

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2013

Settore residenziale

PAVIA

a cura dell'Ufficio Provinciale di PAVIA

Martino Brambilla (responsabile settore Gestione Banche Dati e Servizi Tecnici)

Emma Daprati (collaboratore)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2013
Provincia di **PAVIA** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale di Pavia**
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 Pavia	19
5	Note metodologiche	28

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al II semestre 2013 è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale di Pavia, 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 [nome provincia].

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 [nome provincia] 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.

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 1.540 €/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 1.135 €/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 1250 €/m²) e, seppur più contenuto, nelle province di Brescia (+0,4% a 1.555 €/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 1248 €/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 %

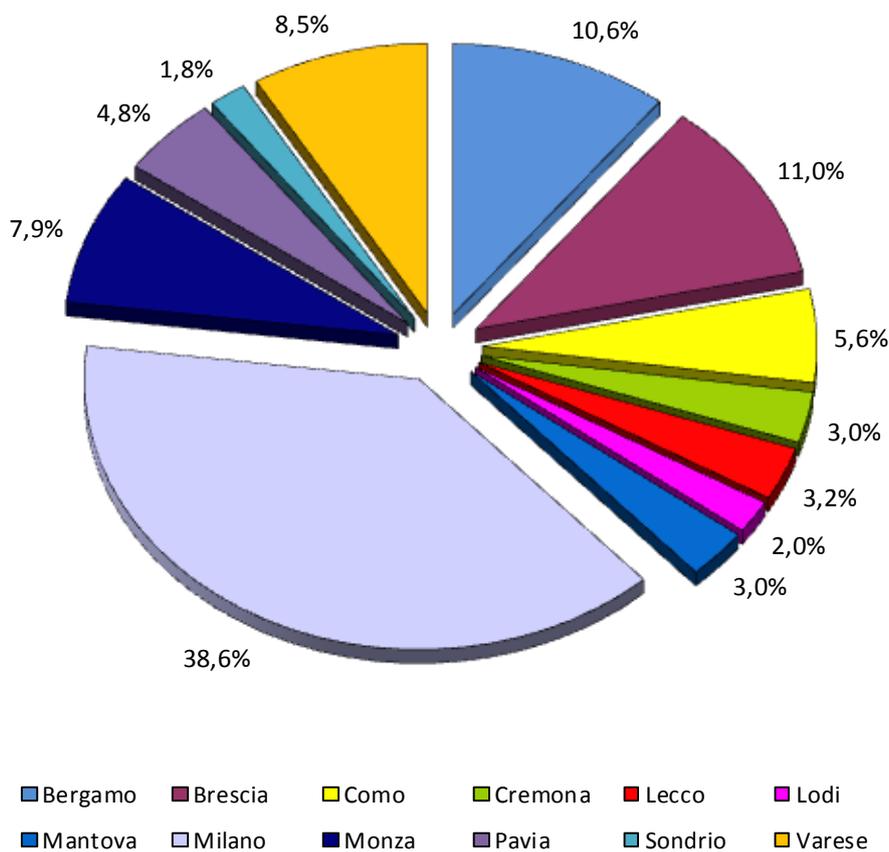
Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013(base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013(base = I sem 2004)	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

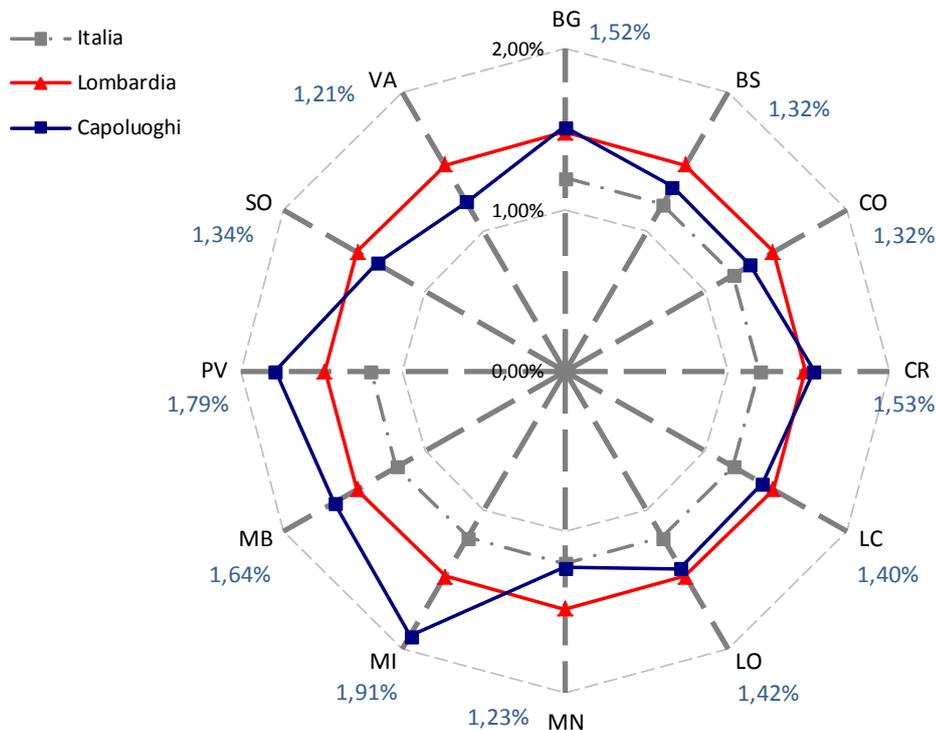
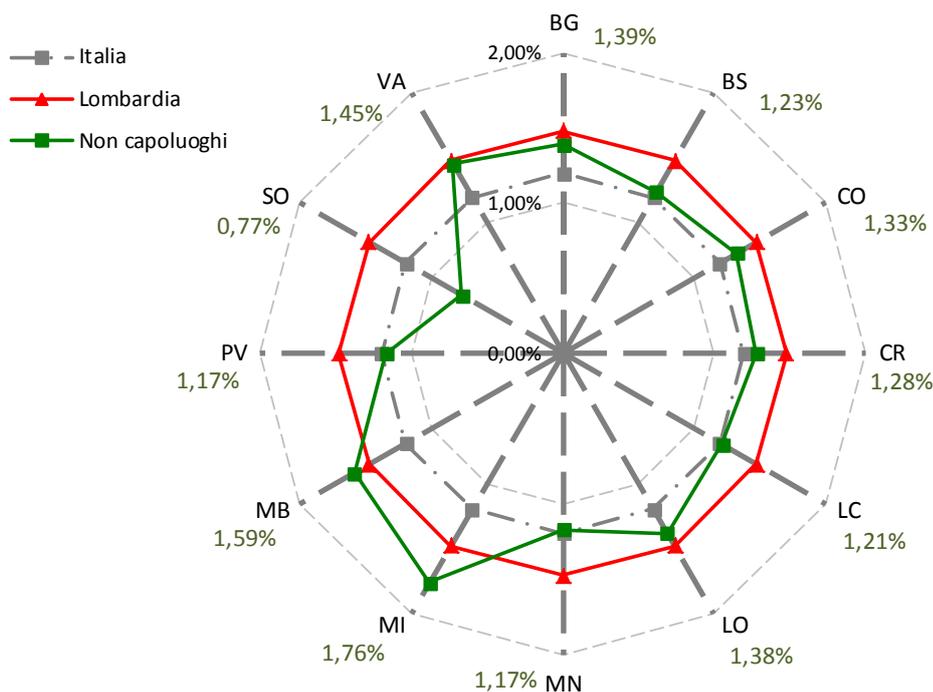


Figura 3: IMI 2013 - non capoluoghi



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

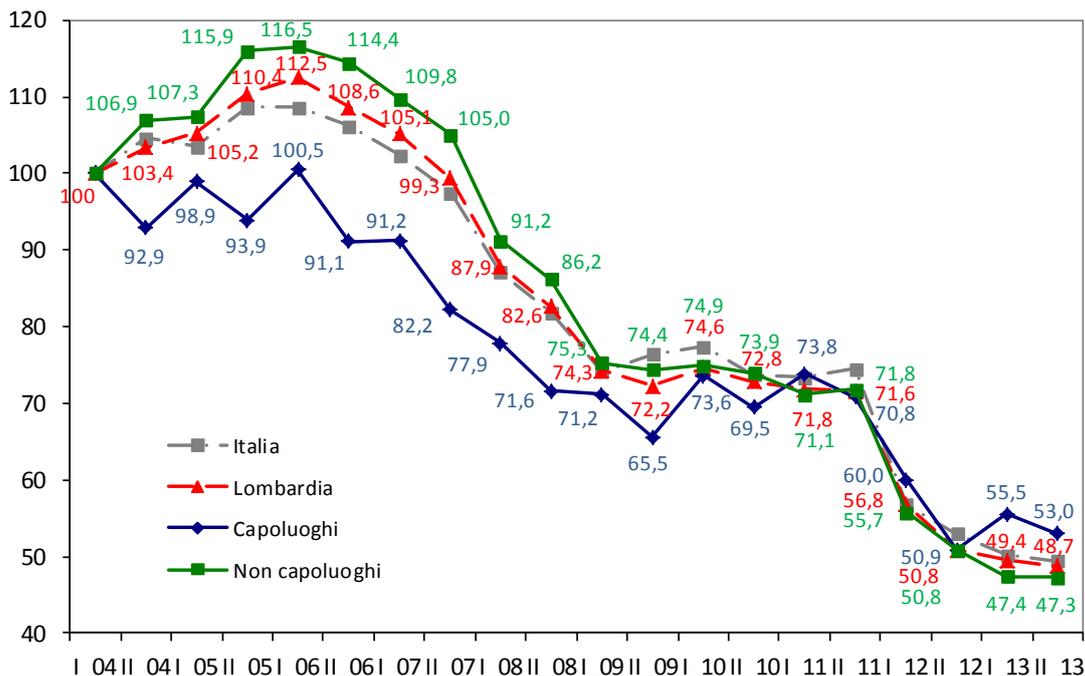
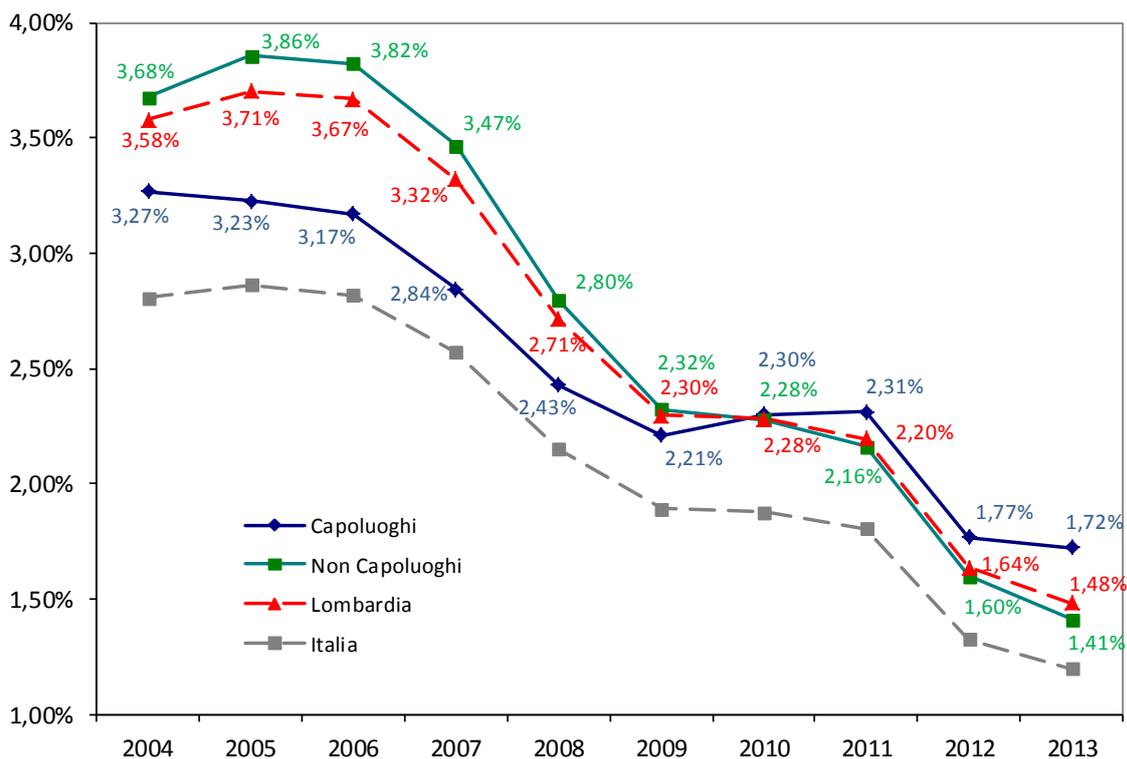


Figura 5: IMI 2004-2013 - capoluoghi e non capoluoghi



3 Mercato provinciale

Per le analisi svolte in questo paragrafo, i comuni della provincia di Pavia sono stati raggruppati in 3 macroaree che tengono conto della loro dislocazione territoriale: l'Oltrepò, che comprende i comuni a sud del fiume Po, la Lomellina, per i comuni ad ovest del fiume Ticino, il Pavese con i comuni intorno a Pavia e ad Est del fiume Ticino. A queste macroaree si aggiunge la città di Pavia che rappresenta il 20,77% del mercato provinciale (Figura 6).

Nel II semestre 2013 nella provincia di Pavia si sono registrate 1.941 NTN, in diminuzione del -13,3% rispetto al II semestre 2012. L'analisi per macroaree, riportata in Tabella 4, mostra come in tutte le macroaree ci siano state sensibili variazioni negative - Pavese (-22,1%), Lomellina (-17,2%), Oltrepò (-12,7%) - mentre Pavia città ha registrato un sensibile aumento (+8,4%).

A fronte di una quotazione media provinciale di 1.203 €/m², in calo del -0,5% rispetto al semestre precedente, il massimo delle quotazioni medie del II semestre 2013 si ha nella città di Pavia (1.845 €/m²), mentre il minimo si riscontra in Lomellina (1.074 €/m²).

Figura 6: Macroaree provinciali Pavia

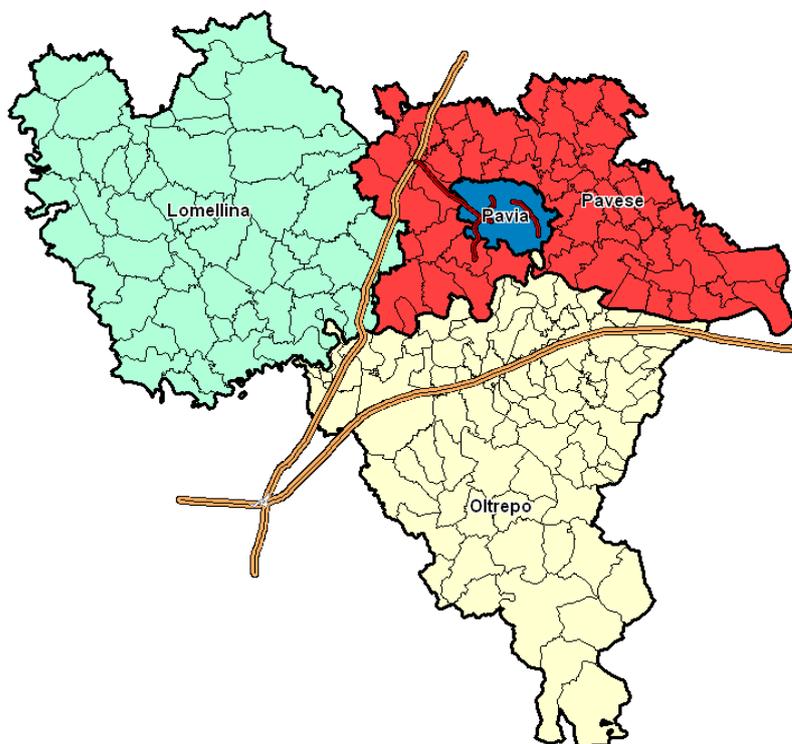


Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

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)
Lomellina	513	-17,2%	26,43%	1.074	-1,9%	127,4
Oltrepò	482	-12,7%	24,84%	1.078	-1,4%	120,6
Pavese	543	-22,1%	27,97%	1.147	-0,1%	143,8
Pavia capoluogo	403	8,4%	20,77%	1.845	2,2%	143,2
Pavia	1.941	-13,3%	100,00%	1.203	-0,5%	132,1

L'indicatore di Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), che misura la dinamicità del mercato, è leggermente più basso rispetto alla media regionale (1,44% nella provincia di Pavia e 1,64% in Lombardia) ed ha i suoi valori massimi nella città di Pavia (1,79%) e nella macroarea Pavese (1,45%) per la richiesta di case provenienti dalla confinante provincia di Milano, mentre le dinamiche più basse si riscontrano nell'Oltrepò (1,03%), ed in Lomellina (1,09%), zone prettamente dedicate alle attività agricole (Tabella 5, Figura 8 e Figura 10).

Dalla lettura della Figura 8 appare evidente il crollo dell'IMI, soprattutto per i comuni non capoluogo che passano da un indice 4,03 del 2005 a un indice 1,17 del 2013.

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

Macroaree provinciali	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013
Lomellina	1.101	-13,2%	1,09%
Oltrepò	992	-12,9%	1,03%
Pavese	1.135	-19,3%	1,45%
Pavia capoluogo	820	3,2%	1,79%
Pavia	4.048	-12,2%	1,26%

Nel grafico di Figura 7, che riporta l'andamento dal I semestre 2004 dell'indice del NTN, si evidenzia un mercato degli immobili che, per la città di Pavia, dopo quattro semestri di decrescita a partire dal suo massimo raggiunto nel secondo semestre 2008, ha accennato una ripresa nei due semestri del 2011, nel 2012 crolla repentinamente per poi stabilizzarsi ed accennare una lieve ripresa nel primo e secondo semestre 2013 (il confronto deve essere effettuato primo semestre 2013 con primo semestre 2012 e secondo semestre 2013 con secondo semestre 2012). Per il resto dei comuni della provincia, dopo il massimo raggiunto nel secondo semestre 2005 l'andamento è stato sempre fortemente negativo: il mercato residenziale è oggi meno di un terzo di quello di allora (-70%). Nello stesso grafico, per le quotazioni, si osserva, dal 2004, un forte incremento fino al secondo semestre 2009 per poi iniziare una fase di lento decremento. Solo per Pavia città si rileva una lieve inversione di tendenza.

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

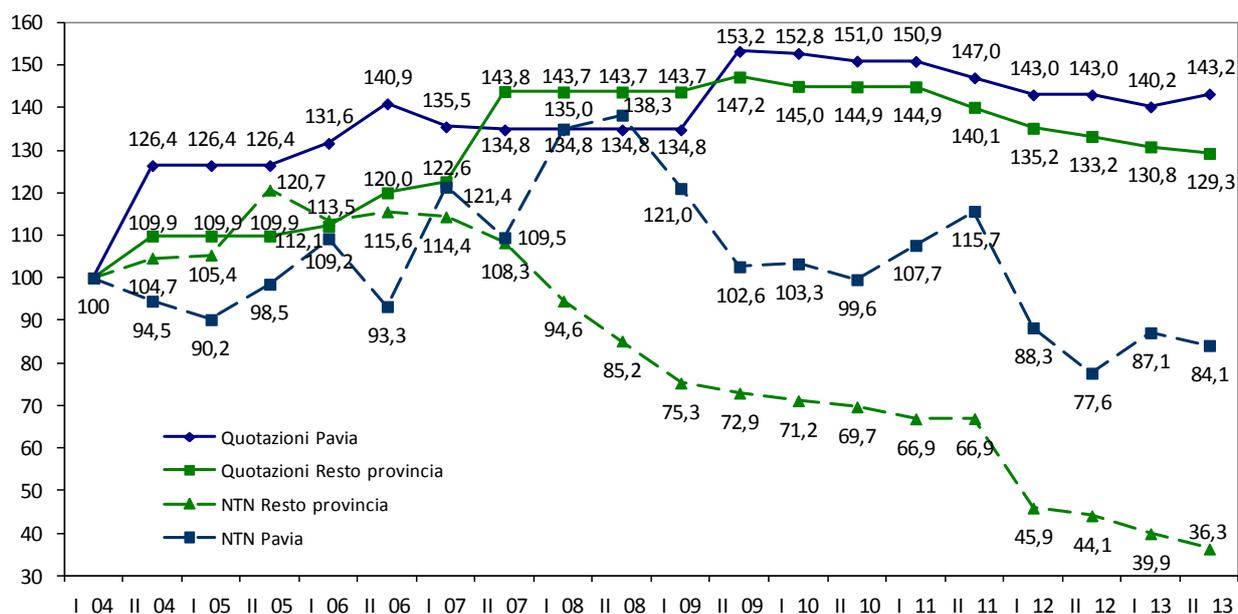


Figura 8: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia

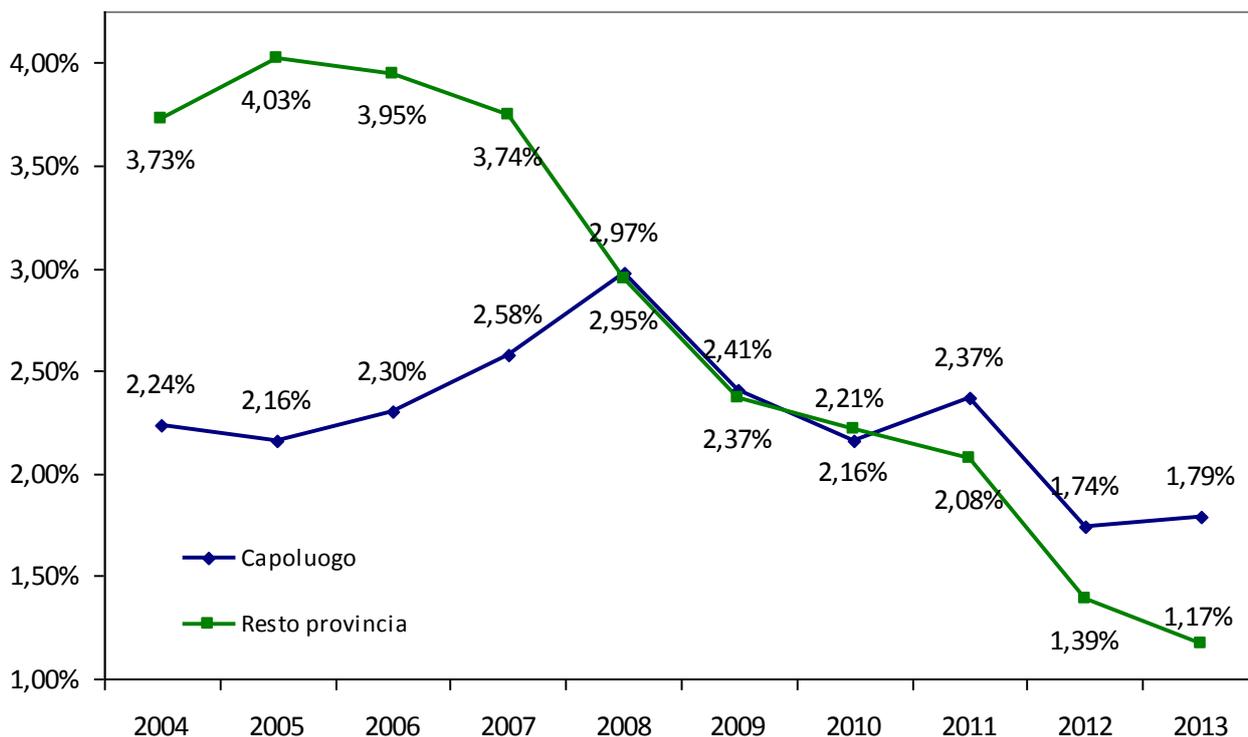


Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali

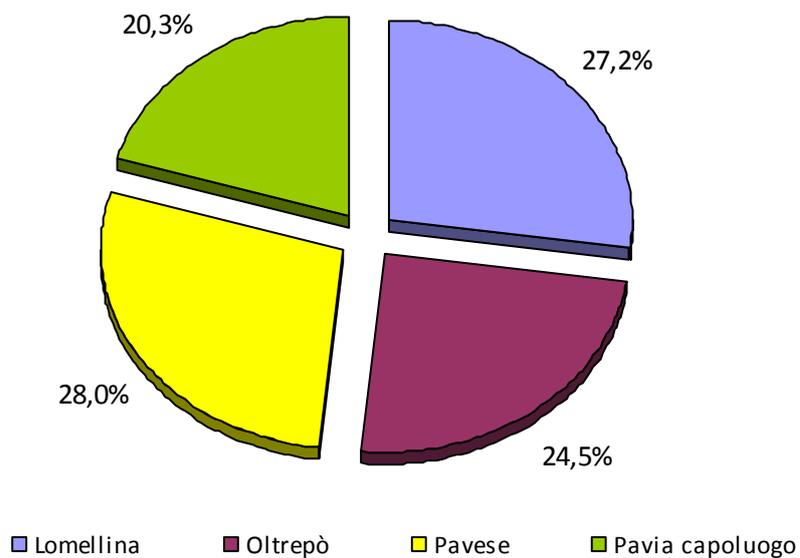
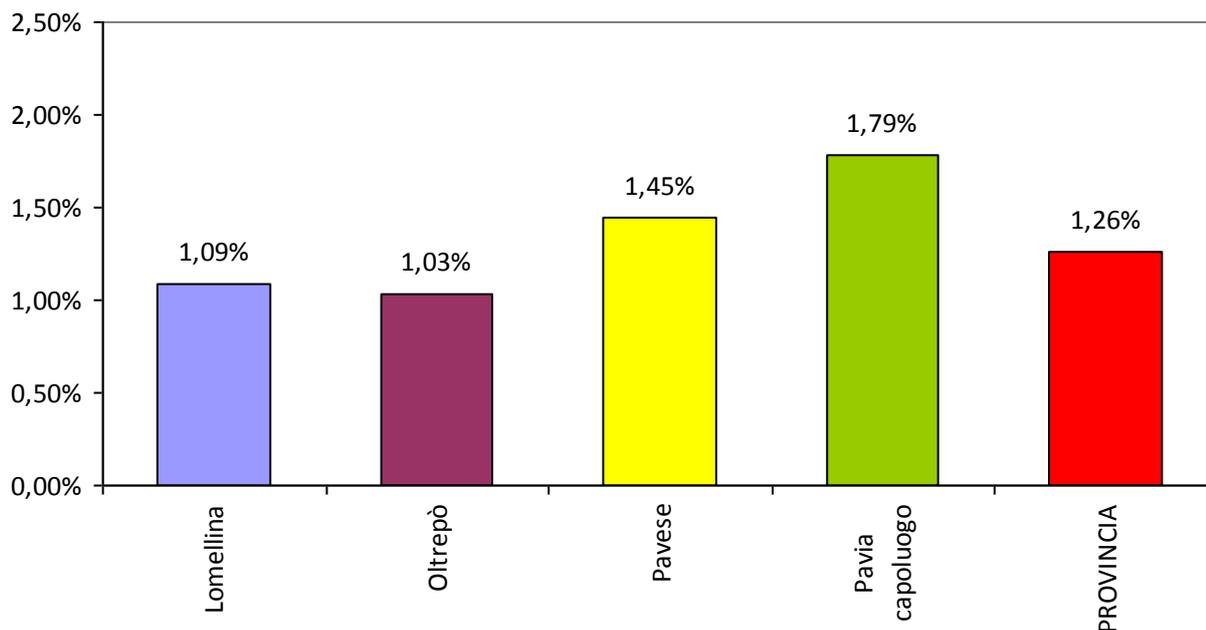




Figura 10: IMI 2013 per macroaree provinciali



Nella mappa riportata in figura 11 è rappresentata la distribuzione del NTN nei comuni della provincia di Pavia con, evidenziati in rosso scuro, i comuni che in valore assoluto hanno espresso il maggior numero di transazioni. Nella figura 12 in blu scuro sono rappresentate le maggiori quotazioni medie; si evidenzia la concentrazione nei comuni tra Pavia e i confini con la provincia di Milano. Nella figura 13 in verde scuro sono rappresentati i comuni con maggiore dinamicità di mercato; anche in questo caso si evidenzia la concentrazione nei comuni tra Pavia e i confini con la provincia di Milano

Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013

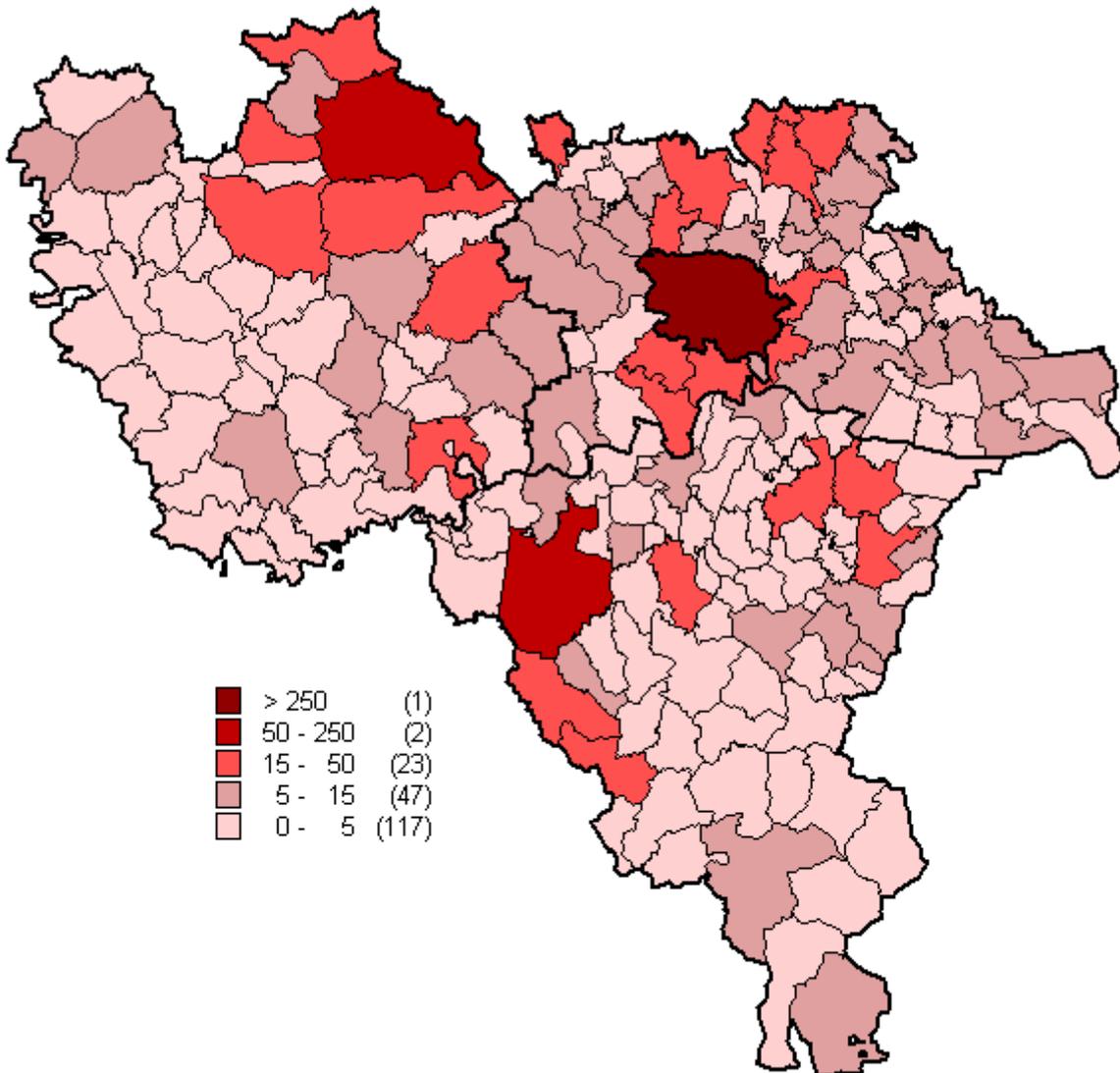




Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

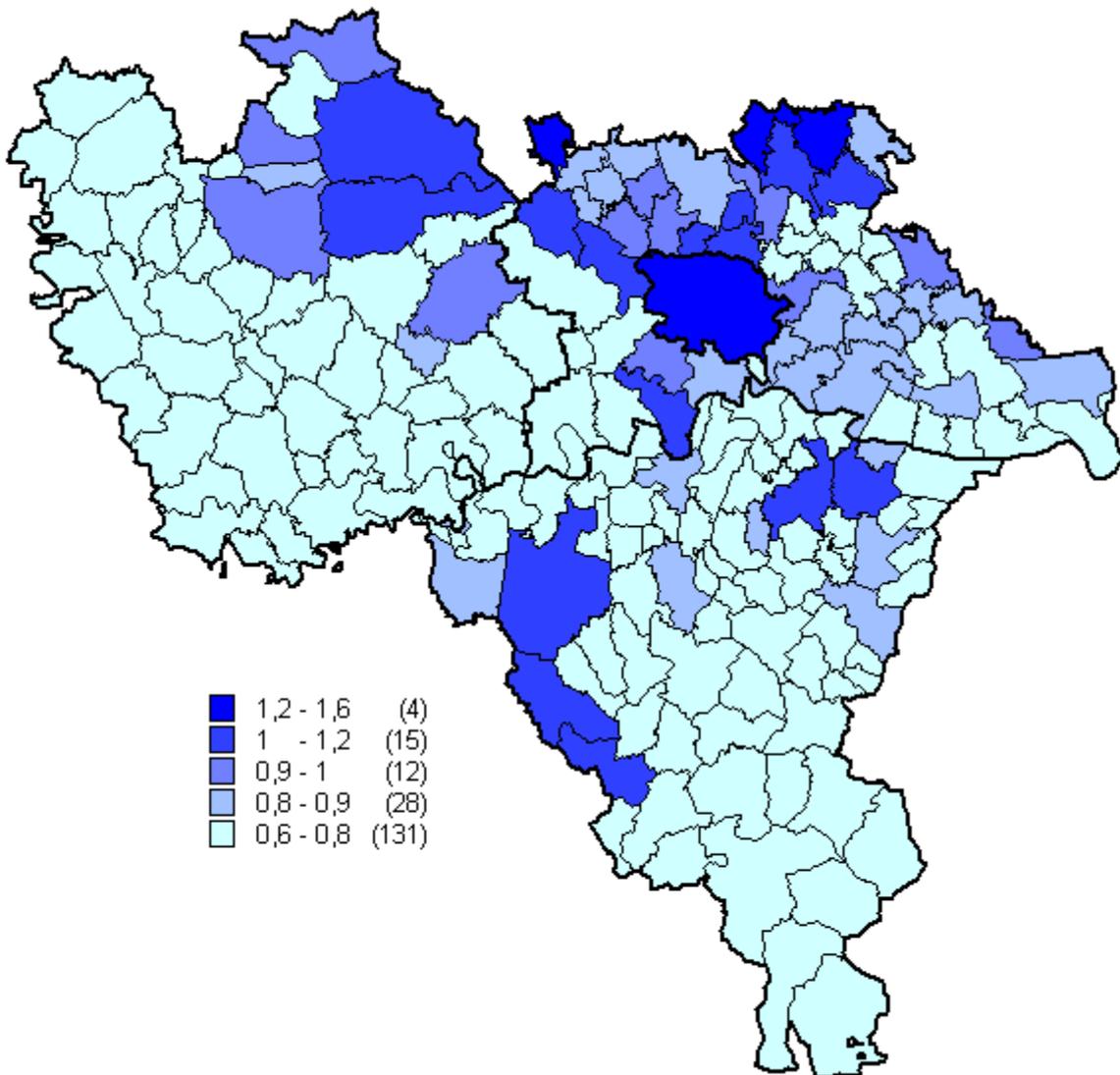




Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2013

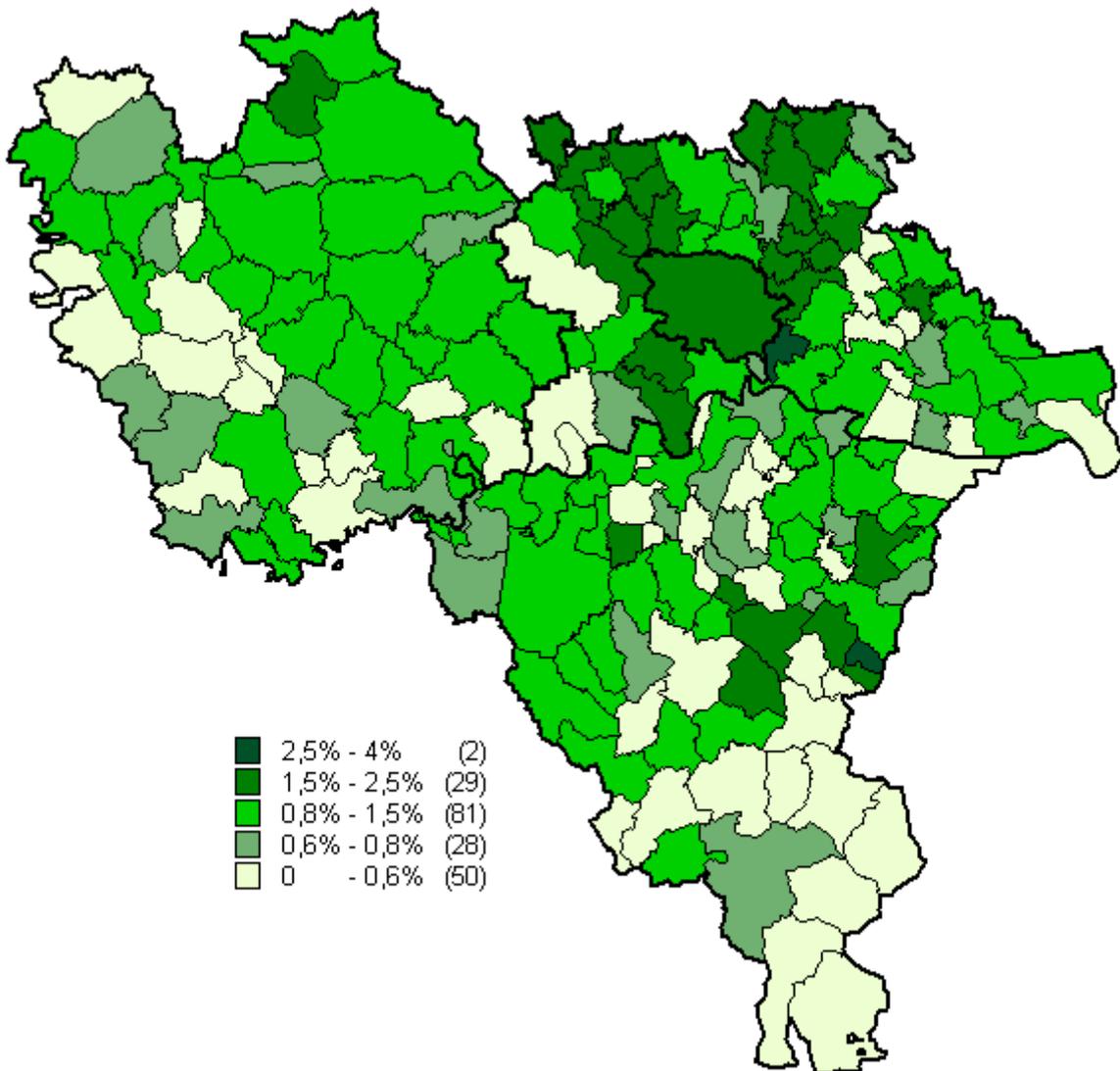


Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Lomellina

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 quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
ALAGNA	0	-100,0%	0,00%	0,90%	969	0,0%	0,81
ALBONESE	2	-50,0%	0,08%	0,83%	894	0,0%	0,74
SUARDI	4		0,19%	0,99%	828	0,0%	0,69
BORGO SAN SIRO	1	194,1%	0,03%	0,67%	878	0,0%	0,73
BREME	3	-21,7%	0,15%	0,73%	822	0,0%	0,68
CANDIA LOMELLINA	1	-88,9%	0,05%	0,34%	886	0,0%	0,74
CASSOLNOVO	19	-5,4%	0,98%	0,87%	1.178	-1,0%	0,98
CASTELLO D'AGOGNA	4	-53,3%	0,18%	1,05%	828	0,0%	0,69
CASTELNOVETTO	2		0,10%	1,16%	828	0,0%	0,69
CERETTO LOMELLINA	1		0,03%	0,32%	828	0,0%	0,69
CERGNAGO	1	-66,7%	0,05%	0,86%	828	0,0%	0,69
CILAVEGNA	20	0,0%	1,03%	1,33%	1.109	0,0%	0,92
CONFENZA	4	33,3%	0,21%	0,54%	828	0,0%	0,69
COZZO	2	100,0%	0,10%	0,86%	886	0,0%	0,74
DORNO	15	-34,0%	0,76%	1,12%	956	0,0%	0,79
FERRERA ERBOGNONE	5	-9,1%	0,26%	1,46%	767	0,0%	0,64
FRASCAROLO	1	-50,0%	0,05%	0,72%	857	0,0%	0,71
GALLIAVOLA	0		0,00%	0,00%	828	0,0%	0,69
GAMBARANA	2	100,0%	0,10%	1,45%	828	0,0%	0,69
GAMBOLO	28	-27,8%	1,46%	1,27%	1.219	0,0%	1,01
GARLASCO	27	-13,1%	1,40%	1,47%	1.095	-0,2%	0,91
GRAVELLONA	14	13,8%	0,72%	1,85%	943	0,0%	0,78
GROPELLO CAIROLI	13	4,0%	0,67%	0,91%	925	0,0%	0,77
LANGOSCO	1	-83,3%	0,03%	0,14%	828	0,0%	0,69
LOMELLO	2	-59,7%	0,10%	0,71%	899	0,0%	0,75
MEDE	9	-61,7%	0,46%	0,91%	959	0,0%	0,80
MEZZANA BIGLI	3	-6,7%	0,17%	0,70%	828	0,0%	0,69
MORTARA	44	-2,7%	2,27%	1,24%	1.109	-6,7%	0,92
NICORVO	1	17,0%	0,06%	0,84%	828	0,0%	0,69
OLEVANO DI LOMELLINA	0	-100,0%	0,00%	0,86%	828	0,0%	0,69
OTTOBIANO	5	-44,4%	0,26%	1,20%	832	0,0%	0,69
PALESTRO	5	-35,5%	0,26%	1,17%	918	0,0%	0,76
PARONA	2	-33,3%	0,10%	0,75%	983	0,0%	0,82
PIEVE ALBIGNOLA	0	-100,0%	0,00%	0,49%	827	0,0%	0,69
PIEVE DEL CAIRO	3	-71,4%	0,14%	0,55%	886	0,0%	0,74
ROBBIO	8	-64,4%	0,40%	0,67%	938	0,0%	0,78
ROSASCO	4	-20,0%	0,21%	1,05%	828	0,0%	0,69
SAN GIORGIO LOMELLINA	3	-67,1%	0,13%	1,09%	832	0,0%	0,69
SANNAZZARO DE' BURGONDI	18	74,0%	0,90%	0,86%	880	0,0%	0,73
SANT'ANGELO LOMELLINA	1	-69,2%	0,05%	0,60%	828	0,0%	0,69
SARTIRANA LOMELLINA	2	-33,3%	0,10%	0,66%	886	0,0%	0,74

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 quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
SCALDASOLE	0	-100,0%	0,00%	0,20%	878	0,0%	0,73
SEMIANA	0		0,00%	0,00%	886	0,0%	0,74
TORRE B CASTELLARO	2		0,08%	0,44%	817	0,0%	0,68
TROMELLO	10	4,8%	0,50%	1,19%	878	0,0%	0,73
VALEGGIO	0		0,02%	1,28%	828	0,0%	0,69
VALLE LOMELLINA	3	-50,0%	0,15%	0,43%	940	0,0%	0,78
VELEZZO LOMELLINA	0		0,00%	0,00%	883	0,0%	0,73
VIGEVANO	220	-5,0%	11,35%	1,25%	1.242	-3,1%	1,03
VILLABISCOSSI	0		0,00%	0,00%	857	0,0%	0,71
ZEME	2	-41,7%	0,09%	0,53%	883	0,0%	0,73
Lomellina	513	-17,2%	26,43%	1,09%	1.074	-1,9%	0,89

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

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 quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
ALBAREDO ARNABOLDI	1	0,0%	0,05%	1,48%	877	-1,4%	0,73
ARENA PO	3	-7,7%	0,15%	0,29%	893	-1,8%	0,74
BAGNARIA	3	-72,2%	0,13%	1,10%	875	-1,7%	0,73
BARBIANELLO	0	-75,0%	0,01%	0,18%	933	-1,6%	0,78
BASTIDA DE DOSSI	2	200,0%	0,08%	1,30%	835	-2,0%	0,69
BASTIDA PANCARANA	3	50,0%	0,15%	1,32%	867	-2,0%	0,72
BORGO PRIOLO	1	-66,9%	0,06%	0,42%	892	-1,8%	0,74
BORGORATTO MORMOROLO	2	-	0,10%	1,80%	857	-2,0%	0,71
BOSNASCO	4	121,0%	0,23%	1,37%	938	-1,6%	0,78
BRALLO DI PREGOLA	6	9,1%	0,31%	0,46%	877	-2,0%	0,73
BRESSANA BOTTARONE	7	-44,0%	0,36%	0,82%	991	-1,2%	0,82
BRONI	26	-10,3%	1,31%	0,97%	1.257	-1,5%	1,04
LUNGAVILLA	11	75,0%	0,54%	1,92%	951	-1,4%	0,79
CALVIGNANO	0	-	0,00%	0,96%	838	-2,0%	0,70
CAMPOSPINOSO	3	-64,3%	0,13%	1,41%	887	-1,5%	0,74
CANEVINO	0	-	0,00%	0,00%	841	-1,9%	0,70
CANNETO PAVESE	5	-35,7%	0,23%	0,63%	949	-1,5%	0,79
CASANOVA LONATI	0	-	0,00%	0,38%	881	-1,5%	0,73
CASATISMA	2	-11,5%	0,10%	0,77%	867	-2,0%	0,72
CASEI GEROLA	3	-60,0%	0,15%	0,60%	1.014	-1,1%	0,84
CASTANA	1	100,0%	0,05%	0,46%	917	-1,5%	0,76
CASTEGGIO	24	-29,1%	1,24%	1,30%	1.077	-1,3%	0,90
CASTELLETTO BRANDUZZO	0	-100,0%	0,00%	0,09%	867	-2,0%	0,72
CECIMA	1	-	0,05%	0,38%	880	-1,7%	0,73
CERVESINA	6	100,0%	0,31%	1,16%	900	-1,8%	0,75

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 quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
CIGOGNOLA	3	-14,3%	0,15%	1,14%	912	-1,8%	0,76
CODEVILLA	4	-51,0%	0,21%	1,09%	892	-1,5%	0,74
CORANA	3	0,0%	0,15%	0,84%	835	-2,0%	0,69
CORNALE	3	177,8%	0,13%	0,82%	912	-1,8%	0,76
CORVINO SAN QUIRICO	1	-66,7%	0,05%	0,29%	958	-1,3%	0,80
FORTUNAGO	4	6,3%	0,22%	1,21%	936	-1,6%	0,78
GODIASCO	21	29,7%	1,09%	1,38%	1.323	-1,8%	1,10
GOLFERENZO	5	100,0%	0,26%	2,93%	848	-2,3%	0,71
LIRIO	0	-	0,00%	0,62%	838	-2,0%	0,70
MENCONICO	2	0,0%	0,10%	0,42%	818	-2,2%	0,68
MEZZANINO	6	100,0%	0,31%	0,69%	933	-1,6%	0,78
MONTALTO PAVESE	8	300,0%	0,41%	1,64%	865	-1,8%	0,72
MONTEBELLO BATTAGLIA	4	250,0%	0,18%	1,25%	922	-1,6%	0,77
MONTECALVO VERSIGGIA	8	700,0%	0,41%	1,72%	885	-1,8%	0,74
MONTESCANO	1	-50,0%	0,05%	1,30%	917	-1,5%	0,76
MONTESEGALE	3	200,0%	0,15%	1,21%	867	-1,6%	0,72
MONTU BECCARIA	17	483,0%	0,85%	1,64%	963	-1,5%	0,80
MORNICO LOSANA	1	-66,7%	0,05%	0,18%	883	-1,8%	0,73
OLIVA GESSI	1	0,0%	0,05%	2,38%	883	-1,8%	0,73
PANCARANA	2	300,0%	0,10%	1,24%	867	-2,0%	0,72
PIETRA DE GIORGI	2	-33,3%	0,10%	1,13%	881	-1,8%	0,73
PINAROLO PO	3	50,0%	0,15%	0,79%	893	-1,7%	0,74
PIZZALE	3	-16,7%	0,13%	1,18%	809	-2,1%	0,67
PONTE NIZZA	3	20,0%	0,15%	0,44%	930	-1,5%	0,77
PORTALBERA	4	40,0%	0,18%	1,12%	986	-1,3%	0,82
REA	0	-	0,00%	0,33%	926	-1,6%	0,77
REDAVALLE	0	-88,7%	0,01%	0,33%	1.007	-1,1%	0,84
RETORBIDO	6	-46,3%	0,28%	1,24%	933	-1,5%	0,78
RIVANAZZANO	20	-31,4%	1,04%	1,50%	1.393	-1,6%	1,16
ROBECCO PAVESE	0	-100,0%	0,00%	0,00%	893	-1,7%	0,74
ROCCA DE GIORGI	0	-100,0%	0,00%	0,00%	948	-1,3%	0,79
ROCCA SUSELLA	0	-100,0%	0,00%	0,00%	886	-1,7%	0,74
ROMAGNESE	0	-100,0%	0,00%	0,42%	833	-1,9%	0,69
ROVESCALA	2	-33,3%	0,10%	0,61%	918	-1,5%	0,76
RUINO	3	30,2%	0,13%	0,46%	844	-1,9%	0,70
SAN CIPRIANO PO	2	-50,0%	0,10%	0,71%	919	-1,5%	0,76
SAN DAMIANO AL COLLE	5	212,5%	0,26%	0,96%	928	-1,5%	0,77
SANTA GIULETTA	5	-10,0%	0,23%	0,69%	958	-1,3%	0,80
S.MARGHERITA STAFFORA	1	-75,0%	0,05%	0,22%	816	-2,0%	0,68
S.MARIA DELLA VERSA	9	3,9%	0,45%	0,83%	985	-1,3%	0,82
SILVANO PIETRA	1	-60,0%	0,05%	0,74%	835	-2,0%	0,69
STRADELLA	34	-37,4%	1,75%	1,14%	1.364	-1,9%	1,13

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 quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
TORRAZZA COSTE	3	-64,7%	0,15%	0,64%	922	-1,6%	0,77
TORRICELLA VERZATE	3	100,0%	0,15%	0,60%	958	-1,3%	0,80
VAL DI NIZZA	2	-33,3%	0,10%	0,59%	855	-1,9%	0,71
VALVERDE	3	50,0%	0,15%	0,58%	855	-1,9%	0,71
VARZI	12	60,7%	0,61%	0,71%	948	-1,4%	0,79
VERRETTO	0	-100,0%	0,00%	0,00%	868	-2,0%	0,72
VERRUA PO	3	150,0%	0,13%	1,32%	933	-1,6%	0,78
VOGHERA	143	-15,5%	7,35%	1,35%	1.236	-0,7%	1,03
VOLPARA	1	-	0,05%	1,66%	885	-1,8%	0,74
ZAVATTARELLO	2	-85,0%	0,08%	0,12%	903	-1,5%	0,75
ZENEVREDO	3	50,0%	0,15%	1,26%	948	-1,5%	0,79
Oltrepò	482	-12,7%	24,84%	1,03%	1.078	-1,4%	0,90

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

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 quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
ALBUZZANO	12	11,8%	0,59%	1,21%	1.031	0,0%	0,86
BADIA PAVESE	0	#DIV/0!	0,00%	0,74%	903	0,0%	0,75
BASCAPE	6	62,0%	0,29%	0,62%	1.047	0,0%	0,87
BATTUDA	4	33,3%	0,21%	1,49%	1.059	0,0%	0,88
BELGIOIOSO	13	-50,7%	0,64%	0,98%	1.072	0,0%	0,89
BEREGUARDO	10	67,5%	0,49%	1,21%	1.212	0,0%	1,01
BORGARELLO	7	-41,8%	0,33%	1,25%	1.314	-1,1%	1,09
BORNASCO	3	-77,8%	0,14%	0,78%	1.100	0,0%	0,91
CARBONARA AL TICINO	4	-27,3%	0,21%	1,05%	943	0,0%	0,78
CURA CARPIGNANO	21	-51,4%	1,10%	2,49%	1.157	-0,1%	0,96
CASORATE PRIMO	33	22,3%	1,72%	1,71%	1.544	-0,5%	1,28
CAVA MANARA	39	29,3%	2,01%	1,96%	1.281	0,0%	1,07
CERANOVA	12	-33,3%	0,62%	2,45%	951	0,0%	0,79
CERTOSA DI PAVIA	25	-9,1%	1,29%	1,94%	1.144	-0,7%	0,95
CHIGNOLO PO	10	-40,7%	0,49%	0,82%	1.053	0,0%	0,88
COPIANO	7	4,9%	0,36%	0,99%	979	0,0%	0,81
CORTEOLONA	6	-26,7%	0,28%	0,75%	955	0,0%	0,79
COSTA DEI NOBILI	2	100,0%	0,10%	0,98%	963	0,0%	0,80
FILIGHERA	0	-100,0%	0,00%	0,56%	963	0,0%	0,80
GENZONE	1	-50,0%	0,05%	0,46%	1.017	0,0%	0,85
GERENZAGO	7	75,0%	0,36%	1,59%	1.017	0,0%	0,85
GIUSSAGO	15	-30,1%	0,79%	1,48%	1.051	0,0%	0,87
SIZIANO	19	-46,2%	0,96%	1,50%	1.666	0,0%	1,38
INVERNO E MONTELEONE	4	0,0%	0,21%	0,95%	1.017	0,0%	0,85

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 quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
LANDRIANO	26	-12,2%	1,36%	1,75%	1.588	-0,2%	1,32
LARDIRAGO	8	114,3%	0,39%	1,65%	949	-1,5%	0,79
LINAROLO	9	-5,3%	0,46%	1,11%	1.023	0,0%	0,85
MAGHERNO	4	300,0%	0,21%	1,37%	946	0,0%	0,79
MARCIGNAGO	9	-33,4%	0,48%	1,67%	1.086	0,0%	0,90
MARZANO	7	-45,8%	0,33%	1,57%	951	0,0%	0,79
MEZZANA RABATTONI	0	-100,0%	0,00%	0,00%	888	0,0%	0,74
MIRADOLO TERME	14	-11,8%	0,70%	1,20%	1.103	0,0%	0,92
MONTICELLI PAVESE	0	-100,0%	0,00%	0,23%	903	0,0%	0,75
PIEVE PORTO MORONE	7	127,4%	0,38%	1,09%	933	0,0%	0,78
ROGNANO	3	-33,3%	0,15%	2,05%	963	0,0%	0,80
RONCARO	6	0,0%	0,31%	2,14%	878	0,0%	0,73
SAN GENESIO ED UNITI	7	-69,8%	0,33%	0,99%	1.334	0,0%	1,11
SAN MARTINO SICCOMARIO	25	11,1%	1,29%	1,77%	1.169	0,0%	0,97
S.CRISTINA E BISSONE	7	66,4%	0,39%	1,03%	882	0,0%	0,73
S.ALESSIO CON VIALONE	3	-52,8%	0,13%	2,14%	951	0,0%	0,79
TRAVACO SICCOMARIO	19	11,7%	1,00%	1,45%	1.038	0,0%	0,86
SAN ZENONE AL PO	1	-90,9%	0,05%	0,61%	903	0,0%	0,75
SOMMO	2	-60,0%	0,10%	0,62%	939	0,0%	0,78
SPESSA	0	-100,0%	0,00%	0,45%	903	0,0%	0,75
TORRE D'ARESE	0	-100,0%	0,00%	0,51%	951	0,0%	0,79
TORRE DEI NEGRI	1	-	0,05%	0,51%	998	0,0%	0,83
TORRE D'ISOLA	10	-41,9%	0,52%	2,25%	1.279	0,0%	1,06
TORREVECCHIA PIA	11	-22,8%	0,58%	1,08%	1.293	0,0%	1,08
TRIVOLZIO	9	28,6%	0,46%	2,00%	1.053	0,0%	0,88
TROVO	3	-51,8%	0,15%	1,97%	1.059	0,0%	0,88
VALLE SALIMBENE	21	371,1%	1,09%	3,52%	1.037	0,0%	0,86
VELLEZZO BELLINI	8	-52,9%	0,41%	1,57%	1.156	0,0%	0,96
VIDIGULFO	33	-38,8%	1,72%	2,38%	1.223	0,0%	1,02
VILLANOVA D'ARDENGI	4	100,0%	0,21%	1,17%	931	0,0%	0,77
VILLANTERIO	8	-48,2%	0,39%	1,18%	1.110	0,0%	0,92
VISTARINO	2	-20,0%	0,10%	0,39%	946	0,0%	0,79
ZECCONE	3	-53,8%	0,15%	1,12%	1.231	0,0%	1,02
ZERBO	1	-66,7%	0,05%	0,33%	903	0,0%	0,75
ZERBOLO	6	-59,3%	0,28%	1,97%	911	0,0%	0,76
ZINASCO	10	-32,1%	0,49%	0,90%	931	0,0%	0,77
Pavese	543	-22,1%	27,97%	1,45%	1.147	-0,1%	0,95

4 Mercato del comune di Pavia

Nella città di Pavia il numero di transazioni nel secondo semestre 2013 è stato pari a 402 unità, con un sensibile incremento rispetto al secondo semestre 2012, +8,4%. La media delle quotazioni risulta in lieve aumento rispetto alle rilevazioni del semestre precedente (primo semestre 2013) +1,3%, attestandosi a 2.073 €/m².

Come in precedenza, per fornire una migliore lettura dei dati del mercato, le zone OMI sono state raggruppate in macroaree omogenee. In ambito comunale, quindi, si sono aggregate le 19 zone OMI in 5 macroaree: il centro storico (aggregazione delle zone OMI B01, B02 e B03); il semicentro (C01, C02 e C03) e la periferia suddivisa in est (D05, D06, E03 e R03), ovest (D02, D03, D04, E02, R01 e R02) e sud (D01, E01 e R04).

Figura 14: Mappa delle macroaree urbane di Pavia

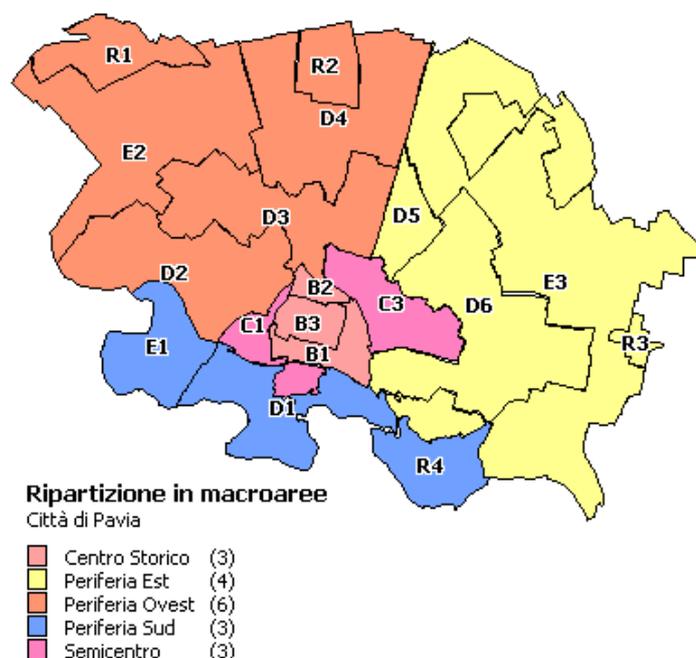


Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Pavia

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 quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
Centro Storico	116	50,6%	28,77%	1,94%	2.931	-0,3%	1,41
Semicentro	97	24,1%	24,04%	1,80%	1.887	3,2%	0,91
Periferia Est	81	5,1%	20,13%	1,57%	1.579	-0,4%	0,76
Periferia Ovest	99	-25,2%	24,56%	1,82%	1.757	3,4%	0,85
Periferia Sud	10	42,9%	2,49%	1,52%	1.895	4,4%	0,91
Pavia	402	8,4%	100,00%	1,79%	2.073*	1,3%	1,00

Il numero di transazioni normalizzato è in aumento nelle macroarea Centro Storico (+50,6%). Periferia sud (+42,9%) Semicentro (+24,1%) e Periferia Est (+5,1%) mentre risulta in contrazione nella macroarea Periferia ovest (-25,2%)-

Nella Figura 15 è rappresentata la mappa della distribuzione del NTN che evidenzia in rosso scuro le zone OMI del comune di Pavia che in valore assoluto hanno espresso il maggior numero di transazioni.

In una città monocentrica come Pavia le quotazioni massime si trovano in centro e gradualmente diminuiscono andando verso le periferie. Tale fenomeno è desumibile dalla Figura 17 che riporta la distribuzione dei differenziali di zona delle quotazioni.

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

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

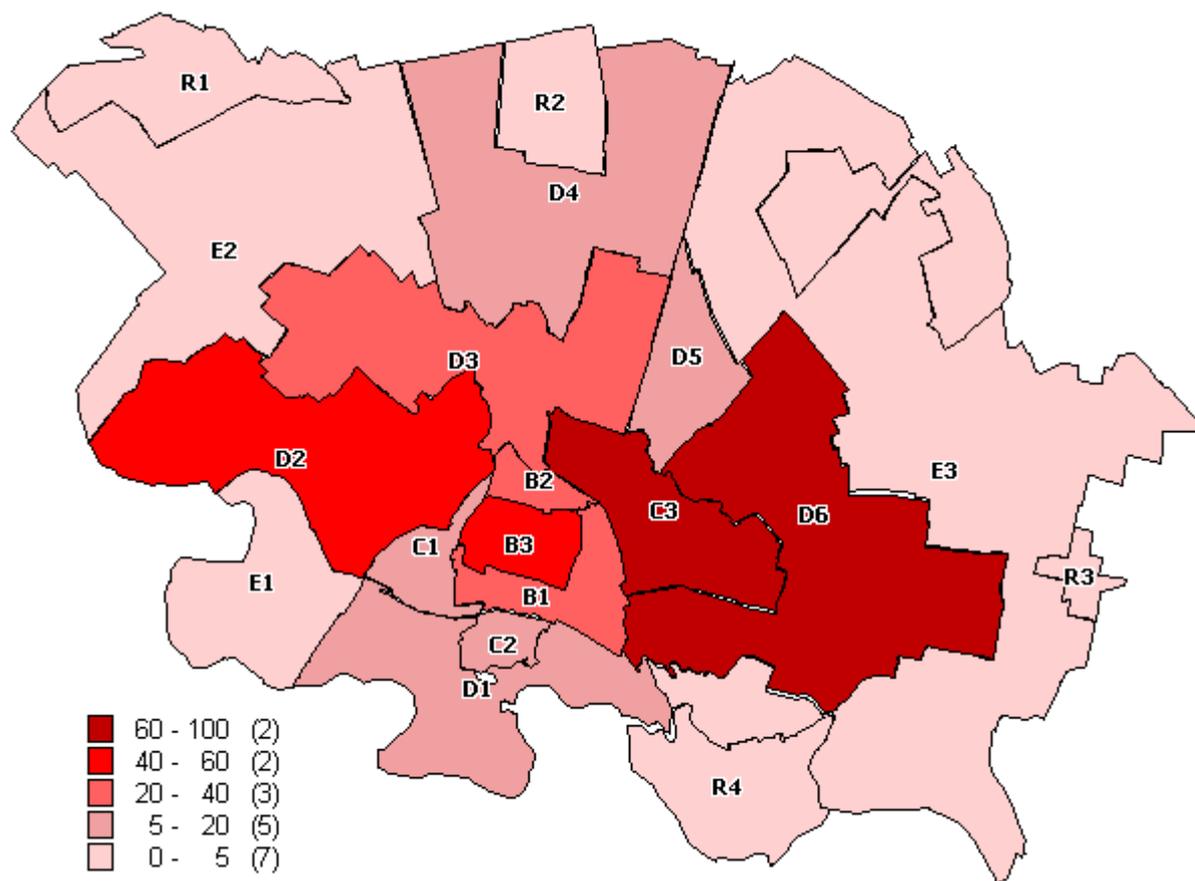


Figura 16: Mappa della distribuzione dell'IMI nelle zone OMI anno 2013

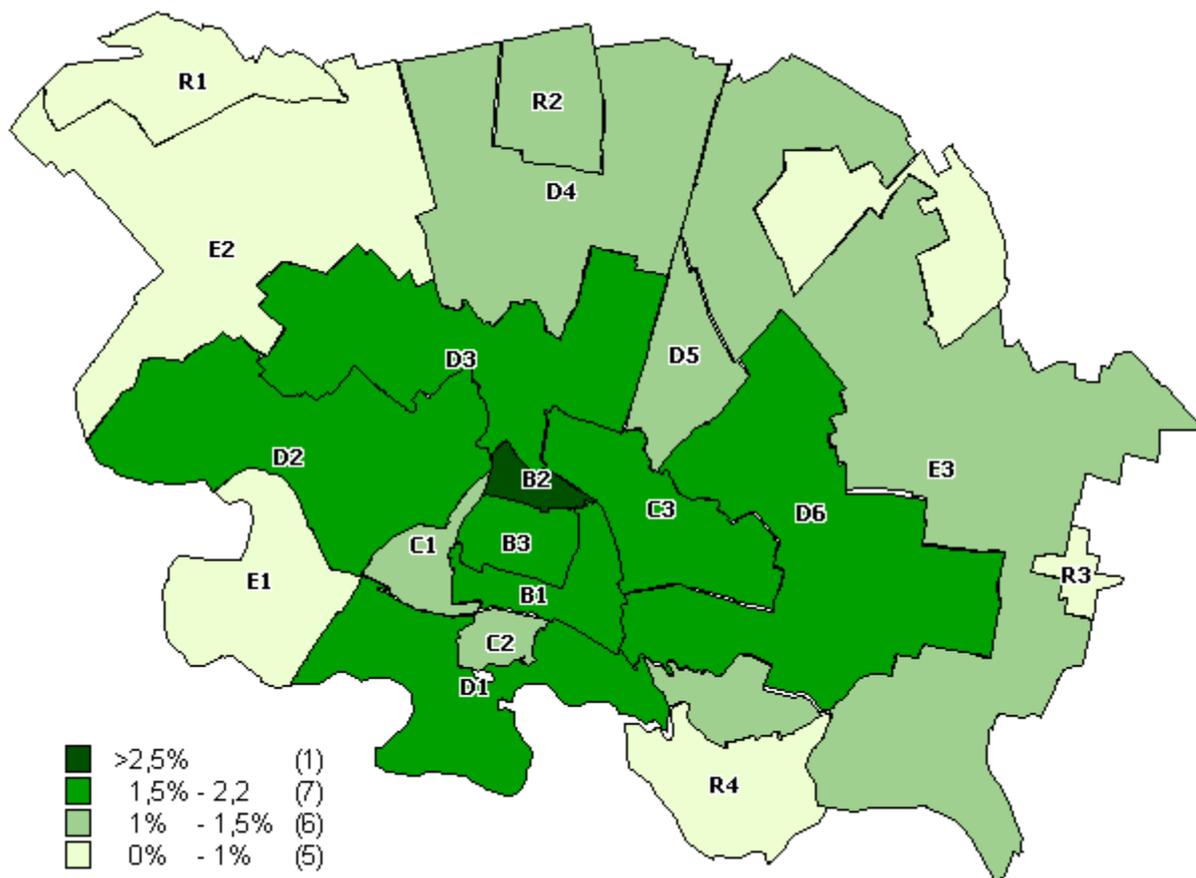


Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013

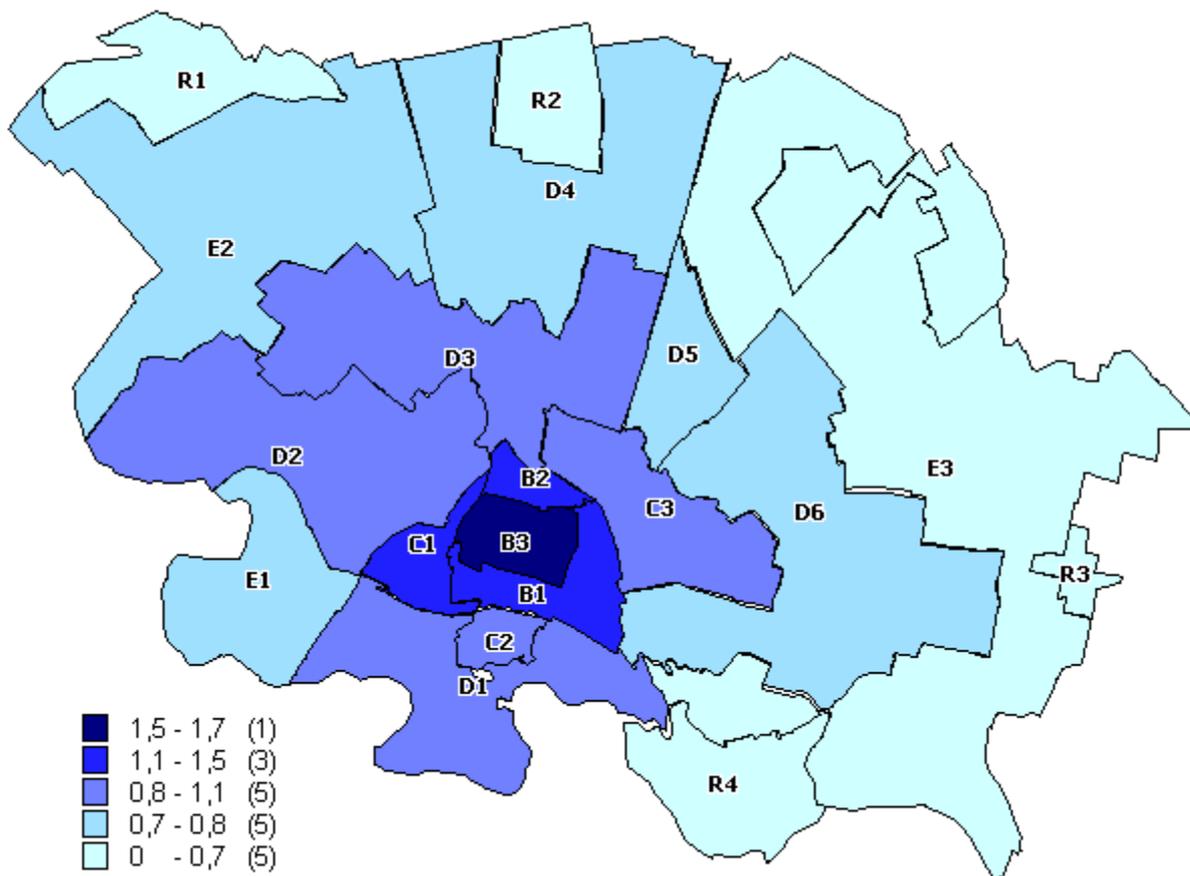


Tabella 10: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico

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 e II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
B1	Lungo Ticino Via Volta/C.so Garibaldi Via Foscolo Scopoli	37	43,5%	9,18%	1,50%	2.588	-1,0%	1,25
B2	Via N.Sauro XI Febbraio P.zza S.Pietro In Ciel Di Oro	25	77,2%	6,22%	4,04%	2.383	0,0%	1,15
B3	Centro Storico (Cavour Str. Nuova Volta)	54	45,3%	13,38%	1,64%	3.338	0,0%	1,61
Centro Storico		116	50,6%	28,77%	1,94%	2.931	-0,3%	1,41

Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Storico

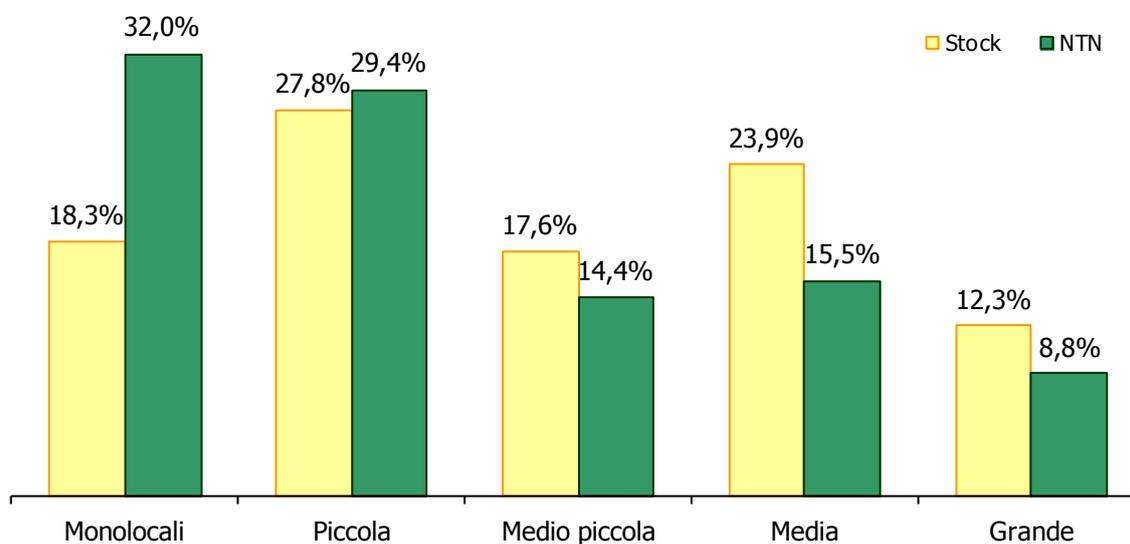


Tabella 11: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro

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/ II sem 2012	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
C1	Quartiere Ticinello Stazione F.S.	12	-21,7%	2,99%	1,03%	2.417	11,8%	1,17
C2	Borgo Ticino Cens. Pavia Citta	5	-55,9%	1,24%	1,28%	1.785	0,0%	0,86
C3	Via Tass/Ferrini/V.Le Campari/Via Vernavolav.Le Sicilia Quartieri: Citta Giardino S. Giovannino Dogana	80	55,5%	19,82%	2,16%	1.713	0,0%	0,83
Semicentro		97	24,1%	24,04%	1,80%	1.887	3,2%	0,91

Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro

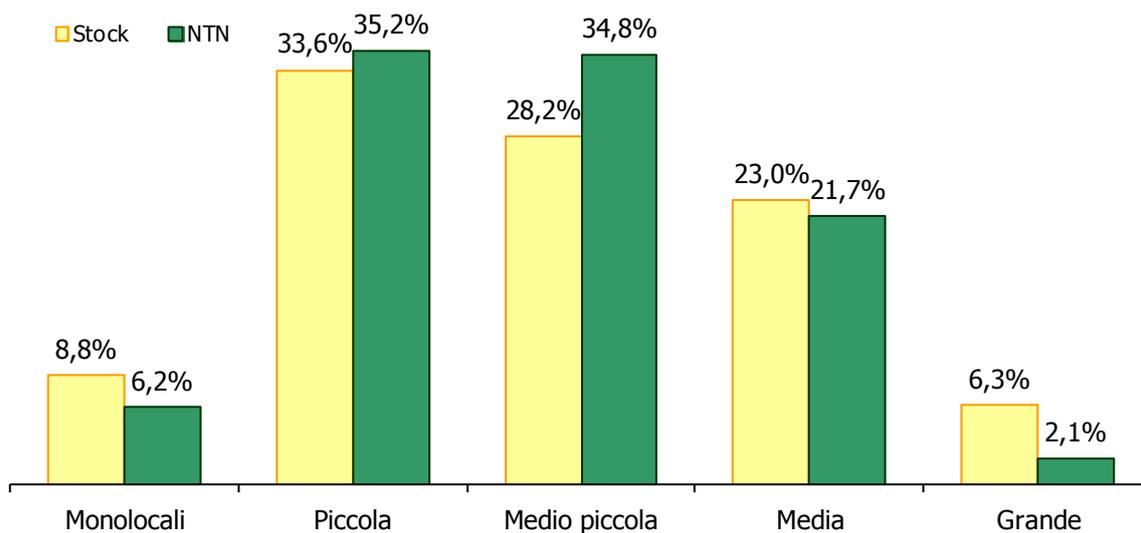


Tabella 12: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Est

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/ II sem 2012	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
D5	Vie: Torretta Vigentina Ferrini Fasolo Lardirago/Campo Coni/Dosso Verde	17	-16,0%	4,23%	1,43%	1.650	-0,3%	0,80
D6	S. Spirito Vallone Crosione Montebolone S.Pietro	62	17,4%	15,41%	1,65%	1.571	-0,5%	0,76
E3	Fraz.ne Ca Della Terra/Trovamala Fossarmato/Scarpone	2	-50,0%	0,50%	1,20%	1.425	0,0%	0,69
R3	Zona Agricola Pianeggiante (R.A. N.6)	0		0,00%	0,00%	-		-
Periferia Est		81	5,1%	20,13%	1,57%	1.579	-0,4%	0,76

Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Est

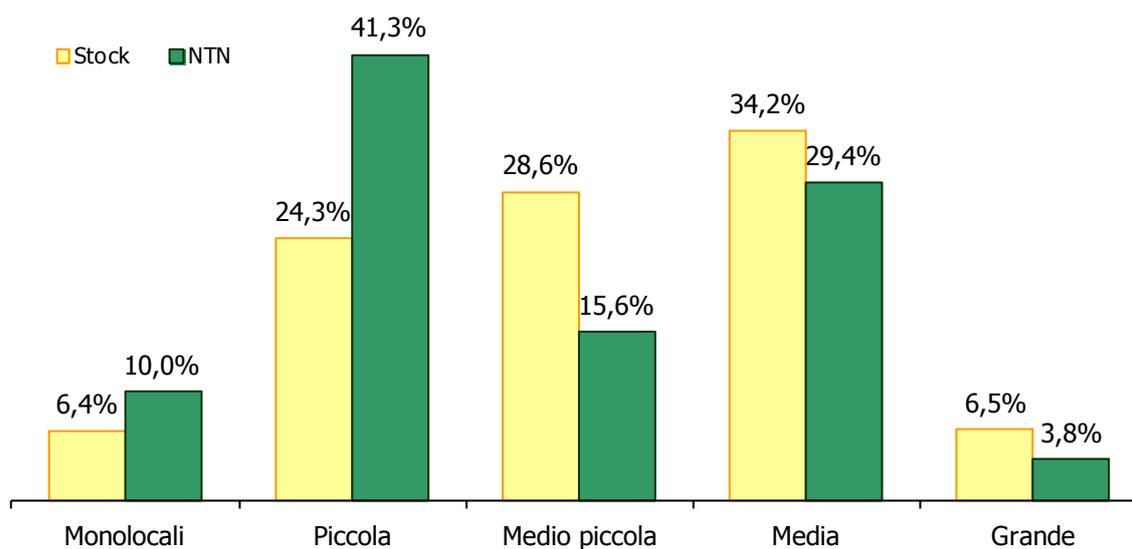


Tabella 13: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Ovest

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comunale	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
D2	Sora/S. Lanfranco/Ponte Di Pietra/Zona Policlinico/Cascina Pelizza	45	78,0%	11,07%	1,63%	1.790	5,0%	0,86
D3	Cravino/Neca Necchi/Olevano/Bordoncina	35	-62,5%	8,77%	2,36%	1.800	2,0%	0,87
D4	Mirabello Scala	18	50,0%	4,48%	1,40%	1.606	2,4%	0,77
E2	C.na Sirigari Montebellino	0		0,00%	0,00%	1.525	0,0%	0,74
R1	Zona Agricola Pianeggiante (R.A. N.6)	0		0,00%	0,00%	-		-
R2	Zona Agricola Pianeggiante (R.A. N.6)	1	0,0%	0,25%	1,05%	-		-
Periferia Ovest		99	-25,2%	24,56%	1,82%	1.757	3,4%	0,85

Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Ovest

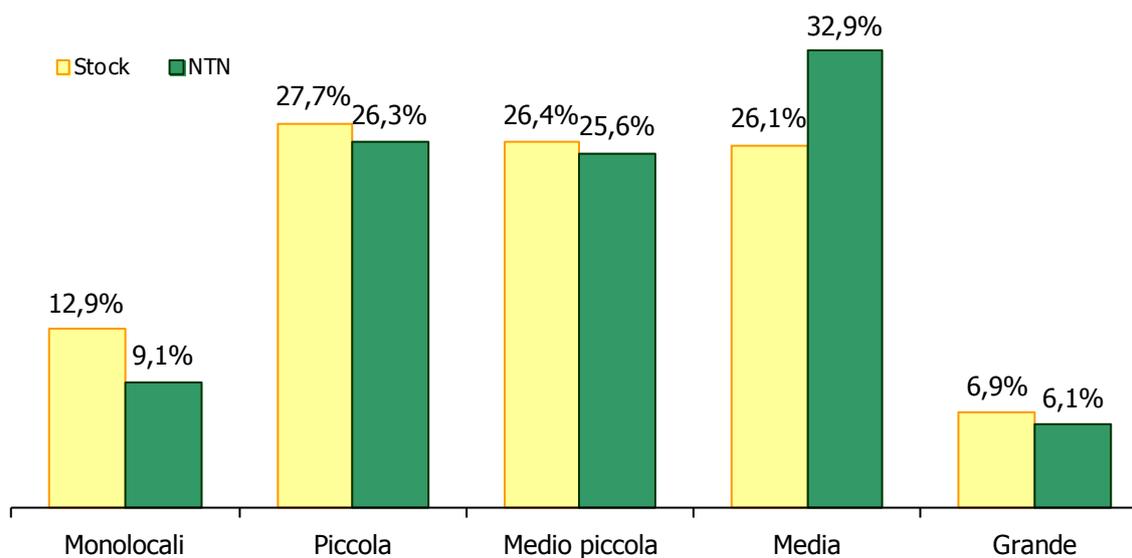
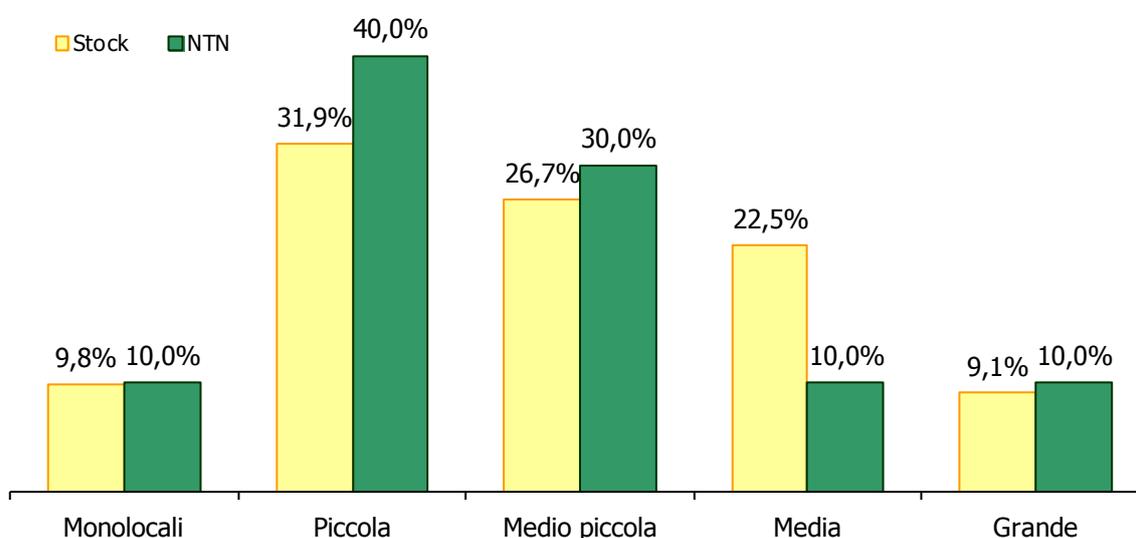


Tabella 14: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Sud

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/ II sem 2012	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
D1	Borgo Ticino Cens. Pavia CC.SS.	10	42,9%	2,49%	1,54%	1.900	4,5%	0,92
E1	C.na Bosco Grande Rottino Vecchio e Nuovo	0	-	0,00%	0,00%	1.525	0,0%	0,74
R4	Zona Agricola Pianeggiante (R.A. N.6)	0	-	0,00%	0,00%	-	-	-
Periferia Sud		10	42,9%	2,49%	1,52%	1.895	4,4%	0,91

Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Sud



5 Note metodologiche

Le fonti utilizzate

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

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

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

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

I criteri metodologici utilizzati

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

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

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

Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

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

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

Glossario

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

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN 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 Pavia.....	7
Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	8
Figura 8: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia	9
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali	9
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	13
Figura 14: Mappa delle macroaree urbane di Pavia	19
Figura 15: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2013.....	20
Figura 16: Mappa della distribuzione dell’IMI nelle zone OMI anno 2013	21
Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013	22
Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Storico	23
Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro	24
Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Est	25
Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Ovest	26
Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Sud.....	27

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.....	7
Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali.....	8
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Lomellina	14
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Oltrepò.....	15
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pavese.....	17
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Pavia	19
Tabella 10: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico	23
Tabella 11: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro	24
Tabella 12: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Est	25
Tabella 13: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Ovest.....	26
Tabella 14: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Sud	27