

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016

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 I semestre 2016

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.....	6
4	Mercato del comune di Padova	15
5	Note metodologiche	20

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2016 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;
- ◇ 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 I semestre 2016, dove si sono registrate complessivamente 23.205 NTN. Dalla Tabella 1 si evince, per l'intera regione Veneto, un sostanziale incremento delle compravendite tra il I semestre 2016 e lo stesso periodo dell'anno precedente pari al +24,4%. Gli incrementi più significativi si segnalano nelle province di Treviso (+32,3%) e Venezia (+27,7%), seguite da Padova, Vicenza, Verona e Rovigo, solo Belluno si attesta su valori percentuali leggermente più contenuti.

Per i soli capoluoghi, nella medesima Tabella 1, si osserva un aumento complessivo del NTN, confrontato con lo stesso periodo del 2015, del +26,7%. Gli incrementi più significativi sono stati segnalati nei capoluoghi di Treviso (+35,1%), Padova (+33,4%) e Venezia (+32,8%); solo Rovigo registra un incremento molto contenuto con +4,1%.

Anche i dati riportati sempre in Tabella 1 riguardanti i Comuni non capoluogo di provincia portano il segno positivo nelle compravendite, del +23,6%. L'incremento più rilevante si registra nei comuni (ad esclusione del Capoluogo) sempre della provincia di Treviso con +31,8%, mentre l'incremento relativamente più contenuto si registra per i comuni (non Capoluogo) della provincia di Belluno con +12,2%.

La Tabella 2 illustra il dato relativo alle quotazioni medie, che indica con quotazione più elevata, pari a 1.919 €/m², la provincia di Venezia, seguita da Vicenza con 1.453 €/m²; la quotazione media più bassa, pari a 1.070 €/m², riguarda la provincia di Rovigo.

La variazione percentuale delle quotazioni tra il I semestre 2016 e il II semestre 2015 mostra nel complesso, a livello regionale, un leggero decremento (-1,4%), con oscillazioni che vanno dal -4,3% osservato nella provincia di Belluno, al -0,1% della provincia di Rovigo.

Nei capoluoghi la quotazione media più elevata è quella rilevata a Venezia (2.667 €/m²), seguita da Treviso (2.003 €/m²); le quotazioni più basse si rilevano nelle città di Rovigo e Belluno (rispettivamente 1.137 €/m² e 1.060 €/m²).

La variazione percentuale delle quotazioni tra il I semestre 2016 e il II semestre 2015 mostra, anche nei capoluoghi un lieve decremento dei valori, con variazioni quasi tutte in diminuzione, dal -1,8% di Treviso, all'invarianza (0,0%) di Rovigo. Solo Belluno è lievemente in positivo (+0,1%).

Per quanto attiene le quotazioni medie relative ai comuni delle province con esclusione dei capoluoghi, i valori maggiori si riscontrano, ancora nella provincia di Venezia (1.603 €/m²) seguita da quella di Belluno (1.445 €/m²), mentre i valori più bassi si registrano nelle province di Rovigo (1.052 €/m²) e Padova (1.169 €/m²). Le variazioni percentuali delle quotazioni, sempre nei comuni delle province non capoluogo, calcolate tra il I semestre 2016 ed il II semestre 2015, confermano il lieve decremento dei valori così come è stato rilevato nei capoluoghi, con oscillazioni che vanno dal -4,8% nei comuni della provincia di Belluno, al -0,1% di quelli della provincia di Rovigo.

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
Belluno	984	12,4%	4,24%	164	13,7%	2,77%	820	12,2%	4,75%
Padova	4.188	25,8%	18,05%	1.303	33,4%	21,99%	2.885	22,7%	16,70%
Rovigo	983	19,2%	4,24%	251	4,1%	4,23%	733	25,4%	4,24%
Treviso	3.490	32,3%	15,04%	513	35,1%	8,66%	2.976	31,8%	17,23%
Venezia	5.214	27,7%	22,47%	1.642	32,8%	27,70%	3.572	25,4%	20,67%
Verona	4.782	20,2%	20,61%	1.503	20,0%	25,36%	3.278	20,3%	18,97%
Vicenza	3.564	21,9%	15,36%	551	23,2%	9,29%	3.013	21,7%	17,44%
Veneto	23.205	24,4%	100,00%	5.928	26,7%	100,00%	17.278	23,6%	100,00%

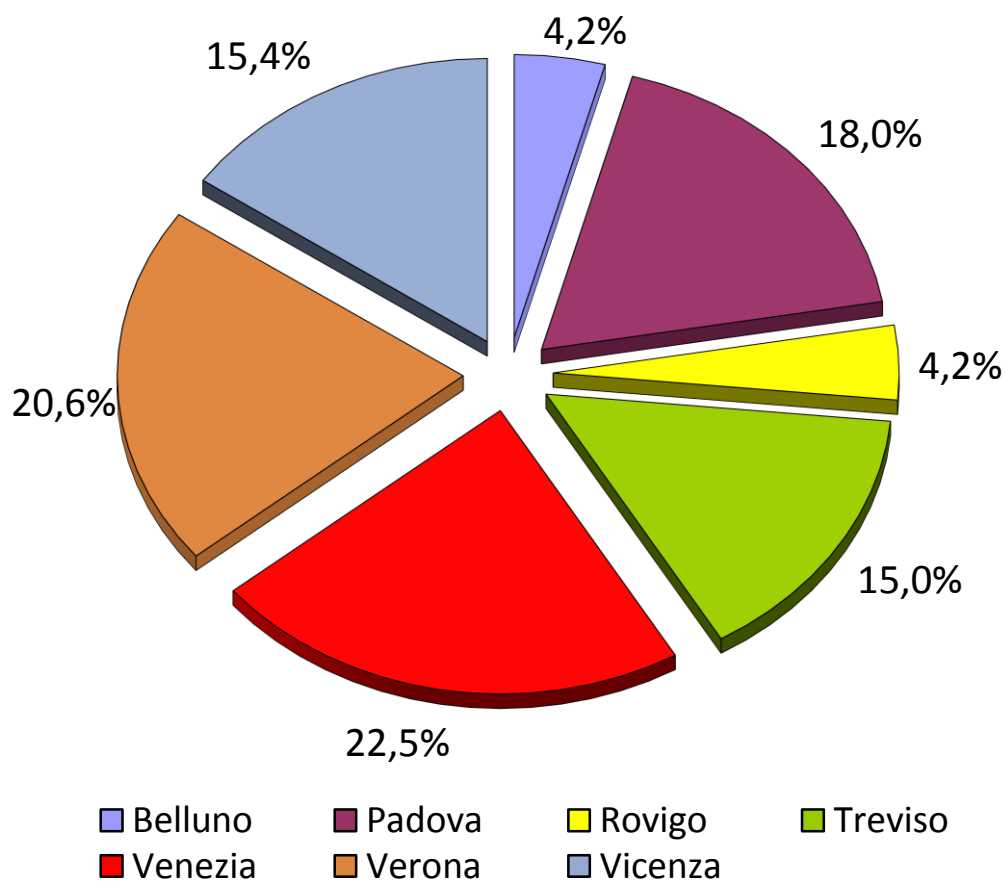
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)
Belluno	1.397	-4,3%	124,9	1.060	0,1%	109,4	1.445	-4,8%	126,8
Padova	1.296	-0,6%	109,9	1.665	-1,1%	108,5	1.169	-0,4%	110,6
Rovigo	1.070	-0,1%	138,1	1.137	0,0%	118,9	1.052	-0,1%	144,6
Treviso	1.274	-3,3%	100,5	2.003	-1,8%	95,0	1.189	-3,6%	101,6
Venezia	1.919	-1,3%	108,8	2.667	-1,2%	114,3	1.603	-1,4%	105,3
Verona	1.410	-0,3%	113,5	1.806	-0,2%	105,8	1.255	-0,3%	118,3
Vicenza	1.453	-1,2%	106,0	1.956	-1,2%	120,2	1.376	-1,2%	103,4
Veneto	1.453	-1,4%	109,8	1.974	-0,9%	110,1	1.314	-1,6%	109,7



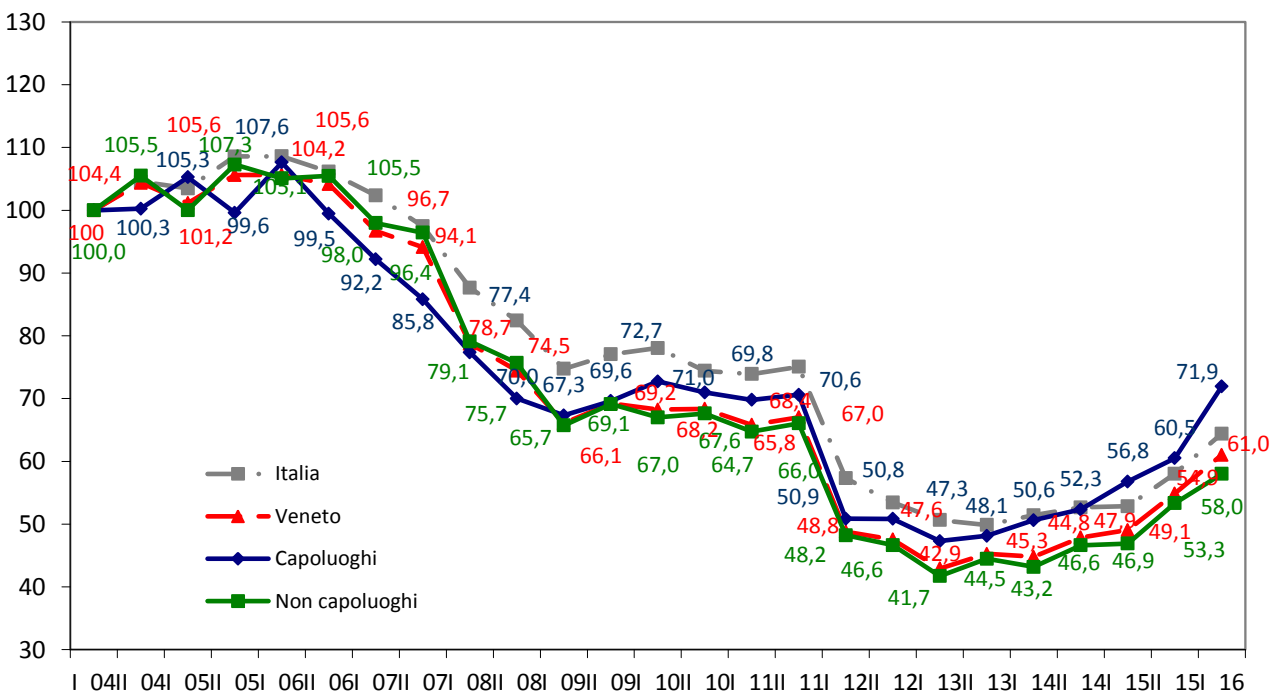
Nella Figura 1 è riportato il grafico della distribuzione del NTN tra le province del Veneto dal quale si evince che la provincia di Venezia è la prima nella regione per numero di transazioni (22,5%), seguita a poca distanza da Verona (20,6%) mentre quelle con il minor numero sono Rovigo e Belluno (4,2%) da notare che oltre il 60% del mercato immobiliare regionale delle transazioni si conclude tra le provincie di Verona, Venezia e Padova.

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2016 per provincia



Nella Figura 2 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 nel II semestre 2005, per i comuni non capoluogo, e nel I semestre 2006 per i comuni capoluogo; i cali più consistenti si sono rilevati, per i comuni capoluogo e per i comuni non capoluogo nel I semestre 2013. Dopo tale periodo si è cominciato a registrare un continuo anche se lento incremento sia nei capoluoghi sia fuori di essi.

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





3 Mercato provinciale

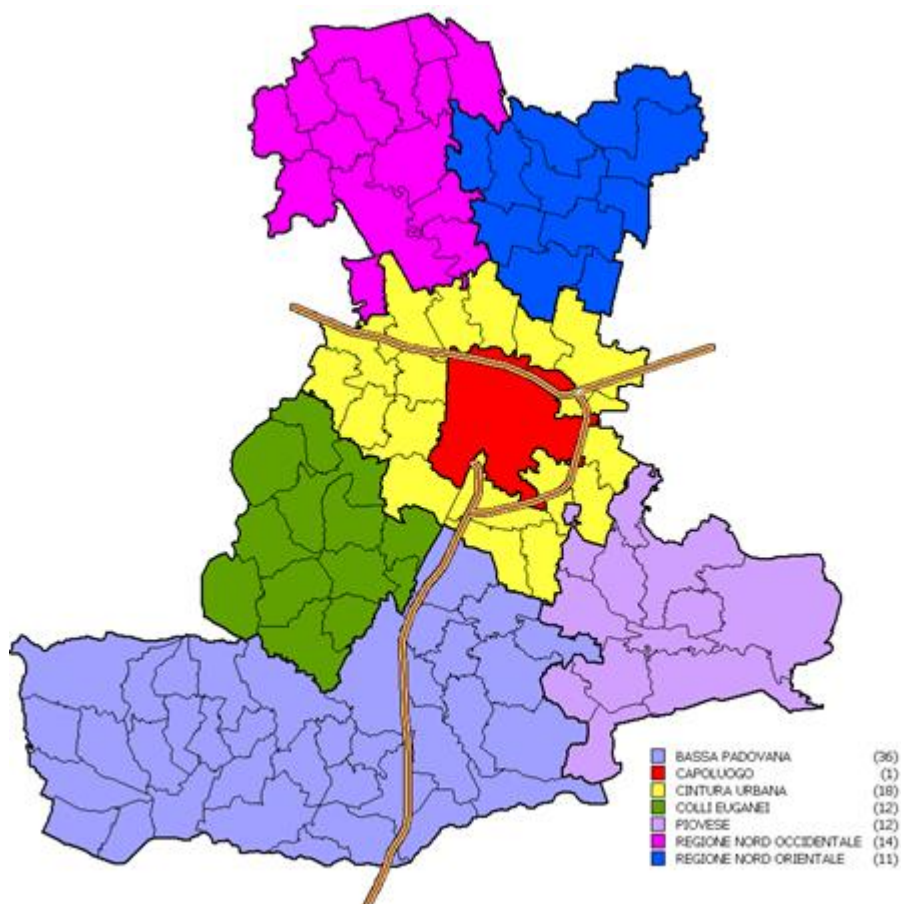
In questa seconda sezione si analizzano i dati riguardanti il mercato immobiliare residenziale dell'intero territorio della provincia di Padova, costituito da 104 Comuni, che sono stati aggregati in 7 macroaree al fine di consentire una migliore lettura ed analisi dei contenuti. La formazione di queste 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 3: Macroaree provinciali Padova



Nella Tabella 3 sono illustrati i dati riguardanti le macroaree provinciali ripartite per singola macroarea riguardanti il NTN del I semestre 2016 e relative variazioni rispetto allo stesso periodo del 2015, le quotazioni relative al I semestre 2016 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 +25,8% rispetto al medesimo periodo del 2015; tutte le macroaree portano il segno positivo, ma gli incrementi più significativi si registrano nella macroarea della Bassa Padovana + 48,1% e nelle Regioni del Piovese e Capoluogo +33,6% e + 33,4%. Si confermano il Capoluogo e la Cintura Urbana le macroaree con maggior dinamismo nelle quali avviene il maggior numero di scambi (1.303 e 1.126); 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 1.296 €/m² (-0,6% rispetto al II sem. 2015), mentre la quotazione più alta che si registra, pari a 1.665 €/m², è com'è noto nella macroarea Capoluogo (-1,1% rispetto al II sem. 2015).

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 ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)
Bassa Padovana	589	48,1%	14,05%	1.063	-0,5%	109,7
Capoluogo	1.303	33,4%	31,12%	1.665	-1,1%	108,5
Cintura Urbana	1.126	10,5%	26,88%	1.244	-0,6%	112,4
Colli Euganei	236	26,7%	5,63%	1.210	-0,1%	111,8
Piovese	263	33,6%	6,27%	1.120	0,0%	109,8
Regione Nord Occidentale	333	25,7%	7,96%	1.184	-0,2%	107,3
Regione Nord Orientale	338	17,6%	8,08%	1.165	-0,3%	111,0
Padova	4.188	25,8%	100,00%	1.296	-0,6%	109,9

Il grafico di Figura 4 rappresenta attraverso la serie *storica temporale* l'andamento dell'indice delle quotazioni e delle compravendite per il capoluogo e il resto della provincia permettendo 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, fino a tutto il 2014. Da questo periodo sino ad oggi si sono cominciati a registrare significativi aumenti del NTN sia nel Capoluogo che nel resto della provincia. Per quanto riguarda le quotazioni si osserva un calo sia nel Capoluogo che nel resto della provincia, calo che ha mostrato i primi segni nel 2013, dopo un periodo di *stasi* comprovando il particolare momento congiunturale che sta attraversando il mercato immobiliare.

La Figura 5, attraverso un diagramma a torta, rappresenta la distribuzione del NTN nelle varie macroaree provinciali. La distribuzione indica il Capoluogo quale macroarea in cui avviene il maggior numero maggior numero di transazioni dell'intera provincia con il 31,1% superando per la prima volta anche se di poco la Cintura Urbana con 26,9%; assieme contano quasi il 60% della quota complessiva degli scambi nella Provincia. Segue distaccata, con una quota pari al 14,1% delle contrattazioni provinciali, la Regione della Bassa Padovana, la quale, con i suoi 36 comuni rappresenta quella territorialmente più estesa.

Le Figure 6 e 7 rappresentano sotto forma di mappe tematiche l'intero territorio provinciale ed esprimono, con diverso grado cromatico, rispettivamente la distribuzione del NTN ed i differenziali di quotazioni rispetto alla media provinciale per ciascun comune della provincia.

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

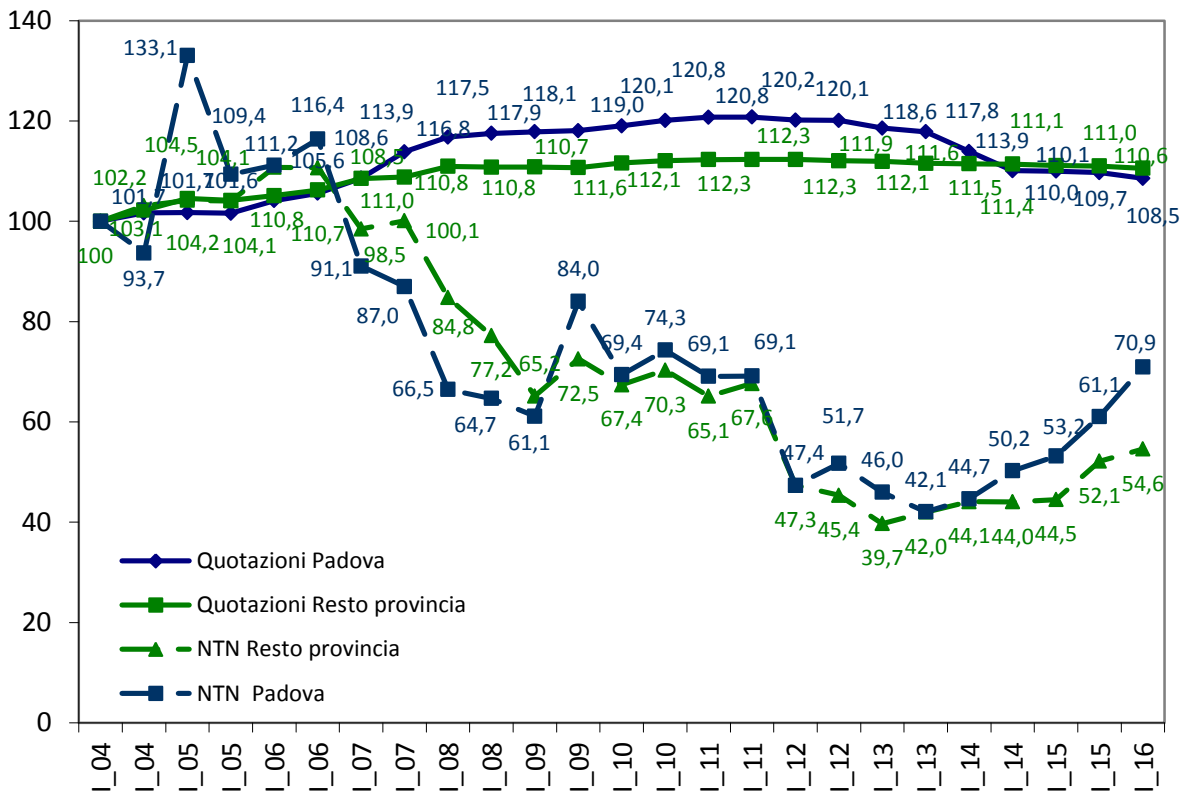


Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali

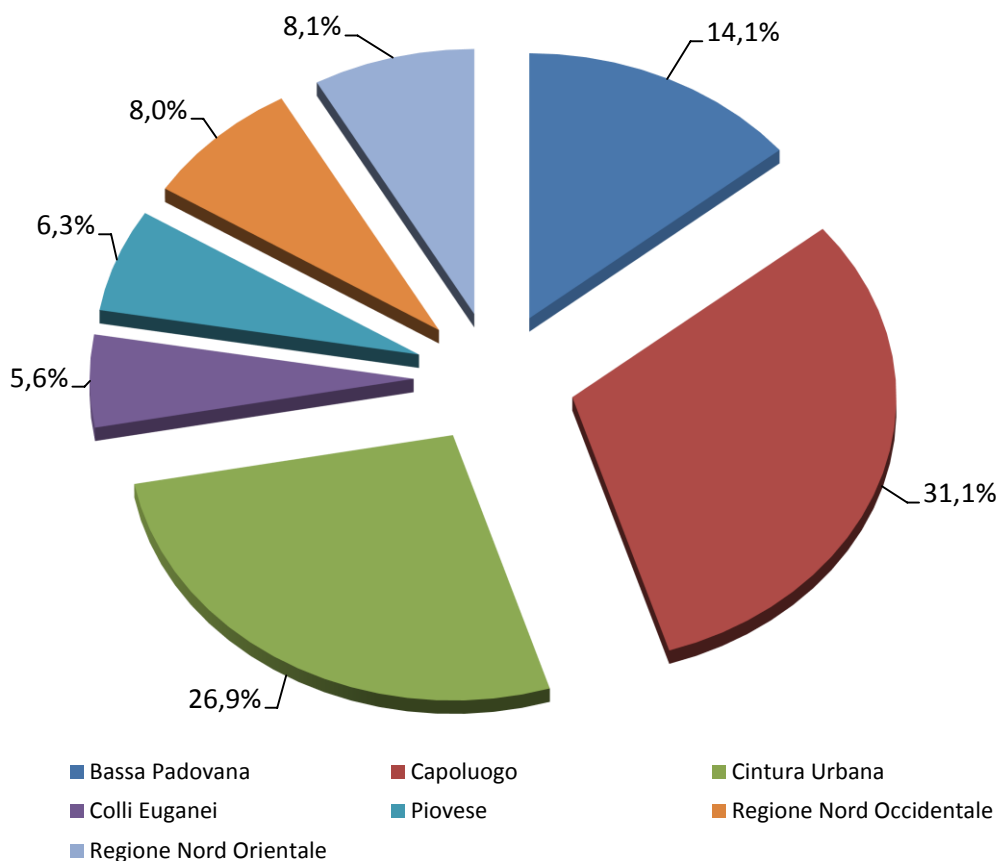




Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016

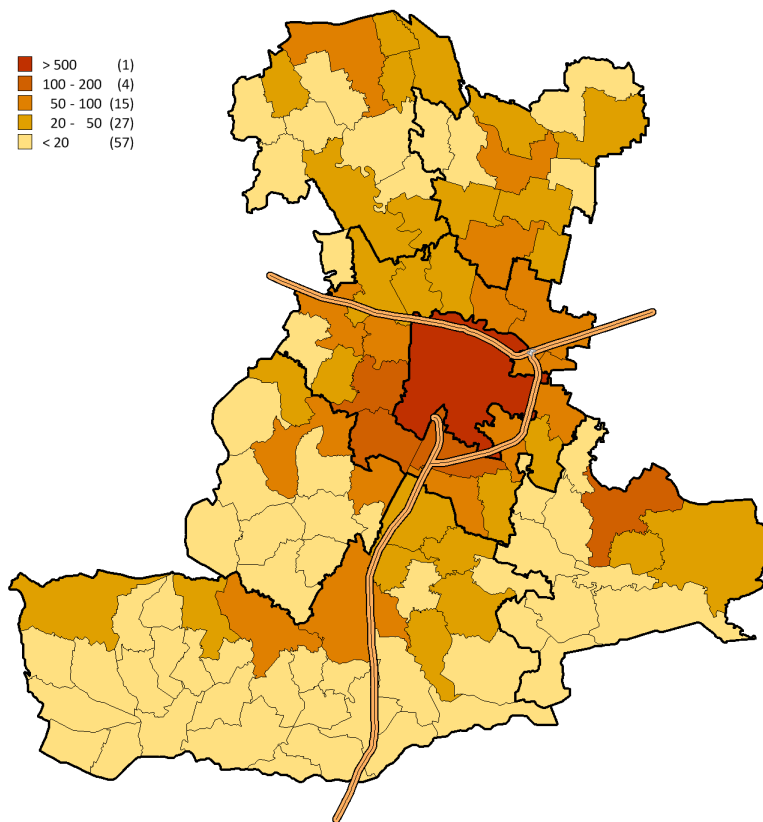
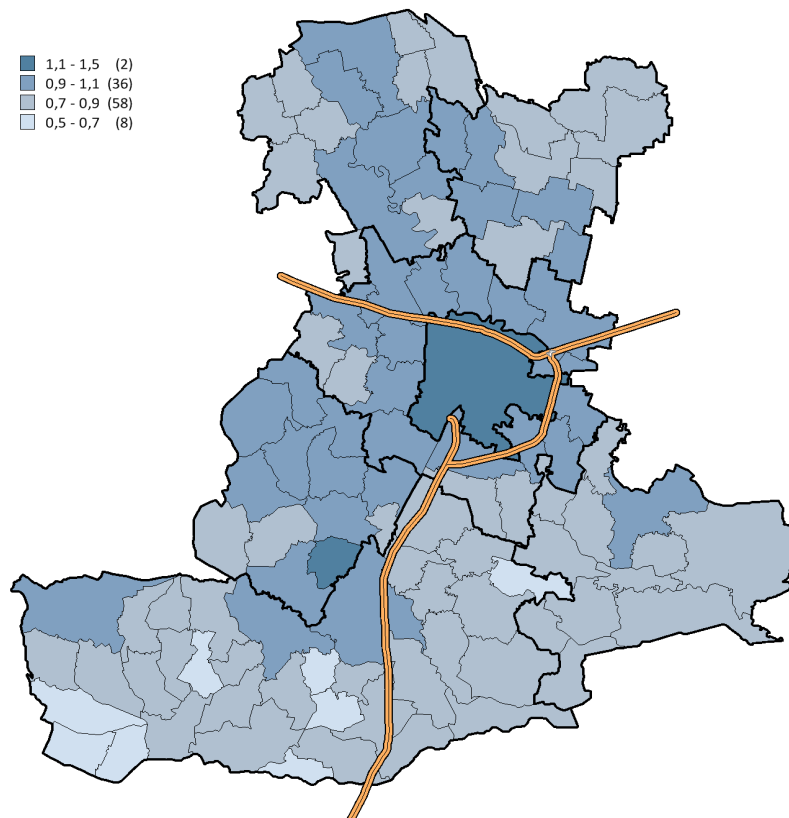


Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



Nelle tabelle che seguono, dalla Tabella 4 alla Tabella 9 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 I semestre 2016 e la sua variazione rispetto all'omologo semestre del 2015, nonché la quota d'incidenza rispetto all'intera provincia. Relativamente alle quotazioni, oltre a riportarne il valore, viene indicata la sua variazione rispetto al II semestre 2015 e il differenziale di quotazione (valore al I semestre 2016 rispetto alla quotazione media provinciale).

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 4 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 14,05 % delle contrattazioni provinciali, subito dopo la Cintura urbana ed il Capoluogo. Il dato NTN riguardante l'intera regione registra un considerevole incremento +48,1% 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 87 e 81 NTN si riconfermano essere quelli nei quali avviene il maggior numero di scambi, con quotazioni medie che si attestano in 1.245 €/m² a Monselice e 1.198 €/m² ad Este, mentre la quotazione media di macroarea si attesta in 1.063 €/m²; è importante sottolineare che oltre il 50% dei comuni appartenenti a questa macroarea riporta quotazioni medie sotto i 1.000 €/m².

La Tabella 5 illustra i comuni della macroarea Cintura Urbana, regione nella quale il mercato residenziale mostra un forte incidenza rispetto alle altre avvantaggiata dalla vicinanza al capoluogo. Le 1.126 transazioni rappresentano il 26,88% dell'intera quota provinciale; positiva anche la variazione percentuale del NTN complessivo rispetto allo stesso semestre dell'anno precedente che registra un +10,5%.

All'interno della macroarea ed anche rispetto all'intera provincia i comuni di Albignasego (129 NTN) Abano Terme, Selvazzano (rispettivamente con 101, NTN) seguiti a breve distanza da Vigonza (96 NTN) sono quelli nei quali avvengono maggiori scambi. Nell'ambito delle quotazioni si confermano ancora i Comuni di Noventa Padovana, Ponte San Nicolò e Abano Terme quelli nei quali si registrano le quotazioni più alte all'interno della macroarea, rispettivamente con 1.392 €/m², 1.375 €/m² e 1.357 €/m². La quotazione media di macroarea si attesta in 1.244 €/m².

I dati illustrati in Tabella 6 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 236 NTN detta macroarea segna un incremento percentuale pari al 26,2 % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Primeggia il Comune di Montegrotto con 58 NTN, seguito a brevissima distanza da Teolo con 56 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 7) con 263 NTN porta il segno positivo con un +33,6% rispetto allo stesso semestre dell'anno precedente, resta il Comune di Piove di Sacco quello con maggior dinamismo (111 NTN) con notevole distacco da tutti gli altri è anche quello che mostra la quotazione più alta 1.313 €/m² rispetto alla quotazione media di macroarea pari a 1.120 €/m².

Nella Tabella 8 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 +25,7% viene riconfermato il comune di Cittadella come quello ove si conclude il maggior numero di transazioni (59 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 1.184 €/m².

In Tabella 9 dati riguardanti la Regione Nord Orientale segnano anche qui un incremento delle compravendite con un +17,6%; 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 59 NTN seguito a breve distanza da Camposampiero 54 NTN. La quotazione più alta è stata registrata nel Comune di Villanova di Camposampiero. La quotazione media di macroarea è pari a 1.165 €/m².

Complessivamente, a livello provinciale, *il trend* ricalca la situazione presentata negli ultimi semestri rispecchiando quanto accade a livello nazionale. I volumi di compravendita segnano un continuo

incremento motivato dal calo delle quotazione sia nel Capoluogo che nei Comuni fuori di esso, incentivando all'acquisto, facendo intuire un *trend* sia nel Capoluogo che nelle "Zone" ad esso vicine con tendenza al ribasso.

Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Bassa Padovana

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
ANGUILLARA VENETA	15	80,4%	0,35%	925	0,0%	0,71
BAGNOLI DI SOPRA	13	62,5%	0,31%	1.044	0,0%	0,81
BARBONA	0	-100,0%	0,00%	817	0,0%	0,63
BOARA PISANI	14	227,3%	0,34%	1.015	0,0%	0,78
CARCERI	3	234,0%	0,08%	1.020	0,0%	0,79
CARTURA	25	69,8%	0,59%	1.112	0,0%	0,86
CASALE DI SCODOSIA	9	56,4%	0,21%	1.088	0,0%	0,84
CASTELBALDO	1	-24,8%	0,02%	822	0,0%	0,63
CONSELVE	37	25,9%	0,89%	1.085	0,0%	0,84
ESTE	81	12,7%	1,94%	1.198	-2,2%	0,92
GRANZE	5	150,0%	0,12%	858	0,0%	0,66
MASI	6	50,0%	0,14%	845	0,0%	0,65
MEGLIADINO SAN FIDENZIO	8	60,0%	0,19%	1.010	0,0%	0,78
MEGLIADINO SAN VITALE	4	-11,1%	0,10%	975	0,0%	0,75
MERLARA	2	-83,4%	0,04%	833	0,0%	0,64
MONSELICE	87	91,1%	2,08%	1.245	-1,8%	0,96
MONTAGNANA	35	58,1%	0,84%	1.196	0,0%	0,92
OSPEDALETTO EUGANEO	23	25,5%	0,54%	980	0,0%	0,76
PERNUMIA	40	708,0%	0,96%	1.113	0,0%	0,86
PIACENZA D'ADIGE	2	-14,2%	0,05%	925	0,0%	0,71
PONSO	4	-20,0%	0,10%	845	0,0%	0,65
POZZONOVO	12	98,2%	0,28%	955	0,0%	0,74
SALETTO	5	-40,0%	0,12%	980	0,0%	0,76
SAN PIETRO VIMINARIO	6	-36,1%	0,14%	955	0,0%	0,74
S MARGHERITA D'ADIGE	4	-35,9%	0,10%	1.033	0,0%	0,80
SANT'ELENA	11	50,1%	0,26%	900	0,0%	0,69
SANT'URBANO	5	400,0%	0,12%	925	0,0%	0,71
SOLESINO	18	78,9%	0,44%	1.008	0,0%	0,78
STANGHELLA	16	19,3%	0,39%	996	0,0%	0,77
TERRASSA PADOVANA	8	-13,1%	0,18%	883	0,0%	0,68
TRIBANO	23	131,0%	0,56%	1.045	0,0%	0,81
URBANA	12	203,6%	0,28%	998	0,0%	0,77
VESCOVANA	7	-22,2%	0,17%	996	0,0%	0,77
VIGHIZZOLO D'ESTE	2	200,0%	0,04%	968	0,0%	0,75
VILLA ESTENSE	10	293,2%	0,23%	968	0,0%	0,75
DUE CARRARE	37	15,5%	0,87%	1.055	0,0%	0,81
BASSA PADOVANA	589	48,1%	14,05%	1.063	-0,5%	0,82

Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Urbana

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
ABANO TERME	101	29,4%	2,42%	1.357	-1,3%	1,05
ALBIGNASEGO	129	-12,7%	3,09%	1.262	-0,7%	0,97
CADONEGHE	71	14,8%	1,69%	1.235	-1,4%	0,95
CASALSERUGO	24	16,2%	0,57%	1.078	0,0%	0,83
LEGNARO	37	-26,6%	0,88%	1.194	-0,5%	0,92
LIMENA	34	6,4%	0,82%	1.256	0,0%	0,97
MASERA` DI PADOVA	50	33,2%	1,20%	1.113	0,0%	0,86
MESTRINO	55	19,2%	1,32%	1.179	0,0%	0,91
NOVENTA PADOVANA	85	11,7%	2,03%	1.392	-0,9%	1,07
PONTE SAN NICOLÒ	79	25,9%	1,90%	1.375	-1,8%	1,06
RUBANO	84	26,6%	1,99%	1.224	0,0%	0,94
SACCOLONGO	26	284,0%	0,63%	1.043	0,0%	0,80
SAONARA	59	50,7%	1,40%	1.234	0,0%	0,95
SELVAZZANO DENTRO	101	4,0%	2,40%	1.208	0,0%	0,93
VEGGIANO	13	24,4%	0,31%	1.029	0,0%	0,79
VIGODARZERE	41	-4,4%	0,99%	1.220	-1,1%	0,94
VIGONZA	96	-9,6%	2,28%	1.274	-0,9%	0,98
VILLAFRANCA PADOVANA	40	12,2%	0,96%	1.194	0,0%	0,92
CINTURA URBANA	1.126	10,5%	26,88%	1.244	-0,6%	0,96

Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Colli Euganei

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
ARQUA` PETRARCA	8	-46,7%	0,19%	1.458	0,0%	1,12
BAONE	13	131,4%	0,30%	1.175	0,0%	0,91
BATTAGLIA TERME	13	17,8%	0,30%	993	0,0%	0,77
CERVARESE SANTA CROCE	23	51,4%	0,55%	1.188	0,0%	0,92
CINTO EUGANEO	4	8,8%	0,09%	1.112	0,0%	0,86
GALZIGNANO TERME	13	-6,7%	0,30%	1.206	0,0%	0,93
LOZZO ATESTINO	9	14,9%	0,21%	1.058	0,0%	0,82
MONTEGROTTO TERME	58	13,5%	1,39%	1.233	-0,3%	0,95
ROVOLON	12	-34,6%	0,28%	1.185	0,0%	0,91
TEOLO	56	104,9%	1,33%	1.256	0,0%	0,97
TORREGLIA	17	6,3%	0,41%	1.306	0,0%	1,01
VO	12	313,8%	0,29%	1.256	0,0%	0,97
COLLI EUGANEI	236	26,7%	5,63%	1.210	-0,1%	0,93

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

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
AGNA	7	-20,0%	0,16%	988	0,0%	0,76
ARRE	8	-11,1%	0,19%	958	0,0%	0,74
ARZERGRANDE	27	174,1%	0,65%	961	0,0%	0,74
BOVOLENTA	18	456,4%	0,44%	1.097	0,0%	0,85
BRUGINE	19	-23,4%	0,45%	1.120	0,0%	0,86
CANDIANA	10	100,0%	0,24%	938	0,0%	0,72
CODEVIGO	20	-24,5%	0,48%	1.140	0,0%	0,88
CORREZZOLA	9	-12,0%	0,22%	1.015	0,0%	0,78
PIOVE DI SACCO	111	90,1%	2,66%	1.313	-0,1%	1,01
POLVERARA	10	-44,2%	0,24%	1.033	0,0%	0,80
PONTELONGO	9	41,7%	0,20%	960	0,0%	0,74
S ANGELO D PIOVE D SACCO	15	-13,8%	0,36%	1.045	0,0%	0,81
PIOVESE	263	33,6%	6,27%	1.120	0,0%	0,86

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Regione Nord Occidentale

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
CAMPODORO	6	-55,5%	0,13%	1.125	0,0%	0,87
CAMPO SAN MARTINO	15	31,8%	0,35%	1.175	0,0%	0,91
CARMIGNANO DI BRENTA	27	-13,5%	0,63%	1.138	0,0%	0,88
CITTADELLA	59	25,5%	1,40%	1.221	-0,9%	0,94
CURTAROLO	22	13,8%	0,53%	1.153	0,0%	0,89
FONTANIVA	11	0,0%	0,26%	1.275	0,0%	0,98
GALLIERA VENETA	33	80,1%	0,80%	1.147	0,0%	0,88
GAZZO PADOVANO	12	66,7%	0,28%	1.065	0,0%	0,82
GRANTORTO	6	-52,6%	0,14%	1.108	0,0%	0,85
PIAZZOLA SUL BRENTA	43	34,1%	1,02%	1.283	0,0%	0,99
SAN GIORGIO IN BOSCO	15	26,8%	0,35%	1.173	0,0%	0,90
SAN MARTINO DI LUPARI	42	97,6%	0,99%	1.160	0,0%	0,89
SAN PIETRO IN GU	15	36,4%	0,36%	1.160	0,0%	0,89
TOMBOLO	30	48,4%	0,72%	1.163	0,0%	0,90
REGIONE NORD OCCIDENTALE	333	25,7%	7,96%	1.184	-0,2%	0,91

Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Regione Nord Orientale

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
BORGORICCO	33	-5,9%	0,80%	1.200	0,0%	0,93
CAMPODARSEGO	59	-10,9%	1,42%	1.150	-0,9%	0,89
CAMPOSAMPIERO	54	80,3%	1,28%	1.148	-1,2%	0,89
LOREGGIA	31	59,8%	0,74%	1.100	0,0%	0,85
MASSANZAGO	14	2,2%	0,33%	1.088	0,0%	0,84
PIOMBINO DESE	19	-11,9%	0,44%	1.100	0,0%	0,85
SAN GIORGIO D PERTICHE	37	39,5%	0,89%	1.255	0,0%	0,97
SANTA GIUSTINA IN COLLE	19	153,3%	0,45%	1.225	0,0%	0,94
TREBASELEGHE	37	-5,2%	0,87%	1.125	0,0%	0,87
VILLA DEL CONTE	9	137,2%	0,22%	1.181	0,0%	0,91
VILLANOVA CAMPOSAMPIERO	27	5,4%	0,64%	1.275	0,0%	0,98
REGIONE NORD ORIENTALE	338	17,6%	8,08%	1.165	-0,3%	0,90

4 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 10

- 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 I semestre 2016, un totale di 1.303 NTN pari ad oltre il 30 % del totale delle transazioni rilevate sull'intero territorio provinciale, con una variazione percentuale, rispetto allo stesso periodo dell'anno 2015, pari al + 33,4%.

Nella Tabella 10 sono indicati i dati riguardanti il mercato residenziale nei principali Capoluoghi Italiani.

Tabella 10: NTN e variazioni dei principali capoluoghi

Principali Capoluoghi	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN principali capoluoghi
BOLOGNA	2.809	27,0%	3,1%
FIRENZE	2.446	22,6%	2,7%
GENOVA	3.290	27,7%	3,7%
MILANO	10.954	28,1%	12,2%
NAPOLI	3.435	24,2%	3,8%
PALERMO	2.416	9,0%	2,7%
ROMA	14.814	12,4%	16,5%
TORINO	6.253	29,9%	7,0%
Principali capoluoghi	46.418	21,2%	51,6%
Italia capoluoghi	91.264	22,8%	100,0%

Nella Tabella 11 sono illustrati i dati riguardanti il mercato immobiliare residenziale relativi alle macroaree che costituiscono il territorio comunale. Tutte le macroaree ad eccezione di quella extraurbana (-13,1%) registrano un incremento delle compravendite rispetto al medesimo semestre 2015 fino ad un +50,5% nella zona Suburbana Complessivamente nel Capoluogo l'incremento ha segnato un +33,4%.

Continua in ribasso, seppure leggero, il *trend* delle quotazioni. La quotazione media del Capoluogo è pari a 1.719 €/m² mentre quella più alta viene registrata nella macroarea Centrale con 2.873 €/m², seguita da quella rilevata nella Semicentrale con 1.715 €/m².

Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Padova

Macroaree urbane	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
Centrale	193	27%	15%	2.873	-1%	1,67
Semicentrale	424	33%	33%	1.715	-1%	1,00
Periferica	626	47%	48%	1.430	-2%	0,83
Suburbana	40	51%	3%	1.057	0%	0,61
Extraurbana	14	-13%	1%	761	0%	0,44
ND	5	-85%	0%	nd	nd	nd
PADOVA	1.303	33%	100%	1.719	-1%	1,00

La Figura 8 rappresenta la distribuzione del NTN e Stock per classi dimensionali riferito all'intero Comune. Il grafico mostra in netta evidenza come le preferenze siano nettamente orientate verso la tipologia di taglio medio.

Le figure 9 e 10 rappresentano invece rispettivamente la distribuzione del NTN nella varie macroaree Comunali dove si mette in evidenza che le macroaree B2, C3, 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 replicando quanto rilevato nel semestre scorso.

Figura 8: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune

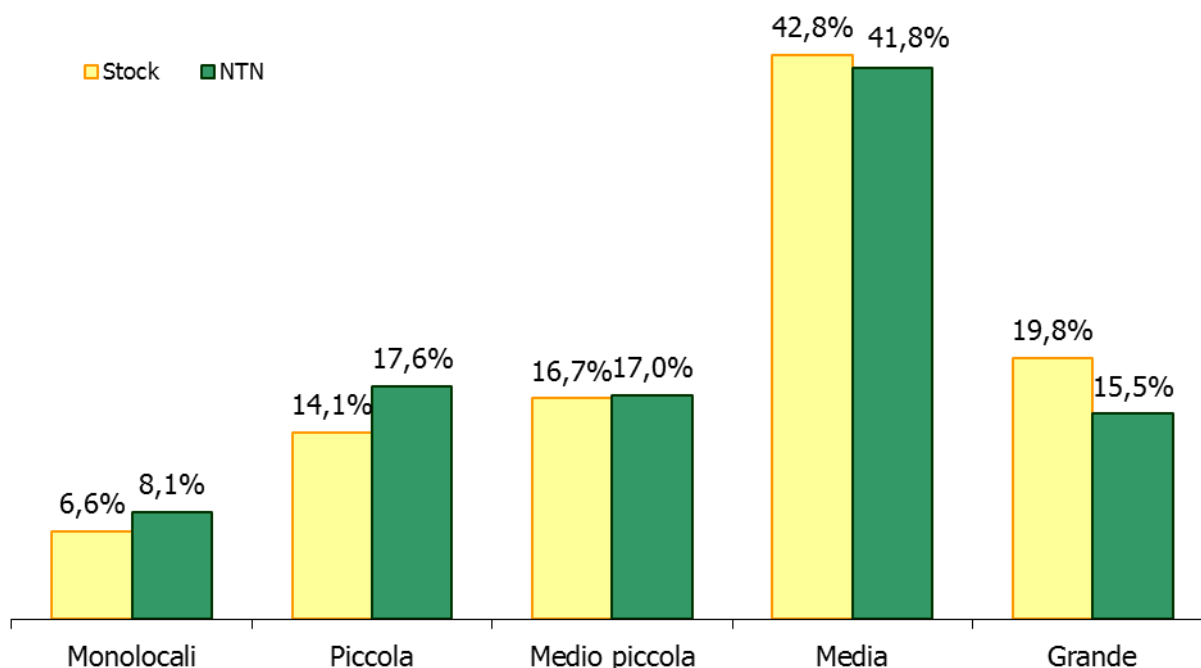




Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2016

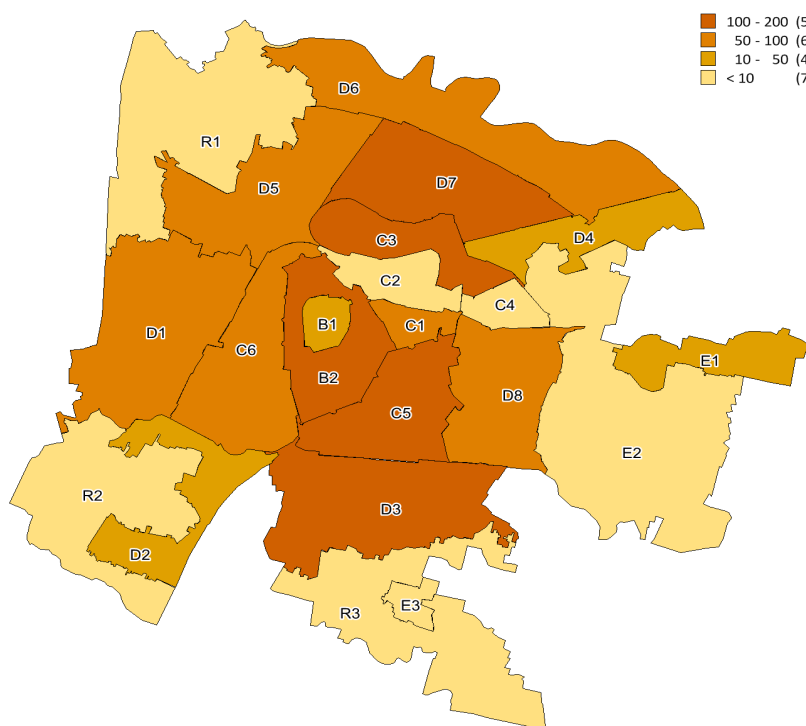
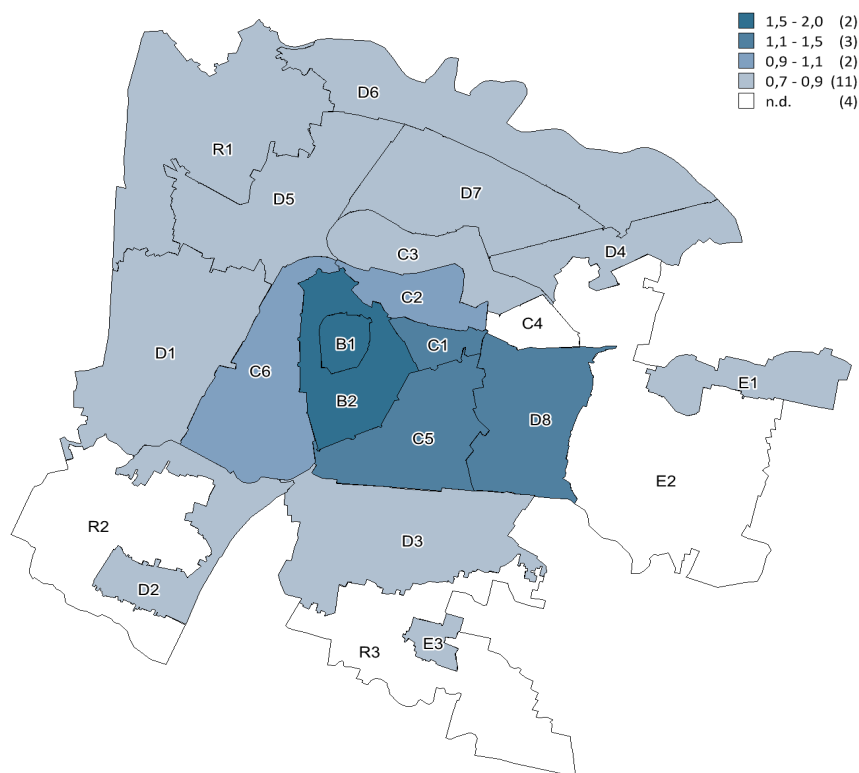


Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016



La Tabella 12 contiene i dati concernenti la macroarea urbana centrale in cui si rilevano le quotazioni medie più elevate della città fino a 3.225 €/m² nella zona B1 che riscuote il miglior apprezzamento, e 2.731 €/m² nella B2 che essendo quella territorialmente più estesa conta il maggior numero di compravendite (153 a confronto delle 41 nella B1). In questo semestre il NTN registra una variazione percentuale con segno positivo +26,5% rispetto all'omologo periodo del 2015. La quotazione media di macroarea si attesta sui 2.873 €/m².

La Tabella 13 riferisce i dati relativi alla macroarea urbana Semicentrale che mostra un incremento del + 32,5% del NTN rispetto al medesimo periodo del 2015. La macroarea dove si è concluso il maggior numero di transazioni è la C5 (155 NTN) seguita dalla C3 (103 NTN) e C6 (97NTN). La quotazione media di macroarea è pari a 1.715 €/m² mentre quella più alta si registra nella macroarea urbana C1 con 2.150 €/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 14, le compravendite hanno segnato un + 46,9% rispetto allo stesso periodo del 2015. Le macroaree D3 (153 NTN) D7 (150 NTN) seguite a distanza dalla D1 (75 NTN) sono quelle nelle quali sono avvenuti maggiori scambi. La quotazione media di macroarea è di 1.430 €/m² (- 1,5% rispetto al II semestre 2015) mentre quella più elevata è di 1.919 €/m² registrata nella D8.

La Tabella 15 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). In questa macroarea le compravendite segnano un incremento pari al + 50,5%, mentre la quotazione media di area si attesta su 1.057 €/m².

La Tabella 16 mostra i dati della macroarea Extraurbana, che in questo semestre registra complessivamente 14 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 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centrale

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
B1	Zona entro le riviere- Via XX Settembre	41	-9,8%	3,1%	3.225	-0,8%	1,88
B2	Carmine, Savonarola, Riviere ext, P.ta S. Giovanni, Città Giardino, S. Giustina, Santo, Santa Sofia	153	41,8%	11,7%	2.731	-0,9%	1,59
Centrale		193	26,5%	14,8%	2.873	-0,9%	1,67

Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
C1	Portello	52	99,2%	4,0%	2.150	-0,8%	1,25
C2	Stazione, Scrovegni, Corso del Popolo, Fiera, Cittadella	10	5,9%	0,7%	1.675	0,0%	0,97
C3	Borgomagno, Prima Arcella, Pescarotto	103	14,8%	7,9%	1.230	-5,7%	0,72
C4	Direzionale Padova Uno	8	275,0%	0,6%	nq	nd	nd
C5	Madonna Pellegrina, S.Rita, Nazareth, Sant'Osvaldo	155	30,5%	11,9%	1.981	-0,3%	1,15
C6	Palestro, Sacra Famiglia, San Giuseppe	97	30,3%	7,4%	1.813	-0,3%	1,05
Semicentrale		424	32,5%	32,5%	1.715	-1,3%	1,00

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
D1	Chiesanuova, Brusegana	75	22,3%	5,8%	1.419	-0,9%	0,83
D2	Paltana, Brusegana, Mandria	47	98,7%	3,6%	1.463	-0,8%	0,85
D3	Bassanello, Guizza, Voltabarozzo	153	54,8%	11,7%	1.431	0,4%	0,83
D4	Ponte di Brenta, San Lazzaro	25	7,7%	1,9%	1.325	-1,9%	0,77
D5	S. Ignazio, Montà, Altichiero	54	38,9%	4,1%	1.425	-0,9%	0,83
D6	Torre, Pontevigodarzere, Sacro Cuore	64	21,5%	4,9%	1.406	-1,3%	0,82
D7	Arcella Nord, Mortise	150	43,7%	11,5%	1.313	-4,5%	0,76
D8	San Gregorio, Terranegra, Forcellini Est	59	148,2%	4,5%	1.919	-0,3%	1,12
Periferica		626	46,9%	48,1%	1.430	-1,5%	0,83

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
E1	Camin	26	133,4%	2,0%	1.363	0,0%	0,79
E2	Zona Industriale, Zip	9	130,5%	0,7%	nq	nd	nd
E3	Salboro	5	-56,5%	0,4%	1.356	-0,5%	0,79
Suburbana		40	50,5%	3,1%	1.057	-0,1%	0,61

Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Extraurbana

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
R1	Zona Rurale comprende quartiere Ponterotto	8	-1,3%	0,6%	1.369	0,0%	0,80
R2	Zona Rurale	3	-	0,2%	nq	nd	nd
R3	Zona Rurale	3	-62,5%	0,2%	nq	nd	nd
Extraurbana		14	-13,1%	1,1%	761	0,0%	0,44

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 I semestre 2016 per provincia	4
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	5
Figura 3: Macroaree provinciali Padova	6
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	8
Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali	8
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016	9
Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	9
Figura 8: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune.....	16
Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2016.....	17
Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016	17

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	3
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %	3
Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	7
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Bassa Padovana.....	11
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Urbana.....	12
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Colli Euganei.....	12
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Piovese	13
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Regione Nord Occidentale	13
Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Regione Nord Orientale	14
Tabella 10: NTN e variazioni dei principali capoluoghi	15
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Padova	16
Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centrale	18
Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale	19
Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferica.....	19
Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Suburbana.....	19
Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Extraurbana	19