

Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

PIEMONTE

data di pubblicazione: **31 maggio 2017**
periodo di riferimento: **anno 2016**

a cura della
Direzione Regionale del Piemonte (Giacomo Tarantino)

in collaborazione con
Ufficio Provinciale di Torino - Territorio (Paolo Manzo)
Direzione provinciale di Alessandria - Ufficio Provinciale Territorio (Michele Mazzilli)
Direzione provinciale di Asti - Ufficio Provinciale Territorio (Marco Curto)
Direzione provinciale di Biella - Ufficio Provinciale Territorio (Gianmaria Paravicini Bagliani)
Direzione provinciale di Cuneo - Ufficio Provinciale Territorio (Alberto Sinibaldi)
Direzione provinciale di Novara - Ufficio Provinciale Territorio (Roberto Loseto)
Direzione provinciale del Verbano-Cusio-Ossola - Ufficio Provinciale Territorio (Maria Grazia Carusotto)
Direzione provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale Territorio (Natale Comito)



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

data di pubblicazione: **31 maggio 2017**
periodo di riferimento: **anno 2016**

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	1
Le compravendite	2
Le dimensioni	6
Le quotazioni	8
FOCUS provinciale - Torino	10
La provincia - Torino	11
Il comune - Torino	14
FOCUS provinciale - Alessandria	21
La provincia - Alessandria	22
Il comune - Alessandria	25
FOCUS provinciale - Asti	26
La provincia - Asti	27
Il comune - Asti	30
FOCUS provinciale - Biella	31
La provincia - Biella	32
Il comune - Biella	35
FOCUS provinciale - Cuneo	36
La provincia - Cuneo	37
Il comune - Cuneo	42
FOCUS provinciale - Novara	44
La provincia - Novara	45
Il comune - Novara	49
FOCUS provinciale – Verbano-Cusio-Ossola	50
La provincia - Verbano Cusio Ossola	51
Il comune - Verbania	54
FOCUS provinciale - Vercelli	55
La provincia - Vercelli	56
Il comune - Vercelli	59
Considerazioni metodologiche	60

Il mercato immobiliare residenziale della regione

Il settore residenziale della regione Piemonte, con 2.776.513 unità immobiliari, rappresenta circa l'8% dello stock nazionale.

Nel corso del 2016 il mercato regionale ha registrato un incremento generalizzato delle compravendite e una contestuale ulteriore riduzione delle quotazioni medie.

Nello specifico sono state rilevate 47.525 transazioni normalizzate (NTN), pari a circa il 9% del totale nazionale, cui corrisponde una intensità del mercato immobiliare regionale (IMI) dell'1,71%, in crescita rispetto al 2015 dello 0,32%, in linea con l'andamento nazionale.

L'incremento medio regionale del NTN 2015/2016 è pari al + 22,77% (valore massimo nella provincia di Biella + 28,26%, valore minimo nel Verbano-Cusio-Ossola + 10,76%). Lo stesso andamento, con performance leggermente superiori, lo ritroviamo anche per le città capoluogo di provincia (valore medio regionale + 26,31%, valore massimo nella città di Asti + 38,49, valore minimo nella città di Alessandria + 9,07%) (Tabella 1 - Tabella 2 - Figura 1).

La superficie media regionale delle unità immobiliari, oggetto di transazione, è pari a 116 mq con un massimo di 157 mq per la provincia di Asti e un minimo di 106 mq nel Verbano-Cusio-Ossola. Nelle sole città capoluogo, invece, le dimensioni medie variano da un minimo di 86 mq a Torino ad un massimo di 117 mq a Biella, con una media di 92 mq (Tabella 3).

Focalizzando l'attenzione sulle classi dimensionali riscontriamo che:

- per la provincia di Torino il taglio più scambiato appartiene alla classe dimensionale "piccola" (2,5 - 4 vani); nelle altre 7 province il taglio più scambiato è il taglio "medio" (5,5 - 7 vani). Lo stesso andamento è registrato nelle città capoluogo di provincia (Tabella 4 - Tabella 5);
- per quanto riguarda la variazione percentuale NTN 2015/2016 evidenziamo una notevole disomogeneità dei dati nelle singole classi dimensionali, riscontrabile sia per le province che per i capoluoghi (Tabella 6 - Tabella 7).

Analizzando infine le quotazioni medie unitarie riscontriamo una ulteriore contrazione (Tabella 8 - Figura 6).

In generale le città capoluogo hanno subito una riduzione media rispetto al 2015 del 3,82%, attestandosi al valore medio di 1.769 €/mq; i valori oscillano da 2.107 €/mq di Torino (- 4,14% rispetto al 2015) a 923 €/mq di Alessandria (+ 1,68% rispetto al 2015, unico valore positivo).

Considerando le province, escluse le città capoluogo, il valore medio delle quotazioni è di 1.054 €/mq (- 2,36% rispetto al 2015): il massimo è nel Verbano-Cusio-Ossola con 1.221 €/mq (- 1,37% rispetto al 2015) ed il minimo nel biellese con 540 €/mq (- 3,11% rispetto al 2015).

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Alessandria	3.671	14,08%	7,72%	1,27%	0,16
Asti	2.004	21,81%	4,22%	1,46%	0,26
Biella	1.540	28,26%	3,24%	1,26%	0,28
Cuneo	6.065	20,91%	12,76%	1,44%	0,24
Novara	3.371	24,44%	7,09%	1,58%	0,31
Torino	27.680	25,16%	58,24%	2,07%	0,41
Verbano-Cusio-Ossola	1.714	10,76%	3,61%	1,27%	0,12
Vercelli	1.480	17,43%	3,11%	1,23%	0,18
Piemonte	47.525	22,77%	100,00%	1,71%	0,32

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Alessandria	807	9,07%	4,72%	1,52%	0,13
Asti	840	38,49%	4,91%	1,98%	0,54
Biella	459	23,22%	2,68%	1,62%	0,31
Cuneo	640	24,30%	3,74%	1,99%	0,38
Novara	1.139	36,83%	6,65%	2,08%	0,56
Torino	12.342	26,42%	72,13%	2,46%	0,51
Verbano-Cusio-Ossola	377	18,61%	2,20%	1,98%	0,31
Vercelli	507	26,80%	2,96%	1,91%	0,41
Piemonte	17.110	26,31%	100,00%	2,26%	0,47

Figura 1: Distribuzione NTN 2016 per intera provincia e capoluogo

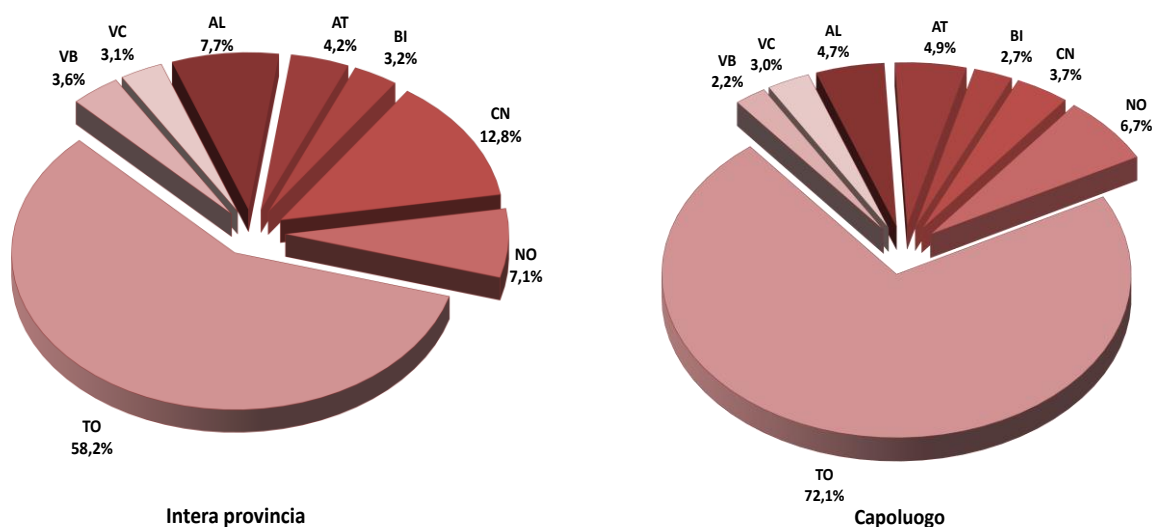


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

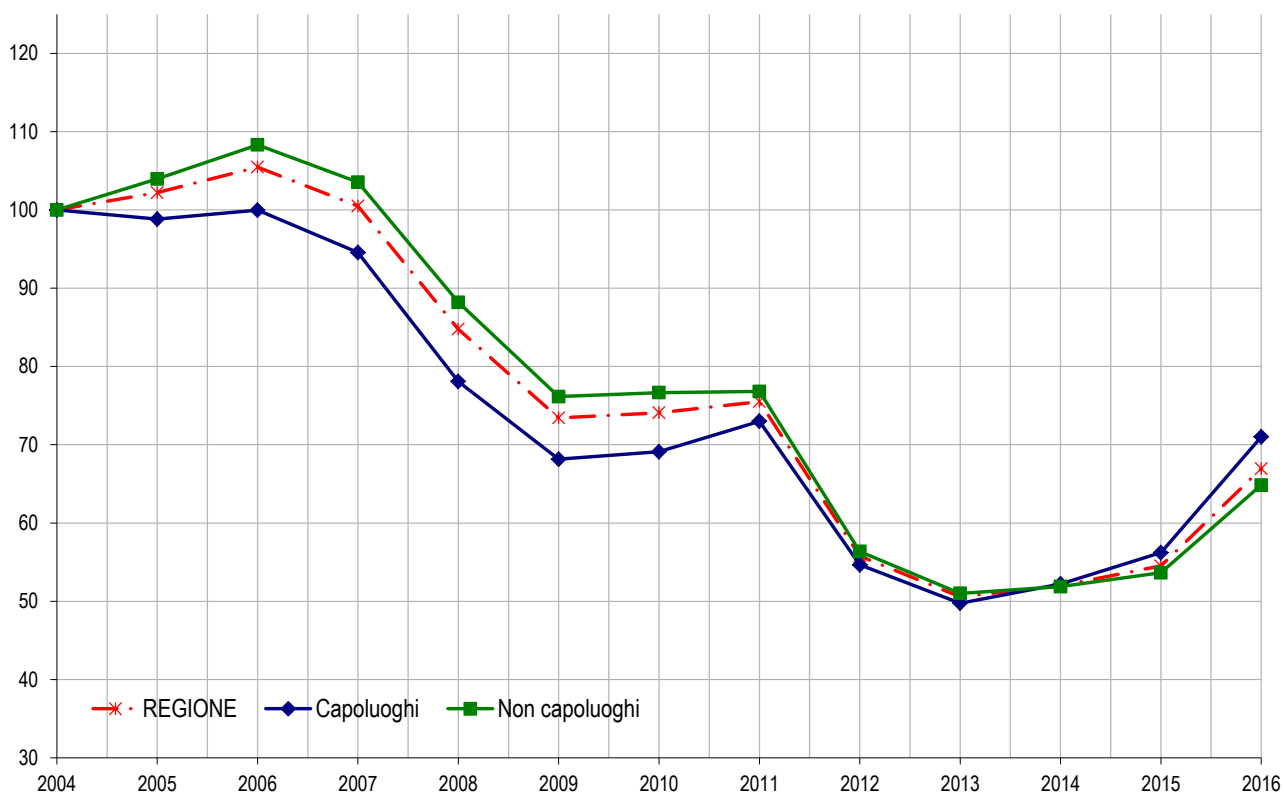


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

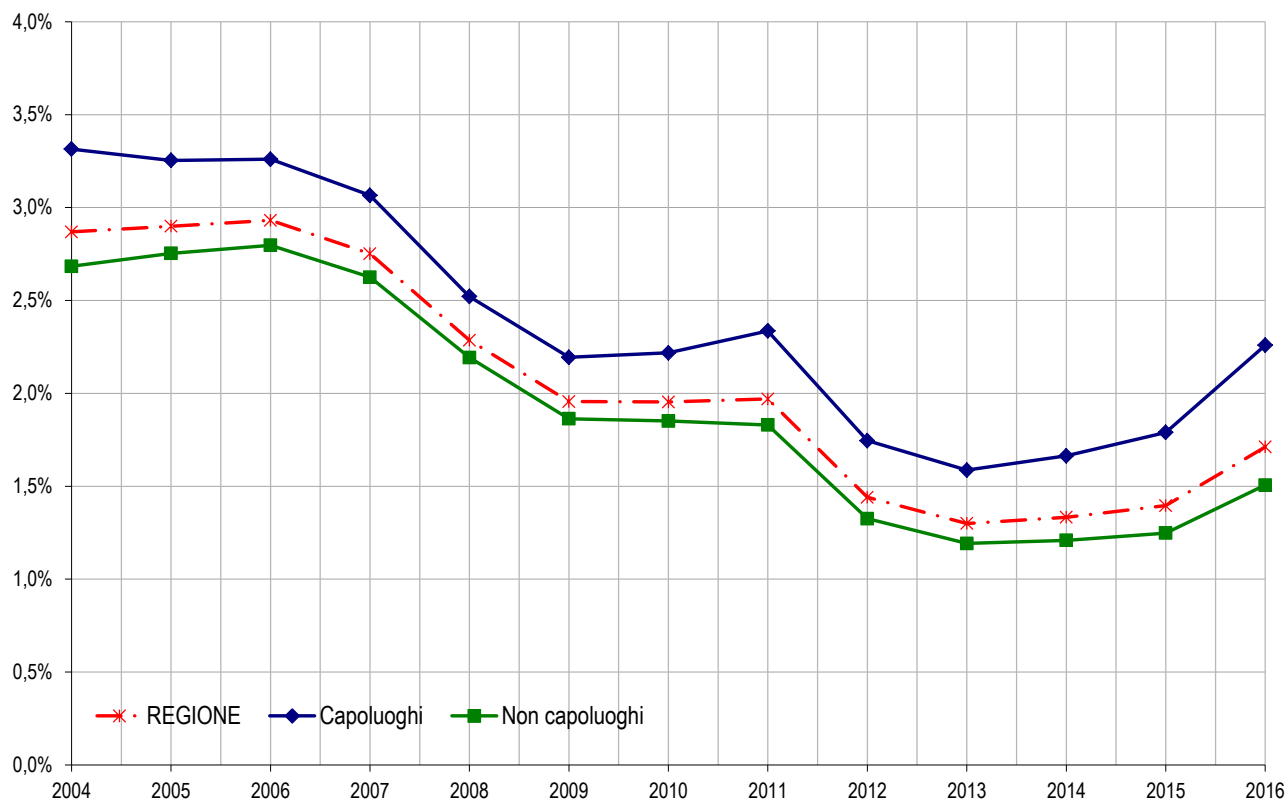


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

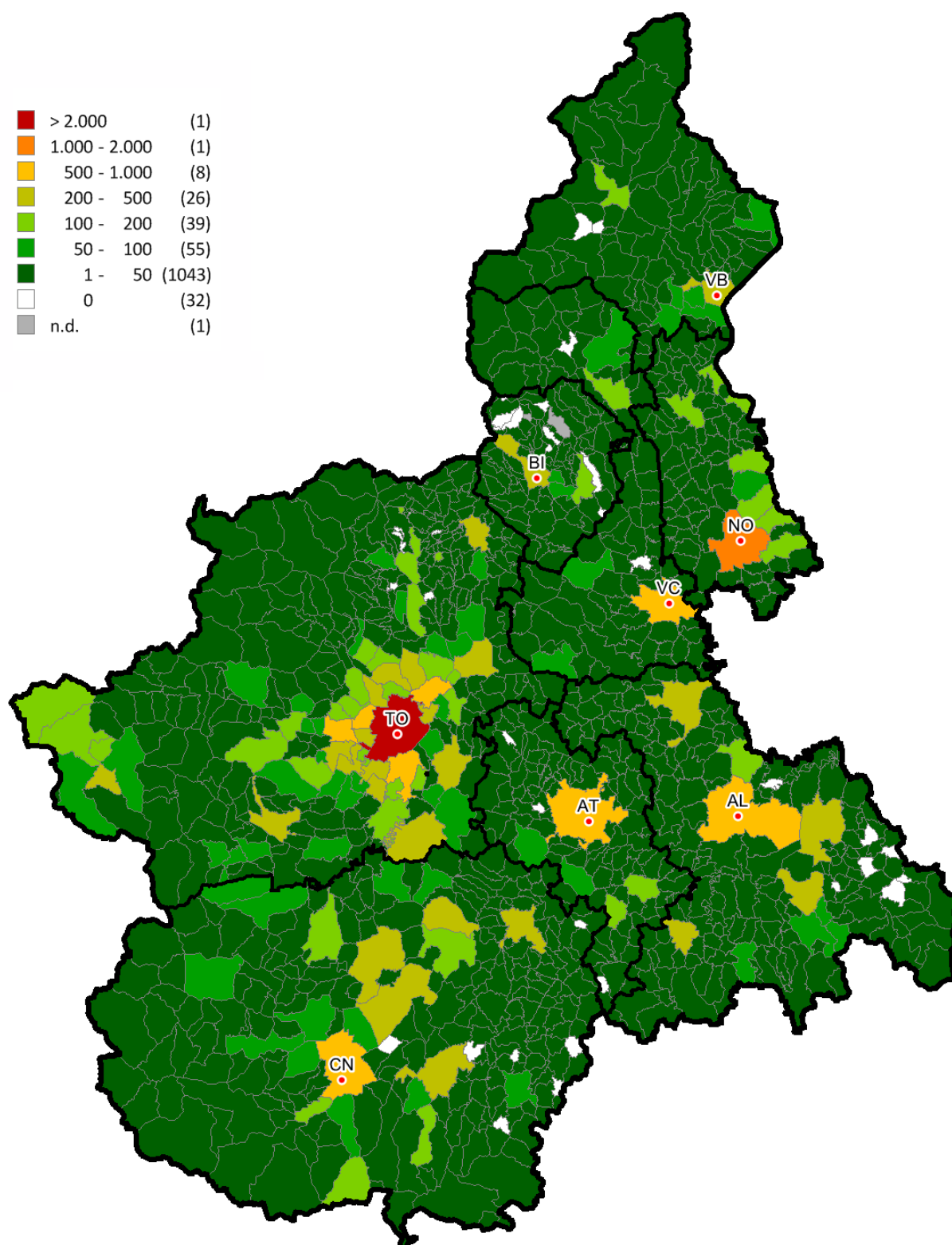
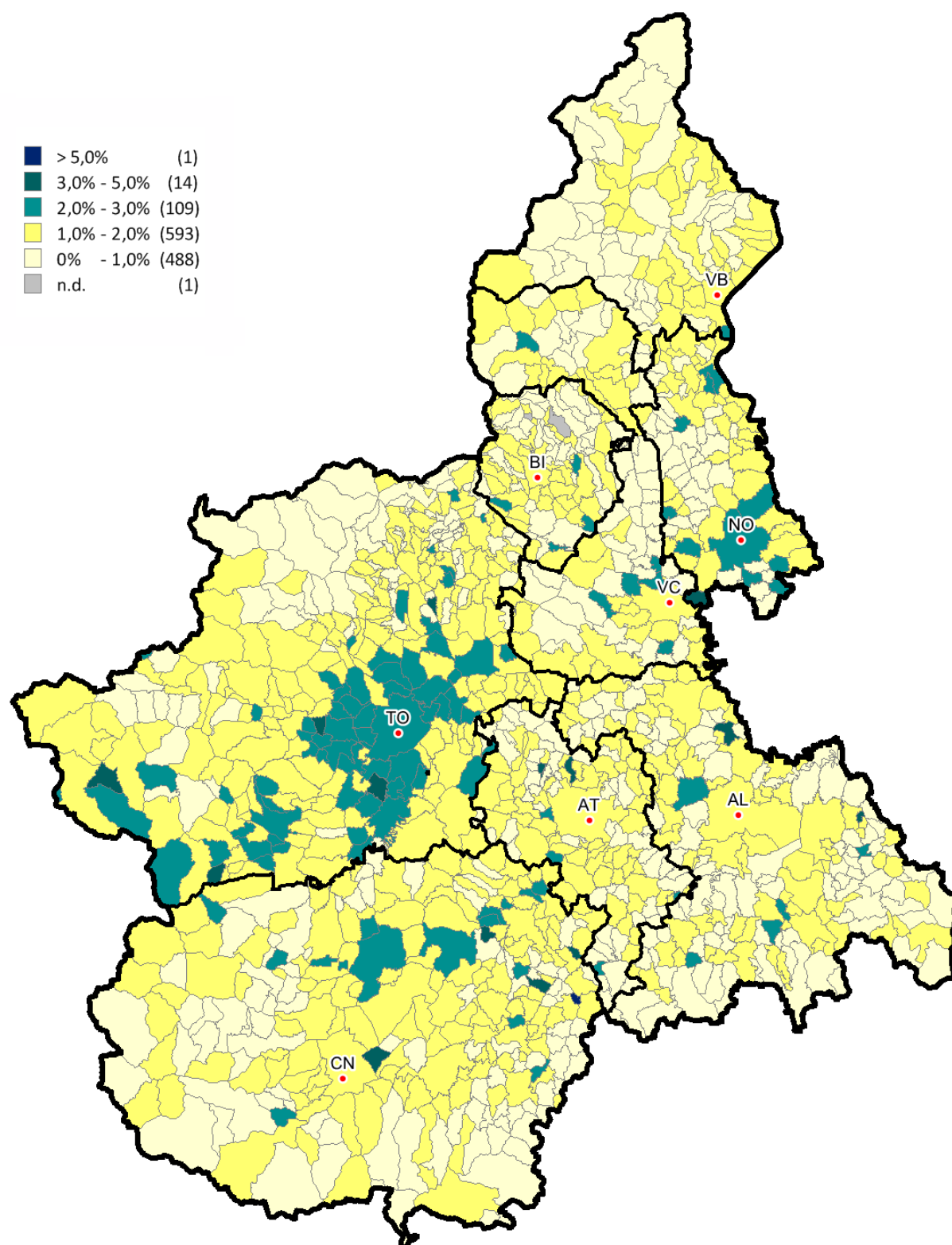


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

Tabella 3: Superfici medie e variazione annua per intera provincia e capoluogo

	Intera provincia		Capoluogo	
	Superficie media m ² 2016	Superficie media Differenza m ² 2015/16	Superficie media m ² 2016	Superficie media Differenza m ² 2015/16
Alessandria	126,0	1,0	107,7	3,1
Asti	156,8	-0,1	105,4	-2,1
Biella	147,2	-1,3	116,6	1,6
Cuneo	115,9	1,5	104,7	-2,0
Novara	125,1	-2,4	104,0	-3,6
Torino	108,0	1,6	86,0	1,5
Verbano-Cusio-Ossola	105,8	-1,2	97,5	-1,2
Vercelli	133,2	-2,5	122,6	4,8
Piemonte	116,3	0,6	92,0	1,0

Tabella 4: NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Capoluogo	Monocale	Piccola	Medio- piccola	Media	Grande	ND	Totale
Alessandria	163	647	711	1.325	736	89	3.671
Asti	107	389	412	623	412	61	2.004
Biella	94	278	296	557	296	19	1.540
Cuneo	553	1.329	1.143	1.761	790	490	6.065
Novara	245	747	676	1.152	465	86	3.371
Torino	2.010	9.287	6.451	6.360	2.333	1.239	27.680
Verbano-Cusio-Ossola	227	433	364	469	173	47	1.714
Vercelli	127	290	299	503	226	36	1.480
Piemonte	3.525	13.400	10.353	12.751	5.430	2.067	47.525

Tabella 5: NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	Monocale	Piccola	Medio- piccola	Media	Grande	ND	Totale
Alessandria	46	165	183	281	120	12	807
Asti	57	206	214	272	82	8	840
Biella	35	91	97	170	59	7	459
Cuneo	48	127	138	203	48	75	640
Novara	103	263	270	373	121	9	1.139
Torino	1.081	4.983	2.903	2.304	640	431	12.342
Verbano-Cusio-Ossola	48	97	102	93	27	11	377
Vercelli	34	98	129	169	62	15	507
Piemonte	1.451	6.030	4.036	3.865	1.160	568	17.110

Tabella 6: Variazione % NTN 2015/16 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Capoluogo	Monolocale	Piccola	Medio- piccola	Media	Grande	ND	Totale
Alessandria	15,58%	8,51%	34,80%	7,50%	15,83%	-	14,08%
Asti	38,48%	16,42%	35,42%	21,59%	5,95%	-	21,81%
Biella	24,23%	17,29%	34,54%	31,60%	30,07%	-	28,26%
Cuneo	5,19%	13,41%	14,71%	21,62%	15,87%	-	20,91%
Novara	35,45%	38,43%	12,68%	24,63%	15,72%	-	24,44%
Torino	8,43%	22,91%	22,19%	21,86%	31,26%	-	25,16%
Verbano-Cusio-Ossola	26,60%	1,89%	5,43%	19,06%	-0,54%	-	10,76%
Vercelli	19,21%	21,18%	26,89%	16,97%	6,18%	-	17,43%
Piemonte	12,29%	20,73%	21,67%	20,47%	20,70%	-	22,77%

Tabella 7: Variazione % NTN 2015/16 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	Monolocale	Piccola	Medio- piccola	Media	Grande	ND	Totale
Alessandria	31,47%	-11,43%	42,76%	-4,28%	37,82%	-	9,07%
Asti	61,57%	25,88%	63,51%	31,88%	28,77%	-	38,49%
Biella	61,63%	-3,90%	22,36%	40,16%	8,38%	-	23,22%
Cuneo	79,98%	-0,83%	24,84%	10,38%	15,95%	-	24,30%
Novara	73,70%	52,62%	22,93%	35,97%	24,83%	-	36,83%
Torino	7,86%	21,18%	26,03%	29,47%	40,18%	-	26,42%
Verbano-Cusio-Ossola	43,02%	3,89%	18,89%	24,63%	-0,63%	-	18,61%
Vercelli	-22,04%	23,34%	62,51%	15,57%	61,17%	-	26,80%
Piemonte	15,45%	19,88%	28,66%	25,50%	33,88%	-	26,31%

Le quotazioni

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

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
Alessandria	923	1,68%	888	-0,18%
Asti	1.039	-5,22%	677	-6,34%
Biella	1.044	-3,96%	540	-3,11%
Cuneo	1.426	-0,29%	1.068	-0,04%
Novara	973	-5,51%	937	-0,35%
Torino	2.107	-4,14%	1.194	-3,87%
Verbano-Cusio-Ossola	1.658	-2,35%	1.221	-1,37%
Vercelli	1.182	-2,54%	1.052	-2,17%
Piemonte	1.769	-3,82%	1.054	-2,36%

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

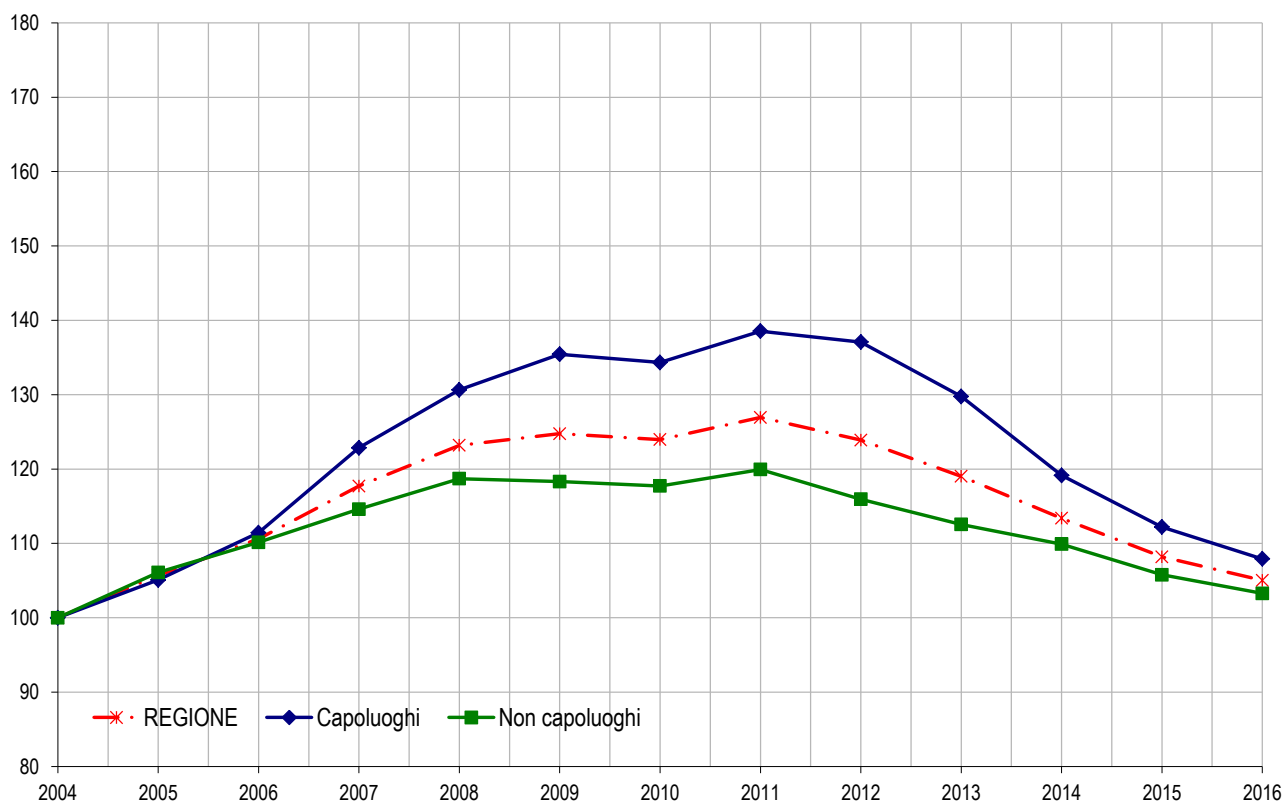
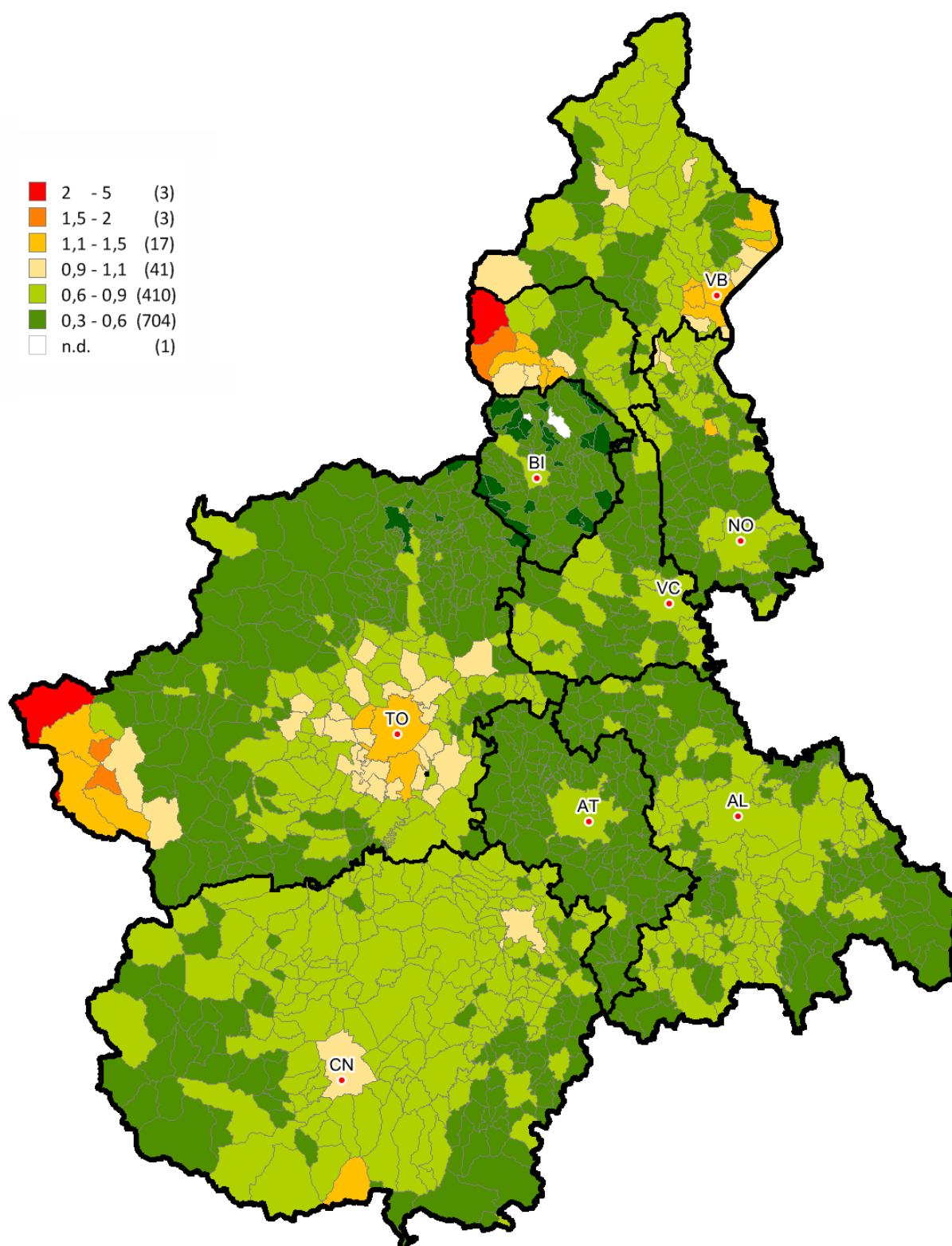


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2016 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Torino

La provincia di Torino è stata suddivisa in 12 macroaree oltre al capoluogo (Figura 8). Il criterio utilizzato per l'individuazione delle macroaree provinciali è l'omogeneità dei territori in base a caratterizzazioni storiche, culturali, tipologiche e di influenza.

Dalle indagini di mercato, a livello provinciale, risulta un andamento decisamente positivo e generalizzato delle compravendite, anche se lontano dai valori del 2006. Tutte le macroaree provinciali hanno registrato valori positivi di variazione percentuale del Numero Transazioni Normalizzate (NTN) 2015/2016; tali valori sono compresi tra il 41,61% della Val Sangone e il 16,58% della Cintura Ovest (Tabella 9 - Figura 9). L'andamento positivo è confermato dall'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) (Figura 10).

Per contro continua la riduzione delle quotazioni iniziata nel 2012 (Tabella 10 - Figura 11).

La Val Sangone si distingue perché è l'unica macroarea provinciale che presenta una variazione percentuale positiva della quotazione media (1,33%), mentre l'Area Sciistica subisce una riduzione con -5,63%, superata solo dall'Epochediese con -6,77%.

La Città di Torino è articolata in 6 macroaree urbane che raggruppano le 41 zone omogenee in cui è stata suddivisa (Figura 12). Il trend di NTN, IMI e quotazioni medie è confermato anche nella Città capoluogo (Tabella 11 - Tabella 12).

Dall'esame dei dati rileviamo che tutte le macroaree urbane riportano una variazione positiva della percentuale NTN 2015/ 2016: i valori sono compresi tra + 36,73% della Periferia Nord e + 17,21% della Torino Storica.

Per quanto riguarda la variazione percentuale delle quotazioni medie, tutte le macroaree urbane hanno registrato valori negativi, che oscillano tra -5,3% della Periferia Nord e il - 2,77 dell' area Collinare Oltrepo'.

Nelle tabelle da 28 a 33 sono contenuti i dati di NTN, IMI e quotazioni medie delle singole zone OMI, raggruppate in macroaree.

La provincia - Torino

Figura 8: Macroaree provinciali di Torino

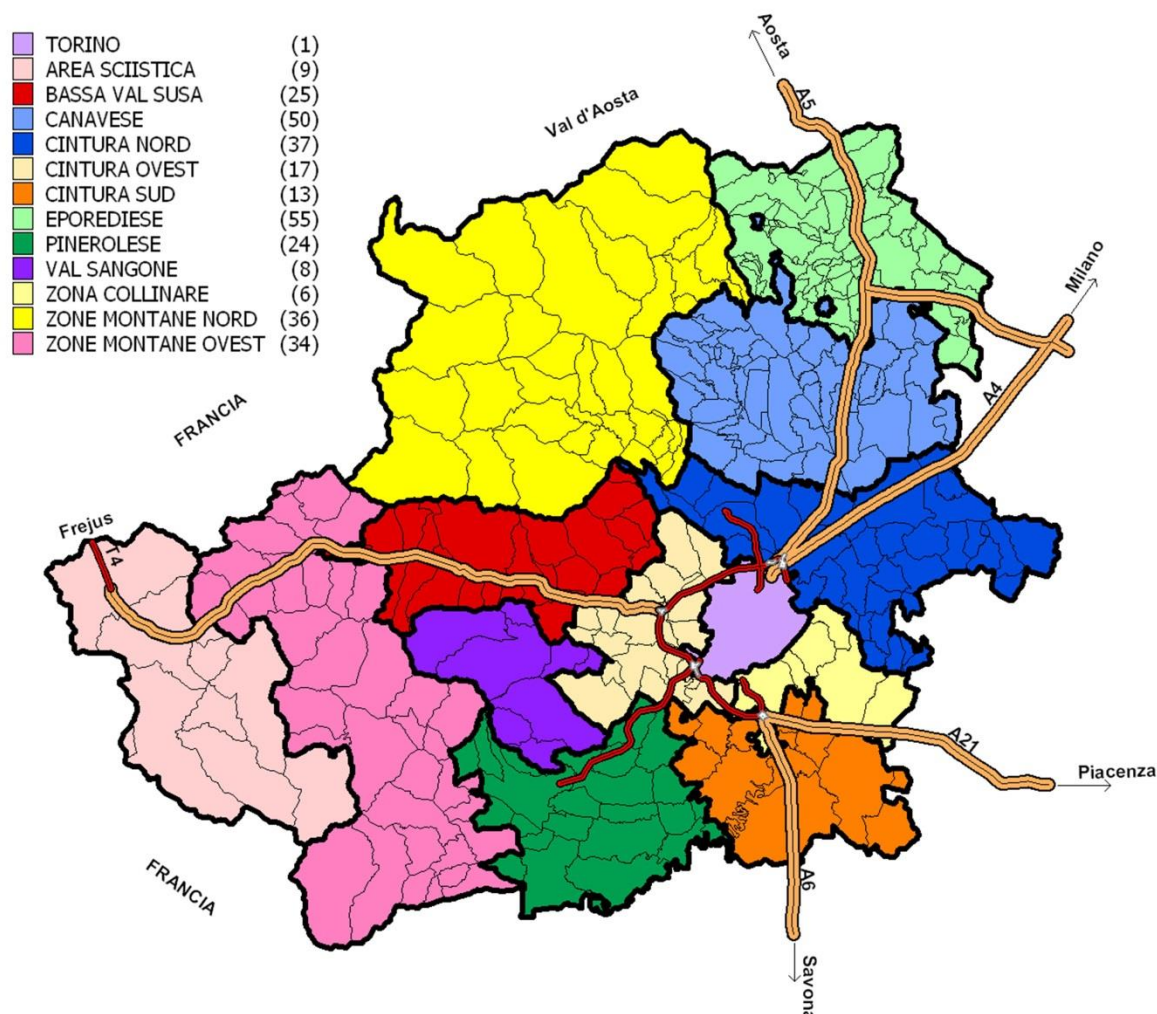


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Area Sciistica	878	39,22%	3,17%	2,07%	0,58
Bassa Val di Susa	806	21,89%	2,91%	1,54%	0,27
Canavese	1.197	28,28%	4,33%	1,51%	0,33
Cintura Nord	2.713	30,02%	9,80%	2,09%	0,48
Cintura Ovest	3.975	16,58%	14,36%	2,27%	0,32
Cintura Sud	1.195	32,17%	4,32%	2,13%	0,51
Eporediese	635	20,52%	2,29%	1,20%	0,20
Pinerolese	1.039	20,68%	3,75%	1,82%	0,31
Val Sangone	489	41,61%	1,77%	1,74%	0,51
Zona Collinare	1.165	17,73%	4,21%	1,96%	0,29
Zone Montane Nord	586	31,28%	2,12%	1,03%	0,25
Zone Montane Ovest	659	18,24%	2,38%	1,41%	0,22
Torino Comune	12.342	26,42%	44,59%	2,46%	0,51
Torino Provincia	27.680	25,16%	100,00%	2,07%	0,41

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

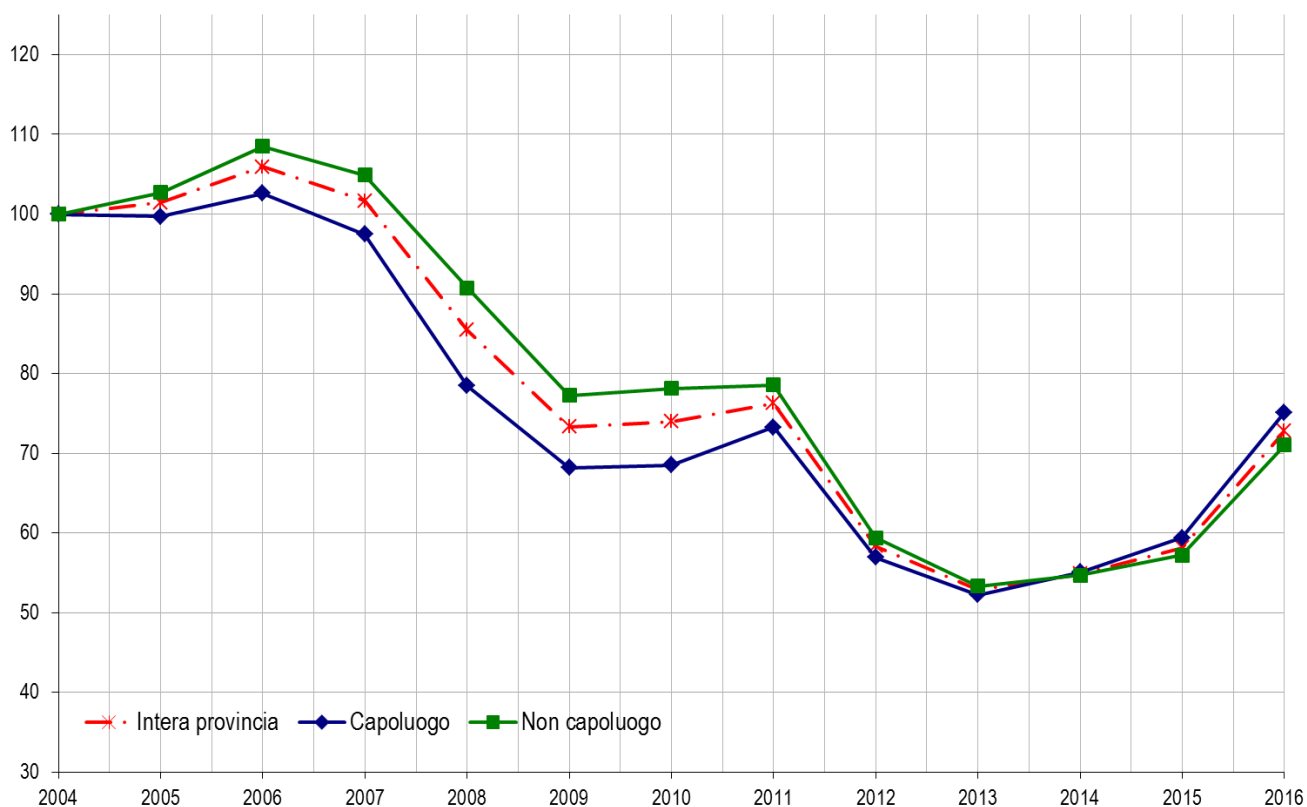


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

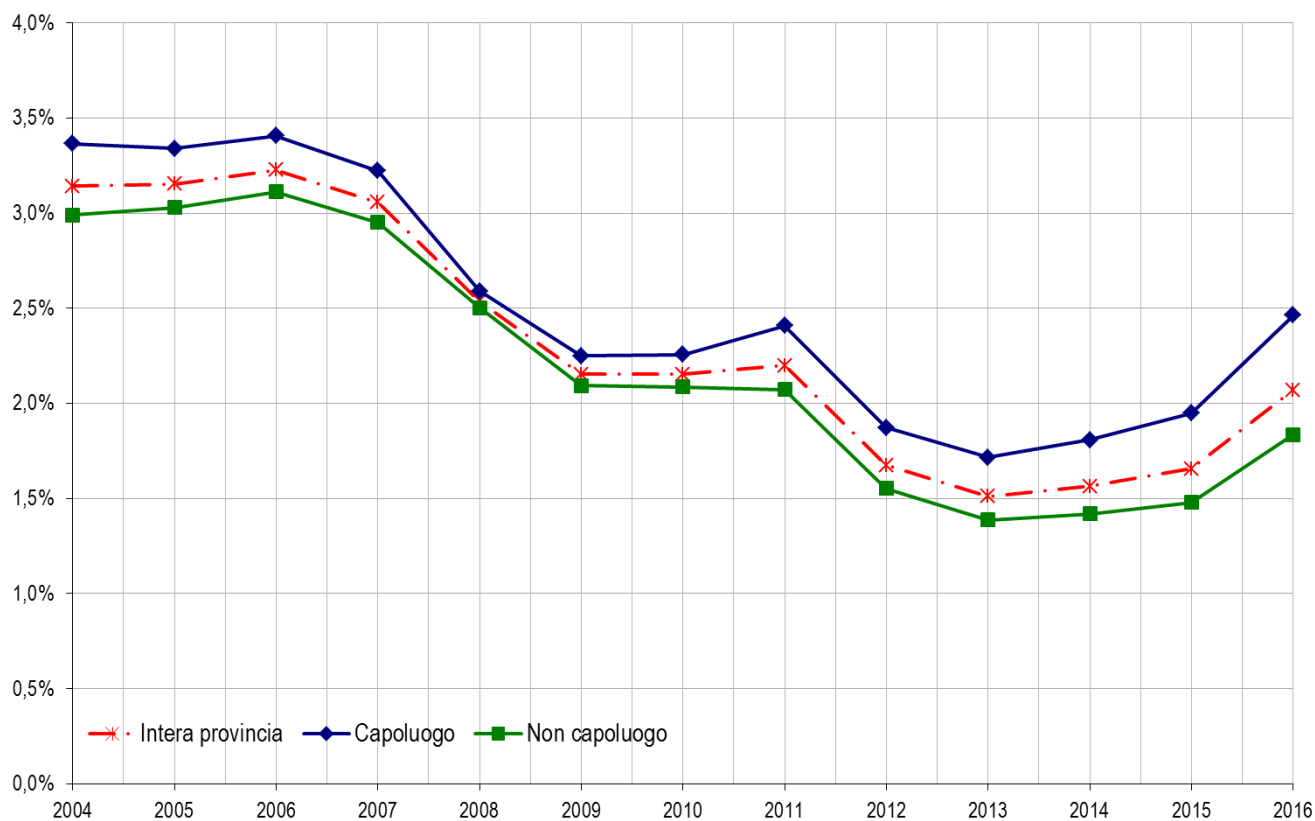
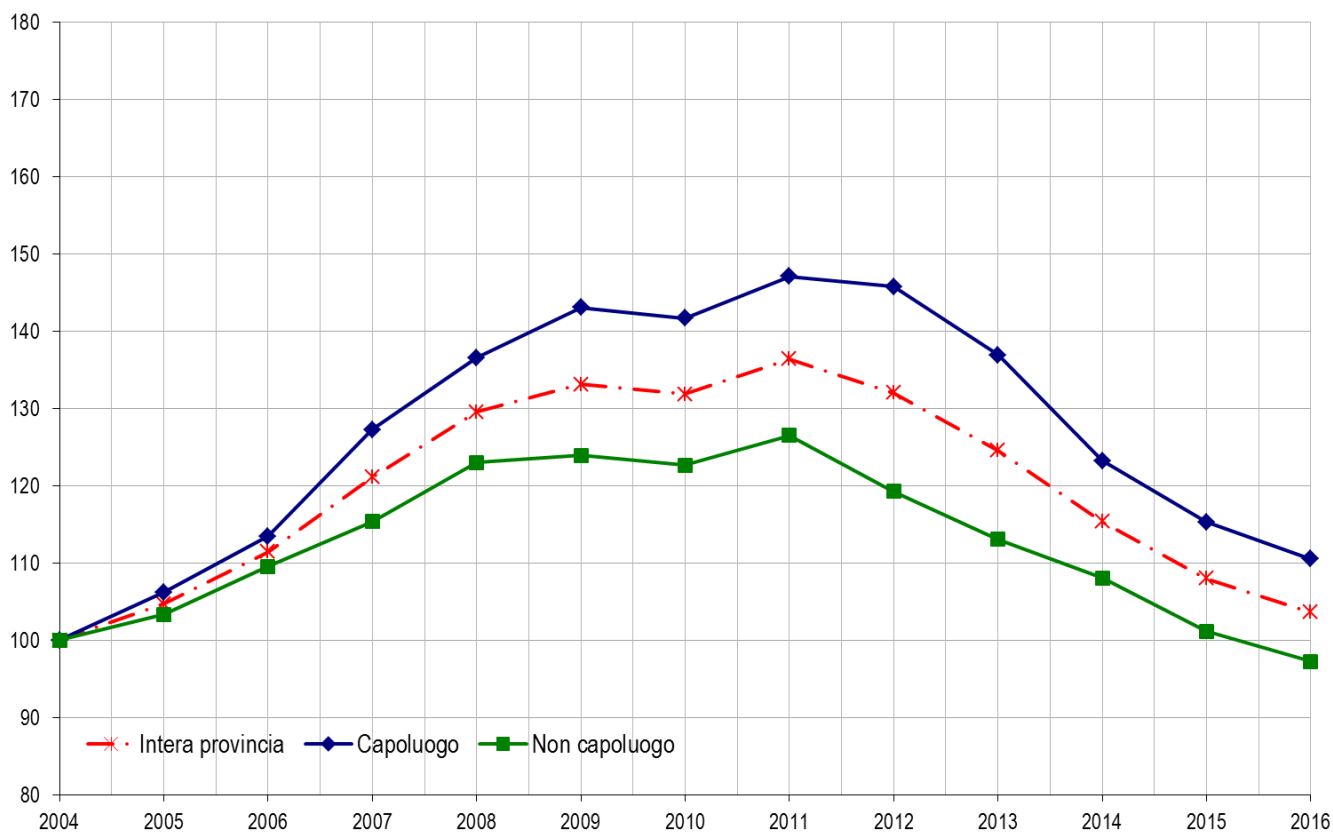


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Area Sciistica	2.311	-5,63%	125,3
Bassa Val di Susa	1.003	-2,48%	100,2
Canavese	844	-1,41%	91,5
Cintura Nord	1.284	-3,45%	106,4
Cintura Ovest	1.425	-5,33%	91,8
Cintura Sud	1.300	-1,33%	133,3
Eporediese	585	-6,77%	69,4
Pinerolese	1.046	-4,72%	95,4
Val Sangone	1.150	1,33%	107,1
Zona Collinare	1.533	-5,53%	95,5
Zone Montane Nord	751	-1,14%	74,3
Zone Montane Ovest	748	-1,34%	70,9
Torino Comune	2.107	-4,14%	110,6
Torino Provincia	1.536	-4,01%	103,7

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



Il comune - Torino

Figura 12: Macroaree urbane di Torino

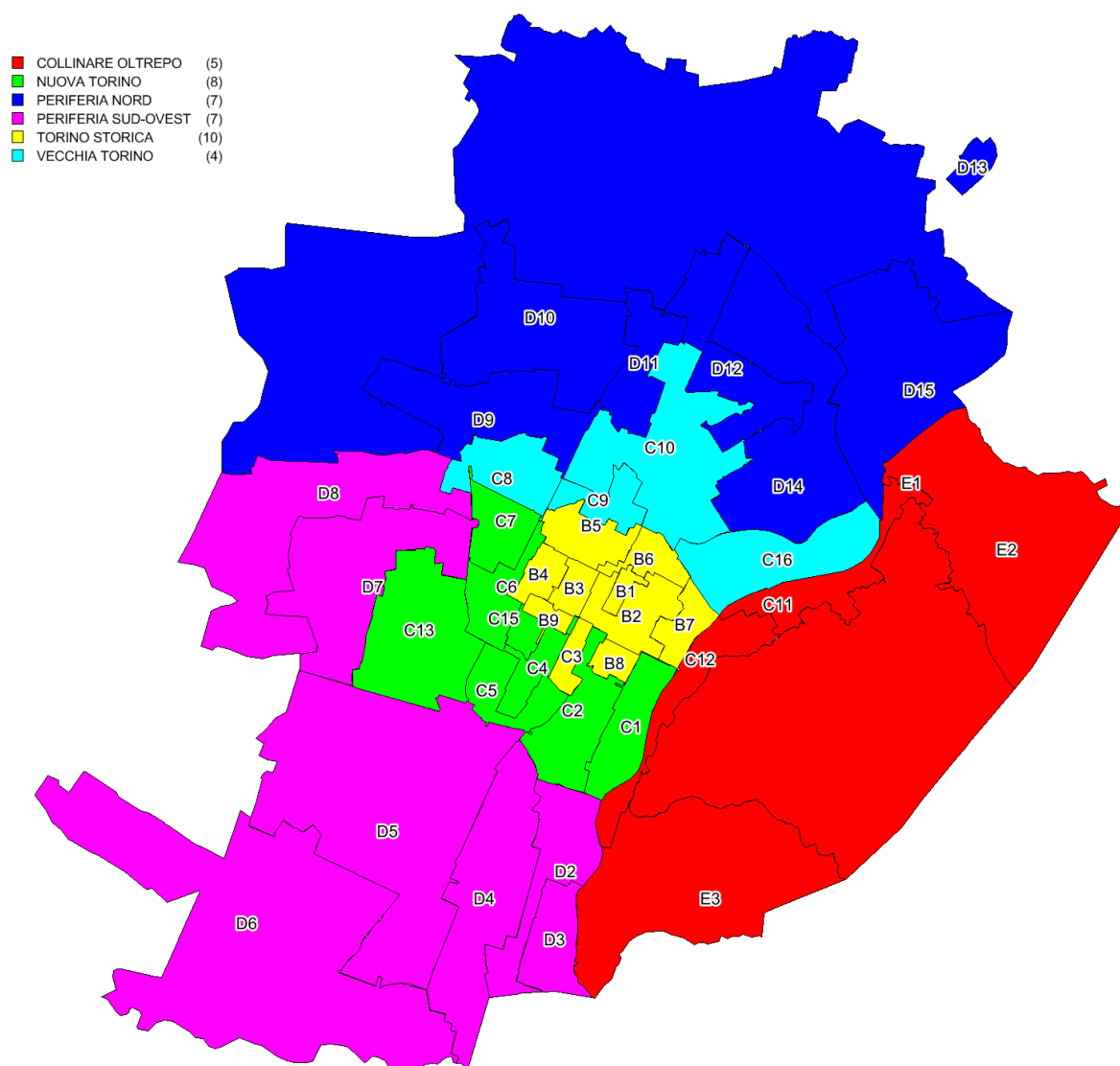


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per comune	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Collinare Oltrepo'	433	27,60%	3,51%	2,17%	0,46
Nuova Torino	2.000	19,54%	16,21%	2,67%	0,45
Periferia Nord	2.318	36,73%	18,78%	2,20%	0,59
Periferia Sud-Ovest	4.473	26,65%	36,24%	2,44%	0,51
Torino Storica	1.032	17,21%	8,36%	2,52%	0,33
Vecchia Torino	1.966	23,40%	15,93%	2,67%	0,51
n.d.	121	-	-	-	-
Torino	12.342	26,42%	99,02%	2,46%	0,51

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

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Differenziale quotazioni 2016 (rispetto alla media comunale)
Collinare Oltrepo'	2.450	-2,77%	1,34
Nuova Torino	2.202	-4,29%	1,21
Periferia Nord	1.513	-5,30%	0,83
Periferia Sud-Ovest	1.689	-4,15%	0,93
Torino Storica	2.452	-4,44%	1,34
Vecchia Torino	1.703	-4,83%	0,93
Torino	1.824	-4,43%	1,00

Figura 13: Distribuzione NTN 2016 nelle zone OMI

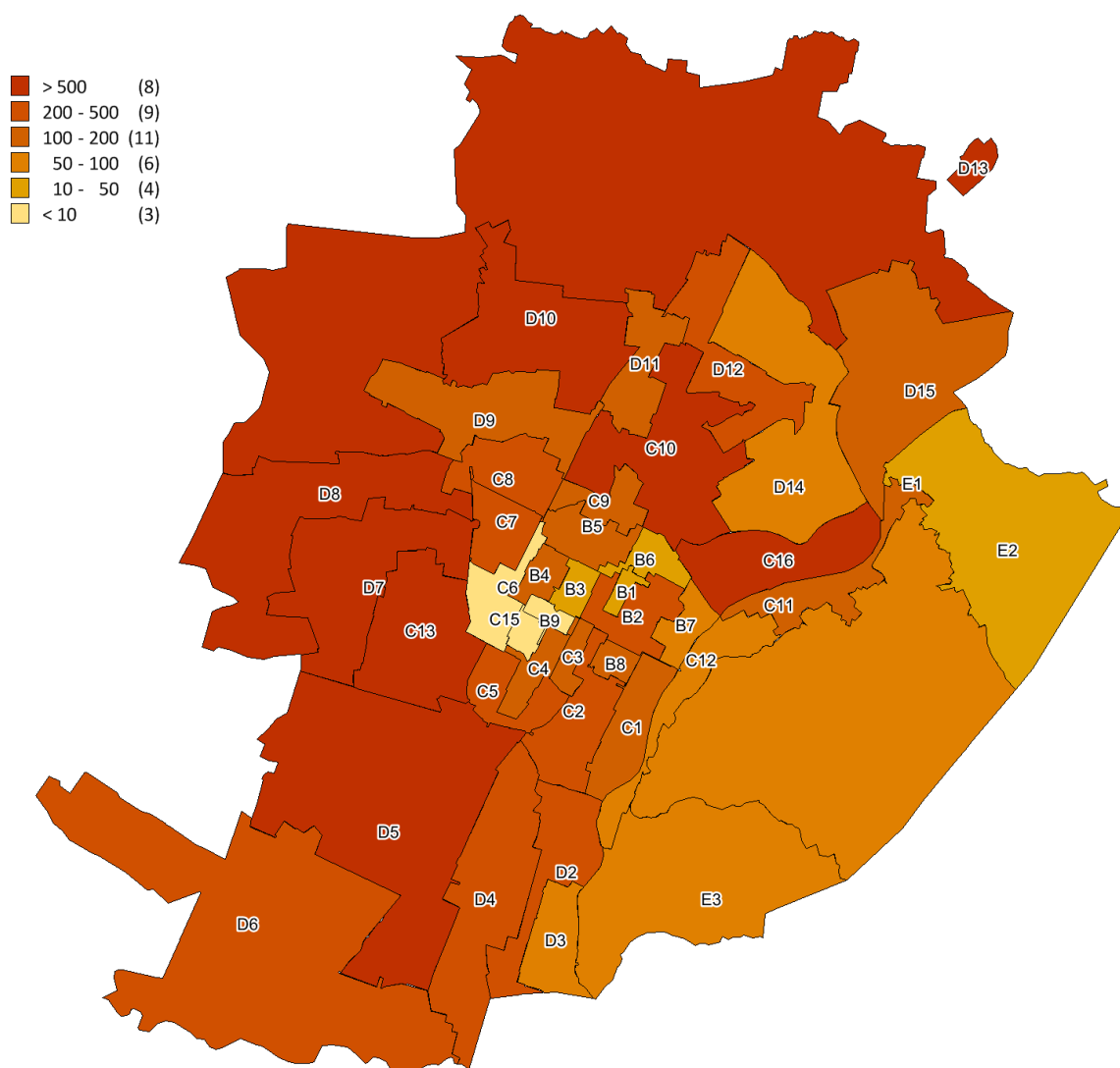


Figura 14: Distribuzione IMI 2016 nelle zone OMI

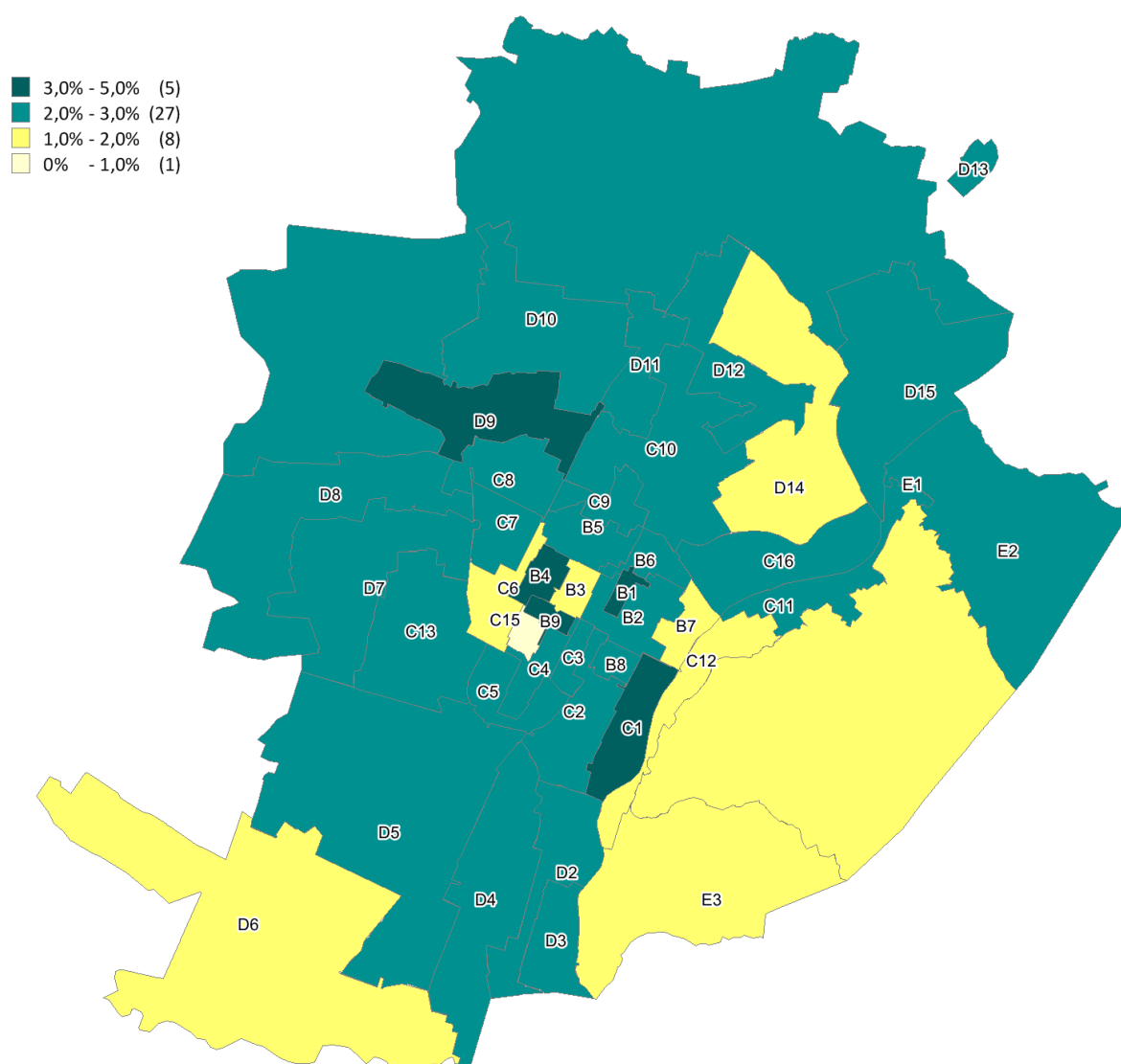


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2016 nelle zone OMI

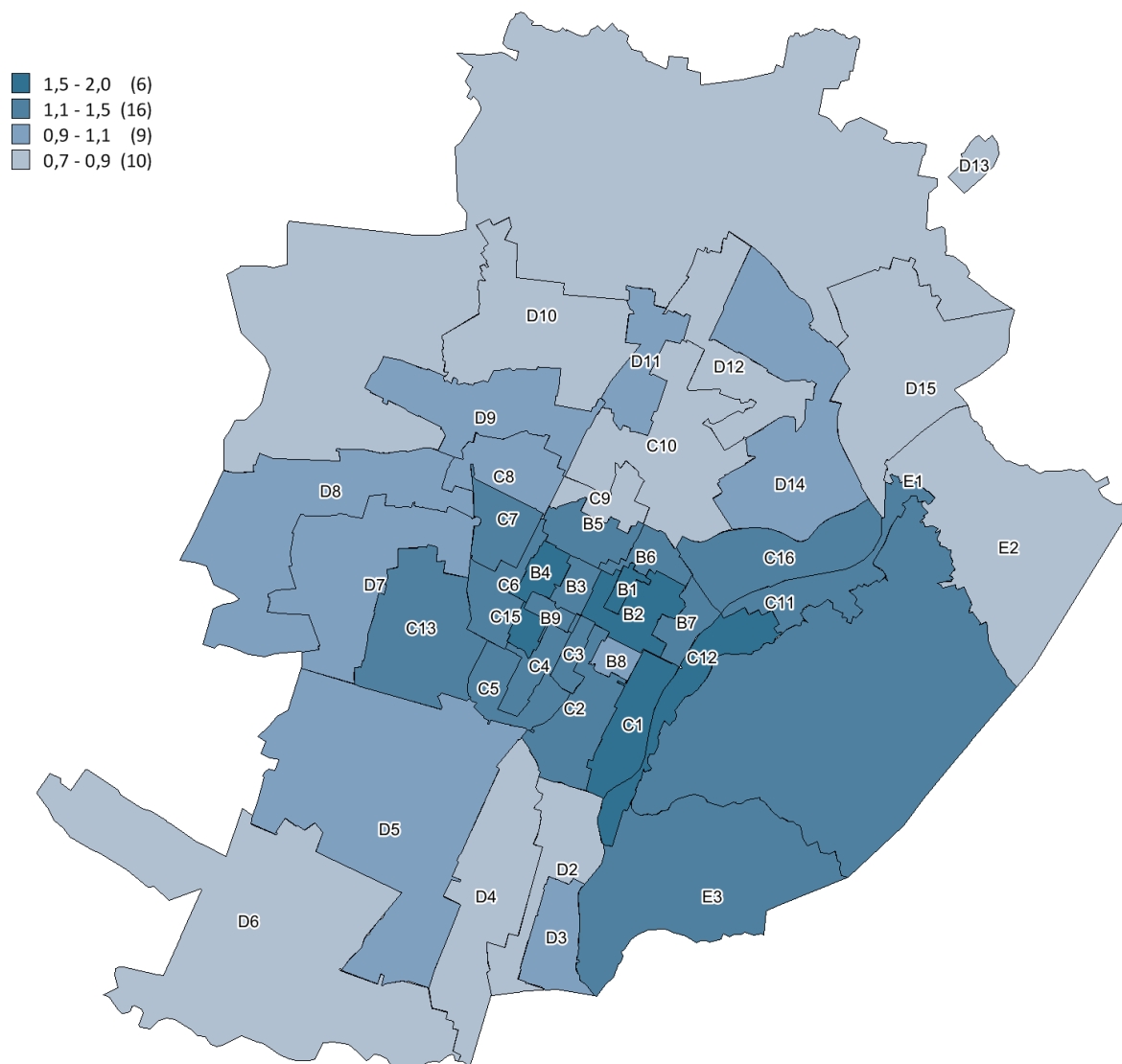


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media - Collinare Oltrepo'

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
C11	Michelotti	159	82,29%	2,85%	2.500	-0,5%
C12	Crimea	95	-14,71%	1,83%	2.913	-3,9%
E1	Collinare Villa della Regina	82	68,07%	1,87%	2.281	-3,6%
E2	Collinare Superga	31	-15,84%	2,26%	1.608	-4,0%
E3	Collinare Cavoretto	65	19,99%	1,90%	2.217	-3,1%
	Collinare Oltrepo'	433	27,60%	2,17%	2.450	-2,8%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
C1	Valentino	106	49,94%	3,03%	2.913	-3,8%
C13	San Paolo Spina 1 Marmolada	838	21,85%	2,97%	2.031	-4,3%
C15	Duca D Aosta	3	-67,85%	0,49%	2.788	-4,0%
C2	Dante	407	13,29%	2,55%	2.244	-5,0%
C4	Galileo Ferraris	128	17,09%	2,51%	2.441	-2,1%
C5	De Gasperi	290	26,60%	2,51%	2.297	-2,6%
C6	Politecnico	7	62,50%	1,60%	2.313	-4,1%
C7	Duchessa Jolanda	222	8,78%	2,33%	2.094	-6,7%
	Nuova Torino	2.000	19,54%	2,67%	2.202	-4,3%

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media - Periferia Nord

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
D10	Madonna di Campagna	912	34,80%	2,32%	1.518	-4,2%
D11	Spina 4 Docks Dora	124	30,52%	2,15%	1.931	0,0%
D12	Rebaudengo	365	24,43%	2,01%	1.310	-7,3%
D13	Corona Nord Ovest	549	57,12%	2,07%	1.502	-5,8%
D14	Cimitero Monumentale Botticelli	72	65,09%	1,75%	1.875	-9,5%
D15	Barca Bertolla	138	30,72%	2,24%	1.272	-7,8%
D9	Spina 3 Eurotorino	157	19,84%	3,06%	1.788	-5,3%
	Periferia Nord	2.318	36,73%	2,20%	1.513	-5,3%

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media - Periferia Sud-Ovest

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
D2	Carducci	317	21,01%	2,50%	1.481	-6,0%
D3	Unita d'Italia	85	27,27%	2,41%	1.792	-4,0%
D4	Lingotto	308	18,52%	2,11%	1.596	-6,1%
D5	Santa Rita Mirafiori	1.775	27,43%	2,51%	1.656	-7,5%
D6	Mirafiori Sud	239	20,40%	1,95%	1.466	-3,9%
D7	Pozzo Strada	806	36,92%	2,53%	1.967	0,2%
D8	Aeronautica Parella	943	23,57%	2,51%	1.688	-0,5%
	Periferia Sud-Ovest	4.473	26,65%	2,44%	1.689	-4,1%

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media - Torino Storica

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	Roma	27	0,00%	3,06%	2.942	-4,9%
B2	Carlo Emanuele II	284	7,13%	2,85%	3.020	-3,0%
B3	Solferino	27	-12,79%	1,47%	2.675	-5,0%
B4	Vinzaglio	103	91,25%	3,06%	2.728	-6,4%
B5	Garibaldi	194	11,60%	2,18%	2.213	-5,9%
B6	Castello	48	32,03%	2,12%	2.475	-4,8%
B7	Rocca	70	73,99%	1,80%	2.644	-1,9%
B8	San Salvario	158	-5,65%	2,91%	1.663	-6,0%
B9	Stati Uniti	8	650,00%	3,29%	2.500	-5,2%
C3	San Secondo	113	34,43%	2,71%	2.016	-4,3%
	Torino Storica	1.032	17,21%	2,52%	2.452	-4,4%

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media - Vecchia Torino

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
C10	Palermo	811	18,44%	2,44%	1.479	-7,1%
C16	Vanchiglia Corso Belgio Lungo Po Antonelli	566	33,07%	2,96%	2.225	-2,2%
C8	San Donato	435	27,61%	2,70%	1.671	-5,6%
C9	Porta Palazzo	153	8,18%	2,95%	1.313	-0,9%
	Vecchia Torino	1.966	23,40%	2,67%	1.703	-4,8%

Considerazioni metodologiche

Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare, del registro e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli *stock* esistenti di unità immobiliari per alcune categorie catastali.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle compravendite. I dati di consuntivo, estratti nel mese di febbraio, si riferiscono a ciascuna annualità, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici.

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	(Categoria catastale)	(Descrizione)
SETTORE RESIDENZIALE	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici.
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

Tabella delle classi dimensionali delle abitazioni

Monocali	Fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 3,0 e fino a 4 vani catastali
Medio - piccola	da 4,5 e fino a 5,5 vani catastali
Media	da 6,0 e fino a 7 vani catastali
Grande	Maggiore di 7 vani catastali
nd	Non determinate - Unità immobiliari per le quali non è presente nella Nota Unica, di trascrizione e registrazione, la consistenza in vani catastali.

Glossario

NTN	Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate". Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di un'unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni.
IMI	(Intensità del Mercato Immobiliare) Rapporto percentuale tra NTN e <i>stock</i> di unità immobiliari, indica la quota percentuale di <i>stock</i> compravenduto in un determinato periodo.
<i>Stock</i> di unità immobiliari	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
ZONA OMI	La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale.
QUOTAZIONE DI RIFERIMENTO MEDIA COMUNALE	La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/m ² a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune.
QUOTAZIONE MEDIA PESATA	Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo <i>stock</i> abitativo presente in ogni comune, rapportato allo <i>stock</i> totale dell'aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo <i>stock</i> abitativo presente in ogni zona, rapportato allo <i>stock</i> comunale.
QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI	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.
DIFFERENZIALE VALORE MEDIO	Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell'aggregazione di livello superiore.
SUPERFICIE DELLE ABITAZIONI	Le superfici complessive e medie per unità residenziale oggetto di compravendita sono state stimate sulla base dei vani catastali e della superficie del vano medio comunale. La banca dati catastale contiene per circa il 90% delle unità del gruppo A la misura della superficie calcolata secondo i criteri definiti nell'allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune la dimensione media in m ² del vano delle unità abitative.

Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

PIEMONTE

data di pubblicazione: 1 giugno 2018
periodo di riferimento: anno 2017

a cura della
Direzione Regionale del Piemonte (Giacomo Tarantino, Francesco Mario Mazzitelli, Barbara Moine)

in collaborazione con
Ufficio Provinciale di Torino - Territorio (Flavio Edoardo Tondo)
Direzione provinciale di Alessandria - Ufficio Provinciale Territorio (Michele Mazzilli)
Direzione provinciale di Asti - Ufficio Provinciale Territorio (Marco Curto)
Direzione provinciale di Biella - Ufficio Provinciale Territorio (Gianmaria Paravicini Bagliani)
Direzione provinciale di Cuneo - Ufficio Provinciale Territorio (Alberto Sinibaldi)
Direzione provinciale di Novara - Ufficio Provinciale Territorio (Roberto Loseto)
Direzione provinciale del Verbano-Cusio-Ossola - Ufficio Provinciale Territorio (Maria Grazia Carusotto)
Direzione provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale Territorio (Gabriella Midano)



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

data di pubblicazione: **1 giugno 2018**
periodo di riferimento: **anno 2017**

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

Introduzione	3
Il mercato immobiliare residenziale della regione	4
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	24
Il comune – Alessandria	27
FOCUS provinciale - Asti	28
La provincia – Asti	29
Il comune – Asti	32
FOCUS provinciale - Biella	33
La provincia – Biella	34
Il comune – Biella	37
FOCUS provinciale - Cuneo	38
La provincia – Cuneo	39
Il comune – Cuneo	44
FOCUS provinciale - Novara	45
La provincia – Novara	46
Il comune – Novara	50
FOCUS provinciale – Verbano Cusio Ossola	51
La provincia – Verbano Cusio Ossola	52
Il comune – Verbania	55
FOCUS provinciale - Vercelli	56
La provincia – Vercelli	57
Il comune – Vercelli	60
Indice delle Figure	61
Indice delle Tabelle	63

Introduzione

In questa edizione delle Statistiche Regionali, nelle quali si analizzano e approfondiscono i principali dati dei mercati regionali e provinciali delle abitazioni in Italia nel 2017, prosegue il percorso evolutivo intrapreso con la pubblicazione della prima nota trimestrale del 2017, quando è stato inaugurato un nuovo format editoriale e, soprattutto, sono state rese operative nuove e più performanti procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati relativi alle unità immobiliari compravendute¹.

Come ampiamente illustrato nelle statistiche trimestrali pubblicate nel corso del 2017 e nel Rapporto Immobiliare 2018 – settore residenziale, ciò deriva principalmente dai nuovi compiti assegnati all'Osservatorio dal D.lgs. 72/2016², oltre che dalle sempre più dettagliate e tempestive esigenze informative che provengono da istituzioni con le quali l'OMI collabora da anni sui temi dell'immobiliare, come l'ISTAT, in particolare per la produzione dell'Indice di prezzi delle abitazioni (IPAB), e la Banca d'Italia, in particolare per la costruzione di indicatori macro prudenziali.

L'uso di software elaborativi idonei ha permesso un'analisi e uno scandaglio più accurato dei data base disponibili. Ciò ha riguardato anzitutto la determinazione del numero di unità abitative scambiate e conseguentemente le correlate variabili concernenti in particolare le superfici e i valori.

L'insieme di tali novità adottate per l'anno 2017 ha ovviamente richiesto una revisione delle serie storiche. Nel presente Rapporto, deve considerarsi consolidata e definitiva, ancorché rettificata rispetto a precedenti pubblicazioni, la serie storica dal 2011 al 2017. Viene inoltre resa disponibile la serie storica dal 2004 al 2010 seppure da considerarsi ancora provvisoria.

¹ Per gli approfondimenti sui criteri e le metodologie adottate nella costruzione e nelle analisi delle basi dati si rinvia alle note metodologiche disponibili alla pagina web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note+metodologiche+2018>

² Si fa riferimento alla norma approvata con il D.lgs. 72/2016 che introduce nel Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385) il Capo I bis e in questo l'articolo 120-sexiesdecies rubricato *Osservatorio del mercato immobiliare* che stabilisce: *L'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale.*

Il mercato immobiliare residenziale della regione

Il mercato residenziale della regione Piemonte, con 2.782.821 unità immobiliari, rappresenta circa l'8 % dello *stock* nazionale.

Nel corso del 2017 il mercato regionale ha registrato un lieve e generalizzato incremento delle compravendite con contestuale leggera riduzione delle quotazioni medie, confermando l'andamento degli ultimi anni.

Nello specifico sono state rilevate 49.610 transazioni normalizzate (NTN), pari a circa il 9% del totale nazionale, cui corrisponde una intensità del mercato immobiliare regionale (IMI) dell'1,78%, stabile rispetto all'anno precedente ed in linea con l'andamento nazionale.

L'incremento medio regionale del NTN 2016/2017 è pari al +5,4% (valore massimo nella provincia di Biella + 8,7%, valore minimo nella provincia di Vercelli - 1,0%). Invece, per le città capoluogo, il dato è disomogeneo: il valore massimo è ad Alessandria con +9,8%, il valore minimo ad Asti con il -16,8% mentre il valore medio regionale è pari a +3,5% (Tabella 1 - Tabella 2 - Figura 1).

La superficie media regionale delle unità immobiliari, oggetto di transazione, è pari a 109 m² con un massimo di 145 m² per la provincia di Asti ed un minimo di 99 m² nella provincia di Torino. Nelle sole città capoluogo, invece, le dimensioni medie variano da un minimo di 85 m² a Torino ad un massimo di 110 m² a Biella, con una media di 90 m² (Tabella 3).

Focalizzando l'attenzione sulle classi dimensionali riscontriamo che:

- per la provincia di Torino e Verbania il taglio più scambiato appartiene alla classe dimensionale compresa tra 50 m² e 85 m²; nel resto della regione il mercato è orientato verso tagli dimensionali maggiori. Nelle città capoluogo il maggior numero di compravendite riguarda i le classi dimensionali medio-piccole (Tabella 4 - Tabella 5);
- per quanto riguarda la variazione percentuale NTN 2016/2017 evidenziamo una notevole disomogeneità dei dati nelle singole classi dimensionali, riscontrabile sia per le province che per i capoluoghi (Tabella 6 - Tabella 7).

Analizzando infine le quotazioni medie unitarie riscontriamo una ulteriore lieve contrazione (Tabella 8 - Figura 6).

In generale le città capoluogo hanno subito una riduzione media rispetto al 2016 del 1,12%, attestandosi al valore medio di 1.751 €/m²; i valori oscillano da 2.087 €/m² di Torino (- 0,92% rispetto al 2016) a 931 €/m² di Alessandria (-0,58% rispetto al 2016).

Considerando le province, escluse le città capoluogo, il valore medio delle quotazioni è di 1.039 €/m² (- 1,36% rispetto al 2016): il massimo è nel Verbano-Cusio-Ossola con 1.229 €/m² (+0,04% rispetto al 2016, unico valore positivo) ed il minimo nel biellese con 534 €/m² (- 0,24% rispetto al 2016).

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Alessandria	3.932	8,6%	7,9%	1,36%	0,11
Asti	2.062	3,7%	4,2%	1,50%	0,05
Biella	1.661	8,7%	3,3%	1,36%	0,11
Cuneo	6.443	8,3%	13,0%	1,52%	0,11
Novara	3.550	7,0%	7,2%	1,66%	0,11
Torino	28.692	4,3%	57,8%	2,14%	0,08
Verbano-Cusio-Ossola	1.833	8,0%	3,7%	1,35%	0,10
Vercelli	1.436	-1,0%	2,9%	1,20%	-0,01
Piemonte	49.610	5,4%	100,0%	1,78%	0,09

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Alessandria	874	9,8%	5,0%	1,65%	0,15
Asti	693	-16,8%	3,9%	1,63%	-0,33
Biella	481	5,8%	2,7%	1,70%	0,09
Cuneo	684	9,5%	3,9%	2,13%	0,18
Novara	1.125	-0,8%	6,4%	2,06%	-0,01
Torino	12.940	4,9%	73,4%	2,58%	0,12
Verbano-Cusio-Ossola	369	-0,9%	2,1%	1,94%	-0,02
Vercelli	470	-4,2%	2,7%	1,77%	-0,07
Piemonte	17.635	3,5%	100,0%	2,33%	0,08

Figura 1: Distribuzione NTN 2017 per intera provincia e capoluogo

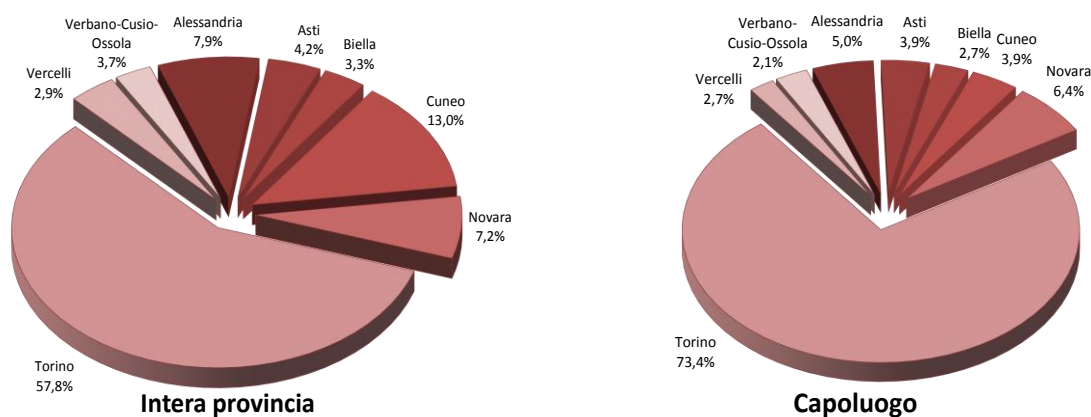


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

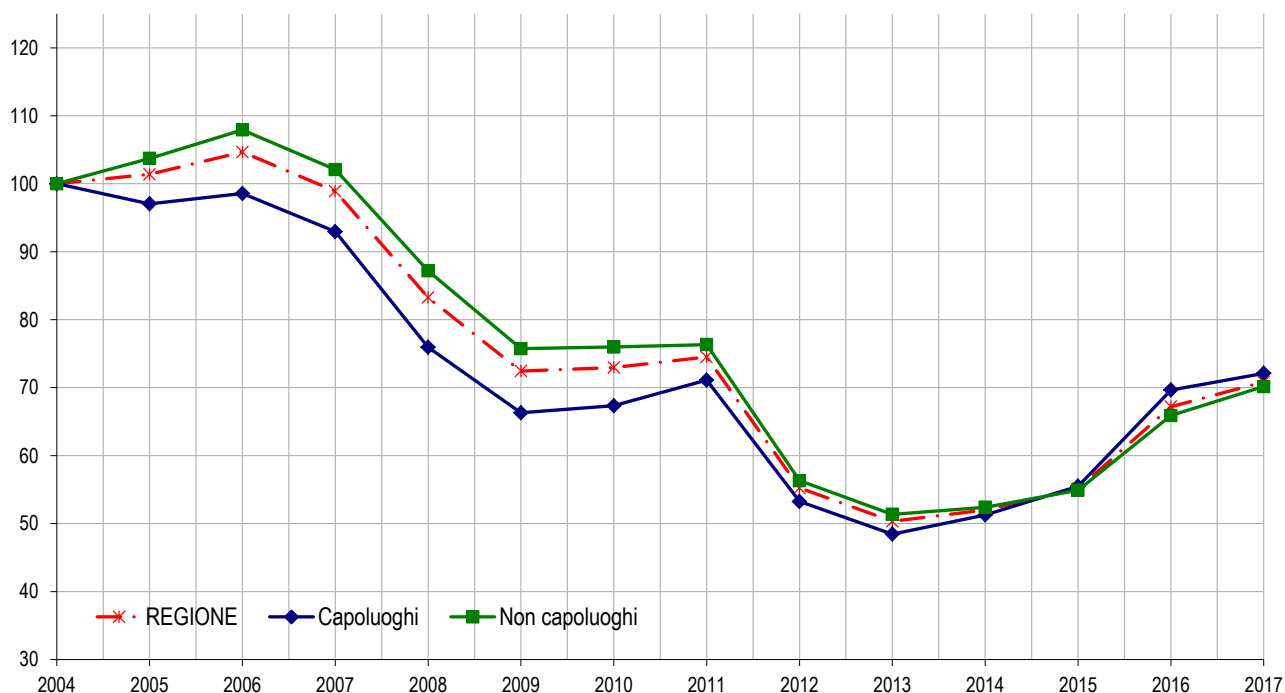


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

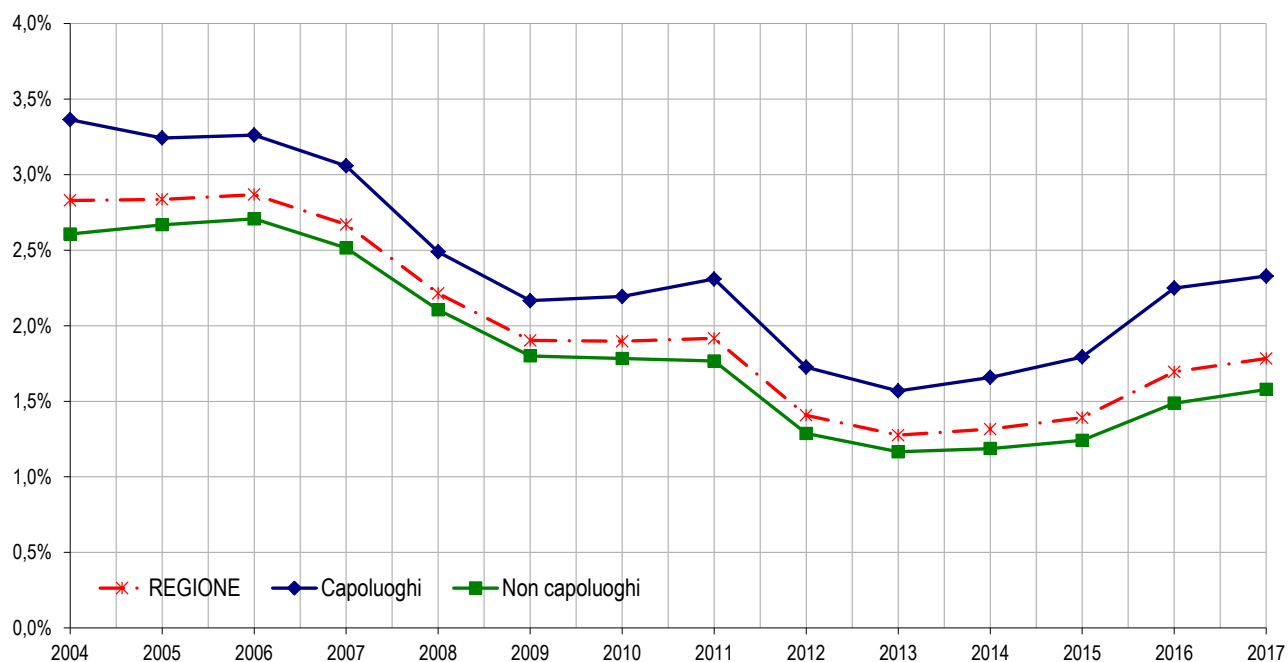


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

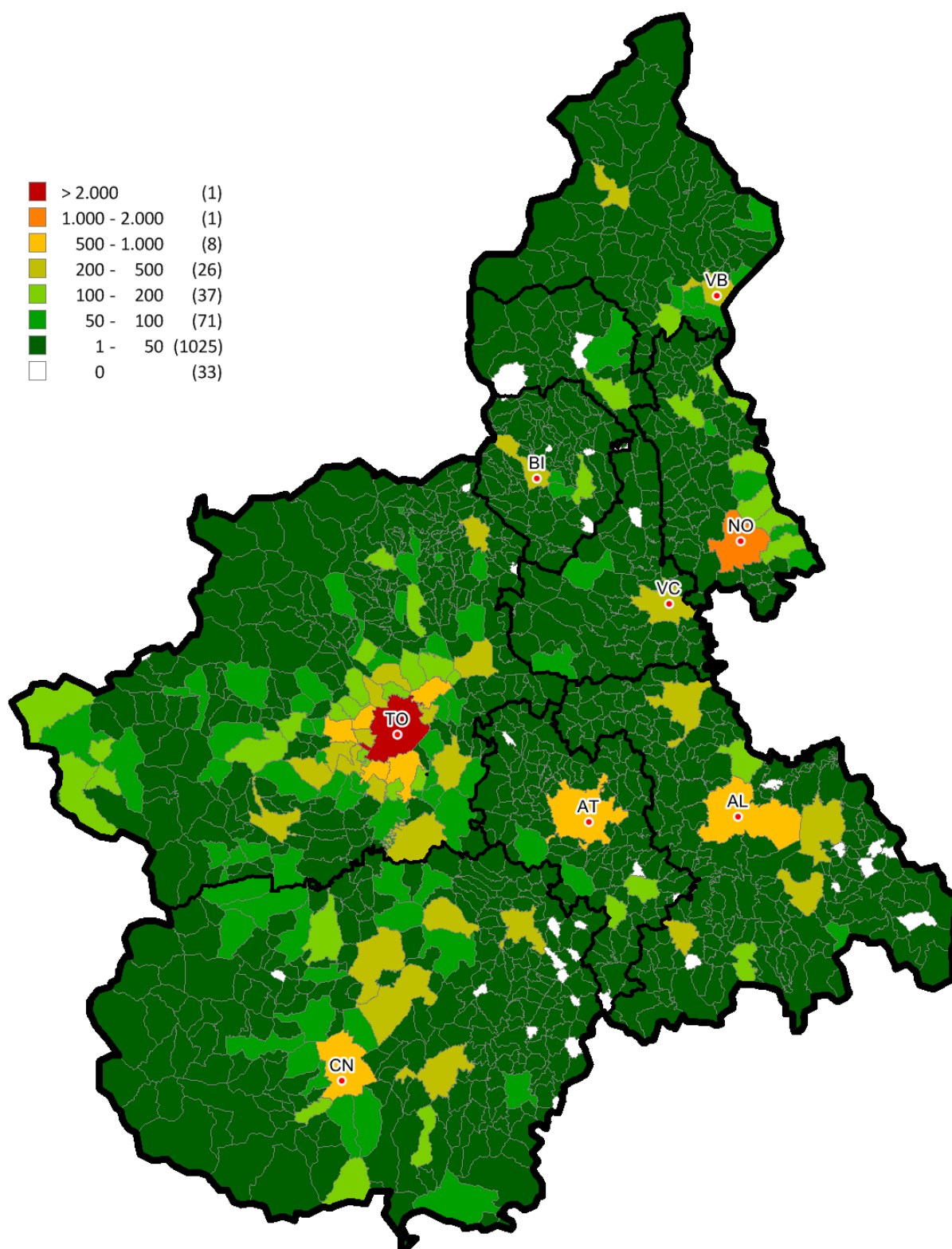
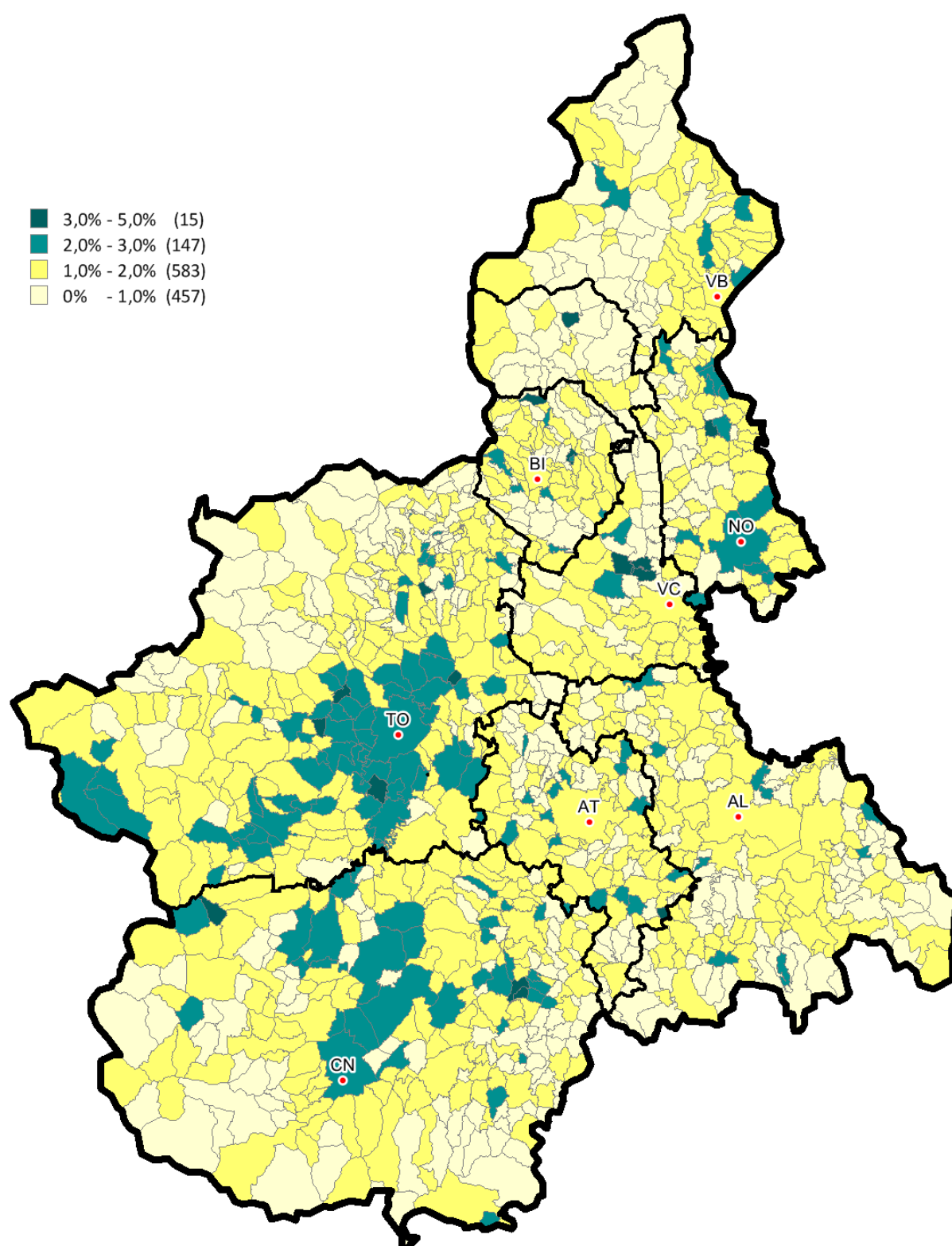


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

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

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2017	STN media Differenza m ² 2016/17	STN media m ² 2017	STN media Differenza m ² 2016/17
Alessandria	125,4	-1,8	108,7	0,1
Asti	145,0	10,5	107,6	5,0
Biella	127,3	-1,6	110,4	-2,1
Cuneo	118,6	1,3	108,6	3,8
Novara	119,1	5,0	105,1	2,6
Torino	99,0	-0,5	85,0	-1,2
Verbano-Cusio-Ossola	107,9	1,1	103,5	4,3
Vercelli	120,9	1,6	102,9	-1,9
Piemonte	108,9	0,7	90,8	-0,5

Tabella 4: NTN 2017 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	213	998	1.077	574	1.071	3.932
Asti	102	448	448	267	797	2.062
Biella	89	376	411	288	497	1.661
Cuneo	584	1.609	1.652	994	1.605	6.443
Novara	199	839	1.026	631	855	3.550
Torino	2.809	11.093	7.477	3.287	4.026	28.692
Verbano-Cusio-Ossola	157	599	456	305	316	1.833
Vercelli	94	371	377	224	370	1.436
Piemonte	4.246	16.333	12.923	6.569	9.539	49.610

Tabella 5: NTN 2017 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	57	282	271	109	156	874
Asti	51	228	209	84	122	693
Biella	38	143	134	71	94	481
Cuneo	38	197	216	129	104	684
Novara	85	335	361	180	165	1.125
Torino	1.797	6.005	3.025	1.180	933	12.940
Verbano-Cusio-Ossola	23	135	108	50	52	369
Vercelli	37	160	135	69	70	470
Piemonte	2.125	7.486	4.459	1.870	1.696	17.635

Tabella 6: Variazione % NTN 2016/17 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	16,51%	2,51%	16,50%	8,38%	6,01%	8,62%
Asti	4,91%	-17,38%	-4,10%	12,94%	23,63%	3,75%
Biella	9,99%	13,56%	3,34%	7,86%	10,15%	8,71%
Cuneo	-0,03%	10,99%	9,63%	3,38%	10,86%	8,30%
Novara	-2,08%	-6,75%	14,22%	6,11%	18,56%	7,02%
Torino	7,15%	5,33%	2,62%	2,30%	4,19%	4,27%
Verbano-Cusio-Ossola	-9,45%	12,91%	2,35%	16,19%	10,84%	8,02%
Vercelli	-9,71%	-7,46%	11,53%	-3,00%	-1,60%	-0,96%
Piemonte	4,93%	4,30%	5,38%	4,36%	8,37%	5,40%

Tabella 7: Variazione % NTN 2016/17 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	-6,34%	11,13%	16,02%	17,93%	-0,01%	9,84%
Asti	-5,83%	-32,57%	-12,85%	4,48%	-0,10%	-16,85%
Biella	15,15%	22,57%	-4,46%	-8,00%	8,52%	5,79%
Cuneo	-32,93%	15,81%	12,15%	11,73%	15,51%	9,52%
Novara	-8,53%	-7,82%	11,02%	-2,70%	-2,12%	-0,80%
Torino	13,98%	5,39%	0,15%	6,94%	0,08%	4,94%
Verbano-Cusio-Ossola	-33,22%	2,07%	-4,10%	12,95%	8,68%	-0,93%
Vercelli	20,70%	-15,63%	12,52%	-0,49%	-14,79%	-4,24%
Piemonte	9,64%	3,07%	1,70%	5,92%	0,62%	3,52%

Le quotazioni

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

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
Alessandria	931	-0,58%	881	-0,73%
Asti	1.015	-2,38%	671	-0,86%
Biella	1.032	-1,12%	534	-0,24%
Cuneo	1.420	-0,39%	1.066	-0,21%
Novara	953	-2,07%	929	-0,85%
Torino	2.087	-0,92%	1.165	-2,17%
Verbano-Cusio-Ossola	1.642	-0,94%	1.229	0,04%
Vercelli	1.105	-6,52%	1.021	-3,02%
Piemonte	1.751	-1,12%	1.039	-1,36%

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

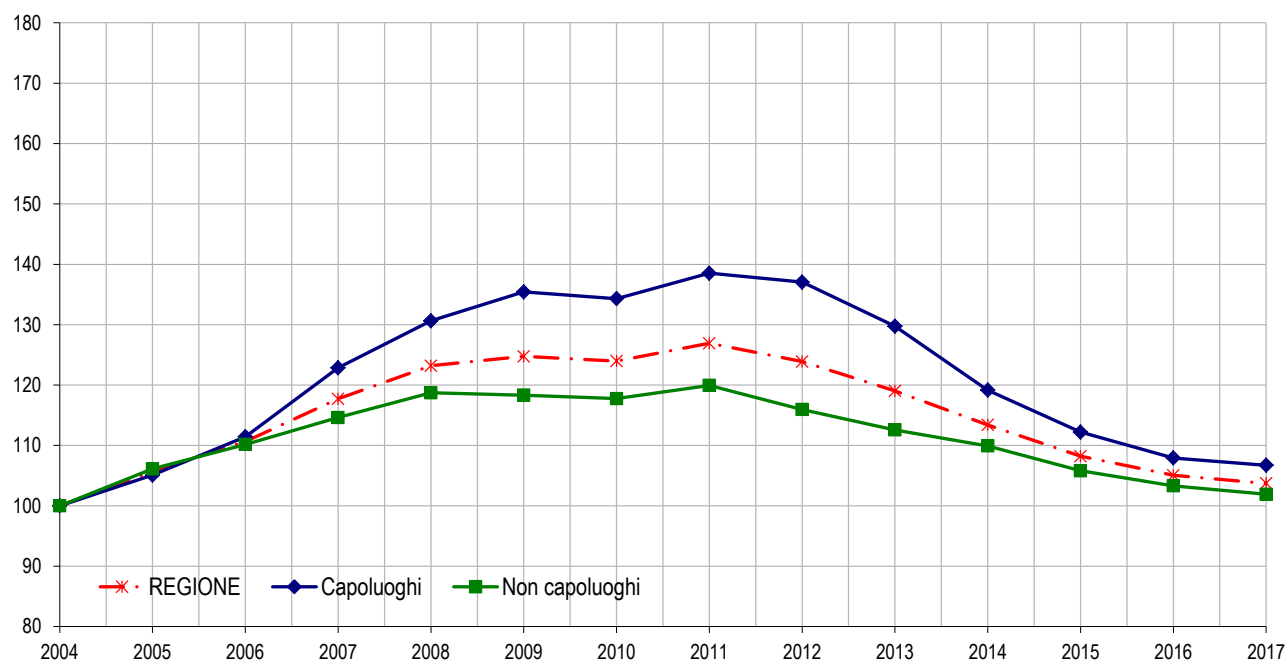
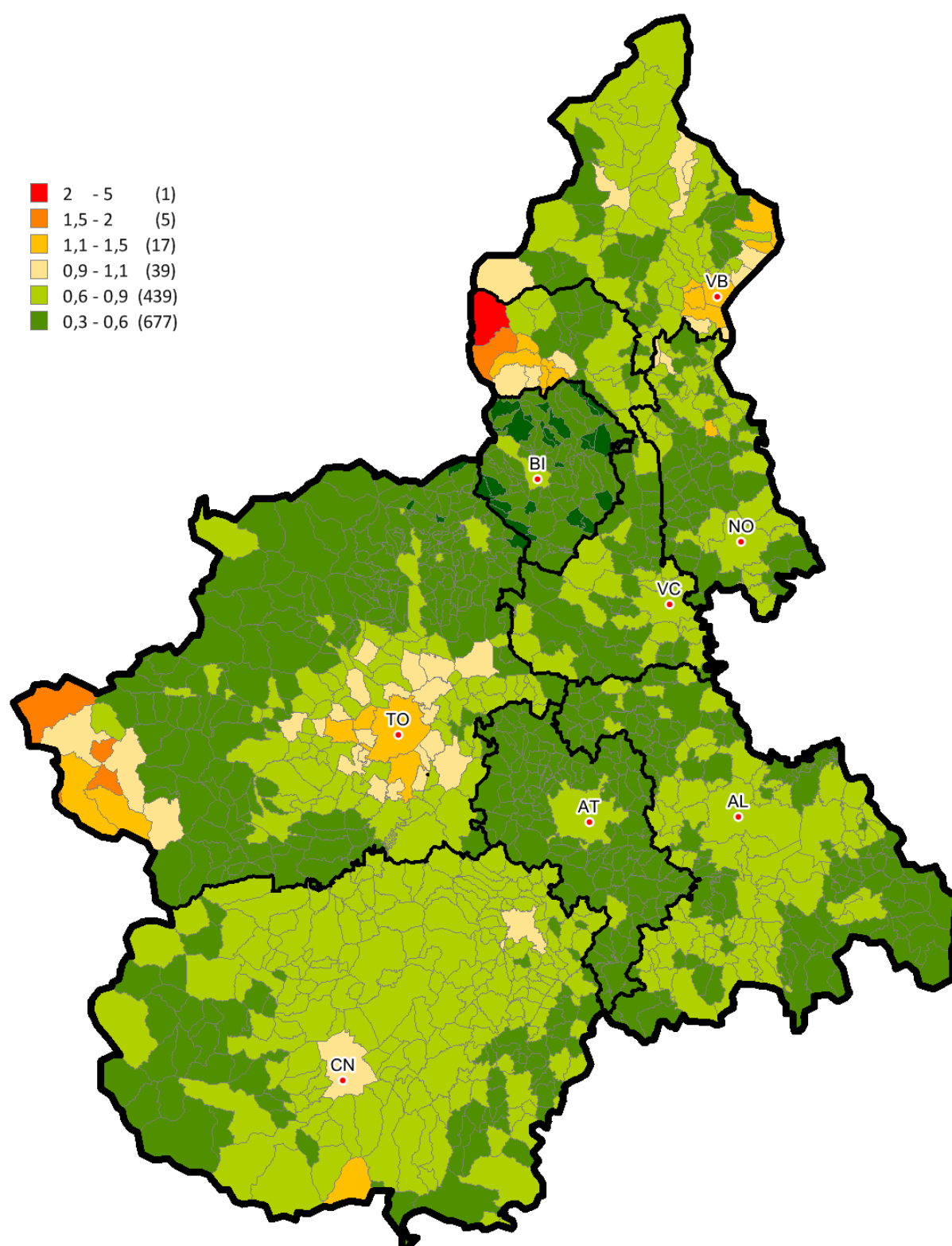


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2017 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Torino

La provincia di Torino è stata suddivisa in 12 macroaree oltre al capoluogo (Figura 8). Il criterio utilizzato per l'individuazione delle macroaree provinciali è l'omogeneità dei territori in base a caratterizzazioni storiche, culturali, tipologiche e di influenza.

Dalle indagini di mercato, a livello provinciale, risulta un andamento positivo delle compravendite, tuttavia lontano dai valori del 2006. Le macroaree provinciali hanno registrato valori positivi di variazione percentuale del Numero Transazioni Normalizzate (NTN) 2016/2017, ad eccezione dell'Area Sciistica e della Val Sangone; i valori sono compresi tra il -11,2 % dell'Area Sciistica e il +14,6% dell'Eporediese (Tabella 9 - Figura 9). L'andamento positivo è confermato dall'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) (Figura 10).

Per contro continua la riduzione delle quotazioni iniziata nel 2012 (Tabella 10 - Figura 11).

L'Eporediese, pur mantenendo la quotazione media più bassa tra tutte le macroaree provinciali (591 €/m²), è l'unica che presenta una variazione percentuale positiva rispetto al 2016 (+1,10%); il Pinerolese subisce la riduzione maggiore con il -5,10%.

La Città di Torino è articolata in 6 macroaree urbane che raggruppano le 41 zone omogenee in cui è stata suddivisa (Figura 12).

Dall'esame dei dati rileviamo che le macroaree urbane riportano una variazione positiva della percentuale NTN 2016/2017, ad eccezione della Torino Storica (i valori sono compresi tra + 11,70% della Vecchia Torino e - 4,50% della Torino Storica).

La quotazione media del capoluogo è rimasta pressoché invariata rispetto al 2016 con irrilevanti differenze tra le diverse macroaree urbane (Tabella 12).

Nelle tabelle da Tabella 13 fino a Tabella 18 sono contenuti i dati di NTN, IMI e quotazioni medie delle singole zone OMI, raggruppate in macroaree.

La provincia – Torino

Figura 8: Macroaree provinciali di Torino

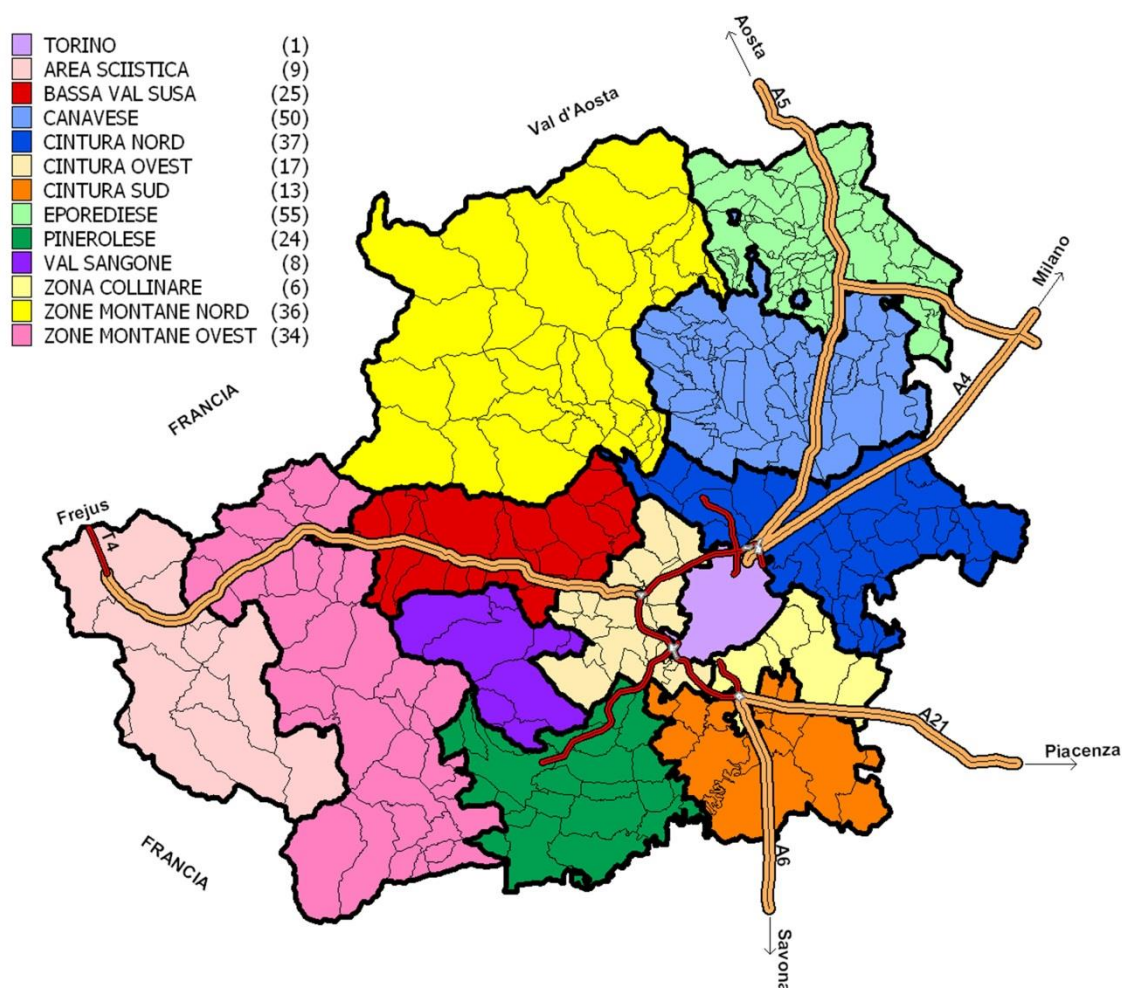


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Torino

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Area Sciistica	770	-11,2%	2,7%	1,81%	-0,23
Bassa Val di Susa	872	8,7%	3,0%	1,65%	0,12
Canavese	1.208	2,7%	4,2%	1,52%	0,04
Cintura Nord	2.808	4,7%	9,8%	2,16%	0,09
Cintura Ovest	4.209	6,1%	14,7%	2,39%	0,13
Cintura Sud	1.199	2,7%	4,2%	2,13%	0,05
Eporediese	713	14,6%	2,5%	1,34%	0,17
Pinerolese	1.037	0,3%	3,6%	1,82%	0,00
Val Sangone	437	-8,9%	1,5%	1,55%	-0,16
Zona Collinare	1.257	8,0%	4,4%	2,11%	0,15
Zone Montane Nord	581	0,3%	2,0%	1,01%	-0,01
Zone Montane Ovest	664	2,0%	2,3%	1,41%	0,02
Torino Comune	12.940	4,9%	45,1%	2,58%	0,12
Torino Provincia	28.692	4,3%	100,0%	2,14%	0,08

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

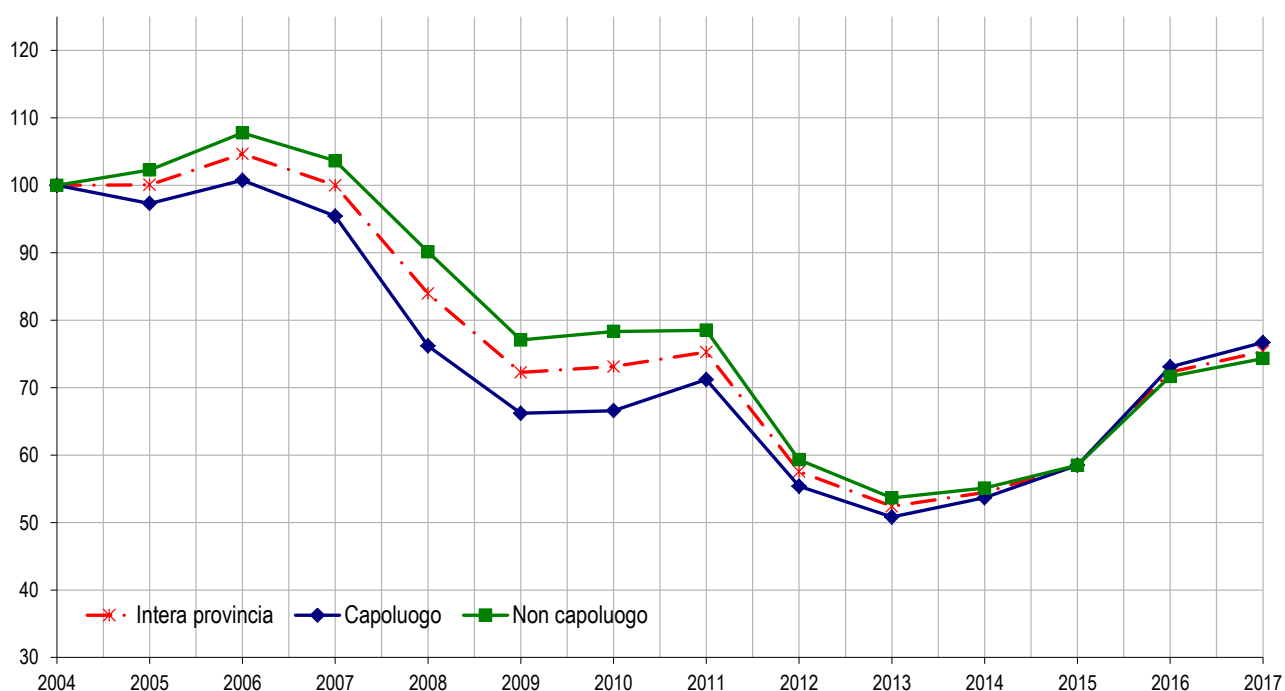


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Torino

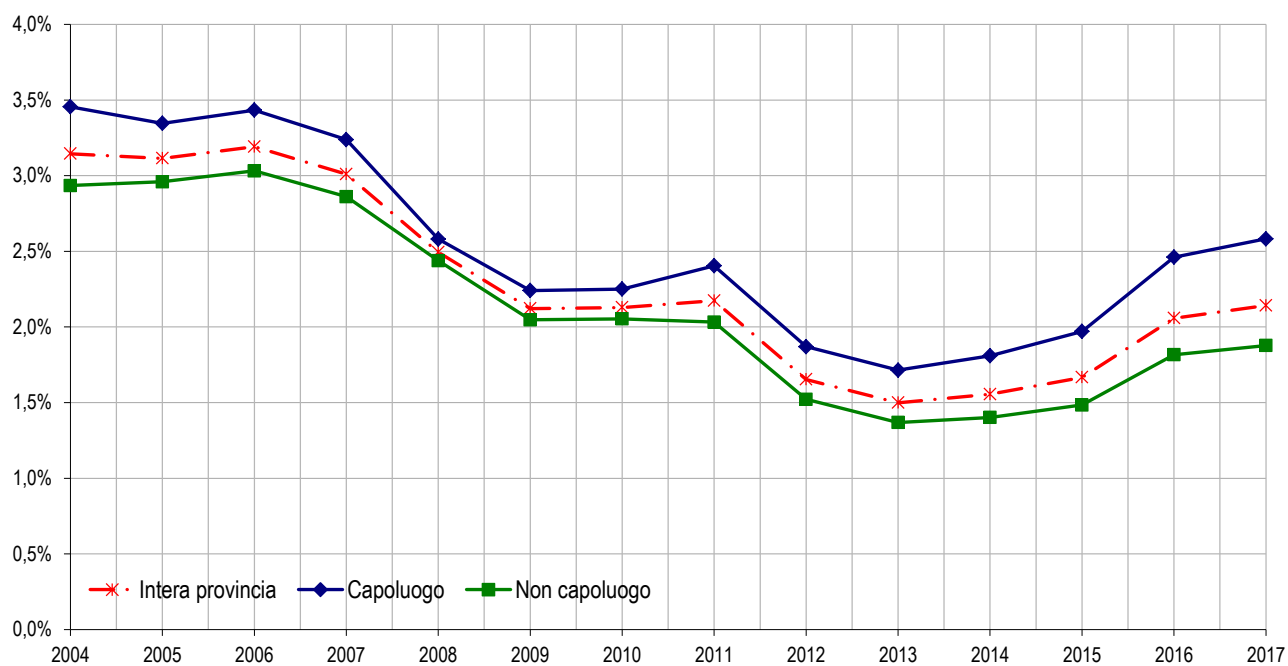
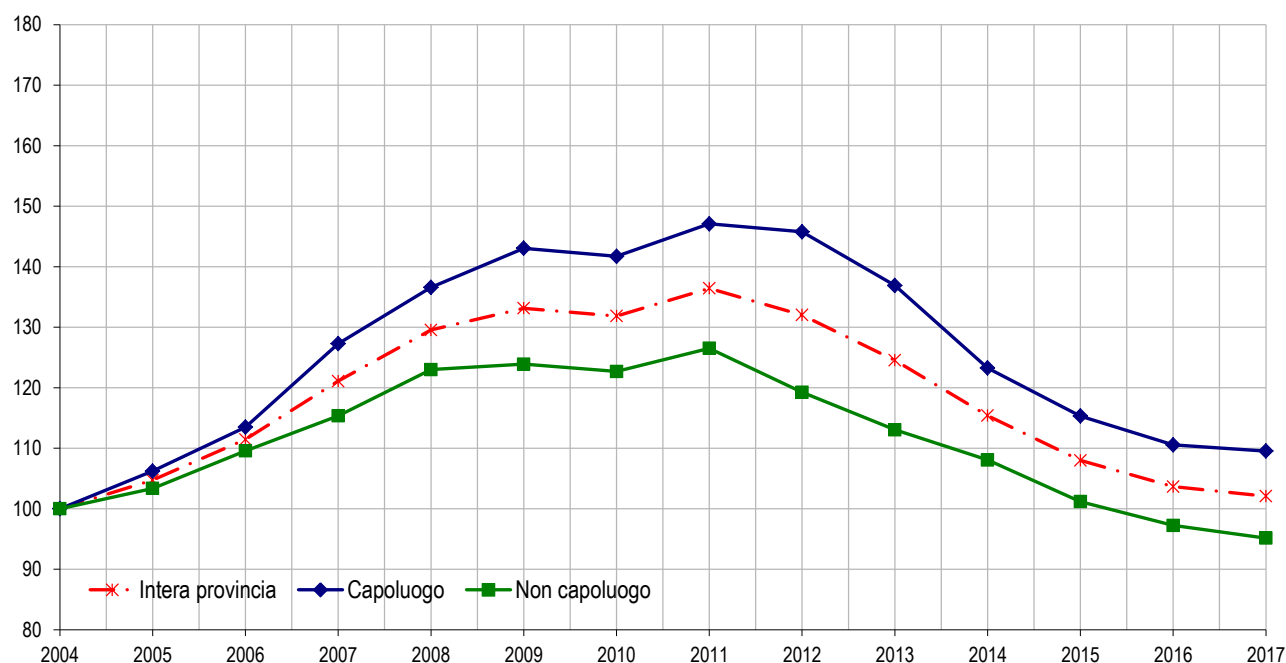


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Torino

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Area Sciistica	2.222	-3,83%	120,5
Bassa Val di Susa	971	-3,12%	97,0
Canavese	811	-3,79%	88,0
Cintura Nord	1.274	-0,55%	105,7
Cintura Ovest	1.394	-1,43%	90,5
Cintura Sud	1.258	-3,24%	129,0
Eporediese	591	1,10%	70,1
Pinerolese	992	-5,10%	90,6
Val Sangone	1.136	-1,20%	105,8
Zona Collinare	1.478	-3,59%	92,1
Zone Montane Nord	746	-0,59%	73,9
Zone Montane Ovest	743	-0,74%	70,3
Torino Comune	2.087	-0,92%	109,5
Torino Provincia	1.510	-1,53%	102,1

La quotazione relativa al capoluogo, qui presentata, è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune

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



Il comune – Torino

Figura 12: Macroaree urbane di Torino

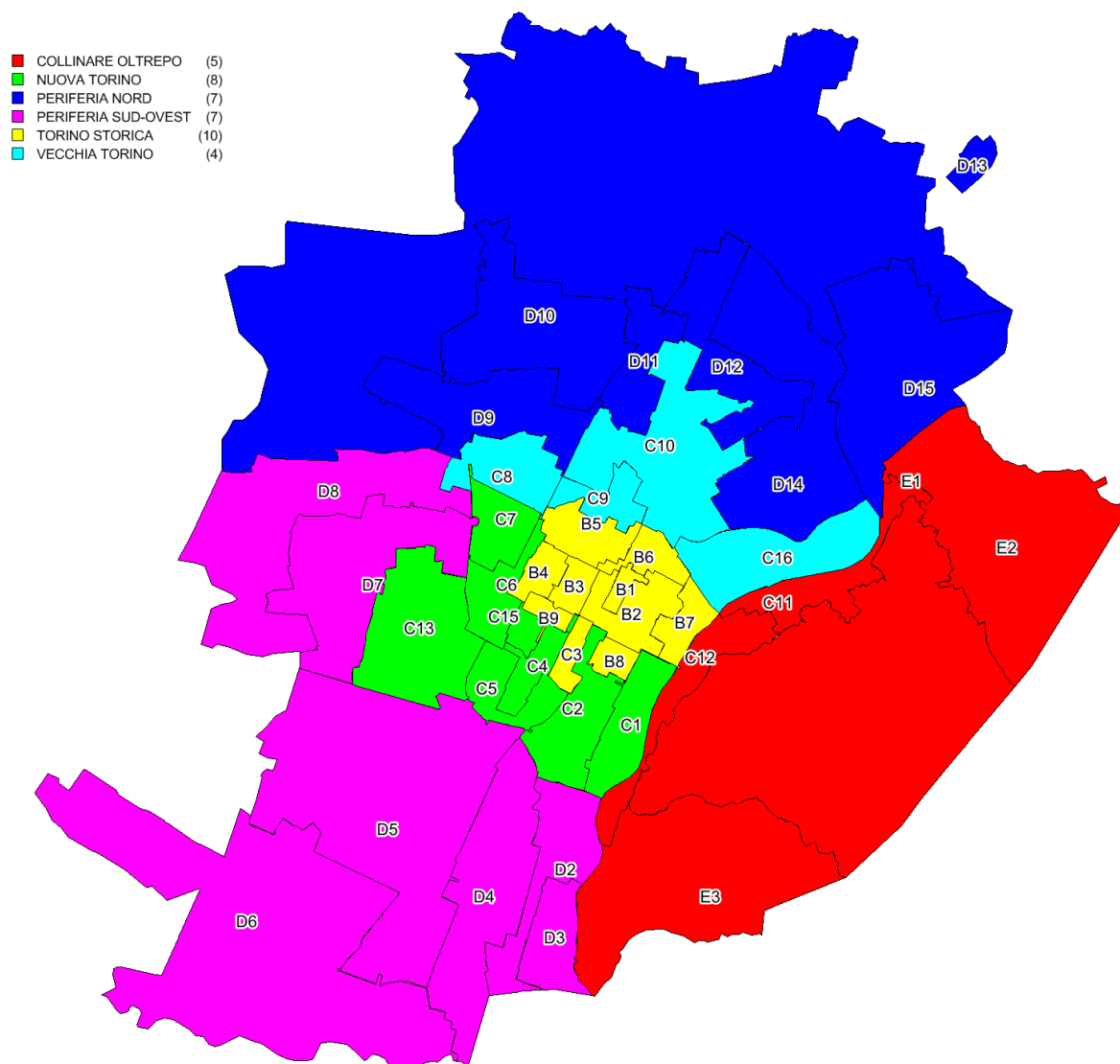


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana - Torino

Macroree urbane	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per comune	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Collinare Oltrepò	458	5,7%	3,5%	2,30%	0,12
Nuova torino	2.129	6,3%	16,5%	2,84%	0,17
Periferia Nord	2.457	5,4%	19,0%	2,34%	0,12
Periferia Sud-Ovest	4.628	3,1%	35,8%	2,53%	0,07
Torino Storica	1.012	-4,5%	7,8%	2,47%	-0,12
Vecchia Torino	2.207	11,7%	17,1%	3,00%	0,32
n.d.	47	-	0,4%	-	-
Torino	12.940	4,9%	100,0%	2,58%	0,12

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

Macroree urbane	Quotazione media €/m² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Differenziale quotazioni 2017 (rispetto alla media comunale)
Collinare Oltrepò	2.469	0,35%	1,37
Nuova torino	2.182	0,69%	1,21
Periferia Nord	1.497	-1,03%	0,83
Periferia Sud-Ovest	1.651	-1,04%	0,92
Torino Storica	2.443	0,42%	1,36
Vecchia Torino	1.695	0,92%	0,94
Torino	1.803	-0,22%	1,00

Le quotazioni indicate in questa tabella sono ottenute pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

Figura 13: Distribuzione NTN 2017 nelle zone OMI - Torino

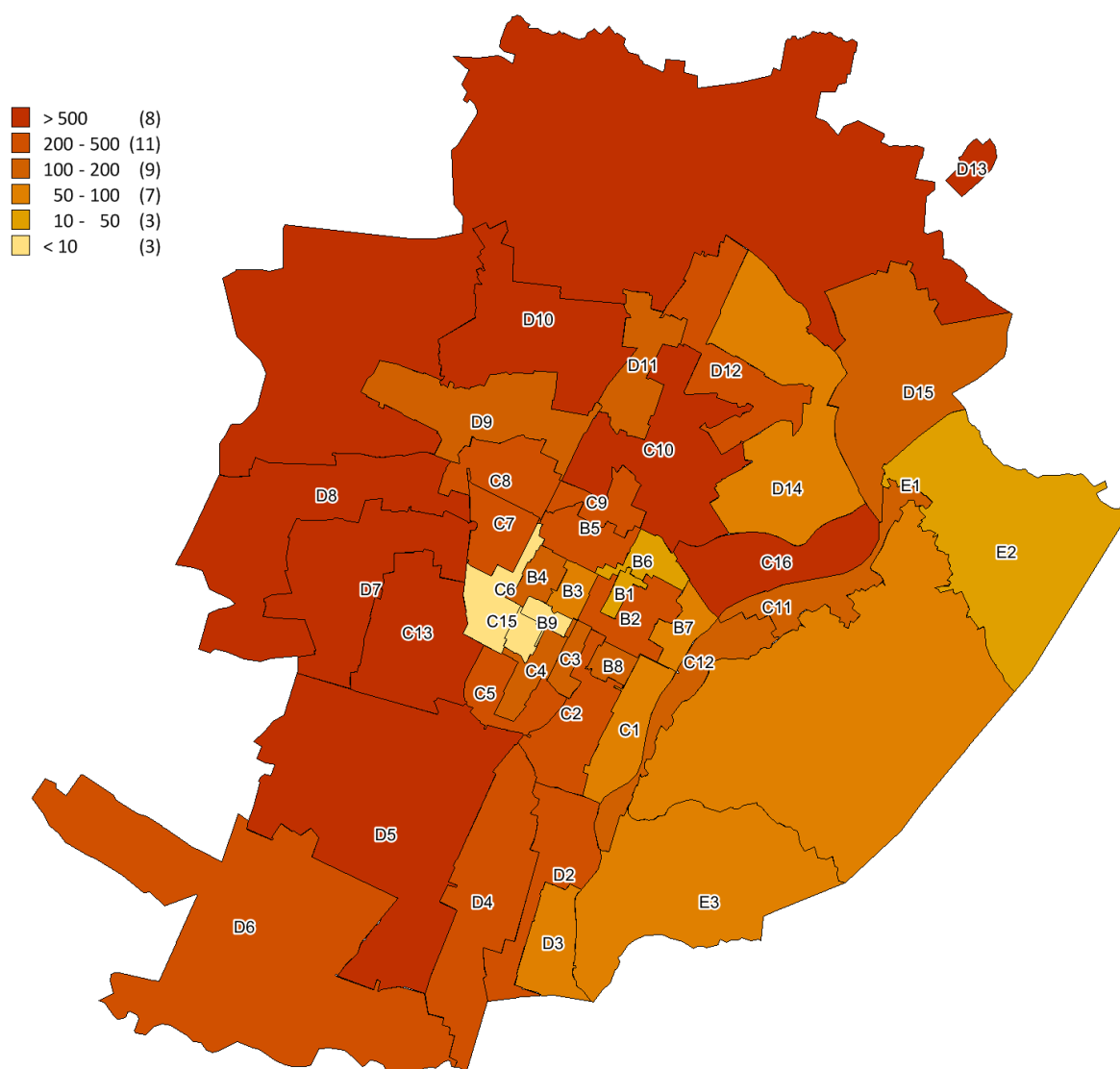


Figura 14: Distribuzione IMI 2017 nelle zone OMI - Torino

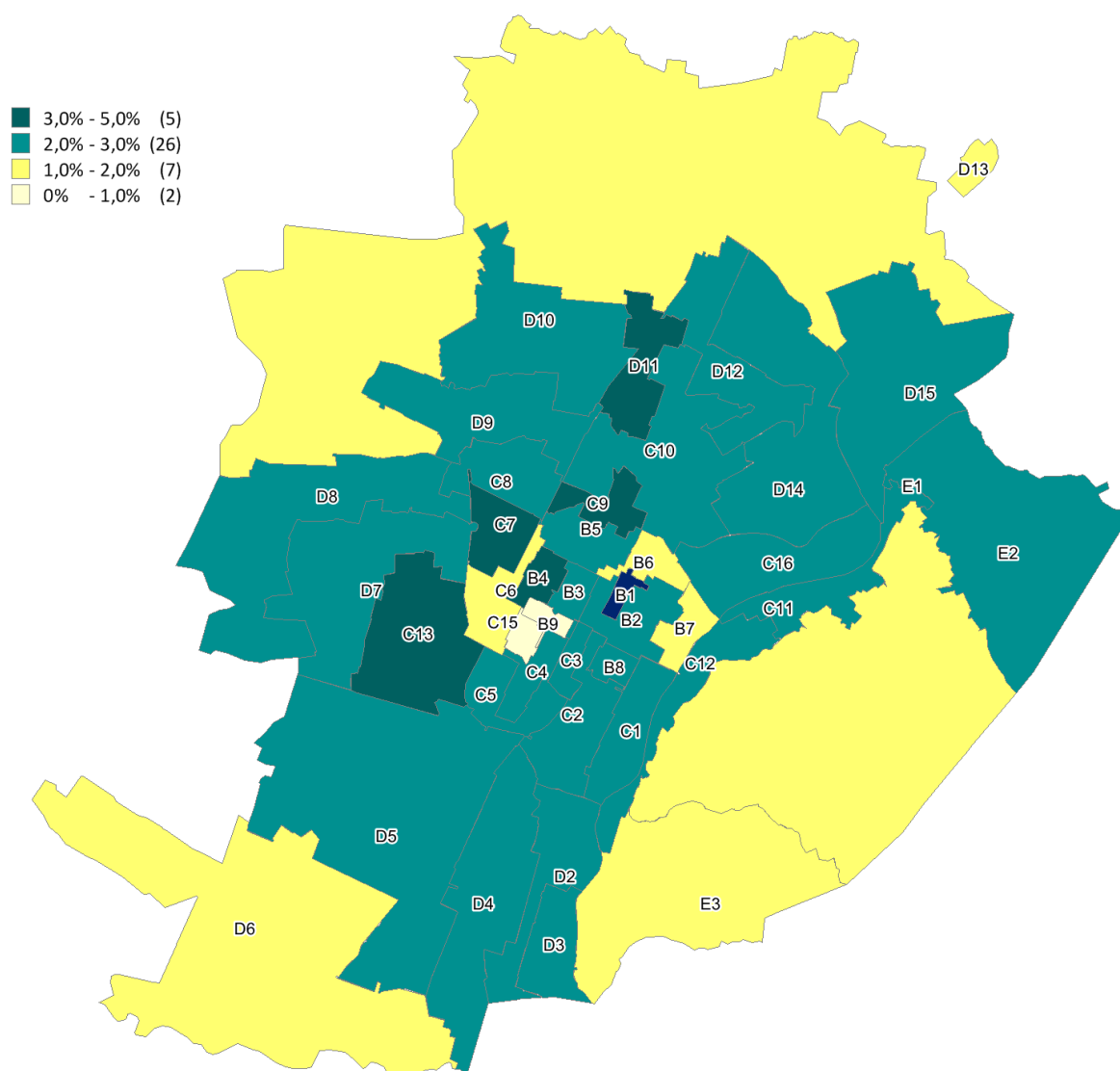


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2017 nelle zone OMI - Torino

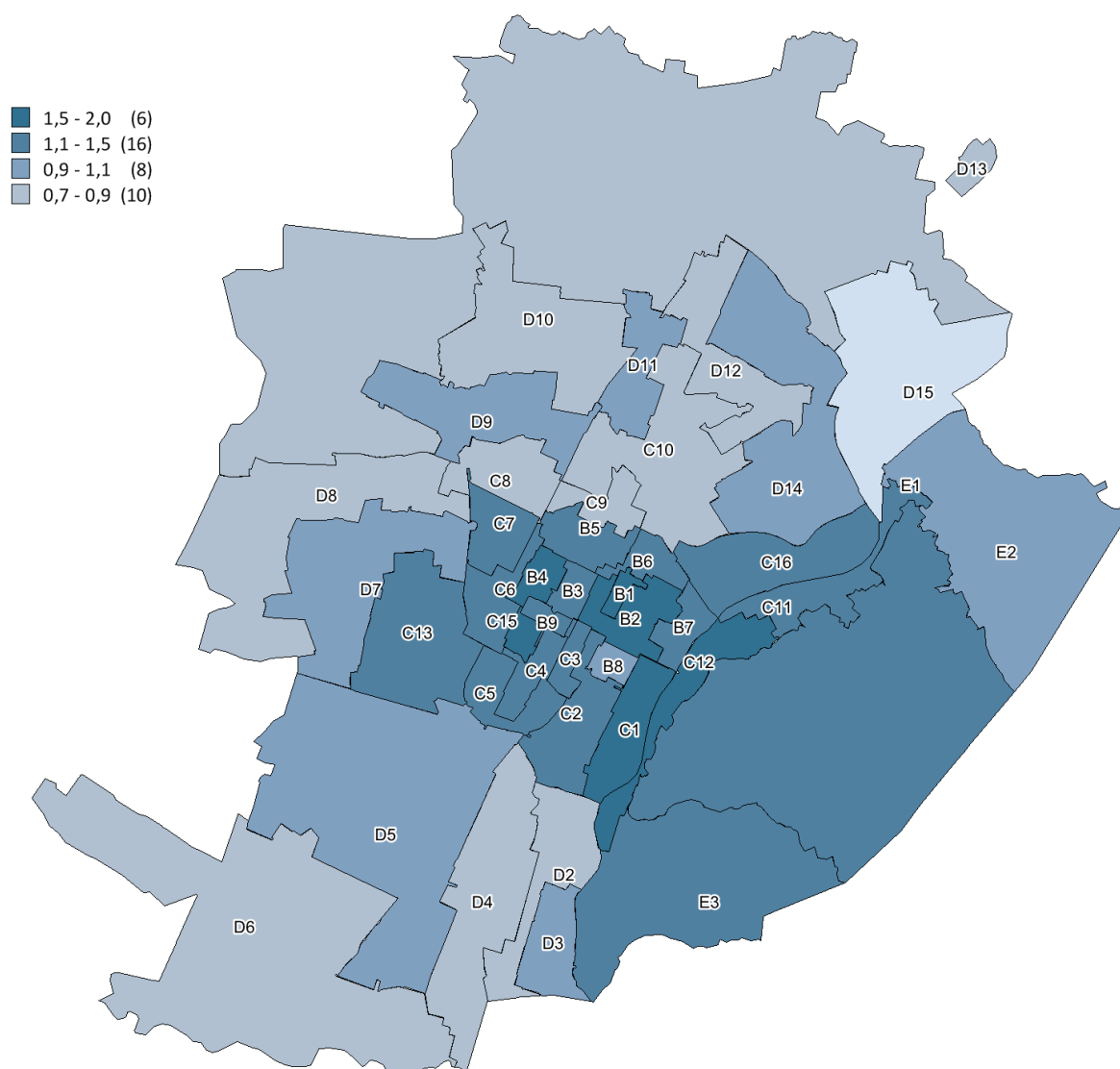


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Collinare Oltrepò

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
C11	Michelotti	156	-2,0%	2,80%	2.569	0,2%
C12	Crimea	121	25,8%	2,34%	2.894	-0,6%
E1	Collinare Villa della Regina	76	-6,7%	1,74%	2.288	1,1%
E2	Collinare Superga	40	25,3%	2,92%	1.717	5,6%
E3	Collinare Cavoretto	65	0,4%	1,88%	2.200	0,0%
	Collinare Oltrepò	458	5,7%	2,30%	2.469	0,4%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
C1	Valentino	87	-18,1%	2,47%	2.844	1,1%
C13	San Paolo Spina 1 Marmolada	880	4,8%	3,12%	2.031	1,6%
C15	Duca D'Aosta	6	100,0%	0,97%	2.700	-3,3%
C2	Dante	433	6,4%	2,71%	2.225	0,6%
C4	Galileo Ferraris	127	-0,8%	2,49%	2.425	0,5%
C5	De Gasperi	284	-1,9%	2,45%	2.269	-0,5%
C6	Politecnico	8	23,1%	1,97%	2.300	0,0%
C7	Duchessa Jolanda	305	36,6%	3,19%	2.044	0,3%
	Nuova Torino	2.129	6,3%	2,84%	2.182	0,7%

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Nord

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
D10	Madonna di Campagna	1.029	12,6%	2,62%	1.519	-0,4%
D11	Spina 4 Docks Dora	180	46,7%	3,12%	1.888	-3,8%
D12	Rebaudengo	385	4,9%	2,12%	1.263	-1,0%
D13	Corona Nord Ovest	510	-8,3%	1,93%	1.503	0,2%
D14	Cimitero Monumentale Botticelli	82	14,7%	2,00%	1.722	-7,2%
D15	Barca Bertolla	139	-0,1%	2,26%	1.200	-2,5%
D9	Spina 3 Eurotorino	133	-16,9%	2,60%	1.863	-0,7%
	Periferia Nord	2.457	5,4%	2,34%	1.497	-1,0%

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Sud-Ovest

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m2 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
D2	Carducci	296	-9,2%	2,34%	1.450	1,8%
D3	Unità D'Italia	94	10,9%	2,68%	1.767	-1,4%
D4	Lingotto	347	11,8%	2,38%	1.575	-0,5%
D5	Santa Rita Mirafiori	1.734	-2,4%	2,45%	1.628	0,6%
D6	Mirafiori Sud	236	-2,3%	1,92%	1.444	-1,3%
D7	Pozzo Strada	877	8,8%	2,76%	1.933	-0,4%
D8	Aeronautica Parella	1.044	10,6%	2,78%	1.608	-5,4%
	Periferia Sud-Ovest	4.628	3,1%	2,53%	1.651	-1,0%

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Torino Storica

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m2 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	Roma	47	62,1%	5,24%	2.917	0,0%
B2	Carlo Emanuele II	272	-8,5%	2,72%	2.958	-0,3%
B3	Solferino	54	98,8%	2,90%	2.692	1,6%
B4	Vinzaglio	109	7,3%	3,23%	2.750	0,2%
B5	Garibaldi	214	5,6%	2,40%	2.213	0,6%
B6	Castello	34	-27,7%	1,53%	2.450	0,0%
B7	Rocca	56	-24,4%	1,45%	2.688	2,9%
B8	San Salvario	125	-21,7%	2,29%	1.675	0,0%
B9	Stati Uniti	2	-73,3%	0,87%	2.475	0,0%
C3	San Secondo	100	-12,1%	2,39%	2.013	0,0%
	Torino Storica	1.012	-4,5%	2,47%	2.443	0,4%

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Vecchia Torino

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m2 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
C10	Palermo	976	20,2%	2,94%	1.483	2,9%
C16	Vanchiglia Corso Belgio Lungo Po Antonelli	525	-7,3%	2,74%	2.238	-0,6%
C8	San Donato	476	8,7%	2,96%	1.600	-0,5%
C9	Porta Palazzo	230	44,6%	4,44%	1.338	1,9%
	Vecchia Torino	2.207	11,7%	3,00%	1.695	0,9%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2017 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 nei comuni della regione	7
Figura 5: Distribuzione IMI 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 2017 (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 - Torino	15
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Torino	15
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Torino	16
Figura 12: Macroaree urbane di Torino	17
Figura 13: Distribuzione NTN 2017 nelle zone OMI - Torino	19
Figura 14: Distribuzione IMI 2017 nelle zone OMI - Torino	20
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2017 nelle zone OMI - Torino	21
Figura 16: Macroaree provinciali di Alessandria	24
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Alessandria	25
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Alessandria	25
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Alessandria	26
Figura 20: Macroaree provinciali di Asti	29
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Asti	30
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Asti	30
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Asti	31
Figura 24: Macroaree provinciali di Biella	34
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Biella	35
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Biella	35
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Biella	36
Figura 28: Macroaree provinciali di Cuneo	39
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Cuneo	41
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Cuneo	41
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Cuneo	43
Figura 32: Macroaree provinciali di Novara	46
Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Novara	47
Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Novara	48
Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Novara	49
Figura 36: Macroaree provinciali del Verbano Cusio Ossola	52
Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Verbano Cusio Ossola	53
Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Verbano Cusio Ossola	53
Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Verbano Cusio Ossola	54

Figura 40: Macroaree provinciali di Vercelli.....	57
Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Vercelli.....	58
Figura 42: Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Vercelli	58
Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Vercelli	59

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 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	9
Tabella 5: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	9
Tabella 6: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	9
Tabella 7: Variazione % NTN 2016/17 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 - Torino	14
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Torino	16
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana - Torino	18
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana - Torino	18
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Collinare Oltrepò	22
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Nuova Torino.....	22
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Nord	22
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Sud-Ovest.....	23
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Torino Storica.....	23
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Vecchia Torino	23
Tabella 19: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Alessandria.....	24
Tabella 20: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Alessandria.....	26
Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Alessandria	27
Tabella 22: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Asti	29
Tabella 23: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Asti.....	31
Tabella 24: IMI e quotazione media per Zone OMI - Asti	32
Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Biella.....	34
Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Biella.....	36
Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Biella.....	37
Tabella 28: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Cuneo.....	40
Tabella 29: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Cuneo	42
Tabella 30: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Cuneo	44
Tabella 31: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Novara.....	47
Tabella 32: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Novara	48
Tabella 33: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Novara	50
Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI – Verbano Cusio Ossola	52
Tabella 35: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale – Verbano Cusio Ossola.....	54
Tabella 36: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Verbania	55
Tabella 37: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Vercelli.....	57
Tabella 38: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Vercelli.....	59
Tabella 39: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Vercelli.....	60

Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

PIEMONTE

data di pubblicazione: 4 giugno 2019
periodo di riferimento: anno 2018

Direzione Regionale del Piemonte (Giacomo Tarantino, Francesco Mario Mazzitelli, Barbara Moine)

in collaborazione con

Ufficio Provinciale di Torino - Territorio (Flavio Edoardo Tondo)

Direzione provinciale di Alessandria - Ufficio Provinciale Territorio (Michele Mazzilli)

Direzione provinciale di Asti - Ufficio Provinciale Territorio (Marco Curto)

Direzione provinciale di Biella - Ufficio Provinciale Territorio (Gianmaria Paravicini Bagliani)

Direzione provinciale di Cuneo - Ufficio Provinciale Territorio (Alberto Sinibaldi)

Direzione provinciale di Novara - Ufficio Provinciale Territorio (Roberto Loseto)

Direzione provinciale del Verbano-Cusio-Ossola - Ufficio Provinciale Territorio (Quaglia Matteo)

Direzione provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale Territorio (Gabriella Midano)



Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare

dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **4 giugno 2019**

periodo di riferimento: **anno 2018**

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.....	1
Le compravendite.....	2
Le dimensioni.....	6
Le quotazioni.....	8
FOCUS provinciale - Torino.....	10
La provincia – Torino.....	11
Il comune – Torino.....	14
FOCUS provinciale - Alessandria.....	21
La provincia – Alessandria.....	22
Il comune – Alessandria.....	25
FOCUS provinciale – Asti.....	26
La provincia – Asti.....	27
Il comune – Asti.....	30
FOCUS provinciale - Biella.....	31
La provincia – Biella.....	32
Il comune – Biella.....	35
FOCUS provinciale - Cuneo.....	36
La provincia – Cuneo.....	37
Il comune – Cuneo.....	42
FOCUS provinciale – Novara.....	43
La provincia – Novara.....	44
Il comune – Novara.....	48
FOCUS provinciale – Verbano Cusio Ossola.....	49
La provincia – Verbano Cusio Ossola.....	50
Il comune – Verbania.....	53
FOCUS provinciale - Vercelli.....	54
La provincia – Vercelli.....	55
Il comune – Vercelli.....	58
Indice delle Figure.....	59
Indice delle Tabelle.....	61

Il mercato immobiliare residenziale della regione

Il mercato residenziale della regione Piemonte, con 2.787.364 unità immobiliari, rappresenta circa l'8 % dello *stock* nazionale.

Nel corso del 2018 il mercato regionale ha registrato un lieve e generalizzato incremento delle compravendite con contestuale leggera riduzione delle quotazioni medie, confermando l'andamento degli ultimi anni.

Nello specifico sono state rilevate 52.196 transazioni normalizzate (NTN), pari a circa il 9% del totale nazionale, cui corrisponde una intensità del mercato immobiliare regionale (IMI) dell'1,87%, in lieve rialzo rispetto all'anno precedente ed in linea con l'andamento nazionale.

L'incremento medio regionale del NTN 2017/2018 è pari a +5,1% (valore massimo nella provincia di Vercelli +15,7%, valore minimo nella provincia di Alessandria -0,6%). Invece, per le città capoluogo, il valore massimo è ad Asti con +18,0%, il valore minimo a Cuneo con il -6,3% mentre il valore medio regionale è pari a +5,1% (Tabella 1 - Tabella 2 - Figura 1).

La superficie media regionale delle unità immobiliari, oggetto di transazione, è pari a 109,4 m² con un massimo di 142,2 m² per la provincia di Asti ed un minimo di 99,6 m² nella provincia di Torino. Nelle sole città capoluogo, invece, le dimensioni medie variano da un minimo di 84,6 m² a Torino ad un massimo di 112,7 m² a Biella, con una media di 90,5 m² (Tabella 3).

Focalizzando l'attenzione sulle classi dimensionali riscontriamo che:

- per la provincia di Torino il taglio più scambiato appartiene alla classe dimensionale compresa tra 50 m² e 85 m², pari al 38% del NTN; nel resto della regione il mercato è orientato verso tagli dimensionali maggiori. Nelle città capoluogo il maggior numero di compravendite riguarda la classe dimensionale 50 – 85 m² (Tabella 4 - Tabella 5);
- per quanto riguarda la variazione percentuale del NTN 2017/2018 evidenziamo una notevole disomogeneità dei dati nelle singole classi dimensionali, riscontrabile sia per le province che per i capoluoghi (Tabella 6 - Tabella 7).

Analizzando infine le quotazioni medie unitarie riscontriamo una ulteriore lieve contrazione (Tabella 8 - Figura 6).

In generale le città capoluogo hanno subito una riduzione media rispetto al 2017 dello 0,07%, attestandosi al valore medio di 1.752 €/m²; i valori oscillano da 2.098 €/m² di Torino (+0,52% rispetto al 2017) a 878 €/m² di Alessandria (-5,65% rispetto al 2017).

Considerando le province, escluse le città capoluogo, il valore medio delle quotazioni è di 1.030 €/m² (-0,84% rispetto al 2017): il massimo è nel Verbano-Cusio-Ossola con 1.224 €/m² (-0,36% rispetto al 2017) ed il minimo nel biellese con 532 €/m² (- 0,37% rispetto al 2017).

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:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/insi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/nota+metodologica>

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Alessandria	3.911	-0,6%	7,5%	1,35%	-0,01
Asti	2.335	13,1%	4,5%	1,70%	0,20
Biella	1.739	4,6%	3,3%	1,43%	0,06
Cuneo	6.598	2,3%	12,6%	1,55%	0,03
Novara	3.789	6,6%	7,3%	1,77%	0,11
Torino	30.179	5,1%	57,8%	2,25%	0,10
Verbano-Cusio-Ossola	1.982	8,1%	3,8%	1,45%	0,10
Vercelli	1.662	15,7%	3,2%	1,39%	0,19
Piemonte	52.196	5,1%	100,0%	1,87%	0,09

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Alessandria	905	3,5%	4,9%	1,71%	0,06
Asti	818	18,0%	4,4%	1,93%	0,29
Biella	525	9,1%	2,8%	1,85%	0,15
Cuneo	641	-6,3%	3,5%	1,99%	-0,13
Novara	1.245	10,5%	6,7%	2,28%	0,21
Torino	13.508	4,3%	72,8%	2,69%	0,11
Verbano-Cusio-Ossola	400	8,5%	2,2%	2,10%	0,16
Vercelli	507	8,0%	2,7%	1,91%	0,14
Piemonte	18.550	5,1%	100,0%	2,45%	0,12

Figura 1: Distribuzione NTN 2018 per intera provincia e capoluogo

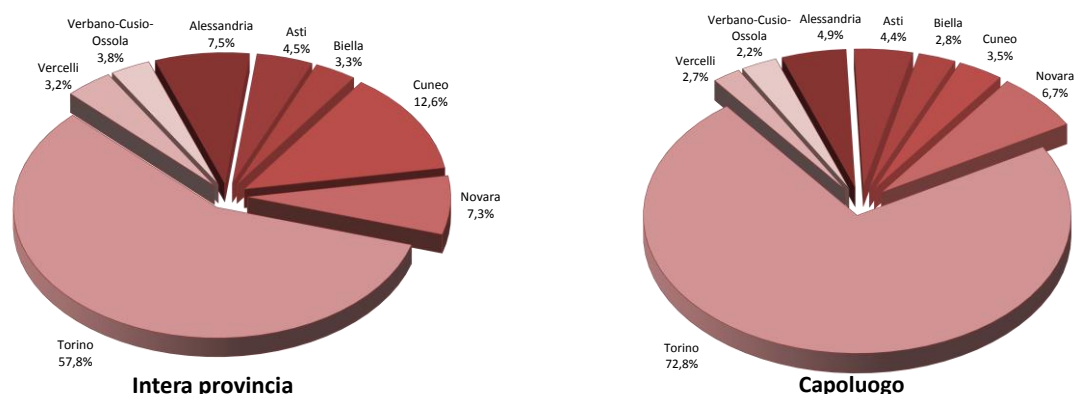


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

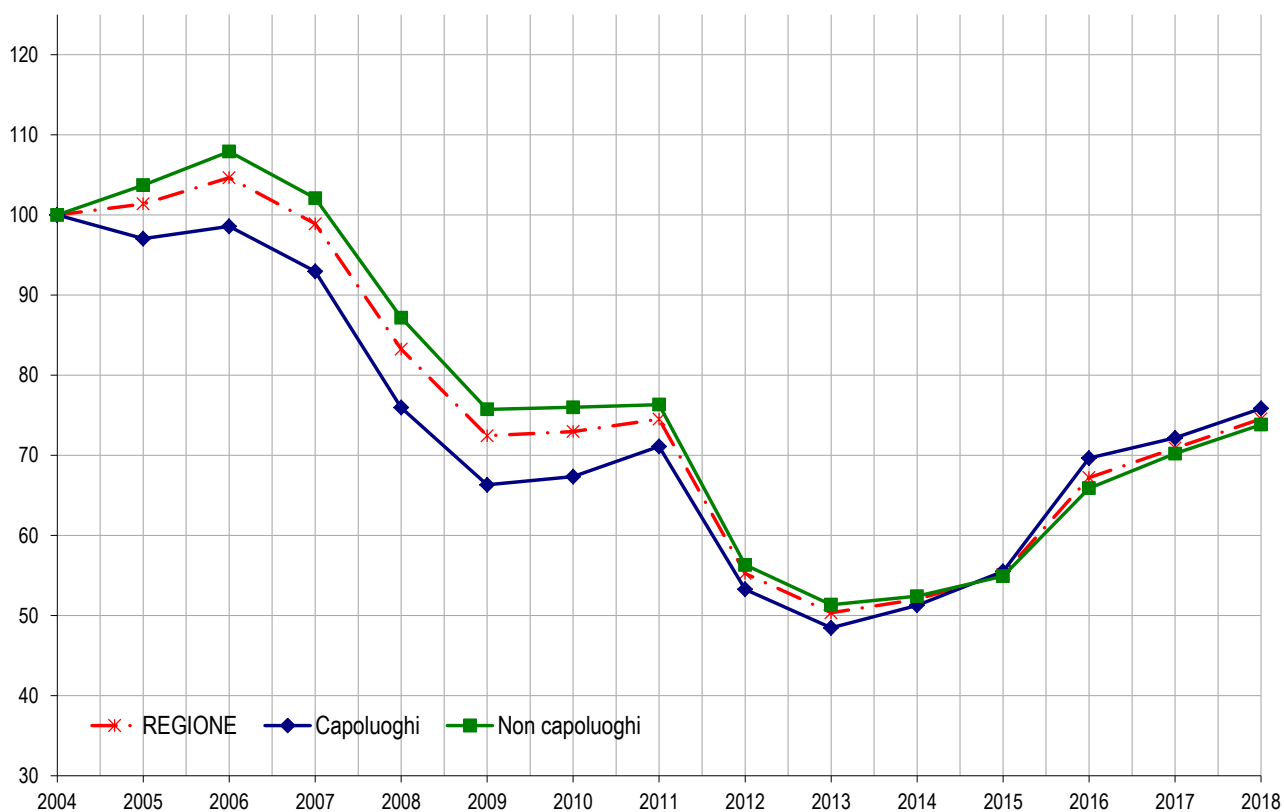


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

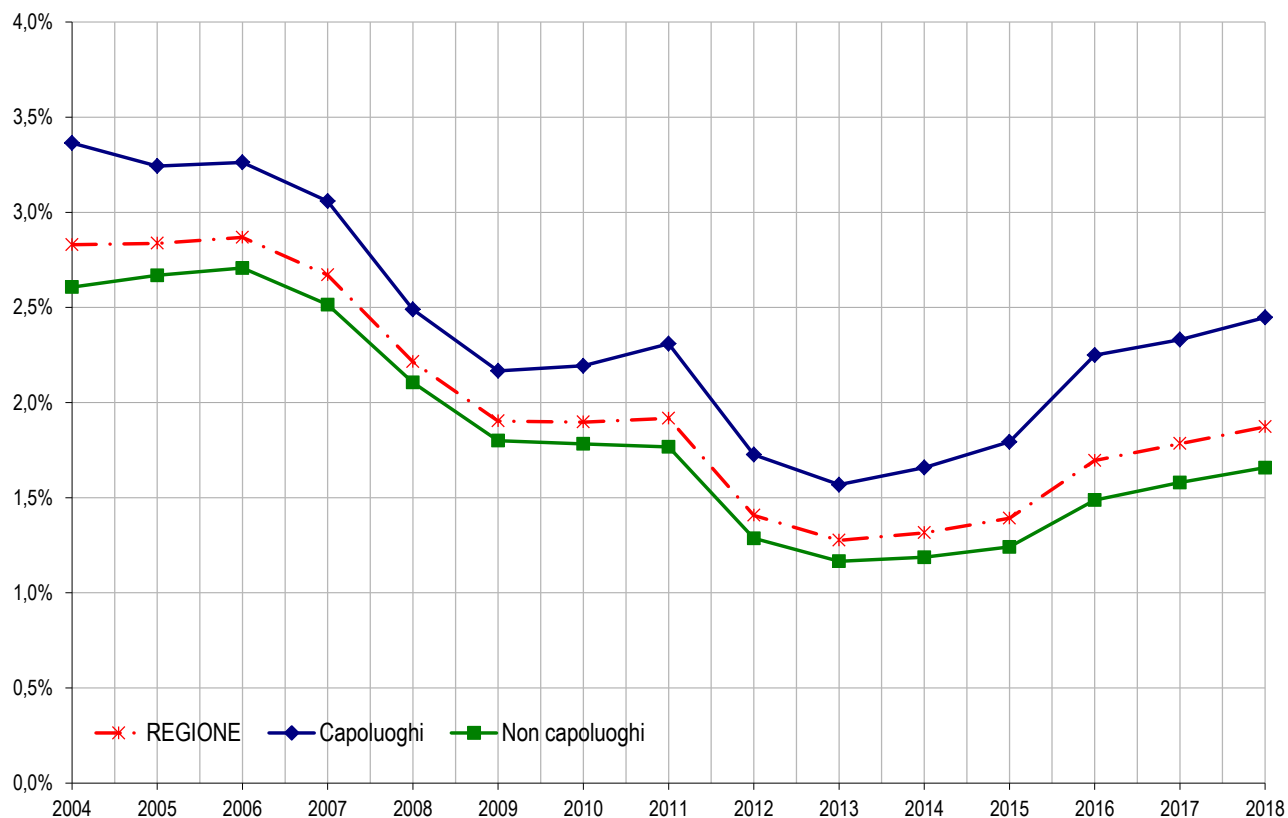


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

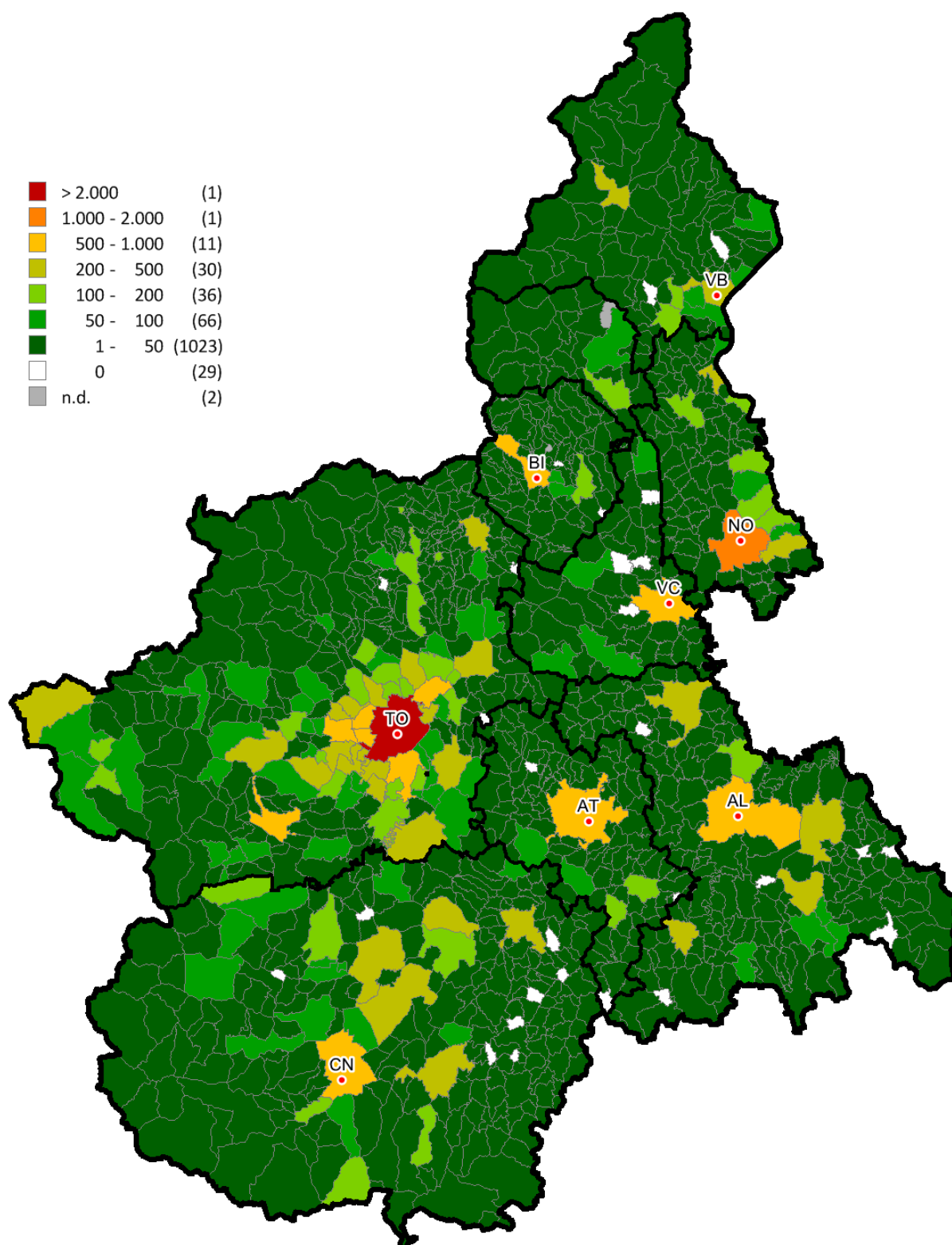
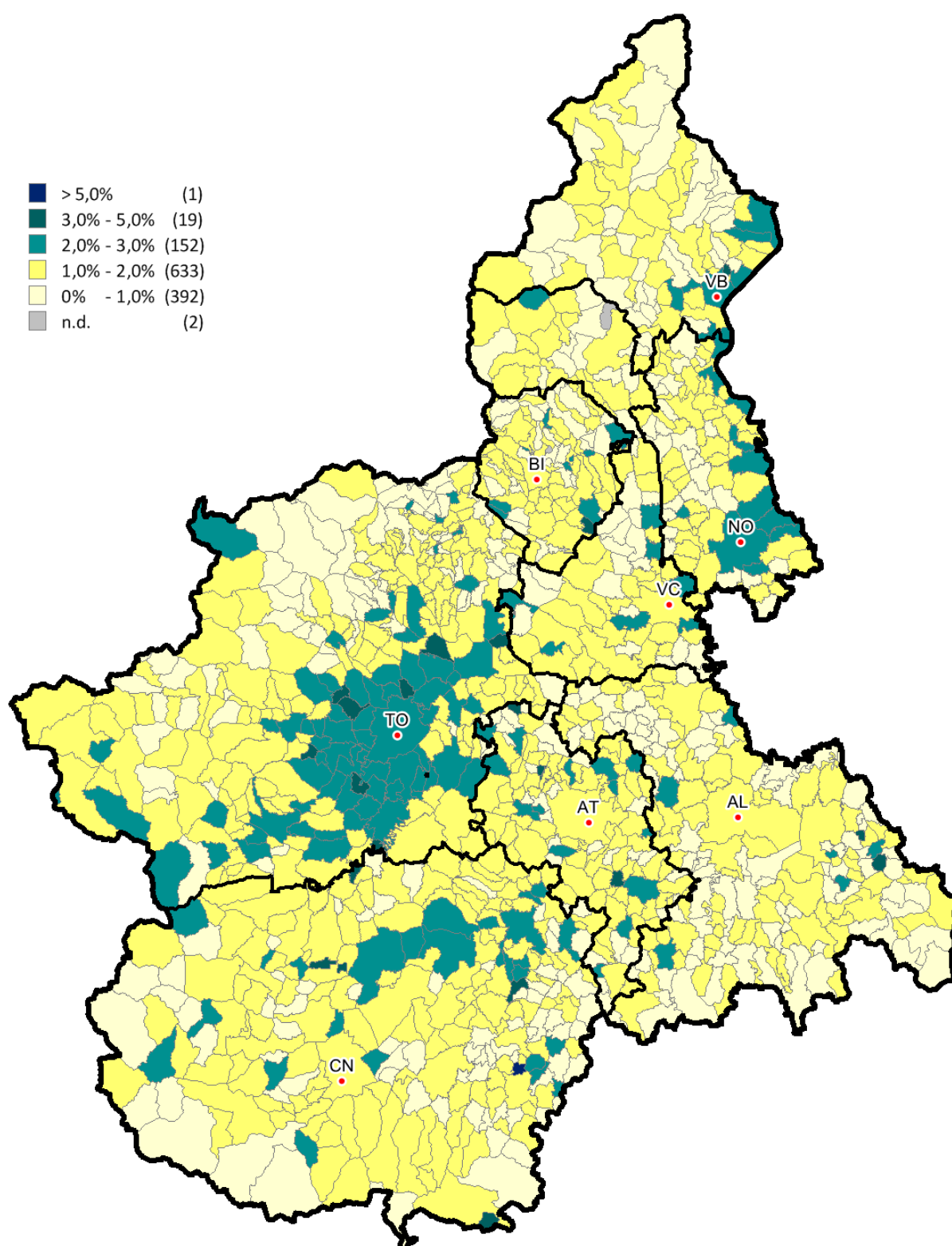


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

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

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ²	STN media Differenza m ²	STN media m ²	STN media Differenza m ²
	2018	2017/18	2018	2017/18
Alessandria	127,5	2,1	109,7	1,0
Asti	142,2	-2,8	103,9	-3,7
Biella	126,2	-1,1	112,7	2,2
Cuneo	119,7	1,1	108,8	0,3
Novara	117,4	-1,7	103,8	-1,2
Torino	99,6	0,6	84,6	-0,4
Verbano-Cusio-Ossola	107,8	-0,1	104,4	1,0
Vercelli	123,2	2,3	102,5	-0,4
Piemonte	109,4	0,5	90,5	-0,3

Tabella 4: NTN 2018 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	217	935	1.090	592	1.077	3.911
Asti	117	556	497	307	859	2.335
Biella	83	420	458	289	489	1.739
Cuneo	675	1.627	1.578	1.044	1.674	6.598
Novara	223	956	1.073	650	888	3.789
Torino	2.988	11.439	8.046	3.438	4.267	30.179
Verbano-Cusio-Ossola	209	593	551	273	356	1.982
Vercelli	100	418	429	264	451	1.662
Piemonte	4.613	16.944	13.722	6.857	10.060	52.196

Tabella 5: NTN 2018 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	60	300	261	123	160	905
Asti	63	302	225	95	134	818
Biella	32	155	152	85	101	525
Cuneo	47	176	183	124	112	641
Novara	82	402	383	200	178	1.245
Torino	1.995	6.179	3.229	1.163	943	13.508
Verbano-Cusio-Ossola	35	128	115	57	66	400
Vercelli	33	186	141	79	69	507
Piemonte	2.346	7.828	4.688	1.926	1.761	18.550

Tabella 6: Variazione % NTN 2017/18 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	2,09%	-6,36%	1,24%	3,22%	0,48%	-0,56%
Asti	13,22%	24,06%	10,91%	15,04%	7,53%	13,10%
Biella	-7,24%	11,61%	11,24%	0,25%	-1,65%	4,57%
Cuneo	15,69%	1,03%	-4,52%	4,88%	4,16%	2,31%
Novara	12,35%	13,91%	4,37%	2,80%	3,75%	6,64%
Torino	6,15%	3,05%	7,52%	4,51%	5,92%	5,09%
Verbano-Cusio-Ossola	33,76%	-1,06%	20,61%	-10,58%	12,67%	8,09%
Vercelli	6,76%	12,36%	13,60%	18,07%	21,91%	15,67%
Piemonte	8,47%	3,66%	6,08%	4,29%	5,40%	5,12%

Tabella 7: Variazione % NTN 2017/18 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	5,87%	6,40%	-3,42%	12,69%	2,78%	3,46%
Asti	20,71%	32,54%	7,73%	13,35%	10,21%	17,96%
Biella	-15,17%	7,96%	12,94%	20,07%	6,75%	9,09%
Cuneo	24,55%	-10,71%	-15,48%	-3,63%	6,96%	-6,26%
Novara	-2,97%	20,12%	5,88%	10,86%	7,75%	10,52%
Torino	10,70%	2,76%	6,68%	-1,42%	0,92%	4,27%
Verbano-Cusio-Ossola	51,74%	-5,29%	5,90%	13,04%	26,20%	8,49%
Vercelli	-10,47%	16,10%	4,62%	15,04%	-1,60%	7,95%
Piemonte	10,14%	4,46%	5,08%	2,90%	3,79%	5,07%

Le quotazioni

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

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ²	Quotazione media Variazione %	Quotazione media €/m ²	Quotazione media Variazione %
	2018	2017/18	2018	2017/18
Alessandria	878	-5,65%	872	-1,50%
Asti	1.030	-1,66%	668	-0,45%
Biella	1.012	-1,99%	532	-0,37%
Cuneo	1.418	-0,15%	1.064	-0,21%
Novara	960	0,73%	927	-0,19%
Torino	2.098	0,52%	1.155	-0,88%
Verbano-Cusio-Ossola	1.624	-1,13%	1.224	-0,36%
Vercelli	1.023	-7,39%	970	-4,06%
Piemonte	1.752	-0,07%	1.030	-0,84%

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

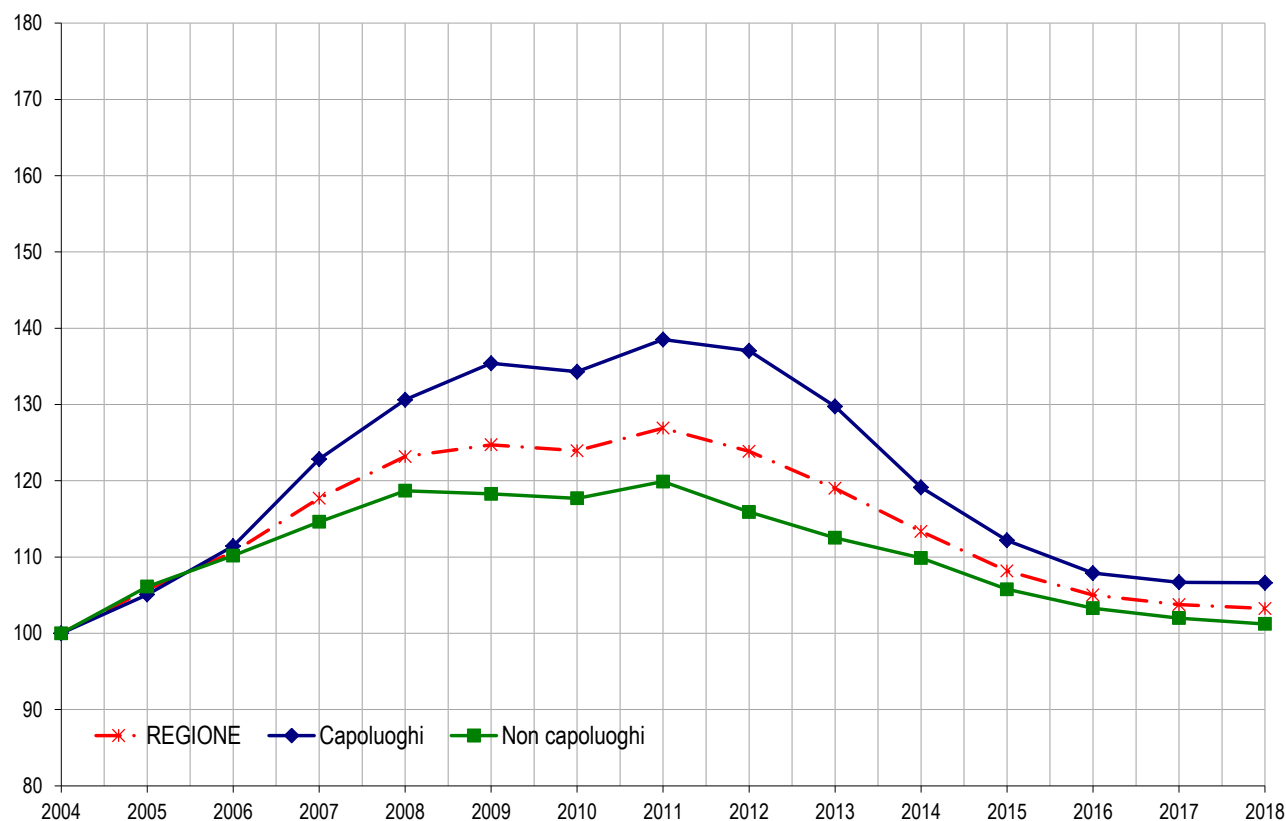
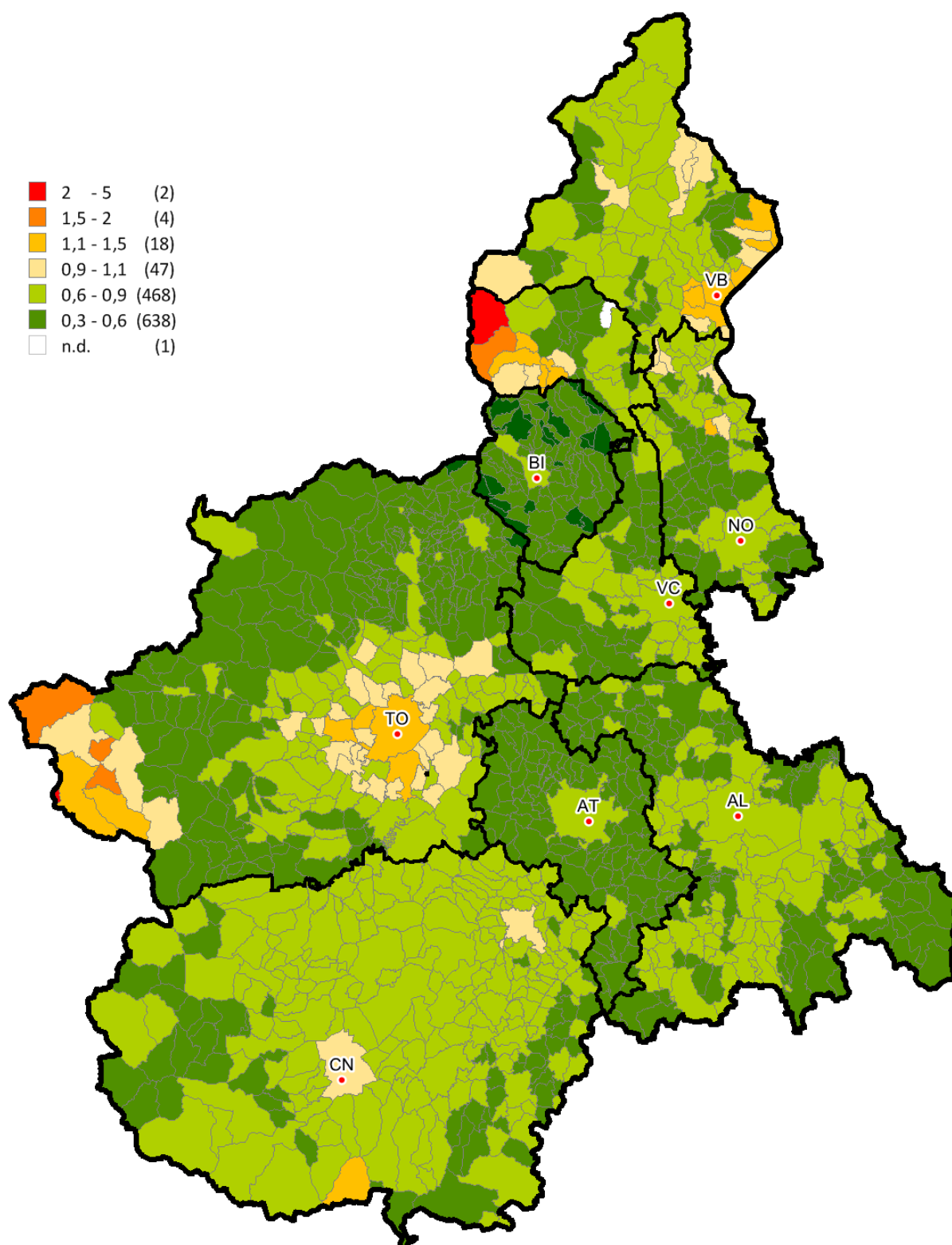


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2018 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Torino

In questo paragrafo vengono analizzati i dati del mercato immobiliare residenziale della città metropolitana di Torino.

I comuni sono stati raggruppati in 12 macroaree omogenee sul territorio in base alle caratteristiche orografiche, storiche, culturali, tipologiche ed in relazione ai centri urbani di riferimento, cui si aggiunge la città di Torino (Figura 8).

A livello provinciale l'andamento delle compravendite risulta positivo e conferma la tendenza di crescita del mercato immobiliare iniziata nel 2013; tuttavia l'indice delle transazioni riporta un valore lontano dalle rilevazioni registrate nel 2006. Nelle macroaree provinciali si registra una variazione percentuale del Numero Transazioni Normalizzate (NTN) 2017/2018 con indici positivi, ad eccezione dell'Eporediese che pure aveva fatto registrare un andamento positivo l'anno precedente; i valori sono compresi tra il -3,9 % dell'Eporediese e il +19,7% della Val Sangone (Tabella 9 - Figura 9). I dati quantitativamente più significativi sono quelli riferiti all'aumento delle compravendite nel Comune di Torino e nella macroarea Cintura Ovest.

L'indice dell'Intensità del Mercato Immobiliare, ossia la quota percentuale di *stock* compravenduto nel 2018 (IMI), è rappresentato nella Tabella 9 e nella successiva Figura 10. Per il 2018 l'indice provinciale IMI è pari al 2,25%, con un incremento di 0,10 punti percentuali rispetto all'anno precedente. Analizzando l'indice IMI delle singole macroaree provinciali si rileva che solo la città di Torino (2,69%) si colloca sopra il dato medio provinciale, seguita dalla Cintura Ovest (2,52%) e dalla Zona Collinare (2,37%); nel complesso l'andamento dell'indice di Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) è positivo e conferma l'andamento degli anni precedenti (Figura 10).

Per quanto riguarda l'andamento delle quotazioni si registra un valore sostanzialmente stabile relativamente alla città di Torino, pur con significative differenziazioni tra aree centrali e periferiche; anche le quotazioni della provincia segnano variazioni contenute (Tabella 10 - Figura 11). L'Area sciistica (-2,88%) e la Zona Collinare (-2,41%) sono le macroaree che registrano le variazioni in diminuzione più significative.

La Città di Torino è articolata in 6 macroaree urbane che raggruppano le 41 zone omogenee in cui è stato suddiviso il territorio comunale (Figura 12). Dall'esame dei dati si rileva come le macroaree urbane riportino una variazione positiva della percentuale di compravendite NTN 2017/2018, ad eccezione della Nuova Torino (i valori sono compresi tra +19,60% della Torino Storica e -5,70% della Nuova Torino).

La Tabella 12 riporta le quotazioni medie pesate rispetto allo *stock* di ciascuna macroarea urbana, la variazione annua e il differenziale rispetto alla media comunale. La quotazione media relativa alla città di Torino è pesata sulla base dello *stock* di ciascuna macroarea urbana.

Un calo delle quotazioni è registrato nelle zone nord della città (Periferia Nord e Vecchia Torino) che peraltro hanno anche un consistente *stock* immobiliare. Un incremento delle quotazioni è registrabile nel centro della città (Torino Storica), caratterizzato però da una limitata estensione e da uno *stock* meno cospicuo.

Dalla Tabella 13 alla Tabella 18 sono rappresentati i dati del NTN, IMI e quotazioni medie delle singole zone OMI, raggruppate in macroaree.

La provincia – Torino

Figura 8: Macroaree provinciali di Torino

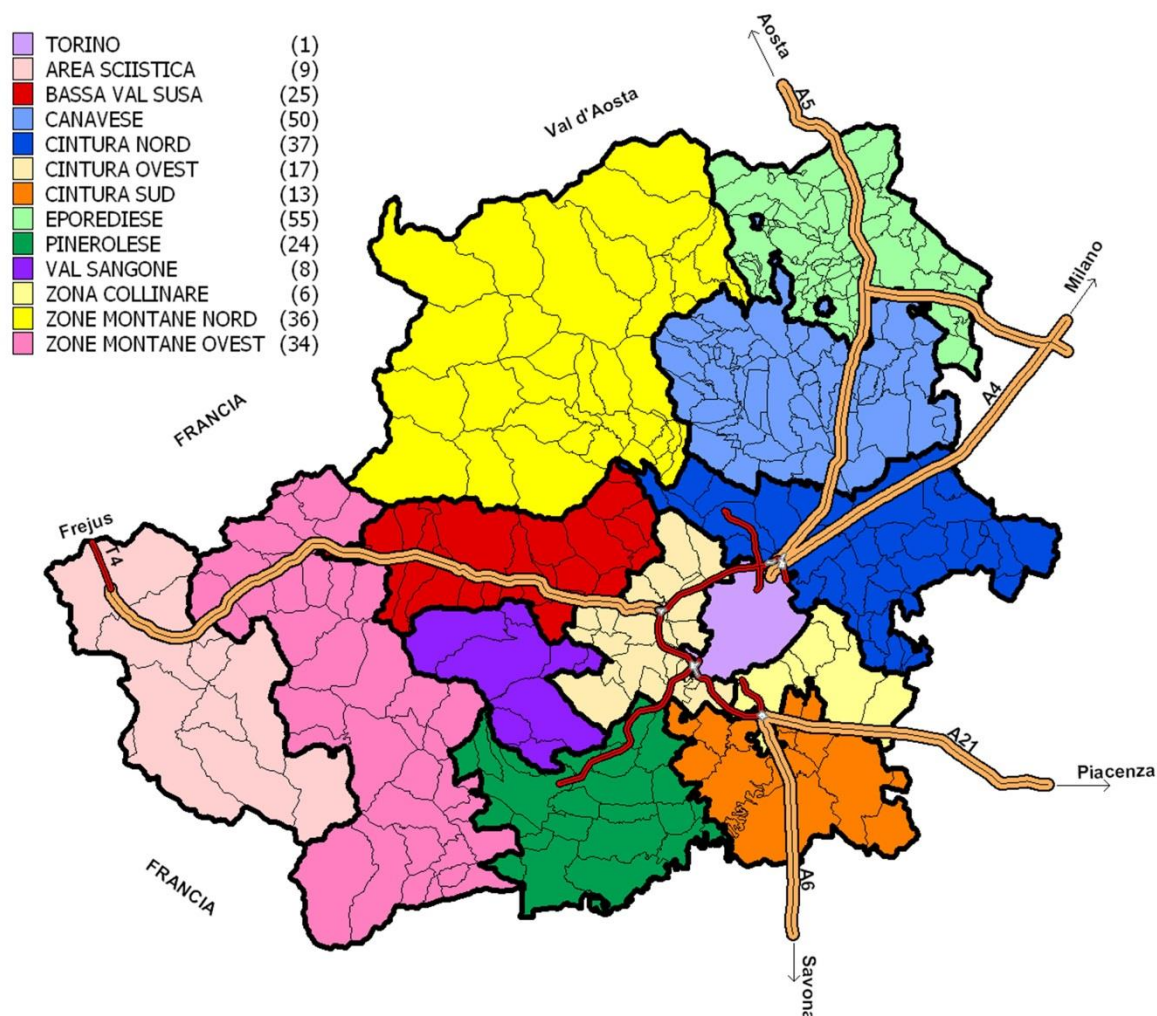


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – Torino

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Area Sciistica	786	2,2%	2,6%	1,84%	0,04
Bassa Val di Susa	965	10,7%	3,2%	1,82%	0,17
Canavese	1.258	4,2%	4,2%	1,59%	0,06
Cintura Nord	2.809	0,0%	9,3%	2,16%	0,00
Cintura Ovest	4.452	5,6%	14,8%	2,52%	0,13
Cintura Sud	1.228	2,4%	4,1%	2,18%	0,05
Eporediese	685	-3,9%	2,3%	1,28%	-0,06
Pinerolese	1.220	17,7%	4,0%	2,13%	0,32
Val Sangone	524	19,7%	1,7%	1,85%	0,30
Zona Collinare	1.415	12,6%	4,7%	2,37%	0,26
Zone Montane Nord	608	4,8%	2,0%	1,06%	0,04
Zone Montane Ovest	720	8,3%	2,4%	1,53%	0,11
Torino Comune	13.508	4,3%	44,8%	2,69%	0,11
Torino Provincia	30.179	5,1%	100,0%	2,25%	0,10

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

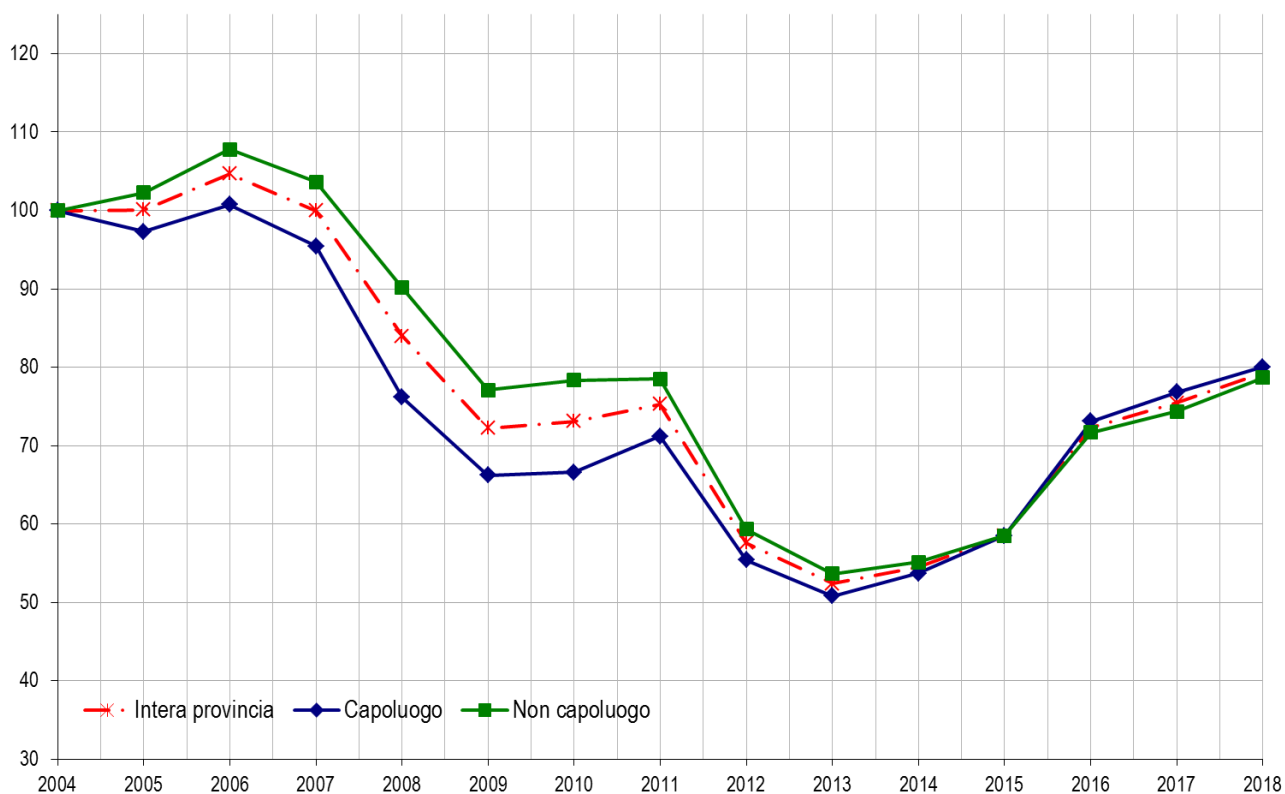


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Torino

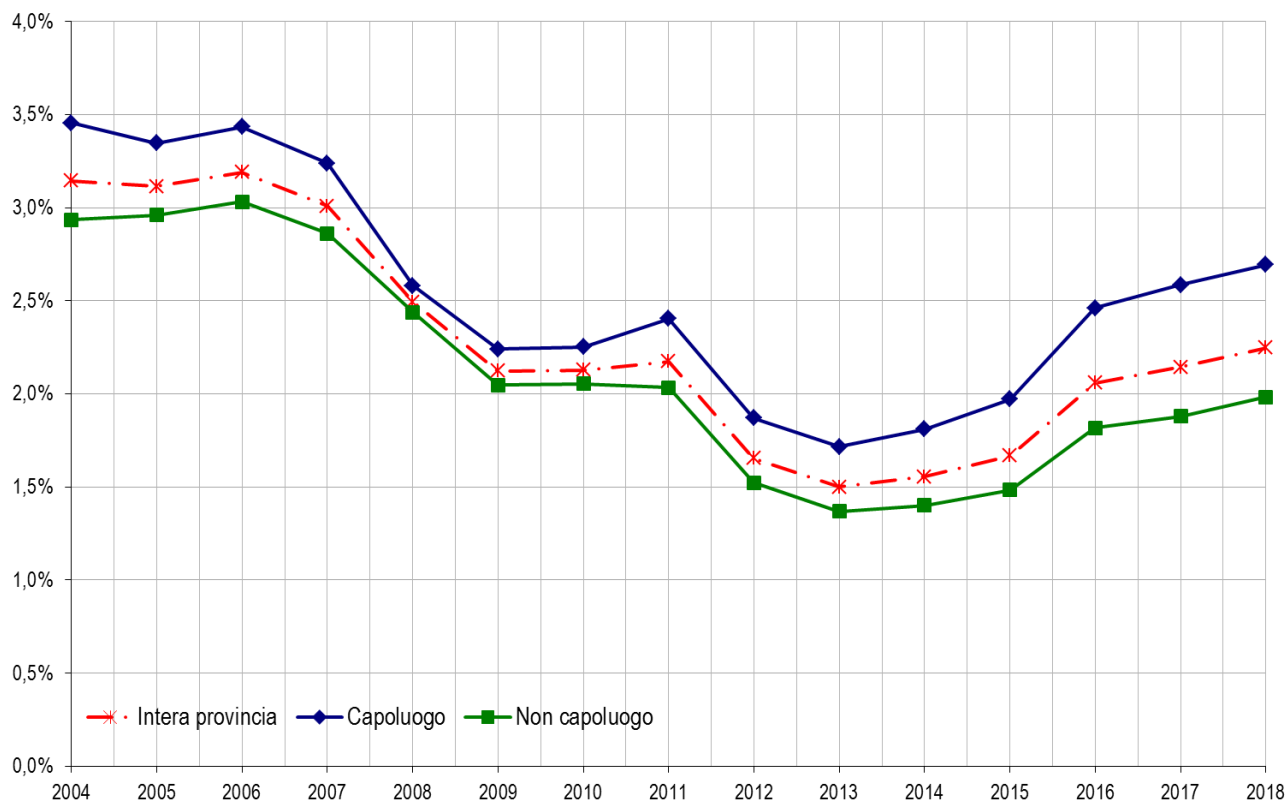
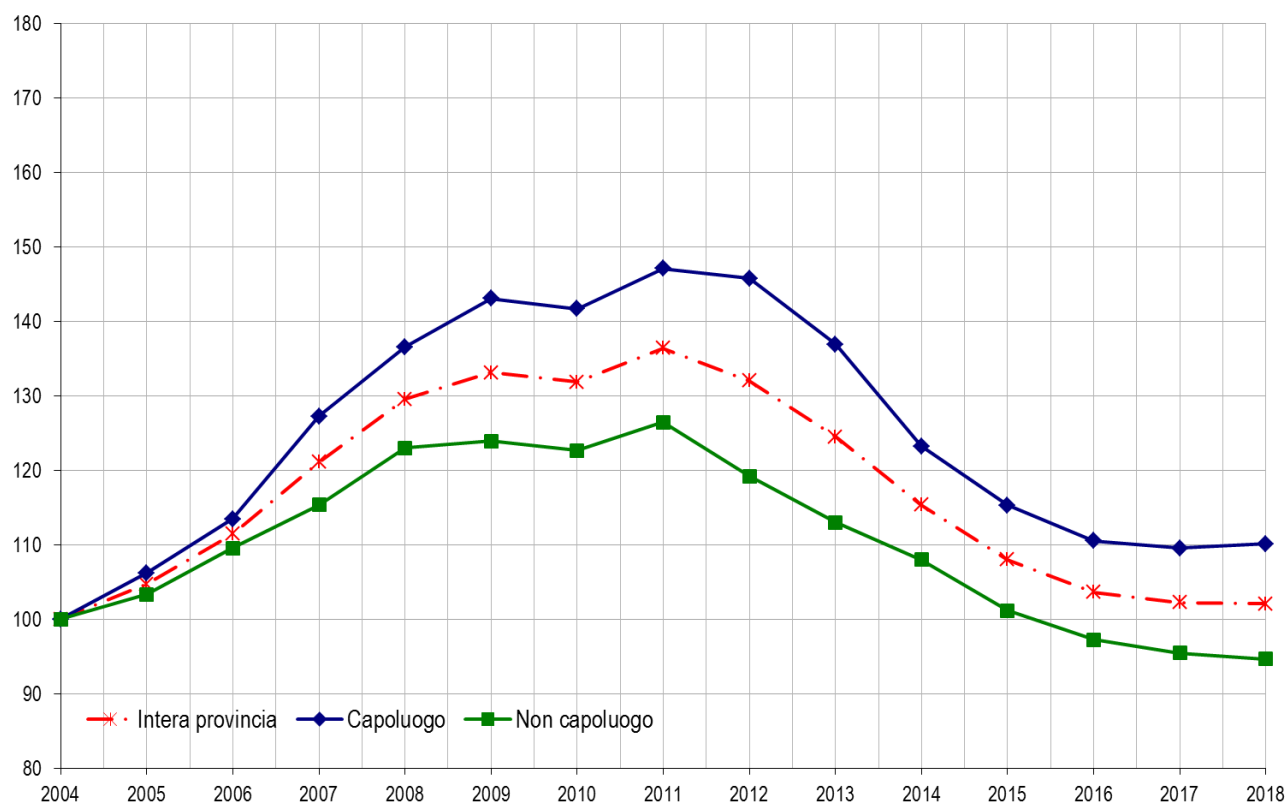


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Torino

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Area Sciistica	2.158	-2,88%	117,1
Bassa Val di Susa	971	-0,04%	97,0
Canavese	799	-1,51%	86,7
Cintura Nord	1.266	-0,63%	107,6
Cintura Ovest	1.386	-0,56%	90,0
Cintura Sud	1.254	-0,40%	128,4
Eporediese	593	0,26%	70,3
Pinerolese	992	-0,05%	90,5
Val Sangone	1.130	-0,50%	105,3
Zona Collinare	1.442	-2,41%	89,9
Zone Montane Nord	745	0,00%	73,9
Zone Montane Ovest	742	-0,01%	70,3
Torino Comune	2.098	0,52%	110,1
Torino Provincia	1.507	-0,16%	102,1

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



Il comune – Torino

Figura 12: Macroaree urbane di Torino

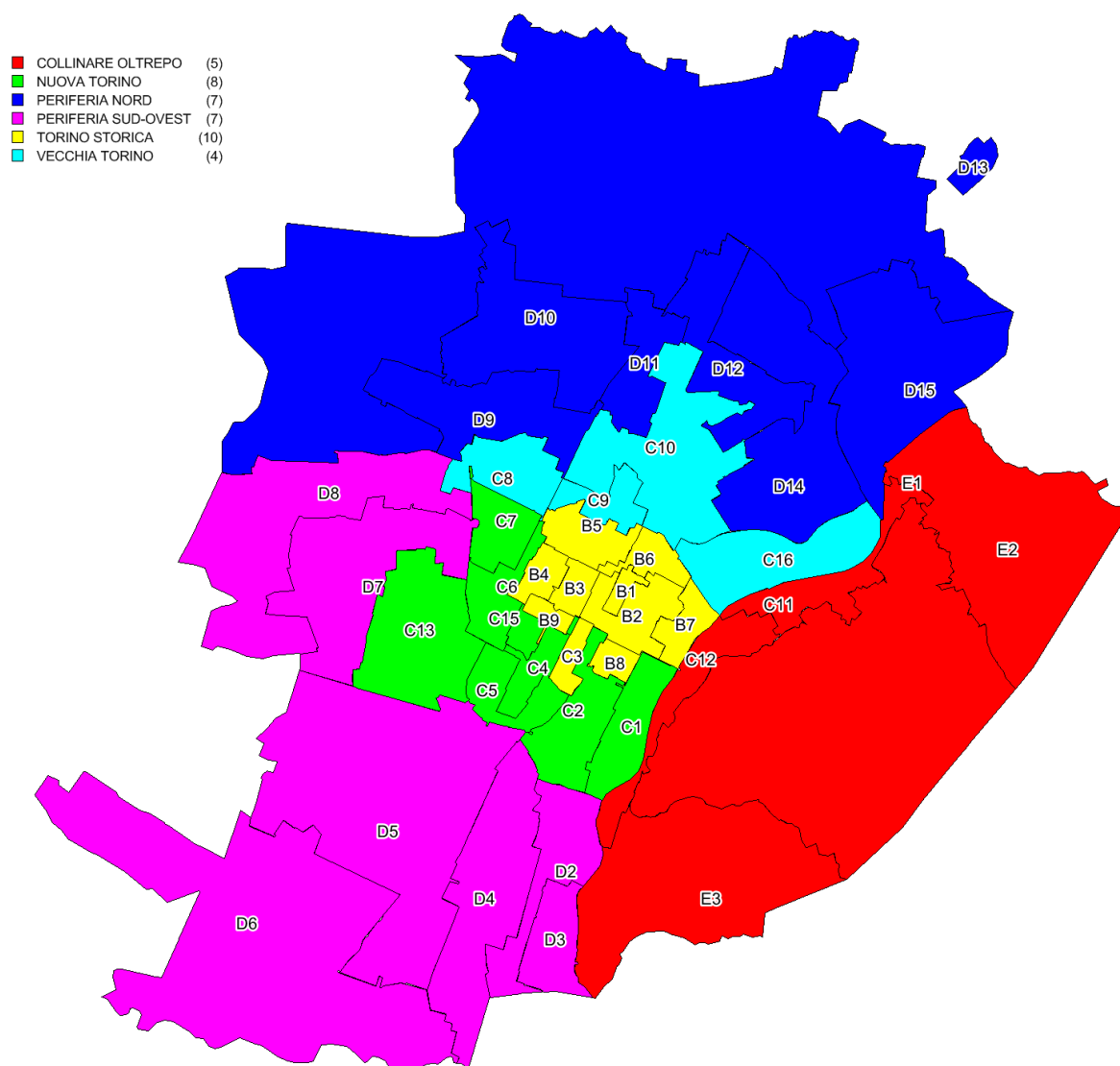


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana – Torino

Macroaree Urbane	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per comune	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Collinare Oltrepò	523	13,8%	3,9%	2,61%	0,31
Nuova Torino	2.011	-5,7%	14,9%	2,68%	-0,17
Periferia Nord	2.514	2,2%	18,6%	2,39%	0,05
Periferia Sud-Ovest	4.855	4,8%	35,9%	2,65%	0,12
Torino Storica	1.211	19,6%	9,0%	2,93%	0,46
Vecchia Torino	2.293	3,6%	17,0%	3,11%	0,11
n.d.	101	-	0,7%	-	-
Torino	13.508	4,3%	100,0%	2,69%	0,11

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

Macroaree Urbane	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Differenziale quotazioni 2018 (rispetto alla media comunale)
Collinare Oltrepò	2.455	-0,54%	1,36
Nuova Torino	2.191	0,38%	1,22
Periferia Nord	1.463	-2,27%	0,81
Periferia Sud-Ovest	1.653	0,12%	0,92
Torino Storica	2.520	3,11%	1,40
Vecchia Torino	1.670	-1,45%	0,93
Torino	1.801	-0,17%	1,00

N.B. Come già evidenziato nella nota in calce alla Tabella 8 la quotazione media differisce da quella lì riportata e la stessa motivazione giustifica anche l'inversione del segno della variazione della quotazione, che resta comunque inferiore al punto percentuale.

Figura 13: Distribuzione NTN 2018 nelle zone OMI – Torino

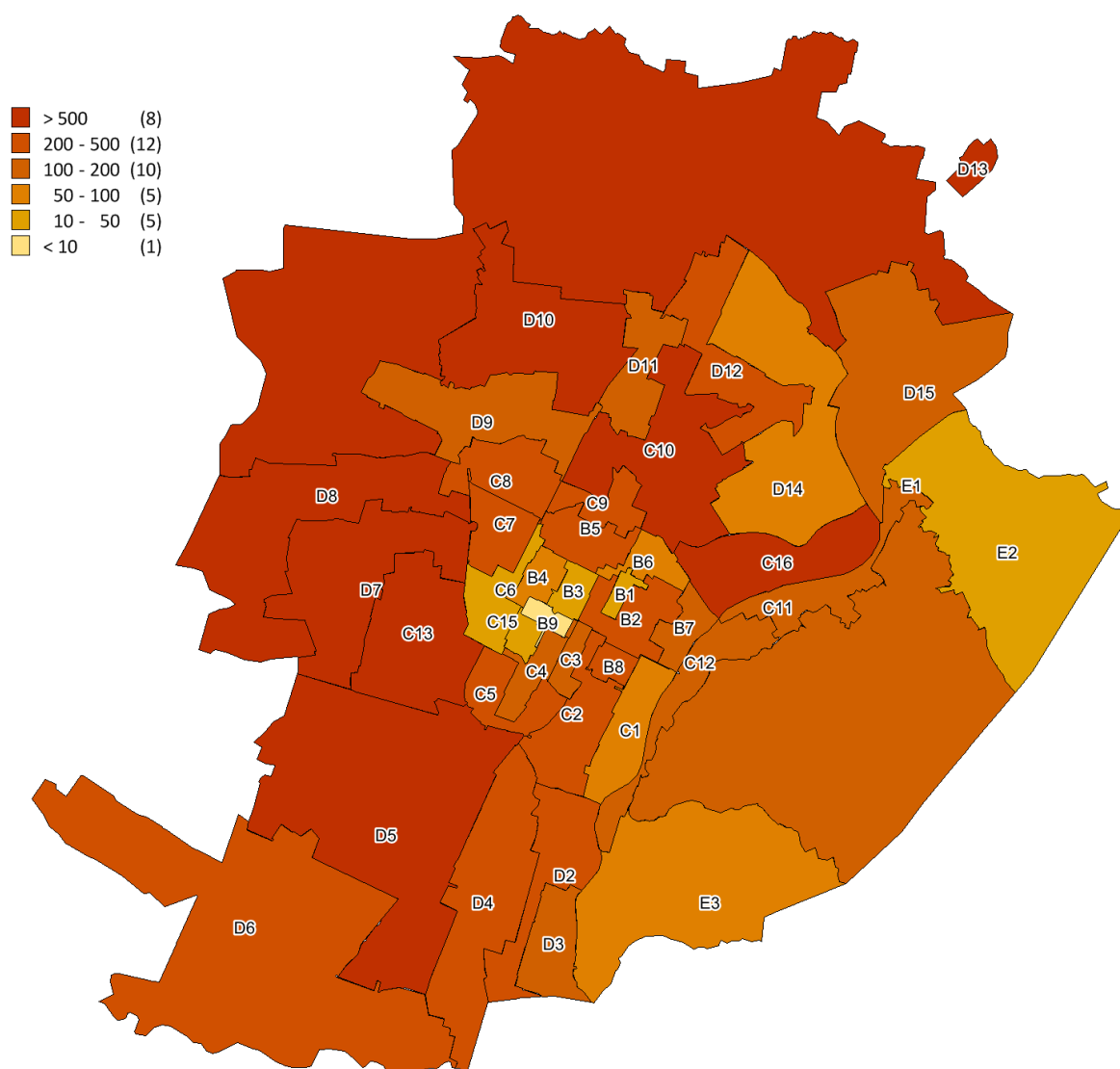


Figura 14: Distribuzione IMI 2018 nelle zone OMI – Torino

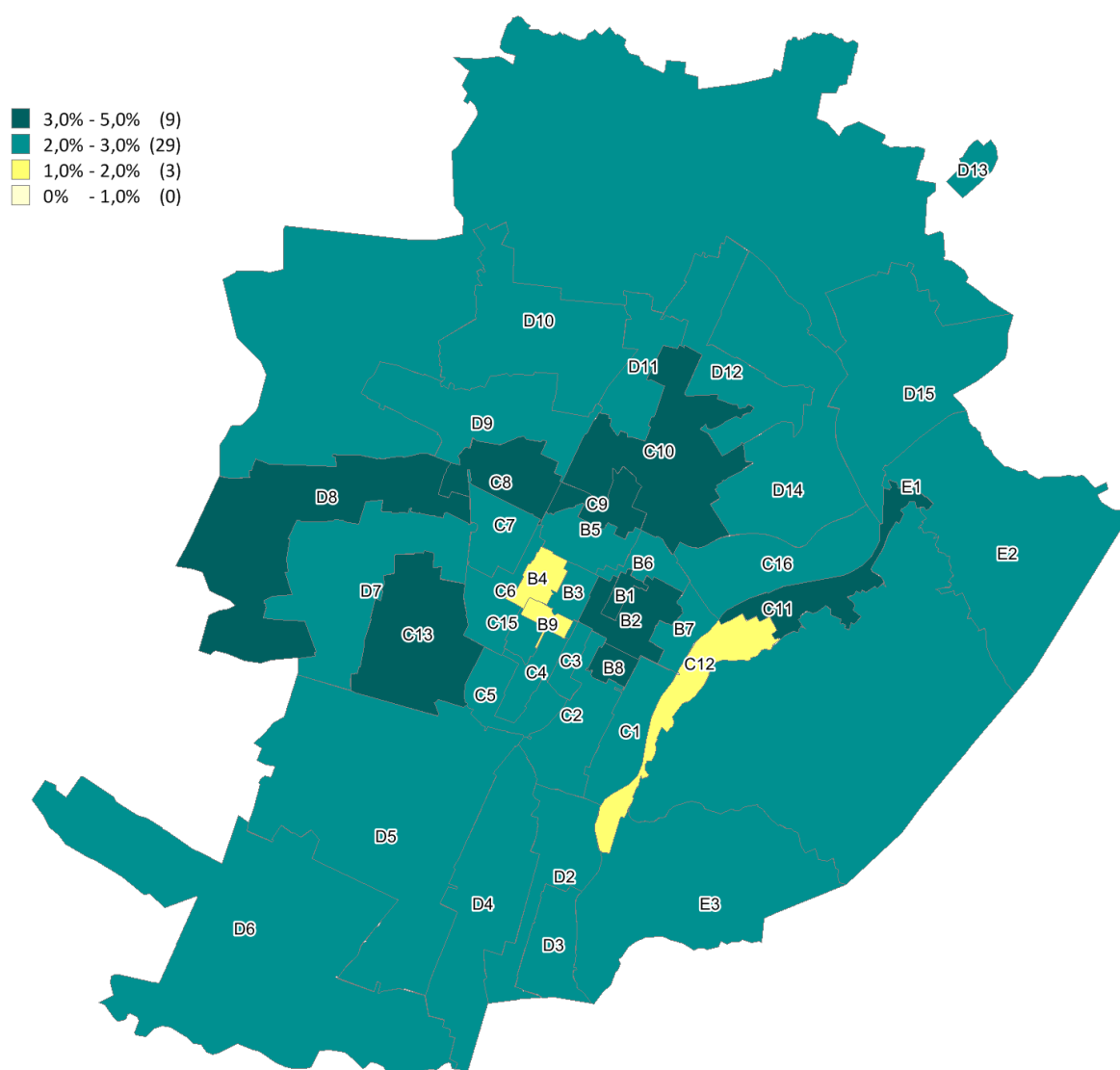


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2018 nelle zone OMI – Torino

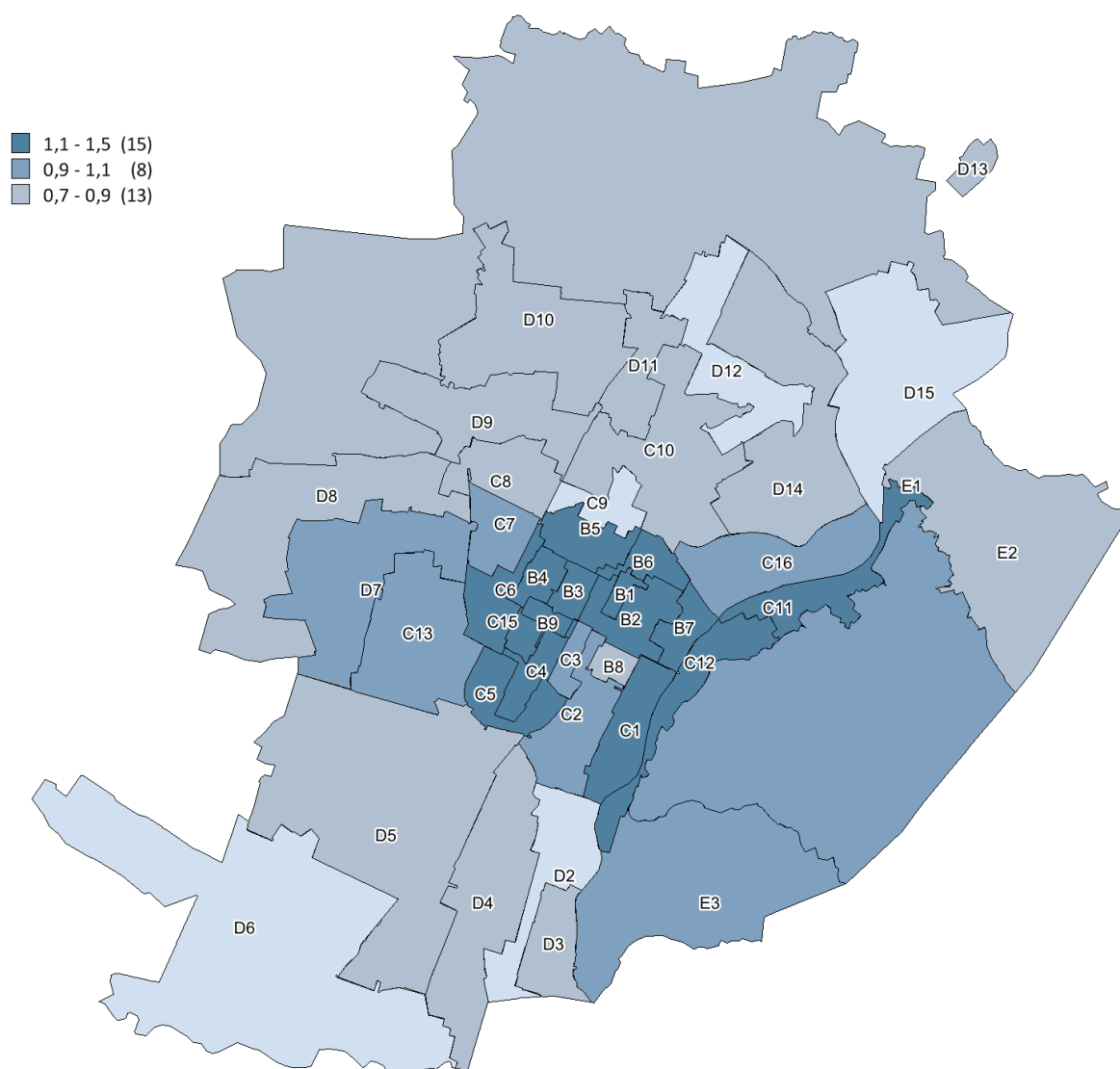


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Collinare Oltrepò

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
C11	Michelotti	183	17,3%	3,29%	2.534	-1,3%
C12	Crimea	102	-16,7%	1,97%	2.891	-0,1%
E1	Collinare Villa della Regina	120	57,3%	2,70%	2.253	-1,5%
E2	Collinare Superga	36	-9,3%	2,64%	1.721	0,2%
E3	Collinare Cavoretto	82	26,1%	2,37%	2.225	1,1%
	Collinare Oltrepò	523	13,8%	2,61%	2.455	-0,5%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
C1	Valentino	73	-16,0%	2,08%	2.863	0,7%
C13	San Paolo Spina 1 Marmolada	862	-2,1%	3,04%	2.038	0,3%
C15	Duca D'Aosta	15	149,2%	2,42%	2.725	0,9%
C2	Dante	431	-0,8%	2,70%	2.188	-1,7%
C4	Galileo Ferraris	131	3,3%	2,56%	2.416	-0,4%
C5	De Gasperi	251	-11,8%	2,17%	2.306	1,7%
C6	Politecnico	11	37,5%	2,72%	2.325	1,1%
C7	Duchessa Jolanda	237	-22,2%	2,48%	2.103	2,9%
	Nuova Torino	2.011	-5,7%	2,68%	2.191	0,4%

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Nord

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
D10	Madonna di Campagna	1.067	3,7%	2,72%	1.489	-2,0%
D11	Spina 4 Docks Dora	170	-5,4%	2,95%	1.763	-6,6%
D12	Rebaudengo	375	-2,6%	2,06%	1.213	-4,0%
D13	Corona Nord Ovest	561	10,2%	2,12%	1.478	-1,7%
D14	Cimitero Monumentale Botticelli	83	0,4%	2,01%	1.644	-4,5%
D15	Barca Bertolla	133	-5,1%	2,16%	1.225	2,1%
D9	Spina 3 Eurotorino	125	-6,0%	2,44%	1.875	0,7%
	Periferia Nord	2.514	2,2%	2,39%	1.463	-2,3%

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Sud-Ovest

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
D2	Carducci	313	5,7%	2,48%	1.410	-2,8%
D3	Unità D'Italia	105	11,5%	2,98%	1.746	-1,2%
D4	Lingotto	344	-0,8%	2,36%	1.550	-1,6%
D5	Santa Rita Mirafiori	1.818	4,8%	2,57%	1.644	1,0%
D6	Mirafiori Sud	297	25,8%	2,42%	1.409	-2,4%
D7	Pozzo Strada	839	-4,3%	2,64%	1.963	1,5%
D8	Aeronautica Parella	1.138	8,7%	3,04%	1.600	-0,5%
	Periferia Sud-Ovest	4.855	4,8%	2,65%	1.653	0,1%

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Torino Storica

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	Roma	37	-22,3%	4,00%	3.117	6,9%
B2	Carlo Emanuele II	315	15,9%	3,12%	3.043	2,9%
B3	Solferino	44	-18,8%	2,33%	2.746	2,0%
B4	Vinzaglio	66	-39,7%	1,94%	2.740	-0,4%
B5	Garibaldi	220	3,0%	2,43%	2.313	4,5%
B6	Castello	63	82,9%	2,76%	2.619	6,9%
B7	Rocca	106	87,3%	2,71%	2.838	5,6%
B8	San Salvario	254	104,1%	4,68%	1.688	0,7%
B9	Stati Uniti	5	125,0%	1,95%	2.588	4,5%
C3	San Secondo	103	3,4%	2,47%	2.028	0,8%
	Torino Storica	1.211	19,6%	2,93%	2.520	3,1%

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Vecchia Torino

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
C10	Palermo	1.062	8,6%	3,20%	1.458	-1,7%
C16	Vanchiglia Corso Belgio Lungo Po Antonelli	530	0,3%	2,77%	2.219	-0,8%
C8	San Donato	496	4,1%	3,07%	1.558	-2,6%
C9	Porta Palazzo	205	-11,0%	3,95%	1.348	0,7%
	Vecchia Torino	2.293	3,6%	3,11%	1.670	-1,4%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2018 per intera provincia e capoluogo	2
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	3
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	3
Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione	4
Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione	5
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	8
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2018 (valore medio nazionale =1)	9
Figura 8: Macroaree provinciali di Torino	11
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Torino	12
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Torino	12
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Torino	13
Figura 12: Macroaree urbane di Torino	14
Figura 13: Distribuzione NTN 2018 nelle zone OMI – Torino	16
Figura 14: Distribuzione IMI 2018 nelle zone OMI – Torino	17
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2018 nelle zone OMI – Torino	18
Figura 16: Macroaree provinciali di Alessandria	22
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	23
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	23
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	24
Figura 20: Macroaree provinciali di Asti	27
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	28
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	28
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	29
Figura 24: Macroaree provinciali di Biella	32
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Biella	33
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Biella	33
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	34
Figura 28: Macroaree provinciali di Cuneo	37
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	39
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	39
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	41
Figura 32: Macroaree provinciali di Novara	44
Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	45
Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	46
Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	47
Figura 36: Macroaree provinciali del Verbano Cusio Ossola	50
Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	51
Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	51

Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	52
Figura 40: Macroaree provinciali di Vercelli	55
Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	56
Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	56
Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	57

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	2
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	2
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	6
Tabella 4: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	6
Tabella 5: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	6
Tabella 6: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	7
Tabella 7: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	7
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	8
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – Torino	11
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Torino	13
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana – Torino	15
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana – Torino	15
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Collinare Oltrepò	19
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Nuova Torino.....	19
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Nord	19
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Sud-Ovest.....	19
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Torino Storica.....	20
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Vecchia Torino	20
Tabella 19: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	22
Tabella 20: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	24
Tabella 21: NTN, IMI e quotazioni medie – Comune di Alessandria	25
Tabella 22: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	27
Tabella 23: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	29
Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Asti.....	30
Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Biella.....	32
Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	34
Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Biella.....	35
Tabella 28: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	38
Tabella 29: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	40
Tabella 30: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Cuneo	42
Tabella 31: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	45
Tabella 32: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	46
Tabella 33: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Novara	48
Tabella 34: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	50
Tabella 35: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	52
Tabella 36: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Verbania	53
Tabella 37: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	55
Tabella 38: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	57

Tabella 39: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Vercelli	58
--	----

Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

PIEMONTE

data di pubblicazione: **19 giugno 2020**
periodo di riferimento: **anno 2019**

Direzione Regionale del Piemonte (Giacomo Tarantino, Francesco Mario Mazzitelli, Barbara Moine)

in collaborazione con

Ufficio Provinciale di Torino - Territorio (Flavio Edoardo Tondo)

Direzione provinciale di Alessandria - Ufficio Provinciale Territorio (Michele Mazzilli)

Direzione provinciale di Asti - Ufficio Provinciale Territorio (Marco Curto)

Direzione provinciale di Biella - Ufficio Provinciale Territorio (Andrea Acquadro)

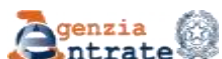
Direzione provinciale di Cuneo - Ufficio Provinciale Territorio (Alberto Sinibaldi)

Direzione provinciale di Novara - Ufficio Provinciale Territorio (Roberto Loseto)

Direzione provinciale del Verbano-Cusio-Ossola - Ufficio Provinciale Territorio (Matteo Quaglia)

Direzione provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale Territorio (Gabriella Midano)

e l'Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare
della Direzione centrale Servizi estimativi e Osservatorio del mercato immobiliare



Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare

dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **19 giugno 2020**

periodo di riferimento: **anno 2019**

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	1
Le compravendite.....	2
Le dimensioni	6
Le quotazioni	8
FOCUS provinciale - Torino	10
La provincia – Torino	11
Il comune – Torino	14
FOCUS provinciale - Alessandria	21
La provincia – Alessandria.....	22
Il comune – Alessandria	25
FOCUS provinciale – Asti.....	26
La provincia – Asti.....	27
Il comune – Asti.....	30
FOCUS provinciale - Biella	31
La provincia – Biella.....	32
Il comune – Biella	35
FOCUS provinciale - Cuneo.....	36
La provincia – Cuneo	37
Il comune – Cuneo	42
FOCUS provinciale – Novara.....	44
La provincia – Novara	45
Il comune – Novara	48
FOCUS provinciale – Verbano Cusio Ossola	49
La provincia – Verbano Cusio Ossola.....	50
Il comune – Verbania	53
FOCUS provinciale - Vercelli	54
La provincia – Vercelli.....	55
Il comune – Vercelli.....	58
Indice delle Figure	59
Indice delle Tabelle	60

Il mercato immobiliare residenziale della regione

Il mercato residenziale della regione Piemonte rappresenta una porzione importante del mercato nazionale; infatti, con riferimento alla numerosità delle unità immobiliari, nella regione è ubicato circa il 10% dell'intero *stock* nazionale.

Nel corso del 2019 il mercato regionale ha registrato un lieve e generalizzato incremento delle compravendite con contestuale leggera riduzione delle quotazioni medie, confermando l'andamento degli ultimi anni.

Nello specifico sono state rilevate 53.912 transazioni normalizzate (NTN), cui corrisponde una intensità del mercato immobiliare regionale (IMI) dell'1,93% in lieve rialzo rispetto all'anno precedente.

L'incremento medio regionale del NTN 2018/2019 è pari a + 3,2% (valore massimo nella provincia di Alessandria: + 10,9%; valore minimo nella provincia di Asti: - 0,7%). Invece, considerando solo le città capoluogo, il valore massimo è a Vercelli (+ 15,7%), il valore minimo a Torino con + 1%, mentre il valore medio regionale è pari a + 3,0% (Tabella 1 - Tabella 2 - Figura 1).

La superficie media regionale delle unità immobiliari, oggetto di transazione, è identica a quella dello scorso anno ed è pari a 109,4 m² con un massimo di 143,7 m² per la provincia di Asti (che si conferma al primo posto) ed un minimo di 99,6 m² nella provincia di Torino. Nelle sole città capoluogo, invece, le dimensioni medie variano da un minimo di 85,3 m² a Torino ad un massimo di 110,8 m² ad Alessandria e Cuneo, con una media di 91,3 m², in aumento di 0,8 m² rispetto al 2018 (Tabella 3).

Focalizzando l'attenzione sulle classi dimensionali riscontriamo che:

- per la provincia di Torino il taglio più scambiato appartiene alla classe dimensionale compresa tra 50 m² e 85 m², pari al 38% del NTN; nel resto della regione il mercato è orientato verso tagli dimensionali maggiori. Nelle città capoluogo il maggior numero di compravendite riguarda la classe dimensionale 50 – 85 m², ad eccezione di Cuneo in cui il taglio maggiormente compravenduto è quello intermedio tra 85 e 115 m² (Tabella 4 - Tabella 5);
- per quanto riguarda la variazione percentuale del NTN 2018/2019 evidenziamo una notevole disomogeneità dei dati nelle singole classi dimensionali, riscontrabile sia per le province che per i capoluoghi (Tabella 6 - Tabella 7); a livello regionale, il lieve incremento percentuale nel NTN di cui si è già detto sopra, si ritrova, più o meno simile, in tutte le classi dimensionali, con la sola eccezione della classe più piccola, riferita ai soli capoluoghi, con una flessione media del 3,7%, dato fortemente influenzato dal mercato torinese che ha subito un calo di compravendite, nella classe < 50 m², del 7,8%.

Analizzando infine le quotazioni medie unitarie riscontriamo quanto segue (Tabella 8 - Figura 6):

- in generale le città capoluogo sono stabili rispetto al 2018, la variazione è pari a + 0,1%, attestandosi al valore medio di 1.767 €/m²; i valori oscillano da 2.128 €/m² di Torino (+ 0,4% rispetto al 2018) a 873 €/m² di Alessandria (-0,5% rispetto al 2018).
- considerando le province, escluse le città capoluogo, il valore medio delle quotazioni è di 1.012 €/m² (- 1,2% rispetto al 2018): il massimo è nel Verbano-Cusio-Ossola con 1.221 €/m² (-0,3% rispetto al 2018) ed il minimo nel biellese con 523 €/m² (-1% rispetto al 2018).

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 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Alessandria	4.336	10,9%	8,0%	1,50%	0,15
Asti	2.321	-0,7%	4,3%	1,69%	-0,01
Biella	1.782	2,4%	3,3%	1,46%	0,04
Cuneo	6.903	4,5%	12,8%	1,62%	0,07
Novara	4.077	7,6%	7,6%	1,91%	0,13
Torino	30.639	1,5%	56,8%	2,28%	0,03
Verbanco-Cusio-Ossola	2.065	4,2%	3,8%	1,51%	0,06
Vercelli	1.789	7,3%	3,3%	1,49%	0,10
Piemonte	53.912	3,2%	100,0%	1,93%	0,06

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Alessandria	1.028	13,6%	5,4%	1,94%	0,23
Asti	871	6,4%	4,6%	2,05%	0,12
Biella	556	5,9%	2,9%	1,96%	0,11
Cuneo	701	9,3%	3,7%	2,18%	0,18
Novara	1.311	5,3%	6,9%	2,39%	0,12
Torino	13.647	1,0%	71,4%	2,72%	0,02
Verbanco-Cusio-Ossola	424	5,9%	2,2%	2,22%	0,12
Vercelli	587	15,7%	3,1%	2,22%	0,31
Piemonte	19.125	3,0%	100,0%	2,52%	0,07

Figura 1: Distribuzione NTN 2019 per intera provincia e capoluogo

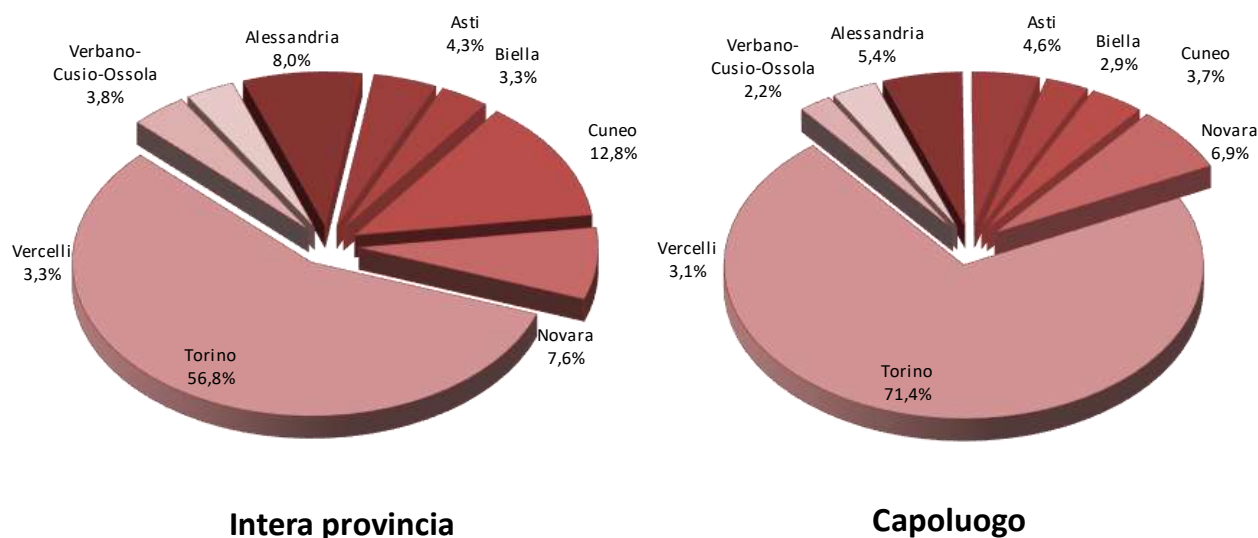


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

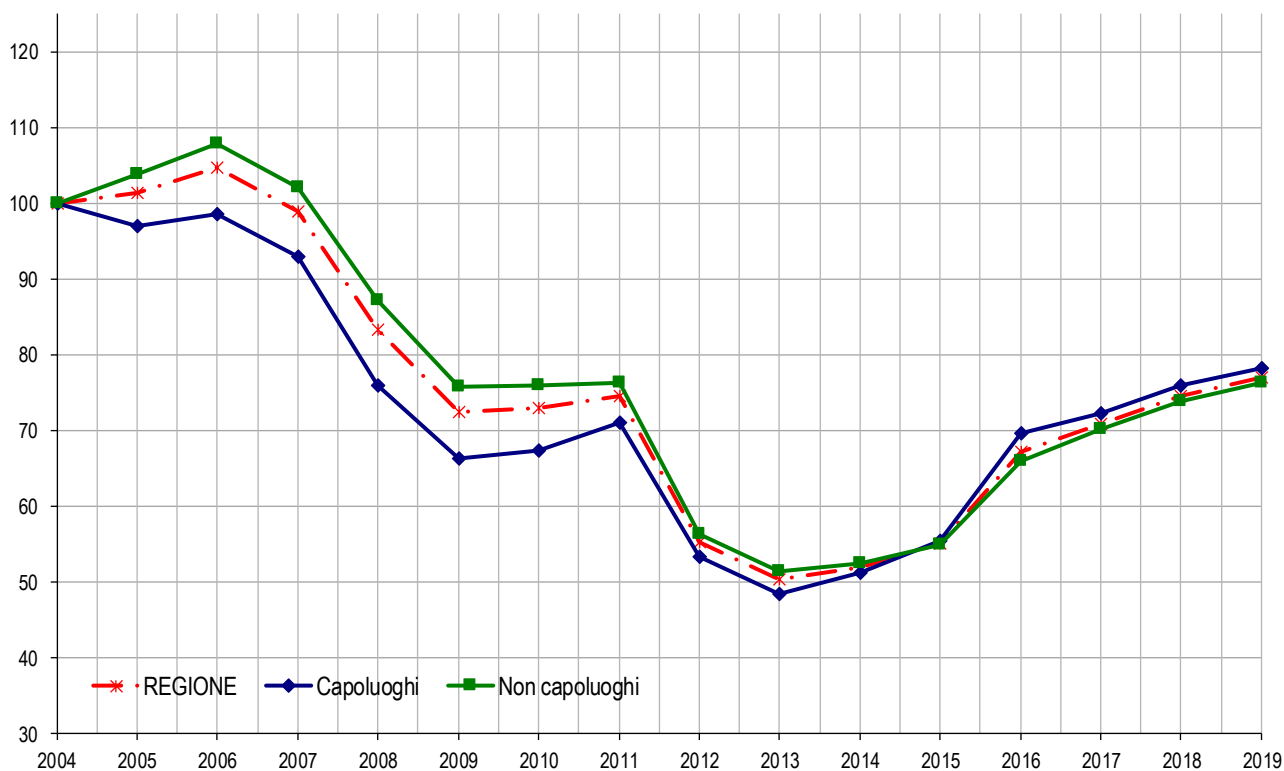


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

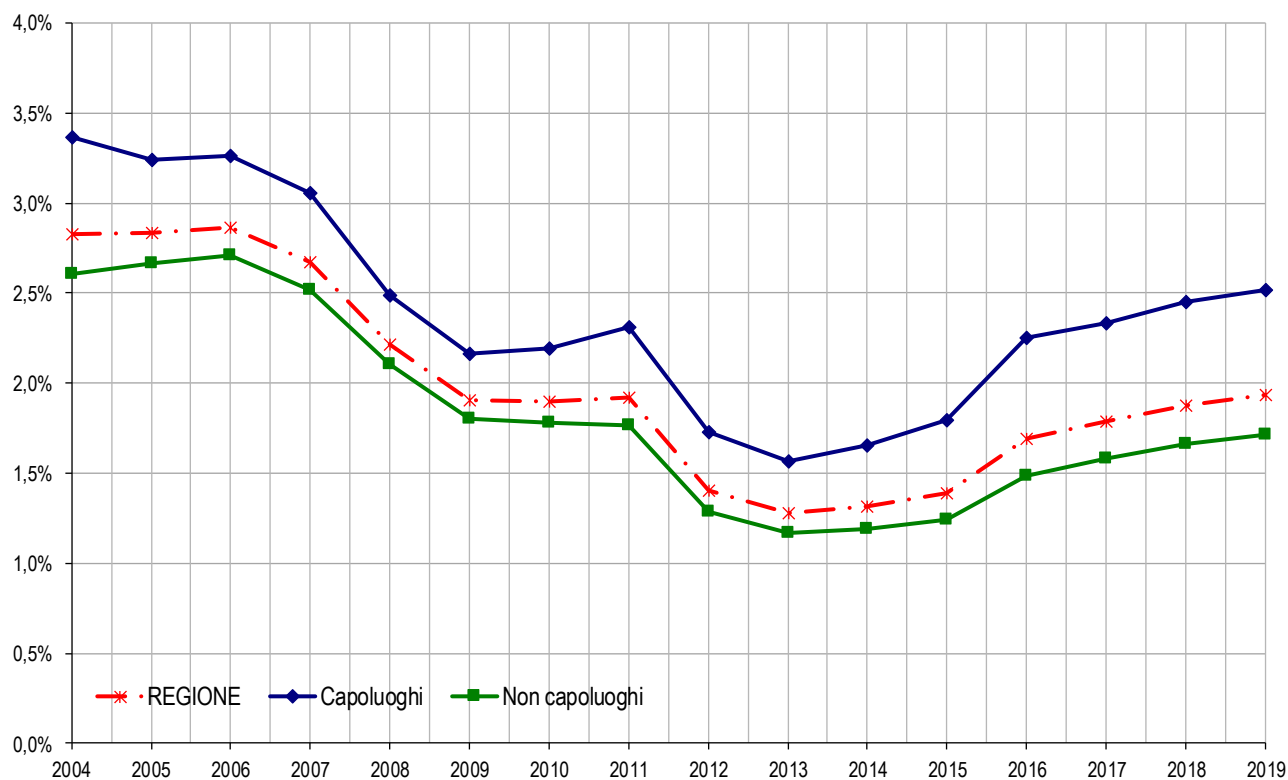


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

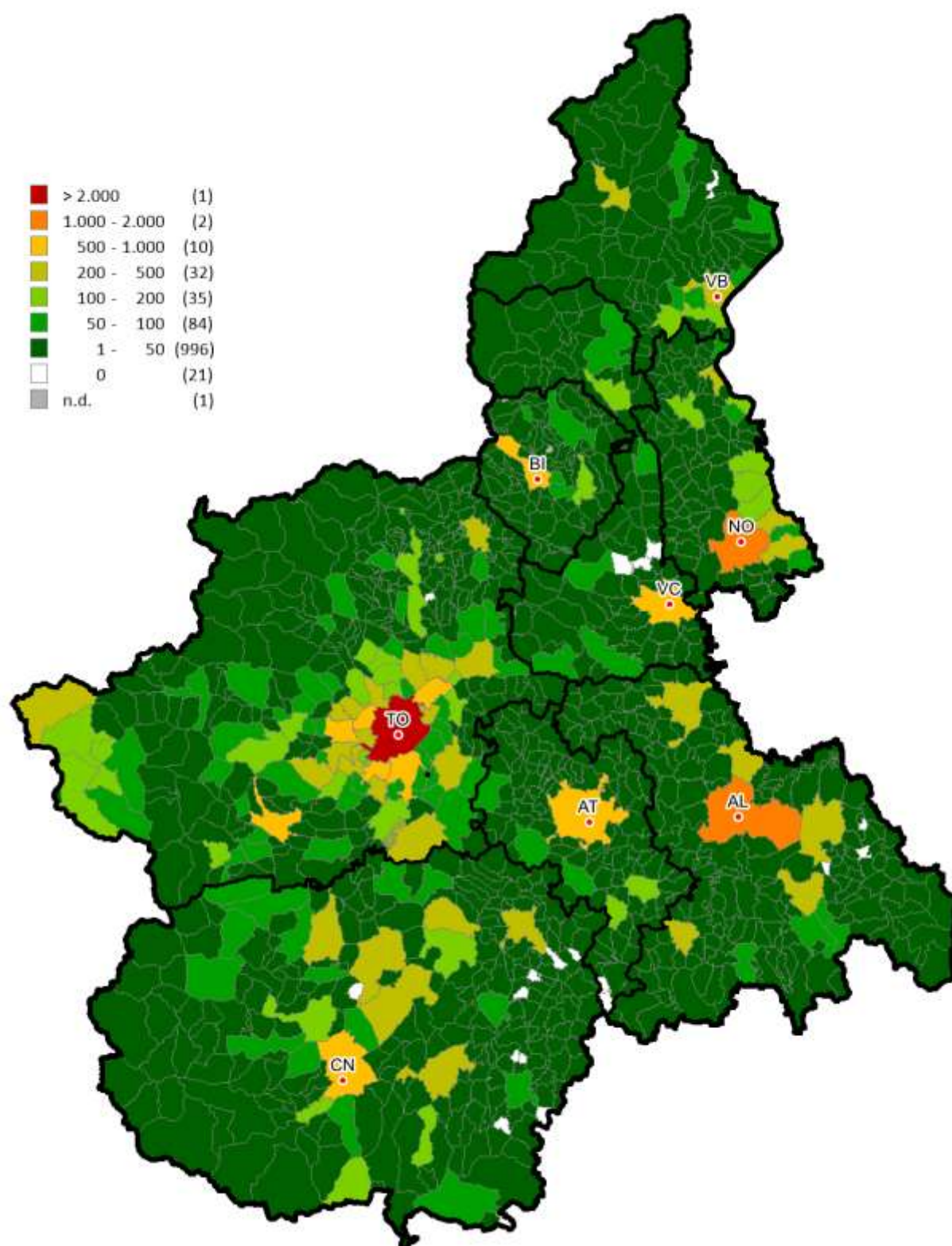
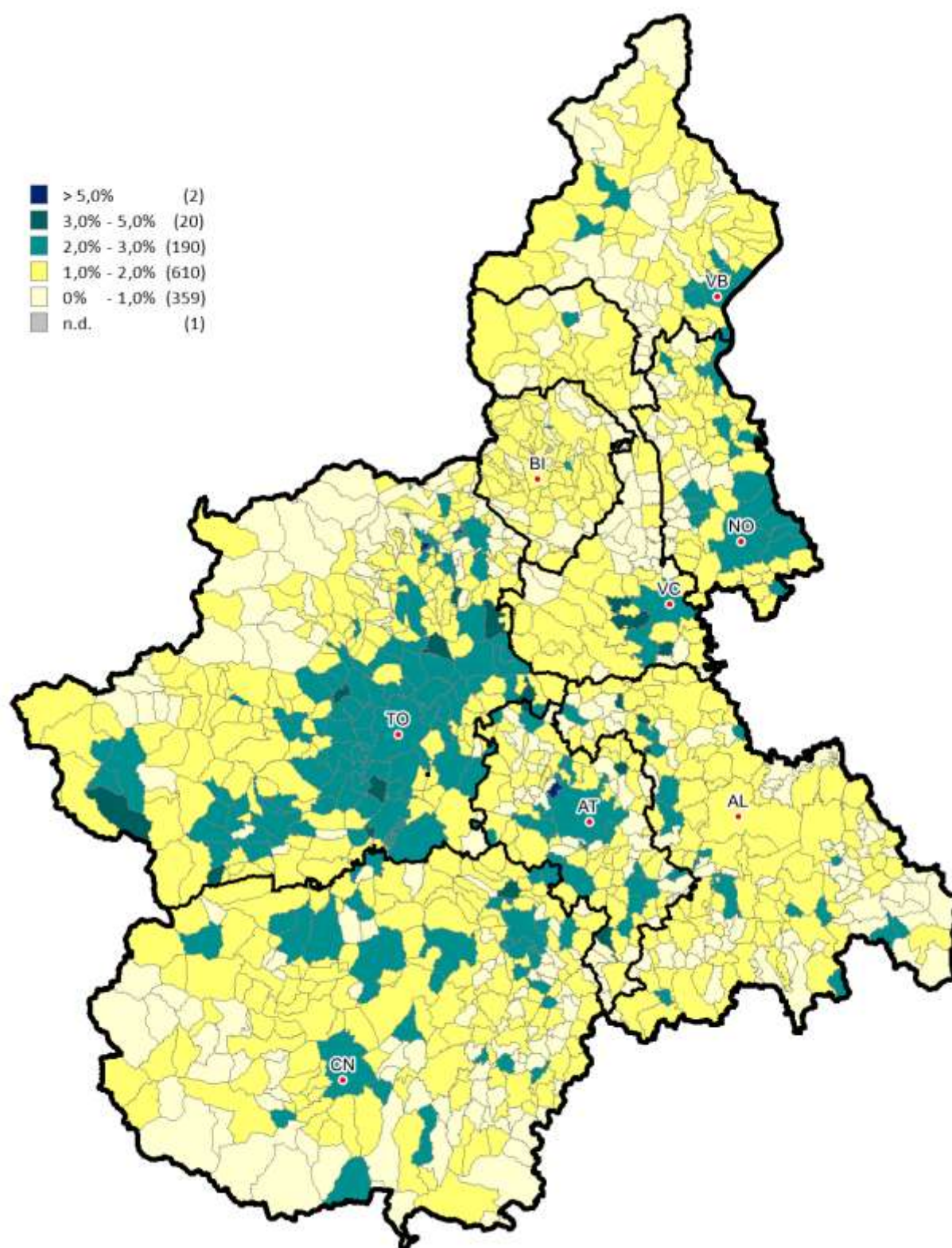


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

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

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ²	STN media Differenza m ²	STN media m ²	STN media Differenza m ²
	2019	2018/19	2019	2018/19
Alessandria	127,3	-0,2	110,8	1,1
Asti	143,7	1,5	107,0	3,1
Biella	128,6	2,4	106,6	-6,1
Cuneo	119,0	-0,7	110,8	2,0
Novara	115,4	-2,0	101,9	-1,9
Torino	99,6	0,0	85,3	0,7
Verbano-Cusio-Ossola	108,9	1,1	100,9	-3,5
Vercelli	120,6	-2,6	105,3	2,8
Piemonte	109,4	0,0	91,3	0,8

Tabella 4: NTN 2019 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	259	1.109	1.133	629	1.205	4.336
Asti	109	564	511	312	826	2.321
Biella	95	412	402	339	533	1.782
Cuneo	690	1.705	1.734	990	1.784	6.903
Novara	244	1.082	1.181	676	894	4.077
Torino	2.995	11.774	8.002	3.491	4.377	30.639
Verbano-Cusio-Ossola	186	678	523	290	387	2.065
Vercelli	120	454	459	291	466	1.789
Piemonte	4.697	17.780	13.945	7.019	10.472	53.912

Tabella 5: NTN 2019 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	86	313	300	133	197	1.028
Asti	69	312	255	101	135	871
Biella	41	190	142	88	95	556
Cuneo	49	169	245	125	113	701
Novara	105	452	382	194	179	1.311
Torino	1.843	6.379	3.245	1.226	954	13.647
Verbano-Cusio-Ossola	36	149	120	59	60	424
Vercelli	33	208	178	80	87	587
Piemonte	2.262	8.172	4.866	2.007	1.818	19.125

Tabella 6: Variazione % NTN 2018/19 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	19,4%	18,6%	3,9%	6,3%	11,9%	10,9%
Asti	-8,0%	1,3%	2,7%	1,6%	-3,9%	-0,7%
Biella	14,5%	-1,8%	-12,3%	17,2%	9,1%	2,4%
Cuneo	2,2%	4,8%	9,7%	-5,3%	6,5%	4,5%
Novara	9,2%	13,2%	10,1%	4,1%	0,7%	7,6%
Torino	0,0%	2,9%	-0,6%	1,5%	2,6%	1,5%
Verbano-Cusio-Ossola	-11,3%	14,4%	-5,0%	6,4%	8,7%	4,2%
Vercelli	18,1%	8,6%	6,9%	9,2%	3,1%	7,3%
Piemonte	1,6%	4,9%	1,6%	2,3%	4,1%	3,2%

Tabella 7: Variazione % NTN 2018/19 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	42,9%	4,1%	14,8%	8,3%	22,7%	13,6%
Asti	9,5%	3,4%	12,9%	6,7%	0,4%	6,4%
Biella	27,5%	22,6%	-6,8%	3,6%	-5,7%	5,9%
Cuneo	5,4%	-4,0%	33,8%	0,8%	1,2%	9,3%
Novara	27,9%	12,2%	-0,3%	-3,1%	0,5%	5,3%
Torino	-7,8%	3,2%	0,4%	5,4%	1,2%	1,0%
Verbano-Cusio-Ossola	2,5%	16,6%	4,6%	4,4%	-9,3%	5,9%
Vercelli	1,8%	11,9%	26,1%	1,8%	27,1%	15,7%
Piemonte	-3,7%	4,3%	3,7%	4,2%	3,2%	3,0%

Le quotazioni

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

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ²	Quotazione media Variazione %	Quotazione media €/m ²	Quotazione media Variazione %
	2019	2018/19	2019	2018/19
Alessandria	873	-0,5%	817	-6,4%
Asti	1.017	-1,3%	651	-2,6%
Biella	983	-2,8%	523	-1,0%
Cuneo	1.429	0,8%	1.062	0,4%
Novara	949	-1,1%	914	-1,0%
Torino	2.128	0,4%	1.137	-0,5%
Verbano-Cusio-Ossola	1.623	0,0%	1.221	-0,3%
Vercelli	970	-5,2%	929	-3,9%
Piemonte	1.767	0,1%	1.012	-1,2%

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

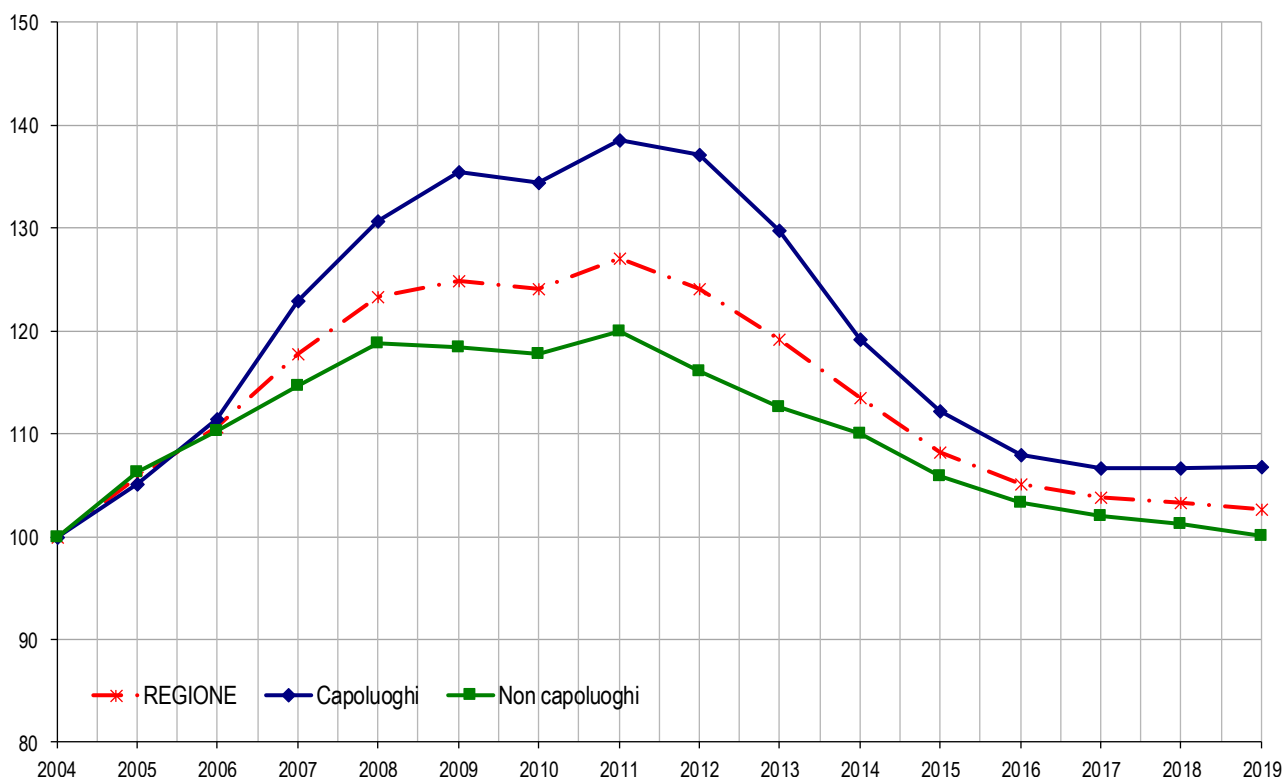
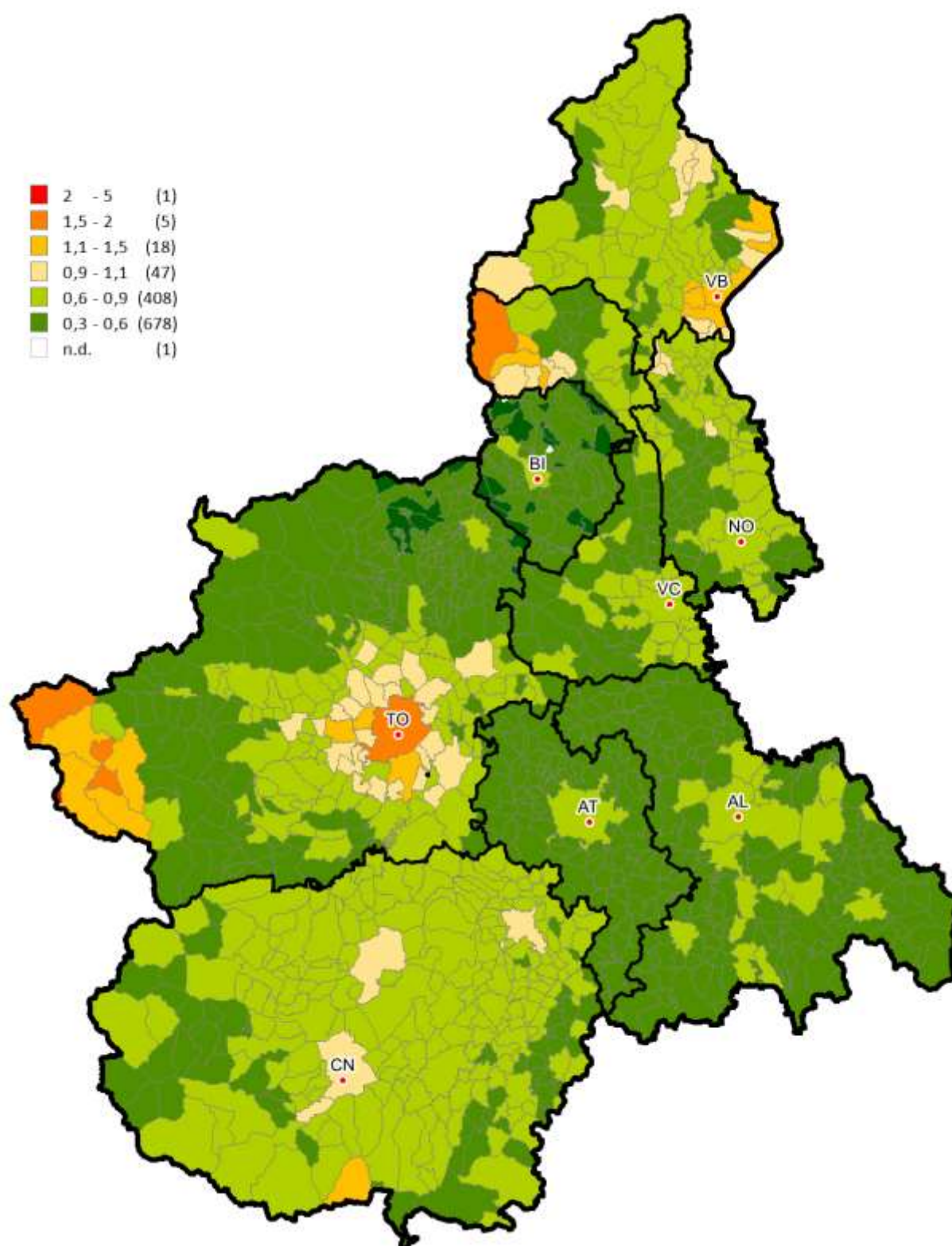


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2019 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Torino

La Città Metropolitana di Torino è la provincia italiana con il maggior numero di comuni (312) e la quinta per estensione. Al fine di rappresentare le dinamiche del mercato immobiliare il territorio è suddiviso in 12 macroaree omogenee, sulla base delle caratteristiche orografiche, storiche, culturali ed in relazione ai centri urbani di riferimento, cui si aggiunge la città di Torino (Figura 8). La città di Torino è suddivisa in un numero consistente di Zone OMI (41), a loro volta raggruppate in 6 macroaree urbane che descrivono in maniera aggregata il territorio cittadino dal punto di vista del mercato immobiliare (Figura 8).

A livello provinciale l'andamento delle compravendite nel 2019 è risultato complessivamente in crescita, con un incremento del 1,5% rispetto all'anno precedente (in continuità con gli anni antecedenti ma con un rallentamento). Nelle macroaree provinciali si è registrata una variazione percentuale del Numero Transazioni Normalizzate (NTN) 2018/2019 eterogenea; a fronte di macroaree in netta crescita (Area Sciistica +16,4%, Eporediese +15,9%, Canavese +9,3%, Cintura Nord +6,7%) ve ne sono altre con una crescita meno ampia (Zone Montane Nord +2,5%, Zone Montane Ovest +1,5%, Cintura Sud +0,2%) ed altre in diminuzione (Val Sangone -3,9%, Cintura Ovest -3,7%, Zona Collinare -3,5%, Bassa Val di Susa -1,9%, Pinerolese -0,6%). I dati sono da valutarsi anche in termini assoluti e non solo come variazione percentuale; il Numero di Transazioni Normalizzate relativamente alla città di Torino ha visto un incremento percentuale nel 2019 del 1,0% rispetto all'anno precedente. Le 13.647 Transazioni Normalizzate della città di Torino corrispondono al 44,5% dell'intera Provincia (Tabella 9 – Figura 9).

L'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), ovvero la quota percentuale di *stock* compravenduto nel 2019, è indicata nella Tabella 9 e rappresentata nella successiva Figura 10. Per il 2019 l'IMI è stata pari al 2,28%, con un incremento di 0,03 punti percentuali rispetto all'anno precedente. Analizzando l'IMI delle singole macroaree provinciali si rileva che la città di Torino (2,72%) si colloca sopra il dato medio provinciale, seguita dalla Cintura Ovest (2,42%), dalla Cintura Nord (2,30%) e dalla Zona Collinare (2,28%); nel complesso l'andamento dell'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) ha registrato un modesto incremento, a conferma dell'andamento degli anni antecedenti (Figura 10).

L'andamento delle quotazioni della provincia segna variazioni contenute (Tabella 10 - Figura 11). Le Zone Montane Ovest (-2,0%), le Zone Montane Nord (-1,9%) e la Val Sangone (-1,7%) sono le macroaree che registrano le variazioni in diminuzione più significative.

Per quanto riguarda il comune capoluogo l'andamento del mercato immobiliare presenta dinamiche diverse tra zone del centro e aree periferiche. A livello comunale il NTN presenta un incremento modesto (1,0%) lontano dall'incremento registrato gli anni precedenti (Figura 9). Dall'esame dei dati si rileva che alcune macroaree urbane riportano una variazione positiva della percentuale di compravendite NTN 2018/2019 (Nuova Torino +4,4%, Periferia Nord +3,5%, Vecchia Torino +3,3%), altre presentano variazioni negative (Torino Storica -9,8%, Collinare Oltrepò -3,9%) e infine la periferia sud risulta stabile (Periferia Sud-Ovest +0,5%).

La Tabella 12 riporta le quotazioni medie di ciascuna macroarea urbana e la variazione annua. La quotazione media relativa alla città di Torino è pesata sulla base dello *stock* di ciascuna macroarea urbana.

Un calo delle quotazioni è registrato pressoché in tutte le macroaree urbane. Un incremento delle quotazioni è registrabile nel centro della città (Torino Storica), caratterizzato però da una limitata estensione e da uno *stock* meno consistente.

Dalla Tabella 13 alla Tabella 18 sono rappresentati i dati del NTN, IMI e quotazioni medie delle singole zone OMI, raggruppate in macroaree urbane.

La provincia – Torino

Figura 8: Macroaree provinciali di Torino

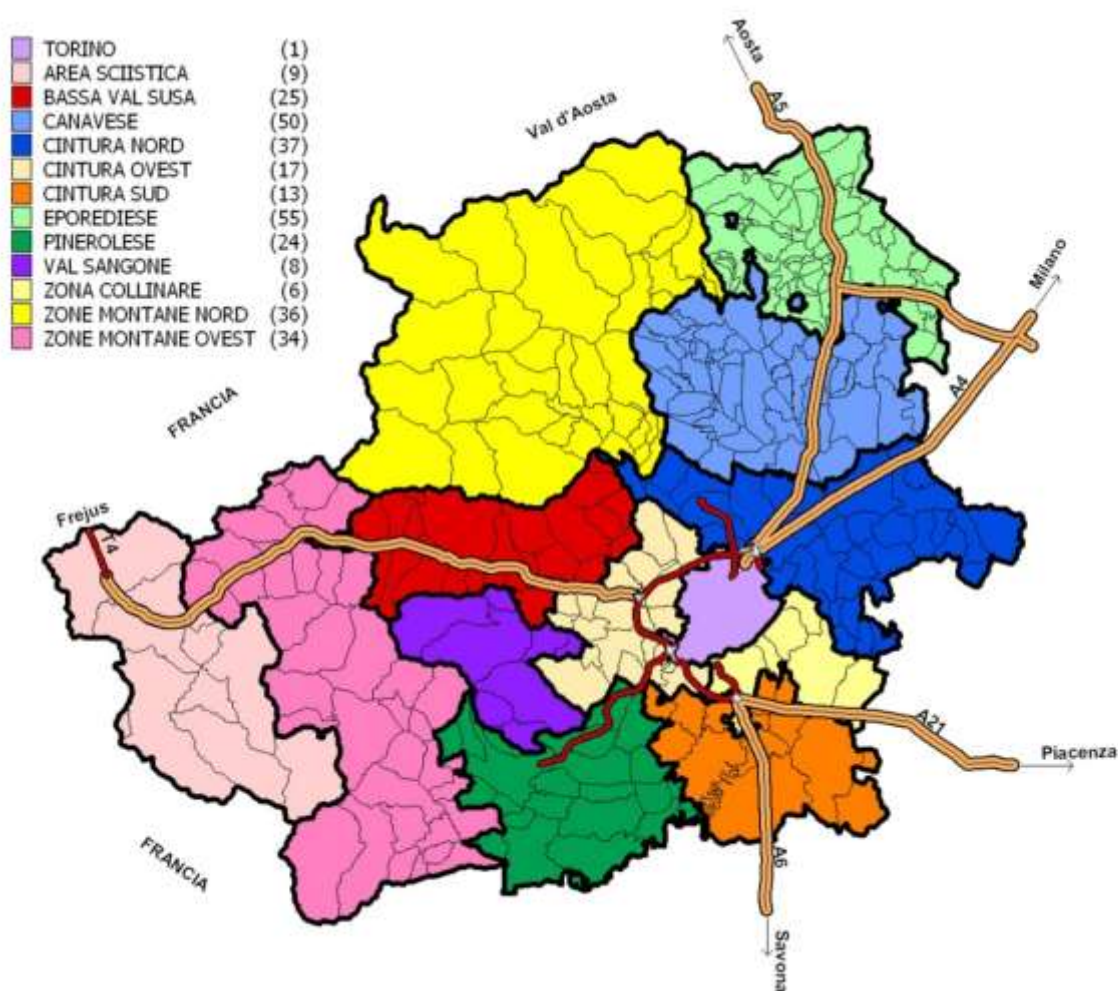


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – Torino

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Area Sciistica	921	16,4%	3,0%	2,16%	0,30
Bassa Val di Susa	947	-1,9%	3,1%	1,79%	-0,04
Canavese	1.376	9,3%	4,5%	1,73%	0,15
Cintura Nord	2.998	6,7%	9,8%	2,30%	0,14
Cintura Ovest	4.286	-3,7%	14,0%	2,42%	-0,10
Cintura Sud	1.231	0,2%	4,0%	2,18%	0,00
Eporediese	794	15,9%	2,6%	1,49%	0,20
Pinerolese	1.213	-0,6%	4,0%	2,12%	-0,01
Val Sangone	505	-3,9%	1,6%	1,78%	-0,07
Zona Collinare	1.366	-3,5%	4,5%	2,28%	-0,09
Zone Montane Nord	623	2,5%	2,0%	1,08%	0,02
Zone Montane Ovest	732	1,5%	2,4%	1,55%	0,02
Torino Comune	13.647	1,0%	44,5%	2,72%	0,02
Torino Provincia	30.639	1,5%	100,0%	2,28%	0,03

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

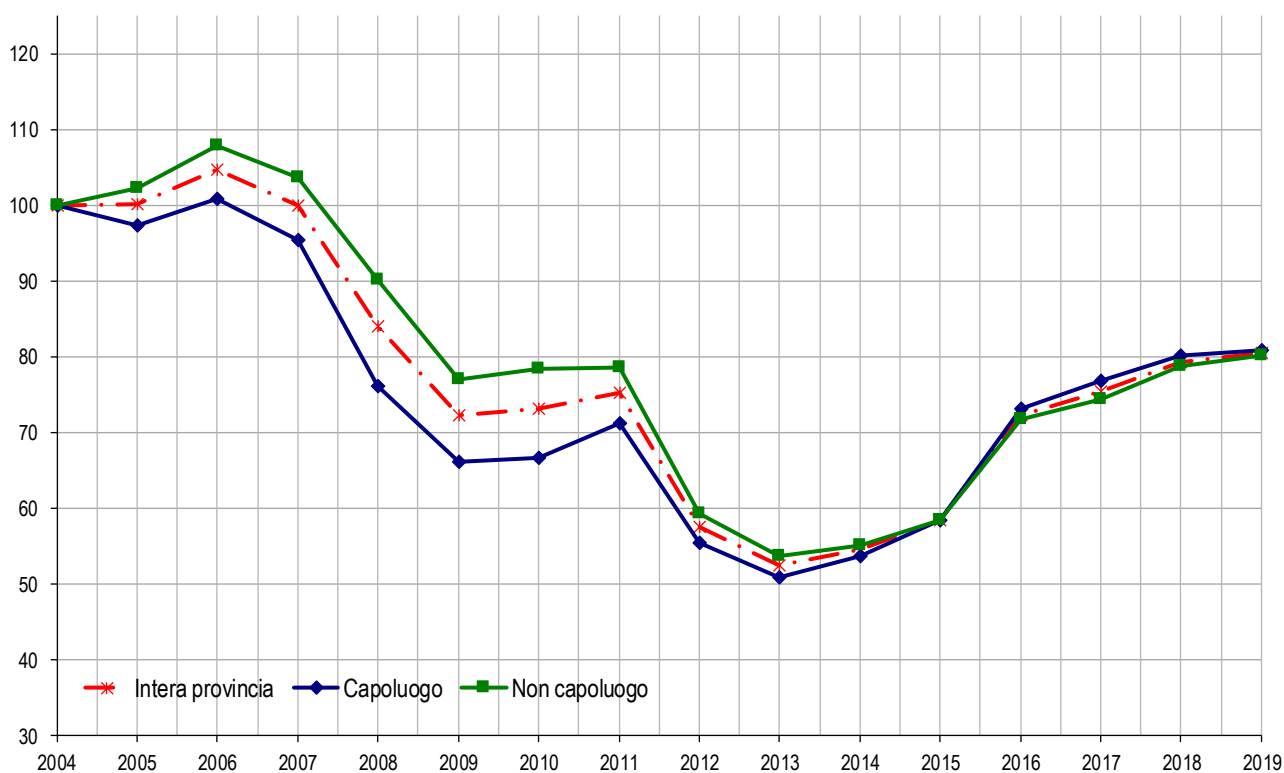


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Torino

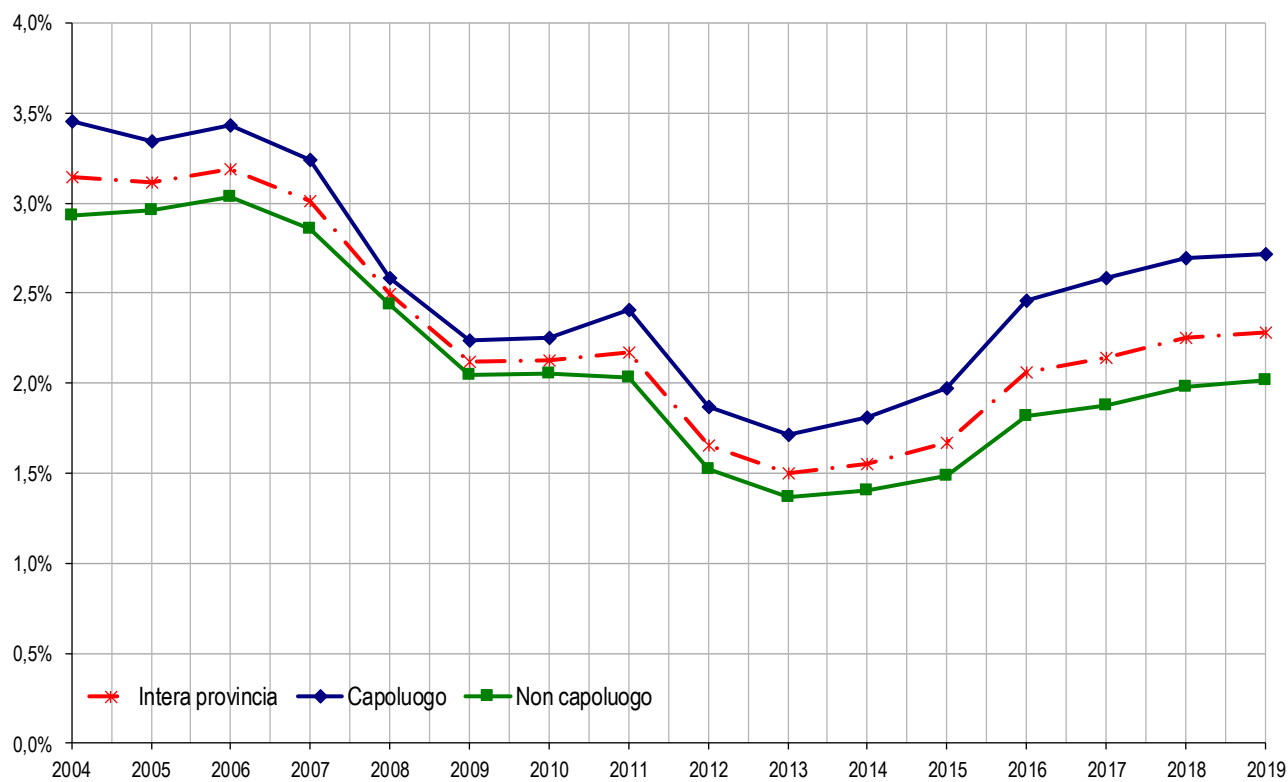
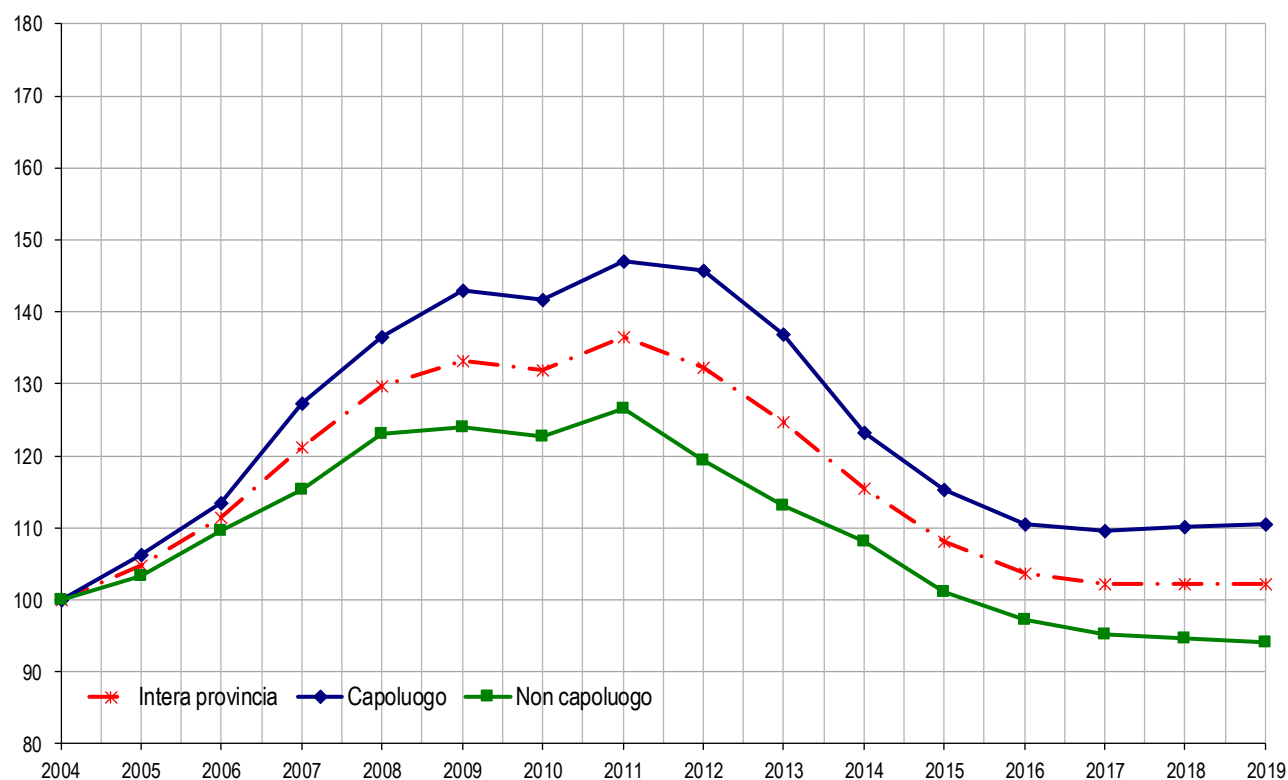


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale – Torino

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ²	Quotazione media Variazione %
	2019	2018/19
Area Sciistica	2.104	0,9%
Bassa Val di Susa	944	-1,3%
Canavese	775	-1,4%
Cintura Nord	1.244	-1,4%
Cintura Ovest	1.382	0,1%
Cintura Sud	1.245	0,8%
Eporediese	595	0,4%
Pinerolese	989	-0,2%
Val Sangone	1.117	-1,7%
Zona Collinare	1.429	-1,1%
Zone Montane Nord	707	-1,9%
Zone Montane Ovest	698	-2,0%
Torino Comune	2.128	0,4%
Torino Provincia	1.507	0,0%

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



Il comune – Torino

Figura 12: Macroaree urbane di Torino

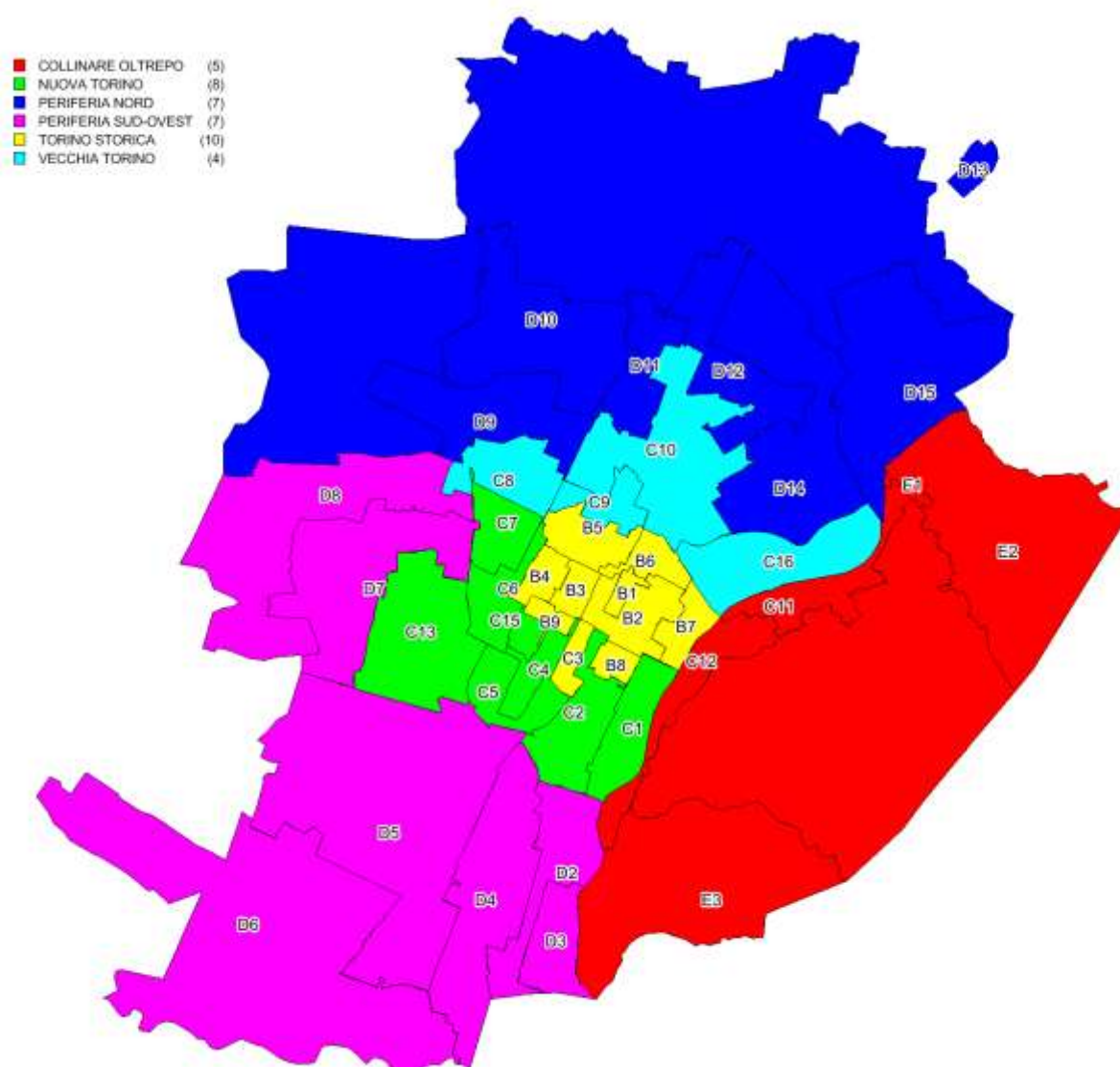


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana – Torino

Macroaree urbane	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per comune	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Collinare Oltrepò	503	-3,9%	3,7%	2,50%	-0,11
Nuova Torino	2.099	4,4%	15,4%	2,79%	0,11
Periferia Nord	2.605	3,5%	19,1%	2,48%	0,08
Periferia Sud-Ovest	4.880	0,5%	35,8%	2,71%	0,06
Torino Storica	1.094	-9,8%	8,0%	2,63%	-0,30
Vecchia Torino	2.375	3,3%	17,4%	3,22%	0,10
n.d.	92	-	0,7%	-	-
Torino	13.647	1,0%	100,0%	2,72%	0,02

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

Macroaree urbane	Quotazione media €/m² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
Collinare Oltrepò	2.455	0,0%
Nuova Torino	2.126	-2,9%
Periferia Nord	1.402	-4,2%
Periferia Sud-Ovest	1.628	-1,2%
Torino Storica	2.623	4,0%
Vecchia Torino	1.637	-2,0%
Torino	1.774	-1,5%

N.B. Come già evidenziato nella nota in calce alla Tabella 8, la quotazione media cittadina differisce da quella lì riportata.

Figura 13: Distribuzione NTN 2019 nelle zone OMI – Torino

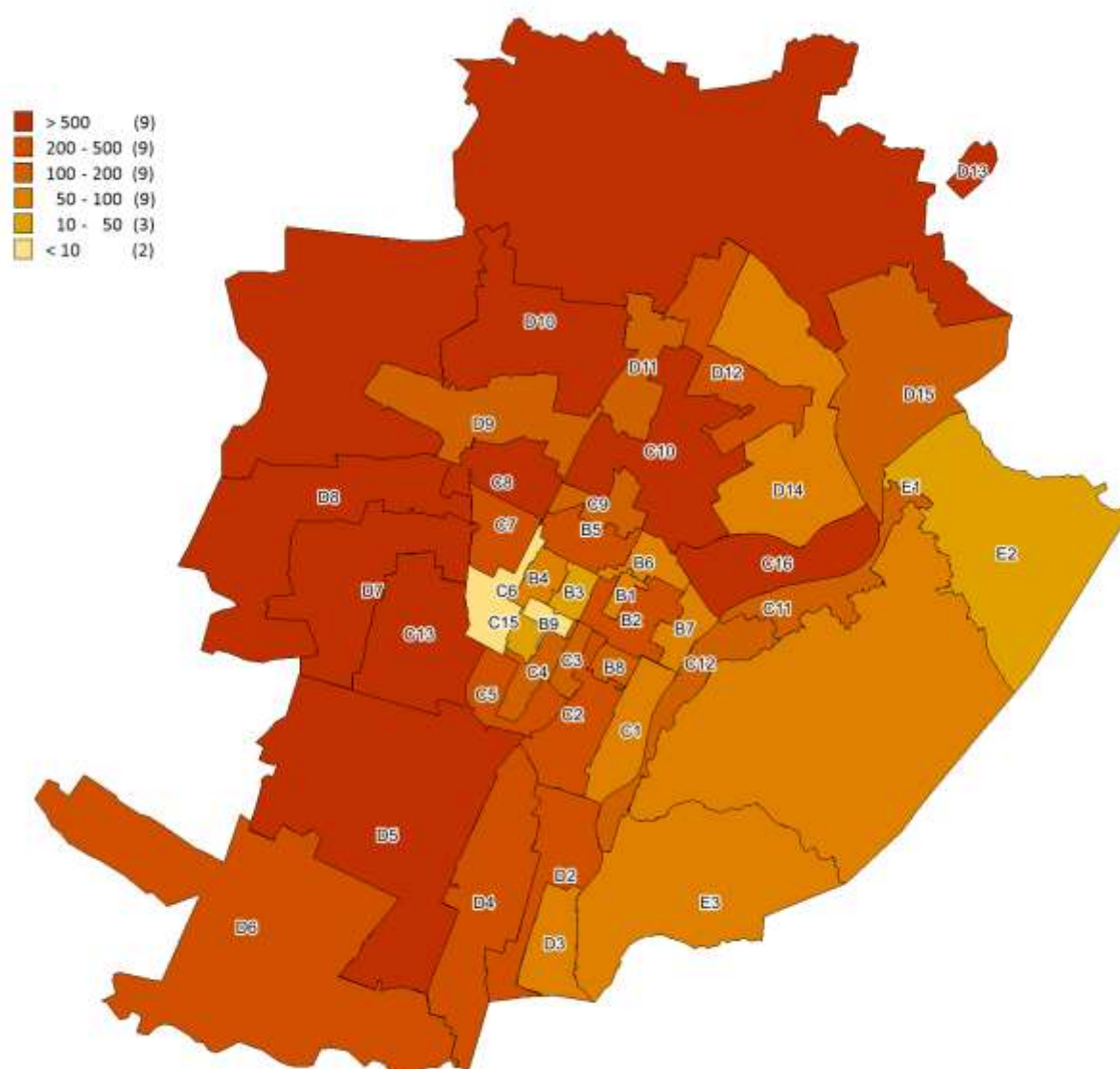


Figura 14: Distribuzione IMI 2019 nelle zone OMI – Torino

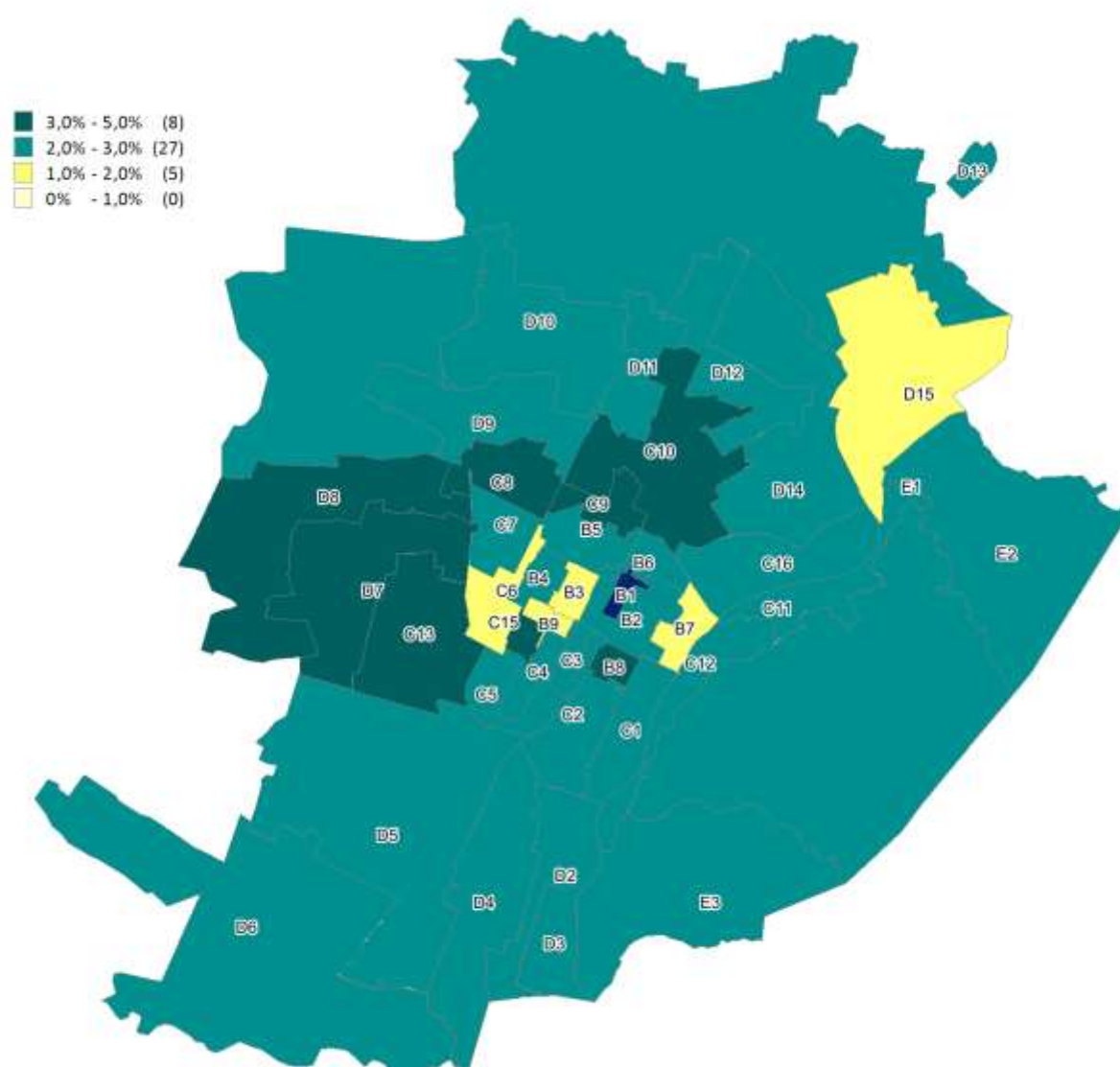


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2019 nelle zone OMI – Torino

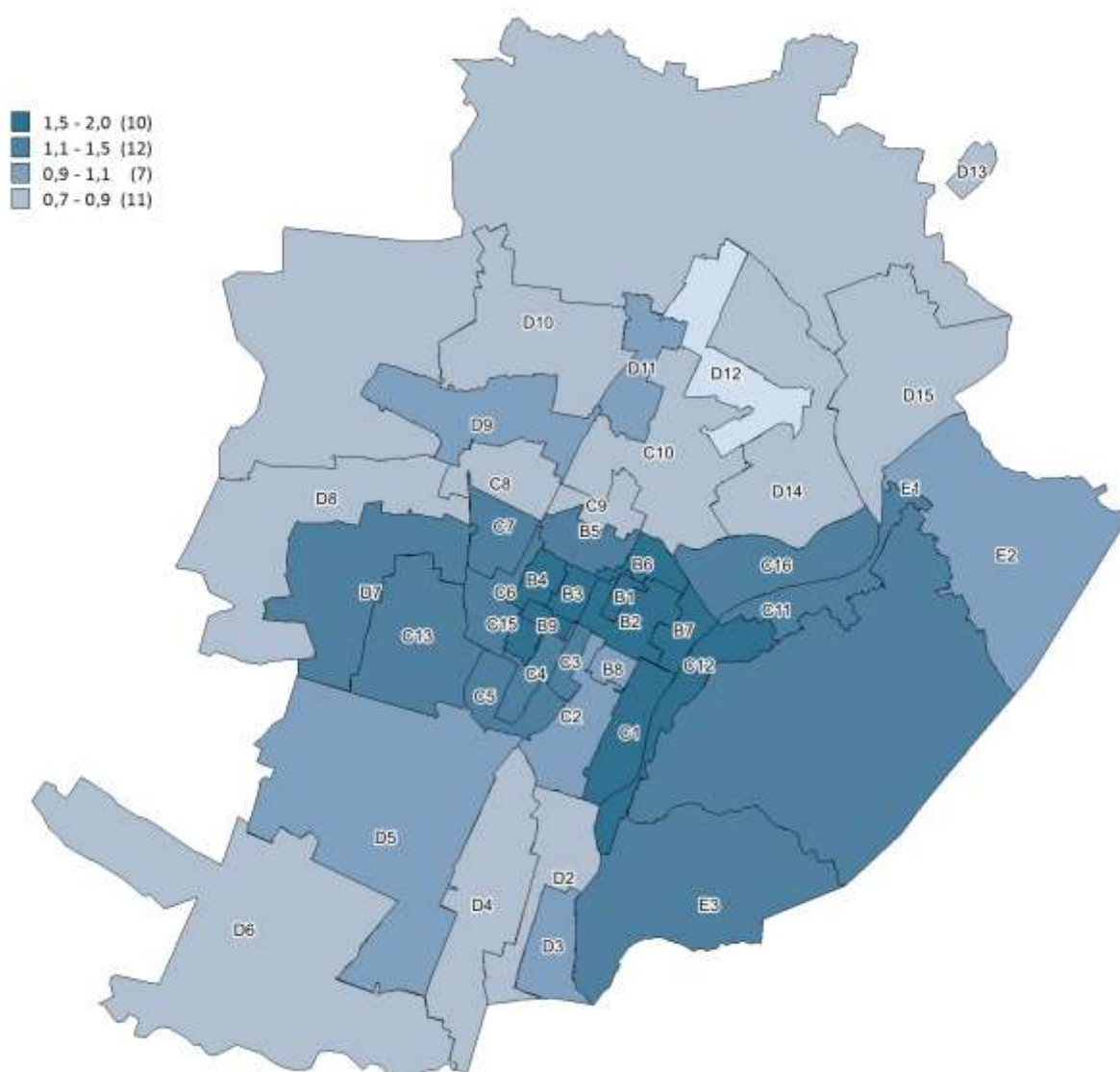


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Collinare Oltrepò

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
C11	Michelotti	150	-18,0%	2,70%	2.522	-0,5%
C12	Crimea	124	20,9%	2,38%	2.925	1,2%
E1	Collinare Villa della Regina	99	-17,4%	2,23%	2.213	-1,8%
E2	Collinare Superga	35	-3,7%	2,54%	1.725	0,2%
E3	Collinare Cavoretto	95	16,6%	2,72%	2.250	1,1%
	Collinare Oltrepò	503	-3,9%	2,50%	2.455	0,0%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
C1	Valentino	96	31,9%	2,73%	2.847	-0,5%
C13	San Paolo Spina 1 Marmolada	871	0,9%	3,06%	1.997	-2,0%
C15	Duca D'Aosta	21	37,5%	3,31%	2.783	2,1%
C2	Dante	434	0,7%	2,71%	1.854	-15,2%
C4	Galileo Ferraris	111	-15,1%	2,17%	2.494	3,2%
C5	De Gasperi	307	22,1%	2,64%	2.356	2,2%
C6	Politecnico	8	-27,3%	1,97%	2.350	1,1%
C7	Duchessa Jolanda	252	6,3%	2,63%	2.172	3,3%
	Nuova Torino	2.099	4,4%	2,79%	2.126	-2,9%

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Nord

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
D10	Madonna di Campagna	1.050	-1,7%	2,68%	1.441	-3,2%
D11	Spina 4 Docks Dora	139	-18,4%	2,36%	1.663	-5,7%
D12	Rebaudengo	486	29,5%	2,67%	1.106	-8,8%
D13	Corona Nord Ovest	570	1,6%	2,16%	1.410	-4,6%
D14	Cimitero Monumentale Botticelli	94	13,9%	2,29%	1.504	-8,5%
D15	Barca Bertolla	118	-11,6%	1,92%	1.259	2,8%
D9	Spina 3 Eurotorino	148	17,8%	2,88%	1.900	1,3%
	Periferia Nord	2.605	3,5%	2,48%	1.402	-4,2%

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Sud-Ovest

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
D2	Carducci	323	3,0%	2,55%	1.433	1,6%
D3	Unità D'Italia	90	-13,7%	2,58%	1.718	-1,6%
D4	Lingotto	333	-3,1%	2,30%	1.552	0,1%
D5	Santa Rita Mirafiori	1.803	-0,8%	2,55%	1.656	0,8%
D6	Mirafiori Sud	317	6,7%	2,58%	1.376	-2,4%
D7	Pozzo Strada	872	3,9%	3,05%	1.963	0,0%
D8	Aeronautica Parella	1.141	0,2%	3,03%	1.488	-7,0%
	Periferia Sud-Ovest	4.880	0,5%	2,71%	1.628	-1,2%

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Torino Storica

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B1	Roma	63	72,6%	6,44%	3.404	9,2%
B2	Carlo Emanuele II	278	-11,9%	2,72%	3.155	3,7%
B3	Solferino	35	-20,2%	1,86%	2.833	3,2%
B4	Vinzaglio	76	15,5%	2,23%	2.778	1,4%
B5	Garibaldi	262	19,1%	2,89%	2.479	7,2%
B6	Castello	58	-9,4%	2,52%	2.750	5,0%
B7	Rocca	53	-49,4%	1,37%	2.938	3,5%
B8	San Salvario	165	-35,1%	3,02%	1.760	4,3%
B9	Stati Uniti	3	-26,9%	1,44%	2.688	3,9%
C3	San Secondo	101	-2,1%	2,42%	1.996	-1,6%
	Torino Storica	1.094	-9,8%	2,63%	2.623	4,0%

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Vecchia Torino

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
C10	Palermo	1.119	4,7%	3,37%	1.485	1,8%
C16	Vanchiglia Corso Belgio Lungo Po Antonelli	535	1,0%	2,79%	2.188	-1,4%
C8	San Donato	525	5,8%	3,25%	1.375	-11,8%
C9	Porta Palazzo	196	-4,2%	3,80%	1.395	3,5%
	Vecchia Torino	2.375	3,3%	3,22%	1.637	-2,0%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2019 per intera provincia e capoluogo	2
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	3
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	3
Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione	4
Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione	5
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	8
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2019 (valore medio nazionale =1)	9
Figura 8: Macroaree provinciali di Torino	11
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Torino	12
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Torino	12
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Torino	13
Figura 12: Macroaree urbane di Torino	14
Figura 13: Distribuzione NTN 2019 nelle zone OMI – Torino	16
Figura 14: Distribuzione IMI 2019 nelle zone OMI – Torino	17
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2019 nelle zone OMI – Torino	18
Figura 16: Macroaree provinciali di Alessandria	22
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	23
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	23
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	24
Figura 20: Macroaree provinciali di Asti	27
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	28
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	28
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	29
Figura 24: Macroaree provinciali di Biella	32
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Biella	33
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Biella	33
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	34
Figura 28: Macroaree provinciali di Cuneo	37
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	39
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	39
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	41
Figura 32: Macroaree provinciali di Novara	45
Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	46
Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	46
Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	47
Figura 36: Macroaree provinciali del Verbano Cusio Ossola	50
Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	51
Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	51
Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	52
Figura 40: Macroaree provinciali di Vercelli	55
Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	56
Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	56
Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	57

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia	2
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	2
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	6
Tabella 4: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	6
Tabella 5: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	6
Tabella 6: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	7
Tabella 7: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	7
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	8
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – Torino	11
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale – Torino	13
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana – Torino	15
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana – Torino	15
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Collinare Oltrepò	19
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Nuova Torino	19
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Nord	19
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Sud-Ovest	20
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Torino Storica	20
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Vecchia Torino	20
Tabella 19: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	22
Tabella 20: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	24
Tabella 21: NTN, IMI e quotazioni medie – Comune di Alessandria	25
Tabella 22: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	27
Tabella 23: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	29
Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Asti	30
Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – Biella	32
Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	34
Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Biella	35
Tabella 28: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	38
Tabella 29: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	40
Tabella 30: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Cuneo	42
Tabella 31: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	45
Tabella 32: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	47
Tabella 33: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Novara	48
Tabella 34: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	50
Tabella 35: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	52
Tabella 36: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Verbania	53
Tabella 37: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	55
Tabella 38: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	57
Tabella 39: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Vercelli	58

Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

PIEMONTE

data di pubblicazione: **3 giugno 2021**
periodo di riferimento: **anno 2020**

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

in collaborazione con
Ufficio Provinciale Territorio di Torino (R. Scuccimarra, F. Tondo, M. Ciccarello)
Direzione provinciale di Alessandria – Ufficio Provinciale Territorio (Michele Mazzilli)
Direzione provinciale di Asti – Ufficio Provinciale Territorio (Marco Curto)
Direzione provinciale di Biella – Ufficio Provinciale Territorio (Pasquale Patierno, Andrea Acquadro)
Direzione provinciale di Cuneo – Ufficio Provinciale Territorio (Alberto Sinibaldi)
Direzione provinciale di Novara – Ufficio Provinciale Territorio (Roberto Loseto)
Direzione provinciale del 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

k



OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE

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

data di pubblicazione: **3 giugno 2021**
periodo di riferimento: **anno 2020**

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 - <i>Torino</i>	13
La provincia – <i>Torino</i>	14
Il comune – <i>Torino</i>	17
FOCUS provinciale - <i>Alessandria</i>	24
La provincia – <i>Alessandria</i>	25
Il comune – <i>Alessandria</i>	28
FOCUS provinciale – <i>Asti</i>	29
La provincia – <i>Asti</i>	30
Il comune – <i>Asti</i>	33
FOCUS provinciale - <i>Biella</i>	34
La provincia – <i>Biella</i>	35
Il comune – <i>Biella</i>	38
FOCUS provinciale - <i>Cuneo</i>	39
La provincia - <i>Cuneo</i>	39
Il comune - <i>Cuneo</i>	44
FOCUS provinciale - <i>Novara</i>	45
La provincia – <i>Novara</i>	46
Il comune – <i>Novara</i>	49
FOCUS provinciale – <i>Verbano Cusio Ossola</i>	50
La provincia – <i>Verbano Cusio Ossola</i>	51
Il comune – <i>Verbania</i>	54
FOCUS provinciale - <i>Vercelli</i>	55
La provincia – <i>Vercelli</i>	56
Il comune – <i>Vercelli</i>	59
Indice delle Figure	60
Indice delle Tabelle.....	61



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 aggregati in macroaree provinciali;
- delle città capoluogo con un'analisi dei dati su compravendite e prezzi in ognuna delle zone OMI del comune, a loro 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.

Rispetto al 2019, nel 2020 si rileva una marcata diminuzione del volume di compravendite. Probabilmente tale diminuzione è imputabile alla pandemia ancora in atto che sta avendo un impatto negativo sulle attività economiche-produttive e sui redditi delle famiglie. La diminuzione media è pari al 5,9%, considerando tutti i comuni della Regione, mentre il calo di compravendite arriva al 11,2% riferendosi alla media dei soli comuni capoluogo di provincia.

Le province che hanno subito maggiormente la decrescita di mercato sono la provincia di Torino, con -8,6%, e il Verbano-Cusio-Ossola con -6,2%. Viceversa, le province nelle quali il mercato ha sostanzialmente mantenuto la posizione sono Biella (-0,4%) ed Alessandria che, con aumento di compravendite del 1,1%, è in leggera controtendenza.

Tra le città capoluogo, quelle che hanno registrato un calo di mercato superiore alla media regionale sono Torino con il -13,1% e Cuneo con -15%. Le città con la migliore performance e nelle quali, peraltro, il mercato ha tenuto meglio che nel resto della provincia, sono state Biella, dove si registra un aumento del 2,9% a fronte del -0,4% dell'intera provincia e Verbania che perde solo il 3,2% contro il 6,2% perso dalla provincia. Per le rimanenti province del Piemonte, invece, il calo di compravendite registrato nelle città capoluogo è stato maggiore di quello osservato nel resto del territorio di rispettiva competenza.

Per quanto riguarda l'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), si osserva che mediamente il 2,24% dello stock di unità immobiliari dei capoluoghi di provincia è stato "movimentato". Questa quota scende al 1,82% riferendosi all'intero stock regionale.

In Figura 2 è riportato il grafico con la serie storica dal 2004 dell'indice delle compravendite di abitazioni. Si può notare che la diminuzione del volume di compravendite, registrata nel 2020, ha impresso una brusca inversione di tendenza alla lenta ma regolare risalita che si stava registrando a partire dal 2013 (anno in cui è stato toccato il minimo nel periodo considerato, con volumi di compravendite più che dimezzati rispetto al 2006). L'inversione di tendenza è stata più repentina nelle città capoluogo rispetto ai non capoluoghi.

Nel grafico in Figura 3 è riportato l'andamento dal 2004 dell'IMI. A causa della debole crescita nel tempo dello stock immobiliare, quest'indice è strettamente correlato all'andamento dell'NTN, come è chiaramente riscontrabile se si mette a confronto questo grafico con quello della precedente Figura 2.

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 media delle abitazioni compravendute in Piemonte, in leggero aumento rispetto al 2019, è stata di circa 111 m², con evidenti distinguo tra le varie province: da 101 m² della provincia di Torino a 147 m² della provincia di Asti. Considerando solo le città capoluogo la superficie media si attesta sui 92 m², con scarti più contenuti rispetto allo stesso dato riferito alle intere province (da 86 m² di Torino a 112 m² di Cuneo). È da notare il forte calo (-7,6 m²) della superficie media delle abitazioni compravendute nella città di Vercelli.

Nella Tabella 4 e nella Tabella 5 sono riportate le compravendite in base alla classe dimensionale, rispettivamente per le province ed i comuni capoluogo. Nei Comuni capoluogo i tagli più ricercati sono quelli medio-piccoli. Infatti, ben il 68% delle compravendite riguarda le classi dimensionali comprese tra i 50 m² ed i 115 m², in particolare, nel comune di Torino il taglio più scambiato in assoluto è quello tra i 50 m² e gli 85 m². Nelle province, al netto dei comuni capoluogo, si osserva un orientamento del mercato più uniformemente distribuito tra le varie classi dimensionali.

La Tabella 6 e la Tabella 7 riportano la variazione percentuale annua del numero di transazioni per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia e per capoluogo. In queste tabelle si percepisce una notevole eterogeneità nelle variazioni percentuali sia tra una

provincia e l'altra e sia tra un capoluogo e l'altro. Tuttavia considerando la regione nel suo complesso, si nota che la diminuzione del volume di compravendite, di cui si è già detto prima, è pressoché uniformemente distribuita su tutte le classi dimensionali.

Nella Tabella 8 sono indicate le quotazioni medie e la loro variazione annua sia a livello provinciale sia per i comuni capoluogo. Le quotazioni medie dei capoluoghi oscillano tra il valore massimo di Torino, a 2.127 €/m² e il valore minimo di Alessandria a 842 €/m². Invece, osservando le province al netto dei capoluoghi, si registra la quotazione media massima nel Verbano-Cusio-Ossola con 1.215 €/m² e quella minima a Biella con 520 €/m². Inoltre, risulta evidente che le variazioni annue delle quotazioni sono negative, seppur in minima misura, su tutto il territorio regionale.

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. L'andamento generale delle quotazioni, in continuo calo da circa un decennio, ha accentuato la curvatura verso il basso. L'indice regionale è crollato al di sotto del valore del 2004 per i non capoluoghi mentre rimane poco al di sopra nei capoluoghi.

Infine, la mappa tematica di Figura 7 mostra il differenziale delle quotazioni medie comunali rispetto al valore medio nazionale.

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/guest/schede/fabbricati/terreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN 2020 per provincia
ALESSANDRIA	4.383	1,1%	1,52%	0,02	8,6%
ASTI	2.262	-2,8%	1,65%	-0,05	4,5%
BIELLA	1.775	-0,4%	1,46%	-0,01	3,5%
CUNEO	6.703	-2,9%	1,57%	-0,05	13,2%
NOVARA	3.905	-4,2%	1,82%	-0,08	7,7%
TORINO	28.027	-8,6%	2,08%	-0,20	55,2%
VERBANO CUSIO OSSOLA	1.938	-6,2%	1,42%	-0,10	3,8%
VERCELLI	1.747	-2,4%	1,46%	-0,03	3,4%
PIEMONTE	50.741	-5,9%	1,82%	-0,12	100,0%

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN 2020 per provincia
ALESSANDRIA	952	-7,4%	1,79%	-0,14	5,6%
ASTI	834	-4,4%	1,96%	-0,09	4,9%
BIELLA	572	2,9%	2,01%	0,05	3,4%
CUNEO	596	-15,0%	1,85%	-0,33	3,5%
NOVARA	1.228	-6,4%	2,24%	-0,16	7,2%
TORINO	11.868	-13,1%	2,36%	-0,36	69,8%
VERBANIA	410	-3,2%	2,15%	-0,08	2,4%
VERCELLI	532	-9,4%	2,01%	-0,21	3,1%
PIEMONTE	16.991	-11,2%	2,24%	-0,28	100,0%

Figura 1: Distribuzione NTN 2020 per intera provincia e capoluogo

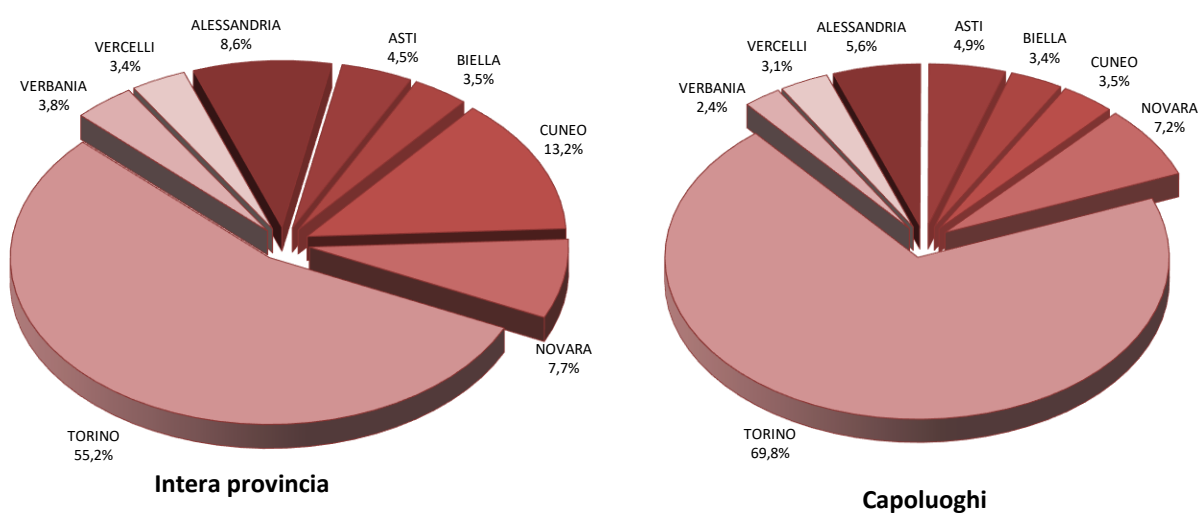


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

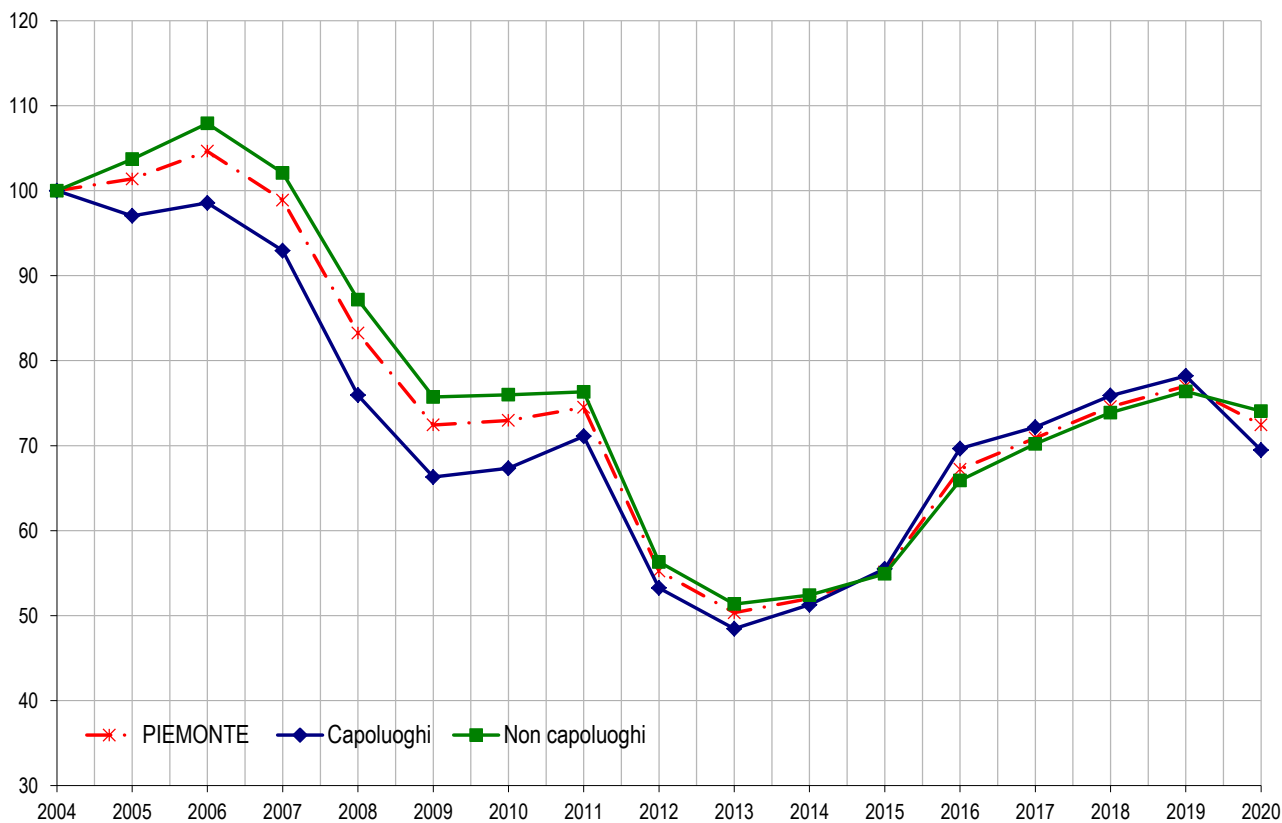


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

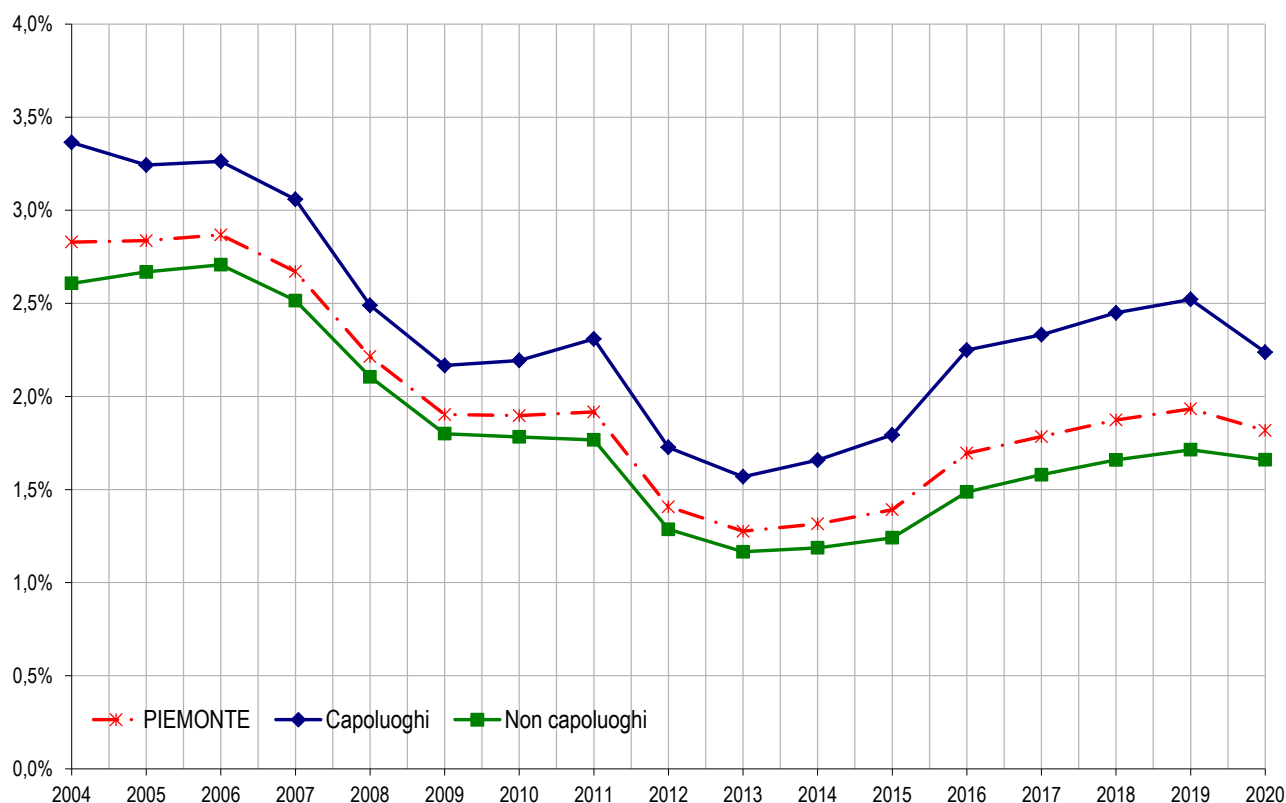


Figura 4: Distribuzione NTN 2020 nei comuni della regione

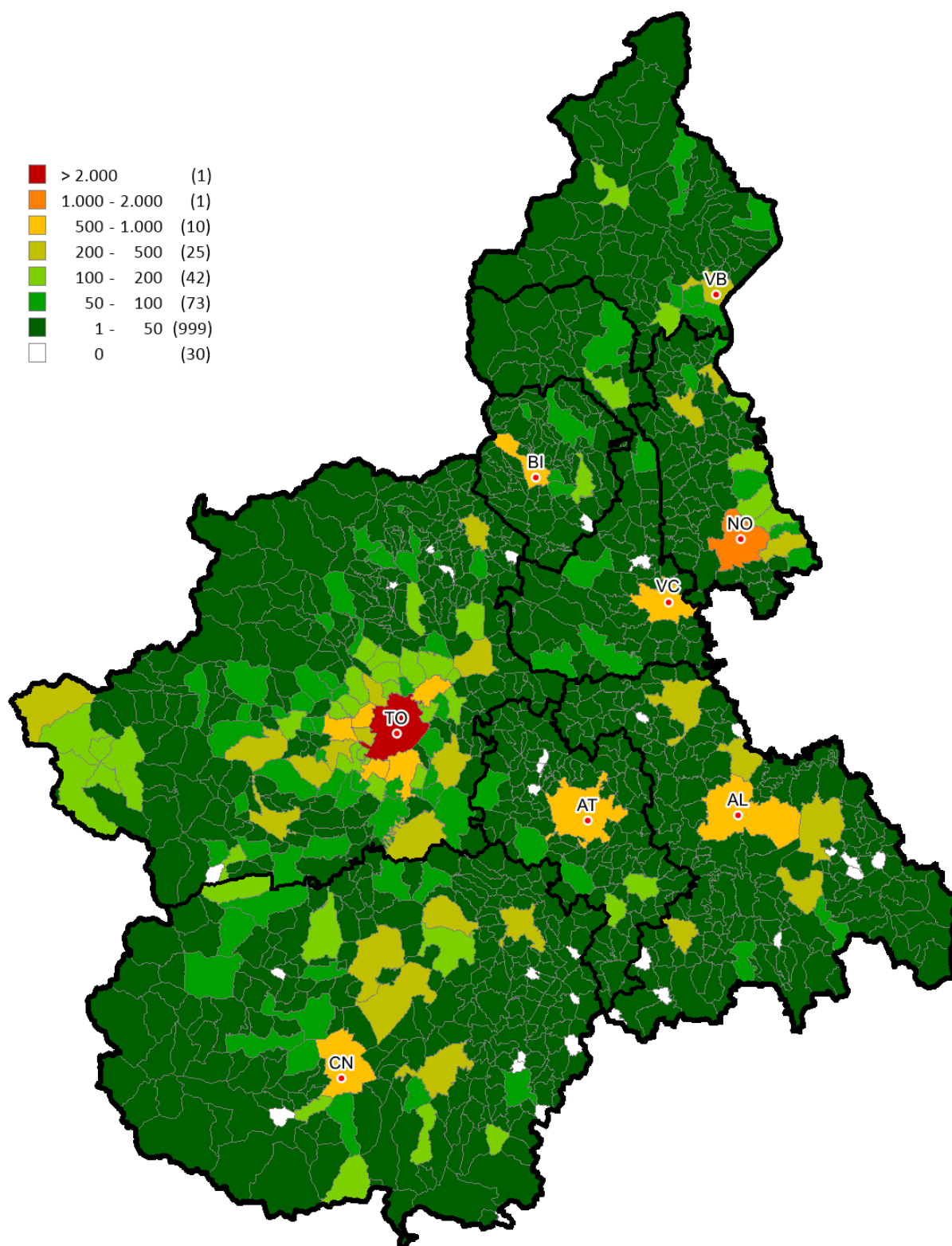
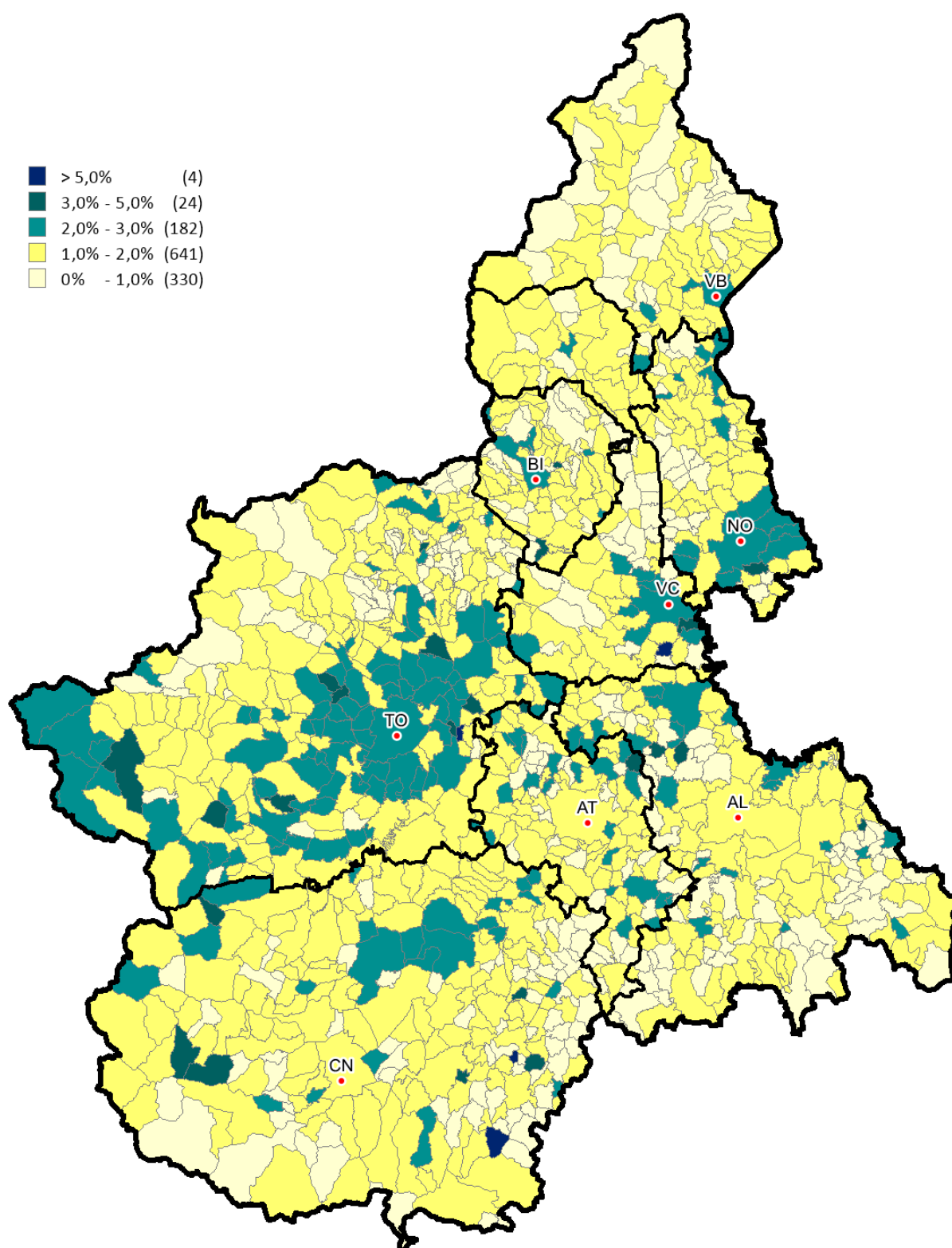


Figura 5: Distribuzione IMI 2020 nei comuni della regione



Le dimensioni

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

Provincia	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2020	STN media Differenza m ² 2020/19	STN media m ² 2020	STN media Differenza m ² 2020/19
ALESSANDRIA	128,9	1,6	109,3	-1,5
ASTI	146,8	3,1	106,3	-0,7
BIELLA	129,2	0,7	109,1	2,5
CUNEO	117,1	-1,9	111,6	0,9
NOVARA	117,0	1,7	104,7	2,7
TORINO	101,0	1,4	85,6	0,3
VERBANO CUSIO OSSOLA	107,1	-1,7	102,2	1,4
VERCELLI	120,1	-0,6	97,7	-7,6
PIEMONTE	110,7	1,3	91,8	0,5

Tabella 4: NTN 2020 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	223	1.088	1.181	646	1.245	4.383
ASTI	114	522	463	274	889	2.262
BIELLA	109	427	429	287	522	1.775
CUNEO	786	1.653	1.584	986	1.694	6.703
NOVARA	208	1.026	1.153	657	862	3.905
TORINO	2.771	10.573	7.214	3.209	4.260	28.027
VERBANO CUSIO OSSOLA	181	588	558	289	322	1.938
VERCELLI	134	459	426	275	453	1.747
PIEMONTE	4.526	16.337	13.008	6.624	10.246	50.741

Tabella 5: NTN 2020 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	62	279	327	120	164	952
ASTI	77	294	227	99	137	834
BIELLA	52	171	174	76	99	572
CUNEO	38	152	182	110	113	596
NOVARA	60	420	409	170	169	1.228
TORINO	1.582	5.527	2.819	1.105	836	11.868
VERBANIA	26	151	123	60	49	410
VERCELLI	57	198	146	65	66	532
PIEMONTE	1.955	7.191	4.406	1.805	1.633	16.991

Tabella 6: Variazione % NTN 2020/19 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	-14,0%	-2,0%	4,1%	2,6%	3,3%	1,1%
ASTI	5,3%	-7,7%	-9,7%	-12,8%	7,4%	-2,8%
BIELLA	15,0%	3,4%	6,9%	-15,3%	-2,2%	-0,4%
CUNEO	13,9%	-3,1%	-8,6%	-0,4%	-5,1%	-2,9%
NOVARA	-14,8%	-5,3%	-2,4%	-3,0%	-3,5%	-4,2%
TORINO	-7,5%	-10,2%	-9,9%	-8,1%	-2,7%	-8,6%
VERBANO CUSIO OSSOLA	-3,0%	-13,4%	6,7%	-0,4%	-16,9%	-6,2%
VERCELLI	12,0%	1,2%	-7,2%	-5,6%	-2,9%	-2,4%
PIEMONTE	-3,7%	-8,2%	-6,8%	-5,7%	-2,2%	-5,9%

Tabella 7: Variazione % NTN 2020/19 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

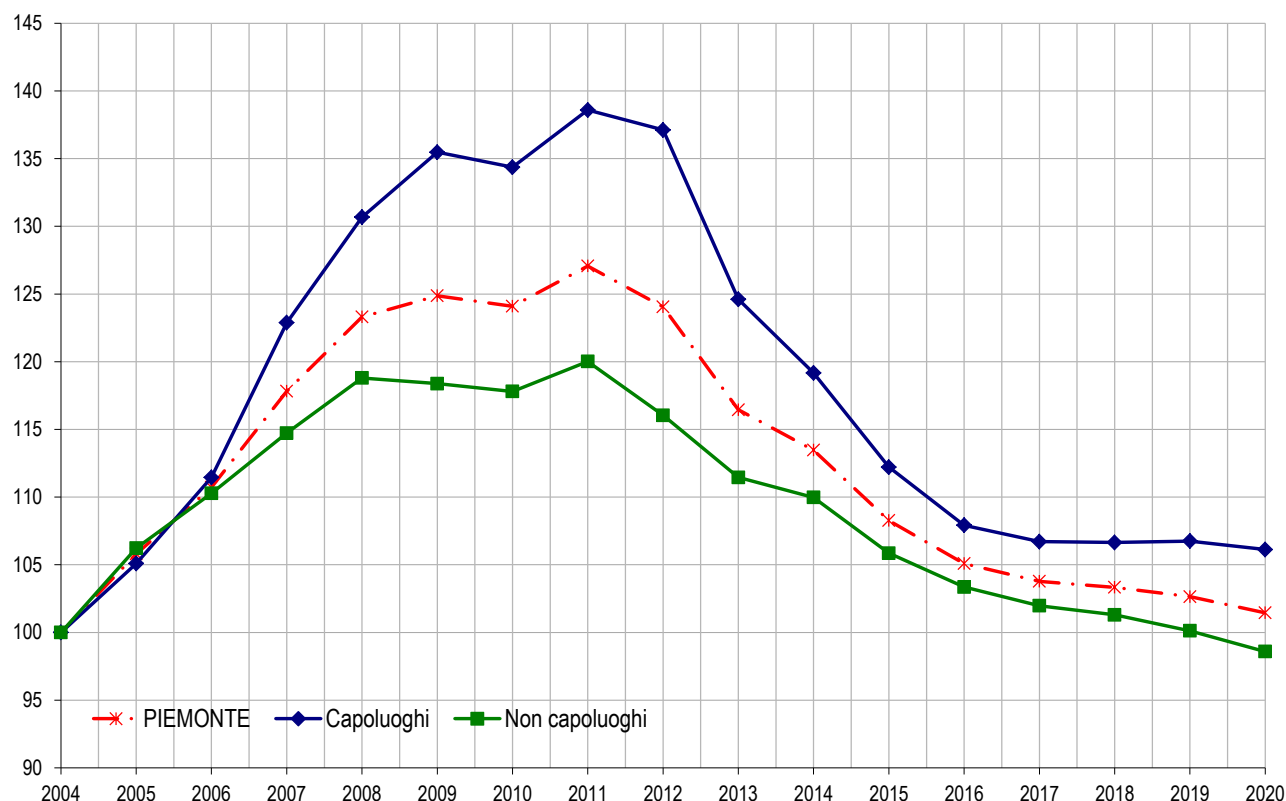
Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
ALESSANDRIA	-27,5%	-10,8%	8,9%	-9,8%	-16,7%	-7,4%
ASTI	11,6%	-5,6%	-11,4%	-2,4%	1,7%	-4,4%
BIELLA	26,9%	-10,2%	22,9%	-13,7%	4,2%	2,9%
CUNEO	-22,0%	-10,2%	-25,5%	-12,1%	0,4%	-15,0%
NOVARA	-42,7%	-7,0%	7,0%	-12,5%	-5,4%	-6,4%
TORINO	-14,2%	-13,4%	-13,2%	-9,9%	-12,4%	-13,1%
VERBANIA	-27,4%	1,3%	2,8%	1,9%	-16,9%	-3,2%
VERCELLI	71,7%	-5,0%	-18,0%	-19,1%	-24,4%	-9,4%
PIEMONTE	-13,6%	-12,0%	-9,5%	-10,1%	-10,2%	-11,2%

Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media¹ e variazione annua² per capoluogo e resto provincia

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
ALESSANDRIA	842	-3,6%	803	-1,7%
ASTI	995	-2,2%	633	-2,7%
BIELLA	980	-0,4%	520	-0,6%
CUNEO	1.392	-2,6%	1.051	-1,0%
NOVARA	921	-2,9%	910	-0,4%
TORINO	2.127	-0,2%	1.116	-2,0%
VERBANO CUSIO OSSOLA	1.611	-0,7%	1.215	-0,5%
VERCELLI	953	-1,7%	909	-2,2%
Piemonte	1.759	-0,6%	997	-1,5%

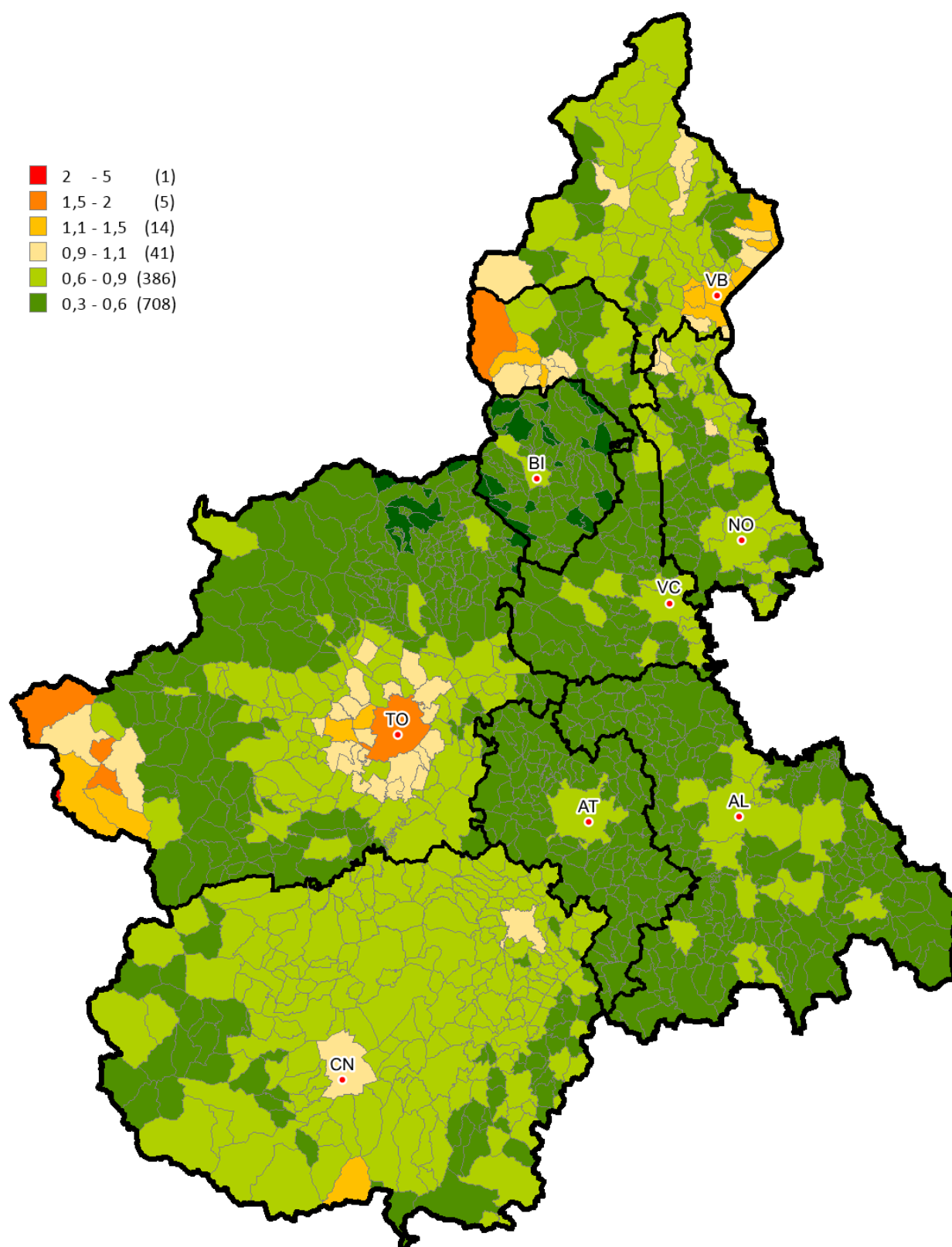
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo



¹ La quotazione relativa ai capoluoghi, riportata in questa tabella, 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.

² Può accadere che la quotazione dell'anno precedente, rispetto alla quale è stata calcolata la variazione percentuale annua, possa essere diversa da quella pubblicata nel report dello scorso anno. Ciò accade quando viene ricostruita la serie storica delle quotazioni medie comunali a seguito di modifiche eseguite, nel corso dell'ultimo anno, nella zonizzazione o nelle tipologie edilizie quotate di uno o più comuni. Piccole differenze sono inoltre dovute all'aggiornamento del peso utilizzato ogni anno nel calcolo del valore medio pesato di un'aggregazione sovra comunale. Il peso infatti è rappresentato dallo stock delle abitazioni censite negli archivi catastali al 31 dicembre dell'anno di riferimento dell'ultima quotazione (il 2020 in questo report).

Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2020 (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.

Il decremento del Numero di Transazioni Normalizzate a livello provinciale è del -8,6%. Il capoluogo ha subito il maggior decremento del numero delle compravendite (-13,1%), oltre all'Eporediese (-12,0%), al Canavese (-11,3%) e alla Cintura Sud (-10,6%). Per alcune macroaree si sono registrati dati in aumento rispetto all'anno precedente: le Zone Montane Nord (+22,0%), la Val Sangone (+14,7%), le Zone Montane Ovest (+11,8%) e l'Area Sciistica (+6,0%). Si tratta tuttavia di incrementi contenuti in valore assoluto.

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

Il grafico illustra la repentina inversione di tendenza nel 2020, con un andamento negativo nel numero delle compravendite, manifestatosi dopo la serie di incrementi dell'Indice di NTN registrato negli anni precedenti.

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 2,4%), pur subendo la riduzione maggiore del suo valore IMI (-0,36%), si colloca ancora leggermente al di sopra del dato medio provinciale (2,1%).

In Tabella 10 è riportata la Quotazione media e la variazione annua per macroarea provinciale. A livello provinciale l'andamento delle quotazioni segna una variazione negativa del -1,0%. Le Zone Montane Nord (-5,0%), il Canavese (-3,9%) e la Val Sangone (-2,9%) sono le macroaree che registrano le variazioni negative più significative. Solo l'Eporediese rimane stabile, mentre le quotazioni del capoluogo subiscono un decremento contenuto (-0,2%).

In Figura 11 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Il decremento delle quotazioni dei comuni "non capoluogo" trascina al ribasso la media provinciale, mentre per la città di Torino i prezzi restano ancora pressoché stabili.

La provincia – Torino

Figura 8: Macroaree provinciali di Torino

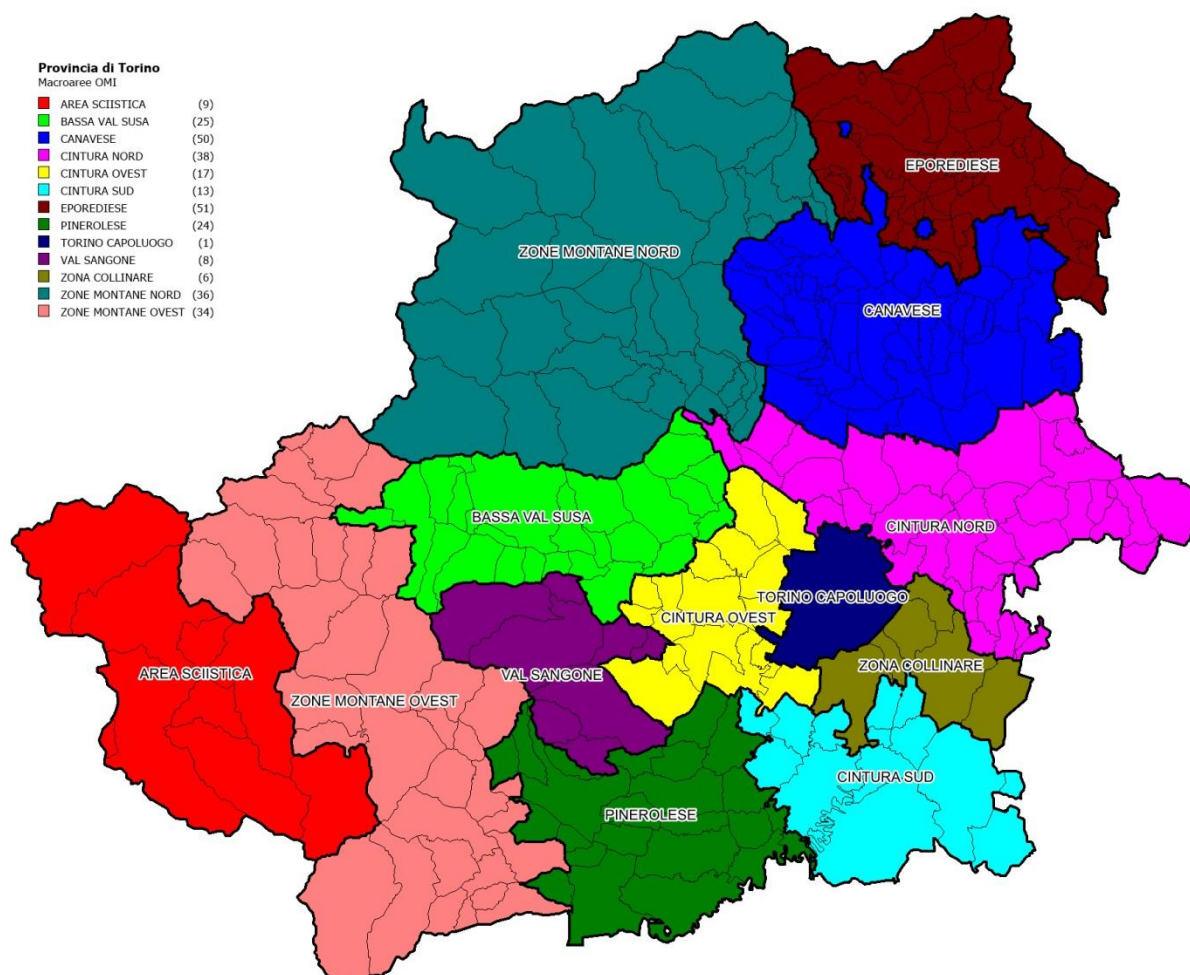


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN 2020 per macroarea
TORINO CAPOLUOGO	11.868	-13,1%	2,4%	-0,36	42,3%
AREA SCIISTICA	976	6,0%	2,3%	0,13	3,5%
BASSA VAL SUSA	926	-2,6%	1,7%	-0,05	3,3%
CANAVESE	1.222	-11,3%	1,5%	-0,20	4,4%
CINTURA NORD	2.797	-6,7%	2,1%	-0,16	10,0%
CINTURA OVEST	3.909	-8,9%	2,2%	-0,22	13,9%
CINTURA SUD	1.100	-10,6%	1,9%	-0,24	3,9%
EPOREDIESE	698	-12,0%	1,3%	-0,18	2,5%
PINEROLESE	1.139	-6,2%	2,0%	-0,13	4,1%
VAL SANGONE	579	14,7%	2,0%	0,26	2,1%
ZONA COLLINARE	1.234	-9,6%	2,1%	-0,22	4,4%
ZONE MONTANE NORD	760	22,0%	1,3%	0,24	2,7%
ZONE MONTANE OVEST	818	11,8%	1,7%	0,18	2,9%
PROVINCIA DI TORINO	28.027	-8,6%	2,1%	-0,20	100,0%

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

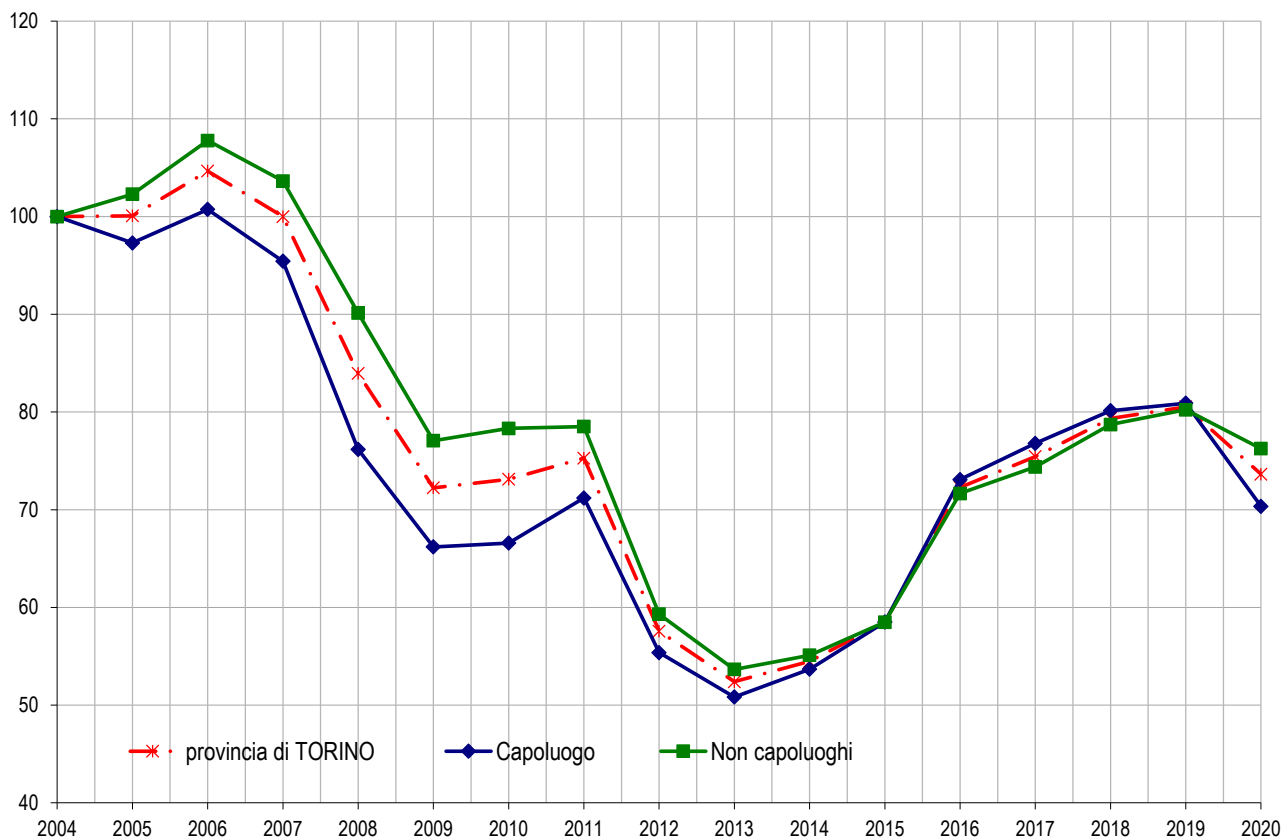


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

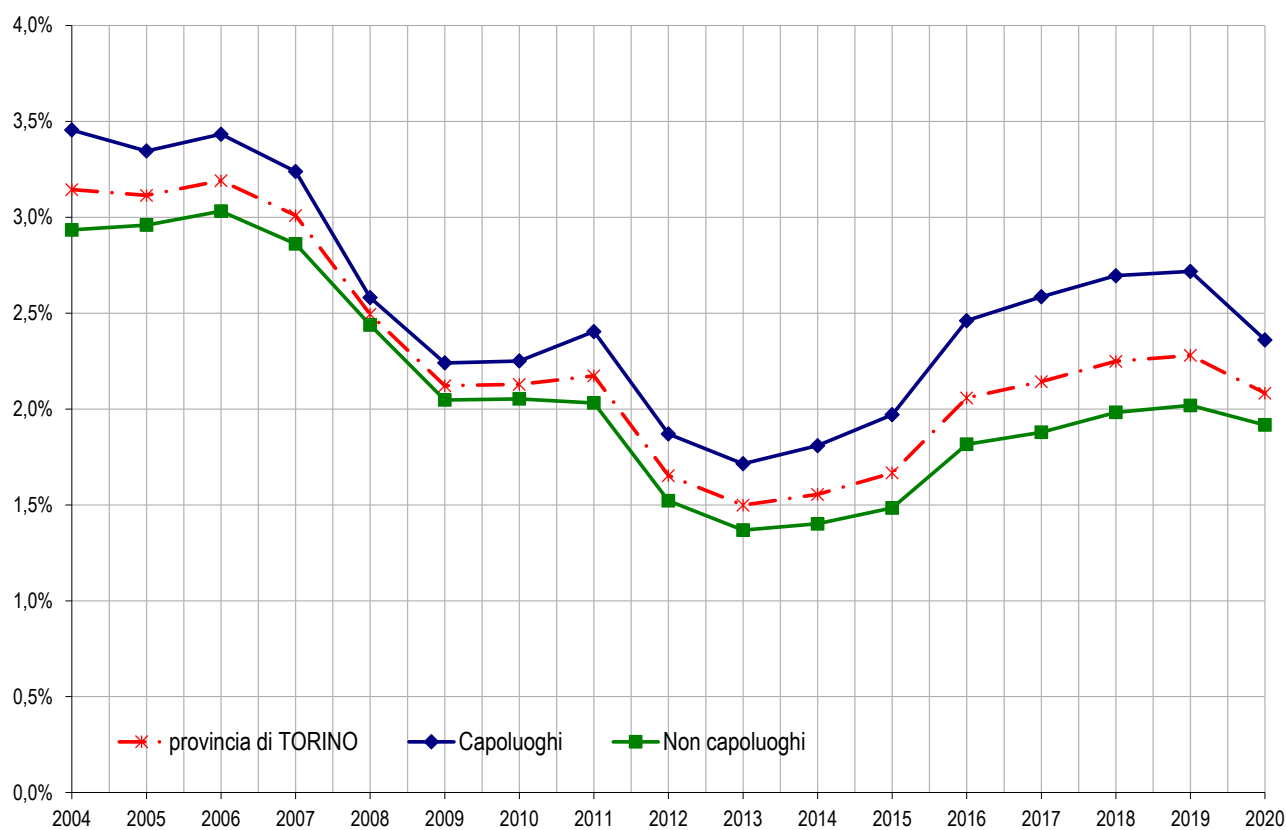
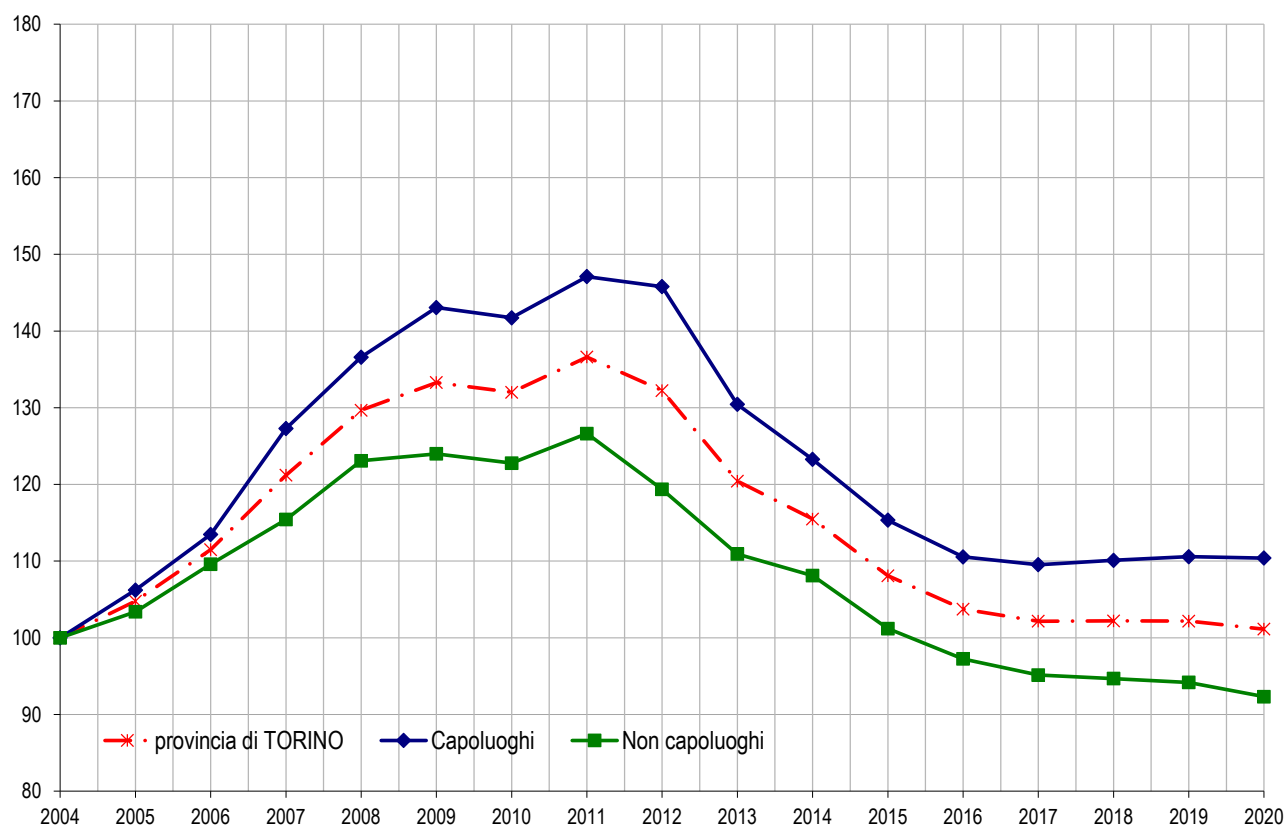


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua³ per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
TORINO CAPOLUOGO	2.127	-0,2%
AREA SCIISTICA	2.047	-2,7%
BASSA VAL SUSA	939	-0,6%
CANAVESE	745	-3,9%
CINTURA NORD	1.212	-2,6%
CINTURA OVEST	1.374	-0,8%
CINTURA SUD	1.229	-2,1%
EPOREDIESE	595	0,0%
PINEROLESE	973	-1,6%
VAL SANGONE	1.085	-2,9%
ZONA COLLINARE	1.403	-1,8%
ZONE MONTANE NORD	671	-5,0%
ZONE MONTANE OVEST	683	-2,2%
PROVINCIA DI TORINO	1.494	-1,0%

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

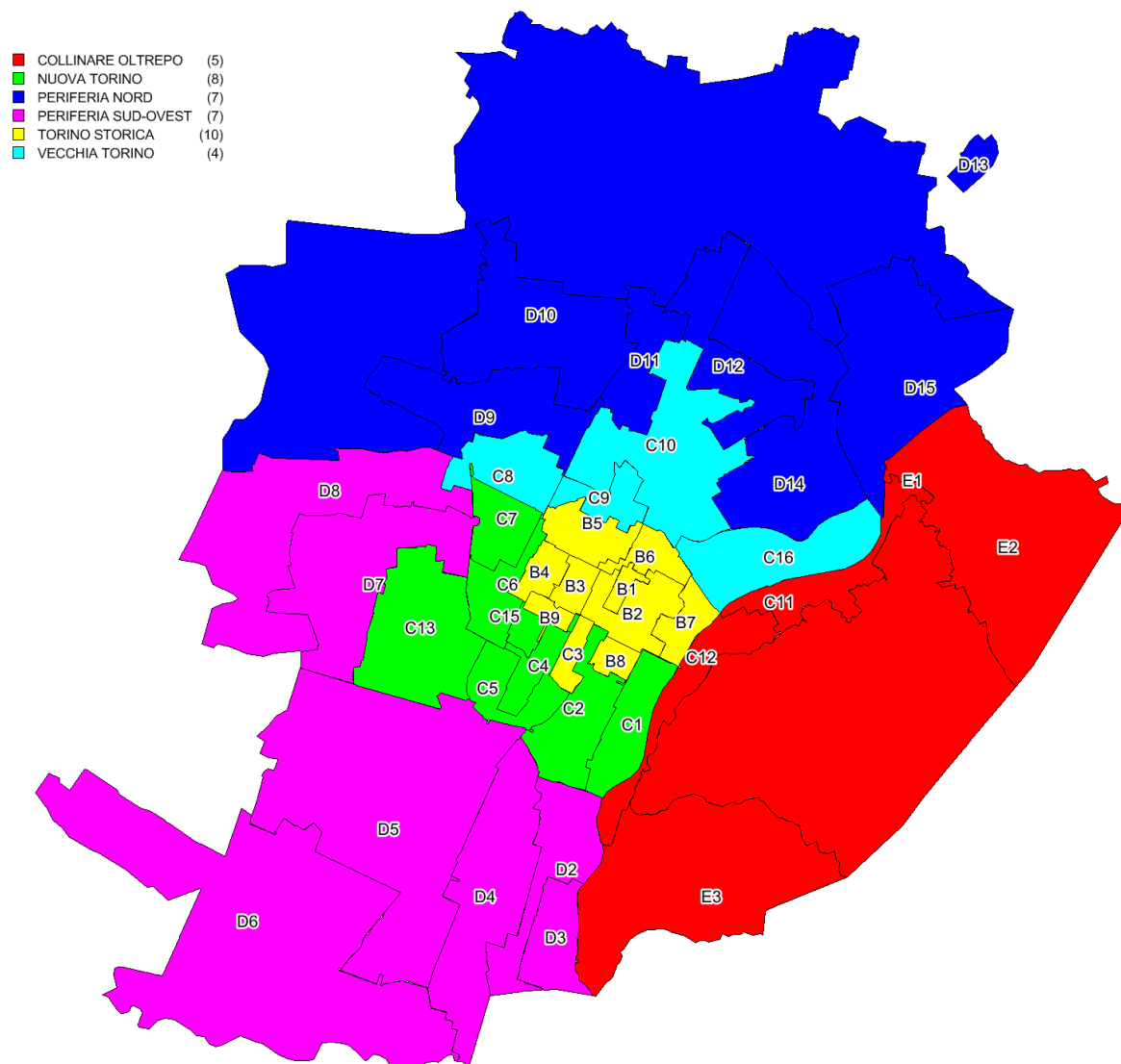


³ Si veda nota 2

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 socio-economiche, 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 subiscono un decremento del Numero di Transazioni Normalizzate, con un massimo decremento per le aree centrali (Torino Storica, -21,0%). La Periferia Sud-Ovest, con la quota NTN più consistente della città (37,5%), è quella con la diminuzione più contenuta (-8,8%).

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

Le quotazioni subiscono una diminuzione rispetto all'anno precedente, ad eccezione del centro città (Torino Storica, +1%). La diminuzione delle quotazioni è piuttosto contenuta nelle altre macroaree urbane, solo la Periferia Nord registra un calo più ampio (-3,2%).

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.

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 sono quelle col 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" è quella in cui si assiste ad una maggiore dinamicità del mercato.

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 lungo il fiume Po e lungo la direttrice di corso Francia (est-ovest) hanno valori medi più elevati rispetto alla media comunale.

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

Macroaree urbane	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN 2020 per macroarea
COLLINARE OLTREPO	438	-13,1%	2,2%	-0,33	3,7%
NUOVA TORINO	1.757	-16,3%	2,3%	-0,46	14,8%
PERIFERIA NORD	2.319	-11,0%	2,2%	-0,27	19,5%
PERIFERIA SUD-OVEST	4.450	-8,8%	2,4%	-0,27	37,5%
TORINO STORICA	864	-21,0%	2,1%	-0,56	7,3%
VECCHIA TORINO	1.936	-18,5%	2,6%	-0,60	16,3%
ND	105	-	-	-	0,9%
TORINO	11.868	-13,1%	2,4%	-0,36	100,0%

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

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
COLLINARE OLTREPO	2.433	-0,9%
NUOVA TORINO	2.122	-0,2%
PERIFERIA NORD	1.356	-3,2%
PERIFERIA SUD-OVEST	1.621	-0,6%
TORINO STORICA	2.653	1,0%
VECCHIA TORINO	1.619	-1,1%
TORINO	1.760	-0,8%

Figura 13: Distribuzione NTN 2020 nelle zone OMI

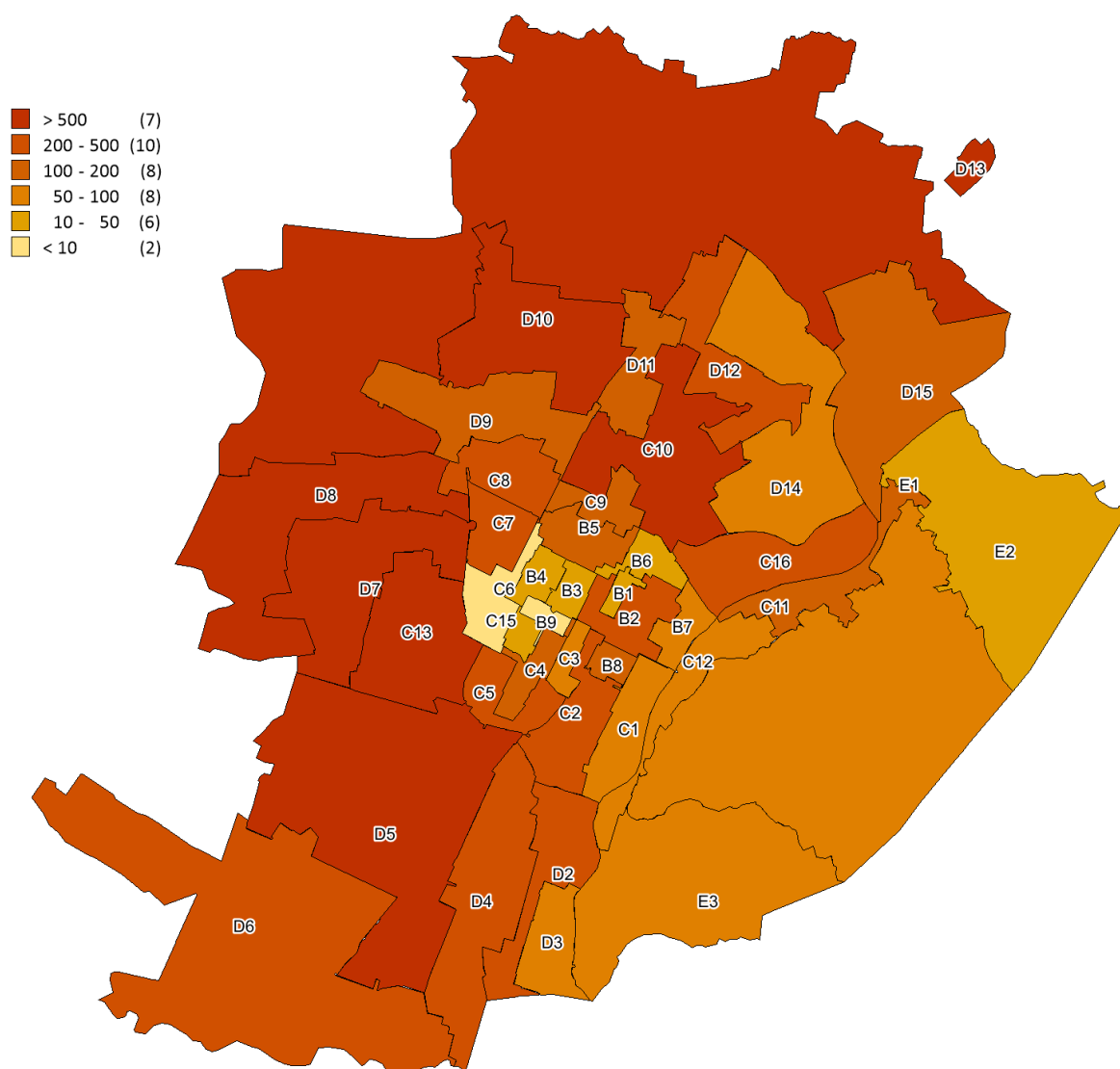


Figura 14: Distribuzione IMI 2020 nelle zone OMI

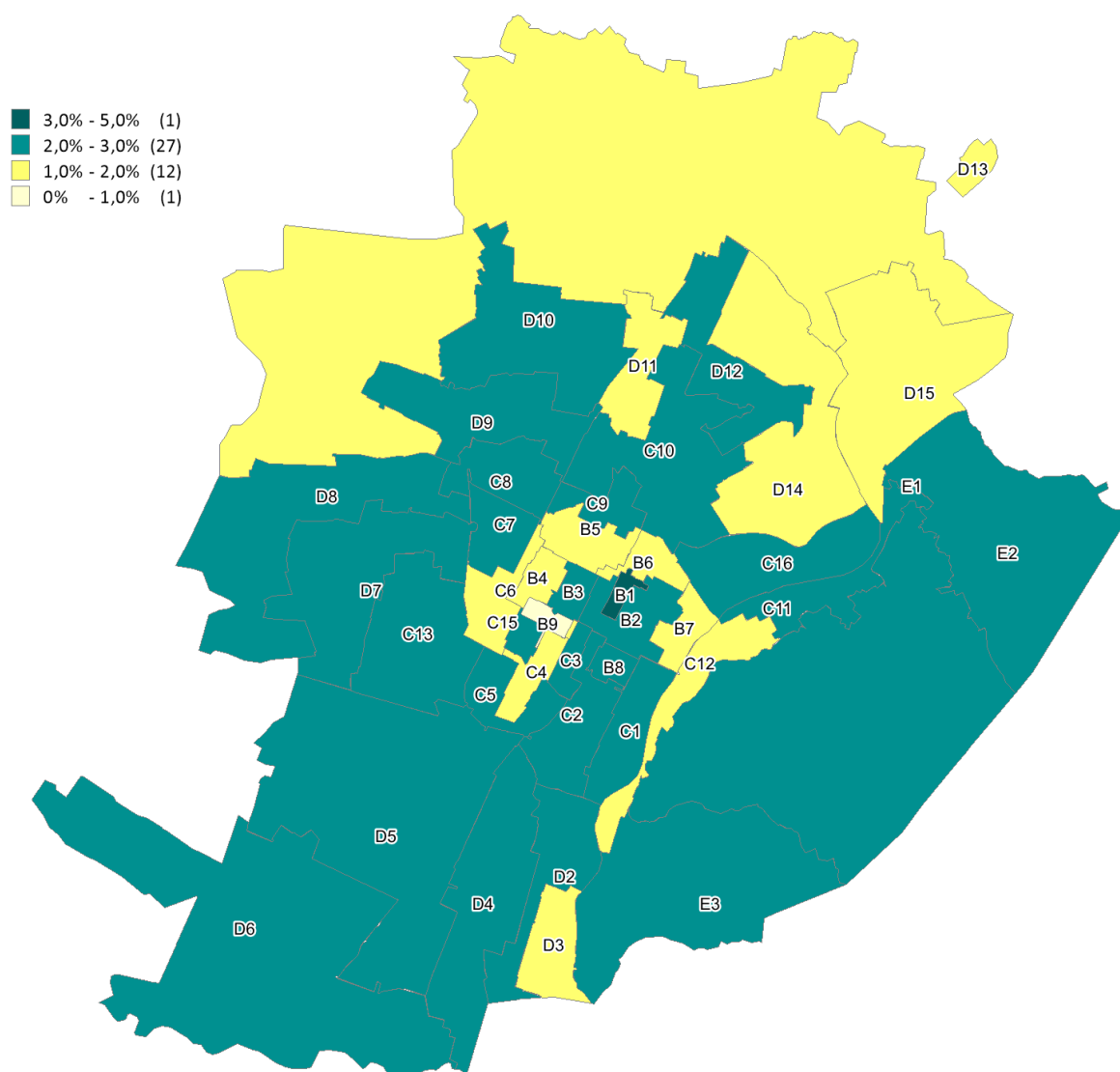


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2020 nelle zone OMI

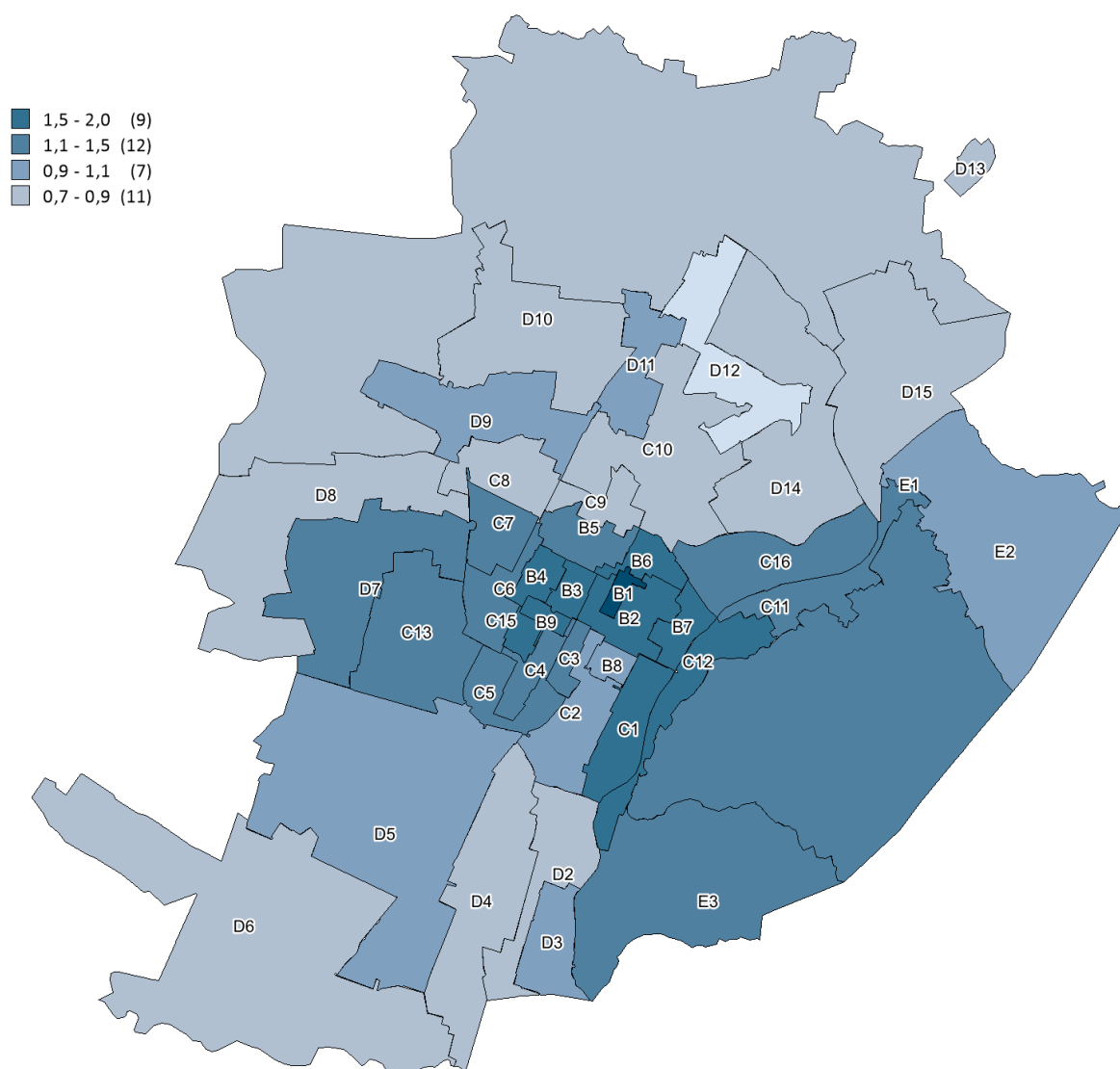


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Collinare Oltrepò

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
C11	MICHELOTTI	139	-7,4%	2,49%	2.516	-0,2%
C12	CRIMEA	82	-33,3%	1,59%	2.884	-1,4%
E1	COLLINARE VILLA DELLA REGINA	94	-5,0%	2,11%	2.195	-0,8%
E2	COLLINARE SUPERGA	32	-8,4%	2,33%	1.717	-0,5%
E3	COLLINARE CAVORETTO	90	-5,9%	2,56%	2.221	-1,3%
Collinare Oltrepò		438	-13,1%	2,17%	2.433	-0,9%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
C1	VALENTINO	99	3,5%	2,82%	2.763	-3,0%
C13	SAN PAOLO SPINA 1 MARMOLADA	672	-22,8%	2,36%	1.991	-0,3%
C15	DUCA D AOSTA	13	-36,8%	2,07%	2.796	0,4%
C2	DANTE	367	-15,4%	2,29%	1.833	-1,1%
C4	GALILEO FERRARIS	101	-9,4%	1,96%	2.503	0,4%
C5	DE GASPERI	256	-16,5%	2,23%	2.363	0,3%
C6	POLITECNICO	6	-31,3%	1,35%	2.425	3,2%
C7	DUCHESSA JOLANDA	243	-3,8%	2,53%	2.209	1,7%
Nuova Torino		1.757	-16,3%	2,33%	2.122	-0,2%

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Nord

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
D10	MADONNA DI CAMPAGNA	993	-5,4%	2,54%	1.428	-1,0%
D11	SPINA 4 - DOCKS DORA	117	-15,5%	1,99%	1.606	-3,4%
D12	REBAUDENGO	379	-22,0%	2,09%	1.056	-4,5%
D13	CORONA NORD - OVEST	523	-8,3%	1,98%	1.334	-5,4%
D14	CIMITERO MONUMENTALE - BOTTICELLI	63	-33,0%	1,54%	1.441	-4,2%
D15	BARCA - BERTOLLA	120	1,8%	1,95%	1.295	2,9%
D9	SPINA 3 - EUROTORINO	123	-16,9%	2,41%	1.713	-9,9%
Periferia Nord		2.319	-11,0%	2,21%	1.356	-3,2%

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Sud-Ovest

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
D2	CARDUCCI	281	-12,8%	2,24%	1.469	2,5%
D3	UNITA D ITALIA	58	-35,6%	1,73%	1.728	0,6%
D4	LINGOTTO	385	15,5%	2,64%	1.547	-0,3%
D5	SANTA RITA - MIRAFIORI	1.647	-8,7%	2,37%	1.650	-0,4%
D6	MIRAFIORI SUD	258	-18,7%	2,10%	1.353	-1,7%
D7	POZZO STRADA	652	-25,3%	2,12%	1.933	-1,5%
D8	AERONAUTICA - PARELLA	1.170	2,5%	2,99%	1.475	-0,8%
Periferia Sud-Ovest		4.450	-8,8%	2,44%	1.621	-0,6%

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Torino Storica

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
B1	ROMA	46	-27,8%	4,59%	3.834	12,6%
B2	CARLO EMANUELE II	219	-21,3%	2,11%	3.215	1,9%
B3	SOLFERINO	40	14,0%	2,11%	2.854	0,7%
B4	VINZAGLIO	49	-35,2%	1,44%	2.783	0,2%
B5	GARIBALDI	180	-31,3%	1,98%	2.438	-1,7%
B6	CASTELLO	38	-34,4%	1,65%	2.700	-1,8%
B7	ROCCA	65	21,8%	1,66%	2.925	-0,4%
B8	SAN SALVARIO	129	-21,6%	2,38%	1.821	3,4%
B9	STATI UNITI	1	-69,6%	0,44%	2.725	1,4%
C3	SAN SECONDO	97	-3,4%	2,35%	2.042	2,3%
Torino Storica		864	-21,0%	2,07%	2.653	1,0%

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Vecchia Torino

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
C10	PALERMO	886	-20,8%	2,67%	1.481	-0,3%
C16	VANCHIGLIA CORSO BELGIO LUNGO PO ANTONELLI	463	-13,5%	2,41%	2.131	-2,6%
C8	SAN DONATO	445	-15,4%	2,76%	1.375	0,0%
C9	PORTA PALAZZO	142	-27,7%	2,74%	1.374	-1,5%
Vecchia Torino		1.936	-18,5%	2,63%	1.619	-1,1%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2020 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 2020 nei comuni della regione	7
Figura 5: Distribuzione IMI 2020 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 2020 (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 2020 nelle zone OMI	19
Figura 14: Distribuzione IMI 2020 nelle zone OMI	20
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2020 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	39
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	41
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	41
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	43
Figura 32: Macroaree provinciali di Novara	46
Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	47
Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	47
Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	48
Figura 36: Macroaree provinciali del Verbano Cusio Ossola	51
Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	52
Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	52

Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	53
Figura 40: Macroaree provinciali di Vercelli	56
Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	57
Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	57
Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	58
Figura 44: Zone OMI di Vercelli	59

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 2020 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	9
Tabella 5: NTN 2020 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	9
Tabella 6: Variazione % NTN 2020/19 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	10
Tabella 7: Variazione % NTN 2020/19 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 – Collinare Oltrepò	22
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Nuova Torino	22
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Nord	22
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Sud-Ovest	23
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Torino Storica	23
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Vecchia Torino	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 e 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 provinciali	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	40
Tabella 29: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	42
Tabella 30: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Cuneo	44
Tabella 31: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	46
Tabella 32: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	48
Tabella 33: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Novara	49

Tabella 34: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	51
Tabella 35: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	53
Tabella 36: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Verbania.....	54
Tabella 37: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	56
Tabella 38: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	58
Tabella 39: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Vercelli	59

Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

PIEMONTE

data di pubblicazione: 3 giugno 2022
periodo di riferimento: anno 2021

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

in collaborazione con
Ufficio Provinciale Territorio di Torino (R. Scuccimarra, F. Tondo, M. Ciccarello)
Direzione provinciale di Alessandria – Ufficio Provinciale Territorio (Paolo Vigneri)
Direzione provinciale di Asti – Ufficio Provinciale Territorio (Marco Curto)
Direzione provinciale di Biella – Ufficio Provinciale Territorio (Pasquale Patierno, Andrea Acquadro)
Direzione provinciale di Cuneo – Ufficio Provinciale Territorio (Alberto Sinibaldi)
Direzione provinciale di Novara – Ufficio Provinciale Territorio (Roberto Loseto)
Direzione provinciale del 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: **3 giugno 2022**
periodo di riferimento: **anno 2021**

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	10
FOCUS provinciale - <i>Torino</i>	13
La provincia – <i>Torino</i>	14
Il comune – <i>Torino</i>	17
FOCUS provinciale - <i>Alessandria</i>	24
La provincia – <i>Alessandria</i>	25
Il comune – <i>Alessandria</i>	28
FOCUS provinciale - <i>Asti</i>	29
La provincia – <i>Asti</i>	30
Il comune – <i>Asti</i>	33
FOCUS provinciale - <i>Biella</i>	34
La provincia – <i>Biella</i>	35
Il comune – <i>Biella</i>	38
FOCUS provinciale - <i>Cuneo</i>	39
La provincia – <i>Cuneo</i>	40
Il comune – <i>Cuneo</i>	45
FOCUS provinciale - <i>Novara</i>	47
La provincia – <i>Novara</i>	48
Il comune – <i>Novara</i>	52
FOCUS provinciale - <i>Verbano Cusio Ossola</i>	53
La provincia – <i>Verbano Cusio Ossola</i>	54
Il comune – <i>Verbania</i>	57
FOCUS provinciale - <i>Vercelli</i>	58
La provincia – <i>Vercelli</i>	59
Il comune – <i>Vercelli</i>	62
Indice delle Figure	63
Indice delle Tabelle	65

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.

In tutto il Piemonte, nel 2021, si sono realizzate n.67.592 transazioni normalizzate, con una variazione annua, rispetto all'anno precedente, pari al +33,2%. Tale incremento di NTN è stato consistente in tutte le province, dal minimo del +31,5% per le province di Torino e Biella al massimo del +39,3% del Verbano Cusio Ossola.

Nelle città capoluogo gli incrementi nel numero delle compravendite, pur essendo rilevanti, si attestano su livelli inferiori rispetto a quelli raggiunti considerando le intere province. Infatti, dall'incremento minimo della città di Verbania con il 13,6% si arriva a quello massimo di Alessandria pari al 33,7%, registrando così un incremento medio di NTN, riferito ai soli capoluoghi, pari al 27,3%, inferiore di circa sei punti percentuali rispetto all'analogo dato riferito all'intero territorio.

La differenza nel grado di crescita, tra città capoluogo e resto delle province, del numero di compravendite tra il 2020 ed il 2021, sempre a favore delle province, è di lieve entità (nell'ordine del 3-4%) per Torino, Cuneo e Alessandria mentre assume proporzioni rilevanti per Verbania ed Asti, con distanze pari, rispettivamente, al 26% e 18%.

L'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) rende l'idea di quale sia la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock presente sul territorio. Nonostante la maggior crescita del mercato in provincia rispetto al capoluogo, persiste la maggiore dinamicità delle città capoluogo, evidenziata da un IMI medio, per queste ultime, pari a 2,85% contro il 2,42% medio delle province.

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 trend 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 una brusca ricaduta a causa dei ben noti effetti legati alla pandemia da Covid 19, per poi rimbalzare verso l'alto nel 2021 realizzando un incremento annuo, di cui si è già detto sopra, che non ha precedenti nell'arco temporale considerato.

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 è parallelo all'andamento dell'indice NTN, così come è palese che la curva relativa ai capoluoghi è sempre nettamente distaccata dall'analoga curva riferita ai non capoluoghi, 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 media delle abitazioni compravendute in Piemonte è di 113 metri quadrati con un lieve incremento annuo di 2,4 m². Le abitazioni con superfici maggiori sono state scambiate in provincia di Asti (mediamente 155,8 m² con un aumento medio di 9 m²), le più piccole (102,3 m² con +1,4 m²) in provincia di Torino.

Considerando le sole città capoluogo la superficie media delle abitazioni compravendute è di 92,6 m² con +0,8 m² sull'anno precedente. Inoltre, in linea con i rispettivi andamenti provinciali, ad Asti sono state scambiate gli appartamenti con le superfici medie maggiori, pari a 111,8 m² ed un incremento di 5,5 m² e a Torino quelli con le superfici minori con una media pressoché stabile di 86,2 m².

Nella Tabella 4 e nella Tabella 5 sono riportate le compravendite in base alla classe dimensionale, rispettivamente per le province ed i comuni capoluogo.

Il numero di transazioni ripartito sulle classi dimensionali mette in luce il fatto che nelle province di Alessandria, Asti, Biella, Cuneo e Vercelli le abitazioni più ricercate sono quelle dal taglio più elevato, cioè maggiore di 145 m², mentre nelle province di Novara, Torino e Verbania le transazioni si concentrano maggiormente sui tagli medio-piccoli, dai 50 m² ai 115 m².

Nei capoluoghi, invece, la classe dimensionale maggiormente interessata dalle compravendite è stata quella dai 50 m² agli 85 m² seguita a ruota dalla classe successiva, tra gli 85 m² ed i 115 m².

A livello regionale, la classe dimensionale tra i 50 m² e gli 85 m², con 21.341 transazioni sul totale di 67.592, risulta la più ricercata.

La Tabella 6 e la Tabella 7 riportano la variazione percentuale annua del numero di transazioni per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia e per capoluogo.

Si nota che i valori medi di incremento di compravendite, sia a livello di capoluogo e sia dell'intera provincia, sono pressoché uniformemente distribuiti su tutte le classi dimensionali ad eccezione della classe oltre i 145 m² la quale, per entrambi gli ambiti, registra un aumento di compravendite superiore alla media.

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 2.138 €/m² e minima ad Alessandria, con 832 €/m². Se si osservano invece le quotazioni del resto della provincia, nel V.C.O. si rileva il valore massimo di 1.189 €/m² e nel Biellese, con 512 €/m², il valore minimo. Le variazioni hanno quasi tutte segno negativo, con punte a Cuneo e resto della stessa provincia (rispettivamente -4,9% e -4,2%). In leggera controtendenza le città di Novara e Torino con +0,5% e la provincia di Alessandria con +0,1%. Complessivamente la media regionale delle quotazioni è stabile nei capoluoghi ed in lieve diminuzione nel resto delle provincie (-1,7%).

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 che nel periodo considerato le quotazioni hanno seguito un trend in salita dal 2004 al 2009, sono rimaste relativamente stabili nel triennio successivo e hanno intrapreso, a partire dal 2012, un calo più o meno rapido, fino al 2017. Tra il 2017 ed il 2021 si osserva una sostanziale stabilizzazione delle quotazioni nelle città capoluogo mentre per i comuni non capoluogo prosegue l'andamento in discesa.

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 e 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 di Cuneo (Limone Piemonte) e i comuni del Verbano che si affacciano sul Lago Maggiore.

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/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
ALESSANDRIA	5.988	36,6%	2,07%	0,56	8,9%
ASTI	3.045	34,6%	2,21%	0,57	4,5%
BIELLA	2.334	31,5%	1,92%	0,46	3,5%
CUNEO	8.993	34,2%	2,10%	0,53	13,3%
NOVARA	5.366	37,4%	2,50%	0,68	7,9%
TORINO	36.858	31,5%	2,74%	0,65	54,5%
VERBANIA	2.700	39,3%	1,98%	0,56	4,0%
VERCELLI	2.307	32,0%	1,93%	0,47	3,4%
PIEMONTE	67.592	33,2%	2,42%	0,60	100,0%

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
ALESSANDRIA	1.273	33,7%	2,40%	0,61	5,9%
ASTI	974	16,8%	2,29%	0,33	4,5%
BIELLA	692	21,0%	2,43%	0,42	3,2%
CUNEO	777	30,4%	2,40%	0,56	3,6%
NOVARA	1.588	29,3%	2,89%	0,65	7,3%
TORINO	15.224	28,2%	3,03%	0,66	70,4%
VERBANIA	466	13,6%	2,44%	0,29	2,2%
VERCELLI	638	20,0%	2,42%	0,41	3,0%
PIEMONTE	21.631	27,3%	2,85%	0,61	100,0%

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 per intera provincia e capoluogo

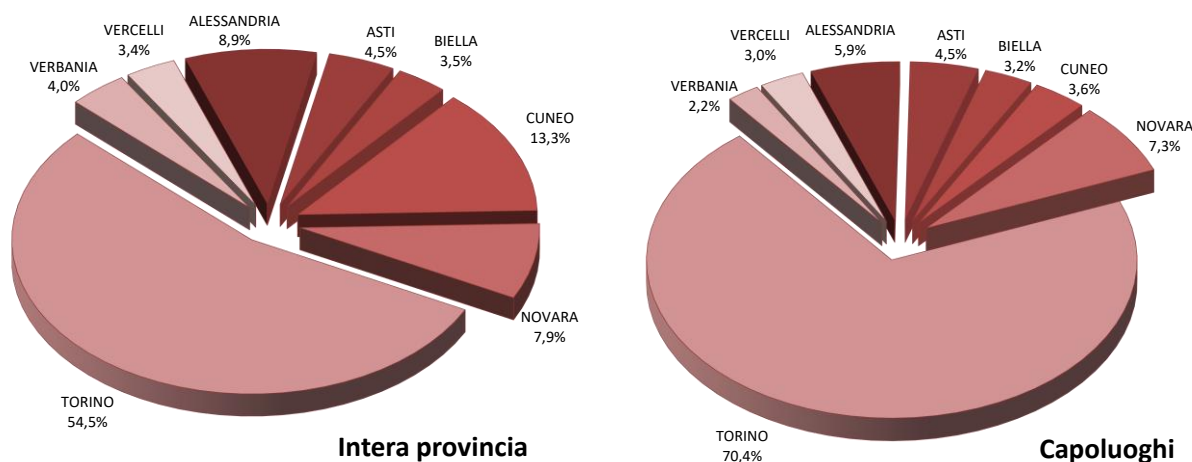


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

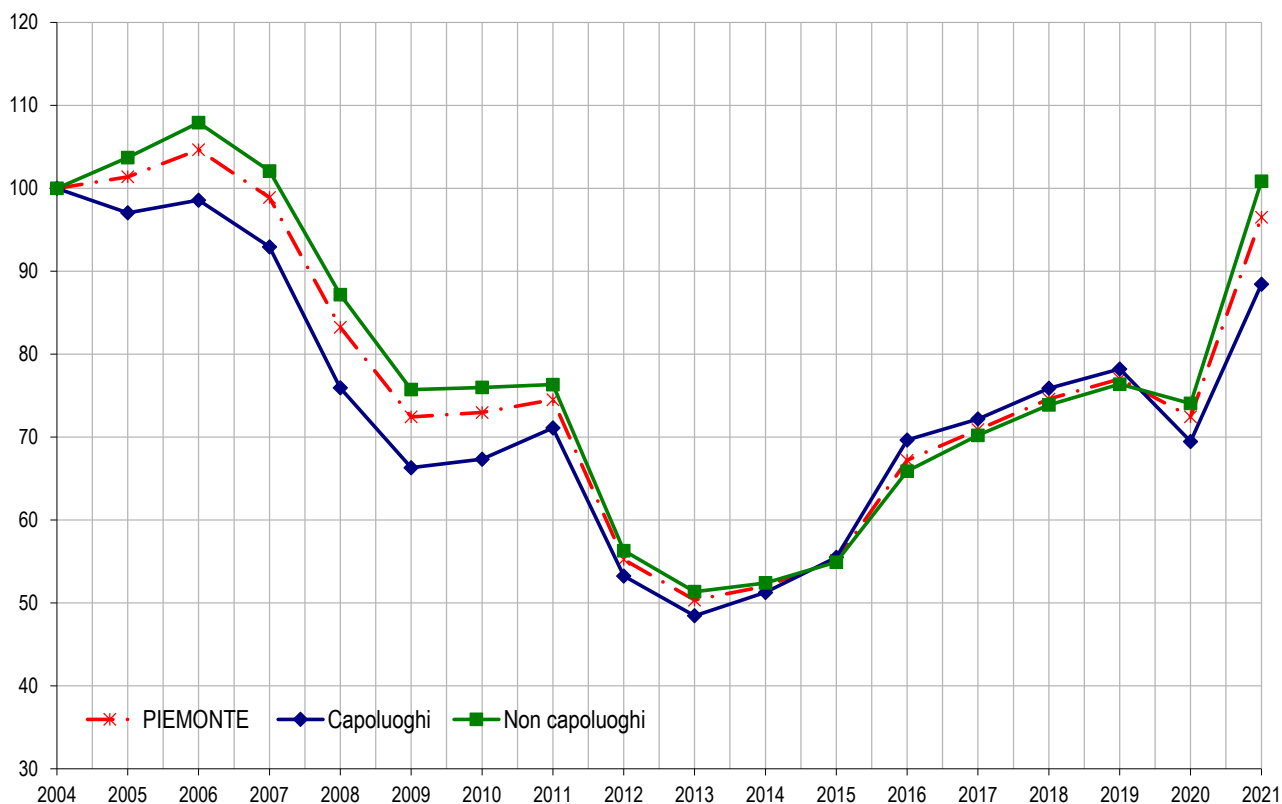


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

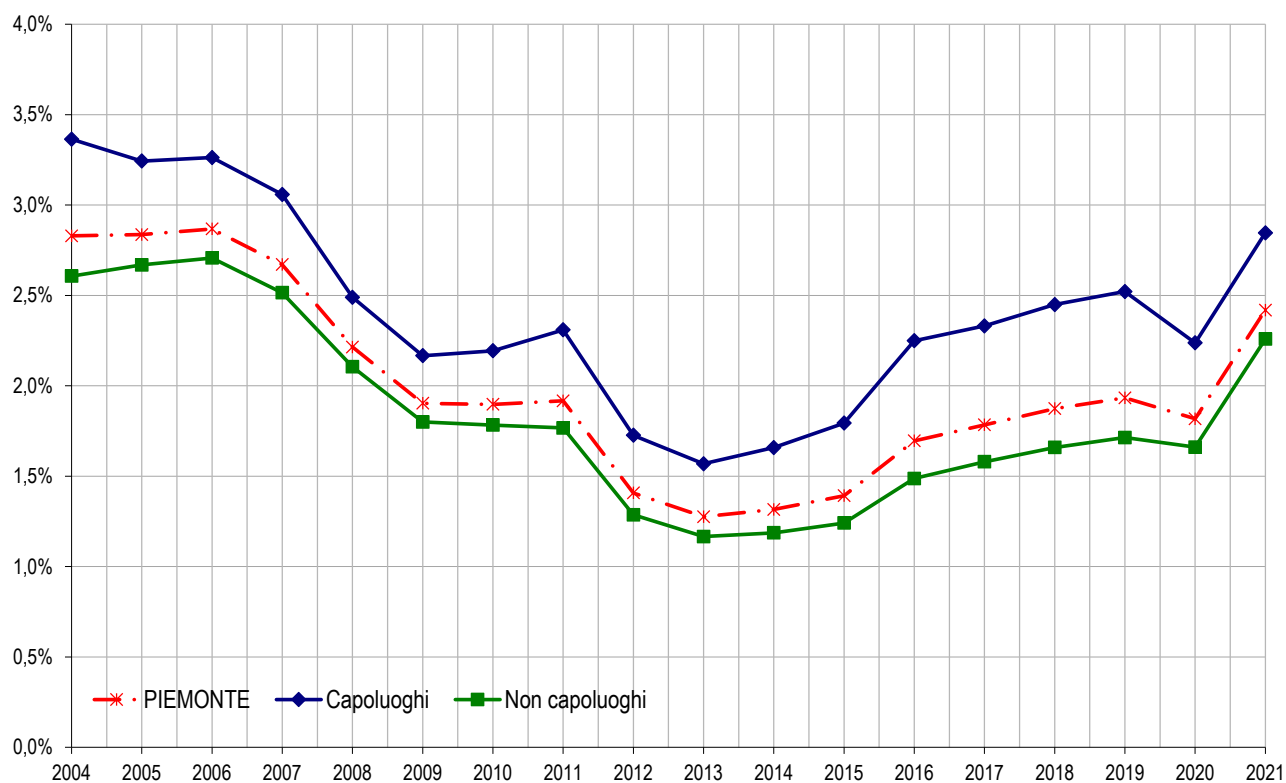


Figura 4: Distribuzione NTN 2021 nei comuni della regione

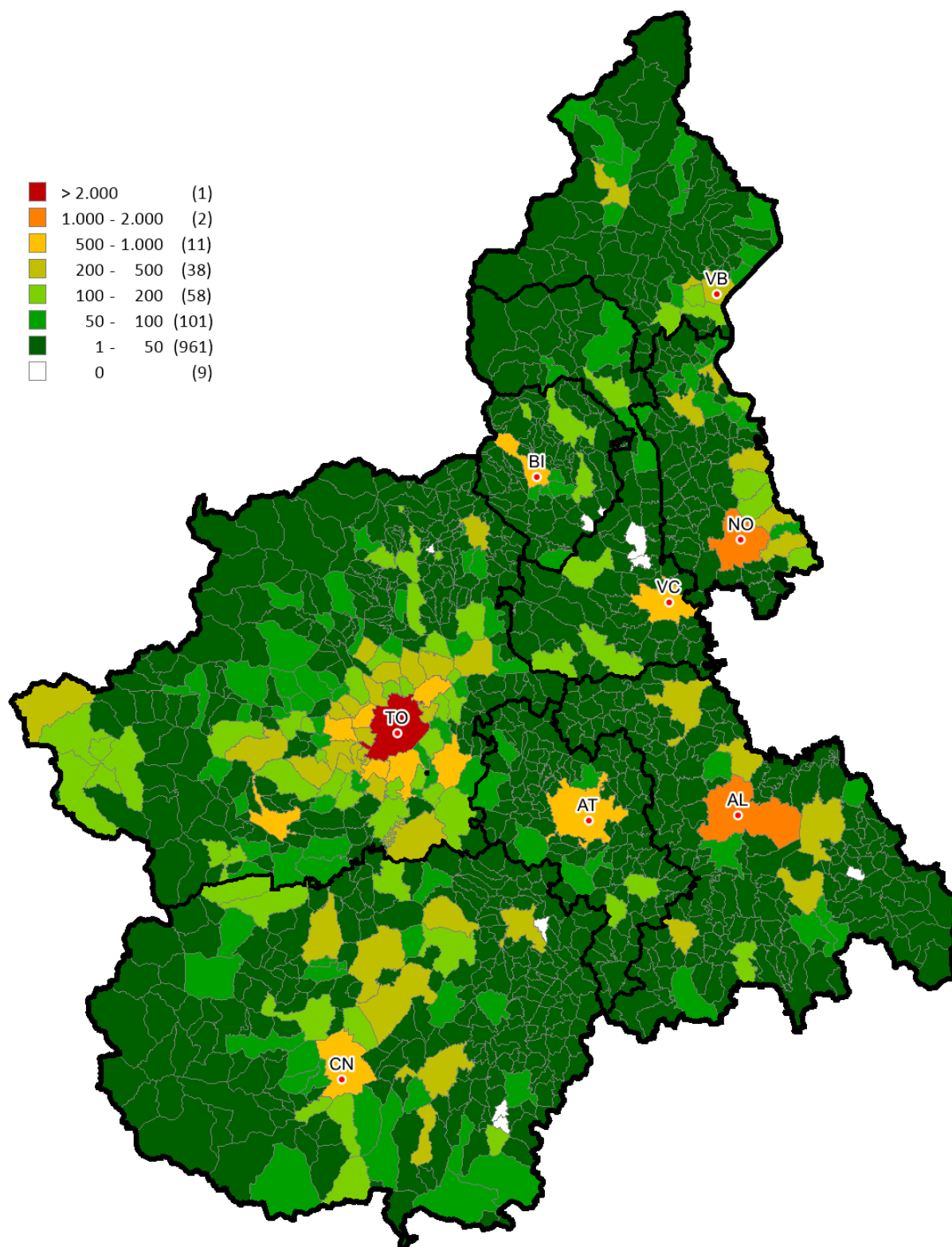
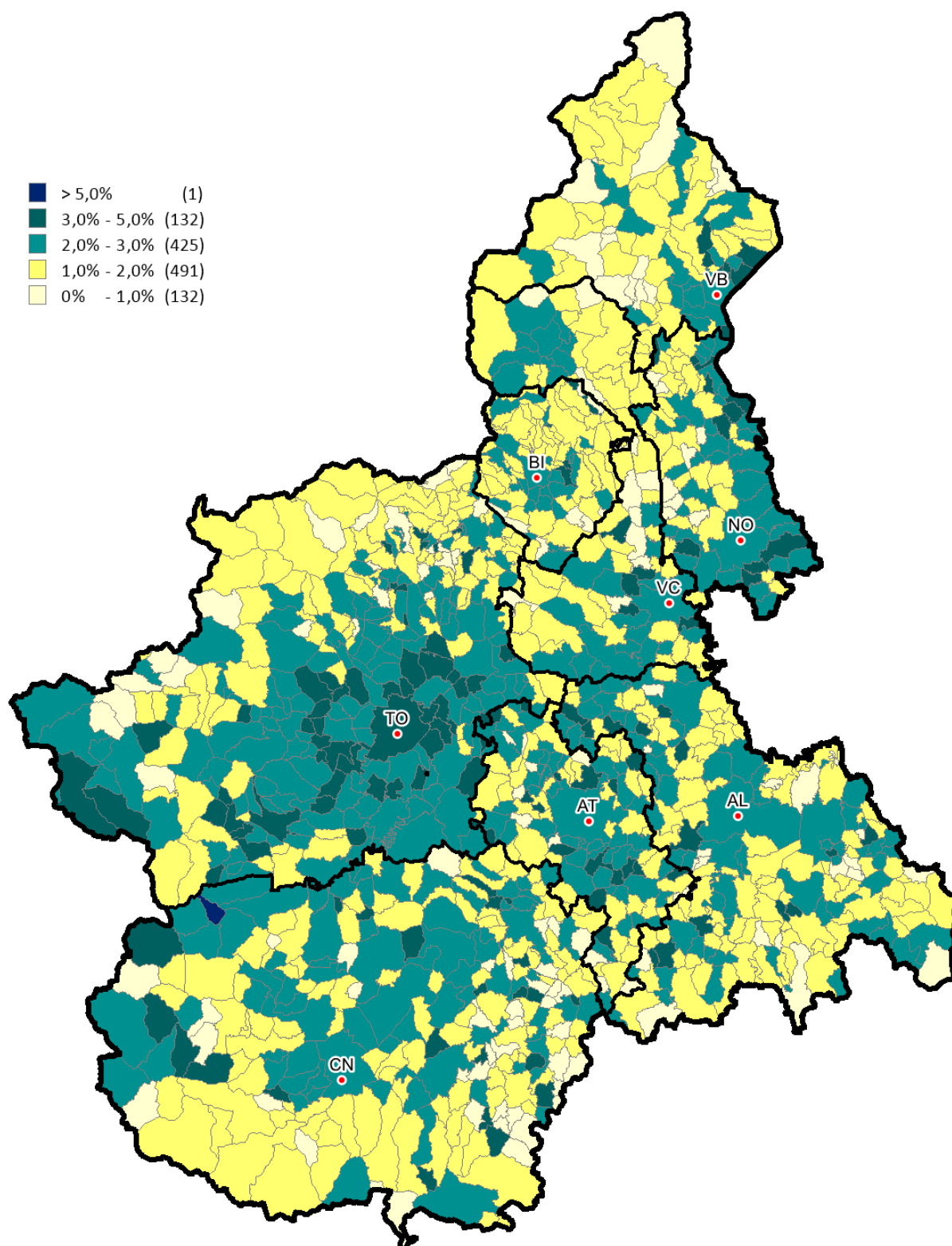


Figura 5: Distribuzione IMI 2021 nei comuni della regione



Le dimensioni

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

Provincia	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2021	STN media Differenza m ² 2021/20	STN media m ² 2021	STN media Differenza m ² 2021/20
ALESSANDRIA	134,1	5,2	111,2	1,9
ASTI	155,8	9,0	111,8	5,5
BIELLA	130,4	1,2	110,2	1,1
CUNEO	118,2	1,2	111,5	-0,1
NOVARA	120,5	3,5	102,9	-1,8
TORINO	102,3	1,4	86,2	0,5
VERBANIA	110,6	3,4	103,6	1,4
VERCELLI	122,1	2,0	104,1	6,3
PIEMONTE	113,1	2,4	92,6	0,8

Tabella 4: NTN 2021 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	299	1.503	1.461	831	1.896	5.988
ASTI	122	628	634	391	1.270	3.045
BIELLA	141	517	553	392	732	2.334
CUNEO	1.064	2.221	2.114	1.305	2.290	8.993
NOVARA	266	1.383	1.496	954	1.266	5.366
TORINO	3.516	13.631	9.601	4.258	5.852	36.858
VERBANIA	252	876	655	384	533	2.700
VERCELLI	170	582	589	342	624	2.307
PIEMONTE	5.829	21.341	17.103	8.857	14.463	67.592

Tabella 5: NTN 2021 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	89	440	330	163	250	1.273
ASTI	61	322	307	114	170	974
BIELLA	58	203	171	127	133	692
CUNEO	51	196	248	149	134	777
NOVARA	90	542	503	241	211	1.588
TORINO	2.038	6.950	3.680	1.384	1.171	15.224
VERBANIA	35	174	134	59	64	466
VERCELLI	51	217	178	95	97	638
PIEMONTE	2.474	9.043	5.551	2.332	2.230	21.631

Tabella 6: Variazione % NTN 2021/20 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	33,9%	38,2%	23,7%	28,6%	52,3%	36,6%
ASTI	6,8%	20,2%	36,9%	42,8%	42,9%	34,6%
BIELLA	29,5%	20,9%	28,8%	36,4%	40,2%	31,5%
CUNEO	35,4%	34,4%	33,4%	32,3%	35,1%	34,2%
NOVARA	28,2%	34,8%	29,8%	45,2%	46,9%	37,4%
TORINO	26,8%	28,9%	33,1%	32,7%	37,4%	31,5%
VERBANIA	38,8%	48,9%	17,4%	32,7%	65,8%	39,3%
VERCELLI	26,8%	26,7%	38,4%	24,4%	37,6%	32,0%
PIEMONTE	28,8%	30,6%	31,5%	33,7%	41,1%	33,2%

Tabella 7: Variazione % NTN 2021/20 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	43,2%	57,9%	1,1%	35,9%	52,5%	33,7%
ASTI	-20,7%	9,5%	35,3%	14,9%	24,3%	16,8%
BIELLA	12,5%	18,7%	-1,5%	66,6%	33,9%	21,0%
CUNEO	33,0%	29,0%	35,8%	35,5%	17,8%	30,4%
NOVARA	50,2%	29,0%	23,1%	41,7%	24,8%	29,3%
TORINO	28,8%	25,8%	30,6%	25,3%	40,1%	28,2%
VERBANIA	35,0%	14,7%	9,1%	-2,7%	30,3%	13,6%
VERCELLI	-11,1%	9,6%	22,1%	46,5%	47,6%	20,0%
PIEMONTE	26,5%	25,7%	26,0%	29,2%	36,5%	27,3%

Le quotazioni

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

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
ALESSANDRIA	832	-1,1%	804	0,1%
ASTI	970	-2,5%	614	-3,2%
BIELLA	876	-3,3%	512	-1,6%
CUNEO	1.323	-4,9%	1.006	-4,2%
NOVARA	926	0,5%	899	-0,6%
TORINO	2.138	0,5%	1.108	-0,7%
VERBANIA	1.579	-2,0%	1.189	-2,2%
VERCELLI	925	-2,9%	878	-3,4%
PIEMONTE	1.756	0,0%	980	-1,7%

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

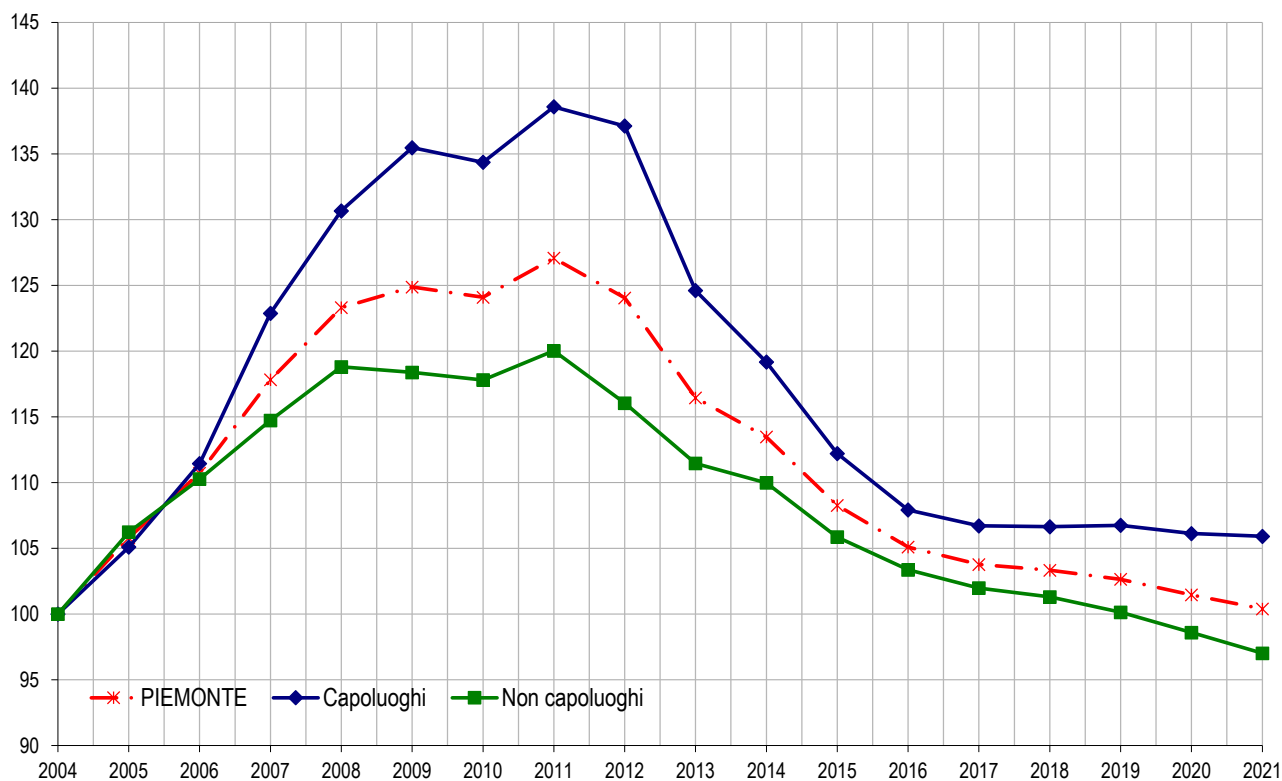
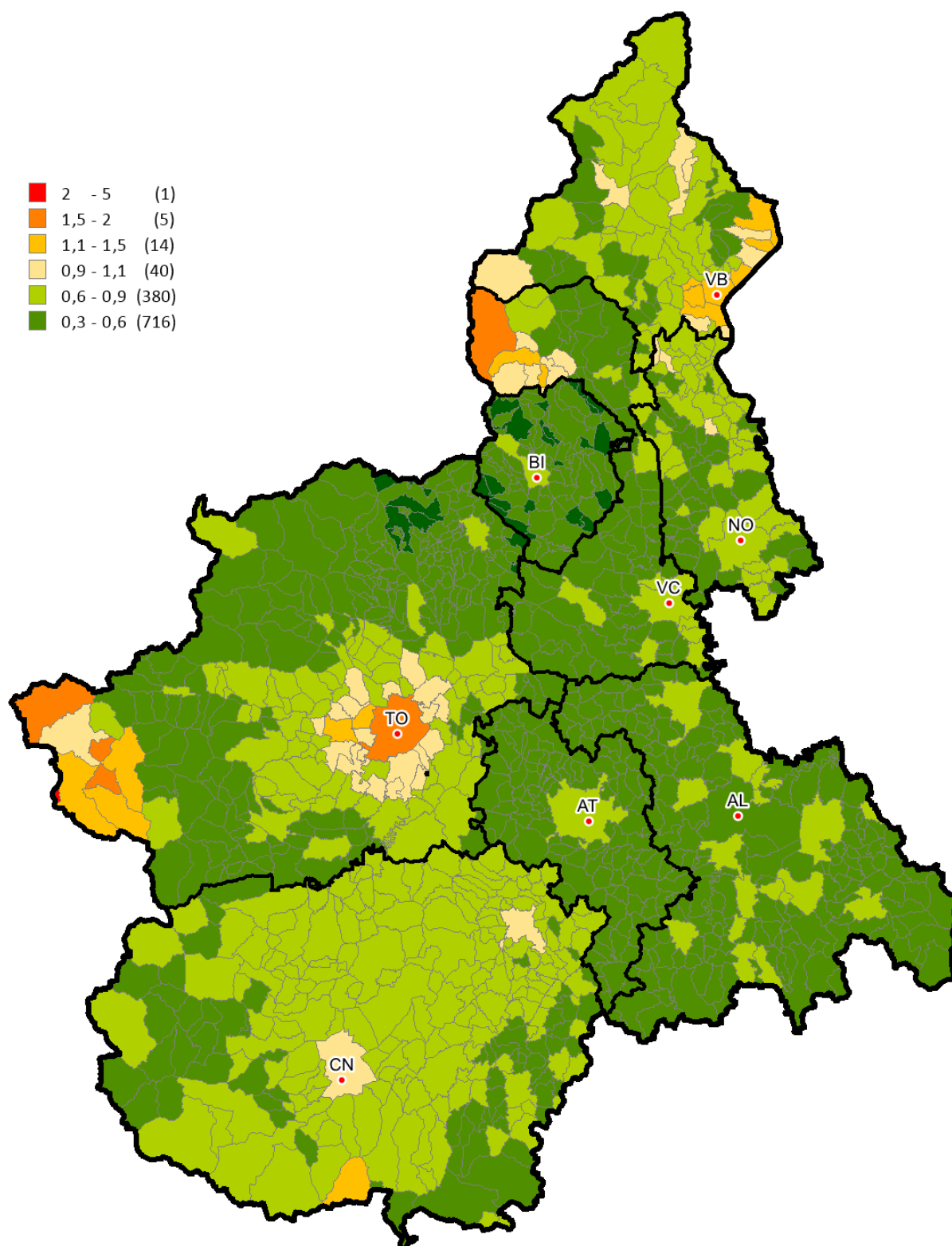


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2021 (valore medio nazionale =1)



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.

L'incremento del Numero di Transazioni Normalizzate a livello provinciale è del +31,5%, dopo un anno – il 2020 – segnato dalle restrizioni dovute alla pandemia di Covid-19, con ripercussioni significative anche per il mercato immobiliare. Nel capoluogo si evidenzia un incremento percentualmente meno accentuato del numero delle compravendite rispetto al resto della Provincia (+28,3%), insieme all'area Sciistica (+16,9%), alla Val Sangone (+26,7%) e alle Zone Montane Ovest (+25,4%). Per alcune macroaree si sono registrati incrementi superiori al 40% rispetto all'anno precedente: la Zona Collinare (+40,2%), il Canavese (+45,2%) e la Cintura Sud (+45,3%). 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 (+3,0%) che resta il comune dove si registra il maggior numero di scambi (15.224 transazioni). La quota di NTN del Comune di Torino rispetto all'intera provincia è pari al 41,3%.

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

Il grafico illustra l'ampiezza dell'incremento, che compensa gli effetti della "crisi" del 2020 e riprende la serie di incrementi registrata a partire dal 2013.

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 3,0%), si colloca leggermente al di sopra del dato medio provinciale (2,7%).

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

A livello provinciale la variazione percentuale delle quotazioni è complessivamente vicina allo zero, tuttavia si registra un lieve incremento per le quotazioni del capoluogo e un complessivo calo nel resto della Provincia. Tutte le macroaree provinciali registrano un decremento contenuto entro un massimo di -1,5% (Canavese), ad eccezione dell'Eporediese, già con valori medi molto bassi, stabile (+0,2%).

In Figura 11 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

Il decremento delle quotazioni dei comuni "non capoluogo" trascina leggermente al ribasso la media provinciale, mentre per la città di Torino i prezzi registrano un lieve incremento. Il divario tra le due curve si amplia. Questa tendenza è in linea con quanto rilevato negli ultimi anni.

La provincia – Torino

Figura 8: Macroaree provinciali di Torino

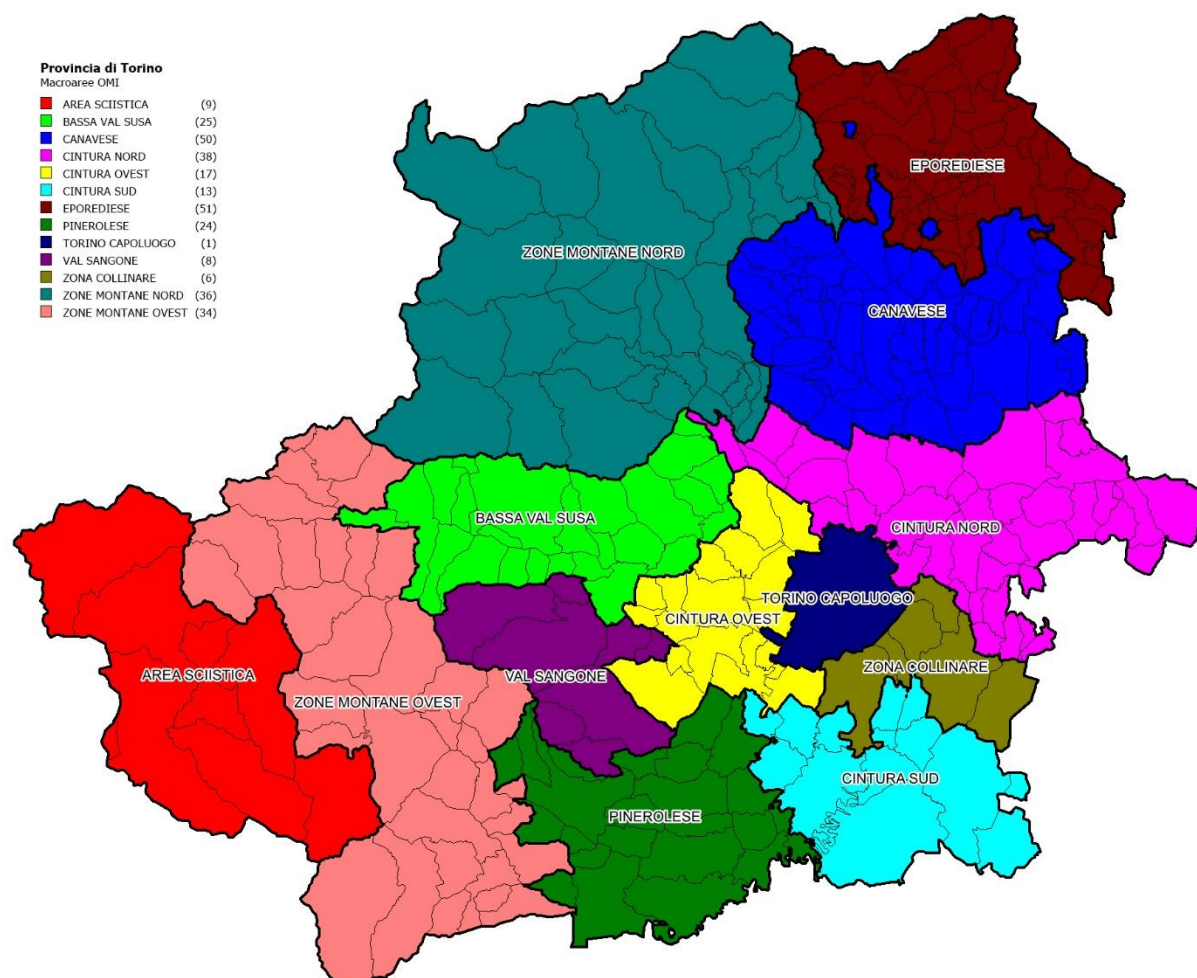


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
AREA SCIISTICA	1.141	16,9%	2,7%	0,38	3,1%
BASSA VAL SUSA	1.290	39,3%	2,4%	0,68	3,5%
CANAVESE	1.775	45,2%	2,2%	0,69	4,8%
CINTURA NORD	3.725	33,2%	2,8%	0,70	10,1%
CINTURA OVEST	5.126	31,1%	2,9%	0,68	13,9%
CINTURA SUD	1.599	45,3%	2,8%	0,88	4,3%
EPOREDIESE	947	35,6%	1,8%	0,46	2,6%
PINEROLESE	1.556	36,6%	2,7%	0,72	4,2%
VAL SANGONE	733	26,7%	2,6%	0,55	2,0%
ZONA COLLINARE	1.730	40,2%	2,9%	0,82	4,7%
ZONE MONTANE NORD	989	30,0%	1,7%	0,40	2,7%
ZONE MONTANE OVEST	1.026	25,4%	2,2%	0,44	2,8%
TORINO CAPOLUOGO	15.224	28,2%	3,0%	0,66	41,3%
PROVINCIA DI TORINO	36.858	31,5%	2,7%	0,65	100,0%

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

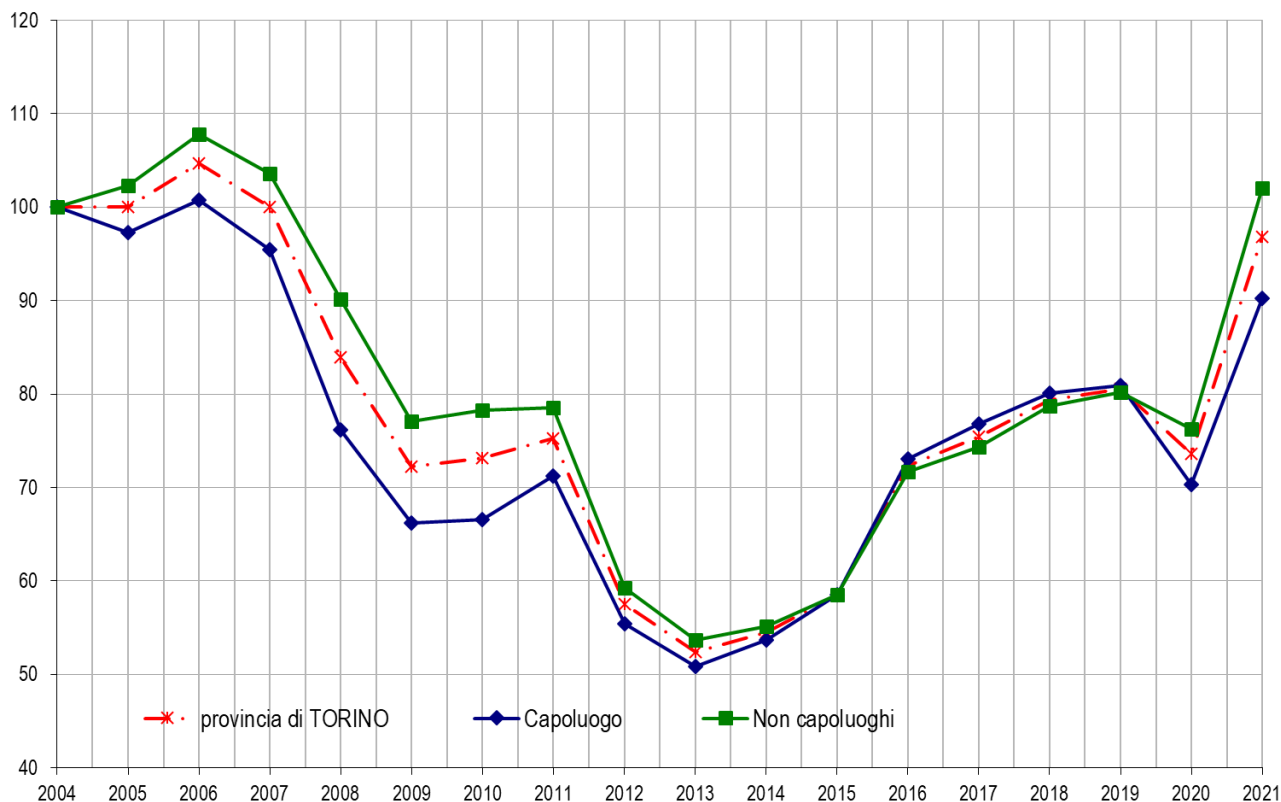


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

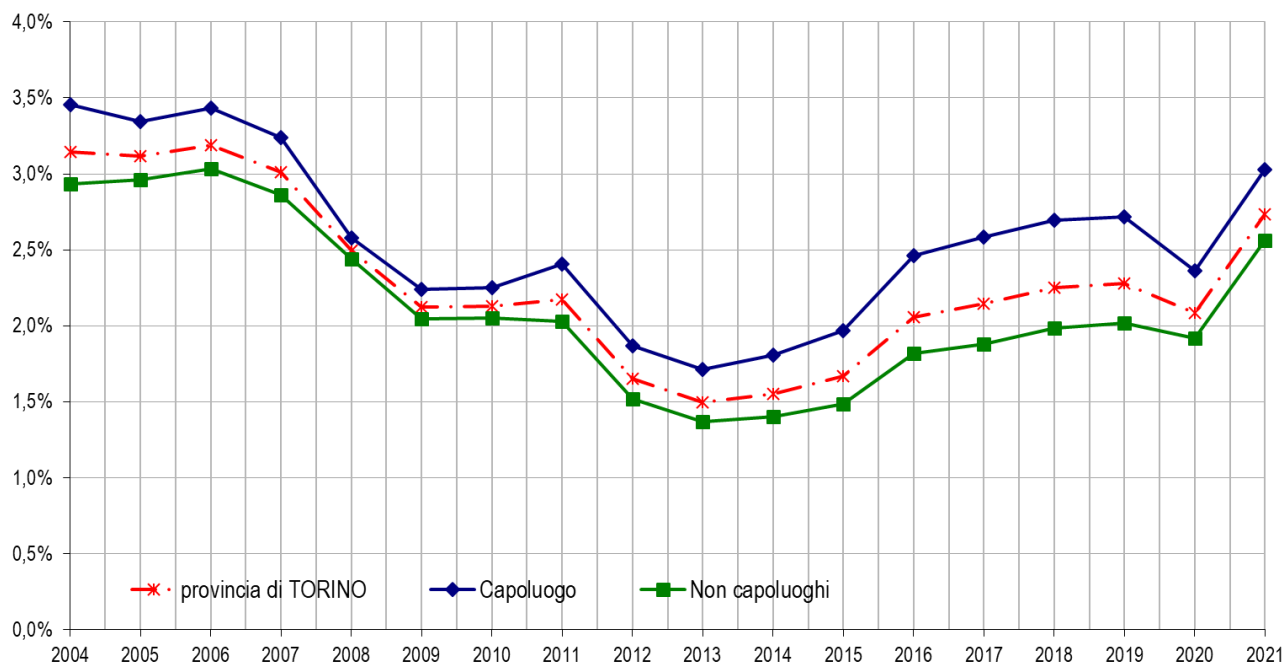
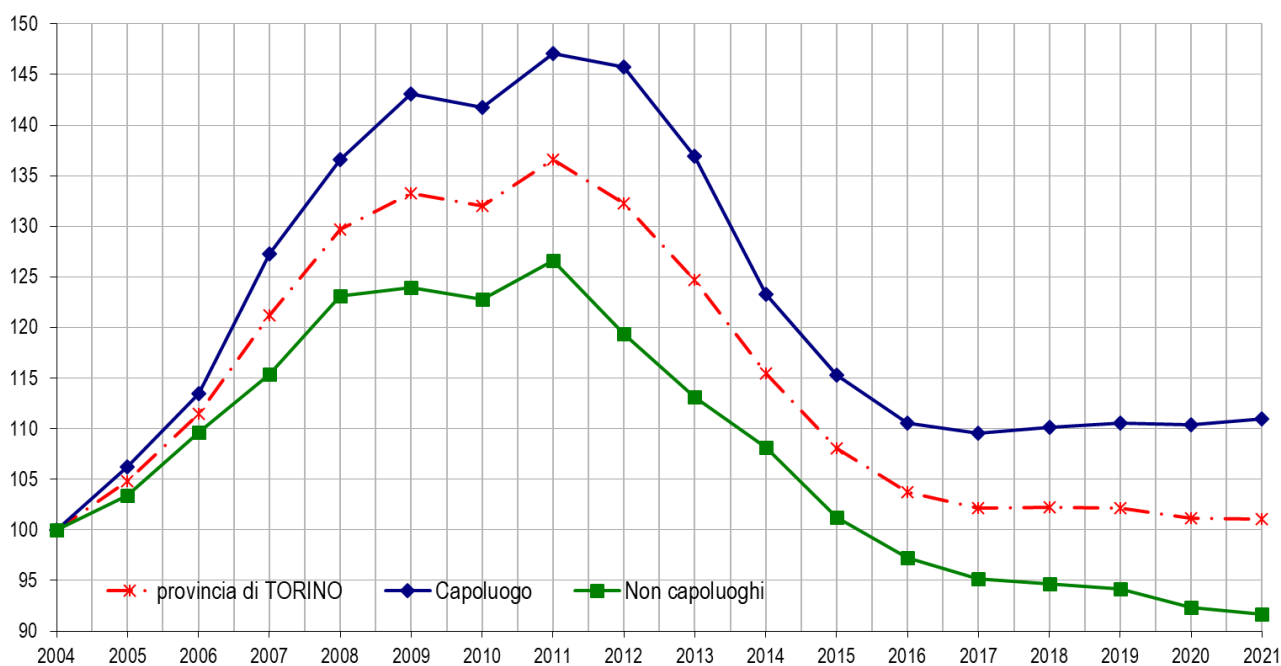


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
AREA SCIISTICA	2.026	-1,0%
BASSA VAL SUSA	936	-0,3%
CANAVESE	734	-1,5%
CINTURA NORD	1.200	-1,0%
CINTURA OVEST	1.368	-0,4%
CINTURA SUD	1.214	-1,3%
EPOREDIESE	597	0,2%
PINEROLESE	972	-0,1%
VAL SANGONE	1.072	-1,2%
ZONA COLLINARE	1.396	-0,5%
ZONE MONTANE NORD	665	-0,9%
ZONE MONTANE OVEST	676	-1,1%
TORINO CAPOLUOGO	2.138	0,5%
PROVINCIA DI TORINO	1.492	-0,1%

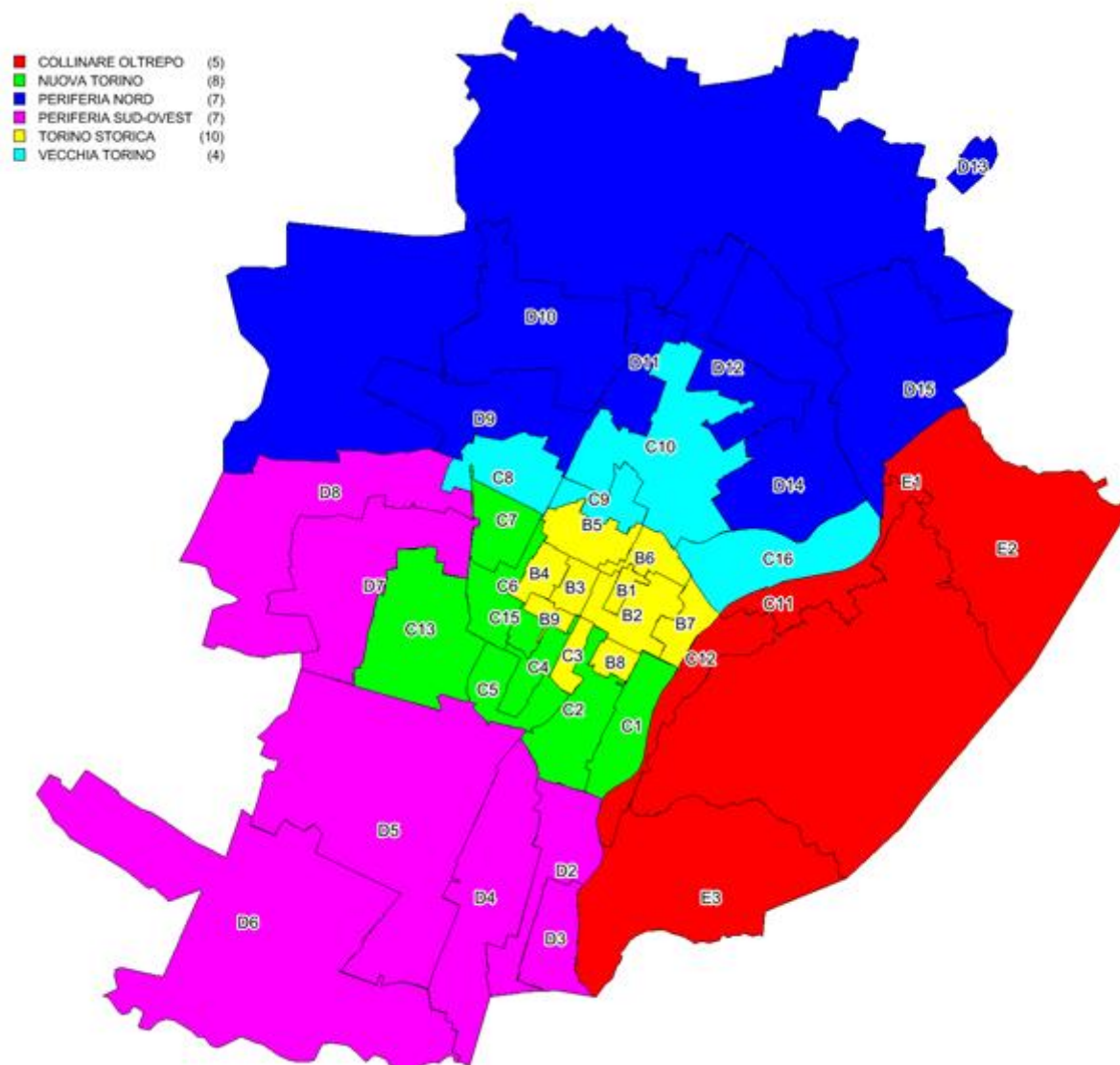
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



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 socio-economiche, 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 compravendute) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle macroaree urbane.

Tutte le macroaree comunali presentano un incremento significativo del Numero di Transazioni Normalizzate, con un massimo per le aree centrali (Torino Storica, +36,6% - Nuova Torino, +36,9% - Collinare Oltrepò, +36,5%). La Periferia Sud-Ovest, con la quota NTN più consistente della città (36,1%), è quella con l'incremento meno accentuato (+23,4%).

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

Le quotazioni manifestano un incremento per le zone centrali e la collina e una diminuzione, seppur contenuta, nelle zone periferiche.

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 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" è quella in cui si assiste ad una maggiore dinamicità del mercato (IMI pari a 5,85%).

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 lungo il fiume Po e lungo la direttrice di corso Francia (est-ovest) hanno valori medi più elevati rispetto alla media comunale.

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

Macroaree urbane	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
COLLINARE OLTREPO	597	36,5%	3,0%	0,79	3,9%
NUOVA TORINO	2.405	36,9%	3,2%	0,86	15,8%
PERIFERIA NORD	3.034	30,8%	2,9%	0,68	19,9%
PERIFERIA SUD-OVEST	5.493	23,4%	3,0%	0,57	36,1%
TORINO STORICA	1.180	36,6%	2,8%	0,76	7,7%
VECCHIA TORINO	2.512	29,8%	3,4%	0,78	16,5%
ND	3	-	-	-	0,0%
TORINO	15.224	28,2%	3,0%	0,67	100,0%

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

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
COLLINARE OLTREPO	2.441	0,3%
NUOVA TORINO	2.133	0,5%
PERIFERIA NORD	1.347	-0,7%
PERIFERIA SUD-OVEST	1.616	-0,3%
TORINO STORICA	2.691	1,4%
VECCHIA TORINO	1.643	1,5%
TORINO	1.765	0,3%

Figura 13: Distribuzione NTN 2021 nelle zone OMI

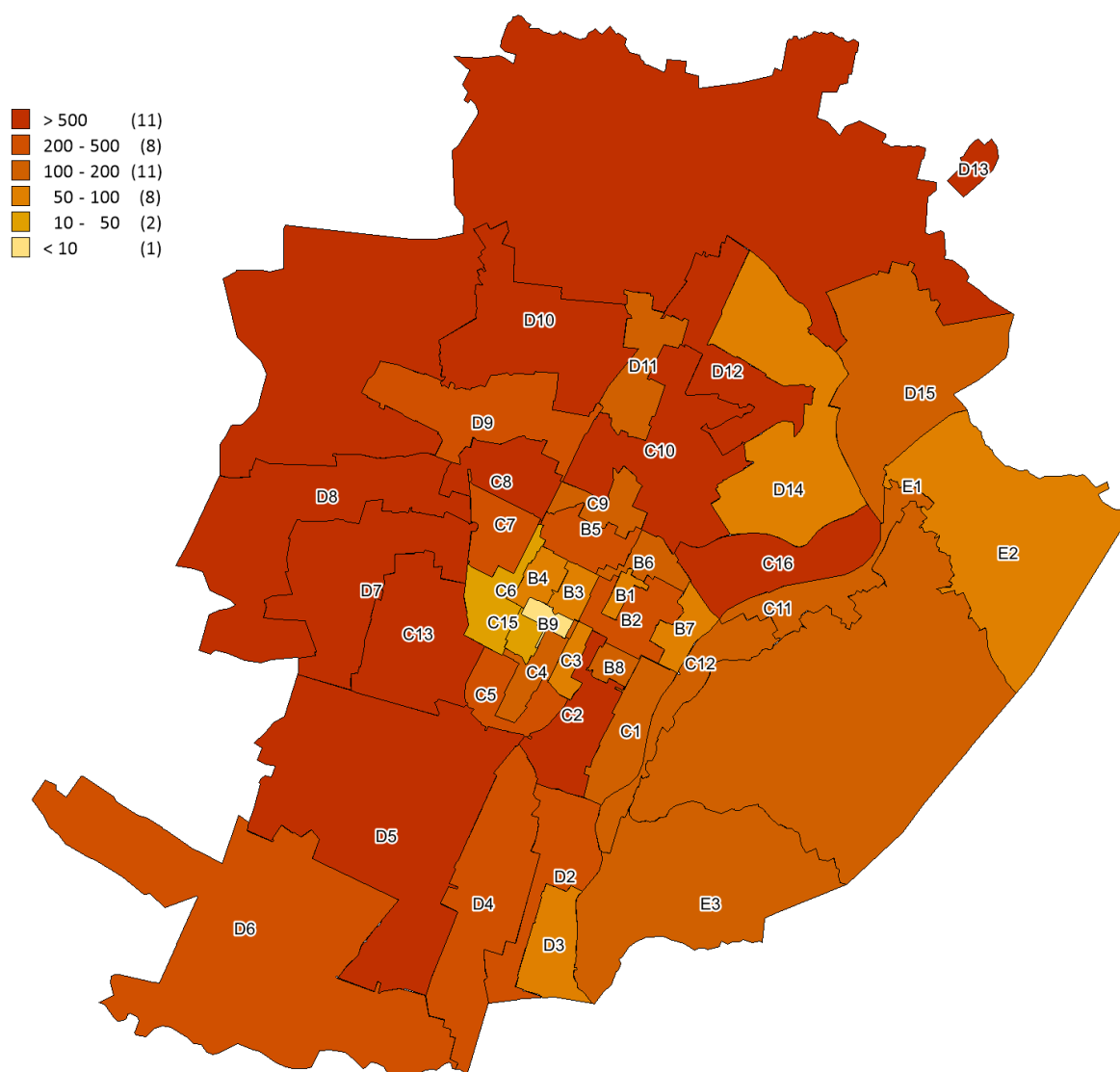


Figura 14: Distribuzione IMI 2021 nelle zone OMI

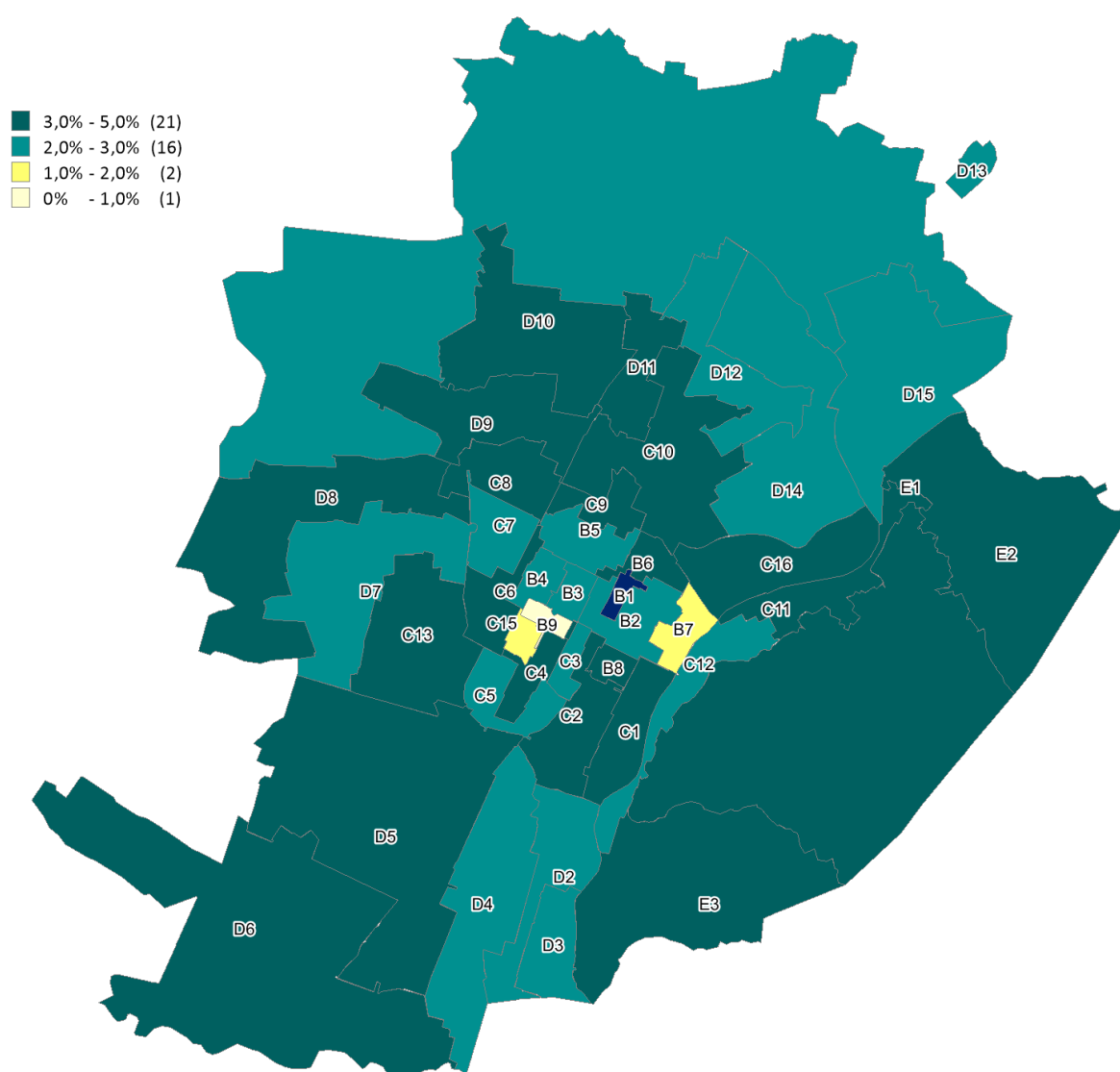


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2021 nelle zone OMI

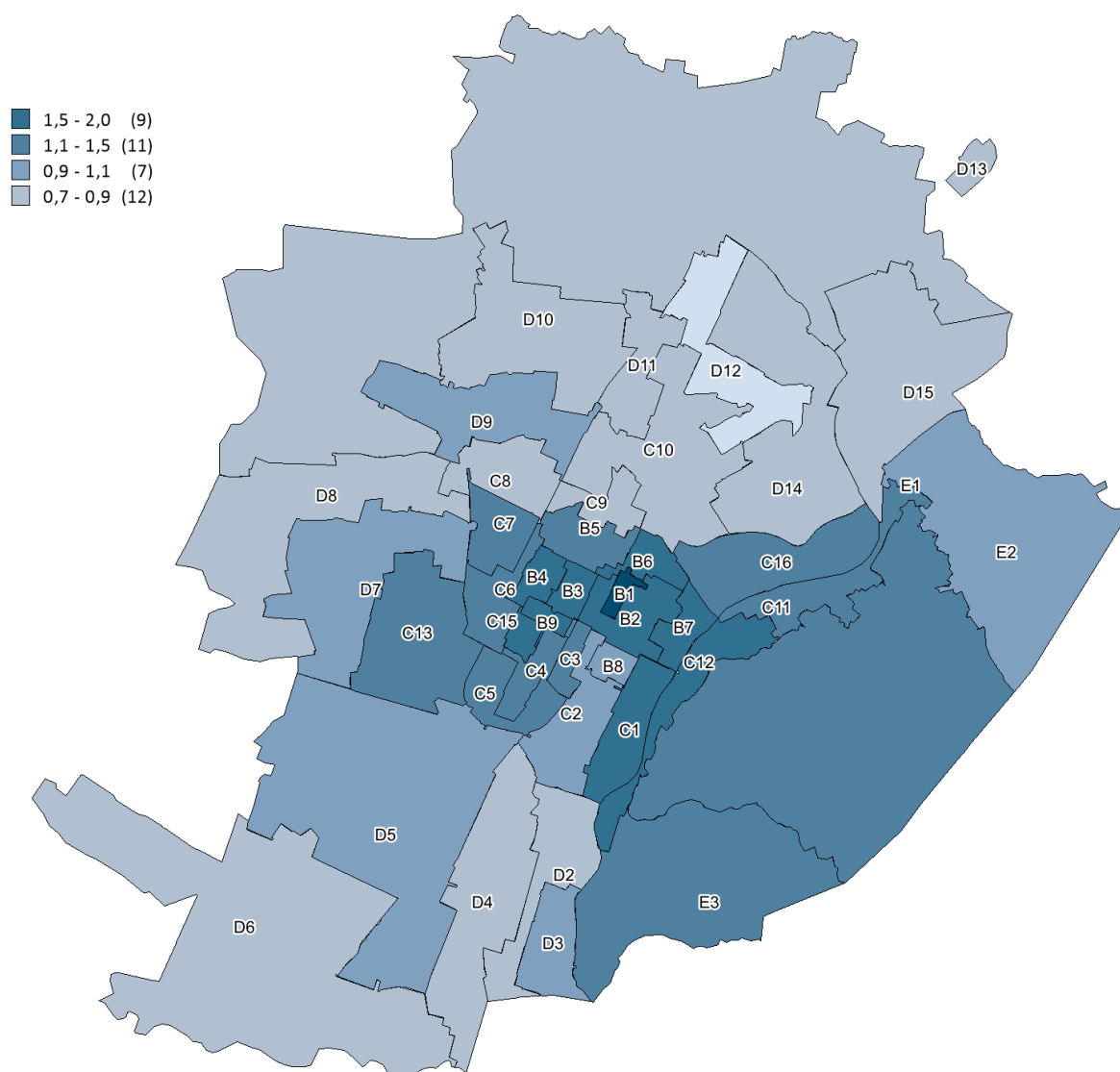


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Collinare Oltrepò

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
C11	MICHELOTTI	174	25,0%	3,11%	2.478	-1,5%
C12	CRIMEA	119	44,7%	2,30%	2.947	2,2%
E1	COLLINARE VILLA DELLA REGINA	137	45,3%	3,07%	2.240	2,1%
E2	COLLINARE SUPERGA	60	87,5%	4,36%	1.733	1,0%
E3	COLLINARE CAVORETTO	107	19,4%	3,05%	2.167	-2,4%
Collinare Oltrepò		597	36,5%	2,97%	2.441	0,3%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
C1	VALENTINO	170	71,3%	4,82%	2.794	1,1%
C13	SAN PAOLO SPINA 1 MARMOLADA	867	29,0%	3,05%	2.006	0,8%
C15	DUCA D AOSTA	10	-22,4%	1,60%	2.792	-0,1%
C2	DANTE	591	61,0%	3,69%	1.833	0,0%
C4	GALILEO FERRARIS	178	77,2%	3,47%	2.528	1,0%
C5	DE GASPERI	315	23,0%	2,74%	2.363	0,0%
C6	POLITECNICO	13	127,3%	3,08%	2.350	-3,1%
C7	DUCHESSA JOLANDA	261	7,6%	2,72%	2.228	0,8%
Nuova Torino		2.405	36,9%	3,19%	2.133	0,5%

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Nord

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
D10	MADONNA DI CAMPAGNA	1.232	24,0%	3,15%	1.429	0,1%
D11	SPINA 4 - DOCKS DORA	194	65,1%	3,29%	1.550	-3,5%
D12	REBAUDENGO	536	41,2%	2,95%	1.044	-1,2%
D13	CORONA NORD - OVEST	645	23,2%	2,44%	1.337	0,2%
D14	CIMITERO MONUMENTALE - BOTTICELLI	93	48,1%	2,27%	1.366	-5,2%
D15	BARCA - BERTOLLA	130	7,8%	2,10%	1.274	-1,6%
D9	SPINA 3 - EUROTORINO	205	67,1%	4,02%	1.688	-1,5%
Periferia Nord		3.034	30,8%	2,89%	1.347	-0,7%

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Sud-Ovest

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
D2	CARDUCCI	344	22,4%	2,74%	1.481	0,9%
D3	UNITA D ITALIA	85	45,6%	2,52%	1.733	0,2%
D4	LINGOTTO	431	11,9%	2,96%	1.557	0,6%
D5	SANTA RITA - MIRAFIORI	2.186	32,8%	3,14%	1.656	0,4%
D6	MIRAFIORI SUD	372	44,2%	3,03%	1.378	1,8%
D7	POZZO STRADA	901	38,3%	2,93%	1.879	-2,8%
D8	AERONAUTICA - PARELLA	1.174	0,3%	3,00%	1.469	-0,4%
Periferia Sud-Ovest		5.493	23,4%	3,01%	1.616	-0,3%

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Torino Storica

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	ROMA	58	27,4%	5,85%	4.038	5,3%
B2	CARLO EMANUELE II	305	39,5%	2,94%	3.378	5,1%
B3	SOLFERINO	51	28,4%	2,71%	2.792	-2,2%
B4	VINZAGLIO	90	81,3%	2,61%	2.785	0,1%
B5	GARIBALDI	229	27,1%	2,52%	2.463	1,0%
B6	CASTELLO	102	167,8%	4,43%	2.700	0,0%
B7	ROCCA	71	9,3%	1,82%	2.875	-1,7%
B8	SAN SALVARIO	176	36,5%	3,25%	1.763	-3,2%
B9	STATI UNITI	2	100,0%	0,88%	2.750	0,9%
C3	SAN SECONDO	97	-0,9%	2,33%	2.058	0,8%
Torino Storica		1.180	36,6%	2,83%	2.691	1,4%

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Vecchia Torino

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
C10	PALERMO	1.171	32,2%	3,53%	1.506	1,7%
C16	VANCHIGLIA CORSO BELGIO LUNGO PO ANTONELLI	628	35,8%	3,28%	2.109	-1,0%
C8	SAN DONATO	548	23,1%	3,39%	1.450	5,5%
C9	PORTA PALAZZO	164	16,0%	3,18%	1.400	1,9%
Vecchia Torino		2.512	29,8%	3,41%	1.643	1,5%



Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 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 2021 nei comuni della regione	7
Figura 5: Distribuzione IMI 2021 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 2021 (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 2021 nelle zone OMI	19
Figura 14: Distribuzione IMI 2021 nelle zone OMI	20
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2021 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	50
Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	51
Figura 36: Macroaree provinciali del Verbano Cusio Ossola	54
Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	55
Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	55
Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	56
Figura 40: Macroaree provinciali di Vercelli	59

Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	60
Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	60
Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	61

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 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	9
Tabella 5: NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	9
Tabella 6: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	10
Tabella 7: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	10
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	10
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 – Collinare Oltrepò	22
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Nuova Torino.....	22
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Nord.....	22
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Sud-Ovest.....	23
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Torino Storica.....	23
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Vecchia Torino	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 e 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	46
Tabella 31: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	49
Tabella 32: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	50
Tabella 33: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Novara	52
Tabella 34: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	54
Tabella 35: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	56
Tabella 36: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Verbania	57
Tabella 37: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	59
Tabella 38: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	61
Tabella 39: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Vercelli	62

Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

PIEMONTE

data di pubblicazione: 6 giugno 2023
periodo di riferimento: anno 2022

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

in collaborazione con
Ufficio Provinciale Territorio di Torino (R. Scuccimarra, F. Tondo, M. Ciccarello)
Direzione provinciale di Alessandria – Ufficio Provinciale Territorio (Paolo Vigneri)
Direzione provinciale di Asti – Ufficio Provinciale Territorio (Marco Curto)
Direzione provinciale di Biella – Ufficio Provinciale Territorio (P. Patierno, A. Acquadro)
Direzione provinciale di Cuneo – Ufficio Provinciale Territorio (Alberto Sinibaldi)
Direzione provinciale di Novara – Ufficio Provinciale Territorio (Roberto Loseto)
Direzione provinciale del 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



OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE

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

data di pubblicazione: **6 giugno 2023**
periodo di riferimento: **anno 2022**

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	4
Le compravendite	6
Le dimensioni	10
Le quotazioni	12
FOCUS provinciale - Torino	14
La provincia – Torino	15
Il comune – <i>Torino</i>	18
FOCUS provinciale - Alessandria	25
La provincia – Alessandria	26
Il comune – <i>Alessandria</i>	29
FOCUS provinciale - Asti	30
La provincia – Asti	31
Il comune – <i>Asti</i>	34
FOCUS provinciale - Biella	36
La provincia – Biella	37
Il comune – <i>Biella</i>	40
FOCUS provinciale - Cuneo	41
La provincia – Cuneo	42
Il comune – <i>Cuneo</i>	47
FOCUS provinciale - Novara	49
La provincia – Novara	50
Il comune – <i>Novara</i>	54
FOCUS provinciale – Verbano Cusio Ossola	55
La provincia – Verbano Cusio Ossola	56
Il comune – <i>Verbania</i>	59
FOCUS provinciale - Vercelli	60
La provincia – Vercelli	61
Il comune – <i>Vercelli</i>	64
Indice delle Figure	65
Indice delle Tabelle	67



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 loro 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.

In Piemonte, nel 2022, si sono realizzate circa 70.000 compravendite di abitazioni, con un incremento medio del 3,4% rispetto all'anno precedente. Le province dove l'incremento è stato maggiore della media sono il Verbano Cusio Ossola con un +10,6%, Vercelli con +8,9%, Biella con +8,4% e Asti che registra un +6,1%. Stazionario, invece, è stato il mercato in provincia di Cuneo (+0,2%).

Nelle città capoluogo l'aumento del numero di compravendite rispetto al 2021, in media del 7,2%, è stato maggiore rispetto alla crescita riferita alle intere province. Anche tra capoluogo e capoluogo si registrano incrementi di NTN molto differenti. Spiccano Verbania con +26,4%, Asti con +17,9% e Vercelli con +17,3%, mentre a Cuneo, in linea con il risultato provinciale, non si osserva alcuna intensificazione del mercato.

La provincia di Torino con 37.915 compravendite normalizzate detiene il 54,2% 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.

L'indicatore della intensità di mercato, IMI, rende l'idea di quale sia il grado di movimentazione degli immobili rispetto allo stock presente sul territorio. Si osserva un maggiore dinamicità di mercato nelle città capoluogo, evidenziato da un indice IMI medio del 3,05% contro il 2,50% medio dell'intero territorio.

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 trend 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 nel periodo considerato, mentre nel 2022 è tornato al trend di moderata crescita del periodo pre-pandemico. Da notare che il numero indice complessivo regionale ha registrato nel 2022 lo stesso valore che aveva nel 2004.

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'analoga 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 110,5 metri quadrati, con un lieve calo rispetto all'anno precedente di 2,6 m². Le abitazioni con superfici molto maggiori della media sono state scambiate in provincia di Asti, Biella ed Alessandria (tra 131 m² e 147 m²), le più piccole, invece, con superficie media poco al di sotto dei 100 m², in provincia di Torino.

Considerando le sole città capoluogo la superficie media delle abitazioni compravendute è di 90,5 m² con una leggera diminuzione, analoga a quella delle intere province, di 2,1 m² sull'anno precedente. Si nota una netta differenza tra la città di Torino, dove la superficie media delle abitazioni compravendute è di 83,5 m², e tutti gli altri capoluoghi di provincia dove le abitazioni scambiate hanno superficie media superiore ai 100 m² fino al massimo della città di Biella con 112 m².

Nella Tabella 4 e nella 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 m² e 85 m² e quelli medi, tra gli 85 m² e i 115 m². 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 m².

La Tabella 6 la 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, pur con qualche distinguo tra provincia e provincia,

a livello regionale, la tendenza del mercato sembra essere orientata verso gli immobili aventi classi dimensionali più piccole a discapito di quelle molto 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 2.201 €/m² e minima ad Alessandria, con 833 €/m². Se si osservano invece le quotazioni del resto della provincia, nel V.C.O. si rileva il valore massimo di 1.184 €/m² e nel Biellese, con 505 €/m², il valore minimo. Le variazioni rispetto all'anno precedente in provincia hanno quasi tutte segno negativo, ad eccezione della provincia di Novara che registra un +5,4% e quella di Torino con +0,3%. Più vario l'andamento delle quotazioni nei capoluoghi, mediamente leggermente positivo con +1,8%, va dal +4,4% di Novara al -4,5% di Biella.

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 trend 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 un cenno di ripresa nel 2022, mentre per i comuni non capoluogo prosegue il trend di lieve calo delle quotazioni. Si osserva che la media regionale delle quotazioni è, dal 2021, ai livelli di quella del 2004.

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.

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/guest/schede/fabbricati/terreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per provincia
ALESSANDRIA	6.200	3,4%	2,15%	0,07	8,9%
ASTI	3.234	6,1%	2,35%	0,13	4,6%
BIELLA	2.530	8,4%	2,08%	0,16	3,6%
CUNEO	9.021	0,2%	2,10%	0,00	12,9%
NOVARA	5.509	2,6%	2,57%	0,06	7,9%
TORINO	37.915	2,8%	2,81%	0,07	54,2%
VERBANIA	2.989	10,6%	2,19%	0,21	4,3%
VERCELLI	2.514	8,9%	2,10%	0,17	3,6%
PIEMONTE	69.912	3,4%	2,50%	0,08	100,0%

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per provincia
ALESSANDRIA	1.412	10,9%	2,66%	0,26	6,1%
ASTI	1.148	17,9%	2,69%	0,40	4,9%
BIELLA	744	7,5%	2,62%	0,18	3,2%
CUNEO	777	0,0%	2,40%	0,00	3,3%
NOVARA	1.663	4,6%	3,03%	0,13	7,2%
TORINO	16.125	5,9%	3,20%	0,17	69,5%
VERBANIA	589	26,4%	3,07%	0,64	2,5%
VERCELLI	749	17,3%	2,84%	0,42	3,2%
PIEMONTE	23.208	7,2%	3,05%	0,20	100,0%

Figura 1: Distribuzione NTN 2022 per intera provincia e capoluogo

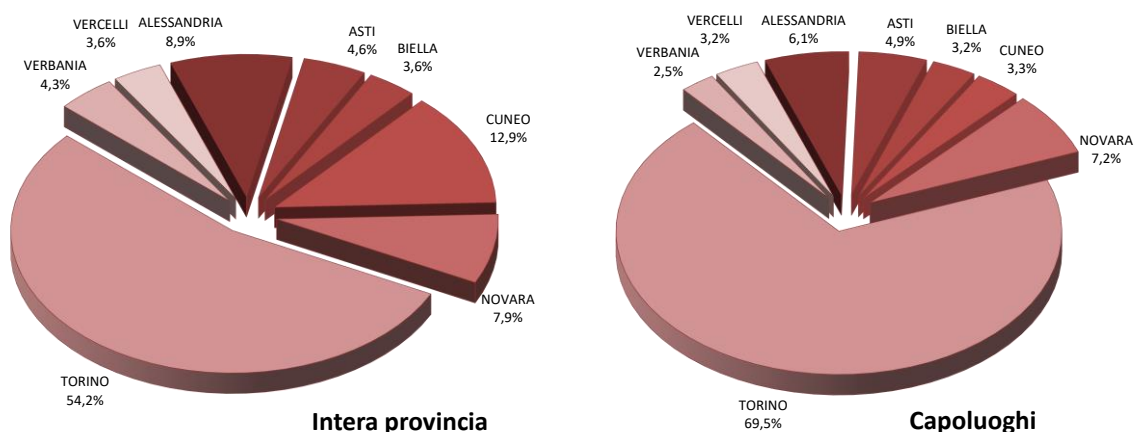


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

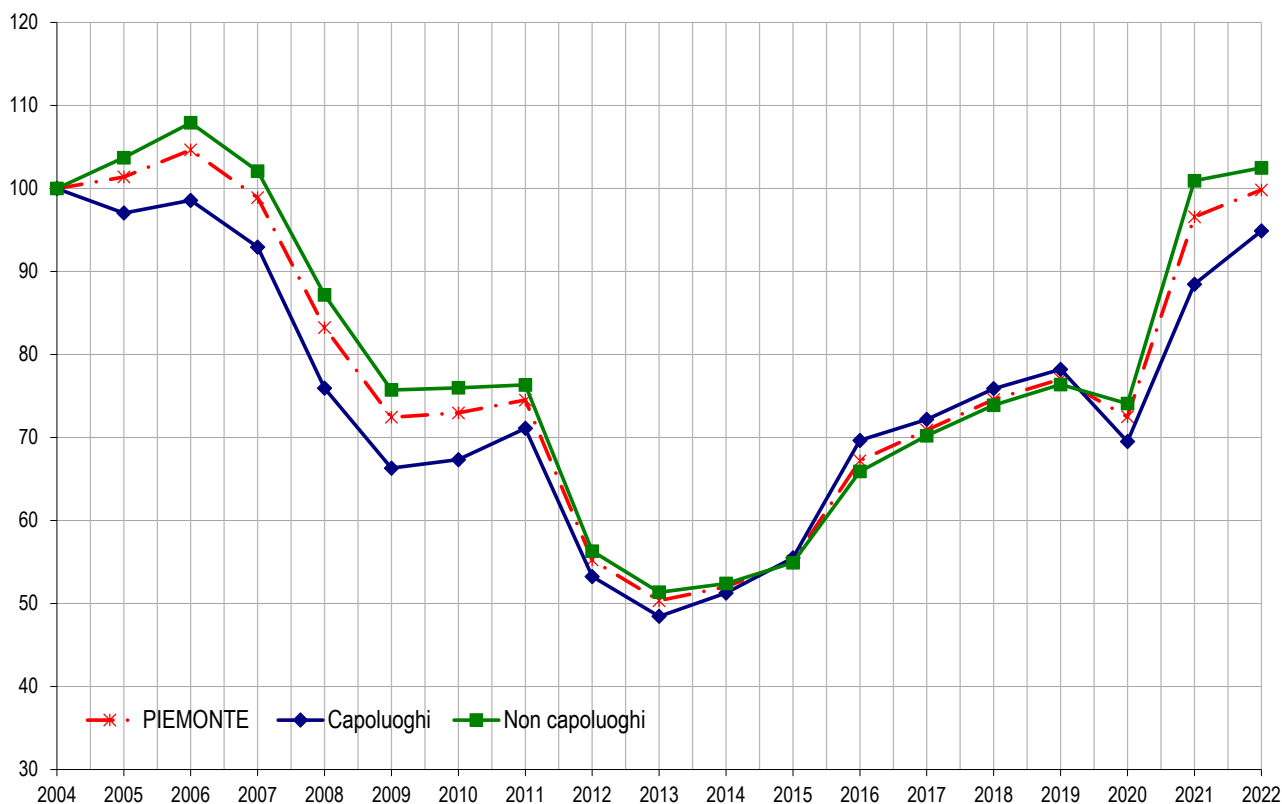


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

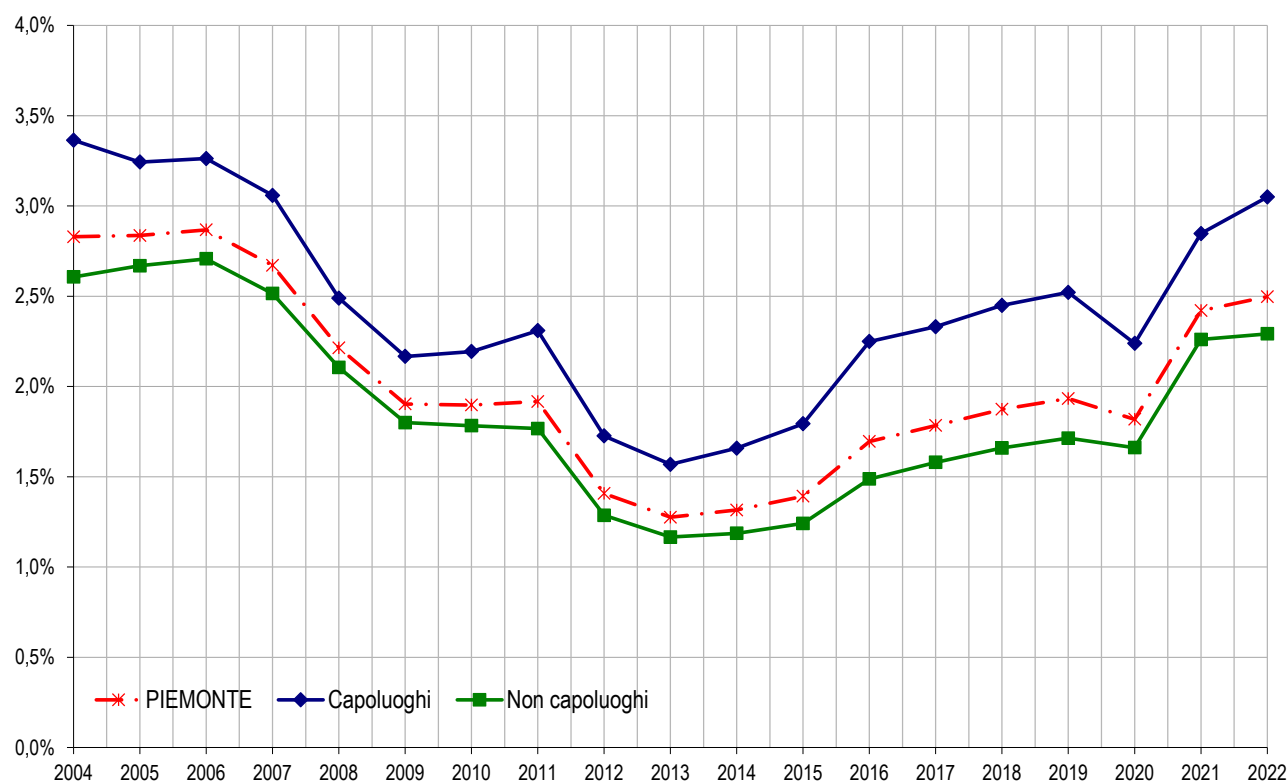


Figura 4: Distribuzione NTN 2022 nei comuni della regione

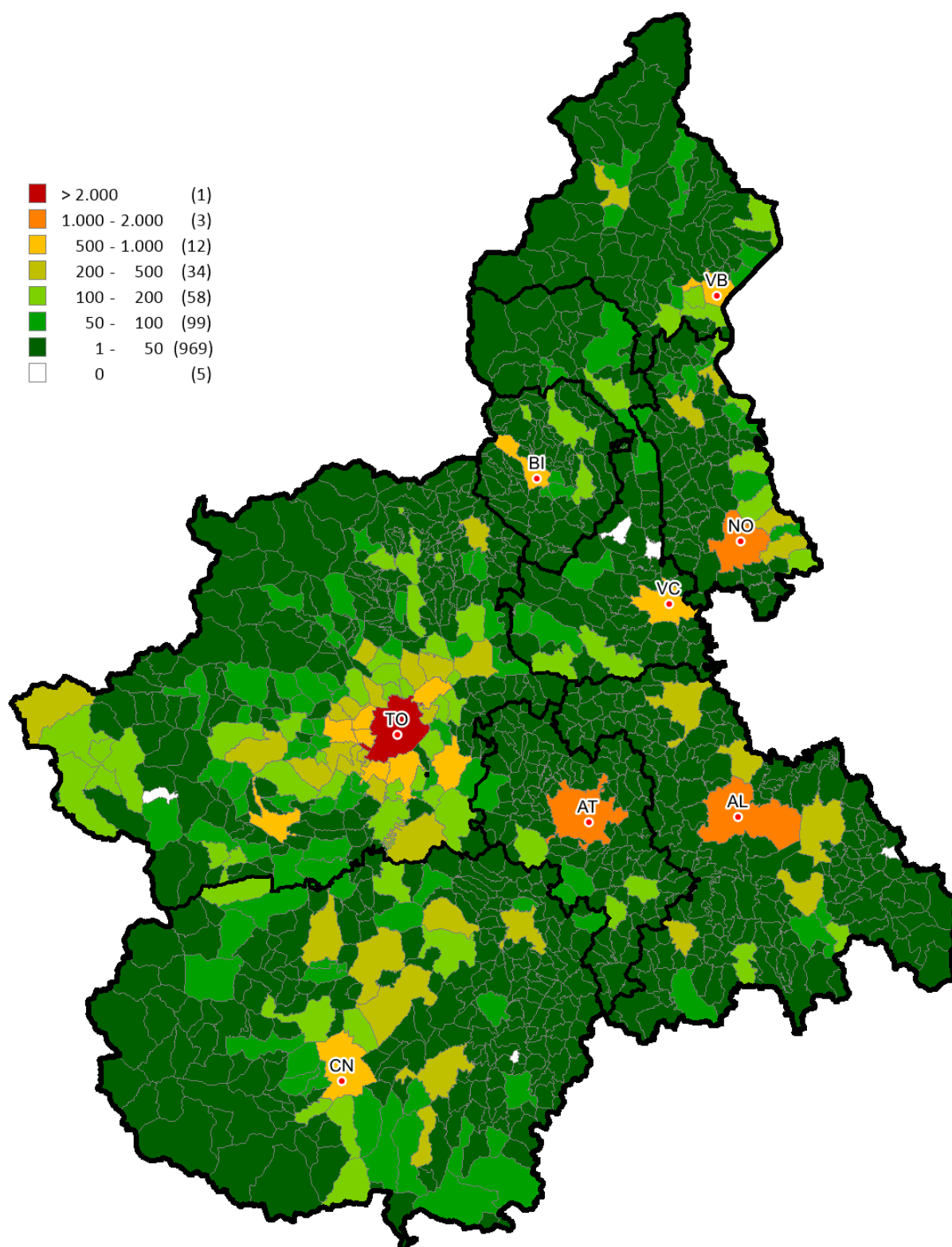
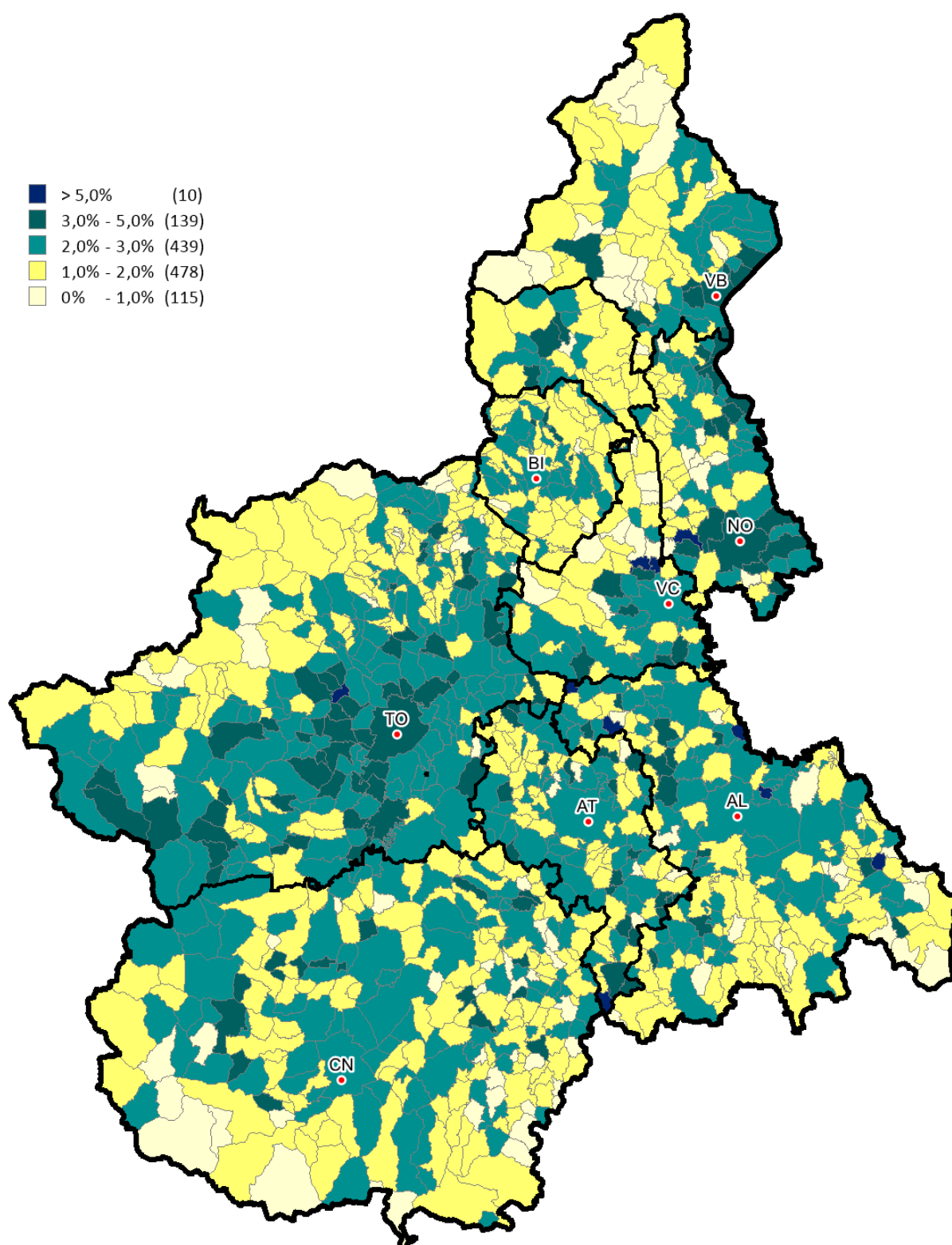


Figura 5: Distribuzione IMI 2022 nei comuni della regione



Le dimensioni

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

Provincia	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m2 2022	STN media Differenza m2 2022/21	STN media m2 2022	STN media Differenza m2 2022/21
ALESSANDRIA	131,4	-2,7	109,5	-1,8
ASTI	147,5	-8,3	107,0	-4,9
BIELLA	132,5	2,1	112,4	2,2
CUNEO	117,3	-0,9	107,9	-3,7
NOVARA	117,1	-3,4	104,1	1,2
TORINO	99,5	-2,9	83,5	-2,7
VERBANIA	108,2	-2,3	103,7	0,1
VERCELLI	120,8	-1,3	100,7	-3,3
PIEMONTE	110,5	-2,6	90,5	-2,1

Tabella 4: NTN 2022 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	350	1.497	1.607	915	1.832	6.200
ASTI	156	689	719	391	1.279	3.234
BIELLA	149	582	627	383	790	2.530
CUNEO	1.026	2.263	2.167	1.327	2.239	9.021
NOVARA	264	1.436	1.669	944	1.196	5.509
TORINO	3.808	14.541	9.826	4.381	5.359	37.915
VERBANIA	284	924	799	424	558	2.989
VERCELLI	189	655	641	397	631	2.514
PIEMONTE	6.225	22.587	18.053	9.162	13.884	69.912

Tabella 5: NTN 2022 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	109	446	422	190	245	1.412
ASTI	90	377	377	119	186	1.148
BIELLA	52	226	227	97	142	744
CUNEO	43	226	243	141	124	777
NOVARA	78	535	555	282	213	1.663
TORINO	2.323	7.656	3.760	1.387	999	16.125
VERBANIA	54	196	178	81	81	589
VERCELLI	72	257	213	115	93	749
PIEMONTE	2.821	9.918	5.974	2.413	2.082	23.208

Tabella 6: Variazione % NTN 2022/21 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	17,2%	-0,7%	9,9%	10,0%	-3,5%	3,4%
ASTI	28,0%	9,5%	13,4%	0,0%	0,5%	6,1%
BIELLA	5,8%	12,6%	13,3%	-2,3%	7,9%	8,4%
CUNEO	-3,6%	1,8%	2,4%	1,6%	-2,4%	0,2%
NOVARA	-1,5%	3,9%	11,4%	-1,0%	-5,6%	2,6%
TORINO	8,3%	6,6%	2,3%	2,9%	-8,5%	2,8%
VERBANIA	12,4%	5,4%	21,9%	10,5%	4,7%	10,6%
VERCELLI	11,0%	12,4%	8,9%	16,1%	1,0%	8,9%
PIEMONTE	6,7%	5,8%	5,5%	3,4%	-4,1%	3,4%

Tabella 7: Variazione % NTN 2022/21 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	22,7%	1,3%	27,7%	16,6%	-2,1%	10,9%
ASTI	46,3%	17,0%	23,0%	4,8%	9,1%	17,9%
BIELLA	-10,8%	11,7%	32,2%	-23,6%	7,0%	7,5%
CUNEO	-15,8%	15,4%	-1,8%	-5,0%	-7,6%	0,0%
NOVARA	-15,3%	-1,3%	10,4%	16,8%	1,0%	4,6%
TORINO	14,0%	10,1%	2,1%	0,3%	-14,8%	5,9%
VERBANIA	54,3%	12,6%	32,4%	38,1%	25,4%	26,4%
VERCELLI	41,2%	18,8%	19,3%	20,2%	-4,8%	17,3%
PIEMONTE	13,9%	9,6%	7,6%	3,5%	-6,7%	7,2%

Le quotazioni

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

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
ALESSANDRIA	833	0,0%	775	-3,6%
ASTI	973	0,3%	596	-2,8%
BIELLA	837	-4,5%	505	-1,3%
CUNEO	1.327	0,3%	993	-1,3%
NOVARA	966	4,4%	947	5,4%
TORINO	2.201	2,1%	1.111	0,3%
VERBANIA	1.568	-0,7%	1.184	-0,4%
VERCELLI	913	-1,3%	861	-1,9%
PIEMONTE	1.799	1,8%	977	-0,3%

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

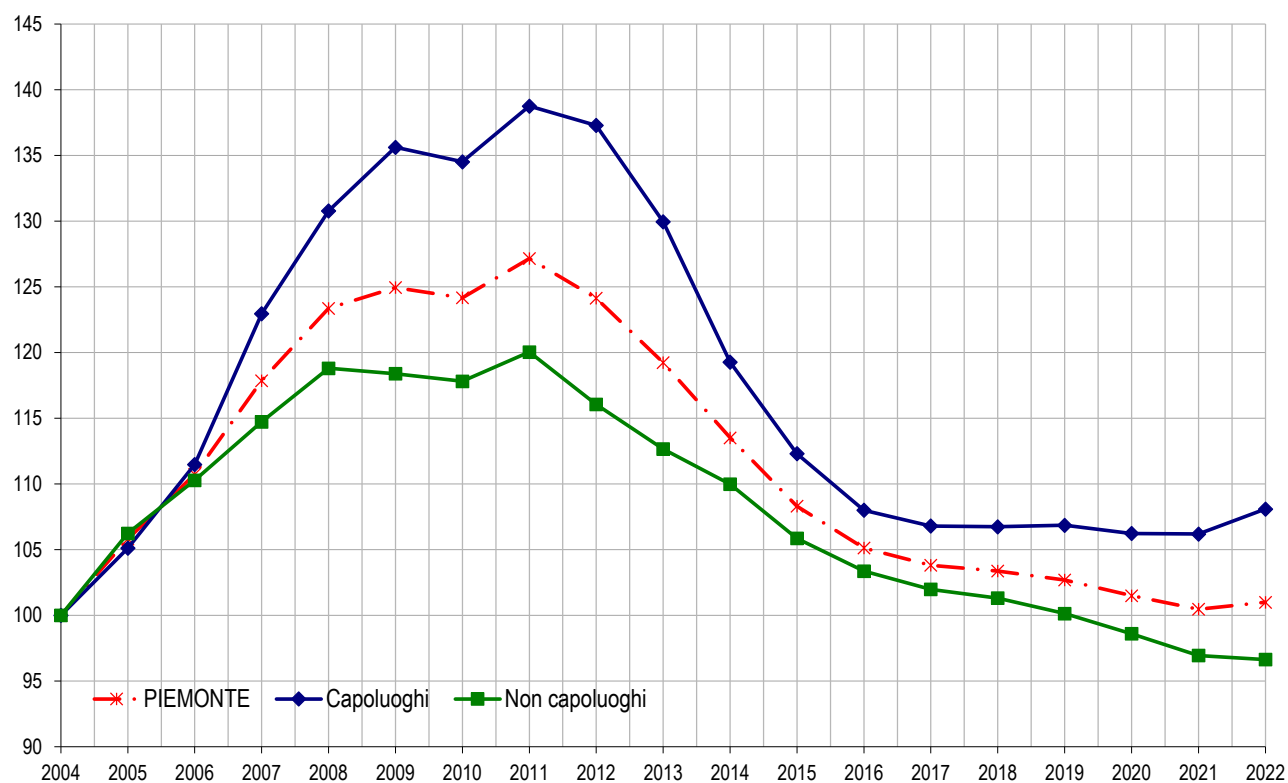
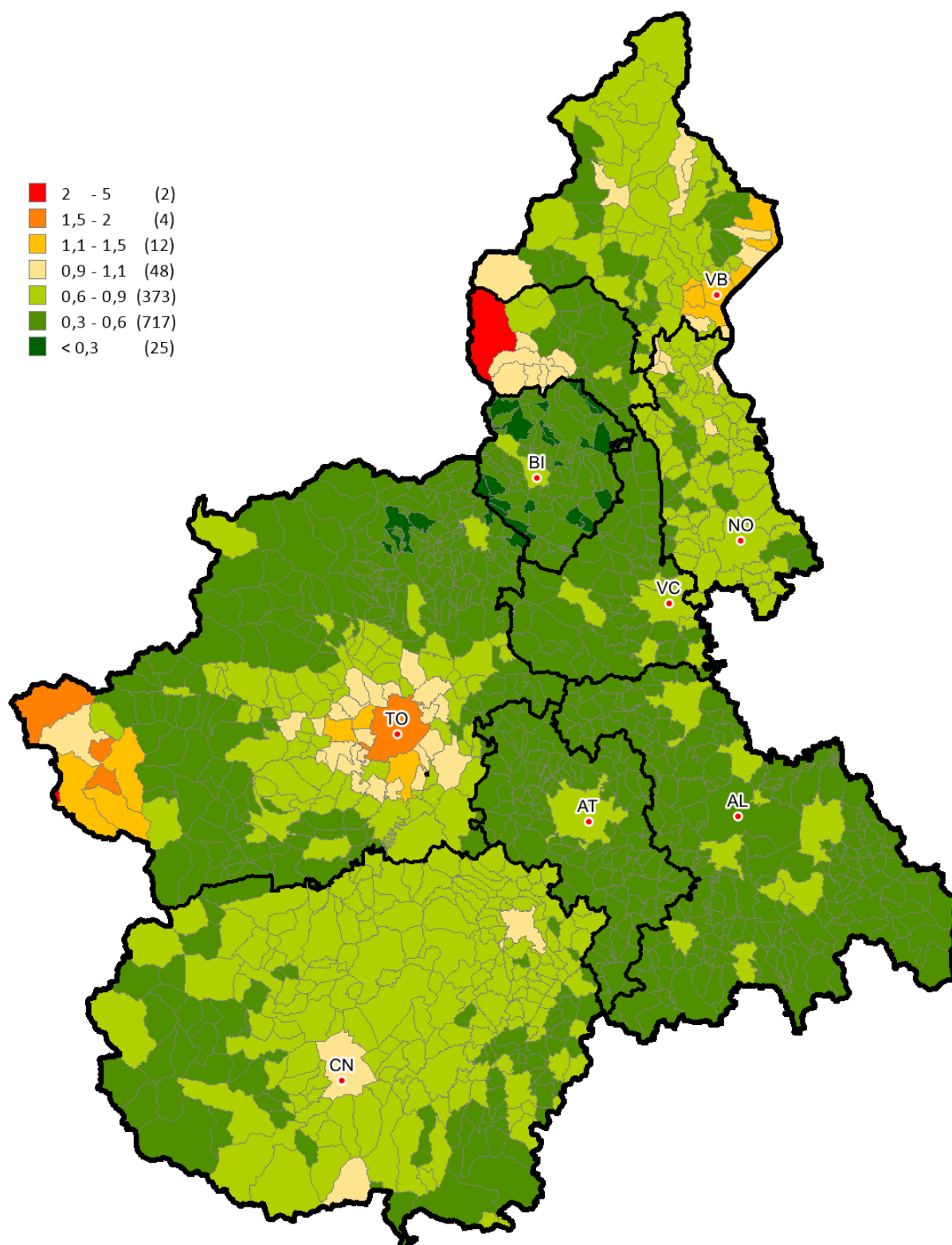


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2022 (valore medio nazionale =1)



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 complessivamente positiva, pari al +2,8%, con alcune macroaree in aumento e altre in diminuzione. Le aree con un incremento sono la Val Sangone (+9,9%), la Cintura Ovest (+8,0%), l'Eporediese (+6,2%), Torino capoluogo (+5,9%), le Zone Montane Ovest (+1,8%) e le Zone Montane Nord (+0,5%). I decrementi nelle compravendite si registrano nel Pinerolese (-5,1%), nella Bassa Val Susa (-4,0%), nella Cintura Nord (-3,6%), nell'Area Sciistica (-3,3%), nella Zona Collinare (-3,1%), nella Cintura Sud (-3,0%) e infine nel Canavese (-0,8%).

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 (3,2%) che resta il comune dove si registra il maggior numero di scambi (16.125 transazioni). La quota di NTN del Comune di Torino rispetto all'intera provincia è pari al 42,5%.

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 tendenza generale all'incremento, seppure in attenuazione per i comuni non capoluogo.

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 3,2%), si colloca al di sopra del dato medio provinciale (2,8%).

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 (+1,3%), con Torino che registra l'incremento maggiore (+2,1%), a seguire l'Eporediese (+1,8%), la Cintura Ovest (+1,5%), la Zona Collinare (+0,4%), l'Area Sciistica (+0,4%) il Pinerolese (+0,4%), la Cintura Nord (+0,3%) e la Bassa Val Susa (stabile). Alcune zone registrano una diminuzione delle quotazioni: le Zone Montane Nord (-2,5%), la Val Sangone (-1,8%), le Zone Montane Ovest (-1,5%), il Canavese (-1,4%) e la Cintura Sud (-0,5%).

In Figura 11 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

Le quotazioni dei comuni "non capoluogo" sono nel complesso pressoché stabili, mentre per la città di Torino i prezzi registrano un incremento. Il divario tra le due curve si amplia. Questa tendenza è in linea con quanto rilevato negli ultimi anni.

La provincia – Torino

Figura 8: Macroaree provinciali di Torino

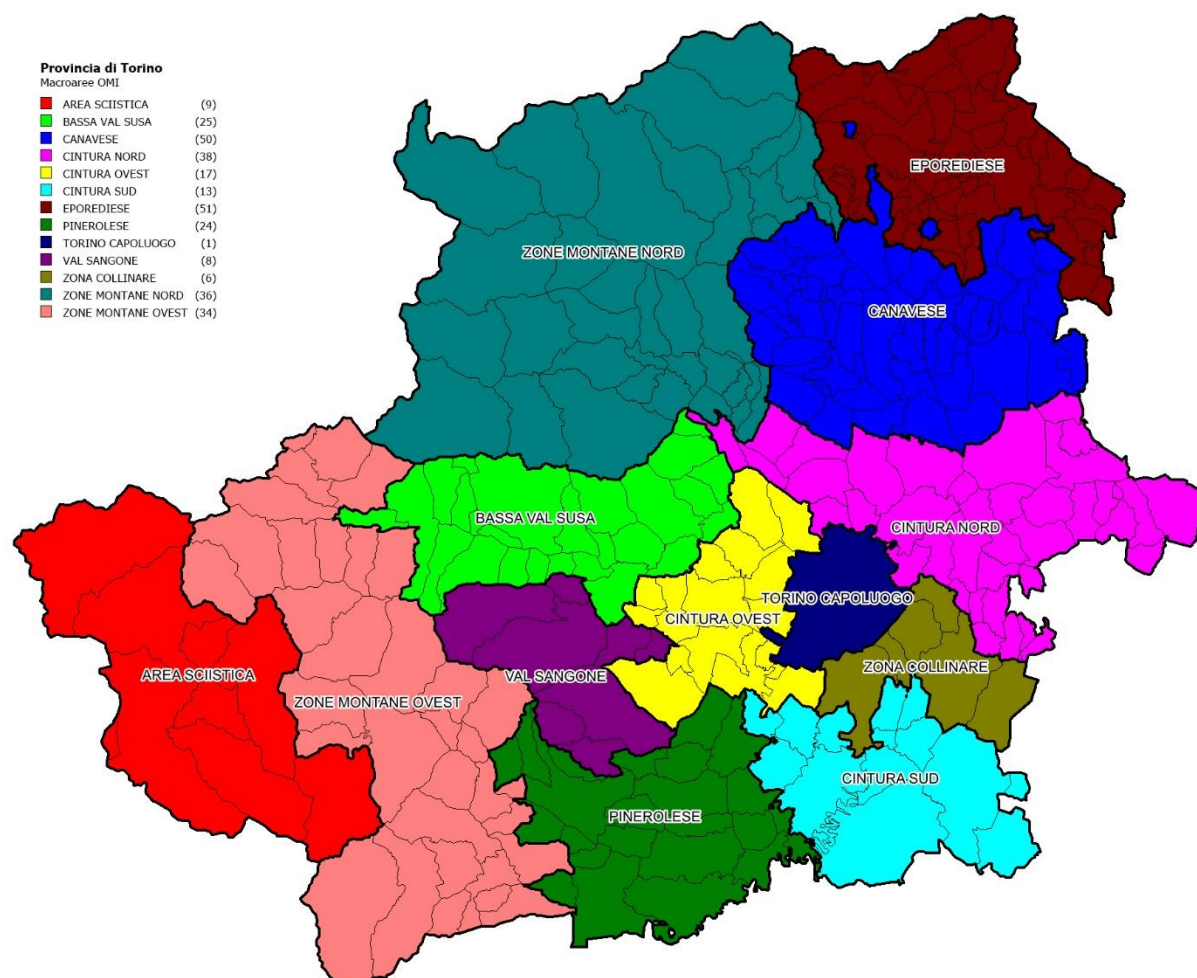


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
AREA SCIISTICA	1.104	-3,3%	2,58%	-0,09	2,9%
BASSA VAL SUSA	1.239	-4,0%	2,33%	-0,10	3,3%
CANAVESE	1.761	-0,8%	2,21%	-0,02	4,6%
CINTURA NORD	3.590	-3,6%	2,74%	-0,11	9,5%
CINTURA OVEST	5.539	8,0%	3,11%	0,22	14,6%
CINTURA SUD	1.552	-3,0%	2,73%	-0,09	4,1%
EPOREDIESE	1.006	6,2%	1,88%	0,11	2,7%
PINEROLESE	1.478	-5,1%	2,57%	-0,14	3,9%
TORINO CAPOLUOGO	16.125	5,9%	3,20%	0,17	42,5%
VAL SANGONE	806	9,9%	2,85%	0,25	2,1%
ZONA COLLINARE	1.677	-3,1%	2,80%	-0,09	4,4%
ZONE MONTANE NORD	994	0,5%	1,72%	0,01	2,6%
ZONE MONTANE OVEST	1.045	1,8%	2,21%	0,04	2,8%
TORINO	37.915	2,8%	2,81%	0,07	100,0%

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

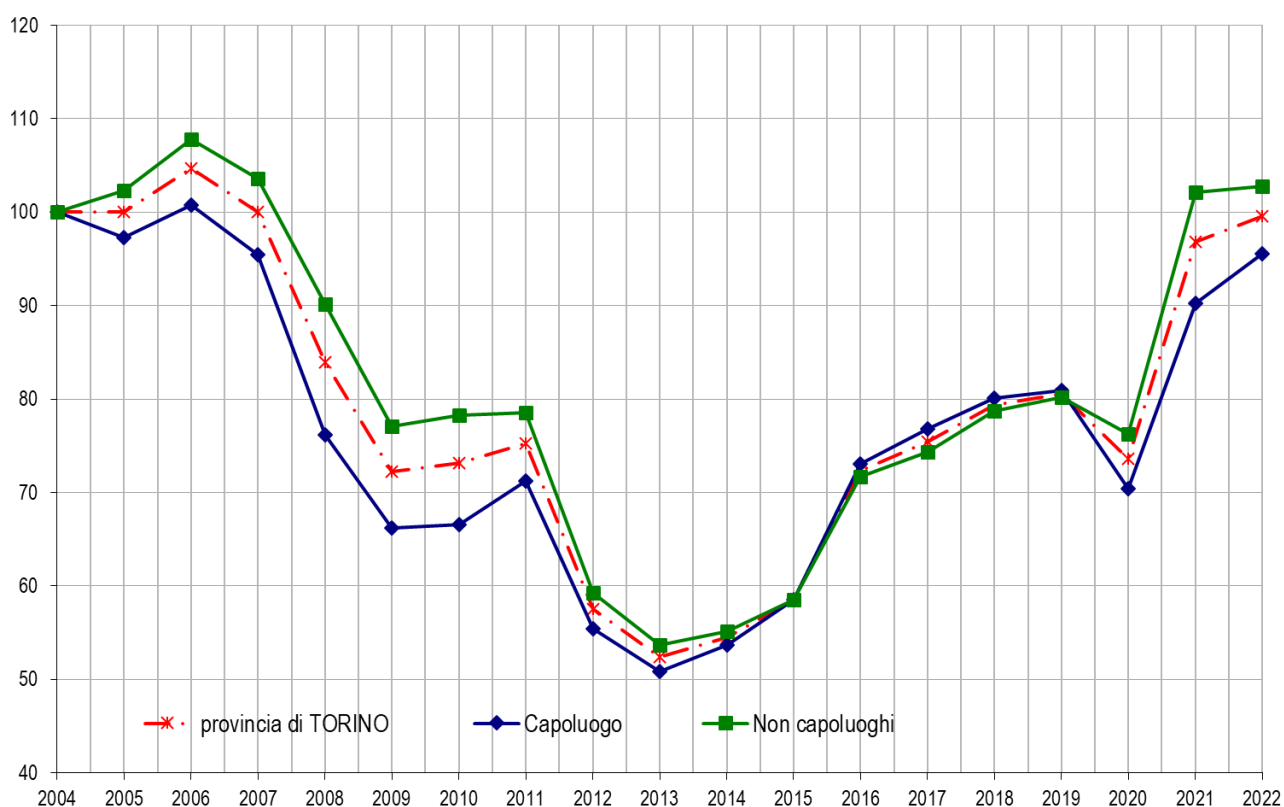


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

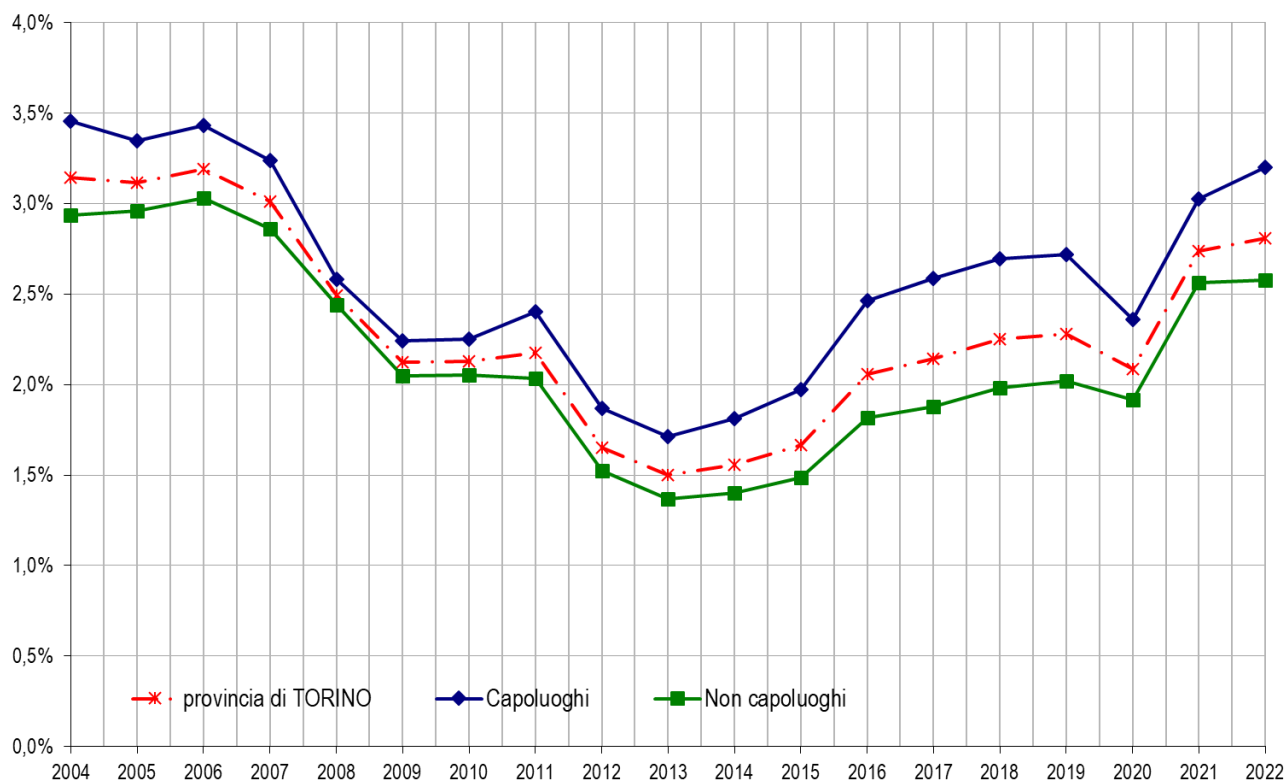
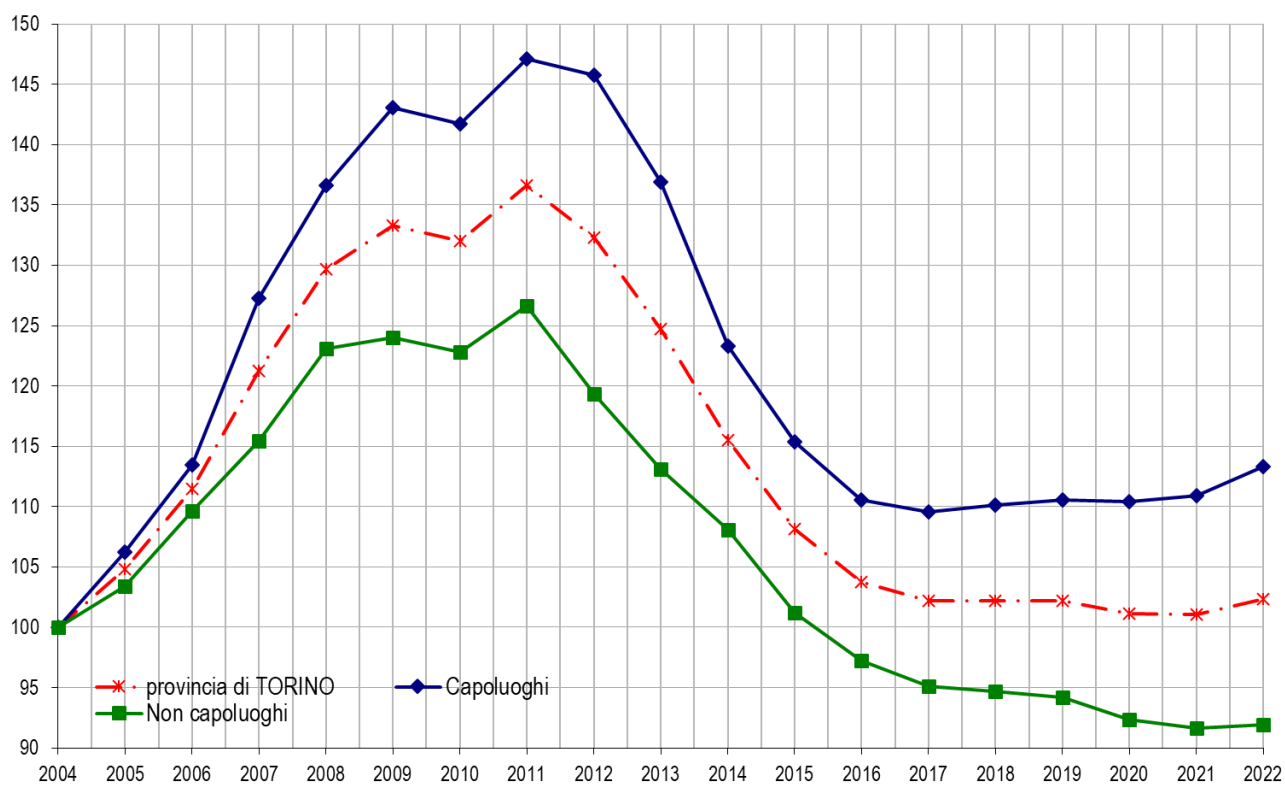


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
AREA SCIISTICA	2.034	0,4%
BASSA VAL SUSA	937	0,0%
CANAVESE	724	-1,4%
CINTURA NORD	1.203	0,3%
CINTURA OVEST	1.390	1,5%
CINTURA SUD	1.207	-0,5%
EPOREDIESE	607	1,8%
PINEROLESE	975	0,4%
TORINO CAPOLUOGO	2.201	2,1%
VAL SANGONE	1.053	-1,8%
ZONA COLLINARE	1.402	0,4%
ZONE MONTANE NORD	649	-2,5%
ZONE MONTANE OVEST	666	-1,5%
TORINO	1.518	1,3%

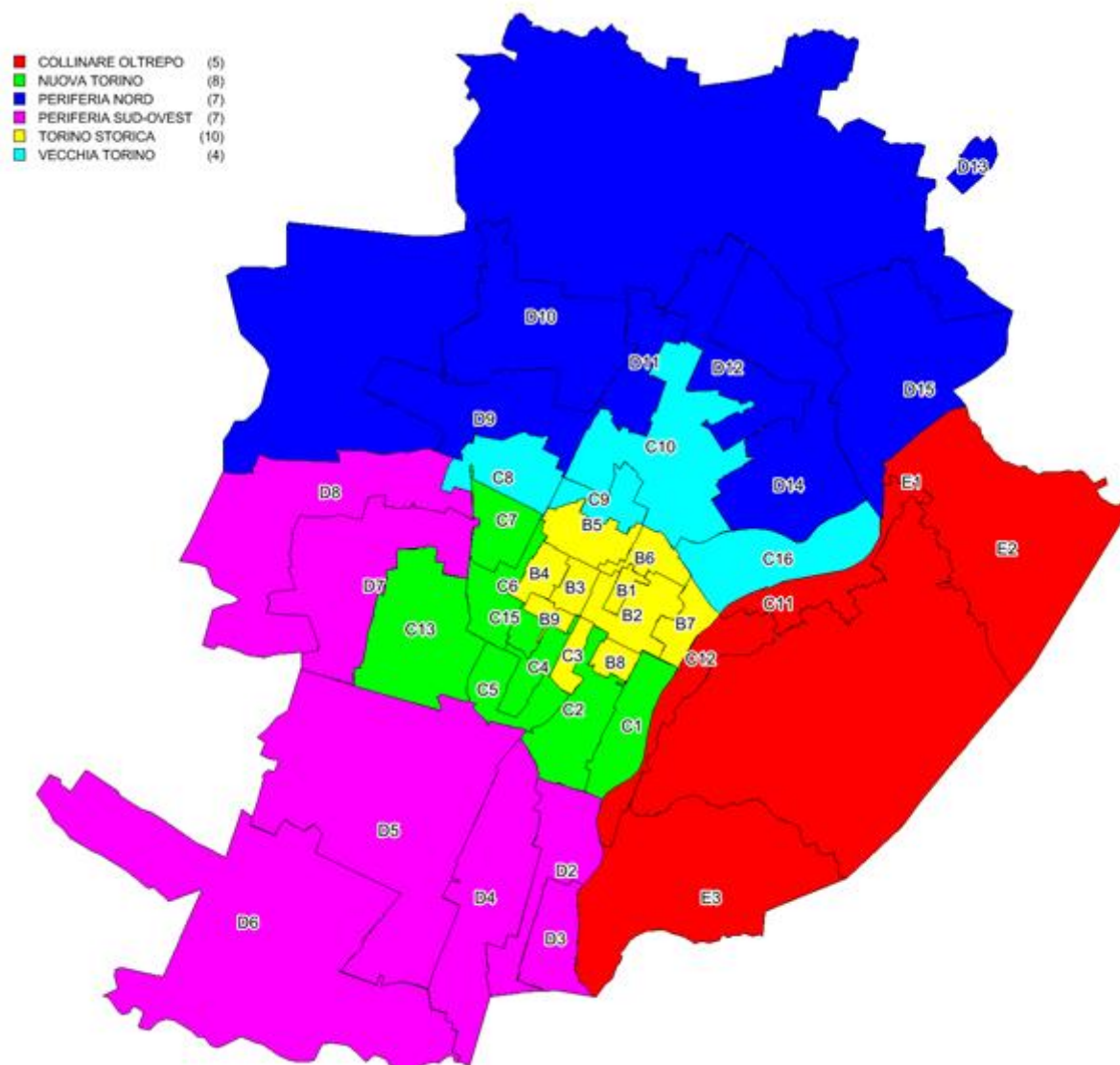
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



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 socio-economiche, 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.

Ad eccezione della macroarea Collinare Oltrepò (-7,7%), le macroaree comunali presentano un incremento del Numero di Transazioni Normalizzate rispetto all'anno precedente, con un massimo per la Periferia Sud-Ovest (+9,7%), a seguire Torino Storica (+6,9%), Periferia Nord (+5,7%), Vecchia Torino (+5,5%) e Nuova Torino (+0,7%).

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

Le quotazioni segnano un incremento pressoché in tutte le macroaree urbane, ad eccezione della Periferia Nord, 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 (IMI pari a 4,79%).

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 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
COLLINARE OLTREPO	551	-7,7%	2,68%	-0,22	3,4%
NUOVA TORINO	2.423	0,7%	3,19%	0,02	15,0%
PERIFERIA NORD	3.207	5,7%	3,03%	0,16	19,9%
PERIFERIA SUD-OVEST	6.028	9,7%	3,25%	0,29	37,4%
TORINO STORICA	1.264	6,9%	3,00%	0,19	7,8%
VECCHIA TORINO	2.652	5,5%	3,58%	0,19	16,4%
ND	11	-	-	-	0,1%
TORINO	16.125	5,9%	3,20%	0,18	100,0%

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

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
COLLINARE OLTREPO	2.499	2,4%
NUOVA TORINO	2.186	2,4%
PERIFERIA NORD	1.349	0,1%
PERIFERIA SUD-OVEST	1.692	4,7%
TORINO STORICA	2.767	2,7%
VECCHIA TORINO	1.681	2,4%
TORINO	1.816	2,8%

Figura 13: Distribuzione NTN 2022 nelle zone OMI

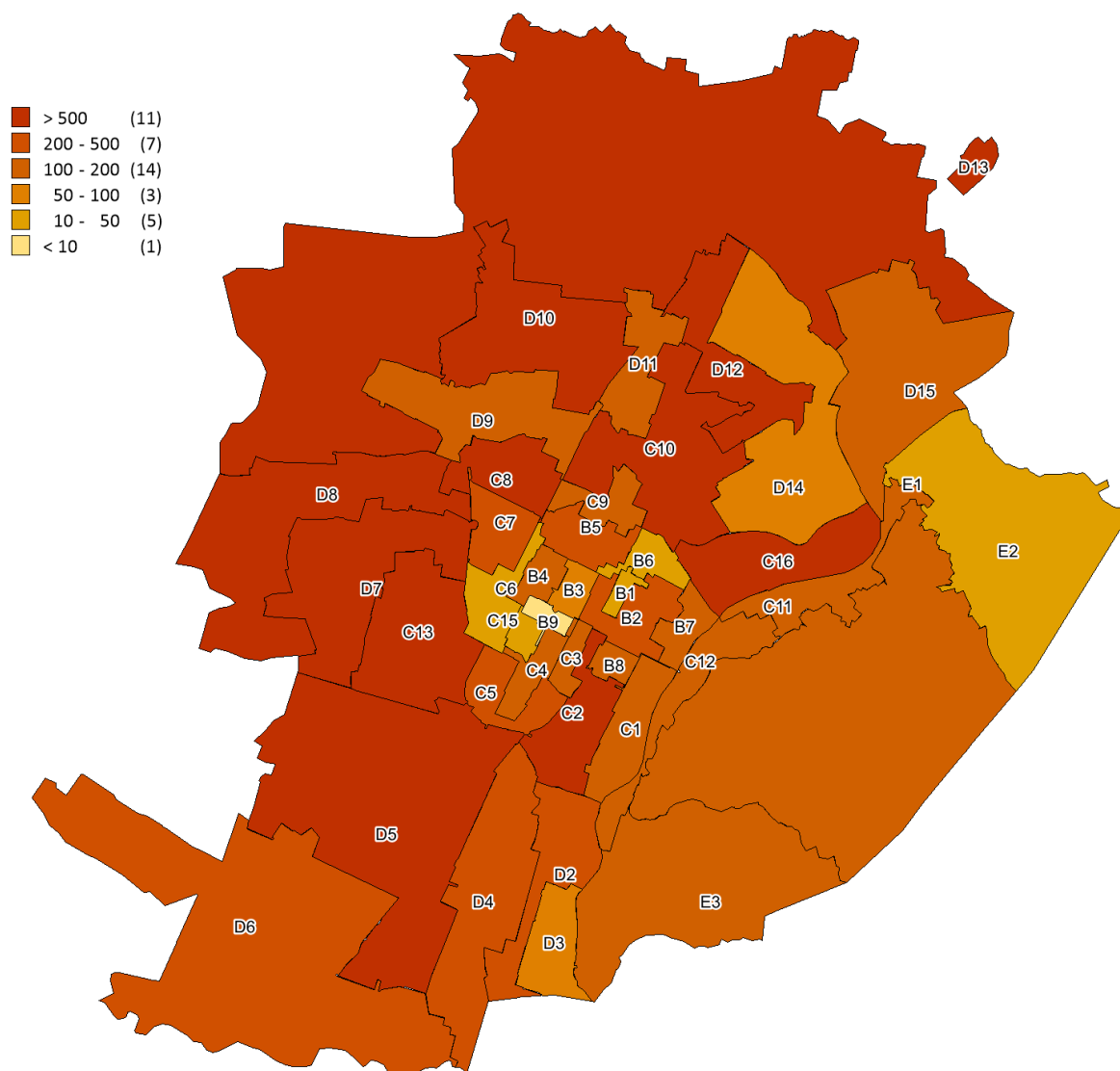


Figura 14: Distribuzione IMI 2022 nelle zone OMI

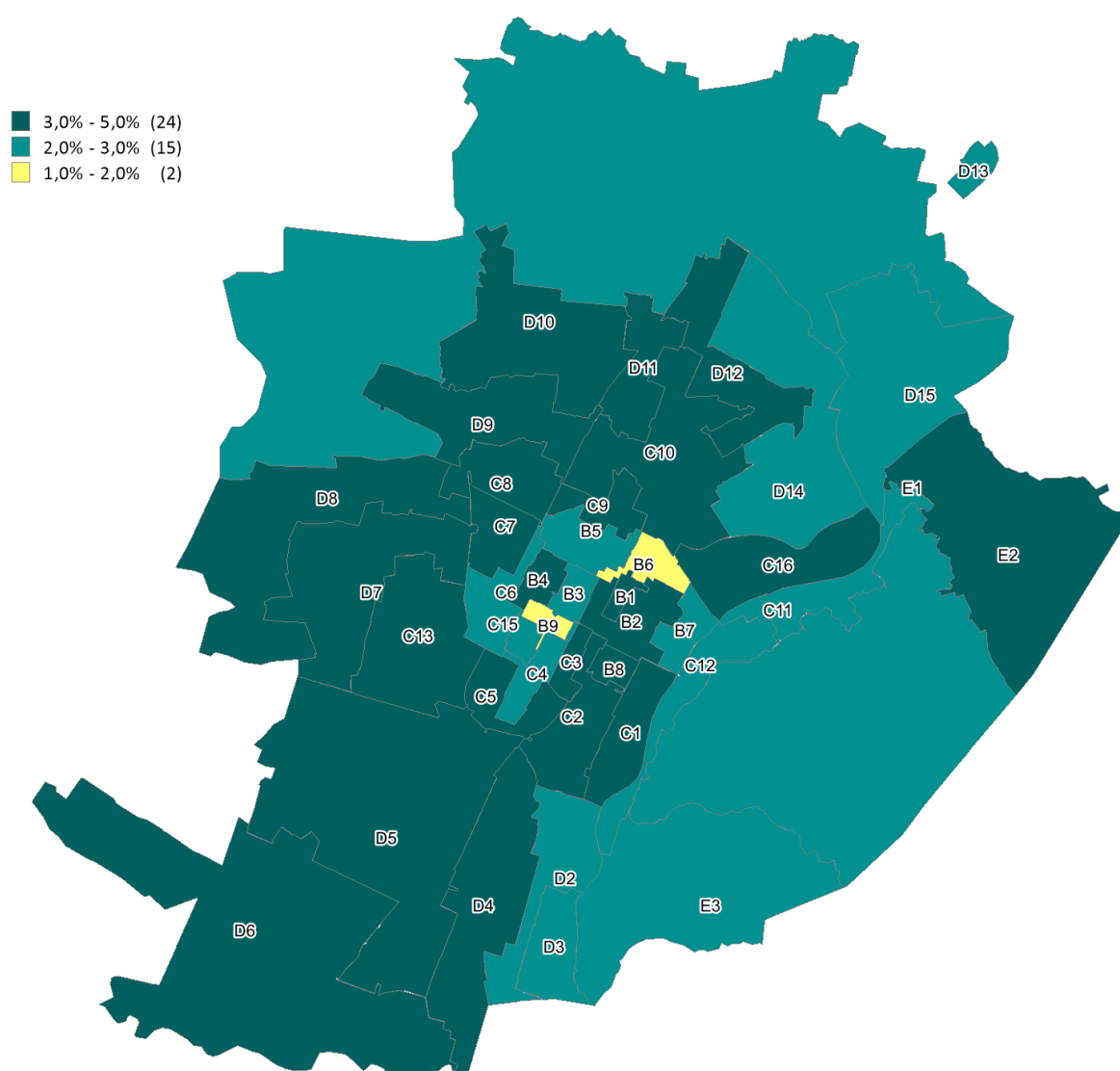


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2022 nelle zone OMI

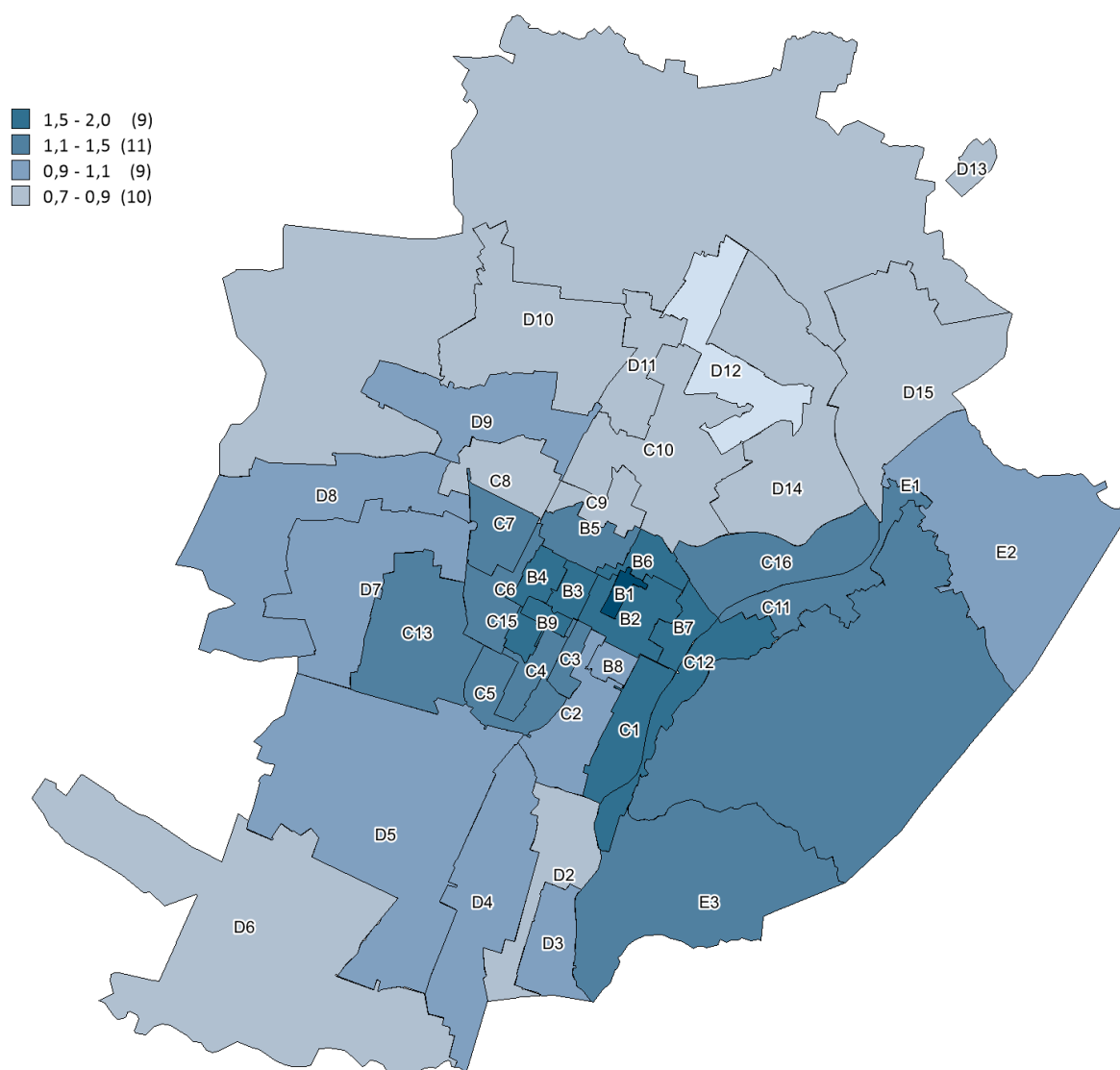


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Torino Storica

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B1	ROMA	49	-16,1%	4,79%	4.197	3,9%
B2	CARLO EMANUELE II	341	11,6%	3,25%	3.463	2,5%
B3	SOLFERINO	54	6,2%	2,83%	2.767	-0,9%
B4	VINZAGLIO	127	41,7%	3,66%	2.833	1,7%
B5	GARIBALDI	219	-4,7%	2,39%	2.533	2,9%
B6	CASTELLO	40	-60,1%	1,75%	2.875	6,5%
B7	ROCCA	106	49,1%	2,71%	2.948	2,5%
B8	SAN SALVARIO	193	9,6%	3,57%	1.825	3,5%
B9	STATI UNITI	3	69,0%	1,46%	2.856	3,9%
C3	SAN SECONDO	130	35,0%	3,10%	2.117	2,8%
TORINO STORICA		1.264	6,9%	3,00%	2.767	2,7%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
C1	VALENTINO	135	-20,7%	3,74%	2.866	2,6%
C13	SAN PAOLO SPINA 1 MARMOLADA	946	9,1%	3,31%	2.047	2,0%
C15	DUCA D AOSTA	16	58,6%	2,51%	2.825	1,2%
C2	DANTE	533	-9,8%	3,31%	1.896	3,4%
C4	GALILEO FERRARIS	114	-36,2%	2,20%	2.550	0,9%
C5	DE GASPERI	362	14,8%	3,07%	2.428	2,8%
C6	POLITECNICO	10	-20,0%	2,46%	2.375	1,1%
C7	DUCHESSA JOLANDA	307	17,3%	3,19%	2.291	2,8%
NUOVA TORINO		2.423	0,7%	3,19%	2.186	2,4%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
C10	PALERMO	1.257	7,3%	3,77%	1.531	1,7%
C16	VANCHIGLIA CORSO BELGIO LUNGO PO ANTONELLI	635	1,1%	3,31%	2.147	1,8%
C8	SAN DONATO	584	6,5%	3,60%	1.513	4,3%
C9	PORTA PALAZZO	175	6,6%	3,34%	1.456	4,0%
VECCHIA TORINO		2.652	5,5%	3,58%	1.681	2,4%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
C11	MICHELOTTI	159	-8,3%	2,84%	2.566	3,5%
C12	CRIMEA	120	0,8%	2,27%	2.994	1,6%
E1	COLLINARE VILLA DELLA REGINA	121	-11,7%	2,58%	2.290	2,2%
E2	COLLINARE SUPERGA	45	-25,0%	3,22%	1.713	-1,2%
E3	COLLINARE CAVORETTO	106	-1,2%	2,96%	2.246	3,7%
COLLINARE OLTREPO		551	-7,7%	2,68%	2.499	2,4%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
D10	MADONNA DI CAMPAGNA	1.324	7,4%	3,38%	1.431	0,1%
D11	SPINA 4 - DOCKS DORA	186	-4,0%	3,15%	1.550	0,0%
D12	REBAUDENGO	575	7,2%	3,14%	995	-4,7%
D13	CORONA NORD - OVEST	675	4,7%	2,54%	1.361	1,8%
D14	CIMITERO MONUMENTALE - BOTTICELLI	87	-6,4%	2,14%	1.313	-3,9%
D15	BARCA - BERTOLLA	178	37,2%	2,83%	1.289	1,2%
D9	SPINA 3 - EUROTORINO	182	-11,2%	3,30%	1.775	5,2%
PERIFERIA NORD		3.207	5,7%	3,03%	1.349	0,1%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
D2	CARDUCCI	368	6,7%	2,91%	1.538	3,8%
D3	UNITA D ITALIA	94	11,3%	2,70%	1.813	4,6%
D4	LINGOTTO	496	15,2%	3,42%	1.645	5,7%
D5	SANTA RITA - MIRAFIORI	2.213	1,2%	3,10%	1.675	1,1%
D6	MIRAFIORI SUD	388	4,2%	3,02%	1.368	-0,7%
D7	POZZO STRADA	1.061	17,7%	3,42%	1.958	4,2%
D8	AERONAUTICA - PARELLA	1.409	20,0%	3,58%	1.673	13,9%
PERIFERIA SUD-OVEST		6.028	9,7%	3,25%	1.692	4,7%



Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2022 per intera provincia e capoluogo	6
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	7
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	7
Figura 4: Distribuzione NTN 2022 nei comuni della regione	8
Figura 5: Distribuzione IMI 2022 nei comuni della regione	9
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	12
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2022 (valore medio nazionale =1)	13
Figura 8: Macroaree provinciali di Torino	15
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	16
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	16
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	17
Figura 12: Macroaree urbane di Torino	18
Figura 13: Distribuzione NTN 2022 nelle zone OMI	20
Figura 14: Distribuzione IMI 2022 nelle zone OMI	21
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2022 nelle zone OMI	22
Figura 16: Macroaree provinciali di Alessandria	26
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	27
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	27
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	28
Figura 20: Macroaree urbane di Alessandria	29
Figura 21: Macroaree provinciali di Asti	31
Figura 22: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	32
Figura 23: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	32
Figura 24: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	33
Figura 25: Zone urbane di Asti	34
Figura 26: Macro-aree provinciali di Biella	37
Figura 27: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	38
Figura 28: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	38
Figura 29: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	39
Figura 30: Macroaree provinciali di Cuneo	42
Figura 31: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	44
Figura 32: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	44
Figura 33: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	46
Figura 34: Macroaree provinciali di Novara	50
Figura 35: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	51
Figura 36: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	52
Figura 37: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	53
Figura 38: Macroaree provinciali del Verbano Cusio Ossola	56
Figura 39: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	57
Figura 40: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	57

Figura 41: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	58
Figura 42: Macroaree provinciali di Vercelli.....	61
Figura 43: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	62
Figura 44: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	62
Figura 45: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	63

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	6
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	6
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	10
Tabella 4: NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	10
Tabella 5: NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	10
Tabella 6: Variazione % NTN 2022/21 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	11
Tabella 7: Variazione % NTN 2022/21 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	11
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	12
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	15
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	17
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana.....	19
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana	19
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Torino Storica.....	23
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Nuova Torino.....	23
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Vecchia Torino	23
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Collinare Oltrepò	24
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Nord	24
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Sud-Ovest.....	24
Tabella 19: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	26
Tabella 20: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	28
Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Alessandria.....	29
Tabella 22: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	31
Tabella 23: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	33
Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Asti.....	35
Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per macro-area provinciale	37
Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macro-area provinciale	39
Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Biella	40
Tabella 28: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	43
Tabella 29: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	45
Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua - Comune di Cuneo.....	47
Tabella 31: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	51
Tabella 32: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	52
Tabella 33: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Novara	54
Tabella 34: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	56
Tabella 35: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	58
Tabella 36: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Verbania	59
Tabella 37: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	61
Tabella 38: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	63
Tabella 39: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Vercelli	64

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'analoga 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 provincie, 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 provincie, 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/guest/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

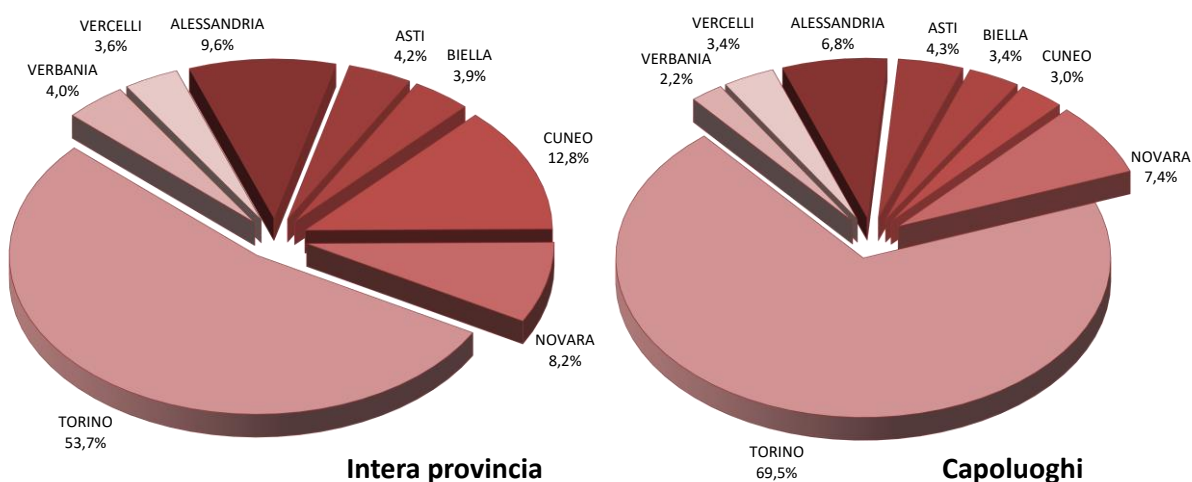


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

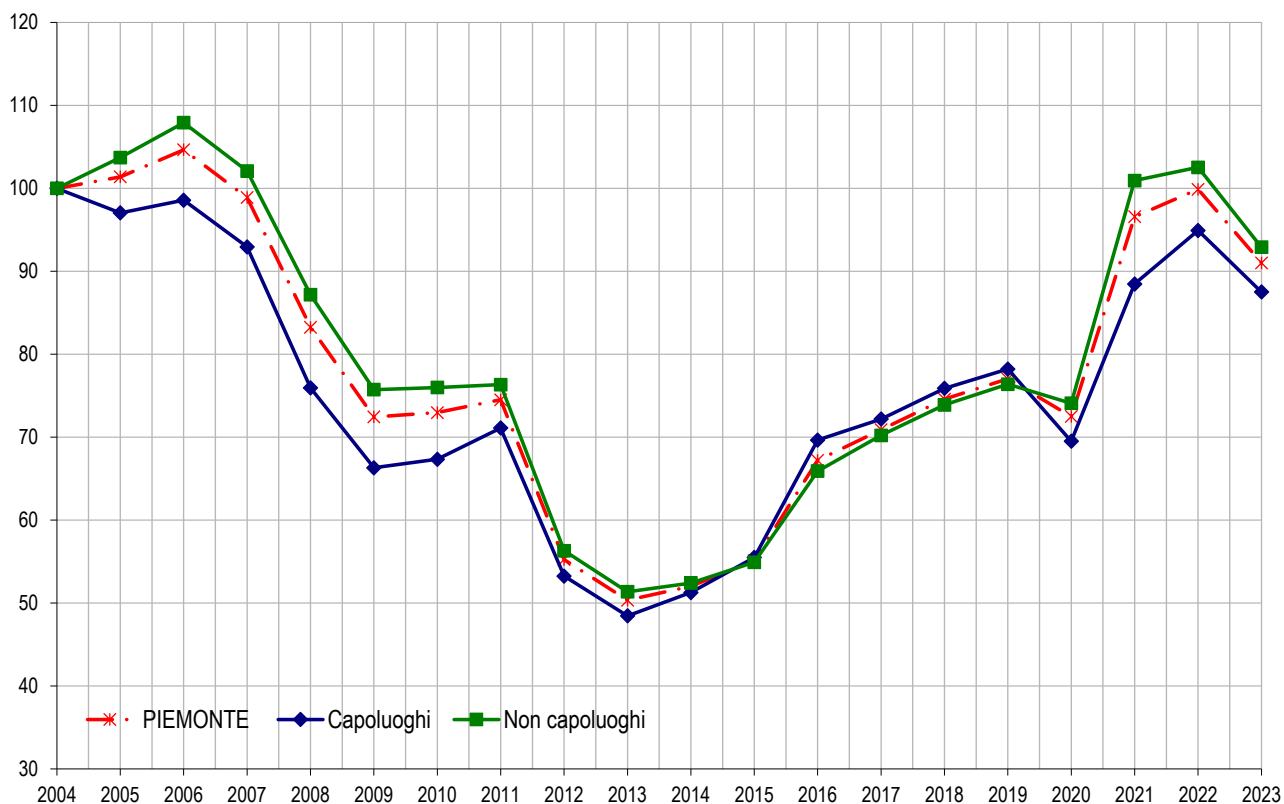


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

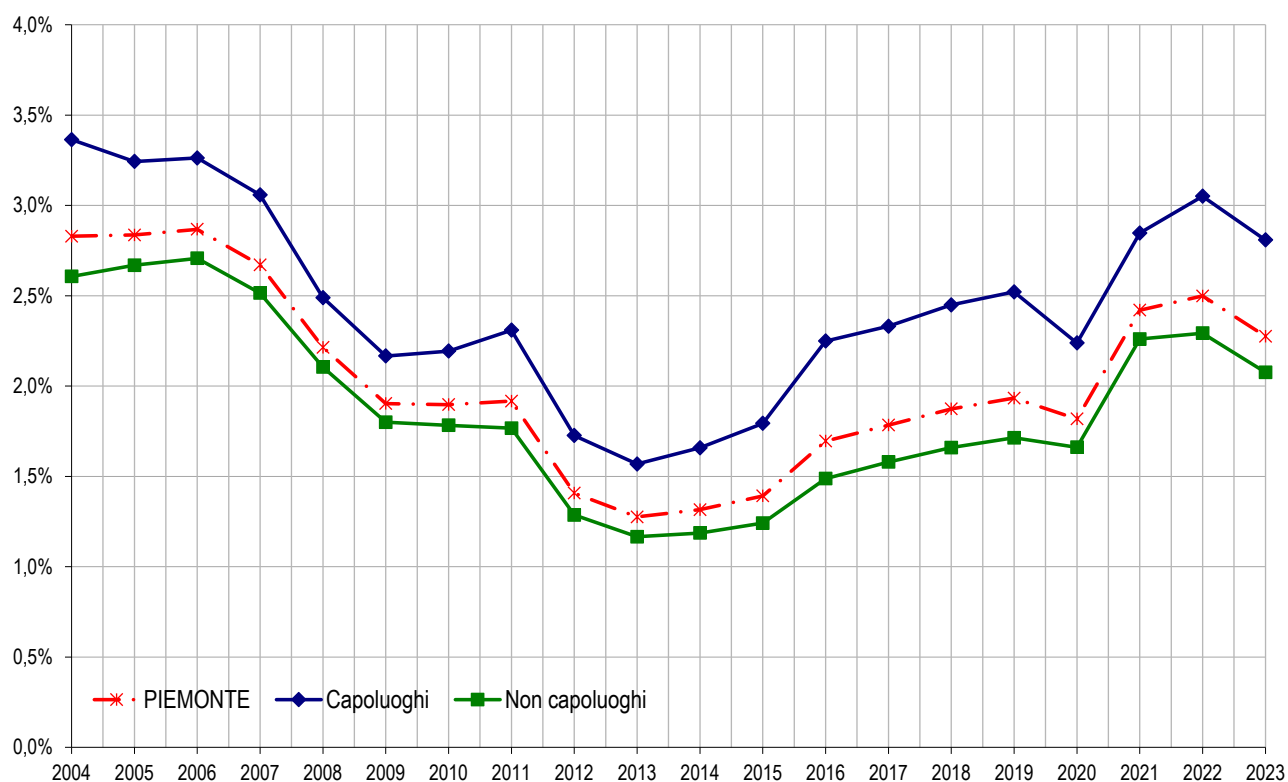


Figura 4: Distribuzione NTN 2023 nei comuni della regione

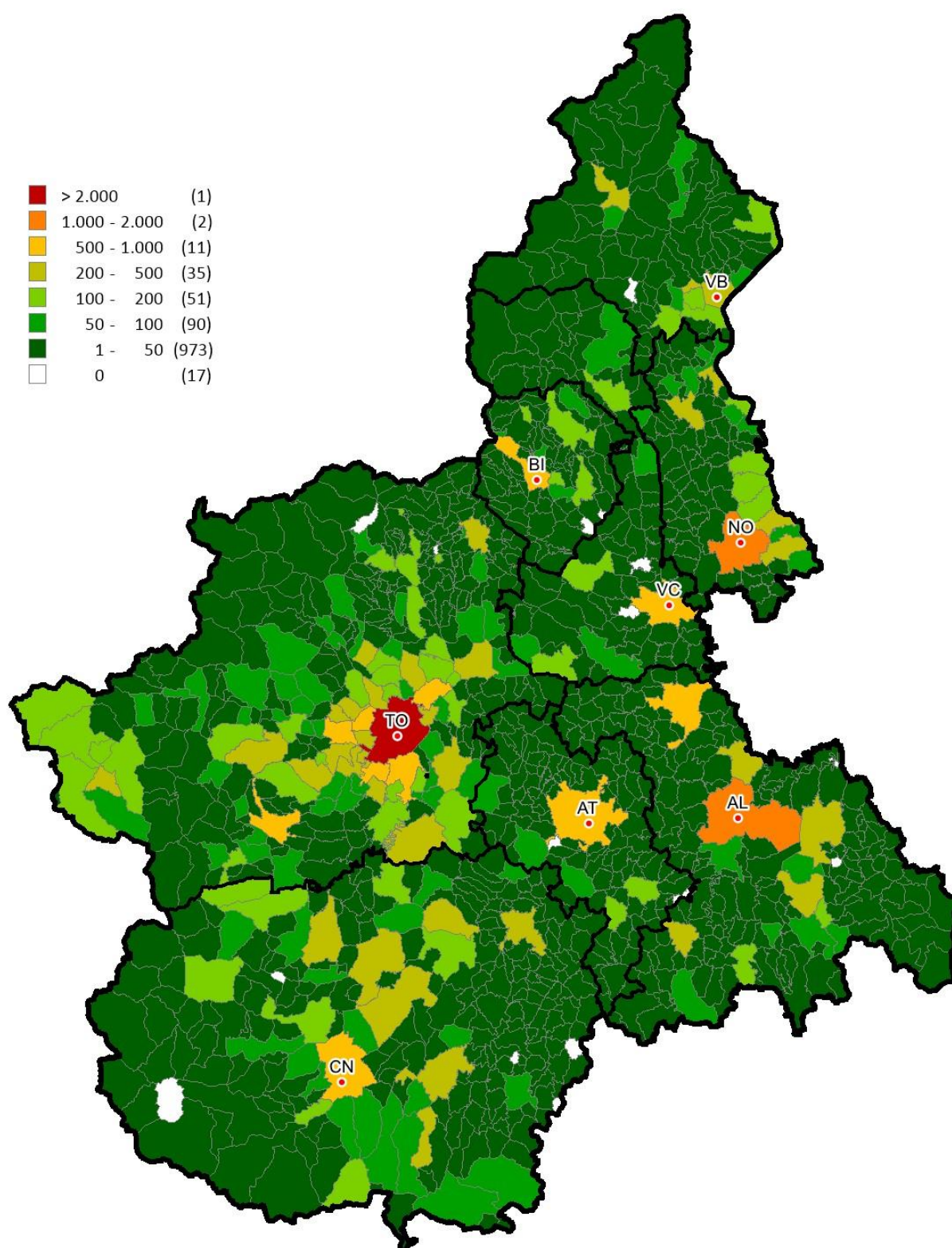
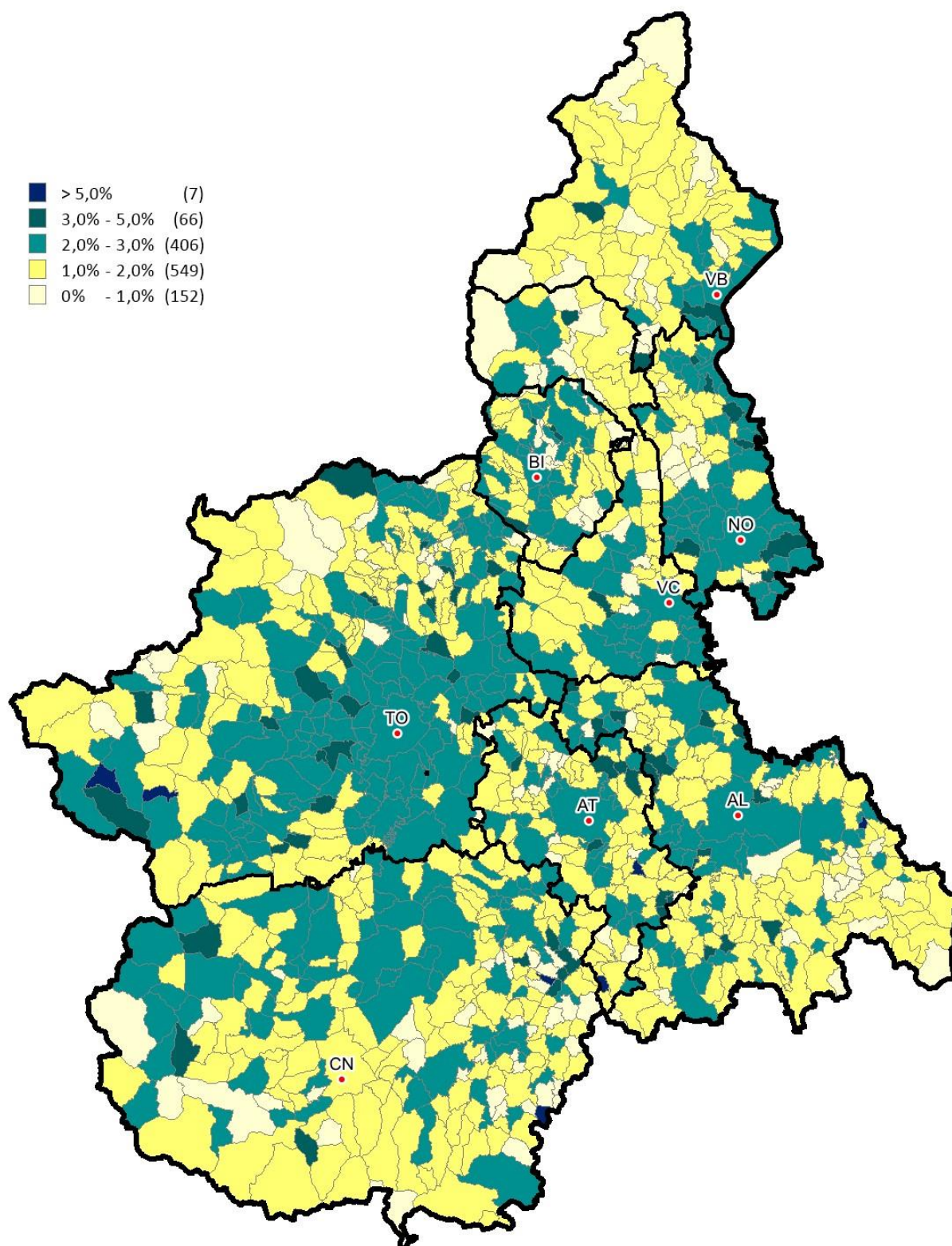


Figura 5: Distribuzione IMI 2023 nei comuni della regione



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

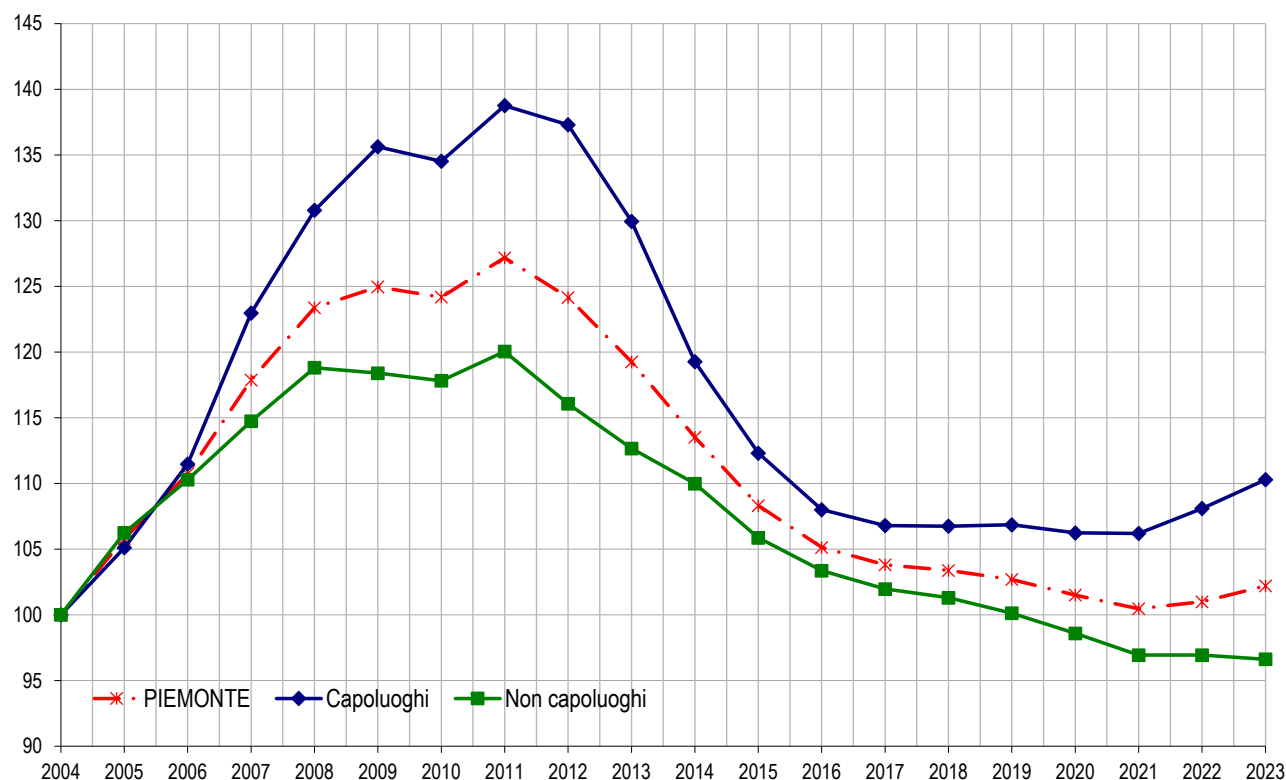
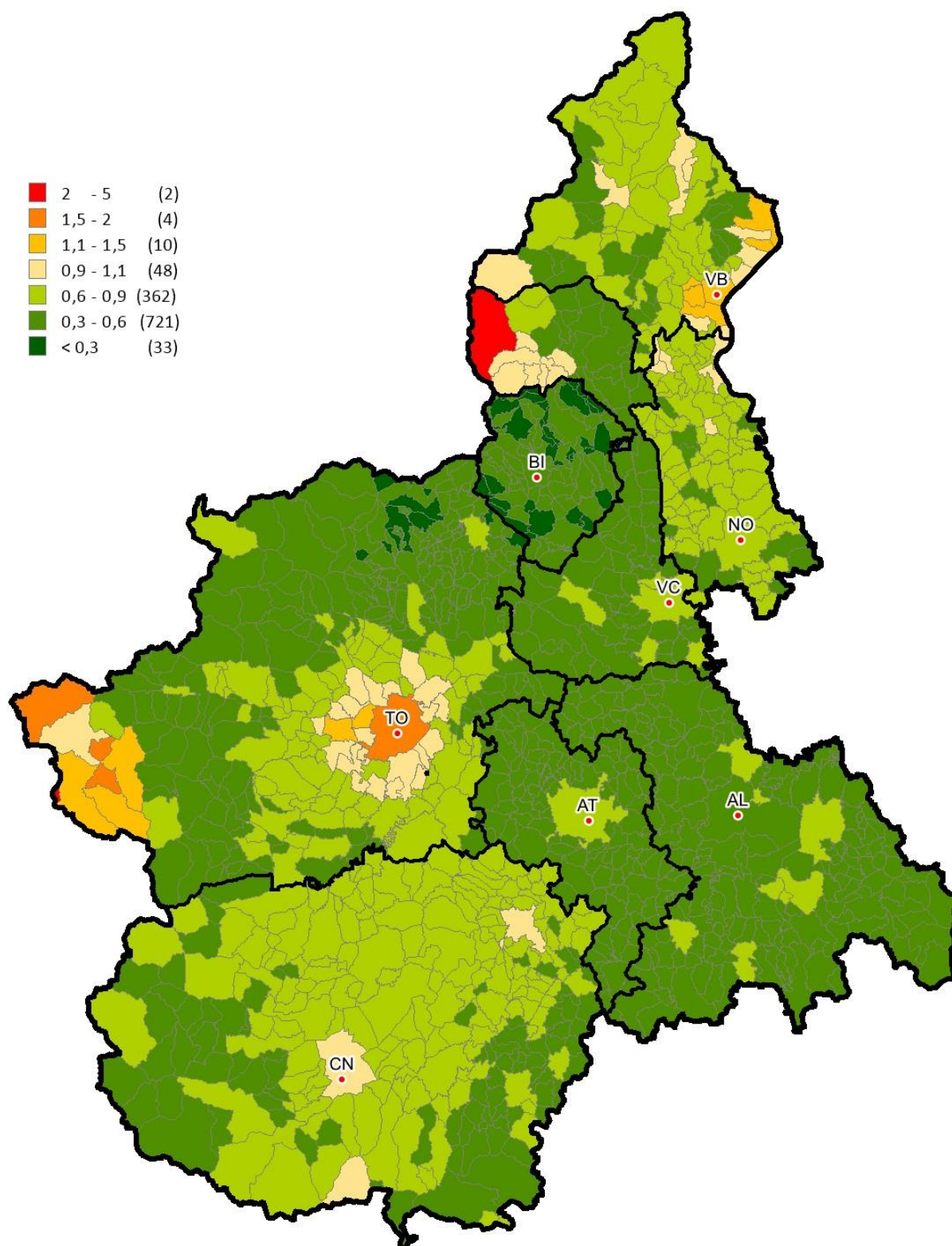


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2023 (valore medio nazionale =1)



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

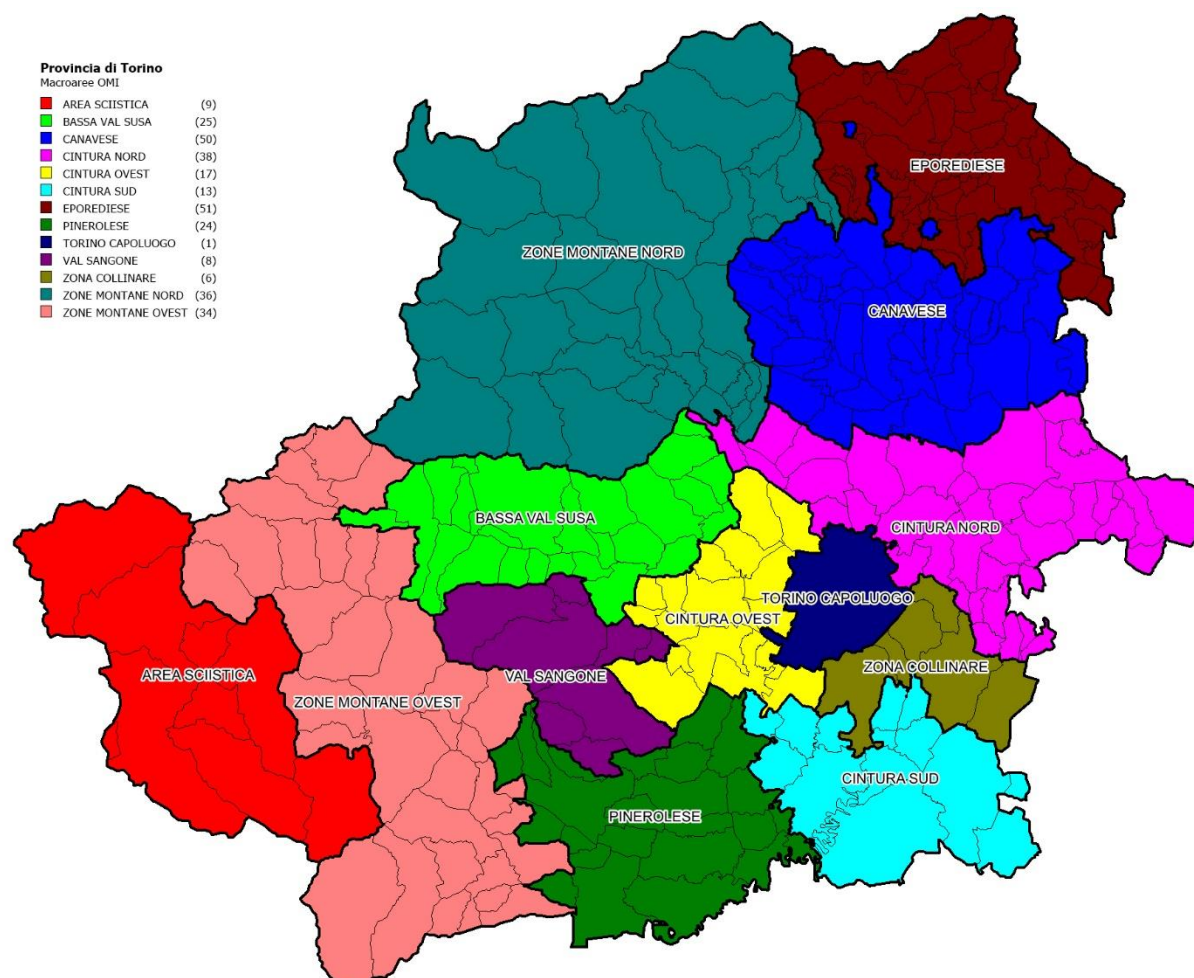


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

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

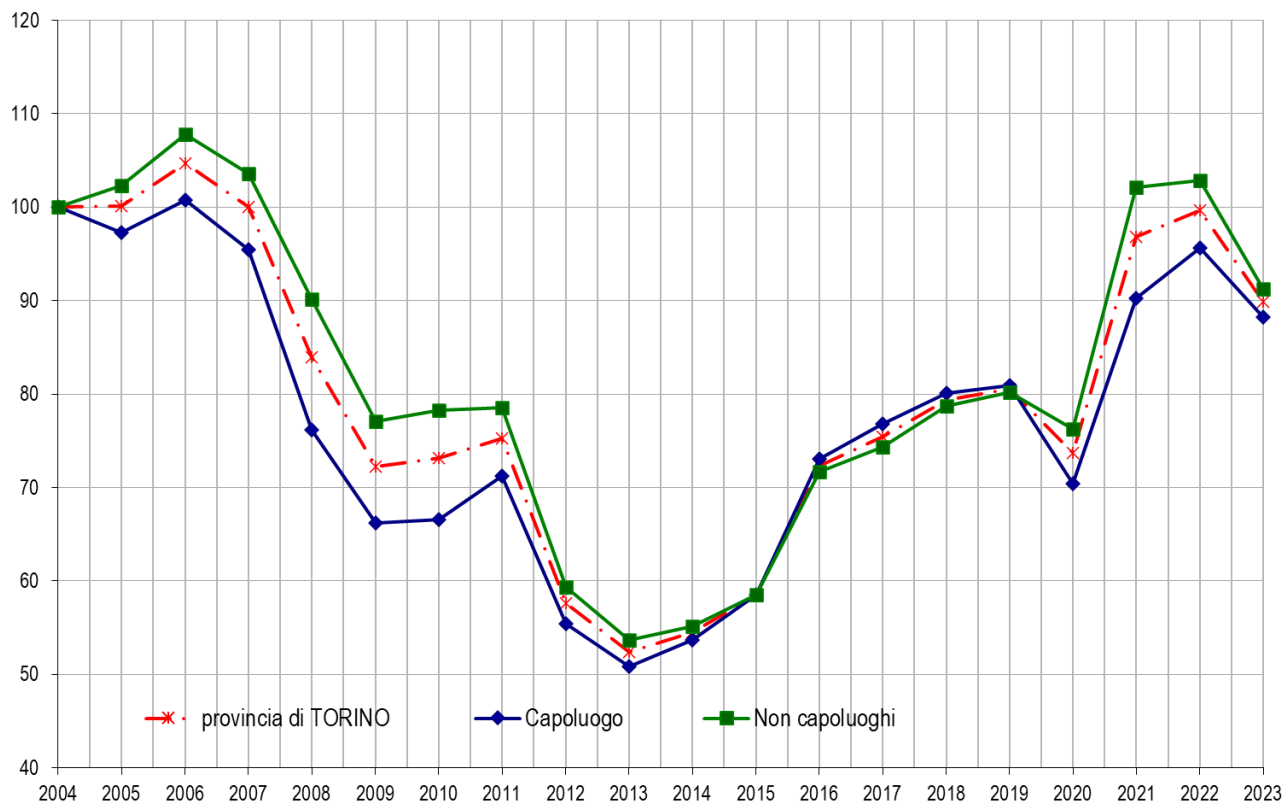


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

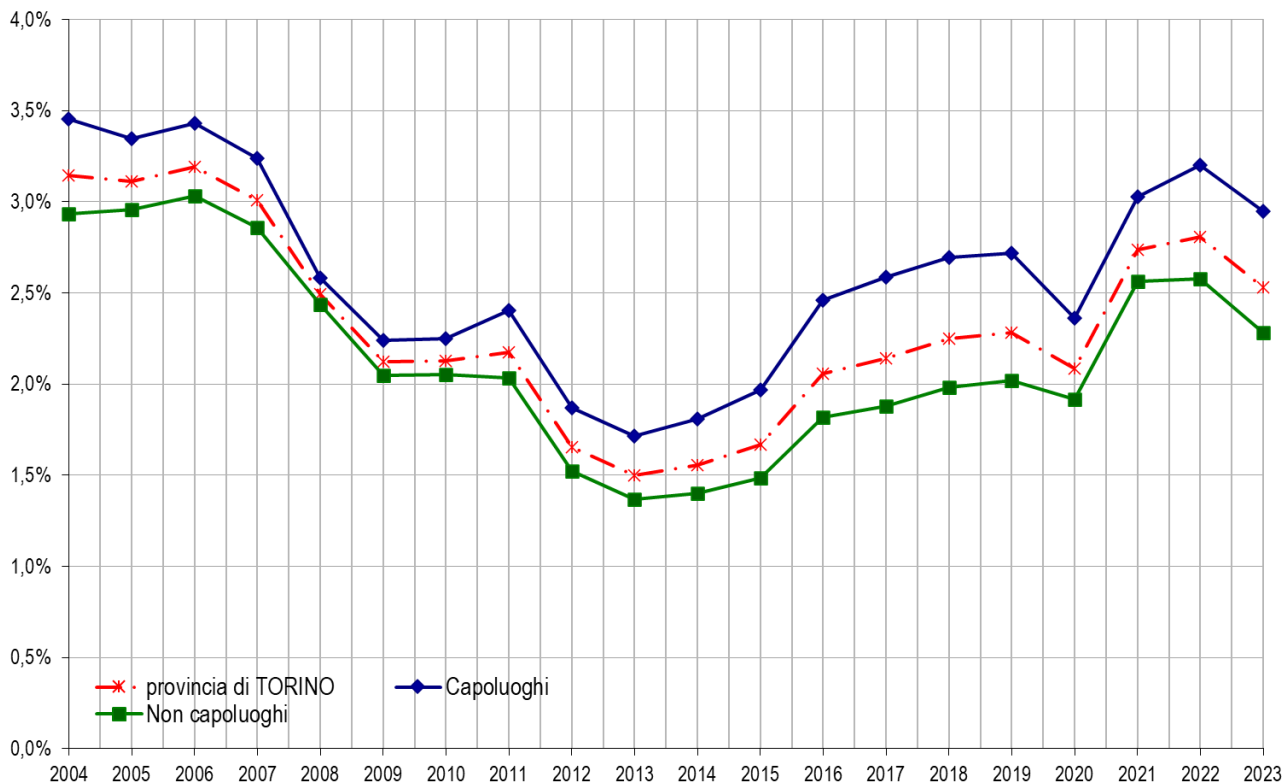
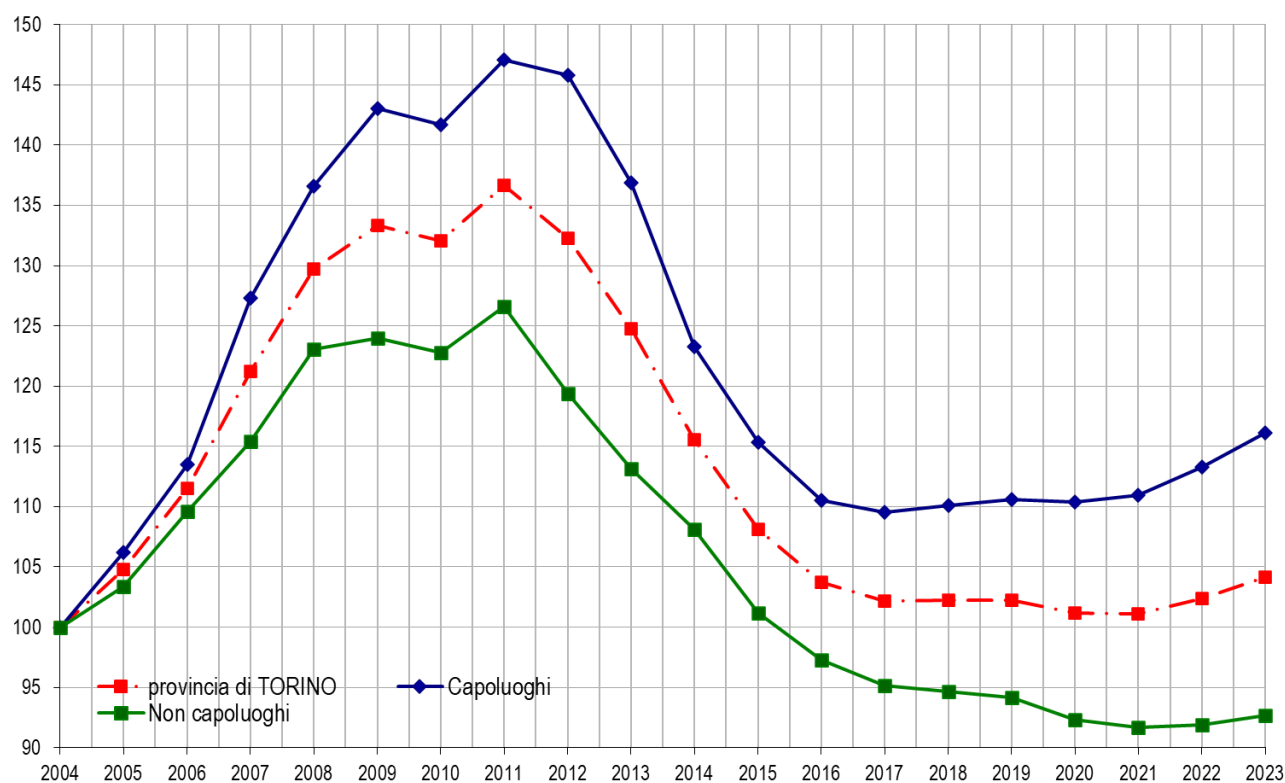


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

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%

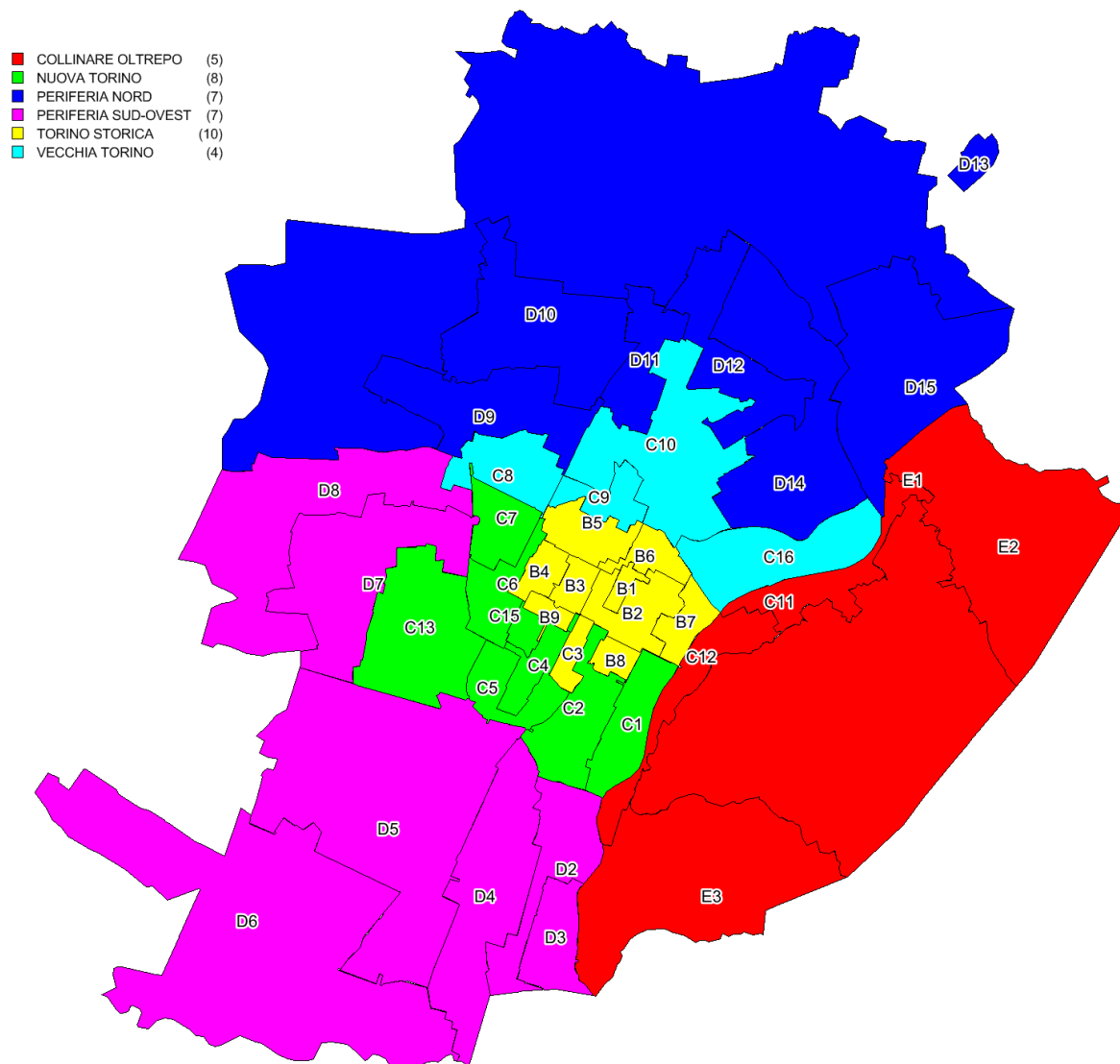
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



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

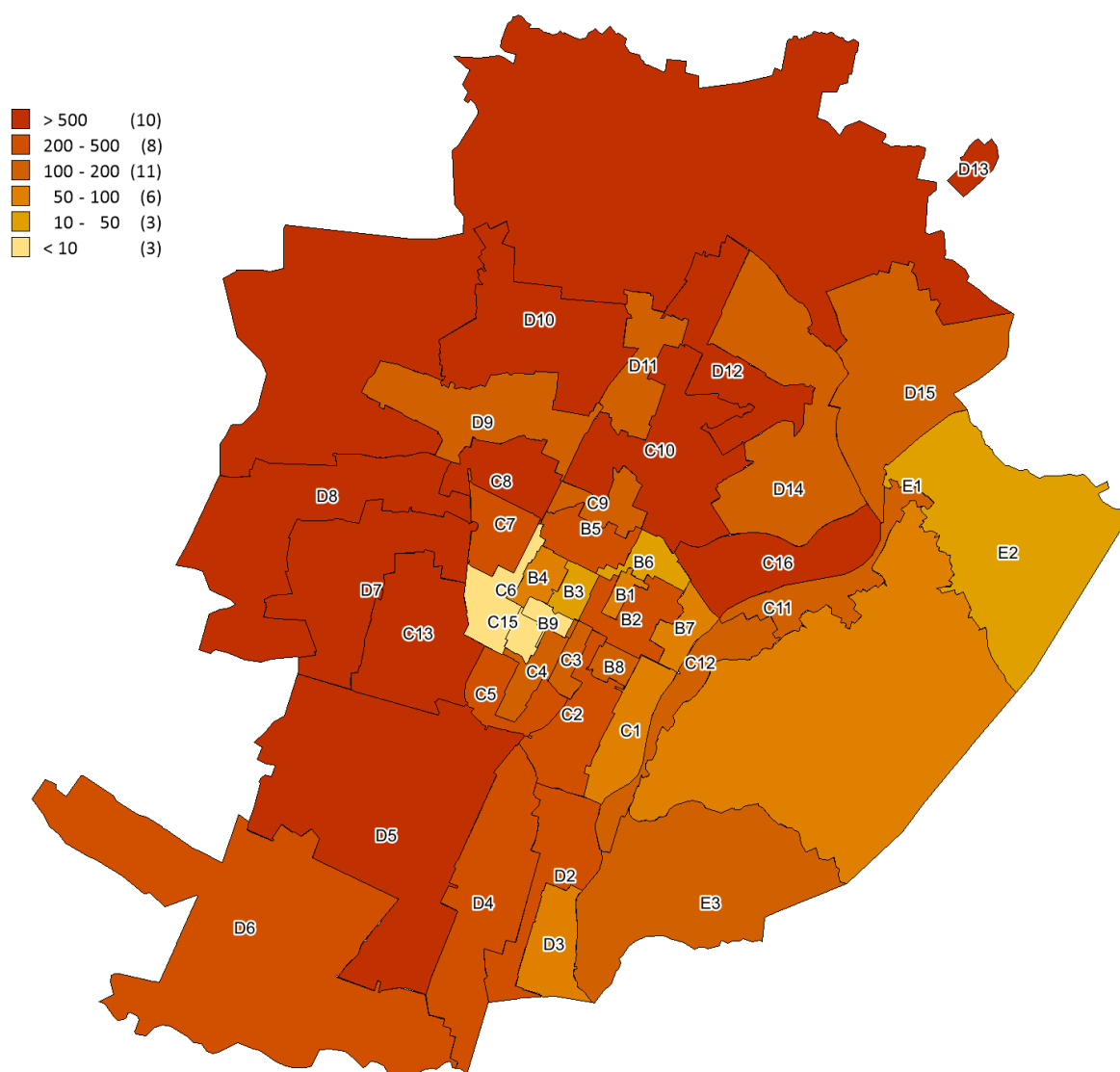


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2023 nelle zone OMI

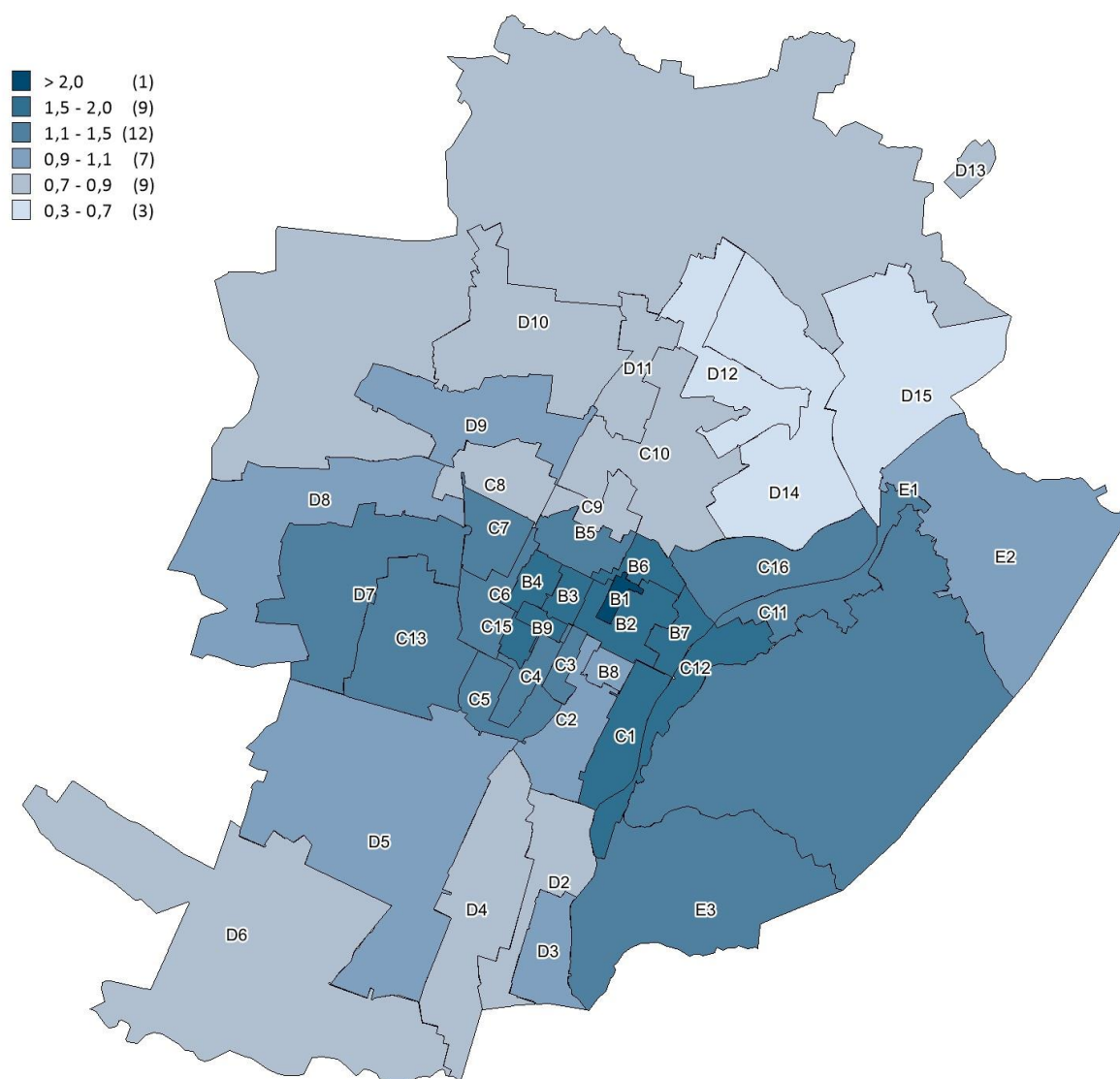


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Torino Storica

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).

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

Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

PIEMONTE

data di pubblicazione: 5 giugno 2025
periodo di riferimento: anno 2024

a cura della
Direzione Regionale del Piemonte (Francesco Mazzitelli)

in collaborazione con
Ufficio Provinciale Territorio di Torino (Roberto Scuccimarra, Flavio Tondo)
Direzione provinciale di Alessandria – Ufficio Provinciale Territorio (Paolo Vigneri)
Direzione provinciale di Asti – Ufficio Provinciale Territorio (Vincenzo D'Iorio, Sabrina Consani, Eugenio Gigliotti)
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, Massimo Rizzuti)
Direzione provinciale del Verbano-Cusio-Ossola – Ufficio Provinciale Territorio (Matteo Quaglia, Massimo Rizzuti)
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 2025**
periodo di riferimento: **anno 2024**

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	23
La provincia – Alessandria	24
Il comune – Alessandria	27
FOCUS provinciale – Asti	28
La provincia – Asti	29
Il comune – Asti	32
FOCUS provinciale - Biella	33
La provincia – Biella	34
Il comune – Biella	37
FOCUS provinciale - Cuneo	38
La provincia – Cuneo	39
Il comune – Cuneo	44
FOCUS provinciale - Novara	45
La provincia – Novara	46
Il comune – Novara	49
FOCUS provinciale – Verbano-Cusio-Ossola	50
La provincia – Verbano-Cusio-Ossola	51
Il comune – Verbania	54
FOCUS provinciale - Vercelli	55
La provincia – Vercelli	56
Il comune – Vercelli	59
Indice delle Figure	60
Indice delle Tabelle	62

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.

In Piemonte, nel 2024, si sono realizzate 64.407 compravendite di abitazioni, il 54% delle quali, pari a 34.604, nella sola provincia di Torino. L'incremento rispetto al 2023 (anno in cui, invece, si era verificato un calo del 9% rispetto all'anno precedente) è stato dell'1% in media regionale. L'aumento delle transazioni non si realizza, però, in tutte le province; infatti, i migliori risultati si annotano nelle province di Biella (+9,5%), Vercelli (+7,5%), Asti (+7%) e Torino (+1,1%) mentre risultati lievemente negativi si hanno nelle province del Verbano-Cusio-Ossola (-2,7%), Novara (-2,2%), Cuneo (-1,4%) e Alessandria (-0,2%).

Il numero di abitazioni scambiate rappresenta il 2,30% dell'intero stock immobiliare residenziale piemontese con un lieve incremento dello 0,02% rispetto all'anno precedente. L'intensità di mercato è stata più alta nelle province di Torino e Novara, dove l'indicatore IMI è stato, rispettivamente pari a 2,56% e 2,39% mentre l'intensità più bassa si registra nel VCO e in provincia di Cuneo con indice rispettivamente pari a 1,83% e 1,86%.

Un terzo di tutte le compravendite (21.802) si sono realizzate nelle sole città capoluogo e, di queste, ben il 69,3% (15.118) sono abitazioni scambiate nella città di Torino.

Nelle città capoluogo c'è stato un incremento del mercato medio del 1,8% ma con forti differenze tra i vari contesti. Infatti, si distinguono città con un significativo aumento di compravendite, come Cuneo (+29,5%), Asti (+14,3%) e Biella (+11,9%) da città con mercato di poco variato, come Torino (1,6%) e Verbania (+0,4%) e città, infine, dove il mercato accusa un certo calo, come Vercelli (-9,4%), Alessandria (-6%) e Novara (-5,7%). Si può notare, inoltre, il risultato in controtendenza di alcune città capoluogo rispetto alle rispettive province: nei capoluoghi Cuneo e Verbania le transazioni sono aumentate ma sono diminuite in provincia; a Vercelli, viceversa, sono diminuite nel capoluogo ma aumentate in provincia.

La quota di compravendite sullo stock di abitazioni nelle città capoluogo è maggiore che nelle rispettive province. Infatti, mentre il valore medio dell'indicatore dell'intensità di mercato IMI riferito al territorio nel complesso è del 2,30%, nei capoluoghi arriva al 2,86% (+0,05 sull'anno precedente) con il valore massimo del 2,99% a Torino e il minimo di 2,43% a Verbania.

In Figura 2 è riportato il grafico con la serie storica dal 2011 dell'indice delle compravendite di abitazioni. Si può notare che, dopo il brusco calo di transazioni verificatosi nel 2020 e la successiva impennata dell'indice NTN del 2021, confermata anche nel 2022, ed il ridimensionamento del mercato avvenuto nel 2023, nel 2024 la linea di tendenza delle compravendite si è allineata al tasso di crescita che si registrava nel quadriennio 2016-2019, ovvero il periodo precedente la pandemia da Covid 19.

Nel grafico in Figura 3 è riportato l'andamento dal 2011 dell'IMI, in linea con la tendenza dell'indice delle compravendite della figura precedente. Si nota che la curva dell'IMI relativa ai capoluoghi si snoda parallelamente all'analoga curva riferita ai non capoluoghi, mantenendosi sempre nettamente distaccata e confermando che, di norma, la dinamicità del mercato delle abitazioni è maggiore nei capoluoghi che nelle province.

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 108,3 mq, pressoché invariata rispetto al 2023. Le abitazioni con superfici maggiori della media sono state scambiate, come negli anni precedenti, nelle province di Asti (143,8 mq), Alessandria (128,1 mq) e Biella (124,1 mq). Le più piccole, invece, sono state oggetto di compravendita nella provincia di Torino, con una media di 97,2 mq.

Nelle città capoluogo la superficie media delle abitazioni compravendute è stata di 89,1 mq ma, mentre nella città di Torino la dimensione media si attesta a soli 82,4 mq, negli altri capoluoghi è maggiore o uguale a 100 mq.

Nella Tabella 4 e nella 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 riguarda la classe dimensionale grande, cioè superiore ai 145 mq.

La Tabella 6 e la Tabella 7 riportano la variazione percentuale annua del numero di transazioni per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia e per capoluogo.

Nelle province dove c'è stato un incremento di compravendite, come Vercelli, Biella e Asti, queste si sono realizzate prevalentemente nelle classi dimensionali piccole e medio-piccole.

Nei capoluoghi le variazioni tra le classi dimensionali sembrano seguire tendenze diverse. Infatti, se a Cuneo l'incremento di transazioni si ripartisce su tutte le classi dimensionali, l'aumento di Asti si orienta verso le classi medio-alte mentre a Biella è crescente lo scambio di abitazioni piccole e medie a scapito di quelle medio-grandi. Anche nella città di Vercelli c'è stato un aumento del 41,8% nella compravendita di abitazioni con superficie minore di 50 mq, a fronte di un calo di compravendite del 9,4%.

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 2.210 €/mq e minima a Alessandria, con 803 €/mq. Se si osservano invece le quotazioni del resto delle province, nel V.C.O. si rileva il valore massimo di 1.207 €/mq, e nel Biellese, con 499 €/mq, il valore minimo. Le variazioni rispetto all'anno precedente sono mediamente positive (+0,5% nei capoluoghi e +0,6% nel resto delle province); in particolare, sono maggiormente positive a Novara città e provincia (+4,7% e +5,2%) e maggiormente negative ad Alessandria e provincia (-2,1% e -0,3%).

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 2011, assunto come anno base.

Si osserva che alla fase di discesa delle quotazioni medie complessive verificatasi nel decennio che va dal 2011 al 2021 è seguita la fase di graduale risalita dell'ultimo triennio. Le quotazioni medie delle abitazioni nel 2024 si attestano, così, ad un valore di poco superiore all'80% del valore posseduto nel 2011.

Infine, 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, Cuneo, Novara e Vercelli, le quotazioni medie comunali sono inferiori al valore medio nazionale. Le quotazioni sono superiori alla media nazionale 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.

Le zone OMI ogni dieci anni sono oggetto di un processo di revisione con il fine di recepire lo sviluppo urbanistico del territorio, come descritto nel [Manuale dell'Osservatorio del mercato immobiliare](#). Nel 2024 è stata eseguita l'ultima revisione decennale conclusa con la pubblicazione, il 14 marzo 2025, della Banca delle quotazioni OMI nazionale relativa al 2° semestre 2024.

Per rendere confrontabili le quotazioni immobiliari medie comunali e di zona riferite alle nuove zonizzazioni validate e pubblicate nel 2° semestre 2024 con quelle riferite alle zonizzazioni dei semestri precedenti, si è resa necessaria un'operazione di ricostruzione delle serie storiche. Si rimanda alla nota allegata "Ricostruzione delle serie storiche delle quotazioni medie comunali e di zona a seguito della revisione decennale delle zonizzazioni OMI" per maggiori dettagli.

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/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2024	NTN Variazione % 2024/23	IMI 2024	Differenza IMI 2024/23	Quota NTN 2024 per provincia
ALESSANDRIA	6.101	-0,2%	2,12%	0,00	9,5%
ASTI	2.854	7,0%	2,07%	0,13	4,4%
BIELLA	2.711	9,5%	2,24%	0,19	4,2%
CUNEO	8.028	-1,4%	1,86%	-0,03	12,5%
NOVARA	5.132	-2,2%	2,39%	-0,05	8,0%
TORINO	34.604	1,1%	2,56%	0,03	53,7%
VERBANIA	2.509	-2,7%	1,83%	-0,05	3,9%
VERCELLI	2.467	7,5%	2,06%	0,14	3,8%
PIEMONTE	64.407	1,0%	2,30%	0,02	100,0%

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2024	NTN Variazione % 2024/23	IMI 2024	Differenza IMI 2024/23	Quota NTN 2024 per provincia
ALESSANDRIA	1.377	-6,0%	2,60%	-0,16	6,3%
ASTI	1.045	14,3%	2,44%	0,30	4,8%
BIELLA	810	11,9%	2,86%	0,30	3,7%
CUNEO	827	29,5%	2,54%	0,57	3,8%
NOVARA	1.499	-5,7%	2,72%	-0,16	6,9%
TORINO	15.118	1,6%	2,99%	0,04	69,3%
VERBANIA	466	0,4%	2,43%	0,01	2,1%
VERCELLI	659	-9,4%	2,50%	-0,26	3,0%
PIEMONTE	21.802	1,8%	2,86%	0,05	100,0%

Figura 1: Distribuzione NTN 2024 per intera provincia e capoluogo

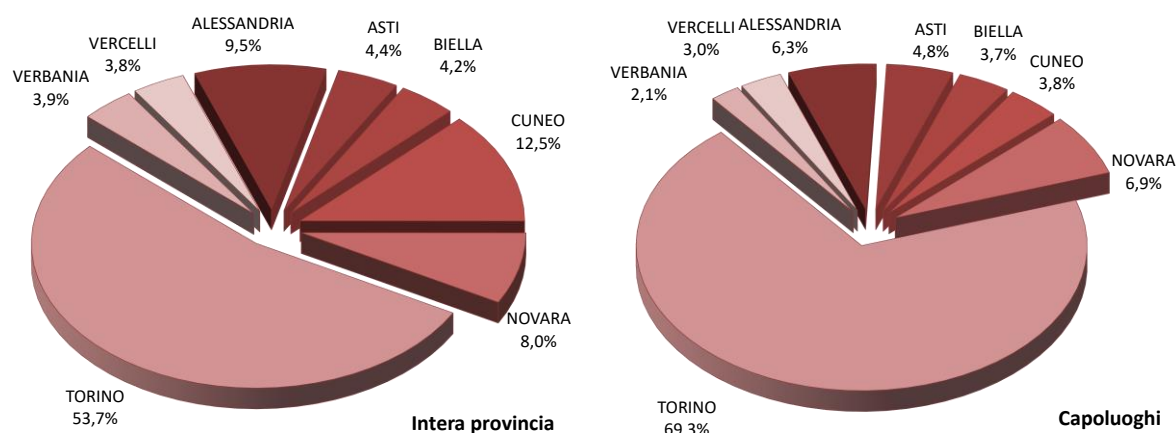


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

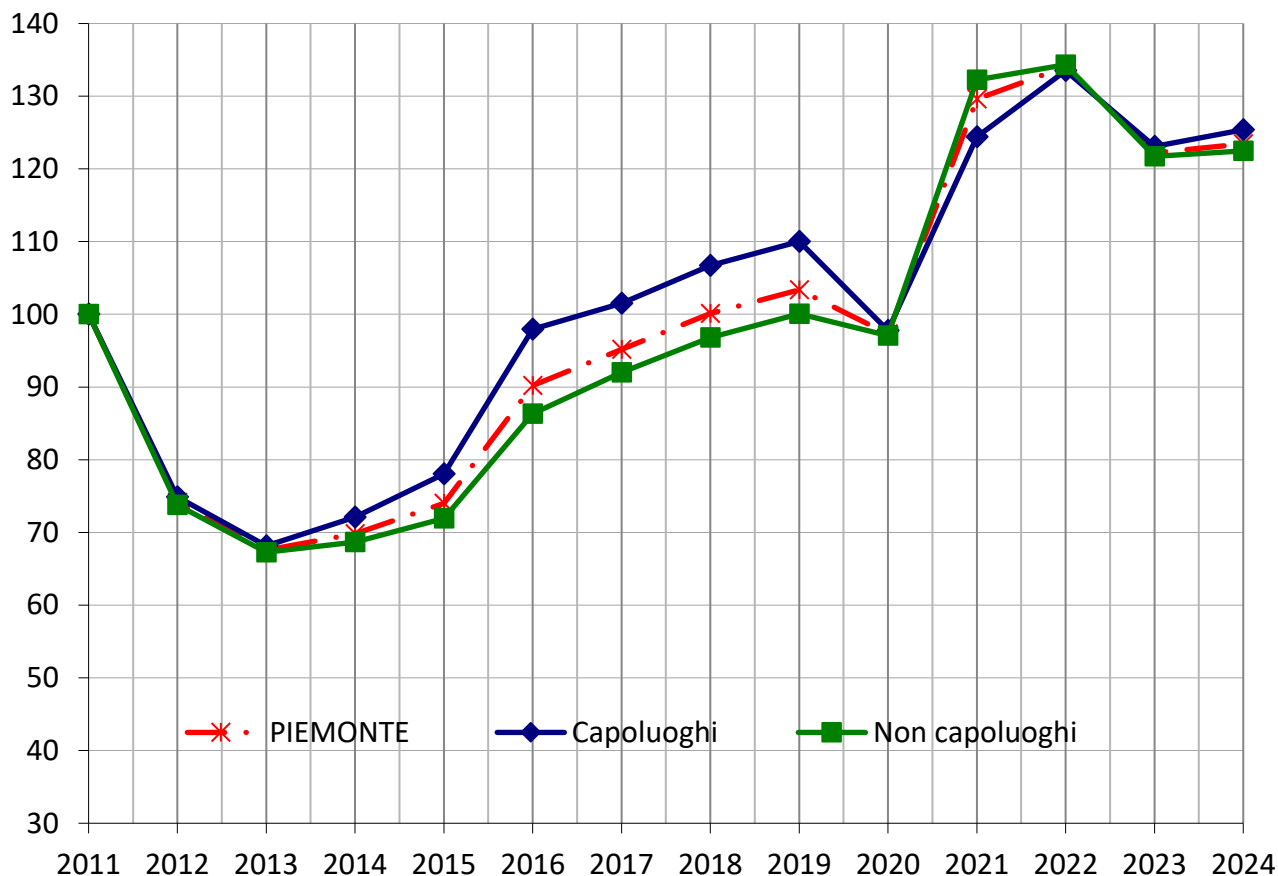


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

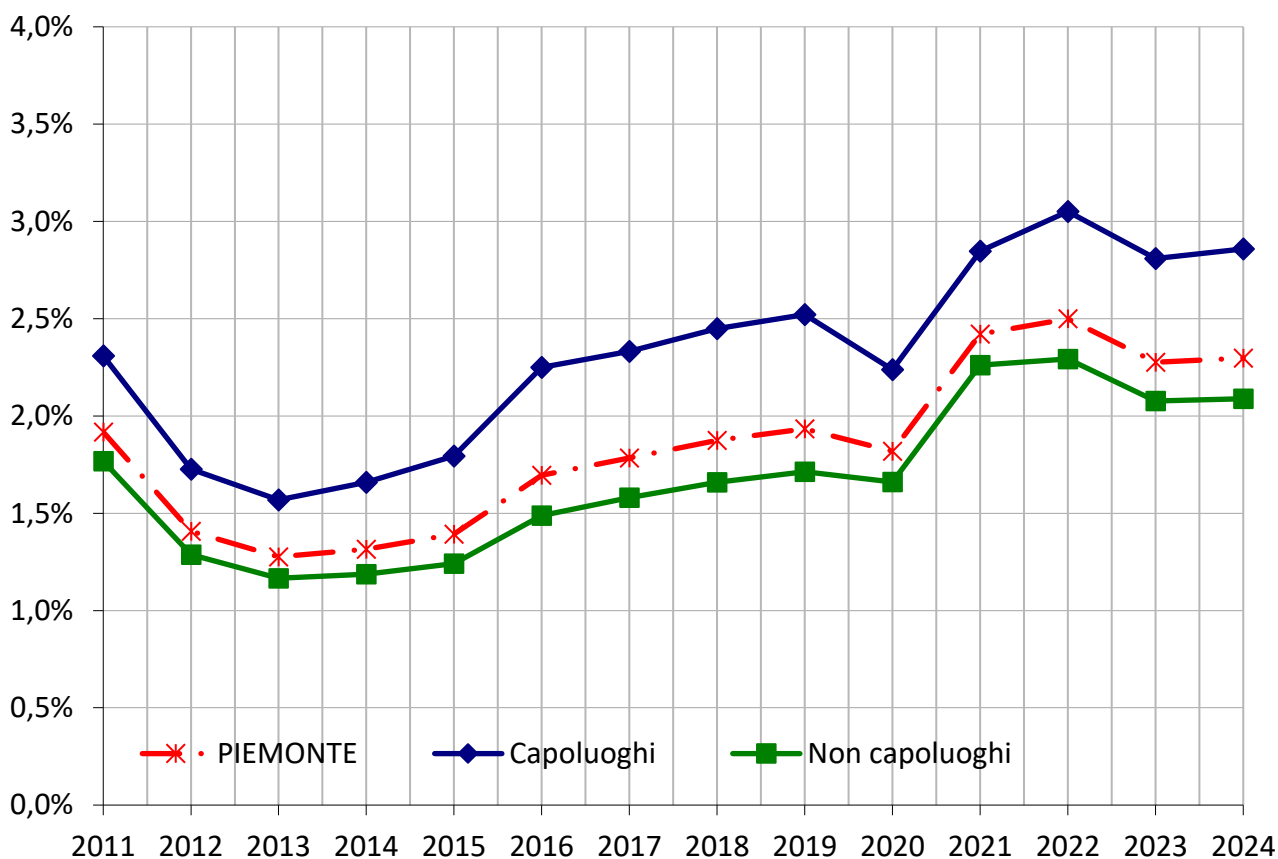


Figura 4: Distribuzione NTN 2024 nei comuni della regione

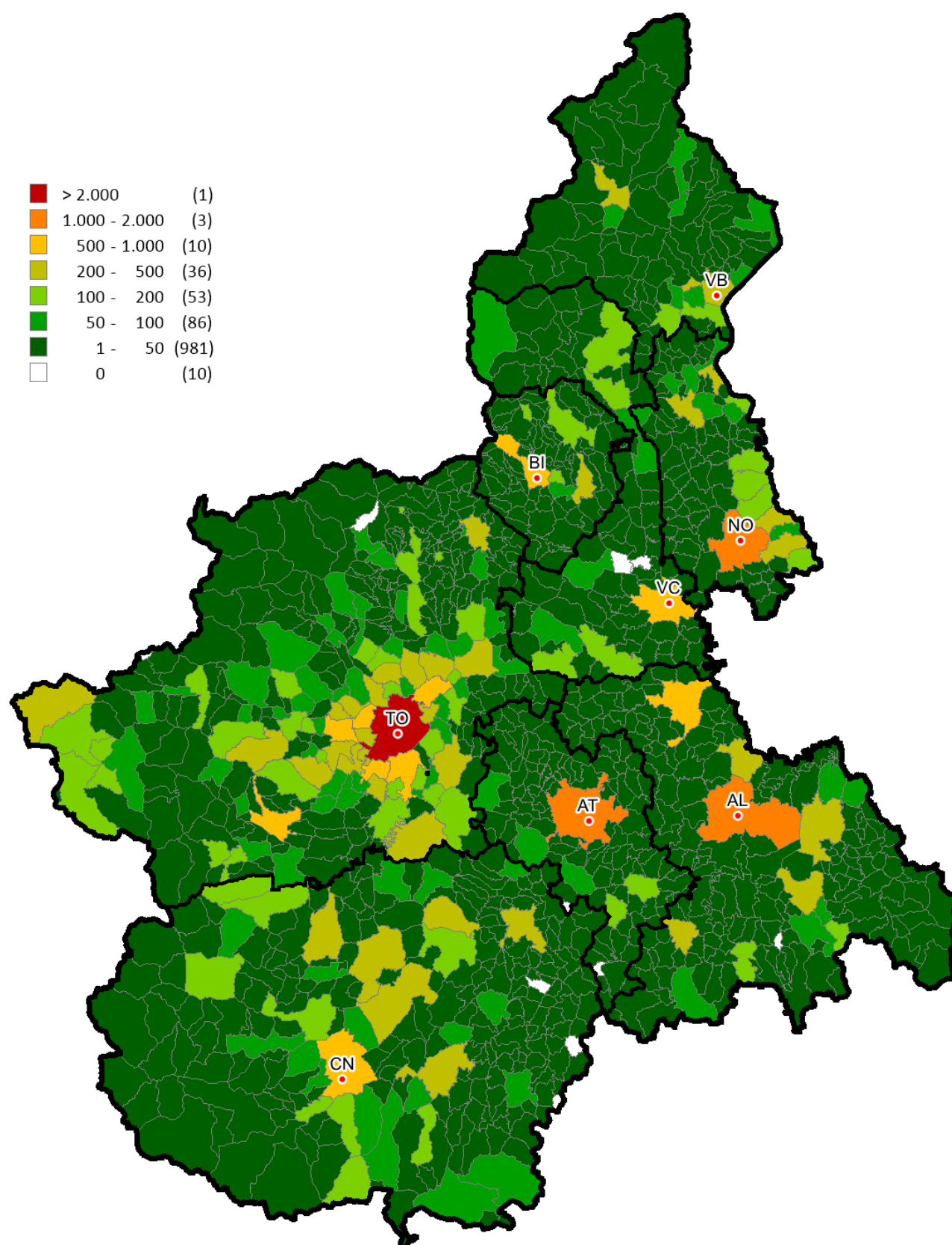
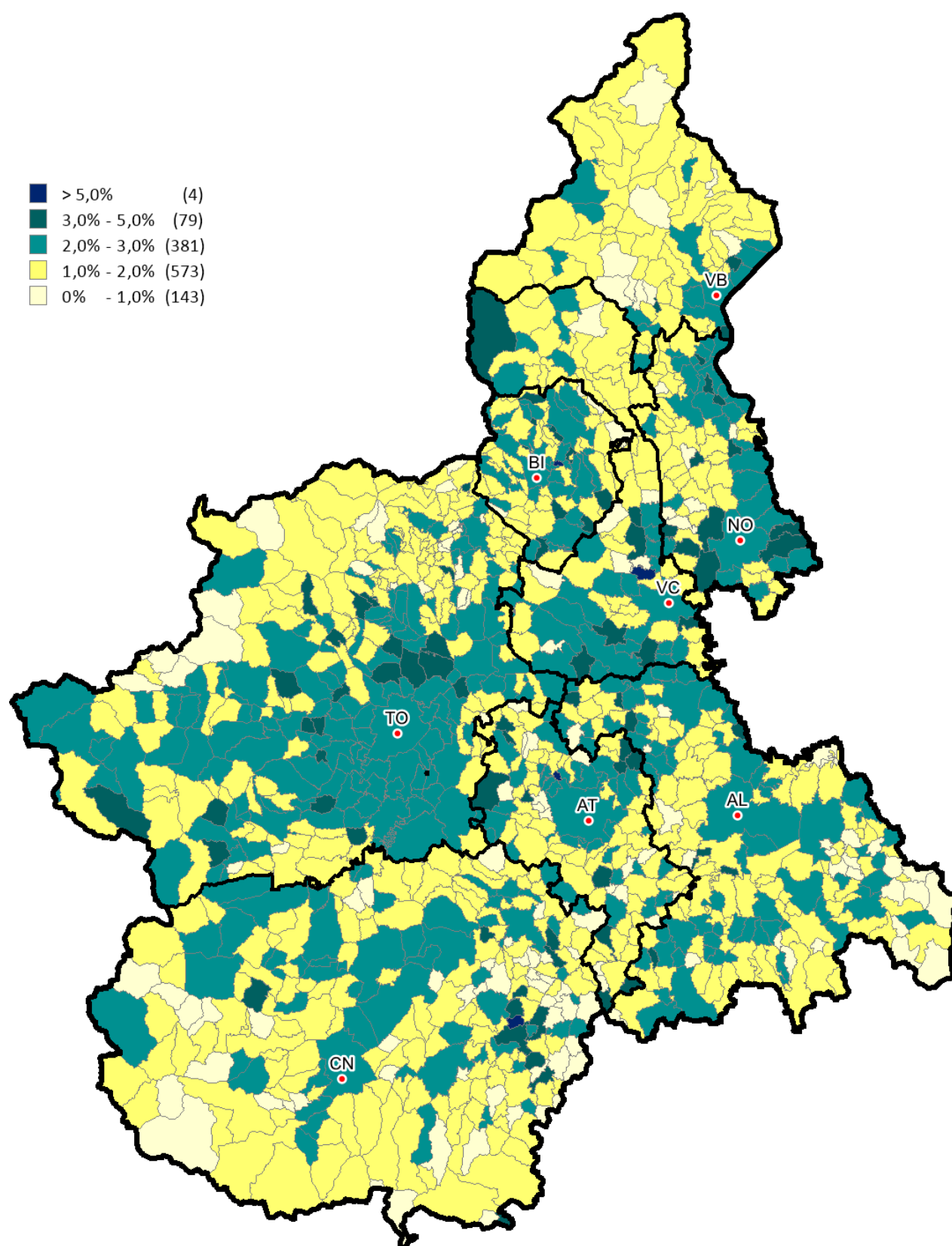


Figura 5: Distribuzione IMI 2024 nei comuni della regione



Le dimensioni

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

Provincia	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2024	STN media Differenza m ² 2024/23	STN media m ² 2024	STN media Differenza m ² 2024/23
ALESSANDRIA	128,1	2,0	107,5	1,0
ASTI	143,8	-1,4	106,3	1,3
BIELLA	124,1	-4,7	104,4	-2,7
CUNEO	115,3	-0,6	107,7	-1,3
NOVARA	115,8	1,5	99,9	0,2
TORINO	97,2	-0,6	82,4	0,4
VERBANIA	106,6	0,4	103,2	2,3
VERCELLI	118,7	-1,7	100,4	-1,0
PIEMONTE	108,3	-0,3	89,1	0,4

Tabella 4: NTN 2024 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	340	1.602	1.614	867	1.677	6.101
ASTI	152	713	608	361	1.021	2.854
BIELLA	170	719	722	362	738	2.711
CUNEO	843	2.152	1.991	1.198	1.844	8.028
NOVARA	289	1.392	1.509	822	1.120	5.132
TORINO	3.860	13.732	8.717	3.679	4.617	34.604
VERBANIA	244	814	676	354	421	2.509
VERCELLI	192	687	622	354	613	2.467
PIEMONTE	6.089	21.811	16.458	7.998	12.051	64.407

Tabella 5: NTN 2024 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	113	470	389	185	219	1.377
ASTI	82	397	275	125	166	1.045
BIELLA	77	283	227	94	129	810
CUNEO	49	242	263	139	134	827
NOVARA	105	509	492	218	174	1.499
TORINO	2.296	7.316	3.318	1.270	918	15.118
VERBANIA	25	164	137	82	58	466
VERCELLI	56	245	182	94	83	659
PIEMONTE	2.804	9.626	5.284	2.208	1.880	21.802

Tabella 6: Variazione % NTN 2024/23 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	-9,4%	-4,8%	2,3%	2,3%	2,9%	-0,2%
ASTI	3,4%	21,9%	3,3%	9,8%	0,3%	7,0%
BIELLA	18,4%	20,0%	16,6%	-9,3%	3,1%	9,5%
CUNEO	-9,1%	1,0%	-0,6%	2,1%	-3,5%	-1,4%
NOVARA	-11,3%	-2,3%	-1,1%	-2,7%	-0,5%	-2,2%
TORINO	-0,8%	1,1%	4,3%	-0,2%	-2,2%	1,1%
VERBANIA	-6,1%	-6,3%	1,7%	-1,3%	-1,3%	-2,7%
VERCELLI	40,2%	3,7%	10,0%	9,0%	1,2%	7,5%
PIEMONTE	-1,9%	1,3%	3,5%	0,4%	-0,8%	1,0%

Tabella 7: Variazione % NTN 2024/23 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	-9,3%	-6,5%	-7,1%	2,8%	-8,1%	-6,0%
ASTI	-9,1%	25,5%	3,9%	25,9%	16,0%	14,3%
BIELLA	49,6%	14,3%	16,8%	-4,0%	-2,6%	11,9%
CUNEO	40,7%	34,8%	34,6%	8,8%	32,9%	29,5%
NOVARA	-22,4%	-6,6%	3,1%	-7,8%	-10,7%	-5,7%
TORINO	1,9%	0,8%	-0,4%	12,0%	0,6%	1,6%
VERBANIA	-33,7%	-9,1%	7,2%	37,8%	-1,1%	0,4%
VERCELLI	41,8%	-14,8%	-13,0%	3,7%	-17,9%	-9,4%
PIEMONTE	1,3%	1,2%	1,2%	8,9%	-0,1%	1,8%

Le quotazioni

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

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Var % 2024/23	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Var % 2024/23
ALESSANDRIA	803	-2,1%	765	-0,3%
ASTI	933	0,1%	583	0,0%
BIELLA	808	-1,2%	499	0,0%
CUNEO	1.276	0,3%	994	-0,2%
NOVARA	1.051	4,7%	1.029	5,2%
TORINO	2.210	0,5%	1.125	0,4%
VERBANIA	1.604	1,2%	1.207	0,9%
VERCELLI	902	0,4%	854	0,0%
PIEMONTE	1.805	0,5%	989	0,6%

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

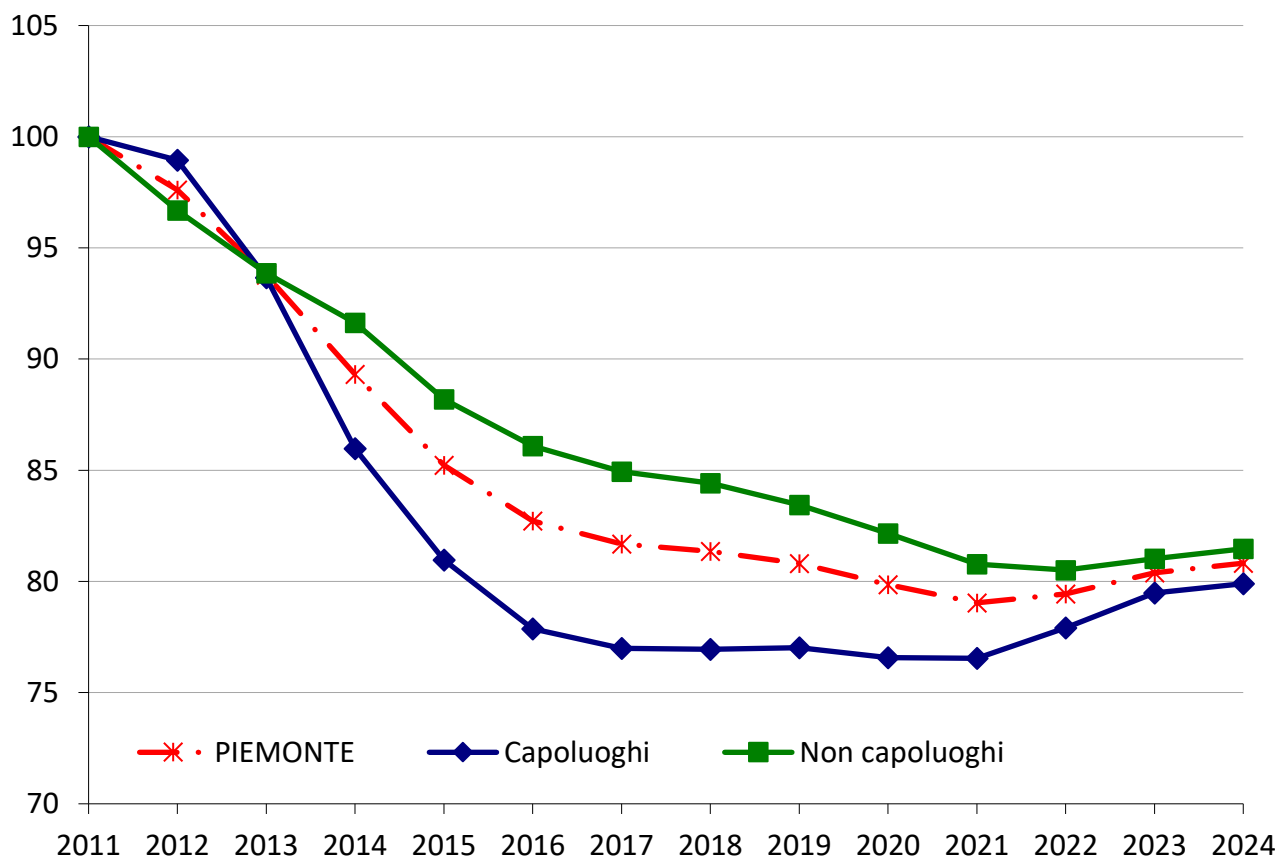
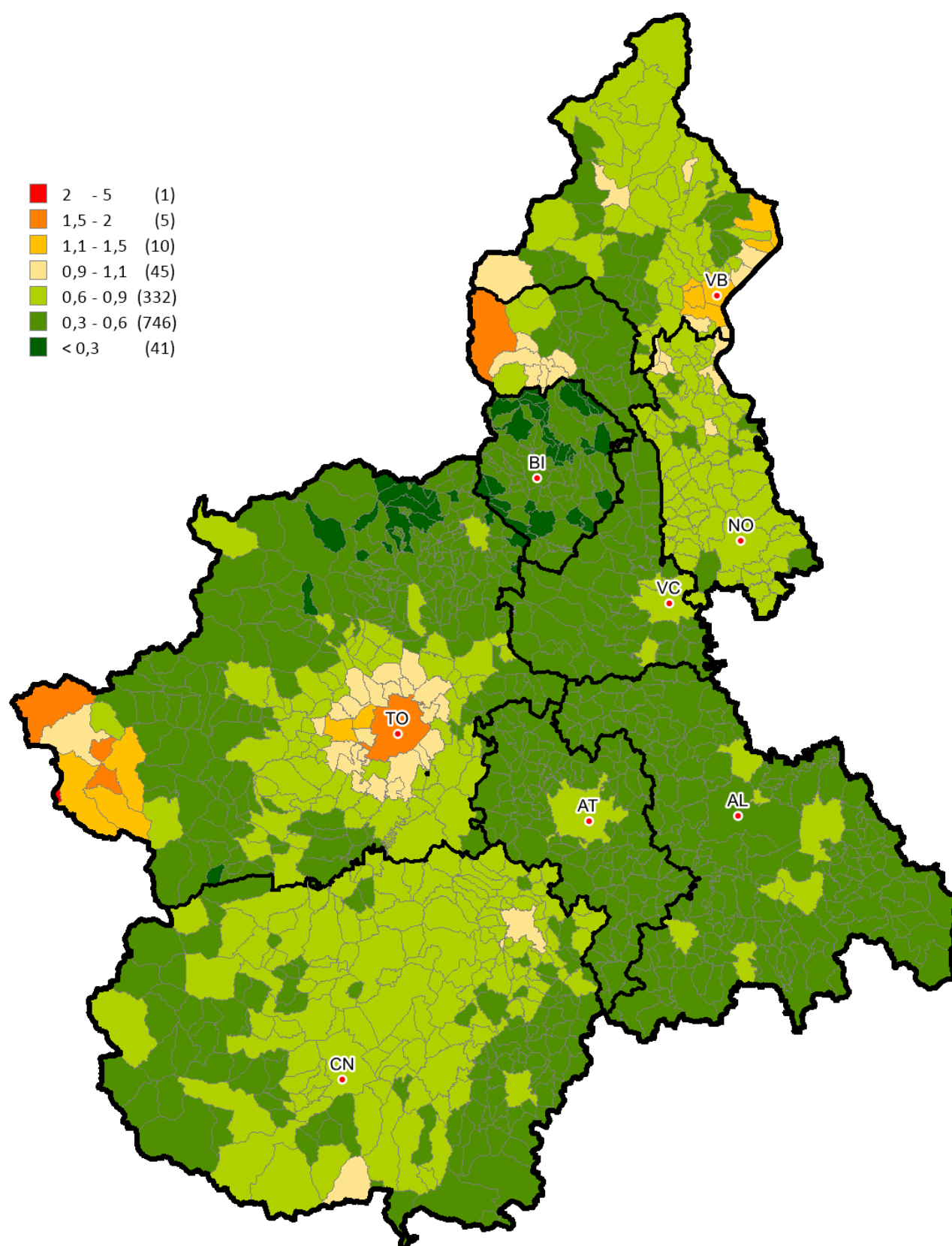


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2024 (valore medio nazionale =1)



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 leggermente positiva, pari ad un +1,1% complessivo, con alcune macroaree in negativo, quali l'Area Sciistica (-9,6%), la Val Sangone (-6,4%), l'Eporediese (-6,3%), il Pinerolese (-4,5%). In alcune macroaree l'andamento delle compravendite è pressoché stabile rispetto all'anno precedente, come la Cintura Ovest (-0,2%) e la Cintura Sud (+0,7%). Nelle restanti macroaree provinciali si registra un aumento nelle compravendite, come a Torino capoluogo (+1,6%), nelle Zone Montane Nord (+1,9%), nel Canavese (+2,3%), nella Cintura Nord (+2,8%), nella Zona Collinare (+5,6%), nelle Zone Montane Ovest (+7,8%) e nella Bassa Val Susa (+11,0%).

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 (3,0%) che resta il comune dove si registra il maggior numero di scambi (15.118 transazioni). La quota di NTN del Comune di Torino rispetto all'intera provincia è pari al 43,7%.

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 leggera ripresa nelle compravendite, 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 3,0%), si colloca al di sopra del dato medio provinciale (2,6%) e di quello dei comuni "non capoluogo" (2,3%).

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

A livello provinciale la variazione percentuale delle quotazioni è leggermente in aumento (+0,4%), così come a Torino (+0,5%). Si registrano variazioni debolmente negative nelle Zone Montane Nord (-1,0%), nelle Zone Montane Ovest (-0,7%), nella Cintura Sud (-0,6%) e nella Cintura Nord (-0,4%); nel Canavese (-0,2%) le quotazioni sono pressoché stabili, così come nella Zona Collinare (+0,2%).

Lievi incrementi nelle quotazioni sono registrati nell'Eporediese (+0,3%), nel Pinerolese (+0,5%), nell'Area Sciistica (+0,5%), nella Bassa Val Susa (+0,6%), nella Val Sangone (+1,0%) e nella Cintura Ovest (+1,5%).

La quotazione relativa al capoluogo è qui 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 nella successiva 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.

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 debole incremento.

Si precisa che relativamente al Comune di Torino è stata condotta nel corso del 2024 la Revisione Decennale delle Zone OMI, che ha comportato una diversa configurazione delle zone periferiche e del confine tra queste ultime e alcune zone semicentrali.

L'aggiornamento proposto trova giustificazione nei cambiamenti strutturali del territorio e in una mutata realtà del mercato immobiliare locale. Tale mutata realtà del mercato immobiliare ha portato nel corso dell'ultimo decennio all'aumento del divario – in termini di valori immobiliari – tra centro e periferie. Nel caso di Torino si è ulteriormente accentuata l'importanza della localizzazione quale caratteristica in grado di influenzare maggiormente i valori immobiliari.

Si è pertanto proposta una revisione delle Zone Periferiche e di alcune Zone Semicentrali che consenta una migliore definizione di aree omogenee, nelle quali si registri uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Dal punto di vista statistico, questa operazione ha comportato un "riallineamento" delle serie storiche che può condurre ad apparenti incongruenze rispetto alle precedenti pubblicazioni.

La provincia – Torino

Figura 8: Macroaree provinciali di Torino

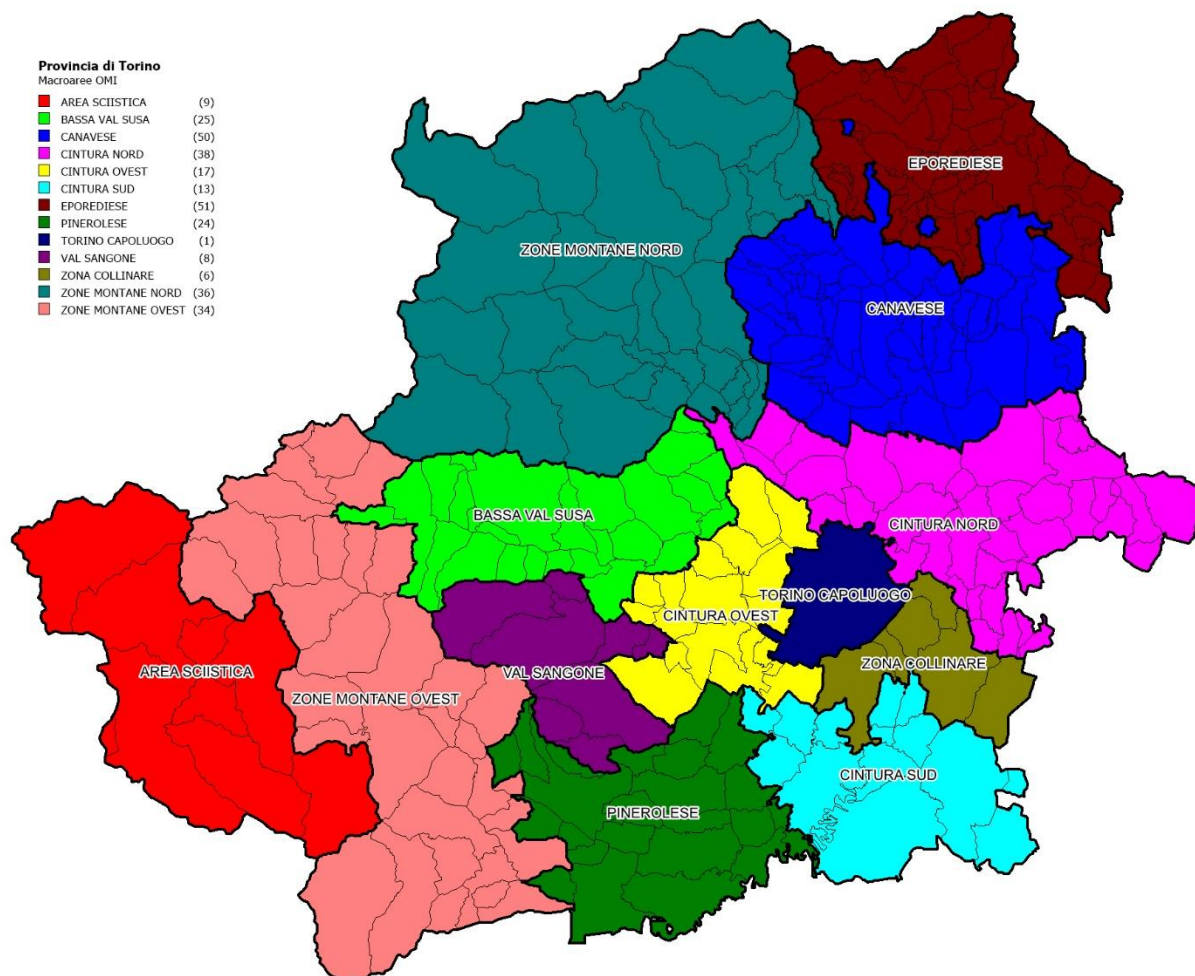


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2024	NTN Variazione % 2024/23	IMI 2024	Differenza IMI 2024/23	Quota NTN 2024 per macroarea
AREA SCIISTICA	1.025	-9,6%	2,4%	-0,26	3,0%
BASSA VAL SUSA	1.248	11,0%	2,4%	0,23	3,6%
CANAVESE	1.631	2,3%	2,0%	0,05	4,7%
CINTURA NORD	3.223	2,8%	2,5%	0,06	9,3%
CINTURA OVEST	4.610	-0,2%	2,6%	-0,01	13,3%
CINTURA SUD	1.344	0,7%	2,4%	0,01	3,9%
EPOREDIESE	986	-6,3%	1,8%	-0,13	2,8%
PINEROLESE	1.261	-4,5%	2,2%	-0,10	3,6%
VAL SANGONE	664	-6,4%	2,3%	-0,16	1,9%
ZONA COLLINARE	1.501	5,6%	2,5%	0,13	4,3%
ZONE MONTANE NORD	1.002	1,9%	1,7%	0,03	2,9%
ZONE MONTANE OVEST	990	7,8%	2,1%	0,15	2,9%
TORINO CAPOLUOGO	15.118	1,6%	3,0%	0,04	43,7%
TORINO	34.604	1,1%	2,6%	0,03	100,0%

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

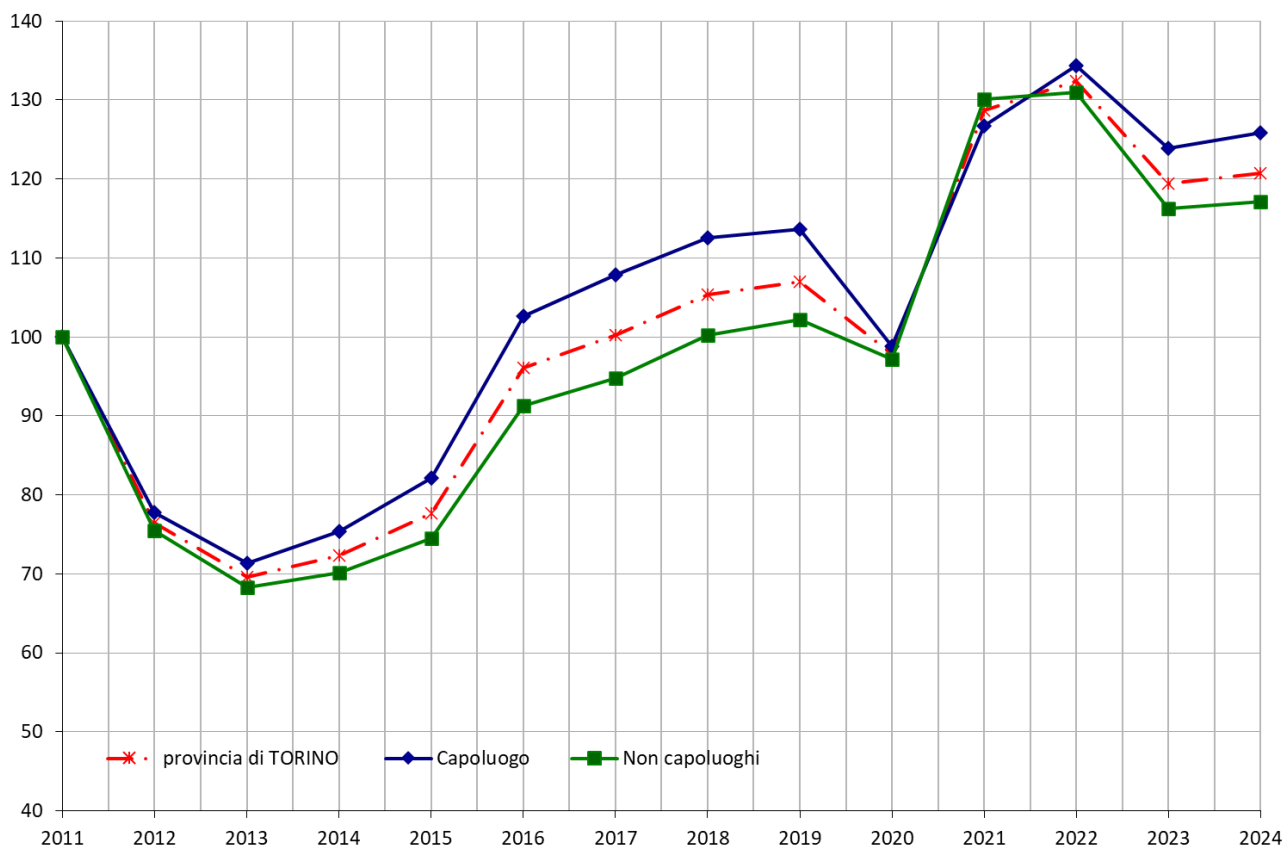


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

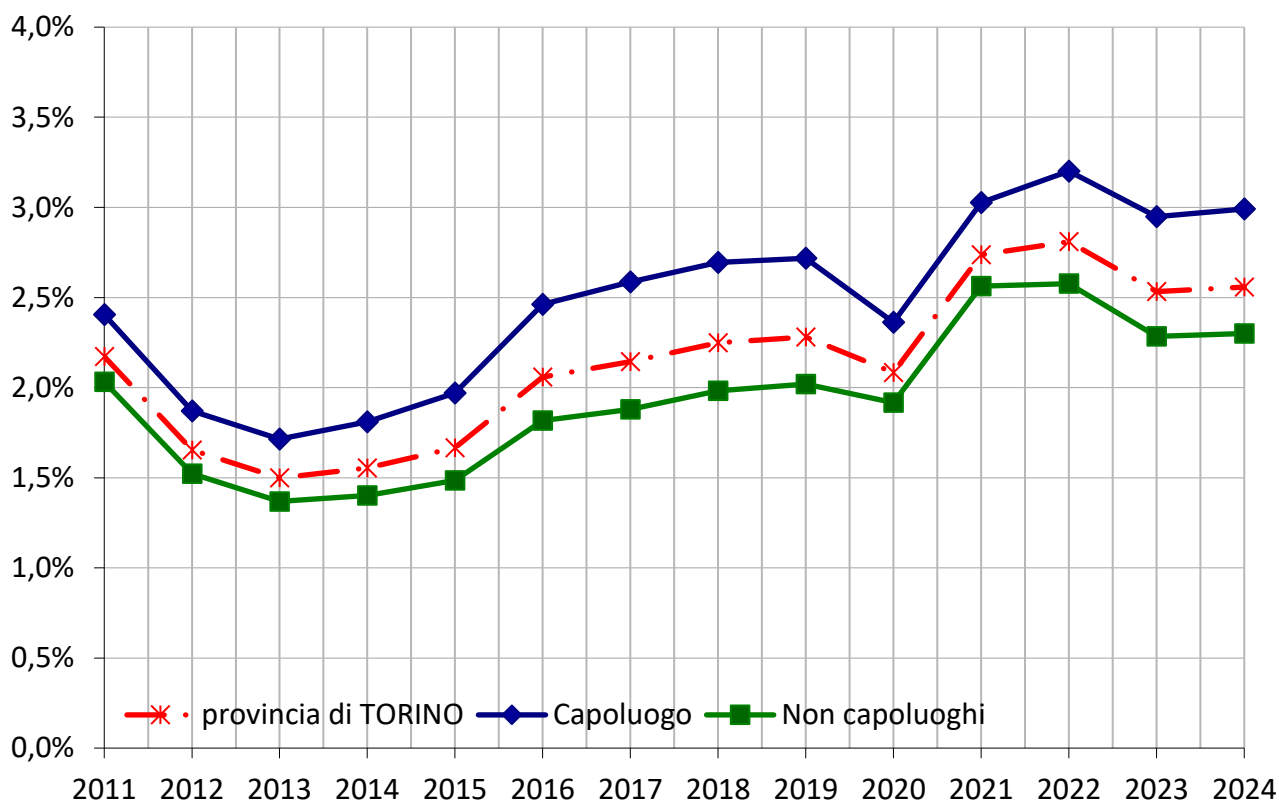
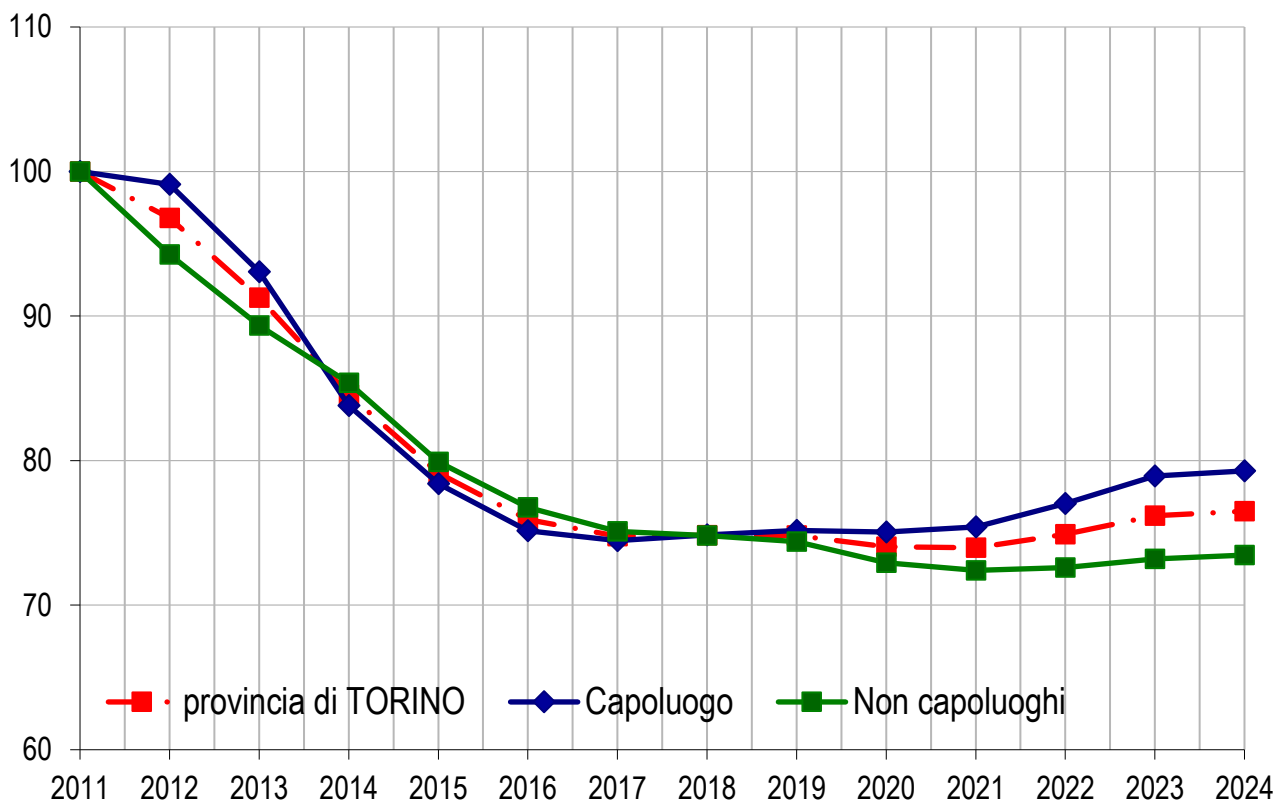


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Var % 2024/23
AREA SCIISTICA	2.034	0,5%
BASSA VAL SUSA	941	0,6%
CANAVESE	724	-0,2%
CINTURA NORD	1.225	-0,4%
CINTURA OVEST	1.446	1,5%
CINTURA SUD	1.187	-0,6%
EPOREDIESE	618	0,3%
PINEROLESE	996	0,5%
VAL SANGONE	1.040	1,0%
ZONA COLLINARE	1.379	0,2%
ZONE MONTANE NORD	639	-1,0%
ZONE MONTANE OVEST	662	-0,7%
TORINO CAPOLUOGO	2.210	0,5%
TORINO	1.530	0,4%

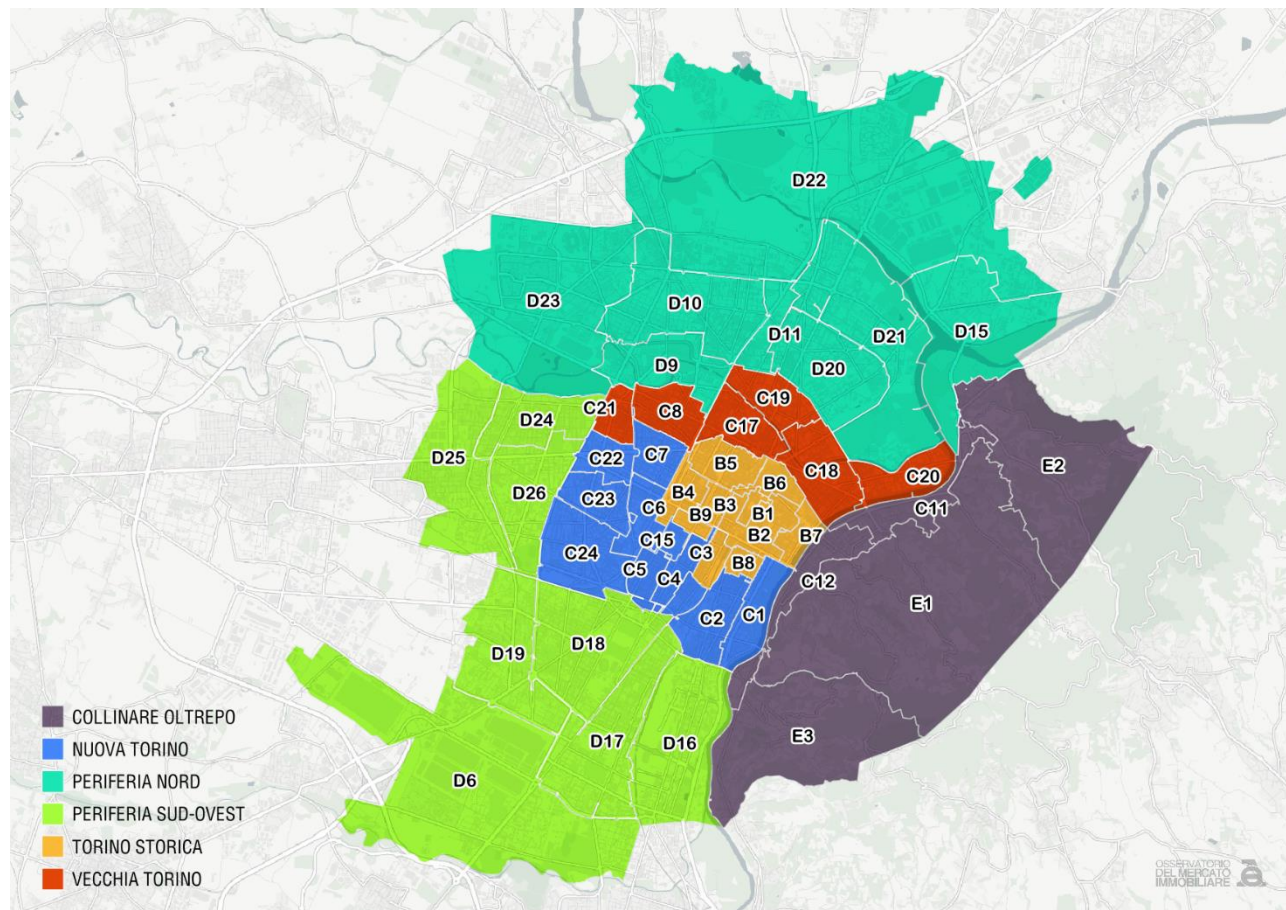
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



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.

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

Nel corso del secondo semestre 2024 è stata condotta, relativamente al Comune di Torino, la Revisione Decennale delle Zone OMI, che ha comportato una radicale trasformazione nella definizione delle Zone OMI, soprattutto per le zone periferiche e parte di quelle semicentrali.

Oltre ad essere variata la composizione dello stock immobiliare delle Zone OMI di nuova formazione, sono stati introdotti dei nuovi intervalli di quotazione, al fine di rappresentare in maniera più completa i diversi segmenti di mercato.

Questa operazione ha determinato la necessità di un "riallineamento" delle serie storiche, con possibili apparenti incongruenze rispetto alle precedenti pubblicazioni. Le Zone OMI così ridefinite rispecchiano con maggior precisione le trasformazioni del mercato residenziale delle periferie dell'ultimo decennio.

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, le Zone OMI B1, B6 e C1 sono quelle in cui si assiste ad una maggiore dinamicità del mercato (con IMI superiore al 4%).

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.

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

Macroaree urbane	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Differenza IMI 2024/23	Quota NTN 2024 per macroarea
COLLINARE OLTREPO	516	-4,0%	2,4%	-0,10	3,4%
NUOVA TORINO	2.553	3,7%	2,9%	0,10	16,9%
PERIFERIA NORD	3.656	1,6%	3,1%	0,05	24,2%
PERIFERIA SUD-OVEST	5.153	2,6%	3,0%	0,07	34,1%
TORINO STORICA	1.228	-3,8%	2,8%	-0,11	8,1%
VECCHIA TORINO	1.993	0,7%	3,1%	0,02	13,2%
ND	19	==	==	==	0,1%
TORINO	15.118	1,6%	3,0%	0,05	100,0%

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

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Var % 2024/23
COLLINARE OLTREPO	2.582	0,7%
NUOVA TORINO	2.313	1,6%
PERIFERIA NORD	1.338	-5,7%
PERIFERIA SUD-OVEST	1.816	-3,5%
TORINO STORICA	2.930	1,9%
VECCHIA TORINO	1.892	2,7%
TORINO	1.928	-1,2%

Figura 13: Distribuzione NTN 2024 nelle zone OMI

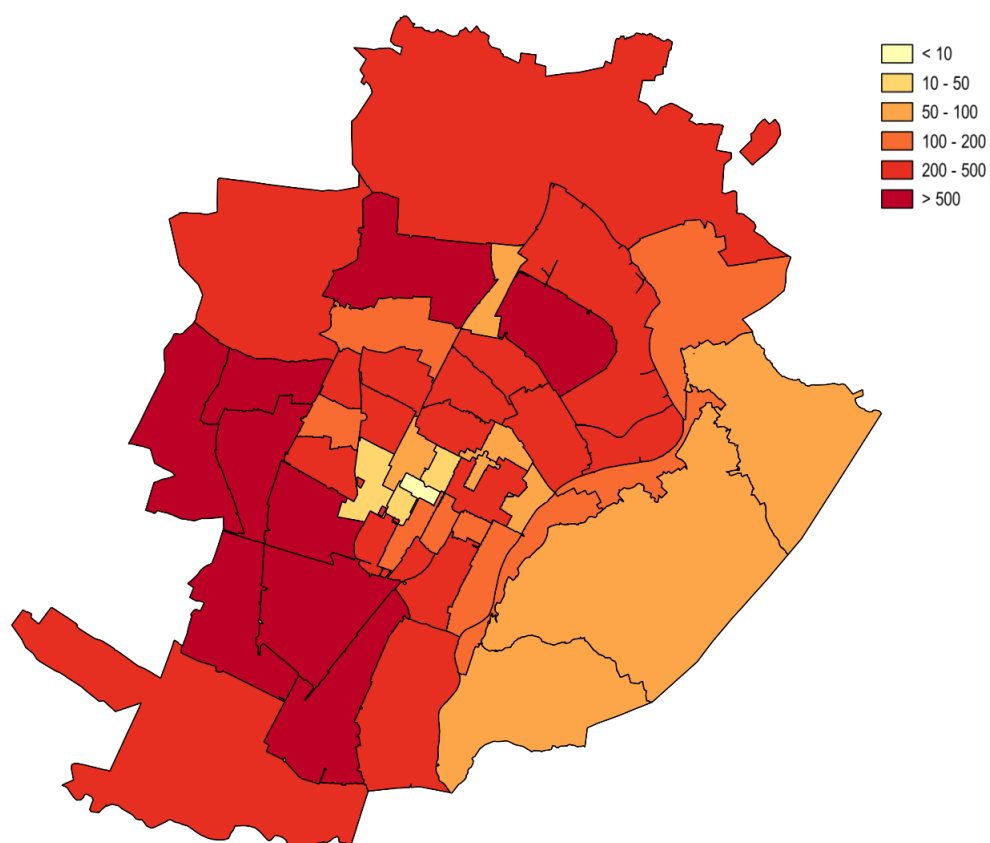


Figura 14: Distribuzione IMI 2024 nelle zone OMI

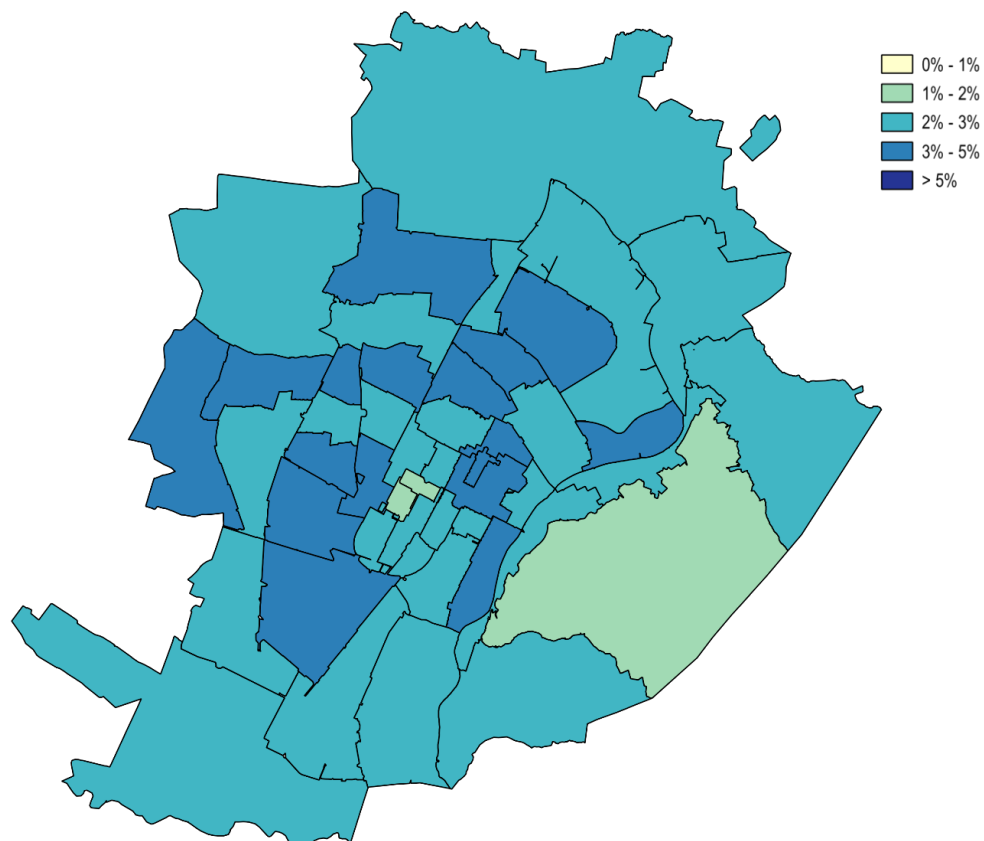


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2024 nelle zone OMI

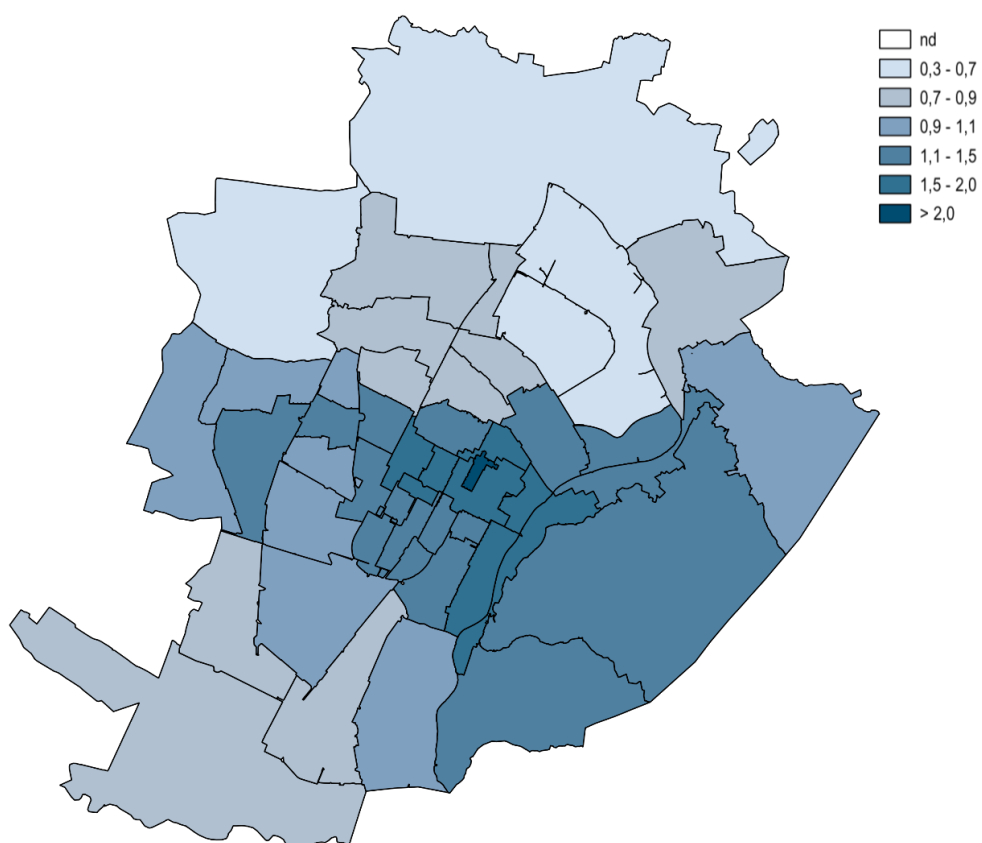


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Torino Storica

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione e media €/m² 2024	Quotazione media Variazione % 2024/23
B1	'ROMA'	51	-42,6%	4,68%	4.439	3,0%
B2	'CARLO EMANUELE II'	358	11,6%	3,38%	3.609	2,6%
B3	'SOLFERINO'	48	13,8%	2,38%	2.987	2,4%
B4	'VINZAGLIO'	80	-17,6%	2,27%	2.906	0,8%
B5	'GARIBALDI'	232	-12,8%	2,30%	2.643	3,6%
B6	'CASTELLO'	97	104,2%	4,14%	3.164	2,2%
B7	'ROCCA'	80	-12,7%	2,04%	3.038	-2,5%
B8	'SAN SALVARIO'	160	-12,3%	2,94%	2.211	3,6%
B9	'STATI UNITI'	4	698,0%	1,68%	2.919	-0,2%
C3	'SAN SECONDO'	119	-15,0%	2,81%	2.211	-2,2%
TORINO STORICA		1.228	-3,8%	2,82%	2.930	1,9%

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Nuova Torino¹

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione e media €/m² 2024	Quotazione media Variazione % 2024/23
C1	'VALENTINO'	175	97,6%	4,73%	2.913	0,5%
C15	'DUCA D AOSTA'	12	123,5%	1,85%	2.838	-1,9%
C2	'DANTE'	466	-4,5%	2,88%	2.214	3,6%
C22	'ADRIANO - BERNINI - RIVOLI'	191	-7,7%	2,68%	2.209	2,4%
C23	'CENISIA'	426	-0,5%	3,12%	2.103	1,1%
C24	'SAN PAOLO'	601	5,2%	3,29%	2.106	-1,5%
C4	'GALILEO FERRARIS'	121	-2,0%	2,33%	2.658	-0,5%
C5	'DE GASPERI'	311	3,3%	2,62%	2.566	3,6%
C6	'POLITECNICO'	17	112,5%	3,24%	2.342	5,2%
C7	'DUCHESSA JOLANDA'	232	-3,8%	2,40%	2.479	3,3%
NUOVA TORINO		2.553	3,7%	2,94%	2.313	1,6%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione e media €/m² 2024	Quotazione media Variazione % 2024/23
C17	'PORTA PALAZZO - MARIA AUSILIATRICE'	246	3,1%	3,04%	1.721	1,6%
C18	'VANCHIGLIA - BORGO ROSSINI'	325	-6,7%	2,39%	2.230	6,8%
C19	'AURORA'	419	3,0%	3,66%	1.581	5,5%
C20	'VANCHIGLIETTA'	314	11,4%	3,11%	2.266	-4,2%
C21	'CAMPIDOGLIO - MARTINETTO'	274	12,0%	4,13%	1.901	-1,2%
C8	'SAN DONATO'	414	-9,4%	3,02%	1.638	5,6%
VECCHIA TORINO		1.993	0,7%	3,13%	1.892	2,7%

¹ Le macroaree semicentrali (Nuova Torino e Vecchia Torino) e le macroaree urbane periferiche (Periferia Nord e Periferia Sud – Ovest) sono state oggetto di Revisione Decennale delle Zone OMI. Relativamente alle Zone OMI di nuova istituzione la redazione delle tabelle è stata condotta con un riallineamento “a ritroso” delle serie storiche. Le nuove quotazioni medie, caratterizzate anche dalla pubblicazione di stati manutentivi precedentemente non rappresentati, delineano – con maggiore aderenza alla mutata realtà del mercato immobiliare – la distanza tra valori delle aree centrali e delle aree periferiche.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione media €/m² 2024	Quotazione e media Variazione % 2024/23
C11	'MICHELOTTI'	151	-10,3%	2,70%	2.507	-1,7%
C12	'CRIMEA'	124	-0,1%	2,33%	3.118	2,4%
E1	'COLLINARE VILLA DELLA REGINA'	90	-9,5%	1,89%	2.540	0,8%
E2	'COLLINARE SUPERGA'	52	44,4%	2,54%	1.997	4,5%
E3	'COLLINARE CAVORETTO'	100	-9,5%	2,79%	2.295	0,0%
COLLINARE OLTREPO		516	-4,0%	2,43%	2.582	0,7%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione media €/m² 2024	Quotazione e media Variazione % 2024/23
D10	'MADONNA DI CAMPAGNA'	1.295	4,4%	3,38%	1.393	-3,5%
D11	'SPINA 4 - DOCKS DORA'	58	5,8%	2,54%	1.495	-2,1%
D15	'BARCA - BERTOLLA'	137	-11,6%	2,44%	1.479	-2,7%
D20	'BARRIERA DI MILANO'	956	6,1%	3,78%	1.238	-8,6%
D21	'REBAUDENGO - REGIO PARCO'	419	-6,5%	2,84%	1.235	-4,1%
D22	'CORONA NORD'	336	-4,1%	2,63%	1.289	-8,4%
D23	'LUCENTO - VALLETTE'	287	-3,0%	2,23%	1.315	-8,1%
D9	'SPINA 3 - EUROTORINO'	170	10,1%	2,94%	1.640	-5,0%
PERIFERIA NORD		3.656	1,6%	3,11%	1.338	-5,7%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione media €/m² 2024	Quotazione e media Variazione % 2024/23
D16	'NIZZA MILLEFONTI'	473	-8,2%	2,87%	1.842	-1,3%
D17	'FILADELFIA - TRAIANO'	728	5,6%	2,77%	1.709	-5,9%
D18	'SANTA RITA'	1.094	5,4%	3,23%	1.951	1,5%
D19	'MIRAFIORI NORD'	559	-0,4%	2,58%	1.729	-6,9%
D24	'PARELLA'	628	9,6%	3,36%	1.805	-4,2%
D25	'AERONAUTICA - LESNA'	587	15,4%	3,32%	1.764	-8,5%
D26	'POZZO STRADA'	618	-4,7%	2,94%	2.163	-0,7%
D6	'MIRAFIORI SUD'	466	-5,2%	2,74%	1.438	-6,0%
PERIFERIA SUD-OVEST		5.153	2,6%	2,98%	1.816	-3,5%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2024 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 2024 nei comuni della regione	7
Figura 5: Distribuzione IMI 2024 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 2024 (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 2024 nelle zone OMI	19
Figura 14: Distribuzione IMI 2024 nelle zone OMI	19
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2024 nelle zone OMI	20
Figura 16: Macroaree provinciali di Alessandria	24
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	25
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	25
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	26
Figura 20: Macroaree provinciali di Asti	29
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	30
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	30
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	31
Figura 24: Macroaree provinciali di Biella	34
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	35
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	35
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	36
Figura 28: Macroaree provinciali di Cuneo	39
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	41
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	41
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	43
Figura 32: Macroaree provinciali di Novara	46
Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	47
Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	47
Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	48
Figura 36: Macroaree provinciali del Verbano Cusio Ossola	51
Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	52
Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	52
Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	53
Figura 40: Macroaree provinciali di Vercelli	56

Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	57
Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	57
Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	58

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 2024 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	9
Tabella 5: NTN 2024 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	9
Tabella 6: Variazione % NTN 2024/23 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	10
Tabella 7: Variazione % NTN 2024/23 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.....	21
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Nuova Torino ¹	21
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Vecchia Torino ¹	21
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Collinare Oltrepò	22
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Nord	22
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Sud-Ovest.....	22
Tabella 19: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	24
Tabella 20: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	26
Tabella 21: NTN, IMI quotazione media – Comune di Alessandria	27
Tabella 22: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	29
Tabella 23: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	31
Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Asti.....	32
Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	34
Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	36
Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Biella 1	37
Tabella 28: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	40
Tabella 29: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	42
Tabella 30: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Cuneo	44
Tabella 31: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	46
Tabella 32: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	48
Tabella 33: NTN, IMI e quotazione media – comune di Novara	49
Tabella 34: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	51
Tabella 35: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	53
Tabella 36: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Verbania	54
Tabella 37: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	56
Tabella 38: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	58
Tabella 39: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Vercelli	59