

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016

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 I semestre 2016
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..... | 5 |
| 4 | Mercato del comune di Pavia | 14 |
| 5 | Note metodologiche | 17 |

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2016 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:

- ◇ 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

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 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, in particolare, il dato di questo I semestre 2016 relativo alle province di Sondrio e Cremona, che avevano invece presentato, nel semestre precedente, un mercato statico (+0,3%) o, addirittura, negativo (-3,1%).

Figura 1: Province della Lombardia

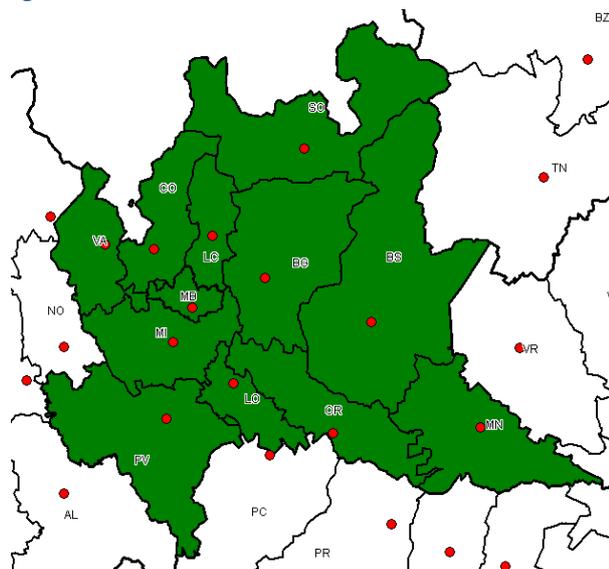


Tabella 1: NTN e variazioni %

| 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% |
| Mantova | 1.586 | 27,0% | 2,94% | 262 | 27,4% | 1,63% | 1.324 | 27,0% | 3,49% |
| Milano | 21.388 | 26,2% | 39,59% | 10.955 | 28,1% | 67,94% | 10.432 | 24,3% | 27,53% |
| Monza e Brianza | 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% |
| Lombardia | 54.023 | 23,7% | 100,00% | 16.124 | 26,4% | 100,00% | 37.899 | 22,6% | 100,00% |

A quest'andamento del NTN fa riscontro una conferma della quotazione media della regione, con un valore medio in sostanza immutato, pari a 1.739 €/m² (Tabella 2); le contrazioni delle quotazioni provinciali hanno avuto punte massime a Bergamo (-0,6% a 1.213 €/m²) e Varese (-0,5% a 1.209 €/m²); Lecco ha riconfermato il valore dello scorso semestre a 1.254 €/m² mentre mostrano i maggiori aumenti Mantova (+1,2% a 831 €/m²) e Lodi (+1,9% a 1.120 €/m²). Tra i capoluoghi (Tabella 2) Milano, seppur in calo dello 0,5% rispetto il semestre precedente, con 3.759 €/m² è la città con la quotazione media più elevata;

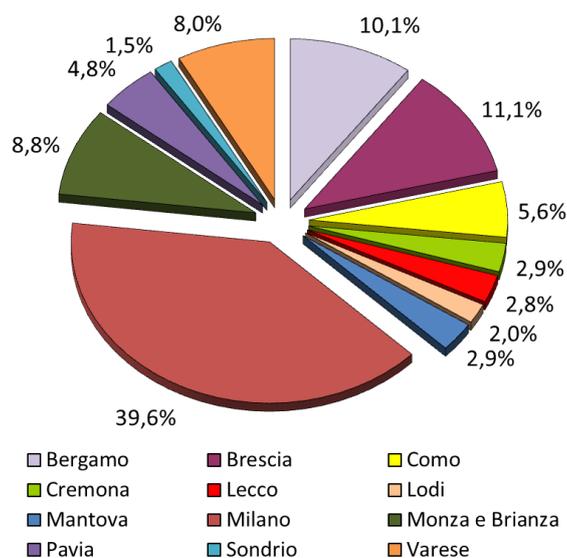
seguono Como con 2.262 €/m², Monza con 2.221 €/m², e Brescia con 2.030 €/m²; Cremona con 1.395 €/m², Varese con 1.390 €/m² e Mantova con 1.074 €/m² sono capoluoghi lombardi con le abitazioni “meno care”.

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) |
| 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 |
| Mantova | 831 | 1,2% | 73,6 | 1.074 | 0,5% | 85,9 | 790 | 1,4% | 71,3 |
| Milano | 2.666 | -0,4% | 112,1 | 3.759 | -0,5% | 110,0 | 1.710 | -0,2% | 116,5 |
| Monza e Brianza | 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 |
| Lombardia | 1.739 | -0,2% | 107,9 | 2.995 | -0,5% | 108,2 | 1.352 | 0,0% | 107,7 |

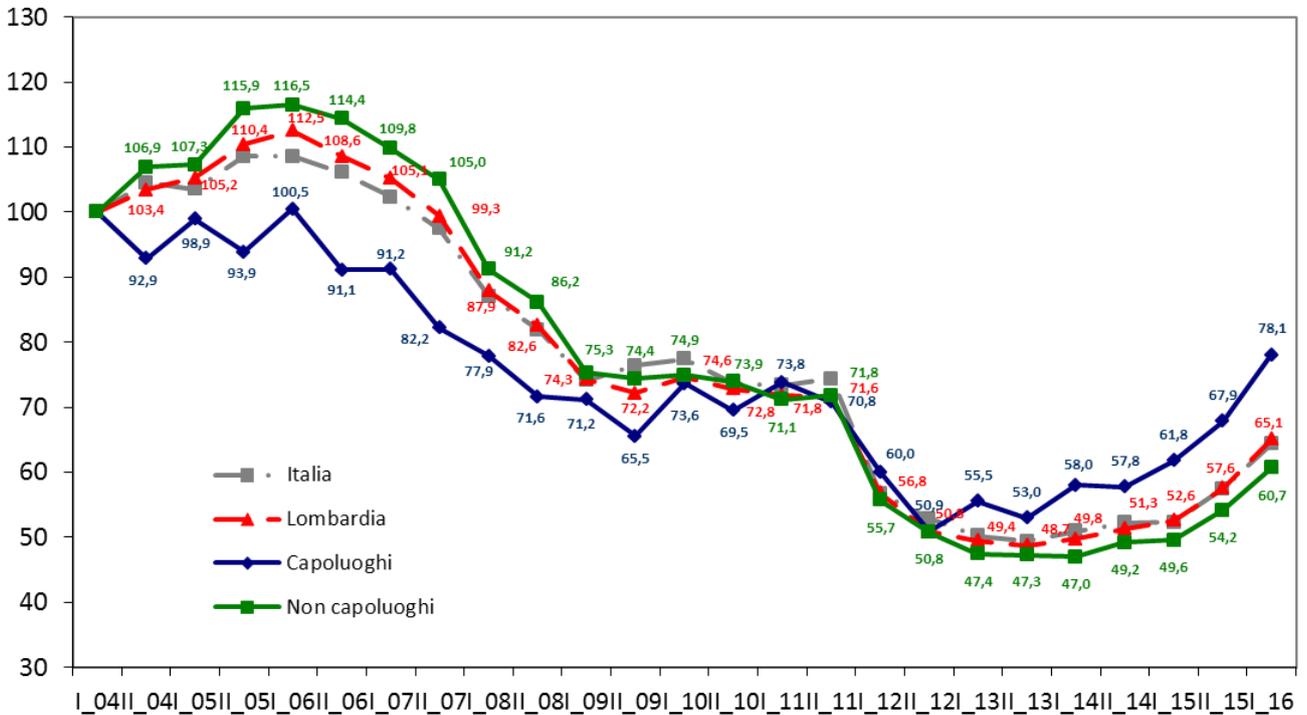
Nel grafico di Figura 2 è in evidenza l'incidenza delle singole province nella distribuzione del NTN regionale; Milano con il 39,6% è la provincia col valore più alto, a seguire Brescia (11,1%), Bergamo (10,1%), Monza (8,8%) e Varese (8,0%); a chiudere Lodi (2,0%) e Sondrio (1,5%).

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, subisce 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

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 17,9% del mercato provinciale (Figura 6).

Nel I semestre 2016 nella provincia di Pavia si sono registrate 2.584 NTN, in aumento del 24,5% rispetto allo stesso periodo del 2015. L'analisi per macroaree, riportata in Tabella 3, mostra un andamento in linea con il trend provinciale per tutte le zone, con percentuale di incremento massima nell'Oltrepò e minima per Pavia capoluogo.

A fronte di una quotazione media provinciale di 1.161 €/m², in aumento dello 0,2% rispetto al

semestre precedente, il massimo delle quotazioni medie del I semestre 2016 si ha nella città di Pavia (1.963 €/m²), mentre il minimo si riscontra in Lomellina (999 €/m²).

Figura 4: Macroaree provinciali Pavia

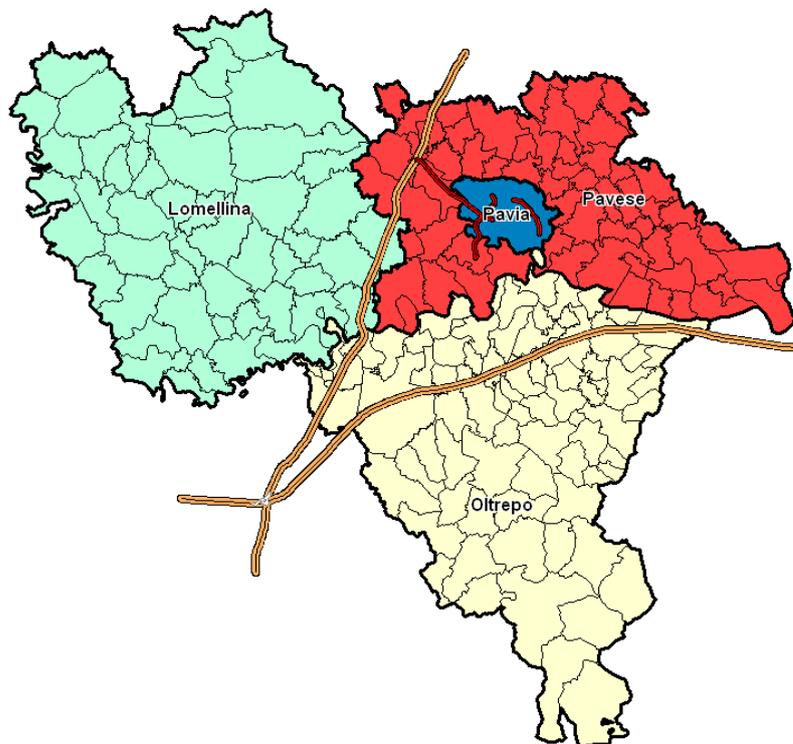


Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

| 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) |
|---------------------------|----------------|----------------------------------|-----------------------|---|---|---|
| Lomellina | 710 | 24,9% | 27,49% | 999 | 0,8% | 121,4 |
| Oltrepò | 611 | 26,6% | 23,63% | 1.042 | 0,7% | 118,9 |
| Pavese | 801 | 24,7% | 31,00% | 1.049 | -0,6% | 139,8 |
| Pavia capoluogo | 462 | 20,8% | 17,88% | 1.963 | -0,1% | 153,0 |
| Provincia di Pavia | 2.584 | 24,5% | 100,00% | 1.161 | 0,2% | 131,0 |

In Figura 5 è mostrato l'andamento storico dell'indice di NTN e delle quotazioni medie con base al I semestre 2004 per il territorio provinciale. La dinamicità di mercato segue un trend 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, particolarmente evidente nell'ultimo semestre. Le quotazioni sono invece pressoché costanti dal 2014 ad oggi.

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

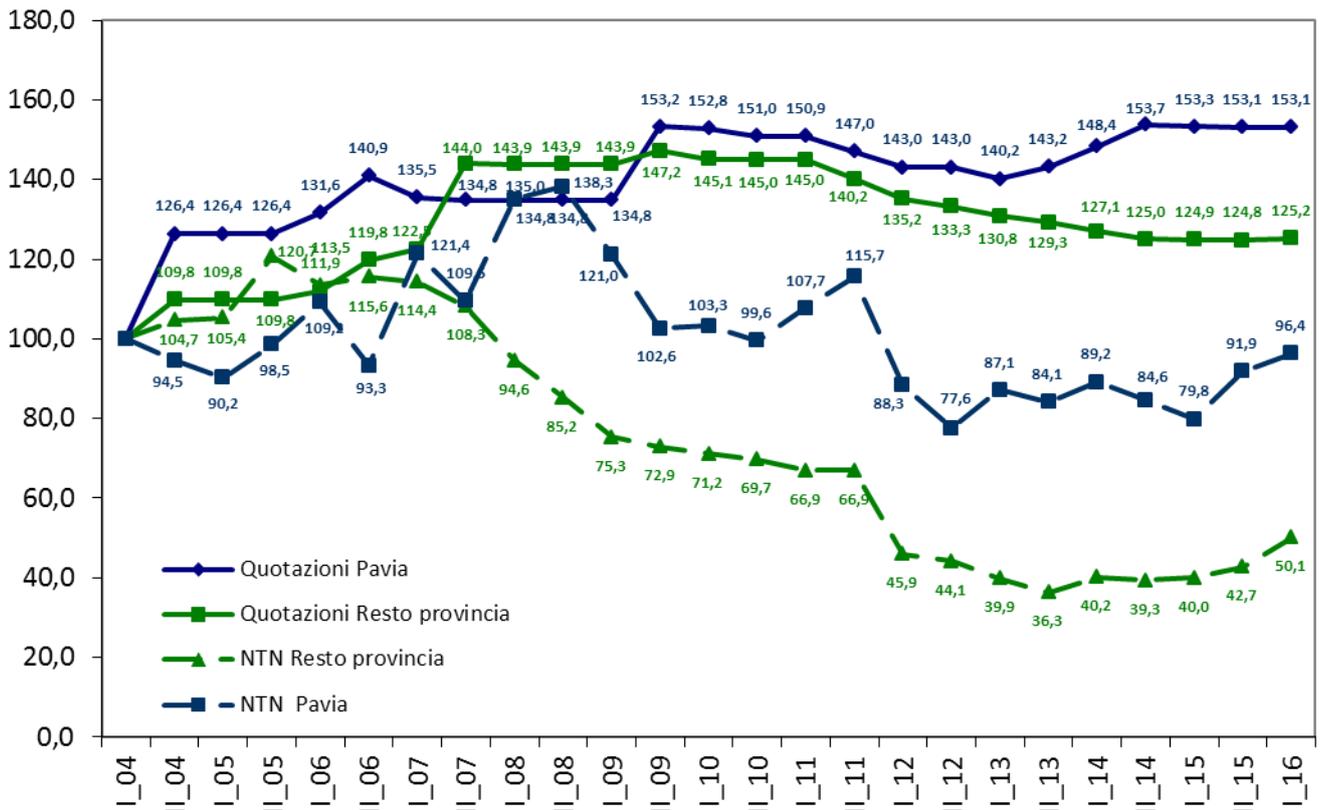
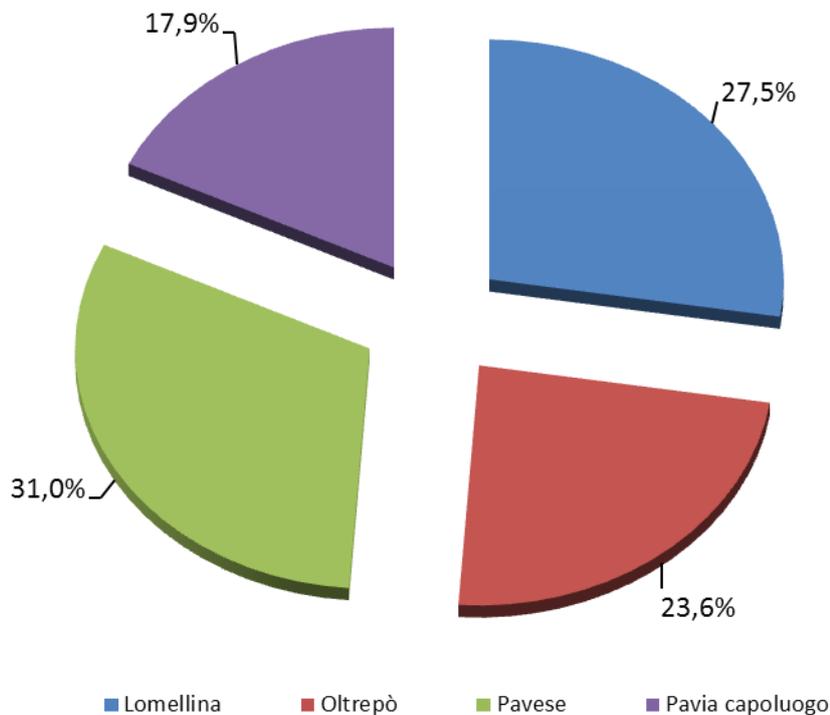
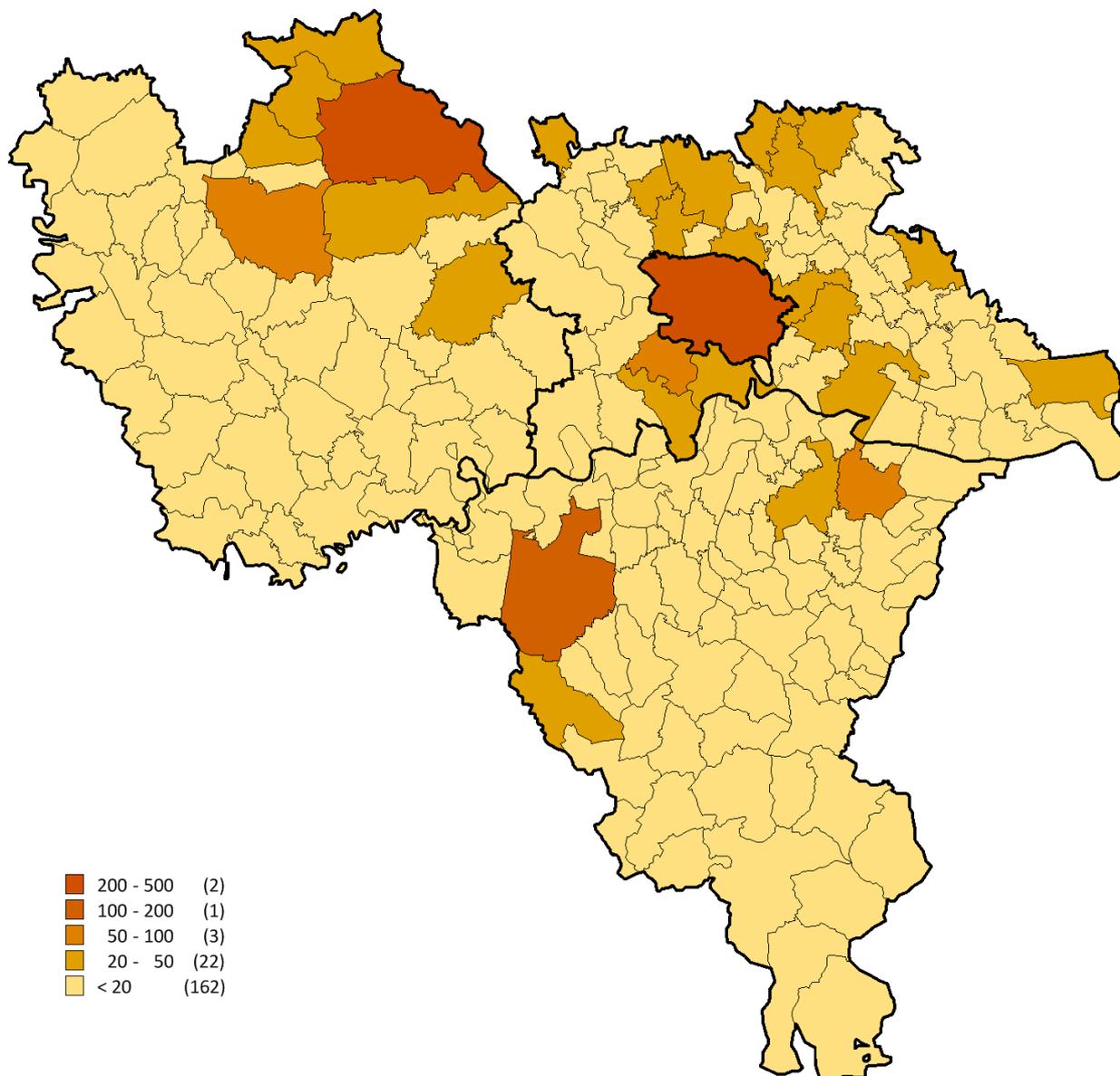


Figura 6: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali



Nella mappa riportata in Figura 7 è rappresentata la distribuzione del NTN nei comuni della provincia di Pavia; emergono, come prevedibile, i tre principali centri della provincia: Pavia e Vigevano in prima fascia, Voghera in seconda.

Figura 7: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016





Nella Figura 8 sono invece rappresentati i differenziali tra le quotazioni medie dei comuni e la quotazione media provinciale; spiccano in tale senso Pavia, la direttrice verso Milano e Voghera con i comuni limitrofi.

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

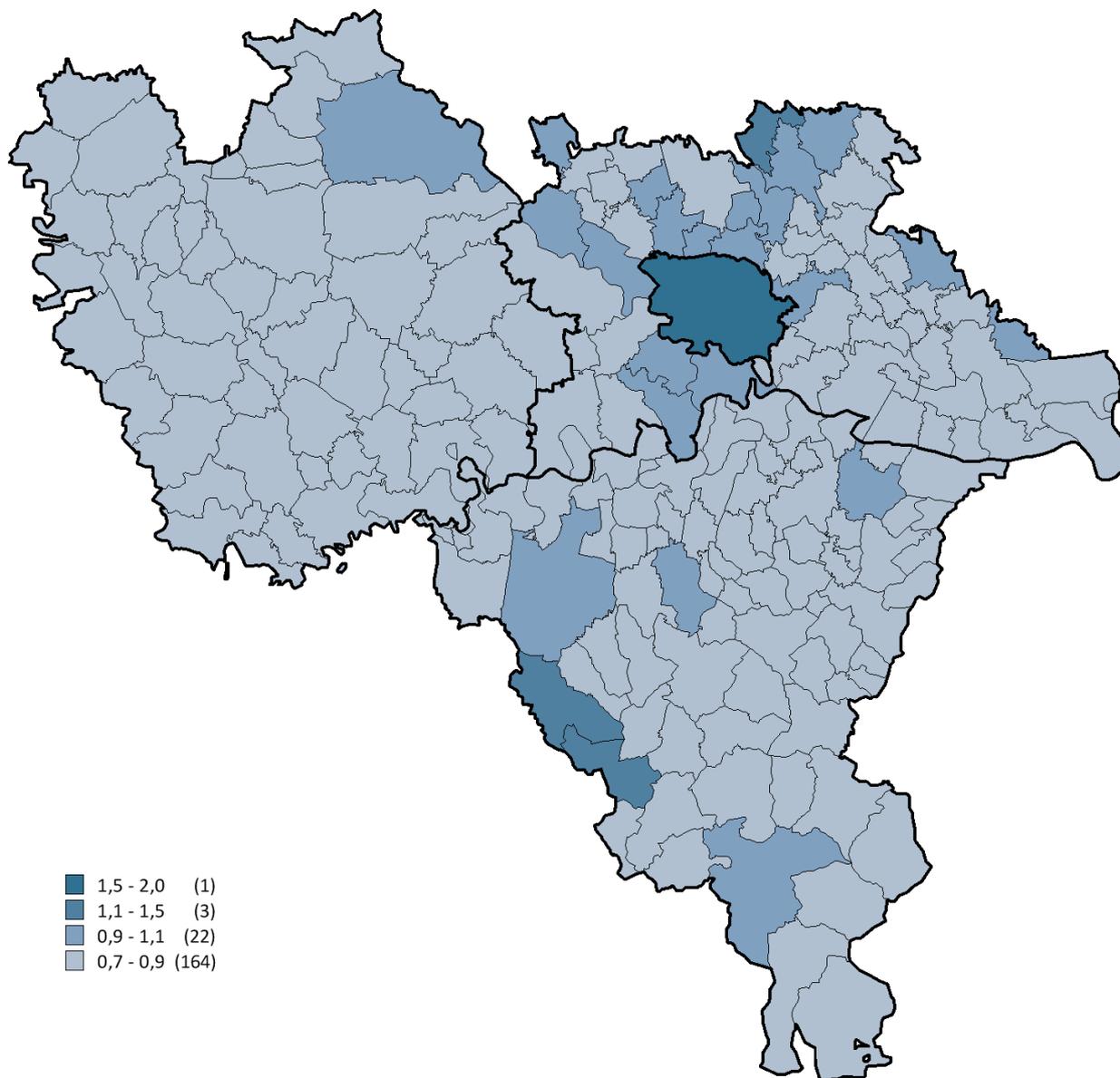


Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Lomellina

| 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 |
|-------------------|----------------|----------------------------------|-----------------------|---|--|--|
| ALAGNA | 6 | 55,5% | 0,24% | 965 | 0,7% | 0,83 |
| ALBONESE | 2 | 200,0% | 0,06% | 911 | 1,0% | 0,78 |
| BORGO SAN SIRO | 5 | 210,6% | 0,19% | 936 | 0,8% | 0,81 |
| BREME | 0 | -100,0% | 0,00% | 871 | 1,0% | 0,75 |
| CANDIA LOMELLINA | 5 | -10,0% | 0,17% | 933 | 0,8% | 0,80 |
| CASSOLNOVO | 32 | 23,1% | 1,24% | 950 | 0,7% | 0,82 |
| CASTELLO D'AGOGNA | 3 | 25,0% | 0,10% | 881 | 1,0% | 0,76 |

| | | | | | | |
|-------------------------|------------|--------------|---------------|------------|-------------|-------------|
| CASTELNOVETTO | 0 | -95,4% | 0,01% | 881 | 1,0% | 0,76 |
| CERETTO LOMELLINA | 0 | 0,0% | 0,00% | 881 | 1,0% | 0,76 |
| CERGNAGO | 0 | -100,0% | 0,00% | 881 | 1,0% | 0,76 |
| CILAVEGNA | 22 | -25,0% | 0,86% | 985 | 0,5% | 0,85 |
| CONFENZA | 4 | -16,7% | 0,15% | 881 | 1,0% | 0,76 |
| COZZO | 1 | -75,0% | 0,04% | 933 | 0,8% | 0,80 |
| DORNO | 11 | -43,4% | 0,41% | 955 | 0,8% | 0,82 |
| FERRERA ERBOGNONE | 5 | -3,4% | 0,19% | 900 | 1,0% | 0,77 |
| FRASCAROLO | 5 | -16,7% | 0,19% | 901 | 1,0% | 0,78 |
| GALLIAVOLA | 1 | - | 0,04% | 891 | 1,0% | 0,77 |
| GAMBARANA | 0 | 0,0% | 0,00% | 881 | 1,0% | 0,76 |
| GAMBOLO | 33 | 15,4% | 1,26% | 1.027 | 0,5% | 0,88 |
| GARLASCO | 48 | 77,2% | 1,84% | 1.017 | 0,5% | 0,88 |
| GRAVELLONA | 22 | 450,0% | 0,85% | 945 | 0,7% | 0,81 |
| GROPELLO CAIROLI | 10 | 31,0% | 0,41% | 919 | 0,8% | 0,79 |
| LANGOSCO | 0 | -100,0% | 0,00% | 881 | 1,0% | 0,76 |
| LOMELLO | 13 | 562,5% | 0,51% | 965 | 0,7% | 0,83 |
| MEDE | 18 | -12,5% | 0,68% | 971 | 0,7% | 0,84 |
| MEZZANA BIGLI | 2 | -60,0% | 0,08% | 881 | 1,0% | 0,76 |
| MORTARA | 78 | 43,5% | 3,03% | 1.007 | 0,5% | 0,87 |
| NICORVO | 0 | 0,0% | 0,00% | 881 | 1,0% | 0,76 |
| OLEVANO DI LOMELLINA | 7 | - | 0,25% | 881 | 1,0% | 0,76 |
| OTTOBIANO | 3 | 0,0% | 0,12% | 898 | 1,0% | 0,77 |
| PALESTRO | 7 | - | 0,27% | 933 | 0,8% | 0,80 |
| PARONA | 10 | 233,3% | 0,39% | 956 | 0,8% | 0,82 |
| PIEVE ALBIGNOLA | 0 | -91,4% | 0,01% | 900 | 1,0% | 0,77 |
| PIEVE DEL CAIRO | 6 | 140,0% | 0,23% | 933 | 0,8% | 0,80 |
| ROBBIO | 17 | -29,6% | 0,67% | 995 | 0,7% | 0,86 |
| ROSASCO | 5 | 66,7% | 0,19% | 881 | 1,0% | 0,76 |
| SAN GIORGIO LOMELLINA | 3 | 0,0% | 0,12% | 898 | 1,0% | 0,77 |
| SANNAZZARO DE` BURGONDI | 13 | -3,2% | 0,49% | 923 | 0,8% | 0,79 |
| SANT`ANGELO LOMELLINA | 2 | -33,3% | 0,08% | 881 | 1,0% | 0,76 |
| SARTIRANA LOMELLINA | 2 | 100,0% | 0,08% | 933 | 0,8% | 0,80 |
| SCALDASOLE | 3 | - | 0,10% | 945 | 0,8% | 0,81 |
| SEMIANA | 1 | -60,0% | 0,04% | 933 | 0,8% | 0,80 |
| SUARDI | 3 | 28,8% | 0,12% | 881 | 1,0% | 0,76 |
| TORRE B CASTELLARO | 0 | 0,0% | 0,00% | 891 | 1,0% | 0,77 |
| TROMELLO | 11 | 14,3% | 0,41% | 936 | 0,8% | 0,81 |
| VALEGGIO | 1 | 0,0% | 0,04% | 881 | 1,0% | 0,76 |
| VALLE LOMELLINA | 5 | -9,1% | 0,19% | 938 | 0,8% | 0,81 |
| VELEZZO LOMELLINA | 0 | 0,0% | 0,00% | 928 | 0,8% | 0,80 |
| VIGEVANO | 285 | 28,7% | 11,04% | 1.077 | 0,9% | 0,93 |
| VILLABISCOSSI | 0 | 0,0% | 0,00% | 901 | 1,0% | 0,78 |
| ZEME | 3 | 58,5% | 0,12% | 928 | 0,8% | 0,80 |
| Lomellina | 710 | 24,9% | 27,49% | 999 | 0,2% | 0,86 |

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

| 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 |
|-----------------------|----------------|----------------------------------|-----------------------|---|---|--|
| ALBAREDO ARNABOLDI | 2 | - | 0,08% | 901 | 0,8% | 0,78 |
| ARENA PO | 4 | 0,0% | 0,15% | 942 | 0,7% | 0,81 |
| BAGNARIA | 3 | 50,0% | 0,12% | 870 | 1,0% | 0,75 |
| BARBIANELLO | 10 | 200,3% | 0,39% | 949 | 0,8% | 0,82 |
| BASTIDA PANCARANA | 5 | 150,0% | 0,19% | 899 | 1,0% | 0,77 |
| BORGO PRIOLO | 1 | -72,2% | 0,02% | 854 | 3,5% | 0,74 |
| BORGORATTO MORMOROLO | 3 | 50,0% | 0,12% | 891 | 1,0% | 0,77 |
| BOSNASCO | 2 | - | 0,08% | 936 | 0,8% | 0,81 |
| BRALLO DI PREGOLA | 7 | 133,3% | 0,27% | 888 | 1,0% | 0,76 |
| BRESSANA BOTTARONE | 19 | 93,3% | 0,75% | 968 | 0,7% | 0,83 |
| BRONI | 37 | 75,7% | 1,44% | 1.042 | 0,4% | 0,90 |
| CALVIGNANO | 1 | - | 0,04% | 891 | 1,0% | 0,77 |
| CAMPOSPINOSO | 12 | 67,4% | 0,46% | 910 | 0,8% | 0,78 |
| CANEVINO | 0 | -100,0% | 0,00% | 891 | 1,0% | 0,77 |
| CANNETO PAVESE | 8 | 18,5% | 0,29% | 919 | 0,8% | 0,79 |
| CASANOVA LONATI | 1 | -62,7% | 0,04% | 901 | 0,8% | 0,78 |
| CASATISMA | 5 | - | 0,17% | 899 | 1,0% | 0,77 |
| CASEI GEROLA | 12 | 200,3% | 0,45% | 958 | 0,8% | 0,82 |
| CASTANA | 7 | 329,4% | 0,27% | 919 | 0,8% | 0,79 |
| CASTEGGIO | 17 | -44,4% | 0,65% | 1.048 | 0,5% | 0,90 |
| CASTELLETTO BRANDUZZO | 2 | 0,0% | 0,08% | 899 | 1,0% | 0,77 |
| CECIMA | 2 | -62,9% | 0,06% | 919 | 0,8% | 0,79 |
| CERVESINA | 6 | 200,0% | 0,23% | 931 | 0,8% | 0,80 |
| CIGOGNOLA | 5 | 71,2% | 0,19% | 920 | 0,9% | 0,79 |
| CODEVILLA | 3 | 50,0% | 0,12% | 894 | 0,8% | 0,77 |
| CORANA | 2 | -50,0% | 0,08% | 845 | 1,1% | 0,73 |
| CORNALE E BASTIDA | 2 | - | 0,08% | 908 | 0,9% | 0,78 |
| CORVINO SAN QUIRICO | 2 | 100,0% | 0,08% | 933 | 0,8% | 0,80 |
| FORTUNAGO | 2 | 105,0% | 0,08% | 953 | 0,8% | 0,82 |
| GODIASCO | 14 | -15,6% | 0,52% | 1.324 | 0,2% | 1,14 |
| GOLFERENZO | 3 | 63,9% | 0,12% | 917 | 0,9% | 0,79 |
| LIRIO | 2 | 100,0% | 0,08% | 891 | 1,0% | 0,77 |
| LUNGAVILLA | 13 | 28,5% | 0,49% | 946 | 0,8% | 0,81 |
| MENCONICO | 1 | - | 0,04% | 908 | 0,9% | 0,78 |
| MEZZANINO | 12 | 192,0% | 0,45% | 949 | 0,8% | 0,82 |
| MONTALTO PAVESE | 5 | 199,4% | 0,19% | 915 | 0,8% | 0,79 |
| MONTEBELLO BATTAGLIA | 6 | 148,8% | 0,24% | 934 | 0,8% | 0,80 |
| MONTECALVO VERSIGGIA | 6 | - | 0,23% | 910 | 0,8% | 0,78 |
| MONTESCANO | 0 | 0,0% | 0,00% | 877 | 1,0% | 0,75 |
| MONTESEGALE | 1 | -33,3% | 0,04% | 919 | 0,8% | 0,79 |
| MONTU BECCARIA | 12 | 475,0% | 0,45% | 955 | 0,8% | 0,82 |
| MORNICO LOSANA | 6 | 77,7% | 0,24% | 925 | 0,8% | 0,80 |

| | | | | | | |
|-----------------------|------------|--------------|---------------|--------------|-------------|-------------|
| OLIVA GESSI | 1 | 0,0% | 0,04% | 925 | 0,8% | 0,80 |
| PANCARANA | 1 | -75,0% | 0,02% | 899 | 1,0% | 0,77 |
| PIETRA DE GIORGI | 2 | -60,0% | 0,08% | 921 | 0,8% | 0,79 |
| PINAROLO PO | 3 | 50,0% | 0,12% | 925 | 0,8% | 0,80 |
| PIZZALE | 4 | 100,0% | 0,15% | 890 | 1,0% | 0,77 |
| PONTE NIZZA | 3 | 167,0% | 0,10% | 930 | 0,8% | 0,80 |
| PORTALBERA | 3 | -33,4% | 0,13% | 994 | 0,6% | 0,86 |
| REA | 0 | 0,0% | 0,00% | 938 | 0,8% | 0,81 |
| REDAVALLE | 3 | 273,1% | 0,10% | 996 | 0,6% | 0,86 |
| RETORBIDO | 9 | 34,9% | 0,35% | 934 | 0,8% | 0,80 |
| RIVANAZZANO | 32 | 80,0% | 1,22% | 1.312 | 0,2% | 1,13 |
| ROBECCO PAVESE | 3 | 50,0% | 0,12% | 925 | 0,8% | 0,80 |
| ROCCA DE GIORGI | 1 | - | 0,04% | 925 | 0,7% | 0,80 |
| ROCCA SUSELLA | 3 | 200,0% | 0,12% | 919 | 0,8% | 0,79 |
| ROMAGNESE | 3 | -14,3% | 0,12% | 876 | 1,0% | 0,75 |
| ROVESCALA | 3 | 20,0% | 0,12% | 916 | 0,8% | 0,79 |
| RUINO | 1 | -83,3% | 0,02% | 879 | 1,0% | 0,76 |
| S.MARGHERITA STAFFORA | 4 | -15,9% | 0,14% | 860 | 1,0% | 0,74 |
| S.MARIA DELLA VERSA | 9 | 162,6% | 0,36% | 986 | 0,6% | 0,85 |
| SAN CIPRIANO PO | 2 | -25,0% | 0,06% | 941 | 0,8% | 0,81 |
| SAN DAMIANO AL COLLE | 1 | - | 0,04% | 935 | 0,8% | 0,81 |
| SANTA GIULETTA | 5 | 109,8% | 0,18% | 907 | 0,9% | 0,78 |
| SILVANO PIETRA | 1 | -50,0% | 0,02% | 890 | 1,0% | 0,77 |
| STRADELLA | 61 | 29,6% | 2,34% | 1.131 | 0,4% | 0,97 |
| TORRAZZA COSTE | 5 | -16,7% | 0,19% | 934 | 0,8% | 0,80 |
| TORRICELLA VERZATE | 1 | -50,0% | 0,04% | 907 | 0,9% | 0,78 |
| VAL DI NIZZA | 2 | -50,0% | 0,08% | 871 | 1,0% | 0,75 |
| VALVERDE | 3 | 25,0% | 0,10% | 888 | 1,0% | 0,76 |
| VARZI | 13 | 92,1% | 0,52% | 1.054 | 4,2% | 0,91 |
| VERRETTO | 3 | 200,0% | 0,12% | 899 | 1,0% | 0,77 |
| VERRUA PO | 2 | 100,0% | 0,08% | 949 | 0,8% | 0,82 |
| VOGHERA | 157 | -6,0% | 6,09% | 1.192 | 0,2% | 1,03 |
| VOLPARA | 1 | 0,0% | 0,04% | 910 | 0,8% | 0,78 |
| ZAVATTARELLO | 8 | 50,0% | 0,29% | 910 | 0,8% | 0,78 |
| ZENEVREDO | 2 | -33,3% | 0,08% | 950 | 0,8% | 0,82 |
| Oltrepò | 611 | 26,6% | 23,63% | 1.042 | 0,2% | 0,90 |

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

| 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 |
|--------------|----------------|----------------------------------|-----------------------|---|---|--|
| ALBUZZANO | 22 | 73,4% | 0,84% | 1.037 | 0,5% | 0,89 |
| BADIA PAVESE | 0 | 0,0% | 0,00% | 941 | 0,8% | 0,81 |
| BASCAPE | 8 | -28,8% | 0,30% | 988 | 1,9% | 0,85 |
| BATTUDA | 5 | 150,0% | 0,19% | 989 | 0,6% | 0,85 |
| BELGIOIOSO | 32 | 62,1% | 1,25% | 996 | 0,6% | 0,86 |

| | | | | | | |
|------------------------|----|--------|-------|-------|-------|------|
| BEREGUARDO | 5 | -43,4% | 0,19% | 1.151 | 0,3% | 0,99 |
| BORGARELLO | 11 | 4,8% | 0,43% | 1.231 | 0,2% | 1,06 |
| BORNASCO | 20 | 56,0% | 0,75% | 1.068 | 1,2% | 0,92 |
| CARBONARA AL TICINO | 5 | -18,2% | 0,17% | 980 | 0,6% | 0,84 |
| CASORATE PRIMO | 47 | -33,7% | 1,80% | 1.190 | -1,8% | 1,02 |
| CAVA MANARA | 27 | 0,5% | 1,06% | 1.088 | 0,4% | 0,94 |
| CERANOVA | 10 | -35,5% | 0,39% | 966 | 3,5% | 0,83 |
| CERTOSA DI PAVIA | 35 | 32,1% | 1,35% | 1.073 | 1,3% | 0,92 |
| CHIGNOLO PO | 20 | 12,7% | 0,77% | 1.020 | 2,2% | 0,88 |
| COPIANO | 9 | 82,0% | 0,33% | 963 | 0,8% | 0,83 |
| CORTEOLONA E GENZONE | 0 | - | 0,00% | 878 | - | 0,76 |
| COSTA DEI NOBILI | 1 | -50,0% | 0,04% | 974 | 0,6% | 0,84 |
| CURA CARPIGNANO | 35 | -11,4% | 1,35% | 1.140 | -0,1% | 0,98 |
| FILIGHERA | 5 | 400,0% | 0,19% | 974 | 0,6% | 0,84 |
| GERENZAGO | 4 | -46,2% | 0,14% | 973 | 0,8% | 0,84 |
| GIUSSAGO | 38 | 74,1% | 1,47% | 1.033 | 2,6% | 0,89 |
| INVERNO E MONTELEONE | 7 | 225,0% | 0,25% | 962 | 1,9% | 0,83 |
| LANDRIANO | 36 | 68,6% | 1,37% | 1.198 | 0,9% | 1,03 |
| LARDIRAGO | 3 | -72,2% | 0,10% | 981 | 0,6% | 0,84 |
| LINAROLO | 9 | 21,4% | 0,33% | 1.008 | 0,6% | 0,87 |
| MAGHERNO | 5 | -21,7% | 0,18% | 973 | 3,5% | 0,84 |
| MARCIGNAGO | 13 | 116,7% | 0,50% | 1.014 | 1,9% | 0,87 |
| MARZANO | 11 | 425,0% | 0,41% | 966 | 3,5% | 0,83 |
| MEZZANA RABATTONO | 1 | 0,0% | 0,04% | 933 | 0,8% | 0,80 |
| MIRADOLO TERME | 17 | 9,7% | 0,66% | 1.078 | 1,5% | 0,93 |
| MONTICELLI PAVESE | 3 | 50,0% | 0,12% | 941 | 0,8% | 0,81 |
| PIEVE PORTO MORONE | 11 | 122,0% | 0,43% | 973 | 3,5% | 0,84 |
| ROGNANO | 3 | 50,0% | 0,12% | 956 | 0,8% | 0,82 |
| RONCARO | 2 | 80,0% | 0,07% | 913 | 1,0% | 0,79 |
| S.ALESSIO CON VIALONE | 3 | -16,7% | 0,10% | 941 | 0,8% | 0,81 |
| S.CRISTINA E BISSONE | 8 | 0,0% | 0,31% | 961 | 6,7% | 0,83 |
| SAN GENESIO ED UNITI | 24 | 19,5% | 0,92% | 1.190 | 2,5% | 1,02 |
| SAN MARTINO SICCOMARIO | 51 | 108,2% | 1,97% | 1.086 | 0,3% | 0,94 |
| SAN ZENONE AL PO | 2 | 100,0% | 0,08% | 941 | 0,8% | 0,81 |
| SIZIANO | 20 | -25,9% | 0,77% | 1.393 | 1,4% | 1,20 |
| SOMMO | 2 | 0,0% | 0,08% | 965 | 0,8% | 0,83 |
| SPESSA | 1 | -28,6% | 0,04% | 941 | 0,8% | 0,81 |
| TORRE D'ARESE | 5 | 42,9% | 0,19% | 941 | 0,8% | 0,81 |
| TORRE D'ISOLA | 15 | 102,1% | 0,59% | 1.150 | 0,3% | 0,99 |
| TORRE DEI NEGRI | 1 | - | 0,04% | 974 | 0,6% | 0,84 |
| TORREVECCHIA PIA | 18 | 38,5% | 0,70% | 994 | 0,7% | 0,86 |
| TRAVACO SICCOMARIO | 26 | 18,5% | 1,01% | 1.100 | 0,3% | 0,95 |
| TRIVOLZIO | 19 | 52,0% | 0,74% | 989 | 0,6% | 0,85 |
| TROVO | 3 | 50,0% | 0,12% | 989 | 0,6% | 0,85 |
| VALLE SALIMBENE | 4 | 108,5% | 0,16% | 967 | 0,7% | 0,83 |
| VELLEZZO BELLINI | 25 | 203,0% | 0,97% | 1.049 | 0,5% | 0,90 |
| VIDIGULFO | 45 | 34,7% | 1,75% | 1.184 | 1,4% | 1,02 |
| VILLANOVA D'ARDENGHI | 5 | 66,7% | 0,19% | 963 | 0,8% | 0,83 |

| | | | | | | |
|---------------|------------|--------------|---------------|--------------|--------------|-------------|
| VILLANTERIO | 23 | 184,8% | 0,87% | 1.051 | 0,5% | 0,91 |
| VISTARINO | 14 | 600,0% | 0,54% | 948 | 0,8% | 0,82 |
| ZECCONE | 8 | - | 0,31% | 1.134 | 1,5% | 0,98 |
| ZERBO | 0 | -100,0% | 0,00% | 941 | 0,8% | 0,81 |
| ZERBOLO | 7 | 30,0% | 0,25% | 976 | 0,6% | 0,84 |
| ZINASCO | 15 | -46,3% | 0,56% | 918 | 0,9% | 0,79 |
| Pavese | 801 | 24,7% | 31,00% | 1.049 | -0,6% | 0,90 |

4 Mercato del comune di Pavia

Nella città di Pavia il numero di transazioni normalizzate nel I semestre 2016 è stato pari a 462 unità, con un netto incremento rispetto allo stesso periodo del 2015 (20,8%). La media delle quotazioni è pari a 2.165 €/m². In Figura 9 è rappresentata la distribuzione del NTN nel comune di Pavia; i dati numerici sono riportati in Tabella 7.

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

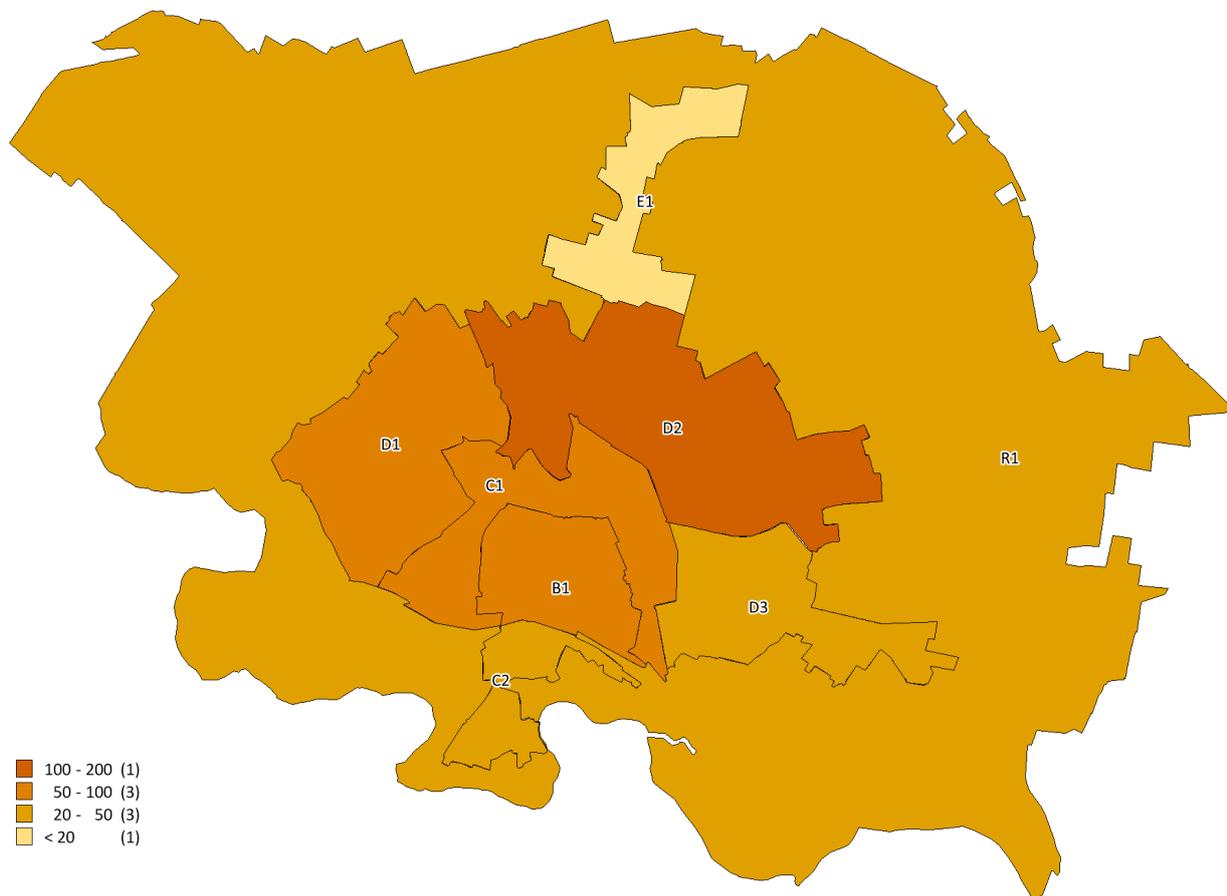
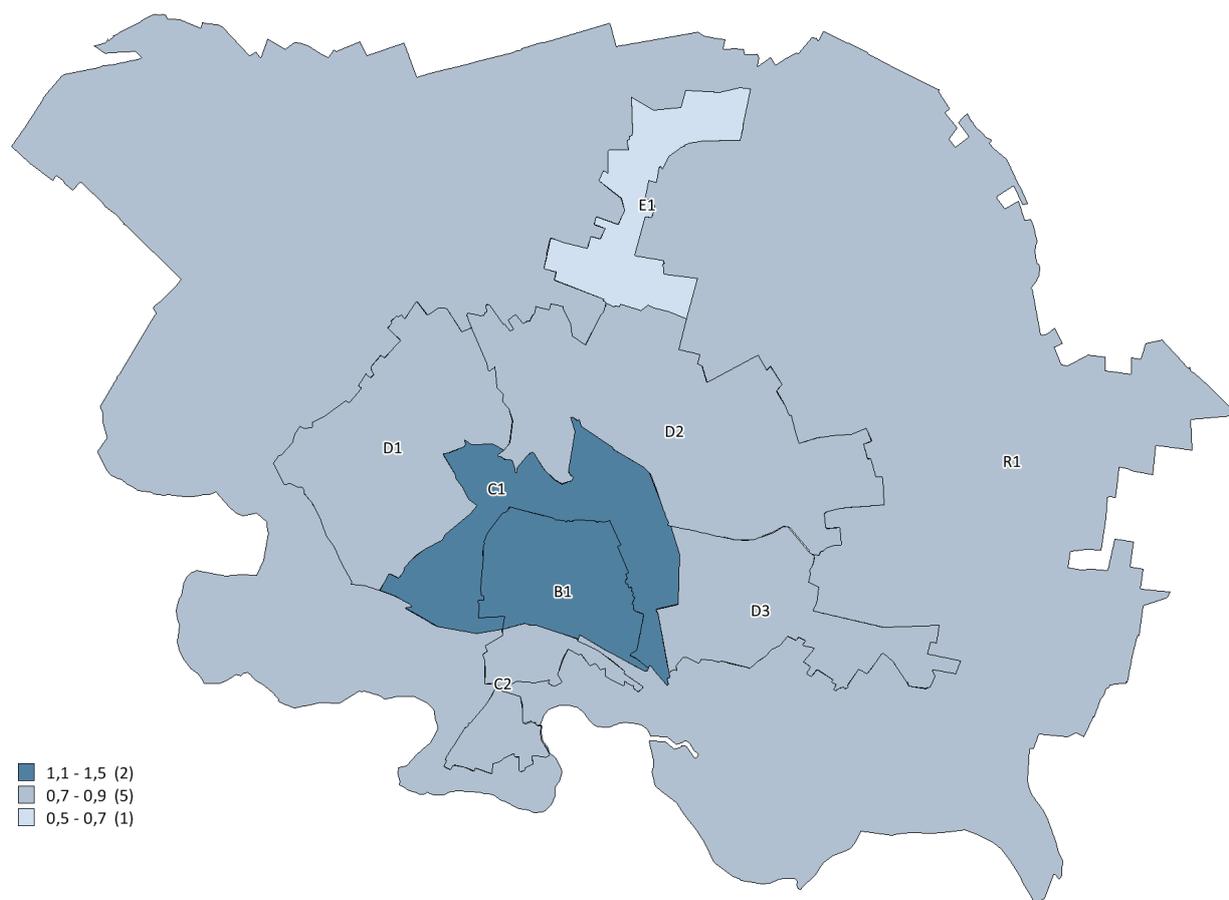


Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016



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 10, che riporta la distribuzione dei differenziali delle quotazioni di zona.

In Figura 11 è riportata la suddivisione delle transazioni registrate per classi dimensionali: circa l'82% delle compravendite ha riguardato abitazioni di media e piccola dimensione.

I dati numerici sono riportati nella

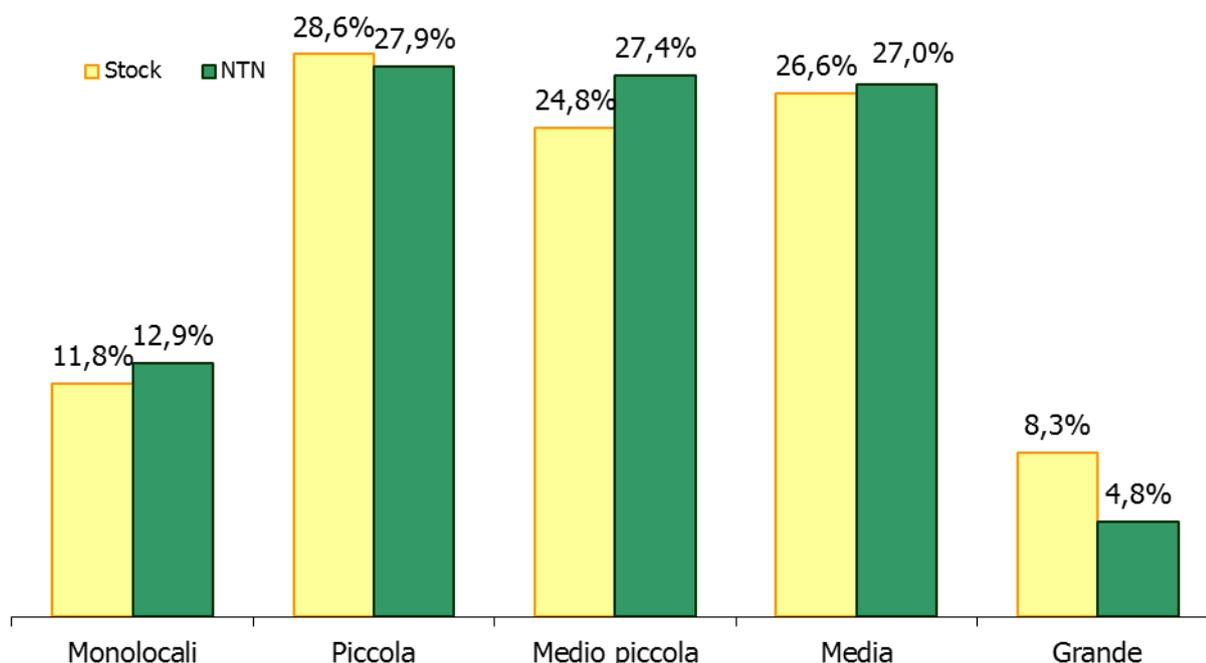
Tabella 7, da cui si evince come circa un quarto delle quotazioni si sia concentrato in zona D2 (periferica), mentre circa il 40% è distribuito tra le zone centrali (B1 con il 18,63%) e semicentrali (C1 18,00% e C2 4,40%). La percentuale residua è prevalentemente concentrata nella restante zona periferica (D1 11,99% e D3 7,76%).



Tabella 7: NTN, 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 | 28,5% | 18,63% | 2.725 | 0,7% | 1,26 |
| C1 | QUARTIERE TICINELLO - STAZIONE F.S.- V.LE INDIPENDENZA-VIA FOLPERTI-VIA SAAI S.PAOLO-V.LE CAMPARI-V.LE PARTIGIANI | 83 | 5,3% | 18,00% | 2.558 | -2,8% | 1,18 |
| C2 | BORGO TICINO - BORGO BASSO | 20 | 28,3% | 4,40% | 1.880 | 0,5% | 0,87 |
| D1 | SAN LANFRANCO - POLICLINICO | 55 | 154,2% | 11,99% | 1.860 | 0,3% | 0,86 |
| D2 | POLICLINICO-CITTA GIARDINO-VIALE LODI | 113 | 22,6% | 24,55% | 1.835 | -0,3% | 0,85 |
| D3 | VIALE LODI-VIALE CREMONA | 36 | -9,2% | 7,76% | 1.780 | 0,3% | 0,82 |
| E1 | RIONE SCALA - MIRABELLO | 13 | 47,7% | 2,81% | 1.388 | 0,0% | 0,64 |
| R1 | ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R.A. N.6) | 30 | -17,3% | 6,39% | 1.938 | 0,6% | 0,89 |
| n.d. | - | 25 | 13,3% | 5,47% | n.d. | n.d. | n.d. |
| Comune di Pavia | | 462 | 20,8% | 100,00% | 2.165¹ | -0,5% | 1,00 |

Figura 11: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune



¹ La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di "Tabella 3: 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 (n.d.).

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>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: Province della Lombardia | 2 |
| Figura 2: Distribuzione NTN I semestre 2016 per provincia | 3 |
| Figura 3: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi..... | 4 |
| Figura 4: Macroaree provinciali Pavia..... | 5 |
| Figura 5: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia..... | 6 |
| Figura 6: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali | 6 |
| Figura 7: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016 | 7 |
| Figura 8: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale | 8 |
| Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2016..... | 14 |
| Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016 | 15 |
| Figura 11: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune | 16 |

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..... | 5 |
| Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Lomellina..... | 8 |
| Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Oltrepò | 10 |
| Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pavese | 11 |
| Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - Comune di Pavia..... | 16 |