

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016

Settore residenziale

TORINO

a cura dell'Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio
Paolo Manzo (referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016
Provincia di **TORINO** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale –Territorio di Torino**
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.....	4
4	Mercato del comune di Torino	18
5	Note metodologiche	23

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2016 è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale – Territorio di Torino, 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 Torino.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della regione Piemonte con approfondimenti sulla provincia di Torino 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.

Le statistiche possono subire parziali variazioni per le modifiche di associazione di zona effettuate nell'ottica di un miglioramento della cartografia

2 Mercato regionale

In questo paragrafo è analizzato il mercato immobiliare residenziale del Piemonte nel dettaglio territoriale relativo alle province e ai capoluoghi. I dati riportati nelle sottostanti tabelle sono riferiti alle compravendite realizzate nel I semestre 2016 e alle relative quotazioni.

La regione Piemonte mostra (Tabella 1) un deciso aumento delle transazioni (+25,1%) rispetto al I semestre 2015 ed una leggera riduzione delle quotazioni (Tabella 2) rispetto al II semestre del 2015; tutte le province, risultano fortemente positive nell'NTN con valori leggermente negativi. Fra i capoluoghi (Tabella 1) si registra una generale sostenuta ripresa delle transazioni e stabilità o leggera diminuzione delle quotazioni. Le quotazioni degli immobili, a tutti i livelli, (Tabella 2) risultano tendenzialmente stabili o negativi.

Dal grafico (Figura 1) si evidenzia come Torino rappresenti quasi il 60% del mercato immobiliare Piemontese e dal grafico seguente (Figura 2) si visualizza la ripresa delle transazioni a proseguimento della tendenza mostrata negli ultimi semestri.

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
Alessandria	1.824	18,4%	7,86%	403	13,8%	4,69%	1.422	19,7%	9,72%
Asti	972	23,0%	4,19%	383	27,5%	4,46%	589	20,3%	4,03%
Biella	724	21,4%	3,12%	242	27,6%	2,82%	482	18,4%	3,30%
Cuneo	2.948	25,9%	12,70%	330	31,8%	3,84%	2.618	25,2%	17,91%
Novara	1.594	23,5%	6,87%	511	21,9%	5,95%	1.082	24,4%	7,40%
Torino	13.528	26,6%	58,29%	6.253	29,9%	72,80%	7.275	23,9%	49,76%
Verbania	850	23,8%	3,66%	182	28,6%	2,12%	668	22,5%	4,57%
Vercelli	770	25,1%	3,32%	286	31,0%	3,33%	484	21,9%	3,31%
Piemonte	23.209	25,1%	100,00%	8.590	28,4%	100,00%	14.619	23,3%	100,00%

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)
Alessandria	893	-0,1%	102,6	913	1,0%	104,1	889	-0,3%	102,3
Asti	794	-0,2%	90,8	1.050	-0,3%	88,8	679	-0,2%	92,1
Biella	659	-2,1%	77,4	1.050	-2,2%	78,8	541	-2,0%	76,6
Cuneo	1.096	-0,1%	116,9	1.426	-0,2%	96,9	1.068	0,0%	119,6
Novara	951	-0,6%	101,4	985	-3,4%	92,1	940	0,4%	105,3
Torino	1.550	-2,2%	105,0	2.122	-2,2%	112,3	1.207	-2,1%	98,4
Verbania	1.279	-0,3%	127,5	1.659	0,0%	160,0	1.217	-0,4%	122,0
Vercelli	1.087	-1,6%	120,6	1.194	-1,5%	126,4	1.057	-1,6%	118,9
Piemonte	1.257	-1,5%	106,1	1.781	-2,0%	109,5	1.060	-1,2%	104,1

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2016 per provincia

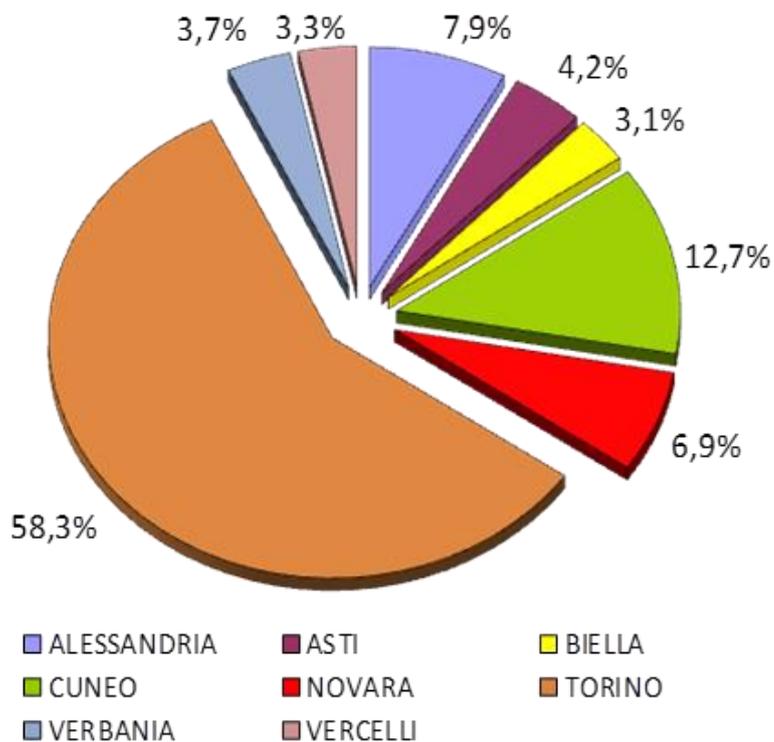
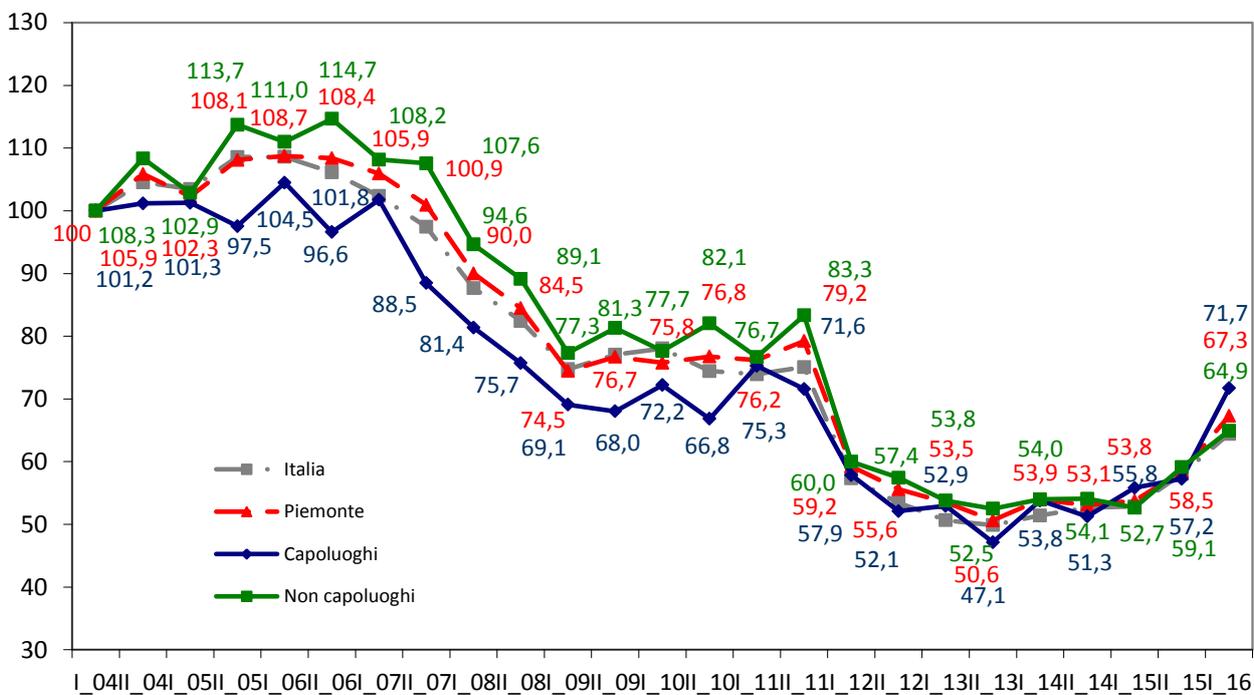


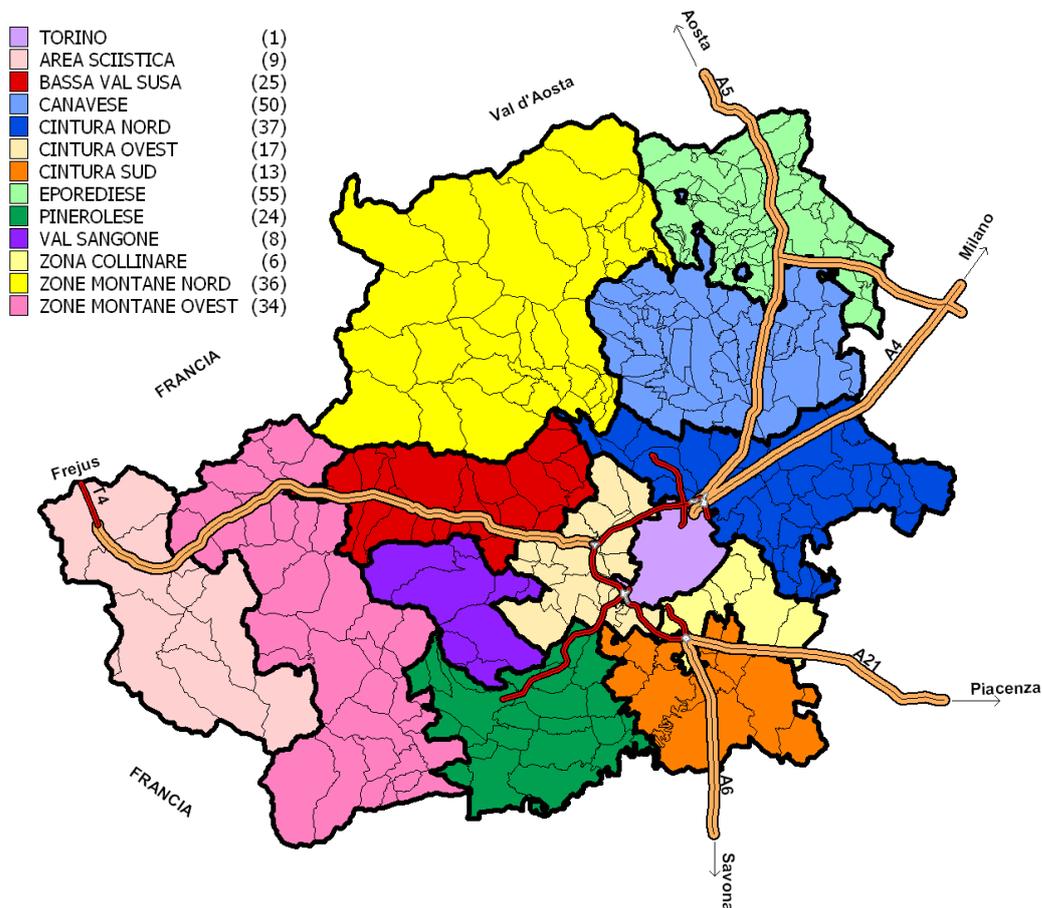
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi



3 Mercato provinciale

La provincia di Torino è stata suddivisa in 12 macroaree più il capoluogo¹ in cui si è suddivisa la provincia e la cui divisione è riportata in figura 6.

Figura 3: Macroaree provinciali Torino



Il criterio utilizzato per l'individuazione delle macroaree provinciali è l'omogeneità dei territori in base a caratterizzazioni storiche, culturali, tipologiche e di influenza.

Tutte le variazioni dell'NTN risultano fortemente positive ed in particolare la Val Sangone e la Cintura Sud mostrano un +55,8% ed un +42,0%. Per ciò che concerne le quotazioni immobiliari, la macroarea Val Sangone, l'Eporediese e la Bassa Val di Susa risultano le uniche con variazione positiva dei valori (Tabella 3). Si presenta una situazione di ripresa delle transazioni a fronte di una leggera riduzione o stabilità delle quotazioni e la Val Sangone e l'Eporediese segnano addirittura un leggero aumento dei valori. Dall'andamento delle curve (Figura 4) risulta l'avvicinamento tra la curva dell'NTN e delle Quotazioni ad indicazione di una ripresa del mercato. A livello di macroaree Torino rappresenta ben il 46,22% delle transazioni (Figura 5), seguito dalla Cintura Ovest e Cintura Nord assimilabili all'area metropolitana maggiormente influenzata dal capoluogo.

¹ Dal Rapporto Immobiliare 2004 – Speciale Provincia di Torino.

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 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)
Area Sciistica	336	12,4%	2,48%	2.352	-2,6%	127,6
Bassa Val di Susa	390	22,9%	2,88%	1.008	0,1%	100,7
Canavese	581	26,4%	4,29%	856	0,0%	92,8
Cintura Nord	1.297	31,9%	9,59%	1.285	-2,4%	106,4
Cintura Ovest	1.893	16,8%	13,99%	1.447	-3,9%	93,7
Cintura Sud	604	42,0%	4,46%	1.299	-3,0%	133,2
Eporediese	287	15,5%	2,12%	604	3,5%	71,2
Pinerolese	527	15,7%	3,89%	1.064	-2,8%	96,4
Torino Capoluogo	6.253	29,9%	46,22%	2.122	-2,2%	112,3
Val Sangone	231	55,8%	1,71%	1.150	3,7%	107,1
Zona Collinare	566	24,6%	4,18%	1.556	-3,2%	96,9
Zone Montane Nord	276	27,8%	2,04%	755	0,0%	74,8
Zone Montane Ovest	287	17,9%	2,13%	754	0,0%	71,4
Provincia di Torino	13.528	26,6%	100,00%	1.550	-2,2%	105,0

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

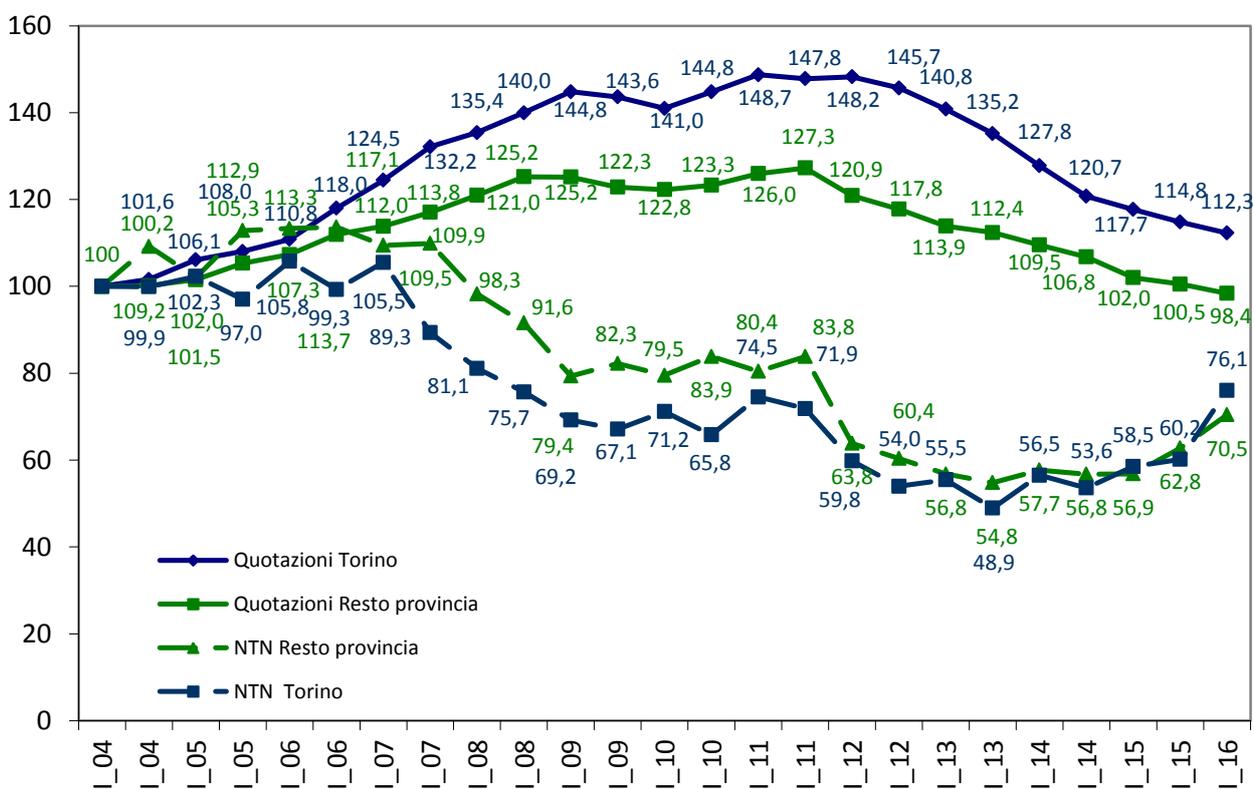


Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali

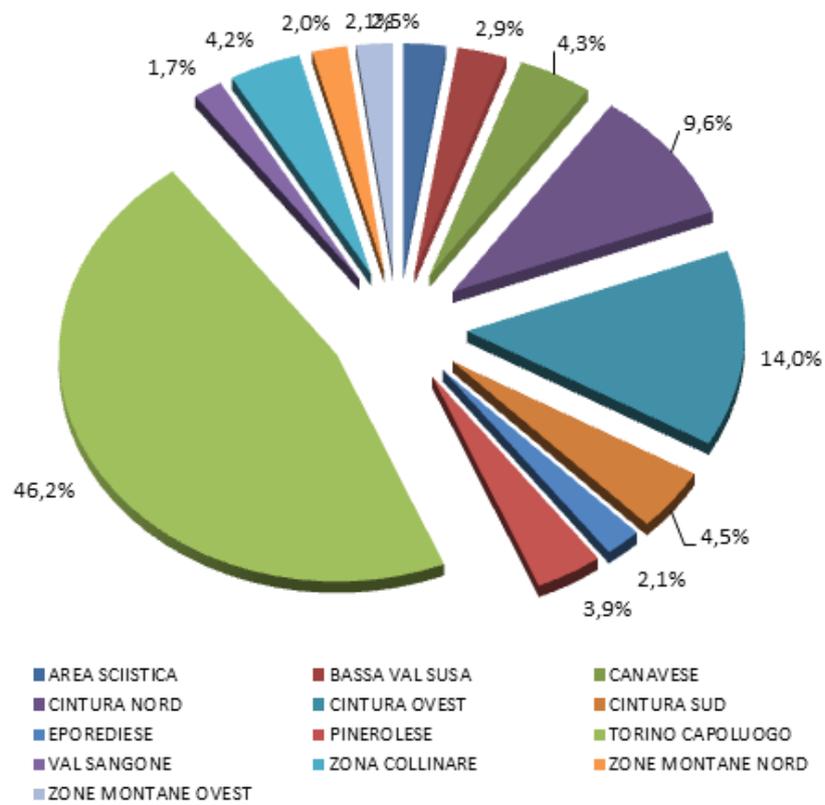


Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016

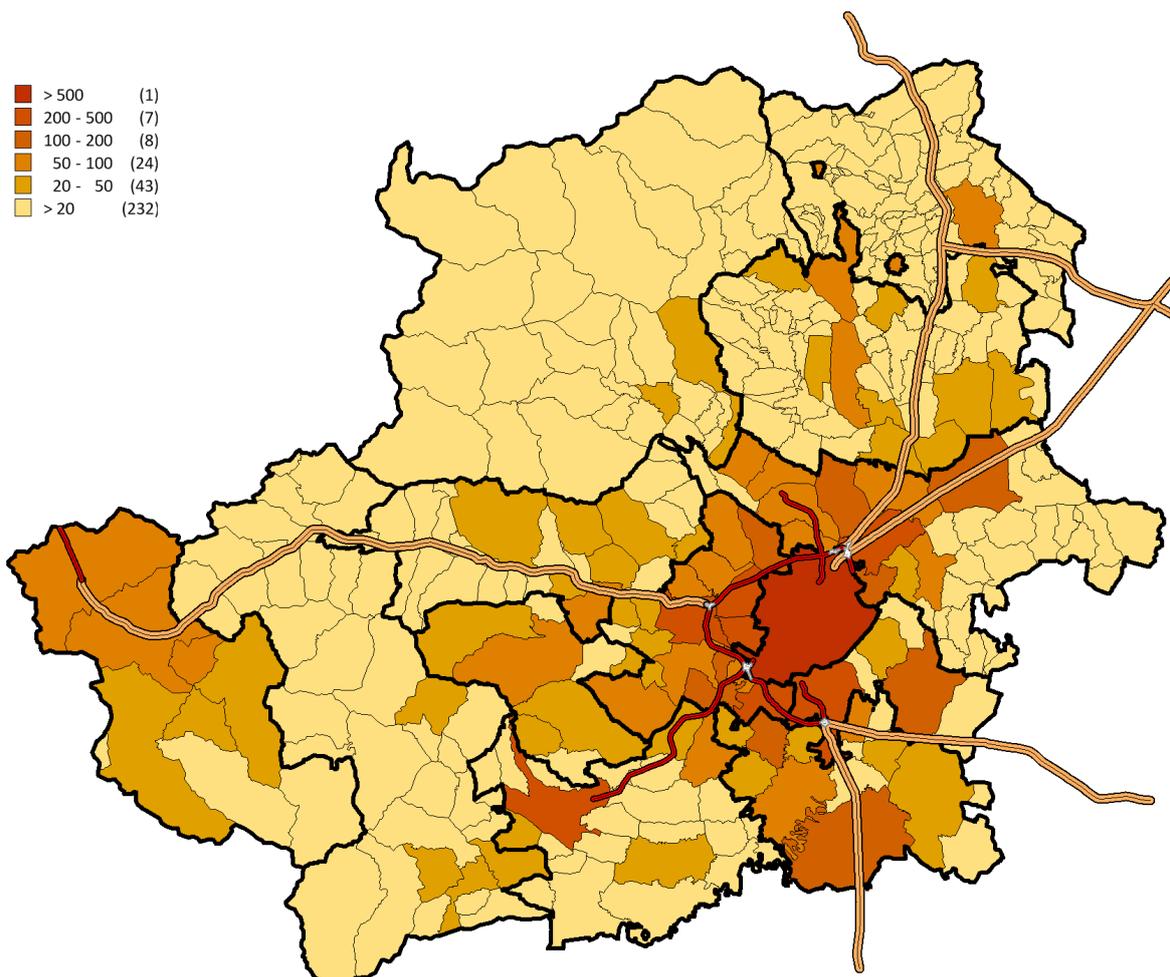
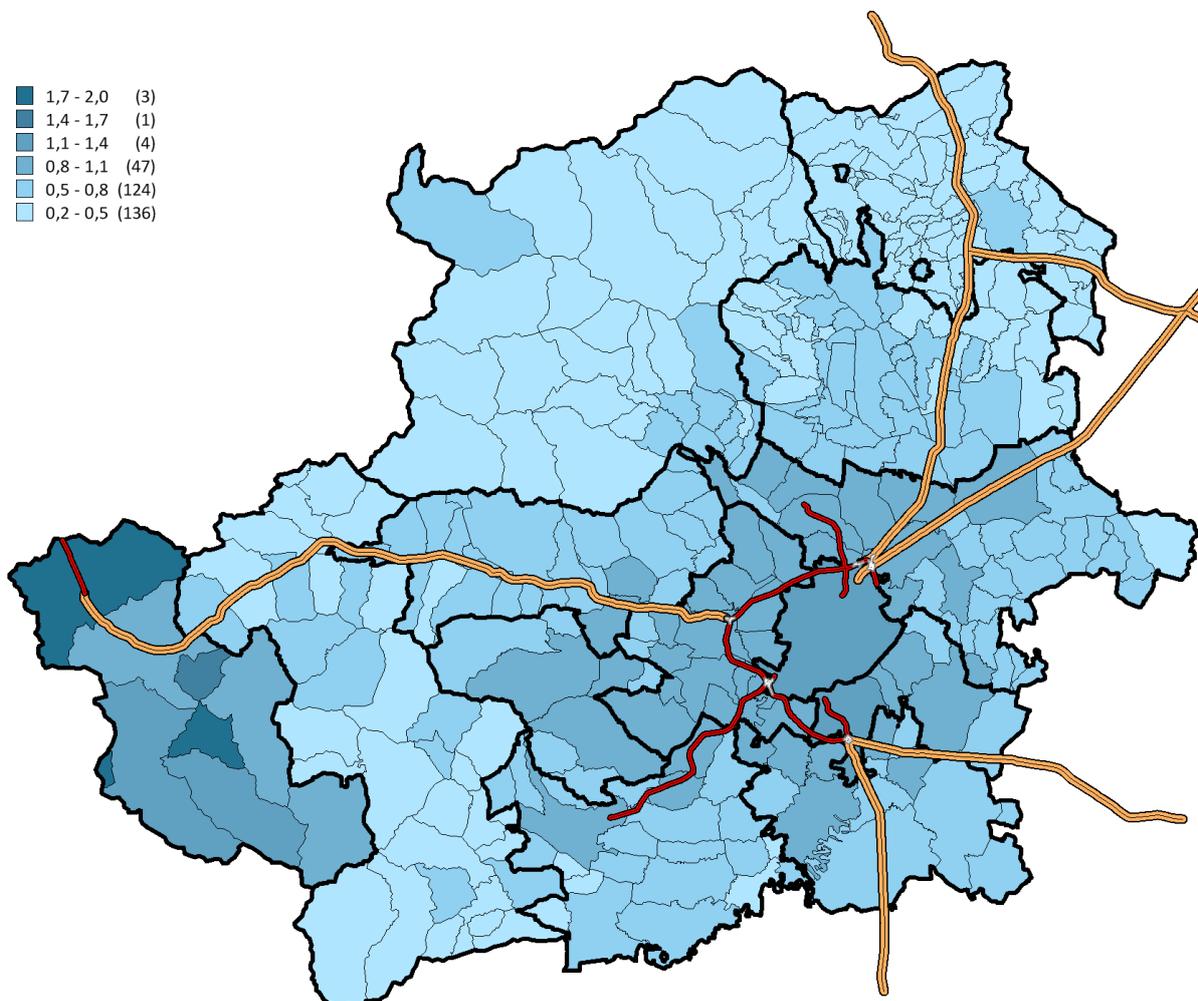


Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



Si evidenzia la concentricità delle transazioni (Figura 6) partendo da Torino come baricentro e la presenza del polo Area Sciistica che sviluppa un mercato immobiliare turistico importante dal punto di vista dei valori (Figura 7).

Esaminando nel dettaglio le macroaree, l'Area Sciistica mostra una generalizzata variazione positiva delle compravendite con +12,4% a valori in diminuzione indicando una possibile ripresa del mercato. Tutti i comuni principali mostrano andamenti coerenti, con le eccezioni di Claviere e Sestriere negativi nel NTN Bardonecchia e Sestiere positivi nelle quotazioni.

La Bassa Val di Susa mostra un aumento delle compravendite a parità di valori facendo registrare 22,9% e +0,1%. Avigliana risulta essere in ripresa mostrando un +33,7% di transazioni con un leggero aumento dei valori.

Il Canavese dimostra una ripresa delle compravendite e valori invariati con +26,4% e +0,0%. In linea con la macroarea si evidenziano Castellamonte, San Benigno e Strambino. Rivarolo mostra una ripresa più moderata.

La Cintura Nord mostra una ripresa delle compravendite con leggera diminuzione delle quotazioni, +31,9% e -2,4%. Tutti i comuni significativi a parte Brandizzo, leggermente negativo sia nel NTN che nelle quotazioni, risultano in linea con l'andamento della macroarea.

La Cintura Ovest mostra una ripresa delle compravendite con una leggera diminuzione delle quotazioni con +16,8% e -3,9%; si evidenziano Collegno per l'invarianza di compravendite ed Orbassano per la variazione positiva dei valori.

La Cintura Sud mostra una ripresa delle compravendite con leggera diminuzione delle quotazioni, +42,0% e -3,0%. Tutti i comuni significativi risultano in linea con l'andamento della macroarea.

L'Eporediese mostra una ripresa delle compravendite con leggero aumento delle quotazioni, +15,5% e 3,5%. Tutti i comuni significativi risultano in linea con l'andamento della macroarea.

Il Pinerolese mostra una ripresa delle compravendite con leggera diminuzione delle quotazioni, +15,7% e -2,8%. Tutti i comuni significativi a parte Pinerolo, leggermente negativo sia nel NTN che nelle quotazioni, risultano in linea con l'andamento della macroarea.

La Val Sangone presenta un andamento positivo sia nel NTN che nelle quotazioni con +55,8% e +3,7%. Tutti i comuni significativi risultano in linea con l'andamento della macroarea.

La Zona Collinare mostra una ripresa delle compravendite con leggera diminuzione delle quotazioni, +24,6% e -3,6%. Tutti i comuni significativi risultano in linea con l'andamento della macroarea.

Le Zone Montane Nord presentano un mercato in ripresa a quotazioni invariate. Tutti i comuni significativi risultano in linea con l'andamento della macroarea.

Le Zone Montane Ovest presentano un mercato in ripresa a quotazioni invariate. Tutti i comuni significativi risultano in linea con l'andamento della macroarea.

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

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
BARDONECCHIA	75	9,7%	0,55%	3.048	3,1%	1,97
CESANA TORINESE	36	28,2%	0,27%	2.125	-2,5%	1,37
CLAVIERE	4	-14,6%	0,03%	3.038	-4,0%	1,96
OULX	54	-5,1%	0,40%	1.678	-9,2%	1,08
PRAGELATO	36	50,4%	0,27%	1.625	-9,0%	1,05
PRALI	15	0,0%	0,11%	1.625	-4,4%	1,05
SAUZE DI CESANA	13	39,7%	0,09%	1.850	-3,9%	1,19
SAUZE D'OULX	58	45,8%	0,43%	2.411	-9,6%	1,56
SESTRIERE	46	-14,2%	0,34%	2.786	3,1%	1,80
AREA SCIISTICA	336	12,4%	2,48%	2.352	-2,6%	1,52

Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Bassa Val Di Susa

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
ALMESE	36	20,0%	0,27%	1.375	0,0%	0,89
AVIGLIANA	59	33,7%	0,44%	1.428	0,4%	0,92
BORGONE SUSÀ	17	-5,6%	0,13%	853	0,0%	0,55
BRUZOLO	4	-11,1%	0,03%	853	0,0%	0,55
BUSSOLENO	18	-28,6%	0,13%	831	0,0%	0,54
CAPRIE	11	37,5%	0,08%	937	0,0%	0,60
CASELETTE	19	105,6%	0,14%	1.018	0,0%	0,66
CHIANOCCO	3	-62,5%	0,02%	902	0,0%	0,58
CHIUSA DI SAN MICHELE	5	31,3%	0,04%	923	0,0%	0,60
CONDOVE	24	-28,7%	0,18%	862	0,0%	0,56
GIVOLETTO	17	11,0%	0,13%	1.017	0,0%	0,66
LA CASSA	6	-7,7%	0,04%	1.083	0,0%	0,70
RUBIANA	21	319,2%	0,16%	894	0,0%	0,58
SAN DIDERO	3	50,0%	0,02%	883	0,0%	0,57
SAN GILLIO	23	40,6%	0,17%	1.140	0,0%	0,74
SAN GIORIO DI SUSÀ	4	16,7%	0,03%	763	0,0%	0,49
SANT'AMBROGIO DI TORINO	28	190,9%	0,20%	873	0,0%	0,56
SANT'ANTONINO DI SUSÀ	14	40,0%	0,10%	869	0,0%	0,56
SUSÀ	18	5,9%	0,13%	993	0,0%	0,64
VAIE	8	87,5%	0,06%	905	0,0%	0,58
VAL DELLA TORRE	23	2,2%	0,17%	1.020	0,0%	0,66
VALLO TORINESE	4	250,0%	0,03%	815	0,0%	0,53
VARISELLA	4	33,3%	0,03%	815	0,0%	0,53
VILLAR DORA	13	13,6%	0,09%	863	0,0%	0,56
VILLAR FOCCHIARDO	11	57,1%	0,08%	797	0,0%	0,51
BASSA VAL DI SUSÀ	390	22,9%	2,88%	1.008	0,1%	0,65

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

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
AGLIE`	20	321,1%	0,15%	727	0,0%	0,47
BAIRO	2	-44,5%	0,02%	825	0,0%	0,53
BARBANIA	9	200,0%	0,07%	713	0,0%	0,46
BARONE CANAVESE	1	-60,0%	0,01%	725	0,0%	0,47
BOSCONERO	20	90,5%	0,15%	798	0,0%	0,51
BUSANO	3	-50,0%	0,02%	838	0,0%	0,54
CALUSO	29	56,8%	0,21%	863	0,0%	0,56
CANDIA CANAVESE	8	100,0%	0,06%	743	0,0%	0,48
CANISCHIO	1	nd	0,01%	725	0,0%	0,47
CASTELLAMONTE	58	59,6%	0,43%	1.070	0,0%	0,69
CICONIO	0	nd	0,00%	800	0,0%	0,52
CUCEGLIO	8	300,0%	0,06%	708	0,0%	0,46
CUORGNE`	37	22,3%	0,27%	886	0,0%	0,57
FAVRIA	32	70,2%	0,23%	838	0,0%	0,54
FELETTO	3	-56,9%	0,02%	785	0,0%	0,51
FOGLIZZO	15	114,3%	0,11%	773	0,0%	0,50
FORNO CANAVESE	4	-36,3%	0,03%	725	0,0%	0,47
FRONT	3	-28,6%	0,02%	855	0,0%	0,55
LEVONE	5	77,7%	0,04%	760	0,0%	0,49
LOMBARDORE	11	-4,3%	0,08%	995	0,0%	0,64
LUSIGLIE`	4	100,0%	0,03%	785	0,0%	0,51
MAZZE`	20	-56,1%	0,15%	700	0,0%	0,45
MERCENASCO	4	33,3%	0,03%	743	0,0%	0,48
MONTALENGHE	9	54,5%	0,06%	720	0,0%	0,46
MONTANARO	23	64,3%	0,17%	823	0,0%	0,53
OGLIANICO	5	-37,5%	0,04%	785	0,0%	0,51
ORIO CANAVESE	1	0,0%	0,01%	788	0,0%	0,51
OZEGNA	4	-30,0%	0,03%	785	0,0%	0,51
PERTUSIO	2	0,0%	0,01%	753	0,0%	0,49
PRASCORSANO	4	300,0%	0,03%	693	0,0%	0,45
PRATIGLIONE	3	-50,0%	0,02%	705	0,0%	0,45
RIVARA	6	50,0%	0,04%	765	0,0%	0,49
RIVAROLO CANAVESE	57	2,7%	0,42%	1.071	0,0%	0,69
RIVAROSSA	3	50,0%	0,02%	933	0,0%	0,60
ROCCA CANAVESE	8	23,9%	0,06%	868	-0,9%	0,56
ROMANO CANAVESE	12	13,4%	0,09%	735	0,0%	0,47
SALASSA	7	498,3%	0,05%	830	0,0%	0,54
SAN BENIGNO CANAVESE	41	47,7%	0,31%	1.020	0,0%	0,66
SAN CARLO CANAVESE	12	140,0%	0,09%	969	0,0%	0,62
SAN COLOMBANO BELMONTE	0	nd	0,00%	730	0,0%	0,47
SAN FRANCESCO AL CAMPO	19	113,0%	0,14%	970	0,0%	0,63
SAN GIORGIO CANAVESE	10	-30,7%	0,07%	773	0,0%	0,50
SAN GIUSTO CANAVESE	6	-27,4%	0,04%	683	0,0%	0,44
SAN PONSO	0	-100,0%	0,00%	723	0,0%	0,47
STRAMBINO	38	153,3%	0,28%	722	0,0%	0,47
VALPERGA	7	-41,7%	0,05%	815	0,0%	0,53
VAUDA CANAVESE	3	-47,0%	0,02%	773	0,0%	0,50
VESTIGNE`	2	-58,2%	0,01%	693	0,0%	0,45
VILLAREGGIA	1	-80,0%	0,01%	735	0,0%	0,47
VISCHE	3	50,0%	0,02%	708	0,0%	0,46
CANAVESE	581	26,4%	4,29%	856	0,0%	0,55

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

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
ANDEZENO	8	14,3%	0,06%	1.259	-0,1%	0,81
ARIGNANO	1	-66,7%	0,01%	1.048	-0,5%	0,68
BORGARO TORINESE	69	21,8%	0,51%	1.395	-10,0%	0,90
BRANDIZZO	59	-3,7%	0,43%	1.198	-0,3%	0,77
BROZOLO	1	0,0%	0,01%	940	-1,2%	0,61
BRUSASCO	4	100,0%	0,03%	913	-0,7%	0,59
CASALBORGONE	9	68,9%	0,07%	873	-0,7%	0,56
CASELLE TORINESE	95	33,2%	0,70%	1.282	-1,2%	0,83
CASTAGNETO PO	12	187,5%	0,09%	958	-0,5%	0,62
CASTIGLIONE TORINESE	29	24,6%	0,21%	1.098	-1,1%	0,71
CAVAGNOLO	4	-20,0%	0,03%	920	-0,7%	0,59
CHIVASSO	171	37,1%	1,26%	1.396	5,0%	0,90
CINZANO	2	nd	0,01%	842	-0,8%	0,54
CIRIÈ	85	11,7%	0,63%	1.364	0,0%	0,88
FIANO	6	33,3%	0,04%	1.258	-0,7%	0,81
GASSINO TORINESE	58	41,8%	0,43%	1.257	-1,0%	0,81
LAURIANO	6	-21,4%	0,04%	928	-0,7%	0,60
LEINI	102	83,5%	0,75%	1.447	-3,2%	0,93
MARENTINO	5	53,8%	0,04%	884	-0,7%	0,57
MOMBELLO DI TORINO	1	-50,0%	0,01%	812	-0,8%	0,52
MONTALDO TORINESE	3	nd	0,02%	820	-0,8%	0,53
MONTEU DA PO	7	69,7%	0,05%	895	-0,7%	0,58
MORIONDO TORINESE	6	57,1%	0,04%	818	-0,8%	0,53
PAVAROLO	4	33,3%	0,03%	827	-0,8%	0,53
RIVALBA	3	-57,1%	0,02%	871	-1,3%	0,56
ROBASSOMERO	11	340,0%	0,08%	963	-0,7%	0,62
RONDISSONE	5	-47,4%	0,04%	933	-0,7%	0,60
SAN MAURIZIO CANAVESE	63	29,6%	0,46%	1.277	0,0%	0,82
SAN MAURO TORINESE	104	47,8%	0,77%	1.505	-2,7%	0,97
SAN RAFFAELE CIMENA	14	75,0%	0,10%	979	-1,3%	0,63
SAN SEBASTIANO DA PO	7	22,6%	0,05%	970	-1,5%	0,63
SCIOLZE	10	299,2%	0,07%	852	-1,0%	0,55
SETTIMO TORINESE	242	31,9%	1,79%	1.429	-7,4%	0,92
TORRAZZA PIEMONTE	15	161,6%	0,11%	825	-1,0%	0,53
VEROLENGO	14	17,4%	0,10%	850	-0,8%	0,55
VERRUA SAVOIA	6	0,0%	0,04%	709	-1,3%	0,46
VOLPIANO	61	2,7%	0,45%	1.318	-2,3%	0,85
CINTURA NORD	1.297	31,9%	9,59%	1.285	-2,4%	0,83

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Ovest

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
ALPIGNANO	92	58,2%	0,68%	1.479	-1,0%	0,95
BEINASCO	82	35,7%	0,60%	1.354	-2,2%	0,87
BRUINO	37	12,6%	0,27%	1.280	-3,8%	0,83
BUTTIGLIERA ALTA	31	28,3%	0,23%	1.217	-3,6%	0,79
COLLEGNO	271	0,3%	2,00%	1.673	-5,1%	1,08
DRUENTO	61	110,3%	0,45%	1.433	-3,4%	0,92
GRUGLIASCO	226	5,5%	1,67%	1.496	-6,2%	0,97
NICHELINO	238	43,6%	1,76%	1.374	-3,4%	0,89
ORBASSANO	123	37,9%	0,91%	1.402	0,4%	0,90
PIANEZZA	84	1,0%	0,62%	1.289	-3,6%	0,83
PIOSSASCO	73	-23,9%	0,54%	1.233	-2,0%	0,80
REANO	10	100,0%	0,07%	1.078	-3,7%	0,70
RIVALTA DI TORINO	98	14,7%	0,72%	1.323	-4,8%	0,85
RIVOLI	285	10,8%	2,11%	1.618	-5,0%	1,04
ROSTA	27	1,0%	0,20%	1.486	-3,2%	0,96
VENARIA	138	28,1%	1,02%	1.332	-3,6%	0,86
VILLARBASSE	20	9,3%	0,15%	1.245	-3,6%	0,80
CINTURA OVEST	1.893	16,8%	13,99%	1.447	-3,9%	0,93

Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Sud

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
CAMBIANO	19	34,6%	0,14%	1.180	-2,8%	0,76
CANDIOLO	23	-2,1%	0,17%	1.351	-3,2%	0,87
CARIGNANO	64	45,9%	0,47%	1.279	-3,2%	0,82
CARMAGNOLA	152	28,6%	1,12%	1.206	-4,3%	0,78
ISOLABELLA	1	-50,0%	0,01%	880	-2,8%	0,57
LA LOGGIA	43	18,8%	0,32%	1.510	0,0%	0,97
PIOBESI TORINESE	21	103,3%	0,16%	1.103	-3,4%	0,71
POIRINO	33	2,6%	0,24%	1.134	-3,0%	0,73
PRALORMO	7	100,0%	0,05%	853	-2,8%	0,55
SANTENA	35	48,9%	0,26%	1.327	-3,3%	0,86
TROFARELLO	56	112,0%	0,42%	1.421	-2,8%	0,92
VILLASTELLONE	13	-3,7%	0,10%	1.213	-3,1%	0,78
VINOVO	137	74,4%	1,02%	1.571	-2,5%	1,01
CINTURA SUD	604	42,0%	4,46%	1.299	-3,0%	0,84

Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Eorediese

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
ALBIANO D'IVREA	2	-66,7%	0,01%	558	2,4%	0,36
ALICE SUPERIORE	3	78,6%	0,02%	485	2,4%	0,31
ANDRATE	0	nd	0,00%	459	2,2%	0,30
AZEGLIO	7	600,0%	0,05%	525	2,4%	0,34
BALDISSERO CANAVESE	4	300,0%	0,03%	506	2,5%	0,33
BANCHETTE	17	13,3%	0,13%	463	2,2%	0,30
BOLLENGO	5	12,5%	0,03%	513	2,7%	0,33
BORGOFRANCO D'IVREA	11	5,0%	0,08%	510	2,3%	0,33
BORGOMASINO	2	-33,3%	0,01%	503	2,4%	0,32
BROSSO	3	-26,0%	0,02%	460	2,2%	0,30
BUOLO	0	-100,0%	0,00%	515	2,0%	0,33
CARAVINO	3	0,0%	0,02%	494	2,4%	0,32
CAREMA	2	-53,8%	0,01%	423	2,4%	0,27
CASCINETTE D'IVREA	14	575,0%	0,10%	627	2,5%	0,40
CASTELNUOVO NIGRA	5	33,3%	0,04%	444	2,3%	0,29
CHIAVERANO	8	77,8%	0,06%	551	2,3%	0,36
CINTANO	0	nd	0,00%	490	2,1%	0,32
COLLERETTO CASTELNUOVO	2	0,0%	0,01%	450	2,3%	0,29
COLLERETTO GIACOSA	1	-50,0%	0,01%	480	2,1%	0,31
COSSANO CANAVESE	5	400,0%	0,04%	468	2,6%	0,30
FIORANO CANAVESE	3	200,0%	0,02%	512	2,3%	0,33
ISSIGLIO	2	0,0%	0,01%	455	2,2%	0,29
IVREA	95	3,5%	0,71%	902	5,1%	0,58
LESSOLO	3	50,0%	0,02%	515	2,4%	0,33
LORANZE'	2	-33,3%	0,01%	485	2,1%	0,31
LUGNACCO	1	-64,3%	0,01%	470	2,7%	0,30
MAGLIONE	1	8,0%	0,01%	553	2,3%	0,36
MEUGLIANO	0	nd	0,00%	438	2,3%	0,28
MONTALTO DORA	13	8,7%	0,09%	485	2,4%	0,31
NOMAGLIO	1	0,0%	0,01%	453	2,3%	0,29
PALAZZO CANAVESE	1	-60,0%	0,01%	498	2,8%	0,32
PARELLA	1	-50,0%	0,01%	513	2,8%	0,33
PAVONE CANAVESE	15	36,4%	0,11%	483	2,4%	0,31
PECCO	0	nd	0,00%	481	2,7%	0,31
PEROSA CANAVESE	1	0,0%	0,01%	494	2,4%	0,32
PIVERONE	1	nd	0,01%	408	2,5%	0,26
QUAGLIUZZO	1	0,0%	0,01%	463	2,8%	0,30
QUASSOLO	1	-50,0%	0,01%	485	2,1%	0,31
QUINCINETTO	2	100,0%	0,01%	479	2,7%	0,31
RUEGLIO	9	70,0%	0,06%	464	2,8%	0,30
SALERANO CANAVESE	0	-100,0%	0,00%	532	2,6%	0,34
SAMONE	3	-60,0%	0,02%	534	2,6%	0,34
SAN MARTINO CANAVESE	4	0,0%	0,03%	499	2,7%	0,32
SCARMAGNO	4	284,0%	0,03%	538	2,5%	0,35
SETTIMO ROTTARO	2	nd	0,01%	478	2,9%	0,31
SETTIMO VITTORE	6	33,3%	0,04%	464	2,8%	0,30
STRAMBINELLO	4	300,0%	0,03%	464	2,8%	0,30
TAVAGNASCO	3	25,0%	0,02%	464	2,8%	0,30
TORRE CANAVESE	3	-16,7%	0,02%	543	2,8%	0,35
TRAUSELLA	1	nd	0,01%	515	2,5%	0,33
TRAVERSELLA	1	-60,0%	0,01%	506	2,5%	0,33
VICO CANAVESE	7	250,0%	0,05%	466	2,8%	0,30
VIALFRE'	0	nd	0,00%	529	2,4%	0,34
VIDRACCO	4	60,0%	0,03%	464	2,8%	0,30
VISTRORIO	1	-66,7%	0,01%	481	2,7%	0,31
EPOREDIESE	287	15,5%	2,12%	604	3,5%	0,39

Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pinerolese

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
AIRASCA	9	-18,2%	0,07%	1.247	-1,8%	0,80
BURIASCO	4	-11,1%	0,03%	905	-2,2%	0,58
CAMPIGLIONE FENILE	8	0,0%	0,06%	732	-2,0%	0,47
CASTAGNOLE PIEMONTE	8	14,3%	0,06%	798	-2,0%	0,51
CAVOUR	16	35,4%	0,12%	805	-2,1%	0,52
CERCENASCO	5	-43,8%	0,03%	913	-2,5%	0,59
GARZIGLIANA	1	100,0%	0,01%	767	-1,9%	0,49
LOMBRIASCO	0	-100,0%	0,00%	805	-2,0%	0,52
MACELLO	9	200,4%	0,06%	833	-2,1%	0,54
NONE	54	128,1%	0,40%	1.098	-2,0%	0,71
OSASCO	6	58,3%	0,05%	752	-2,0%	0,48
OSASIO	2	-33,3%	0,01%	712	-2,1%	0,46
PANCALIERI	10	81,8%	0,07%	758	-1,9%	0,49
PINEROLO	231	-1,7%	1,71%	1.259	-3,4%	0,81
PISCINA	17	85,2%	0,12%	1.017	-2,4%	0,66
ROLETTO	14	75,0%	0,10%	885	-1,1%	0,57
SAN PIETRO VAL LEMINA	6	-57,1%	0,04%	843	-2,9%	0,54
SAN SECONDO DI PINEROLO	21	31,3%	0,16%	1.019	-2,0%	0,66
SCALENGHE	11	69,2%	0,08%	808	-1,8%	0,52
VIGONE	30	185,7%	0,22%	906	-2,0%	0,58
VILLAFRANCA PIEMONTE	9	-50,0%	0,06%	865	-3,6%	0,56
VILLAR PEROSA	17	-14,9%	0,13%	910	-2,2%	0,59
VIRLE PIEMONTE	8	nd	0,06%	852	-2,5%	0,55
VOLVERA	32	13,6%	0,24%	1.280	-2,8%	0,83
PINEROLESE	527	15,7%	3,89%	1.064	-2,8%	0,69

Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Val Sangone

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
CANTALUPA	23	155,6%	0,17%	851	2,9%	0,55
COAZZE	23	-2,2%	0,17%	835	2,5%	0,54
CUMIANA	33	35,4%	0,24%	1.241	3,3%	0,80
FROSSASCO	14	40,0%	0,10%	1.163	3,8%	0,75
GIAVENO	89	60,1%	0,66%	1.282	4,6%	0,83
SANGANO	27	63,4%	0,20%	1.110	2,8%	0,72
TRANA	19	184,6%	0,14%	1.295	3,5%	0,84
VALGIOIE	5	25,0%	0,04%	780	1,6%	0,50
VAL SANGONE	231	55,8%	1,71%	1.150	3,7%	0,74

Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona Collinare

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
BALDISSERO TORINESE	11	-22,2%	0,08%	1.227	-3,6%	0,79
CHIERI	157	10,0%	1,16%	1.400	-6,9%	0,90
MONCALIERI	333	34,2%	2,46%	1.715	-1,2%	1,11
PECETTO TORINESE	13	56,3%	0,09%	1.472	-3,3%	0,95
PINO TORINESE	35	106,6%	0,26%	1.559	-3,1%	1,01
RIVA PRESSO CHIERI	19	-25,1%	0,14%	1.081	-3,7%	0,70
ZONA COLLINARE	566	24,6%	4,18%	1.556	-3,2%	1,00

Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zone Montane Nord

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
ALA DI STURA	3	-25,0%	0,02%	623	0,0%	0,40
ALPETTE	6	20,0%	0,04%	524	0,0%	0,34
BALANGERO	15	149,6%	0,11%	778	0,0%	0,50
BALME	6	200,0%	0,04%	702	0,0%	0,45
BORGIALLO	3	50,0%	0,02%	573	0,0%	0,37
CAFASSE	14	48,3%	0,11%	838	0,0%	0,54
VALPRATO SOANA	1	6,4%	0,01%	553	0,0%	0,36
CANTOIRA	16	166,7%	0,12%	686	0,0%	0,44
CERES	12	88,2%	0,09%	726	0,0%	0,47
CERESOLE REALE	2	-50,0%	0,01%	927	0,0%	0,60
CHIALAMBERTO	3	-70,7%	0,02%	689	0,0%	0,44
CHIESANUOVA	1	-50,0%	0,01%	580	0,0%	0,37
COASSOLO TORINESE	3	-40,0%	0,02%	691	0,0%	0,45
CORIO	20	0,0%	0,15%	836	0,0%	0,54
FRASSINETTO	2	100,0%	0,01%	565	0,0%	0,36
GERMAGNANO	7	550,0%	0,05%	844	0,0%	0,54
GROSCAVALLO	2	198,5%	0,01%	605	0,0%	0,39
GROSSO	6	525,0%	0,05%	753	0,0%	0,49
INGRIA	2	nd	0,01%	565	0,0%	0,36
LANZO TORINESE	27	83,3%	0,20%	1.071	0,0%	0,69
LEMIE	3	0,0%	0,02%	686	0,0%	0,44
LOCANA	10	11,1%	0,07%	700	0,0%	0,45
MATHI	12	-17,2%	0,09%	828	0,0%	0,53
MEZZENILE	10	400,0%	0,07%	722	0,0%	0,47
MONASTERO DI LANZO	2	100,0%	0,01%	606	0,0%	0,39
NOASCA	1	nd	0,00%	573	0,0%	0,37
NOLE	30	39,5%	0,22%	1.184	0,0%	0,76
PESSINETTO	3	-16,7%	0,02%	646	0,0%	0,42
PONT CANAVESE	11	-40,5%	0,08%	629	0,0%	0,41
RIBORDONE	0	-100,0%	0,00%	553	0,0%	0,36
RONCO CANAVESE	3	-80,0%	0,02%	515	0,0%	0,33
SPARONE	4	-57,9%	0,03%	608	0,0%	0,39
TRAVES	8	131,2%	0,06%	666	0,0%	0,43
USSEGLIO	7	133,3%	0,05%	721	0,0%	0,46
VILLANOVA CANAVESE	7	75,0%	0,05%	793	0,0%	0,51
VIU`	15	72,5%	0,11%	711	0,0%	0,46
ZONE MONTANE NORD	276	27,8%	2,04%	755	0,0%	0,49

Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zone Montane Ovest

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
ANGROGNA	9	97,3%	0,07%	740	0,0%	0,48
BIBIANA	12	-46,1%	0,09%	696	0,0%	0,45
BOBBIO PELLICE	9	125,0%	0,07%	613	0,0%	0,40
BRICHERASIO	28	74,1%	0,21%	818	0,0%	0,53
CHIOMONTE	10	20,6%	0,08%	839	0,0%	0,54
EXILLES	3	50,0%	0,02%	765	0,0%	0,49
FENESTRELLE	8	11,1%	0,06%	792	0,0%	0,51
MONCENISIO	3	nd	0,02%	615	0,0%	0,40
GIAGLIONE	0	-100,0%	0,00%	715	0,0%	0,46
GRAVERE	4	18,3%	0,03%	662	0,0%	0,43
INVERSO PINASCA	7	133,3%	0,05%	748	0,0%	0,48
LUSERNA SAN GIOVANNI	32	34,1%	0,24%	745	0,0%	0,48
LUSERNETTA	1	-30,0%	0,01%	725	0,0%	0,47
MASSELLO	2	nd	0,01%	578	0,0%	0,37
MATTIE	2	-30,0%	0,02%	753	0,0%	0,49
MEANA DI SUSÀ	3	-25,0%	0,02%	778	0,0%	0,50
MONPANTERO	2	-60,0%	0,01%	645	0,0%	0,42
NOVALESA	1	-66,7%	0,01%	678	0,0%	0,44
PEROSA ARGENTINA	25	51,1%	0,19%	853	0,0%	0,55
PERRERO	7	30,0%	0,05%	695	0,0%	0,45
PINASCA	12	-32,4%	0,09%	756	0,0%	0,49
POMARETTO	2	nd	0,01%	793	0,0%	0,51
PORTE	6	37,5%	0,04%	718	0,0%	0,46
PRAMOLLO	2	-60,0%	0,01%	622	0,0%	0,40
PRAROSTINO	9	12,5%	0,07%	678	0,0%	0,44
RORA`	7	0,0%	0,05%	673	0,0%	0,43
ROURE	9	-11,1%	0,07%	691	0,0%	0,45
SALBERTRAND	6	80,2%	0,04%	938	0,0%	0,60
SALZA DI PINEROLO	1	nd	0,01%	593	0,0%	0,38
SAN GERMANO CHISONE	9	5,9%	0,07%	694	0,0%	0,45
TORRE PELLICE	39	5,7%	0,29%	816	0,0%	0,53
USSEAUX	7	600,0%	0,05%	782	0,0%	0,50
VENAUS	5	130,8%	0,03%	745	0,0%	0,48
VILLAR PELLICE	7	16,7%	0,05%	744	0,0%	0,48
ZONE MONTANE OVEST	287	17,9%	2,13%	754	0,0%	0,49

4 Mercato del comune di Torino

Nella tabella sotto riportata è inquadrato il comune di Torino fra le 8 maggiori città italiane. Il capoluogo rappresenta il 6,9% della quota di NTN di tutti i capoluoghi d'Italia, registrando un +29,9% di variazione percentuale delle transazioni rispetto al I semestre del 2015.

Tabella 16: NTN e variazioni dei principali capoluoghi

Principali Capoluoghi	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN capoluoghi
BOLOGNA	2.809	27,0%	3,1%
FIRENZE	2.446	22,6%	2,7%
GENOVA	3.290	27,7%	3,6%
MILANO	10.954	28,1%	12,0%
NAPOLI	3.435	24,2%	3,8%
PALERMO	2.416	9,0%	2,6%
ROMA	14.814	12,4%	16,2%
TORINO	6.253	29,9%	6,9%
Principali capoluoghi	46.418	21,2%	50,9%
Italia capoluoghi	91.264	22,8%	100,0%

Il mercato immobiliare torinese nel I semestre 2016 ha registrato un numero di transazioni (NTN) complessive pari a 6.253 e mostra un incremento delle compravendite +29,9% (Tabella 16) simile a quello registrato nelle altre grandi città, ad esclusione di Roma e Palermo che registrano un incremento inferiore rispettivamente 12,4% e 9%.

Torino città, che continua a presentare una flessione delle quotazioni pari al -2% (tabella 17), è stata suddivisa in 41 zone omogenee al fine di agevolare la rilevazione delle quotazioni di mercato per le diverse tipologie immobiliari della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zone OMI), raggruppabili in 4 fasce. E' possibile osservare il numero di transazioni e le quotazioni di riferimento delle abitazioni tra le diverse zone, riportate nella tabella 17. Dall'analisi dei differenziali delle quotazioni in ognuna delle 41 zone OMI rispetto alla quotazione media comunale pari a € 1.842, si evince che le zone con apprezzamento più basso sono state la C9 (Porta Palazzo) con 0,71, la D15 (Barca Bertolla) con 0,71 e la D12 (Rebaudengo) con 0,73. Tra le quotazioni più elevate si confermano essere quelle relative alle zone B2 (Carlo Emanuele II) con un differenziale rispetto alla quotazione media pari a 1,67, la C1 (Valentino) con 1,64 e B1 (Roma) con 1,61.

Le zone centrali di pregio, ad eccezione quindi della B8 (San Salvario) presentano differenziali superiori alla media cittadina. La distribuzione del NTN (Figura 9) evidenzia che la zona con un numero di compravendite più alto è la zona D5 (Santa Maria Mirafiori) con 873 compravendite immobiliari residenziali.

Si rileva una stabilità del differenziale tra le zone di pregio e quelle meno appetibili (Figura 10) e si registrano diminuzioni percentuali dei valori diffuse con calo particolare della D9 (Spina 3 Eurotorino) e variazioni leggermente positive o pari a zero nelle sole B7, C1, C4, D11, D7 e D8.

Tabella 17: quotazioni medie, variazioni % e differenziali – zone OMI di Torino

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	ROMA	16	7%	0,26%	2.967	-2,7%	1,61
B2	CARLO EMANUELE II	186	88%	2,97%	3.075	-1,6%	1,67
B3	SOLFERINO	11	-21%	0,18%	2.700	-2,7%	1,47
B4	VINZAGLIO	32	38%	0,51%	2.710	-2,7%	1,47
B5	GARIBALDI	94	-3%	1,50%	2.225	-2,6%	1,21
B6	CASTELLO	33	196%	0,52%	2.500	-2,4%	1,36
B7	ROCCA	40	95%	0,64%	2.675	0,0%	1,45
B8	SAN SALVARIO	88	10%	1,40%	1.650	-5,0%	0,90
B9	STATI UNITI	4	n.d.	0,06%	2.525	-2,9%	1,37
C1	VALENTINO	53	61%	0,85%	3.013	1,9%	1,64
C10	PALERMO	403	23%	6,44%	1.517	-1,1%	0,82
C11	MICHELOTTI	64	16%	1,02%	2.438	-2,3%	1,32
C12	CRIMEA	52	-2%	0,83%	2.913	-2,5%	1,58
C13	SAN PAOLO SPINA 1 MARMOLADA	420	25%	6,71%	2.063	-2,9%	1,12
C15	DUCA D AOSTA	1	-86%	0,02%	2.783	-2,6%	1,51
C16	VANCHIGLIA CORSO BELGIO LUNGO PO ANTONELLI	276	15%	4,41%	2.200	-1,9%	1,19
C2	DANTE	225	28%	3,60%	2.275	-2,7%	1,24
C3	SAN SECONDO	54	43%	0,87%	2.019	-2,4%	1,10
C4	GALILEO FERRARIS	55	23%	0,88%	2.469	0,3%	1,34
C5	DE GASPERI	149	53%	2,38%	2.313	-2,9%	1,26
C6	POLITECNICO	4	17%	0,06%	2.325	-2,1%	1,26
C7	DUCHESSA JOLANDA	111	34%	1,78%	2.150	-2,3%	1,17
C8	SAN DONATO	213	39%	3,40%	1.733	-1,0%	0,94
C9	PORTA PALAZZO	82	-1%	1,31%	1.313	-1,9%	0,71
D10	MADONNA DI CAMPAGNA	459	41%	7,34%	1.510	-3,0%	0,82
D11	SPINA 4 DOCKS DORA	68	56%	1,09%	1.900	0,0%	1,03
D12	REBAUDENGO	200	47%	3,20%	1.345	-3,1%	0,73
D13	CORONA NORD OVEST	262	52%	4,19%	1.504	-4,5%	0,82
D14	CIMITERO MONUMENTALE BOTTICELLI	38	27%	0,60%	1.894	-7,6%	1,03
D15	BARCA BERTOLLA	78	73%	1,25%	1.313	-3,0%	0,71
D2	CARDUCCI	164	11%	2,63%	1.538	-0,8%	0,83
D3	UNITA D ITALIA	45	43%	0,72%	1.792	-2,7%	0,97
D4	LINGOTTO	160	14%	2,55%	1.608	-4,5%	0,87
D5	SANTA RITA MIRAFIORI	873	33%	13,95%	1.694	-2,9%	0,92
D6	MIRAFIORI SUD	121	24%	1,93%	1.469	-2,5%	0,80
D7	POZZO STRADA	443	52%	7,09%	1.992	1,7%	1,08
D8	AERONAUTICA PARELLA	458	24%	7,32%	1.675	1,0%	0,91
D9	SPINA 3 EUROTORINO	73	9%	1,16%	1.700	-8,1%	0,92
E1	COLLINARE VILLA DELLA REGINA	37	29%	0,59%	2.300	-2,4%	1,25
E2	COLLINARE SUPERGA	21	50%	0,33%	1.592	-2,6%	0,86
E3	COLLINARE CAVORETTO	32	33%	0,51%	2.233	-2,5%	1,21
nd	nd	60	-45%	0,96%	nd	nd	nd
TORINO		6.253	30%	100%	1.842	-2,0%	1,00



Si ritiene utile puntualizzare che la variabilità dei differenziali è dovuta, oltre che alla effettiva variabilità dei valori delle singole zone, all'inserimento di nuove tipologie edilizie o a nuovi stati di conservazione; tale differenza rende quindi non pienamente confrontabili i dati tra un semestre ed il successivo.

Figura 8: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Torino

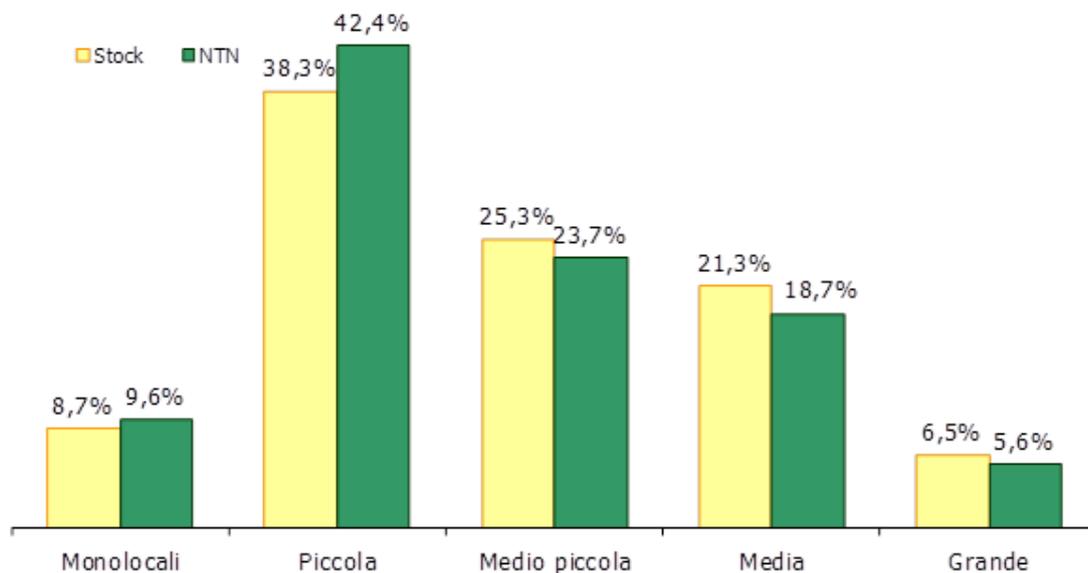


Figura 9: Mappa della distribuzione NTN nelle zone OMI I semestre 2016

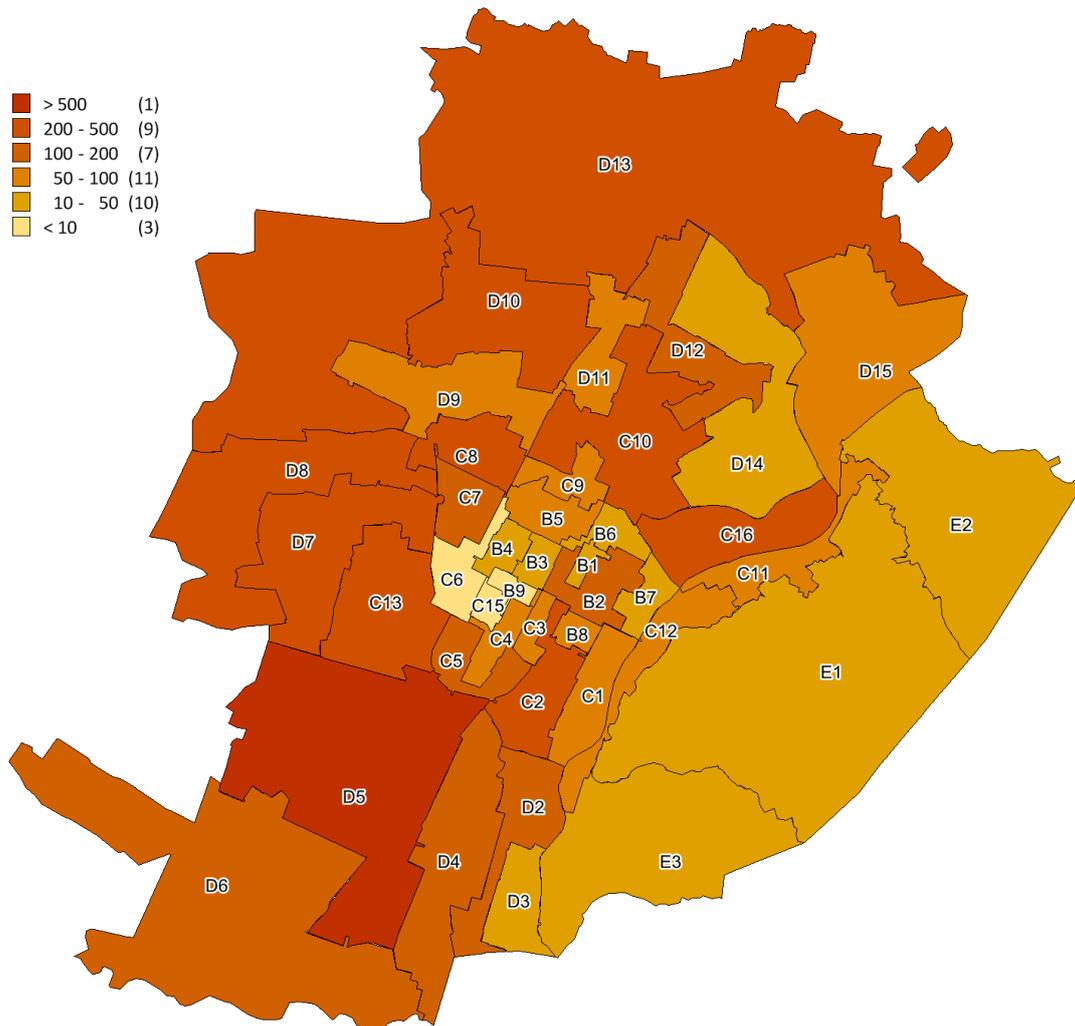
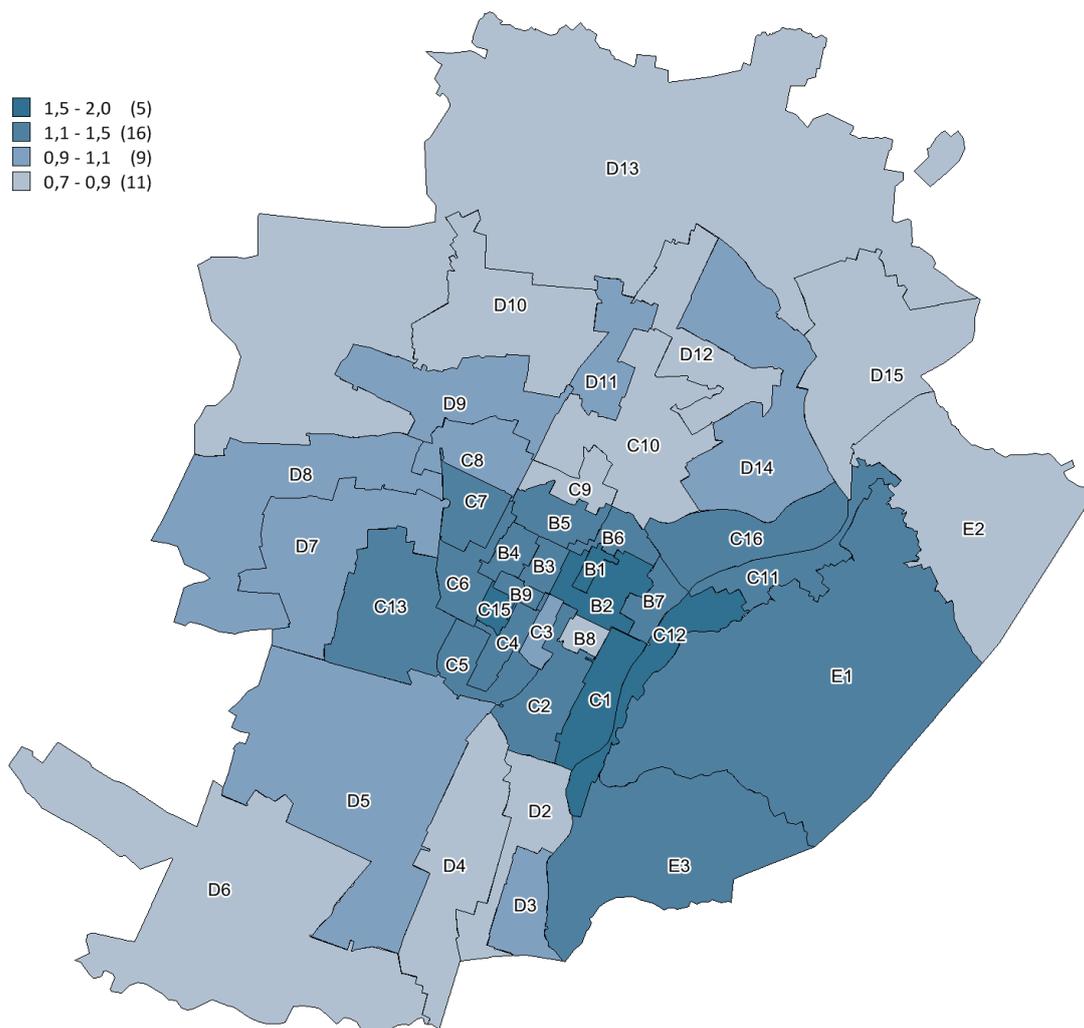




Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016



Dall'analisi delle classi dimensionali di immobili residenziali dello stock e del compravenduto a Torino (figura 8), si evince che la maggior parte di unità immobiliari è compresa nella categoria piccola, seguita dalle categorie medio piccola e media e come prevedibile la dimensione ancora più compravenduta e quindi più adatta ad investimento rimane la categoria dei piccoli alloggi, comprendenti immobili tra i 2,5 ed i 4 vani catastali; considerato che il vano medio catastale per la città di Torino corrisponde a 19,7 m². e per la provincia 21,3 m², si tratta di immobili compresi tra circa 50 ed 80 m²

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.

Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

Monocalci	fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 3 e fino a 4 vani catastali
Medio piccola	da 4,5 e fino a 5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	maggiore di 7 vani catastali

Esistono unità, sia per lo stock sia per il NTN, per le quali non è disponibile l'informazione sulla consistenza in vani catastali e pertanto non classificabili per dimensione.

Glossario

<p>NTN</p>	<p>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.</p>
<p>STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI</p>	<p>Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.</p>
<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	3
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	3
Figura 3: Macroaree provinciali Torino.....	4
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	5
Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali	6
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016	6
Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	7
Figura 8: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Torino	20
Figura 9: Mappa della distribuzione NTN nelle zone OMI I semestre 2016	21
Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016	22

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %	2
Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	5
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Area Sciistica	8
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Bassa Val Di Susa.....	9
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Canavese	10
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Nord	11
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Ovest	12
Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Sud.....	12
Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Eporediese	13
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pinerolese	14
Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Val Sangone.....	14
Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona Collinare	15
Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zone Montane Nord.....	16
Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zone Montane Ovest	17
Tabella 16: NTN e variazioni dei principali capoluoghi	18
Tabella 17: quotazioni medie, variazioni % e differenziali – zone OMI di Torino	19