo stesso periodo del 2012, le quotazioni e relative variazioni riferite al I semestre 2013, (queste ultime riportano il dato riguardante l'andamento del secondo semestre 2013 sul primo) nonché il numero indice rispetto alla quotazione media al I semestre 2004 (epoca dalla quale iniziano le serie storiche rappresentate nel presente documento).

Il mercato provinciale mostra ancora un calo rispetto allo stesso periodo del 2012 registrando la perdita di un ulteriore -10,6%; all'interno della provincia sono ancora la Capoluogo, la Cintura Urbana e la Regione Nord Orientale a portare il segno negativo rispettivamente con -18,7%, -16,9% e -13,4%, mentre continuano ad essere la Regioni Capoluogo e Cintura Urbana quelle in cui si concludono il maggior numero di compravendite (773 e 886).

Il *trend* delle quotazioni ricalca una situazione di "stasi" che si protrae da lungo tempo, le variazioni anche se tutte pressoché negative sono così contenute da risultare poco significative facendo però presagire cali più rilevanti nei prossimi semestri. La quotazione media provinciale è di 1.346 €/m² (-0,4% rispetto al I semestre 2013) mentre la quotazione più alta si registra nel Capoluogo (1.819 €/m², -0,6% rispetto al I semestre 2013).

La Tabella 5 illustra i dati riguardanti il NTN riguardanti ancora le macroaree provinciali ma riferiti all'intero anno 2013, restituendo le relative variazioni e l'IMI (la cui rilevazione è per l'appunto annuale). Nella provincia la variazione negli scambi ha segnato un -11,7% mentre il dato IMI con 1,68 individua nella Cintura Urbana la regione con maggior dinamismo nella quale gli scambi avvengono con maggiore intensità.

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)
Bassa Padovana	453	5,2%	15,14%	1.070	-0,2%	109,8
Capoluogo	773	-18,7%	25,83%	1.819	-0,6%	117,8
Cintura Urbana	886	-16,9%	29,62%	1.267	-0,6%	114,3
Colli Euganei	174	-3,9%	5,80%	1.205	0,0%	111,9
Piovese	210	6,1%	7,03%	1.113	-0,2%	109,3
Regione Nord Occidentale	270	3,7%	9,03%	1.185	-0,2%	107,7
Regione Nord Orientale	226	-13,4%	7,55%	1.207	-0,3%	113,5
Provincia di Padova	2.992	-10,6%	100%	1.346	-0,4%	113,7

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

Macroaree provinciali	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013
Bassa Padovana	876	-4,1%	1,17%
Capoluogo	1.618	-11,1%	1,41%
Cintura Urbana	1.752	-17,0%	1,68%
Colli Euganei	339	-15,8%	1,17%
Piovese	371	-5,8%	1,17%
Regione Nord Occidentale	497	-6,7%	1,01%
Regione Nord Orientale	483	-11,6%	1,14%
Provincia di Padova	5.935	-11,7%	1,33%

Il grafico di Figura 7 rappresenta attraverso la serie *storica temporale* l'andamento dell'indice delle quotazioni e delle compravendite per il capoluogo e il resto della provincia permettendo il confronto tra quotazioni medie e compravendite. Nel confronto tra semestri omologhi l'indice del NTN mostra forti perdite dal 2007 sia nella città sia nei comuni del resto della provincia; dal 2009 segue una fase di rallentamento per poi segnare dal 2012 una nuova contrazione del NTN che fa perdere nel capoluogo 27 punti percentuali rispetto al II semestre 2011, segue un continuo trend in discesa fino al semestre in esame. Nell'ambito delle quotazioni si riscontra da sempre una certa *stabilità*, sia nel Capoluogo che nel resto della provincia; le variazioni in diminuzione sono minime e tali da poter affermare la loro *tenuta* nonostante il particolare momento congiunturale ed i segni di *sofferenza* che investono anche il mercato nel Capoluogo.

Nella Figura 8 è rappresentato l'andamento dell'indice IMI (serie storica) aggregato per Capoluogo e resto della Provincia. Il grafico mostra la pesante flessione, dopo i picchi registrati tra il 2004 ed il 2006, segue un andamento pressoché stabile dal 2009 al 2011 per poi riprendere bruscamente a scendere dal 2011 passando dal 2,22% al 1,41% nel Capoluogo per il 2013 e dal 2,17% all'1,30% nei comuni appartenenti al resto della provincia.

La Figura 9 attraverso un diagramma a torta rappresenta la distribuzione del NTN nelle varie macroaree provinciali. La distribuzione ripropone senza sensibili cambiamenti quanto illustrato nei semestri precedenti evidenziando che il maggior numero di transazioni dell'intera provincia avviene nei Comuni appartenenti alla Cintura Urbana con il 29,6% seguita dal Capoluogo con il 25,8% che assieme contano oltre il 50% della quota complessiva degli scambi Provinciale. Segue distaccata con una quota pari al 15,1% delle contrattazioni provinciali la Regione della Bassa Padovana, la quale, con i suoi 36 comuni rappresenta quella territorialmente più estesa.

Il grafico a barre di Figura 10 rappresentante l'IMI per macroarea provinciale mostra come sia la Cintura Urbana con un indice pari al 1,68% a rappresentare come accennato in precedenza, la regione nella quale il mercato presenta una maggior vivacità negli scambi, seguita dal Capoluogo con un indice pari al 1,41%; entrambe le regioni si attestano con valori al di sopra della media provinciale (1,33%).

Le Figure 11, 12 e 13 rappresentano sotto forma di mappe tematiche l'intero territorio provinciale ed esprimono con diverso grado cromatico rispettivamente la distribuzione del NTN, i differenziali di quotazioni rispetto alla media provinciale e l'IMI per ciascun comune della provincia.

La Tabella 11 che rappresenta la distribuzione delle NTN, evidenzia con il colore più intenso una maggiore concentrazione di scambi nel capoluogo e nei comuni appartenenti alla cintura urbana all'interno della quale si osservano quelli in cui si conclude il maggior numero di scambi. Esse sono per importanza: Albignasego (142 NTN) Selvazzano Dentro (82 NTN) e Abano Terme (74 NTN) tutti appartenenti alla Cintura Urbana.

Dalla Tabella 12 che mostra il dato relativo al differenziale delle quotazioni medie comunali rispetto alla media provinciale si evince come le quotazioni medie siano massime nel capoluogo 1.819 €/m² e decrescano via via che ci si allontana dal capoluogo. Il cromatismo più intenso applicato ai Comuni situati a Nord della Provincia indica come in quest'ultimi le quotazioni siano tendenzialmente più alte. Nella provincia quattro comuni si distinguono per avere un differenziale di quotazione rispetto alla media provinciale maggiore di 1,00 e sono Arquà Petrarca, con un differenziale pari a 1,08 (1.458 €/m²) Noventa Padovana con un differenziale dell' 1,07 (1.435 €/m²) Ponte San Nicolò con differenziale dell'1,06 (1.427 €/m²) ed Abano Terme che registra un differenziale dell'1,05 a fronte di una quotazione pari a €/m² 1.420. Come accennato in precedenza le quotazioni dei Comuni appartenenti alla macroarea dei Colli Euganei (vedi Tabella 8) sono mediamente più alte rispetto a quelli appartenenti alle altre, pur non essendo tali Comuni prossimi alla Cintura Urbana; ciò si spiega attraverso la particolare vocazione turistica della zona che si traduce in una maggiore appetibilità nel segmento residenziale del mercato immobiliare. Sono numerosi i Comuni soprattutto quelli situati a sud del Capoluogo (Bassa Padovana e Piovese) in cui le quotazioni medie registrano valori sotto la soglia dei 1.000 €/m². Infine la Figura 13 rappresenta la distribuzione dell'IMI nelle macroaree, dalla quale si evince che i valori più elevati dell'indice si riscontrano per lo più nei comuni appartenenti alla Cintura Urbana oltre che nel Capoluogo, dal grado di cromatismo più intenso si possono individuare i Comuni che nell'anno hanno mostrato una *maggiore intensità del mercato immobiliare*.

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

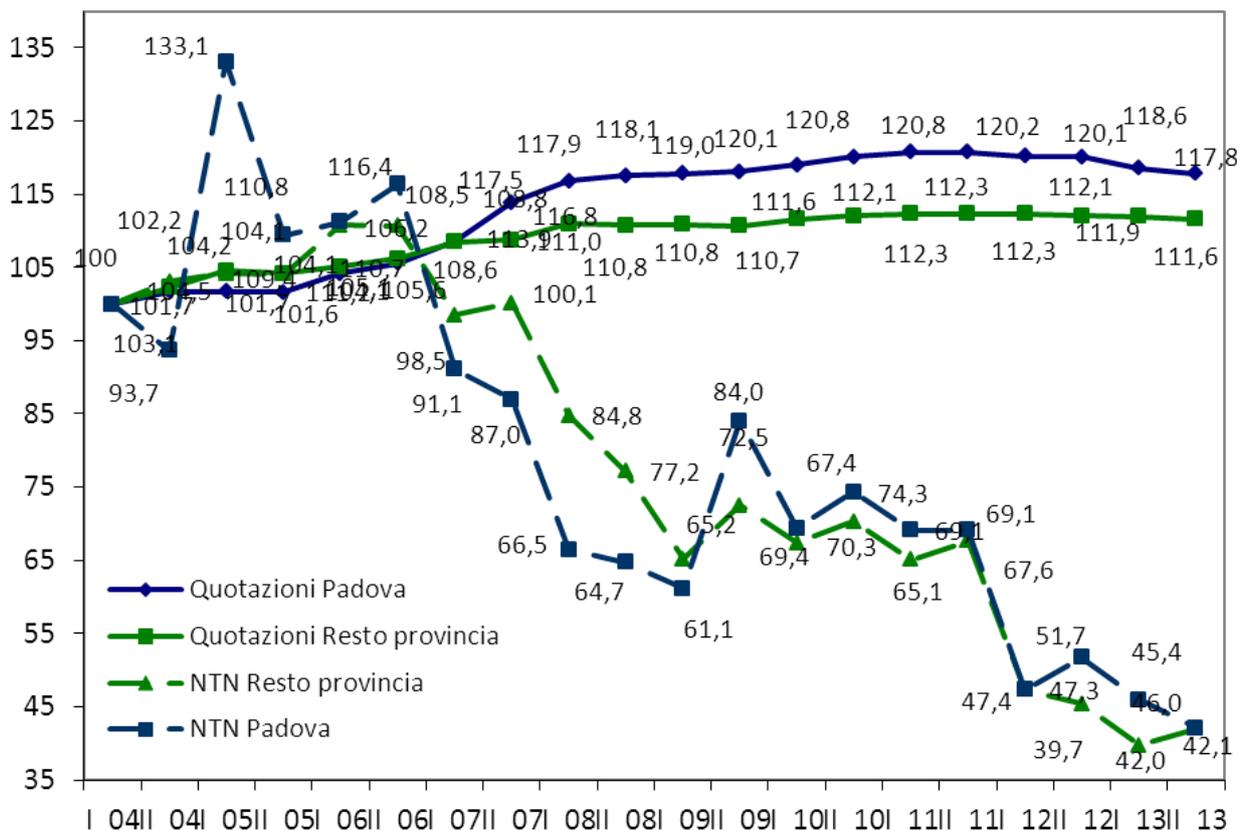


Figura 8: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia

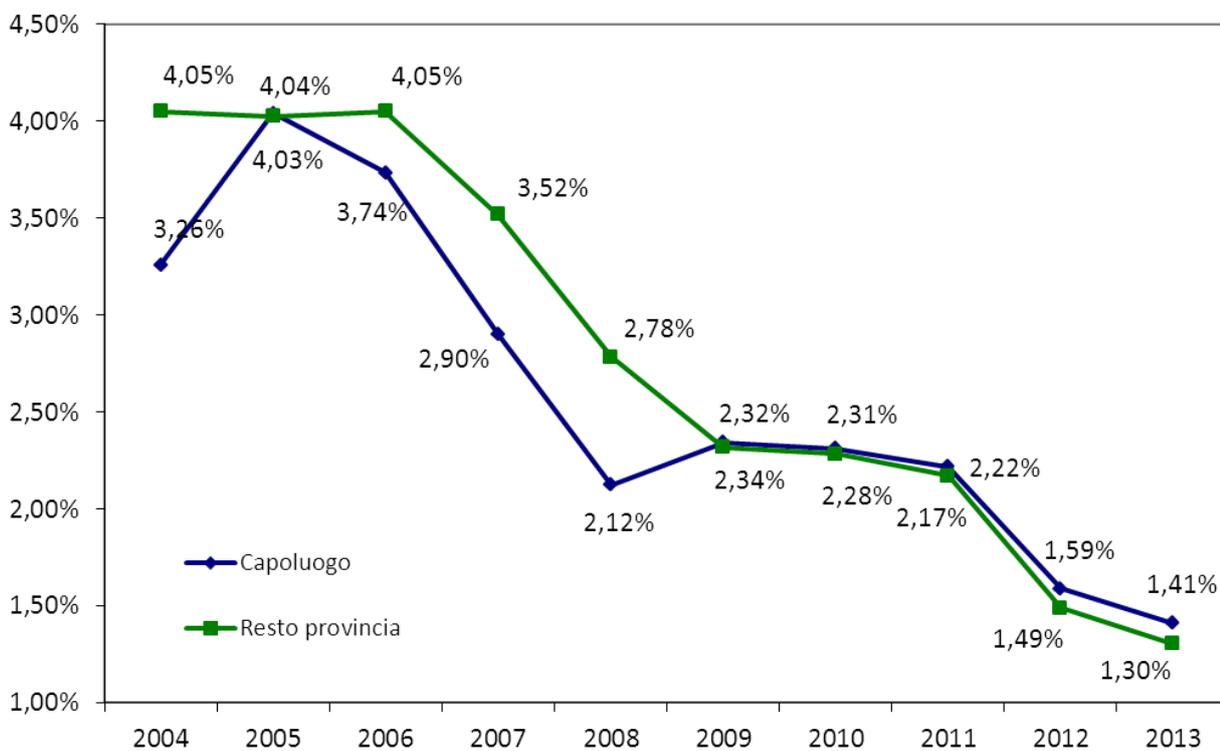




Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali

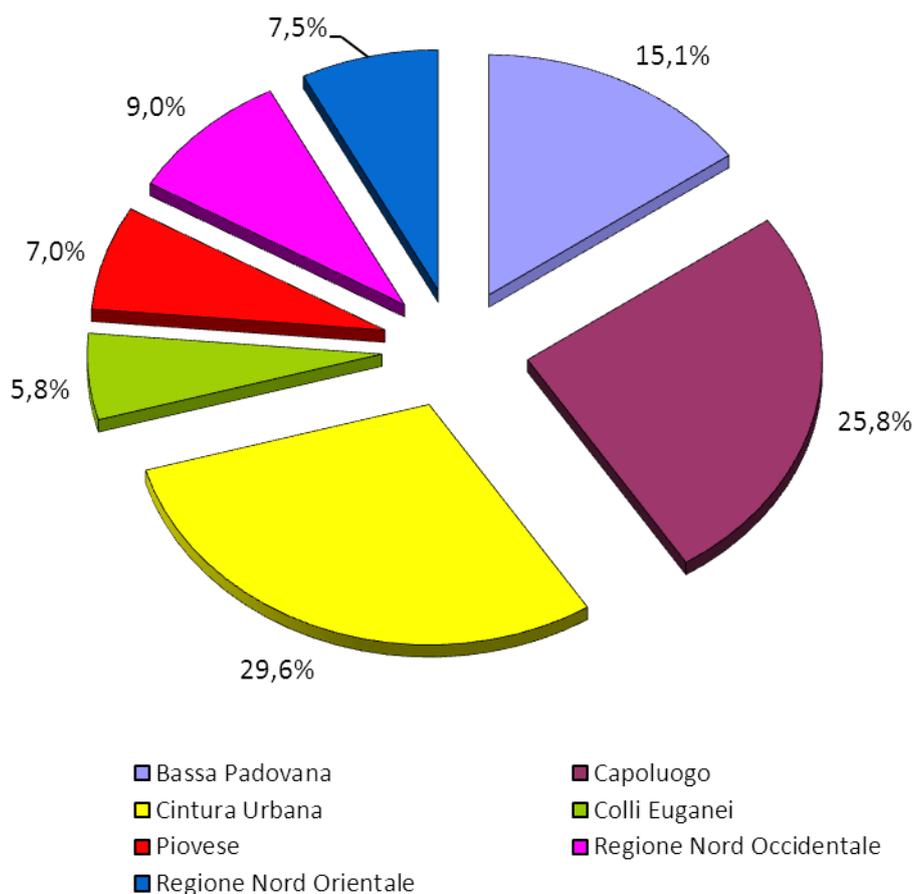


Figura 10: IMI 2013 per macroaree provinciali

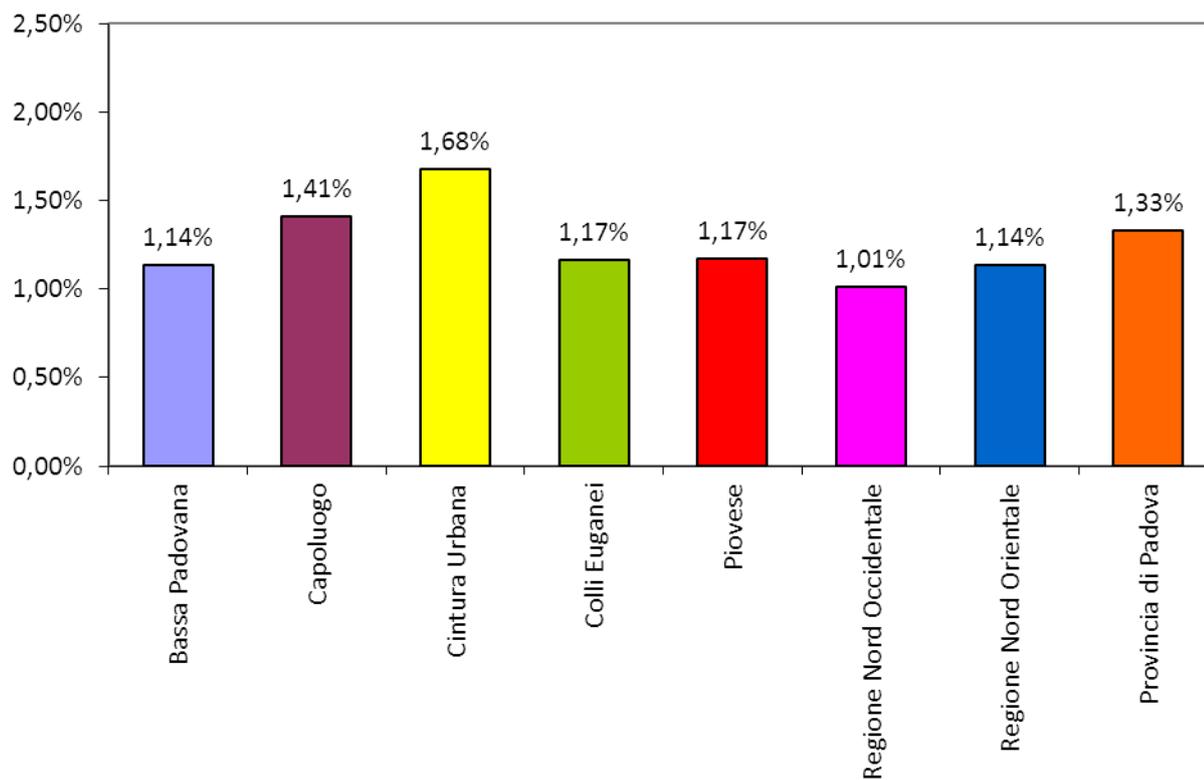


Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013

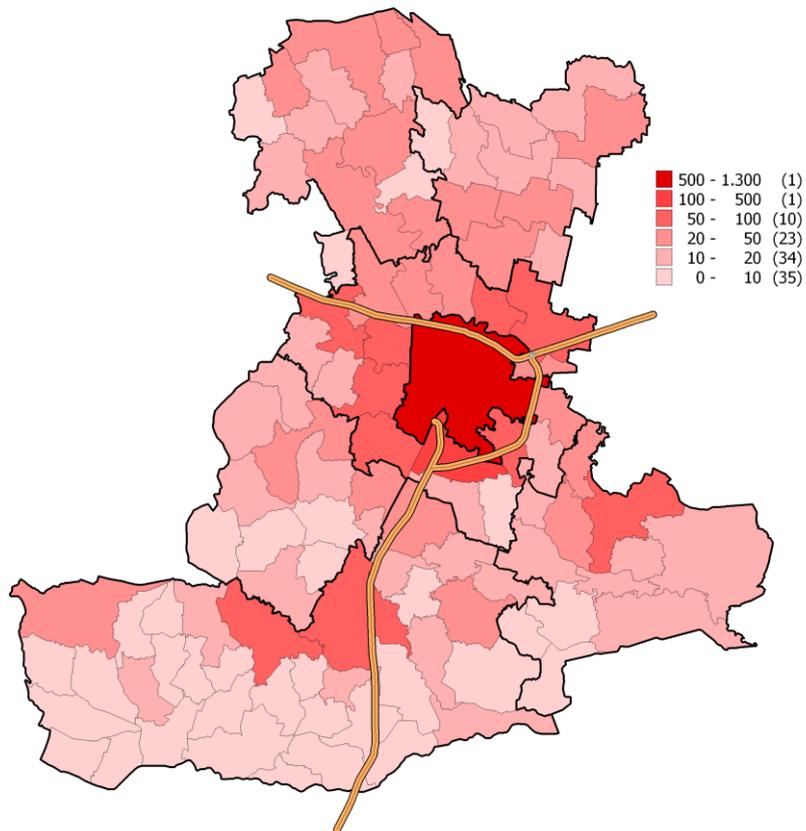


Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

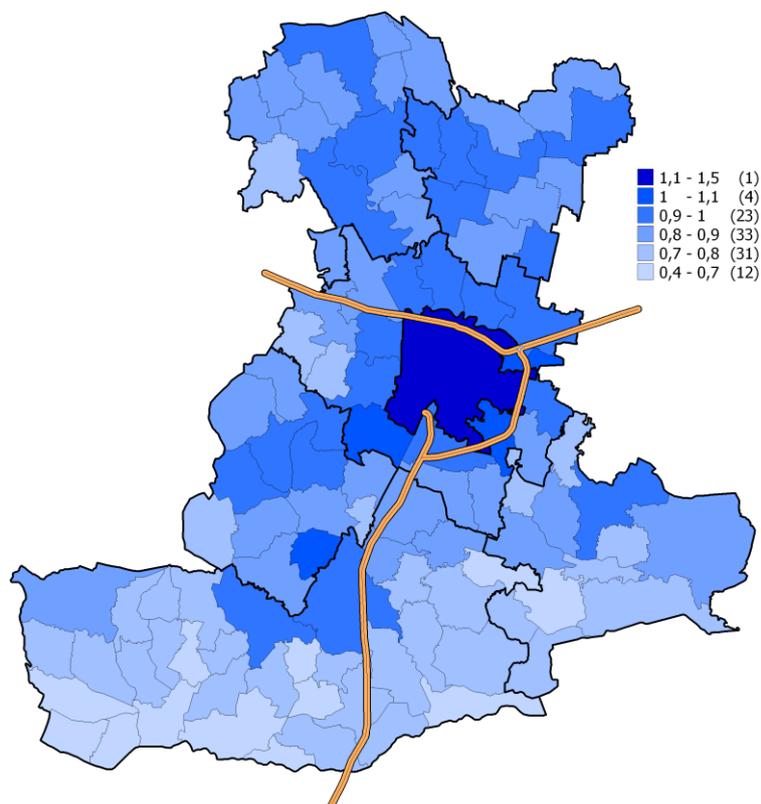
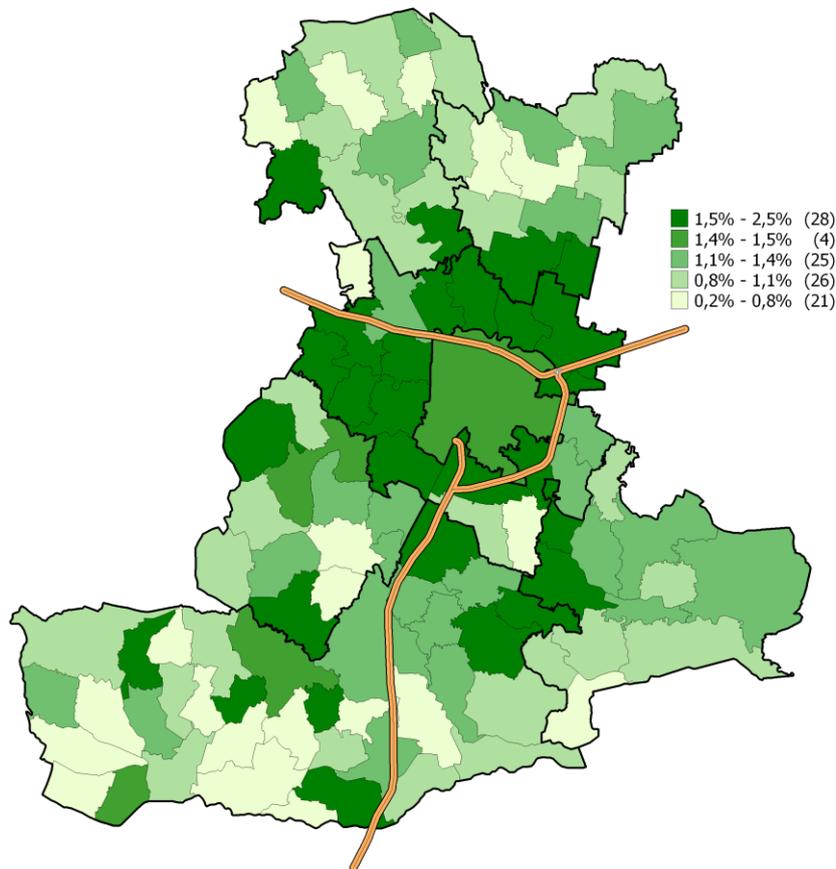


Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2013



Nelle tabelle che seguono dalla Tabella 6 alla Tabella 11 vengono presentati dati e informazioni di dettaglio relativi ai comuni appartenenti a ciascuna macroarea. Per ogni comune vengono illustrati il valore del NTN al II semestre 2013 e la sua variazione rispetto all'omologo semestre del 2012, la quota d'incidenza rispetto all'intera provincia. Relativamente alle quotazioni oltre a riportarne il valore, viene indicata la sua variazione rispetto al I semestre 2013 e il differenziale di quotazione (valore al II semestre 2013 rispetto alla quotazione media provinciale). Infine nelle tabelle si riporta anche il valore annuale dell'IMI.

E' importante sottolineare che per effettuare una corretta lettura del dato riguardante le variazioni percentuali del NTN occorre tener conto del fatto che queste possono risultare elevate, in aumento o in diminuzione, a fronte di variazioni esigue in termini assoluti.

In Tabella 6 sono illustrati i dati appartenenti ai comuni della macroarea che rappresenta territorialmente l'area più vasta la Bassa Padovana che con 36 comuni copre il 15,14 % delle contrattazioni provinciali. Il dato NTN complessivo registra dopo diversi semestri il segno positivo +5,2% rispetto al -37,3% del medesimo dell'anno precedente. All'interno della macroarea si distinguono i comuni di Este e Monselice che rispettivamente con 59 e 58 NTN si riconfermano essere quelli nei quali avviene il maggior numero di scambi, con quotazioni medie che si attestano in 1.225 €/m² ad Este e 1.277 €/m² a Monselice, mentre restano contenute in entrambi i centri, le variazioni percentuali riferite sempre al medesimo periodo per le transazioni e al I semestre 2013 quanto attiene le quotazioni. La quotazione media di macroarea si attesta in €/m² 991; da evidenziare che oltre il 50% dei comuni appartenenti a questa macroarea riporta quotazioni medie sotto i 1.000 €/m².

La Tabella 7 illustra i comuni della macroarea Cintura Urbana, regione che da sempre rappresenta un'area dove il mercato residenziale mostra un maggior dinamismo rispetto alle altre regioni beneficiando della vicinanza al capoluogo. Le 886 transazioni rappresentano il 29,62% dell'intera quota provinciale; la variazione percentuale del NTN complessivo rispetto allo stesso semestre dell'anno precedente registra un -16,9% più contenuta l'oscillazione nelle variazioni relative alle quotazioni rispetto I semestre 2013 con un -0,6% . All'interno della macroarea ed anche rispetto all'intera provincia sono i comuni di Albignasego (142

NTN) e Selvazzano Dentro (82 NTN), seguiti a breve distanza da Abano Terme (74 NTN) e Vigonza (73 NTN) quelli nei quali avvengono maggiori scambi. Nell'ambito delle quotazioni si confermano ancora i Comuni di Noventa Padovana, Ponte San Nicolò e Abano Terme quelli nei quali si registrano le quotazioni più alte all'interno della macroarea rispettivamente con 1.435 €/m², 1.427 €/m² e 1.420 €/m². La quotazione media di macroarea si attesta in 1.235 €/m².

I dati illustrati in Tabella 8 rappresentano la macroarea Colli Euganei, area nella quale, data la sua vocazione turistica, i comuni spuntano quotazioni mediamente più alte rispetto alle altre macroaree provinciali. Con 174 NTN la variazione percentuale rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, segna un modesto calo pari al -3,9% (-39% stesso periodo anno precedente). Primeggiano i Comuni di Montegrotto e Teolo rispettivamente con 39 e 32 compravendite, mentre resta Arquà Petrarca quello che registra la quotazione media più alta tra le macroaree provinciali con 1.458 €/m² mentre la media di macroarea si attesta in 1.203 €/m².

Anche la macroarea del Piovese (Tabella 9) assieme alla Bassa Padovana ed alla Regione Nord Occidentale con 210 NTN segna un +6,1% rispetto allo stesso semestre dell'anno precedente, resta il Comune di Piove di Sacco quello con maggior dinamismo (71 NTN) ed anche quello che mostra la quotazione più alta 1.301 €/m² restano molto distaccati tutti gli altri Comuni all'interno della macroarea dove la quotazione media è pari a 1.043€/m².

Nella Tabella 10 sono riportati i dati che si riferiscono alla Regione Nord Occidentale che con 270 NTN segna un +3,7% (nel precedente semestre aveva segnato il maggior picco negativo con -39,9%) viene riconfermato il comune di Cittadella come quello ove si conclude il maggior numero di transazioni (44 NTN) seguito da Curtarolo (31 NTN) ed è sempre Cittadella che presenta la quotazione più alta con 1.271 €/m². La quotazione media di macroarea è pari a 1.167 €/m².

In Tabella 11 i dati riguardanti la Regione Nord Orientale segnano una modesta contrazione delle compravendite con un -13,4%; dato che riguarda il volume complessivo delle transazioni dell'intera macroarea, all'interno della quale si distinguono per la vivacità negli scambi il Comune di Campodarsego con 49 NTN seguito da Trebaseleghe con 44 NTN; molto distaccati invece i restanti comuni all'interno della macroarea, le quotazioni più alte sono segnalate nei Comuni di Villanova di Camposampiero e San Giorgio delle Pertiche entrambi con 1.275 €/m².

Nella visione globale a livello provinciale il dato NTN con -11,7% (dato annuale) si osserva un trend simile a quello rilevato a livello nazionale con -9,2%; si registra pertanto un ulteriore calo anche se contenuto nell'ambito delle transazioni, infatti la crisi che sta attraversando il mercato immobiliare ha provocato un brusco rallentamento soprattutto per quanto attiene i volumi di compravendita. Come già osservato nelle precedenti Note, la tempistica per la conclusione delle trattative si è ulteriormente allungata, mentre tengono le quotazioni soprattutto nei Comuni in prossimità del Capoluogo pur manifestando una tendenza al ribasso.

Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Bassa Padovana

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
ANGUILLARA VENETA	10	0,4%	0,33%	0,92%	913	0,0%	0,68
BAGNOLI DI SOPRA	8	-2,7%	0,26%	1,02%	1.070	0,0%	0,79
BARBONA	0	-100,0%	0,00%	0,78%	817	0,0%	0,61
BOARA PISANI	7	-11,1%	0,22%	1,03%	1.020	0,0%	0,76
CARCERI	8	118,0%	0,27%	1,80%	1.020	0,0%	0,76
CARTURA	13	-41,8%	0,44%	1,38%	1.103	0,0%	0,82
CASALE DI SCODOSIA	8	-21,1%	0,25%	0,67%	1.075	0,0%	0,80
CASTELBALDO	1	-66,7%	0,03%	0,43%	790	0,0%	0,59
CONSELVE	38	84,2%	1,27%	1,54%	1.070	0,0%	0,79
ESTE	59	3,6%	1,97%	1,41%	1.225	-0,7%	0,91
GRANZE	6	-25,0%	0,20%	0,94%	858	0,0%	0,64
MASI	9	32,1%	0,31%	1,45%	850	0,0%	0,63
MEGLIADINO SAN FIDENZIO	9	41,1%	0,31%	1,86%	1.010	0,0%	0,75
MEGLIADINO SAN VITALE	13	554,0%	0,44%	1,34%	975	0,0%	0,72
MERLARA	6	89,0%	0,19%	0,64%	833	0,0%	0,62
MONSELICE	58	-14,3%	1,93%	1,35%	1.277	-0,5%	0,95
MONTAGNANA	32	20,3%	1,08%	1,02%	1.162	0,0%	0,86
OSPEDALETTO EUGANEO	12	35,9%	0,40%	1,07%	980	0,0%	0,73
PERNUMIA	11	62,8%	0,36%	1,32%	1.113	0,0%	0,83
PIACENZA D'ADIGE	5	204,7%	0,15%	0,90%	925	0,0%	0,69
PONSO	4	14,3%	0,13%	0,79%	845	0,0%	0,63
POZZONOVO	7	11,2%	0,24%	0,79%	955	0,0%	0,71
SALETTO	5	-26,0%	0,15%	0,56%	980	0,0%	0,73
SAN PIETRO VIMINARIO	8	-36,7%	0,26%	1,32%	955	0,0%	0,71
S MARGHERITA D'ADIGE	4	-27,3%	0,13%	0,84%	1.033	0,0%	0,77
SANT'ELENA	7	-29,7%	0,22%	1,54%	900	0,0%	0,67
SANT'URBANO	3	-68,8%	0,08%	0,70%	925	0,0%	0,69
SOLESINO	13	5,6%	0,42%	0,59%	1.008	0,0%	0,75
STANGHELLA	9	31,0%	0,28%	1,16%	1.013	0,0%	0,75
TERRASSA PADOVANA	14	78,1%	0,48%	1,82%	883	0,0%	0,66
TRIBANO	15	3,0%	0,52%	1,22%	1.045	0,0%	0,78
URBANA	3	-25,0%	0,10%	1,30%	998	0,0%	0,74
VESCOVANA	9	-34,5%	0,30%	1,64%	985	0,0%	0,73
VIGHIZZOLO D'ESTE	2	0,0%	0,07%	0,75%	968	0,0%	0,72
VILLA ESTENSE	2	-76,3%	0,06%	0,25%	968	0,0%	0,72
DUE CARRARE	38	30,0%	1,27%	1,53%	1.123	0,0%	0,83
Bassa Padovana	453	5,2%	15,14%	1,17%	991	0,0%	0,74

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

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
ABANO TERME	74	-35,8%	2,47%	1,51%	1.420	-0,3%	1,05
ALBIGNASEGO	142	-6,0%	4,74%	2,41%	1.298	0,3%	0,96
CADONEGHE	78	12,2%	2,61%	1,84%	1.273	-3,5%	0,95
CASALSERUGO	9	-35,7%	0,30%	0,60%	1.078	0,0%	0,80
LEGNARO	18	-28,3%	0,62%	1,40%	1.200	-1,5%	0,89
LIMENA	38	9,9%	1,28%	1,96%	1.238	0,0%	0,92
MASERA` DI PADOVA	15	-47,2%	0,50%	0,94%	1.113	0,0%	0,83
MESTRINO	54	-17,2%	1,80%	1,99%	1.193	-1,0%	0,89
NOVENTA PADOVANA	42	-45,2%	1,41%	1,70%	1.435	-0,7%	1,07
PONTE SAN NICOLÒ	53	-11,0%	1,77%	2,26%	1.427	-0,3%	1,06
RUBANO	67	-7,4%	2,24%	1,62%	1.215	-1,0%	0,90
SACCOLONGO	16	-6,6%	0,55%	1,61%	1.058	0,0%	0,79
SAONARA	26	-32,4%	0,86%	1,16%	1.234	0,0%	0,92
SELVAZZANO DENTRO	82	-8,2%	2,74%	1,53%	1.232	0,0%	0,91
VEGGIANO	15	12,0%	0,49%	1,53%	1.075	0,0%	0,80
VIGODARZERE	50	33,9%	1,66%	1,50%	1.299	-1,0%	0,96
VIGONZA	73	-36,8%	2,45%	1,67%	1.242	-0,7%	0,92
VILLAFRANCA PADOVANA	34	-22,2%	1,13%	1,39%	1.194	0,0%	0,89
Cintura Urbana	886	-16,9%	29,62%	1,68%	1.235	-0,6%	0,92

Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni% - macroarea Colli Euganei

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
ARQUA` PETRARCA	1	-87,1%	0,03%	0,60%	1.458	0,0%	1,08
BAONE	17	19,6%	0,58%	1,56%	1.175	0,0%	0,87
BATTAGLIA TERME	17	96,6%	0,56%	1,26%	993	0,0%	0,74
CERVARESE SANTA CROCE	10	-32,9%	0,33%	0,81%	1.200	0,0%	0,89
CINTO EUGANEO	2	-80,0%	0,07%	1,10%	1.133	0,0%	0,84
GALZIGNANO TERME	4	-67,5%	0,13%	0,79%	1.206	0,0%	0,90
LOZZO ATESTINO	8	77,8%	0,27%	0,91%	1.058	0,0%	0,79
MONTEGROTTO TERME	39	6,7%	1,29%	1,24%	1.200	0,0%	0,89
ROVOLON	14	104,7%	0,48%	1,51%	1.183	0,0%	0,88
TEOLO	32	-31,7%	1,08%	1,44%	1.261	0,0%	0,94
TORREGLIA	18	54,0%	0,61%	1,12%	1.306	0,0%	0,97
VO	11	87,3%	0,38%	0,97%	1.256	0,0%	0,93
Colli Euganei	174	-3,9%	5,80%	1,17%	1.203	0,0%	0,89

Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Piovese

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
AGNA	5	-37,9%	0,15%	0,54%	988	0,0%	0,73
ARRE	4	-4,6%	0,12%	1,04%	958	0,0%	0,71
ARZERGRANDE	11	-33,3%	0,37%	0,90%	961	0,0%	0,71
BOVOLENTA	16	254,7%	0,52%	1,50%	1.097	0,0%	0,81
BRUGINE	22	17,1%	0,74%	1,36%	1.120	0,0%	0,83
CANDIANA	6	41,8%	0,19%	0,91%	938	0,0%	0,70
CODEVIGO	17	-17,1%	0,58%	1,23%	1.087	0,0%	0,81
CORREZZOLA	14	32,3%	0,46%	0,87%	1.015	0,0%	0,75
PIOVE DI SACCO	71	-3,2%	2,38%	1,31%	1.301	-0,4%	0,97
POLVERARA	13	123,8%	0,45%	1,85%	1.033	0,0%	0,77
PONTELONGO	11	-17,6%	0,38%	1,15%	960	0,0%	0,71
S ANGELO D PIOVE D SACC	21	11,1%	0,71%	0,93%	1.058	0,0%	0,79
Piovese	210	6,1%	7,03%	1,17%	1.043	0,0%	0,77

Tabella 10; NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Regione Nord Occidentale

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
CAMPODORO	3	-57,1%	0,10%	0,44%	1.125	0,0%	0,84
CAMPO SAN MARTINO	6	-40,0%	0,20%	0,93%	1.175	0,0%	0,87
CARMIGNANO DI BRENTA	22	57,1%	0,74%	1,15%	1.138	0,0%	0,84
CITTADELLA	44	-2,8%	1,45%	0,95%	1.271	-1,2%	0,94
CURTAROLO	31	22,5%	1,03%	1,90%	1.170	0,0%	0,87
FONTANIVA	13	-11,1%	0,45%	0,58%	1.161	0,0%	0,86
GALLIERA VENETA	22	-18,4%	0,73%	1,14%	1.147	0,0%	0,85
GAZZO PADOVANO	16	22,2%	0,54%	1,52%	1.065	0,0%	0,79
GRANTORTO	12	132,0%	0,39%	0,86%	1.108	0,0%	0,82
PIAZZOLA SUL BRENTA	28	-14,4%	0,95%	1,10%	1.223	0,0%	0,91
SAN GIORGIO IN BOSCO	23	39,4%	0,77%	1,17%	1.222	0,0%	0,91
SAN MARTINO DI LUPARI	23	-9,4%	0,77%	0,91%	1.141	0,0%	0,85
SAN PIETRO IN GU	8	0,4%	0,27%	0,68%	1.192	0,0%	0,89
TOMBOLO	20	18,2%	0,65%	0,76%	1.208	0,0%	0,90
Regione Nord Occidentale	270	3,7%	9,03%	1,01%	1.167	-0,1%	0,87

Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Regione Nord Orientale

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
BORGORICCO	21	-14,1%	0,71%	1,19%	1.200	0,0%	0,89
CAMPODARSEGO	49	4,7%	1,65%	1,60%	1.207	-0,9%	0,90
CAMPOSAMPIERO	13	-66,8%	0,42%	0,77%	1.223	-1,3%	0,91
LOREGGIA	14	-16,1%	0,46%	1,22%	1.100	0,0%	0,82
MASSANZAGO	10	-47,9%	0,33%	0,98%	1.125	0,0%	0,84
PIOMBINO DESE	17	-15,2%	0,56%	0,97%	1.125	0,0%	0,84
SAN GIORGIO D PERTICHE	22	-16,3%	0,74%	1,05%	1.275	0,0%	0,95
SANTA GIUSTINA IN COLLE	14	0,1%	0,46%	0,73%	1.267	0,0%	0,94
TREBASELEGHE	44	99,8%	1,48%	1,22%	1.225	0,0%	0,91
VILLA DEL CONTE	9	28,6%	0,30%	1,05%	1.225	0,0%	0,91
VILLANOVA CAMPOSAMPIERO	13	-50,6%	0,43%	1,51%	1.275	0,0%	0,95
Regione Nord Orientale	226	-13,4%	7,55%	1,14%	1.204	-0,2%	0,89

4 Mercato del comune di Padova

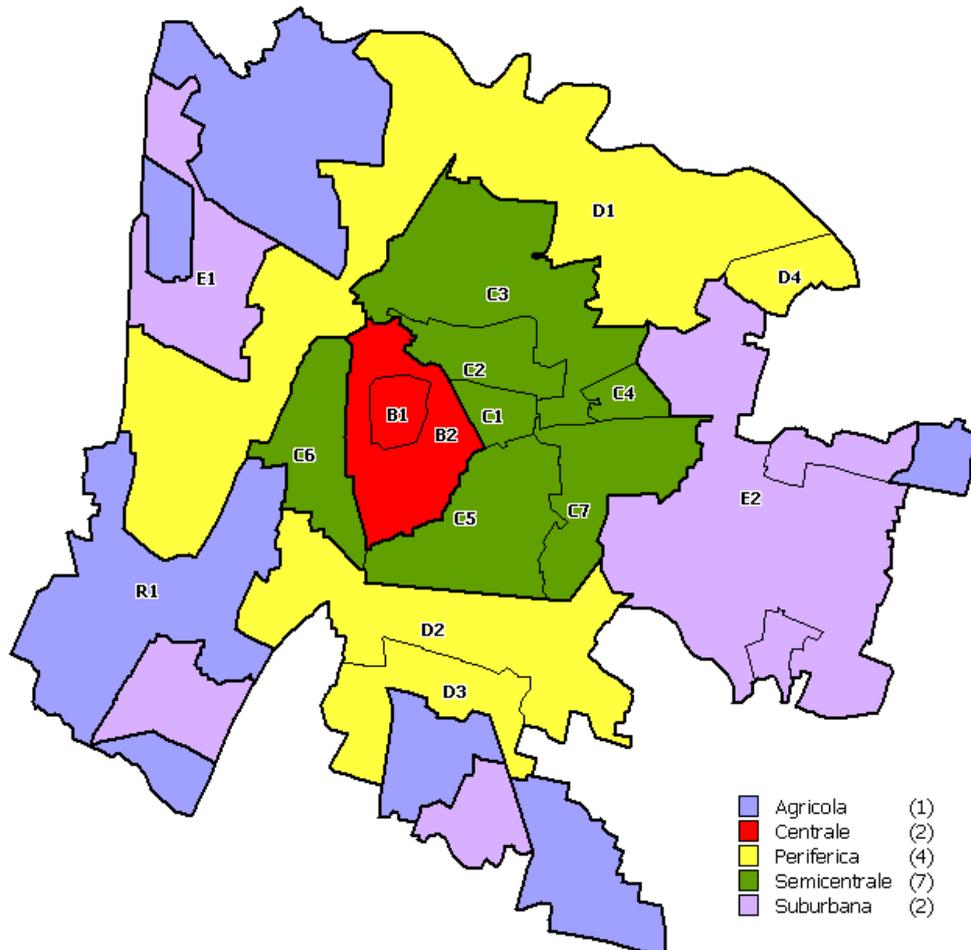
In questa terza sezione sono analizzati i dati riguardanti il comune di Padova. Nel corso del II semestre 2013 il Capoluogo, che rappresenta da solo il 25,8% del volume di scambi provinciali, ha registrato complessivamente 773 NTN (1.318 NTN dato annuale) nonostante un -18,7% rispetto all'omologo periodo dello scorso anno nella zona, resta consolidato il continuo interesse per l'offerta residenziale in città.

Per poter affrontare una corretta analisi sulle dinamiche del segmento del mercato residenziale, le 16 zone OMI del comune di Padova sono state aggregate in 5 macroaree urbane utilizzando la zonizzazione in fasce come illustrato graficamente in Figura 14:

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

Al fine di consentire una corretta lettura ed interpretazione della mappa rappresentata in Figura 14 è necessario precisare che la macroarea Centrale comprende parte della città storica di Padova che a sua volta include tre zone omogenee. La prima denominata B1, individua la parte del centro storico compresa all'interno della cinta muraria trecentesca delimitata dalle Riviere (Tito Livio, Ponti Romani, Albertino Mussatto) e da Via XX Settembre. La seconda, denominata B2, è posta tra le suddette mura trecentesche ed i bastioni cinquecenteschi che delimitano la circonvallazione interna della città. La zona OMI C1 Portello, pur facendo parte del centro storico (urbanisticamente) è stata invece inserita nella macroarea semicentrale visto che per ragioni legate a condizioni economiche e socio ambientali (vicinanza all'Università degli Studi), registra un diverso grado di uniformità ed apprezzamento del mercato immobiliare locale.

Figura 14: Mappa delle macroaree urbane di Padova



Nella Tabella 12 sono illustrati i dati riguardanti il mercato immobiliare residenziale relativi alle macroaree che costituiscono il territorio comunale. Anche in questo semestre rispetto all'omologo dell'anno precedente complessivamente nell'intera macroarea è stata registrata una contrazione dei volumi di compravendita, le transazioni sono scese a 773 rispetto alle 950 sempre riferite al medesimo arco temporale segnando una variazione percentuale del -18,7%.

Ad eccezione della macroarea suburbana, che porta il segno positivo con +9,4% (con 64 NTN) le restanti regioni all'interno del capoluogo subiscono l'influenza della particolare congiuntura sfavorevole del mercato e segnano rispettivamente -23,5% la macroarea Centrale (103 NTN) -24,4% quella Semicentrale (308 NTN), più contenuta la contrazione nella macroarea Periferica -8,5% (280 NTN).

Stabile il *trend* delle quotazioni, che come per il semestre precedente mostra variazioni seppure al ribasso poco significative. La quotazione media del Capoluogo è pari a 1.796 €/m² mentre quella più alta viene registrata nella macroarea Centrale con 2.920 €/m² seguita da quella rilevata nella Semicentrale con 1.705 €/m².

Le mappe rappresentate nelle Figure 15, 16 e 17 illustrano con diverso grado cromatico rispettivamente la distribuzione del NTN, dell'IMI e il differenziale delle quotazioni rispetto alla media comunale di ciascuna zona OMI del capoluogo.

La Figura 15 riguardante il dato NTN indica con gradazione di colore più intenso la sola zona D1 con 143 NTN (che rappresenta quella territorialmente più estesa), seguono la poca distanza l'una dall'altra la D2 (110 NTN) e la C3 (la più densamente popolata con 108 NTN) poi C5 (94 NTN) e infine la B2 (94 NTN), individuandole come quelle nelle quali si concentrano i maggiori scambi, collocandosi nella fascia che contempla zone nelle quali si concludono transazioni contenute nell'intervallo 60-120.

La mappa in Figura 16 rappresenta la distribuzione dell'IMI tra le zone OMI. Dalla mappa di Figura 17 rappresentante i differenziali di quotazione nelle zone OMI del capoluogo è evidente che ancora una volta sono le zone centrali B1 e B2 ad avere la meglio rispetto a quelle suburbane.

Analogamente a quanto fatto per le macroaree provinciali le tabelle dalla 13 alla 17 analizzano i dati delle macroaree urbane, distinti per zona OMI. Le figure dalla 18 alla 22 rappresentano invece l'analisi per classi dimensionali nelle medesime zone.

Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Padova

Macroaree urbane	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
Centrale	103	-23,5%	13,34%	1,36%	2.920	-1,1%	1,63
Semicentrale	308	-24,4%	39,79%	1,41%	1.705	-0,5%	0,95
Periferica	280	-8,5%	36,23%	1,46%	1.453	-0,4%	0,81
Suburbana	64	9,4%	8,32%	1,45%	1.369	0,5%	0,76
Agricola	18	-58,3%	2,32%	1,14%	nd	nd	nd
Padova	773	-18,7%	100,00%	1,59%	1.796²	-0,6%	1,00

² La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 2 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).



Figura 15: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2013

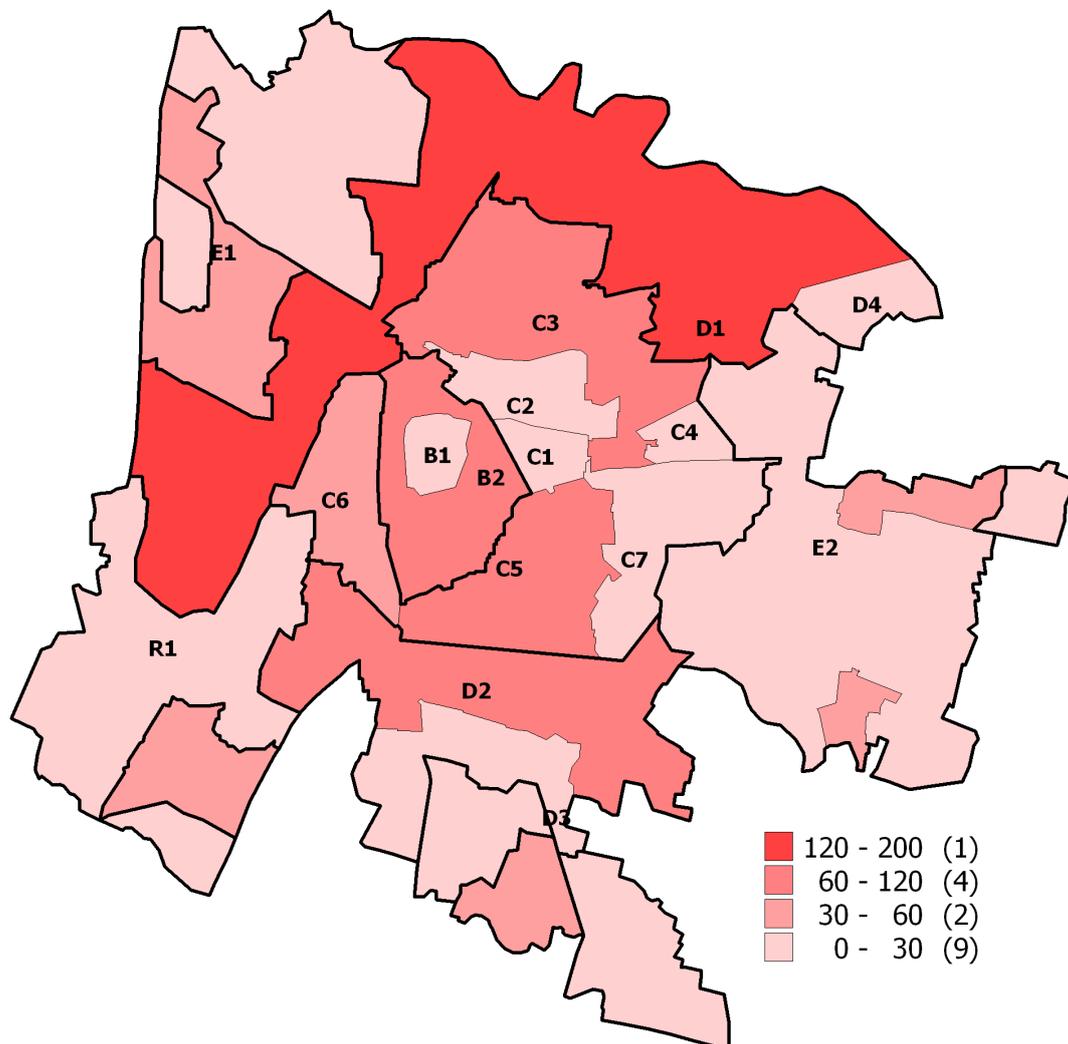




Figura 16: Mappa della distribuzione dell'IMI nelle zone OMI anno 2013

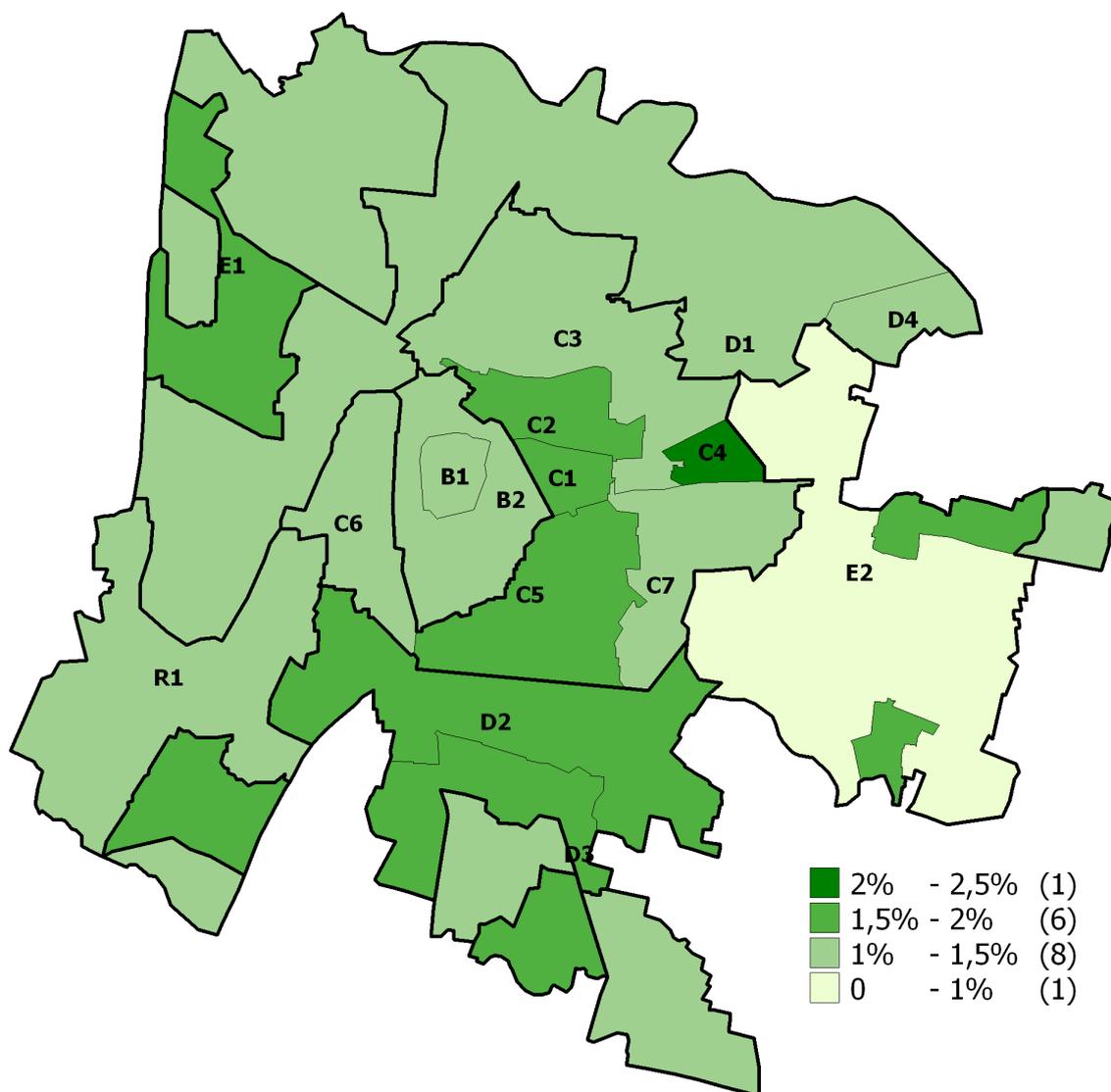
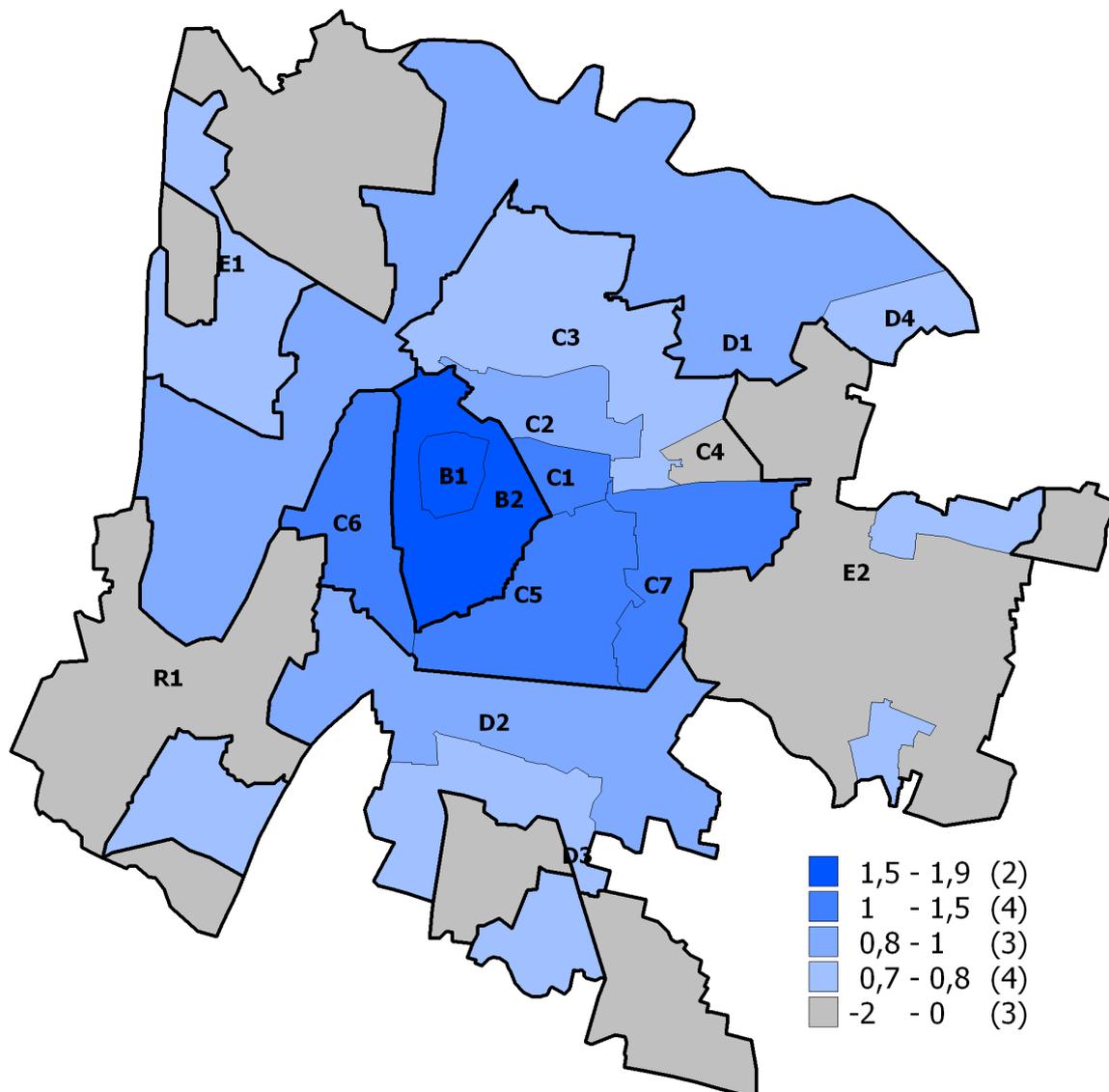




Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013



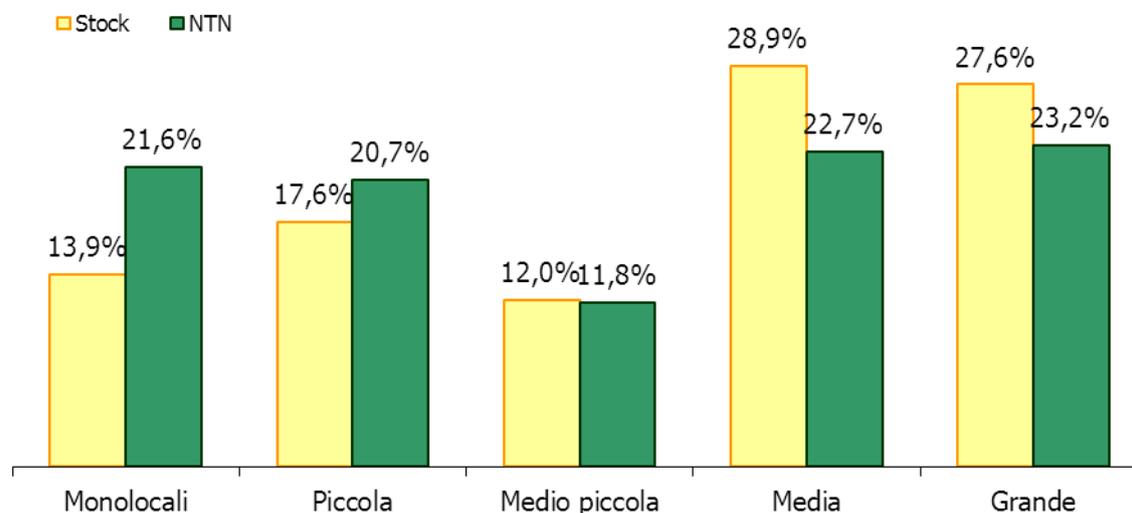


La Tabella 13 riporta i dati concernenti, la macroarea urbana centrale nella quale si rilevano le quotazioni medie più elevate della città che raggiungono i 3.258 €/m² nella zona cittadina più apprezzata la B1 e 2.788 €/m² nella zona B2 che per essere territorialmente più estesa è quella dove si conclude il maggior numero di transazioni 74 (115 nell'omologo periodo anno precedente) fronte delle 29 (20 nell'omologo periodo anno precedente) registrate nella B1. L'intera macroarea segna un calo di NTN del -23,5%. Minime le variazioni nelle quotazioni che portano comunque segno negativo -1,1% nell'intera macroarea e cominciano a mostrare anche nelle zone più ambite della città segni di sofferenza seppur modesti. L'analisi per classi dimensionali di Figura 18 mostra che nella macroarea centrale a fronte di una maggiore presenza di abitazioni di tipologia media (stock 28,9%) le preferenze si sono orientate quasi equamente verso quasi tutte le tipologia presenti nel mercato.

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

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
B1	Zona entro le riviere - via XX settembre	29	47,4%	3,77%	1,25%	3.258	-0,5%	1,81
B2	Carmine, Savonarola, Riviere ext., P.ta S.Giovanni, Città Giardino, S.Giustina, Santo, Santa Sofia	74	-35,7%	9,56%	1,39%	2.788	-1,3%	1,55
Centrale		103	-23,5%	13,34%	1,36%	2.920	-1,1%	1,63

Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali macroarea urbana Centrale





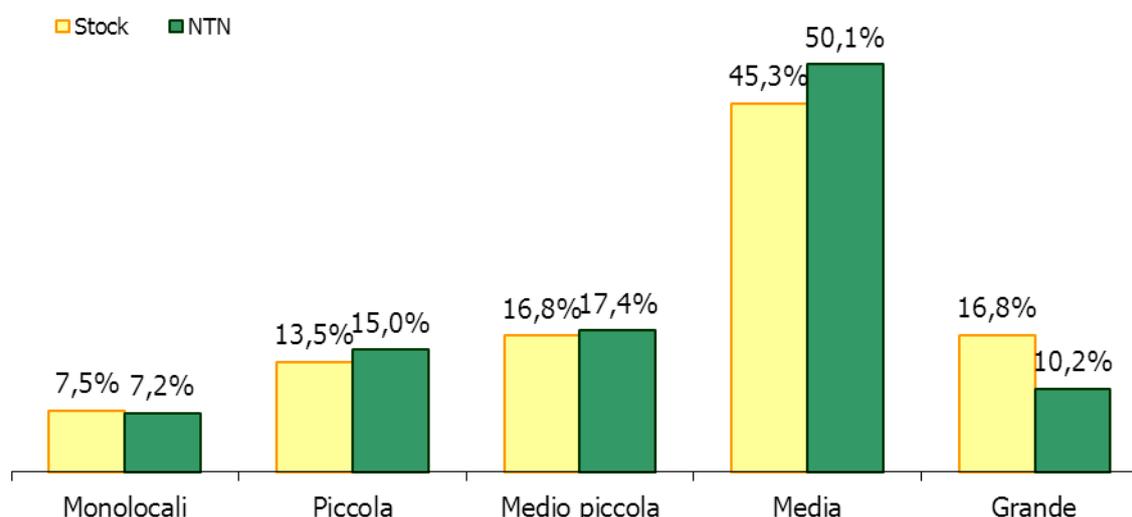
La Tabella 14 illustra i dati che si riferiscono alla macroarea Semicentrale nella quale il NTN subisce una flessione generalizzata in tutte le zone (eccetto Portello +2% poco significativo con NTN che passa da 24 a 25) raggiungendo il picco negativo nella zona C7 con -60,6% e complessivamente un calo nella macroarea del -24,4% rispetto all'omologo periodo dell'anno precedente.

Continuano ad essere segnalate in questa zona particolari situazioni di degrado individuate nella zona C2 e nelle aree limitrofe alla Stazione Ferroviaria e nella zona C3, quartieri Arcella e Pio X, ed in prossimità di Via Anelli, queste oltre a risultare zone densamente popolate, contano una concentrazione di popolazione straniera in continuo aumento. La zona C3 è quella nella quale si conta il maggior numero di transazioni della macroarea, 108 NTN, in calo del -18,2%; segue con 94 NTN la zona C5, -23,3%. La quotazione media di zona è di 1.705 €/m², quella più alta si rileva nella zona C5 del portello con 1.969 €/m². Si rammenta che la zona C4 (Zona Direzionale Padova Uno) è caratterizzata dalla presenza del solo segmento di mercato appartenente al terziario. L'analisi per classi dimensionali in Figura 19 conferma la preferenza verso le residenze di tipologia *media*. Le transazioni che includono la tipologia *media* riguardano oltre il 50% e cioè circa del totale delle vendite in città.

Tabella 14: NTN. IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale

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
C1	Portello	25	2,0%	3,17%	1,58%	2.183	-1,1%	1,22
C2	Stazione, Scrovegni, Corso del Popolo, Fiera	17	-15,6%	2,18%	1,67%	1.675	-1,0%	0,93
C3	Borgomagno, Arcella, Stanga, Quartiere Pescarotto, San Lazzaro	108	-18,2%	13,93%	1,23%	1.369	-0,5%	0,76
C5	Madonna Pellegrina, S.Rita, Nazareth, Sant'Osvaldo	94	-23,3%	12,19%	1,62%	1.969	-0,3%	1,10
C6	Palestro, Sacra Famiglia	39	-23,9%	5,09%	1,32%	1.844	-0,3%	1,03
C7	San Gregorio, Terranegra, Forcellini	22	-60,6%	2,85%	1,38%	1.938	-0,3%	1,08
C4	Zona Direzionale Padova Uno	3	200,0%	0,39%	2,39%	nd	nd	nd
Semicentrale		308	-24,4%	39,79%	1,41%	1.705	-0,5%	0,95

Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali macroarea urbana Semicentrale



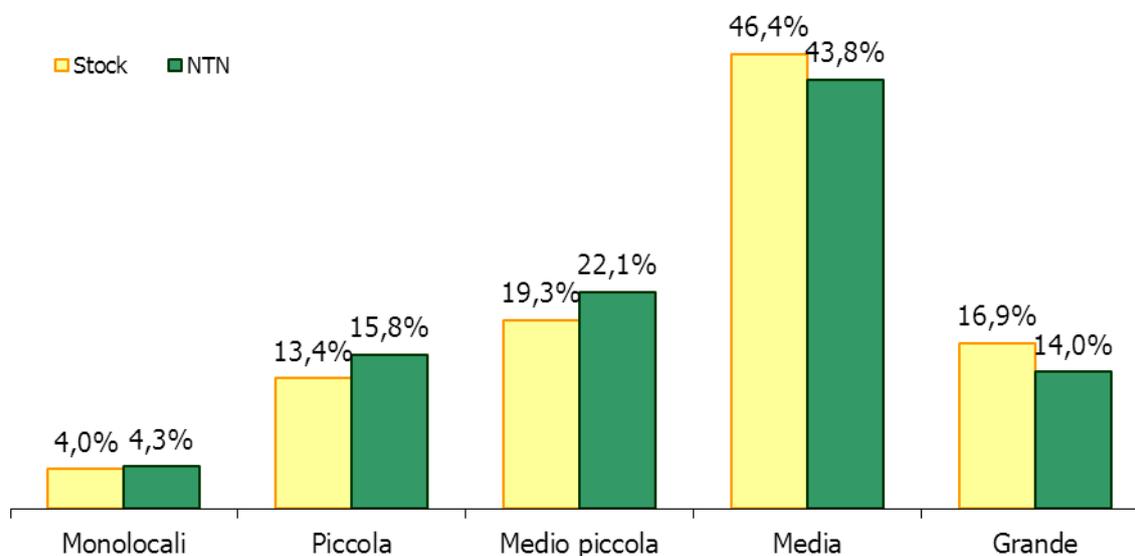
La macroarea Periferica rappresentata in Tabella 15 mostra come anche in questa macroarea si è registrata una contrazione del NTN facendo registrare con 280 transazioni un calo del -8,5% rispetto al medesimo periodo dell'anno precedente. Ancora una volta è la zona D1 che come più volte menzionato è quella territorialmente più estesa della città, ad essere quella dove si conclude il maggior numero di transazioni con 143 NTN con una variazione percentuale del -8,4%. La quotazione media di macroarea è di 1.453 €/m² e non subisce variazioni apprezzabili.

Anche per questa macroarea l'analisi per classi dimensionali di Figura 20 riconferma una propensione verso la tipologia media che copre il 43,8% degli scambi.

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

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
D1	Sant'Ignazio, Chiesanuova, Brusegana, Mortise, Torre, Pontevigodarzere, Sacro Cuore, Altichiero	143	-8,4%	18,50%	1,20%	1.450	0,0%	0,81
D2	Voltabarozzo, Bassanello, Paltana	110	-3,3%	14,22%	1,91%	1.494	-0,8%	0,83
D3	Guizza	17	-23,5%	2,22%	1,74%	1.381	-0,5%	0,77
D4	Ponte di Brenta	10	-27,7%	1,29%	1,18%	1.350	-1,4%	0,75
Periferica		280	-8,5%	36,23%	1,46%	1.453	-0,4%	0,81

Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali macroarea urbana Periferica





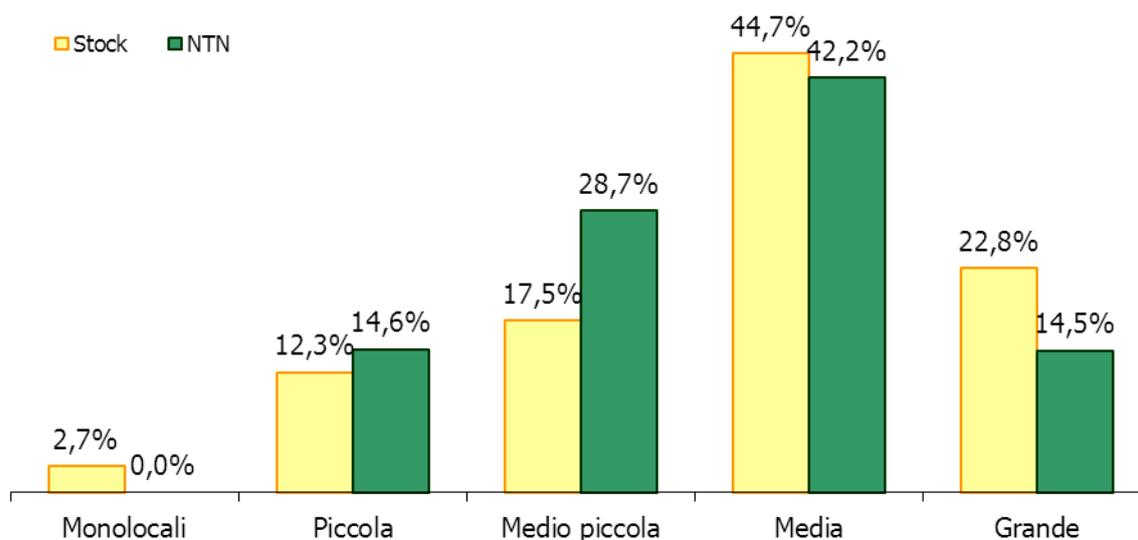
La Tabella 16 che rappresenta la macroarea Suburbana costituita da sole due zone rileva 64 NTN per il semestre in esame, il dato confrontato con lo stesso periodo del 2012 individua una variazione percentuale del -9,4. Si conferma la zona E1 quella con un numero maggiore di transazioni (56) poiché la zona E2 analogamente a quanto accade nella Zona C4 Periferica, è caratterizzata dalla presenza del segmento di mercato appartenente al terziario (uffici) e produttiva (capannoni). La quotazione media della zona è di 1.369 €/m².

L'analisi per classi dimensionali illustrata in Figura 21 presenta una situazione quasi invariata rispetto al passato, confermando l'orientamento delle preferenze verso le residenze di tipologia media.

Tabella 16: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Suburbana

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
E1	Ponterotto, Montà, Mandria, Salboro, Camin, Granze di Camin	56	19,5%	7,29%	1,57%	1.369	0,5%	0,76
E2	Zona Industriale, ZIP	8	-31,6%	1,02%	0,96%	nd	nd	nd
Suburbana		64	9,4%	8,32%	1,45%	1.369	0,5%	0,76

Figura 21: Distribuzione NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Suburbana





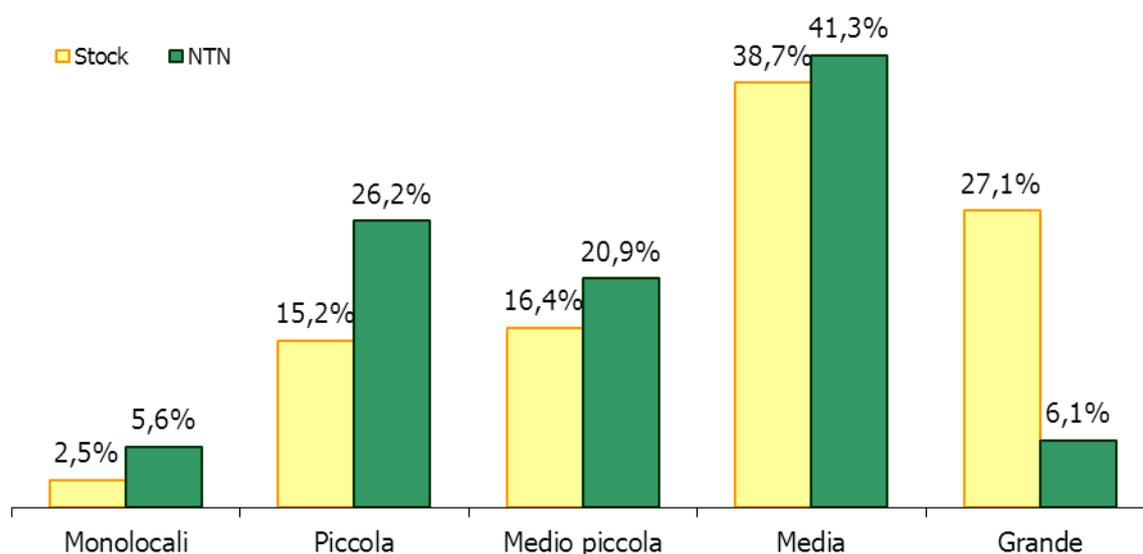
La Tabella 17 mostra i dati della macroarea urbana Agricola, che in questo semestre registra complessivamente 18 compravendite. Come già detto nei precedenti semestri, è corretto attribuire al dato un significato relativo poiché in detta zona non vengono effettuate indagini di tipo puntuale sulle compravendite ai fini dell'aggiornamento delle quotazioni OMI.

Viene comunque eseguita l'analisi per classi dimensionali rappresentata in Figura 22 dalla quale si evince che la preferenza privilegia anche in questo semestre le abitazioni di taglio medio, 41,3% degli scambi.

Tabella 17: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Agricola

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
R1	Agricola	18	-58,3%	2,32%	1,14%	nd	nd	nd
Agricola		18	-58,3%	2,32%	1,14%	nd	-	-

Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali macroarea urbana Agricola



5 Note metodologiche

Le fonti utilizzate

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

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

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

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

I criteri metodologici utilizzati

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

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

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

Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

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

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

Glossario

NTN	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.
STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)	Rapporto percentuale tra NTN e <i>stock</i> di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..
QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE	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 €/m ² 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).
QUOTAZIONE MEDIA PESATA	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.
QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI	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.
DIFFERENZIALE VALORE MEDIO	Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell’aggregazione di livello superiore.
ZONA OMI	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.

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 di Padova	7
Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	10
Figura 8: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia	10
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali	11
Figura 10: IMI 2013 per macroaree provinciali.....	11
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013.....	12
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	12
Figura 13: Mappa della distribuzione dell’IMI comunale 2013	13
Figura 14: Mappa delle macroaree urbane di Padova.....	19
Figura 15: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2013.....	21
Figura 16: Mappa della distribuzione dell’IMI nelle zone OMI anno 2013	22
Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013	23
Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali macroarea urbana Centrale	24
Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali macroarea urbana Semicentrale.....	25
Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali macroarea urbana Periferica	26
Figura 21: Distribuzione NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Suburbana.....	27
Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali macroarea urbana Agricola.....	28

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	3
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %	3
Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo	3
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 Bassa Padovana	15
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Urbana	16
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni% - macroarea Colli Euganei	16
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Piovese.....	17
Tabella 10; NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Regione Nord Occidentale	17
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Regione Nord Orientale	18
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Padova	20
Tabella 13: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centrale	24
Tabella 14: NTN. IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale.....	25
Tabella 15: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferica	26
Tabella 16: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Suburbana	27
Tabella 17: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Agricola.....	28