

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2015

Settore residenziale

PAVIA

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

Salvatore Musumeci

Emma Daprati

Aurelio Grippa

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2015

Provincia di **Pavia** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale -Territorio della Direzione 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	17
5	Note metodologiche	20

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al II semestre 2015 è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale - Territorio della Direzione 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 Pavia.

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

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

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



2 Mercato regionale

La nota territoriale, in questa prima parte, analizza il mercato immobiliare residenziale della Lombardia. Con la pubblicazione delle “Tabella 1, Tabella 2, Figura 1 e Figura 2”, che riportano i dati maggiormente indicativi per l’analisi della situazione immobiliare residenziale lombarda, sono esposti gli indicatori d’interesse quali il NTN (*numero transazioni normalizzate*), la quotazione media, la distribuzione del NTN per provincia e il numero indice NTN che esprime l’andamento del valore residenziale dal I semestre 2004 riferito ai *capoluoghi* e ai *non capoluoghi*.

Dall’analisi di questi dati emerge che nella maggior parte delle province lombarde il mercato, in questo II semestre del 2015, si mostra tendenzialmente in ripresa con un NTN pari a 47.823, in aumento del 12,2% rispetto l’analogo semestre 2014. Dalla stessa Tabella 1 si evince come l’unica provincia lombarda a mantenere un andamento in flessione del NTN sia Cremona con un -3,1%; tutte le altre province hanno un segno positivo con un minimo a Sondrio (+0,3%) e, a seguire, Varese (+5,2%), Como (+6,6%) sino a Mantova che con un + 17,2% è la provincia lombarda con il maggior incremento di NTN rispetto l’analogo semestre del 2014.

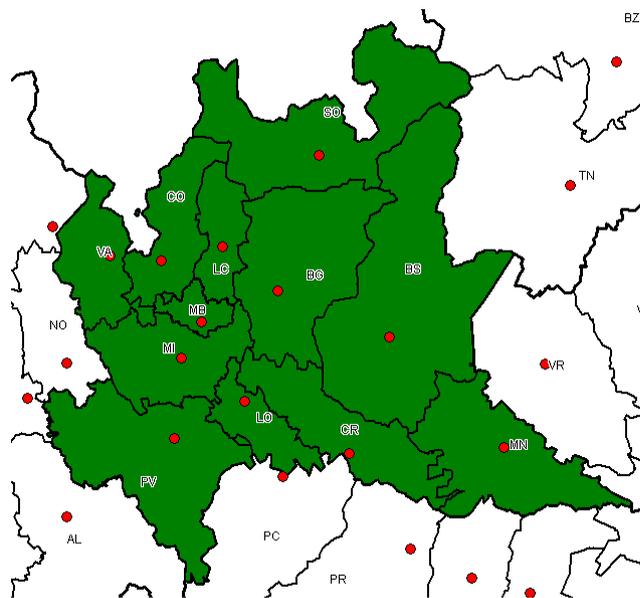


Tabella 1: NTN e variazioni %

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
Bergamo	5.117	12,6%	10,70%	657	12,1%	4,69%	4.460	12,7%	13,19%
Brescia	5.297	13,4%	11,08%	918	23,1%	6,55%	4.379	11,5%	12,95%
Como	2.672	6,6%	5,59%	425	10,1%	3,03%	2.247	6,0%	6,65%
Cremona	1.330	-3,1%	2,78%	352	-11,0%	2,51%	978	0,1%	2,89%
Lecco	1.398	8,3%	2,92%	183	-4,2%	1,31%	1.214	10,5%	3,59%
Lodi	959	12,7%	2,01%	240	35,3%	1,71%	718	6,8%	2,12%
Mantova	1.489	17,2%	3,11%	222	21,3%	1,58%	1.268	16,5%	3,75%
Milano	18.316	16,7%	38,30%	9.481	21,2%	67,65%	8.835	12,2%	26,13%
Monza	4.346	11,3%	9,09%	683	14,7%	4,87%	3.663	10,6%	10,83%
Pavia	2.250	8,6%	4,70%	440	8,6%	3,14%	1.809	8,6%	5,35%
Sondrio	712	0,3%	1,49%	89	-14,3%	0,64%	623	2,8%	1,84%
Varese	3.937	5,2%	8,23%	323	-5,2%	2,30%	3.614	6,3%	10,69%
Lombardia	47.823	12,2%	100,00%	14.014	17,4%	100,00%	33.809	10,1%	100,00%

A quest’andamento del NTN fa riscontro una conferma della quotazione media della regione con un valore medio in sostanza immutato a 1.740 €/m² (Tabella 2); le contrazioni delle quotazioni provinciali hanno avuto punte massime a Monza (-0,7% a 1.680 €/m²), Milano (-0,6% a 2677 €/m²) e Pavia (-0,2% a 1.157 €/m²); Sondrio ha riconfermato il valore dello scorso semestre a 1.445 €/m² mentre è in aumento Brescia (+1,0% a 1.527 €/m²), Cremona (+1,2% a 994 €/m²), Mantova (+1,6% a 821 €/m²), Lecco (+1,9% a 1.254 €/m²) e a chiudere Lodi con un incremento massimo del 2,2% a 1.099 €/m². Tra i capoluoghi (Tabella 2) Milano, seppur in calo dello 0,6% rispetto il semestre precedente, con 3.777 €/m² è il capoluogo con la



quotazione media più elevata, seguono Como con 2.260 €/m², Monza con 2.257 €/m², e Brescia con 2.026 €/m²; Lodi con 1.402 €/m² e Mantova con 1.069 €/m² sono capoluoghi lombardi con le abitazioni “meno care”.

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2015 €/m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2015 €/m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2015 €/m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)
Bergamo	1.220	0,1%	91,0	1.800	-2,9%	106,0	1.151	0,7%	88,6
Brescia	1.527	1,0%	119,4	2.026	0,1%	110,1	1.441	1,2%	122,0
Como	1.497	0,9%	97,1	2.260	0,1%	87,3	1.377	1,2%	100,0
Cremona	994	1,2%	95,0	1.439	2,2%	89,6	869	0,8%	97,7
Lecco	1.254	1,9%	119,7	1.534	0,0%	114,6	1.213	2,3%	120,7
Lodi	1.099	2,2%	91,4	1.402	3,6%	88,3	1.019	1,7%	92,6
Mantova	821	1,6%	72,7	1.069	-0,5%	85,5	779	2,1%	70,3
Milano	2.677	-0,6%	112,5	3.777	-0,6%	110,5	1.713	-0,5%	116,7
Monza	1.680	-0,7%	110,8	2.257	-0,4%	108,1	1.583	-0,8%	111,4
Pavia	1.157	-0,2%	130,5	1.964	-0,1%	153,1	1.023	-0,2%	124,6
Sondrio	1.445	0,0%	142,1	1.457	0,3%	103,5	1.444	0,0%	146,9
Varese	1.214	0,6%	89,4	1.429	0,4%	85,5	1.192	0,6%	89,9
Lombardia	1.740	0,0%	108,0	3.011	-0,5%	108,8	1.349	0,3%	107,5

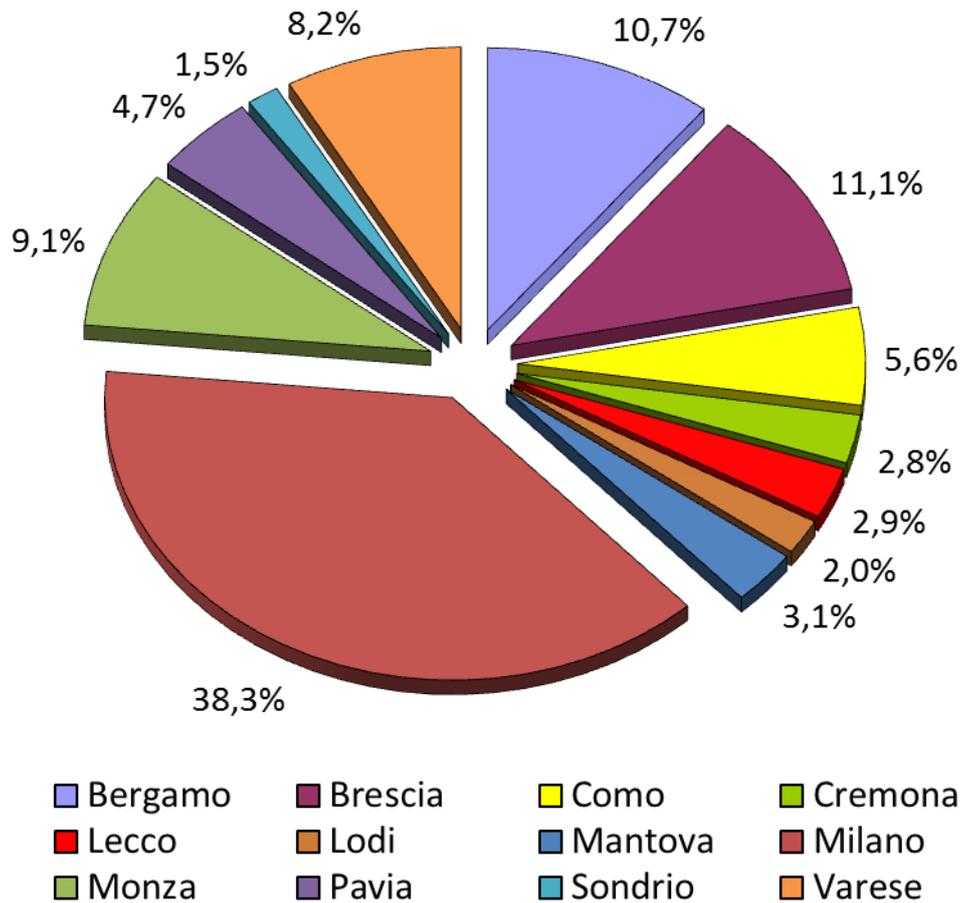
Nella sottostante (Tabella 3) si può rilevare come nel 2015 il NTN sia cresciuto, rispetto l'anno precedente, del 9% a livello Provinciale, del 11,9% nei Capoluoghi e del 7,8% nei comuni non capoluoghi. I capoluoghi con i maggiori incrementi in termini di NTN sono Lodi, Mantova, Monza, Brescia, Como e Milano. In segno negativo Cremona, Lecco, Sondrio e Pavia. In merito alle province, solamente Cremona mostra segno negativo, viceversa si registrano incrementi in doppia cifra nelle province di Monza, Mantova e Bergamo.

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
Bergamo	9.668	10,3%	1,54%	1.260	9,4%	1,89%	8.408	10,4%	1,50%
Brescia	10.011	9,5%	1,41%	1.729	14,0%	1,65%	8.282	8,6%	1,37%
Como	5.175	7,5%	1,47%	818	14,1%	1,72%	4.358	6,4%	1,43%
Cremona	2.603	-3,0%	1,39%	656	-7,0%	1,60%	1.946	-1,5%	1,33%
Lecco	2.625	3,6%	1,26%	341	-9,5%	1,28%	2.283	5,9%	1,26%
Lodi	1.916	13,2%	1,62%	500	32,5%	2,03%	1.416	7,7%	1,51%
Mantova	2.738	12,2%	1,33%	427	17,8%	1,44%	2.310	11,3%	1,31%
Milano	35.582	10,7%	2,07%	18.035	13,4%	2,27%	17.547	8,0%	1,89%
Monza	7.960	13,4%	1,95%	1.326	19,1%	2,15%	6.634	12,3%	1,91%
Pavia	4.325	3,0%	1,34%	823	-1,2%	1,79%	3.502	4,0%	1,27%
Sondrio	1.376	0,9%	0,79%	175	-9,2%	1,28%	1.201	2,5%	0,74%
Varese	7.527	5,3%	1,55%	685	1,8%	1,52%	6.841	5,6%	1,56%
Lombardia	91.505	9,0%	1,66%	26.775	11,9%	2,06%	64.730	7,8%	1,53%

Nel grafico di Figura 1 è in evidenza l'incidenza delle singole province nella distribuzione del NTN regionale; Milano con un 38,3% è la provincia col valore più alto, a seguire Brescia (11,1%), Bergamo (10,7%), Monza (9,1%) e Varese (8,2%), a chiudere Lodi (2,0%) e Sondrio (1,5%).

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

Figura 2: IMI 2015 - capoluoghi

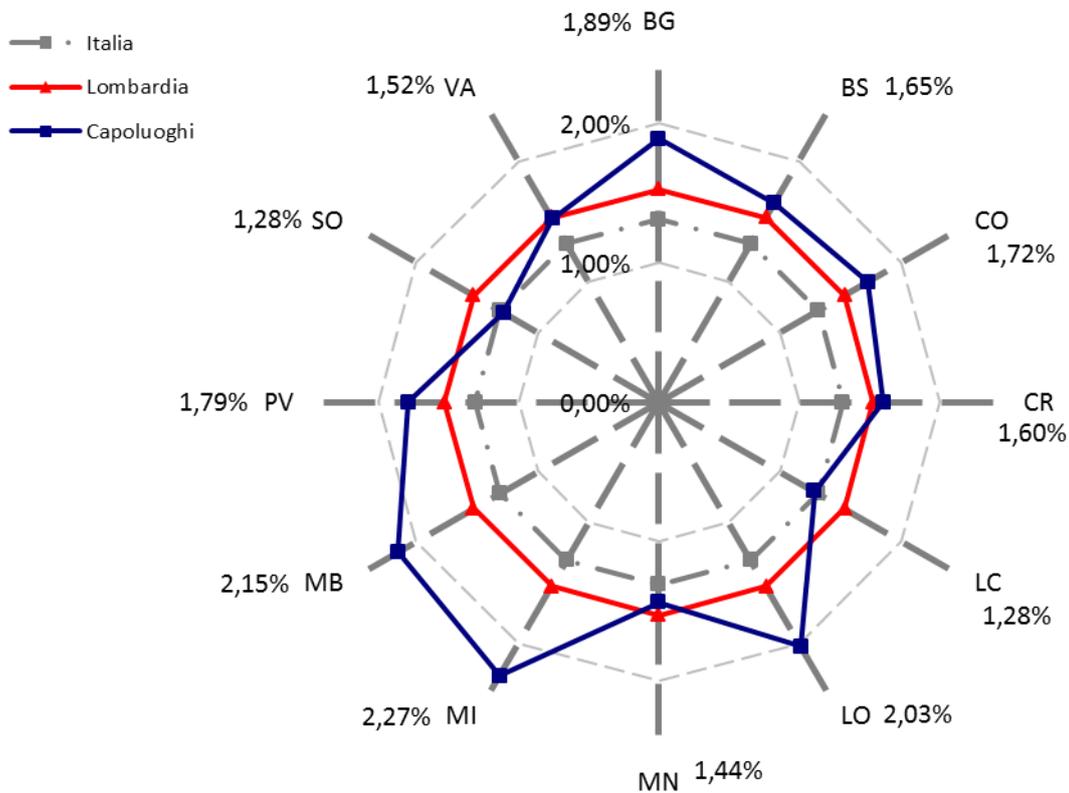
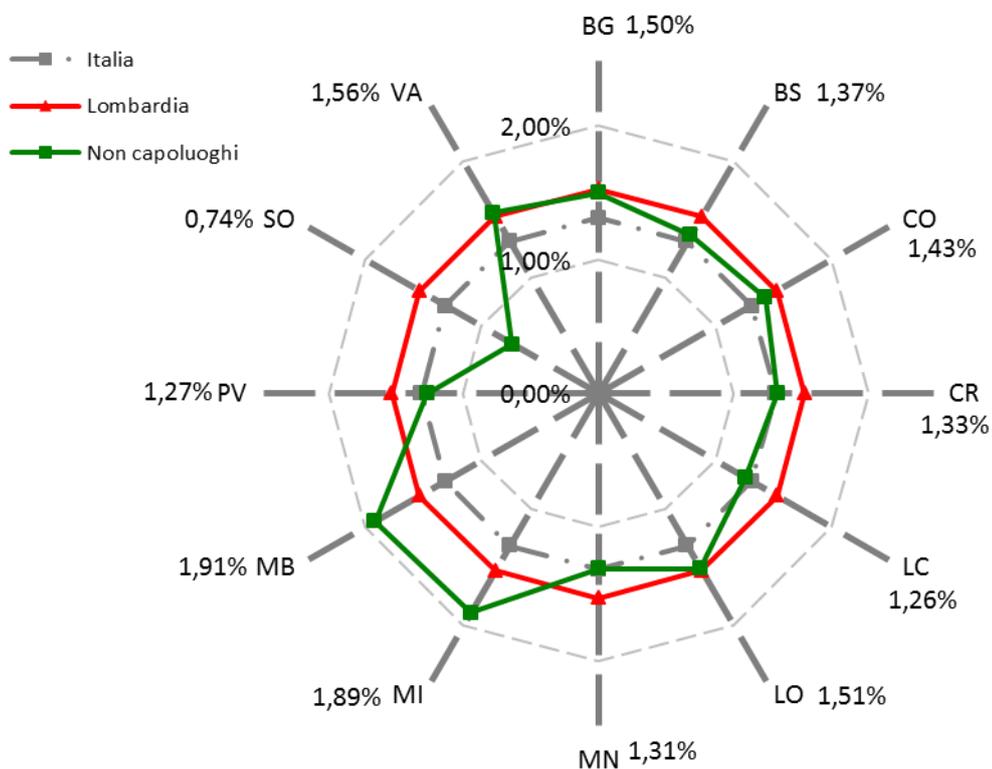
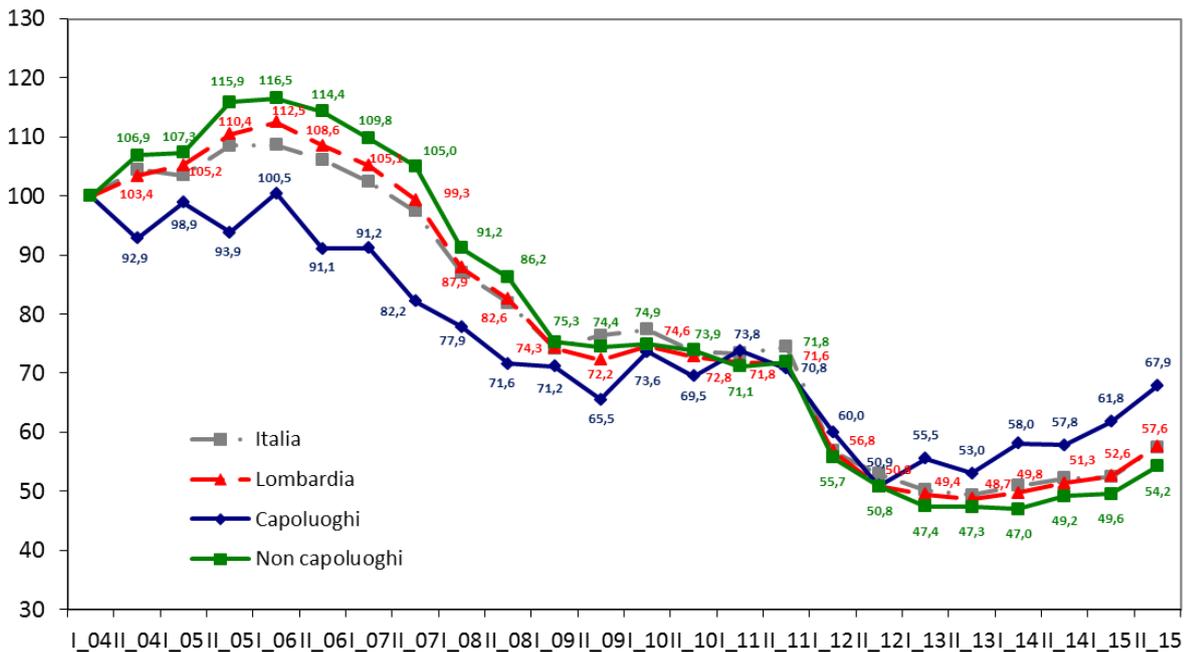


Figura 3: IMI 2015 - non capoluoghi



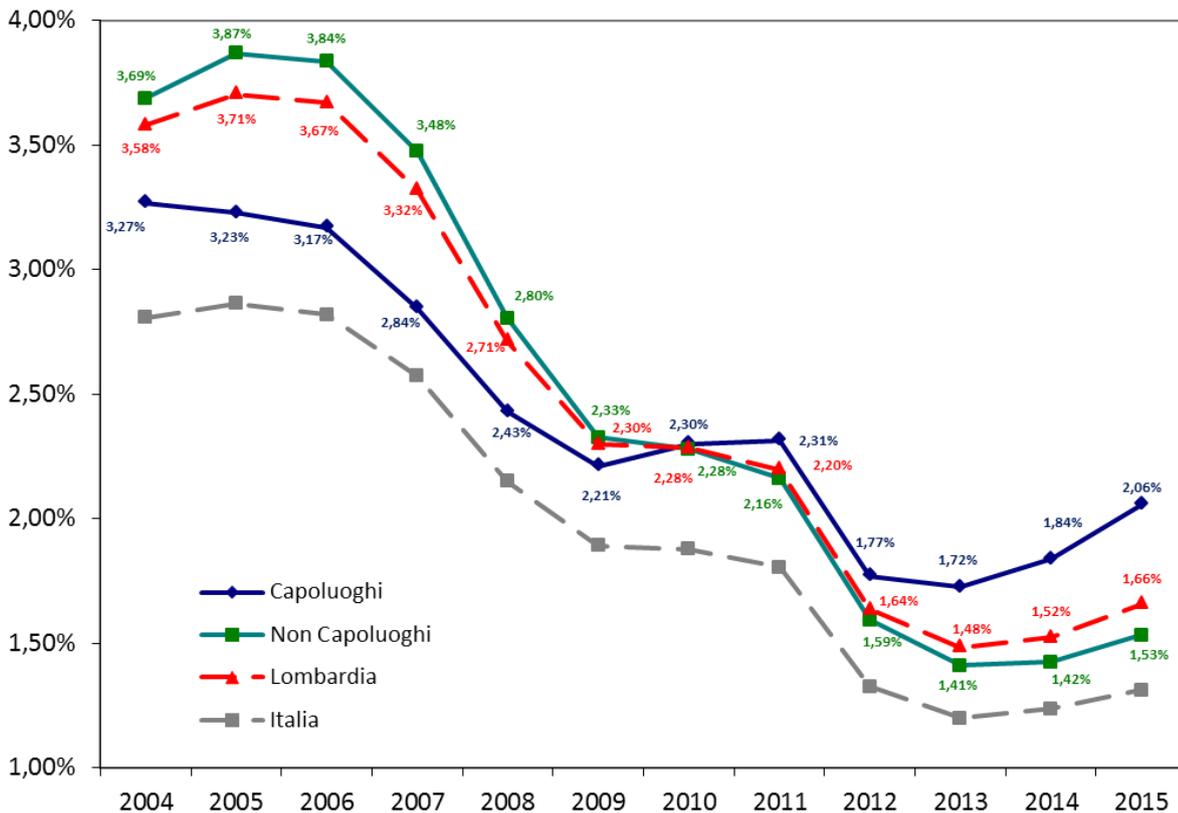
L'andamento dell'indice NTN, rappresentato nel grafico di Figura 4, mostra un mercato residenziale lombardo che, con inizio dal I semestre 2004 e dopo aver raggiunto il suo picco nel I semestre 2006, evidenzia una flessione che si è protratta sino al II semestre 2009; dal I semestre 2010 al II semestre 2011 l'andamento mostra un periodo di "parziale stabilità" per poi "crollare" nell'anno 2012. Dall'anno 2013 si assiste invece a un'inversione di tendenza evidenziata, in particolar modo, in questo II semestre 2015.

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



Per quanto riguarda la dinamicità del mercato immobiliare (Figura 5) i dati attuali, pur essendo ancora lontani dai picchi riscontrati negli anni 2004 e 2005, rendono evidente quell'inversione di tendenza già riscontrata col dato concernente l'indice NTN. Il mercato, infatti, si sta riprendendo dal minimo riscontrato nell'anno 2013 (1,72%) con un valore attuale, riferito ai Capoluoghi, pari a 2,06%.

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





3 Mercato provinciale

Per le analisi riportate in questo paragrafo, i comuni della provincia di Pavia sono stati raggruppati in 3 macroaree principali: l'Oltrepò, che comprende i comuni a sud del fiume Po, la Lomellina, per i comuni ad ovest del fiume Ticino, ed 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 19,6% del mercato provinciale (Figure 6 e 9).

Nel II semestre 2015 nella provincia di Pavia si sono registrate 2.250 NTN, in aumento del 8,6% rispetto allo stesso periodo del 2014. L'analisi per macroaree, riportata in Tabella 4, mostra un andamento in linea con il trend provinciale per tutte le zone, con valore massimo nell'Oltrepò (+10,9%), e valore minimo nella Lomellina (+5,6%).

A fronte di una quotazione media provinciale di 1.157 €/m², in calo del -0,2% rispetto al semestre precedente, il massimo delle quotazioni medie nel II semestre 2015 si ha nella città di Pavia (1.964 €/m²), mentre il minimo si riscontra in Lomellina (991 €/m²).

Figura 6: Macroaree provinciali Pavia

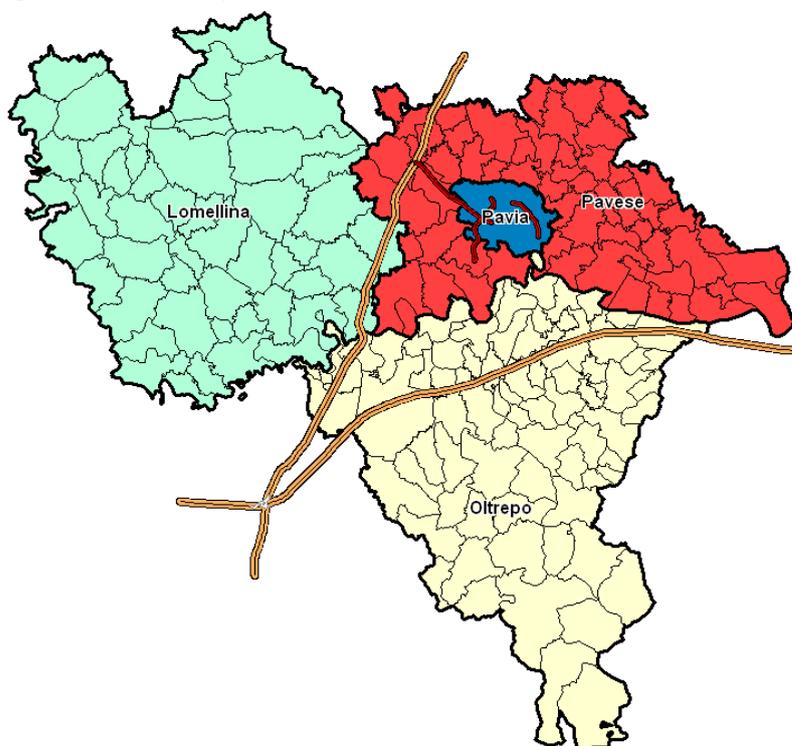


Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

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)
Lomellina	595	5,6%	26,44%	991	0,1%	120,4
Oltrepò	541	10,9%	24,06%	1.030	-0,4%	117,5
Pavese	673	9,5%	29,92%	1.055	-0,5%	140,6
Pavia capoluogo	440	8,6%	19,57%	1.964	-0,1%	153,1
Provincia di Pavia	2.250	8,6%	100,00%	1.157	-0,2%	130,5

Il valore NTN riferito all'intero 2015 per la provincia di Pavia è pari a 4.325, in aumento del 3,0% rispetto al 2014. Per il solo capoluogo si registra un lieve decremento, -1,2%. L'indice IMI è pari all'1,34%, con valori simili per tutte le macroaree (Tabella 5 e Figura 10).

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

Macroaree provinciali	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015
Lomellina	1.163	5,3%	1,15%
Oltrepò	1.023	2,5%	1,06%
Pavese	1.316	4,1%	1,66%
Pavia capoluogo	823	-1,2%	1,79%
Provincia di Pavia	4.325	3,0%	1,34%

Nelle Figure 7 e 8 sono mostrati gli andamenti storici di NTN e IMI per il territorio provinciale. In entrambi i casi il trend è assimilabile alla situazione regionale mostrata nel paragrafo precedente. Si evidenzia infatti una generale situazione di ripresa del mercato immobiliare a partire dal minimo osservato tra il 2012 ed il 2013.

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

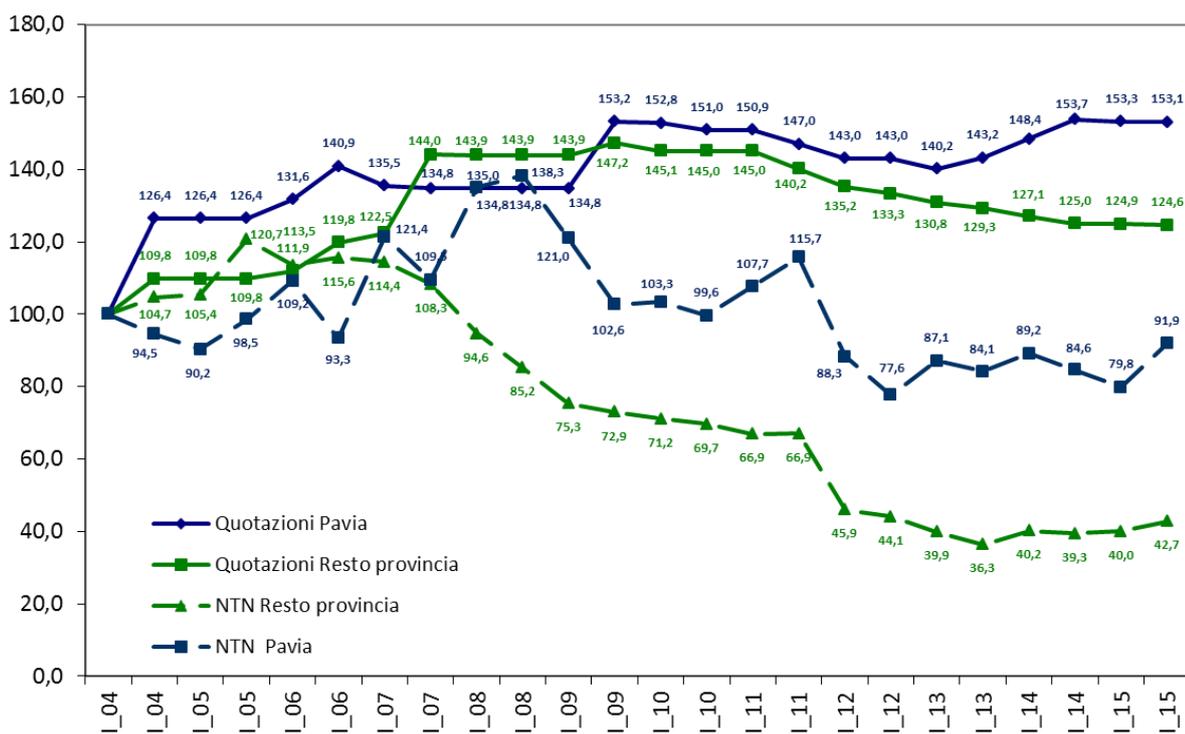


Figura 8: IMI 2004-2015 - capoluogo e resto provincia

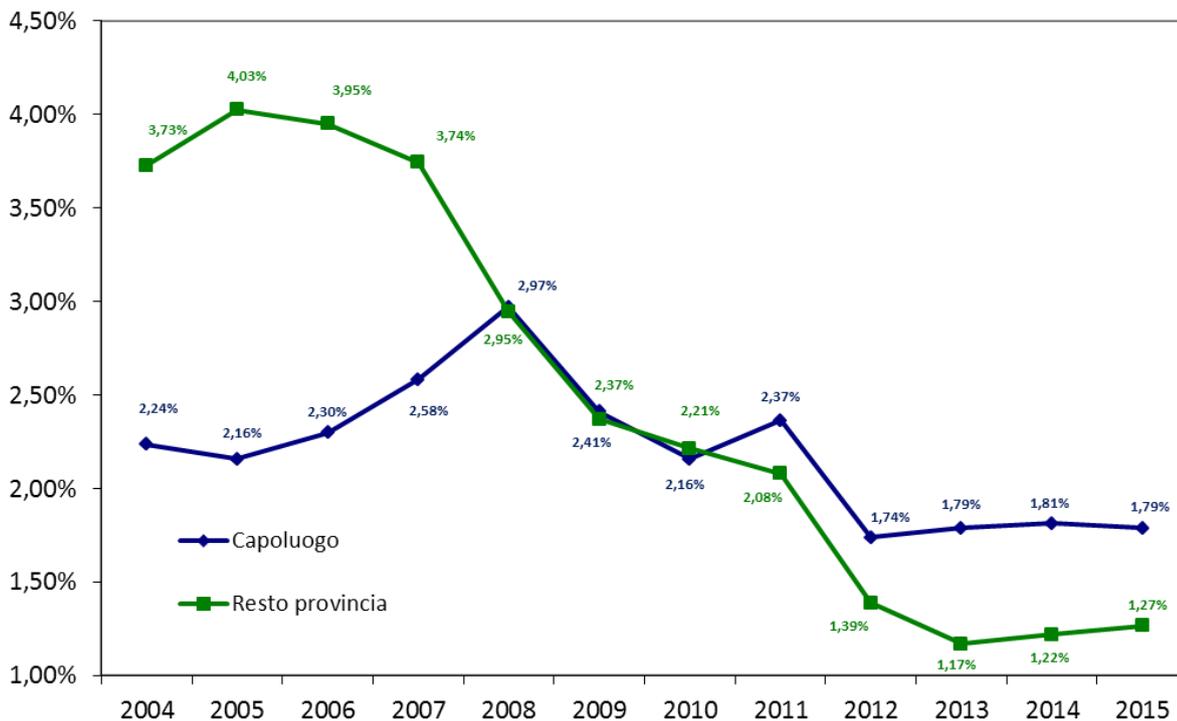


Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2015 per macroaree provinciali

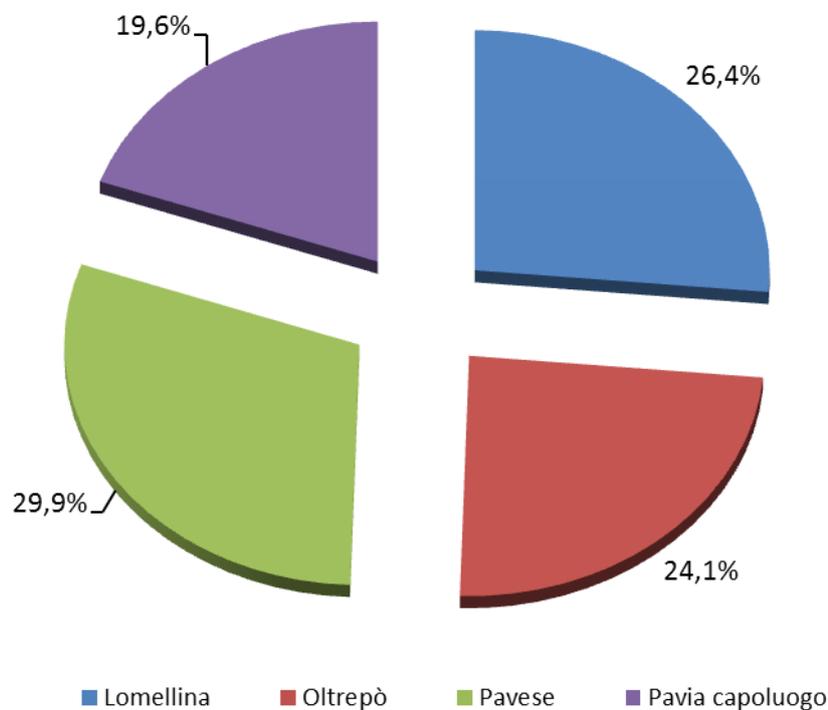
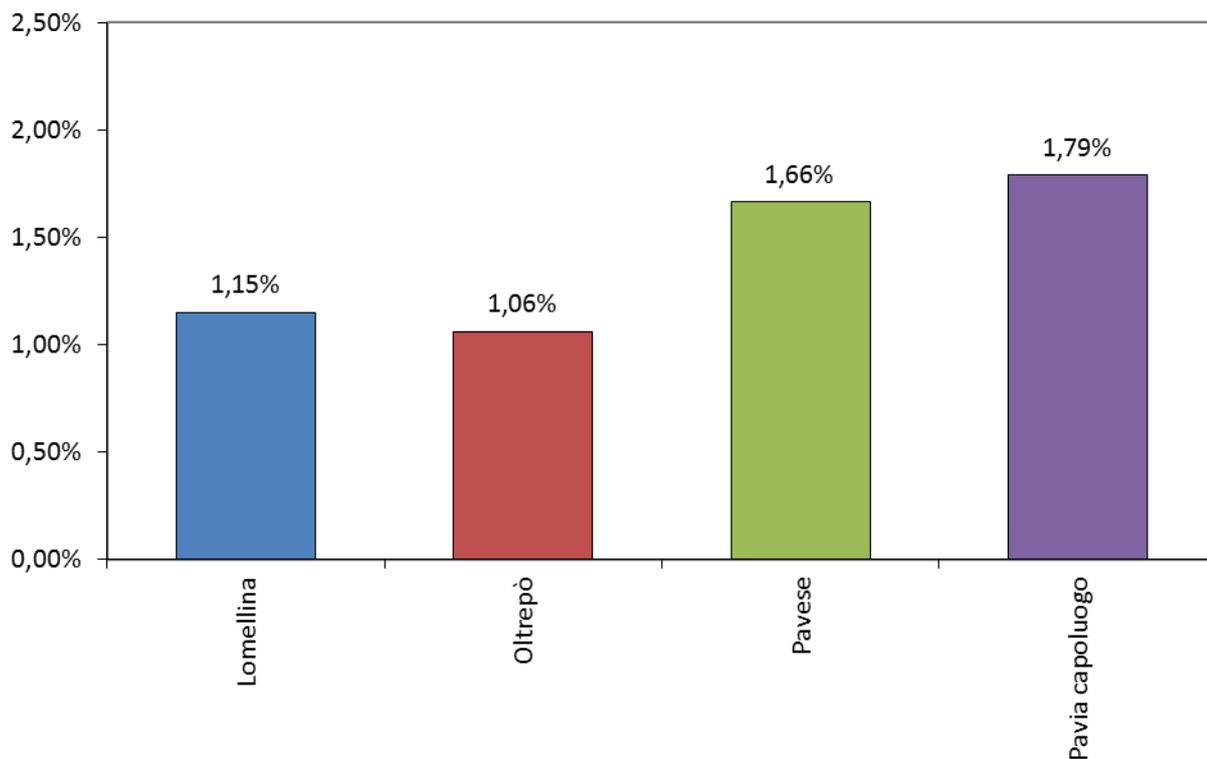


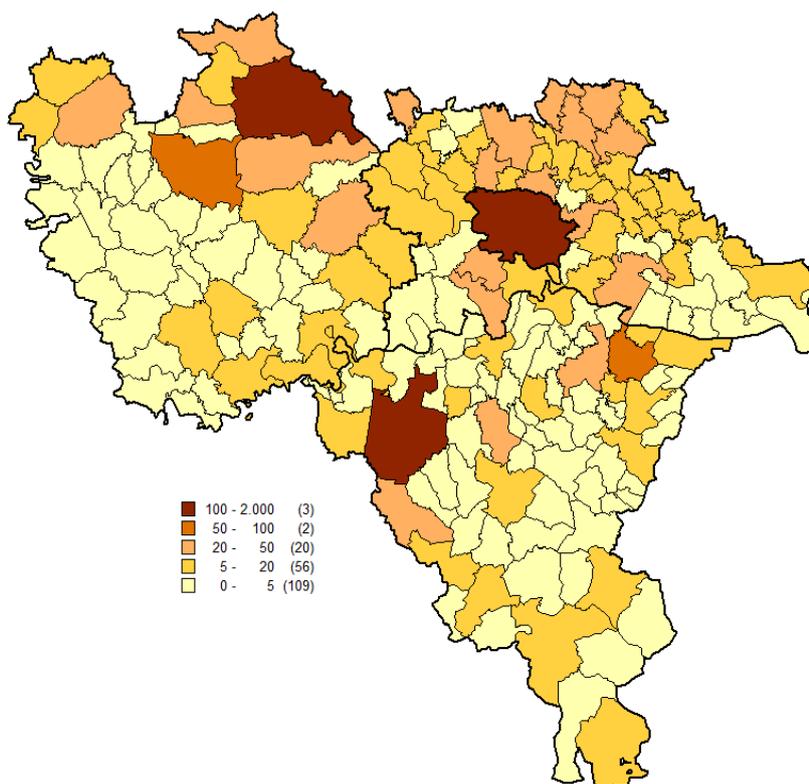


Figura 10: IMI 2015 per macroaree provinciali



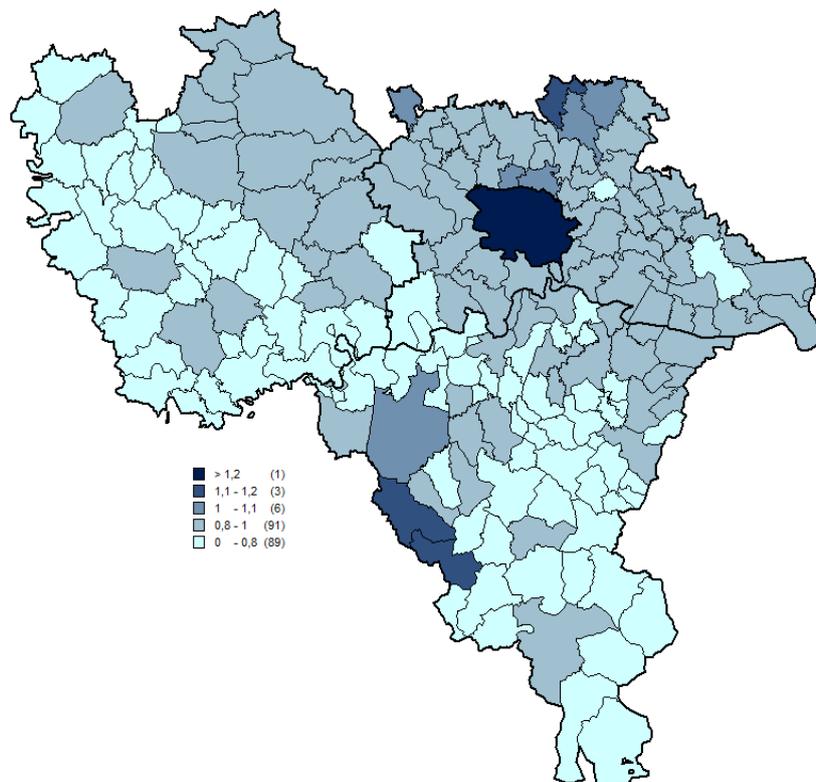
Nella mappa riportata in Figura 11 è rappresentata la distribuzione del NTN nei comuni della provincia di Pavia. Sono evidenziati in ocre scuro i comuni che in valore assoluto hanno espresso il maggior numero di transazioni: Pavia, Voghera e Vigevano, che corrispondono ai tre centri principali della provincia.

Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2015



Nella Figura 12 in blu scuro sono rappresentati i differenziali tra le quotazioni medie dei comuni e la quotazione media provinciale; si evidenziano valori più alti del differenziale nei comuni tra Pavia e i confini con la provincia di Milano, oltre che nelle città di Voghera.

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



In Figura 13 è rappresentata la distribuzione dell'indice IMI: si evidenzia una maggiore intensità del mercato immobiliare nella zona del Pavese, ai confini con la provincia di Milano e nell'area intorno al comune di Voghera.

Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2015

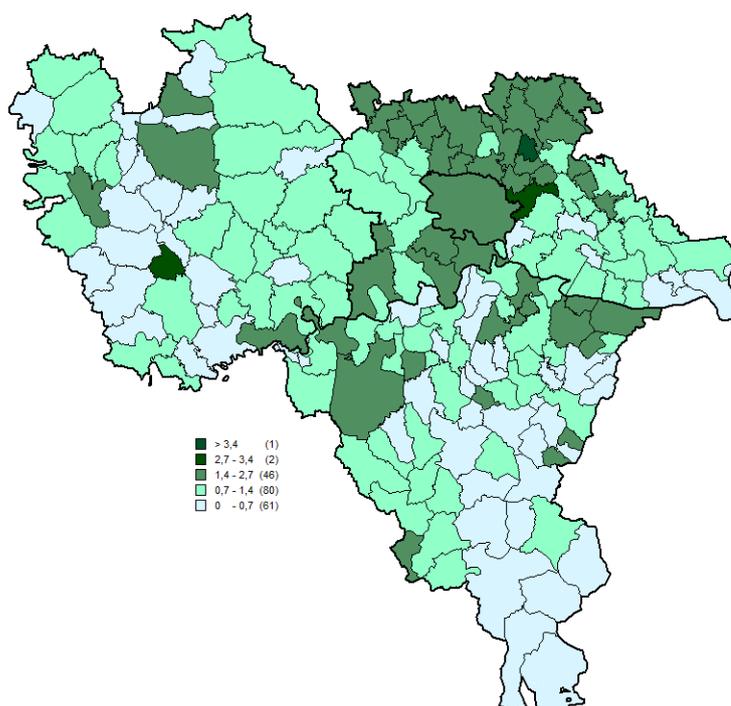


Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Lomellina

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
ALAGNA	2	0,0%	0,09%	1,17%	959	0,0%	0,83
ALBONESE	2	-25,0%	0,07%	0,66%	903	0,0%	0,78
BORGIO SAN SIRO	2	50,0%	0,07%	0,55%	929	0,0%	0,80
BREME	3	50,0%	0,13%	0,62%	863	0,0%	0,75
CANDIA LOMELLINA	3	50,0%	0,13%	0,77%	925	0,0%	0,80
CASSOLNOVO	24	-1,9%	1,06%	1,26%	943	0,4%	0,82
CASTELLO D'AGOGNA	1	-50,0%	0,04%	0,57%	873	0,0%	0,75
CASTELNOVETTO	1	-66,7%	0,04%	1,33%	873	0,0%	0,75
CERETTO LOMELLINA	1	-	0,02%	0,32%	873	0,0%	0,75
CERGNAGO	2	-75,0%	0,07%	0,53%	873	0,0%	0,75
CILAVEGNA	22	50,6%	0,97%	1,80%	980	0,0%	0,85
CONFENZA	5	33,3%	0,24%	1,01%	873	0,0%	0,75
COZZO	2	-	0,09%	1,72%	925	0,0%	0,80
DORNO	13	11,1%	0,56%	1,31%	948	0,0%	0,82
FERRERA ERBOGNONE	1	-96,1%	0,02%	0,79%	891	0,0%	0,77
FRASCAROLO	4	-	0,18%	1,31%	893	0,0%	0,77
GALLIAVOLA	2	50,0%	0,07%	1,07%	883	0,0%	0,76
GAMBARANA	1	-	0,04%	0,49%	873	0,0%	0,75
GAMBOLO	23	-11,5%	1,02%	1,03%	1.022	0,0%	0,88
GARLASCO	33	-13,3%	1,44%	1,10%	1.012	0,0%	0,87
GRAVELLONA	6	-34,2%	0,28%	0,70%	938	0,0%	0,81
GROPELLO CAIROLI	17	6,5%	0,73%	1,03%	911	0,0%	0,79
LANGOSCO	2	100,0%	0,09%	1,34%	873	0,0%	0,75
LOMELLO	7	39,2%	0,29%	0,68%	959	0,0%	0,83
MEDE	14	-36,2%	0,60%	0,86%	964	0,0%	0,83
MEZZANA BIGLI	7	250,0%	0,31%	1,42%	873	0,0%	0,75
MORTARA	66	71,2%	2,93%	1,46%	1.002	0,0%	0,87
NICORVO	0	-100,0%	0,00%	0,00%	873	0,0%	0,75
OLEVANO DI LOMELLINA	2	0,0%	0,09%	0,42%	873	0,0%	0,75
OTTOBIANO	3	-44,5%	0,15%	0,84%	889	0,0%	0,77
PALESTRO	7	550,0%	0,29%	0,54%	925	0,0%	0,80
PARONA	4	-12,5%	0,16%	0,65%	949	0,0%	0,82
PIEVE ALBIGNOLA	2	-66,7%	0,07%	0,75%	891	0,0%	0,77
PIEVE DEL CAIRO	5	150,0%	0,22%	0,58%	925	0,0%	0,80
ROBBIO	22	28,4%	0,98%	1,36%	988	0,0%	0,85
ROSASCO	4	100,0%	0,18%	1,34%	873	0,0%	0,75
SAN GIORGIO LOMELLINA	3	-2,6%	0,13%	0,78%	889	0,0%	0,77
SANNAZZARO DE' BURGONDI	13	3,2%	0,58%	0,82%	915	0,0%	0,79
SANT'ANGELO LOMELLINA	2	-	0,08%	0,96%	873	0,0%	0,75
SARTIRANA LOMELLINA	3	-33,3%	0,13%	0,36%	925	0,0%	0,80
SCALDASOLE	0	-	0,01%	0,03%	938	0,0%	0,81
SEMIANA	3	-	0,13%	2,71%	925	0,0%	0,80

SUARDI	1	-43,0%	0,05%	0,74%	873	0,0%	0,75
TORRE B CASTELLARO	1	-	0,04%	0,29%	883	0,0%	0,76
TROMELLO	6	-57,2%	0,25%	0,72%	929	0,0%	0,80
VALEGGIO	2	50,0%	0,07%	1,39%	873	0,0%	0,75
VALLE LOMELLINA	3	-33,3%	0,13%	0,68%	930	0,0%	0,80
VELEZZO LOMELLINA	0	-100,0%	0,00%	0,00%	920	0,0%	0,80
VIGEVANO	249	7,5%	11,08%	1,37%	1.068	0,3%	0,92
VILLABISCOSSI	0	-	0,00%	0,00%	893	0,0%	0,77
ZEME	1	-85,7%	0,04%	0,39%	920	0,0%	0,80
Lomellina	595	5,6%	26,44%	1,15%	991	0,1%	0,86

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

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
ALBAREDO ARNABOLDI	2	0,0%	0,09%	1,47%	894	0,0%	0,77
ARENA PO	11	257,7%	0,48%	1,42%	935	0,0%	0,81
BAGNARIA	4	250,0%	0,16%	0,91%	861	0,0%	0,74
BARBIANELLO	4	33,3%	0,18%	1,44%	941	0,0%	0,81
BASTIDA DE DOSSI	0	-100,0%	0,00%	-	-	-	-
BASTIDA PANCARANA	1	-66,7%	0,04%	0,53%	890	0,0%	0,77
BORGO PRIOLO	5	66,7%	0,22%	0,67%	825	0,0%	0,71
BORGORATTO MORMOROLO	2	-40,0%	0,07%	0,97%	883	0,0%	0,76
BOSNASCO	3	200,0%	0,13%	0,75%	929	0,0%	0,80
BRALLO DI PREGOLA	9	-19,6%	0,41%	0,67%	879	0,0%	0,76
BRESSANA BOTTARONE	9	-5,3%	0,40%	0,97%	961	0,0%	0,83
BRONI	21	-18,2%	0,93%	0,72%	1.038	0,0%	0,90
CALVIGNANO	0	-	0,00%	0,00%	883	0,0%	0,76
CAMPOSPINOSO	2	0,0%	0,09%	1,81%	903	0,0%	0,78
CANEVINO	0	-	0,00%	1,82%	883	0,0%	0,76
CANNETO PAVESE	6	-8,3%	0,24%	1,14%	911	0,0%	0,79
CASANOVA LONATI	0	-100,0%	0,00%	1,03%	894	0,0%	0,77
CASATISMA	3	1,7%	0,14%	0,59%	890	0,0%	0,77
CASEI GEROLA	7	0,0%	0,31%	0,79%	950	0,0%	0,82
CASTANA	1	-60,0%	0,04%	0,40%	911	0,0%	0,79
CASTEGGIO	26	50,7%	1,16%	1,33%	1.043	0,0%	0,90
CASTELLETTO BRANDUZZO	3	-	0,13%	0,87%	890	0,0%	0,77
CECIMA	0	-	0,00%	1,64%	911	0,0%	0,79
CERVESINA	4	-38,5%	0,18%	0,87%	924	0,0%	0,80
CIGOGNOLA	4	45,5%	0,18%	0,82%	912	0,0%	0,79
CODEVILLA	3	-50,0%	0,11%	0,61%	886	0,0%	0,77
CORANA	5	33,8%	0,24%	1,99%	836	0,0%	0,72
CORNALE	1	-66,7%	0,04%	-	-	-	-
CORNALE E BASTIDA	0	-	0,00%	0,00%	899	-	0,78
CORVINO SAN QUIRICO	0	-100,0%	0,00%	0,14%	925	0,0%	0,80
FORTUNAGO	1	0,0%	0,04%	0,45%	945	0,0%	0,82
GODIASCO	18	43,1%	0,80%	1,28%	1.321	0,0%	1,14

GOLFERENZO	4	-11,1%	0,18%	2,50%	908	0,0%	0,79
LIRIO	0	-100,0%	0,00%	0,63%	883	0,0%	0,76
LUNGAVILLA	10	54,2%	0,42%	1,51%	939	0,0%	0,81
MENCONICO	2	100,0%	0,09%	0,28%	900	0,0%	0,78
MEZZANINO	6	140,0%	0,27%	1,16%	941	0,0%	0,81
MONTALTO PAVESE	3	-33,3%	0,13%	0,62%	908	0,0%	0,78
MONTEBELLO BATTAGLIA	1	-80,0%	0,04%	0,35%	926	0,0%	0,80
MONTECALVO VERSIGGIA	3	200,0%	0,13%	0,57%	903	0,0%	0,78
MONTESCANO	1	0,0%	0,04%	0,33%	868	0,0%	0,75
MONTESEGALE	1	-	0,04%	0,74%	911	0,0%	0,79
MONTU BECCARIA	6	0,0%	0,27%	0,55%	948	0,0%	0,82
MORNICO LOSANA	1	-	0,04%	0,81%	918	0,0%	0,79
OLIVA GESSI	1	-	0,04%	1,55%	918	0,0%	0,79
PANCARANA	0	-	0,00%	0,85%	890	0,0%	0,77
PIETRA DE GIORGI	1	-48,0%	0,06%	0,89%	914	0,0%	0,79
PINAROLO PO	4	-23,4%	0,17%	0,62%	918	0,0%	0,79
PIZZALE	4	0,0%	0,18%	1,29%	881	0,0%	0,76
PONTE NIZZA	10	66,7%	0,44%	1,20%	923	0,0%	0,80
PORTALBERA	7	250,0%	0,31%	1,42%	988	0,0%	0,85
REA	1	-20,0%	0,04%	0,33%	930	0,0%	0,80
REDAVALLE	0	-100,0%	0,00%	0,10%	990	0,0%	0,86
RETORBIDO	3	-70,0%	0,13%	1,04%	926	0,0%	0,80
RIVANAZZANO	26	30,0%	1,13%	1,29%	1.309	0,0%	1,13
ROBECCO PAVESE	1	0,0%	0,04%	0,86%	918	0,0%	0,79
ROCCA DE GIORGI	0	-	0,00%	0,00%	918	0,0%	0,79
ROCCA SUSELLA	1	-	0,04%	0,72%	911	0,0%	0,79
ROMAGNESE	4	-24,5%	0,19%	0,56%	868	0,0%	0,75
ROVESCALA	1	0,0%	0,04%	0,47%	908	0,0%	0,79
RUINO	1	0,0%	0,04%	0,52%	870	0,0%	0,75
S.MARGHERITA STAFFORA	2	-62,9%	0,07%	0,51%	851	0,0%	0,74
S.MARIA DELLA VERSA	9	12,5%	0,40%	0,72%	980	0,0%	0,85
SAN CIPRIANO PO	1	-	0,04%	1,06%	934	0,0%	0,81
SAN DAMIANO AL COLLE	1	0,0%	0,04%	0,17%	928	0,0%	0,80
SANTA GIULETTA	5	33,3%	0,24%	0,69%	899	0,0%	0,78
SILVANO PIETRA	3	-	0,13%	0,99%	881	0,0%	0,76
STRADELLA	54	-0,3%	2,38%	1,45%	1.117	1,8%	0,97
TORRAZZA COSTE	2	100,0%	0,09%	0,78%	926	0,0%	0,80
TORRICELLA VERZATE	0	-100,0%	0,00%	0,40%	899	0,0%	0,78
VAL DI NIZZA	3	5,9%	0,14%	0,68%	862	0,0%	0,75
VALVERDE	1	-	0,05%	0,61%	879	0,0%	0,76
VARZI	10	-20,3%	0,42%	0,47%	1.011	0,0%	0,87
VERRETTO	1	-63,6%	0,04%	0,93%	890	0,0%	0,77
VERRUA PO	3	150,0%	0,11%	0,44%	941	0,0%	0,81
VOGHERA	183	21,2%	8,11%	1,54%	1.201	-1,8%	1,04
VOLPARA	0	-100,0%	0,00%	0,56%	903	0,0%	0,78
ZAVATTARELLO	7	44,4%	0,32%	0,93%	903	0,0%	0,78
ZENEVREDO	2	66,0%	0,07%	1,44%	943	0,0%	0,81
Oltrepò	541	10,9%	24,06%	1,06%	1.030	-0,4%	0,89

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

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
ALBUZZANO	9	-29,2%	0,38%	1,17%	1.032	0,0%	0,89
BADIA PAVESE	1	-50,0%	0,04%	0,37%	934	0,0%	0,81
BASCAPE	5	25,0%	0,22%	1,68%	969	0,0%	0,84
BATTUDA	5	-10,0%	0,20%	1,78%	983	0,0%	0,85
BELGIOIOSO	24	105,9%	1,08%	1,30%	990	0,0%	0,86
BEREGUARDO	10	-20,0%	0,44%	1,21%	1.148	0,0%	0,99
BORGARELLO	13	0,0%	0,56%	1,90%	1.228	-3,0%	1,06
BORNASCO	11	10,0%	0,49%	1,92%	1.056	0,0%	0,91
CARBONARA AL TICINO	1	-81,8%	0,04%	0,75%	974	0,0%	0,84
CASORATE PRIMO	38	8,6%	1,69%	2,64%	1.211	-7,6%	1,05
CAVA MANARA	25	16,7%	1,09%	1,56%	1.084	-0,7%	0,94
CERANOVA	19	23,3%	0,82%	3,60%	934	0,0%	0,81
CERTOSA DI PAVIA	25	44,4%	1,11%	1,88%	1.059	0,5%	0,92
CHIGNOLO PO	14	27,3%	0,62%	1,33%	998	0,0%	0,86
COPIANO	5	25,0%	0,22%	1,06%	955	0,0%	0,83
CORTEOLONA	7	133,3%	0,31%	1,18%	945	0,0%	0,82
COSTA DEI NOBILI	1	-50,0%	0,04%	1,13%	968	0,0%	0,84
CURA CARPIGNANO	31	-26,2%	1,38%	3,22%	1.142	0,0%	0,99
FILIGHERA	1	100,0%	0,04%	0,45%	968	0,0%	0,84
GENZONE	0	-100,0%	0,00%	1,36%	965	0,0%	0,83
GERENZAGO	11	15,8%	0,49%	2,41%	965	0,0%	0,83
GIUSSAGO	30	17,2%	1,34%	1,97%	1.007	0,0%	0,87
INVERNO E MONTELEONE	5	-14,5%	0,23%	0,85%	944	0,0%	0,82
LANDRIANO	30	26,4%	1,32%	1,70%	1.187	0,0%	1,03
LARDIRAGO	9	409,0%	0,38%	2,50%	975	0,0%	0,84
LINAROLO	15	81,3%	0,64%	1,40%	1.001	0,0%	0,87
MAGHERNO	9	38,5%	0,40%	1,50%	940	0,0%	0,81
MARCIGNAGO	8	10,7%	0,34%	1,05%	995	0,0%	0,86
MARZANO	8	60,6%	0,33%	1,07%	934	0,0%	0,81
MEZZANA RABATTONI	2	124,1%	0,08%	1,04%	925	0,0%	0,80
MIRADOLO TERME	12	3,0%	0,51%	1,23%	1.061	0,0%	0,92
MONTICELLI PAVESE	1	-	0,04%	0,69%	934	0,0%	0,81
PIEVE PORTO MORONE	5	27,0%	0,21%	0,57%	940	0,0%	0,81
ROGNANO	3	20,0%	0,13%	1,58%	949	0,0%	0,82
RONCARO	11	75,0%	0,47%	1,71%	904	0,0%	0,78
S.ALESSIO CON VIALONE	4	-48,8%	0,16%	1,62%	934	0,0%	0,81
S.CRISTINA E BISSONE	3	-62,5%	0,13%	0,99%	901	0,0%	0,78
SAN GENESIO ED UNITI	23	-6,1%	1,02%	2,35%	1.161	0,0%	1,00
SAN MARTINO SICCOMARIO	36	-12,3%	1,58%	1,82%	1.083	0,0%	0,94
SAN ZENONE AL PO	3	-	0,14%	0,99%	934	0,0%	0,81
SIZIANO	24	-30,0%	1,07%	1,83%	1.374	0,0%	1,19
SOMMO	3	-53,8%	0,13%	0,77%	958	0,0%	0,83
SPESSA	1	-50,0%	0,04%	0,71%	934	0,0%	0,81

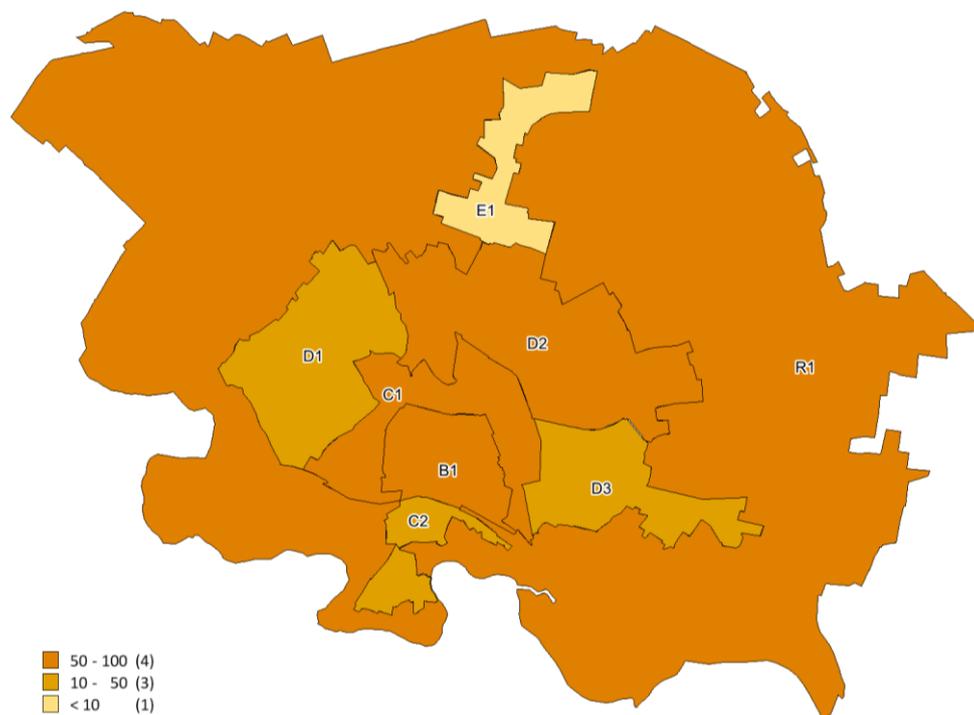
TORRE D'ARESE	6	50,0%	0,27%	1,95%	934	0,0%	0,81
TORRE D'ISOLA	9	-29,2%	0,38%	1,27%	1.147	0,0%	0,99
TORRE DEI NEGRI	0	-100,0%	0,00%	0,00%	968	0,0%	0,84
TORREVECCHIA PIA	20	80,4%	0,90%	2,00%	988	0,0%	0,85
TRAVACO SICCOMARIO	14	-23,6%	0,61%	1,57%	1.097	0,3%	0,95
TRIVOLZIO	11	-29,0%	0,49%	2,00%	983	0,0%	0,85
TROVO	6	-	0,27%	1,64%	983	0,0%	0,85
VALLE SALIMBENE	2	-55,6%	0,09%	0,53%	960	0,0%	0,83
VELLEZZO BELLINI	19	29,9%	0,84%	1,88%	1.044	0,0%	0,90
VIDIGULFO	41	28,5%	1,80%	2,45%	1.168	0,0%	1,01
VILLANOVA D'ARDENGLI	4	22,0%	0,16%	1,55%	955	0,0%	0,83
VILLANTERIO	17	142,9%	0,76%	1,37%	1.046	0,0%	0,90
VISTARINO	8	33,3%	0,36%	1,30%	940	0,0%	0,81
ZECCONE	9	50,0%	0,40%	1,12%	1.118	0,0%	0,97
ZERBO	1	-	0,04%	0,99%	934	0,0%	0,81
ZERBOLO	8	166,7%	0,36%	1,35%	970	0,0%	0,84
ZINASCO	5	-55,0%	0,20%	1,71%	909	0,0%	0,79
Pavese	673	9,5%	29,92%	1,66%	1.055	-0,5%	0,91



4 Mercato del comune di Pavia

Nella città di Pavia il numero di transazioni normalizzate nel secondo semestre 2015 è stato pari a 440 unità, con un incremento rispetto allo stesso periodo del 2014 (+8,6%). La media delle quotazioni è pari a 2.176 €/m². In Figura 14 è rappresentata la distribuzione del NTN nel comune di Pavia. I dati numerici sono riportati in Tabella 9.

Figura 14: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2015



In una città monocentrica come Pavia le quotazioni massime si registrano in centro e gradualmente diminuiscono verso le periferie. Tale fenomeno è desumibile dalla Figura 15 che riporta la distribuzione dei differenziali delle quotazioni di zona.

Figura 15: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2015

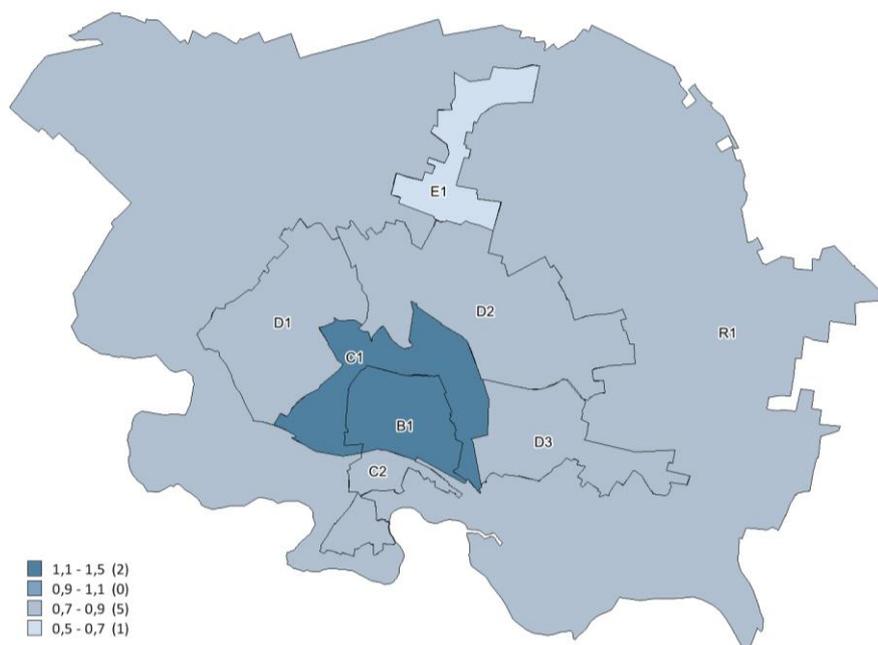


Tabella 9: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - Comune di Pavia

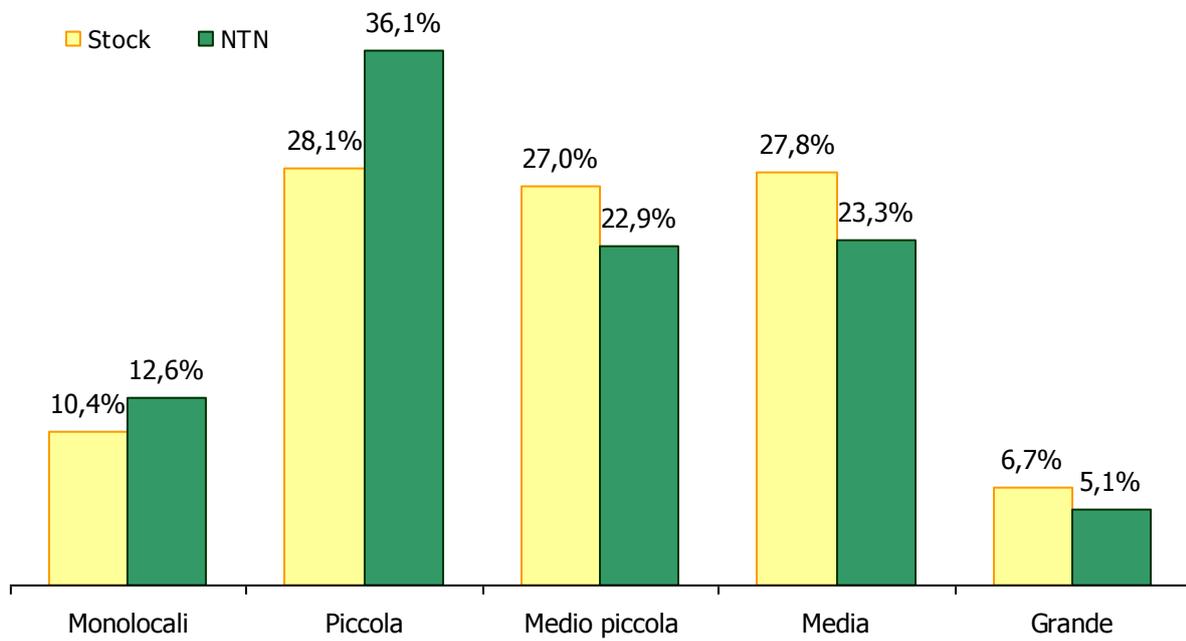
Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Comune	Quotazione II sem 2015 €/m ²	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
B1	V.LE LIBERTA'-V.LE MATTEOTTI-V.LE GORZIA-V.LE RESISTENZA-LUNGO TICINO SFORZA-LUNGO TICINO VISCONTI	86	35,6%	19,5%	2.706	-0,5%	1,05
C1	QUARTIERE TICINELLO - STAZIONE F.S.- V.LE INDIPENDENZA-VIA FOLPERTI-VIA SAAI S.PAOLO-V.LE CAMPARI-V.LE PARTIGIANI	73	-11,7%	16,5%	2.633	0,0%	1,03
C2	BORGO TICINO - BORGO BASSO	17	-40,6%	3,9%	1.870	0,0%	0,73
D1	SAN LANFRANCO - POLICLINICO	38	120,6%	8,5%	1.855	0,0%	0,72
D2	POLICLINICO-CITTA GIARDINO-VIALE LODI	90	-2,7%	20,5%	1.840	0,0%	0,72
D3	VIALE LODI-VIALE CREMONA	45	-11,0%	10,2%	1.775	0,0%	0,69
E1	RIONE SCALA - MIRABELLO	6	9,1%	1,4%	1.388	0,0%	0,54
R1	ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R.A. N.6)	76	68,0%	17,4%	1.925	0,0%	0,75
n.d.	-	10	-50,4%	2,3%	n.d.	-	n.d.
Comune di Pavia		440	8,6%	100,0%	2.176¹	-0,1%	0,85

Dalla Tabella 9 si evince come la maggior parte delle transazioni siano abbastanza uniformemente distribuite tra le zone B1 (centrale), C1 (semicentrale), D2 (periferica) ed R1 (extraurbana). Escludendo la zona C1, sono le stesse zone in cui si è registrato l'incremento percentuale più significativo rispetto al II semestre del 2014.

In Figura 16 è mostrata la distribuzione di NTN e Stock immobiliare, suddivisa per classi dimensionali: il mercato risulta più attivo per abitazioni di piccole dimensioni.

¹ La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di "Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali", 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 16: Distribuzione NTN e Stock comunale per classi dimensionali



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.

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 Pavia.....	7
Figura 7: Numero indice NTN e quotazioni medie (capoluogo e resto provincia) dal I semestre 2004	8
Figura 8: IMI 2004-2015 - capoluogo e resto provincia	9
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2015 per macroaree provinciali	9
Figura 10: IMI 2015 per macroaree provinciali.....	10
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2015.....	10
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	11
Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2015	11
Figura 14: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2015.....	17
Figura 15: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2015	17
Figura 16: Distribuzione NTN e Stock comunale per classi dimensionali	19

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	2
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.....	7
Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali.....	8
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Lomellina	12
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Oltrepò.....	13
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pavese	15
Tabella 9: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - Comune di Pavia	18