



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

PIEMONTE

data di pubblicazione: 5 giugno 2024
periodo di riferimento: anno 2023

a cura della
Direzione Regionale Piemonte (Francesco Mazzitelli, Barbara Moine, Carla Rosso)

in collaborazione con
Ufficio Provinciale Territorio di Torino (Roberto Scuccimarra, Flavio Tondo, Manuela Ciccarello)
Direzione provinciale di Alessandria – Ufficio Provinciale Territorio (Paolo Vigneri)
Direzione provinciale di Asti – Ufficio Provinciale Territorio (Vincenzo D'lorio, Sabrina Consani)
Direzione provinciale di Biella – Ufficio Provinciale Territorio (Pasquale Patierno)
Direzione provinciale di Cuneo – Ufficio Provinciale Territorio (Alberto Sinibaldi)
Direzione provinciale di Novara – Ufficio Provinciale Territorio (Roberto Loseto)
Direzione provinciale di Verbano-Cusio-Ossola – Ufficio Provinciale Territorio (Matteo Quaglia)
Direzione provinciale di Vercelli – Ufficio Provinciale Territorio (Gabriella Midano)

in collaborazione con
Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare, DC SEOMI



Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare
dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **5 giugno 2024**
periodo di riferimento: **anno 2023**

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.

Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, 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

Il mercato immobiliare residenziale della regione.....	3
Le compravendite.....	5
Le dimensioni.....	9
Le quotazioni.....	11
FOCUS provinciale - Torino.....	13
La provincia – Torino.....	14
Il comune – Torino.....	17
FOCUS provinciale - Alessandria.....	24
La provincia – Alessandria.....	25
Il comune – Alessandria.....	28
FOCUS provinciale - Asti.....	29
La provincia – Asti.....	30
Il comune – Asti.....	33
FOCUS provinciale - Biella.....	34
La provincia – Biella.....	35
Il comune – Biella.....	38
FOCUS provinciale - Cuneo.....	39
La provincia – Cuneo.....	40
Il comune – Cuneo.....	45
FOCUS provinciale - Novara.....	47
La provincia – Novara.....	48
Il comune – Novara.....	51
FOCUS provinciale - Verbano Cusio Ossola.....	52
La provincia – Verbano Cusio Ossola.....	53
Il comune – Verbania.....	56
FOCUS provinciale - Vercelli.....	57
La provincia – Vercelli.....	58
Il comune – Vercelli.....	61
Indice delle Figure.....	62
Indice delle Tabelle.....	64

Il mercato immobiliare residenziale della regione

La pubblicazione si articola in due parti con approfondimenti su tre livelli territoriali. La prima presenta i dati regionali per ogni provincia e per i comuni capoluogo. La seconda parte comprende i focus provinciali nei quali sono esaminati i dati delle abitazioni:

- dei comuni delle province anche aggregati in macroaree provinciali;
- delle città capoluogo con un'analisi dei dati su compravendite e prezzi in ognuna delle zone OMI del comune, a sua volta raggruppate in macroaree urbane, ove esistenti.

Nella Tabella 1 e nella Tabella 2 sono riportati i principali dati del settore residenziale regionale: i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle province e dei comuni capoluogo.

È possibile, a partire da tali dati, effettuare una sintetica analisi della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare regionale dalla quale si evince che nel corso del 2023 il mercato immobiliare piemontese ha subito una battuta di arresto per quanto concerne il numero di compravendite.

In particolare nel 2023 ci sono state circa 64.000 transazioni con un decremento medio del 8,9% rispetto all'anno precedente. Tutte le province hanno registrato tale decremento, con valori compresi tra - 1,5% e - 17,7%; tuttavia la provincia di Asti (- 17,7%) e di Verbania (-13,8%) hanno registrato i risultati peggiori.

Anche nelle città capoluogo si assiste ad una diminuzione del numero di compravendite rispetto al 2022, in media del 7,8%. Tra capoluogo e capoluogo si registrano decrementi di NTN molto differenti; dal -21,2% di Verbania al - 2,6% di Biella. Unico dato in controtendenza è rappresentato da Alessandria che ha registrato un + 3,7%.

Da notare in particolare che nelle città di Asti, Cuneo e Verbania il calo percentuale delle compravendite è stato maggiore di quello registrato nel resto delle rispettive province.

La provincia di Torino con 34.226 compravendite normalizzate detiene il 53,7% dell'intero mercato residenziale regionale. Si osserva inoltre che nel capoluogo di regione si concentra ben il 69,5% delle compravendite registrate complessivamente nelle sole città capoluogo.

Ovviamente anche l'indicatore della intensità di mercato, IMI, riferito alla "movimentazione" degli immobili rispetto allo stock presente sul territorio, registra una contrazione rispetto al 2022, sia a livello provinciale (-0,22) che per le città capoluogo (-0,24) attestandosi rispettivamente al 2,28% e al 2,81%.

In Figura 2 è riportato il grafico con la serie storica dal 2004 dell'indice delle compravendite di abitazioni. Si può notare che dopo un crollo di tale indice tra il 2006 ed il 2009 ed il successivo biennio di stabilità, il numero di compravendite ha avuto nuovamente un andamento negativo tra il 2011 ed il 2013, anno in cui ha raggiunto la metà del valore che aveva nel 2004. Dal 2014 l'indice NTN ha ripreso a salire fino al 2020, anno in cui ha subito un brusco calo dovuto alla pandemia da Covid 19, per poi rimbalzare verso l'alto nel 2021, realizzando un incremento annuo senza precedenti, e continuando a crescere anche se in modo più moderato nel 2022 portando il numero indice complessivo regionale allo stesso valore che aveva nel 2004. Come anticipato dall'analisi precedente, invece nel 2023 si ha una inversione di tendenza abbastanza marcata.

Nel grafico in Figura 3 è riportato l'andamento dal 2004 dell'IMI. Risulta evidente, confrontando questo grafico con quello della figura 2, che l'andamento dell'indice IMI segue l'andamento dell'indice NTN, così come è palese che la curva IMI relativa ai capoluoghi si snoda parallelamente all'analogica curva riferita ai non capoluoghi ma rimanendone sempre nettamente distaccata, confermando che, di norma, nei capoluoghi c'è una maggior movimentazione degli immobili rispetto a quanto avviene in provincia.

Nelle mappe tematiche di Figura 4 e Figura 5 sono rappresentate le distribuzioni delle compravendite di abitazioni e dell'IMI nei comuni della regione, consentendo, attraverso il cromatismo, una visione comparata della dinamica del mercato nei diversi ambiti territoriali.

Nella Tabella 3 sono riportati i dati della superficie media delle abitazioni compravendute e la relativa variazione annua, nelle province e nei capoluoghi della regione. La superficie (STN) media delle abitazioni compravendute in Piemonte è di 108, 5 mq, con un lieve calo rispetto all'anno precedente di 2,0 mq. Le abitazioni con superfici molto maggiori della media sono state scambiate, come lo scorso anno, in provincia di Asti, Biella ed Alessandria (145 mq, 129 mq, 126 mq), le più piccole, invece, con superficie media poco al di sotto dei 100 mq, in provincia di Torino.

Considerando le sole città capoluogo la superficie media delle abitazioni compravendute è di 88,7 mq con una leggera diminuzione, analoga a quella delle intere province, di 1,8 mq sull'anno precedente. Si nota una netta differenza tra la città di Torino, dove la superficie media delle abitazioni compravendute è di 82 mq, e tutti gli altri capoluoghi di provincia dove le abitazioni scambiate hanno superficie media uguale o maggiore di 100 mq (Cuneo 109 mq).

Nella Tabella 4 e Tabella 5 sono riportate le compravendite in base alla classe dimensionale, rispettivamente per le province ed i comuni capoluogo. Queste due tabelle mettono in luce il fatto che, sia nei capoluoghi e sia nel resto delle province, i tagli dimensionali interessati dal maggior numero di transazioni sono quelli medio-piccoli, con superficie compresa tra 50 mq e 85 mq e quelli medi, tra gli 85 mq e i 115 mq. Le altre classi dimensionali sono scambiate circa in egual misura nelle città capoluogo, mentre in provincia una quota importante di compravendite ha interessato la classe dimensionale grande, cioè superiore ai 145 mq.

La Tabella 6 e Tabella 7 riportano la variazione percentuale annua del numero di transazioni per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia e per capoluogo. Osservando queste due tabelle si nota che, sia per l'intera provincia che per i capoluoghi tutte le classi dimensionali hanno subito una contrazione più o meno marcata, ad eccezione dei tagli minori a 50 mq. (per le province di Alessandria, Novara e Torino e per le città di Alessandria, Asti e Novara) e per quelli compresi tra 50 e 85 mq (per le province di Alessandria, Biella, Vercelli e le città di Alessandria, Biella, Novara e Vercelli). Resta comunque confermata la tendenza del mercato verso immobili aventi classi dimensionali più piccole a discapito di quelle medio /grandi.

Nella Tabella 8 sono indicate le quotazioni medie e la loro variazione annua sia a livello provinciale sia per i comuni capoluogo. La quotazione media, tra i capoluoghi, è massima a Torino, con 2.256 €/mq e minima a Biella, con 818 €/mq. Se si osservano invece le quotazioni del resto della provincia, nel V.C.O. si rileva il valore massimo di 1.196 €/mq, e nel Biellese, con 499 €/mq, il valore minimo. Le variazioni rispetto all'anno precedente sono mediamente positive (+2% nei capoluoghi e +0,7% nel resto delle province); in particolare, senza differenze tra capoluoghi e resto delle province, sono positive per Novara e Torino, sono lievemente negative ad Alessandria, Asti, Biella e Vercelli e sono, invece, pressoché nulle a Cuneo.

La Figura 6 mostra l'andamento dell'indice delle quotazioni, in media regionale, per i comuni capoluogo e per i restanti comuni, a partire dal 2004, assunto come anno base. Si può notare graficamente che nel periodo considerato le quotazioni hanno seguito un andamento in salita, specialmente nei capoluoghi, dal 2004 al 2009, sono rimaste relativamente stabili nel triennio successivo e hanno subito, a partire dal 2012, un calo più o meno repentino fino al 2017. Tra il 2017 ed il 2022 si osserva una sostanziale stabilizzazione delle quotazioni nelle città capoluogo, con una ripresa nel 2022, confermata nel 2023; mentre per i comuni non capoluogo prosegue il lieve calo delle quotazioni. Si osserva che la media regionale delle quotazioni è, dal 2021, in leggerissima crescita.

La mappa tematica di Figura 7 mostra il differenziale delle quotazioni medie comunali rispetto al valore medio nazionale. Osservando questa mappa si coglie che per la maggior parte del territorio piemontese, compresi i capoluoghi Alessandria, Asti, Biella, Novara e Vercelli, le quotazioni medie comunali sono inferiori al valore medio nazionale. Quotazioni superiori alla media nazionale si registrano solo a Torino, in alcuni comuni della sua area metropolitana e in alcuni comuni a vocazione turistica, come quelli delle aree sciistiche della provincia di Torino, di Vercelli (Valsesia) e i comuni del Verbano che si affacciano sul Lago Maggiore.

In conclusione, nel 2023, in Piemonte si è registrato un calo delle compravendite di immobili residenziali che si attesta intorno al - 9% rispetto al 2022. In generale il decremento riguarda tutte le province e tutte le città capoluogo ad eccezione di Alessandria.

Per quanto riguarda le quotazioni, a livello regionale si assiste ad un consolidamento dei valori registrati nel 2022.

Per l'approfondimento delle procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati alla base delle statistiche sulle compravendite immobiliari si rinvia al documento Nota metodologica disponibile alla pagina web:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/quest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

Le compravendite

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2023	NTN Variazione % 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023/22	Quota NTN 2023 per provincia
ALESSANDRIA	6.110	-1,5%	2,12%	-0,03	9,6%
ASTI	2.665	-17,7%	1,93%	-0,42	4,2%
BIELLA	2.476	-2,2%	2,04%	-0,04	3,9%
CUNEO	8.148	-9,7%	1,89%	-0,21	12,8%
NOVARA	5.244	-4,9%	2,44%	-0,13	8,2%
TORINO	34.226	-9,8%	2,53%	-0,28	53,7%
VERBANIA	2.579	-13,8%	1,88%	-0,30	4,0%
VERCELLI	2.295	-8,7%	1,92%	-0,18	3,6%
PIEMONTE	63.742	-8,9%	2,28%	-0,22	100,0%

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2023	NTN Variazione % 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023/22	Quota NTN 2023 per provincia
ALESSANDRIA	1.465	3,7%	2,76%	0,10	6,8%
ASTI	914	-20,5%	2,14%	-0,55	4,3%
BIELLA	724	-2,6%	2,55%	-0,06	3,4%
CUNEO	638	-17,9%	1,97%	-0,43	3,0%
NOVARA	1.589	-4,5%	2,89%	-0,14	7,4%
TORINO	14.883	-7,8%	2,95%	-0,25	69,5%
VERBANIA	464	-21,2%	2,42%	-0,65	2,2%
VERCELLI	728	-2,9%	2,76%	-0,08	3,4%
PIEMONTE	21.404	-7,8%	2,81%	-0,24	100,0%

Figura 1: Distribuzione NTN 2023 per intera provincia e capoluogo

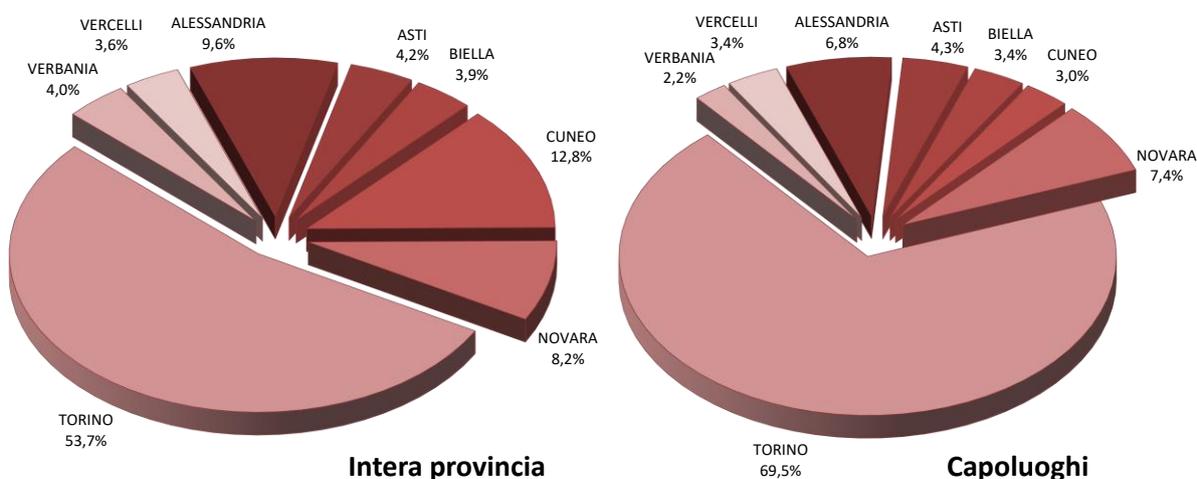


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

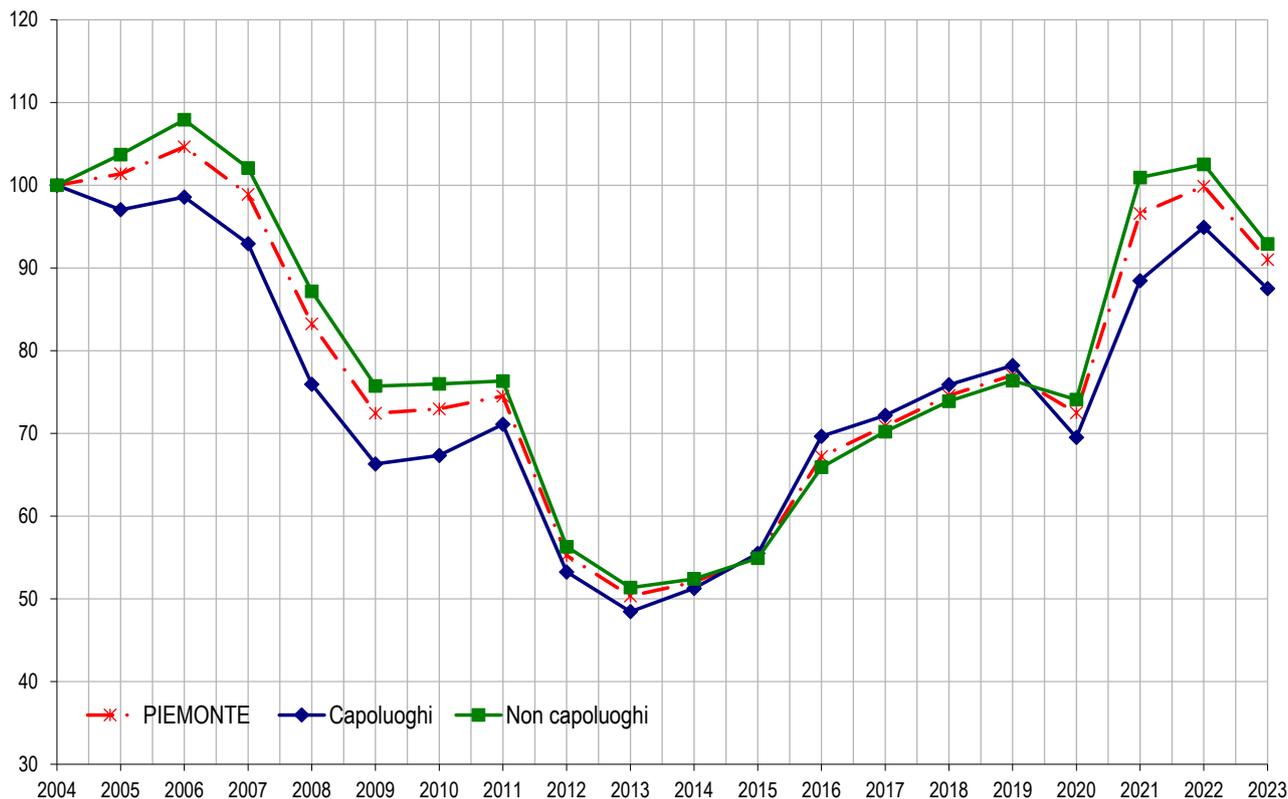


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

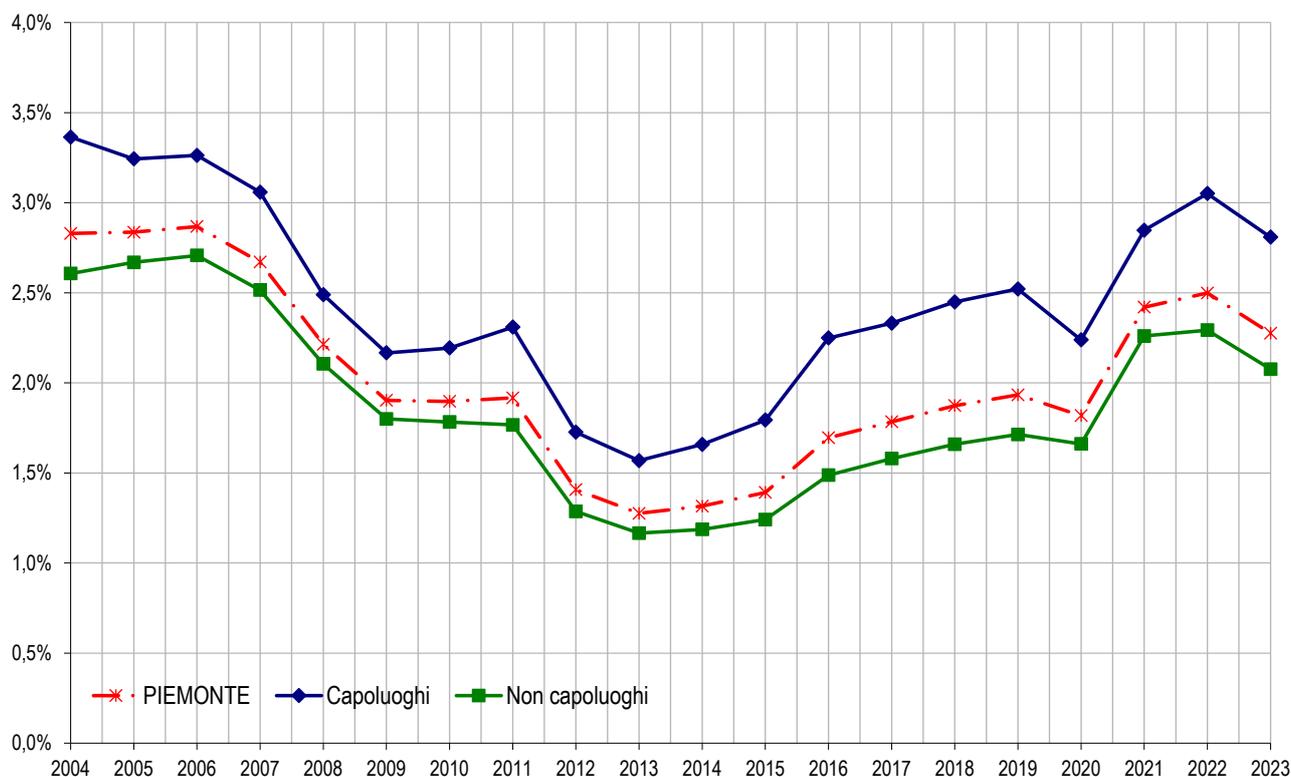


Figura 4: Distribuzione NTN 2023 nei comuni della regione

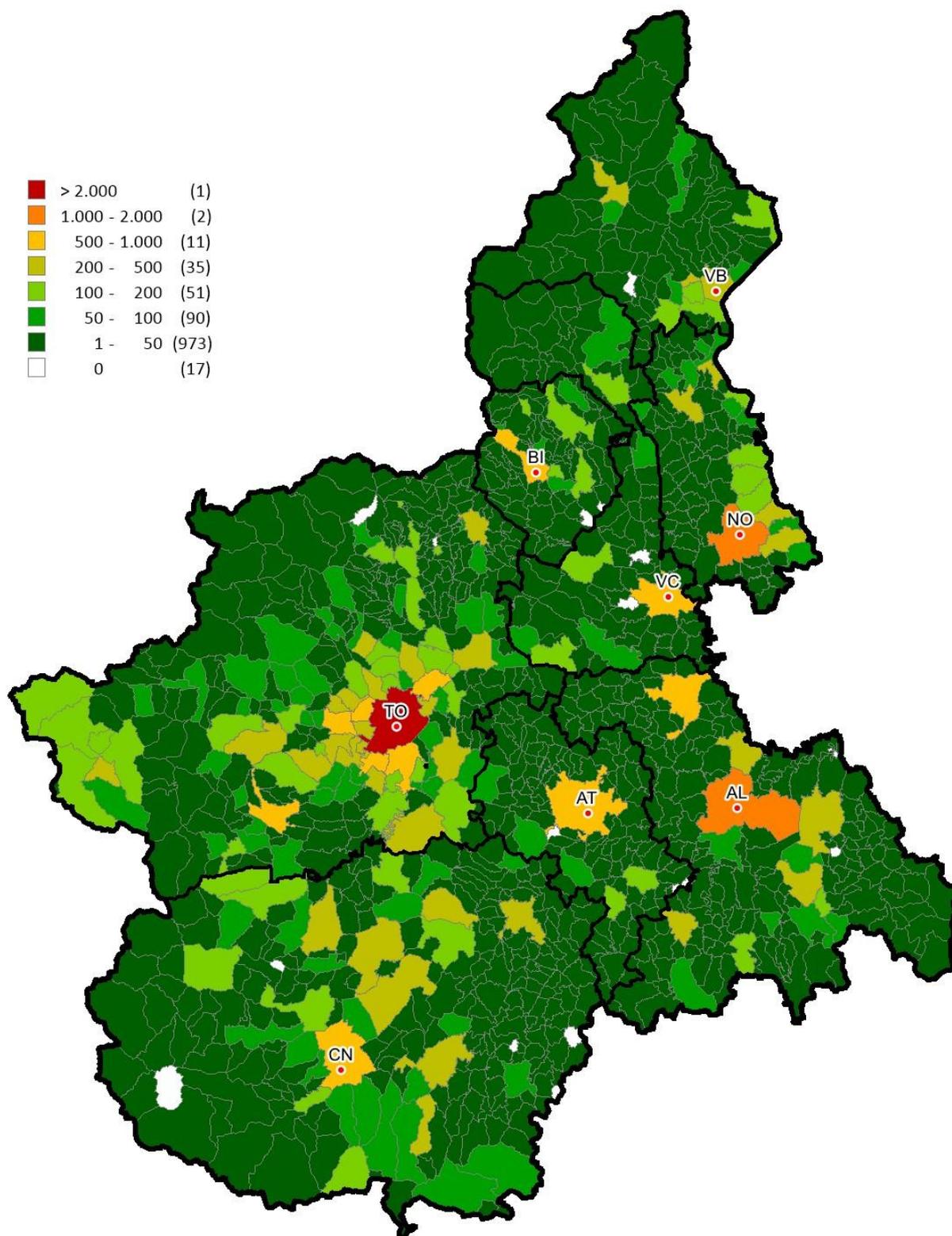
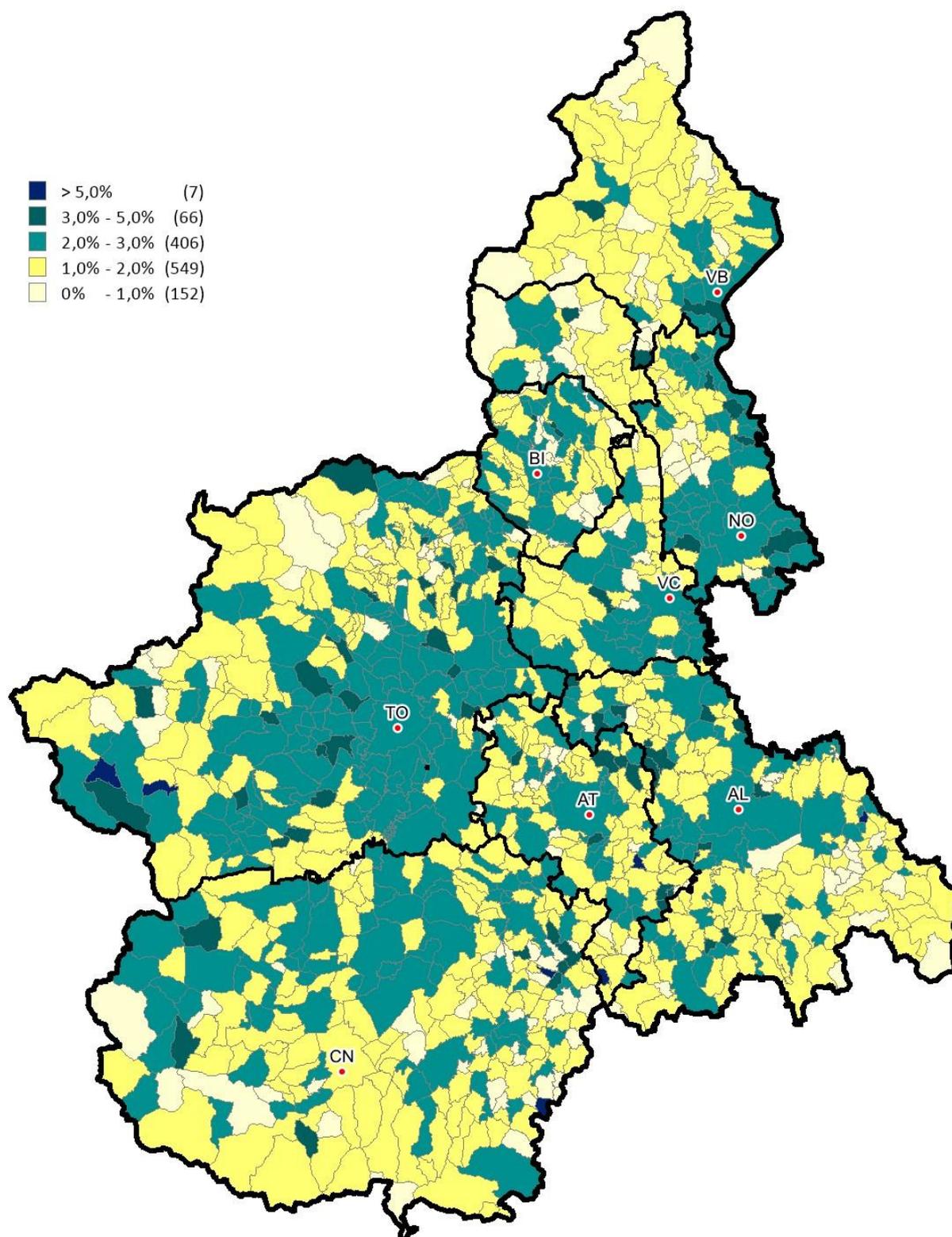


Figura 5: Distribuzione IMI 2023 nei comuni della regione



Le dimensioni

Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo

Provincia	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m2 2023	STN media Differenza m2 2023/22	STN media m2 2023	STN media Differenza m2 2023/22
ALESSANDRIA	126,1	-5,3	106,4	-3,0
ASTI	145,2	-2,2	105,0	-2,0
BIELLA	128,8	-3,6	107,1	-5,3
CUNEO	115,9	-1,4	109,1	1,2
NOVARA	114,3	-2,8	99,7	-4,3
TORINO	97,8	-1,6	82,0	-1,4
VERBANIA	106,2	-1,9	100,9	-2,8
VERCELLI	120,4	-0,4	101,4	0,7
PIEMONTE	108,5	-2,0	88,7	-1,8

Tabella 4: NTN 2023 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
ALESSANDRIA	375	1.681	1.577	847	1.630	6.110
ASTI	147	585	588	328	1.017	2.665
BIELLA	144	599	619	398	716	2.476
CUNEO	927	2.130	2.005	1.173	1.912	8.148
NOVARA	325	1.425	1.525	844	1.125	5.244
TORINO	3.889	13.576	8.355	3.688	4.718	34.226
VERBANIA	259	869	665	359	427	2.579
VERCELLI	137	662	565	325	605	2.295
PIEMONTE	6.204	21.527	15.899	7.962	12.150	63.742

Tabella 5: NTN 2023 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
ALESSANDRIA	125	503	418	180	239	1.465
ASTI	91	316	265	99	143	914
BIELLA	51	248	194	98	132	724
CUNEO	35	179	195	128	101	638
NOVARA	136	545	477	237	195	1.589
TORINO	2.251	7.253	3.331	1.135	913	14.883
VERBANIA	38	181	127	59	58	464
VERCELLI	39	288	210	91	101	728
PIEMONTE	2.766	9.513	5.217	2.027	1.881	21.404

Tabella 6: Variazione % NTN 2023/22 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
ALESSANDRIA	7,2%	12,3%	-1,9%	-7,4%	-11,0%	-1,5%
ASTI	-5,6%	-15,2%	-18,3%	-16,4%	-20,6%	-17,7%
BIELLA	-3,7%	3,0%	-1,3%	3,9%	-9,3%	-2,2%
CUNEO	-9,8%	-6,0%	-7,5%	-11,6%	-14,6%	-9,7%
NOVARA	23,3%	-0,9%	-8,7%	-10,7%	-6,0%	-4,9%
TORINO	2,1%	-6,7%	-15,0%	-15,9%	-12,0%	-9,8%
VERBANIA	-8,6%	-6,1%	-16,8%	-15,6%	-23,6%	-13,8%
VERCELLI	-27,2%	1,1%	-11,9%	-18,2%	-4,1%	-8,7%
PIEMONTE	-0,4%	-4,7%	-12,0%	-13,2%	-12,5%	-8,9%

Tabella 7: Variazione % NTN 2023/22 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
ALESSANDRIA	14,4%	12,8%	-0,9%	-5,4%	-2,4%	3,7%
ASTI	1,0%	-16,1%	-29,7%	-16,5%	-23,7%	-20,5%
BIELLA	-0,9%	9,6%	-14,3%	1,4%	-6,6%	-2,6%
CUNEO	-18,7%	-20,7%	-19,6%	-9,4%	-18,6%	-17,9%
NOVARA	73,4%	1,9%	-14,3%	-16,0%	-8,6%	-4,5%
TORINO	-3,1%	-5,3%	-11,4%	-18,3%	-8,7%	-7,8%
VERBANIA	-29,8%	-7,5%	-28,4%	-26,6%	-27,8%	-21,2%
VERCELLI	-45,6%	11,9%	-1,4%	-21,1%	8,6%	-2,9%
PIEMONTE	-2,0%	-4,1%	-12,7%	-16,0%	-9,7%	-7,8%

Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m2 2023	Quotazione media Var % 2023/22	Quotazione media €/m2 2023	Quotazione media Var % 2023/22
ALESSANDRIA	821	-1,4%	767	-1,0%
ASTI	958	-1,6%	583	-2,2%
BIELLA	818	-2,2%	499	-1,3%
CUNEO	1.329	0,2%	994	0,1%
NOVARA	1.004	3,9%	977	4,8%
TORINO	2.256	2,5%	1.120	0,8%
VERBANIA	1.585	1,1%	1.196	1,0%
VERCELLI	899	-1,6%	855	-0,8%
PIEMONTE	1.836	2,0%	983	0,7%

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

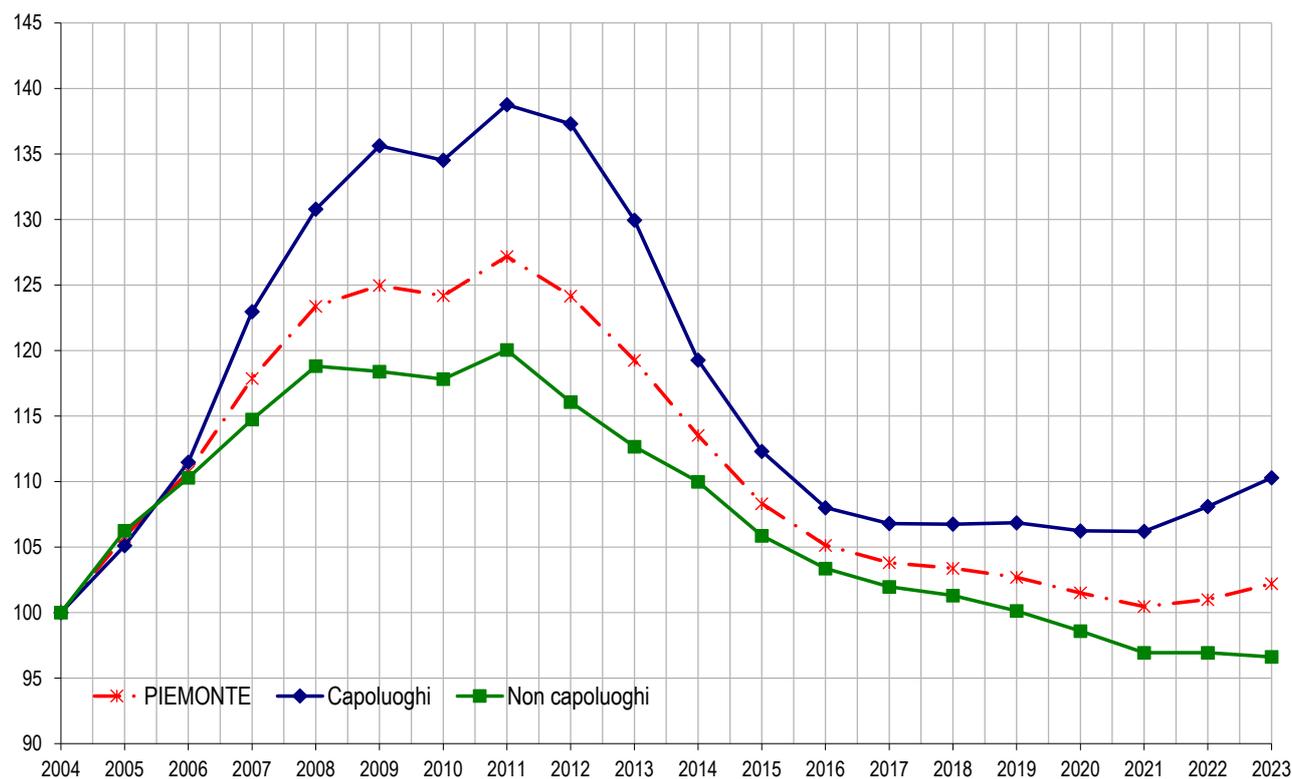
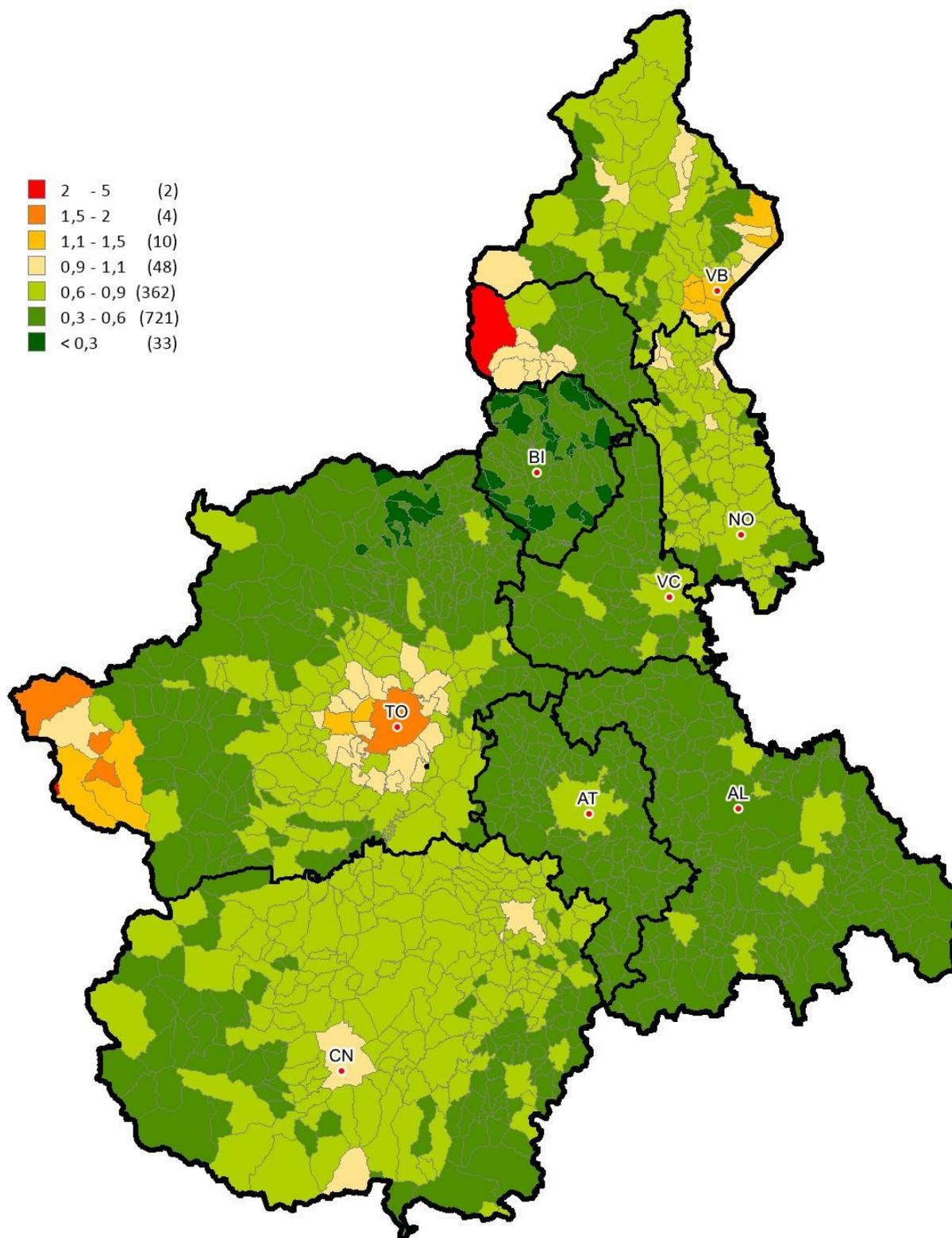


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2023 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Torino

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Torino, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 8).

In Tabella 9 sono rappresentati i valori di NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.

La variazione del Numero di Transazioni Normalizzate a livello provinciale è tornata ad essere negativa, con una inversione di tendenza rispetto ai due anni precedenti, pari ad un -9,8% complessivo, con l'eccezione per l'Eporediese (+4,5%) e l'Area Sciistica (+2,7%). Le aree con un decremento sono la Cintura Ovest (-16,7%), la Zona Collinare (-15,3%), la Cintura Sud (-14,0%), la Cintura Nord (-12,7%), le Zone Montane Ovest (-12,1%), la Val Sangone (-11,9%), il Pinerolese (-10,6%), il Canavese (-9,6%), la Bassa Val Susa (-9,3%), Torino capoluogo (-7,8%) e le Zone Montane Nord (-1,2%).

L'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare – ovvero il rapporto tra il numero di compravendite NTN e lo Stock Immobiliare) è più alto nel Comune di Torino (2,95%) che resta il comune dove si registra il maggior numero di scambi (14.883 transazioni). La quota di NTN del Comune di Torino rispetto all'intera provincia è pari al 43,5%.

In Figura 9 è rappresentata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

Il grafico illustra una inversione di tendenza rispetto agli anni precedenti, sia per il capoluogo sia per l'insieme dei restanti comuni.

In Figura 10 è rappresentata la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

Il grafico rende leggibile l'andamento dell'Intensità del Mercato Immobiliare riportato in Tabella 9, ovvero la quota percentuale di stock compravenduto. La Città di Torino (con un valore pari a 2,95%), si colloca al di sopra del dato medio provinciale (2,53%).

In Tabella 10 è riportata la Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.

A livello provinciale la variazione percentuale delle quotazioni è complessivamente positiva (+1,7%), con Torino che registra l'incremento maggiore (+2,5%), a seguire la Cintura Ovest (+2,1%), il Pinerolese (+1,8%), la Bassa Val Susa (+1,6%), l'Eporediese (+1,4%), la Val Sangone (+1,2%), l'Area Sciistica (+0,9%), la Cintura Nord (+0,2%).

Alcune zone registrano una lieve diminuzione delle quotazioni: le Zone Montane Nord (-1,2%), la Cintura Sud (-0,4%), le Zone Montane Ovest (-0,3%), il Canavese (-0,3%), la Zona Collinare (-0,2%).

In Figura 11 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Sia per la città di Torino sia per i comuni "non capoluogo" i prezzi registrano un incremento.

La provincia – Torino

Figura 8: Macroaree provinciali di Torino

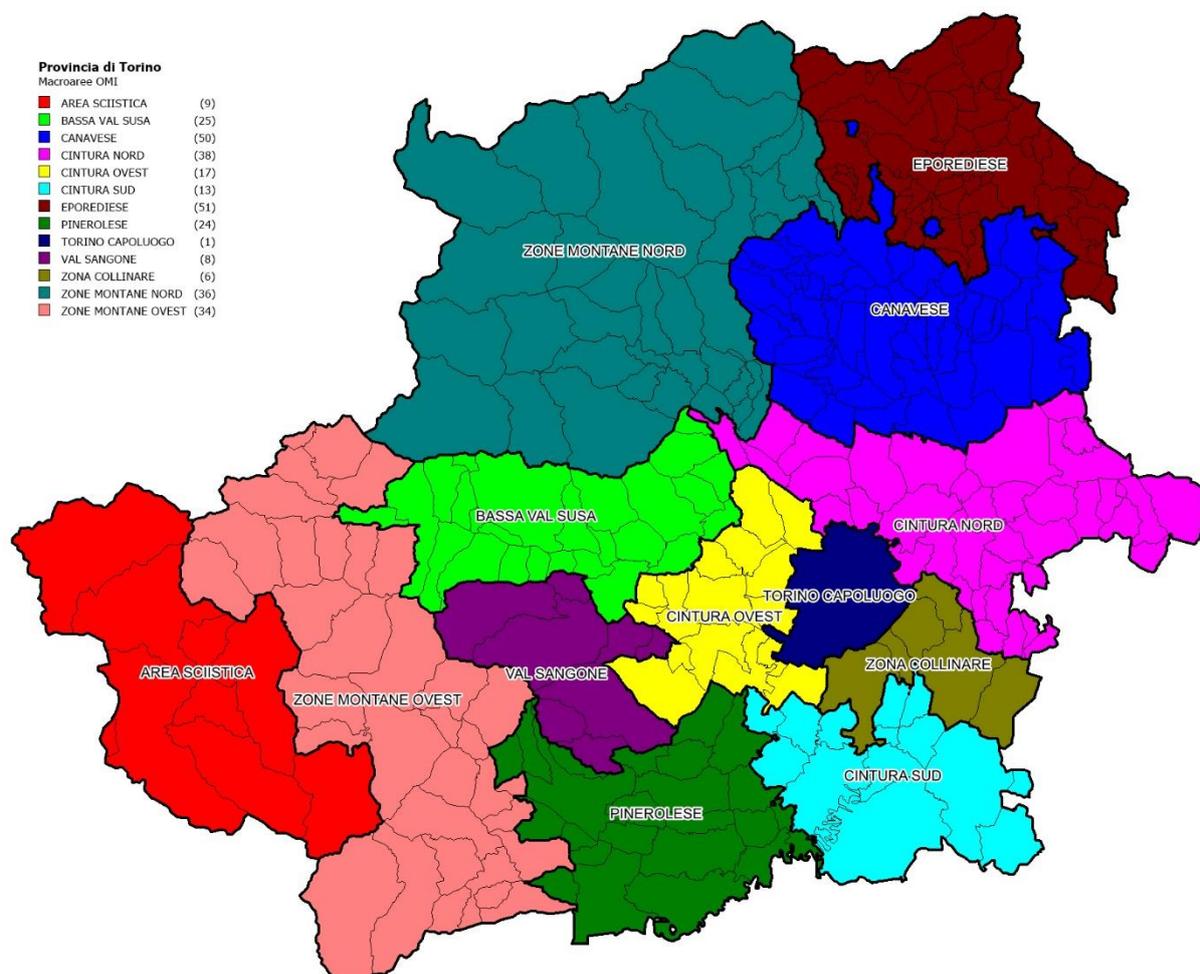


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2023	NTN Variazione % 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023/22	Quota NTN 2023 per macroarea
AREA SCIISTICA	1.134	2,7%	2,65%	0,07	3,3%
BASSA VAL SUSA	1.125	-9,3%	2,12%	-0,22	3,3%
CANAVESE	1.593	-9,6%	2,00%	-0,21	4,7%
CINTURA NORD	3.135	-12,7%	2,39%	-0,35	9,2%
CINTURA OVEST	4.617	-16,7%	2,58%	-0,52	13,5%
CINTURA SUD	1.334	-14,0%	2,35%	-0,39	3,9%
EPOREDIESE	1.053	4,5%	1,97%	0,09	3,1%
PINEROLESE	1.321	-10,6%	2,29%	-0,27	3,9%
TORINO CAPOLUOGO	14.883	-7,8%	2,95%	-0,25	43,5%
VAL SANGONE	710	-11,9%	2,51%	-0,34	2,1%
ZONA COLLINARE	1.420	-15,3%	2,37%	-0,43	4,2%
ZONE MONTANE NORD	983	-1,2%	1,70%	-0,02	2,9%
ZONE MONTANE OVEST	918	-12,1%	1,94%	-0,27	2,7%
TORINO	34.226	-9,8%	2,53%	-0,28	100,0%

Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

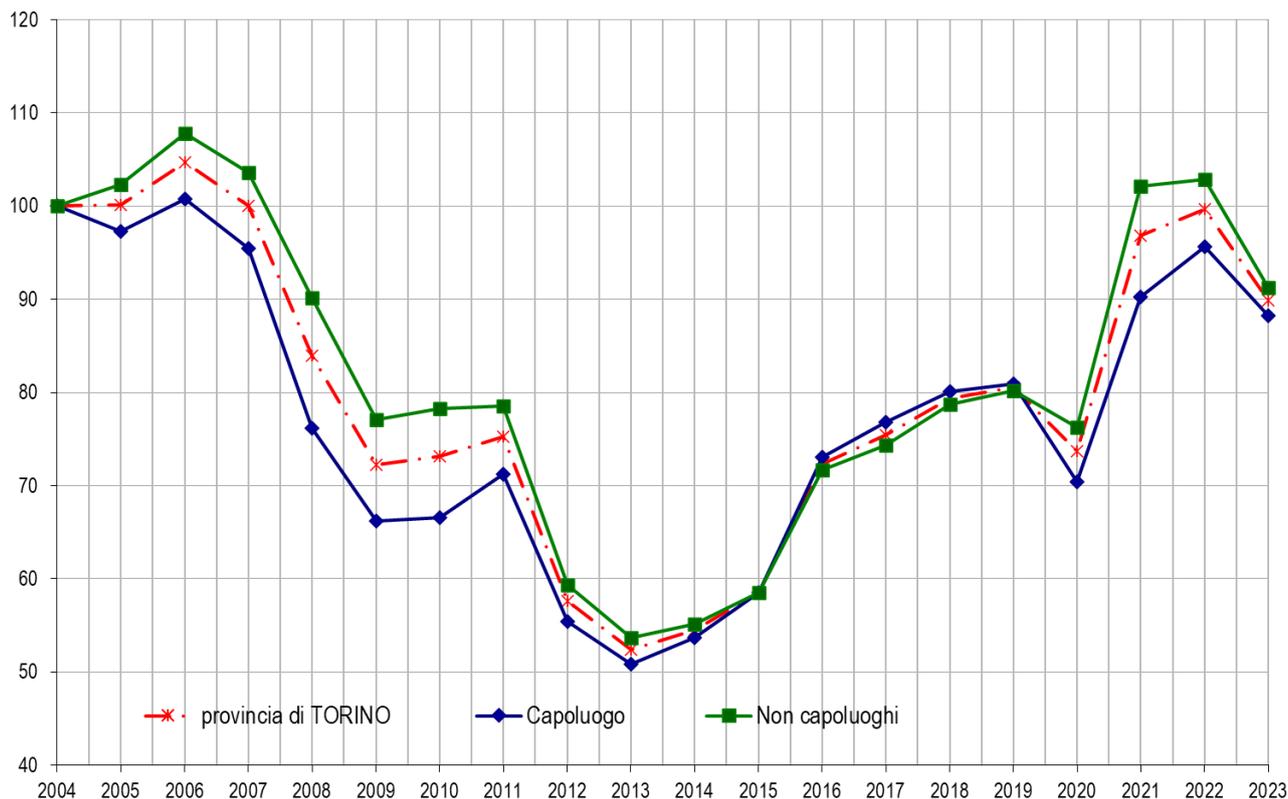


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

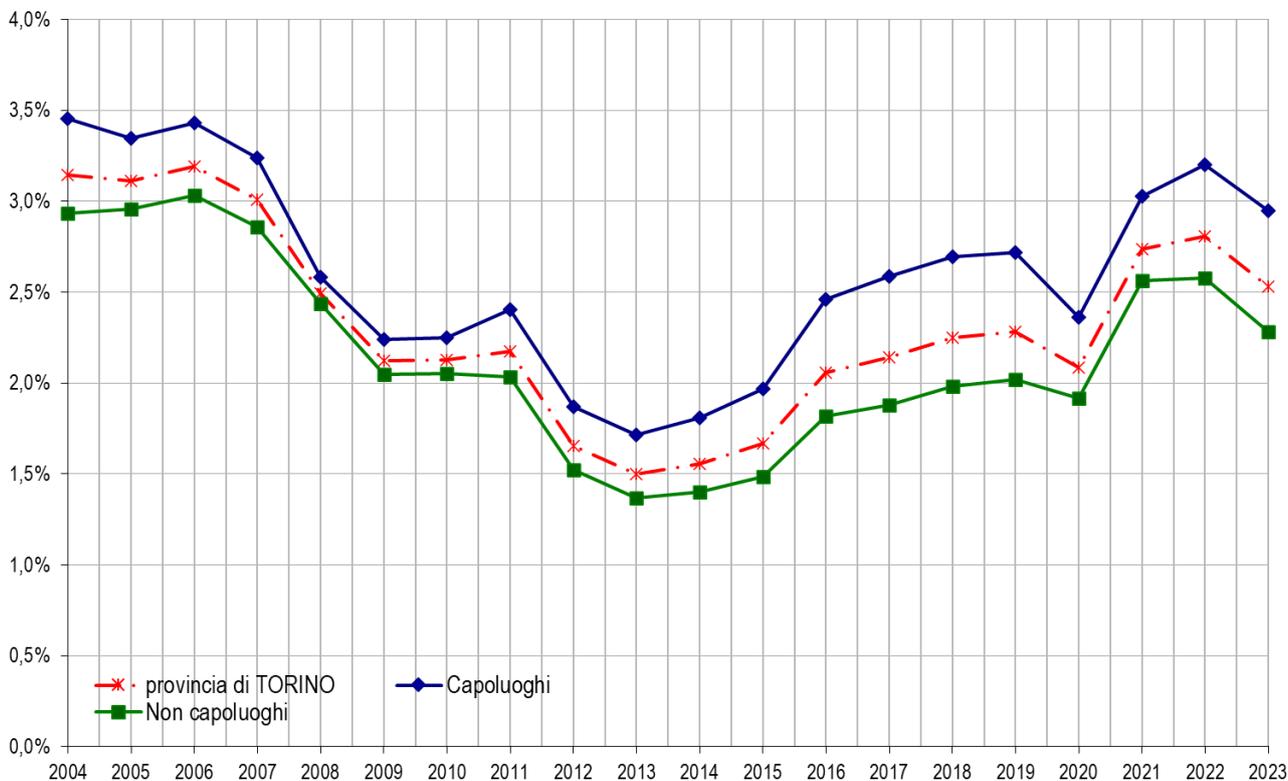
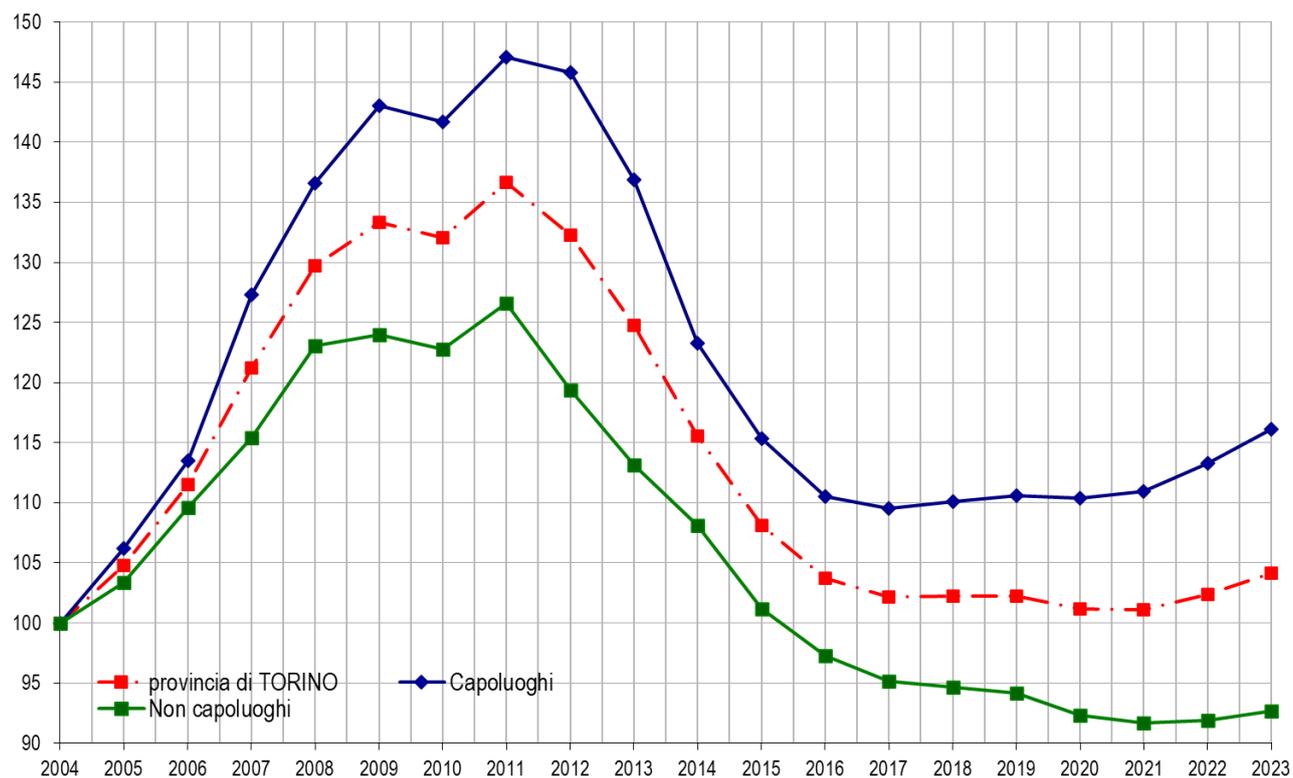


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2023	Quotazione media Var % 2023/22
AREA SCIISTICA	2.053	0,9%
BASSA VAL SUSA	946	1,6%
CANAVESE	721	-0,3%
CINTURA NORD	1.206	0,2%
CINTURA OVEST	1.419	2,1%
CINTURA SUD	1.203	-0,4%
EPOREDIESE	616	1,4%
PINEROLESE	993	1,8%
TORINO CAPOLUOGO	2.256	2,5%
VAL SANGONE	1.065	1,2%
ZONA COLLINARE	1.399	-0,2%
ZONE MONTANE NORD	641	-1,2%
ZONE MONTANE OVEST	664	-0,3%
TORINO	1.544	1,7%

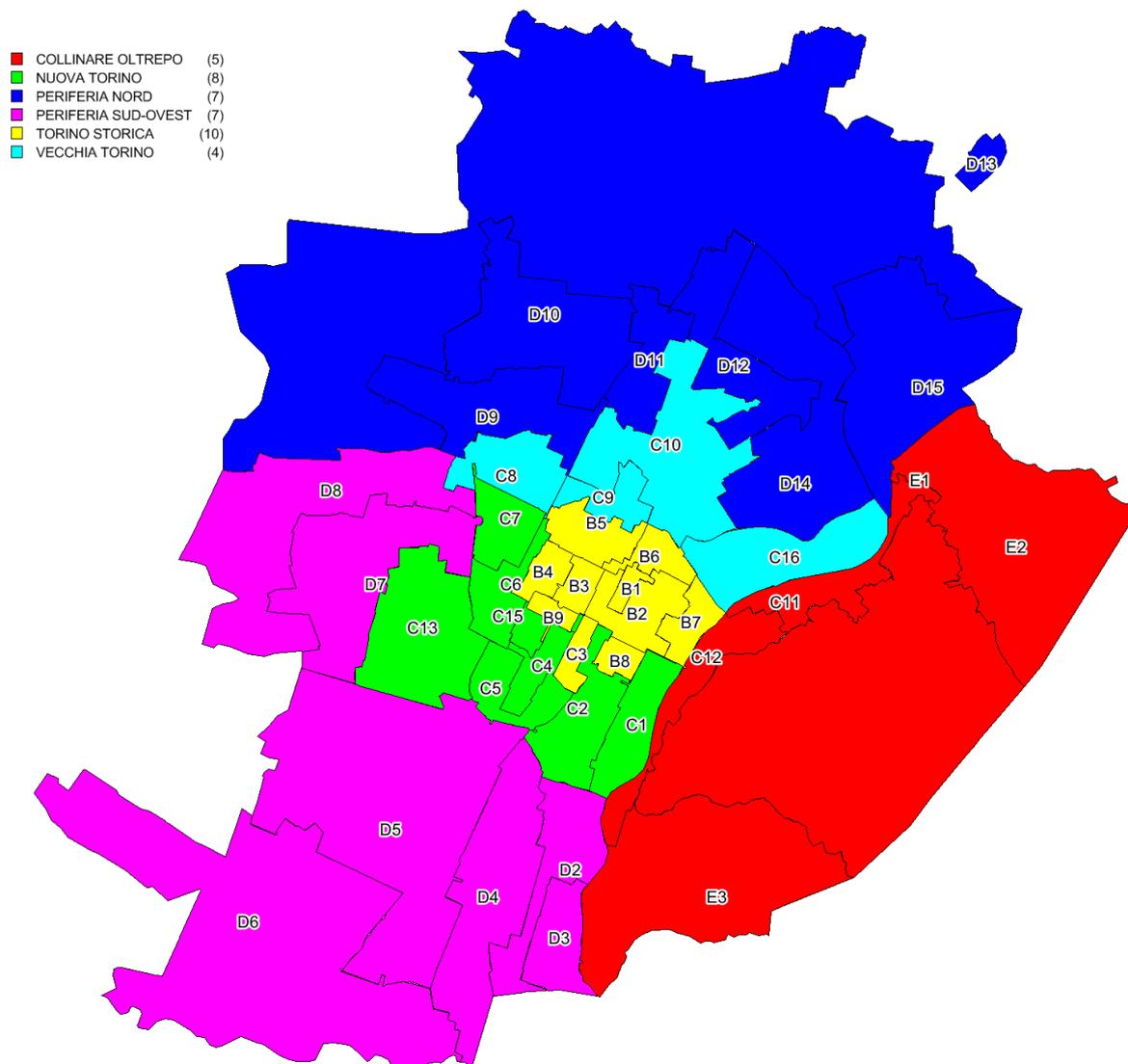
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Torino

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato articolato in 6 macroaree di diversa ampiezza. Le macroaree, che aggregano un numero variabile di zone OMI, presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socioeconomiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica (Figura 12).

Figura 12: Macroaree urbane di Torino



In Tabella 11 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle macroaree urbane.

Tutte le macroaree comunali presentano un decremento del Numero di Transazioni Normalizzate rispetto all'anno precedente, con un massimo per la macroarea Nuova Torino (-11,8%), la Periferia Sud-Ovest (-9,3%), Vecchia Torino (-9,1%), Collinare Oltrepò (-4,5%), Periferia Nord (-3,8%) e Torino Storica (-1,5%).

In Tabella 12 è riportata la Quotazione media e variazione annua per macroarea urbana.

Come per l'anno precedente, le quotazioni segnano un incremento pressoché in tutte le macroaree urbane, ad eccezione della Periferia Nord, pressoché stabile.

La quotazione relativa al capoluogo, presentata precedentemente in Tabella 10, è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune e differisce da quella riportata in Tabella 12, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo di ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile ad alcuna zona OMI.

Nella mappa in Figura 13 le differenti gradazioni di colore rappresentano le diverse concentrazioni di NTN nelle zone del capoluogo.

In valore assoluto le zone periferiche e semicentrali sono quelle con il più alto numero di unità immobiliari compravendute, oltre ad essere le più consistenti in termini di stock.

Nella mappa in Figura 14 le differenti gradazioni di colore rappresentano la dinamicità del mercato, in termini di IMI, quota di stock di abitazioni compravenduto, nelle zone OMI del capoluogo.

In proporzione allo stock presente, la Zona OMI "B1 – Roma" continua ad essere quella in cui si assiste ad una maggiore dinamicità del mercato (il dato del 2023 riporta un IMI pari a 8,3%).

In Figura 15 sono rappresentati i differenziali dei valori medi di zona rispetto alla media comunale, dove i differenziali più elevati corrispondono alle gradazioni più scure nelle colorazioni delle zone.

Le aree centrali, quelle collinari e lungo il fiume Po hanno valori medi più elevati rispetto alla media comunale. Tra le periferie, quella a sud-ovest ha valori mediamente più alti rispetto alla periferia nord.

Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2023	NTN Var % 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023/22	Quota NTN 2023 per macroarea
COLLINARE OLTREPO	527	-4,5%	2,56%	-0,12	3,5%
NUOVA TORINO	2.139	-11,8%	2,81%	-0,37	14,4%
PERIFERIA NORD	3.084	-3,8%	2,91%	-0,12	20,7%
PERIFERIA SUD-OVEST	5.471	-9,3%	2,95%	-0,30	36,8%
TORINO STORICA	1.246	-1,5%	2,93%	-0,04	8,4%
VECCHIA TORINO	2.413	-9,1%	3,25%	-0,32	16,2%
ND	2	-	-	-	-
TORINO	14.883	-7,8%	2,95%	-0,25	100,0%

Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana

Macroaree urbane	Quotazione media €/m2 2023	Quotazione media Var % 2023/22
COLLINARE OLTREPO	2.558	2,0%
NUOVA TORINO	2.276	4,1%
PERIFERIA NORD	1.348	-0,1%
PERIFERIA SUD-OVEST	1.780	5,2%
TORINO STORICA	2.850	2,9%
VECCHIA TORINO	1.730	2,9%
TORINO	1.879	3,4%

Figura 13: Distribuzione NTN 2023 nelle zone OMI

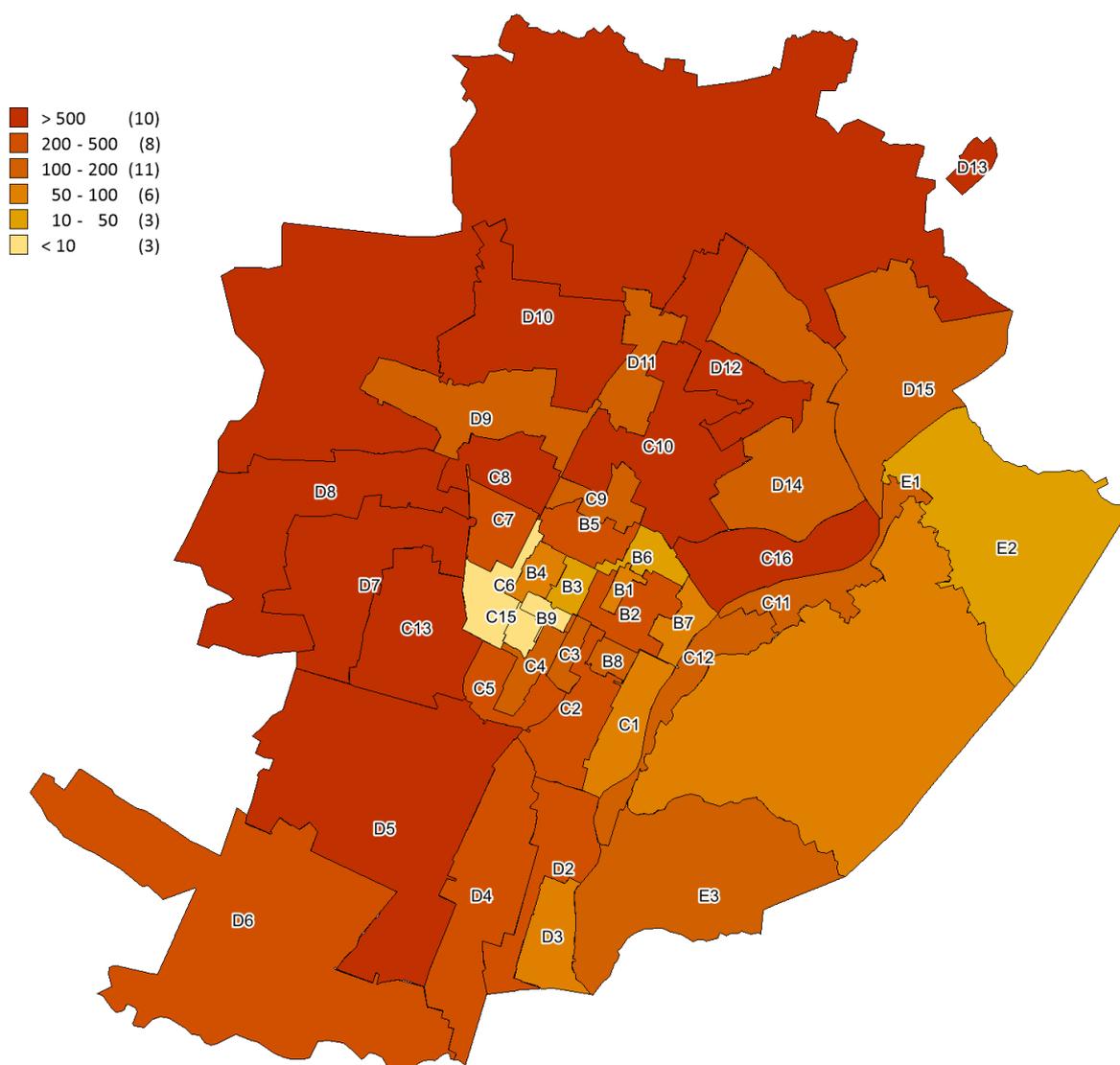


Figura 14: Distribuzione IMI 2023 nelle zone OMI

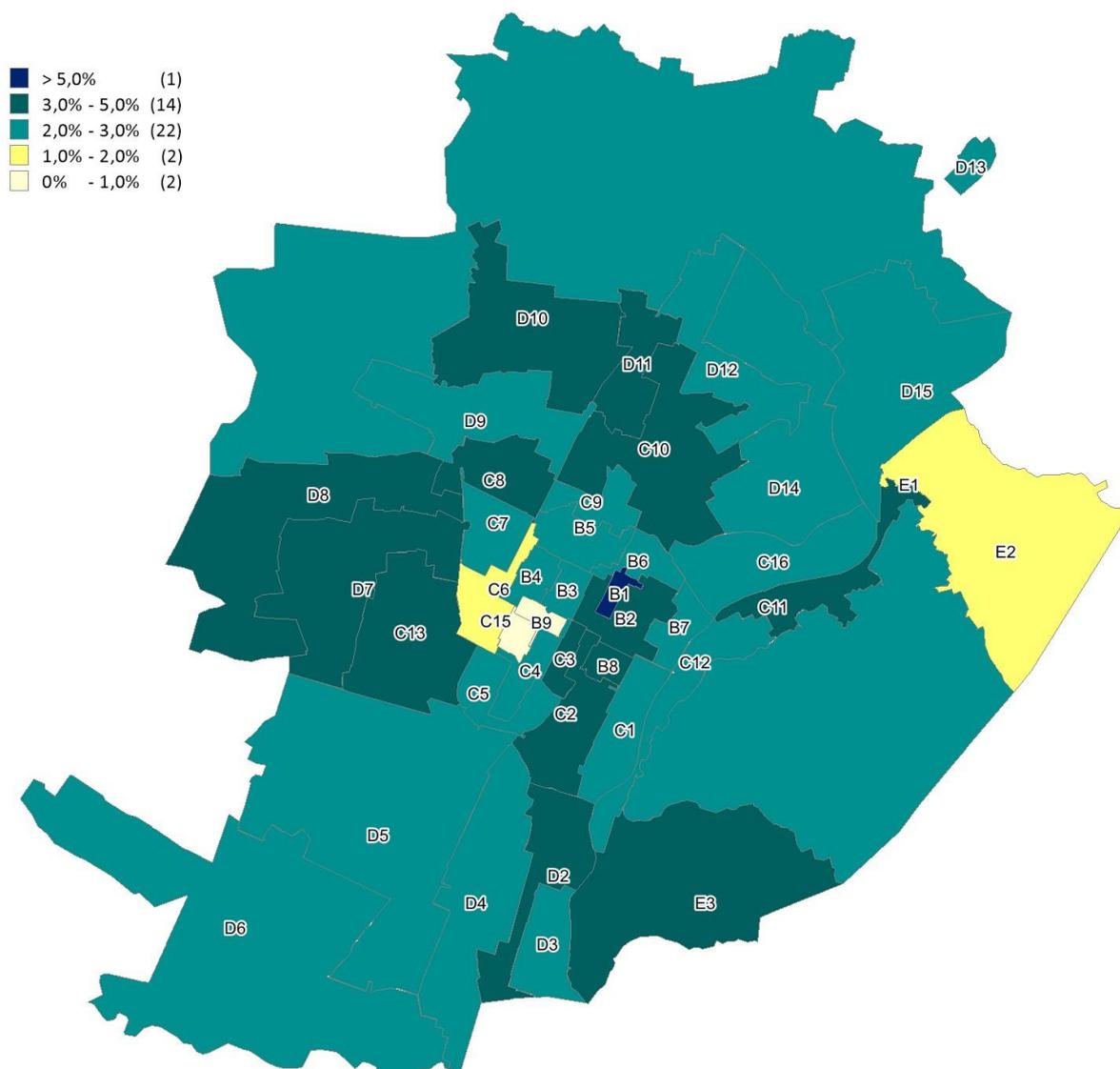


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2023 nelle zone OMI

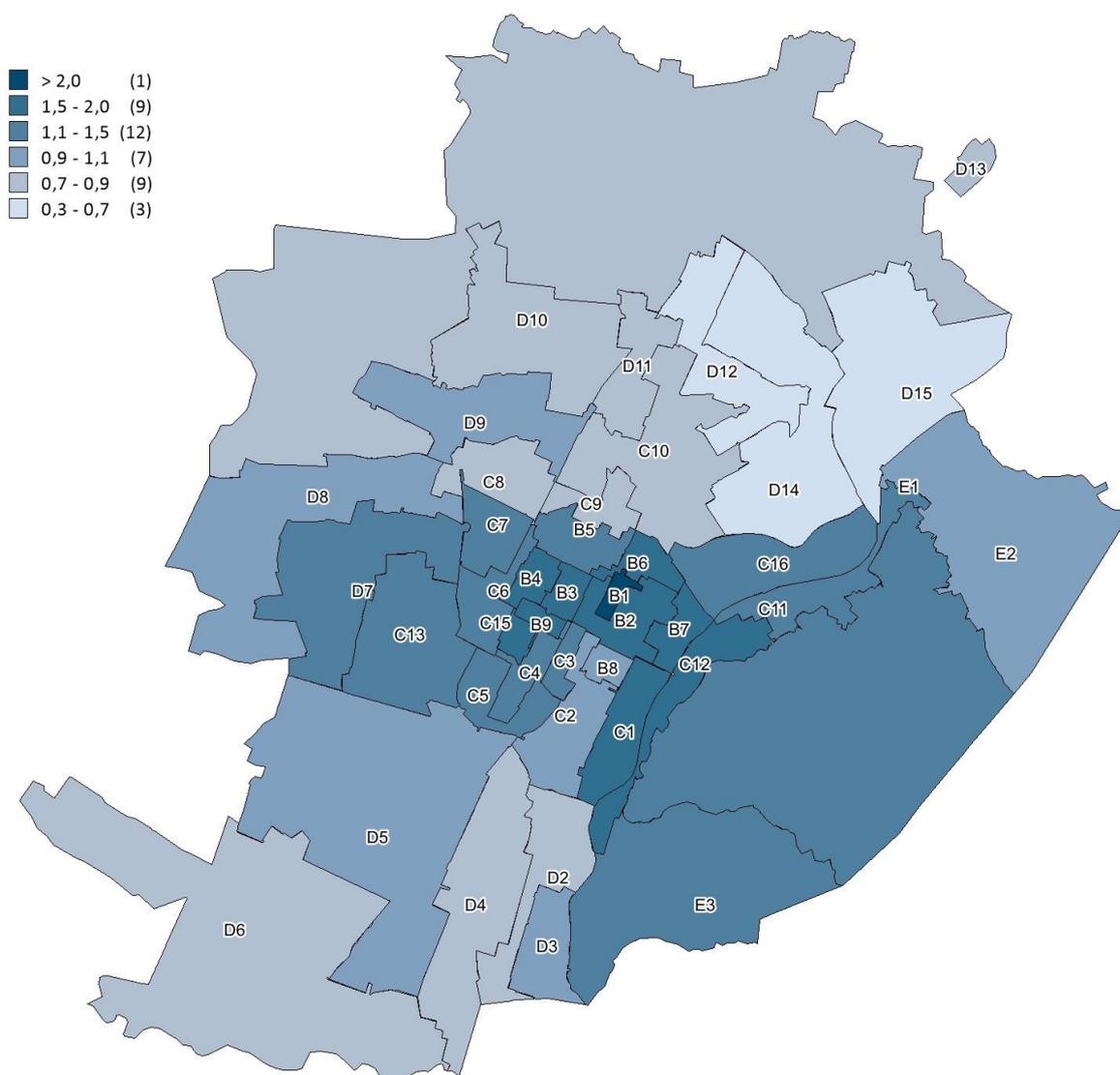


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Torino Storica

Zona OMI	Denominazione	NTN 2023	NTN Var % 2023/22	IMI 2023	Quotazione media €/m2 2023	Quotazione media Variazione % 2023/22
B1	ROMA	89	82,8%	8,30%	4.263	1,6%
B2	CARLO EMANUELE II	320	-6,4%	3,02%	3.520	1,7%
B3	SOLFERINO	42	-22,6%	2,11%	2.938	6,2%
B4	VINZAGLIO	97	-23,9%	2,77%	2.885	1,9%
B5	GARIBALDI	238	8,6%	2,58%	2.600	2,6%
B6	CASTELLO	48	17,3%	2,03%	3.075	7,0%
B7	ROCCA	91	-13,8%	2,34%	3.025	2,6%
B8	SAN SALVARIO	182	-6,2%	3,35%	1.908	4,6%
B9	STATI UNITI	1	-85,2%	0,21%	2.925	2,4%
C3	SAN SECONDO	139	7,1%	3,31%	2.208	4,3%
TORINO STORICA		1.246	-1,5%	2,93%	2.850	2,9%

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Nuova Torino

Zona OMI	Denominazione	NTN 2023	NTN Var % 2023/22	IMI 2023	Quotazione media €/m2 2023	Quotazione media Variazione % 2023/22
C1	VALENTINO	89	-34,3%	2,45%	2.925	2,1%
C13	SAN PAOLO SPINA 1 MARMOLADA	885	-6,5%	3,09%	2.131	4,1%
C15	DUCA D AOSTA	5	-66,4%	0,83%	2.892	2,4%
C2	DANTE	488	-8,5%	3,02%	2.054	8,4%
C4	GALILEO FERRARIS	124	9,0%	2,39%	2.581	1,2%
C5	DE GASPERI	301	-17,2%	2,53%	2.459	1,3%
C6	POLITECNICO	7	-30,0%	1,72%	2.375	0,0%
C7	DUCHESSA JOLANDA	241	-21,6%	2,50%	2.403	4,9%
NUOVA TORINO		2.139	-11,8%	2,81%	2.276	4,1%

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Vecchia Torino

Zona OMI	Denominazione	NTN 2023	NTN Var % 2023/22	IMI 2023	Quotazione media €/m2 2023	Quotazione media Variazione % 2023/22
C10	PALERMO	1.187	-5,6%	3,55%	1.559	1,9%
C16	VANCHIGLIA CORSO BELGIO LUNGO PO ANTONELLI	522	-17,8%	2,71%	2.225	3,6%
C8	SAN DONATO	547	-6,4%	3,36%	1.550	2,5%
C9	PORTA PALAZZO	156	-11,2%	2,98%	1.556	6,9%
VECCHIA TORINO		2.413	-9,1%	3,25%	1.730	2,9%

NB: La quotazione media comunale o di zona può subire modifiche rispetto quanto già pubblicato nelle precedenti statistiche per effetto della ricostruzione della serie storica nei comuni e nelle zone per le quali, nei semestri dell'anno 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).

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Collinare Oltrepò

Zona OMI	Denominazione	NTN 2023	NTN Var % 2023/22	IMI 2023	Quotazione media €/m2 2023	Quotazione media Variazione % 2023/22
C11	MICHELOTTI	168	5,7%	3,01%	2.591	1,0%
C12	CRIMEA	124	2,9%	2,34%	3.047	1,8%
E1	COLLINARE VILLA DELLA REGINA	99	-19,0%	2,10%	2.450	7,0%
E2	COLLINARE SUPERGA	26	-42,2%	1,85%	1.683	-1,7%
E3	COLLINARE CAVORETTO	110	4,2%	3,07%	2.273	-1,1%
COLLINARE OLTREPO		527	-4,5%	2,56%	2.558	2,0%

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Nord

Zona OMI	Denominazione	NTN 2023	NTN Var % 2023/22	IMI 2023	Quotazione media €/m2 2023	Quotazione media Variazione % 2023/22
D10	MADONNA DI CAMPAGNA	1.265	-4,5%	3,23%	1.421	-0,7%
D11	SPINA 4 - DOCKS DORA	198	6,5%	3,36%	1.543	-0,5%
D12	REBAUDENGO	522	-9,2%	2,85%	1.024	2,9%
D13	CORONA NORD - OVEST	655	-3,0%	2,46%	1.353	-0,6%
D14	CIMITERO MONUMENTALE - BOTTICELLI	123	40,2%	2,97%	1.294	-1,4%
D15	BARCA - BERTOLLA	169	-5,0%	2,69%	1.302	1,0%
D9	SPINA 3 - EUROTORINO	153	-15,9%	2,78%	1.775	0,0%
PERIFERIA NORD		3.084	-3,8%	2,91%	1.348	-0,1%

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Sud-Ovest

Zona OMI	Denominazione	NTN 2023	NTN Var % 2023/22	IMI 2023	Quotazione media €/m2 2023	Quotazione media Variazione % 2023/22
D2	CARDUCCI	417	13,6%	3,30%	1.581	2,8%
D3	UNITA D ITALIA	90	-5,1%	2,56%	1.846	1,8%
D4	LINGOTTO	424	-14,5%	2,89%	1.678	2,0%
D5	SANTA RITA - MIRAFIORI	2.008	-9,4%	2,81%	1.719	2,6%
D6	MIRAFIORI SUD	356	-8,1%	2,77%	1.390	1,6%
D7	POZZO STRADA	953	-10,2%	3,07%	2.067	5,5%
D8	AERONAUTICA - PARELLA	1.223	-13,2%	3,10%	1.888	12,8%
PERIFERIA SUD-OVEST		5.471	-9,3%	2,95%	1.780	5,2%

NB: La quotazione media comunale o di zona può subire modifiche rispetto quanto già pubblicato nelle precedenti statistiche per effetto della ricostruzione della serie storica nei comuni e nelle zone per le quali, nei semestri dell'anno 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).

FOCUS provinciale - Alessandria

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Alessandria suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 16/Figura 8).

In Tabella 19 si rileva che il numero delle transazioni nell'ultimo anno è aumentato nel Capoluogo (+3,7%), seguendo l'onda positiva dell'anno precedente (+10,9%), e, seppure con percentuali differenti, è in calo nel resto della provincia.

È significativo il ribasso nel Valenzano Alessandrino (-4,8%), nel Novese-Ovadese (-4,7%) e nel Casalese (-3%), più contenuto nelle altre macroaree. In Figura 17 si rileva, per le considerazioni di cui sopra, l'aumento dell'indice solo nel Capoluogo.

In Figura 18, serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, si rileva anche per questo indicatore la crescita nel Capoluogo e un calo generalizzato nel resto della provincia.

Come è possibile osservare in Tabella 20, nell'ultimo anno si rileva un andamento negativo della quotazione media della Provincia (-1,1%). Il calo, seppur contenuto, ha interessato tutte le Macroaree con una punta nell'Acquese (-2,3%),

In Figura 19 l'indice delle quotazioni evidenzia una contrazione diffusa, confermando la tendenza negativa in atto dal 2016.

N.B. In termini di quotazioni è necessario ricordare che la quotazione relativa al capoluogo nella Tabella 20 è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune e differisce da quella presente all'interno dell'approfondimento del comune – capoluogo di Provincia (Tabella 21), la quale è ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota non associabile

La provincia – Alessandria

Figura 16: Macroaree provinciali di Alessandria

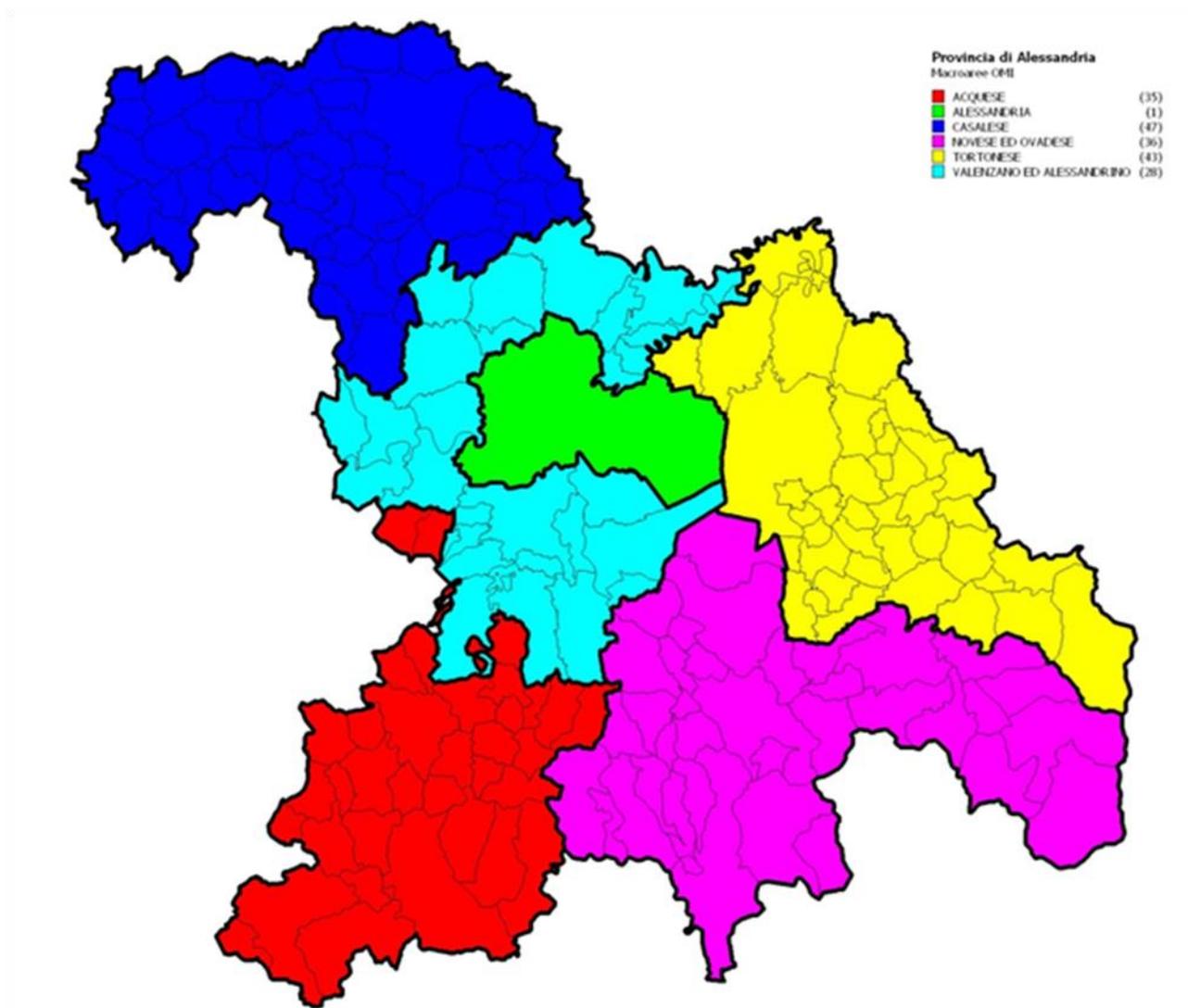


Tabella 19: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2023	NTN Variazione % 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023/22	Quota NTN 2023 per macroarea
ACQUESE	801	-0,5%	1,98%	-0,01	13,1%
ALESSANDRIA CAPOLUOGO	1.465	3,7%	2,76%	0,10	24,0%
CASALESE	1.084	-3,0%	2,22%	-0,07	17,7%
NOVESE ED OVADESE	1.146	-4,7%	1,74%	-0,08	18,8%
TORTONESE	785	-0,9%	1,91%	-0,02	12,8%
VALENZANO ED ALESSANDRINO	829	-4,8%	2,12%	-0,10	13,6%
ALESSANDRIA	6.110	-1,5%	2,12%	-0,03	100,0%

Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

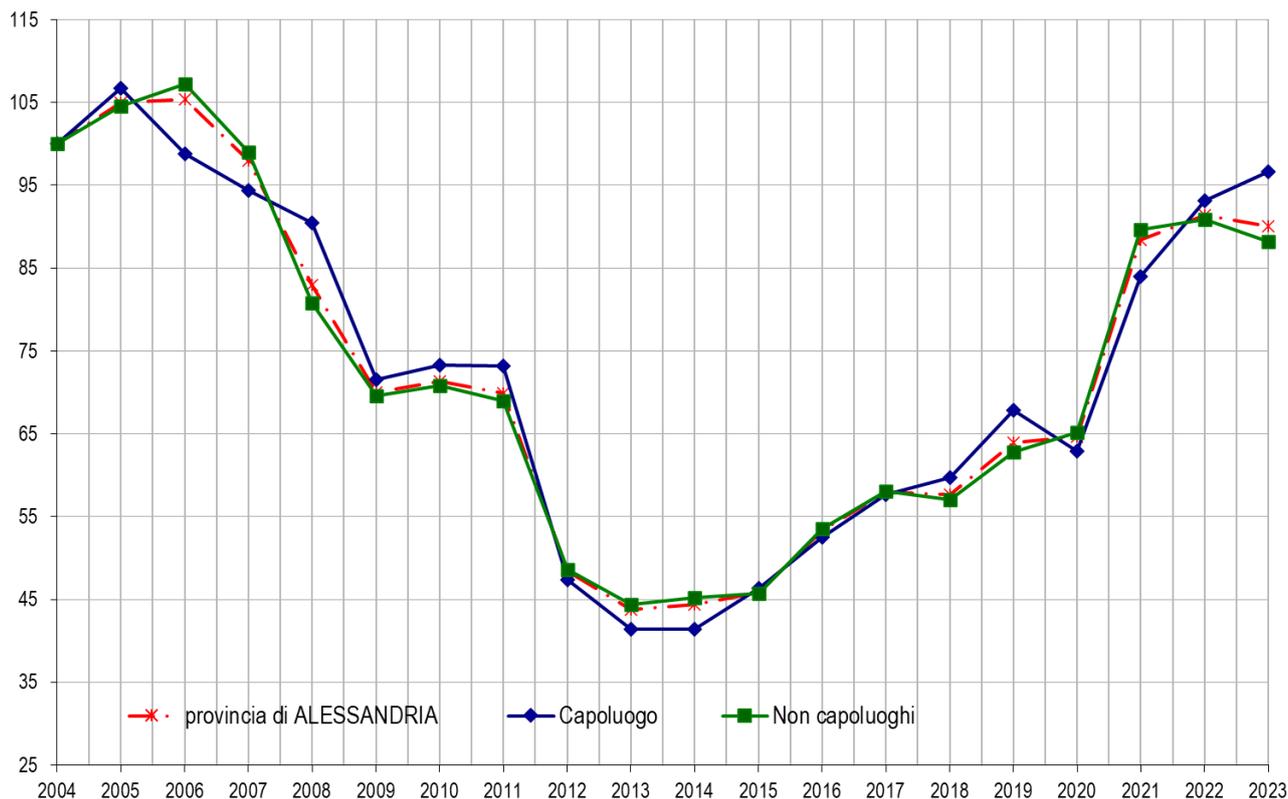


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

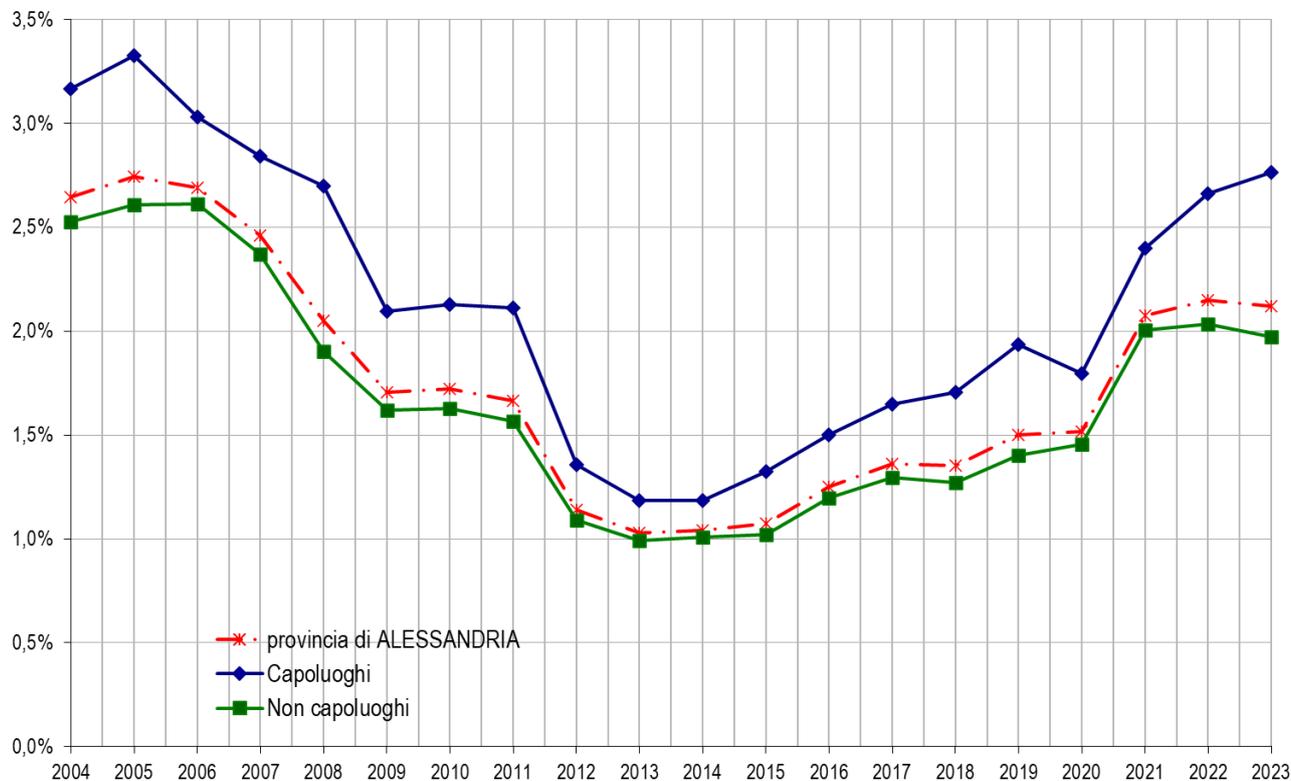
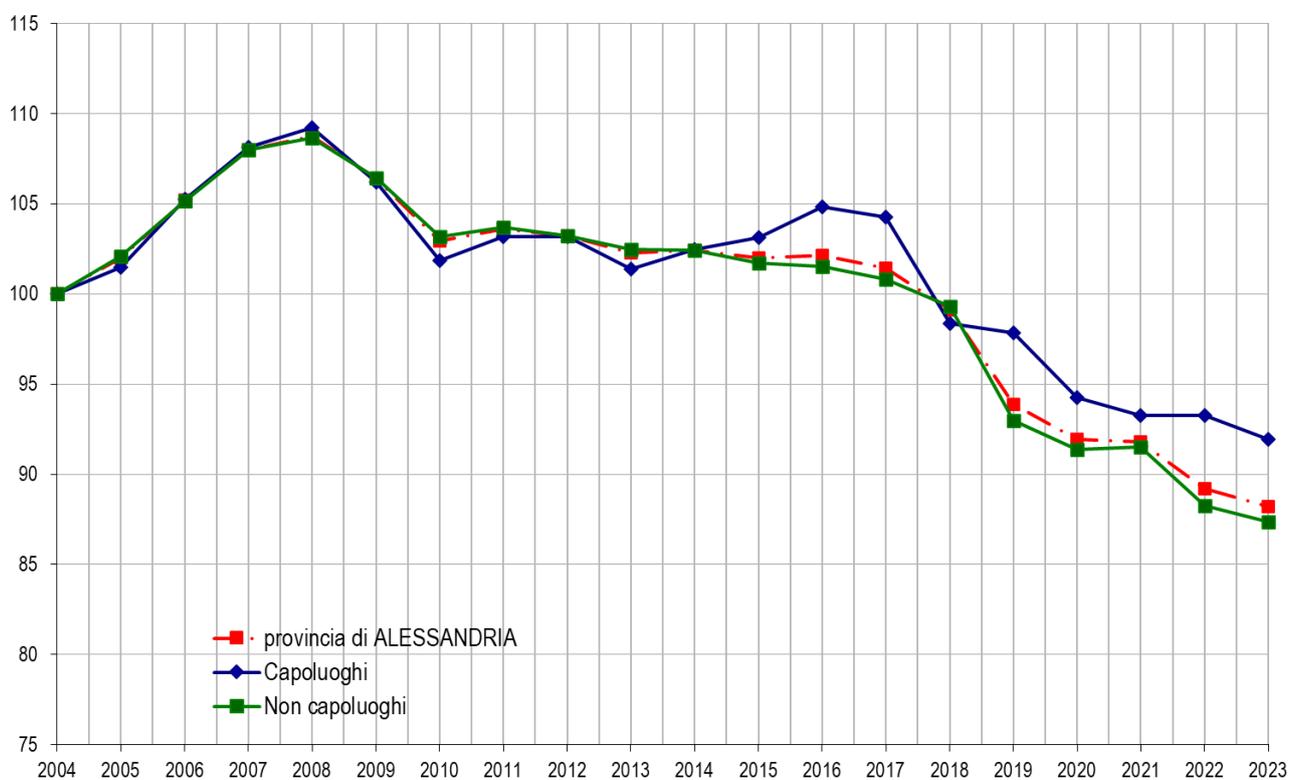


Tabella 20: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m2 2023	Quotazione media Var % 2023/22
ACQUESE	772	-2,3%
ALESSANDRIA CAPOLUOGO	821	-1,4%
CASALESE	715	-1,2%
NOVESE ED OVADESE	791	-0,8%
TORTONESE	775	-0,1%
VALENZANO ED ALESSANDRINO	780	-0,6%
ALESSANDRIA	777	-1,1%

Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Alessandria

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato articolato in 13 zone di diversa ampiezza che presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socioeconomiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica. Nella tabella sottostante sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle zone OMI.

Tabella 21: NTN, IMI quotazione media– Comune di Alessandria

Zona OMI	Denominazione	NTN 2023	NTN Var % 2023/22	IMI 2023	Quotazione media €/m ² 2023	Quotazione media Variazione % 2023/22
B1	CENTRO URBANO	522	15,3%	3,37%	778	1,6%
C1	ZONA DI ESPANSIONE QUARTIERE CRISTO	280	2,7%	2,48%	806	-0,9%
C2	QUARTIERI PISTA (NUOVA E VECCHIA) ED EUROPA	226	6,6%	3,12%	755	-1,0%
C3	QUARTIERI: CITTADILLA, ORTI, COMMERCIANI, BORSALINO	123	-6,8%	2,43%	901	1,4%
D2	SOBBORGO SAN MICHELE	9	-57,1%	2,14%	800	-2,7%
D3	SOBBORGHII CASALBAGLIANO-CABANETTE- CANTALUPO	25	-10,9%	1,96%	958	0,3%
E2	SOBBORGO CASTELCERIOLO	15	-3,3%	2,15%	788	-1,6%
E3	SOBBORGO LOBBI	11	3,0%	3,84%	753	-2,0%
E4	SOBBORGO SPINETTA MARENGO	71	-23,5%	1,94%	884	-0,4%
E5	SOBBORGHII LITTA PARODI-MANDROGNE-SAN GIULIANO	53	-20,5%	1,88%	690	-5,5%
E7	SOBBORGHII VALLE S. BARTOLOMEO-VALMADONNA	37	-9,8%	2,66%	851	-3,9%
E8	SOBBORGO VILLA DEL FORO	6	-14,3%	2,73%	763	-2,9%
R1	ZONA AGRICOLA	88	40,8%	2,73%	nd	-
	ND	1	-	-	-	-
ALESSANDRIA		1.465	3,7%	2,76%	754	-0,2%

FOCUS provinciale - Asti

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Asti, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 20).

In Tabella 22 si evidenzia un calo di circa il 18% del numero di NTN rispetto l'anno precedente. L'unica macroarea a mostrare una leggera tenuta è il PIAN ALTO ASTIGIANO, dove il calo si "limita" al -6,3%.

In Figura 21 si apprezza come l'andamento delle compravendite, in fase pressoché crescente dal 2017 subisca un brusco calo. Tale andamento è in parte imputabile all'incremento dei tassi di interesse sui mutui, che hanno reso meno possibile l'accesso al credito delle famiglie interessate all'acquisto di abitazioni, e in egual misura all'inflazione che erode il potere di acquisto.

In Figura 22, dopo un andamento sostanzialmente positivo iniziato nel 2013, l'IMI ha subito nel 2023 un brusco calo.

Nella Tabella 23 si riscontra una diffusa diminuzione delle quotazioni in tutte le macroaree provinciali compresa Asti capoluogo, dove il calo è pari all'1,6% rispetto l'anno precedente.

Nella Figura 23 si evidenzia come tutti e tre gli indici risultino in ribasso. Rispetto al periodo iniziale di osservazione 2004, il calo è superiore al 20%, mentre rispetto al massimo raggiunto nel 2011 si aggira circa al 35%.

N.B. In termini di quotazioni è necessario ricordare che la quotazione relativa ai capoluoghi nella Tabella 23 è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune e differisce da quella presente all'interno dell'approfondimento del comune – capoluogo di Provincia (Tabella 24), la quale è ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota non associabile.

La provincia – Asti

Figura 20: Macroaree provinciali di Asti

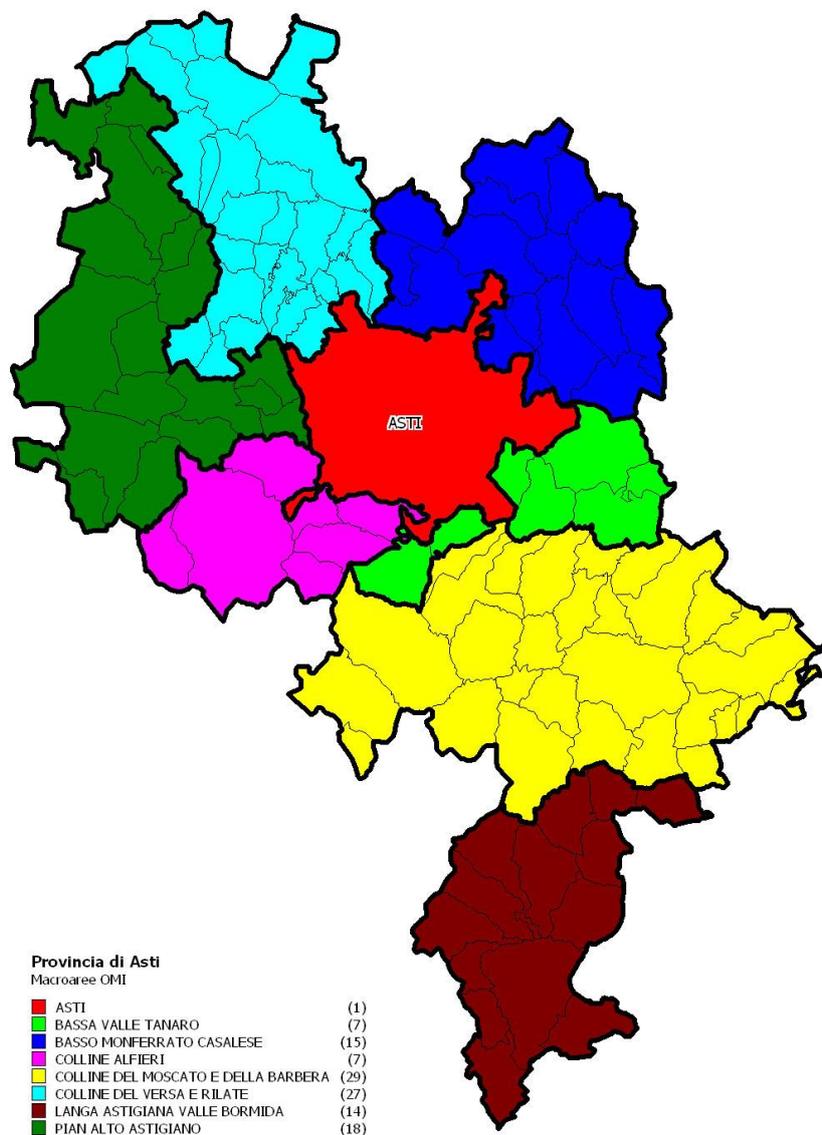


Tabella 22: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2023	NTN Variazione % 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023/22	Quota NTN 2023 per macroarea
ASTI CAPOLUOGO	914	-20,5%	2,14%	-0,55	34,3%
BASSA VALLE TANARO	100	-13,2%	1,81%	-0,27	3,8%
BASSO MONFERRATO CASALESE	283	-9,7%	2,12%	-0,23	10,6%
COLLINE ALFIERI	152	-26,0%	1,74%	-0,61	5,7%
COLLINE DEL MOSCATO E DELLA BARBERA	633	-16,6%	1,86%	-0,37	23,7%
COLLINE DEL VERSA E RILATE	192	-20,4%	1,64%	-0,42	7,2%
LANGA ASTIGIANA VALLE BORMIDA	88	-32,2%	1,68%	-0,80	3,3%
PIAN ALTO ASTIGIANO	304	-6,3%	1,82%	-0,13	11,4%
ASTI	2.665	-17,7%	1,93%	-0,42	100,0%

Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

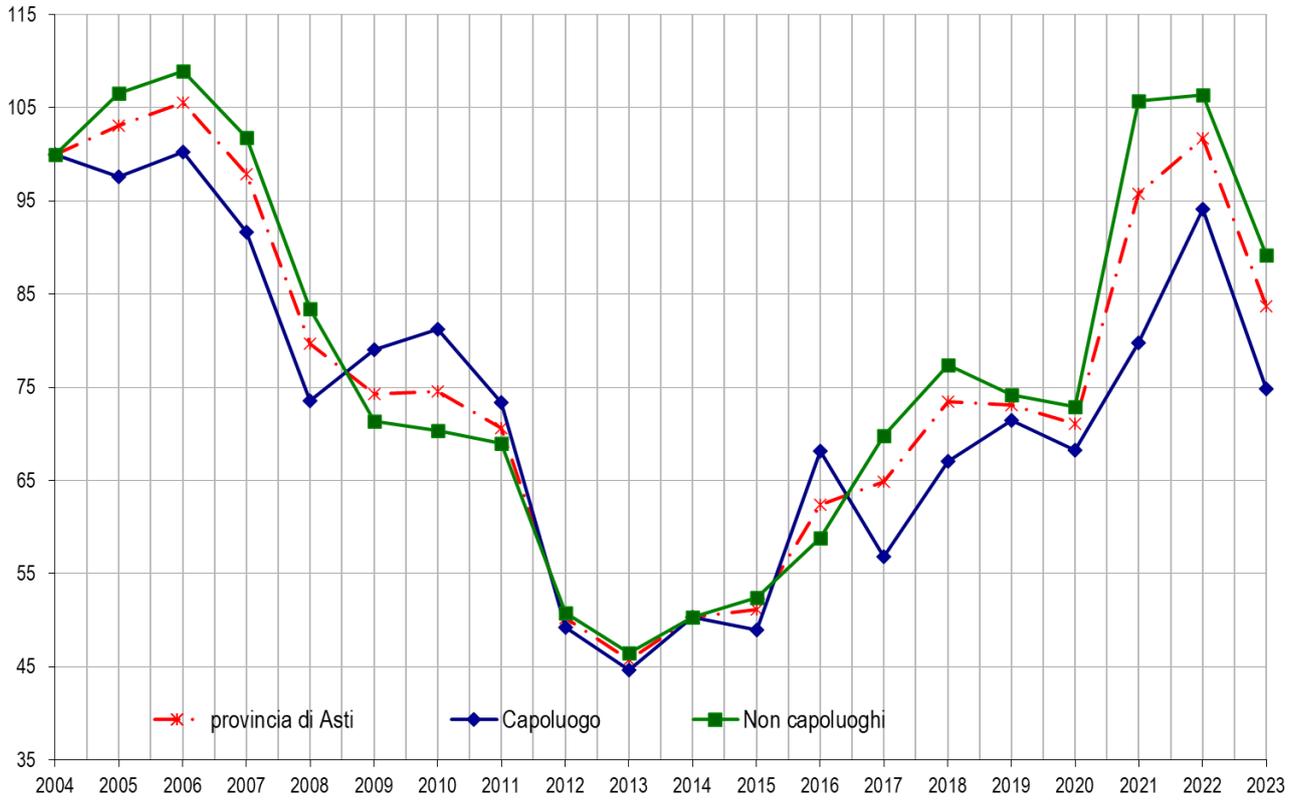


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

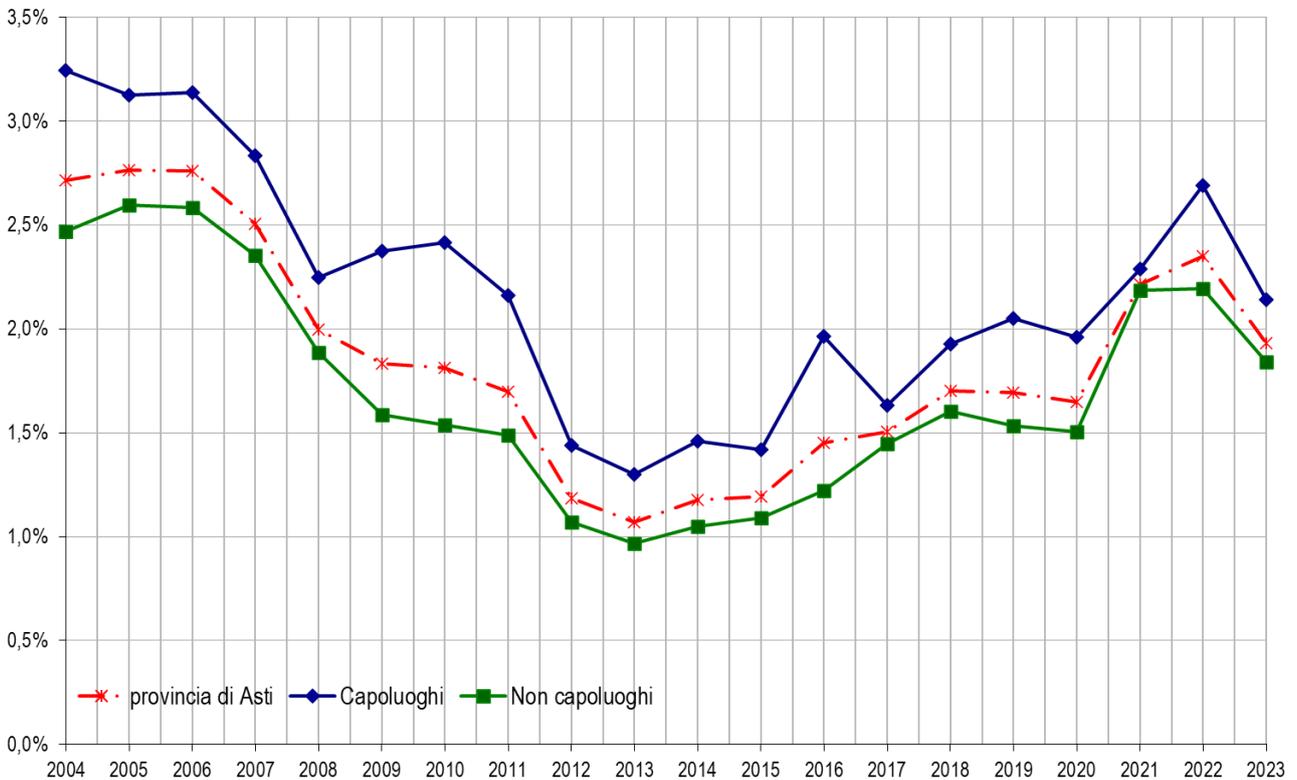
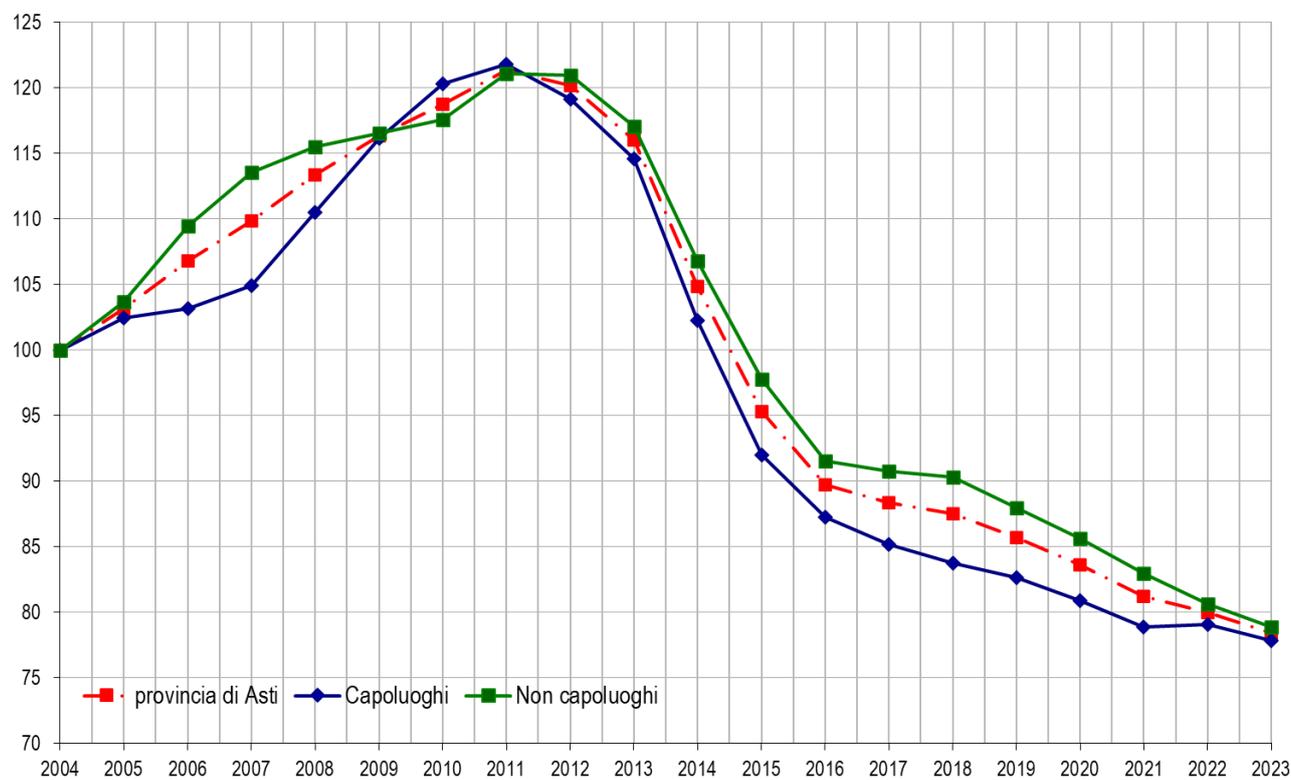


Tabella 23: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m2 2023	Quotazione media Var % 2023/22
ASTI CAPOLUOGO	958	-1,6%
BASSA VALLE TANARO	557	-2,6%
BASSO MONFERRATO CASALESE	559	-2,4%
COLLINE ALFIERI	627	-1,2%
COLLINE DEL MOSCATO E DELLA BARBERA	608	-2,7%
COLLINE DEL VERSA E RILATE	534	-2,6%
LANGA ASTIGIANA VALLE BORMIDA	525	-2,6%
PIAN ALTO ASTIGIANO	590	-0,8%
ASTI	699	-1,9%

Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Asti

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato articolato in 17 zone di diversa ampiezza.

Nella Tabella 24 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) nel Capoluogo e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle zone urbane. Come emerge dai dati si evidenzia un calo notevole delle NTN ed un altrettanto apprezzabile calo dell'indice di intensità del mercato IMI; Le uniche due zone in contro tendenza sono la zona C5 (ZONA SEMICENTRALE SUD) e la C6 (ZONA LAVERDINA CORSO TORINO). Le quotazioni medie di zona complessivamente denotano un calo dell'1,4% con un picco negativo del -10,5% nella zona C1 (CENTRO STORICO PIAZZA CATTEDRALE SAN ROCCO). In tali zone le abitazioni sono spesso molto datate ed in numerosi casi necessitano di rilevanti interventi di ristrutturazione, in considerazione del recente incremento dei costi per tali attività, è evidente che le stesse risultino meno appetibili sul mercato cittadino.

Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Asti

Zona OMI	Denominazione	NTN 2023	NTN Var % 2023/22	IMI 2023	Quotazione media €/m2 2023	Quotazione media Variazione % 2023/22
B1	PIAZZE:ALFIERI-S.SECONDO-MEDICI-STATUTO-ASTESANO	19	-57,9%	1,44%	1.688	-6,3%
B2	CENTRO STORICO INTORNO A PIAZZA ALFIERI	80	-18,6%	2,59%	856	-1,3%
C1	CENTRO STORICO, P.ZZA CATTEDRALE, SAN ROCCO.	35	-21,8%	2,07%	749	-10,5%
C2	ZONA NORD, V.CONTEVERDE, C.SO MILANO, MATERNITA'	145	-29,5%	1,96%	1.173	0,0%
C3	P.ZA PALIO-V.GOITO-P.ZZA 1 MAGGIO	97	-23,8%	2,71%	725	0,5%
C4	CORSO CASALE-VALGERA	78	-17,3%	1,82%	846	2,6%
C5	ZONA SEMICENTRALE SUD	65	10,6%	3,73%	438	3,4%
C6	ZONA LAVERDINA CORSO TORINO	70	21,4%	2,25%	982	0,0%
D2	ZONA PERIFERICA SUD-EST	185	-28,0%	2,20%	959	-4,4%
D5	ZONA INDUSTRIALE-C.SO ALESSANDRIA-PONTESUERO	3	-25,0%	1,83%	913	0,0%
E1	FRAZIONE SAN MARZANOTTO	3	-14,3%	1,12%	848	0,0%
E2	FRAZIONE QUARTO	6	-20,0%	1,52%	754	0,0%
E3	FRAZIONE PORTACOMARO STAZIONE	7	75,0%	3,93%	837	0,0%
E4	FRAZIONE SERRAVALLE	3	28,2%	1,83%	833	0,0%
E5	FRAZIONE CASTIGLIONE	1	-66,7%	1,39%	1.508	0,0%
E6	LOC. VIATOSTO	2	0,0%	2,44%	1.545	0,0%
R1	ZONA RURALE	110	-14,4%	1,64%	714	0,1%
	ND	7	-	-	-	-
	ASTI	914	-20,5%	2,14%	912	-1,4%

FOCUS provinciale - Biella

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Biella, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 8).

In Tabella 25, in riferimento al Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN) del settore residenziale, nel corso del 2023, a livello provinciale, si sono riscontrate moderate variazioni (-2,2%) rispetto all'anno precedente, mentre nel capoluogo, che rappresenta il 29,3% del mercato provinciale, si è avuto invece un limitato decremento del -2,6%. In particolare, in ambito provinciale, le variazioni particolarmente in rialzo si sono registrate nelle macro-aree "Prealpi, Valli do Mosso e Sessera" (4,5%) e "Valle Cervo" (17,9%); per le restanti macro-aree si evidenziano decrementi medio-alti, con percentuali tra il -3,7% e -6,5% rispettivamente per le macro-aree "Alta e bassa cintura di Biella" e "Basso biellese" e tra il -9,5% e il -12,8%, rispettivamente per le macro-aree "Valle Elvo e Serra" e "Cossato e biellese orientale".

L'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), nel corso del 2023, sia nella provincia che nel capoluogo, non ha subito variazioni di rilievo rispetto al 2022, restando praticamente stabili (rispettivamente -0,04% e -0,06%).

In Figura 25 si nota che l'andamento delle compravendite per l'intera provincia segue l'andamento regionale, sintetizzabile in una repentina diminuzione a partire dal 2006 fino al 2012 (punto di minimo), seguita da un triennio (2012-2015) pressoché di stallo, e da un'inversione di tendenza che si protrae fino al 2022, al quale segue, nel 2023, una lieve controtendenza dell'indice del NTN. È interessante osservare che per il capoluogo, pur seguendo la tendenza provinciale, la fase di calo ante 2012 è stata ancora più marcata, ma la ripresa si assiste già a partire dal 2013.

In Figura 26 si denota che l'indice IMI segue, sostanzialmente, dopo il simultaneo calo culminato nel 2012, il medesimo percorso di crescita, fino al 2022, del numero indice NTN di cui alla precedente Figura 25.

In Tabella 26 è possibile osservare come in tutte le macroaree provinciali, compreso il capoluogo, notiamo ancora nel corso del 2023 una flessione delle quotazioni immobiliari. La variazione in diminuzione, rispetto al 2022, è pari a -1,6% a livello provinciale e -2,2% nel capoluogo; per tutte le altre macroaree provinciali si rileva una diminuzione che si attesta tra 1,2% e 1,5%.

Si fa presente che, la quotazione in €/m² a livello comunale (e/o a livello macroarea) è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) presenti in ogni zona OMI appartenente al comune (e/o alla macroarea).

In Figura 27 anche per il 2023 si riscontra che le quotazioni confermano, nei loro valori medi per provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, la tendenza negativa avviata a partire dal 2004.

La provincia – Biella

Figura 24: Macroaree provinciali di Biella

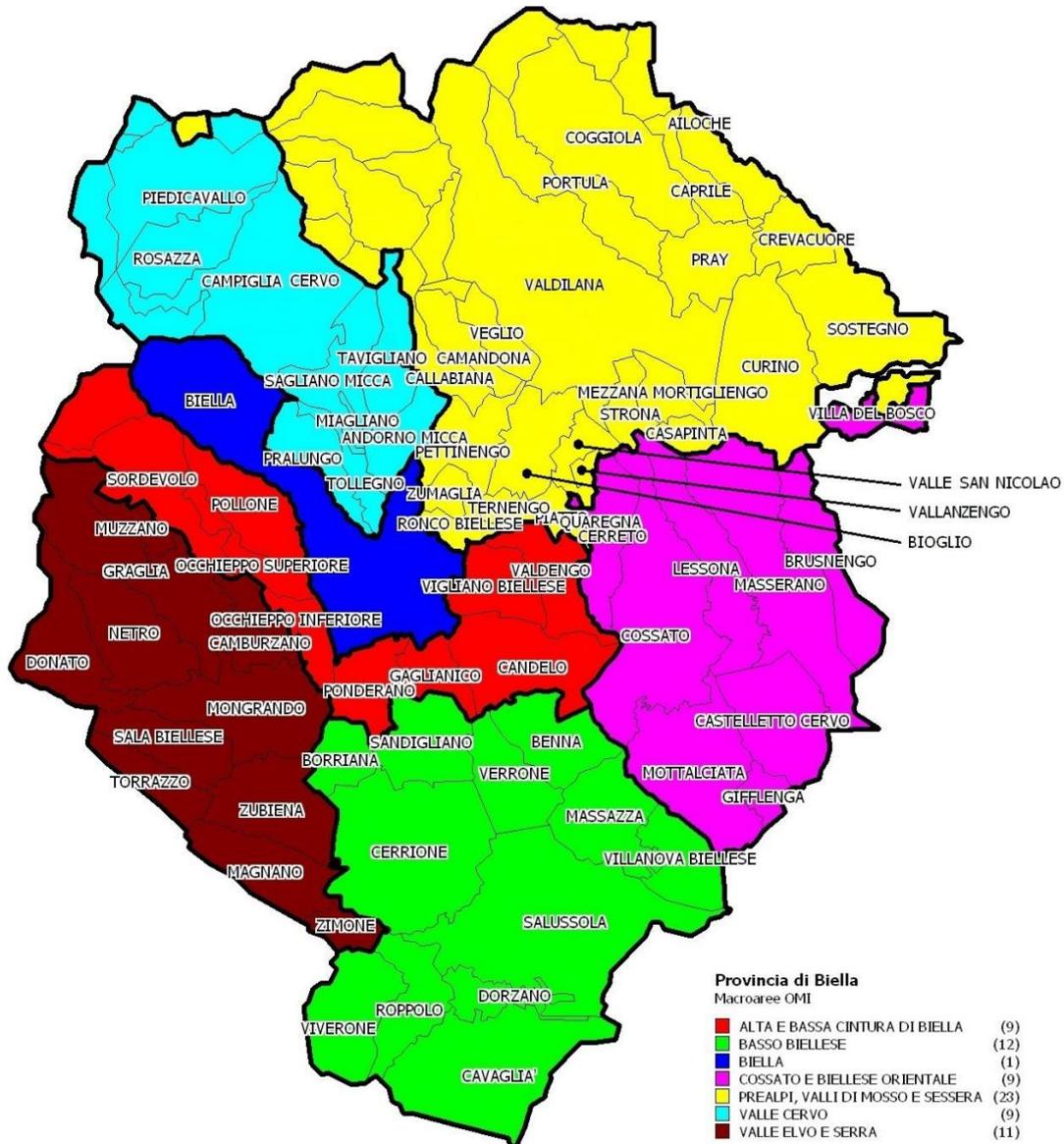


Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2023	NTN Variazione % 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023/22	Quota NTN 2023 per macroarea
ALTA E BASSA CINTURA DI BIELLA	415	-3,7%	2,07%	-0,08	16,8%
BASSO BIELLESE	181	-6,5%	1,71%	-0,12	7,3%
BIELLA CAPOLUOGO	724	-2,6%	2,55%	-0,06	29,3%
COSSATO E BIELLESE ORIENTALE	276	-12,8%	1,77%	-0,26	11,1%
PREALPI, VALLI DI MOSSO E SESSERA	461	4,4%	1,82%	0,08	18,6%
VALLE CERVO	225	17,9%	2,00%	0,31	9,1%
VALLE ELVO E SERRA	193	-9,5%	1,88%	-0,19	7,8%
BIELLA	2.476	-2,2%	2,04%	-0,04	100,0%

Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

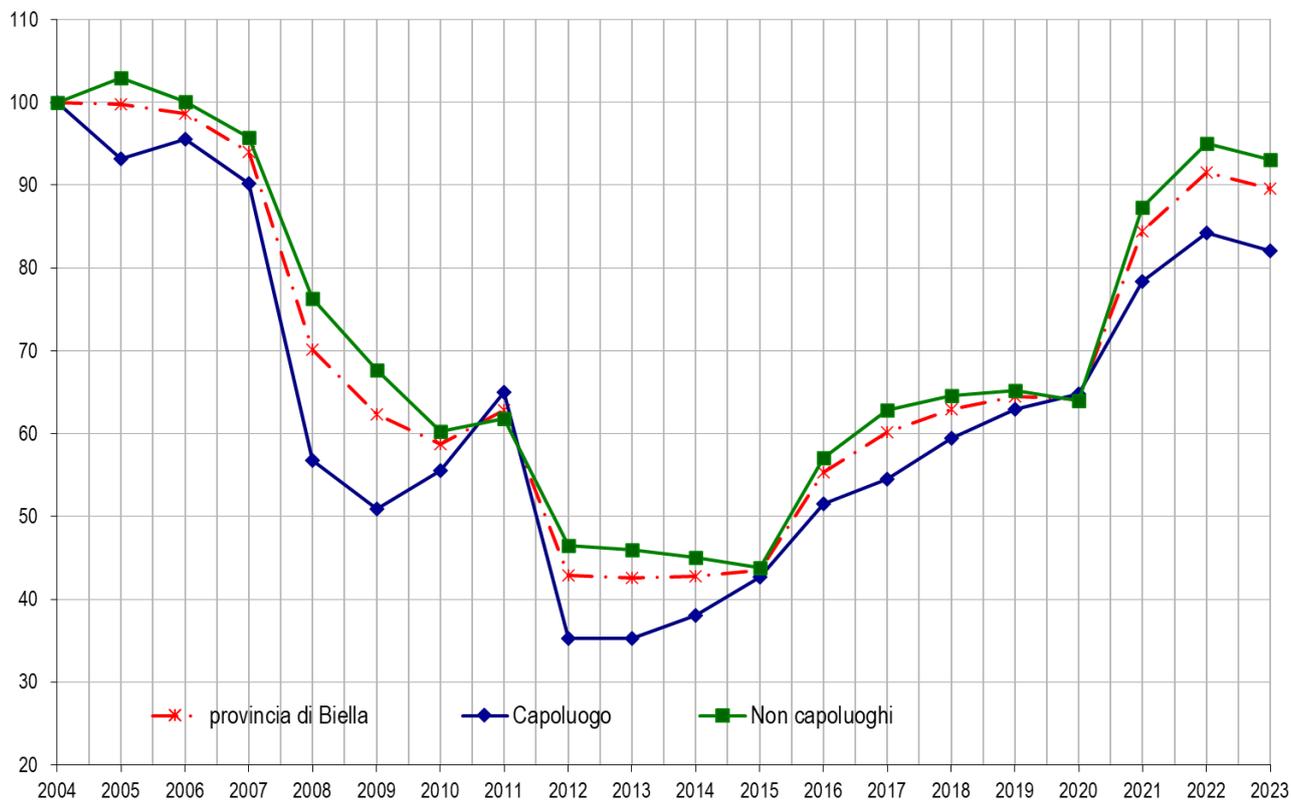


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

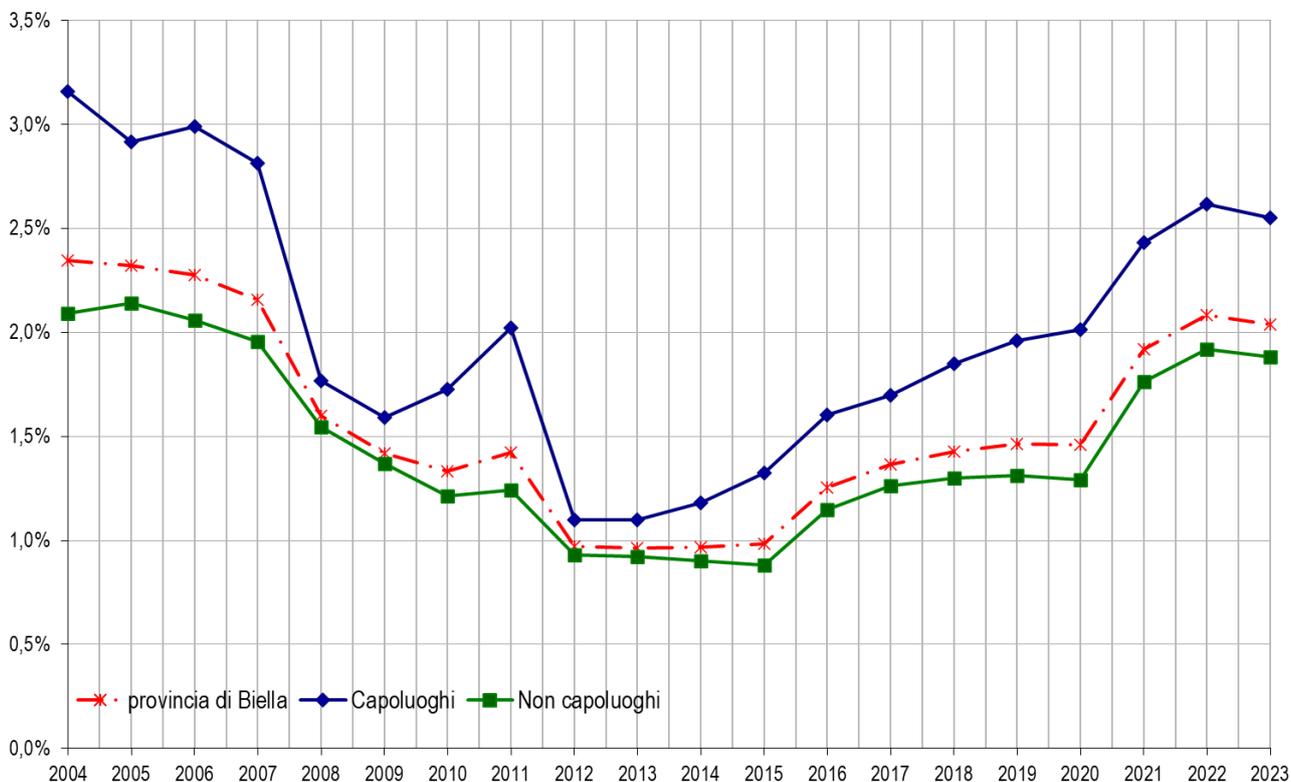
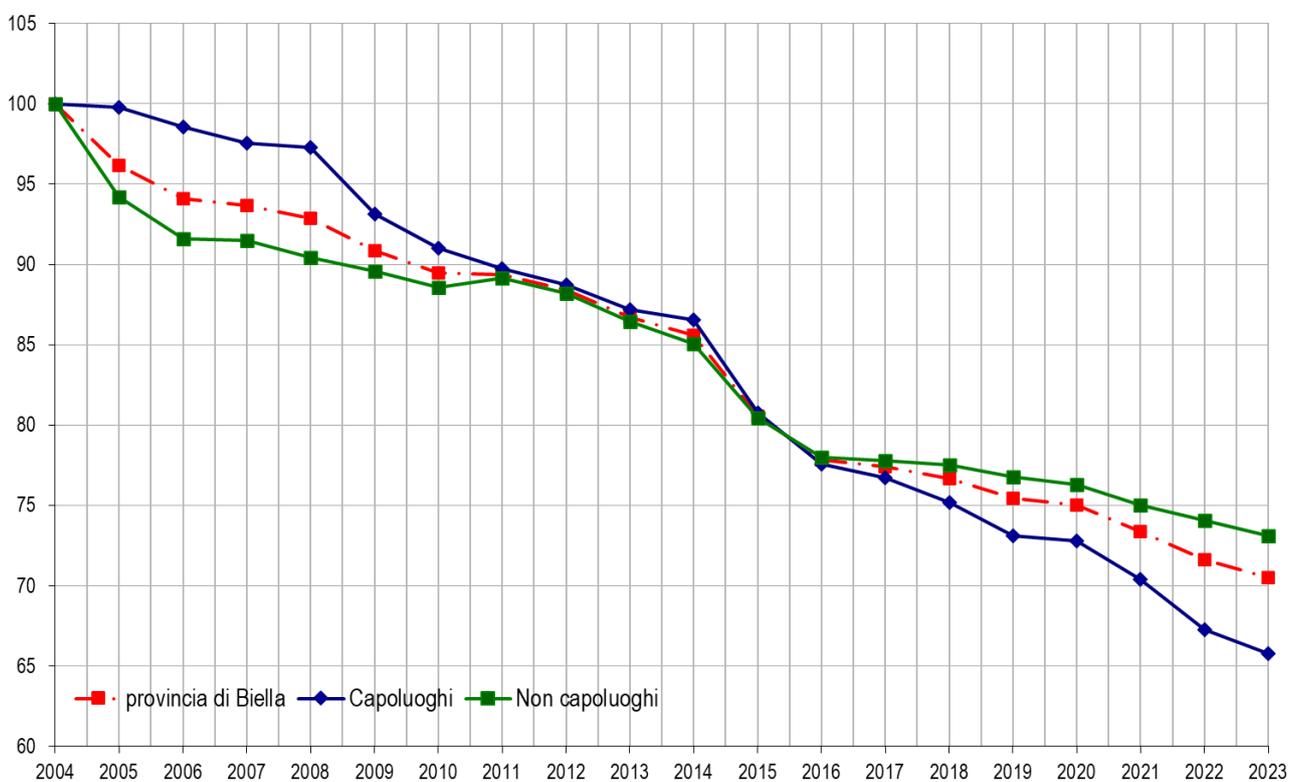


Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2023	Quotazione media Var % 2023/22
ALTA E BASSA CINTURA DI BIELLA	618	-1,2%
BASSO BIELLESE	483	-1,3%
BIELLA CAPOLUOGO	818	-2,2%
COSSATO E BIELLESE ORIENTALE	552	-1,5%
PREALPI, VALLI DI MOSSO E SESSERA	432	-1,2%
VALLE CERVO	443	-1,2%
VALLE ELVO E SERRA	425	-1,2%
BIELLA	573	-1,6%

Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Biella

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato articolato in 7 zone OMI, che presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socioeconomiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica.

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo al capoluogo di Biella, suddiviso in 7 Zone OMI - compresa la zona Rurale/Extraurbana -, le quali rappresentano 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.

In Tabella 27 esaminando nel dettaglio il capoluogo si riscontra che circa l'86% delle transazioni si concentra nelle zone centrali e semicentrale (B1, B2 e C1) della città, notando una suddivisione pressoché uguale degli NTN delle due zone OMI B1 (centro) e B2 (centro storico), e rilevanti decrementi, rispetto al 2022, nella quasi totalità delle Zone OMI del capoluogo (B1: -18,8%; D1: -33,3%; D2 -16,8%; D3: -12,5%; R1: -100,0%) eccetto nelle due Zone OMI B2 (centro storico) e C1 (semicentrale) con incrementi dei NTN, rispettivamente, del 15,6% e 8,7%; si fa evidenza che taluni aumenti o diminuzioni appaiono rilevanti quando il numero degli scambi avviene in zone nelle quali sono storicamente di esigue quantità; pertanto, una minima variazione in diminuzione o in aumento dei NTN in uno specifico anno comporta una significativa variazione percentuale, sia in aumento che in diminuzione. Si rileva infine che poco più dell'1,0% delle transazioni ha collocazione geografica indeterminata e, pertanto, non attribuibile ad alcuna zona OMI.

Riguardo ai valori di mercato, in tutte le zone OMI del capoluogo notiamo ancora una flessione delle quotazioni immobiliari. La variazione in diminuzione, che si assesta mediamente al -2,1% annuo rispetto al 2022, varia dal -0,9% della zona B2 (centro storico) al -3,9% della zona D3 (zona OMI periferica).

Il valore di mercato medio più elevato viene rilevato nella zona periferica D2 (Cossila - Favaro) di 909,00 €/mq mentre i più bassi, 714,00 €/mq e 710,00 €/mq, rispettivamente per le zone OMI C1 (semicentrale) e D3 (Colma, Vaglio e Pavignano). Per le restanti zone OMI - B1 (Centro), B2 (Centro Storico) e D1 (Barazzetto - Vandorno) – i valori di mercato medi sono, rispettivamente, 853,00 €/mq, 866,00 €/mq e 865,00 €/mq.

Si fa presente che 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.

Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Biella

Zona OMI	Denominazione	NTN 2023	NTN Var % 2023/22	IMI 2023	Quotazione media €/m ² 2023	Quotazione media Var % 2023/22
B1	VIA ADDIS ABEBA, VIA GALIMBERTI, PZZA S. PAOLO, VIA TORINO, VIA TRIPOLI, PZZA V. VENETO, CDA, VIA LAMARMORA, VIALE MACALLE'	184	-18,8%	2,74%	853	-2,2%
B2	CENTRO STORICO	198	15,6%	2,98%	866	-0,9%
C1	VERNATO, LOC. CHIAVAZZA, C.SO 53MO FANTERIA, VIA COTTOLENGO, C.SO EUROPA, VILLAGGIO LAMARMORA, VILLAGGIO SPORTIVO	239	8,7%	2,54%	714	-2,7%
D1	LOCALITA' BARAZZETTO, LOCALITA' VANDORNO	19	-33,3%	1,50%	865	-2,3%
D2	LOCALITA' COSSILA, LOCALITA' FAVARO	43	-16,8%	1,91%	909	-2,1%
D3	LOCALITA' COLMA, LOCALITA' VAGLIO, LOCALITA' PAVIGNANO	32	-12,5%	1,79%	710	-3,9%
R1	TERRITORIO EXTRAURBANO	0	-100,0%	0,00%	nd	-
	ND	8	-	-	-	-
	BIELLA	723	-2,6%	2,55%	802	-2,1%

FOCUS provinciale - Cuneo

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Cuneo, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee.

In Tabella 28 vediamo che, nel 2023, la percentuale dello stock abitativo movimentato da atti di compravendita (indice IMI) è stata del 1,89% a livello provinciale, con percentuali sostanzialmente analoghe per le singole macroaree provinciali; l'indice IMI a livello provinciale ha subito una variazione di -0,21 rispetto al 2022. Il numero di transazioni normalizzate (NTN) a livello provinciale e del capoluogo ha subito una netta diminuzione rispetto al 2022; in particolare, fra le macroaree provinciali con lo stock abitativo più elevato, l'Albese, il Cuneese, la Pianura Fossanese e la Pianura Saviglianese fanno registrare contrazioni del NTN più marcate (fino al -20,9%) mentre il Basso Monregalese, la Pianura Saluzzese e la Pianura di Bra e Cherasco presentano valori percentuali di diminuzione del NTN inferiori alla media provinciale.

In Figura 29 la serie storica dell'indice NTN per l'intera provincia, per il capoluogo ed i comuni non capoluogo evidenzia per il 2023 un andamento in diminuzione rispetto all'anno precedente, più marcato per il Comune capoluogo.

In Figura 30, anche per l'indice IMI la serie storica presenta, sia per la provincia che per il capoluogo ed i comuni non capoluogo, un andamento in calo rispetto al 2022 ed anche in questo caso la diminuzione è maggiore per il Comune capoluogo.

In Tabella 29 è possibile osservare come nel 2023 la quotazione media a livello dell'intera provincia è rimasta pressoché invariata rispetto all'anno precedente, con variazioni percentuali prossime allo zero; tale andamento risulta confermato per quasi tutte le macroaree provinciali, con la sola eccezione di un leggero incremento della quotazione media per la Pianura di Bra e Cherasco (+1,4%) e per la Pianura Saviglianese (+1,1%).

In Figura 31 la serie storica del numero indice delle quotazioni dell'intera provincia, del capoluogo e dei comuni non capoluogo evidenzia nel 2023 valori costanti rispetto al 2022, coerentemente con l'andamento di dettaglio presentato in Tabella 29.

La provincia – Cuneo

Figura 28: Macroaree provinciali di Cuneo

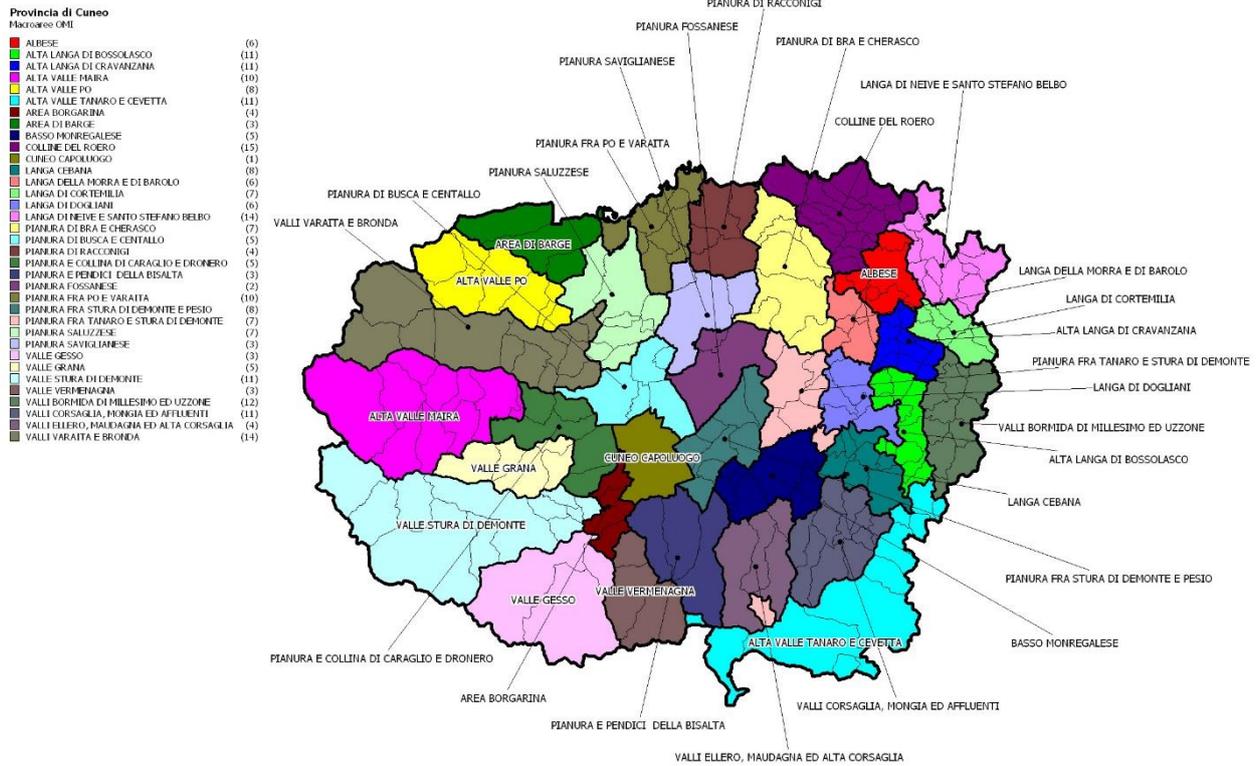


Tabella 28: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2023	NTN Variazione % 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023/22	Quota NTN 2023 per macroarea
ALBESE	504	-18,5%	2,04%	-0,47	6,2%
ALTA LANGA DI BOSSOLASCO	60	-5,4%	1,66%	-0,10	0,7%
ALTA LANGA DI CRAVANZANA	70	-7,1%	1,93%	-0,15	0,9%
ALTA VALLE MAIRA	87	-22,5%	1,68%	-0,50	1,1%
ALTA VALLE PO	204	1,2%	1,92%	0,02	2,5%
ALTA VALLE TANARO E CEVETTA	208	25,7%	1,77%	0,36	2,6%
AREA BORGARINA	282	0,0%	2,00%	0,00	3,5%
AREA DI BARGE	239	-8,5%	1,91%	-0,18	2,9%
BASSO MONREGALESE	469	-3,7%	2,18%	-0,09	5,8%
COLLINE DEL ROERO	361	5,0%	1,81%	0,08	4,4%
CUNEO CAPOLUOGO	638	-17,9%	1,97%	-0,43	7,8%
LANGA CEBANA	114	9,8%	1,66%	0,15	1,4%
LANGA DELLA MORRA E DI BAROLO	98	-0,6%	1,67%	-0,02	1,2%
LANGA DI CORTEMILIA	69	2,9%	1,75%	0,05	0,8%
LANGA DI DOGLIANI	116	-17,0%	1,70%	-0,35	1,4%
LANGA DI NEIVE E SANTO STEFANO BELBO	230	-5,4%	1,82%	-0,11	2,8%
PIANURA DI BRA E CHERASCO	666	-8,3%	2,13%	-0,20	8,2%
PIANURA DI BUSCA E CENTALLO	250	-22,8%	1,93%	-0,57	3,1%
PIANURA DI RACCONIGI	203	3,8%	2,00%	0,07	2,5%
PIANURA E COLLINA DI CARAGLIO E DRONERO	236	-14,6%	1,63%	-0,29	2,9%
PIANURA E PENDICI DELLA BISALTA	197	-24,7%	1,40%	-0,46	2,4%
PIANURA FOSSANESE	322	-15,5%	2,26%	-0,42	4,0%
PIANURA FRA PO E VARAITA	122	-10,3%	1,74%	-0,20	1,5%
PIANURA FRA STURA DI DEMONTE E PESIO	117	-31,7%	1,32%	-0,62	1,4%
PIANURA FRA TANARO E STURA DI DEMONTE	145	-13,5%	1,63%	-0,26	1,8%
PIANURA SALUZZESE	475	-4,3%	2,11%	-0,10	5,8%
PIANURA SAVIGLIANESE	305	-20,9%	2,18%	-0,59	3,7%
VALLE GESSO	90	40,0%	1,76%	0,50	1,1%
VALLE GRANA	58	-18,7%	1,81%	-0,42	0,7%
VALLE STURA DI DEMONTE	107	-5,2%	1,29%	-0,07	1,3%
VALLE VERMENAGNA	204	-16,1%	1,67%	-0,32	2,5%
VALLI BORMIDA DI MILLESIMO ED UZZONE	73	-9,7%	1,39%	-0,15	0,9%
VALLI CORSAGLIA, MONGIA ED AFFLUENTI	202	-18,1%	1,50%	-0,33	2,5%
VALLI ELLERO, MAUDAGNA ED ALTA CORSAGLIA	336	-6,1%	2,25%	-0,15	4,1%
VALLI VARAITA E BRONDA	292	0,6%	2,13%	0,01	3,6%
CUNEO	8.148	-9,7%	1,89%	-0,21	100,0%

Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

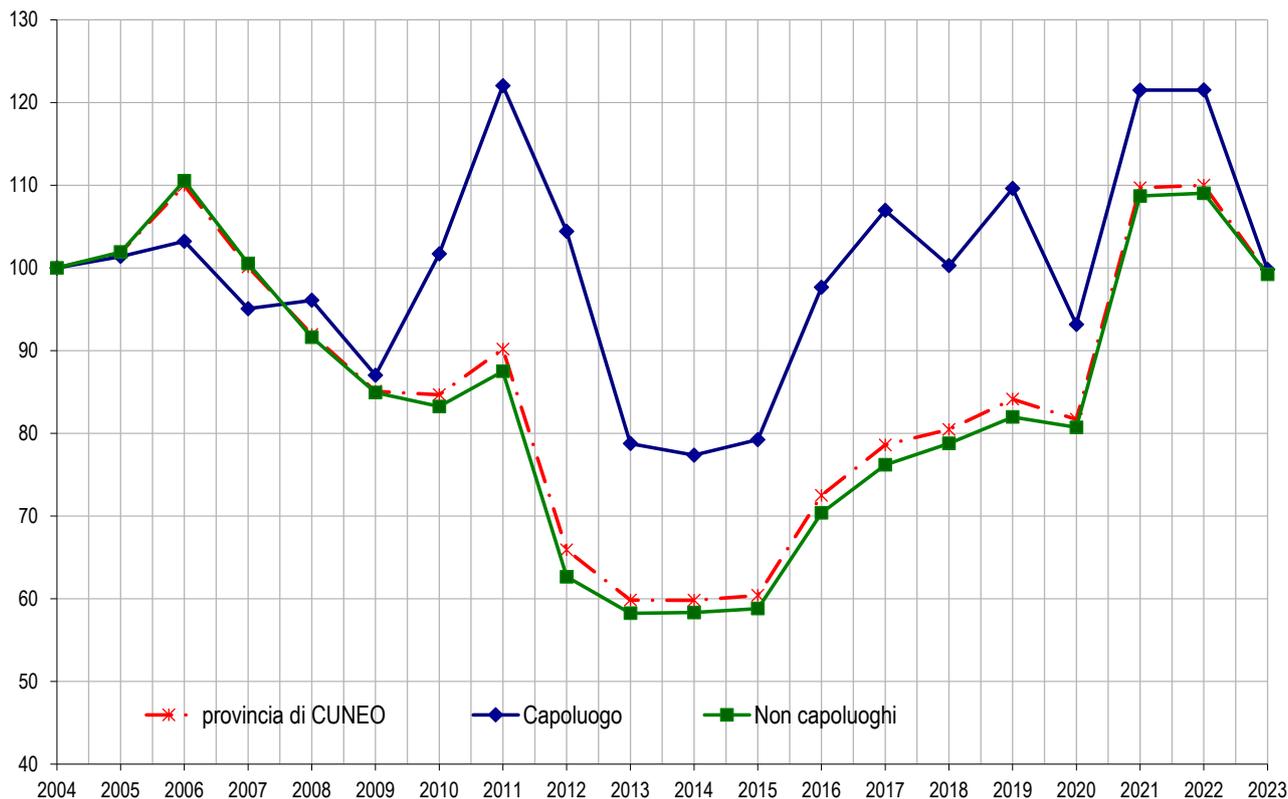


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

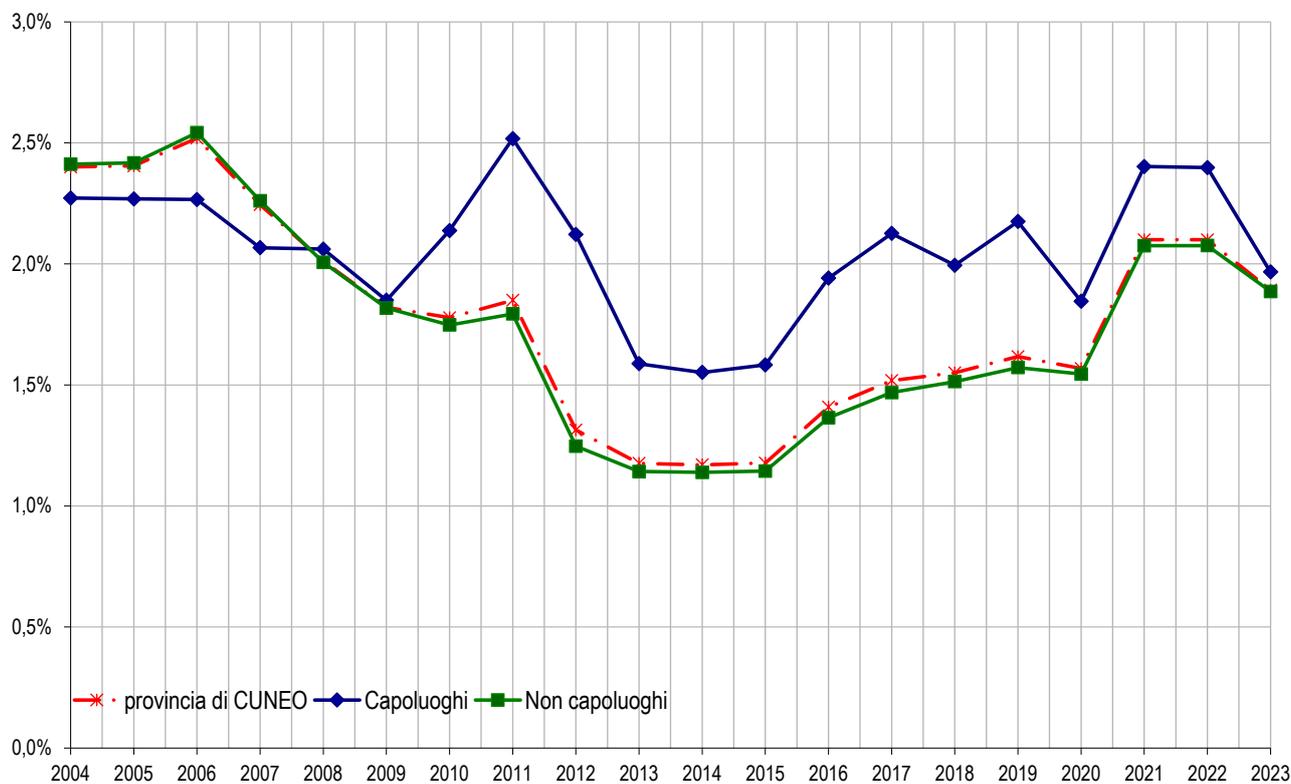
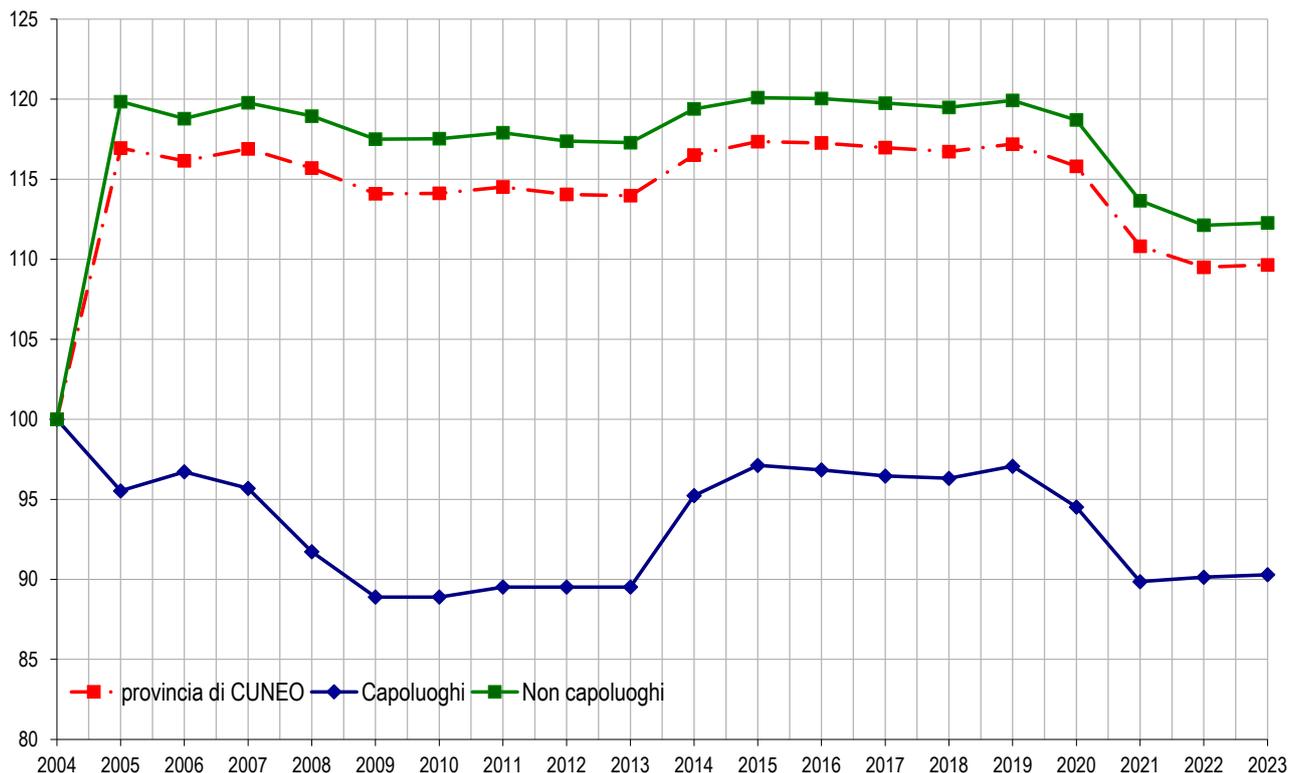


Tabella 29: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m2 2023	Quotazione media Var % 2023/22
ALBESE	1.313	0,3%
ALTA LANGA DI BOSSOLASCO	850	0,0%
ALTA LANGA DI CRAVANZANA	873	0,0%
ALTA VALLE MAIRA	798	0,0%
ALTA VALLE PO	921	0,0%
ALTA VALLE TANARO E CEVETTA	819	0,0%
AREA BORGARINA	1.016	-0,9%
AREA DI BARGE	863	0,0%
BASSO MONREGALESE	948	-0,7%
COLLINE DEL ROERO	1.012	0,0%
CUNEO CAPOLUOGO	1.329	0,2%
LANGA CEBANA	879	0,0%
LANGA DELLA MORRA E DI BAROLO	1.089	0,0%
LANGA DI CORTEMILIA	992	0,0%
LANGA DI DOGLIANI	864	0,0%
LANGA DI NEIVE E SANTO STEFANO BELBO	975	0,0%
PIANURA DI BRA E CHERASCO	1.110	1,4%
PIANURA DI BUSCA E CENTALLO	982	-1,2%
PIANURA DI RACCONIGI	992	0,0%
PIANURA E COLLINA DI CARAGLIO E DRONERO	963	-0,1%
PIANURA E PENDICI DELLA BISALTA	899	0,2%
PIANURA FOSSANESE	1.030	0,5%
PIANURA FRA PO E VARAITA	939	0,0%
PIANURA FRA STURA DI DEMONTE E PESIO	943	0,0%
PIANURA FRA TANARO E STURA DI DEMONTE	1.031	0,0%
PIANURA SALUZZESE	1.033	0,7%
PIANURA SAVIGLIANESE	1.225	1,1%
VALLE GESSO	1.010	0,0%
VALLE GRANA	823	0,0%
VALLE STURA DI DEMONTE	836	0,0%
VALLE VERMENAGNA	1.304	-0,1%
VALLI BORMIDA DI MILLESIMO ED UZZONE	797	0,0%
VALLI CORSAGLIA, MONGIA ED AFFLUENTI	773	0,0%
VALLI ELLERO, MAUDAGNA ED ALTA CORSAGLIA	839	-0,3%
VALLI VARAITA E BRONDA	902	0,0%
CUNEO	1.019	0,1%

Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Cuneo

Il territorio del Comune di Cuneo non è articolato in macroaree urbane ma è stato suddiviso in un elevato numero di zone OMI che presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socioeconomiche, servizi ed infrastrutture.

In Tabella 30 sono riportati, nel dettaglio delle 32 zone OMI di Cuneo, i volumi delle abitazioni compravendute (NTN), l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute) e la quotazione media in €/mq, con le relative variazioni annue.

Si osserva una netta riduzione dell'indice NTN dell'intero Comune capoluogo rispetto al 2022 (-17,9%), con percentuali più variabili tra le diverse zone OMI; l'IMI del 2023 è invece pari al 1,97%, con i valori relativi delle singole zone che risultano sostanzialmente omogenei a tale dato.

Infine, la quotazione media dell'intero Comune di Cuneo si conferma per il 2023 sul valore di 1351 €/mq, con una variazione nulla rispetto all'anno precedente; tale andamento stabile delle quotazioni medie è confermato, salvo poche eccezioni, per tutte le zone OMI del Comune.

Tabella 30: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Cuneo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2023	NTN Var % 2023/22	IMI 2023	Quotazione media €/m2 2023	Quotazione media Variazione % 2023/22
B1	P. GALIMBERTI E DINTORNI, ZONA FRA C.SOLERI, VV.BATTISTI, PASCAL, FOSSANO, CATTEDRALE, BARBAROUX, ALBA, R.BONGIOANNI, CC.MARCONI, GARIBALDI	7	-38,4%	1,50%	1.513	0,0%
B11	ZONA COMPRESA FRA V.LE ANGELI LATO GESSO, CC.GARIBALDI, SOLARO, PARCO RESISTENZA	0	-100,0%	0,00%	1.617	0,5%
B12	VIA ROMA E DINTORNI, ZONA FRA VV.BARBAROUX, CATTEDRALE, SALUZZO, LEUTRUM, NOTA,TEATRO TOSELLI, SAVIGLIANO	12	-44,2%	1,70%	1.513	0,0%
B13	PIAZZA EUROPA, C.NIZZA BASSO E DINTORNI, ZONA FRA VV.GALLO, BERSEZIO, BERTANO, SANTAROSA, XX SETTEMBRE, C.EMANUELE III, SOLERI, GARIBALDI	60	64,1%	3,16%	1.513	0,8%
B2	CENTRO STORICO NON COMPRESO NELLA ZONA B12	36	-18,5%	1,97%	1.488	0,8%
B3	ZONA COMPRESA FRA V. CAVALLOTTI, C. IV NOVEMBRE, P.LE LIBERTA', V. M. ZOVETTO, V. XX SETTEMBRE, V. C. EMANUELE III	38	-7,2%	1,86%	1.481	-0,4%
B4	ZONA COMPRESA FRA C. SOLERI, LUNGOSTURA, P.LE LIBERTA', C. IV NOVEMBRE, V. CAVALLOTTI, V. C.EMANUELE III	20	15,3%	1,86%	1.400	-1,8%
B5	ZONA COMPRESA FRA RONDO' GARIBALDI, V.LE ANGELI (LATO CENTRO), C.BRUNET, V.BERTANO, C.DANTE, VV.BERSEZIO, STATUTO, D'AZEGLIO, GALLO	12	6,7%	2,59%	1.556	2,9%
B6	C.NIZZA ALTO E DINTORNI, ZONA FRA C.SANTAROSA, VV.BOGGIO, ROSA, AVOGADRO, C.GRAMSCI, VV.G.B.BONGIOANNI, S.G.BOSCO, CASTELLANI, XX SETTEMBRE	49	-29,2%	2,12%	1.425	0,0%
B7	ZONA COMPRESA FRA V. XX SETTEMBRE, C. FERRARIS, C. MONVISO, V. M. ZOVETTO	24	-60,3%	2,62%	1.338	1,9%
B8	ZONA COMPRESA FRA C. FERRARIS, V. CASTELLANI, V. S. G. BOSCO, C. MONVISO	21	75,1%	3,11%	1.313	0,0%
C1	ZONA FRA VV.PIAVE, BERTANO, VOLTA, VITT.EM.II, TORNAFORTE, AVOGADRO, ROSA, BOGGIO, C.BRUNET	33	21,3%	2,99%	1.554	-0,3%

Zona OMI	Denominazione	NTN 2023	NTN Var % 2023/22	IMI 2023	Quotazione media €/m2 2023	Quotazione media Variazione % 2023/22
D1	ZONA LATO GESSO A VALLE DI V.LE ANGELI, DA SANTUARIO A PARCO DELLA RESISTENZA, TETTO CAVALLO	1	-79,2%	1,27%	1.638	1,8%
D2	ZONA FRA C.BRUNET, V.LE ANGELI LATO GESSO, VIE INVERNIZIO, FELICI, DALMASTRO, GHEDINI, DOTTA ROSSO, TORNAFORTE, TOTI, VOLTA, BERTANO	9	-55,9%	1,37%	1.683	2,5%
D3	ZONA COMPRESA FRA C.GRAMSCI, VV.AVOGADRO, TORNAFORTE, DOTTA ROSSO, GHEDINI, DALMASTRO, LIMITE SUD FG.91, VV.VECCHIA B.S.D., G.B.BONGIOANNI	18	-53,7%	1,44%	1.381	-0,9%
D4	ZONA COMPRESA FRA LIMITE SUD FG.85, C.MONVISO, VV.S.G.BOSCO, G.B.BONGIOANNI, LIMITE NORD FG.70, V.DEPOSITO FS	13	56,3%	3,62%	1.318	0,0%
D5	ZONA FRA LIMITI SUD FG.83,91, VV. FELICI, INVERNIZIO, V.LE MISTRAL LATO GESSO, TRINCEA FS CN-XXMIGLIA, VV.PERTINI, COLOMBARO, AREA DEP.FS	48	-21,5%	1,68%	1.336	-0,5%
D6	SAN ROCCO CASTAGNARETTA E DINTORNI	44	37,5%	2,98%	1.332	-4,0%
D7	ZONA S.ANNA, S.SEBASTIANO E DINTORNI	12	46,9%	3,80%	1.312	0,0%
E1	BORGO SAN GIUSEPPE E DINTORNI	30	-27,6%	1,57%	1.350	-0,6%
E10	SAN PIETRO DEL GALLO E DINTORNI	3	50,0%	1,59%	1.100	0,0%
E11	CROCETTA E DINTORNI	1	-50,0%	0,64%	1.283	0,0%
E12	MICHELIN, MIAC, CAP E DINTORNI	2	-60,0%	1,64%	1.127	0,0%
E2	SPINETTA, ROATA CANALE, TETTO GARETTO E DINTORNI	12	-32,1%	1,69%	1.157	0,0%
E3	MADONNA DELLE GRAZIE E DINTORNI	11	-14,1%	1,45%	1.283	0,0%
E4	BOMBONINA E DINTORNI	1	-83,3%	0,45%	1.157	0,0%
E5	TETTI PESIO E DINTORNI	0	-90,5%	0,50%	882	0,0%
E6	CONFRERIA, CERALDO E DINTORNI	27	-49,1%	1,51%	1.283	0,3%
E7	MADONNA DELL'OLMO E DINTORNI	33	-20,5%	1,76%	1.323	1,3%
E8	RONCHI E DINTORNI	4	100,0%	1,64%	1.140	0,0%
E9	PASSATORE, ROATA ROSSI, SAN BENIGNO E DINTORNI	18	-26,5%	1,59%	1.157	0,0%
R1	ZONE AGRICOLE DEL TERRITORIO COMUNALE	41	-2,0%	1,46%	1.017	0,0%
CUNEO		638	-17,9%	1,97%	1.351	0,0%

FOCUS provinciale - Novara

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Novara, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 32).

In Tabella 31 sono rappresentati i valori di NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.

Si evidenzia per tutta la provincia, un numero totale di 5.244 transazioni (NTN) ed un valore IMI pari a 2,44 %, con una variazione dell'NTN rispetto al 2022 del - 4,9 % ed una differenza del valore IMI sempre rispetto al 2022 di - 0,13; il numero più basso di NTN pari a 107 si rileva nella macroarea denominata Lago d'Orta mentre il numero più alto pari a 1.589 si rileva nella macroarea denominata Novara capoluogo.

In Figura 33 è raffigurata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

Si evidenzia, tramite grafico, l'andamento storico dei valori delle transazioni (NTN), per l'intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, dall'anno 2004 all'anno 2023. Dall'analisi dei dati si evidenzia che il recente trend di crescita del numero delle transazioni (dal 2013 al 2019) ha subito un'inversione di tendenza (nel 2020), probabilmente dovuta all'emergenza sanitaria che ha avuto ripercussioni negative sul mercato immobiliare del 2020, negli ultimi anni fino al 2022 il trend ha ripreso a crescere per decrescere poi nel 2023.

In Figura 34 è rappresentata la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

Si evidenzia, tramite grafico, l'andamento storico dell'IMI (Intensità del Mercato Immobiliare), per l'intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, dall'anno 2004 all'anno 2023. Il costante trend di crescita nel periodo 2013-2019, che ha subito una battuta di arresto nel 2020, ha ripreso vigore nel 2021, sia nel comune capoluogo che nel resto della provincia, con un trend di crescita positivo fino al 2022 per decrescere poi nel 2023.

In Tabella 32 è riportata la Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.

Si evidenzia una quotazione media per l'intera provincia pari a 984 €/m² con una variazione rispetto al 2022 del 4,6 %; la quotazione più alta si rileva nella macroarea denominata Lago d'Orta pari a 1.297 €/m² mentre la più bassa si rileva nella macroarea denominata Basso ovest Ticino pari a 870 €/m².

In Figura 35 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Si evidenzia tramite grafico, l'andamento storico dell'indice medio delle quotazioni, per l'intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo dall'anno 2004 all'anno 2023.

La provincia – Novara

Figura 32: Macroaree provinciali di Novara

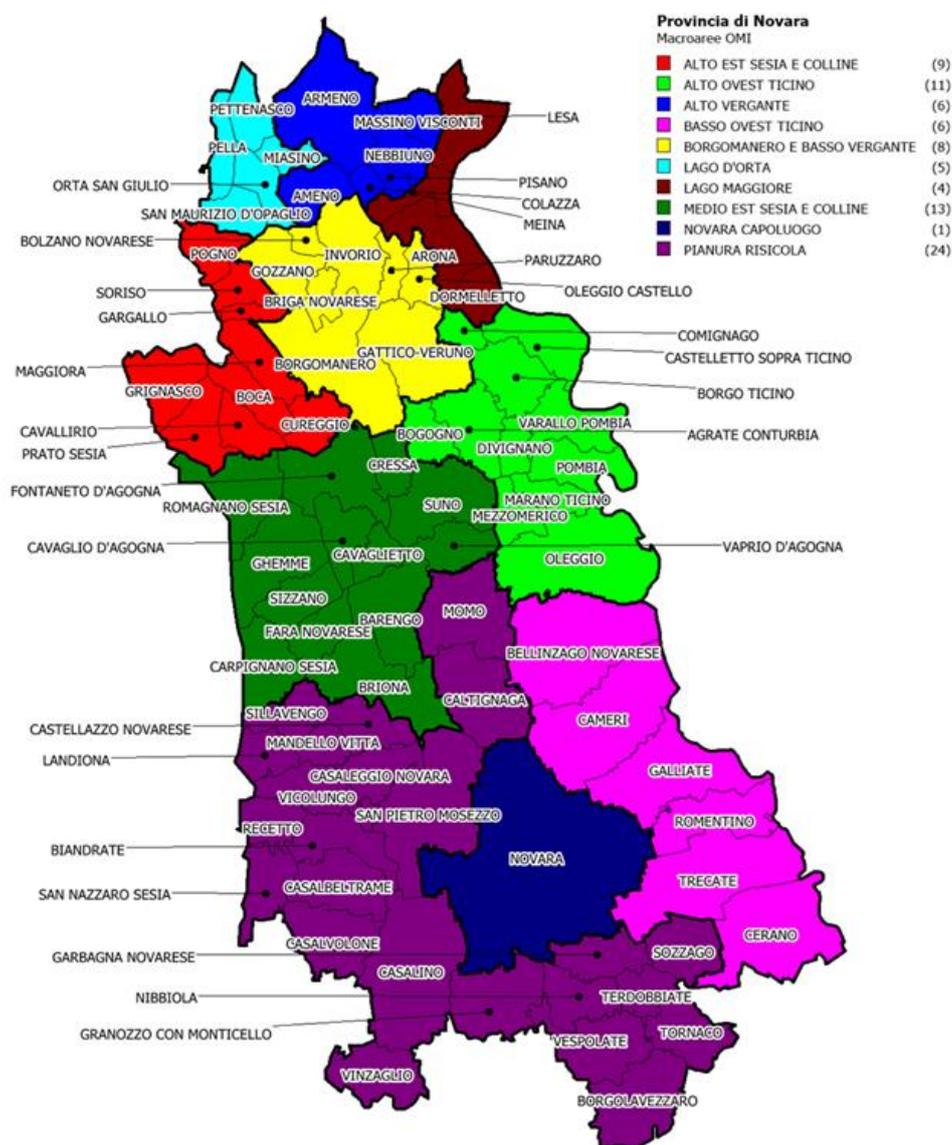


Tabella 31: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2023	NTN Variazione % 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023/22	Quota NTN 2023 per macroarea
ALTO EST SESIA E COLLINE	173	5,5%	1,65%	0,09	3,3%
ALTO OVEST TICINO	648	-6,1%	2,56%	-0,17	12,4%
ALTO VERGANTE	178	-9,8%	2,19%	-0,24	3,4%
BASSO OVEST TICINO	1.024	-0,8%	2,83%	-0,03	19,5%
BORGOMANERO E BASSO VERGANTE	528	-2,3%	1,99%	-0,05	10,1%
LAGO D'ORTA	107	-12,7%	1,78%	-0,27	2,0%
LAGO MAGGIORE	434	-19,7%	2,66%	-0,66	8,3%
MEDIO EST SESIA E COLLINE	194	-10,4%	1,24%	-0,14	3,7%
NOVARA CAPOLUOGO	1.589	-4,5%	2,89%	-0,14	30,3%
PIANURA RISICOLA	368	7,1%	2,43%	0,17	7,0%
NOVARA	5.244	-4,9%	2,44%	-0,13	100,0%

Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

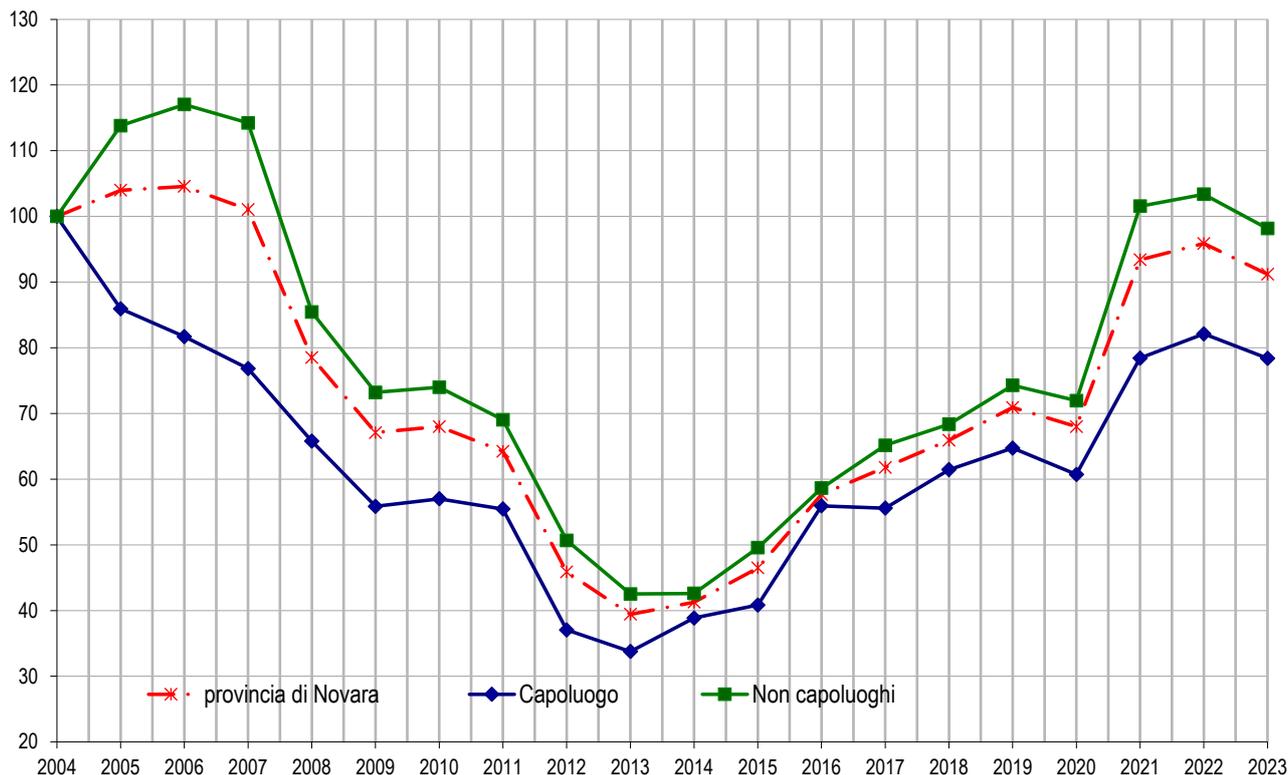


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

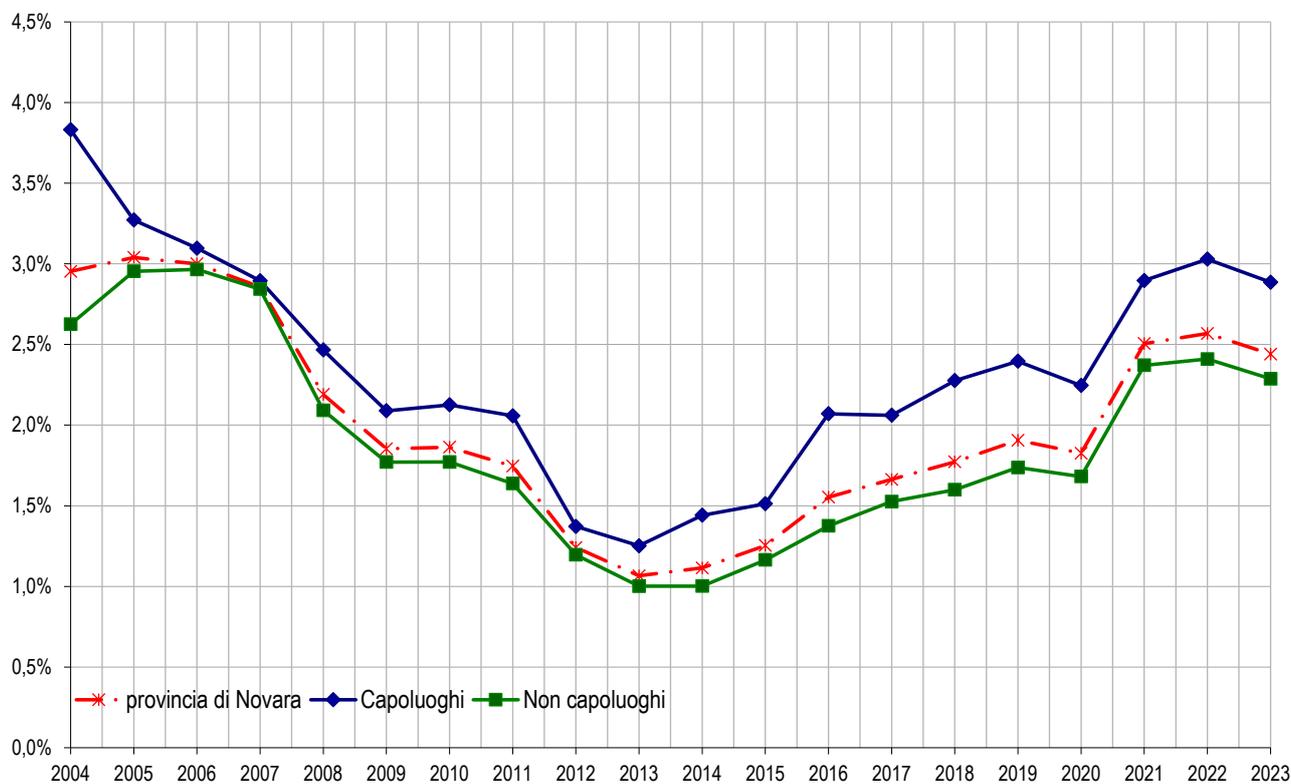
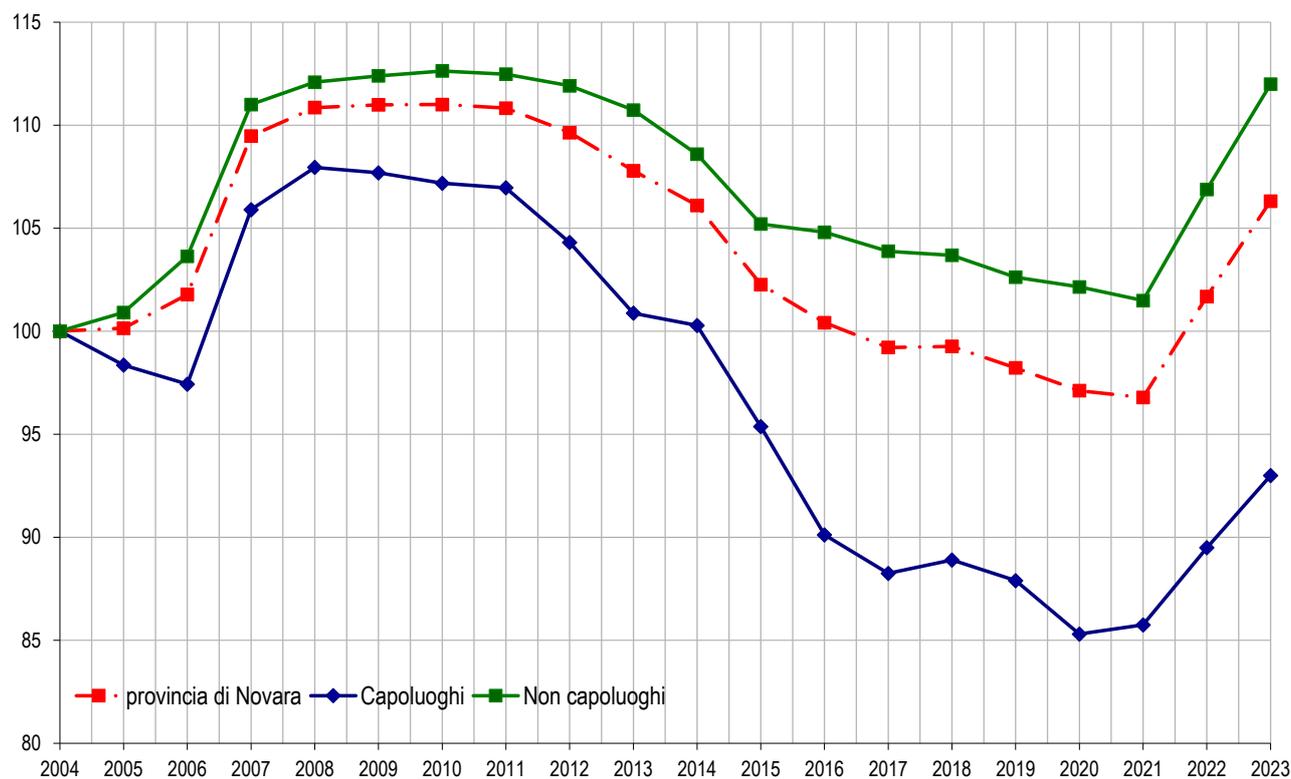


Tabella 32: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2023	Quotazione media Var % 2023/22
ALTO EST SESIA E COLLINE	925	5,6%
ALTO OVEST TICINO	992	2,7%
ALTO VERGANTE	964	5,9%
BASSO OVEST TICINO	870	3,0%
BORGOMANERO E BASSO VERGANTE	971	6,6%
LAGO D'ORTA	1.297	4,5%
LAGO MAGGIORE	1.274	4,4%
MEDIO EST SESIA E COLLINE	889	6,3%
NOVARA CAPOLUOGO	1.004	3,9%
PIANURA RISICOLA	907	7,3%
NOVARA	984	4,6%

Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Novara

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio comunale è stato articolato in 17 zone OMI, che presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica

In Tabella 33 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle zone OMI.

Vengono evidenziate, per ciascuna zona OMI, il numero totale delle transazioni, il valore IMI e le quotazioni medie. Il numero totale delle transazioni (NTN) è risultato di 1.589 con una percentuale negativa del 4,5 % rispetto al 2022, con un valore IMI pari al 2,89 %; la quotazione media totale è risultata pari a 1,054 €/m² con una percentuale positiva pari al 3,7 % rispetto al 2021.

Tabella 33: NTN, IMI e quotazione media – comune di Novara

Zona OMI	Denominazione	NTN 2023	NTN Var % 2023/22	IMI 2023	Quotazione media €/m ² 2023	Quotazione media Variazione % 2023/22
B1	CENTRO STORICO, GARIBALDI, MANZONI, CAVALLOTTI, LAMARMORA, AZEGLIO, BUONARROTI, BIGLIERI, DANTE, BUSCAGLIA	107	-6,2%	2,36%	1.566	2,1%
B2	V.MARCONI, FERROVIA MI-TO, L.GO BUSCAGLIA,V.LE DANTE, L.GO DON MINZONI	42	43,1%	3,71%	1.090	6,4%
C1	V.MONTE, V.S. GABRIELE, V.FERRUCCI, V. BONOMELLI, FERR. TO-MI, CAN. QUINTINO SELLA, V. S. N. COSTA, V. CURTATONE, V. G. CESARE.	89	5,3%	3,42%	982	3,8%
C2	V. A.COSTA, V.MICCA,FER.TO- MI, C.NOVARA, V.CHINOTTO, C.RISORGIMENTO, S.CANCELLIERI. V.MAESTRA, V. ROSETTE, V.MARCONI.	45	-16,9%	3,10%	1.047	3,1%
C3	V.LE ROMA, V.A.COSTA, V.MICCA, FER. TO-MI, V.LE VOLTA, L.GO CANTELLI, C. VERCELLI, L.GO LEONARDI, B.LO BUONARROTI, V. BIGLIERI.	214	9,8%	3,32%	1.122	5,3%
C4	V. DELLA NOCE, VIA P. SARTO, CAN QUINTINO SELLA, V. BELLETTI, C. DELLA VITTORIA, FERR. TO-MI, V. MAESTRA, V. DELLE ROSETTE.	38	-2,6%	2,64%	908	3,1%
D1	C.SO VERCELLI, V.LE G.CESARE, ZARA SUD, RIZZOTTAGLIA, CITTADELLA, VILLAGGIO DALMAZIA, BICOCCA, V. XXIII MARZO(PARTE)	212	-8,0%	2,99%	1.010	4,6%
D2	VIE CHINOTTO, RISORGIMENTO, CARBONARI, VALSESIA, MONTEROSA, BIANDRATE, CAVALCAVIA, S.MARTINO	118	-10,8%	2,48%	992	2,7%
D3	VIA G.CESARE, MONTE S.GABRIELE, ROMA, MAGISTRINI, VOLTA, MERCATO ORTOFRUTTA, FERR. MI-TO, IMPIANTI SPORTIVI, C.SO VERCELLI	198	-6,5%	3,16%	1.046	2,4%
D4	STAZIONE DI SMISTAMENTO BOSCHETTO, QUARTIERE S.ROCCO E PARTE QUARTIERE S.AGABIO	44	-32,3%	2,73%	915	6,6%
D5	LOCALITA VEVERI E VIGNALE	116	2,0%	3,02%	964	7,7%
D6	ZONA INDUSTRIALE E PARTE DEL RESIDENZIALE DEL QUARTIERE S.AGABIO	24	-21,3%	2,61%	873	1,9%
D7	PARTE DEL QUARTIERE S.AGABIO, V.LE CURTATONE E LOCALITA PERNATE	255	1,2%	3,02%	962	1,9%
D8	PARTE SUD QUARTIERE RIZZOTTAGLIA, CITTADELLA, VILLAGGIO DALMAZIA E TORRION QUARTARA	47	-43,0%	1,68%	1.113	4,9%
E6	ZONA SUBURBANA OVEST, FRAZIONI AGOGNATE, LUMELLOGNO, PAGLIATE E ZONA COMM. INDUSTR. LUNGO LA STATALE NO-VC	24	29,7%	2,38%	881	3,6%
E7	FRAZIONE OLENGO	11	75,0%	3,98%	817	3,3%
R1	AGRICOLA	6	20,0%	1,50%	665	3,9%
NOVARA		1.589	-4,5%	2,89%	1.054	3,7%

FOCUS provinciale - Verbania Cusio Ossola

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia del Verbania Cusio Ossola, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 8).

In Tabella 34 sono rappresentati i valori NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.

Nel corso del 2023 evidenziamo un generale calo del Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN) in tutte le macroaree provinciali. La variazione percentuale del NTN, rispetto al 2022, a livello provinciale, è pari a -13,8%. Le macroaree con la variazione negativa più rilevante sono quelle di Valli Vigizzo e Cannobina (-22,1%) e Verbania Capoluogo (-21,2%), mentre le restanti macroaree hanno incrementi negativi compresi tra il -7,8% (Ossola Fondovalle) e il -14,4% (Cusio). L'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) provinciale è pari a 1,88%, anche questo in calo rispetto all'anno precedente.

In Figura 37 è raffigurata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

Il grafico evidenzia, dopo la netta crescita del 2021 che è proseguita nel 2022, nell'ultimo anno una diminuzione del NTN in tutta la provincia, più marcata nel capoluogo rispetto al resto della provincia.

In Figura 38 è rappresentata la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

Il grafico evidenzia nell'ultimo anno, in discontinuità con la crescita dei due anni precedenti, un calo dell'Intensità del Mercato Immobiliare (ovvero la quota percentuale di stock compravenduto) in tutta la provincia, più marcata nel capoluogo rispetto al resto della provincia.

In Tabella 35 è riportata la Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.

Si evidenzia una quotazione media per l'intera provincia pari a 1.251 €/m² con una variazione positiva rispetto al 2022 di +1,0%; la quotazione più alta si rileva nella macroarea denominata Verbania Capoluogo pari a 1.585 €/m² mentre la più bassa si rileva nella macroarea denominata Ossola Montana pari a 1.013 €/m². Ricontriamo un leggero aumento dei valori unitari di compravendita, rispetto al 2022, in tutte le macroaree a livello provinciale, con incrementi compresi tra il +1,9% (Ossola Fondovalle) ed il +0,5% (Fascia Lungolago Verbania).

In Figura 39 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

Il grafico evidenzia nell'ultimo anno, in discontinuità con gli anni precedenti, un leggero aumento delle quotazioni medie, sia nel capoluogo che nel resto della provincia.

La provincia – Verbanio Cusio Ossola

Figura 36: Macroaree provinciali del Verbanio Cusio Ossola

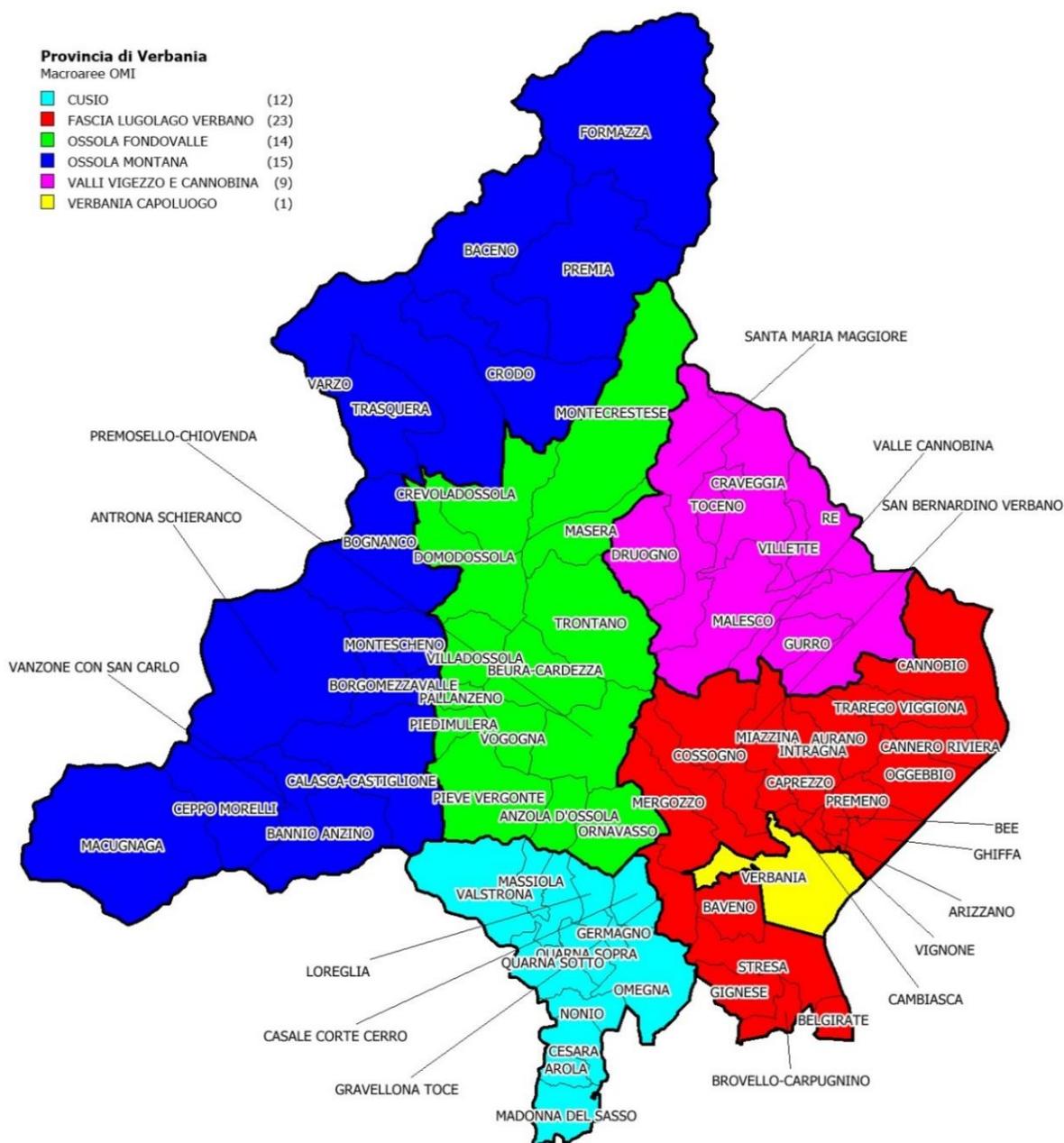


Tabella 34: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2023	NTN Variazione % 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023/22	Quota NTN 2023 per macroarea
CUSIO	265	-14,4%	1,62%	-0,27	10,3%
FASCIA LUNGOLAGO VERBANO	909	-10,8%	2,27%	-0,28	35,2%
OSSOLA FONDOVALLE	516	-7,8%	1,67%	-0,14	20,0%
OSSOLA MONTANA	227	-12,7%	1,34%	-0,20	8,8%
VALLI VIGEZZO E CANNOBINA	199	-22,1%	1,48%	-0,42	7,7%
VERBANIA CAPOLUOGO	464	-21,2%	2,42%	-0,65	18,0%
VERBANO CUSIO OSSOLA	2.579	-13,8%	1,88%	-0,30	100,0%

Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

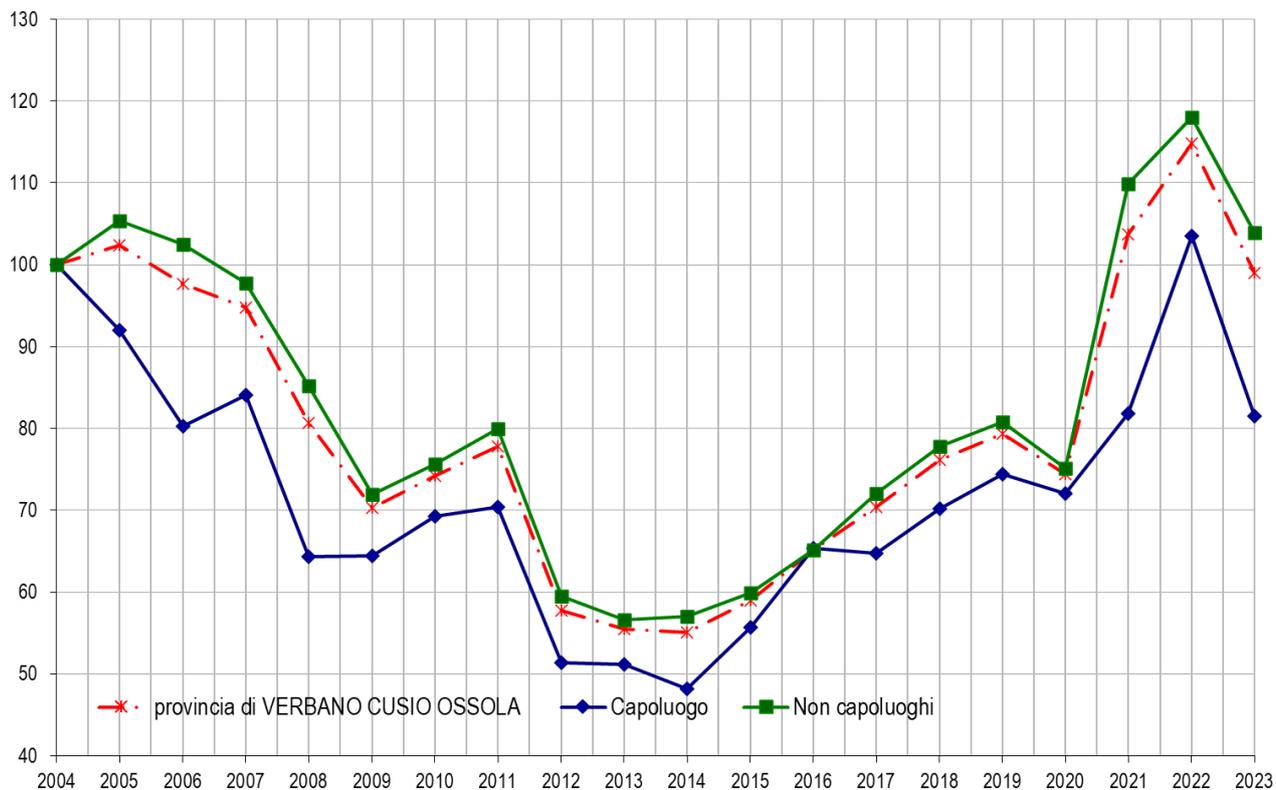


Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

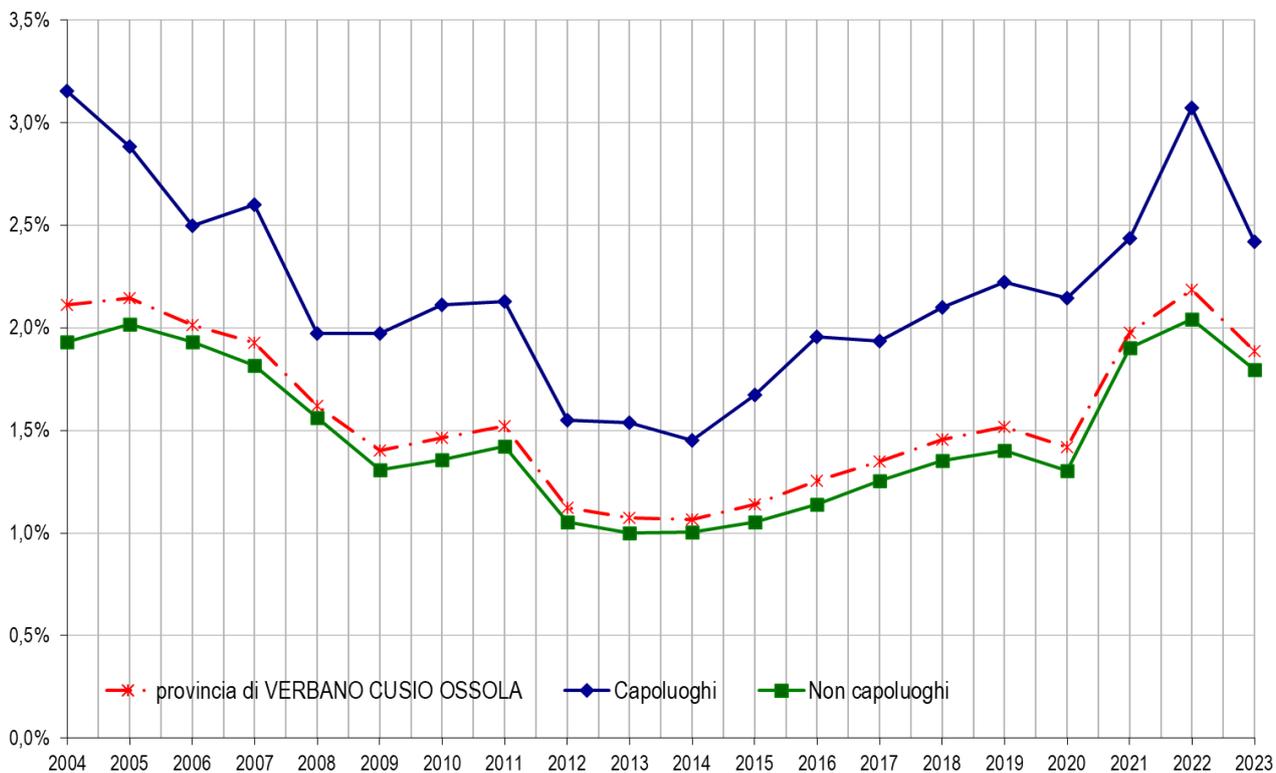
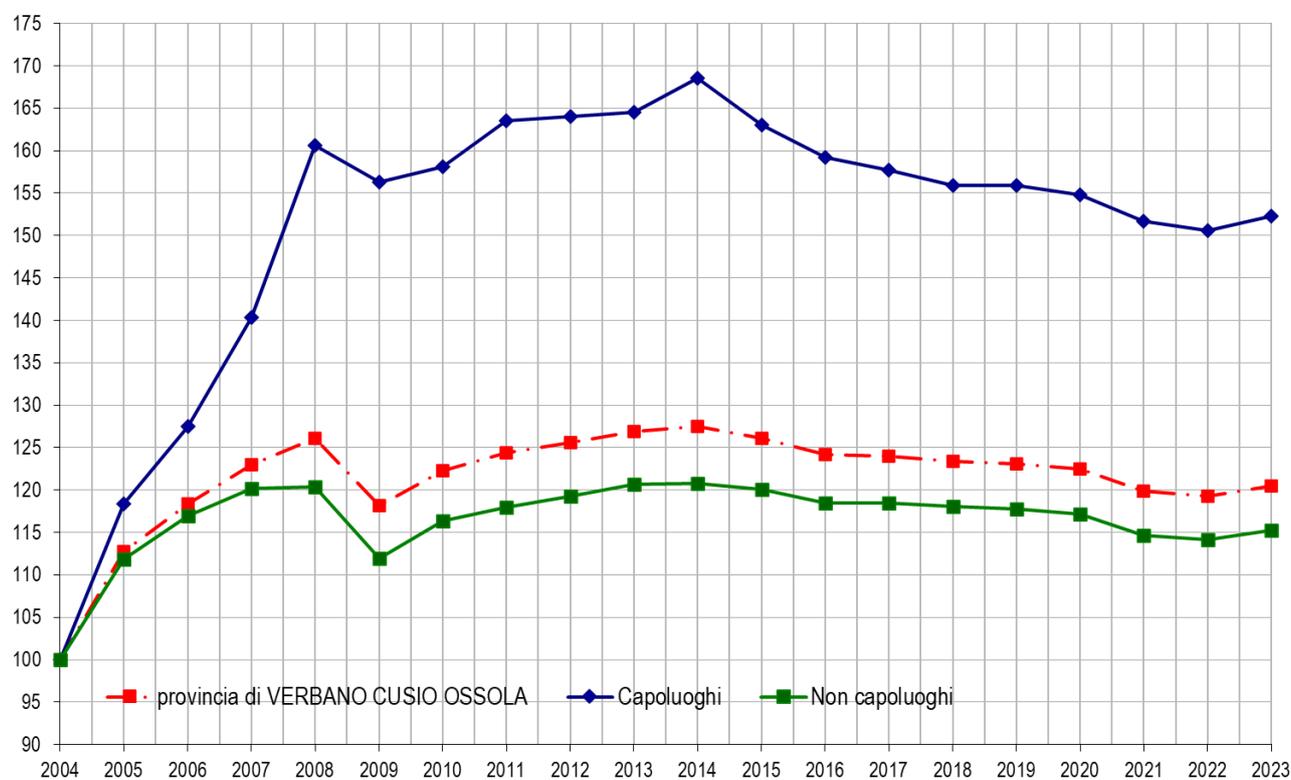


Tabella 35: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m2 2023	Quotazione media Var % 2023/22
CUSIO	1.017	1,1%
FASCIA LUNGOLAGO VERBANO	1.447	0,5%
OSSOLA FONDOVALLE	1.092	1,9%
OSSOLA MONTANA	1.013	1,0%
VALLI VIGEZZO E CANNOBINA	1.139	0,7%
VERBANIA CAPOLUOGO	1.585	1,1%
VERBANO CUSIO OSSOLA	1.251	1,0%

Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Verbania

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio comunale è stato articolato in 13 zone OMI, che presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica. Il comune di Verbania, per le proprie caratteristiche d'origine, possiede due centri abitati distinti e non contigui (Intra e Pallanza), che nel passato costituivano due distinte città.

In Tabella 36 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) e la quotazione media con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle zone OMI.

Esaminando nel dettaglio il capoluogo riscontriamo che circa il 5% delle transazioni (21 NTN su un totale di 464 NTN) ha collocazione geografica indeterminata e pertanto non attribuibile ad alcuna zona OMI.

Tabella 36: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Verbania

Zona OMI	Denominazione	NTN 2023	NTN Var % 2023/22	IMI 2023	Quotazione media €/m2 2023
B1	ABITATO DI INTRA	61	-12,8%	2,93%	1.688
B2	PALLANZA - SUNA	88	-11,9%	2,57%	1.817
B5	LUNGOLAGO DI INTRA	106	-15,8%	2,74%	1.879
C1	S.ANNA, TRIBUNALE, ACETATI	46	-8,0%	2,47%	1.608
C3	CASTAGNOLA - VILLA TARANTO - LUNGO LAGO VILLA GIULIA	6	-66,3%	1,49%	1.988
D1	SUNA COLLINARE	7	-17,6%	2,21%	1.633
D2	ZOVERALLO - BIGANZOLO	31	-36,5%	1,89%	1.588
D3	TROBASO - POSSACCIO - RENCO - UNCHIO	63	-28,1%	2,21%	1.533
D4	FONDOTOCE - TRE PONTI - CAVANDONE	19	-16,8%	2,58%	1.471
D5	MADONNA DI CAMPAGNA - PLUSC	16	-33,7%	1,99%	1.508
D8	TECNOPARCO - STAZIONE	1	-66,7%	0,83%	1.242
R1	RURALE MONTANA MONTEROSSO	0	-100,0%	0,00%	1.375
R2	RURALE MONTANA NORD	0	-	0,00%	675
	ND	21	-	-	-
	VERBANIA	464	-21,2%	2,42%	1.696

FOCUS provinciale - Vercelli

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Vercelli, suddivisa in 5 macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 40).

In Tabella 37 il mercato mostra per l'anno 2023 nuovamente, dopo un 2022 positivo, un decremento delle compravendite NTN segnando a livello provinciale un calo del -8,7%. Le macroaree sono, ad eccezione della Baraggia e Sponde del Sesia +1,3%, tutte con segno negativo. Localmente si ha: l'Alta e Bassa Valsesia rileva la variazione peggiore -17,7% di UIU compravendute, la Bassa e le Grange -9,1%, il Vercellese e l'Agro dell'Asciutta -9,2%, anche Vercelli capoluogo ha un calo di NTN -2,9%

In Figura 41 è evidente, in ognuna delle tre analisi, come dal picco inferiore dei rogiti residenziali toccato nell'anno 2013 si rileva una successiva lenta ma costante risalita fino al 2019 da dove per un paio di anni c'è stata una grande incertezza del mercato immobiliare insieme ad ogni altra attività. Sono poi seguiti 2 anni di discreta crescita del volume di NTN, nel 2023 si è tornati ad un calo delle compravendite equiparando un'altra volta il dato del 2021 in cui si stava uscendo dall'emergenza pandemica.

In Figura 42 è possibile osservare come il grafico riassume l'andamento dell'Intensità del Mercato Immobiliare, come rapporto percentuale tra le NTN e lo stock di unità immobiliari nel periodo. In Vercelli per il 2023 l'IMI risulta pari a 2,76% (2,84% nel 2022), e riferisce un valore superiore alla media provinciale che è del 1,92% (2,10% nel 2022)

In Tabella 38, come ormai osservato nell'ultimo decennio, le quotazioni in tutte le macroaree hanno tendenza negativa. A livello provinciale si rileva un ulteriore calo del -1,0% (-1,8% nel 2022), localmente si ha in Alta e Bassa Valsesia -0,6%, nella Baraggia e Sponde del Sesia -1,7%, per la Bassa e le Grange -1,9%, stabile il Vercellese e Agro dell'Asciutta 0,2%, a Vercelli capoluogo le quotazioni scendono del -1,6%.

La quotazione media provinciale rilevata nel corso del 2023 è stata di 864 €/mq, a Vercelli 899 €/mq.

In Figura 43 si evidenzia che l'andamento delle quotazioni a partire dal 2014 è in costante diminuzione (mentre le NTN aumentavano), dallo scorso 2023 anche le NTN hanno ripreso a diminuire.

La provincia – Vercelli

Figura 40: Macroaree provinciali di Vercelli

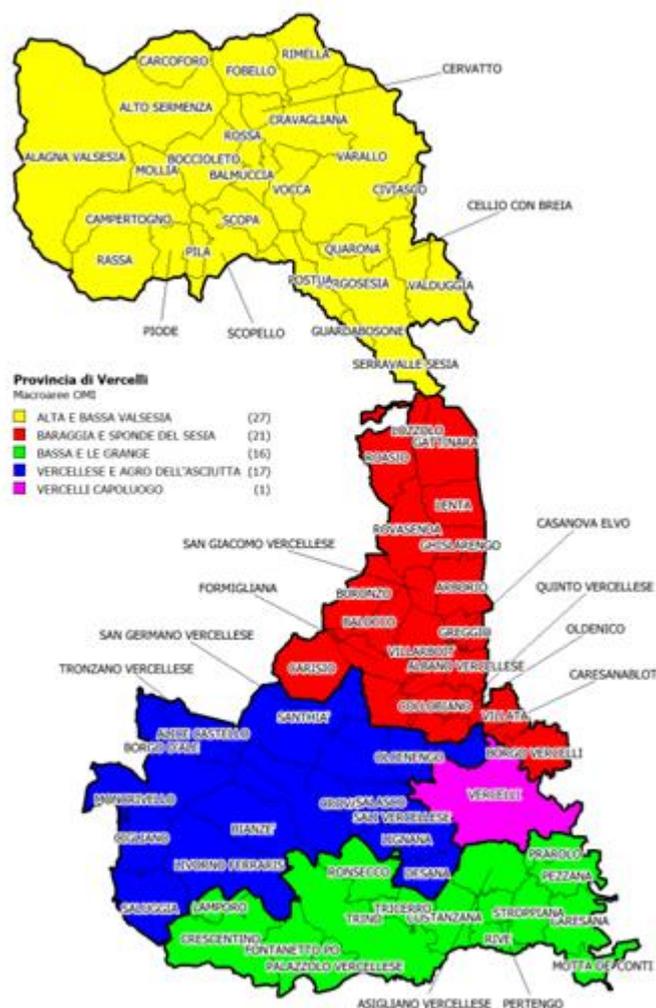


Tabella 37: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2023	NTN Variazione % 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023/22	Quota NTN 2023 per macroarea
ALTA E BASSA VALSESIA	578	-17,7%	1,48%	-0,32	25,2%
BARAGGIA E SPONDE DEL SESIA	235	1,3%	1,56%	0,02	10,2%
BASSA E LE GRANGE	358	-9,1%	2,17%	-0,21	15,6%
VERCELLESE E AGRO DELL'ASCIUTTA	397	-9,2%	1,76%	-0,18	17,3%
VERCELLI CAPOLUOGO	728	-2,9%	2,76%	-0,08	31,7%
VERCELLI	2.295	-8,7%	1,92%	-0,18	100,0%

Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

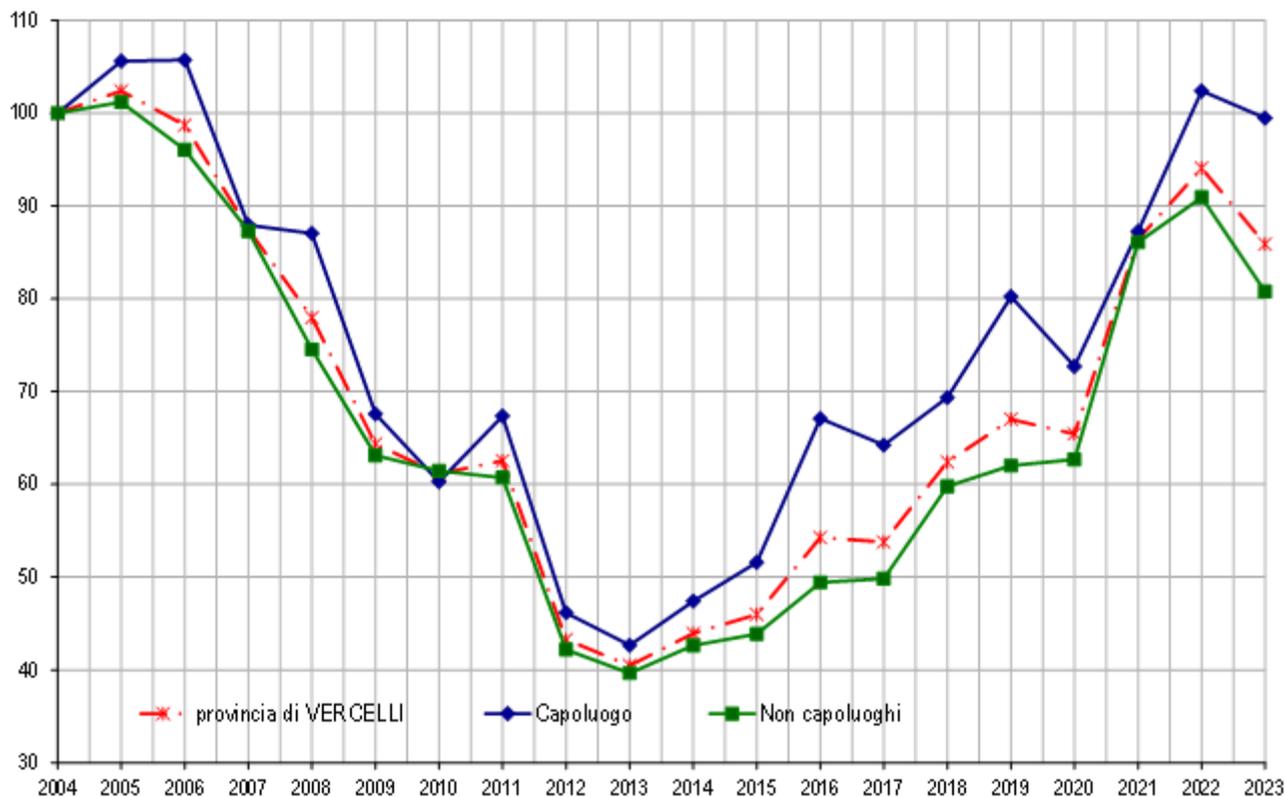


Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

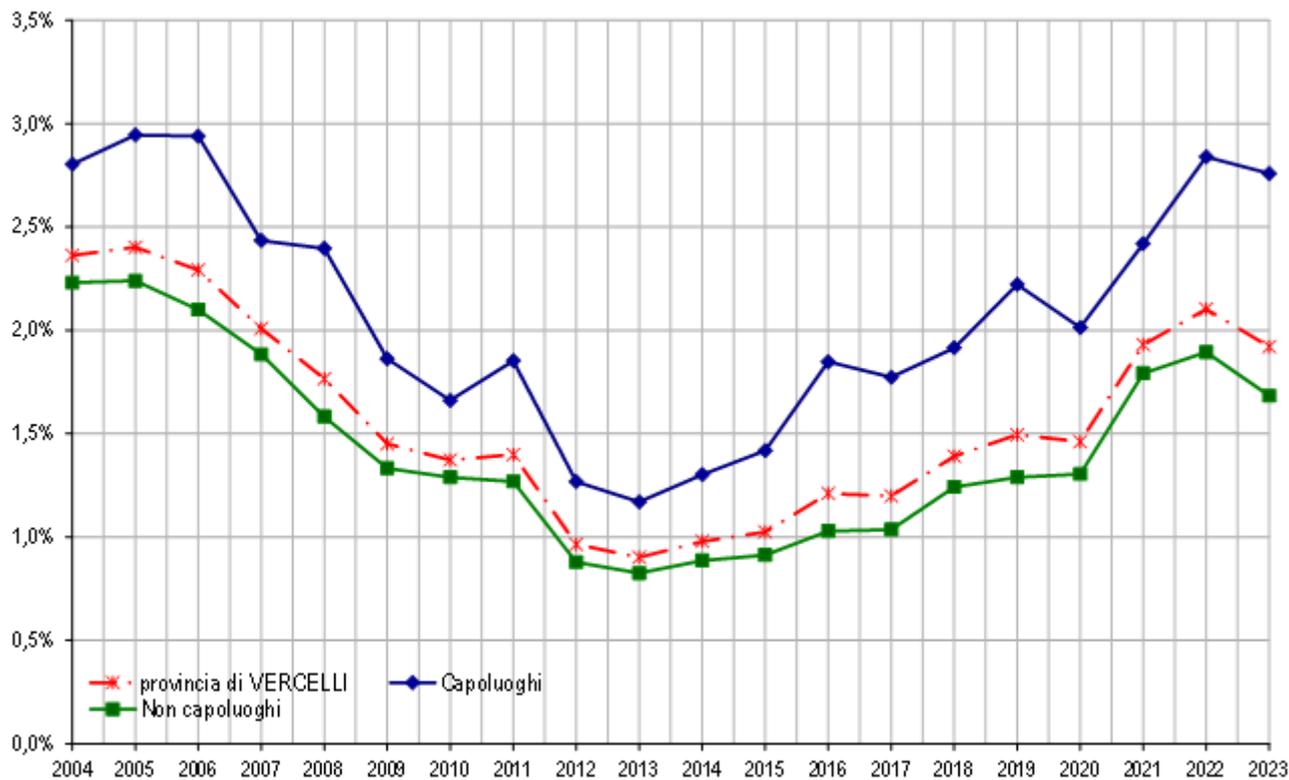
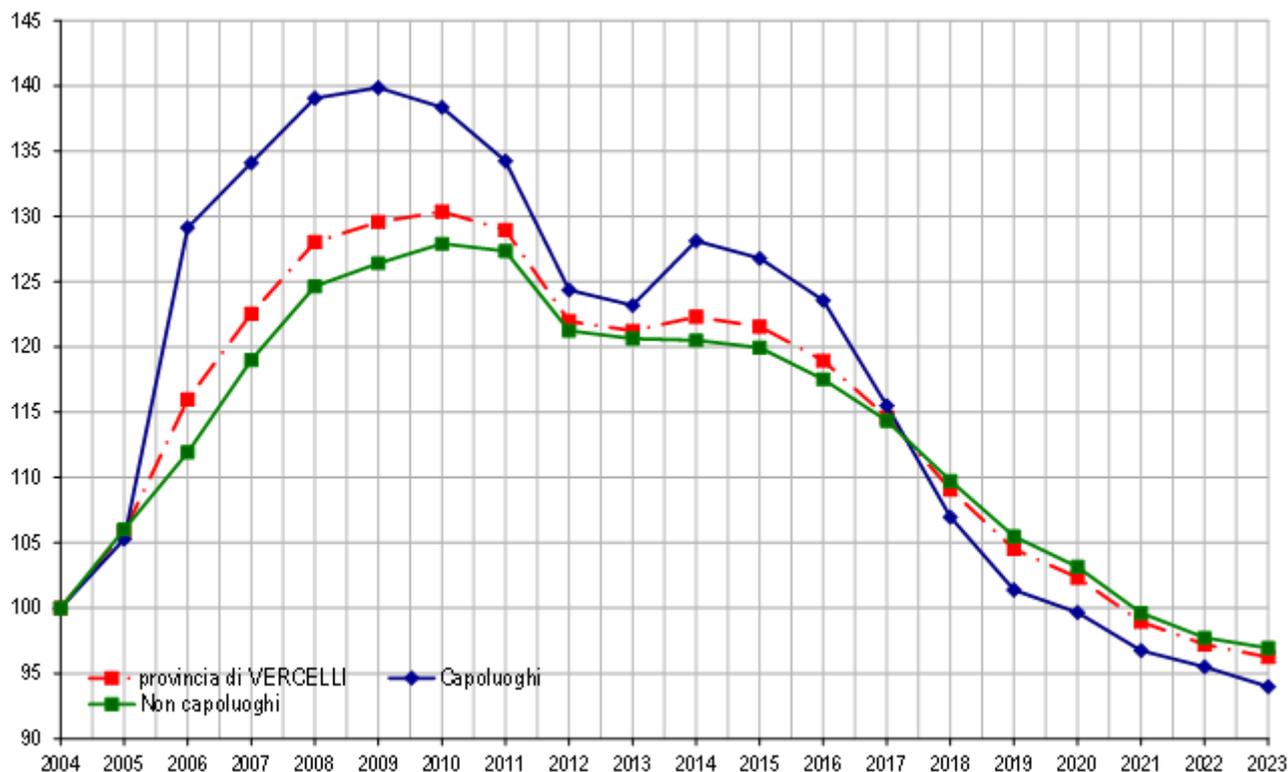


Tabella 38: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m2 2023	Quotazione media Var % 2023/22
ALTA E BASSA VALSESIA	1.027	-0,6%
BARAGGIA E SPONDE DEL SESIA	757	-1,7%
BASSA E LE GRANGE	676	-1,9%
VERCELLESE E AGRO DELL'ASCIUTTA	752	0,2%
VERCELLI CAPOLUOGO	899	-1,6%
VERCELLI	864	-1,0%

Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Vercelli

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato articolato in 5 zone OMI di diversa ampiezza. Le zone OMI, presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socioeconomiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica

In Tabella 39 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute), nel dettaglio delle zone OMI di Vercelli capoluogo e la quotazione media comunale.

Il territorio di Vercelli vede una diminuzione complessiva delle NTN di 21 unità rispetto al 2022 (728 / 749), nello specifico nel centro storico zona OMI B1 le UIU compravendute sono aumentate di 15 unità (+ 6,7%), si rileva invece un calo in zona OMI C1 semicentrale di 28 unità (-10,8%), in zona OMI D1 periferica si rileva un aumento di 28 unità (+7,8%).

La Quotazioni a livello medio cittadino continua, seppur lievemente, a scendere del -1,9%. Nel centro storico B1 -2,1%, in zona semicentrale C1 -2,5%, in zona periferica D1 -1,0%, stabile nel resto del territorio comunale.

Tabella 39: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Vercelli

Zona OMI	Denominazione	NTN 2023	NTN Var % 2023/22	IMI 2023	Quotazione media €/m2 2023	Quotazione media Variazione % 2023/22
B1	CENTRALE	95	6,7%	2,26%	990	-2,1%
C1	SEMICENTRALE	370	-10,8%	3,15%	935	-2,5%
D1	PERIFERICA	240	7,8%	2,60%	906	-1,0%
E1	SUBURBANA	1	-	3,70%	764	-0,5%
R1	AGRICOLA	6	-14,3%	1,08%	nd	-
	ND	16	-	-	-	-
	VERCELLI	728	-2,9%	2,76%	913	-1,9%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2023 per intera provincia e capoluogo	5
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	6
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	6
Figura 4: Distribuzione NTN 2023 nei comuni della regione	7
Figura 5: Distribuzione IMI 2023 nei comuni della regione	8
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	11
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2023 (valore medio nazionale =1)	12
Figura 8: Macroaree provinciali di Torino	14
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	15
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	15
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	16
Figura 12: Macroaree urbane di Torino	17
Figura 13: Distribuzione NTN 2023 nelle zone OMI	19
Figura 14: Distribuzione IMI 2023 nelle zone OMI	20
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2023 nelle zone OMI	21
Figura 16: Macroaree provinciali di Alessandria	25
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	26
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	26
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	27
Figura 20: Macroaree provinciali di Asti	30
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	31
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	31
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	32
Figura 24: Macroaree provinciali di Biella	35
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	36
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	36
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	37
Figura 28: Macroaree provinciali di Cuneo	40
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	42
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	42
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	44
Figura 32: Macroaree provinciali di Novara	48
Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	49
Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	49
Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	50
Figura 36: Macroaree provinciali del Verbano Cusio Ossola	53
Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	54
Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	54
Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	55

Figura 40: Macroaree provinciali di Vercelli.....	58
Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	59
Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	59
Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	60

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	5
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	5
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	9
Tabella 4: NTN 2023 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	9
Tabella 5: NTN 2023 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	9
Tabella 6: Variazione % NTN 2023/22 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	10
Tabella 7: Variazione % NTN 2023/22 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	10
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	11
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	14
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	16
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana.....	18
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana	18
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Torino Storica.....	22
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Nuova Torino.....	22
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Vecchia Torino	22
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Collinare Oltrepò	23
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Nord	23
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Sud-Ovest.....	23
Tabella 19: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	25
Tabella 20: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	27
Tabella 21: NTN, IMI quotazione media– Comune di Alessandria.....	28
Tabella 22: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	30
Tabella 23: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	32
Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Asti.....	33
Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	35
Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	37
Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Biella	38
Tabella 28: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	41
Tabella 29: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	43
Tabella 30: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Cuneo	45
Tabella 31: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	48
Tabella 32: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	50
Tabella 33: NTN, IMI e quotazione media – comune di Novara	51
Tabella 34: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	53
Tabella 35: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	55
Tabella 36: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Verbania	56
Tabella 37: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	58
Tabella 38: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	60
Tabella 39: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Vercelli.....	61