

# NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016

**Settore residenziale**

## MANTOVA

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

**Maurizio Rei** (referente OMI)



## NOTA TERRITORIALE

---

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016

Provincia di **MANTOVA** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio provinciale - Territorio della Direzione Provinciale di MANTOVA**  
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](mailto: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.....	5
4	Mercato del comune di Mantova .....	15
5	Note metodologiche .....	19

## 1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2016 è stata realizzata Ufficio provinciale - Territorio della Direzione Provinciale di Mantova, 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 Mantova.

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 Mantova 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.

Si precisa che, al fine di consentire una lettura più razionale del mercato immobiliare, l'intero territorio della provincia di Mantova, costituito da 70 comuni con situazioni immobiliari alquanto diverse riguardo alla loro ubicazione, è stato suddiviso in 8 macroaree provinciali accomunate, al loro interno, da caratteristiche territoriali, sociali ed economiche pressoché omogenee.



## 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 2 e Figura 3”, 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 I semestre del 2016, si mostra in ripresa, così come evidenziato anche nel semestre precedente, con un NTN pari a 54.023, in aumento pertanto del 23,7% rispetto all’analogo semestre 2015. Dalla Tabella 1 si evince come per tutte le province si abbia un andamento positivo con il minimo a Lodi (+11,6%) e il massimo a Mantova (27,0%). Da segnalare come il dato di questo I semestre 2016 sia particolarmente evidente per le province di Sondrio e Cremona che avevano invece evidenziato, nel semestre precedente, un mercato statico (+0,3%) o, addirittura, negativo (-3,1%).

Figura 1: Province della Lombardia

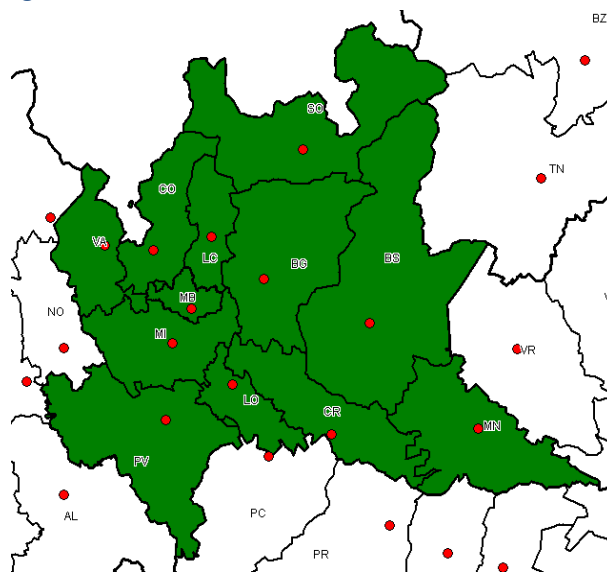


Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione
Bergamo	5.459	19,9%	10,11%	716	18,8%	4,44%	4.743	20,1%	12,52%
Brescia	5.977	26,8%	11,06%	1.111	37,1%	6,89%	4.865	24,6%	12,84%
Como	2.999	19,8%	5,55%	488	24,2%	3,03%	2.511	19,0%	6,63%
Cremona	1.552	22,0%	2,87%	413	35,8%	2,56%	1.139	17,6%	3,01%
Lecco	1.498	22,1%	2,77%	227	43,7%	1,41%	1.271	18,9%	3,35%
Lodi	1.068	11,6%	1,98%	277	6,8%	1,72%	791	13,3%	2,09%
<b>Mantova</b>	<b>1.586</b>	<b>27,0%</b>	<b>2,94%</b>	<b>262</b>	<b>27,4%</b>	<b>1,62%</b>	<b>1.324</b>	<b>27,0%</b>	<b>3,49%</b>
Milano	21.388	26,2%	39,59%	10.955	28,1%	67,94%	10.432	24,3%	27,53%
Monza	4.761	21,1%	8,81%	730	13,6%	4,53%	4.031	22,6%	10,64%
Pavia	2.584	24,5%	4,78%	462	20,8%	2,86%	2.122	25,3%	5,60%
Sondrio	826	24,3%	1,53%	102	17,6%	0,63%	724	25,3%	1,91%
Varese	4.326	20,5%	8,01%	381	5,3%	2,36%	3.945	22,2%	10,41%
<b>Lombardia</b>	<b>54.023</b>	<b>23,7%</b>	<b>100,00%</b>	<b>16.124</b>	<b>26,4%</b>	<b>100,00%</b>	<b>37.899</b>	<b>22,6%</b>	<b>100,00%</b>

A quest'andamento del NTN fa riscontro una conferma della quotazione media della regione con un valore medio in sostanza immutato a 1.739 €/m<sup>2</sup> (Tabella 2); le contrazioni delle quotazioni provinciali hanno avuto punte massime a Bergamo (-0,6% a 1.213 €/m<sup>2</sup>) e Varese (-0,5% a 1.209 €/m<sup>2</sup>); Lecco ha riconfermato il valore dello scorso semestre a 1.254 €/m<sup>2</sup> mentre mostrano i maggiori aumenti Mantova (+1,2% a 831 €/m<sup>2</sup>) e Lodi (+1,9% a 1.120 €/m<sup>2</sup>). Tra i capoluoghi (Tabella 2) Milano, seppur in calo dello 0,5% rispetto il semestre precedente, con 3.759 €/m<sup>2</sup> è la città con la quotazione media più elevata; seguono Como con 2.262 €/m<sup>2</sup>, Monza con 2.221 €/m<sup>2</sup>, e Brescia con 2.030 €/m<sup>2</sup>; Cremona con 1.395 €/m<sup>2</sup>, Varese con 1.390 €/m<sup>2</sup> e Mantova con 1.074 €/m<sup>2</sup> sono i capoluoghi lombardi con le abitazioni "meno care".

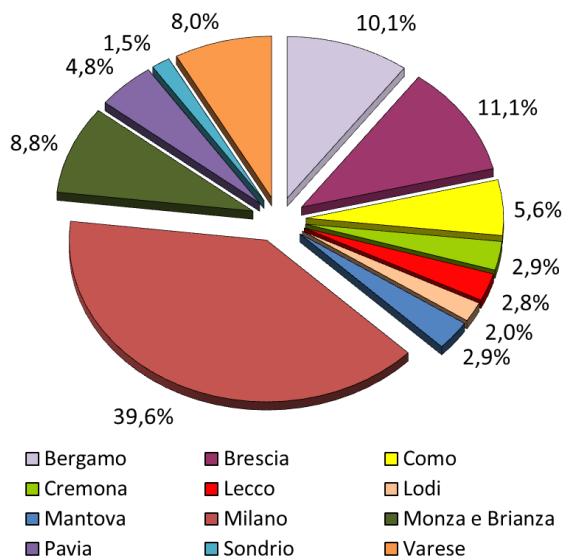
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 2016 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 2016 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 2016 (base = I sem 2004)
Bergamo	1.213	-0,6%	90,4	1.777	-1,0%	104,6	1.146	-0,5%	88,2
Brescia	1.530	0,2%	119,6	2.030	0,2%	110,2	1.443	0,2%	122,2
Como	1.522	0,2%	98,7	2.262	0,1%	87,4	1.406	0,2%	102,1
Cremona	999	0,5%	95,4	1.395	-3,0%	86,9	888	2,1%	99,7
Lecco	1.254	0,0%	119,7	1.526	-0,5%	114,0	1.214	0,1%	120,8
Lodi	1.120	1,9%	93,1	1.421	1,3%	89,4	1.040	2,1%	94,5
<b>Mantova</b>	<b>831</b>	<b>1,2%</b>	<b>73,6</b>	<b>1.074</b>	<b>0,5%</b>	<b>85,9</b>	<b>790</b>	<b>1,4%</b>	<b>71,3</b>
Milano	2.666	-0,4%	112,1	3.759	-0,5%	110,0	1.710	-0,2%	116,5
Monza	1.675	-0,3%	110,4	2.221	-1,6%	106,4	1.583	0,0%	111,4
Pavia	1.161	0,2%	131,0	1.963	-0,1%	153,0	1.028	0,3%	125,2
Sondrio	1.440	-0,3%	141,7	1.452	-0,4%	103,1	1.439	-0,3%	146,4
Varese	1.209	-0,5%	89,0	1.390	-2,7%	83,2	1.191	-0,2%	89,8
<b>Lombardia</b>	<b>1.739</b>	<b>-0,2%</b>	<b>107,9</b>	<b>2.995</b>	<b>-0,5%</b>	<b>108,2</b>	<b>1.352</b>	<b>0,0%</b>	<b>107,7</b>



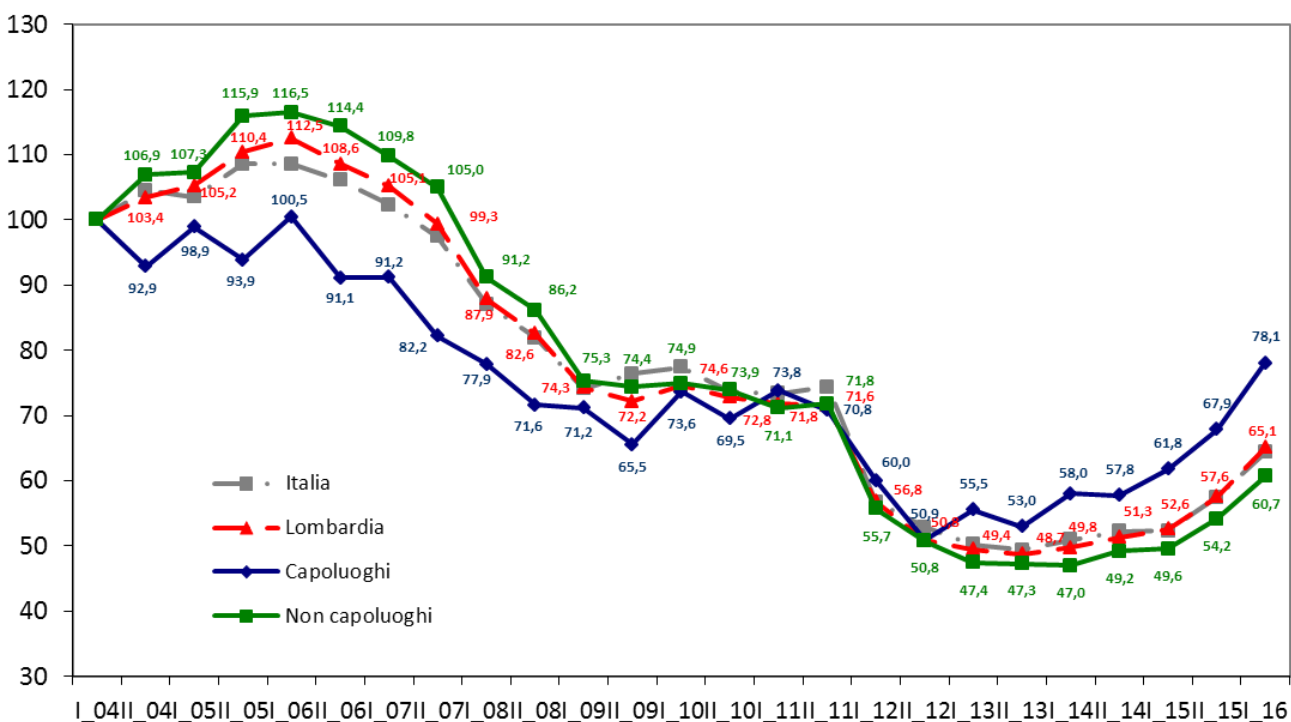
Nel grafico di Figura 2 è in evidenza l'incidenza delle singole province nella distribuzione del NTN regionale; Milano con il 39,6% è la provincia col valore più alto, a seguire Brescia (11,1%), Bergamo (10,1%), Monza (8,8%) e Varese (8,0%), a chiudere Lodi (2,0%) e Sondrio (1,5%).

Figura 2: Distribuzione NTN I semestre 2016 per provincia



L'andamento dell'indice NTN a partire dal I semestre 2004, rappresentato nel grafico di Figura 3, mostra un mercato residenziale lombardo che, 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 confermata anche in questo I semestre 2016.

Figura 3: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi







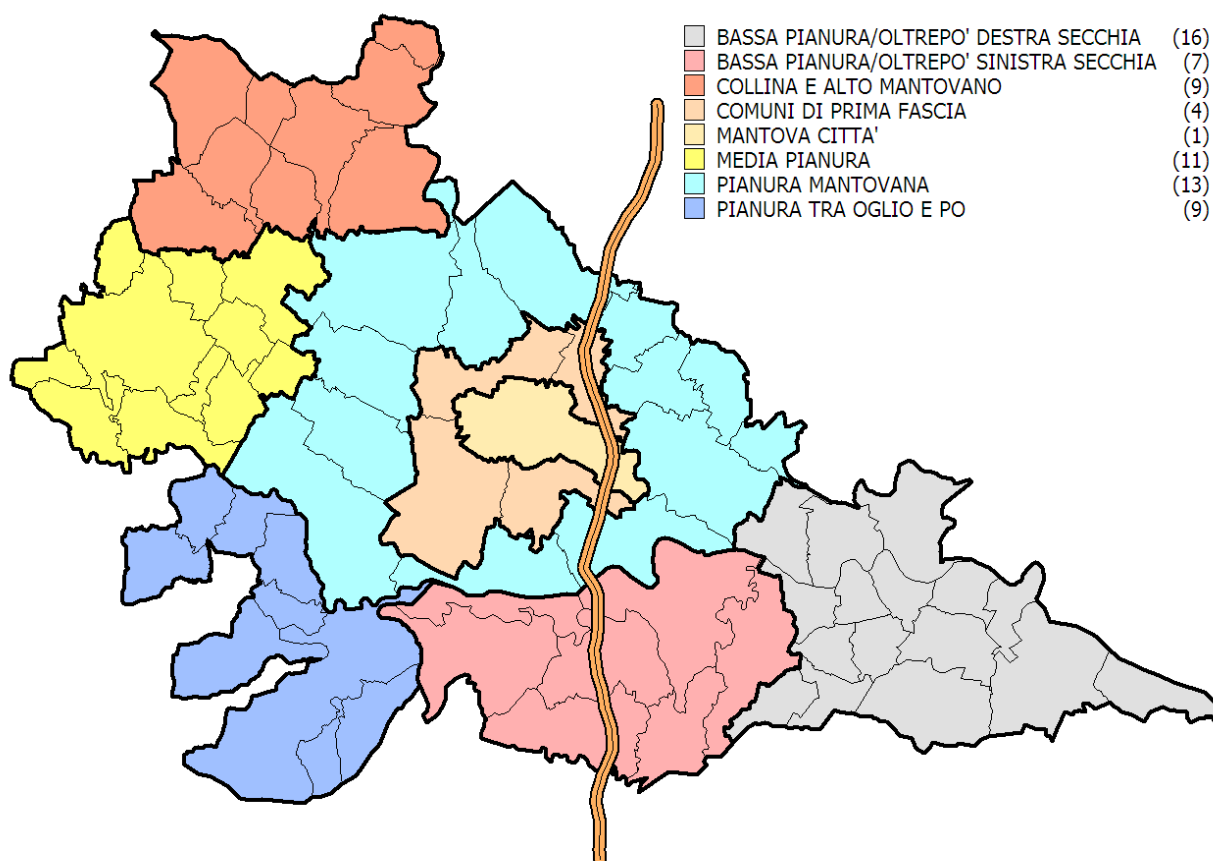
### 3 Mercato provinciale

In questo paragrafo sono analizzati i dati riguardanti il territorio provinciale che con 1.586 NTN rappresenta il 2,94% dell'intero territorio regionale (Tabella 1).

Per rendere più comprensibili i dati rilevati, la provincia è stata suddivisa in otto macroaree così come graficamente individuate nella Figura 4: *Mantova Città* (comune capoluogo), *Comuni di prima fascia*, *Pianura mantovana*, *Collina e Alto mantovano*, *Media pianura*, *Pianura tra Oglio e Po*, *Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia*, *Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia*; il raggruppamento dei comuni nelle varie macroaree è stato prevalentemente definito in conformità ad alcuni fattori quali la presenza d'importanti elementi geo-morfologici naturali (fiumi Po, Oglio, Secchia e colline moreniche) e le influenze socio-economiche delle aree territoriali limitrofe.

Si fa presente che la forbice dei valori riscontrabile nelle quotazioni medie provinciali (Tabella 2) è da imputare a una diversa composizione del campione valorizzato. Per Mantova, in particolare, si evidenzia che le tipologie residenziali sono state valorizzate in tutte le zone OMI di ogni singolo Comune (vedasi "glossario - quotazione media comunale" di pag. 21 della presente Nota Territoriale).

Figura 4: Macroaree provinciali Mantova



La Tabella 3 sottostante riporta le informazioni aggregate riferite al *numero di transazioni normalizzate* (NTN) e alle quotazioni medie delle abitazioni che sono state riscontrate in ognuna delle otto macroaree per il periodo corrispondente al I semestre 2016.

A livello provinciale il dato complessivo, rispetto al corrispondente semestre dell'anno precedente, evidenzia un aumento del 27,0%, superiore a quello medio regionale quantificato in +23,7%.

Il dato scaturisce da variazioni di NTN che sono state in deciso aumento per *Media pianura* (+61,5%), *Comuni di prima fascia* (+35,7%), *Pianura tra Oglio e Po* (+31,9%), *Pianura mantovana* (+28,1%), *Mantova città* (+27,4%), *Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia* (+26,1%) e *Collina e Alto mantovano* (+19,8%); unica macroarea, in controtendenza, *Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia* con un calo del 2,9% rispetto l'omologo semestre del 2015.

Questa condizione, di riflesso, si è ripercossa anche sulle quotazioni che evidenziano un incremento del valore medio provinciale quantificato in 831 €/m<sup>2</sup> (+1,2%).

Nella Tabella 3 si può ancora verificare come le quotazioni siano variamente in aumento per tutte le macroaree; nel dettaglio, *Pianura tra Oglio e Po* (+2,7% a 781 €/m<sup>2</sup>), *Collina e Alto mantovano* (+2,2% a 899 €/m<sup>2</sup>), *Media pianura* (+1,4% a 761 €/m<sup>2</sup>), *Pianura mantovana* (+1,1% a 764 €/m<sup>2</sup>), *Comuni di prima fascia* (+0,9% a 818 €/m<sup>2</sup>), *Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia* (+0,9% a 791 €/m<sup>2</sup>), *Mantova città* (+0,5% a 1.074 €/m<sup>2</sup>) e *Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia* (+0,3% a 672 €/m<sup>2</sup>).

La macroarea *Mantova città* è quella con la quotazione media più alta della provincia (1.074 €/m<sup>2</sup>) mentre *Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia* (672 €/m<sup>2</sup>) è la macroarea con le quotazioni più basse.

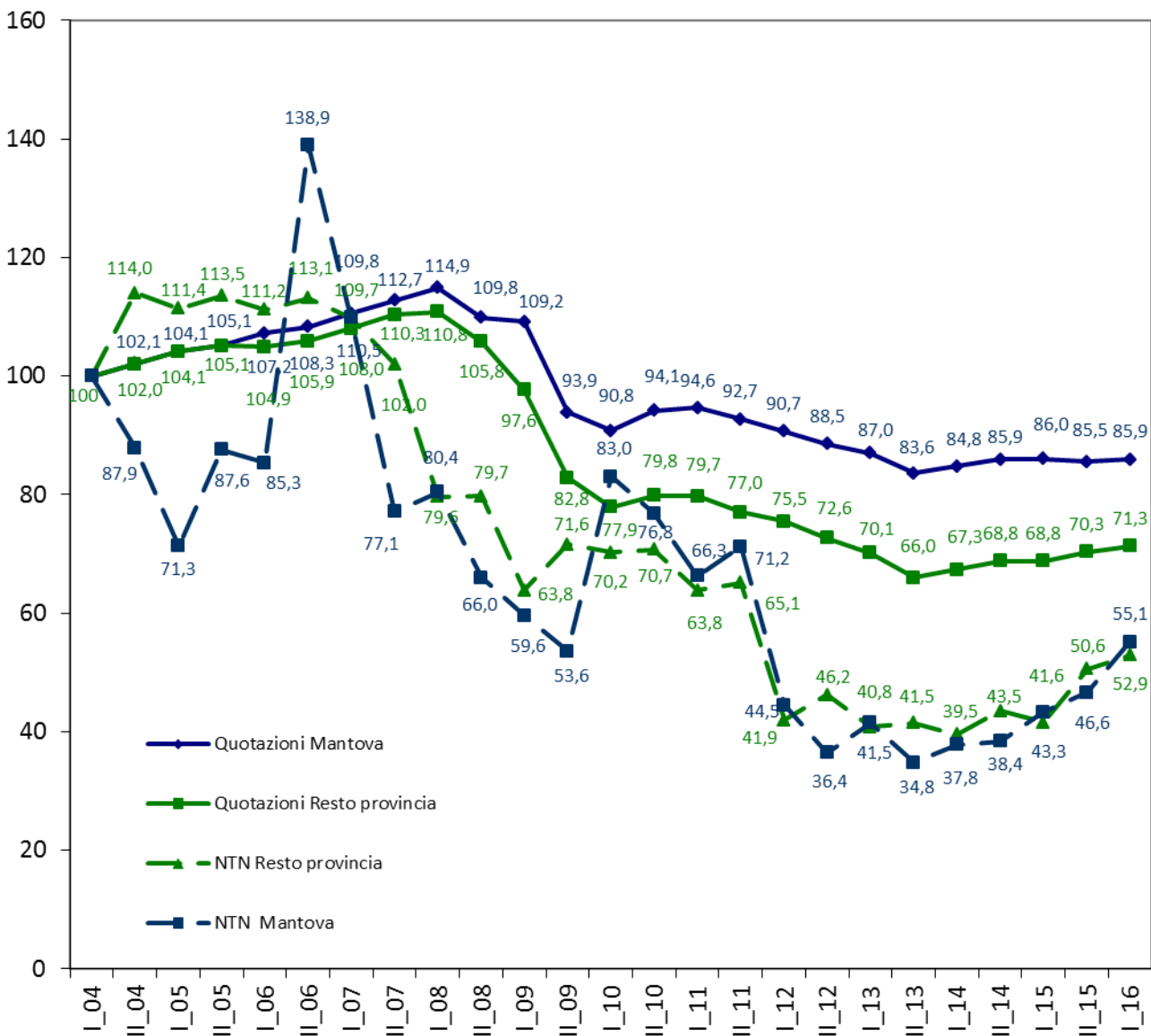
Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)
Mantova città	262	27,4%	16,52%	1.074	0,5%	85,9
Comuni di prima fascia	279	35,7%	17,59%	818	0,9%	68,5
Pianura mantovana	233	28,1%	14,69%	764	1,1%	71,1
Collina e Alto mantovano	243	19,8%	15,32%	899	2,2%	80,2
Media pianura	114	61,5%	7,19%	761	1,4%	91,4
Pianura tra Oglio e Po	146	31,9%	9,21%	781	2,7%	67,8
Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia	199	26,1%	12,55%	791	0,9%	67,1
Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia	110	-2,9%	6,94%	672	0,3%	59,9
<b>Provincia di Mantova</b>	<b>1.586</b>	<b>27,0%</b>	<b>100,00%</b>	<b>831</b>	<b>1,2%</b>	<b>73,6</b>

Il grafico che segue (Figura 5) riporta l'andamento dal I semestre 2004 dell'indice semestrale del NTN e mostra come il mercato degli immobili dell'intera provincia, dopo il crollo dell'anno 2012, si stia riprendendo.

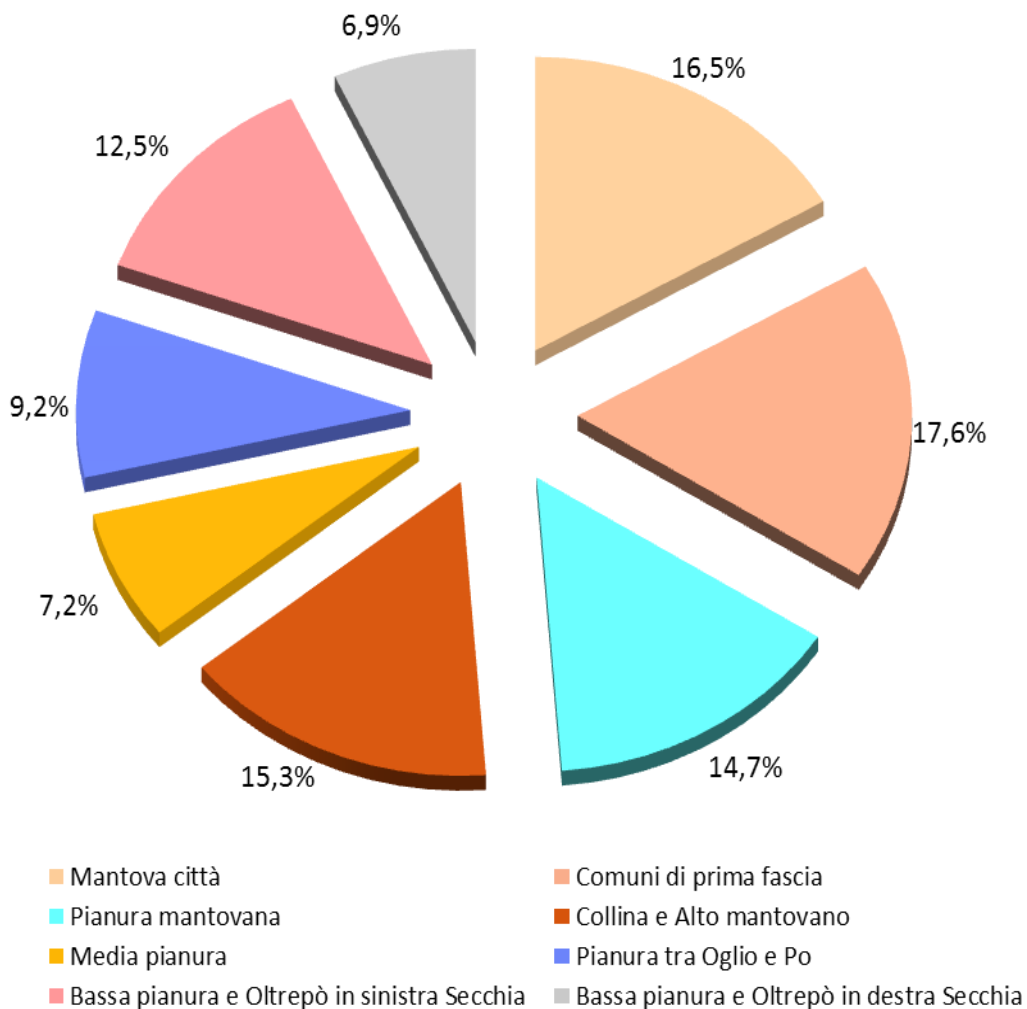
Analogamente al NTN anche le quotazioni, seppur in misura inferiore, confermano il trend positivo; a partire dal I semestre 2014, infatti, i dati sulle quotazioni medie del capoluogo e del resto della provincia, pur se leggermente, sono in costante "timida ripresa".

Figura 5: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia



La successiva Figura 6 mostra la distribuzione del numero delle transazioni normalizzate (NTN) delle otto macroaree provinciali. Il peso maggiore di NTN in questo semestre è sostenuto dalle macroaree *Comuni di prima fascia* al 17,6% (con 279 NTN in aumento del 35,7% rispetto l'analogo periodo dello scorso anno), *Mantova città* al 16,5% (con 262 NTN in aumento del 27,4% rispetto l'analogo periodo dello scorso anno), *Collina e Alto mantovano* al 15,3% (con 243 NTN in aumento del 19,8% rispetto l'analogo periodo dello scorso anno) e *Pianura Mantovana* al 14,7% (con 233 NTN in aumento del 28,1% rispetto l'analogo periodo dello scorso anno); a seguire le macroaree *Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia* al 12,5% (con 199 NTN in aumento del 26,1% rispetto l'analogo periodo dello scorso anno), *Pianura tra Oglio e Po* al 9,2% (con 146 NTN in aumento del 31,9% rispetto l'analogo periodo dello scorso anno), *Media pianura* al 7,2% (con 114 NTN in aumento del 61,5% rispetto l'analogo periodo dello scorso anno) e, a chiudere, la macroarea meno "appetita" del semestre, la *Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia* al 6,9% (con 110 NTN in calo del 2,9% rispetto l'analogo periodo dello scorso anno).

Figura 6: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali





Le mappe tematiche che seguono riportano, per ogni comune e con differenti livelli cromatici, informazioni specifiche che riguardano la rappresentazione della distribuzione di favore dei volumi di compravendita (NTN) della provincia di Mantova come evidenziato in giallo nella Figura 7 e la rappresentazione dei differenziali delle quotazioni medie provinciali come evidenziato in azzurro nella Figura 8.

Figura 7: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016

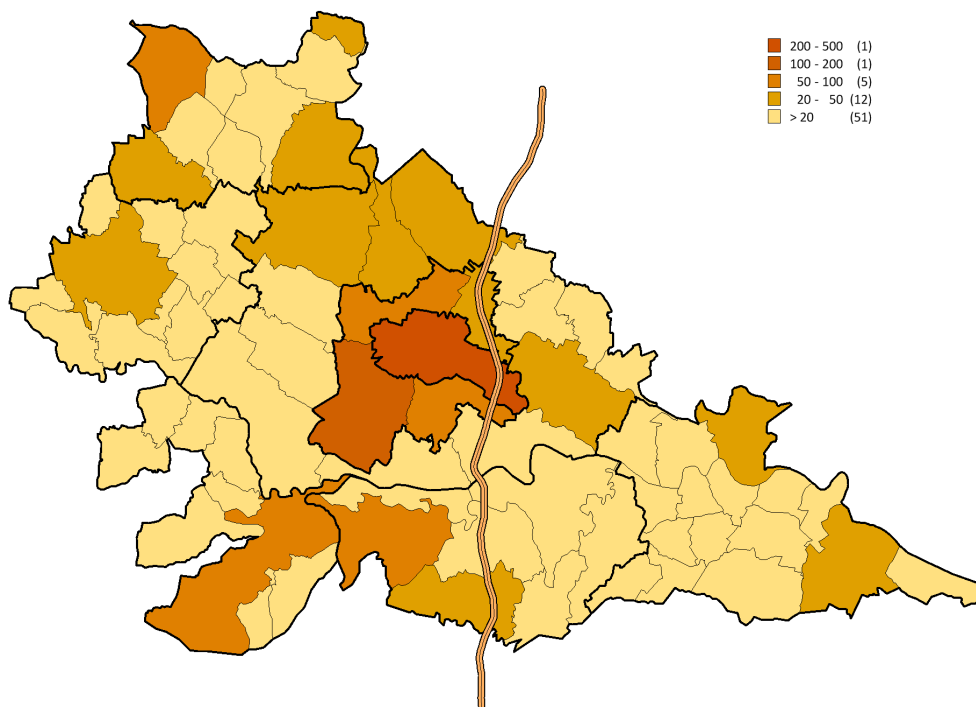
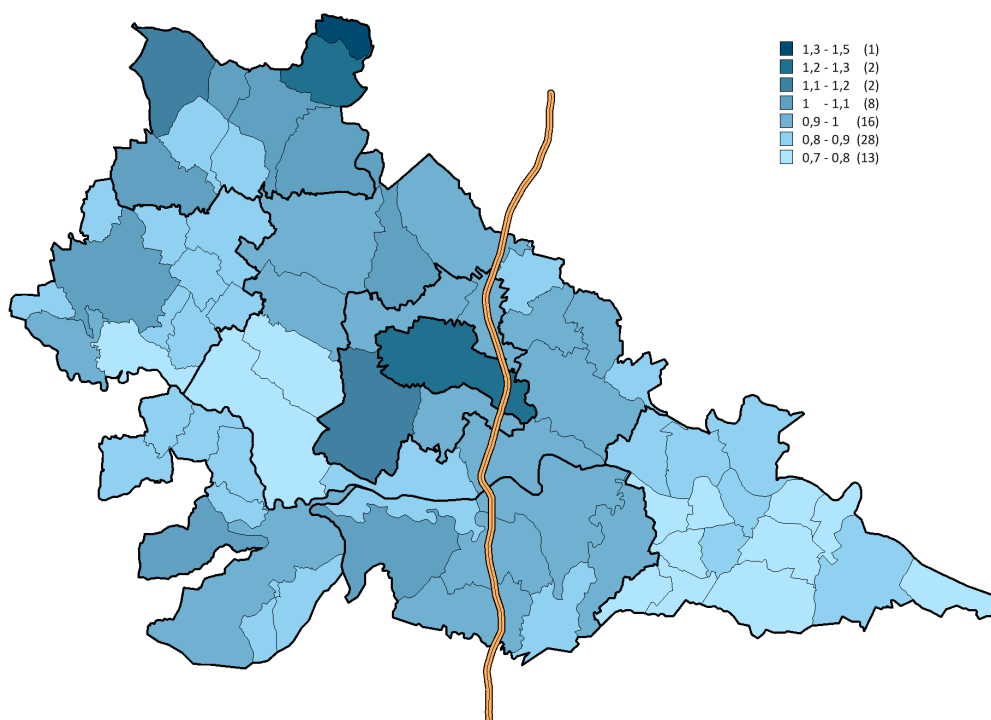


Figura 8: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



Nelle successive tabelle (Tabella 4, Tabella 5, Tabella 6, Tabella 7, Tabella 8, Tabella 9 e Tabella 10) sono illustrate le informazioni, confrontate con il rispettivo dato aggregato, relative alle singole macroaree e ai comuni che le compongono. Nella fattispecie, per ciascuna macroarea e per ogni singolo comune, si riportano i valori di NTN, quotazioni e relative variazioni percentuali.

Di seguito si riportano, per i Comuni più rappresentativi della provincia, le variazioni percentuali di quotazione tra il I semestre 2016 e il II semestre 2015 e, in particolare, Mantova con un +0,5%, Curtatone +0,6%, Porto Mantovano +1,4%, Virgilio +1,2%, San Giorgio di Mantova +0,4%, Castiglione delle Stiviere +2,1%, Viadana +2,1 e Suzzara +0,8%. Per quanto riguarda le quotazioni delle macroaree si può notare come siano tutte in aumento. Il dato complessivo della provincia evidenzia un generale aumento delle quotazioni con le eccezioni concernenti i soli Comuni di Casalmoro e Casaloldo (-1,0 %), Sermide (-0,6%), Villa Poma (-0,5%), Ostiglia e Revere (-0,3%).

**Si fa presente che il dato riferito alla quotazione è espressione della media aritmetica riferita alle quotazioni, per “tipologia edilizia” e per “stato d’uso”, presenti in ognuna delle singole zone OMI Comunali.**

Nella macroarea Mantova città (vedi Tabella 3) il mercato residenziale ha mostrato, rispetto il I semestre 2015, un andamento positivo nel numero delle transazioni (NTN) con un deciso aumento del 27,4%; anche la quotazione, seppur in percentuale inferiore, è in aumento con la quotazione a 1.074 €/m<sup>2</sup> (+0,5%) rispetto le quotazioni del II semestre 2015.

Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Comuni di prima fascia

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Curtatone	105	99,2%	6,62%	919	0,6%	1,11
Porto Mantovano	79	11,6%	5,00%	751	1,4%	0,90
Virgilio	56	42,9%	3,52%	784	1,2%	0,94
San Giorgio di Mantova	39	-8,7%	2,48%	813	0,4%	0,98
<b>Comuni di prima fascia</b>	<b>279</b>	<b>35,7%</b>	<b>18,00%</b>	<b>818</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,98</b>

Nella macroarea *Comuni di prima fascia* il dato medio tra NTN e quotazioni è in aumento rispettivamente del 35,7% e dello 0,9%. Scorrendo uno sguardo tra i singoli comuni che la compongono, si può notare come solo per il Comune di San Giorgio il dato del NTN sia in controtendenza con un -8,7%, a differenza di Curtatone (+99,2%), Virgilio (+42,9%) e Porto Mantovano (+11,6%). Per quanto riguarda le quotazioni, il trend è positivo per tutti i Comuni con Porto Mantovano (+1,4%), Virgilio (+1,2%), Curtatone (+0,6%) e San Giorgio (+0,4%).

Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pianura mantovana

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Bagnolo San Vito	19	16,2%	1,19%	764	0,0%	0,92
Bigarello	8	14,3%	0,52%	804	1,3%	0,97
Borgoforte	12	-11,5%	0,73%	736	1,5%	0,89
Castelbelforte	4	-45,3%	0,24%	739	0,0%	0,89
Castel d'Ario	14	-33,1%	0,86%	761	0,9%	0,92
Castellucchio	17	23,5%	1,10%	652	1,1%	0,78
Goito	47	45,0%	2,97%	818	0,6%	0,98
Marcaria	14	34,7%	0,85%	586	0,6%	0,71
Marmirolo	30	91,4%	1,89%	835	1,2%	1,01
Rodigo	10	-24,0%	0,64%	823	2,1%	0,99
Roncoferraro	21	46,3%	1,34%	830	3,5%	1,00
Roverbella	29	102,4%	1,83%	785	0,6%	0,95
Villimpenta	8	138,0%	0,53%	725	0,5%	0,87
<b>Pianura mantovana</b>	<b>233</b>	<b>28,1%</b>	<b>15,00%</b>	<b>764</b>	<b>1,1%</b>	<b>0,92</b>

Nella macroarea *Pianura mantovana* il dato riferito a NTN e quotazioni si presenta con segno positivo rispettivamente a +28,1% e +1,1%. Andamento positivo di NTN, seppur in percentuale discordante, per tutti i Comuni ad eccezione di Borgoforte, Castelbelforte, Castel d'Ario e Rodigo che presentano valori in flessione. Le quotazioni si presentano tutte con variazione percentuale positiva e con incrementi sensibili in particolare per Roncoferraro (+3,5% a 830 €/m<sup>2</sup>) e Rodigo (+2,1% a 823 €/m<sup>2</sup>).

Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Collina e Alto mantovano

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Castel Goffredo	49	53,7%	3,10%	842	1,5%	1,01
Castiglione delle Stiviere	92	-1,9%	5,82%	943	2,1%	1,13
Cavriana	5	34,6%	0,30%	877	4,0%	1,06
Guidizzolo	9	-15,5%	0,54%	746	1,0%	0,90
Medole	14	55,6%	0,88%	729	1,5%	0,88
Monzambano	12	-25,0%	0,73%	1.063	2,5%	1,28
Ponti sul Mincio	20	115,5%	1,29%	1.188	3,0%	1,43
Solferino	10	-4,6%	0,62%	877	4,2%	1,06
Volta Mantovana	33	69,3%	2,08%	860	2,5%	1,03
<b>Collina e Alto mantovano</b>	<b>243</b>	<b>19,8%</b>	<b>15,00%</b>	<b>899</b>	<b>2,2%</b>	<b>1,08</b>

Nella macroarea *Collina e Alto mantovano* l'andamento del NTN è eterogeneo con valori in flessione per i comuni di Castiglione, Guidizzolo, Monzambano e Solferino. Le quotazioni, al contrario, sono in aumento per tutti i comuni. In particolare, le quotazioni sono maggiormente in aumento per Solferino (+4,2% a 877 €/m<sup>2</sup>), Cavriana (+4,0% a 877 €/m<sup>2</sup>), Ponti sul Mincio (+3,0% a 1.188 €/m<sup>2</sup>), Monzambano (+2,5% a 1.063 €/m<sup>2</sup>) e Volta Mantovana (+2,5% a 860 €/m<sup>2</sup>) quali comuni di "Collina".



Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Media pianura

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Acquanegra sul Chiese	9	-13,9%	0,59%	656	2,6%	0,79
Asola	48	69,6%	3,00%	846	0,5%	1,02
Canneto sull'Oglio	14	104,9%	0,90%	758	5,6%	0,91
Casalmoro	9	325,0%	0,54%	732	-1,0%	0,88
Casaloldo	7	40,0%	0,44%	736	-1,0%	0,89
Casalromano	3	50,0%	0,19%	697	0,0%	0,84
Ceresara	6	130,7%	0,39%	739	1,5%	0,89
Gazoldo degli Ippoliti	10	-20,8%	0,60%	743	2,5%	0,89
Mariana Mantovana	1	nd	0,06%	711	1,5%	0,86
Piubega	4	300,0%	0,25%	742	0,8%	0,89
Redonesco	4	nd	0,22%	696	1,6%	0,84
<b>Media pianura</b>	<b>114</b>	<b>61,5%</b>	<b>7,00%</b>	<b>761</b>	<b>1,4%</b>	<b>0,92</b>

La macroarea *Media Pianura* è quella parte di territorio, dove il NTN si presenta con valori percentuali superiori a quelli medi provinciali con un +61,5%. NTN positivo per tutti i Comuni ad eccezione di Acquanegra sul Chiese (-13,9%) e Gazoldo degli Ippoliti (-20,8%). Anche le quotazioni sono in aumento per tutti i Comuni ad eccezione di Casalmoro (-1,0% a 732 €/m<sup>2</sup>) e Casaloldo (-1,0% a 736 €/m<sup>2</sup>).

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pianura tra Oglio e Po

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Bozzolo	15	45,0%	0,91%	725	1,4%	0,87
Comessaggio	1	nd	0,06%	696	1,6%	0,84
Dosolo	9	70,3%	0,55%	744	1,4%	0,90
Gazzuolo	4	-35,1%	0,22%	744	1,7%	0,90
Pomponesco	5	0,0%	0,32%	704	0,5%	0,85
Rivarolo Mantovano	5	-38,8%	0,33%	715	2,1%	0,86
Sabbioneta	13	108,3%	0,79%	835	9,2%	1,00
San Martino dall'Argine	5	-45,5%	0,28%	696	1,6%	0,84
Viadana	91	45,9%	5,75%	820	2,1%	0,99
<b>Pianura tra Oglio e Po</b>	<b>146</b>	<b>31,9%</b>	<b>9,00%</b>	<b>781</b>	<b>2,7%</b>	<b>0,94</b>

L'andamento del NTN, seppur superiore alla media provinciale, si presenta in forma non omogenea con valori in flessione per tre comuni quali Gazzuolo (-35,1%), Rivarolo Mantovano (-38,8%) e S. Martino dall'Argine (-45,5%). Le quotazioni, al contrario, si presentano tutte in aumento; Sabbioneta, in particolare, è in deciso aumento con un +9,2% a 835 €/m<sup>2</sup>. Viadana, quale Comune rappresentativo della macroarea, ha valori in aumento del 2,1% a 781 €/m<sup>2</sup>.

Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Motteggiana	5	28,6%	0,28%	668	1,9%	0,80
Gonzaga	26	43,4%	1,62%	757	0,2%	0,91
Moglia	18	32,6%	1,14%	693	0,4%	0,83
Pegognaga	18	35,5%	1,15%	781	1,6%	0,94
Quistello	19	-13,3%	1,20%	761	1,4%	0,92
San Benedetto Po	18	12,9%	1,10%	802	1,3%	0,97
Suzzara	96	33,6%	6,04%	856	0,8%	1,03
<b>Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia</b>	<b>199</b>	<b>26,1%</b>	<b>13,00%</b>	<b>791</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,95</b>

La *Bassa Pianura e Oltrepò in sinistra Secchia* è una delle macroaree in cui i valori di NTN sono in linea rispetto quelli medi della provincia. Dato riferito al NTN in flessione per il solo Comune di Quistello (-13,3%) mentre è positivo per tutti gli altri Comuni. Quotazioni in crescita in tutti i Comuni della macroarea e in particolare Motteggiana (+1,9% a 668 €/m<sup>2</sup>), Pegognaga (+1,6% a 781 €/m<sup>2</sup>) e Quistello (+1,4% a 761 €/m<sup>2</sup>). Suzzara, quale comune più rappresentativo sia della macroarea sia dell'intera provincia, evidenzia un andamento medio in aumento per NTN (+33,6%) e per quotazione a 856 €/m<sup>2</sup> (+0,8%).

Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Borgofranco sul Po	1	-80,0%	0,06%	636	1,1%	0,77
Carbonara Po	5	100,0%	0,32%	646	0,0%	0,78
Felonica	4	11,4%	0,25%	636	1,1%	0,77
Magnacavallo	2	-63,6%	0,13%	636	1,1%	0,77
Villa Poma	9	5,9%	0,57%	668	-0,5%	0,80
Ostiglia	23	98,6%	1,47%	692	-0,3%	0,83
Pieve di Coriano	3	25,0%	0,16%	664	0,0%	0,80
Poggio Rusco	15	-39,1%	0,93%	625	0,4%	0,75
Quingentole	3	65,0%	0,21%	661	1,1%	0,80
Revere	4	-50,0%	0,22%	744	-0,3%	0,90
San Giacomo delle Segnate	6	43,9%	0,38%	657	0,5%	0,79
San Giovanni del Dosso	0	-100,0%	0,00%	657	0,5%	0,79
Schivenoglia	2	19,8%	0,13%	661	1,1%	0,80
Sermide	23	47,9%	1,43%	690	-0,6%	0,83
Serravalle a Po	2	-83,3%	0,13%	727	2,3%	0,87
Sustinente	9	26,1%	0,56%	682	2,1%	0,82
<b>Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia</b>	<b>110</b>	<b>-2,9%</b>	<b>7,00%</b>	<b>672</b>	<b>0,3%</b>	<b>0,81</b>

La macroarea *Bassa Pianura e Oltrepò in destra Secchia* è l'ambito territoriale dove per caratteristiche intrinseche è l'attività agricola a prevalere su tutte le altre attività. Il dato medio è parzialmente in contrasto con quello medio provinciale ovvero in calo del 2,9% per quanto riguarda il NTN e in leggero

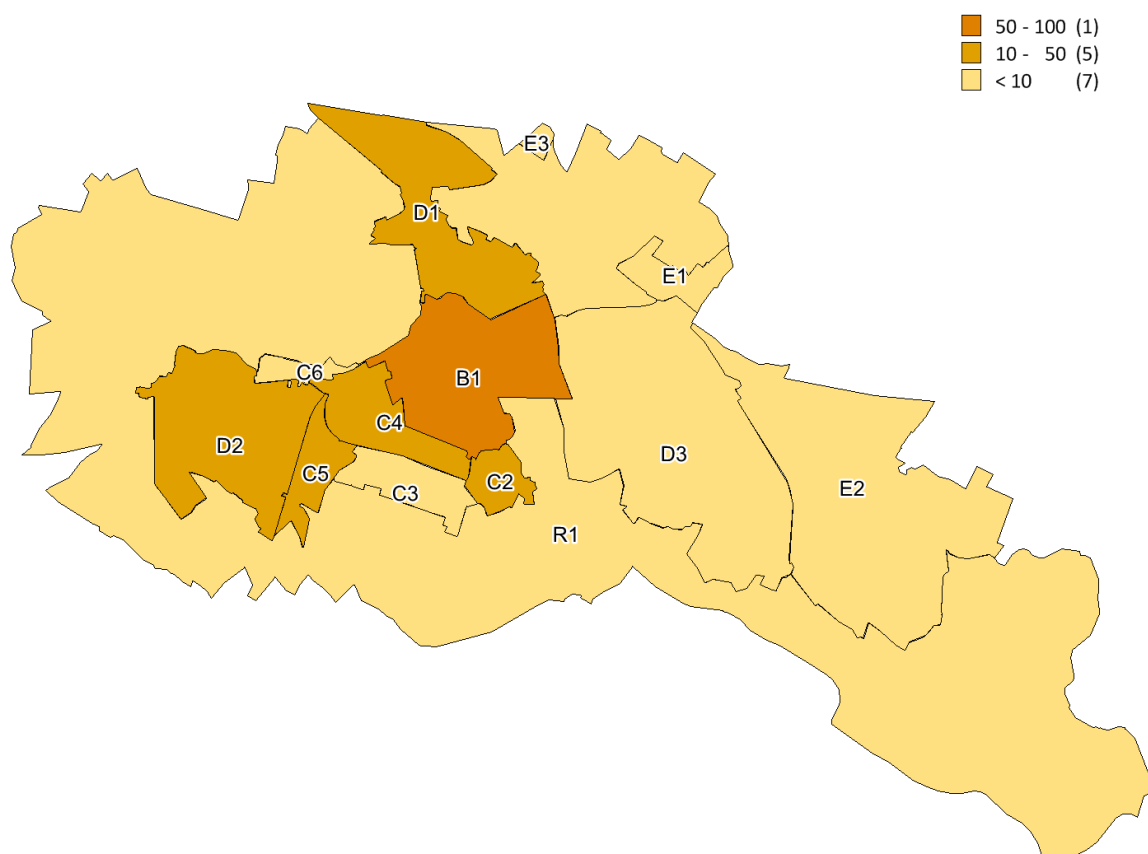
aumento (+0,3% a 672 €/m<sup>2</sup>) per quanto riguarda il differenziale delle quotazioni rispetto il II semestre 2015. Per quanto concerne il NTN si riscontrano flessioni nei Comuni di Borgofranco, Magnacavallo, Poggio Rusco, Revere, San Giovanni del Dosso e Serravalle Po. Le quotazioni, rispetto il II semestre 2015, si presentano con un andamento tendenzialmente in aumento, con le sole eccezioni per i Comuni di Villa Poma (-0,5% a 668 €/m<sup>2</sup>), Ostiglia (-0,3% a 692 €/m<sup>2</sup>), Revere (-0,3% a 774 €/m<sup>2</sup>) e Sermide (-0,6% a 690 €/m<sup>2</sup>).



## 4 Mercato del comune di Mantova

Nella città di Mantova il numero delle transazioni nel I semestre 2016 è stato di 262 unità in aumento, rispetto al I semestre 2015, del 27,4%. In sostanza invariata, nella media, la quotazione a 1.357 €/m<sup>2</sup> (-0,1%) contro i 1.358 €/m<sup>2</sup> del II semestre 2015 (Figura 9, Figura 10 e Tabella 11).

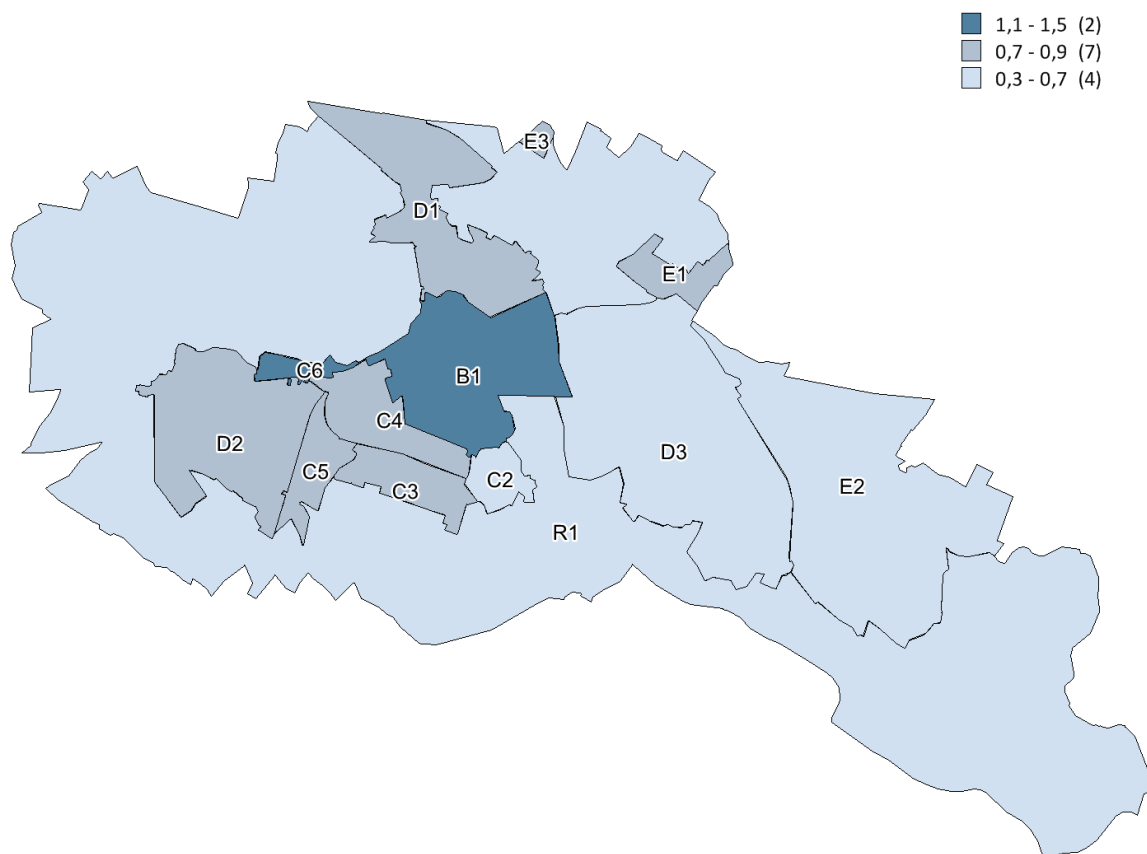
Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2016



La mappa di Figura 9 mostra la distribuzione del Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN) all'interno del territorio comunale della macroarea *Mantova città*. E' evidente come la zona OMI "B1" (*Centro Storico*) sia quella più appetita e presenta pertanto il maggior numero degli scambi con un NTN pari a 98. A seguire, come numero di scambi, troviamo le zone "C4" (*Valletta Paiolo*) con 42 NTN, "D2" (*Angeli, Dosso del Corso, Borgochiesanuova*) con 37 NTN, "D1" (*Cittadella, Ponte Rosso, Colle Aperto*) e "C5" (*Pompilio, 2 Pini*) con 18 NTN, "C2" (*Valletta Valsecchi*) con 15 NTN e, a scalare, tutte le altre zone OMI.



Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016



La mappa di Figura 10 mostra i differenziali delle quotazioni nelle zone OMI all'interno del territorio comunale attraverso 3 intervalli di valori.

Le zone *Centro Storico* (B1) e *Belfiore* (C6) sono quelle che, con un indice rispettivamente pari a 1,44 e 1,19, registrano il differenziale più alto rispetto la media comunale.

Differenziali compresi tra 0,70 e 0,90 per le zone OMI "C3", "C4", "C5", "D1", "D2", "E1" e "E3"; differenziali compresi tra 0,30 e 0,70 per le zone "C2", "D3" e "E2".



Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Mantova città

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
B1	Centro storico	98	24%	37,37%	1.955	0,3%	1,44
C2	Valletta Valsecchi	15	42%	5,82%	733	0,0%	0,54
C3	Te' Brunetti	7	-26%	2,67%	1.015	0,0%	0,75
C4	Valletta Paiolo	42	-3%	16,05%	1.170	-0,8%	0,86
C5	Pompilio, 2 Pini	18	87%	6,68%	955	0,0%	0,70
C6	Belfiore	4	60%	1,53%	1.620	0,0%	1,19
D1	Cittadella, Ponte Rosso, Colle Aperto	18	162%	6,68%	985	-0,5%	0,73
D2	Angeli, Dosso del Corso, Borgo Chiesa Nuova	37	56%	14,00%	995	-2,5%	0,73
D3	Quartiere Lunetta, Frassino, Virgiliana	10	-20%	3,66%	805	-0,6%	0,59
E1	Centro Commerciale Boccabusa	4	17%	1,34%	980	3,7%	0,72
E2	Zona Insediamenti Produttivi di Valdaro, Formigosa, Castelletto B.go	3	133%	1,14%	875	6,1%	0,64
E3	Montata Carra	0	0%	0,00%	985	1,5%	0,73
R1	Zona agricola	5	150%	1,91%	533	0,0%	0,39
N.D.		3	0%	1,15%	nd	nd	nd
<b>Mantova</b>		<b>262</b>	<b>27,4%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.357*</b>	<b>-0,1%</b>	<b>1,00</b>

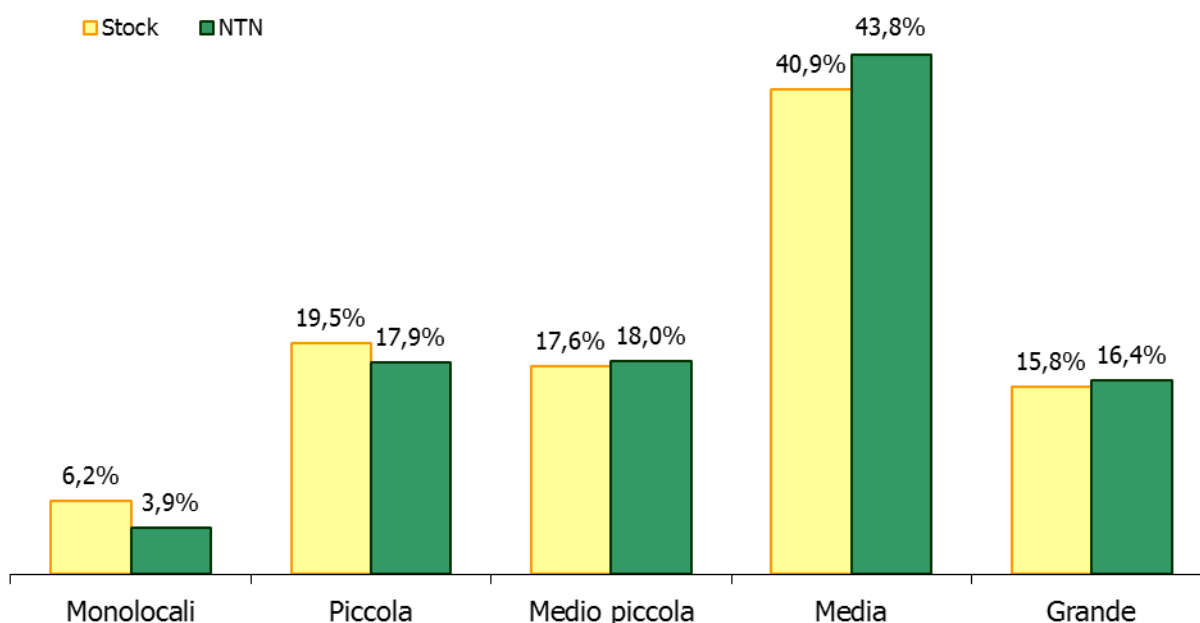
\*La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 2, in quanto calcolata pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).

Dalla Tabella 11 si può notare che l'andamento delle quotazioni (in sostanza invariata nella media rispetto quella del semestre scorso) evidenzia un recupero dello 0,3% per il *Centro storico* (a 1.955 €/m<sup>2</sup>), del 6,1% per la zona "E2 – *Insiementi produttivi di Valdaro, Formigosa, Castelletto Borgo*" (a 875 €/m<sup>2</sup>), del 3,7% per la zona "E1 – *Centro Commerciale Boccabusa*" (a 980 €/m<sup>2</sup>) e "E3 – *Montata Carra*" (+1,5% a 985 €/m<sup>2</sup>); in tutte le altre zone, i valori sono tendenzialmente stabili e addirittura in calo per le zone "C4 – *Valletta Paiolo*" (-0,8% a 1.170 €/m<sup>2</sup>), "D1 – *Cittadella, Ponte Rosso, Colle Aperto*" (-0,5% a 985 €/m<sup>2</sup>), "D2 - *Angeli, Dosso del Corso, Borgochiesanuova*" (-2,5% a 995 €/m<sup>2</sup>) e "D3 – *Lunetta, Frassino, Virgiliana*" (-0,6% a 805 €/m<sup>2</sup>).



In conclusione, per il solo territorio comunale di Mantova, con la Figura 11 si rappresenta l'analisi della distribuzione di NTN e Stock per classe dimensionale di residenziale compravenduto. E' evidente come sia notevolmente preferito all'acquisto il taglio dimensionale "medio" con NTN al 43,8%, a seguire i tagli "medio piccolo" (NTN al 18,0%), "piccolo" (NTN al 17,9%), "grande" (NTN al 16,4%) e, a chiudere, i "monolocali" con NTN al 3,9%.

Figura 11: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Mantova città





## 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)
<b>SETTORE RESIDENZIALE</b>	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

<b>NTN</b>	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.
<b>STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI</b>	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.

<p><b>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</b></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><b>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</b></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><b>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</b></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><b>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</b></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><b>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</b></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><b>ZONA OMI</b></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: Province della Lombardia .....	2
Figura 2: Distribuzione NTN I semestre 2016 per provincia .....	4
Figura 3: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	4
Figura 4: Macroaree provinciali Mantova.....	5
Figura 5: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	7
Figura 6: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali .....	8
Figura 7: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016 .....	9
Figura 8: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale .....	9
Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2016.....	15
Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016 .....	16
Figura 11: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Mantova città .....	18

## Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni % .....	3
Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	6
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Comuni di prima fascia.....	10
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pianura mantovana .....	11
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Collina e Alto mantovano.....	11
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Media pianura .....	12
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pianura tra Oglio e Po .....	12
Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia .....	13
Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia .....	13
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Mantova città .....	17