

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2014
Settore residenziale

PADOVA

a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2014
Provincia di **PADOVA** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Statistiche e Studi**
della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSEVATORIO
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.....	4
4	Note metodologiche	11

1 Introduzione

Nel 2013 l'Osservatorio del Mercato Immobiliare ha avviato il processo di revisione generale delle zone OMI, che si concluderà nel 2° semestre 2014. È, quindi, ancora in corso il consolidamento delle banche dati territoriali relative alle quotazioni e alle compravendite.

Per tali motivi, la presente Nota Territoriale, relativa al 1° semestre 2014, è stata redatta in forma ridotta.

Nella presente edizione non sono riportati dati relativi alle quotazioni immobiliari e sono analizzati i volumi di compravendita per i soli ambiti regionale e provinciale.

2 Mercato regionale

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN regione	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN regione	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN regione
Belluno	720	-8,1%	0,35%	122	1,0%	0,17%	598	-9,8%	0,44%
Padova	3.151	7,1%	1,52%	820	-2,9%	1,13%	2.330	11,1%	1,73%
Rovigo	778	0,0%	0,37%	240	25,0%	0,33%	538	-8,2%	0,40%
Treviso	2.488	5,6%	1,20%	312	-2,6%	0,43%	2.176	7,0%	1,61%
Venezia	3.489	0,4%	1,68%	1.106	1,1%	1,52%	2.383	0,0%	1,77%
Verona	3.677	14,0%	1,77%	1.143	24,3%	1,58%	2.534	9,9%	1,88%
Vicenza	2.697	-2,3%	1,30%	428	5,7%	0,59%	2.269	-3,7%	1,68%
Veneto	17.001	4,1%	8,19%	4.172	7,1%	5,75%	12.828	3,2%	9,51%
Italia	207.499	1,2%	100%	72.540	4,6%	100%	134.959	-0,5%	100%

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2014 per provincia

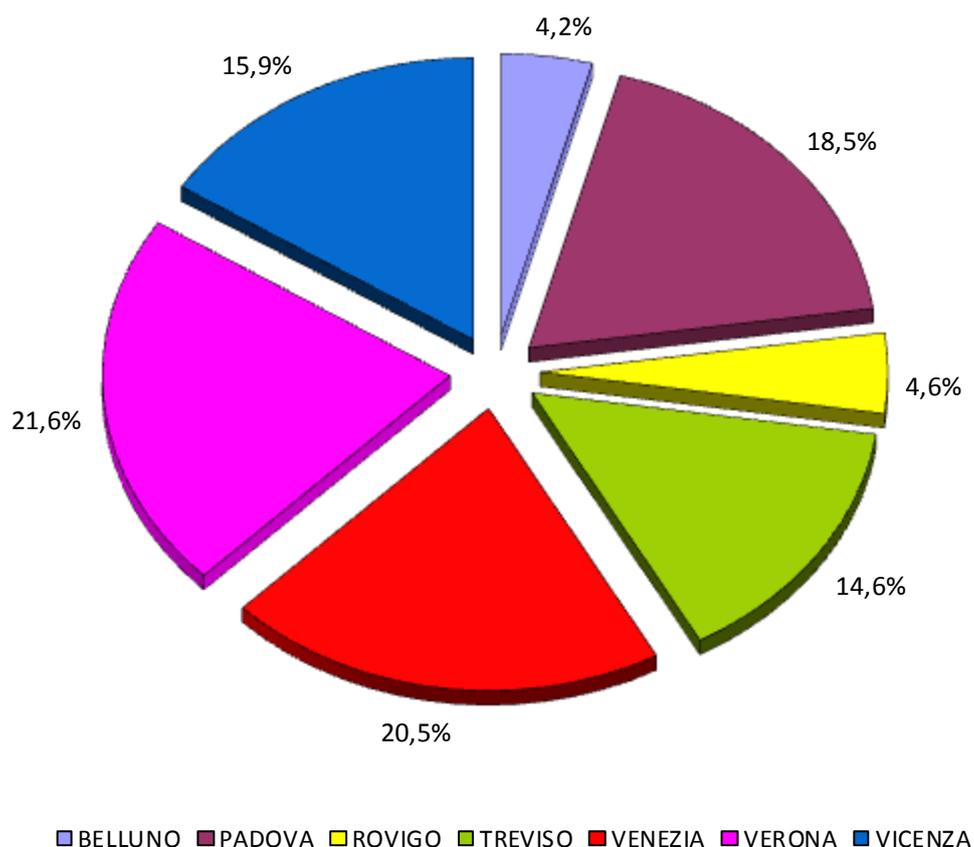
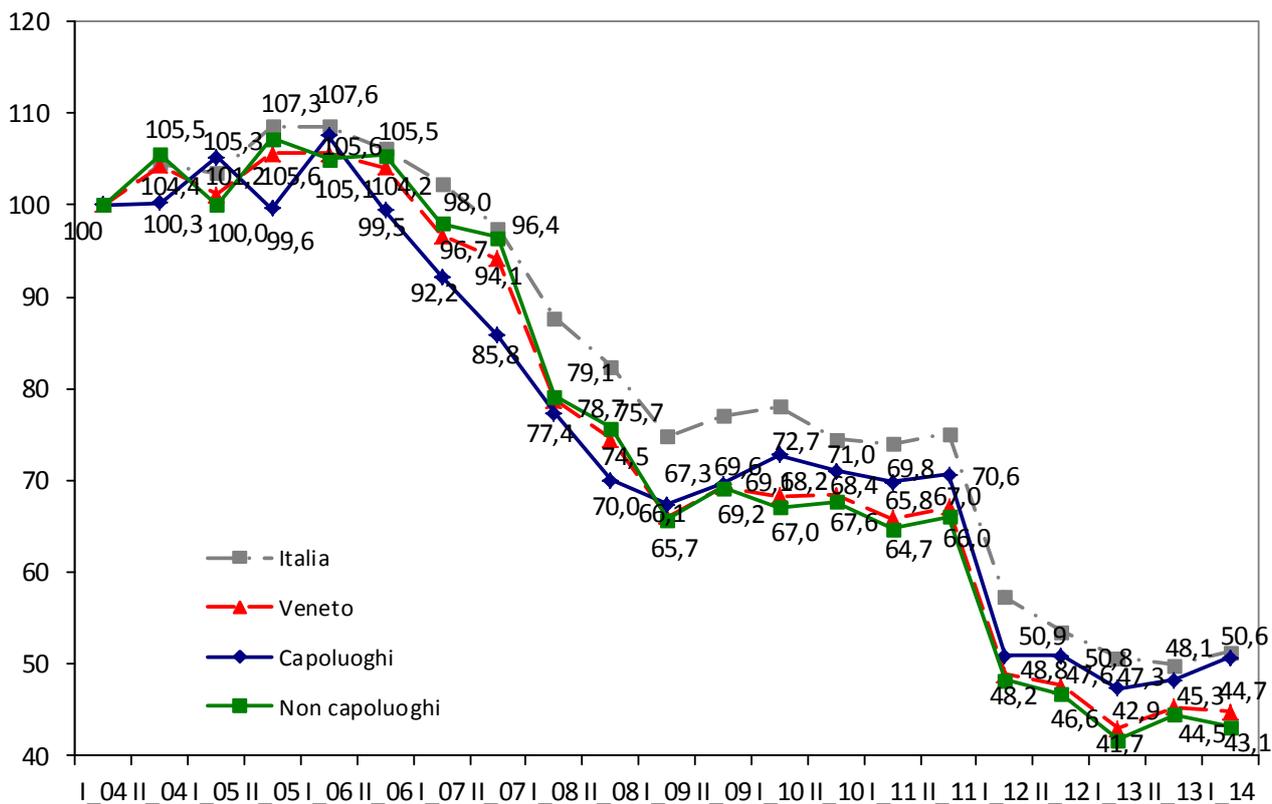


Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi



3 Mercato provinciale

Figura 3: Macroaree provinciali di Padova

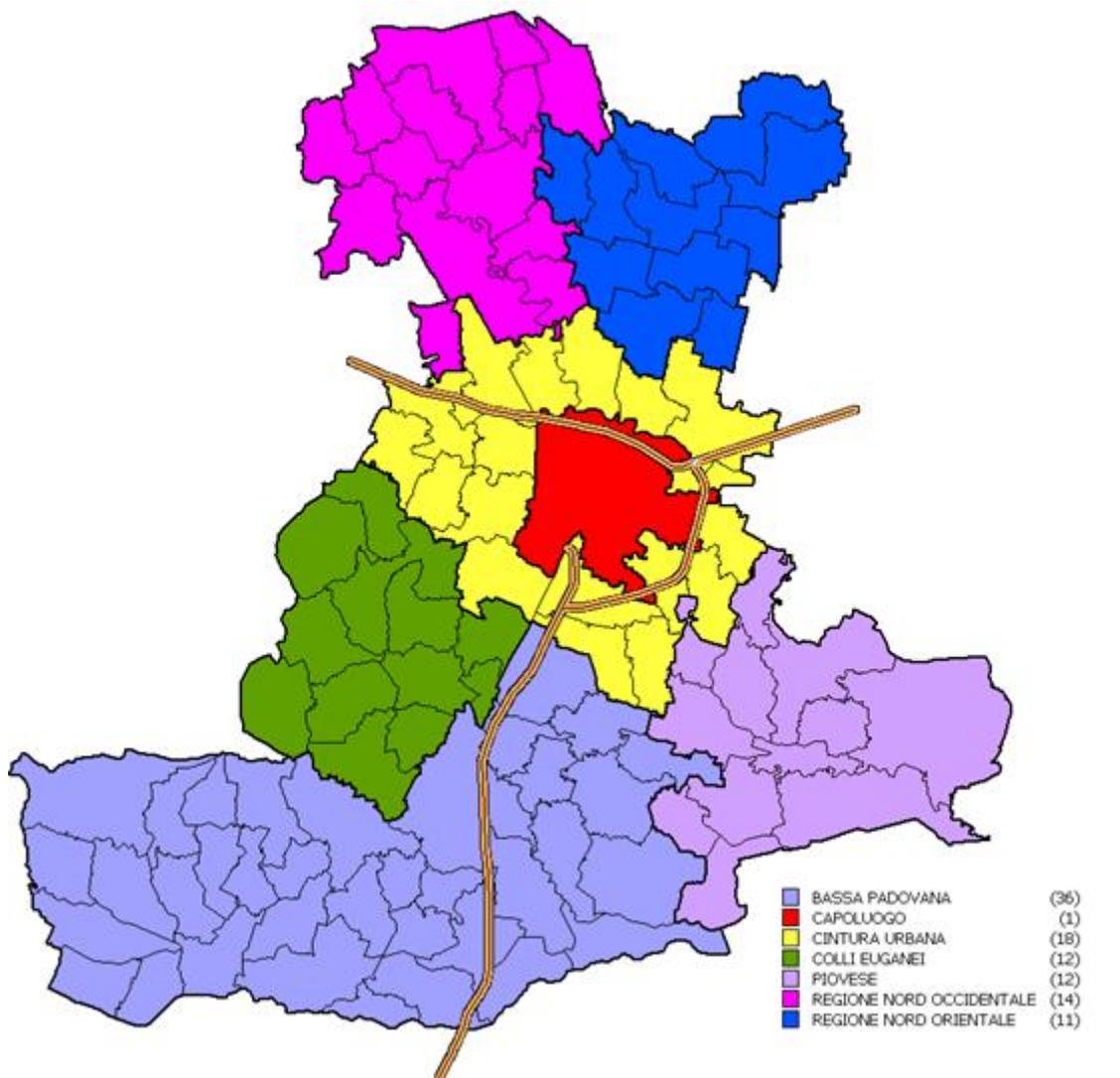


Tabella 2: NTN e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Bassa Padovana	456	7,8%	14,46%
Capoluogo	820	-2,9%	26,04%
Cintura Urbana	961	11,0%	30,49%
Colli Euganei	210	27,4%	6,68%
Piovese	226	40,2%	7,16%
Regione Nord Occidentale	249	9,8%	7,91%
Regione Nord Orientale	229	-11,0%	7,25%
Provincia di Padova	3.151	7,1%	100,00%

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

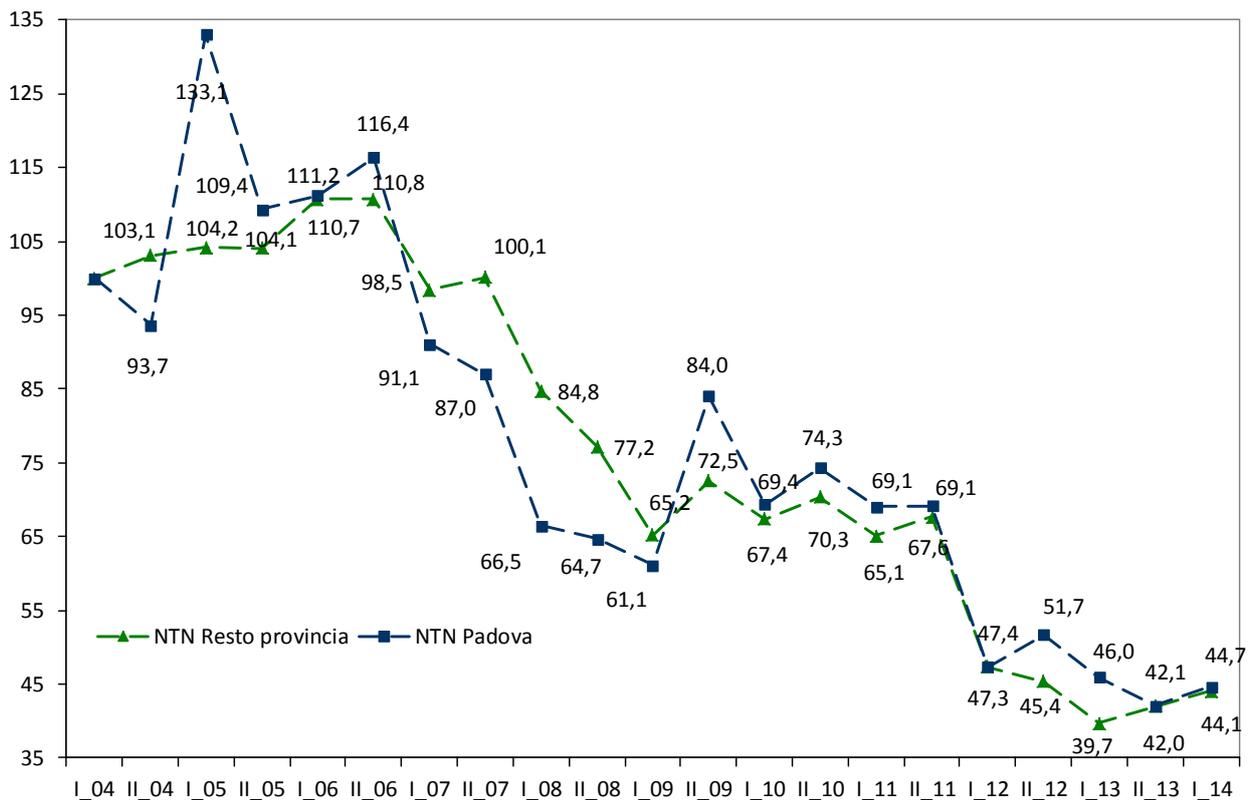


Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2014 per macroaree provinciali

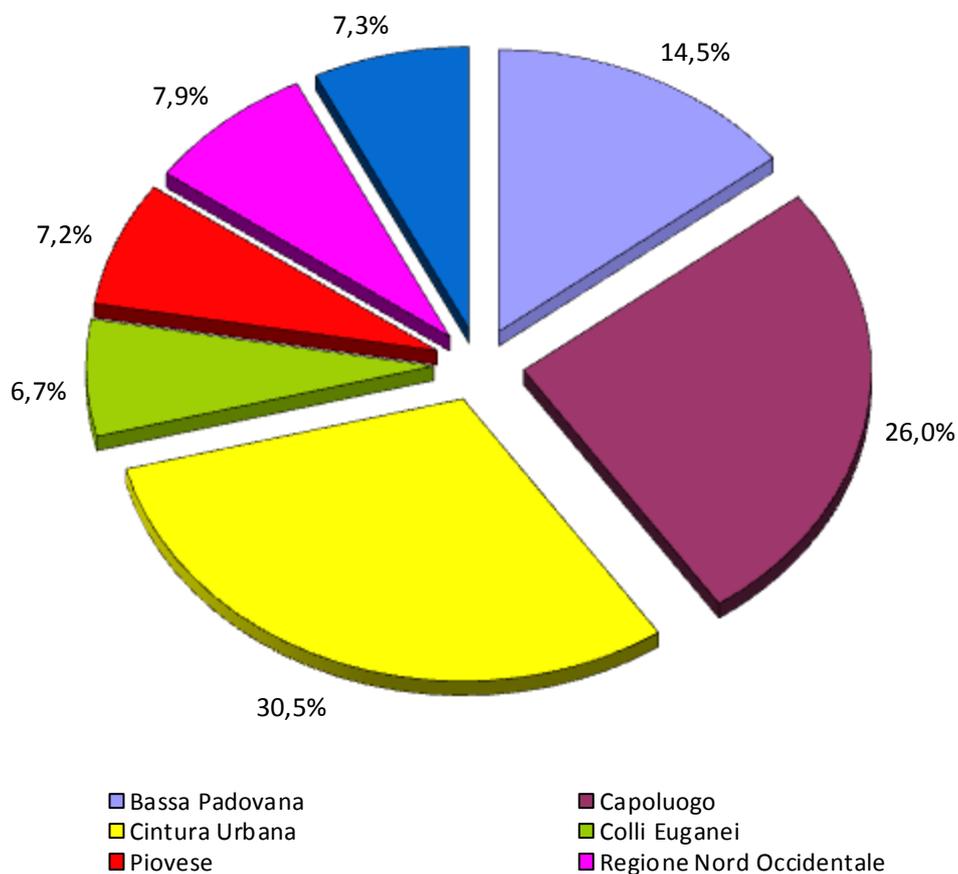


Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2014

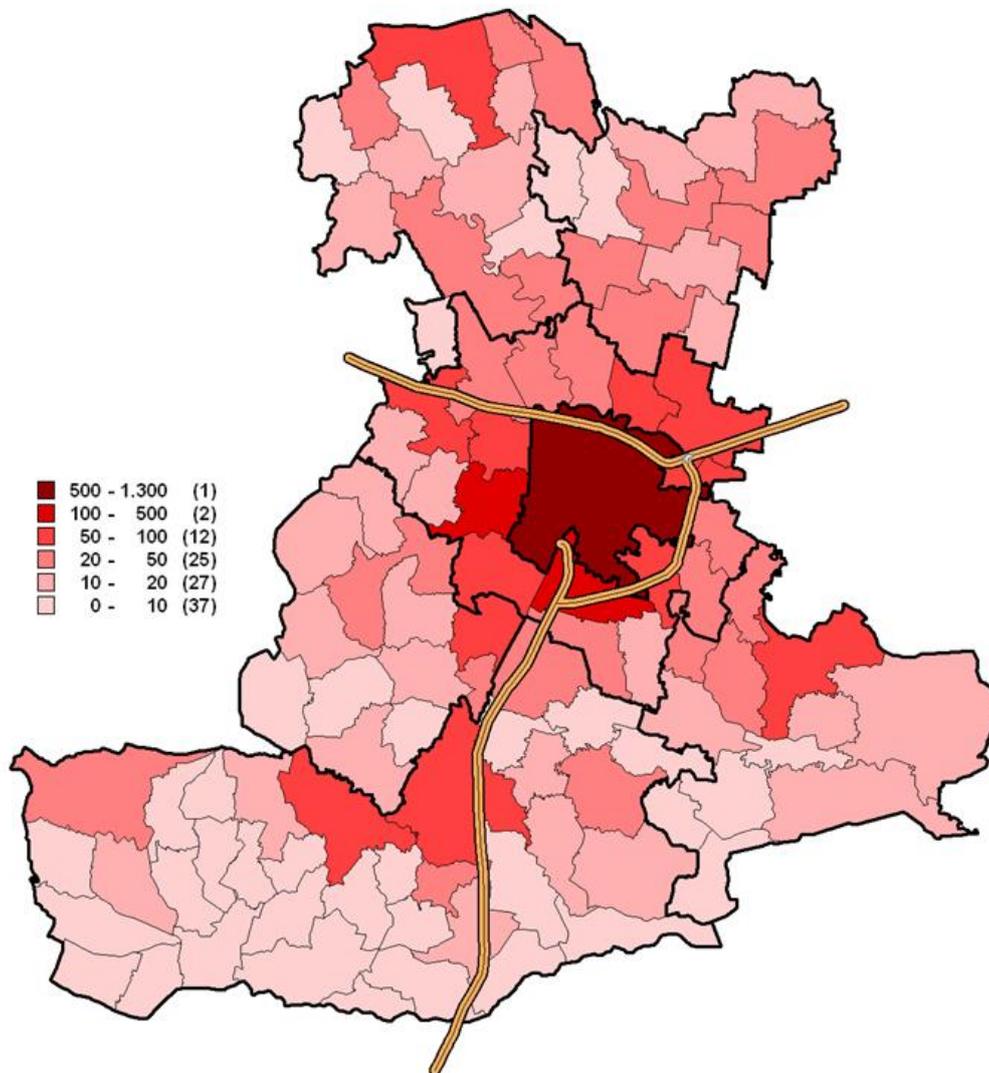


Tabella 3 - NTN e variazioni % macroarea Bassa Padovana

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Anguillara Veneta	8	-23,1%	0,25%
Bagnoli Di Sopra	12	22,5%	0,39%
Barbona	1	-46,8%	0,04%
Boara Pisani	7	22,2%	0,23%
Carceri	4	-33,3%	0,12%
Cartura	7	-58,0%	0,22%
Casale Di Scodosia	13	62,9%	0,41%
Castelbaldo	5	111,0%	0,16%
Conselve	36	4,5%	1,13%
Este	62	-7,8%	1,96%
Granze	1	-46,4%	0,04%
Masi	4	-8,3%	0,12%
Megliadino San Fidenzio	2	-81,0%	0,06%
Megliadino San Vitale	5	nd	0,15%
Merlara	5	59,7%	0,16%
Monselice	74	23,4%	2,35%
Montagnana	27	40,8%	0,87%
Ospedaletto Euganeo	16	-7,3%	0,50%
Pernumia	6	-51,2%	0,21%
Piacenza D'Adige	1	-33,5%	0,04%
Ponso	8	50,9%	0,25%
Pozzonovo	7	14,2%	0,22%
Saletto	7	100,0%	0,22%
San Pietro Viminario	12	22,5%	0,39%
S Margherita D'Adige	10	67,5%	0,30%
Sant'Elena	9	-18,9%	0,29%
Sant'Urbano	4	-7,6%	0,13%
Solesino	23	190,0%	0,74%
Stanghella	11	-33,1%	0,35%
Terrassa Padovana	7	0,0%	0,22%
Tribano	11	3,5%	0,34%
Urbana	4	-58,9%	0,13%
Vescovana	6	10,0%	0,17%
Vighizzolo D'Este	3	60,2%	0,08%
Villa Estense	3	200,0%	0,10%
Due Carrare	36	54,2%	1,13%
Bassa Padovana	456	7,8%	14,46%

Tabella 4 - NTN e variazioni % macroarea Cintura Urbana

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Abano Terme	58	-26,1%	1,83%
Albignasego	137	5,7%	4,35%
Cadoneghe	70	36,9%	2,21%
Casalserugo	18	200,0%	0,57%
Legnaro	34	-12,1%	1,08%
Limena	33	2,5%	1,04%
Masera` Di Padova	28	24,3%	0,88%
Mestrino	53	20,3%	1,70%
Noventa Padovana	66	28,2%	2,10%
Ponte San Nicolò`	64	-25,6%	2,03%
Rubano	79	76,4%	2,52%
Saccolongo	10	-42,7%	0,33%
Saonara	30	15,4%	0,95%
Selvazzano Dentro	106	45,3%	3,37%
Veggiano	13	-17,0%	0,41%
Vigodarzere	29	-18,1%	0,92%
Vigonza	95	4,1%	3,02%
Villafranca Padovana	38	74,1%	1,19%
Cintura Urbana	961	11,0%	30,49%

Tabella 5 - NTN e variazioni % macroarea Colli Euganei

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Arquà Petrarca	6	10,5%	0,18%
Baone	12	63,7%	0,38%
Battaglia Terme	21	142,2%	0,67%
Cervarese Santa Croce	12	20,6%	0,38%
Cinto Euganeo	7	-27,8%	0,23%
Galzignano Terme	14	3,8%	0,43%
Lozzo Atestino	9	35,6%	0,30%
Montegrotto Terme	61	98,4%	1,94%
Rovolon	14	-33,0%	0,45%
Teolo	27	-14,2%	0,85%
Torreglia	16	6,9%	0,51%
Vo	11	90,0%	0,36%
Colli Euganei	210	27,4%	6,68%

Tabella 6 - NTN e variazioni % macroarea Piovese

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Agna	7	62,5%	0,21%
Arre	6	-14,3%	0,19%
Arzergrande	18	86,6%	0,56%
Bovolenta	11	23,3%	0,35%
Brugine	26	30,5%	0,81%
Candiana	5	16,1%	0,16%
Codevigo	11	-44,3%	0,34%
Correzzola	11	43,2%	0,33%
Piove Di Sacco	82	60,4%	2,59%
Polverara	26	98,8%	0,82%
Pontelongo	4	-58,7%	0,12%
S Angelo D Piove D Sacc	22	160,1%	0,69%
Piovese	226	40,2%	7,16%

Tabella 7 - NTN e variazioni % macroarea Nord Occidentale

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Campodoro	8	nd	0,25%
Campo San Martino	10	-44,7%	0,30%
Carmignano Di Brenta	27	50,0%	0,84%
Cittadella	52	21,9%	1,63%
Curtarolo	23	-27,8%	0,71%
Fontaniva	9	15,6%	0,28%
Galliera Veneta	22	74,0%	0,68%
Gazzo Padovano	13	-3,8%	0,40%
Grantorto	12	136,6%	0,38%
Piazzola Sul Brenta	30	9,5%	0,94%
San Giorgio In Bosco	12	41,2%	0,38%
San Martino Di Lupari	22	-24,1%	0,70%
San Pietro In Gu	3	-45,5%	0,10%
Tomolo	10	17,6%	0,32%
Regione Nord Occidentale	249	9,8%	7,91%

Tabella 8 - NTN e variazioni % macroarea Nord Orientale

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Borgoricco	12	-50,2%	0,38%
Campodarsego	50	-5,0%	1,58%
Camposampiero	22	-20,5%	0,71%
Loreggia	15	-34,3%	0,48%
Massanzago	23	71,3%	0,73%
Piombino Dese	17	-20,3%	0,55%
San Giorgio D Pertiche	24	2,8%	0,77%
Santa Giustina In Colle	8	2,2%	0,25%
Trebaseleghe	31	39,3%	0,97%
Villa Del Conte	7	-51,7%	0,22%
Villanova Camposampiero	19	-27,4%	0,61%
Regione Nord Orientale	229	-11,0%	7,25%

4 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.

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.

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

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

Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

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

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

Glossario

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.
------------	---

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2014 per provincia.....	2
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi	3
Figura 3: Macroaree provinciali di Padova	4
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN – capoluogo e resto provincia.....	5
Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2014 per macroaree provinciali	5
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2014	6

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %	2
Tabella 2: NTN e variazioni % - macroaree provinciali	4
Tabella 3 - NTN e variazioni % macroarea Bassa Padovana	7
Tabella 4 - NTN e variazioni % macroarea Cintura Urbana	8
Tabella 5 - NTN e variazioni % macroarea Colli Euganei	8
Tabella 6 - NTN e variazioni % macroarea Piovese.....	9
Tabella 7 - NTN e variazioni % macroarea Nord Occidentale.....	9
Tabella 8 - NTN e variazioni % macroarea Nord Orientale.....	10