

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2015

Settore residenziale

PADOVA

a cura dell'Ufficio Provinciale -Territorio della Direzione provinciale di PADOVA

Giovanna Marcato (referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2015
Provincia di **PADOVA** - Settore residenziale

a cura dell' **Ufficio Provinciale -Territorio della Direzione 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	28

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al II semestre 2015 è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale - Territorio della Direzione 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 Veneto con approfondimenti sulla provincia di Padova 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 sezione è fornita un'analisi del mercato immobiliare residenziale di tutte le province del Veneto riguardante il II semestre 2015, dove si sono registrate complessivamente 20.873 NTN. Dalla Tabella 1 si evince, per l'intera regione Veneto, un sostanziale incremento delle compravendite tra il II semestre 2015 e lo stesso periodo dell'anno precedente pari al +14,7%. Gli incrementi più significativi si segnalano nelle provincie di Belluno (+24,6%) e Rovigo (+22,5%), seguite da Padova, Venezia e Treviso, mentre le rimanenti provincie si attestano su valori percentuali più contenuti.

Per i soli capoluoghi, nella medesima Tabella 1, si osserva un aumento complessivo del NTN, confrontato con lo stesso periodo del 2014, del +15,6%. Gli incrementi più significativi sono stati segnalati nei capoluoghi di Belluno (+32,2%), Rovigo (+28,4%) e Treviso (+26,3%); solo Verona registra un incremento molto contenuto con +2,8%.

Anche i dati riportati sempre in Tabella 1 riguardanti i Comuni non capoluogo di provincia portano il segno positivo nelle compravendite, del +14,4%. L'incremento più rilevante si registra nei comuni (ad esclusione del Capoluogo) sempre della provincia di Belluno con +23,2%, mentre l'incremento più contenuto si registra per i comuni (non Capoluogo) della provincia di Vicenza con +7,2%.

La Tabella 2 illustra il dato relativo alle quotazioni medie, che indica con quotazione più elevata, pari a 1.952 €/m², la provincia di Venezia, seguita da Vicenza con 1.474 €/m²; la quotazione media più bassa, pari a 1.070 €/m², riguarda la provincia di Rovigo.

La variazione percentuale delle quotazioni tra il II semestre 2015 e il I semestre 2015 mostra nel complesso, a livello regionale, un leggero decremento (-0,5%), con oscillazioni che vanno dal -2,5% osservato nella provincia di Treviso, al +0,3% della provincia di Belluno.

Nei capoluoghi la quotazione media più elevata è quella rilevata a Venezia (2.716 €/m²), seguita da Treviso (2.040 €/m²); le quotazioni più basse si rilevano nelle città di Rovigo e Belluno (rispettivamente 1.138 €/m² e 1.059 €/m²).

La variazione percentuale delle quotazioni tra il II semestre 2015 e il I semestre 2015 mostra, anche nei capoluoghi un lieve decremento dei valori, con variazioni in diminuzione, dal -2,3% di Treviso, all'invarianza (0,0%) di Belluno.

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 (1.630 €/m²) seguita da quella di Belluno (1.518 €/m²), mentre i valori più bassi si registrano nelle provincie di Rovigo (1.053 €/m²) e Padova (1.174 €/m²). Le variazioni percentuali delle quotazioni, sempre nei comuni delle provincie non capoluogo, calcolate tra il II semestre 2015 ed il I semestre 2015, confermano il lieve decremento dei valori così come è stato rilevato nei capoluoghi, con oscillazioni che vanno dal -2,6% nei comuni della provincia di Treviso, al +0,3% di quelli delle provincie di Belluno e Venezia.

Nella Tabella 3 è riportato, con la medesima ripartizione effettuata nelle precedenti tabelle che contemplavano l'intera provincia, capoluoghi e non capoluoghi, il dato NTN riguardante tutto il 2015, la relativa variazione rispetto al 2014 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 Venezia è la prima nella regione per numero di transazioni (21,1%), mentre quella con il minor numero è Rovigo che rappresenta il 4,6% 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 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione
Belluno	1.037	24,6%	4,97%	171	32,2%	3,43%	866	23,2%	5,45%
Padova	3.878	19,3%	18,58%	1.122	21,5%	22,51%	2.756	18,4%	17,35%
Rovigo	964	22,5%	4,62%	240	28,4%	4,82%	724	20,7%	4,56%
Treviso	3.063	15,4%	14,67%	402	26,3%	8,07%	2.661	14,0%	16,75%
Venezia	4.399	17,8%	21,07%	1.370	19,3%	27,49%	3.028	17,1%	19,06%
Verona	4.248	9,3%	20,35%	1.173	2,8%	23,54%	3.076	11,9%	19,36%
Vicenza	3.285	7,4%	15,74%	506	8,6%	10,15%	2.779	7,2%	17,49%
Veneto	20.873	14,7%	100,00%	4.984	15,6%	100,00%	15.889	14,4%	100,00%

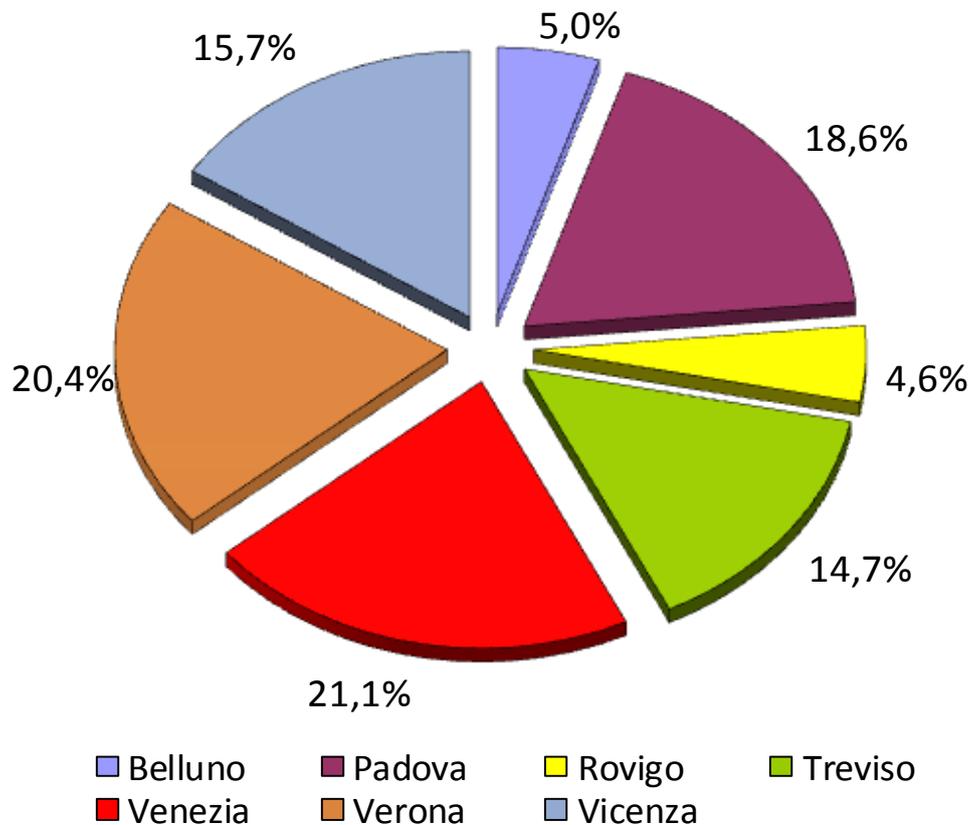
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015(base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015(base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015(base = I sem 2004)
Belluno	1.461	0,3%	130,5	1.059	0,0%	109,3	1.518	0,3%	133,1
Padova	1.304	-0,1%	110,6	1.683	-0,3%	109,7	1.174	-0,1%	111,0
Rovigo	1.070	-0,2%	138,2	1.138	-0,9%	118,9	1.053	0,0%	144,7
Treviso	1.317	-2,5%	103,9	2.040	-2,3%	96,8	1.233	-2,6%	105,4
Venezia	1.952	0,1%	110,7	2.716	-0,1%	116,4	1.630	0,3%	107,0
Verona	1.414	-0,7%	113,8	1.810	-1,6%	106,0	1.259	-0,1%	118,6
Vicenza	1.474	-0,3%	107,6	1.980	-1,6%	121,7	1.397	0,0%	104,9
Veneto	1.477	-0,5%	111,6	1.997	-0,8%	111,4	1.338	-0,4%	111,6

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

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015
Belluno	1.912	20,9%	1,07%	316	25,2%	1,41%	1.597	20,0%	1,02%
Padova	7.207	12,6%	1,60%	2.099	20,4%	1,82%	5.108	9,7%	1,53%
Rovigo	1.789	14,3%	1,35%	481	12,5%	1,77%	1.308	15,0%	1,25%
Treviso	5.701	10,9%	1,34%	782	24,1%	1,77%	4.919	9,1%	1,29%
Venezia	8.482	17,4%	1,72%	2.607	15,6%	1,78%	5.876	18,3%	1,70%
Verona	8.227	8,7%	1,70%	2.425	6,2%	1,78%	5.801	9,8%	1,67%
Vicenza	6.209	7,8%	1,37%	954	6,7%	1,58%	5.256	8,0%	1,34%
Veneto	39.527	12,2%	1,51%	9.663	13,9%	1,75%	29.865	11,6%	1,45%

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2015 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 solo 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 I semestre 2013.

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 2015 - capoluoghi

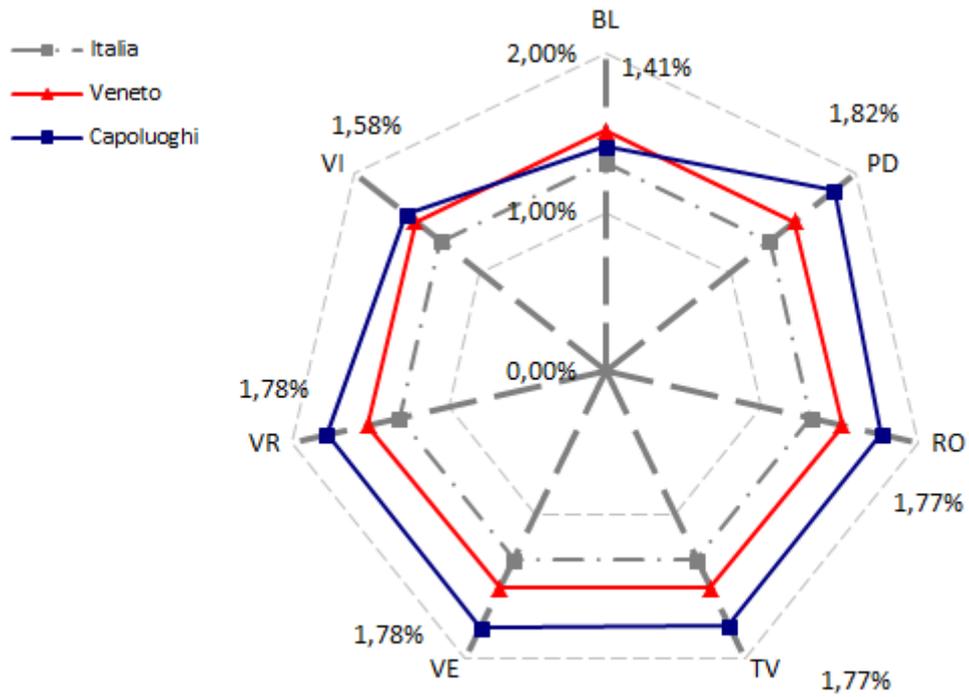


Figura 3: IMI 2015 - non capoluoghi

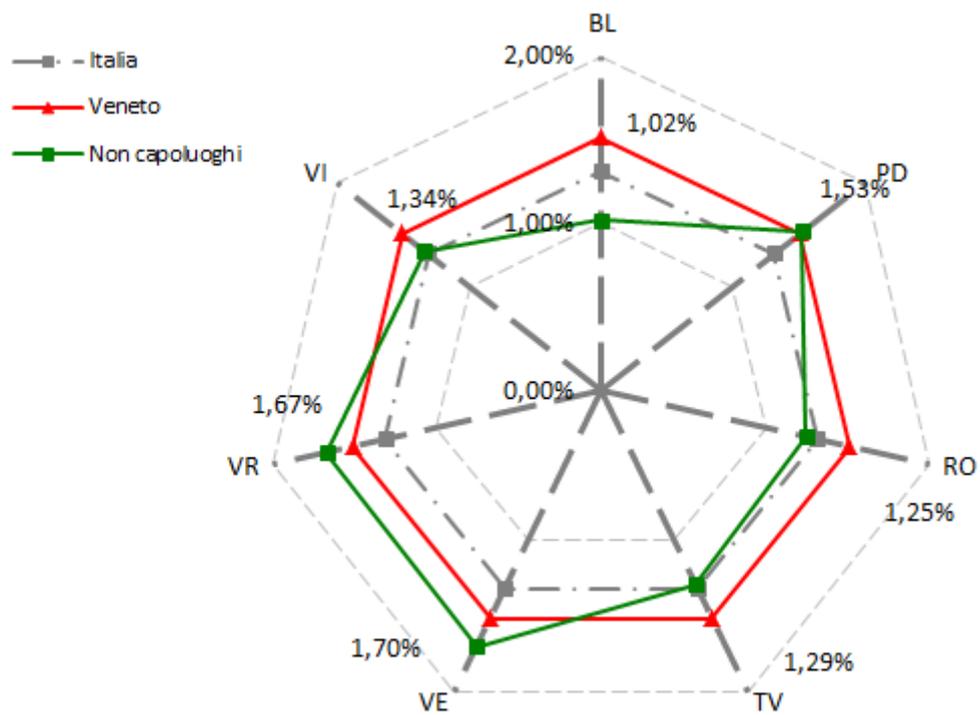


Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

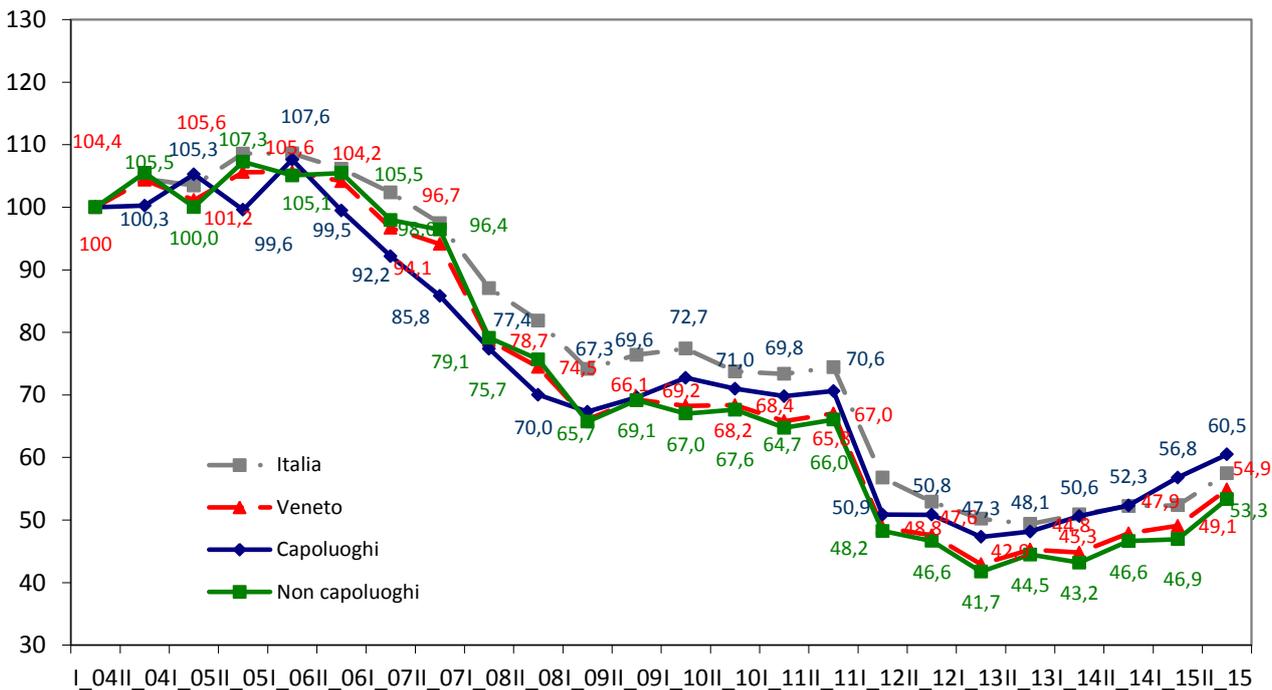
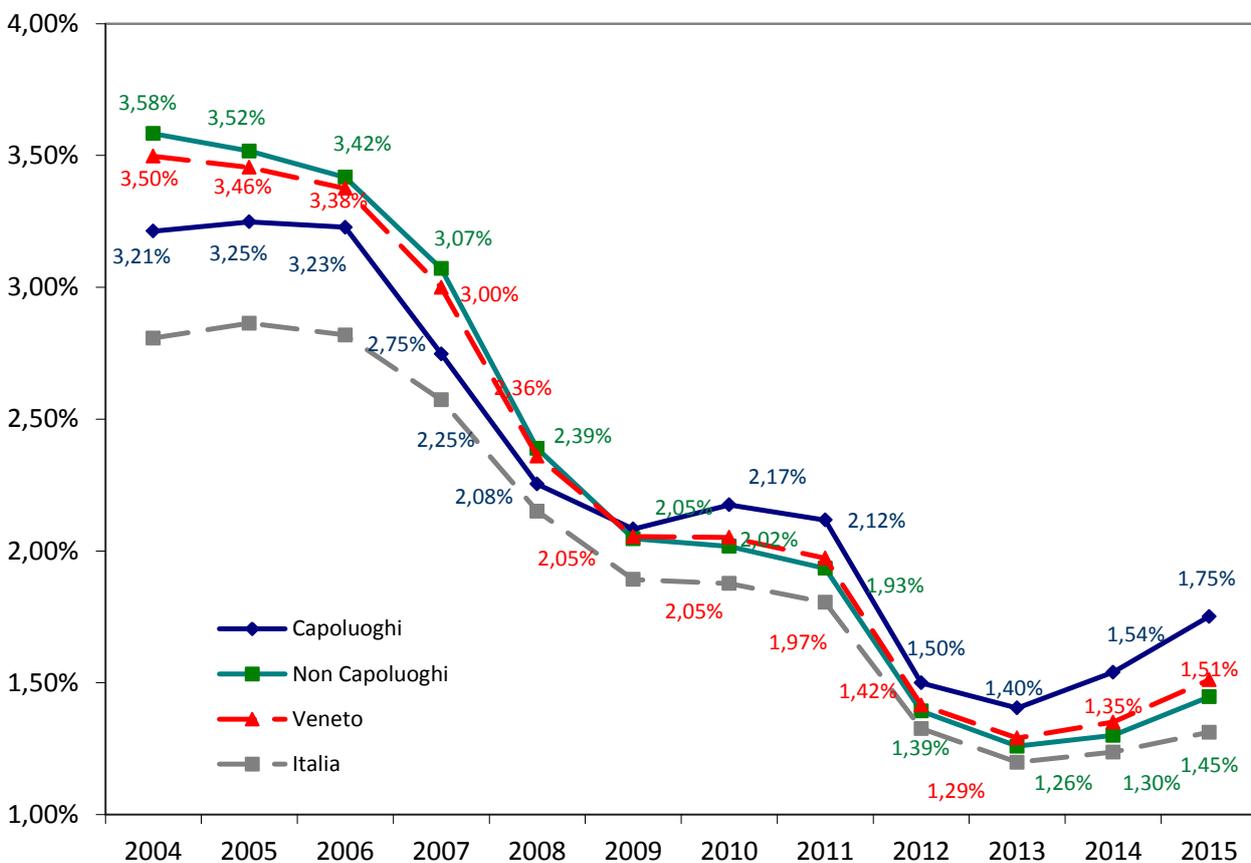


Figura 5: IMI 2004-2015 - capoluoghi e non capoluoghi



3 Mercato provinciale

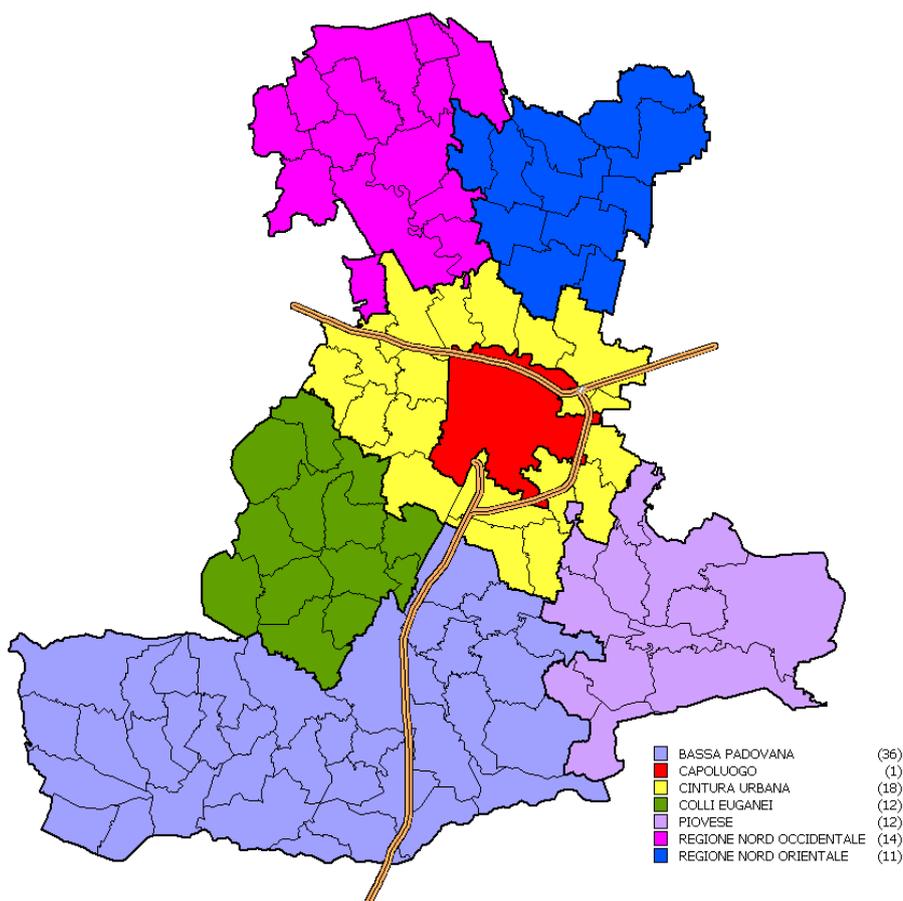
In questa seconda sezione si analizzano i dati riguardanti il mercato immobiliare residenziale dell'intero territorio della provincia di Padova, costituito da 104 Comuni, che sono stati aggregati in 7 macroaree al fine di consentire una migliore lettura ed analisi dei contenuti. La formazione di queste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

Le macroaree risultano 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 sottorappresentata

Figura 6: Macroaree provinciali Padova



Nella Tabella 4 sono illustrati i dati riguardanti le macroaree provinciali ripartite per singola macroarea riguardanti il NTN e relative variazioni rispetto allo stesso periodo del 2014, le quotazioni e relative variazioni riferite quest'ultime al II semestre 2015, nonché il N. indice che non è altro che il rapporto tra la quotazione media del periodo in esame e quella riferita al I semestre 2004 (epoca dalla quale iniziano le serie storiche rappresentate nel presente documento). Attraverso il N. indice, è possibile rilevare le variazioni delle quotazioni nell'intervallo di detto periodo. Il mercato provinciale registra un incremento delle compravendite pari a +19,3% rispetto al medesimo periodo del 2014; tutte le macroaree portano il segno positivo, ma gli incrementi più significativi si registrano nella macroarea dei Colli Euganei + 24,6% e nelle Regioni Nord Occidentale ed Orientale +24,3% e +23,5%, seguite dal Capoluogo +21,5%. Si confermano la Cintura Urbana ed il Capoluogo quelle con maggior dinamismo nelle quali avviene il maggior numero di scambi (1.152 e 1.122); insieme rappresentano quasi il 60% del volume di scambi dell'intera provincia. Le variazioni delle quotazioni, pur con segno negativo, non registrano significative variazioni. La quotazione media provinciale è di 1.304 €/m² (-0,1% rispetto al I sem. 2015), mentre la quotazione più alta che si registra, pari a 1.683 €/m², è com'è noto nella macroarea Capoluogo (-0,3% rispetto al I sem. 2015).

La Tabella 5 riporta un dato riferito all'intero anno che rappresenta il *consuntivo* delle variazioni NTN riferite all'anno precedente ed all'IMI.

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

Macroaree provinciali	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)
Bassa Padovana	484	16,9%	12,49%	1.069	-0,1%	110,3
Capoluogo	1.122	21,5%	28,93%	1.683	-0,3%	109,7
Cintura Urbana	1.152	16,1%	29,72%	1.252	-0,1%	113,1
Colli Euganei	231	24,6%	5,96%	1.210	0,0%	111,9
Piovese	253	13,5%	6,53%	1.120	0,0%	109,8
Regione Nord Occidentale	333	24,3%	8,58%	1.186	-0,1%	107,5
Regione Nord Orientale	302	23,5%	7,79%	1.168	-0,2%	111,4
Provincia di Padova	3.878	19,3%	100,00%	1.304	-0,1%	110,6

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

Macroaree provinciali	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015
Bassa Padovana	882	1,4%	1,17%
Capoluogo	2.099	20,4%	1,82%
Cintura Urbana	2.171	11,1%	2,05%
Colli Euganei	417	5,5%	1,42%
Piovese	450	0,3%	1,41%
Regione Nord Occidentale	598	15,6%	1,21%
Regione Nord Orientale	590	24,7%	1,38%
Provincia di Padova	7.207	12,6%	1,60%

Il grafico di Figura 7 rappresenta attraverso la serie *storica temporale* l'andamento *dell'indice* delle quotazioni medie e delle compravendite per il capoluogo ed il resto della provincia, permettendone il 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, dal II semestre 2013 si registrano variazioni in aumento che stanno ad indicare segnali di ripresa nell'ambito degli scambi. Per quanto riguarda le quotazioni si riscontra un calo dopo un periodo di *stagnazione* sia nel Capoluogo che nel resto della provincia a causa del particolare momento congiunturale che sta attraversando il mercato immobiliare.

Nel grafico di Figura 8 è rappresentato l'andamento dell'indice IMI (serie storica) aggregato per Capoluogo e resto della Provincia. Il grafico mostra la pesante flessione che si è registrata dopo i picchi 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 restanti comuni della provincia. Dal 2014 una nuova ripresa sia nel capoluogo che nel resto della provincia segnata dai maggiori scambi influenzati dal calo delle quotazioni.

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 29,7%, seguita dal Capoluogo con il 28,9% che assieme contano quasi il 60% della quota complessiva degli scambi nella Provincia. Segue distaccata, con una quota pari al 12,5% 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. La Cintura Urbana con un indice pari al 2,05% rappresenta, come accennato in precedenza, la regione nella quale il mercato presenta una maggior vivacità negli scambi, seguita dal Capoluogo con un indice pari al 1,82%; entrambe le regioni si attestano con valori al di sopra della media provinciale (1,60%).

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 Figura 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. Essi sono per importanza: Albignasego (164 NTN), Cadoneghe (110 NTN), Vigonza e Selvazzano (rispettivamente con 108 e 106 NTN) tutti appartenenti alla Cintura Urbana.

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

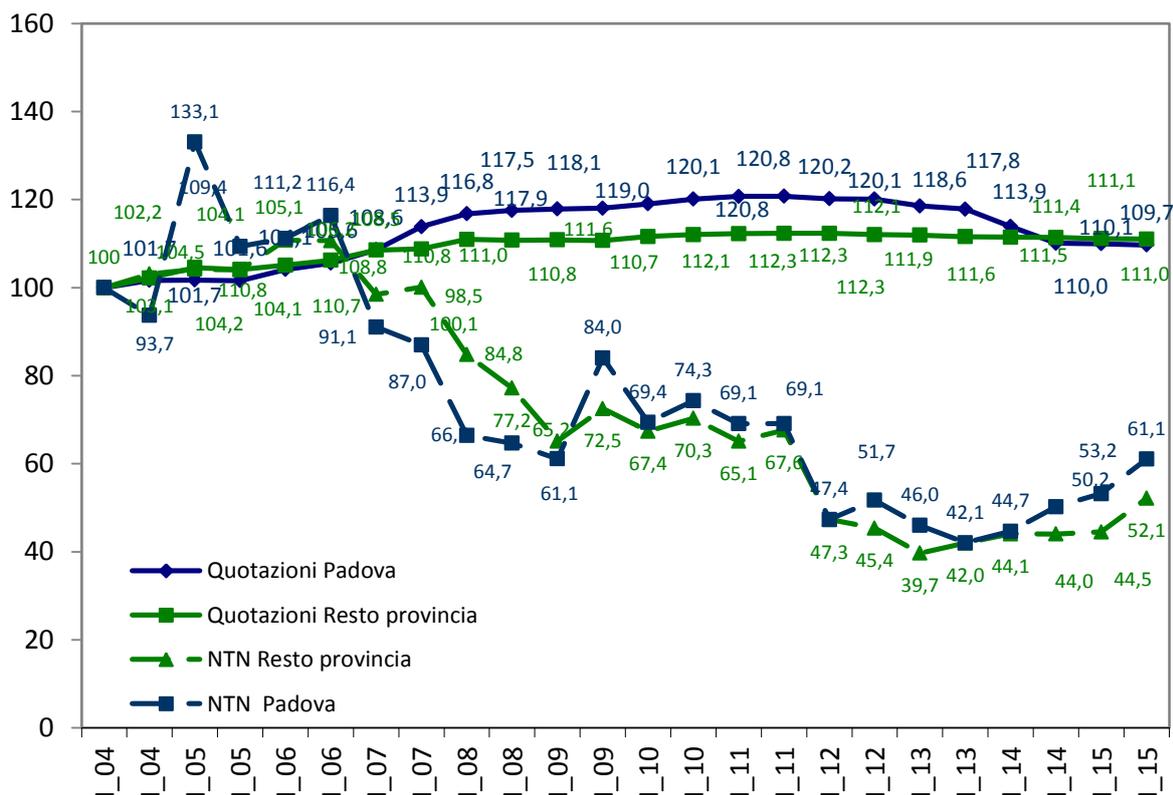


Figura 8: IMI 2004-2015 - capoluogo e resto provincia

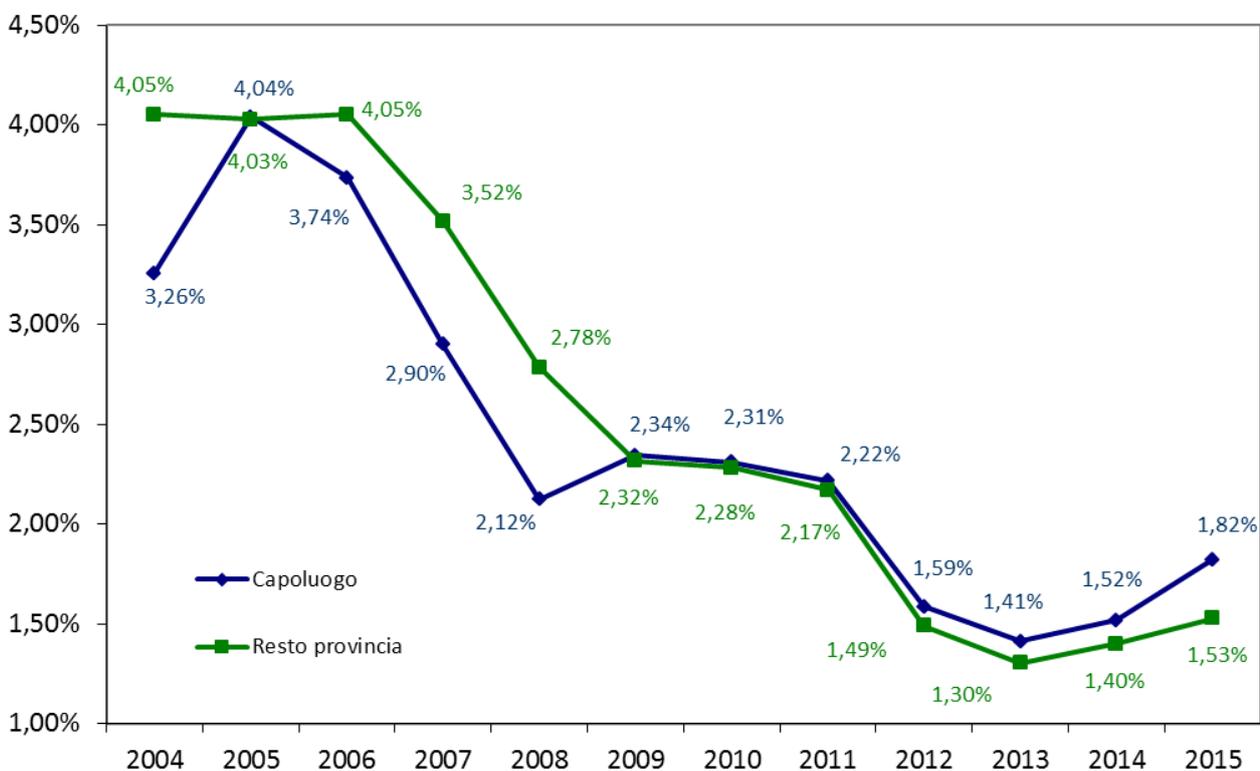




Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2015 per macroaree provinciali

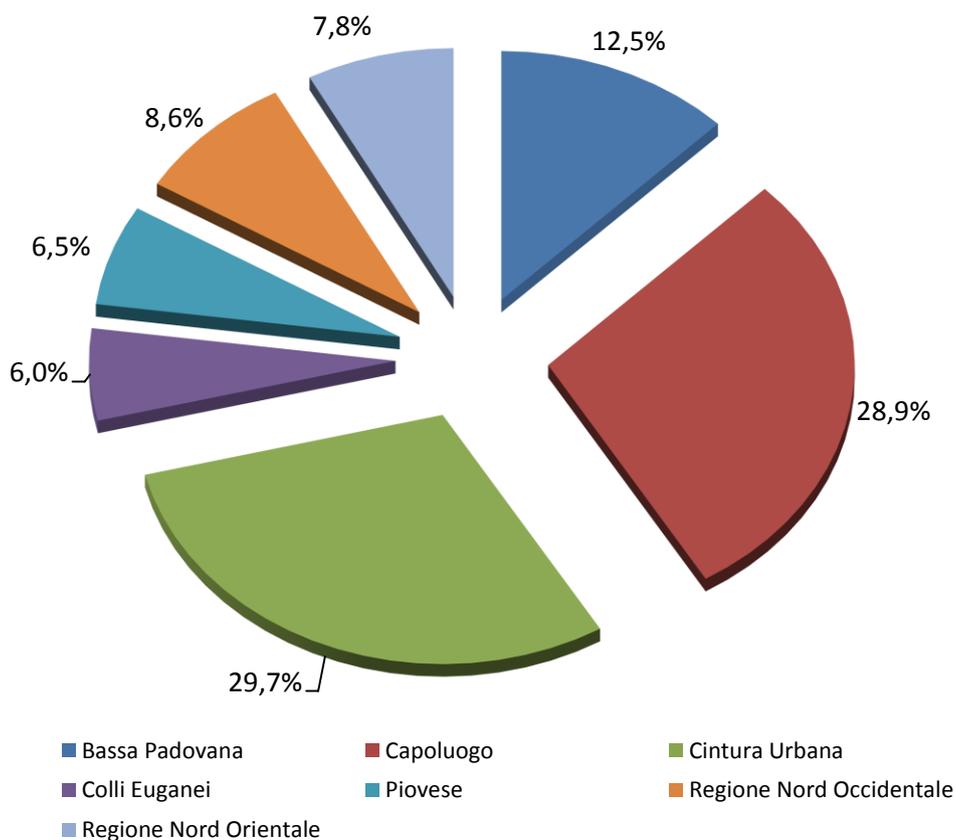


Figura 10: IMI 2015 per macroaree provinciali

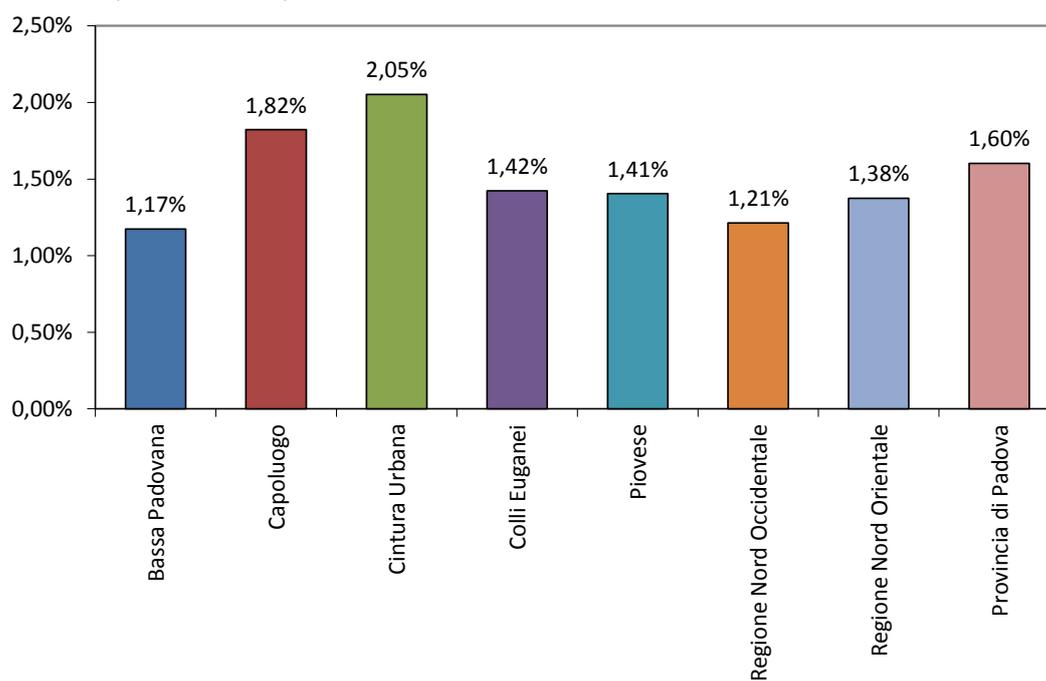


Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2015

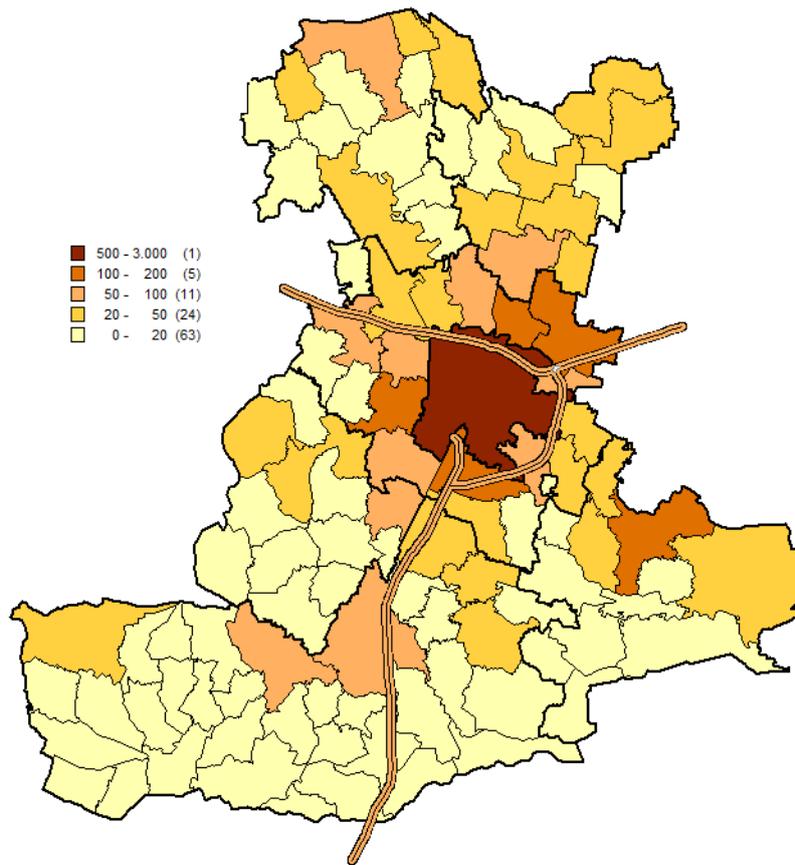


Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

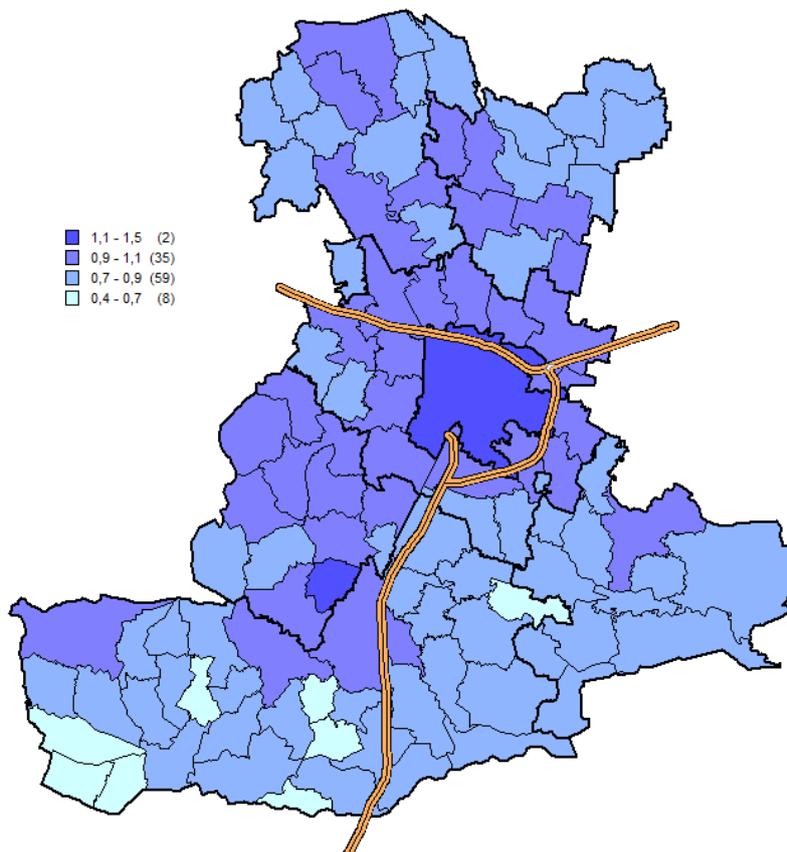
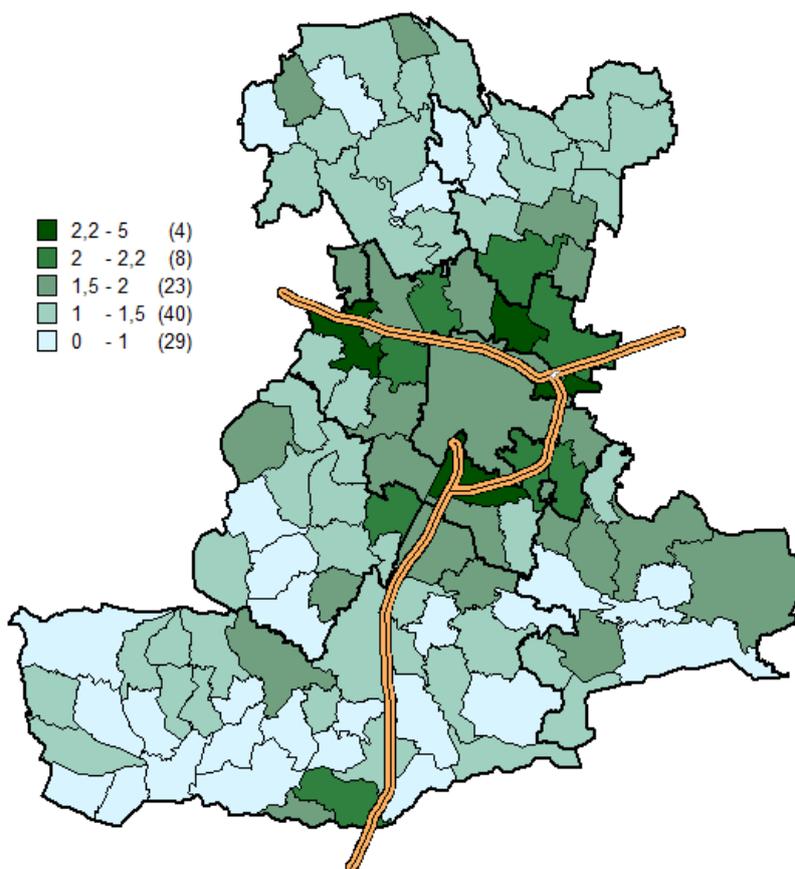




Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2015



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 riferito al II semestre 2015 e la sua variazione rispetto all'omologo semestre del 2014, nonché 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 2015 e il differenziale di quotazione (valore al II semestre 2015 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 12,5 % delle contrattazioni provinciali, subito dopo la Cintura urbana ed il Capoluogo. Il dato NTN riguardante l'intera regione registra il segno positivo +16,9% rispetto al -12,8% del medesimo semestre dell'anno precedente. All'interno della macroarea si distinguono i comuni di Monselice ed Este che rispettivamente con 73 e 71 NTN si riconfermano essere quelli nei quali avviene il maggior numero di scambi, con quotazioni medie che si attestano in 1.268 €/m² a Monselice e 1.225 €/m² ad Este, mentre la quotazione media di macroarea si attesta in 1.069 €/m²; è importante sottolineare 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 1.152 transazioni rappresentano il 29,7% dell'intera quota provinciale; la variazione percentuale del NTN complessivo rispetto allo stesso semestre dell'anno precedente registra un

+16,1%, mentre le variazioni relative alle quotazioni rispetto I semestre 2015 sono minime con un -0,1% . All'interno della macroarea ed anche rispetto all'intera provincia i comuni di Albignasego (164 NTN) Cadoneghe, Vigonza e Selvazzano (rispettivamente con 110, 108 e 106 NTN) sono quelli nei quali avvengono maggiori scambi. Nell'ambito delle quotazioni si confermano ancora i Comuni di Noventa Padovana, Ponte San Nicolo' e Abano Terme quelli nei quali si registrano le quotazioni più alte all'interno della macroarea, rispettivamente con 1.404 €/m², 1.400 €/m² e 1.375 €/m². La quotazione media di macroarea si attesta in 1.252 €/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 231 NTN detta macroarea segna un incremento percentuale pari al 24,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Primeggia il Comune di Montegrotto con 71 NTN, seguito a distanza da Teolo con 30 NTN; mentre resta Arquà Petrarca quello che registra la quotazione media più alta tra le macroaree provinciali con 1.458 €/m², a fronte di una quotazione media di macroarea che si attesta in 1.210 €/m².

Anche la macroarea del Piovese (Tabella 9) con 253 NTN porta il segno positivo con un +13,5% rispetto allo stesso semestre dell'anno precedente, resta il Comune di Piove di Sacco quello con maggior dinamismo (102 NTN) ed anche quello che mostra la quotazione più alta 1.314 €/m² rispetto alla quotazione media di macroarea pari a 1.120 €/m². Restano molto distaccati tutti gli altri Comuni all'interno della macroarea.

Nella Tabella 10 sono riportati i dati che si riferiscono alla Regione Nord Occidentale che con 333 NTN segna un incremento rispetto all'omologo periodo dell'anno precedente del +24,3% viene riconfermato il comune di Cittadella come quello ove si conclude il maggior numero di transazioni (68 NTN), mentre è il Comune di Piazzola sul Brenta che presenta la quotazione più alta con 1.283 €/m². La quotazione media di macroarea è pari a 1.186 €/m².

In Tabella 11, i dati riguardanti la Regione Nord Orientale segnano anche qui un incremento delle compravendite con un +23,5%; 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 72 NTN seguito a distanza dai Comuni di Trebaseleghe con 37 NTN Camposampiero 35 NTN e Borgoricco 34 NTN. Le quotazioni più alte sono segnalate nei Comuni di Villanova di Camposampiero e San Giorgio delle Pertiche, rispettivamente con 1.275 €/m² e 1.245 €/m².

Complessivamente, a livello provinciale, *il trend* ricalca la situazione presentata nel semestre precedente rispecchiando quanto accade a livello nazionale. I volumi di compravendita hanno subito un notevole incremento motivato dal calo delle quotazione sia fuori che nel Capoluogo, incentivando all'acquisto. "Tengono" le quotazioni soprattutto nel Capoluogo e le "Zone" ad esso vicine, facendo presagire un *trend* con tendenza al ribasso.

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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
ANGUILLARA VENETA	15	-14,9%	0,38%	1,04%	925	0,0%	0,71
BAGNOLI DI SOPRA	8	-4,9%	0,21%	0,91%	1.044	0,0%	0,80
BARBONA	4	166,7%	0,10%	1,56%	817	0,0%	0,63
BOARA PISANI	3	-35,3%	0,08%	0,59%	1.015	0,0%	0,78
CARCERI	3	38,9%	0,06%	0,47%	1.020	0,0%	0,78
CARTURA	26	85,9%	0,68%	1,90%	1.112	0,0%	0,85
CASALE DI SCODOSIA	7	-34,4%	0,18%	0,54%	1.088	0,0%	0,83
CASTELBALDO	4	-18,0%	0,10%	0,67%	822	0,0%	0,63
CONSELVE	33	90,8%	0,85%	1,32%	1.085	0,0%	0,83
ESTE	71	9,4%	1,84%	1,60%	1.225	-0,4%	0,94
GRANZE	5	50,2%	0,13%	0,77%	858	0,0%	0,66
MASI	2	-56,3%	0,05%	0,66%	845	0,0%	0,65
MEGLIADINO SAN FIDENZIO	8	33,3%	0,21%	1,21%	1.010	0,0%	0,77
MEGLIADINO SAN VITALE	2	-33,1%	0,05%	0,63%	975	0,0%	0,75
MERLARA	8	82,7%	0,21%	1,31%	833	0,0%	0,64
MONSELICE	73	7,2%	1,88%	1,35%	1.268	-0,4%	0,97
MONTAGNANA	27	32,9%	0,70%	0,97%	1.196	0,0%	0,92
OSPEDALETTO EUGANEO	18	73,9%	0,47%	1,33%	980	0,0%	0,75
PERNUMIA	15	51,7%	0,39%	1,10%	1.113	0,0%	0,85
PIACENZA D'ADIGE	1	-61,3%	0,03%	0,48%	925	0,0%	0,71
PONSO	8	42,4%	0,20%	1,09%	845	0,0%	0,65
POZZONOVO	10	-4,9%	0,25%	0,93%	955	0,0%	0,73
SALETTO	7	36,9%	0,19%	1,10%	980	0,0%	0,75
SAN PIETRO VIMINARIO	4	-57,6%	0,10%	0,98%	955	0,0%	0,73
S MARGHERITA D'ADIGE	9	50,0%	0,23%	1,32%	1.033	0,0%	0,79
SANT'ELENA	9	39,0%	0,23%	1,40%	900	0,0%	0,69
SANT'URBANO	4	-	0,10%	0,51%	925	0,0%	0,71
SOLESINO	9	10,5%	0,22%	0,54%	1.008	0,0%	0,77
STANGHELLA	17	9,1%	0,44%	1,43%	996	0,0%	0,76
TERRASSA PADOVANA	2	-61,7%	0,06%	0,92%	883	0,0%	0,68
TRIBANO	13	-1,8%	0,32%	1,07%	1.045	0,0%	0,80
URBANA	8	238,2%	0,20%	1,14%	998	0,0%	0,76
VESCOVANA	9	-4,4%	0,23%	2,08%	996	0,0%	0,76
VIGHIZZOLO D'ESTE	4	116,5%	0,11%	0,98%	968	0,0%	0,74
VILLA ESTENSE	5	-55,6%	0,13%	0,65%	968	0,0%	0,74
DUE CARRARE	33	32,6%	0,85%	1,60%	1.055	0,0%	0,81
BASSA PADOVANA	484	16,9%	12,49%	1,17%	1.069	-0,1%	0,82



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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
ABANO TERME	80	-8,7%	2,05%	1,56%	1.375	-0,1%	1,05
ALBIGNASEGO	164	15,5%	4,23%	2,70%	1.272	0,4%	0,98
CADONEGHE	110	96,3%	2,84%	2,42%	1.252	0,0%	0,96
CASALSERUGO	13	23,9%	0,34%	1,34%	1.078	0,0%	0,83
LEGNARO	38	62,5%	0,97%	2,12%	1.200	0,0%	0,92
LIMENA	45	20,9%	1,16%	2,11%	1.256	0,0%	0,96
MASERA` DI PADOVA	42	54,6%	1,08%	1,99%	1.113	0,0%	0,85
MESTRINO	71	25,1%	1,83%	2,34%	1.179	-0,3%	0,90
NOVENTA PADOVANA	59	95,1%	1,51%	2,42%	1.404	-0,1%	1,08
PONTE SAN NICOLÒ`	67	44,2%	1,72%	2,09%	1.400	-0,3%	1,07
RUBANO	81	31,2%	2,08%	2,08%	1.224	0,3%	0,94
SACCOLONGO	16	115,8%	0,42%	1,07%	1.043	0,0%	0,80
SAONARA	44	15,0%	1,13%	1,84%	1.234	0,0%	0,95
SELVAZZANO DENTRO	106	-8,6%	2,74%	1,98%	1.208	0,0%	0,93
VEGGIANO	20	26,2%	0,50%	1,50%	1.029	0,0%	0,79
VIGODARZERE	52	11,2%	1,33%	1,66%	1.234	-0,5%	0,95
VIGONZA	108	2,2%	2,78%	2,14%	1.285	-0,5%	0,99
VILLAFRANCA PADOVANA	39	-54,2%	1,01%	1,76%	1.194	0,0%	0,92
CINTURA URBANA	1.152	16,1%	29,72%	2,05%	1.252	-0,1%	0,96

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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
ARQUA` PETRARCA	5	380,0%	0,12%	1,91%	1.458	0,0%	1,12
BAONE	8	-50,0%	0,21%	0,84%	1.175	0,0%	0,90
BATTAGLIA TERME	17	108,1%	0,44%	1,37%	993	0,0%	0,76
CERVARESE SANTA CROCE	20	59,0%	0,51%	1,39%	1.188	0,0%	0,91
CINTO EUGANEO	5	-25,9%	0,13%	0,76%	1.112	0,0%	0,85
GALZIGNANO TERME	14	59,6%	0,35%	1,24%	1.206	0,0%	0,93
LOZZO ATESTINO	13	47,7%	0,34%	1,26%	1.058	0,0%	0,81
MONTEGROTTO TERME	71	50,0%	1,84%	2,16%	1.238	0,0%	0,95
ROVOLON	24	53,6%	0,63%	1,79%	1.185	0,0%	0,91
TEOLO	30	13,0%	0,77%	1,29%	1.256	0,0%	0,96
TORREGLIA	19	-4,9%	0,49%	1,18%	1.306	0,0%	1,00
VO	6	-60,3%	0,14%	0,47%	1.256	0,0%	0,96
COLLI EUGANEI	231	24,6%	5,96%	1,42%	1.210	0,0%	0,93

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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
AGNA	9	23,4%	0,22%	1,06%	988	0,0%	0,76
ARRE	5	66,7%	0,13%	1,39%	958	0,0%	0,73
ARZERGRANDE	9	-50,1%	0,23%	0,83%	961	0,0%	0,74
BOVOLENTA	13	19,0%	0,32%	0,97%	1.097	0,0%	0,84
BRUGINE	25	-13,8%	0,63%	1,58%	1.120	0,0%	0,86
CANDIANA	15	136,8%	0,38%	1,78%	938	0,0%	0,72
CODEVIGO	28	107,4%	0,72%	1,84%	1.140	0,0%	0,87
CORREZZOLA	11	24,6%	0,27%	0,85%	1.015	0,0%	0,78
PIOVE DI SACCO	102	6,2%	2,62%	1,70%	1.314	0,0%	1,01
POLVERARA	9	-31,1%	0,22%	1,77%	1.033	0,0%	0,79
PONTELONGO	7	-39,4%	0,17%	0,71%	960	0,0%	0,74
S ANGELO D PIOVE D SACC	24	166,2%	0,61%	1,28%	1.045	0,0%	0,80
PIOVESE	253	13,5%	6,53%	1,41%	1.120	0,0%	0,86

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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
CAMPODORO	7	-27,8%	0,17%	1,59%	1.125	0,0%	0,86
CAMPO SAN MARTINO	13	-24,3%	0,32%	0,93%	1.175	0,0%	0,90
CARMIGNANO DI BRENTA	26	36,8%	0,67%	1,63%	1.138	0,0%	0,87
CITTADELLA	68	84,2%	1,76%	1,25%	1.232	-0,5%	0,94
CURTAROLO	18	-26,6%	0,46%	1,15%	1.153	0,0%	0,88
FONTANIVA	16	6,7%	0,41%	0,74%	1.275	0,0%	0,98
GALLIERA VENETA	29	26,8%	0,75%	1,54%	1.147	0,0%	0,88
GAZZO PADOVANO	13	-35,0%	0,34%	1,03%	1.065	0,0%	0,82
GRANTORTO	12	0,0%	0,31%	1,27%	1.108	0,0%	0,85
PIAZZOLA SUL BRENTA	38	50,3%	0,98%	1,41%	1.283	0,0%	0,98
SAN GIORGIO IN BOSCO	17	47,8%	0,44%	1,06%	1.173	0,0%	0,90
SAN MARTINO DI LUPARI	49	75,3%	1,27%	1,22%	1.160	0,0%	0,89
SAN PIETRO IN GU	8	-27,3%	0,21%	0,96%	1.160	0,0%	0,89
TOMBOLO	20	21,9%	0,50%	1,08%	1.163	0,0%	0,89
REGIONE NORD OCCIDENTALE	333	24,3%	8,58%	1,21%	1.186	-0,1%	0,91

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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
BORGORICCO	34	40,0%	0,88%	1,83%	1.200	0,0%	0,92
CAMPODARSEGO	72	60,5%	1,86%	2,15%	1.161	-1,0%	0,89
CAMPOSAMPIERO	35	31,3%	0,91%	1,23%	1.161	-0,8%	0,89
LOREGGIA	19	-15,0%	0,49%	1,27%	1.100	0,0%	0,84
MASSANZAGO	11	-37,5%	0,29%	1,02%	1.088	0,0%	0,83
PIOMBINO DESE	21	-18,0%	0,53%	1,04%	1.100	0,0%	0,84
SAN GIORGIO D PERTICHE	24	-18,5%	0,62%	1,16%	1.255	0,0%	0,96
SANTA GIUSTINA IN COLLE	15	2,1%	0,38%	0,73%	1.225	0,0%	0,94
TREBASELEGHE	37	48,7%	0,95%	1,37%	1.125	0,0%	0,86
VILLA DEL CONTE	12	214,2%	0,30%	0,68%	1.181	0,0%	0,91
VILLANOVA CAMPOSAMPIERO	22	117,8%	0,57%	1,78%	1.275	0,0%	0,98
REGIONE NORD ORIENTALE	302	23,5%	7,79%	1,38%	1.168	-0,2%	0,90

Mercato del comune di Padova

In questa terza sezione sono analizzati i dati riguardanti il Comune di Padova. Per poter affrontare una corretta analisi sulle dinamiche del segmento del mercato residenziale, le 22 zone OMI del Comune di Padova sono state aggregate in 5 macroaree urbane utilizzando la zonizzazione in fasce come illustrato graficamente nella Tabella 13:

- Centrale: zone OMI B1,B2;
- Semicentrale: zone OMI da C1 a C6;
- Periferica: zone OMI da D1 a D8;
- Suburbana: zone OMI da E1 a E3;
- Extraurbana: zone OMI da R1 a R3

La città di Padova ha registrato, nel II semestre 2015, un totale di 1.122 NTN pari a circa il 30 % del totale delle transazioni rilevate sull'intero territorio provinciale, con una variazione percentuale, rispetto allo stesso periodo dell'anno 2014, pari al + 21,5%.

Nella Tabella 12 sono indicati i dati riguardanti il mercato residenziale nei principali Capoluoghi Italiani.

Tabella 12: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi

Principali Capoluoghi	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN principali capoluoghi	IMI 2015
Bologna	2.289	6,7%	2,8%	2,01%
Firenze	2.132	12,0%	2,7%	2,04%
Genova	2.821	10,4%	3,5%	1,65%
Milano	9.481	21,2%	11,8%	2,27%
Napoli	2.966	11,2%	3,7%	1,31%
Palermo	2.175	12,2%	2,7%	1,36%
Roma	14.180	4,6%	17,6%	1,93%
Torino	4.947	12,3%	6,1%	1,95%
Principali Capoluoghi	40.991	10,8%	51,0%	1,88%
Italia Capoluoghi	80.445	11,9%	100,0%	1,67%

Nella Tabella 13 sono illustrati i dati riguardanti il mercato immobiliare residenziale relativi alle macroaree che costituiscono il territorio comunale. Ad eccezione della macroarea urbana Centrale che nelle compravendite registra un leggero calo pari al -3,3% rispetto al medesimo semestre nel 2014, in tutte le altre macroaree si è rilevato un incremento delle compravendite fino a picchi del + 97,9% nella macroarea Extraurbana, +71,1% in quella Suburbana seguita dalla Periferica con +61,9%. Complessivamente nel Capoluogo l'incremento ha segnato un +21,5%.

In ribasso, seppure leggero, il *trend* delle quotazioni. La quotazione media del Capoluogo è pari a 1.741 €/m² mentre quella più alta viene registrata nella macroarea Centrale con 2.898 €/m², seguita da quella rilevata nella Semicentrale con 1.731 €/m².

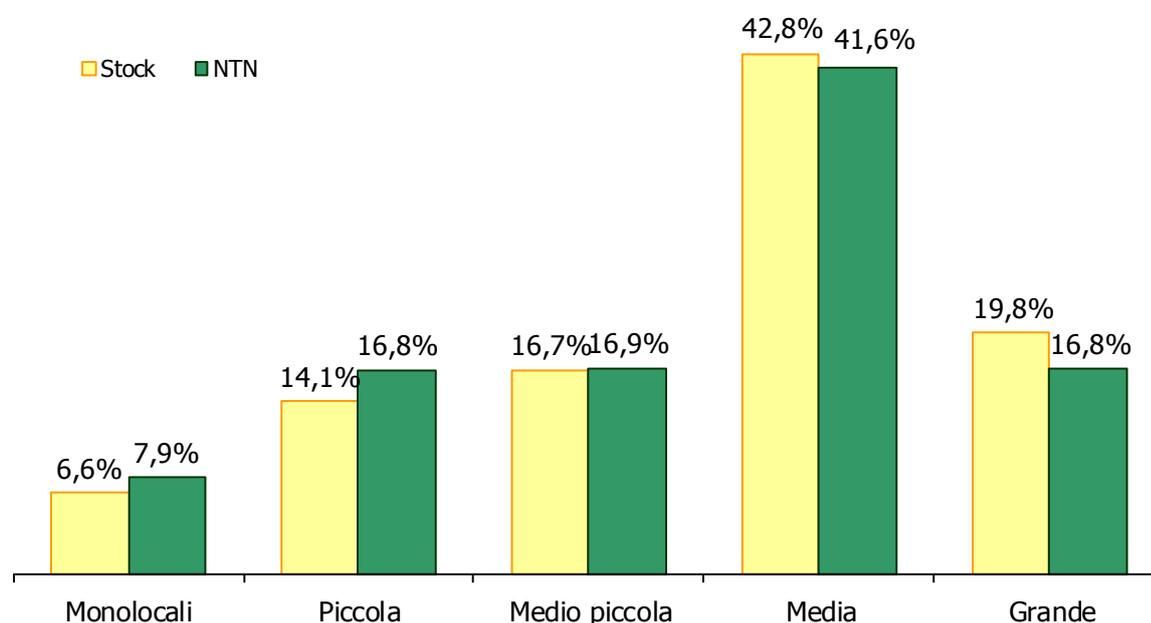
Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Padova

Macroaree urbane	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
Centrale	160	-3,3%	14,2%	2.898	-0,4%	1,66
Semicentrale	344	37,2%	30,7%	1.738	-0,2%	1,00
Periferica	537	61,9%	47,9%	1.452	-0,3%	0,83
Suburbana	33	71,1%	3,0%	1.058	-0,1%	0,61
Extraurbana	28	97,9%	2,5%	761	0,0%	0,44
ND	20	-85,9%	1,8%	0	-	0,00
PADOVA	1.122	21,5%	100,0%	1.741¹	-0,3%	1,00

La Figura 14 rappresenta la distribuzione del NTN e Stock per classi dimensionali riferito all'intero Comune. Il grafico mostra in netta evidenza come le preferenze siano orientate verso la tipologia di taglio medio.

Le Figure 15 e 16 rappresentano invece rispettivamente la distribuzione del NTN nella varie macroaree Comunali dove si mette in evidenza che le macroaree B2, C5, D3 e D7 sono quelle dove sono avvenuti i maggiori scambi, e i differenziale delle quotazioni dove spiccano le macroaree B1 e B2 seguite da C1, C5 e D8.

Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune



¹ 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 2015

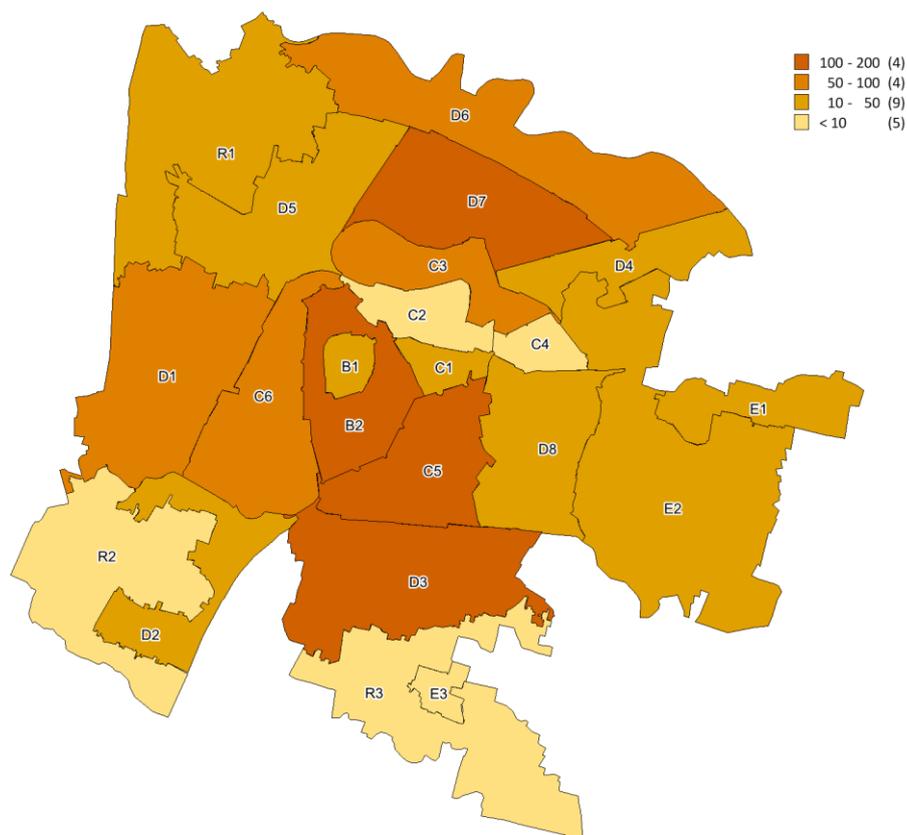
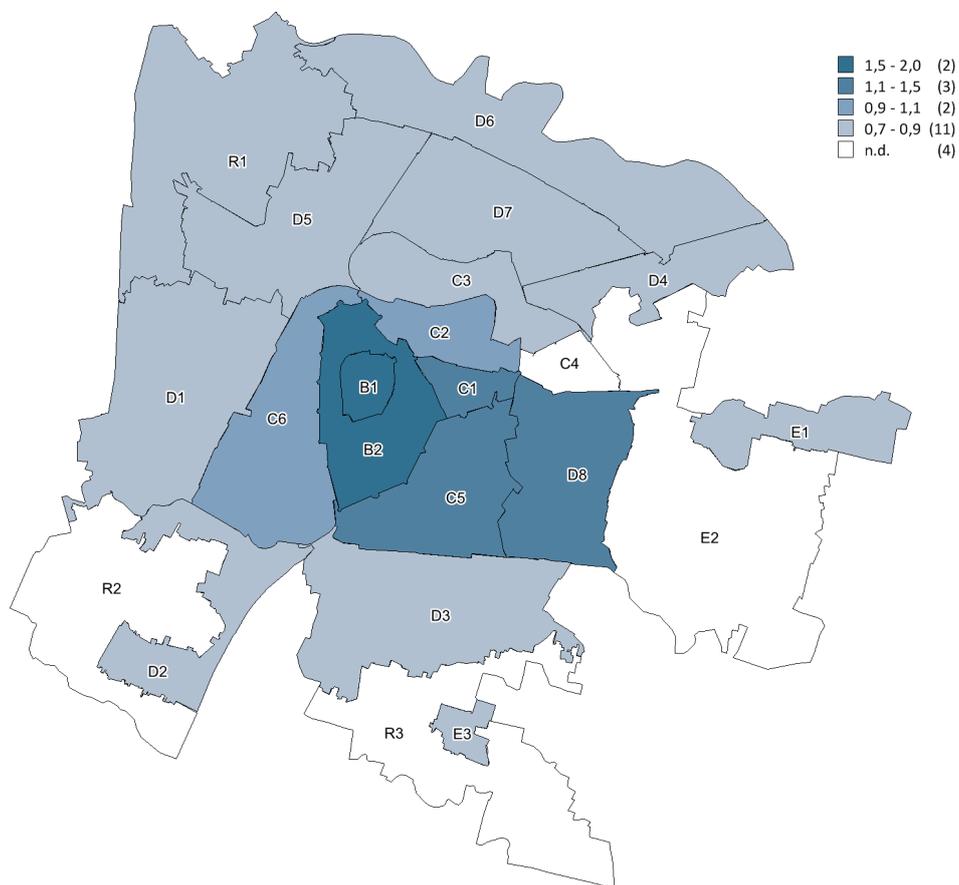


Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2015



La Tabella 14 contiene i dati concernenti la macroarea urbana centrale in cui si rilevano le quotazioni medie più elevate della città fino a 3.250€/m² nella zona B1 che riscuote il miglior apprezzamento, e 2.756 €/m² nella B2 che essendo quella territorialmente più estesa conta il maggior numero di compravendite (125 a confronto delle 35 nella B1). Questa macroarea è l'unica della città che registra una variazione percentuale del NTN con segno negativo -0,3% rispetto all'omologo periodo del 2014, La quotazione media di macroarea si attesta sui 2.898 €/m².

Tabella 15 cui dati si riferiscono alla macroarea urbana Semicentrale mostra un incremento del + 37,24% del NTN rispetto al medesimo periodo del 2014. La macroarea dove si è concluso il maggior numero di transazioni è la C5 (125 NTN) seguita dalla C6 e C3. La quotazione media di macroarea è pari a 1.738 €/m² mentre quella più alta si registra nella macroarea urbana C1 con 2.167 €/m². Si rammenta che la zona C4 (Zona Direzionale Padova Uno) è caratterizzata dalla presenza del solo segmento di mercato appartenente al terziario. Non essendovi una significativa presenza della tipologia residenziale, tale circostanza non consente di calcolare un intervallo di quotazioni attendibile, pertanto il dato è riportato ai soli fini di completezza per la pubblicazione della macroarea.

Nella macroarea urbana Periferica, illustrata in Tabella 16, le compravendite hanno segnato un + 61,92% rispetto allo stesso periodo del 2014. Le macroaree D7 (138 NTN) D3 (124 NTN) seguite a distanza dalla D6 (81 NTN) sono quelle nelle quali sono avvenuti maggiori scambi. La quotazione media di macroarea è di 1.452 €/m² (- 0,3% rispetto al semestre scorso) mentre quella più elevata è di 1.925 €/m² registrata nella D8.

La Tabella 17 rappresenta la macroarea Suburbana con tre zone di cui la E2 per la quale analogamente a quanto accade per la zona C4 nella macroarea Periferica è caratterizzata dalla presenza del segmento di mercato appartenente al terziario (uffici) e produttiva (capannoni). Anche in questa macroarea le compravendite segnano un incremento pari al + 71,13%, mentre la quotazione media di area si attesta su 1.058 €/m².

La Tabella 18 mostra i dati della macroarea Extraurbana, che in questo semestre registra complessivamente 28 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.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m ²	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
B1	Zona entro le riviere- Via XX Settembre	35	7,6%	21,94%	3.250	-0,3%	1,87
B2	Carmine, Savonarola, Riviere ext, P.ta S. Giovanni, Città Giardino, S. Giustina, Santo, Santa Sofia	125	-6,0%	78,06%	2.756	-0,5%	1,58
Centrale		160	-3,3%	100,00%	2.898	-0,4%	1,66



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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
C1	Portello	23	2,7%	6,72%	2.167	-0,4%	1,24
C2	Stazione, Scrovegni, Corso del Popolo, Fiera, Cittadella	8	-45,6%	2,37%	1.675	0,0%	0,96
C3	Borgomagno,Prima Arcella, Pescarotto	90	177,9%	26,25%	1.305	-0,8%	0,75
C4	Direzionale Padova Uno	4	300,0%	1,16%	nd	-	nd
C5	Madonna Pellegrina, S.Rita, Nazareth, Sant'Osvaldo	123	17,9%	35,85%	1.988	0,3%	1,14
C6	Palestro,Sacra Famiglia, San Giuseppe	95	26,7%	27,65%	1.819	-0,3%	1,04
Semicentrale		344	37,2%	100,00%	1.738	-0,2%	1,00

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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
D1	Chiesanuova,Brusegana	56	32,9%	10,43%	1.431	-0,4%	0,82
D2	Paltana, Brusegana, Mandria	38	-5,0%	7,07%	1.475	0,0%	0,85
D3	Bassanello, Guizza,Voltabarozzo	124	44,0%	23,10%	1.425	0,0%	0,82
D4	Ponte di Brenta, San Lazzaro	16	28,0%	2,98%	1.350	0,0%	0,78
D5	S. Ignazio, Montà, Altichiero	41	51,6%	7,70%	1.438	-0,4%	0,83
D6	Torre,Pontevigodarzere, Sacro Cuore	81	35,4%	15,07%	1.425	-0,9%	0,82
D7	Arcella Nord, Mortise	138	293,9%	25,71%	1.375	-0,5%	0,79
D8	San Gregorio, Terranegra, Forcellini Est	43	48,2%	7,94%	1.925	0,0%	1,11
Periferica		537	61,9%	100,00%	1.452	-0,3%	0,83

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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
E1	Camin	15	47,0%	44,28%	1.363	0,0%	0,78
E2	Zona Industriale, Zip	12	475,0%	34,64%	nd	-	nd
E3	Salboro	7	-5,4%	21,08%	1.363	-0,5%	0,78
Suburbana		33	71,1%	100,00%	1.058	-0,1%	0,61

Tabella 18:NTN, IMI quotazioni medie e variazioni% - macroarea urbana Extraurbana

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
R1	Zona Rurale comprende quartiere Ponterotto	15	29,7%	55,31%	1.369	0,0%	0,79
R2	Zona Rurale	3	-	10,87%	nd	-	nd
R3	Zona Rurale	9	330,0%	33,82%	nd	-	nd
Extraurbana		28	97,9%	100,00%	761	0,0%	0,44

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.

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.

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.

<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 €/mq 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 2015 per provincia	4
Figura 2: IMI 2015 - capoluoghi	5
Figura 3: IMI 2015 - non capoluoghi	5
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	6
Figura 5: IMI 2004-2015 - capoluoghi e non capoluoghi	6
Figura 6: Macroaree provinciali Padova	7
Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	10
Figura 8: IMI 2004-2015 - capoluogo e resto provincia	10
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2015 per macroaree provinciali	11
Figura 10: IMI 2015 per macroaree provinciali.....	11
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2015.....	12
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	12
Figura 13: Mappa della distribuzione dell’IMI comunale 2015	13
Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune	20
Figura 15: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2015.....	21
Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2015	21

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 e variazioni dei principali capoluoghi	19
Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Padova	20
Tabella 14: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centrale	23
Tabella 15: NTN,IMI quotazioni medie e variazioni% - macroarea urbana Semicentrale.....	27
Tabella 16: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni% macroarea urbana Periferica.....	27
Tabella 17: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni% - macroarea urbana Suburbana.....	27
Tabella 18:NTN, IMI quotazioni medie e variazioni% - macroarea urbana Extraurbana	27