



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, evidenziato 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

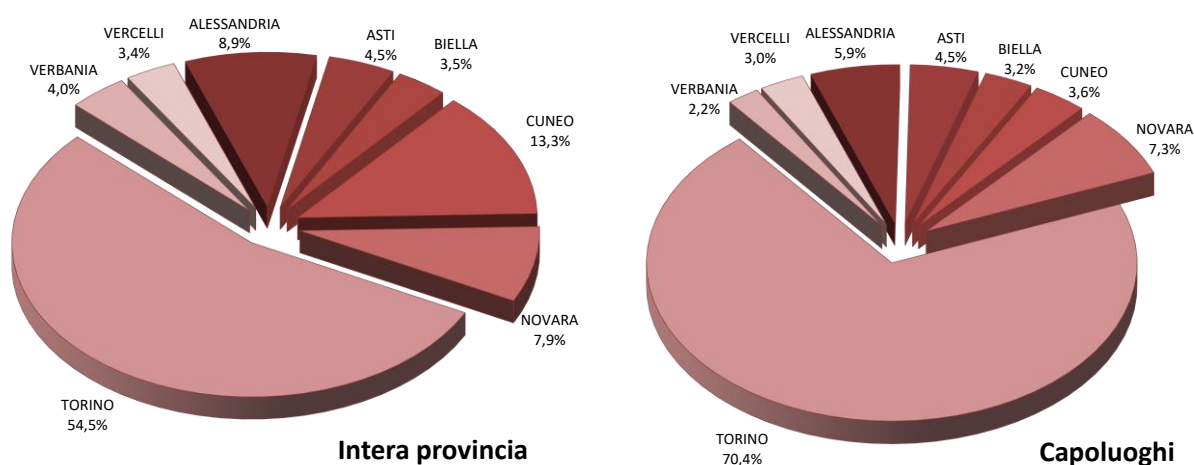


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

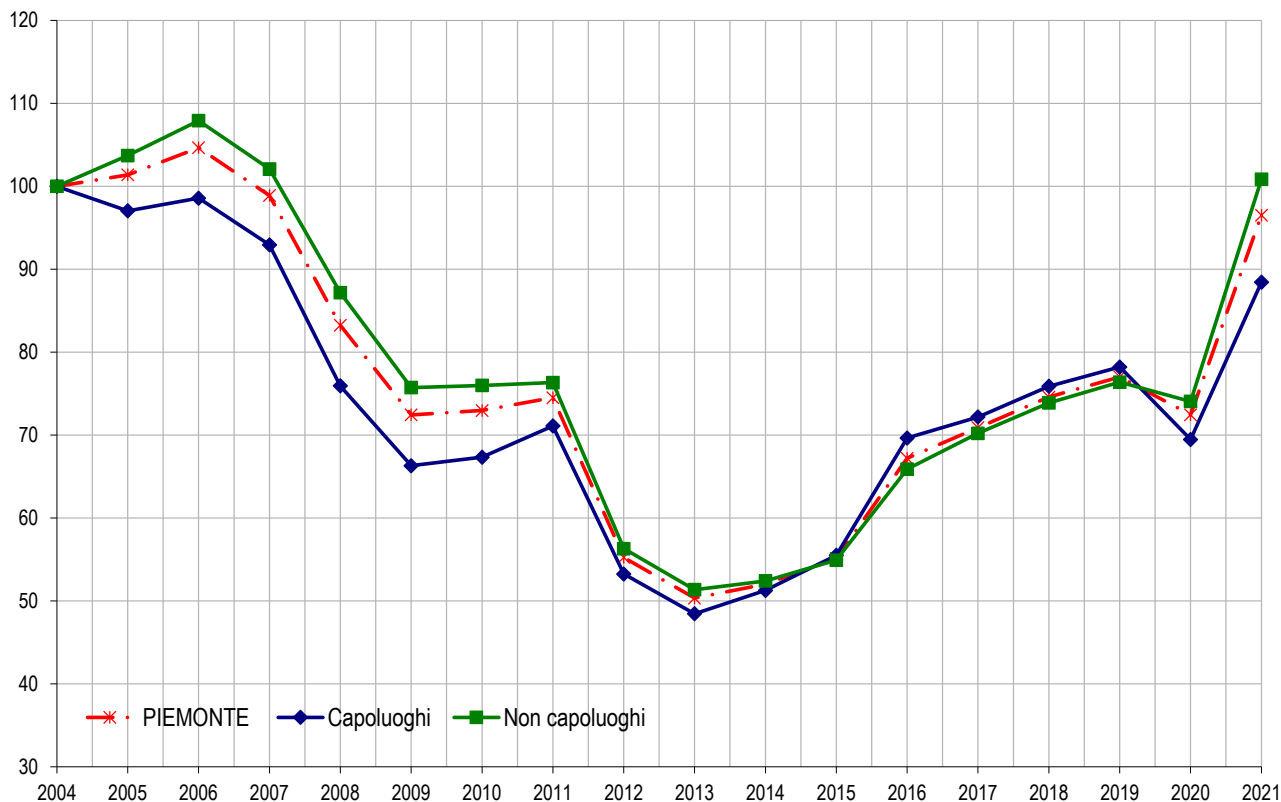


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

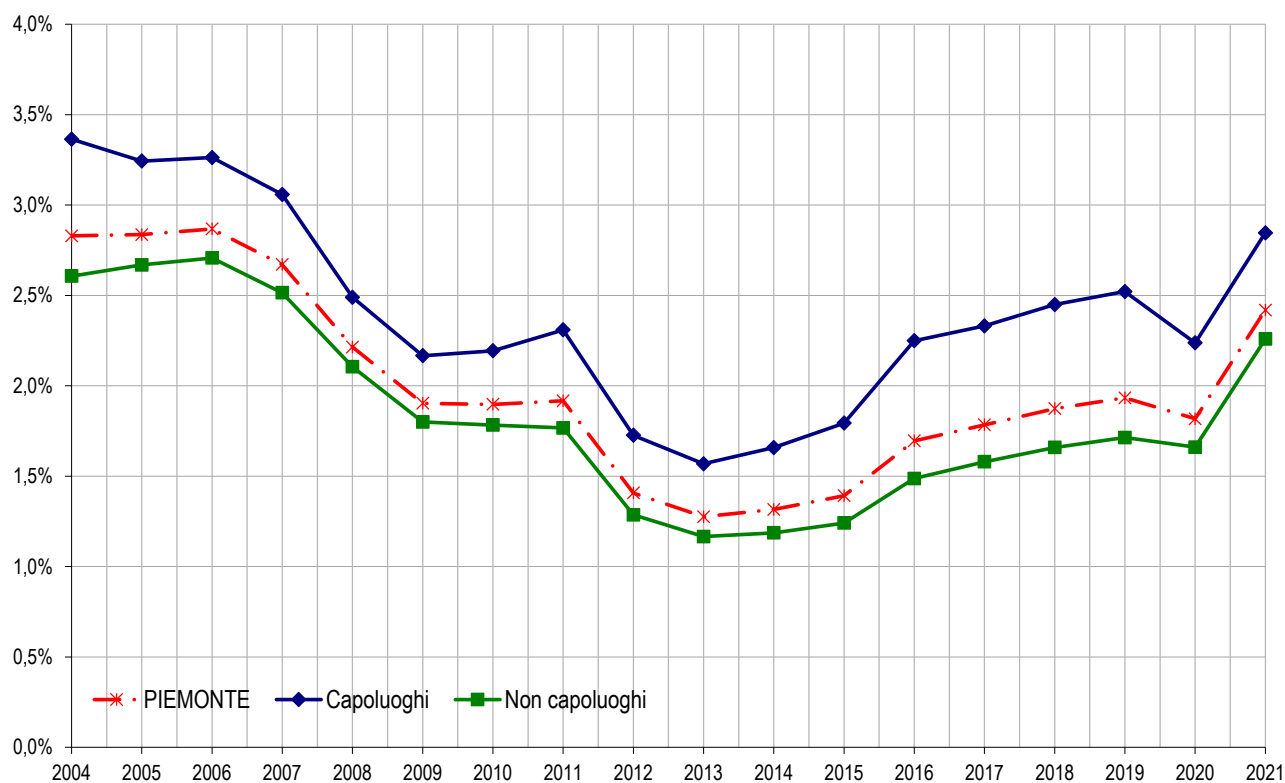


Figura 4: Distribuzione NTN 2021 nei comuni della regione

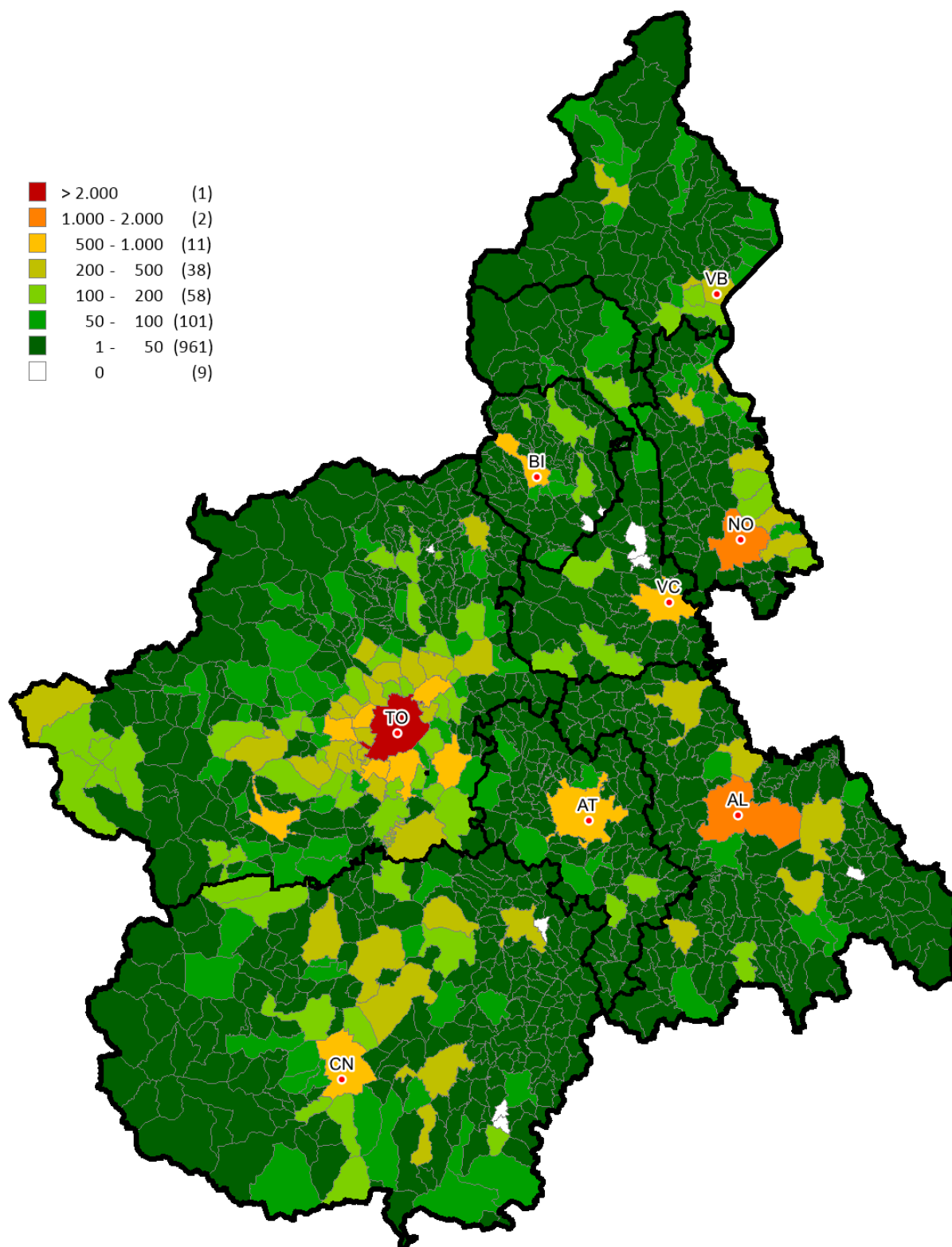
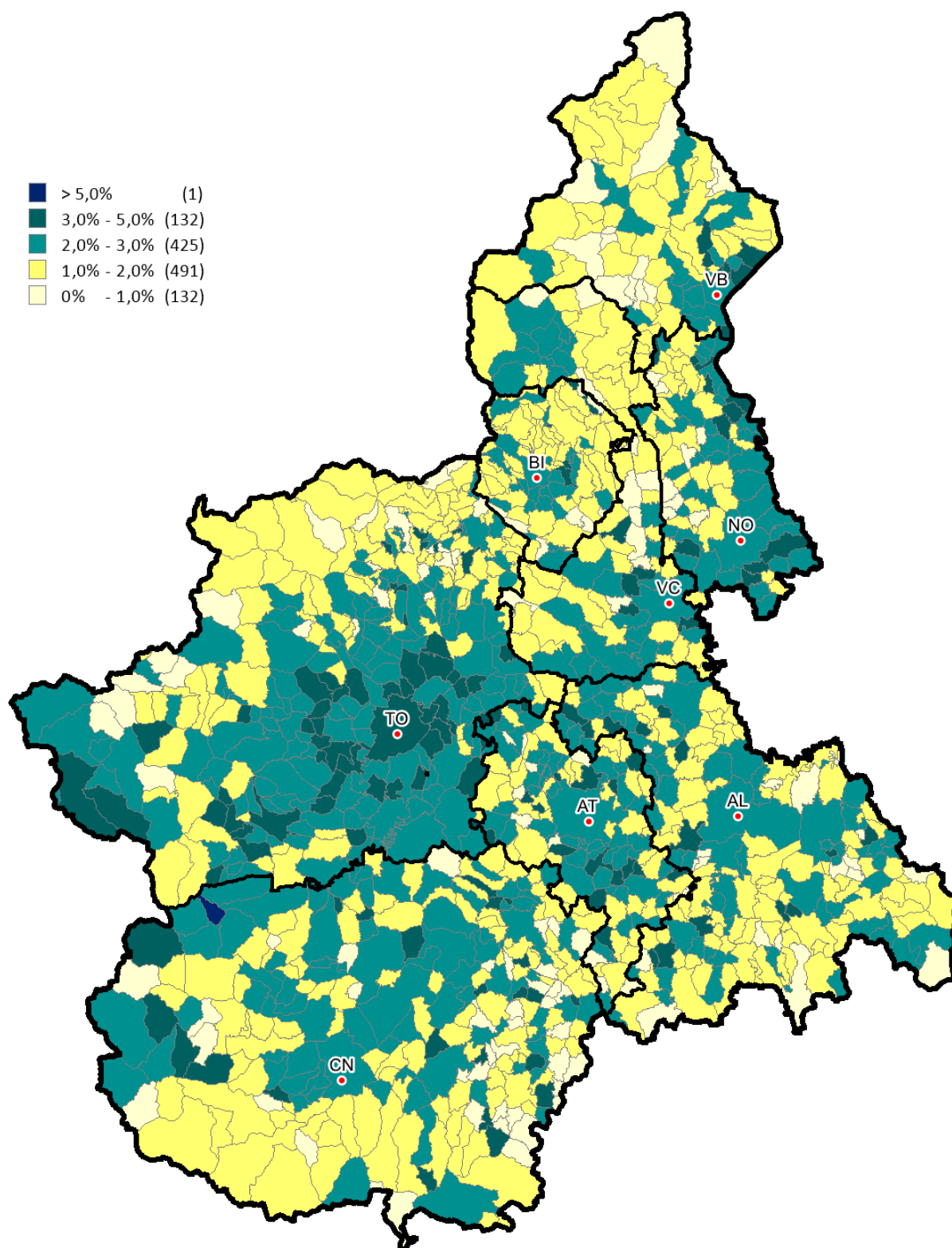


Figura 5: Distribuzione IMI 2021 nei comuni della regione



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

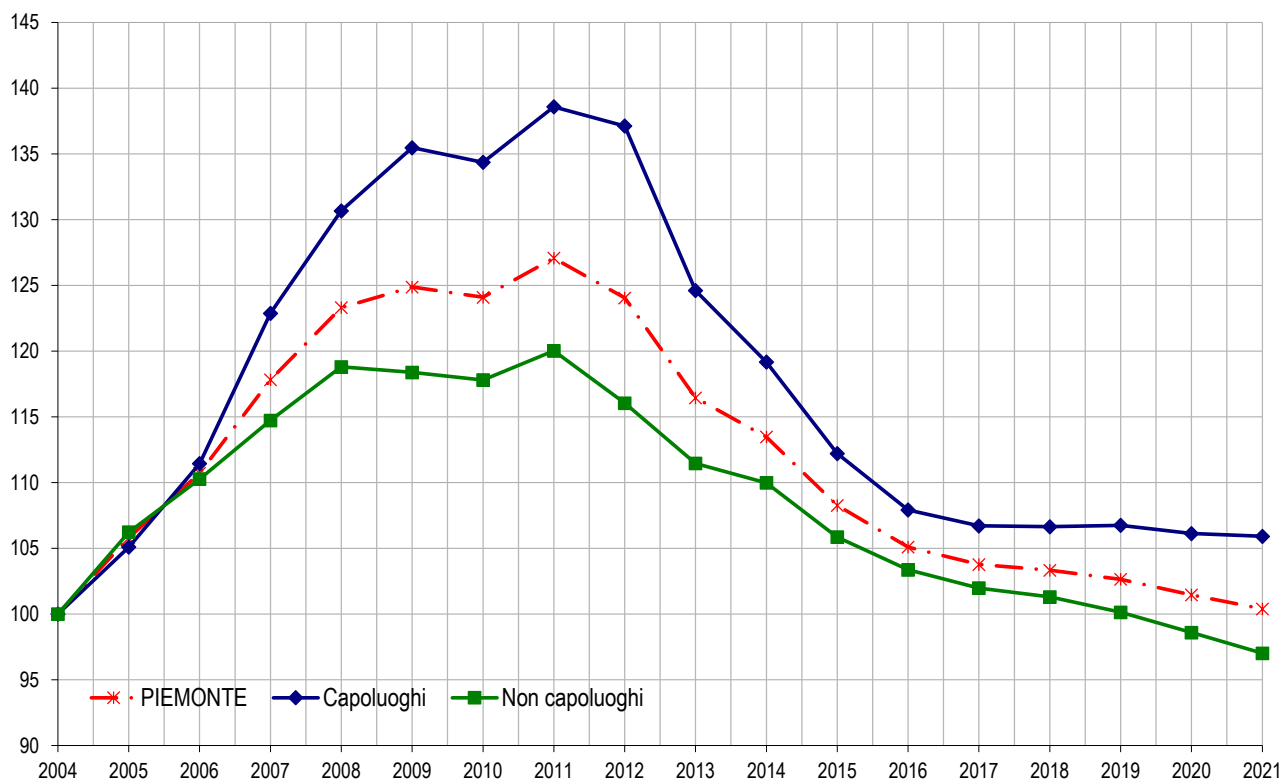
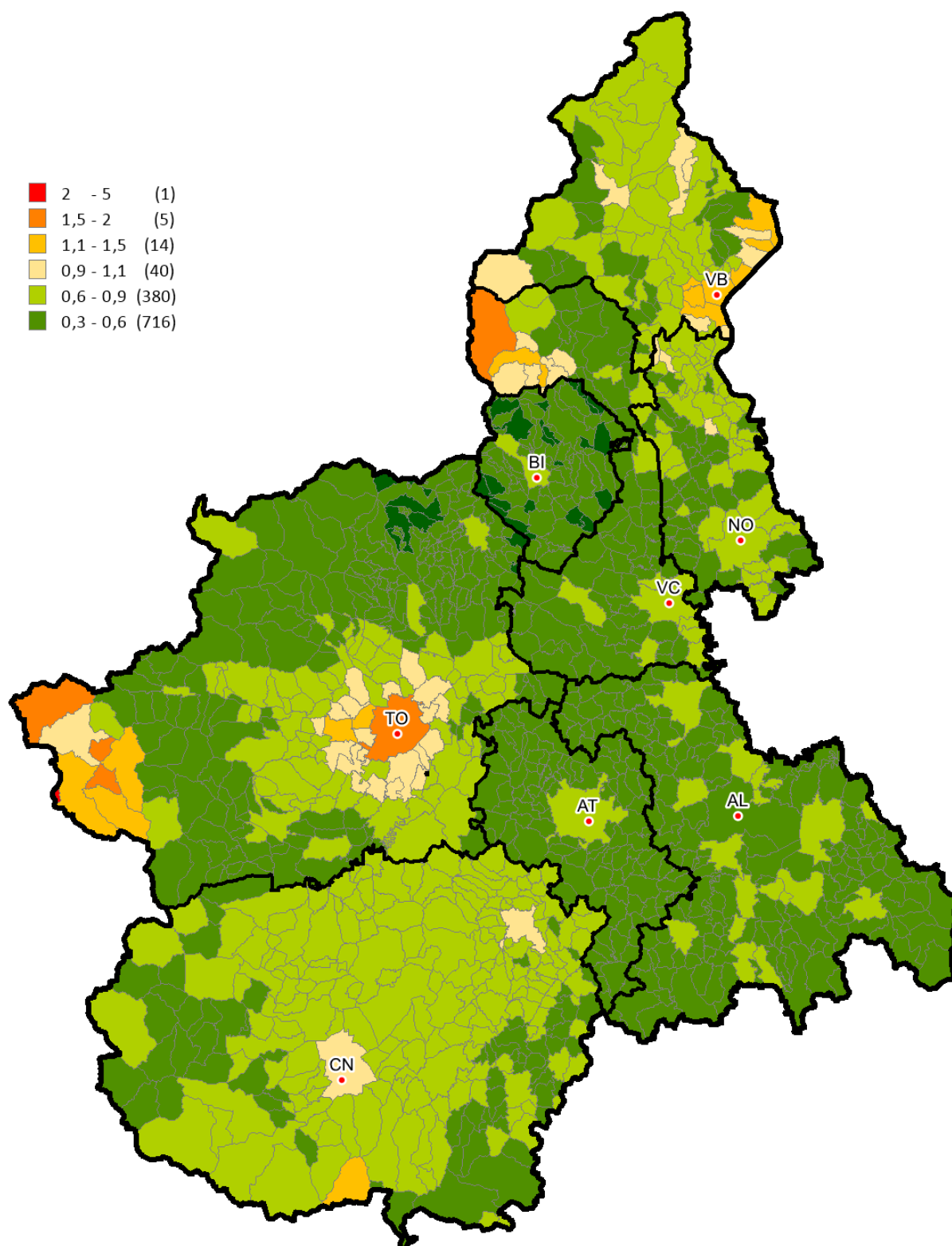


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2021 (valore medio nazionale =1)



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

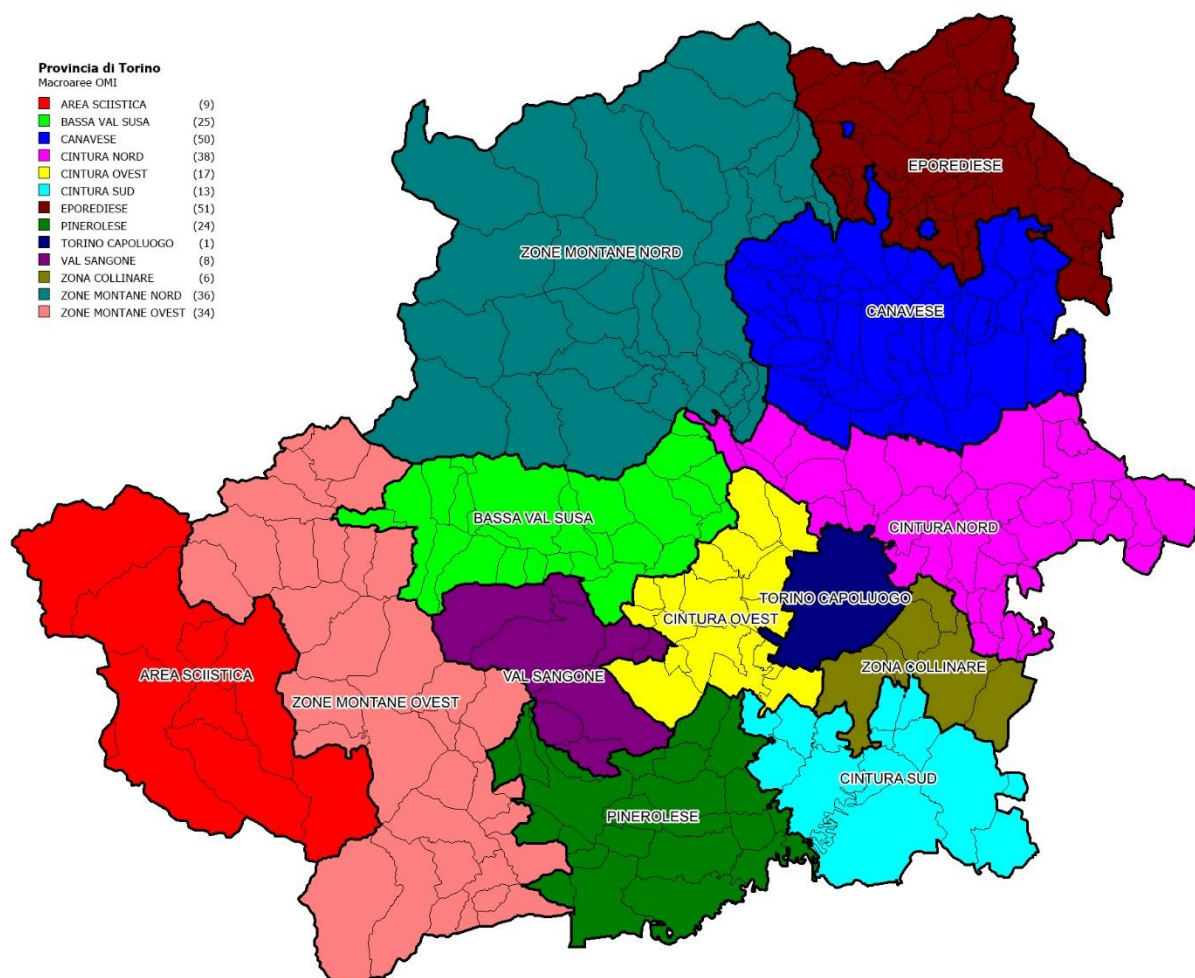


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

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

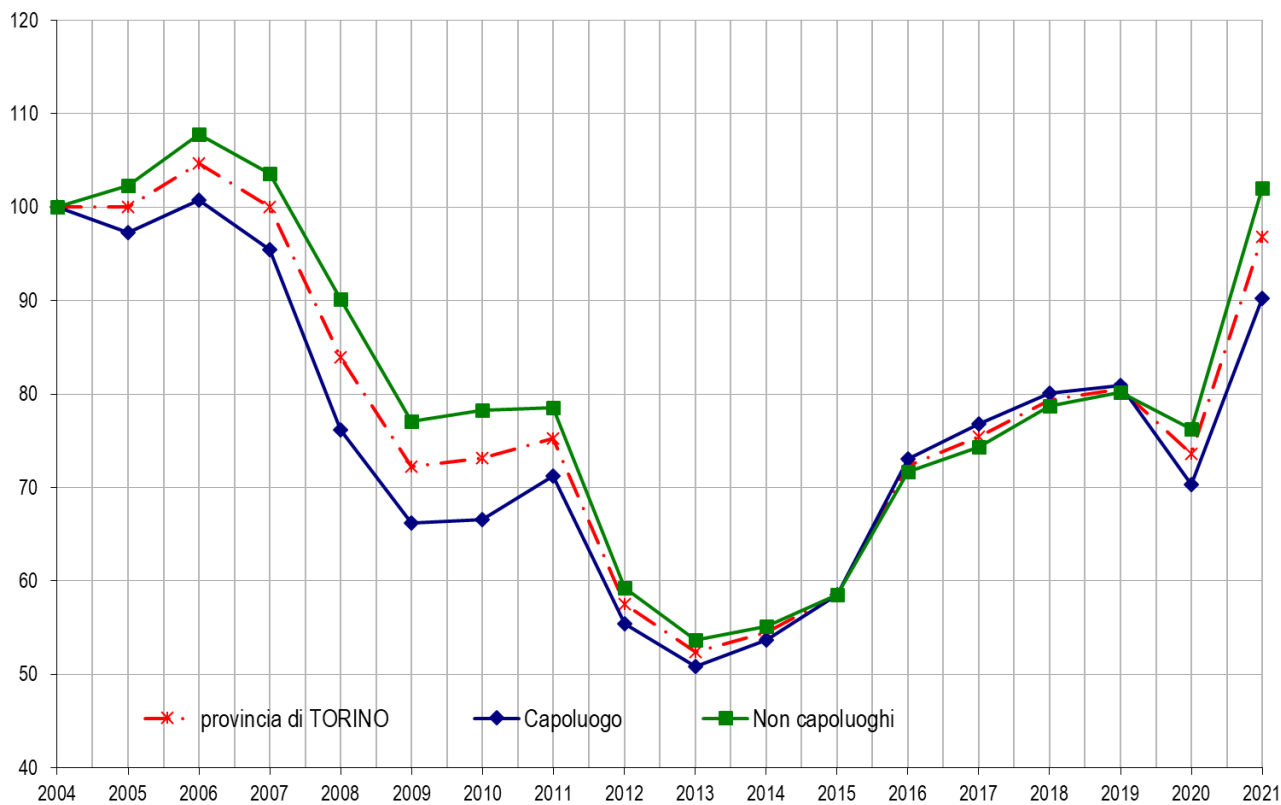


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

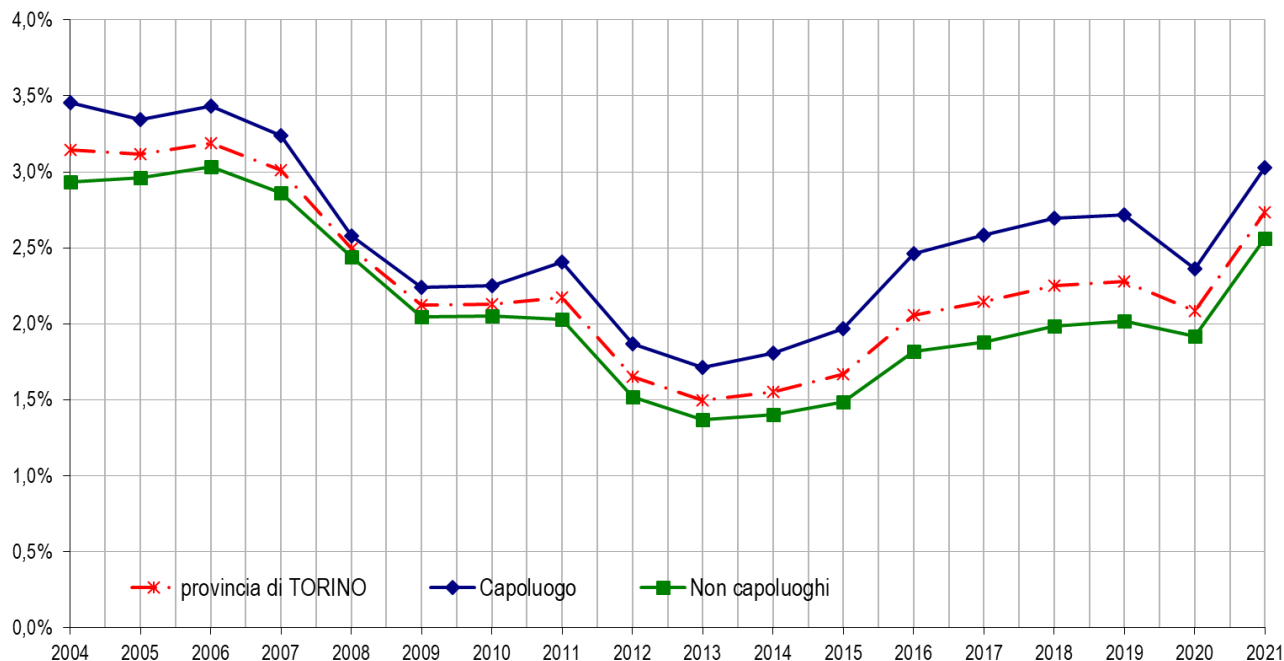
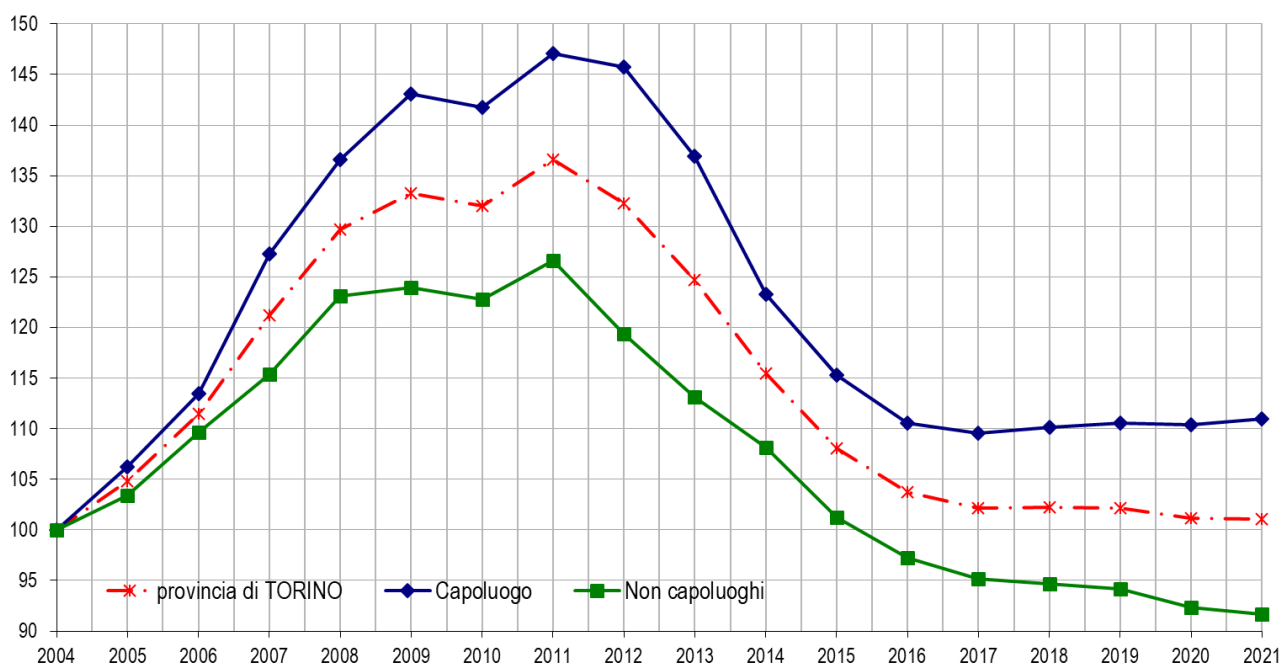


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

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%

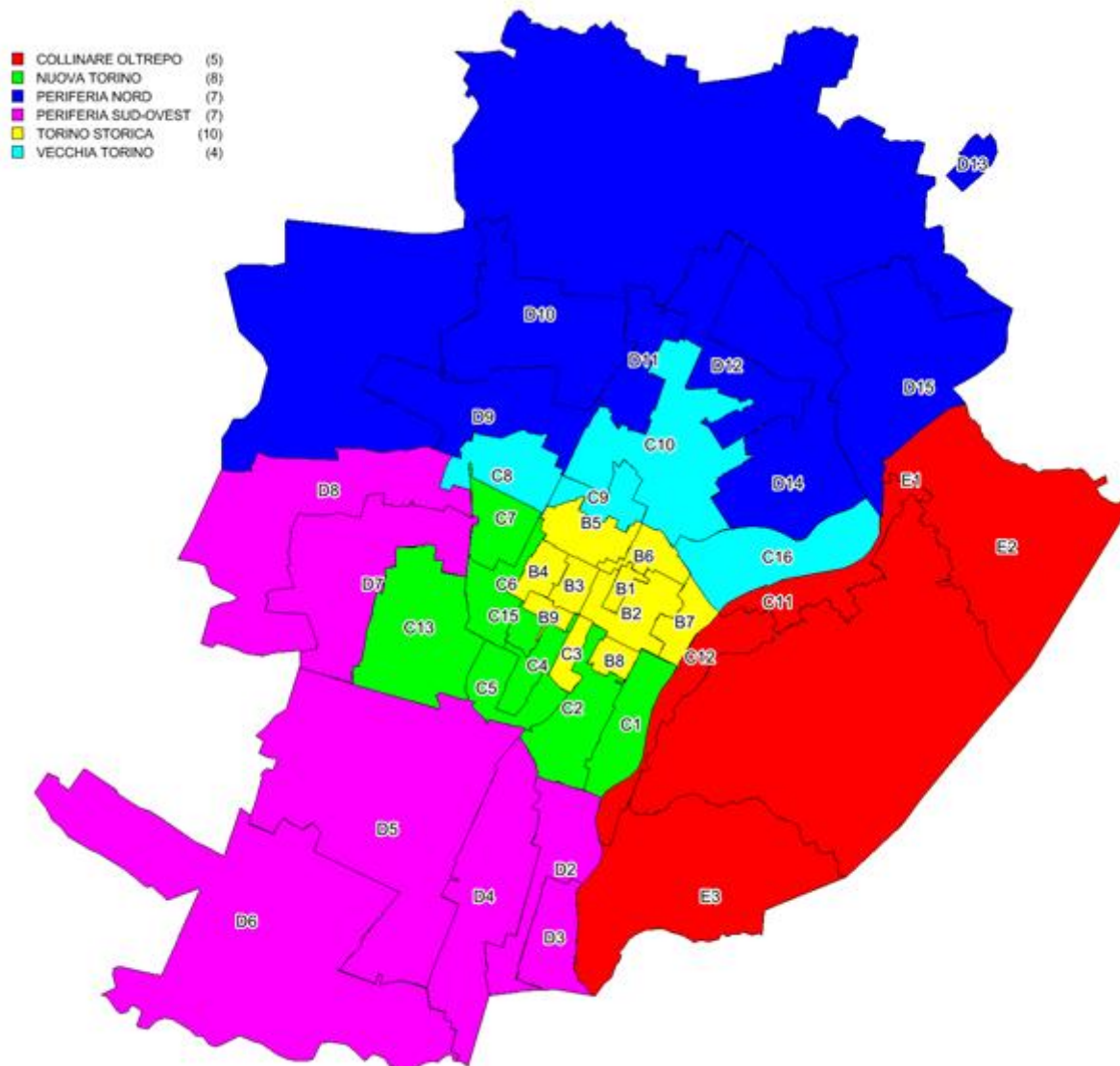
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



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

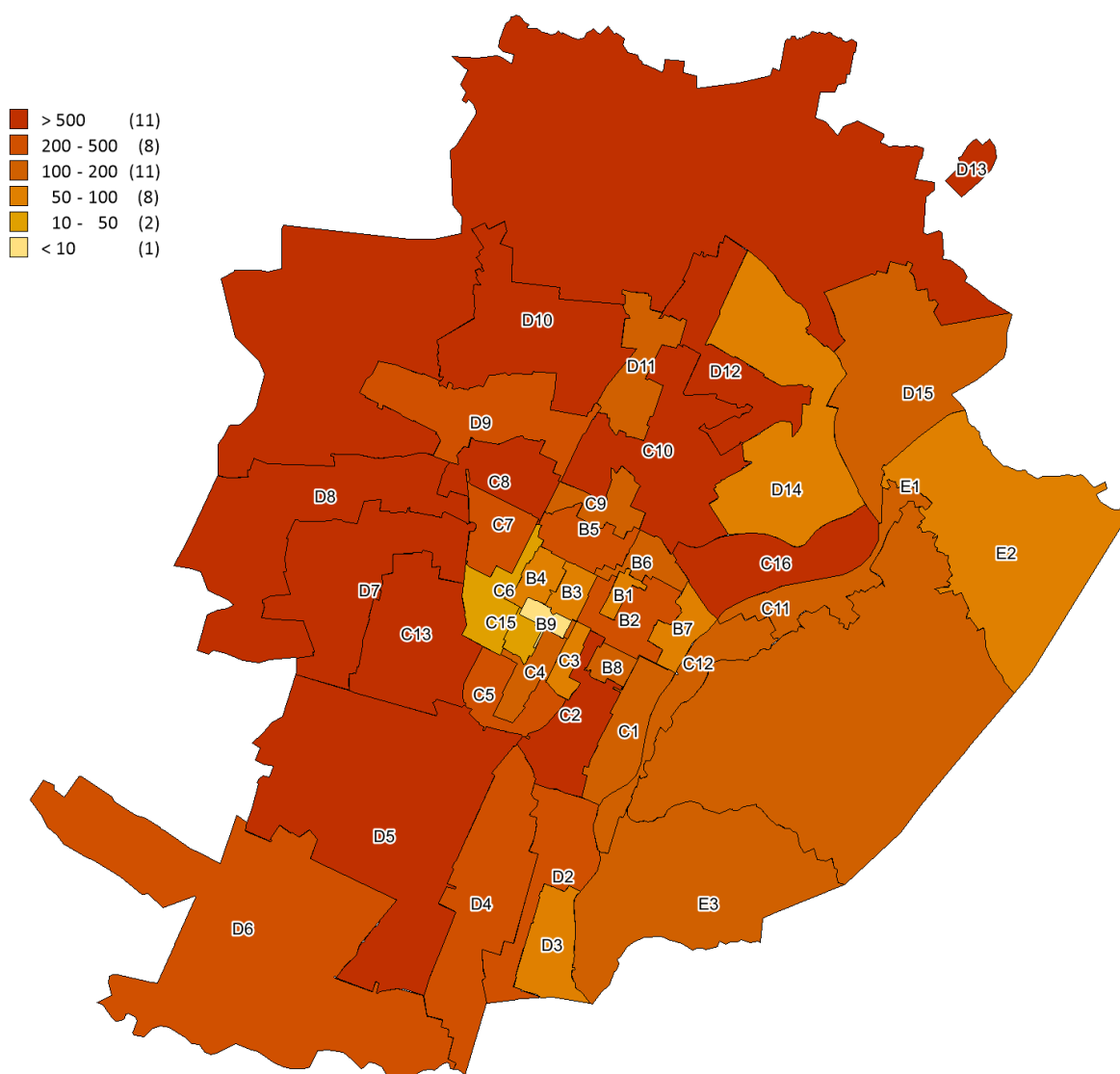


Figura 14: Distribuzione IMI 2021 nelle zone OMI

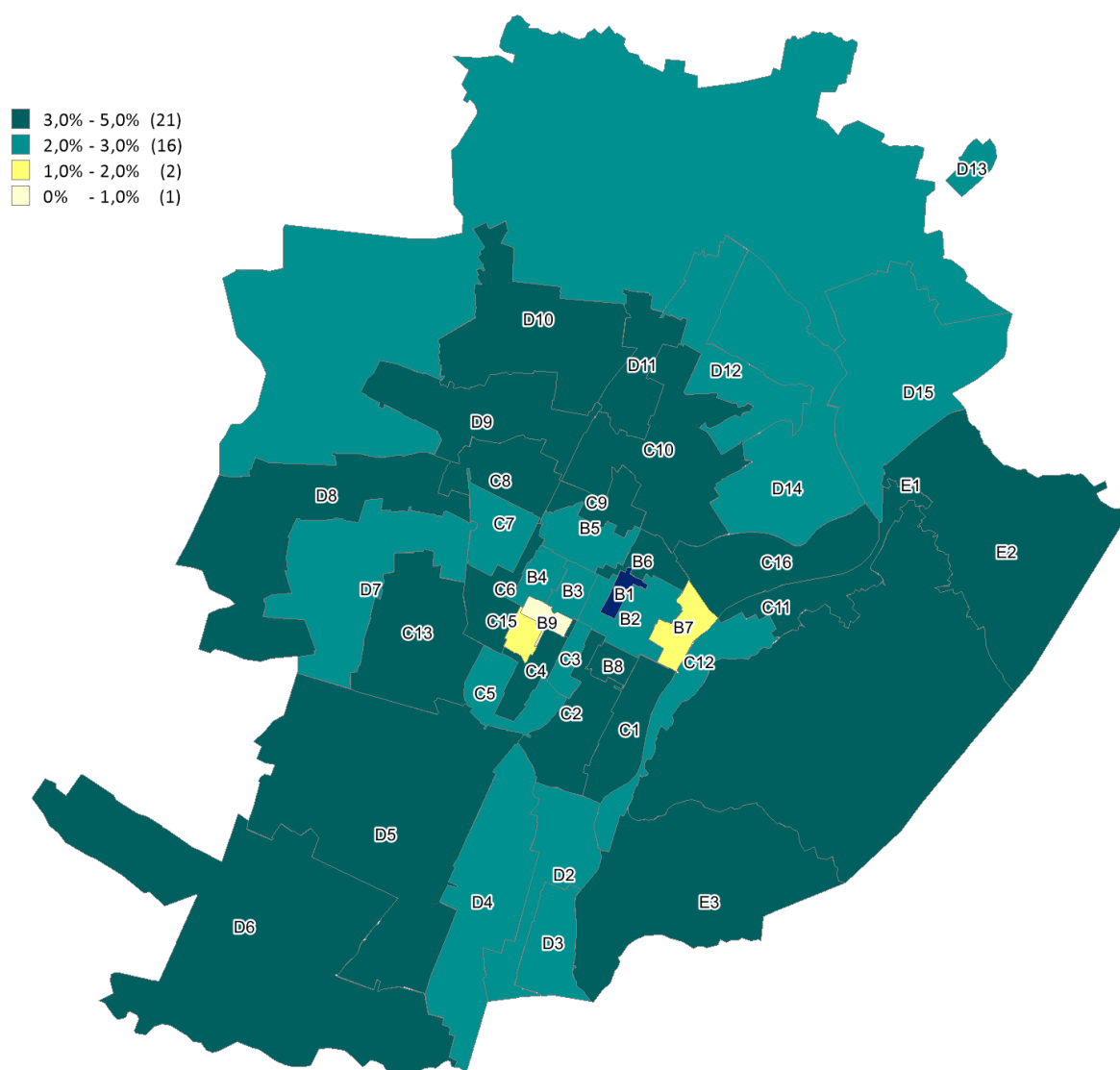


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2021 nelle zone OMI

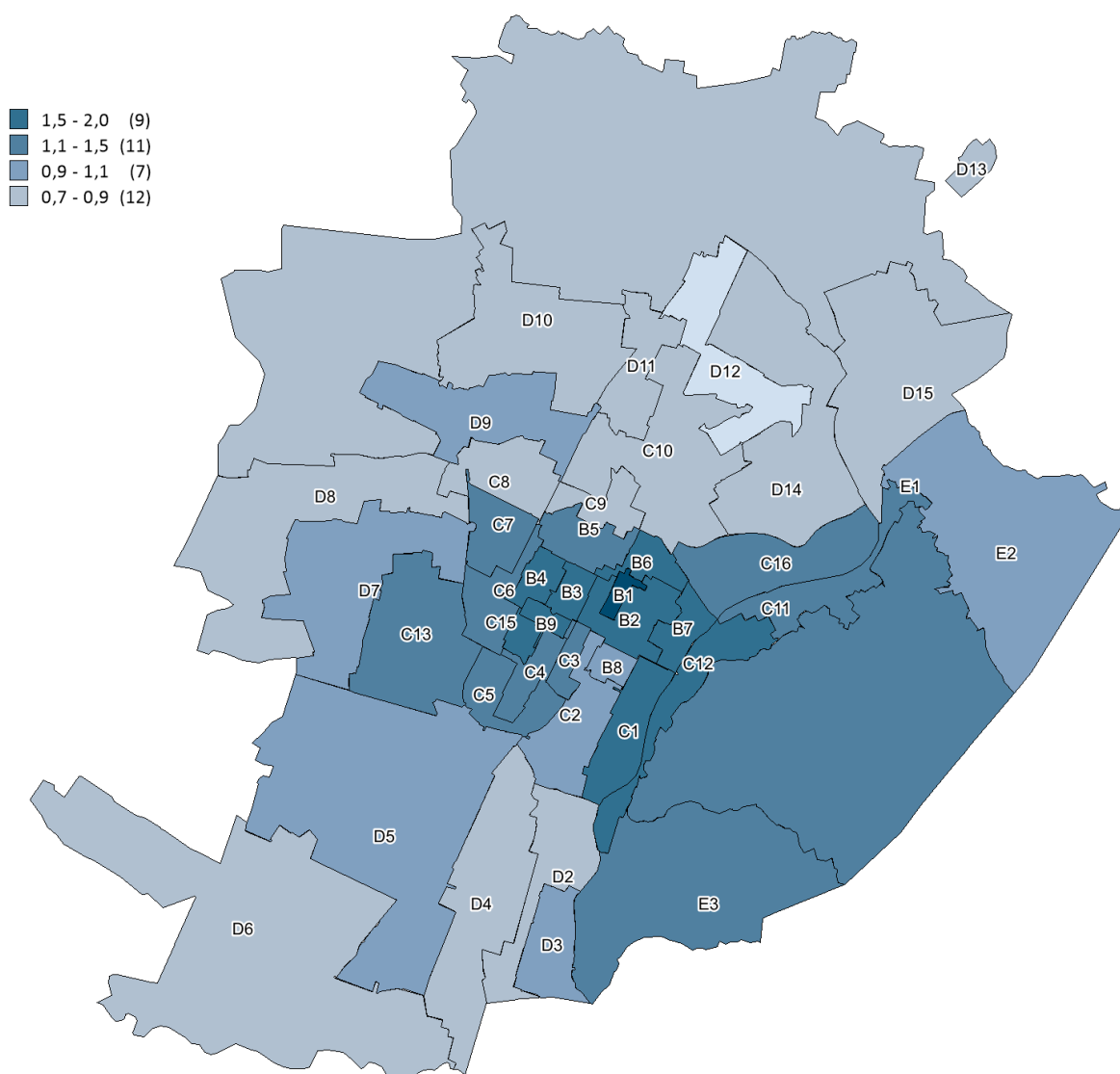


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Collinare Oltrepò

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 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 €/m ² 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 €/m ² 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%

FOCUS provinciale - *Alessandria*

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

In Tabella 19 sono rappresentati i valori di NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.

Si rileva che il numero delle transazioni nell'ultimo anno è aumentato significativamente in tutta la Provincia con picchi nel Valenzano e Alessandrino (+53,2) e nell'Acquese (45%).

In Figura 17 è raffigurata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

Il grafico evidenzia che l'aumento dell'indice è più significativo nei comuni non capoluogo.

In Figura 18 è rappresentata la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

Anche questo indicatore risulta in aumento con percentuale simile nelle diverse macroaree.

In Tabella 20 è riportata la Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.

Si rileva un andamento oscillante, seppure con variazioni modeste, della quotazione media.

Si registra un aumento nell'Acquese (+0,6%), nel Casalese (+0,5), nel Novese Ovadese (+0,4) e una riduzione nel Tortonese (-1,1%), nel Capoluogo (-1,1%) e nel Valenzano Alessandrino (-0,1%).

In Figura 19 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

L'indice evidenzia un calo rispetto all'anno precedente, per quanto riguarda il capoluogo e una leggera ripresa nel resto della provincia.

La provincia – Alessandria

Figura 16: Macroaree provinciali di Alessandria

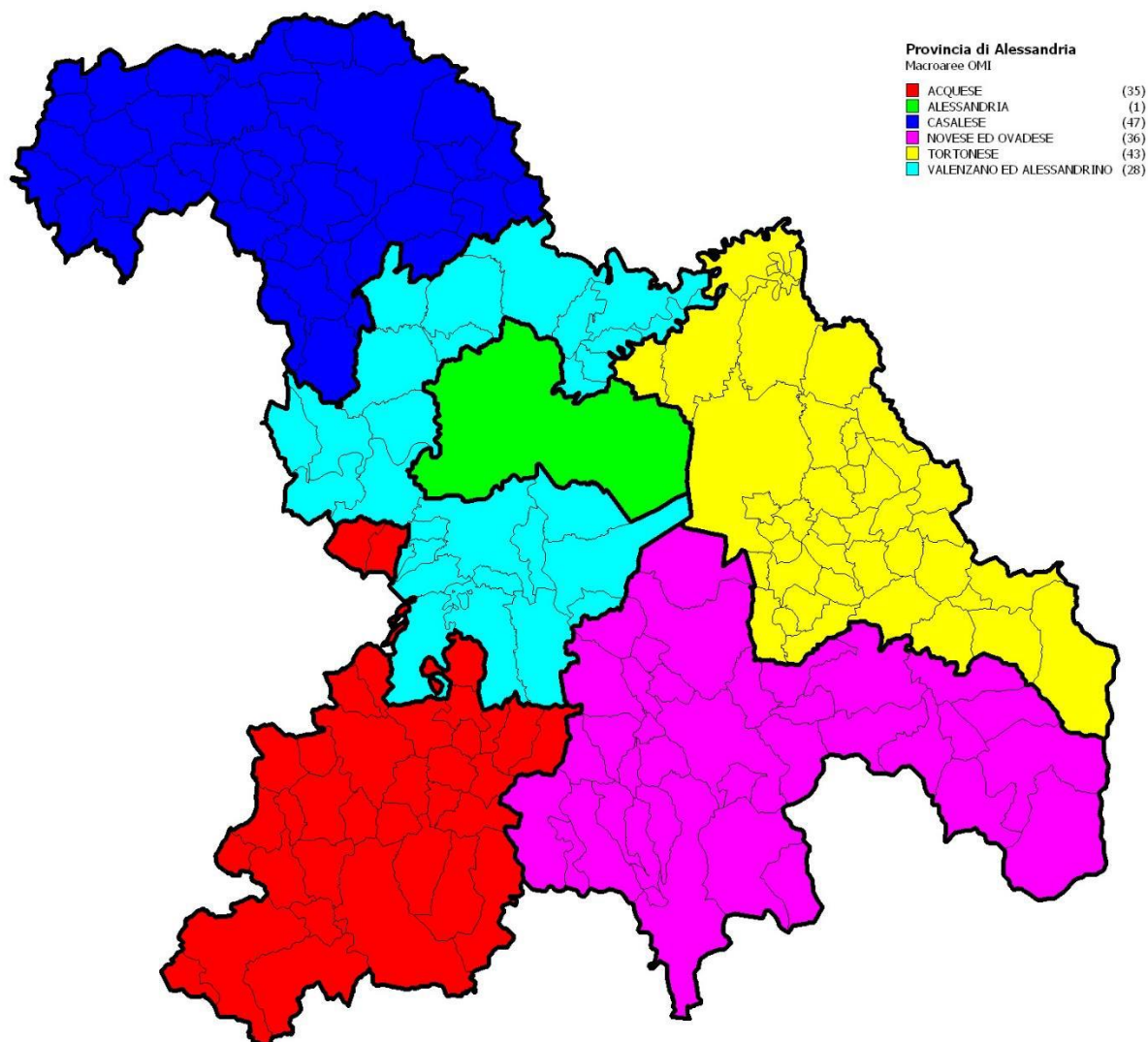


Tabella 19: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
ACQUESE	812	45,0%	2,0%	0,62	13,6%
ALESSANDRIA CAPOLUOGO	1.273	33,7%	2,4%	0,61	21,3%
CASALESE	1.090	27,1%	2,2%	0,48	18,2%
NOVESE ED OVADESE	1.207	35,4%	1,8%	0,48	20,2%
TORTONESE	770	33,7%	1,9%	0,47	12,9%
VALENZANO ED ALESSANDRINO	837	53,2%	2,1%	0,74	14,0%
PROVINCIA DI ALESSANDRIA	5.988	36,6%	2,1%	0,56	100,0%

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

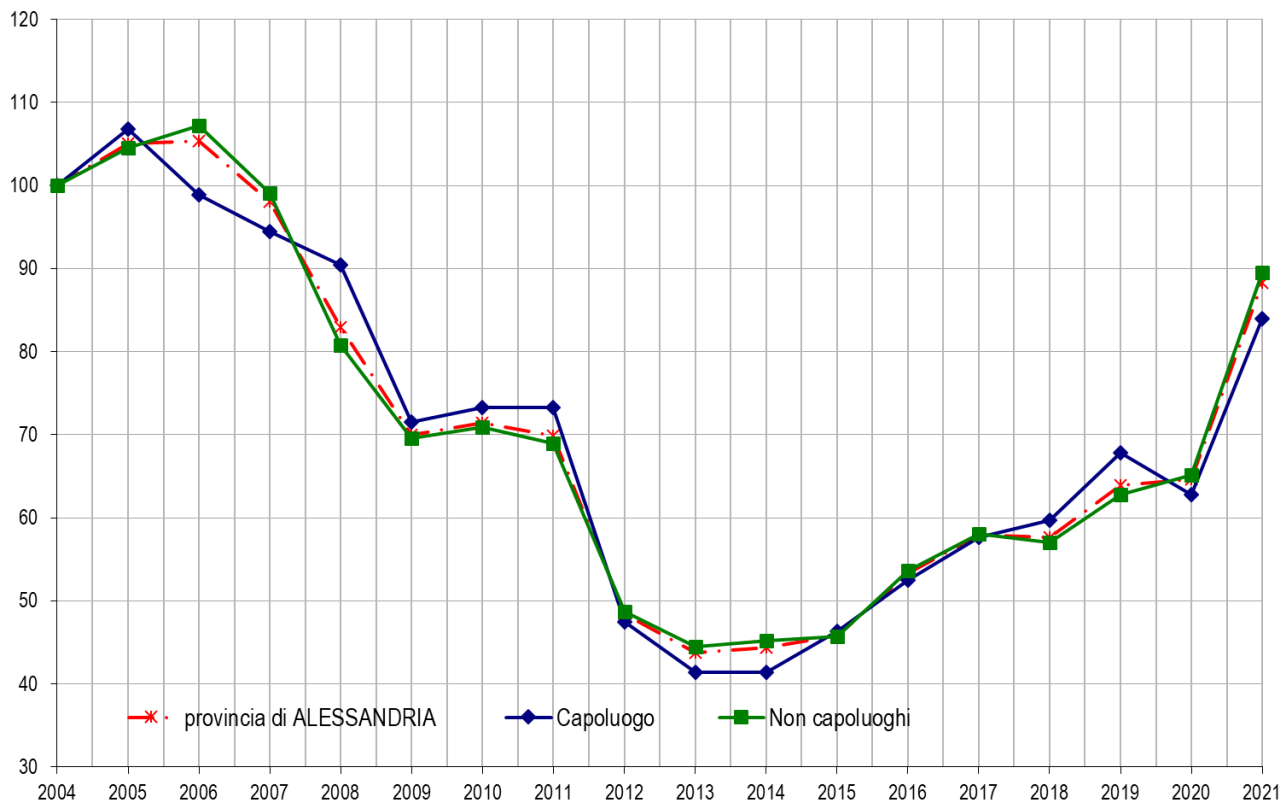


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

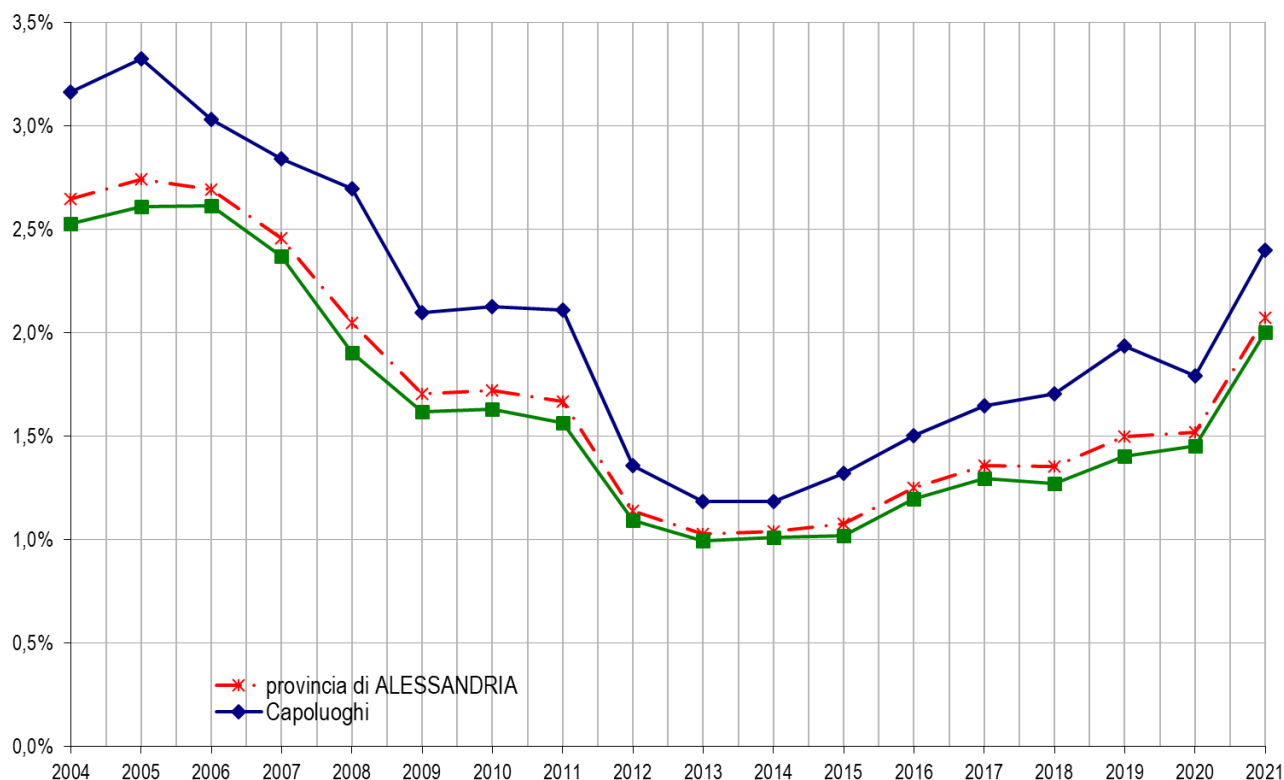
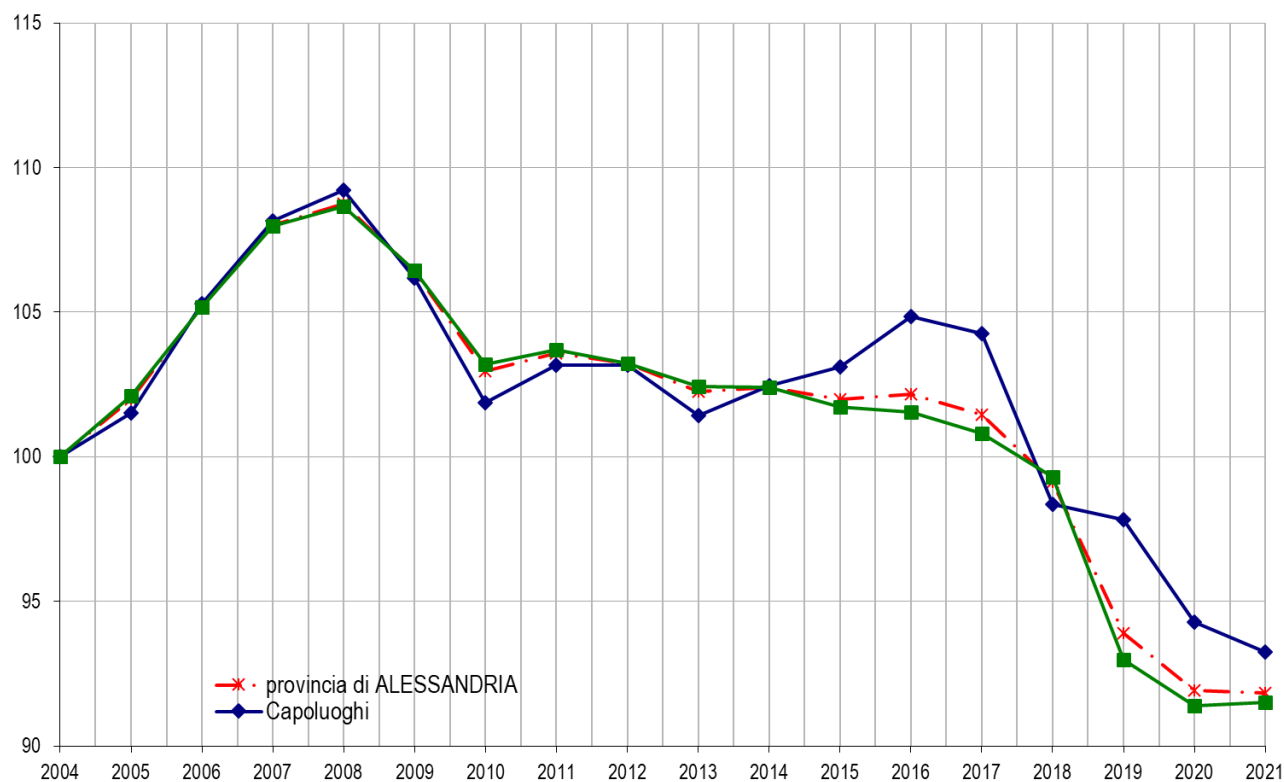


Tabella 20: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
ACQUESE	834	0,6%
ALESSANDRIA CAPOLUOGO	832	-1,1%
CASALESE	744	0,5%
NOVESE ED OVADESE	830	0,4%
TORTONESE	795	-1,1%
VALENZANO ED ALESSANDRINO	811	-0,1%
PROVINCIA DI ALESSANDRIA	809	-0,1%

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



Il comune – Alessandria

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	CENTRO URBANO	418	52,5%	2,69%	780	-10,1%
C1	ZONA DI ESPANSIONE QUARTIERE CRISTO	239	12,5%	2,11%	796	-12,4%
C2	QUARTIERI PISTA (NUOVA E VECCHIA) ED EUROPA	203	39,3%	2,81%	755	-4,1%
C3	QUARTIERI: CITTADILLA, ORTI, COMMERCANTI, BORSALINO	114	33,9%	2,25%	885	-1,1%
D2	SOBBORGO SAN MICHELE	9	125,0%	2,14%	841	-1,0%
D3	SOBBORGHETTI CASALBAGLIANO-CABANETTE- CANTALUPO	18	-24,3%	1,42%	940	3,3%
E2	SOBBORGO CASTELCERIOLO	10	-19,4%	1,43%	795	1,0%
E3	SOBBORGO LOBBI	8	166,7%	2,70%	775	-1,0%
E4	SOBBORGO SPINETTA MARENGO	81	8,1%	2,23%	890	-0,1%
E5	SOBBORGHETTI LITTA PARODI-MANDROGNE-SAN GIULIANO	51	20,6%	1,82%	726	0,7%
E7	SOBBORGHETTI VALLE S. BARTOLOMEO-VALMADONNA	33	105,2%	2,36%	883	5,4%
E8	SOBBORGO VILLA DEL FORO	6	13,4%	2,57%	804	-1,1%
R1	ZONA AGRICOLA	84	60,1%	2,59%	nd	nd
nd	nd	0	nd	nd	nd	nd
	ALESSANDRIA	1.273	33,7%	2,40%	755	-6,6%

FOCUS provinciale - Asti

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

In Tabella 22 sono rappresentati i valori di NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.

In Figura 21 è raffigurata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

Come si evince con chiarezza dal grafico l'aumento dell'indice è più rilevante nei non capoluoghi.

In Figura 22 è rappresentata la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

L'indicatore dell'intensità del mercato risulta in aumento con percentuale al 2021 quasi collimante per le tre tipologie di indicazione.

In Tabella 23 è riportata la Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.

Si rileva in tutta la Provincia una diminuzione della quotazione media con valori compresi fra il 2% e il 4,3%.

In Figura 23 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

L'indicatore segue il trend di tutta la rilevazione effettuata dall'ufficio, in calo rispetto all'anno precedente e notevolmente inferiore rispetto al massimo raggiunto nell'anno 2011.

La provincia – Asti

Figura 20: Macroaree provinciali di Asti



Tabella 22: 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
ASTI CAPOLUOGO	974	16,8%	2,3%	0,33	32,0%
BASSA VALLE TANARO	118	82,1%	2,1%	0,97	3,9%
BASSO MONFERRATO CASALESE	277	33,8%	2,1%	0,52	9,1%
COLLINE ALFIERI	184	29,3%	2,1%	0,48	6,0%
COLLINE DEL MOSCATO E DELLA BARBERA	797	49,6%	2,4%	0,78	26,2%
COLLINE DEL VERSA E RILATE	259	58,4%	2,2%	0,81	8,5%
LANGA ASTIGIANA VALLE BORMIDA	93	64,7%	1,8%	0,69	3,0%
PIAN ALTO ASTIGIANO	344	31,5%	2,1%	0,49	11,3%
PROVINCIA DI ASTI	3.045	34,6%	2,2%	0,57	100,0%

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

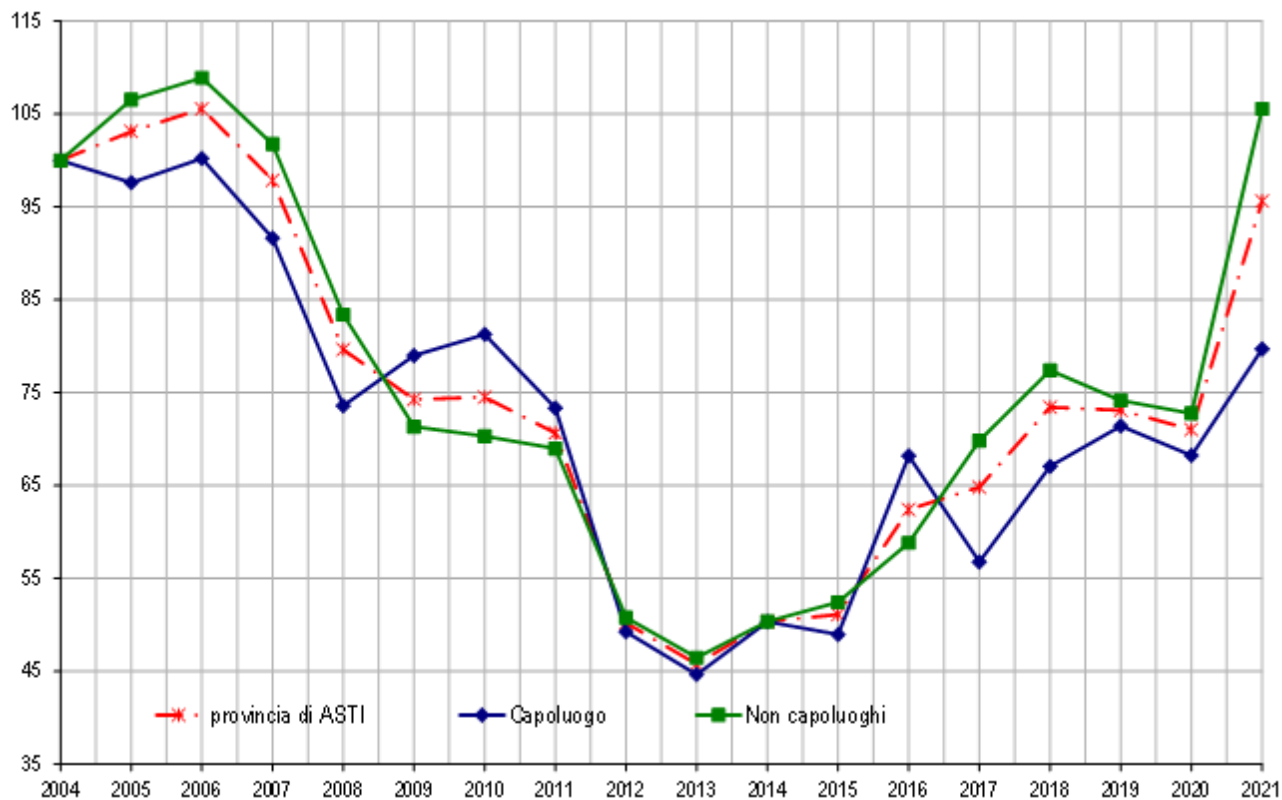


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

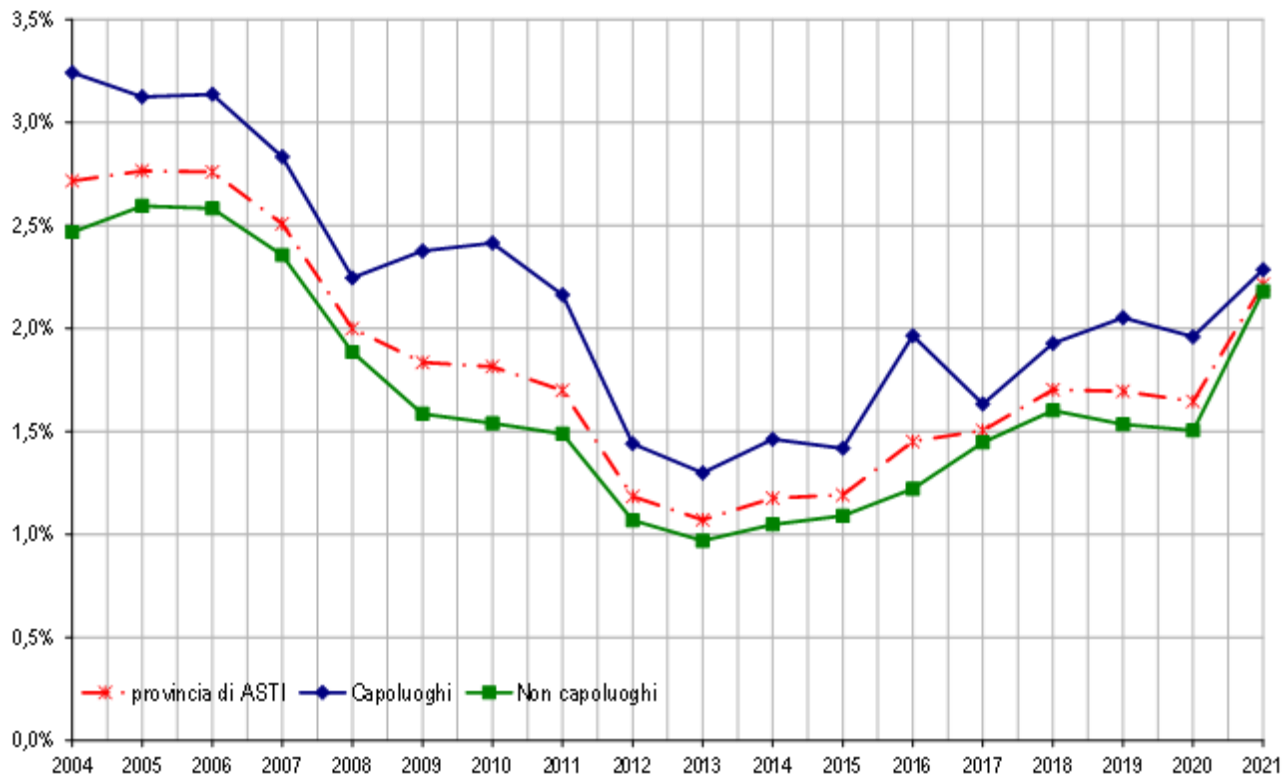
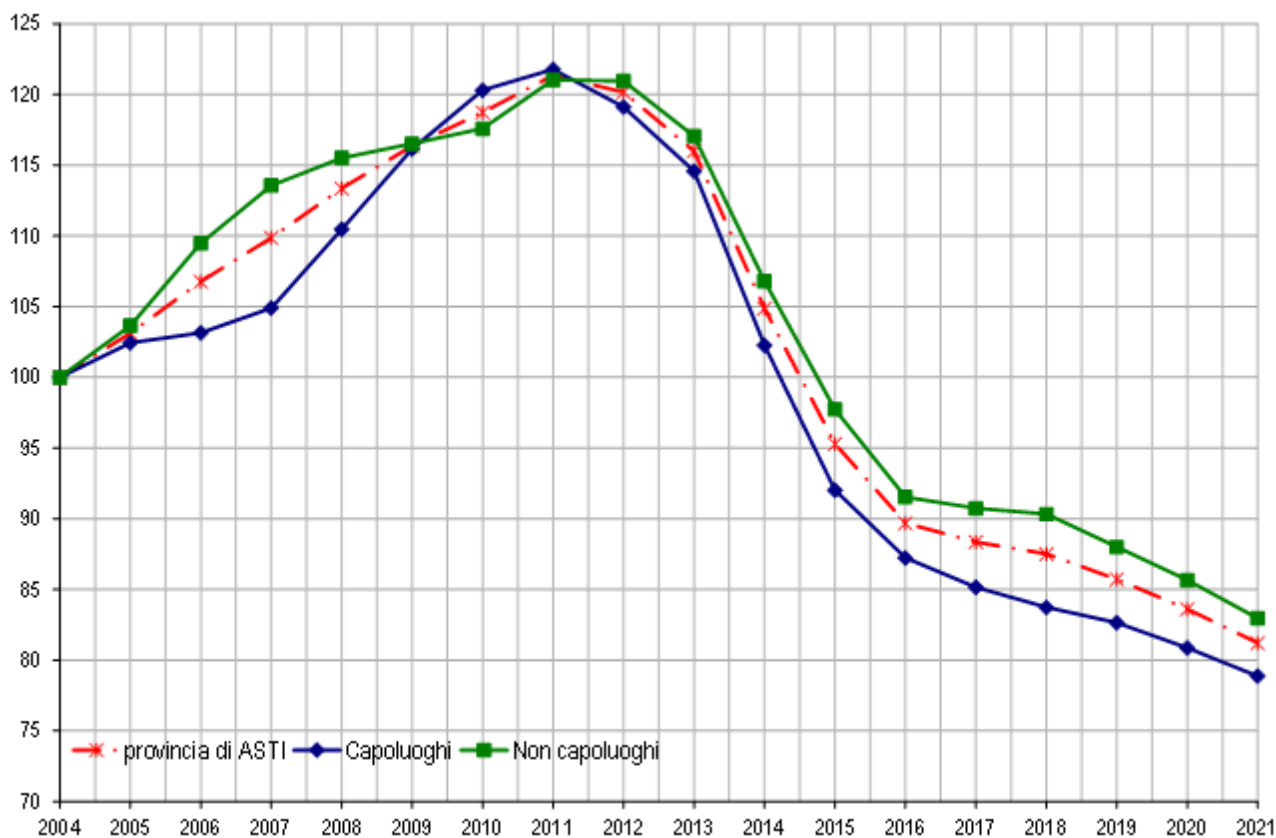


Tabella 23: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
ASTI CAPOLUOGO	970	-2,5%
BASSA VALLE TANARO	586	-4,0%
BASSO MONFERRATO CASALESE	587	-4,3%
COLLINE ALFIERI	647	-3,2%
COLLINE DEL MOSCATO E DELLA BARBERA	650	-2,0%
COLLINE DEL VERSA E RILATE	562	-4,1%
LANGA ASTIGIANA VALLE BORMIDA	552	-4,0%
PIAN ALTO ASTIGIANO	608	-3,6%
PROVINCIA DI ASTI	724	-2,9%

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



Il comune – Asti

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	PIAZZE:ALFIERI-S.SECONDO-MEDICI- STATUTO-ASTESANO	27	-29,3%	2,29%	1.796	-0,5%
B2	CENTRO STORICO INTORNO A PIAZZA ALFIERI	68	6,7%	2,21%	879	-1,8%
C1	CENTRO STORICO, P.ZZA CATTEDRALE, SAN ROCCO.	34	24,1%	2,02%	858	-1,5%
C2	ZONA NORD, V.CONTEVERDE, C.SO MILANO, MATERNITA'	152	11,7%	2,06%	1.162	-4,2%
C3	P.ZA PALIO-V.GOITO-P.ZZA 1? MAGGIO	102	61,3%	2,85%	798	-1,8%
C4	CORSO CASALE-VALGERA	95	37,7%	2,23%	758	-2,8%
C5	ZONA SEMICENTRALE SUD	55	37,5%	3,28%	418	-4,6%
C6	ZONA LAVERDINA CORSO TORINO	84	30,4%	2,71%	960	-5,7%
D2	ZONA PERIFERICA SUD-EST	173	9,4%	2,08%	978	-2,6%
D5	ZONA INDUSTRIALE-C.SO ALESSANDRIA- PONTESUERO	2	0,0%	1,27%	913	-2,7%
E1	FRAZIONE SAN MARZANOTTO	8	100,0%	3,04%	848	-1,9%
E2	FRAZIONE QUARTO	10	100,0%	2,53%	754	-2,1%
E3	FRAZIONE PORTACOMARO STAZIONE	0	nd	nd	837	-2,0%
E4	FRAZIONE SERRAVALLE	2	0,0%	1,34%	833	-2,0%
E5	FRAZIONE CASTIGLIONE	3	200,0%	4,11%	1.508	-2,7%
E6	LOC. VIATOSTO	3	-25,0%	3,75%	1.545	-2,7%
R1	ZONA RURALE	149	48,3%	2,24%	731	-2,3%
Nd	nd	9	-84,2%	-	-	-
COMUNE DI ASTI		974	16,8%	2,29%	919	-2,9%

FOCUS provinciale - Biella

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Biella, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 24).

In Tabella 25, in riferimento al Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN) del settore residenziale nel corso del 2021, a livello provinciale, si sono riscontrate rilevanti variazioni in rialzo (+31,5%) rispetto all'anno precedente; così come per l'ambito provinciale, anche nel capoluogo, che rappresenta il 29,6% del mercato provinciale, si è avuto un considerevole incremento del 21,0%. In ambito provinciale, le variazioni in rialzo si sono registrate in quasi tutte le macroaree: Basso biellese con +63,7%, Alta e bassa cintura di Biella con +59,8%, Prealpi, Valli di Mosso e Sessera con +49,9%, Valle Elvo e Serra con +37,1%; diversamente per le restanti macroaree, si evidenzia un leggero incremento nella macroarea Cossato e Biellese Orientale con +5,8%, mentre la macroarea Valle Cervo, con -0,4%, non ha subito rilevanti variazioni.

L'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), nel corso del 2021, sia nella provincia che nel capoluogo, non ha subito rilevanti variazioni rispetto al 2020 (rispettivamente +0,46% e +0,42%).

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

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

In Tabella 26 in tutte le macroaree provinciali, compreso il capoluogo, notiamo ancora una flessione delle quotazioni immobiliari, ad eccezione della macroarea Prealpi, Valli di Mosso e Sessera nella quale si evidenzia un lieve incremento (+1,1%). Tuttavia, tale rialzo è dovuto unicamente ad una variabilità di dati, da un anno all'altro, dovuti all'accorpamento, nella banca dati catastale, dei comuni di Mosso, Soprana, Trivero e Valle Mosso nel nuovo comune istituito nel corso del 2021: Valdilana.

La variazione in diminuzione, rispetto al 2020, è pari a -2,2% a livello provinciale e -3,3% nel capoluogo.

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

In Figura 27, anche per il 2021 si riscontra che le quotazioni confermano, nei loro valori medi per provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, il trend negativo avviatosi a partire dal 2004.

La provincia – Biella

Figura 24: Macroaree provinciali di Biella

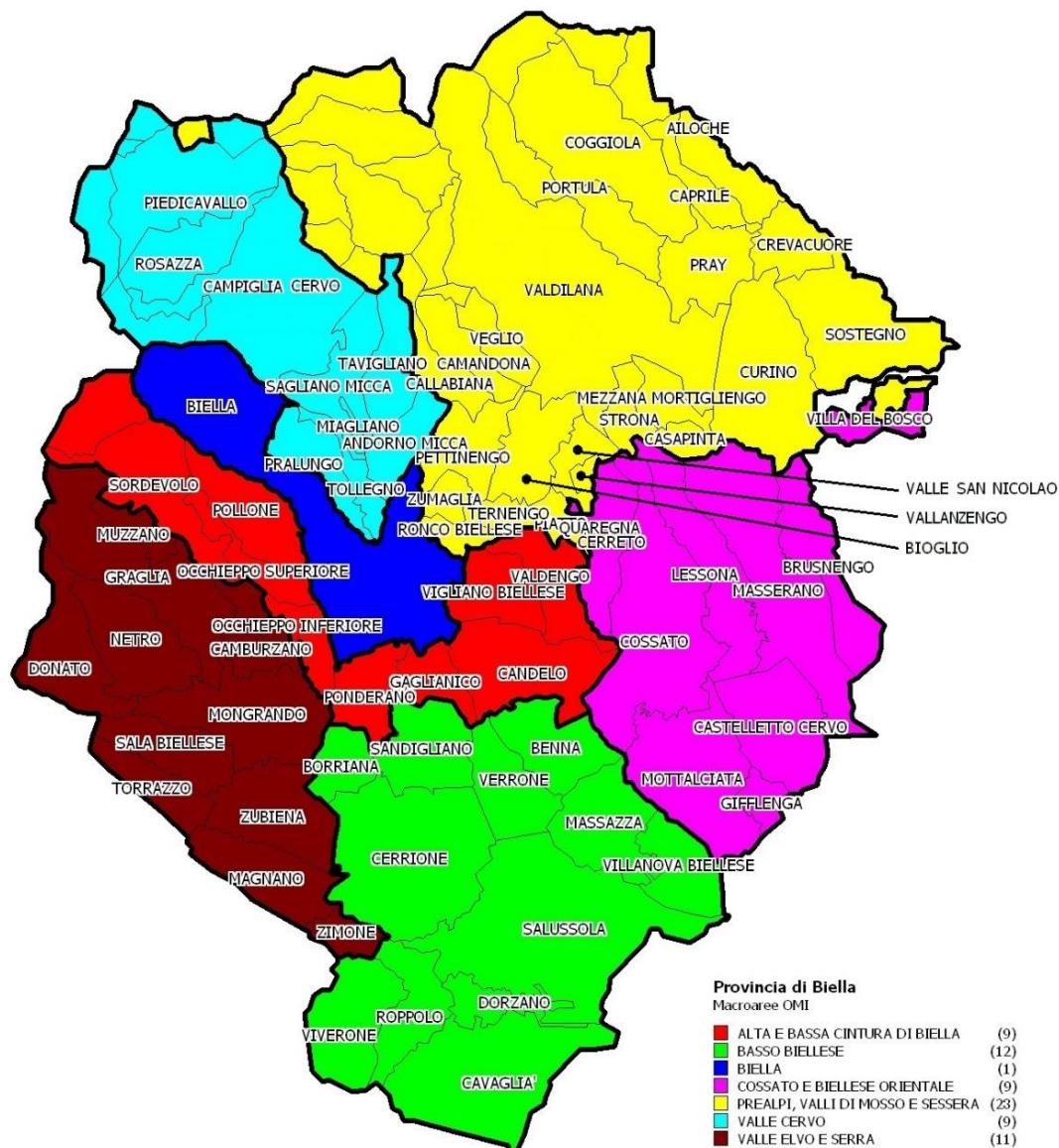


Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
BIELLA CAPOLUOGO	692	21,0%	2,4%	0,42	29,6%
ALTA E BASSA CINTURA DI BIELLA	448	59,8%	2,2%	0,83	19,2%
BASSO BIELLESE	209	63,7%	2,0%	0,77	9,0%
COSSATO E BIELLESE ORIENTALE	253	5,8%	1,6%	0,09	10,8%
PREALPI, VALLI DI MOSSO E SESSERA	398	49,9%	1,6%	0,53	17,0%
VALLE CERVO	169	-0,4%	1,5%	0,00	7,2%
VALLE ELVO E SERRA	165	37,1%	1,6%	0,43	7,1%
PROVINCIA DI BIELLA	2.334	31,5%	1,9%	0,46	100,0%

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

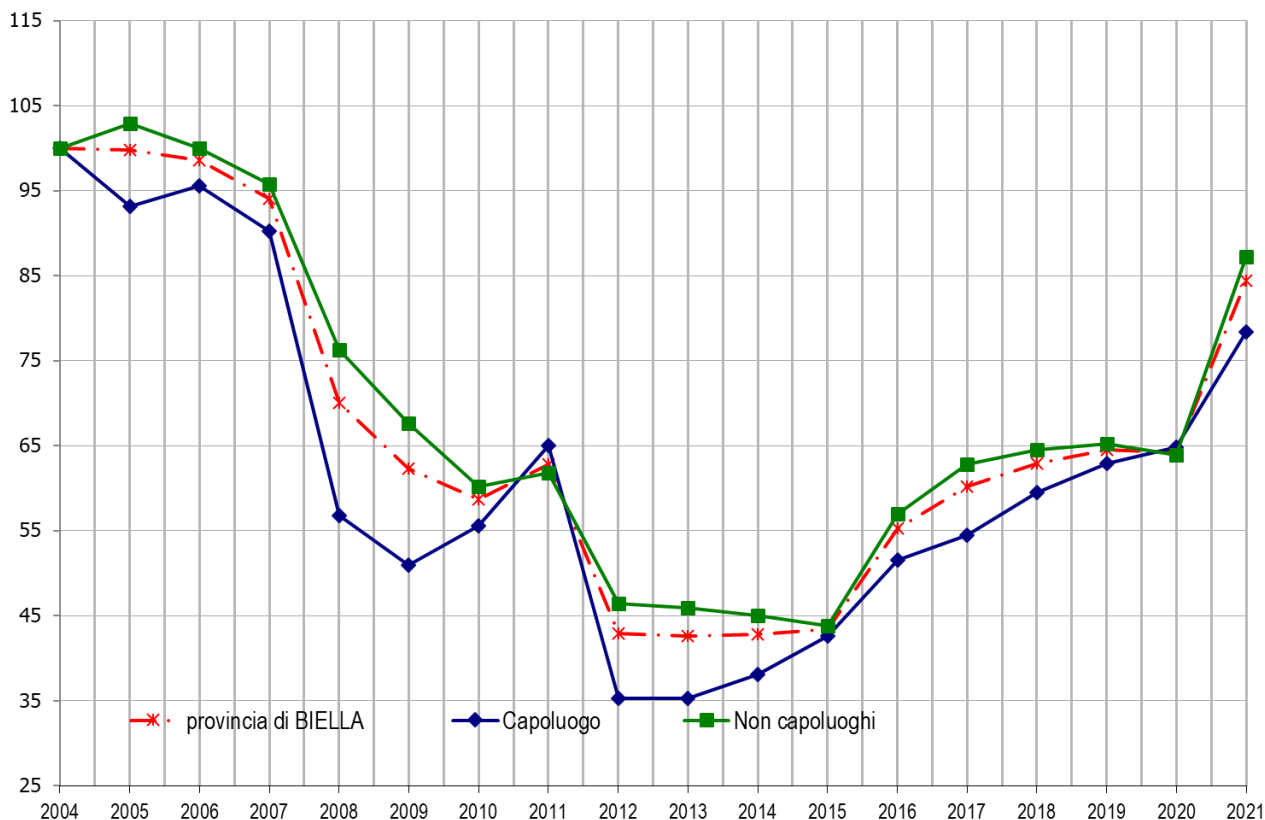


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

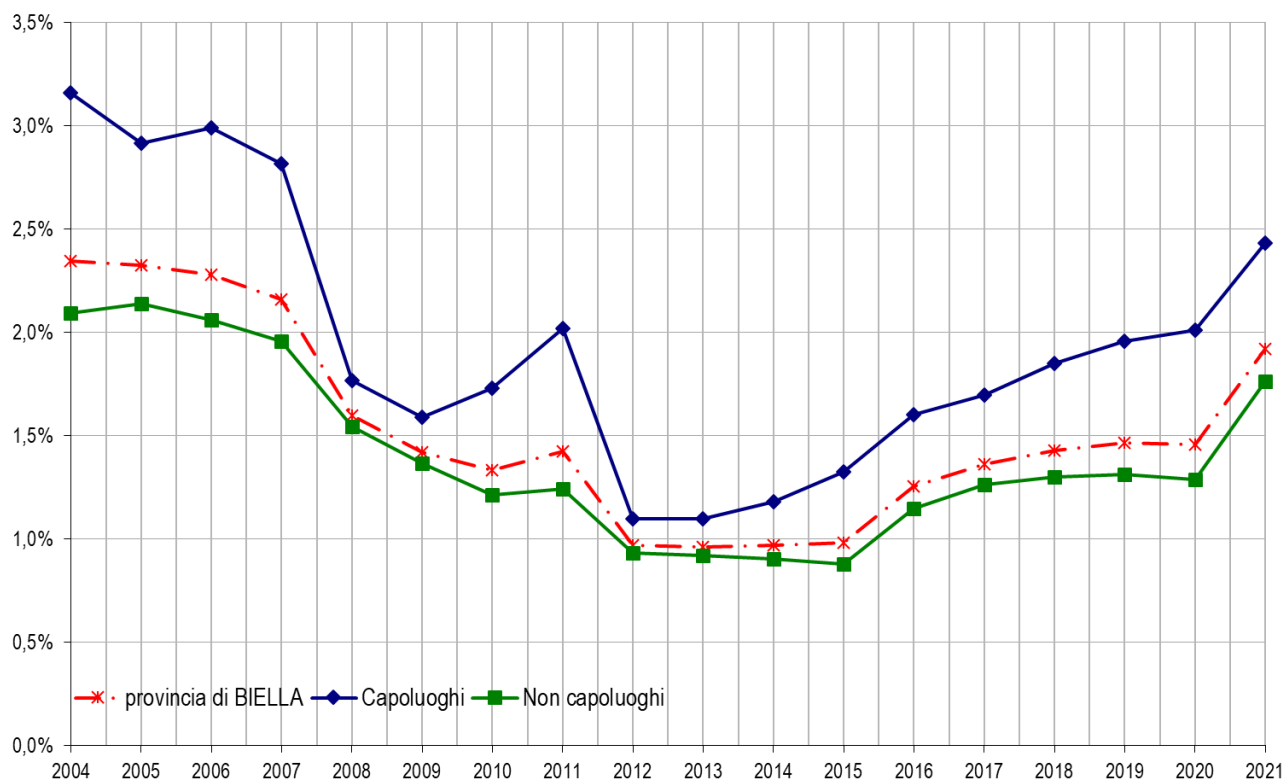
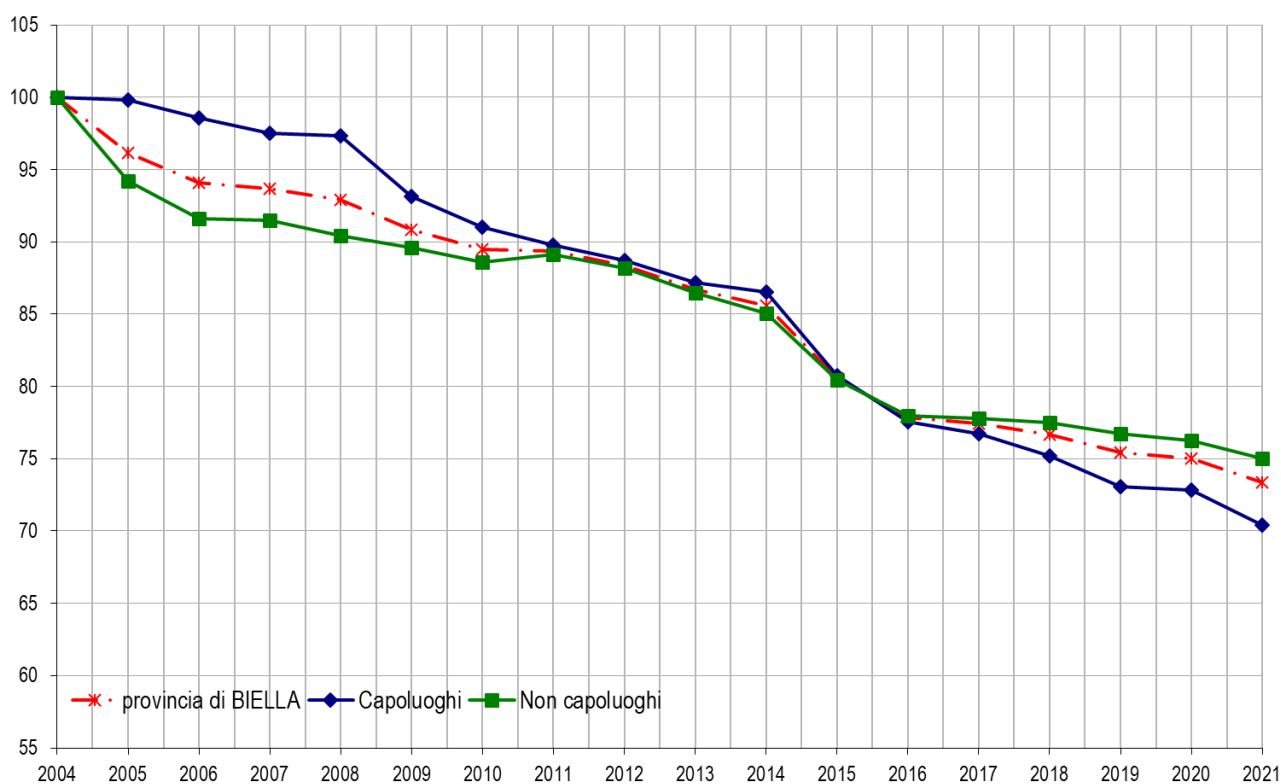


Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
BIELLA CAPOLUOGO	876	-3,3%
ALTA E BASSA CINTURA DI BIELLA	634	-2,6%
BASSO BIELLESE	496	-2,6%
COSSATO E BIELLESE ORIENTALE	569	-2,1%
PREALPI, VALLI DI MOSSO E SESSERA	442	1,1%
VALLE CERVO	454	-2,5%
VALLE ELVO E SERRA	436	-2,5%
PROVINCIA DI BIELLA	597	-2,2%

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



Il comune – Biella

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo al capoluogo di Biella, suddiviso in n° 7 Zone OMI - compresa la zona Rurale/Extraurbana; le zone OMI rappresentano una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Nella sottostante Tabella 27, esaminando nel dettaglio il capoluogo si riscontra che più dell'80% delle transazioni si concentra nelle zone centrali e semicentrale della città (B1, B2 e C1) con un incremento significativo, rispetto al 2020, nella zona C1 (+82,0%). Incrementi dei NTN anche per le zone periferiche D1, D2 e D3.

Riguardo ai valori di mercato, in tutte le zone OMI del capoluogo notiamo ancora una flessione delle quotazioni immobiliari. Tuttavia, appare utile precisare che, nelle tre zone B1, B2 e C1, tali variazioni risultano assai in ribasso in quanto, derivando da una media annua di tutte le quotazioni delle tipologie abitative presenti nell'OMI, nel calcolo del differenziale annuo sono influenzate dall'inserimento della tipologia delle abitazioni civili in stato scadente, quest'ultime istituite nelle due zone centrali a partire solo dal 1° sem 2021 e in quella semicentrale dal 2° sem. 2021.

Si fa presente che la quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate per tutti gli stati manutentivi in quella zona.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	VIA ADDIS ABEBA, VIA GALIMBERTI, PZZA S.PAULO, VIA TORINO, VIA TRIPOLI, PZZA V.VENETO, CDA, VIA LAMARMORA, VIALE MACALLE'	152	-2,0%	2,64%	921	-16,0%
B2	CENTRO STORICO	179	16,9%	2,98%	913	-18,3%
C1	VERNATO, LOC. CHIAVAZZA, C.SO 53MO FANTERIA, VIA COTTOLENGO, C.SO EUROPA, VILLAGGIO LAMARMORA, VILLAGGIO SPORTIVO	242	82,0%	3,09%	831	-8,7%
D1	LOCALITA' BARAZZETTO, LOCALITA' VANDORNO	27	33,2%	2,14%	915	-4,8%
D2	LOCALITA' COSSILA, LOCALITA' FAVARO	46	39,3%	2,09%	975	-1,6%
D3	LOCALITA' COLMA, LOCALITA' VAGLIO, LOCALITA' PAVIGNANO	36	44,0%	2,21%	768	-4,2%
R1	TERRITORIO EXTRAURBANO	2	nd	1,48%	nd	nd
nd	nd	8	-84,6%	-	-	-
BIELLA CAPOLUOGO		692	21,0%	2,43%	880	-12,1%

FOCUS provinciale - Cuneo

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Cuneo, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 28).

In Tabella 28 sono rappresentati i valori di NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.

Nel 2021 la percentuale dello stock abitativo movimentato da atti di compravendita (indice IMI) è stata dello 0,53 a livello provinciale, con percentuali simili ed omogenee per quasi tutte le macroaree. Rispetto al 2020 (che ricordiamo essere l'anno della fase più virulenta della pandemia Covid-19, con ovvie ripercussioni sul mercato immobiliare) il numero di transazioni (indice NTN) è aumentato del 34,2% a livello provinciale; tra le macroaree con lo stock abitativo più elevato della provincia, l'Albese ed il Monregalese presentano un incremento maggiore dell'NTN rispetto alla media provinciale, mentre in altre macroaree importanti, tra cui quella di Cuneo Capoluogo, tale variazione è stata inferiore.

In Figura 29 è raffigurata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

La serie storica dell'indice NTN per l'intera provincia ed i comuni non capoluogo ha presentato nel 2021 una ripresa positiva rispetto all'anno precedente; identico andamento si rileva per il capoluogo.

In Figura 30 è rappresentata la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

Anche per l'indice IMI la serie storica presenta un'inversione positiva rispetto al 2020, omogenea per capoluogo e comuni non capoluogo.

In Tabella 29 è riportata la Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.

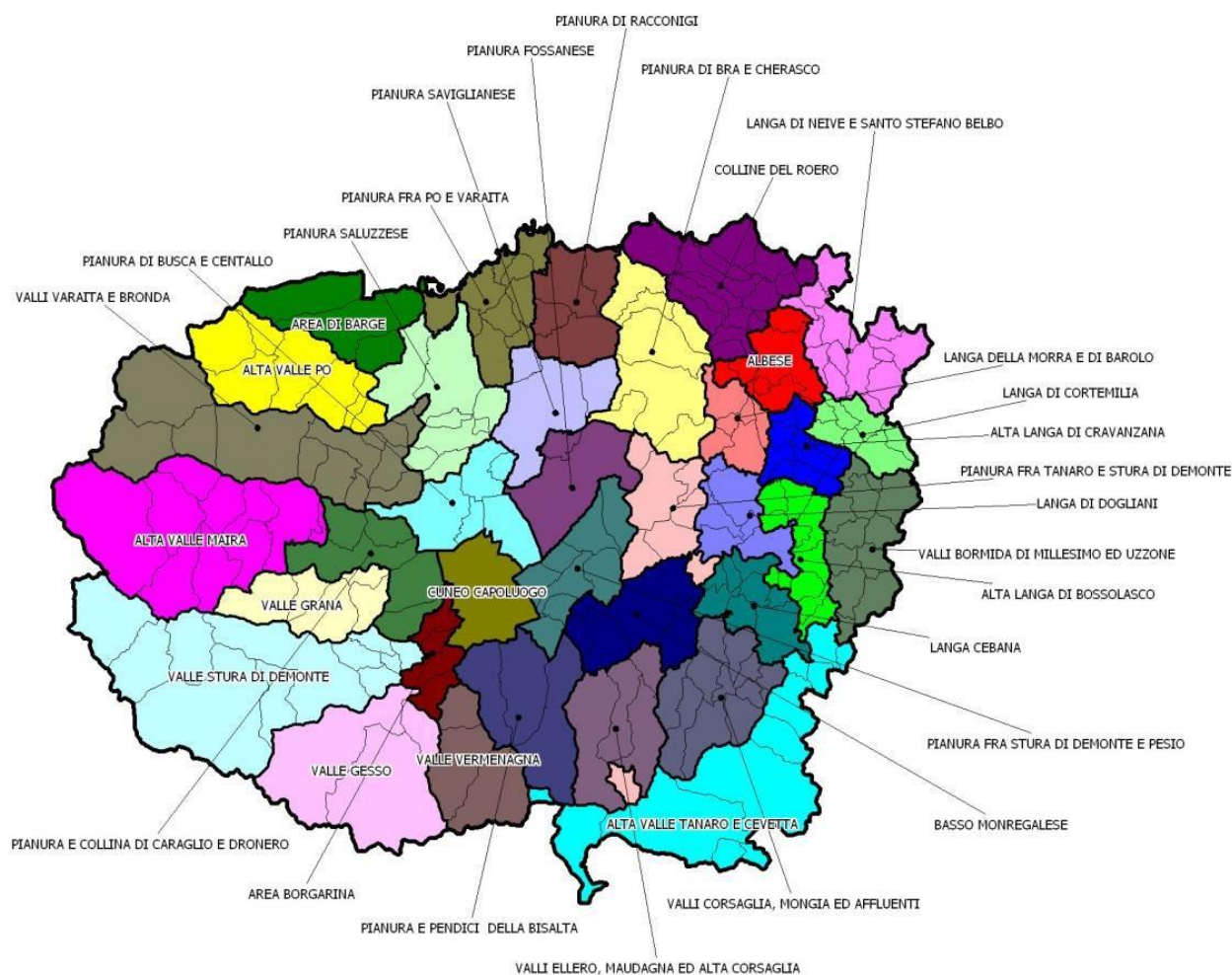
Nel 2021 la quotazione media a livello dell'intera provincia è diminuita del -4,3% rispetto all'anno precedente, mentre nel capoluogo tale riduzione è stata leggermente più marcata, pari al -4,9%. Da rilevare la forte diminuzione del -10,2% relativa alla Valle Vermenagna, zona sciistica che è stata fortemente impattata dalla crisi del mercato immobiliare delle seconde case di vacanza.

In Figura 31 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

La serie storica della quotazione media dell'intera provincia mantiene sostanzialmente il trend di riduzione degli ultimi due anni. Tale andamento è analogo anche per il capoluogo ed i comuni non capoluogo.

La provincia – Cuneo

Figura 28: Macroaree provinciali di Cuneo



Provincia di Cuneo

Macroaree OMI

ALBESE	(6)	PIANURA DI BRA E CHERASCO	(7)
ALTA LANGA DI BOSSOLASCO	(11)	PIANURA DI BUSCA E CENTALLO	(5)
ALTA LANGA DI CRAVANZANA	(11)	PIANURA DI RACCONIGI	(4)
ALTA VALLE MAIRA	(10)	PIANURA E COLLINA DI CARAGLIO E DRONERO	(5)
ALTA VALLE PO	(8)	PIANURA E PENDICI DELLA BISALTA	(3)
ALTA VALLE TANARO E CEVETTA	(11)	PIANURA FOSSANESE	(2)
AREA BORGARINA	(4)	PIANURA FRA PO E VARAITA	(10)
AREA DI BARGE	(3)	PIANURA FRA STURA DI DEMONTE E PESIO	(8)
BASSO MONREGALESE	(5)	PIANURA FRA TANARO E STURA DI DEMONTE	(7)
COLLINE DEL ROERO	(15)	PIANURA SALUZZESE	(7)
CUNEO CAPOLUOGO	(1)	PIANURA SAVIGLIANESE	(3)
LANGA CEBANA	(8)	VALLE GESSO	(3)
LANGA DELLA MORRA E DI BAROLO	(6)	VALLE GRANA	(5)
LANGA DI CORTEMILIA	(7)	VALLE STURA DI DEMONTE	(11)
LANGA DI DOGLIANI	(6)	VALLE VERMENAGNA	(3)
LANGA DI NEIVE E SANTO STEFANO BELBO	(14)	VALLI BORMIDA DI MILLESIMO ED UZZONE	(12)
		VALLI CORSAGLIA, MONGIA ED AFFLUENTI	(11)
		VALLI ELLERO, MAUDAGNA ED ALTA CORSAGLIA	(4)
		VALLI VARAITA E BRONDA	(14)

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

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	Differenza IMI 2021/20	IMI 2021	Quota NTN per macorarea
ALBESE	580	40,5%	2,4%	0,67	6,5%
ALTA LANGA DI BOSSOLASCO	62	13,1%	1,7%	0,19	0,7%
ALTA LANGA DI CRAVANZANA	65	37,6%	1,8%	0,49	0,7%
ALTA VALLE MAIRA	104	56,0%	2,0%	0,72	1,2%
ALTA VALLE PO	204	13,9%	1,9%	0,23	2,3%
ALTA VALLE TANARO E CEVETTA	198	65,2%	1,7%	0,66	2,2%
AREA BORGARINA	296	33,3%	2,1%	0,52	3,3%
AREA DI BARGE	260	31,9%	2,1%	0,50	2,9%
BASSO MONREGALESE	515	52,6%	2,4%	0,82	5,7%
COLLINE DEL ROERO	380	19,6%	1,9%	0,31	4,2%
LANGA CEBANA	96	14,1%	1,4%	0,17	1,1%
LANGA DELLA MORRA E DI BAROLO	105	33,7%	1,8%	0,45	1,2%
LANGA DI CORTEMILIA	55	39,7%	1,4%	0,39	0,6%
LANGA DI DOGLIANI	116	31,0%	1,7%	0,40	1,3%
LANGA DI NEIVE E SANTO STEFANO BELBO	204	20,3%	1,6%	0,27	2,3%
PIANURA DI BRA E CHERASCO	737	21,1%	2,4%	0,41	8,2%
PIANURA DI BUSCA E CENTALLO	316	80,4%	2,5%	1,09	3,5%
PIANURA DI RACCONIGI	208	31,6%	2,1%	0,49	2,3%
PIANURA E COLLINA DI CARAGLIO E DRONERO	276	32,9%	1,9%	0,47	3,1%
PIANURA E PENDICI DELLA BISALTA	240	54,1%	1,7%	0,60	2,7%
PIANURA FOSSANESE	346	30,7%	2,4%	0,57	3,8%
PIANURA FRA PO E VARAITA	148	43,2%	2,1%	0,64	1,6%
PIANURA FRA STURA DI DEMONTE E PESIO	159	29,4%	1,8%	0,40	1,8%
PIANURA FRA TANARO E STURA DI DEMONTE	181	39,4%	2,0%	0,58	2,0%
PIANURA SALUZZESE	500	28,9%	2,2%	0,50	5,6%
PIANURA SAVIGLIANESE	412	33,0%	3,0%	0,72	4,6%
VALLE GESSO	86	51,6%	1,7%	0,57	1,0%
VALLE GRANA	61	79,2%	1,9%	0,84	0,7%
VALLE STURA DI DEMONTE	129	42,9%	1,6%	0,46	1,4%
VALLE VERMENAGNA	228	34,6%	1,9%	0,48	2,5%
VALLI BORMIDA DI MILLESIMO ED UZZONE	61	37,1%	1,2%	0,31	0,7%
VALLI CORSAGLIA, MONGIA ED AFFLUENTI	298	20,2%	2,2%	0,37	3,3%
VALLI ELLERO, MAUDAGNA ED ALTA CORSAGLIA	326	35,2%	2,2%	0,57	3,6%
VALLI VARAITA E BRONDA	264	43,2%	1,9%	0,58	2,9%
CUNEO CAPOLUOGO	777	30,4%	2,4%	0,56	8,6%
Totale Provincia di Cuneo	8.993	34,2%	2,1%	0,53	100,0%

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

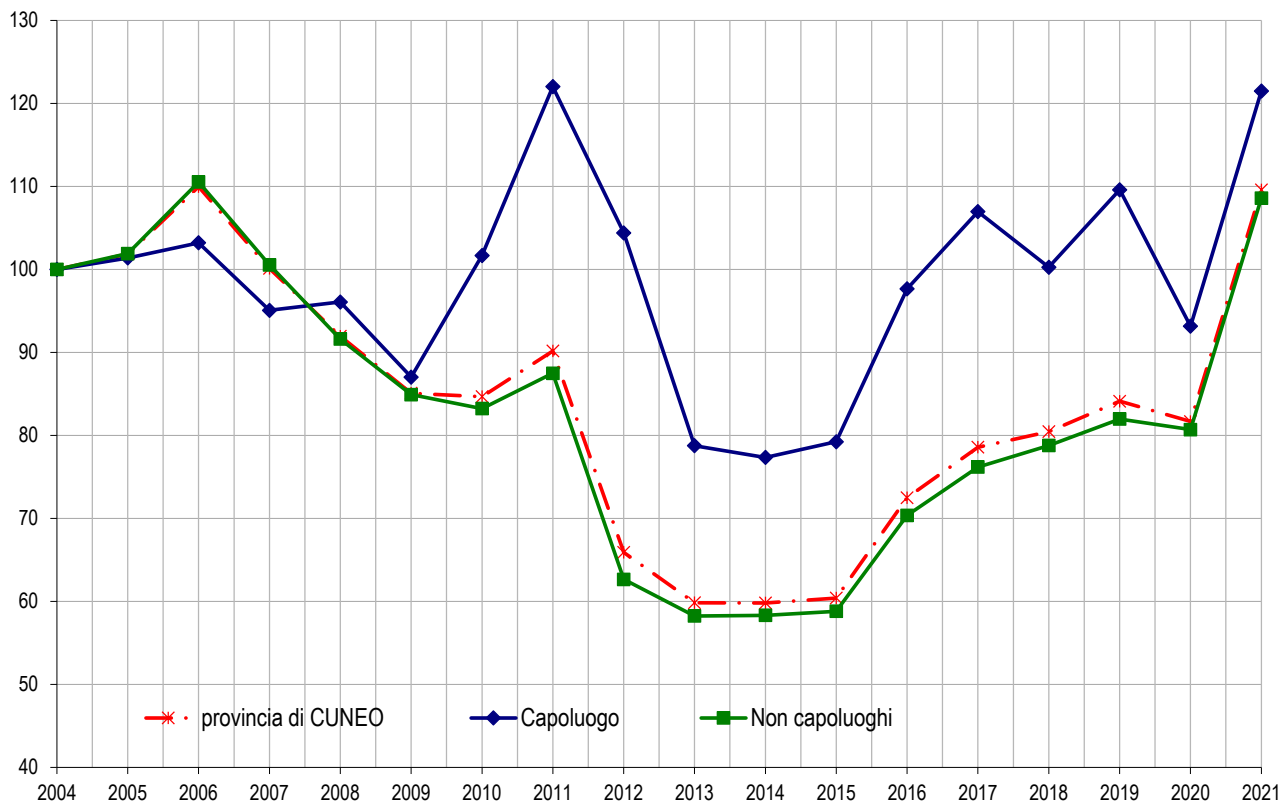


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

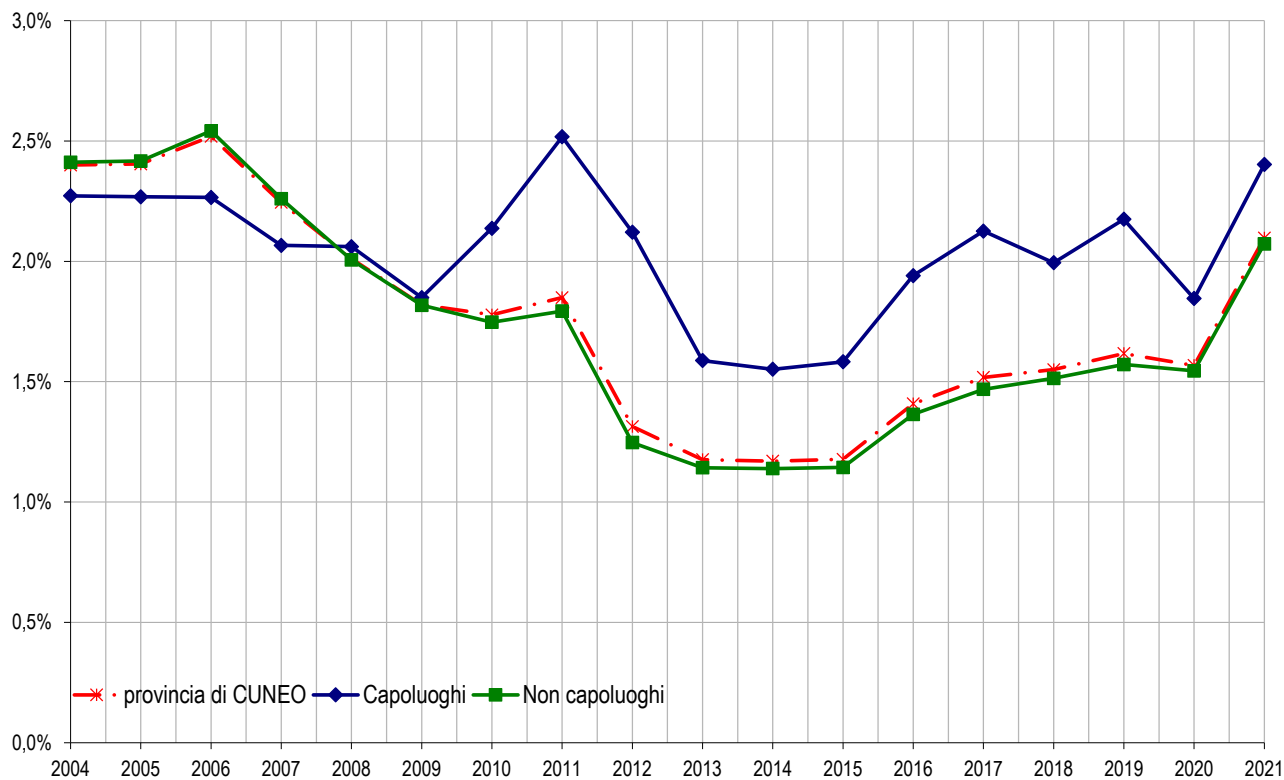
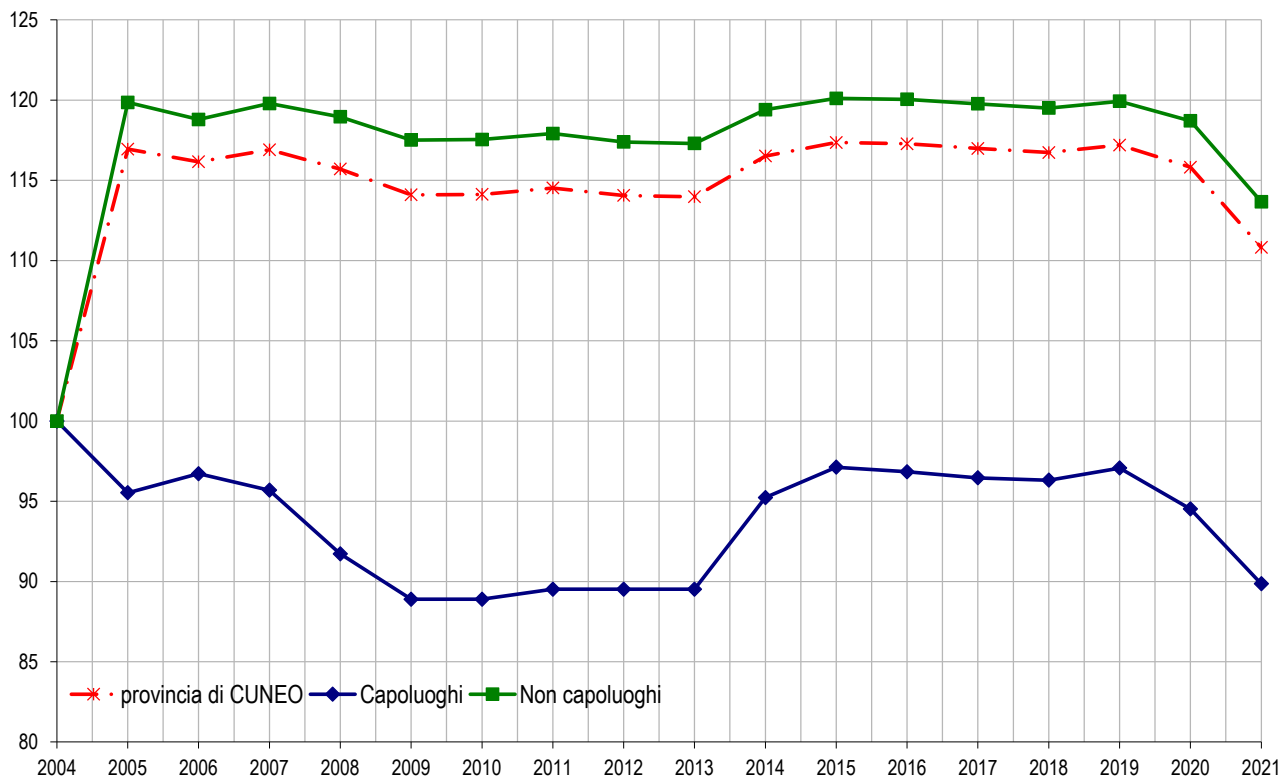


Tabella 29: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
ALBESE	1.303	-4,0%
ALTA LANGA DI BOSSOLASCO	851	-3,6%
ALTA LANGA DI CRAVANZANA	873	-3,5%
ALTA VALLE MAIRA	798	-2,4%
ALTA VALLE PO	921	-3,7%
ALTA VALLE TANARO E CEVETTA	819	-3,7%
AREA BORGARINA	1.036	-8,7%
AREA DI BARGE	870	-8,7%
BASSO MONREGALESE	965	-9,5%
COLLINE DEL ROERO	1.012	-1,0%
LANGA CEBANA	891	-1,3%
LANGA DELLA MORRA E DI BAROLO	1.097	-0,8%
LANGA DI CORTEMILIA	1.001	-0,8%
LANGA DI DOGLIANI	877	-6,3%
LANGA DI NEIVE E SANTO STEFANO BELBO	984	-0,9%
PIANURA DI BRA E CHERASCO	1.086	-4,0%
PIANURA DI BUSCA E CENTALLO	1.004	-3,6%
PIANURA DI RACCONIGI	994	-4,0%
PIANURA E COLLINA DI CARAGLIO E DRONERO	987	-3,9%
PIANURA E PENDICI DELLA BISALTA	923	-8,4%
PIANURA FOSSANESE	1.024	-8,6%
PIANURA FRA PO E VARAITA	971	0,0%
PIANURA FRA STURA DI DEMONTE E PESIO	982	0,0%
PIANURA FRA TANARO E STURA DI DEMONTE	1.046	0,0%
PIANURA SALUZZESE	1.058	-2,8%
PIANURA SAVIGLIANESE	1.208	-1,3%
VALLE GESSO	1.036	0,0%
VALLE GRANA	845	0,0%
VALLE STURA DI DEMONTE	867	0,0%
VALLE VERMENAGNA	1.358	-10,2%
VALLI BORMIDA DI MILLESIMO ED UZZONE	810	-1,6%
VALLI CORSAGLIA, MONGIA ED AFFLUENTI	792	-4,0%
VALLI ELLERO, MAUDAGNA ED ALTA CORSAGLIA	909	-5,1%
VALLI VARAITA E BRONDA	930	-2,9%
CUNEO CAPOLUOGO	1.323	-4,9%
Totale Provincia di Cuneo	1.030	-4,3%

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



Il comune – Cuneo

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

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

Si rileva una leggera ripresa della dinamica del mercato immobiliare (incremento del 2,41% dell'indice IMI) e una diminuzione della quotazione media a livello dell'intero Capoluogo del 4,9% rispetto all'anno precedente, riduzione che appare più marcata nelle zone OMI semicentrali e periferiche.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B1	P.GALIMBERTI E DINTORNI,ZONA FRA C.SOLERI, VV.BATTISTI,PASCAL,FOSSANO,CATTEDRALE,BARBAROUX,ALBA,R.BON GIOANNI,CC.MARCONI,GARIBALDI	11	-16,4%	2,63%	1.513	-3,2%
B11	ZONA COMPRESA FRA V.LE ANGELI LATO GESSO,CC.GARIBALDI,SOLARO,PARCO RESISTENZA	2	96,2%	1,87%	1.608	-4,5%
B12	VIA ROMA E DINTORNI,ZONA FRA VV.BARBAROUX,CATTEDRALE,SALUZZO,LEUTRUM,NOTA,TEATRO TOSELLI,SAVIGLIANO	20	-28,6%	2,84%	1.513	-3,2%
B13	PIAZZA EUROPA,C.NIZZA BASSO E DINTORNI,ZONA FRA VV.GALLO,BERSEZIO,BERTANO,SANTAROSA,XX SETTEMBRE,C.EMANUELE III,SOLERI,GARIBALDI	37	17,5%	2,03%	1.500	-3,6%
B2	CENTRO STORICO NON COMPRESO NELLA ZONA B12	46	1,9%	2,50%	1.463	-2,5%
B3	ZONA COMPRESA FRA V. CAVALLOTTI, C. IV NOVEMBRE, P.LE LIBERTA', V. M. ZOVETTO, V. XX SETTEMBRE, V. C. EMANUELE III	43	14,7%	2,13%	1.481	-3,3%
B4	ZONA COMPRESA FRA C. SOLERI, LUNGOSTURA, P.LE LIBERTA', C. IV NOVEMBRE, V. CAVALLOTTI, V. C. EMANUELE III	21	-14,1%	1,93%	1.400	-5,1%
B5	ZONA COMPRESA FRA RONDO'GARIBALDI,V.LE ANGELI (LATO CENTRO), C.BRUNET,V.BERTANO,C.DANTE,VV.BERSEZIO,STATUTO,D'AZEGLIO,GALLO	10	24,1%	2,14%	1.500	-4,4%
B6	C.NIZZA ALTO E DINTORNI,ZONA FRA C.SANTAROSA,VV.BOGGIO,ROSA,AVOGADRO,C.GRAMSCI,VV.G.B.BONGIOANNI,S.G.BOSCO,CASTELLANI,XX SETTEMBRE	65	27,2%	2,87%	1.425	-5,8%
B7	ZONA COMPRESA FRA V. XX SETTEMBRE, C. FERRARIS, C. MONVISO, V. M. ZOVETTO	26	160,6%	3,06%	1.300	-7,6%
B8	ZONA COMPRESA FRA C. FERRARIS, V. CASTELLANI, V. S. G. BOSCO, C. MONVISO	20	62,6%	3,27%	1.300	-7,1%
C1	ZONA FRA VV.PIAVE,BERTANO,VOLTA,VITT.EM.II,TORNAFORTE,AVOGADRO,ROSA,BOGGIO,C.BRUNET	23	-3,9%	2,14%	1.533	-5,6%
D1	ZONA LATO GESSO A VALLE DI V.LE ANGELI, DA SANTUARIO A PARCO DELLA RESISTENZA, TETTO CAVALLO	1	-50,0%	1,20%	1.608	-5,6%
D2	ZONA FRA C.BRUNET,V.LE ANGELI LATO GESSO,VIE INVERNIZIO,FELICI,DALMASTRO,GHEDINI,DOTTA ROSSO,TORNAFORTE,TOTI,VOLTA,BERTANO	29	58,4%	4,25%	1.608	-5,6%
D3	ZONA COMPRESA FRA C.GRAMSCI,VV.AVOGADRO,TORNAFORTE,DOTTA ROSSO,GHEDINI,DALMASTRO,LIMITE SUD FG.91,VV.VECCHIA B.S.D.,G.B.BONGIOANNI	31	91,1%	2,59%	1.413	-6,6%
D4	ZONA COMPRESA FRA LIMITE SUD FG.85,C.MONVISO,VV.S.G.BOSCO,G.B.BONGIOANNI,LIMITE NORD FG.70,V.DEPOSITO FS	7	250,0%	2,07%	1.318	-5,0%
D5	ZONA FRA LIMITI SUD FG.83,91,VV.FELICI,INVERNIZIO,V.LE MISTRAL LATO GESSO,TRINCEA FS CN-XXMIGLIA,VV.PERTINI,COLOMBARO,AREA DEP.FS	59	30,3%	2,04%	1.330	-4,1%
D6	SAN ROCCO CASTAGNARETTA E DINTORNI	38	118,8%	2,62%	1.370	-5,8%
D7	ZONA S.ANNA, S.SEBASTIANO E DINTORNI	9	70,0%	2,66%	1.312	-6,9%
E1	BORGO SAN GIUSEPPE E DINTORNI	60	36,8%	3,14%	1.350	-4,7%
E10	SAN PIETRO DEL GALLO E DINTORNI	6	100,0%	3,16%	1.100	-3,6%
E11	CROCETTA E DINTORNI	0	nd	nd	1.283	-6,3%
E12	MICHELIN, MIAC, CAP E DINTORNI	5	150,0%	4,07%	1.127	-3,4%
E2	SPINETTA, ROATA CANALE, TETTO GARETTO E DINTORNI	18	200,0%	2,58%	1.157	-3,6%
E3	MADONNA DELLE GRAZIE E DINTORNI	16	-16,5%	2,07%	1.283	-4,9%
E4	BOMBONINA E DINTORNI	6	76,8%	3,72%	1.157	-3,6%
E5	TETTI PESIO E DINTORNI	2	nd	4,76%	882	-5,7%
E6	CONFRERIA, CERIALDO E DINTORNI	34	9,1%	1,87%	1.275	-5,5%
E7	MADONNA DELL'OLMO E DINTORNI	39	57,4%	2,13%	1.332	-5,7%
E8	RONCHI E DINTORNI	3	nd	1,33%	1.140	-3,7%
E9	PASSATORE, ROATA ROSSI, SAN BENIGNO E DINTORNI	18	-22,2%	1,56%	1.157	-3,6%
R1	ZONE AGRICOLE DEL TERRITORIO COMUNALE	74	67,2%	2,71%	1.017	-6,5%
nd	nd	1	-50,0%	0,30%	nd	nd
	TOTALE CUNEO	777	30,4%	2,41%	1.348	-4,9%

FOCUS provinciale - Novara

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

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

Si evidenzia, per tutta la provincia, un numero totale di 5.366 transazioni (NTN) ed un valore IMI pari al 2,5 %, con una variazione dell'NTN rispetto al 2020 del 37,4 % ed un valore IMI sempre rispetto al 2020 dello 0,68 %; il numero più basso di NTN pari a 113 si rileva nella macroarea denominata Lago d'Orta mentre il numero più alto pari a 1.588 si rileva nella macroarea denominata Novara capoluogo.

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

Si evidenzia, tramite grafico, l'andamento storico dei valori delle transazioni (NTN), per l'intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, dall'anno 2004 all'anno 2021. Dall'analisi dei dati si evidenzia che il recente trend di crescita del numero delle transazioni (dal 2013 al 2019) ha subito un'inversione di tendenza (dal 2019 al 2020), probabilmente dovuta all'emergenza sanitaria che ha avuto ripercussioni negative sul mercato immobiliare del 2020, mentre nell'ultimo anno il trend ha ripreso a crescere.

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

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

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

Si evidenzia una quotazione media per l'intera provincia pari a 906 €/m² con una variazione rispetto al 2020 del - 0,3 %; la quotazione più alta si rileva nella macroarea denominata Lago d'Orta pari a 1217 €/m² mentre la più bassa si rileva nella macroarea denominata Medio est sesia colline pari a 798 €/m².

In Figura 35 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

Si evidenzia, tramite grafico, l'andamento storico dell'indice medio delle quotazioni, per l'intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo dall'anno 2004 all'anno 2021.

Tabella 31: 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
NOVARA CAPOLUOGO	1.588	29,3%	2,9%	0,65	29,6%
ALTO EST SESIA E COLLINE	182	35,4%	1,7%	0,45	3,4%
ALTO OVEST TICINO	727	65,4%	2,9%	1,13	13,5%
ALTO VERGANTE	193	58,5%	2,4%	0,88	3,6%
BASSO OVEST TICINO	991	36,3%	2,7%	0,73	18,5%
BORGOMANERO E BASSO VERGANTE	528	32,1%	2,0%	0,48	9,8%
LAGO D'ORTA	113	56,1%	1,9%	0,68	2,1%
LAGO MAGGIORE	471	16,5%	2,9%	0,41	8,8%
MEDIO EST SESIA E COLLINE	248	46,6%	1,6%	0,50	4,6%
PIANURA RISICOLA	325	56,0%	2,1%	0,77	6,1%
PROVINCIA DI NOVARA	5.366	37,4%	2,5%	0,68	100,0%

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

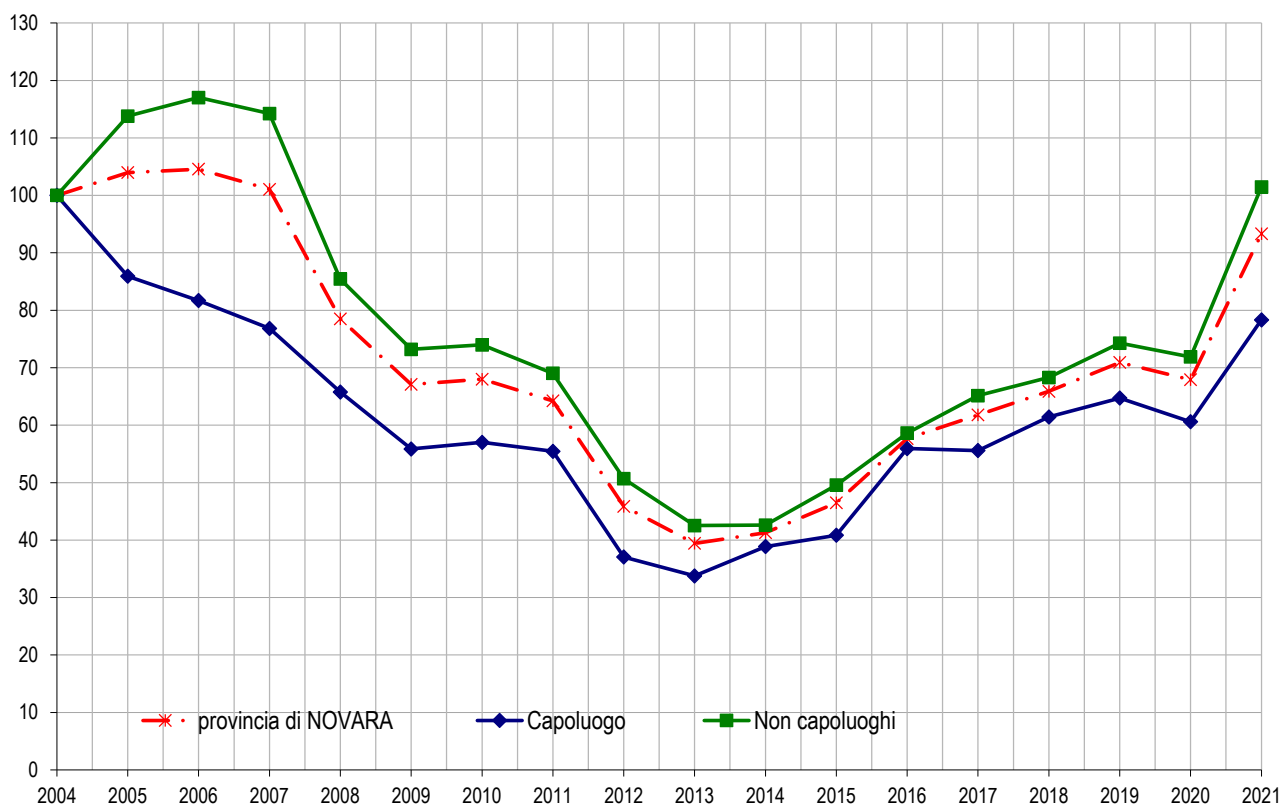


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

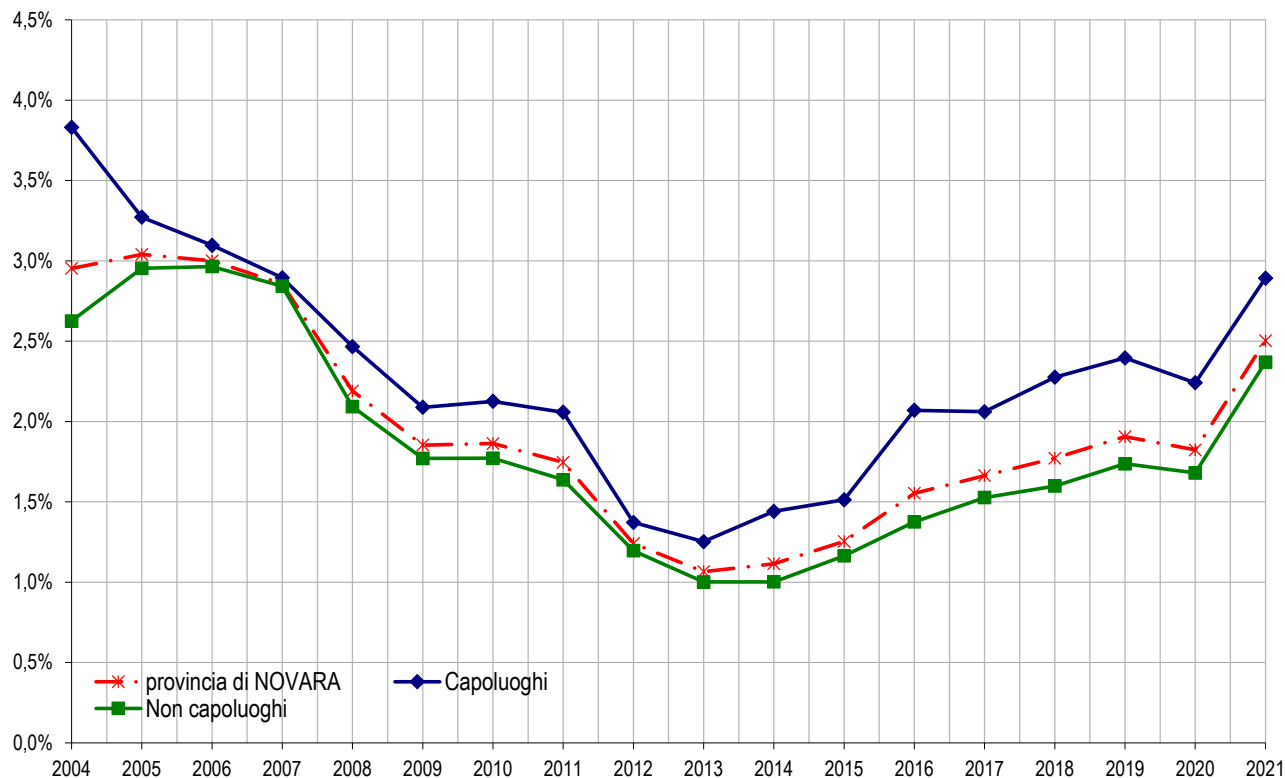
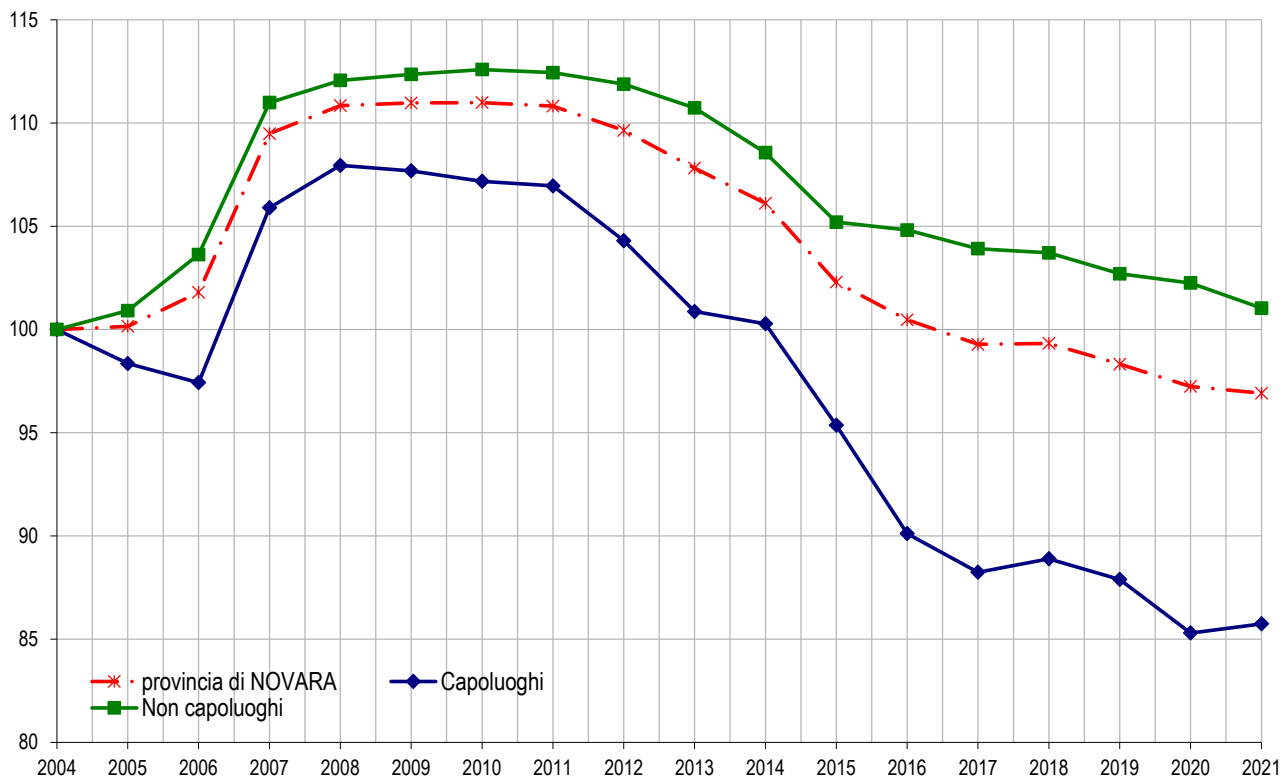


Tabella 32: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
NOVARA CAPOLUOGO	926	0,5%
ALTO EST SESIA E COLLINE	832	-1,8%
ALTO OVEST TICINO	961	-0,7%
ALTO VERGANTE	869	-0,2%
BASSO OVEST TICINO	814	-1,1%
BORGOMANERO E BASSO VERGANTE	867	-0,8%
LAGO D'ORTA	1.217	-3,0%
LAGO MAGGIORE	1.152	-1,3%
MEDIO EST SESIA E COLLINE	798	2,0%
PIANURA RISICOLA	827	1,4%
PROVINCIA DI NOVARA	906	-0,3%

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



Il comune – Novara

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

Vengono evidenziate, per ciascuna zona OMI, il numero totale delle transazioni, il valore IMI e le quotazioni medie. Il numero totale delle transazioni (NTN) è risultato di 1.588 con una percentuale del 29,30 % rispetto al 2020, con un valore IMI pari al 2,90 %; la quotazione media totale è risultata pari a 981 €/m² con una percentuale pari a -0,1 % rispetto al 2020.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	CENTRO STORICO, GARIBALDI, MANZONI, CAVALLOTTI, LAMARMORA, AZEGLIO, BUONARROTI, BIGLIERI, DANTE, BUSCAGLIA	98	26,1%	2,23%	1.463	4,5%
B2	V.MARCONI, FERROVIA MI-TO,L.GO BUSCAGLIA,V.LE DANTE, L.GO DON MINZONI	33	97,0%	2,92%	950	6,1%
C1	V.MONTE S. GABRIELE,V.FERRUCCI, V. BONOMELLI, FERR. TO-MI, CAN. QUINTINO SELLA, V. S. N. COSTA, V. CURTATONE, V. G. CESARE.	81	60,4%	3,14%	914	-0,5%
C2	V. A.COSTA, V.MICCA,FER.TO- MI, C.NOVARA, V.CHINOTTO, C.RISORGIMENTO, S.CANCELLIERI. V.MAESTRA, V. ROSETTE, V.MARCONI.	76	51,0%	5,25%	964	2,1%
C3	V.LE ROMA,V.A.COSTA, V.MICCA, FER. TO-MI, V.LE VOLTA, L.GO CANTELLI, C. VERCELLI, L.GO LEONARDI, B.LO BUONARROTI, V. BIGLIERI.	189	33,7%	2,95%	1.057	-2,9%
C4	V. DELLA NOCE, VIA P. SARTO, CAN QUINTINO SELLA, V. BELLETTI, C. DELLA VITTORIA, FERR. TO-MI, V. MAESTRA, V. DELLE ROSETTE.	32	52,4%	2,24%	846	-0,3%
D1	C.SO VERCELLI,V.LE G.CESARE,ZARA SUD,RIZZOTTAGLIA,CITTADELLA,VILLAGGIO DALMAZIA,BICOCCA, V. XXIII MARZO(PARTE)	214	44,5%	3,04%	950	-1,2%
D2	VIE CHINOTTO, RISORGIMENTO,CARBONARI,VALSESIA,MONTEROSA,BIANDRATE,CAVALCAVIA S.MARTINO	120	-0,1%	2,53%	983	-2,2%
D3	VIA G.CESARE,MONTE S.GABRIELE,ROMA,MAGISTRINI,VOLTA,MERCATO ORTOFRUTTA, FERR. MI-TO,IMPIANTI SPORTIVI,C.SO VERCELLI	192	5,3%	3,06%	978	-0,7%
D4	STAZIONE DI SMISTAMENTO BOSCHETTO, QUARTIERE S.ROCCO E PARTE QUARTIERE S.AGABIO	48	18,5%	2,99%	847	-0,9%
D5	LOCALITA VEVERI E VIGNALE	110	72,0%	2,87%	848	7,3%
D6	ZONA INDUSTRIALE E PARTE DEL RESIDENZIALE DEL QUARTIERE S.AGABIO	33	10,0%	3,61%	800	-1,1%
D7	PARTE DEL QUARTIERE S.AGABIO, V.LE CURTATONE E LOCALITA PERNATE	236	17,3%	2,76%	893	-2,5%
D8	PARTE SUD QUARTIERE RIZZOTTAGLIA, CITTADELLA, VILLAGGIO DALMAZIA E TORRION QUARTARA	91	54,7%	3,27%	1.017	1,6%
E6	ZONA SUBURBANA OVEST, FRAZIONI AGOGNATE, LUMELLOGNO, PAGLIATE E ZONA COMM.Industr. LUNGO LA STATALE NO-VC	25	78,1%	2,53%	793	-2,5%
E7	FRAZIONE OLENGO	6	50,0%	2,30%	738	0,1%
R1	AGRICOLA	7	-25,0%	1,60%	580	2,5%
nd	nd	0	nd	nd	nd	nd
Novara		1.588	29,3%	2,90%	981	-0,1%

FOCUS provinciale - *Verbano Cusio Ossola*

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia del Verbano Cusio Ossola, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 36).

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

Nel corso del 2021 evidenziamo un generale aumento del Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN) in tutte le macroaree provinciali. La variazione percentuale del NTN, rispetto al 2020, a livello provinciale, è pari a +39,3%. La macroarea con la variazione positiva più rilevante è quella della Fascia Lungolago Verbano (+60,9%), mentre le restanti macroaree hanno incrementi positivi compresi tra il 13,6% e il 49,0%. L'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) provinciale è pari a 2,0%, in netto aumento rispetto all'anno precedente.

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

Il grafico evidenzia, dopo il leggero calo dell'anno precedente, nell'ultimo anno una netta e sensibile ripresa del NTN in tutta la provincia, più marcato nel resto della provincia rispetto al capoluogo.

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

Il grafico evidenzia, dopo il leggero calo dell'anno precedente, nell'ultimo anno un netto e sensibile aumento dell'Intensità del Mercato Immobiliare (ovvero la quota percentuale di stock compra venduto), sia nel capoluogo che nel resto della provincia.

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

Si evidenzia una quotazione media per l'intera provincia pari a 1.243 €/m² con una variazione negativa rispetto al 2020 di -2,2%; la quotazione più alta si rileva nella macroarea denominata Verbania capoluogo pari a 1.579 €/m² mentre la più bassa si rileva nella macroarea denominata Ossola montana pari a 1.007 €/m². Riscontriamo una flessione dei valori unitari di compravendita, rispetto al 2020, in tutte le macroaree a livello provinciale, con decrementi compresi tra il -1,8% (Fascia Lungolago Verbano) ed il -3,0% (Cusio).

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

Il grafico evidenzia, in continuità con agli anni precedenti, nell'ultimo anno un calo delle quotazioni medie, sia nel capoluogo che nel resto della provincia.

La provincia – Verbano Cusio Ossola

Figura 36: Macroaree provinciali del Verbano Cusio Ossola

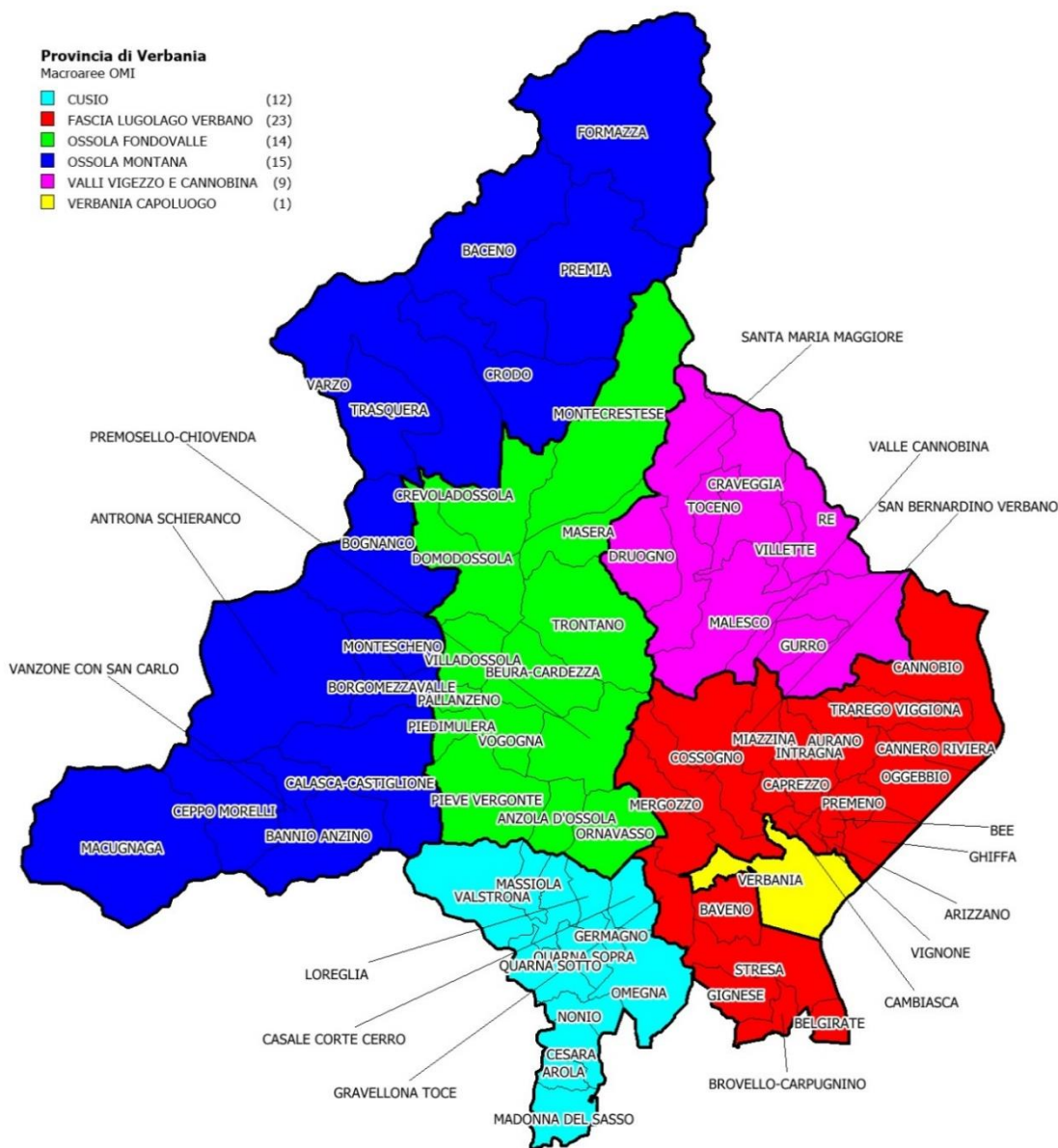


Tabella 34: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
CUSIO	268	29,6%	1,6%	0,38	9,9%
FASCIA LUGOLAGO VERBANO	967	60,9%	2,4%	0,92	35,8%
OSSOLA FONDOVALLE	540	42,5%	1,8%	0,52	20,0%
OSSOLA MONTANA	237	23,1%	1,4%	0,26	8,8%
VALLI VIGEZZO E CANNOBINA	221	49,0%	1,7%	0,54	8,2%
VERBANIA CAPOLUOGO	466	13,6%	2,4%	0,29	17,3%
PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA	2.700	39,3%	2,0%	0,56	100,0%

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

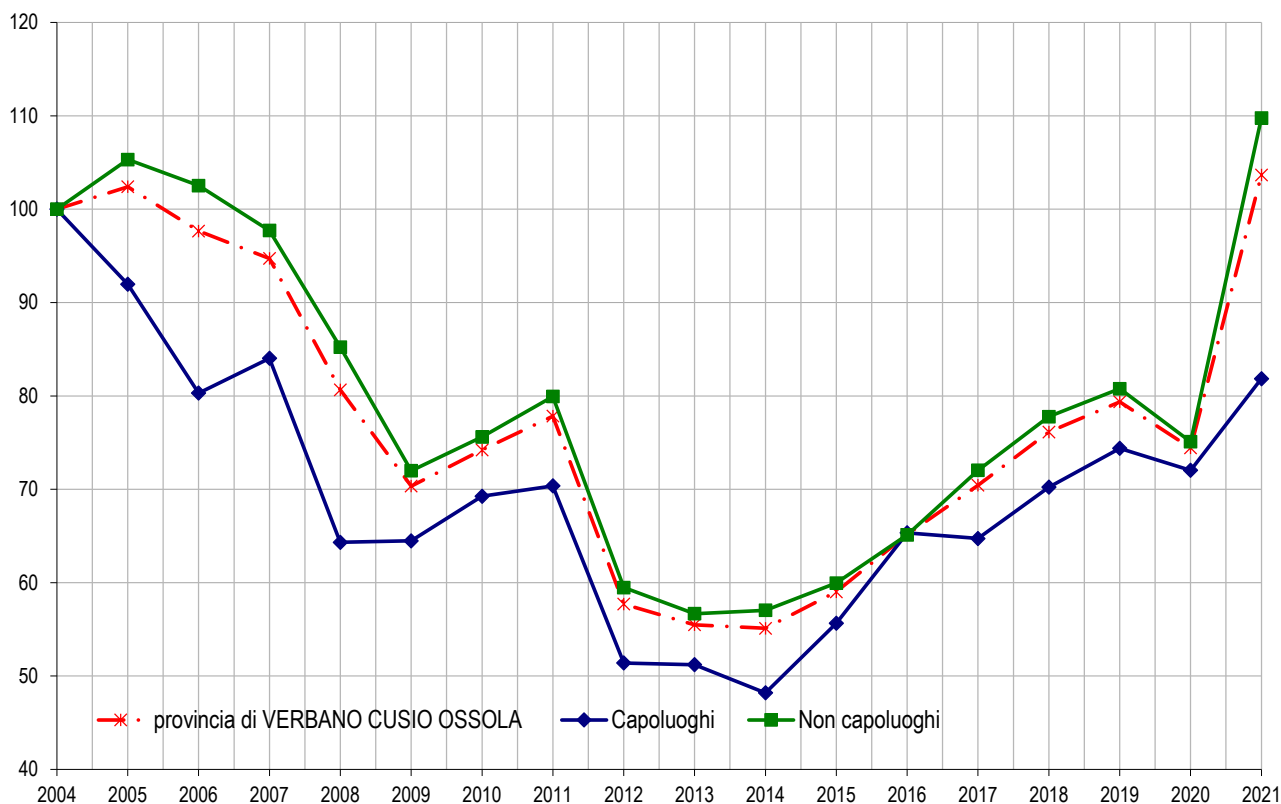


Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

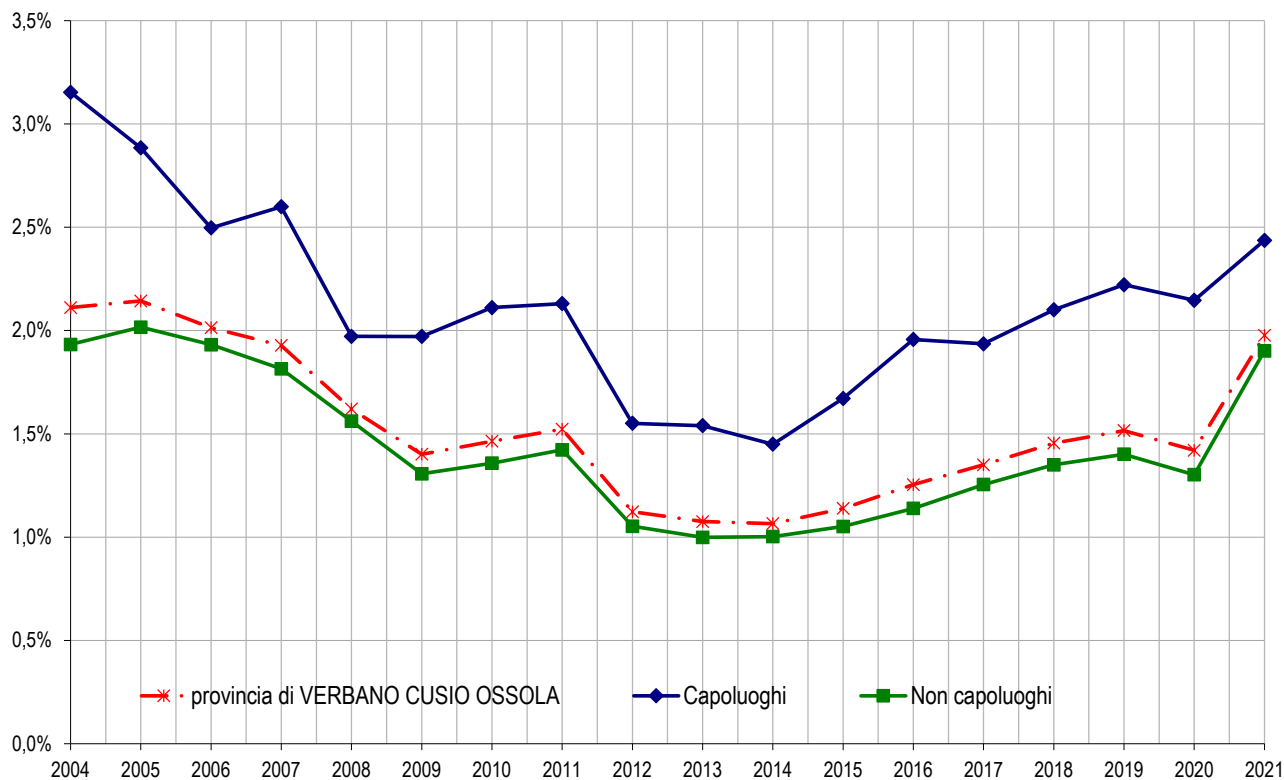
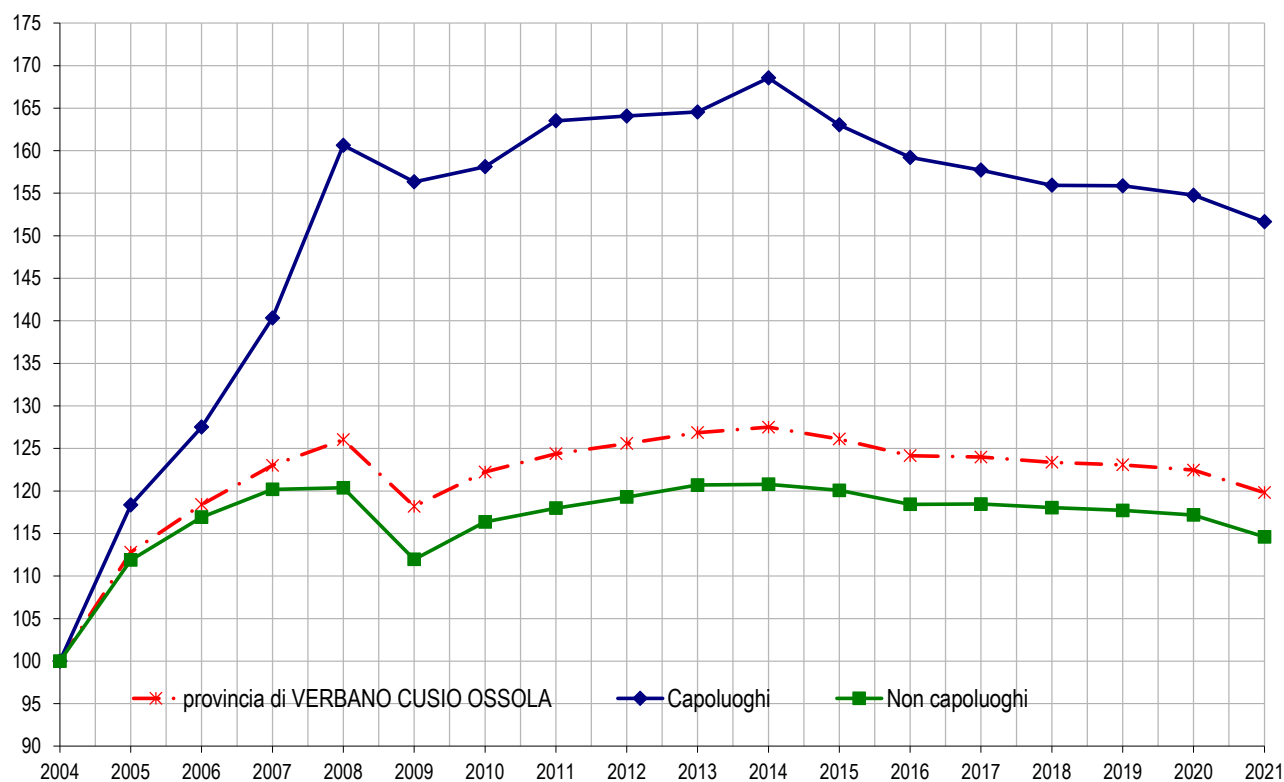


Tabella 35: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
CUSIO	1.009	-3,0%
FASCIA LUGOLAGO VERBANO	1.446	-1,8%
OSSOLA FONDOVALLE	1.075	-2,2%
OSSOLA MONTANA	1.007	-2,7%
VALLI VIGEZZO E CANNOBINA	1.137	-2,4%
VERBANIA CAPOLUOGO	1.579	-2,0%
PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA	1.243	-2,2%

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



Il comune – Verbania

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

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

Esaminando nel dettaglio il capoluogo riscontriamo che circa il 25% delle transazioni ha collocazione geografica indeterminata e pertanto non attribuibile ad alcuna zona OMI.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
B1	ABITATO DI INTRA	27	2636,0%	31,09%	1.675	-1,2%
B2	PALLANZA - SUNA	95	83,7%	4,29%	1.804	-2,5%
B5	LUNGOLAGO DI INTRA	83	154,4%	5,03%	1.875	-2,0%
C1	S.ANNA, TRIBUNALE, ACETATI	29	-7,0%	3,16%	1.608	-2,8%
C3	CASTAGNOLA - VILLA TARANTO - LUNGOLAGO VILLA GIULIA	13	226,3%	4,85%	1.975	-1,3%
D1	SUNA COLLINARE	12	200,0%	4,67%	1.629	-1,8%
D2	ZOVERALLO - BIGANZOLO	28	2740,0%	12,40%	1.583	-2,6%
D3	TROBASO - POSSACCIO - RENCO - UNCHIO	33	118,3%	4,38%	1.521	-1,6%
D4	FONDOTOCE - TRE PONTI - CAVANDONE	9	333,5%	9,22%	1.458	-2,2%
D5	MADONNA DI CAMPAGNA - PLUSC	27	50,0%	4,58%	1.508	-2,7%
D8	TECNOPARCO - STAZIONE	2	nd	5,56%	1.242	-2,0%
R1	RURALE MONTANA MONTEROSSO	0	nd	nd	1.371	-2,1%
R2	RURALE MONTANA NORD	0	nd	nd	nd	nd
nd	nd	108	-56,7%	0,90%	nd	nd
COMUNE DI VERBANIA		466	13,6%	2,44%	1.725	-2,2%

FOCUS provinciale - Vercelli

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

In Tabella 37 sono rappresentati i valori di NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.

Il mercato mostra per l'anno 2021 una buona mobilità provinciale con NTN a +32,0%, e tutte le macroaree risultano in segno positivo. Localmente Vercelli capoluogo, aumenta le NTN del 20,0%, la macroarea Alta e Bassa Valsesia sale a +29,5%, la Baraggia e Sponde del Sesia addirittura sale a +62,0%, la Bassa e le Grange rileva un +39,7% e la macroarea Vercellese e Agro dell'Asciutta un +36,0%.

In Figura 41 è raffigurata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

È evidente, in ognuna delle tre analisi, dal picco inferiore dei rogiti residenziali toccato nell'anno 2013, si rileva una successiva lenta ma costante risalita fino al 2019, dove l'emergenza pandemica ha di fatto bloccato ogni attività e con queste anche la compravendita di immobili.

Si rileva invece per il 2021 un rapido recupero del mercato immobiliare espresso in modo tangibile con l'aumento degli atti di compravendita, segnale già visibile a dicembre scorso, durante la redazione del Focus Provinciale che indicava 1146 NTN (+70% rispetto al precedente semestre omologo).

In Figura 42 è rappresentata la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

Il grafico riassume l'andamento dell'Intensità del Mercato Immobiliare, come rapporto % tra le NTN e lo stock di unità immobiliari nel periodo. In Vercelli per il 2021 l'IMI pari a 2,4% (2,0% nel 2020) riferisce un valore superiore alla media provinciale 1,9% (1,5% nel 2020).

In Tabella 38 è riportata la Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.

Rispetto allo scorso 2021 per le quotazioni si rileva in tutte le macroaree un segno negativo con decremento del -3,3% provinciale, a livello locale si va dal -4,2% nel Vercellese e Agro dell'asciutta al -2,9% di Vercelli.

In Figura 43 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

Si rileva che l'andamento delle quotazioni dal 2014 (mentre la tendenza delle NTN è in salita) in continua e costante diminuzione.

La provincia – Vercelli

Figura 40: Macroaree provinciali di Vercelli

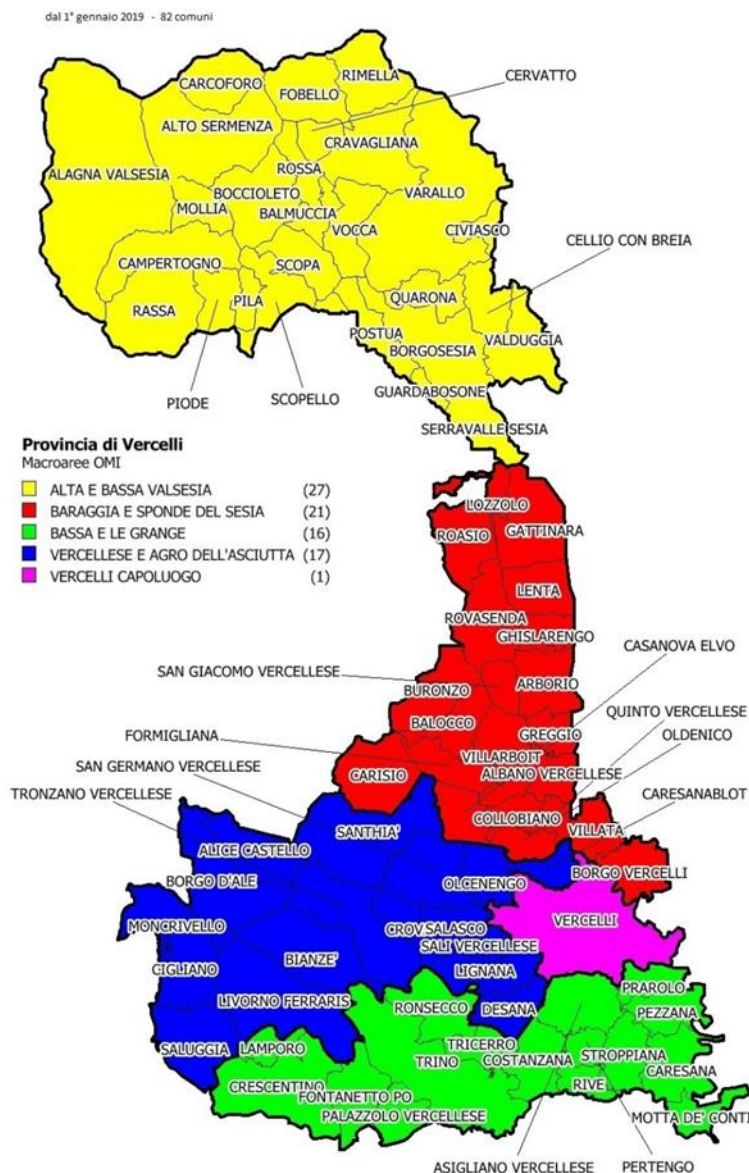


Tabella 37: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
ALTA E BASSA VALSEZIA	644	29,5%	1,7%	0,38	27,9%
BARAGGIA E SPONDE DEL SESIA	237	62,0%	1,6%	0,60	10,3%
BASSA E LE GRANGE	370	39,7%	2,2%	0,64	16,1%
VERCELLESE E AGRO DELL'ASCIUTTA	417	36,0%	1,8%	0,49	18,1%
VERCELLI CAPOLUOGO	638	20,0%	2,4%	0,41	27,7%
PROVINCIA DI VERCELLI	2.307	32,0%	1,9%	0,47	100,0%

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

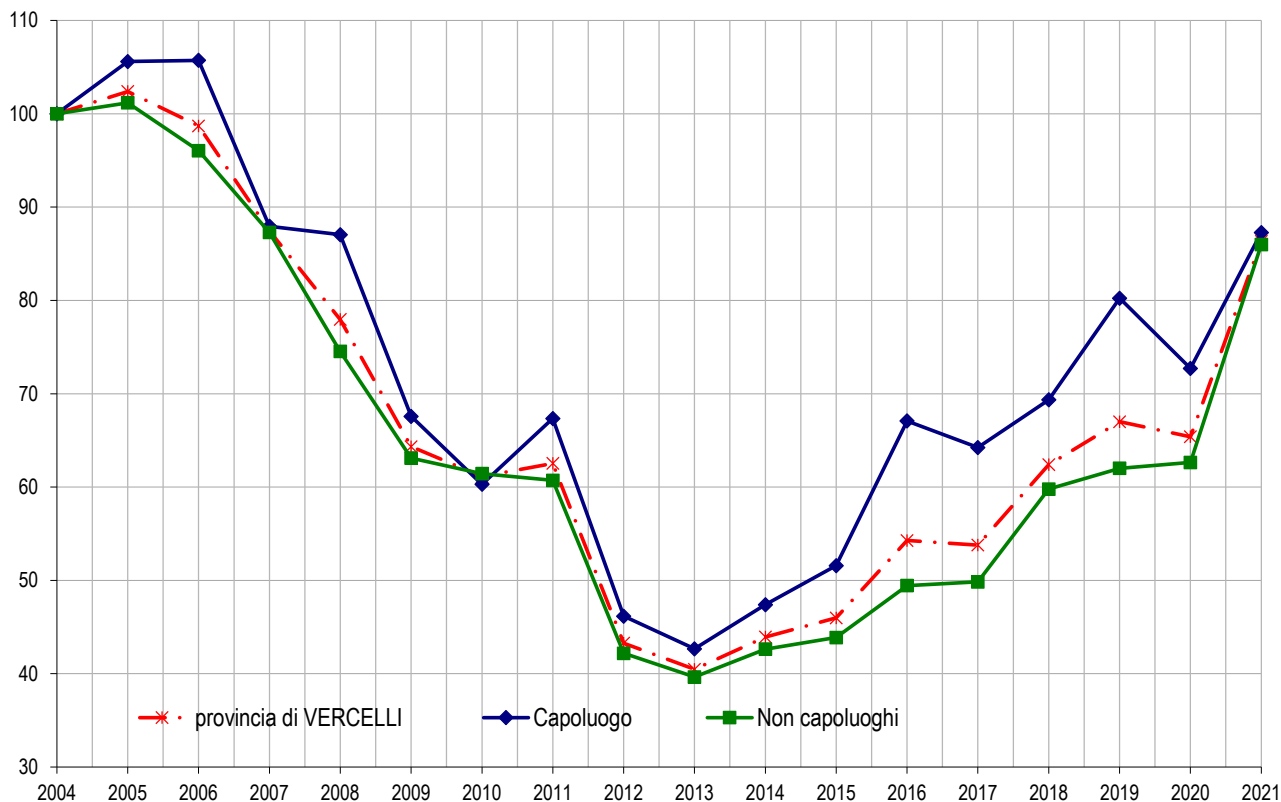


Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

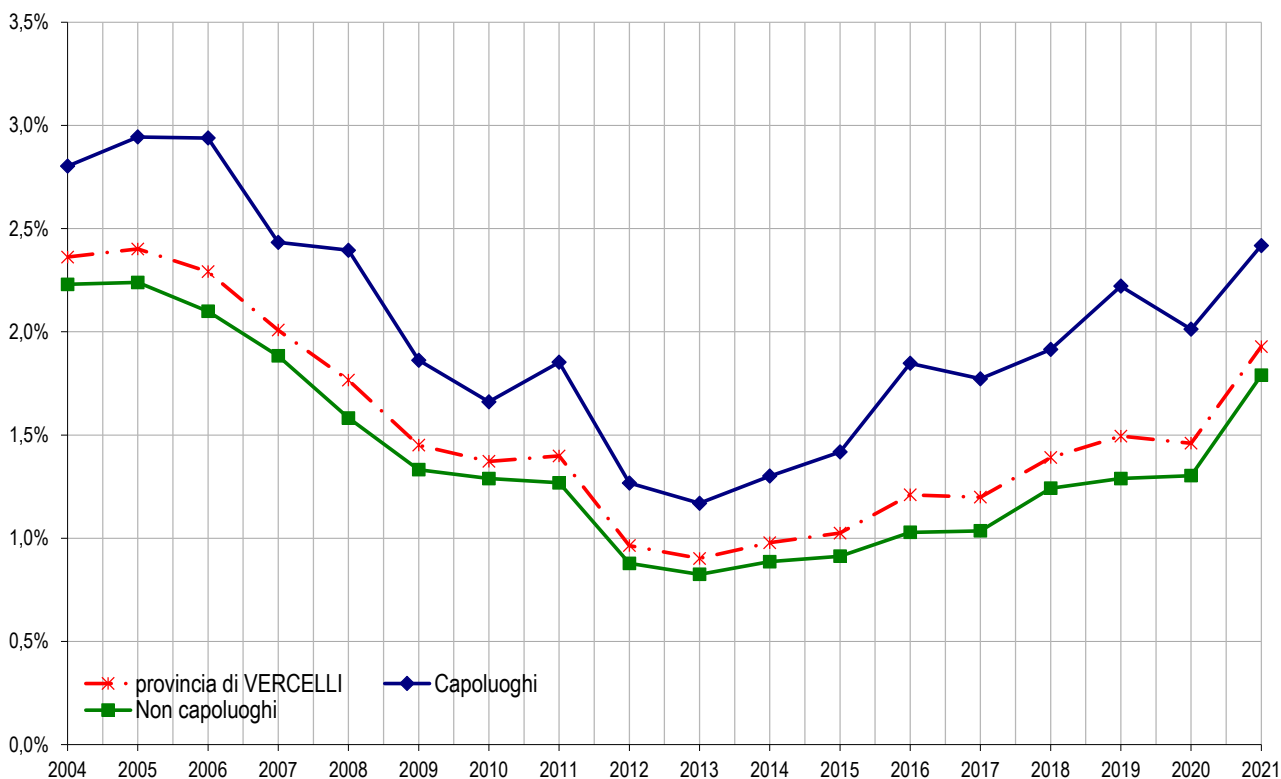
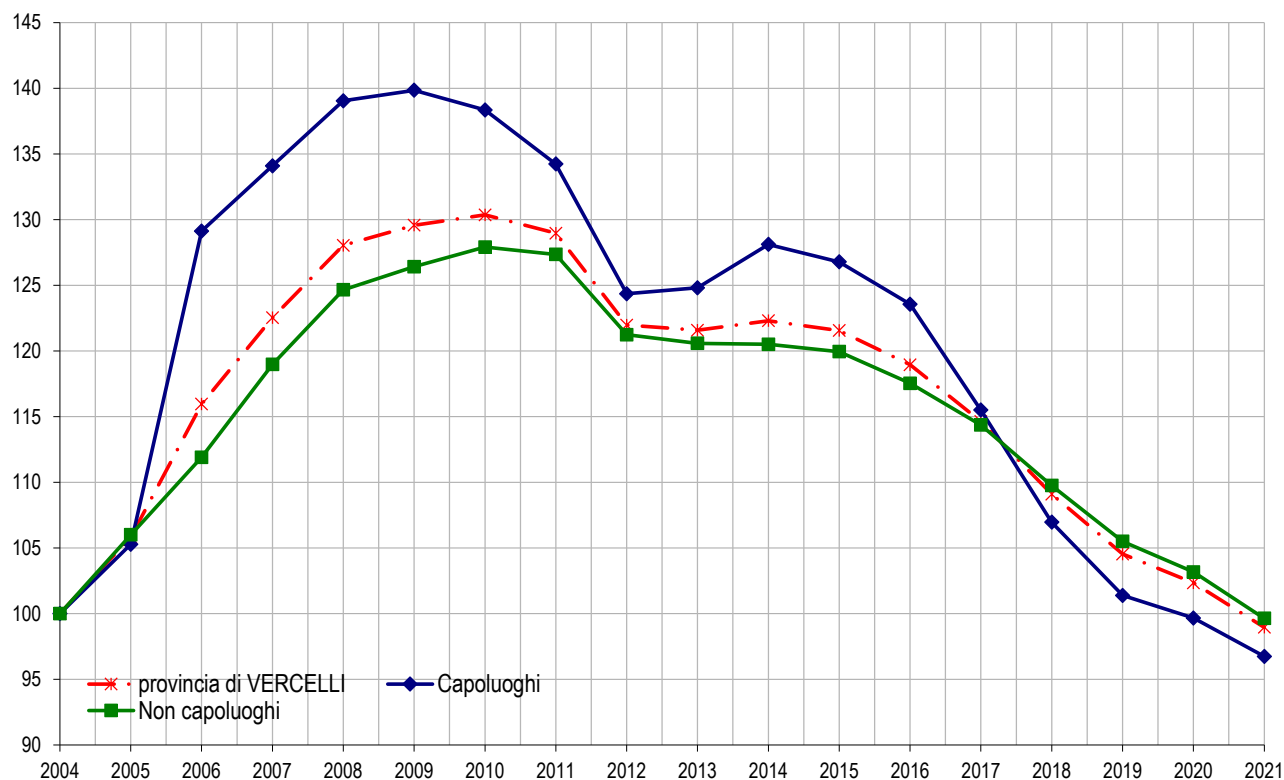


Tabella 38: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
ALTA E BASSA VALSESIA	1.049	-2,9%
BARAGGIA E SPONDE DEL SESIA	796	-3,4%
BASSA E LE GRANGE	709	-4,0%
VERCELLESE E AGRO DELL'ASCIUTTA	760	-4,2%
VERCELLI CAPOLUOGO	925	-2,9%
PROVINCIA DI VERCELLI	888	-3,3%

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



Il comune – Vercelli

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio del comune è stato articolato in 5 zone OMI di diversa ampiezza. Le zone OMI aggregano un numero variabile di situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture, urbanizzazione e posizione geografica.

In Tabella 39 sono riportati i volumi di unità immobiliari compravendute NTN, l'indicatore di intensità del mercato IMI nel dettaglio delle zone OMI di Vercelli capoluogo e la quotazione media comunale.

Il territorio di Vercelli si rialza con 106 NTN in più rispetto al 2021 (638-532), e nello specifico nel centro storico le UIU compravendute sono in calo in zona OMI B1 centrale con solo 87 NTN (-5,4%), si rileva invece un buon andamento sia in zona OMI C1 semicentrale +21,7 % e sia in zona OMI D1 periferica +23,6. %.

La quotazione a livello medio cittadino rimarca la tendenza al calo -3,8%, i decrementi sono tuttavia differenziati con -1,6% in centro B1, -5,1% in zona semicentrale C1 e -3,0% in periferia D1.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	CENTRALE	87	-5,4%	2,08%	1.024	-1,6%
C1	SEMICENTRALE	311	21,7%	2,62%	986	-5,1%
D1	PERIFERICA	208	23,6%	2,25%	919	-3,0%
E1	SUBURBANA	0	-	-	772	-1,7%
R1	AGRICOLA	12	166,7%	2,17%	-	-
Nd	nd	21	-	-	-	0,0%
VERCELLI		638	20,0%	2,42%	947	-3,8%

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