

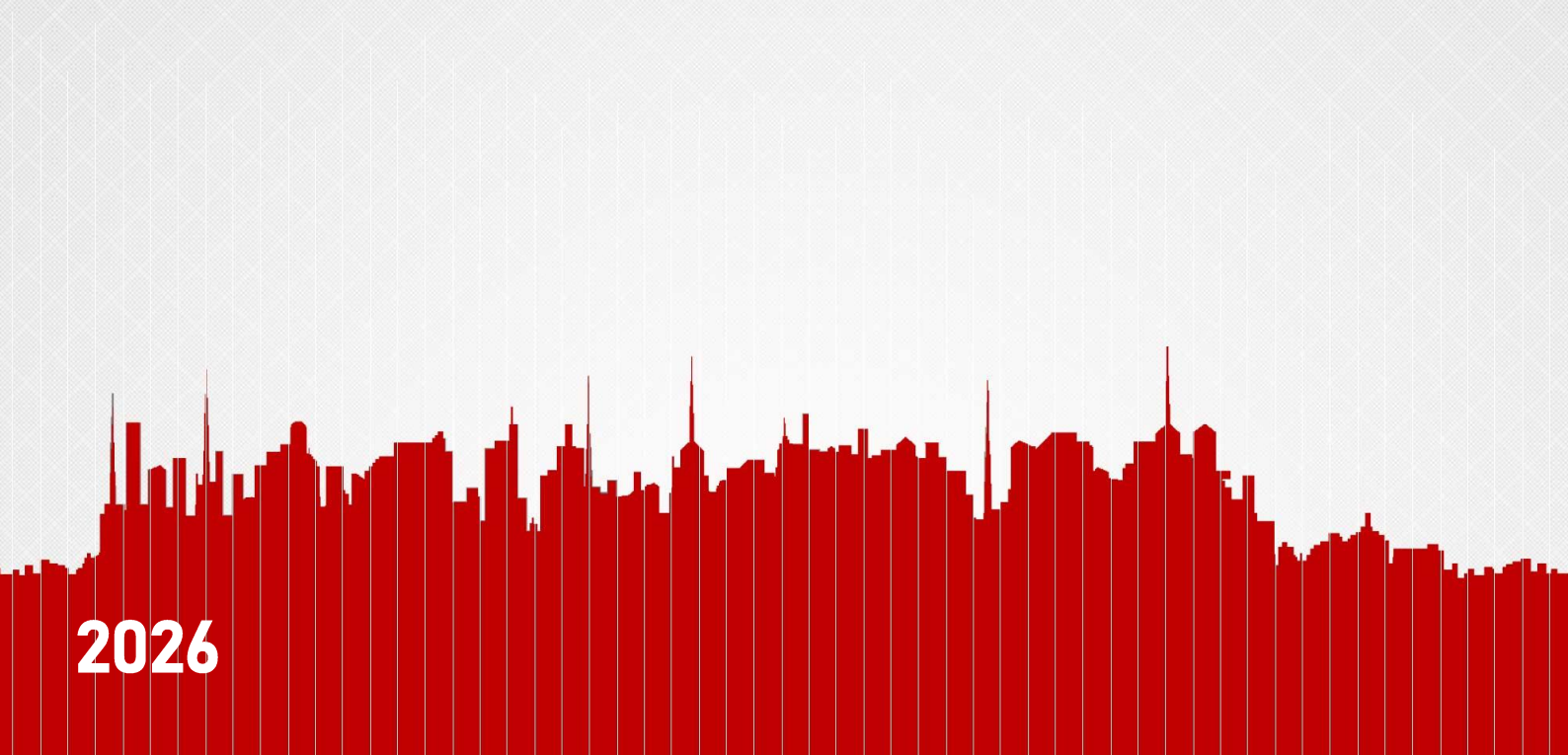


Statistiche regionali

Il mercato immobiliare regionale

PIEMONTE

2026



a cura della

Direzione regionale Piemonte
(Francesco Mazzitelli, Alessandra Martena, Barbara Moine)

Ufficio Provinciale Territorio di Torino
(Roberto Scuccimarra, Elena Piccinin, Riccardo Spinnato)
Direzione provinciale di Alessandria – Ufficio Provinciale Territorio
(Flavio Tondo, Paolo Vigneri)
Direzione provinciale di Asti – Ufficio Provinciale Territorio
(Vincenzo D'Iorio, Dario Corvino)
Direzione provinciale di Biella – Ufficio Provinciale Territorio
(Pasquale Patierno)
Direzione provinciale di Cuneo – Ufficio Provinciale Territorio
(Alberto Menardi, Alex Domenico Masino)
Direzione provinciale di Novara – Ufficio Provinciale Territorio
(Massimo Rizzuti, Roberto Loseto)
Direzione provinciale del Verbano Cusio Ossola – Ufficio Provinciale Territorio
(Massimo Rizzuti, 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 2026**
periodo di riferimento: **anno 2025**

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.

Statistiche regionali: Piemonte – Indice dei contenuti

Il mercato immobiliare residenziale della regione	2
Le compravendite	4
Le dimensioni	7
Le quotazioni	9
Le locazioni.....	11
FOCUS provinciale – TORINO	12
La provincia	13
Il comune	16
FOCUS provinciale - ALESSANDRIA	23
La provincia	24
Il comune	27
FOCUS provinciale - ASTI	28
La provincia	29
Il comune	32
FOCUS provinciale - BIELLA	33
La provincia	35
Il comune	38
FOCUS provinciale - CUNEO	39
La provincia	41
Il comune	46
FOCUS provinciale - NOVARA	47
La provincia	48
Il comune	51
FOCUS provinciale - VERBANO-CUSIO-OSSOLA	52
La provincia	53
Il comune	56
FOCUS provinciale - VERCELLI	57
La provincia	58
Il comune	61
Indice delle Figure	62
Indice delle Tabelle	63

Il mercato immobiliare residenziale della regione

La pubblicazione si articola in due parti. La prima presenta i dati regionali aggregati, relativi alle compravendite e alle locazioni, mentre la seconda parte è articolata in focus provinciali, nei quali sono esaminati i dati relativi alle macroaree e alle città capoluogo.

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 2025, si sono realizzate 70.932 compravendite di abitazioni, il 53,3% delle quali, pari a 37.793, nella sola provincia di Torino. L'incremento medio regionale è pari al 10,1%, in forte rialzo rispetto al 2024. L'aumento delle transazioni è positivo in tutte le province: dal +5,9% della provincia di Biella (valore minimo), al +14,8% della provincia di Alessandria (valore massimo).

Il numero di abitazioni scambiate rappresenta il 2,53% dell'intero stock immobiliare residenziale piemontese, con un incremento di 0,23 punti rispetto all'anno precedente. Per quanto riguarda l'intensità del mercato immobiliare, anche nel 2025 il dato più elevato è stato registrato nelle province di Torino e Novara, dove l'indicatore IMI è stato, rispettivamente, pari a 2,79% e 2,72%, mentre quello più basso nel VCO e in provincia di Cuneo, con indice rispettivamente pari a 1,97% e 2,05%.

Un terzo di tutte le compravendite (23.393) si sono realizzate nelle sole città capoluogo e, di queste, ben il 69% (16.151) sono abitazioni compravendute nella città di Torino.

Nelle città capoluogo c'è stato un incremento del mercato medio del 7,3%, ma con forti differenze tra i vari contesti; si distinguono realtà con un significativo aumento di compravendite, come Alessandria (+19,3%), Vercelli (+15,2%) e Novara (+14%) e altre dove il mercato accusa un certo calo, come Verbania (-3,5%) e Cuneo (-5,6%). Si può notare, inoltre, il risultato in controtendenza di alcune città capoluogo nei confronti delle rispettive province: nelle città di Cuneo e Verbania le transazioni sono diminuite ma sono aumentate nei rispettivi territori provinciali, in totale contrapposizione rispetto al dato del 2024.

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 2,53%, nei capoluoghi arriva al 3,06% (+0,20 sull'anno precedente), con il valore massimo del 3,19% a Torino e il minimo di 2,34% a Verbania.

In Figura 1 è riportato il grafico (con la serie storica dal 2011 al 2025) del numero indice NTN. 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 e soprattutto nel 2025 è tornato a crescere con un andamento simile a quello registrato nel quadriennio 2016 – 2019.

Nel grafico in Figura 2 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 3 e Figura 4 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 109,2 m², in aumento di 0,9 m² rispetto al 2024. Le abitazioni con superfici pari e maggiori della media sono state scambiate in tutte le province, esclusa la provincia di Torino per la quale la superficie media scambiata è pari a 98 m².

Nelle città capoluogo la superficie media delle abitazioni compravendute è stata di 89,5 m²; nella città di Torino e di Verbania la dimensione media si attesta rispettivamente a 82,9 m² e 94,5 m², mentre negli altri capoluoghi è maggiore di 100 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 evidenziano che nei capoluoghi i tagli dimensionali interessati dal maggior numero di transazioni sono quelli medio-piccoli, in particolare quelli con superficie compresa tra 50 m² e 85 m². Nel resto dei territori provinciali è evidente l'interesse prevalente verso i tagli dimensionali superiori.

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.

Come visto, nel 2025, vi è stato un incremento medio di compravendite a livello regionale del 10,1%, questo ha determinato un incremento di vendite in tutte le classi dimensionali, ad eccezione di alcuni casi relativi al taglio fino a 50 m² (provincia di Biella decremento del -3,2% e provincia di Cuneo decremento del -1,8%), al taglio tra 50 m² e 85 m² (provincia di Biella decremento pari al -1,1%) e al taglio compreso tra 115 m² e 145 m² (provincia di Verbania -0,5%). Nei capoluoghi la situazione è meno omogenea. Nelle città di Torino, Alessandria e Novara si assiste ad un incremento delle

compravendite in tutte le classi dimensionali. Anche a Vercelli e Verbania l'incremento è diffuso nelle varie classi dimensionali ma con alcune eccezioni sia per Vercelli (decremento del taglio fino a 50 m² pari al -5,4%), sia per Verbania (calo di compravendite nei tagli superiori a 115 m² con un decremento pari al 48,2% per il taglio compreso tra 115 m² e 145 m²). A Biella e Asti i decrementi sono più diffusi: a Biella riguardano le classi dimensionali comprese tra 50 e 115 m² mentre ad Asti si registrano decrementi sia nella classe tra 50 m² e 85 m² che nelle classi dimensionali maggiori di 115 m². Infine, a Cuneo si registra una contrazione di compravendite in 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.

La quotazione media, tra i capoluoghi, è massima a Torino, con 2.240 €/m² e minima ad Alessandria, con 794 €/m². Se si osservano invece le quotazioni del resto delle province, nel V.C.O. si rileva il valore massimo di 1.220 €/m², e nel Biellese, con 498 €/m², il valore minimo. Le variazioni rispetto all'anno precedente sono mediamente positive nei capoluoghi (+1,2%) e leggermente negative (-0,1%) nel resto delle province; in particolare, sono maggiormente positive a Novara (città e provincia, con +4,3% e +2,2%) e maggiormente negative ad Alessandria (città e provincia, con -1,1% e -2,3%) e a Cuneo (città e provincia, con -1,7% e -1,2%).

La Figura 5 mostra l'andamento dell'indice delle quotazioni medie per l'intera regione, 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 negli ultimi anni. Le quotazioni medie delle abitazioni nel 2025 si attestano, così, ad un valore di poco superiore all'80% del valore posseduto nel 2011.

Infine, la mappa tematica di Figura 6 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, le quotazioni medie comunali sono inferiori al valore medio nazionale. Le quotazioni risultano superiori alla media nazionale solo a Torino città e in alcuni comuni della provincia (area metropolitana e zone turistiche montane), oltre che in alcuni comuni della Valsesia (provincia di Vercelli) e nei comuni che si affacciano sul Lago Maggiore, limitatamente a Verbania e dintorni.

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per provincia
ALESSANDRIA	7.005	14,8%	2,43%	0,32	9,9%
ASTI	3.081	7,9%	2,23%	0,16	4,3%
BIELLA	2.871	5,9%	2,37%	0,13	4,0%
CUNEO	8.866	10,4%	2,05%	0,19	12,5%
NOVARA	5.852	14,0%	2,72%	0,33	8,3%
TORINO	37.793	9,2%	2,79%	0,23	53,3%
VERBANIA	2.700	7,6%	1,97%	0,14	3,8%
VERCELLI	2.763	12,0%	2,31%	0,25	3,9%
PIEMONTE	70.932	10,1%	2,53%	0,23	100,0%

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per provincia
ALESSANDRIA	1.642	19,3%	3,10%	0,50	7,0%
ASTI	1.063	1,8%	2,49%	0,04	4,5%
BIELLA	837	3,3%	2,95%	0,09	3,6%
CUNEO	781	-5,6%	2,39%	-0,15	3,3%
NOVARA	1.709	14,0%	3,10%	0,37	7,3%
TORINO	16.151	6,8%	3,19%	0,20	69,0%
VERBANIA	449	-3,5%	2,34%	-0,09	1,9%
VERCELLI	760	15,2%	2,88%	0,38	3,2%
PIEMONTE	23.393	7,3%	3,06%	0,20	100,0%

Figura 1: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

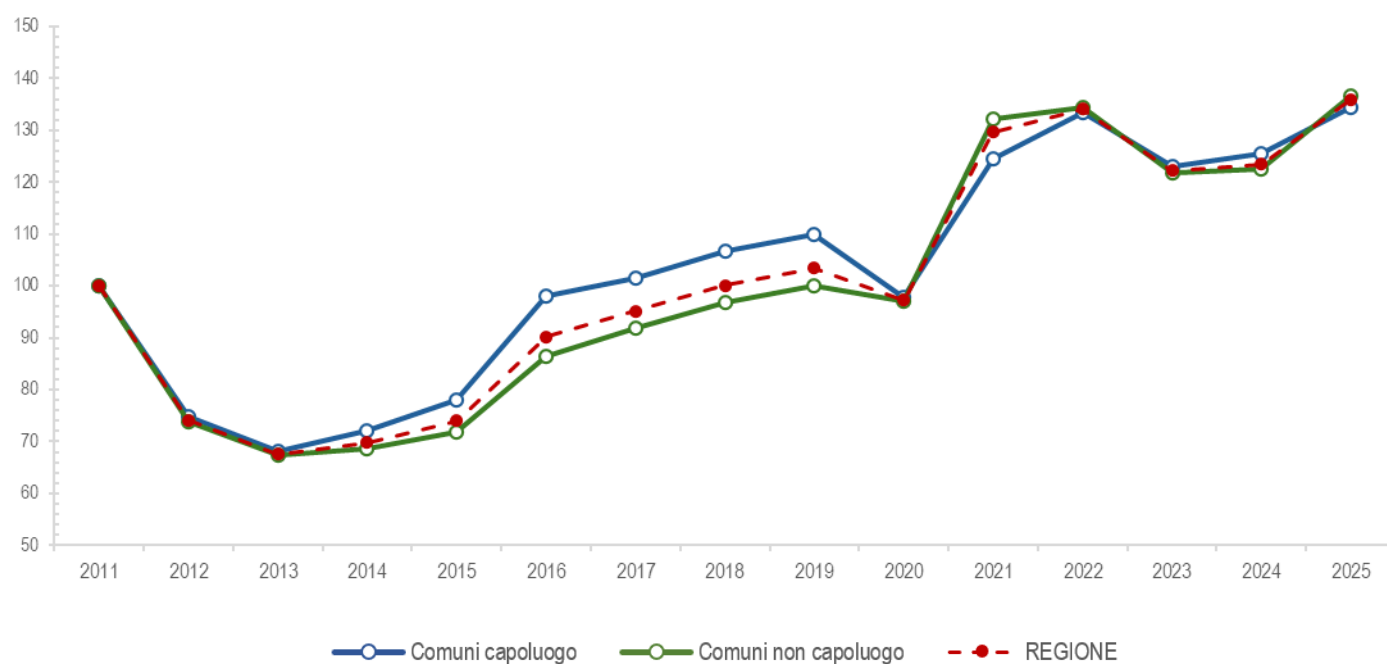


Figura 2: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

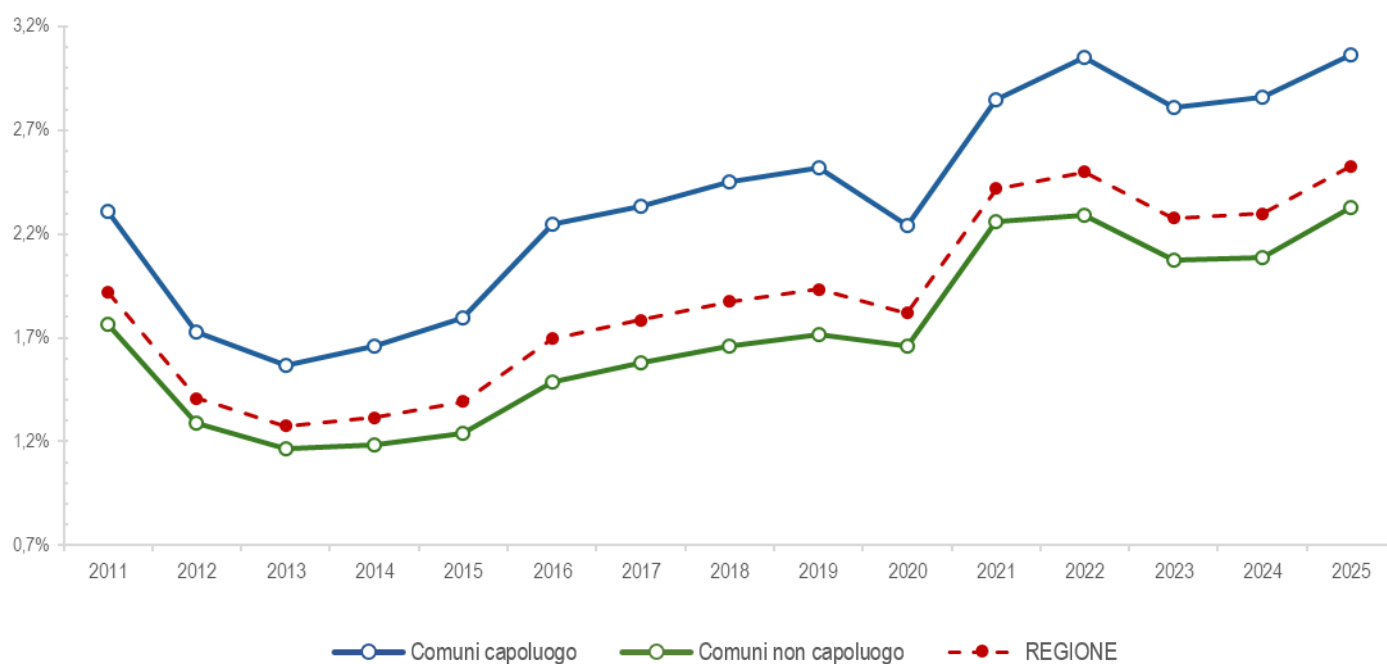


Figura 3: Distribuzione NTN 2025 nei comuni della regione

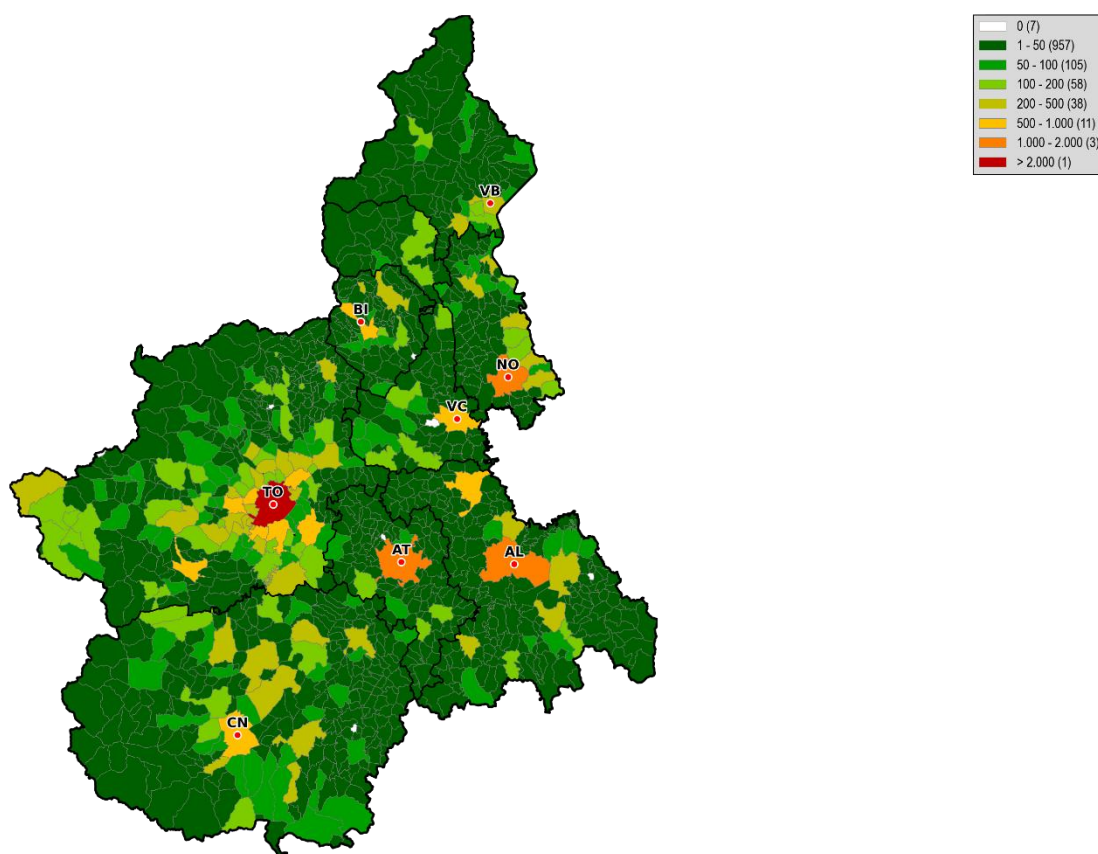
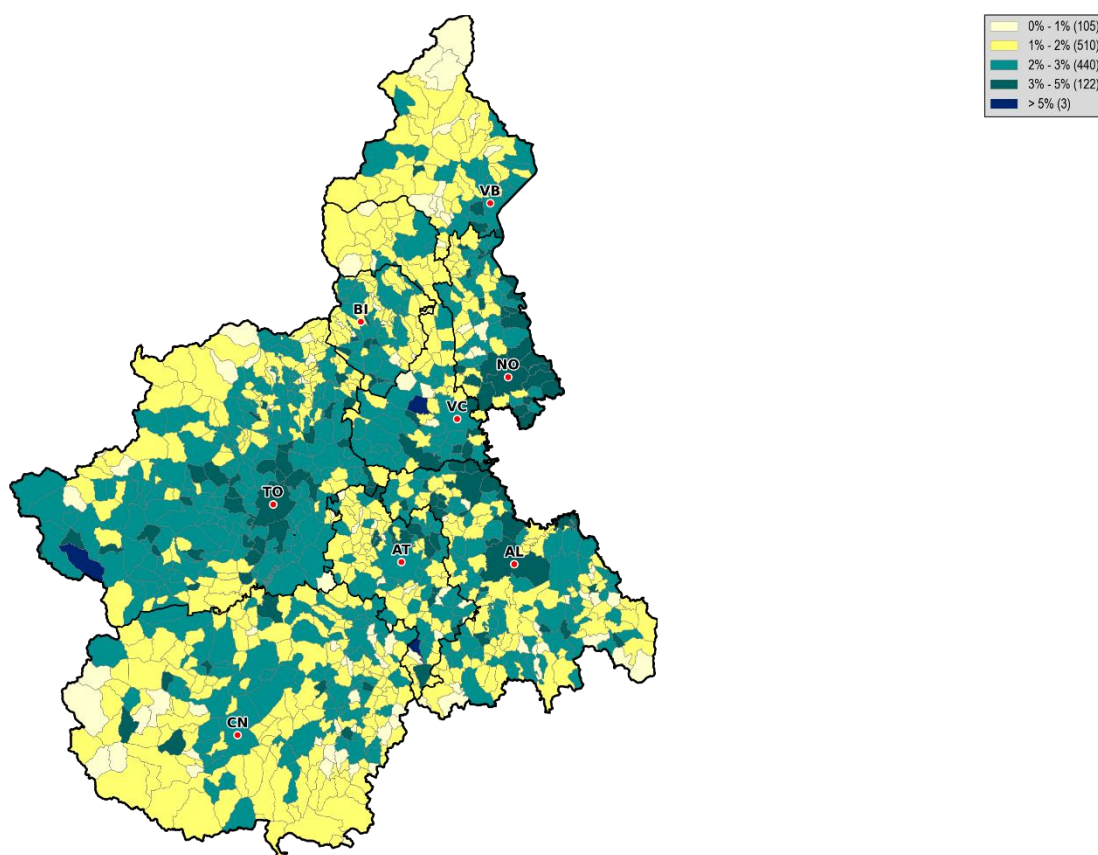


Figura 4: Distribuzione IMI 2025 nei comuni della regione



Le dimensioni

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

Provincia	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2025	STN media Differenza m ² 2025/24	STN media m ² 2025	STN media Differenza m ² 2025/24
ALESSANDRIA	126,1	-2,1	106,3	-1,2
ASTI	142,6	-1,2	102,7	-3,6
BIELLA	125,9	1,7	110,1	5,7
CUNEO	119,2	3,9	109,8	2,1
NOVARA	116,0	0,2	101,1	1,1
TORINO	98,0	0,8	82,9	0,4
VERBANIA	109,1	2,4	94,5	-8,7
VERCELLI	118,5	-0,2	101,7	1,4
PIEMONTE	109,2	0,9	89,5	0,3

Tabella 4: NTN 2025 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	431	1.823	1.901	997	1.854	7.005
ASTI	174	724	691	375	1.116	3.081
BIELLA	165	711	757	443	795	2.871
CUNEO	882	2.272	2.221	1.297	2.192	8.866
NOVARA	366	1.613	1.667	940	1.265	5.852
TORINO	3.997	14.939	9.702	4.089	5.066	37.793
VERBANIA	259	868	706	352	516	2.700
VERCELLI	189	816	687	400	672	2.763
PIEMONTE	6.462	23.767	18.332	8.894	13.476	70.932

Tabella 5: NTN 2025 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	154	543	470	212	264	1.642
ASTI	99	380	310	117	157	1.063
BIELLA	61	281	224	121	150	837
CUNEO	32	232	257	127	132	781
NOVARA	126	588	520	265	211	1.709
TORINO	2.426	7.722	3.667	1.357	979	16.151
VERBANIA	49	168	137	42	53	449
VERCELLI	53	285	215	103	104	760
PIEMONTE	2.998	10.200	5.799	2.345	2.050	23.393

Tabella 6: Variazione % NTN 2025/24 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	26,7%	13,8%	17,8%	15,0%	10,5%	14,8%
ASTI	14,1%	1,6%	13,8%	3,8%	9,3%	7,9%
BIELLA	-3,2%	-1,1%	4,9%	22,3%	7,7%	5,9%
CUNEO	4,5%	5,6%	11,5%	8,3%	18,9%	10,4%
NOVARA	26,8%	15,9%	10,4%	14,4%	12,9%	14,0%
TORINO	3,6%	8,8%	11,3%	11,1%	9,7%	9,2%
VERBANIA	5,7%	6,6%	4,4%	-0,5%	22,5%	7,6%
VERCELLI	-1,8%	18,8%	10,5%	13,0%	9,6%	12,0%
PIEMONTE	6,1%	9,0%	11,4%	11,2%	11,8%	10,1%

Tabella 7: Variazione % NTN 2025/24 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	35,5%	15,6%	20,6%	14,6%	20,2%	19,3%
ASTI	20,3%	-4,1%	12,7%	-6,4%	-5,5%	1,8%
BIELLA	-21,0%	-0,7%	-1,4%	28,4%	16,1%	3,3%
CUNEO	-35,1%	-4,0%	-2,2%	-8,6%	-1,1%	-5,6%
NOVARA	19,4%	15,5%	5,4%	21,2%	21,5%	14,0%
TORINO	5,7%	5,5%	10,5%	6,9%	6,6%	6,8%
VERBANIA	92,5%	2,3%	0,1%	-48,2%	-7,4%	-3,5%
VERCELLI	-5,4%	16,4%	17,9%	9,6%	26,2%	15,2%
PIEMONTE	6,9%	6,0%	9,7%	6,2%	9,0%	7,3%

Le quotazioni

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

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
ALESSANDRIA	794	-1,1%	748	-2,3%
ASTI	929	-0,4%	582	-0,2%
BIELLA	805	-0,4%	498	0,0%
CUNEO	1.254	-1,7%	973	-2,2%
NOVARA	1.096	4,3%	1.062	3,2%
TORINO	2.240	1,4%	1.130	0,4%
VERBANIA	1.616	0,8%	1.220	1,0%
VERCELLI	902	0,0%	856	0,2%
PIEMONTE	1.827	1,2%	988	-0,1%

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

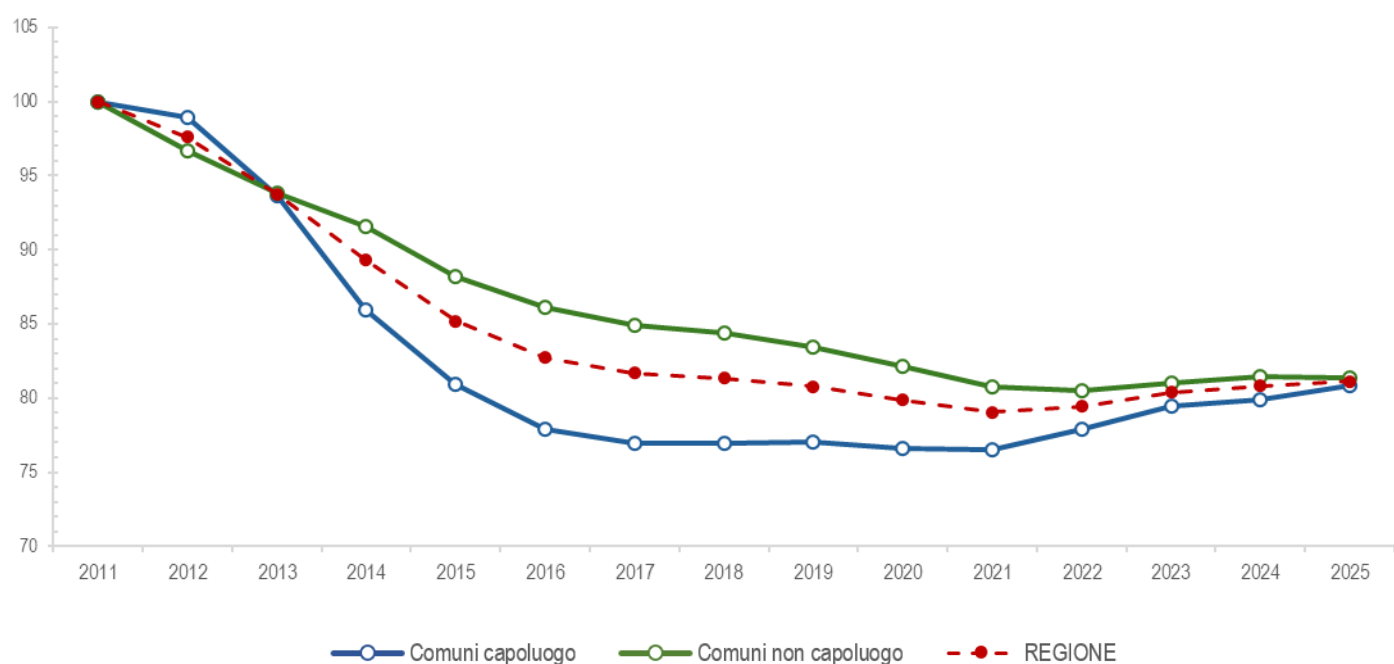
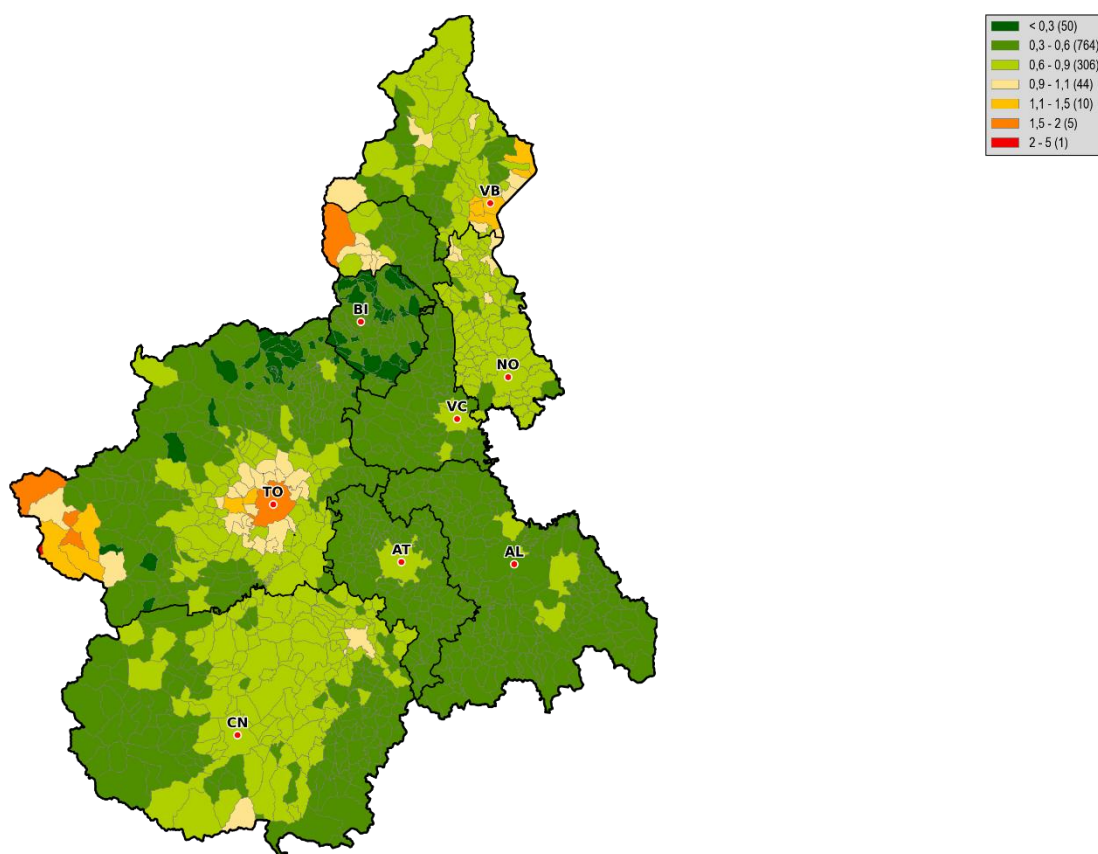


Figura 6: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2025 (valore medio nazionale =1)



Le locazioni

Per quanto riguarda il mercato delle locazioni residenziali si rileva un quadro complessivamente stabile rispetto al 2024. Nel 2025, nella regione sono statelocate 104.844 unità, con l'indicatore di dinamicità del mercato delle locazioni (IML) pari al 7,9%.

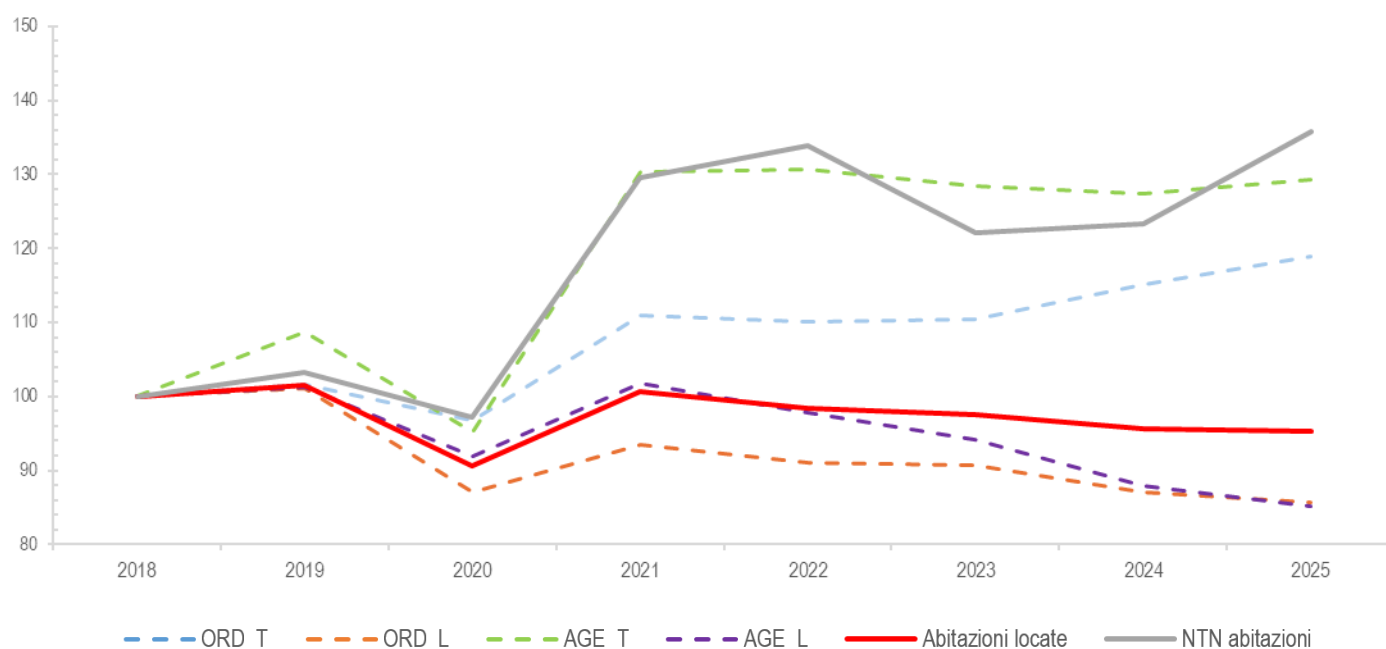
La maggior parte dei contratti di locazione stipulati riguardano la tipologia "ordinari di lungo periodo" (ORD_L) e "ordinari transitori" (ORD_T) che rappresentano circa il 78% dei contratti totali. La restante quota (circa 22%) è stata locata con contratti agevolati sia di lungo periodo che transitori (AGE_T e AGE_L).

In generale si assiste ad una diminuzione dei contratti di lungo periodo (sia ordinari che agevolati) a favore dei contratti transitori.

Tabella 9: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025	Abitazioni locate Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	31.999	3,3%	30,5%	2,4%
ORD_L	49.871	-1,7%	47,6%	3,7%
AGE_T	5.368	1,6%	5,1%	0,4%
AGE_L	17.606	-3,1%	16,8%	1,3%
PIEMONTE	104.844	-0,3%	100,0%	7,9%

Figura 7: Numero indice del numero di abitazioni compravendute, locate e per segmento di mercato



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 10 sono rappresentati i valori di NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.

La variazione del Numero di Transazioni Normalizzate a livello provinciale è decisamente positiva, pari a +9,2% complessivo, con andamento positivo registrato in tutte le macroaree, alcune con incremento superiore al 10%, quali l'Area Sciistica (+10,9%), la Val Sangone (+11,9%), l'Eporediese (+13,1%), la Cintura Nord (+13,3%), la Cintura Sud (+13,7%), il Canavese (+14%) e la Zona Collinare (+14,9%).

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 (3,19%), che resta il comune dove si registra il maggior numero di scambi (16.151 transazioni). La quota di NTN del Comune di Torino rispetto all'intera provincia è pari al 42,7%.

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

Dal grafico si evince che le compravendite mantengono il trend positivo iniziato nel 2024, con una crescita più marcata rispetto all'anno precedente, 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 10, ovvero la quota percentuale di stock compravenduto. La Città di Torino (con un valore pari a 3,19%), si colloca al di sopra del dato medio provinciale (2,79%) e di quello dei comuni "non capoluogo" (2,55%).

In Tabella 11 è riportata la Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.

A livello provinciale la variazione percentuale delle quotazioni presenta un andamento leggermente positivo (+0,9%), così come Torino (+1,4%), la Val Sangone (+0,7%) e la Cintura Ovest (+1,5%). Si registrano variazioni debolmente negative nella Cintura Sud (-0,8%) e nell'Eporediese (-0,7%); mentre nel resto del territorio provinciale le quotazioni rimangono pressoché stabili.

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

Per la città di Torino i prezzi registrano un debole incremento, mentre nei comuni "non capoluogo" si mantengono stabili.

La Tabella 12 è dedicata al mercato delle locazioni e riporta il flusso di abitazioni locate nel 2025 a Torino per segmento di mercato.

Nel Comune capoluogo il mercato delle locazioni residenziali mostra un quadro complessivamente stabile, con 32.465 abitazioni concesse in locazione, in lieve aumento rispetto allo stesso periodo del 2024 (+0,4%), riguardando il 14,6% degli immobili (Indicatore di Mercato delle Locazioni, ossia il rapporto percentuale tra le nuove locazioni e lo stock di immobili disponibile).

L'analisi per segmento di mercato evidenzia che la maggior parte dei contratti sono ordinari di lungo periodo (ORD_L), che rappresentano il 43,5% del totale di quelli stipulati nel 2025, registrando un lieve incremento (+0,5%) rispetto all'anno precedente. I contratti ordinari transitori (ORD_T) sono stati il 26,2% del totale, registrando un aumento del 6,3% rispetto al 2024, mentre le locazioni agevolate di lungo periodo (AGE_L) sono state il 18,8% e quelle transitorie (AGE_T) l'11,5%, le prime in calo rispetto al 2024 (-6,4%) e le seconde sostanzialmente invariate (-0,3%).

La provincia

Figura 8: Macroaree provinciali di Torino

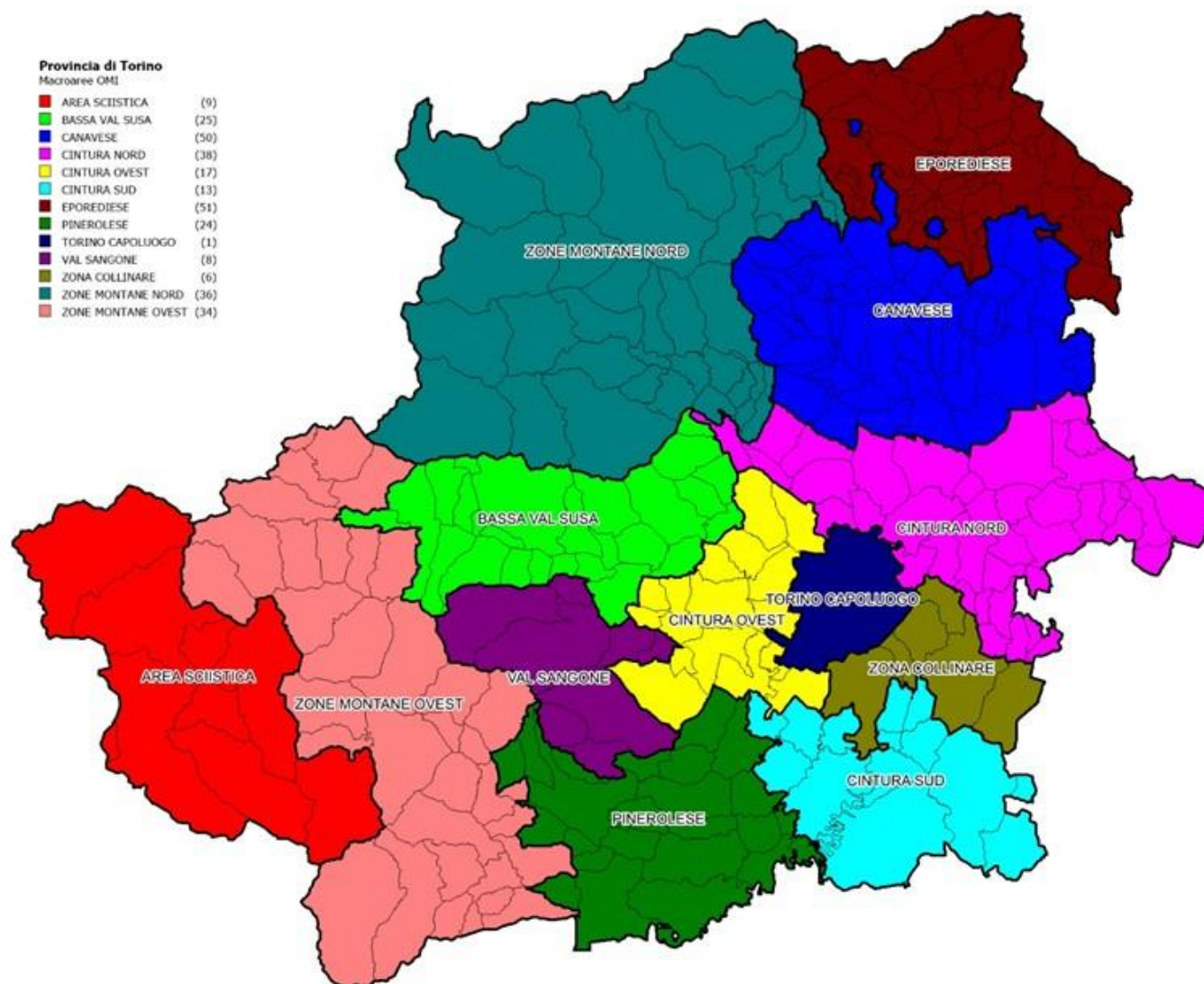


Tabella 10: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per macroarea
AREA SCIISTICA	1.138	10,9%	2,64%	0,26	3,0%
BASSA VAL SUSA	1.353	8,4%	2,55%	0,20	3,6%
CANAVESE	1.861	14,0%	2,34%	0,29	4,9%
CINTURA NORD	3.651	13,3%	2,77%	0,32	9,7%
CINTURA OVEST	5.062	9,8%	2,82%	0,25	13,4%
CINTURA SUD	1.530	13,7%	2,69%	0,32	4,0%
EPOREDIESE	1.116	13,1%	2,08%	0,24	3,0%
PINEROLESE	1.330	5,5%	2,31%	0,12	3,5%
VAL SANGONE	743	11,9%	2,63%	0,28	2,0%
ZONA COLLINARE	1.724	14,9%	2,87%	0,37	4,6%
ZONE MONTANE NORD	1.080	7,7%	1,88%	0,14	2,9%
ZONE MONTANE OVEST	1.055	6,5%	2,24%	0,14	2,8%
TORINO (solo capoluogo)	16.151	6,8%	3,19%	0,20	42,7%
TORINO (intera provincia)	37.793	9,2%	2,79%	0,23	100,0%

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

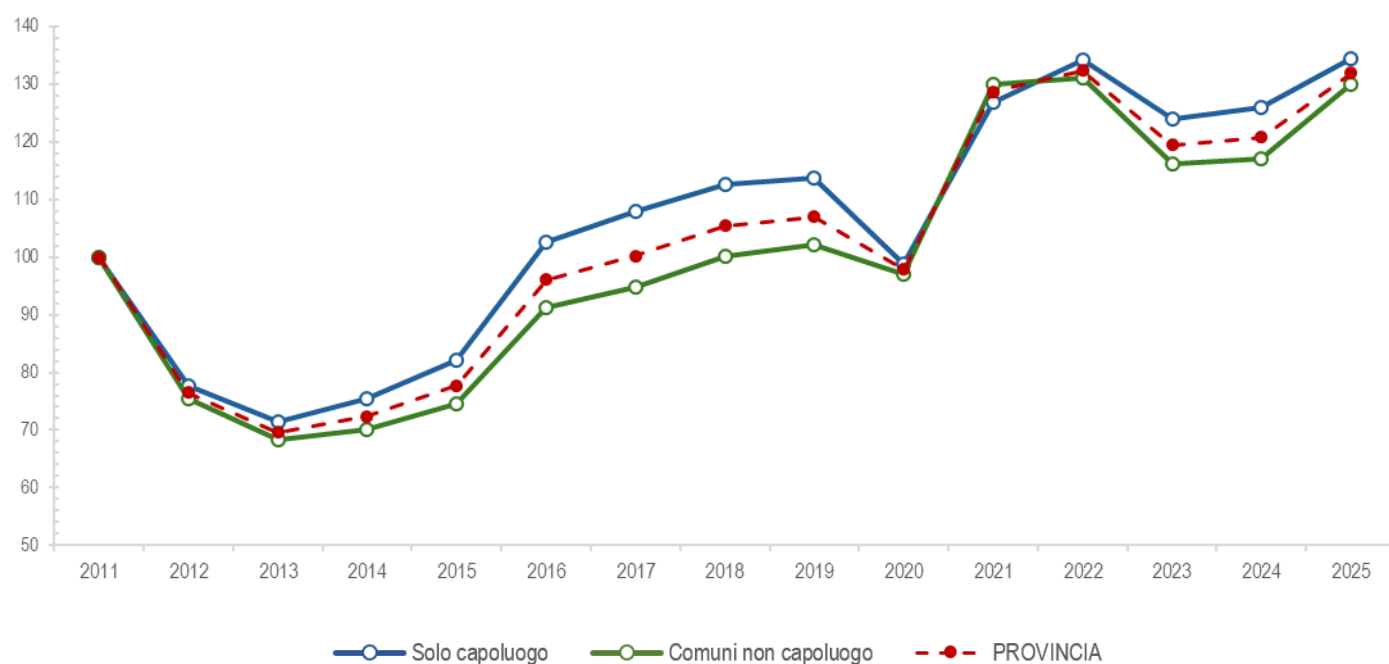


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

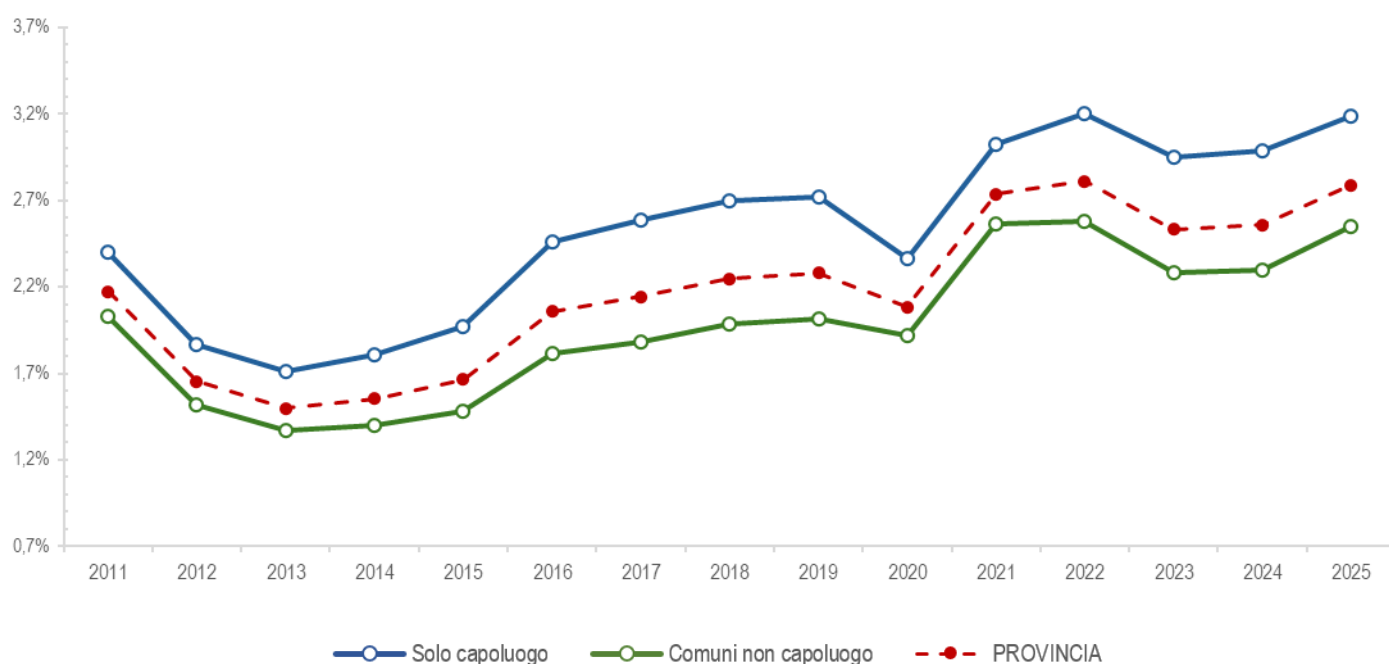


Tabella 11: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
AREA SCIISTICA	2.043	0,4%
BASSA VAL SUSA	941	0,0%
CANAVESE	725	0,0%
CINTURA NORD	1.223	-0,2%
CINTURA OVEST	1.473	1,5%
CINTURA SUD	1.178	-0,8%
EPOREDIESE	613	-0,7%
PINEROLESE	1.000	0,3%
VAL SANGONE	1.047	0,7%
ZONA COLLINARE	1.378	-0,1%
ZONE MONTANE NORD	636	-0,4%
ZONE MONTANE OVEST	661	-0,2%
TORINO (solo capoluogo)	2.240	1,4%
TORINO (intera provincia)	1.545	0,9%

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

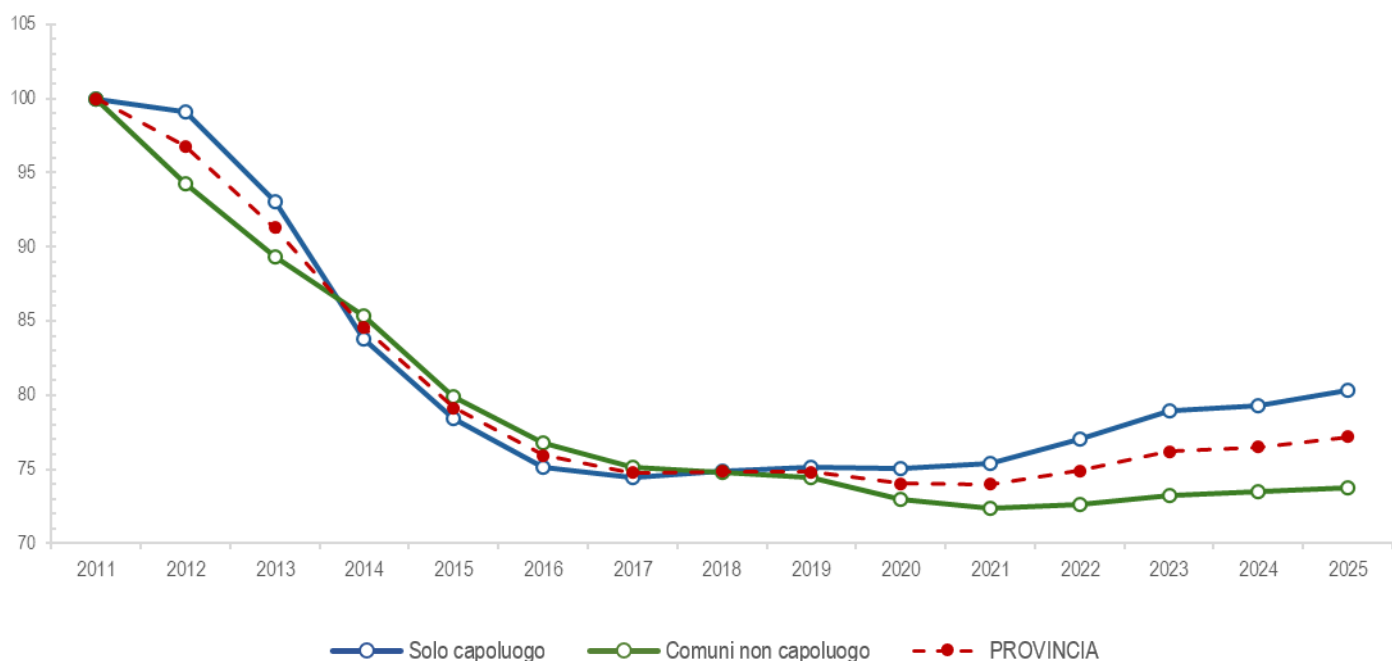


Tabella 12: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia

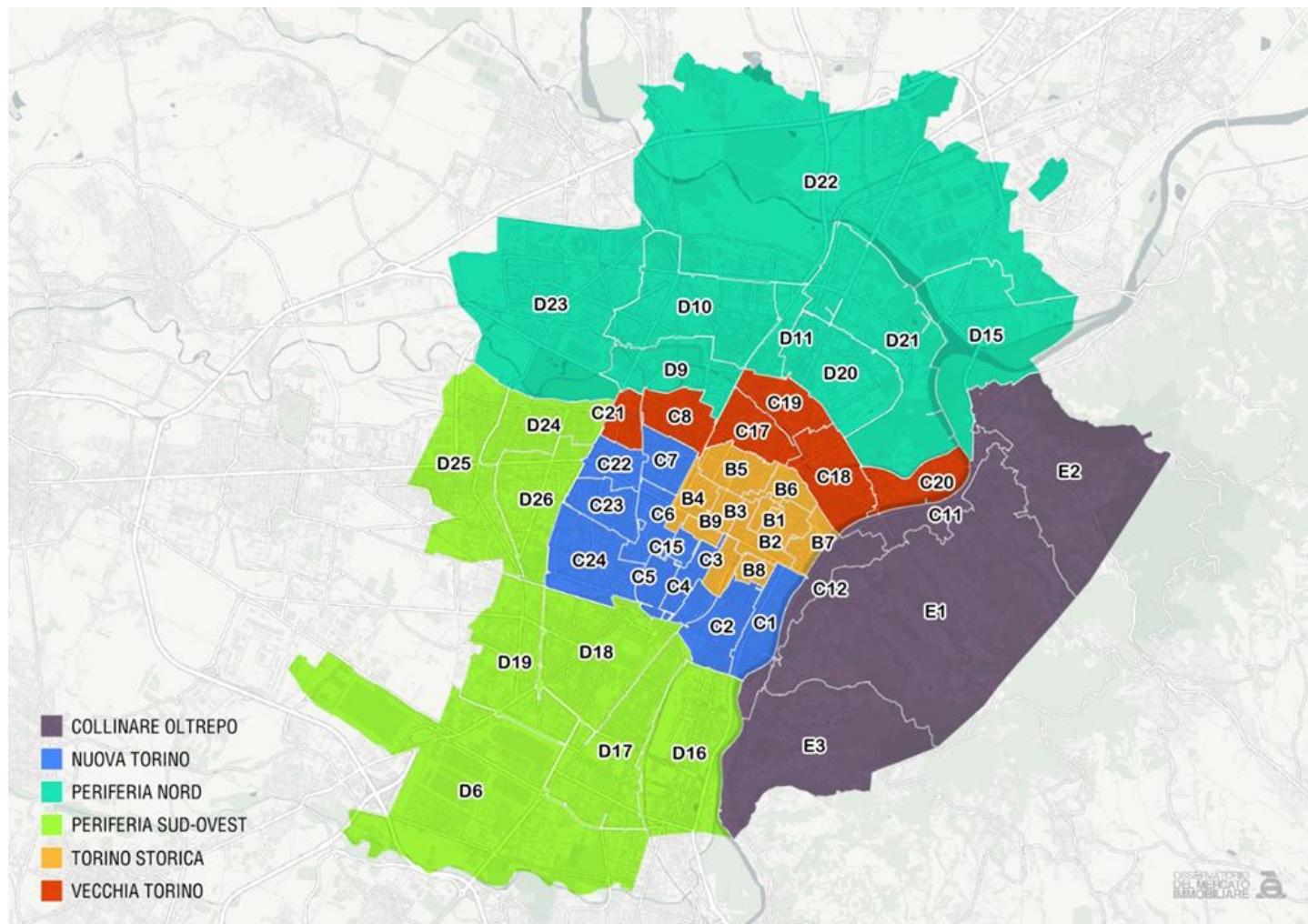
Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025	Abitazioni locate Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	8.503	6,3%	26,2%	3,8%
ORD_L	14.125	0,5%	43,5%	6,4%
AGE_T	3.721	-0,3%	11,5%	1,7%
AGE_L	6.116	-6,4%	18,8%	2,8%
TORINO (solo capoluogo)	32.465	0,4%	100,0%	14,6%

Il comune

Il Comune di Torino si colloca in una posizione strategica nel Nord-Ovest italiano, ai piedi dell'arco alpino e lungo l'asse del fiume Po. Il territorio urbano presenta una forte eterogeneità morfologica e funzionale: alle aree centrali storiche, caratterizzate da elevata densità edilizia, valore immobiliare e presenza di servizi avanzati, si affiancano quartieri semicentrali in fase di riqualificazione e ampie zone periferiche con caratteristiche socioeconomiche diversificate. Le aree collinari, invece, si distinguono per una bassa densità abitativa e un'elevata qualità residenziale.

Per l'analisi del mercato immobiliare, il territorio comunale è stato suddiviso in sei macroaree omogenee, costruite aggregando zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) con caratteristiche simili in termini di urbanizzazione, servizi, infrastrutture e posizione geografica. Questa articolazione consente di cogliere le differenti dinamiche del mercato residenziale, evidenziando i divari tra centro e periferia e le specificità di ciascun ambito urbano.

Figura 12: Macroaree urbane di Torino



Nel 2025 il mercato immobiliare torinese mostra complessivamente segnali di crescita, con un incremento delle transazioni e una moderata crescita delle quotazioni medie, pur in presenza di andamenti differenziati tra le varie zone del territorio.

In Tabella 13 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 aumento del Numero di Transazioni Normalizzate rispetto all'anno precedente: Collinare Oltrepò (+25,5%) Periferia Sud-Ovest (+7,8%) Vecchia Torino (+7,6%), Nuova Torino (+5,2%). Periferia Nord (+5,0%) e Torino Storica (+3,5%).

In Tabella 14 è riportata la Quotazione media e variazione annua per macroarea urbana.

Le quotazioni segnano un incremento superiore al 2% nelle macroaree urbane centrali, semicentrali e collinari, meno evidente nella Periferia Nord, mentre è assente nella periferia Sud Ovest, aumentando così il divario tra centro e periferia.

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 effettuato 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.

La revisione delle Zone Periferiche e di alcune Zone Semicentrali ha consentito una migliore definizione di aree omogenee, nelle quali si registri uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

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.

La quotazione relativa al capoluogo, presentata precedentemente in Tabella 11, 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 14, 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 periferia Sud Ovest, San Paolo, Madonna di Campagna e Barriera di Milano sono quelle con il più alto numero di unità immobiliari compravendute.

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

In proporzione allo stock presente, le Zone OMI B7 (Rocca) e C6 (Politecnico) sono quelle in cui si assiste ad una minore dinamicità del mercato (con un IMI inferiore al 2%).

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 semicentrali 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.

L'analisi delle Tabelle dalla 15 alla 20 evidenzia un mercato immobiliare torinese complessivamente in espansione nel 2025, ma con comportamenti differenziati: Centro e collina hanno quotazioni elevate e crescita moderata, le Aree semicentrali (Nuova e Vecchia Torino) hanno maggiore dinamismo e crescita delle quotazioni, mentre le Periferie presentano una forte attività di compravendita ma prezzi più stabili o in lieve calo.

In dettaglio:

La macroarea Collinare Oltrepò (Tabella 15) evidenzia un mercato dinamico, con 648 NTN e una crescita del +25,5%. Le quotazioni medie risultano elevate (2.628 €/m²) con un incremento contenuto (+1,7%). La zona Crimea (C12) registra i prezzi più alti, con valori di 3.256 €/m², mentre Cavour (E3) e Superga (E2) mostrano leggere flessioni delle quotazioni (-2,5% e -2,1%). L'intensità del mercato è generalmente buona, con valori IMI superiori al 2,5% in quasi tutte le zone.

La macroarea Nuova Torino (Tabella 16) presenta 2.685 NTN (+5,2%) e un IMI pari al 3,08%, con quotazioni medie di 2.390 €/m² in crescita del +3,4%. La zona San Paolo (C24) è tra le più dinamiche per volume (620 NTN). Le quotazioni crescono in quasi tutte le zone, con punte significative in Galileo Ferraris (C4) (+6,4%).

La Periferia Nord (Tabella 17) è caratterizzata da 3.840 NTN (+5,0%), un IMI del 3,26% e quotazioni medie più contenute (1.301 €/m²), con una crescita modesta (+1,2%). Madonna di Campagna (D10) e Barriera di Milano (D20) concentrano i maggiori volumi di compravendite.

Alcune zone mostrano cali nelle quotazioni, come Barriera di Milano (-4,3%) e Rebaudengo (-2,2%). Spina 3 – Eurotorino (D9) evidenzia una forte crescita dei prezzi (+11,5%), segnale di processi di riqualificazione urbana. L'area evidenzia un mercato attivo ma ancora caratterizzato da valori medi più bassi rispetto al resto della città.

La Periferia Sud-Ovest (Tabella 18) rappresenta il segmento più consistente in termini di scambi, con 5.554 NTN (+7,8%) e IMI pari al 3,21%. Le quotazioni medie sono pari a 1.768 €/m², sostanzialmente stabili (-0,1%). Elevati volumi in Santa Rita (D18), Filadelfia-Traiano (D17) e Parella (D24). Diffusa crescita delle transazioni, con incrementi significativi fino al +16,7%. Andamento dei prezzi più debole, con cali in diverse zone (es. -4,5% a Filadelfia-Traiano). L'area si configura quindi come un mercato molto attivo in termini quantitativi, ma con valori immobiliari meno dinamici.

Il centro storico (Tabella 19) presenta 1.271 NTN (+3,5%), IMI del 2,90% e le quotazioni più elevate della città (3.003 €/m²), in aumento del +2,4%. Roma (B1) raggiunge valori molto elevati (4.600 €/m²). Buona dinamicità in Solferino (B3) (+50,5% NTN) e San Salvario (B8) (+22,2%). Alcune zone evidenziano flessioni significative delle transazioni, come Roma (-31,4%) e Castello (-27,8%).

La macroarea Vecchia Torino (Tabella 20) registra 2.146 NTN (+7,6%), IMI del 3,37% e quotazioni medie di 1.950 €/m² (+3,0%). Le zone con più transazioni sono San Donato (C8) e Aurora (C19). Vanchiglia (C18) mostra una crescita significativa sia delle transazioni (+16,4%) sia dei prezzi (+6,3%). Campidoglio (C21) registra l'IMI più elevato (3,98%), indicando forte dinamismo rispetto allo stock.

Tabella 13: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per macroarea
COLLINARE OLTREPO	648	25,5%	3,0%	0,62	4,0%
NUOVA TORINO	2.685	5,2%	3,1%	0,15	16,6%
PERIFERIA NORD	3.840	5,0%	3,3%	0,16	23,8%
PERIFERIA SUD-OVEST	5.554	7,8%	3,2%	0,23	34,4%
TORINO STORICA	1.271	3,5%	2,9%	0,10	7,9%
VECCHIA TORINO	2.146	7,6%	3,4%	0,24	13,3%
nd	8	-	-	-	0,0%
TORINO	16.151	6,8%	3,2%	0,20	100,0%

Tabella 14: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Var % 2025/24
COLLINARE OLTREPO	2.628	1,7%
NUOVA TORINO	2.390	3,4%
PERIFERIA NORD	1.301	1,2%
PERIFERIA SUD-OVEST	1.768	-0,1%
TORINO STORICA	3.003	2,4%
VECCHIA TORINO	1.950	3,0%
TORINO	1.932	1,7%

Figura 13: Distribuzione NTN 2025 nelle zone OMI

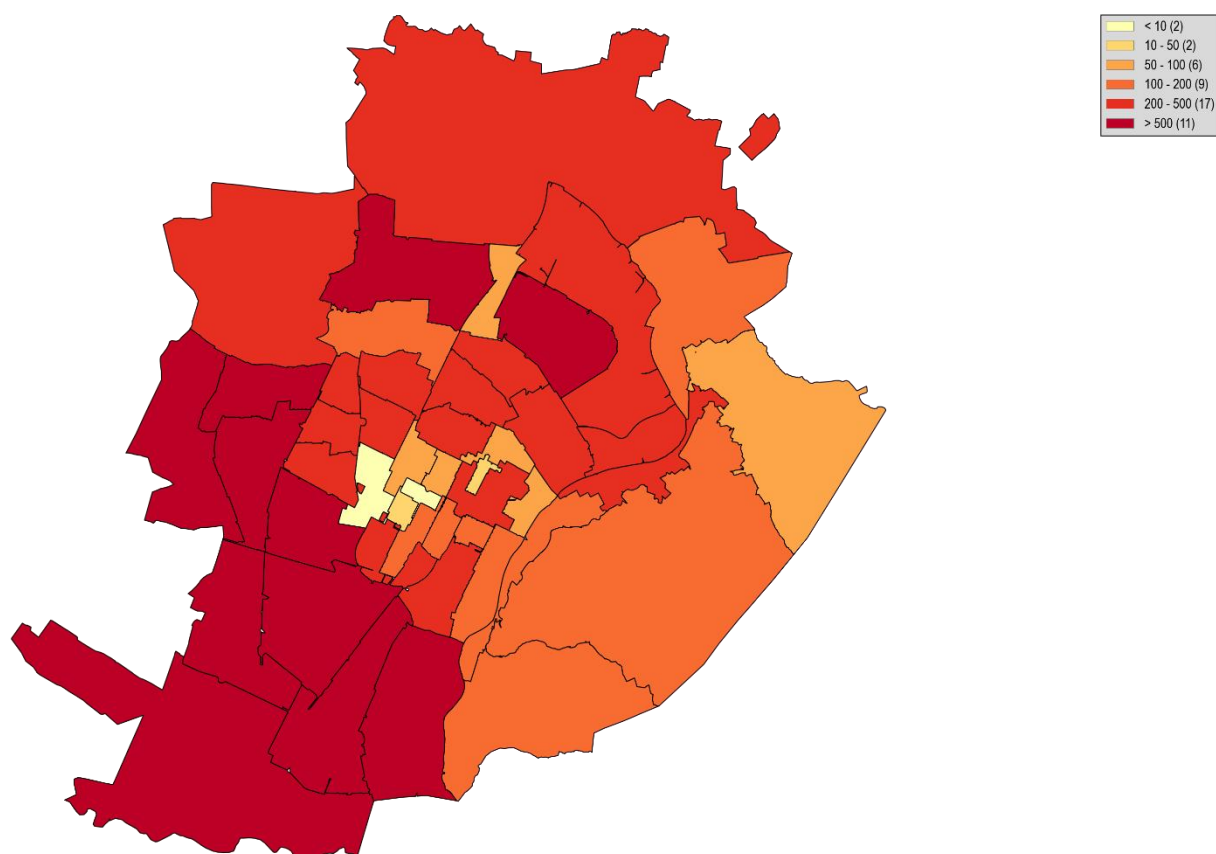


Figura 14: Distribuzione IMI 2025 nelle zone OMI

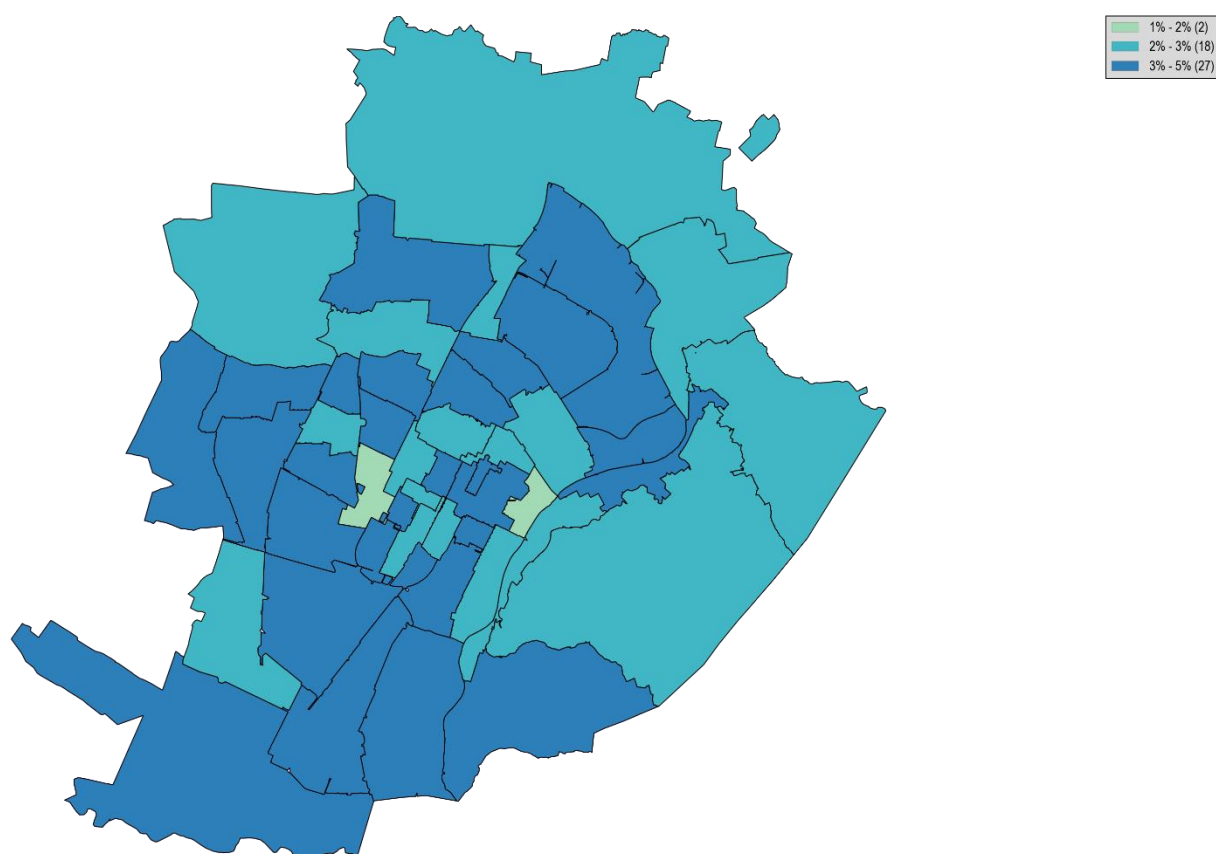


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2025 nelle zone OMI

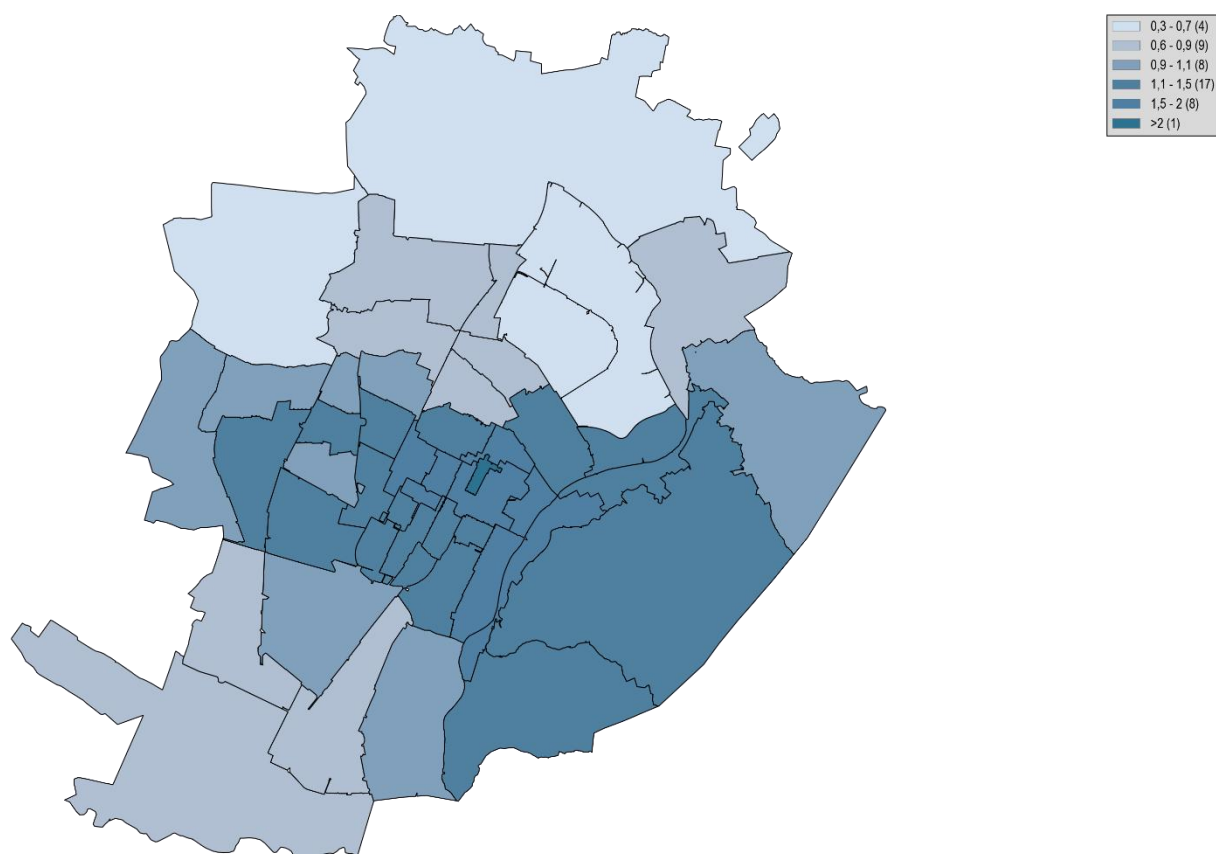


Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Collinare Oltrepò

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione media €/m² 2024	Quotazione media Variazione % 2024/23
C11	MICHELOTTI	205	35,6%	3,66%	2.573	3,6%
C12	CRIMEA	150	21,7%	2,84%	3.256	4,3%
E1	COLLINARE VILLA DELLA REGINA	114	26,9%	2,40%	2.533	0,2%
E2	COLLINARE SUPERGA	55	6,3%	2,71%	2.053	-2,1%
E3	COLLINARE CAVORETTO	124	24,0%	3,44%	2.245	-2,5%
COLLINARE OLTREPO		648	25,5%	3,05%	2.628	1,7%

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Nuova Torino

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione media €/m² 2024	Quotazione media Variazione % 2024/23
C1	VALENTINO	107	-38,9%	2,86%	2.988	5,5%
C15	DUCA D AOSTA	24	98,3%	3,65%	2.888	1,8%
C2	DANTE	500	7,2%	3,08%	2.306	4,5%
C22	ADRIANO - BERNINI - RIVOLI	207	8,2%	2,88%	2.341	5,0%
C23	CENISIA	420	-1,5%	3,07%	2.097	-2,0%
C24	SAN PAOLO	620	3,2%	3,39%	2.206	4,9%
C4	GALILEO FERRARIS	125	3,1%	2,36%	2.788	6,4%
C5	DE GASPERI	364	17,4%	3,05%	2.616	2,4%
C6	POLITECNICO	9	-47,1%	1,72%	2.550	5,7%
C7	DUCHESSA JOLANDA	308	32,9%	3,18%	2.559	3,4%
NUOVA TORINO		2.685	5,2%	3,08%	2.390	3,4%

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 media Variazione % 2024/23
D10	MADONNA DI CAMPAGNA	1.358	4,9%	3,55%	1.433	2,8%
D11	SPINA 4 - DOCKS DORA	62	7,7%	2,73%	1.430	2,6%
D15	BARCA - BERTOLLA	156	13,5%	2,76%	1.480	3,7%
D20	BARRIERA DI MILANO	968	1,2%	3,83%	1.106	-4,3%
D21	REBAUDENGO - REGIO PARCO	482	15,1%	3,27%	1.178	-2,2%
D22	CORONA NORD	362	7,9%	2,84%	1.221	0,7%
D23	LUCENTO - VALLETTE	289	0,8%	2,25%	1.268	2,8%
D9	SPINA 3 - EUROTORINO	163	-4,1%	2,81%	1.623	11,5%
PERIFERIA NORD		3.840	5,0%	3,26%	1.301	1,2%

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 media Variazione % 2024/23
D16	NIZZA MILLEFONTI	523	10,7%	3,18%	1.797	-1,9%
D17	FILADELFIA - TRAIANO	850	16,7%	3,23%	1.574	-4,5%
D18	SANTA RITA	1.095	0,1%	3,23%	1.938	3,0%
D19	MIRAFIORI NORD	641	14,7%	2,95%	1.581	-3,2%
D24	PARELLA	702	11,6%	3,75%	1.847	1,6%
D25	AERONAUTICA - LESNA	546	-7,0%	3,08%	1.742	1,2%
D26	POZZO STRADA	678	9,6%	3,22%	2.178	1,1%
D6	MIRAFIORI SUD	519	11,4%	3,06%	1.368	0,0%
PERIFERIA SUD-OVEST		5.554	7,8%	3,21%	1.768	-0,1%

Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Torino Storica

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione media €/m² 2024	Quotazione media Variazione % 2024/23
B1	ROMA	35	-31,4%	3,19%	4.600	3,7%
B2	CARLO EMANUELE II	359	0,4%	3,35%	3.710	3,2%
B3	SOLFERINO	72	50,5%	3,53%	3.083	2,9%
B4	VINZAGLIO	90	12,6%	2,53%	2.938	1,0%
B5	GARIBALDI	258	11,0%	2,54%	2.713	1,9%
B6	CASTELLO	70	-27,8%	2,96%	3.200	1,3%
B7	ROCCA	73	-8,7%	1,85%	3.108	3,0%
B8	SAN SALVARIO	196	22,2%	3,59%	2.241	0,7%
B9	STATI UNITI	7	79,7%	2,96%	2.988	2,4%
C3	SAN SECONDO	112	-5,3%	2,65%	2.283	3,4%
TORINO STORICA		1.271	3,5%	2,90%	3.003	2,4%

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Vecchia Torino

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione media €/m² 2024	Quotazione media Variazione % 2024/23
C17	PORTA PALAZZO - MARIA AUSILIATRICE	282	14,5%	3,47%	1.656	-4,4%
C18	VANCHIGLIA - BORGO ROSSINI	379	16,4%	2,77%	2.391	6,3%
C19	AURORA	433	3,2%	3,78%	1.659	3,2%
C20	VANCHIGLIETTA	336	6,8%	3,32%	2.200	0,1%
C21	CAMPIDOGLIO - MARTINETTO	265	-3,5%	3,98%	1.938	0,9%
C8	SAN DONATO	452	9,2%	3,29%	1.750	6,9%
VECCHIA TORINO		2.146	7,6%	3,37%	1.950	3,0%

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).

Si rileva che il numero delle transazioni nell'ultimo anno è aumentato significativamente in quasi tutta la provincia, tranne che nella macroarea dell'Acquese (-1,3%), unico dato in controtendenza (Tabella 21).

Nelle macroaree del Novese ed Ovadese (+17,6%), del capoluogo (+19,3%), del Casalese (+16,7%) e, soprattutto, del Tortonese (+21,3%) si riscontrano gli aumenti più significativi che, comunque, si registrano anche nel Valenzano ed Alessandrino (+11,3%). La variazione percentuale annua per l'intera provincia è del +14,8%.

Per le considerazioni di cui sopra il grafico in Figura 17 evidenzia il significativo aumento generalizzato, sia nel capoluogo sia nel resto della provincia.

Osservando il grafico riportato in Figura 18, anche l'IMI (Intensità del Mercato Immobiliare, ovvero il rapporto tra il numero di compravendite NTN e lo Stock Immobiliare) risulta in aumento; nel comune di Alessandria l'IMI raggiunge il 3,1%.

Per quanto riguarda le quotazioni medie prosegue l'andamento negativo in tutte le macroaree provinciali.

Nel 2025, rispetto all'anno precedente (Tabella 22), si rileva un andamento negativo della quotazione media nell'intera provincia (-2,1%). Il calo ha interessato tutte le macroaree, più evidente nel Novese ed Ovadese (-3,3%), nell'Acquese (-3,0%) e nel Casalese (-2,3%), meno sensibile nel Valenzano ed Alessandrino (-1,5%), nel capoluogo (-1,1%) e nel Tortonese (-0,9%).

La quotazione relativa al capoluogo nella Tabella 22 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 nella successiva Tabella 24, 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.

L'indice delle quotazioni in Figura 19 evidenzia quindi un'ulteriore diminuzione rispetto all'anno precedente, parallelamente sia nel capoluogo sia nel resto della provincia.

La Tabella 23 descrive il flusso di abitazioni locate nel 2025 per segmento di mercato nel solo capoluogo di provincia. L'indice IML (indicatore di intensità del mercato delle locazioni) viene calcolato come rapporto percentuale tra il numero di nuove locazioni (flusso) e l'ammontare di unità immobiliari non destinate ad abitazione principale (stock).

Per quanto riguarda il dettaglio del comune capoluogo si rimanda alla Tabella 24; il territorio comunale di Alessandria risulta suddiviso in 13 zone OMI, che presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, aspetti socioeconomici, servizi, infrastrutture e posizione geografica. In tale tabella 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 singole zone OMI.

Dai dati si rileva un incremento delle transazioni, soprattutto nelle zone Centrali e Semicentrali, con un aumento del +19,3% su tutto il territorio comunale rispetto all'anno precedente. Le quotazioni medie denotano un calo complessivo del -2,3%, con l'evidenza della Zona Centrale B1 (-6,5%) che sconta una presenza di stock più datato rispetto alle Zone Semicentrali. Un altro dato particolarmente significativo (anche in valore assoluto) è rappresentato dall'incremento del +40,1% delle compravendite nella Zona C1 (Quartiere Cristo), con un lieve incremento delle quotazioni pari a +1,0%. Anche altri sobborghi presentano un incremento percentuale considerevole in termini di compravendite, ma meno significativo in valore assoluto. Le zone per le quali si osserva un decremento nelle compravendite risultano poco rilevanti in termini numerici.

La provincia

Figura 16: Macroaree provinciali di Alessandria

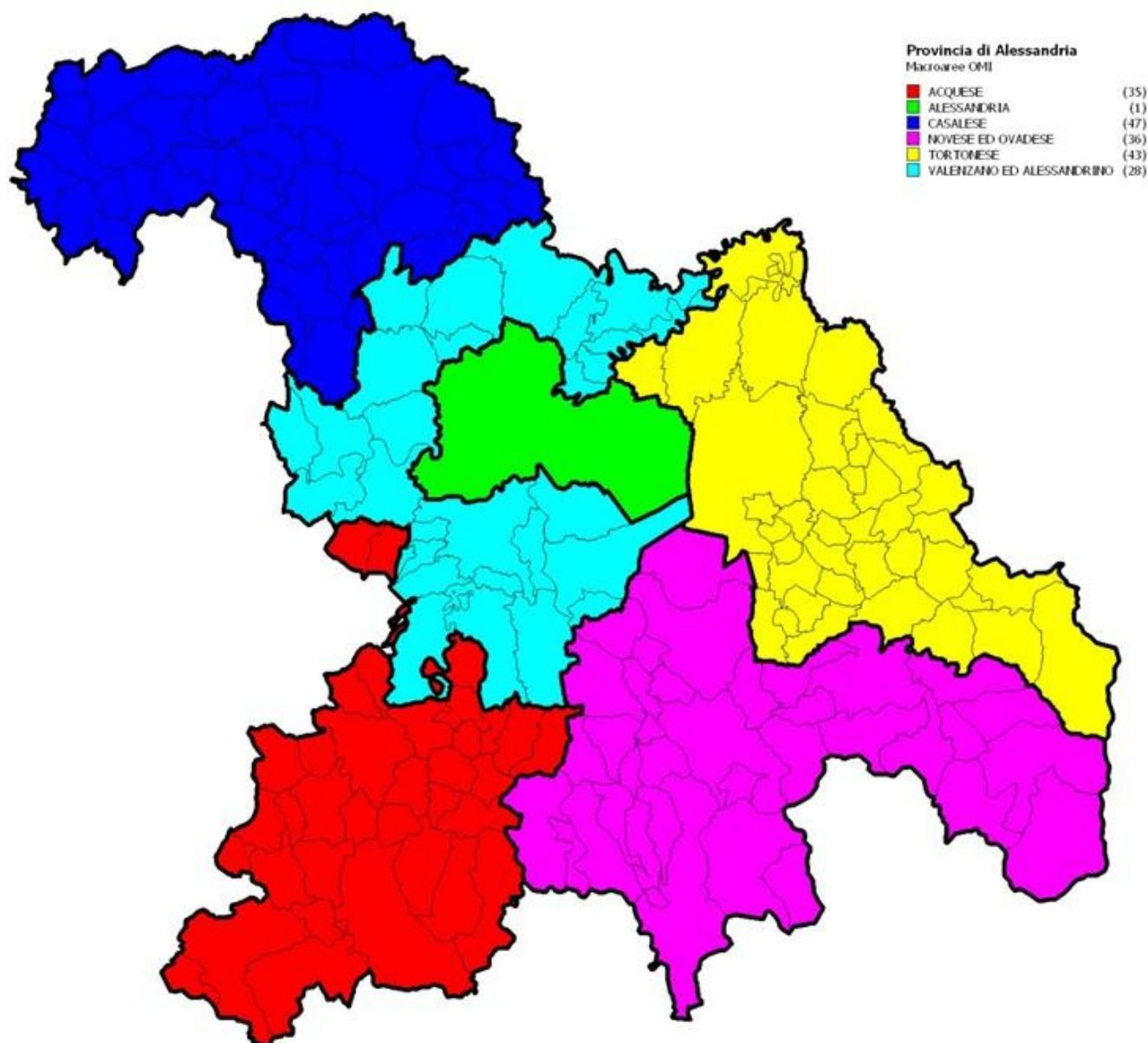


Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per macroarea
ACQUESE	837	-1,3%	2,07%	-0,03	11,9%
CASALESE	1.264	16,7%	2,60%	0,38	18,0%
NOVESE ED OVADESE	1.429	17,6%	2,17%	0,33	20,4%
TORTONESE	936	21,3%	2,28%	0,40	13,4%
VALENZANO ED ALESSANDRINO	896	11,3%	2,30%	0,24	12,8%
ALESSANDRIA (solo capoluogo)	1.642	19,3%	3,10%	0,50	23,4%
ALESSANDRIA (intera provincia)	7.005	14,8%	2,43%	0,32	100,0%

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

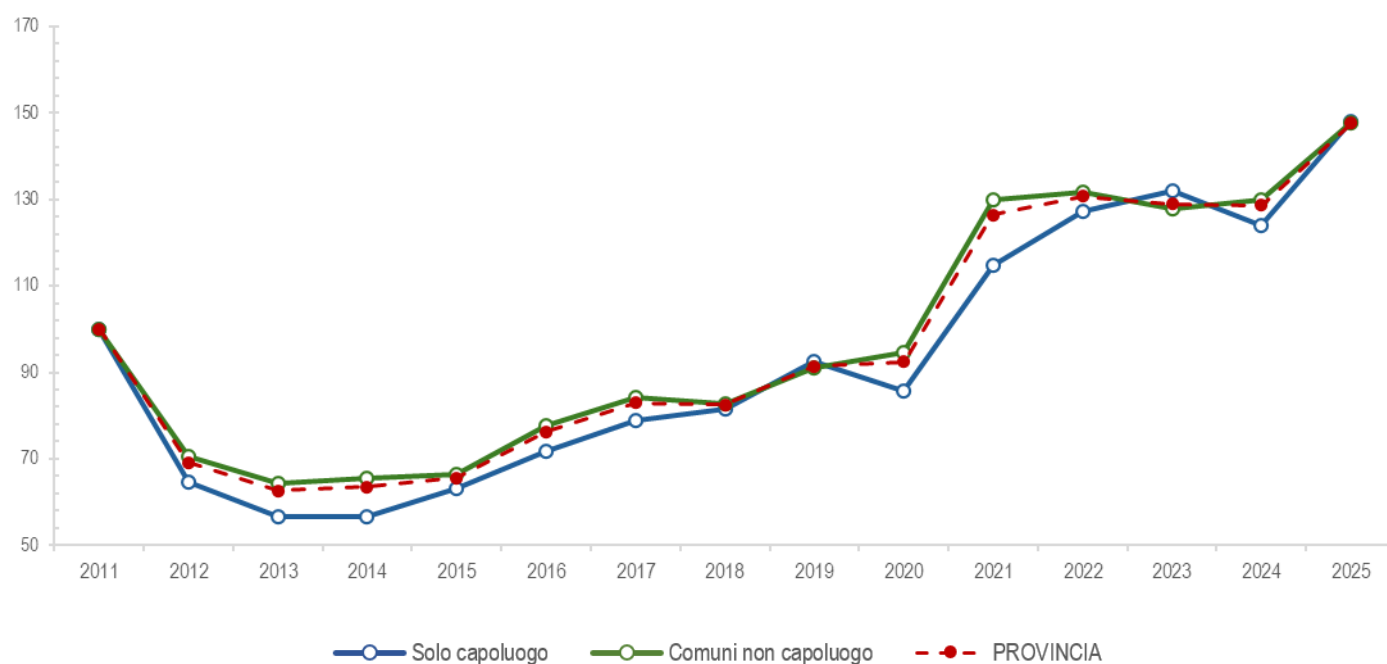


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

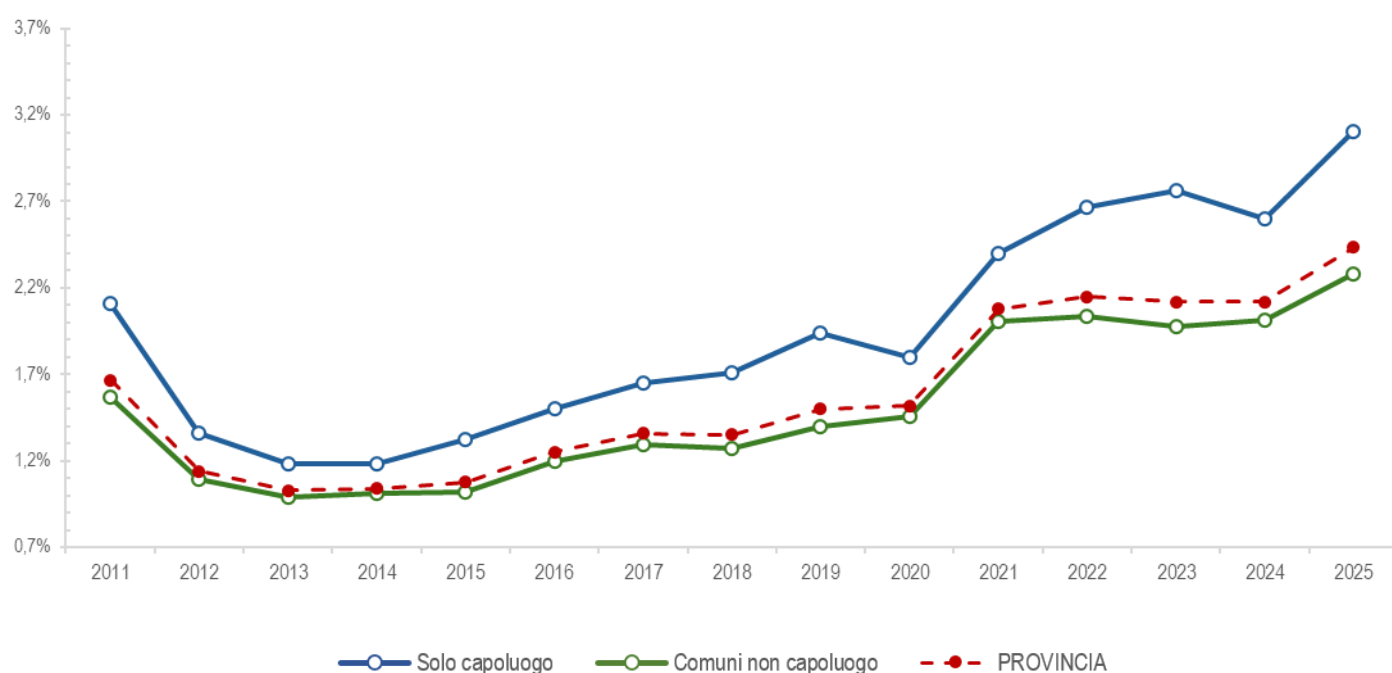


Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
ACQUESE	751	-3,0%
CASALESE	695	-2,3%
NOVESE ED OVADESE	763	-3,3%
TORTONESE	764	-0,9%
VALENZANO ED ALESSANDRINO	766	-1,5%
ALESSANDRIA (solo capoluogo)	794	-1,1%
ALESSANDRIA (intera provincia)	756	-2,1%

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

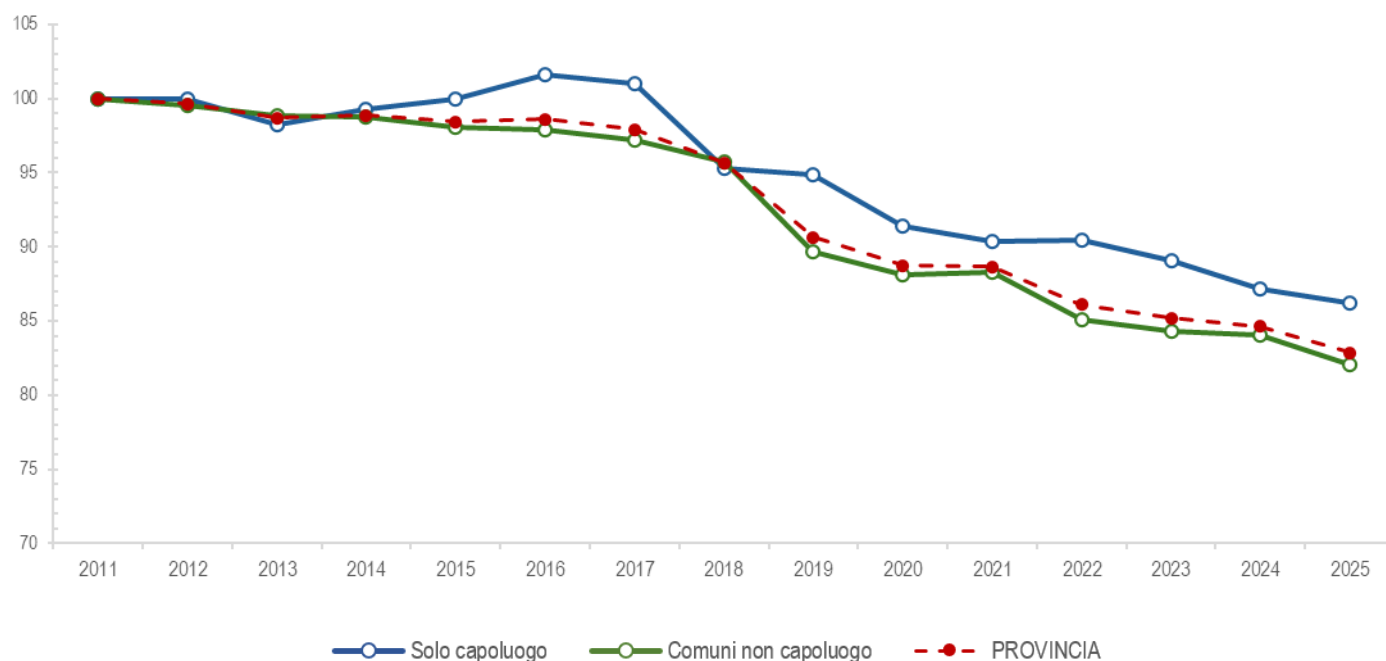


Tabella 23: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025	Abitazioni locate Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	829	5,7%	26,8%	3,4%
ORD_L	738	4,1%	23,9%	3,0%
AGE_T	252	-10,6%	8,1%	1,0%
AGE_L	1.275	-19,3%	41,2%	5,2%
ALESSANDRIA (solo capoluogo)	3.094	-7,8%	100,0%	12,6%

Il comune

Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione Zona	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
B1	CENTRO URBANO	530	14,4%	3,42%	643	-6,5%
C1	ZONA DI ESPANSIONE QUARTIERE CRISTO	391	40,1%	3,47%	779	1,0%
C2	QUARTIERI PISTA (NUOVA E VECCHIA) ED EUROPA	255	22,4%	3,54%	668	-0,7%
C3	QUARTIERI: CITTADELLA, ORTI, COMMERCianti, BORSALINO	122	6,5%	2,41%	839	-3,5%
D2	SOBBORGO SAN MICHELE	9	-35,9%	2,17%	803	0,3%
D3	SOBBORCHI CASALBAGLIANO-CABANETTE- CANTALUPO	24	-20,0%	1,92%	939	-1,8%
E2	SOBBORGO CASTELCERIOLO	11	-31,3%	1,62%	790	0,3%
E3	SOBBORGO LOBBI	7	40,0%	2,38%	745	-1,0%
E4	SOBBORGO SPINETTA MARENGO	128	43,2%	3,51%	851	-2,0%
E5	SOBBORCHI LITTA PARODI-MANDROGNE-SAN GIULIANO	64	3,9%	2,28%	701	2,2%
E7	SOBBORCHI VALLE S. BARTOLOMEO-VALMADONNA	48	53,7%	3,42%	813	-1,2%
E8	SOBBORGO VILLA DEL FORO	7	8,3%	2,94%	750	-1,6%
R1	ZONA AGRICOLA	48	-19,3%	1,50%	-	-
ALESSANDRIA		1.642	19,3%	3,10%	688	-2,3%

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 (rappresentate in Figura 20). È inoltre riportato il flusso delle abitazioni locate nel capoluogo, distinto per tipologia locativa.

Nella Tabella 25 relativa al NTN, IMI e la loro variazione annua per macroarea provinciale, si evidenzia un aumento del 7,9% del numero di NTN provinciali rispetto all'anno precedente. Entrando nel dettaglio delle macroaree, gli aumenti maggiori del NTN si riscontrano nella LANGA ASTIGIANA VALLE BORMIDA (+29,5%) e nel BASSO MONFERRATO CASALESE (+23,7%); mentre risultano in controtendenza la BASSA VALLE TANARO (-16,3%) e il PIAN ALTO ASTIGIANO (-4,4%).

Per quanto riguarda la dinamicità del mercato immobiliare residenziale, analizzando la Figura 21 in cui sono riportati gli andamenti del NTN dal 2011 al 2025 per l'intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, prosegue la ripresa delle compravendite iniziata nel 2023 che però non raggiunge ancora i livelli massimi del 2022 (post pandemia Covid 19). La ripresa è meno marcata nel capoluogo rispetto agli altri comuni della provincia.

Valutazioni simili sono applicabili alla Figura 22 dedicata alla serie storica IMI per l'intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

Relativamente alle quotazioni medie e alla loro variazione annua per macroarea provinciale riportate nella Tabella 26, si riscontra una generale stazionarietà delle quotazioni: a livello di capoluogo e dell'intera provincia, si annota infatti un calo, rispettivamente dello 0,4% e 0,3 %. Scendendo al livello delle macroaree provinciali, il calo più marcato si verifica nelle COLLINE ALFIERI, dove le quotazioni medie rispetto allo scorso anno sono in flessione del 2,6%.

Andando poi alla serie storica del numero indice delle quotazioni medie per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo rappresentata in Figura 23, si rileva che, a partire dal 2011, le quotazioni sono in diminuzione quasi costante fino a stabilizzarsi dal 2023 al 2024.

N.B. In termini di quotazioni è necessario ricordare che i dati indicati nella Tabella 26 sono la media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ciascuna zona OMI appartenente ai comuni delle macroaree, mentre quelli presenti nella Tabella 28 di approfondimento del capoluogo, sono la media pesata con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota non associabile.

Per quanto riguarda, infine, le locazioni abitative nel capoluogo, dalla Tabella 27 emerge che i segmenti di mercato più diffusi sono quelli di lungo periodo; in particolare, la tipologia più utilizzata è quella agevolata (AGE_L), pari al 64,4%, rispetto a quella ordinaria (ORD_L) adottata nel 20% dei contratti totali. Seguono le locazioni transitorie ordinarie (ORD_T) con il 9,8% e agevolate (AGE_T) con il 5,8%. Rispetto allo scorso anno, si annota una diminuzione dell'1,4% delle abitazioni locate ad Asti. Analizzando però in dettaglio le varie tipologie, si rileva che la tendenza generale è in diminuzione (transitorie ordinarie ORD_T -5,7%, transitorie agevolate di lungo periodo AGE_L -1,8% e ordinarie di lungo periodo ORD_L -1,0%), con l'unica eccezione delle locazioni transitorie agevolate AGE_T, le quali invece sono in aumento del 10,4% rispetto al 2024.

L'esame delle transazioni registrate nel capoluogo, indicato nella Tabella 28, riscontra che le due zone con maggior numero di compravendite sono la C2 (Zona Nord, Via Conte Verde, C.so Milano, Maternità) e la zona D2 (Zona semicentrale Sud). Per le variazioni rispetto al 2024, di rilievo è l'incremento del 23% per la zona D2, mentre è consistente il calo del 25,9% per la zona C3 (P.zza del Palio - V. Goito. P.zza 1° Maggio).

La provincia

Figura 20: Macroaree provinciali di Asti

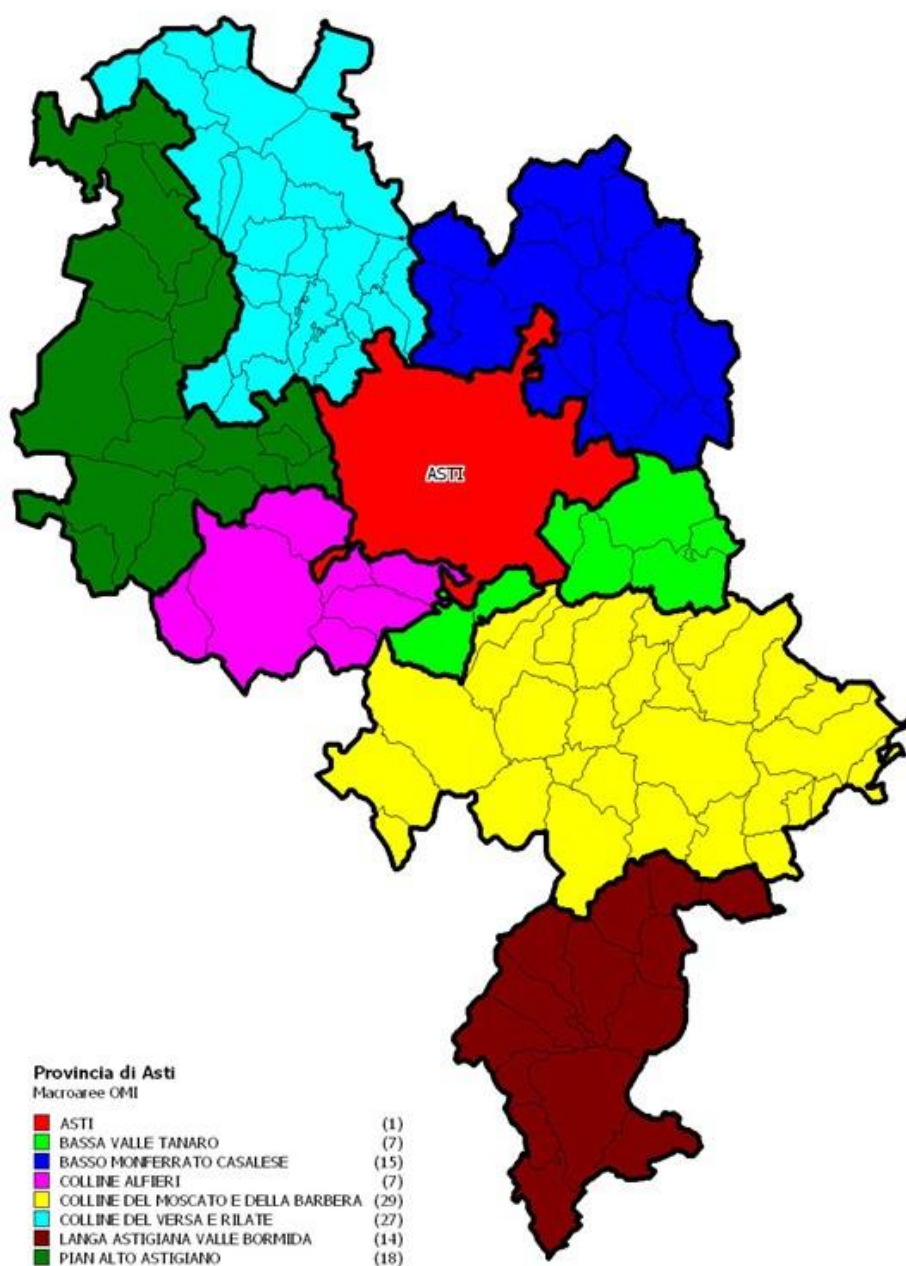


Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per macroarea
BASSA VALLE TANARO	81	-16,3%	1,47%	-0,28	2,6%
BASSO MONFERRATO CASALESE	355	23,7%	2,66%	0,51	11,5%
COLLINE ALFIERI	191	15,6%	2,19%	0,30	6,2%
COLLINE DEL MOSCATO E DELLA BARBERA	734	13,6%	2,16%	0,26	23,8%
COLLINE DEL VERSA E RILATE	234	14,9%	2,00%	0,26	7,6%
LANGA ASTIGIANA VALLE BORMIDA	111	29,5%	2,11%	0,48	3,6%
PIAN ALTO ASTIGIANO	313	-4,4%	1,88%	-0,09	10,2%
ASTI (solo capoluogo)	1.063	1,8%	2,49%	0,04	34,5%
ASTI (intera provincia)	3.081	7,9%	2,23%	0,16	100,0%

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

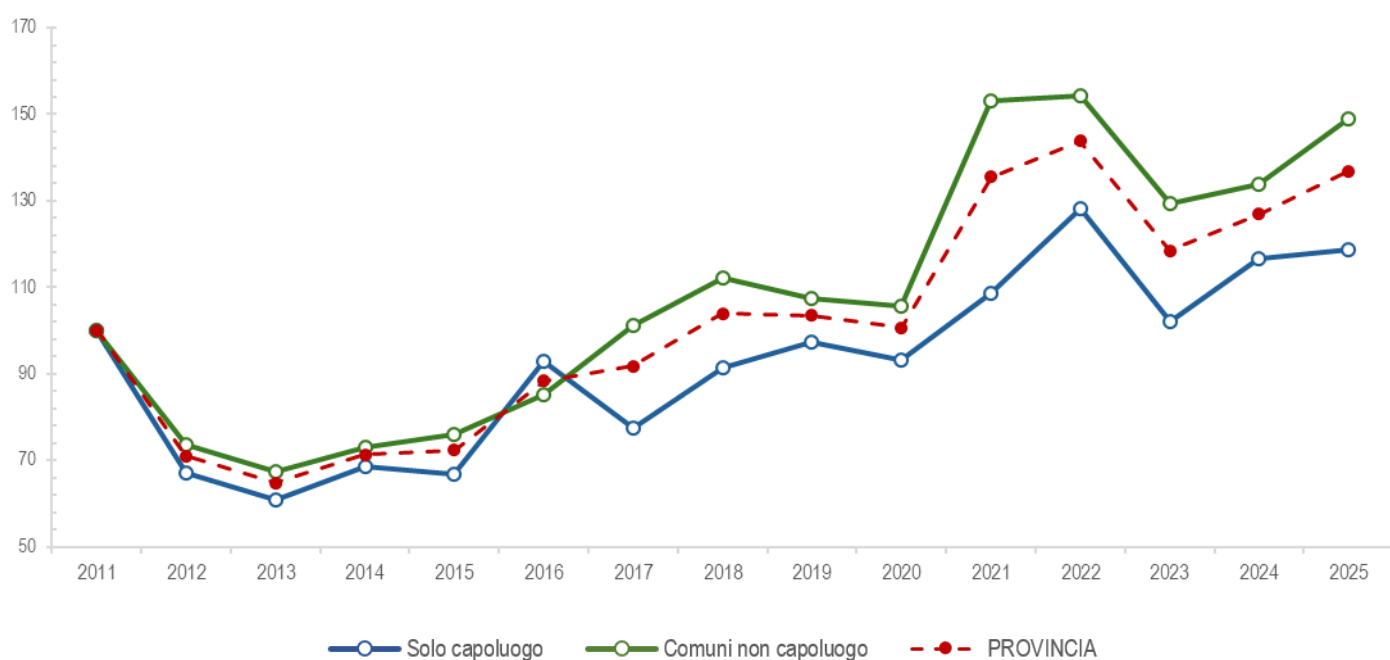


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

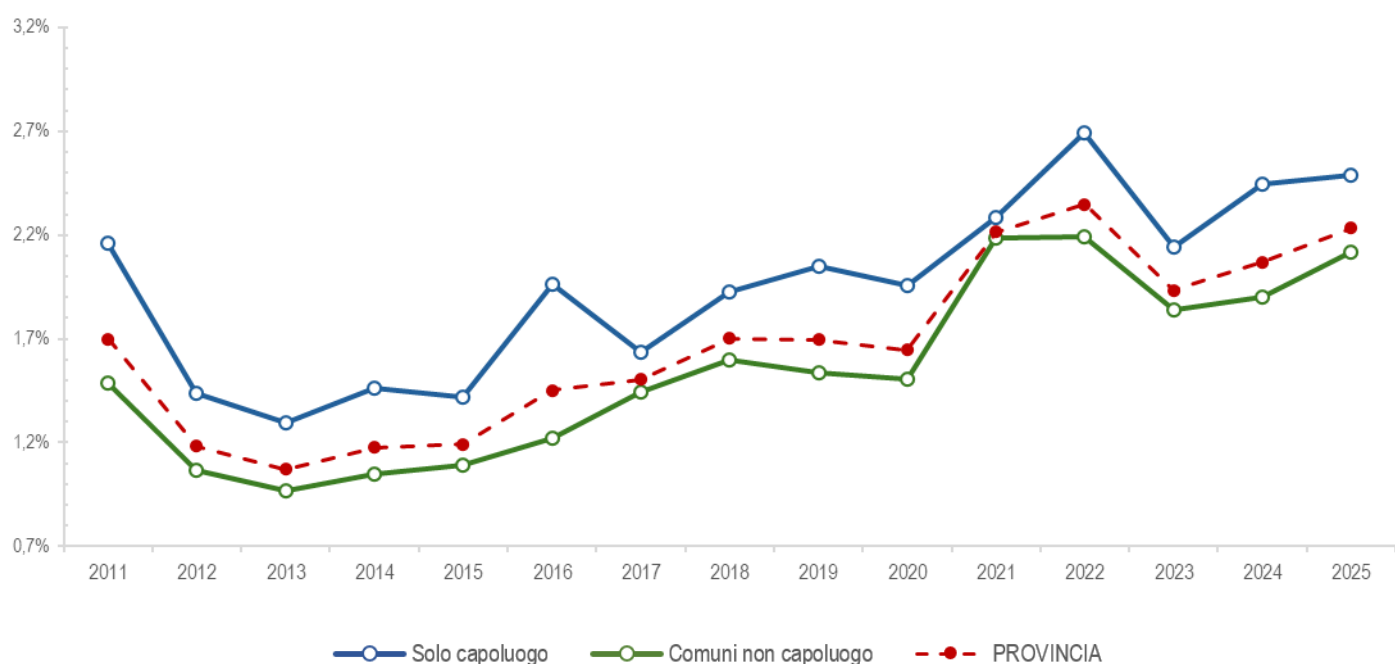


Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
BASSA VALLE TANARO	557	0,0%
BASSO MONFERRATO CASALESE	557	-0,2%
COLLINE ALFIERI	609	-2,6%
COLLINE DEL MOSCATO E DELLA BARBERA	605	0,2%
COLLINE DEL VERSA E RILATE	536	0,1%
LANGA ASTIGIANA VALLE BORMIDA	525	0,0%
PIAN ALTO ASTIGIANO	601	0,0%
ASTI (solo capoluogo)	929	-0,4%
ASTI (intera provincia)	690	-0,3%

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



Tabella 27: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025	Abitazioni locate Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	198	-5,7%	9,8%	1,0%
ORD_L	404	-1,0%	20,0%	2,0%
AGE_T	117	10,4%	5,8%	0,6%
AGE_L	1.303	-1,8%	64,4%	6,4%
ASTI (solo capoluogo)	2.022	-1,4%	100,0%	10,0%

Il comune

Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione Zona	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
B1	PIAZZE:ALFIERI-S.SECONDO-MEDICI-STATUTO-ASTESANO	31	29,2%	2,60%	1.533	-6,4%
B2	CENTRO STORICO INTORNO A PIAZZA ALFIERI	90	-5,1%	2,88%	894	1,4%
C1	CENTRO STORICO, P.ZZA CATTEDRALE, SAN ROCCO.	38	-5,1%	2,23%	750	-0,6%
C2	ZONA NORD, V.CONTEVERDE, C.SO MILANO, MATERNITA'	205	1,4%	2,80%	1.150	-1,5%
C3	P.ZA PALIO-V.GOITO-P.ZZA 1° MAGGIO	101	-25,9%	2,81%	793	3,9%
C4	CORSO CASALE-VALGERA	101	-2,6%	2,37%	816	-4,9%
C5	ZONA SEMICENTRALE SUD	60	-5,6%	3,29%	414	-0,9%
C6	ZONA LAVERDINA CORSO TORINO	84	17,4%	2,71%	957	-2,5%
D2	ZONA PERIFERICA SUD-EST	194	23,0%	2,30%	1.019	3,2%
D5	ZONA INDUSTRIALE-C.SO ALESSANDRIA-PONTESUERO	4	-33,3%	2,41%	913	0,0%
E1	FRAZIONE SAN MARZANOTTO	6	-50,0%	2,22%	848	0,0%
E2	FRAZIONE QUARTO	7	-22,2%	1,78%	754	0,0%
E3	FRAZIONE PORTACOMARO STAZIONE	5	150,0%	2,87%	837	0,0%
E4	FRAZIONE SERRAVALLE	2	-66,7%	1,03%	833	0,0%
E6	LOC. VIATOSTO	1	0,0%	1,20%	1.545	0,0%
R1	ZONA RURALE	130	16,8%	1,92%	752	8,4%
nd	nd	6	-	-	-	-
ASTI		1.063	1,8%	2,49%	920	0,7%

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 29 sono rappresentati i dati dell'NTN, dell'IMI e della variazione annua per macroarea provinciale; in riferimento al Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN) del settore residenziale, nel corso del 2025, a livello provinciale, si sono riscontrate rilevanti variazioni (+5,9%) rispetto all'anno precedente. Nel capoluogo, che rappresenta il 29,1% del mercato provinciale, si è avuto un considerevole incremento del +3,3%. In particolare, in ambito provinciale, le variazioni particolarmente in rialzo si sono registrate nelle macro-aree "Basso biellese" (19,2%), "Valle Cervo" (17,3%) e "Alta e bassa cintura di Biella" (16,8%), mentre per le macro-aree "Valle Elvo e Serra" e "Prealpi, Valli di Mosso e Sessera" gli incrementi registrati sono, rispettivamente, 5,0% e 7,8%; per la restante macro-area "Cossato e biellese orientale" si evidenzia un considerevole decremento con una percentuale del (-16,6%).

L'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), nel corso del 2025, sia nella provincia che nel capoluogo, ha subito lievissime variazioni di rilievo rispetto al 2024, restando pressoché stabili (rispettivamente +0,13 e +0,09 punti percentuali)

In Figura 25 - serie storica del numero indice dell'NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, si nota che l'andamento delle compravendite per l'intera provincia segue l'andamento regionale a partire da una repentina diminuzione verificatasi nel 2012 (punto di minimo), tendenza proveniente già dal 2006, alla quale segue un triennio (2012-2015) pressoché di stallo e un'inversione di tendenza che si protrae fino al 2022; si osserva, nel 2023, una lieve controtendenza dell'indice del NTN, per poi riprendere l'andamento in crescita dal 2024, ancora in atto nel 2025. Si osserva che per il capoluogo, pur seguendo il trend provinciale, la fase di calo ante 2012 è stata ancora più marcata, con una ripresa a partire dal 2013.

In Figura 26 - serie storica IMI per l'intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, si rileva che l'indice IMI segue sostanzialmente, dopo il simultaneo calo culminato nel 2012, il medesimo percorso di crescita, fino al 2022, come il numero indice NTN di cui alla precedente Figura 25.

In Tabella 30, per quanto riguarda la quotazione media e la variazione annua per macroarea provinciale nel corso del 2025, in tutte le macroaree, compreso il capoluogo, si rileva una variazione prevalentemente nulla (0,0%) ad eccezione delle macroaree "Alta e bassa cintura di Biella", che si attesta allo 0,3%, e "Cossato e biellese orientale", la quale presenta una variazione in lievissimo ribasso pari a -0,7%. A livello provinciale e nel capoluogo, le variazioni presentano una trascurabile diminuzione, e sono pari, rispettivamente, a -0,2% e -0,4% rispetto al 2024.

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 - serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo anche per il 2025, si riscontra che le quotazioni confermano, nei loro valori medi per provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, il trend a tendenza negativa ma di trascurabile valenza nei valori, trend che si è riscontrato con andamento negativo già a partire dal 2004.

In Tabella 31, flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia, si rileva la prevalenza delle locazioni di abitazioni ordinarie e agevolate relative al lungo periodo (ORD_L e AGE_L), rispettivamente con 511 e 468 abitazioni locate nel 2025; in ordine quantitativo seguono le locazioni di abitazioni ordinarie a carattere transitorio (ORD_T) con 418 abitazioni locate; per le abitazioni locate di tipo agevolato transitorio si contano solo 53 unità. In riferimento a tali dati, nel 2025 si riscontra una forte diminuzione, rispetto al 2024, delle locazioni relative ai segmenti di mercato tra il -10,5% e il -11,7%, rispettivamente, per le locazioni ordinarie a lungo periodo e locazioni agevolate transitorie. Per i restanti segmenti di mercato le variazioni sono lievemente in rialzo e comprese tra il 2,5% e il 2,6%. A livello del capoluogo la variazione complessiva risulta in diminuzione e si assesta sul -3,0%.

In Tabella 32, esaminando nel dettaglio il capoluogo, si riscontra che circa l'84,5% delle transazioni si concentra nelle zone centrali e semicentrale (B1, B2 e C1) della città, notando una suddivisione pressoché simile del NTN delle due zone OMI B1 (centro) e B2 (centro storico), e rilevanti incrementi rispetto al 2024 nelle Zone OMI B1 (zona centrale) e D2 (località Cossila, località Favaro) con rialzi tra il 12,8% e il 20,1%; nella Zona OMI B2 (centro storico) si riscontra un incremento lieve dell'1,1%. Nelle restanti Zone OMI, le variazioni NTN sono tutte in ribasso: Zona OMI D3 (località Colma, Vaglio e Pavignano): -15,2%, Zona OMI D1 (località Barazzetto e Vandorno): -9,2% e Zona OMI C1 (semicentrale): -4,6%.

Tra tutte le Zone OMI, ad eccezione della Zona OMI R1 (territorio extraurbano) in quanto non rilevata; si evidenzia, inoltre, che taluni aumenti o diminuzioni appaiono rilevanti quando il numero degli scambi avviene in zone nelle quali sono storicamente di esigue quantità; pertanto, una minima variazione in diminuzione o in aumento dei NTN in uno specifico anno comporta una significativa variazione percentuale, sia in aumento che in diminuzione. Si rileva infine che le transazioni aventi una collocazione geografica indeterminata, pertanto non attribuibili a nessuna Zona OMI, non hanno evidenziato alcun valore percentuale.

Riguardo ai valori di mercato, nella maggioranza delle zone OMI del capoluogo notiamo ancora una flessione delle quotazioni immobiliari, ad eccezione delle Zone centrali B1 e B2 che evidenziano un dato in prevalenza stabile. La variazione in diminuzione, che a livello del capoluogo si assesta a circa -0,1% annuo rispetto al 2024, varia dal -0,2% della zona D1 (località Barazzetto-Vandorno) al -3,6% della zona D3 (località Colma-Vaglio-Pavignano).

Il valore di mercato medio più elevato viene rilevato nella zona periferica D2 (Cossila - Favaro) di 895,00 €/m², mentre i più bassi, 709,00 €/m² e 678,00 €/m², rispettivamente per le zone OMI C1 (semicentrale) e D3 (località Colma, Vaglio e Pavignano). Per le restanti zone OMI, B1 (Centro), B2 (Centro Storico) e D1 (località Barazzetto - Vandorno), le quotazioni medie sono, rispettivamente, 848,00 €/m², 859,00 €/m² e 838,00 €/m².

La provincia

Figura 24: Macroaree provinciali di Biella



Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per macroarea
ALTA E BASSA CINTURA DI BIELLA	477	16,8%	2,38%	0,35	16,6%
BASSO BIELLESE	240	19,2%	2,27%	0,37	8,3%
COSSATO E BIELLESE ORIENTALE	308	-16,6%	1,99%	-0,39	10,7%
PREALPI, VALLI DI MOSSO E SESSERA	544	7,8%	2,16%	0,16	18,9%
VALLE CERVO	264	17,3%	2,36%	0,35	9,2%
VALLE ELVO E SERRA	201	5,0%	1,96%	0,10	7,0%
BIELLA (solo capoluogo)	837	3,3%	2,95%	0,09	29,1%
BIELLA (intera provincia)	2.871	5,9%	2,37%	0,13	100,0%

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

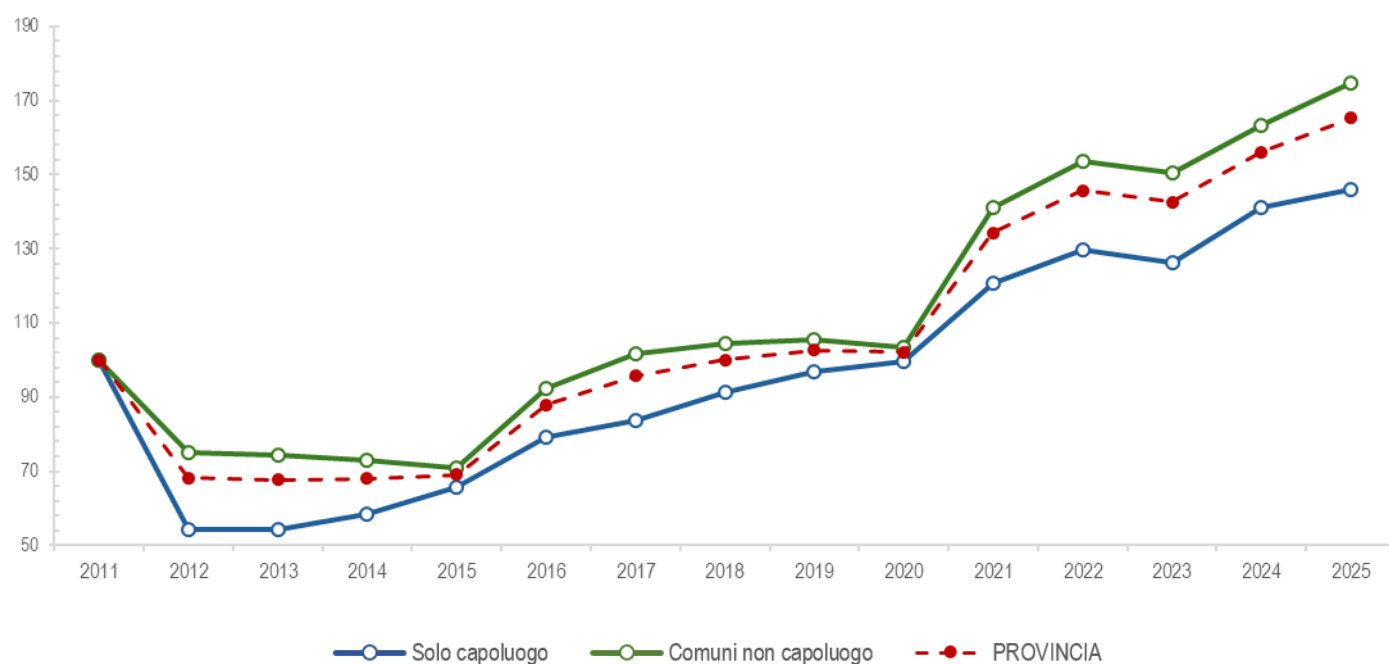


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

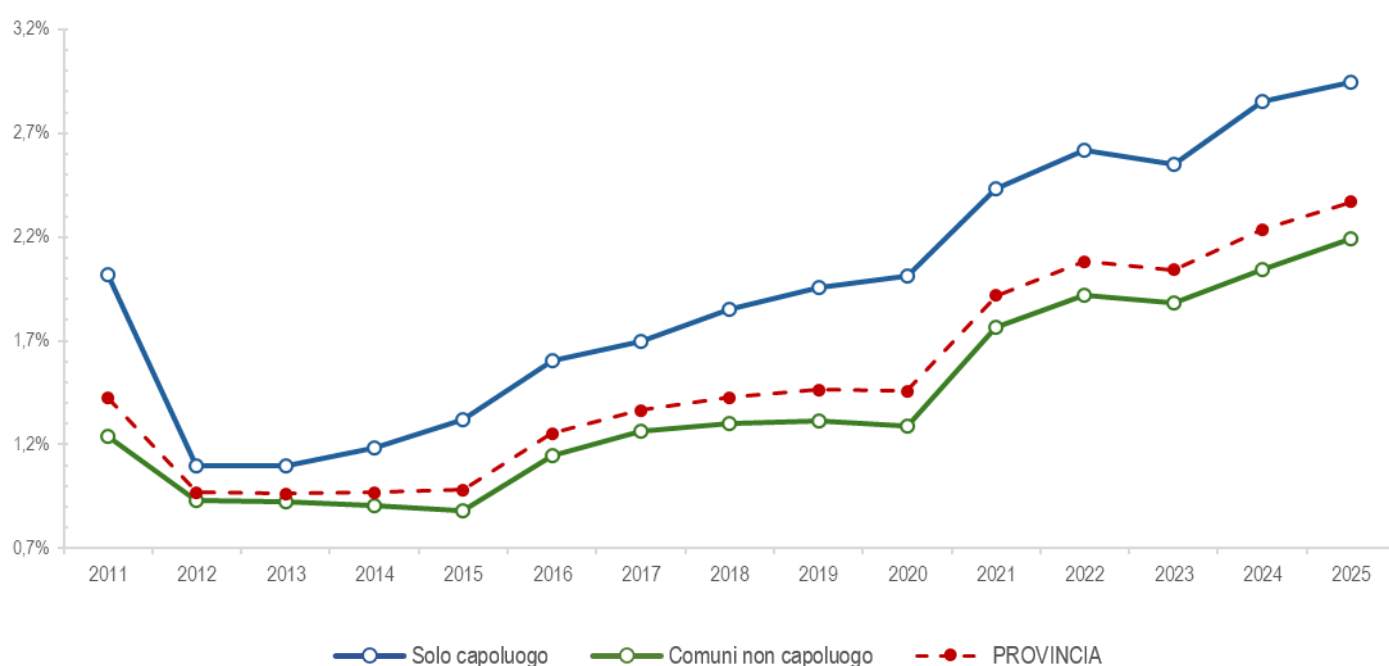


Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
ALTA E BASSA CINTURA DI BIELLA	620	0,3%
BASSO BIELLESE	483	0,0%
COSSATO E BIELLESE ORIENTALE	547	-0,7%
PREALPI, VALLI DI MOSSO E SESSERA	432	0,0%
VALLE CERVO	443	0,0%
VALLE ELVO E SERRA	425	0,0%
BIELLA (solo capoluogo)	805	-0,4%
BIELLA (intera provincia)	570	-0,2%

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

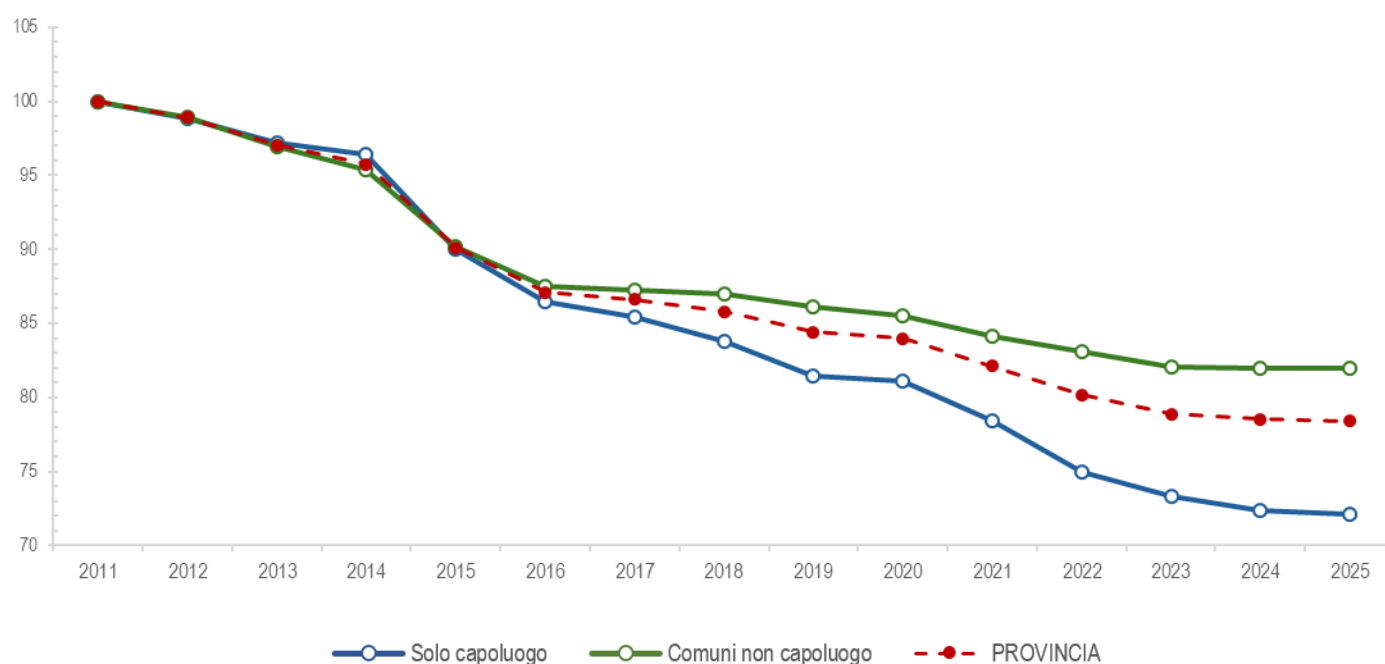


Tabella 31: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025	Abitazioni locate Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	418	2,5%	28,8%	3,1%
ORD_L	511	-10,5%	35,2%	3,7%
AGE_T	53	-11,7%	3,7%	0,4%
AGE_L	468	2,6%	32,3%	3,4%
BIELLA (solo capoluogo)	1.450	-3,0%	100,0%	10,6%

Il comune

Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione Zona	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
B1	VIA ADDIS ABEBA, VIA GALIMBERTI, PZZA S.PAULO, VIA TORINO, VIA TRIPOLI, PZZA V.VENETO, CDA, VIA LAMARMORA, VIALE MACALLE'	245	20,1%	3,64%	848	0,1%
B2	CENTRO STORICO	208	1,1%	3,08%	859	1,0%
C1	VERNATO, LOC. CHIAVAZZA, C.SO 53MO FANTERIA, VIA COTTOLENGO, C.SO EUROPA, VILLAGGIO LAMARMORA, VILLAGGIO SPORTIVO	254	-4,6%	2,69%	709	-0,4%
D1	LOCALITA' BARAZZETTO, LOCALITA' VANDORNO	23	-9,2%	1,80%	838	-0,2%
D2	LOCALITA' COSSILA, LOCALITA' FAVARO	56	12,8%	2,49%	895	-0,7%
D3	LOCALITA' COLMA, LOCALITA' VAGLIO, LOCALITA' PAVIGNANO	49	-15,2%	2,80%	678	-3,6%
R1	TERRITORIO EXTRAURBANO	1		0,75%	-	-
BIELLA		837	3,3%	2,95%	793	-0,1%

La quotazione relativa al capoluogo, presentata precedentemente in *Tabella 30 - Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale*, 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 32 - NTN, IMI e quotazione media*, 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.

FOCUS provinciale - CUNEO

In questo paragrafo sono analizzate la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale relativi alla provincia di Cuneo; a tal fine, il territorio provinciale è stato suddiviso in 35 Macroaree Provinciali: aggregazioni di Comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 28). Le Macroaree Provinciali più significative in termini di stock del residenziale sono le seguenti: Albese, Basso Monregalese, Pianura di Bra e Cherasco, Pianura Fossanese, Pianura Saluzzese, Pianura Saviglianese e Cuneo Capoluogo.

La Tabella 33 mostra, per macroarea provinciale, l'NTN (Numero di Transazioni Normalizzate) per l'anno 2025, la relativa quota sull'intera Provincia e la variazione percentuale dell'NTN del 2025 rispetto al 2024; la medesima tabella riporta anche il valore dell'IMI relativo al 2025 (Intensità del Mercato Immobiliare) e la differenza dello stesso rispetto al 2024. Nell'anno 2025 il valore complessivo di NTN sull'intera Provincia risulta pari a 8.866; i valori più alti di NTN si registrano nelle Macroaree Provinciali Cuneo Capoluogo (781 con quota pari al 8,8%), Pianura di Bra e Cherasco (741 con quota pari al 8,4%), Albese (572 con quota pari al 6,5%), Pianura Saluzzese (498 con quota pari al 5,6%), Basso Monregalese (492 con quota pari al 5,5%) e Pianura Fossanese (408 con quota pari al 4,6%), più contenuto risulta il valore di NTN per la Pianura Saviglianese (293 con quota pari al 3,3%); le Macroaree che fanno registrare il minor valore di NTN sono le Valli Bormida di Millesimo ed Uzzone (73 con quota pari allo 0,8%), la Langa di Cortemilia (73 con quota pari allo 0,8%), l'Alta Langa di Cravanzana (71 con quota pari allo 0,8%), l'Alta Valle Maira (68 con quota pari allo 0,8%), la Valle Grana (67 con quota pari allo 0,8%) e l'Alta Langa di Bossolasco (60 con quota pari allo 0,7%). Dal 2024 al 2025 si riscontra un incremento percentuale dell'NTN pari al +10,4% a livello provinciale; la tendenza all'incremento relativa alla variazione percentuale dell'NTN è diffusa sulla maggioranza delle Macroaree Provinciali; sono, sostanzialmente, in accordo con il valore provinciale le variazioni percentuali di NTN sulle Macroaree Colline del Roero (+13,8%), Area Borgarina (+13,1%), Pianura di Busca e Centallo (+9,7%), Pianura Saluzzese (+9,6%), Langa di Neive e Santo Stefano Belbo (+7,7%), Pianura di Bra e Cherasco (+7,5%) e Area di Barge (+7,3%). Risultano, invece, nettamente superiori alla variazione provinciale gli incrementi di NTN sulle macroaree Alta Langa di Cravanzana (l'incremento è del +73,2%, tuttavia, i valori di NTN, per il 2025, sono contenuti e pari, come detto, a 71), Pianura di Racconigi (+56,8%), Pianura e Collina di Caraglio e Dronero (+41,1%), Langa di Cortemilia (l'incremento è del +40,4%, tuttavia, i valori di NTN, per il 2025, sono contenuti e pari, come detto, a 73), Langa della Morra e di Barolo (+37,3%), Pianura Fossanese (+35,4%). Fra le Macroaree che fanno registrare un decremento percentuale dell'NTN si segnalano i picchi dell'Alta Langa di Bossolasco (il decremento è del -41,3%, tuttavia, i valori di NTN, per il 2025, sono contenuti e pari, come detto, a 60), dell'Alta Valle Maira (il decremento è del -11,9%, tuttavia, i valori di NTN, per il 2025, sono contenuti e pari, come detto, a 68), dell'Alta Valle Po (-11,2%) e della Pianura Saviglianese (-10,3%). Si evidenziano, inoltre, anche le variazioni percentuali di NTN del 2025 rispetto al 2024 per le seguenti Macroaree Provinciali: Basso Monregalese (+18,8%), Albese (+18,5%), Pianura di Bra e Cherasco (+7,5%) e Cuneo Capoluogo che fa registrare un decremento (-5,6%) in controtendenza rispetto al segno positivo della variazione percentuale di NTN per l'intera Provincia. Per quanto concerne l'IMI relativo al 2025, sull'intera provincia di Cuneo, si osserva un valore pari al 2,05%, dato intorno al quale si attestano i valori di molteplici Macroaree: Pianura Saluzzese (2,21%), Langa Cebana (2,14%), Pianura di Busca e Centallo (2,13%), Area di Barge (2,11%), Valle Grana (2,10%), Valle Vermenagna (1,97%), Alta Langa di Cravanzana (1,96%), Pianura e Collina di Caraglio e Dronero (1,96%), Langa di Neive e Santo Stefano Belbo (1,91%), Pianura fra Po e Varaita (1,88%), Colline del Roero (1,86%) e Langa di Cortemilia (1,86%). Il valore maggiore dell'IMI, per il 2025, lo fa registrare la Pianura Fossanese (2,86%), mentre, il valore minore si verifica in Alta Valle Maira (1,30%); si segnalano, inoltre, anche i valori dell'IMI per le Macroaree Cuneo Capoluogo (2,39%), Pianura di Bra e Cherasco (2,36%), Pianura di Racconigi (2,33%), Albese (2,30%) e Basso Monregalese (2,28%) lievemente superiori al dato provinciale. In termini di differenza del valore IMI fra il 2025 ed il 2024, si osserva a livello provinciale un incremento pari a 0,19; il segno positivo relativo a tale differenza è diffuso sulla maggioranza delle Macroaree Provinciali e sono molto vicini al valore provinciale le differenze di IMI fra il 2025 ed il 2024 relative alle seguenti Macroaree Provinciali: Colline del Roero (0,22), Valli Bormida di Millesimo ed Uzzone (0,21), Pianura Saluzzese (0,19), Pianura di Busca e Centallo (0,18), Pianura di Bra e Cherasco (0,16), Area di Barge (0,14). I picchi positivi della differenza sopracitata si verificano per la Macroarea Pianura di Racconigi (0,84) e Pianura Fossanese (0,75), mentre, il picco negativo è relativo alla Macroarea Alta Langa di Bossolasco (-1,17). Si evidenziano, inoltre, anche le differenze di IMI fra il 2025 ed il 2024 per le seguenti Macroaree Provinciali: Basso Monregalese (0,36), Albese (0,35), Cuneo Capoluogo (-0,15) e Pianura Saviglianese (-0,24), con le ultime due che fanno registrare un decremento in controtendenza rispetto al segno positivo della differenza di IMI per l'intera Provincia.

In Figura 29 è riportato l'andamento negli anni (dal 2011 al 2025) del numero indice dell'NTN relativo all'intera Provincia, al Comune capoluogo ed ai Comuni non capoluogo; con riferimento agli anni 2024 e 2025 il grafico conferma quanto espresso già in precedenza ossia una tendenza al calo delle NTN per quanto concerne il Comune capoluogo contrapposta alla tendenza all'incremento riguardante, invece, l'intera Provincia. Il grafico evidenzia, anche, come la tendenza all'incremento dell'NTN, dal 2024 al 2025, relativa all'intera Provincia riguardi, pressoché in egual misura, anche i Comuni non capoluogo.

In Figura 30 è riportato l'andamento negli anni (dal 2011 al 2025) dell'IMI relativo all'intera Provincia, al Comune capoluogo ed ai Comuni non capoluogo; con riferimento agli anni 2024 e 2025 il grafico conferma quanto espresso già in precedenza ossia una tendenza al calo dell'IMI per quanto concerne il Comune capoluogo contrapposta alla tendenza all'incremento riguardante, invece, l'intera Provincia. Il grafico evidenzia, anche, come la tendenza all'incremento dell'IMI, dal 2024 al 2025, relativa all'intera Provincia riguardi, pressoché in egual misura, anche i Comuni non capoluogo. Infine, si evince come nell'arco di tutti gli anni riportati in grafico (dal 2011 al 2025) il valore dell'IMI relativo al Comune capoluogo risulti sempre superiore ai valori, praticamente coincidenti, dell'IMI relativo all'intera Provincia ed ai Comuni non capoluogo.

La Tabella 34 mostra, per Macroarea Provinciale, la quotazione media, per il 2025, espressa in €/m² e la variazione percentuale della medesima rispetto al 2024. Tale tabella evidenzia come la quotazione media, per il 2025, a livello provinciale sia pari a 994 €/m² e come orbitino intorno a tale valore le quotazioni delle Macroaree Pianura Saluzzese (1.049 €/m²), Pianura Fossanese (1.031 €/m²), Pianura fra Tanaro e Stura di Demonte (1.030 €/m²), Valle Gesso (1.010 €/m²), Area Borgarina (994 €/m²), Pianura di Racconigi (986 €/m²), Pianura di Busca e Centallo (977 €/m²), Langa di Neive

e Santo Stefano Belbo (975 €/m²), Pianura e Collina di Caraglio e Dronero (967 €/m²), Colline del Roero (959 €/m²), Pianura fra Stura di Demonte e Pesio (943 €/m²) e Langa di Cortemilia (941 €/m²). I valori più alti delle quotazioni medie si registrano nelle Macroaree Valle Vermentagna (1.359 €/m²), Albese (1.344 €/m²), Cuneo Capoluogo (1.254 €/m²) e Pianura Saviglianese (1.228 €/m²), mentre, i valori minimi si verificano nell'Alta Valle Maira (676 €/m²) e nelle Valli Corsaglia, Mongia ed Affluenti (659 €/m²). Si segnalano anche le quotazioni medie per le Macroaree Pianura di Bra e Cherasco (1.086 €/m²) e Basso Monregalese (938 €/m²). Per quanto concerne la variazione percentuale della quotazione media del 2025 rispetto al 2024 si osserva, a livello provinciale, una lieve riduzione, pari al -2,1%; la tendenza alla diminuzione è diffusa sulla maggioranza delle Macroaree Provinciali; sono, sostanzialmente, in accordo con il valore provinciale le variazioni percentuali di quotazione media sulle Macroaree Basso Monregalese (-1,1%), Cuneo Capoluogo (-1,7%), Pianura di Bra e Cherasco (-2,7%) e Valli Ellero, Maudagna ed Alta Corsaglia (-3,0%). I picchi positivi di tali variazioni percentuali si registrano nell'Albese (+1,3%) e nella Valle Vermentagna (+1,2%), mentre i picchi negativi si verificano nella Valle Stura di Demonte (-10,0%), nelle Valli Corsaglia, Mongia ed Affluenti (-15,1%) e nell'Alta Valle Maira (-15,3%); si sottolinea come le ultime tre Macroaree Provinciali citate facciano parte del gruppo di Macroaree oggetto, nel corso del 2025, di aggiornamento delle quotazioni (sia compravendite, sia locazioni) per variazione percentuale a seguito di indagine indirette. Si segnalano, inoltre, le variazioni percentuali della quotazione media del 2025 rispetto al 2024 per le Macroaree Pianura Saluzzese (+0,4%), Pianura Fossanese (+0,1%) e Pianura Saviglianese (-0,5%).

In Figura 31 è riportato l'andamento negli anni (dal 2011 al 2025) del numero indice delle quotazioni relativo all'intera Provincia, al Comune capoluogo ed ai Comuni non capoluogo; con riferimento agli anni 2024 e 2025 il grafico conferma quanto espresso già in precedenza ossia una tendenza ad un lieve calo delle quotazioni sia per quanto concerne il Comune capoluogo, sia per l'intera Provincia; il grafico evidenzia, anche, come tale calo lieve riguardi, anche, i Comuni non capoluogo.

La Tabella 35, relativa al Comune capoluogo, mostra, per ciascun segmento di mercato, il numero di abitazioni locate nel 2025, la relativa quota sul totale comunale e la variazione percentuale del numero di locazioni del 2025 rispetto al 2024; la medesima tabella riporta anche il valore dell'IML relativo al 2025 (Intensità del Mercato Locazioni). Tale tabella evidenzia come, per il Comune capoluogo, il numero totale di abitazioni locate, nel 2025, sia pari a 1.770 e come, fra queste, ben 897 (con quota percentuale pari al 50,7%) riguardino il segmento di mercato ORD_L (Ordinario lungo periodo), 449 (con quota percentuale pari al 25,4%) il segmento ORD_T (Ordinario transitorio), 401 (con quota percentuale pari al 22,7%) il segmento AGE_L (Agevolato lungo periodo) e 23 (con quota percentuale pari al 1,3%) il segmento AGE_T (Agevolato transitorio). Per quanto concerne il mercato delle locazioni nella sua totalità, relativamente al Comune capoluogo, la variazione percentuale di abitazioni locate nel 2025 rispetto al 2024 fa registrare un incremento pari al +4,1%, tale incremento è decisamente marcato per il segmento di mercato AGE_T (la variazione percentuale è pari a +27,8%, tuttavia, il numero di abitazioni locate, per il 2025, è contenuto ed uguale, come detto, a 23) e per il segmento ORD_T (+16,0%), mentre, è contenuto per il segmento ORD_L (+1,4%); la sopracitata variazione percentuale risulta, invece, di segno negativo per il segmento AGE_L (-2,4%). La tabella in esame evidenzia anche come, per il Comune capoluogo, nel 2025, con riferimento alla totalità del mercato delle locazioni, l'IML sia pari a 11,2%; fra i vari segmenti di mercato l'IML massimo si registra per il segmento ORD_L (5,7%), mentre, più contenuti sono gli IML dei segmenti ORD_T (2,8%) ed AGE_L (2,5%), infine, è quasi nullo l'IML del segmento AGE_T (0,1%).

Il territorio del comune di Cuneo non è articolato in Macroaree Urbane ma è suddiviso in 23 zone OMI; ciascuna di esse è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

La Tabella 36 mostra, per le zone OMI del Comune capoluogo, l'NTN del 2025 con relativa variazione percentuale rispetto al 2024, nonché il valore dell'IML relativo al 2025 e la quotazione media attinente al medesimo anno con la relativa variazione percentuale rispetto al 2024. A livello comunale l'NTN complessivo risulta pari a 781, con la zona B15 che presenta di gran lunga il valore maggiore pari a 184; i valori minimi di NTN si registrano nelle zone E13 (13), E4 (11), D7 (7), E12 (6), E8 (5), E10 (3), E5 (1) ed E11 (0). Le zone centrali, semicentrali e le zone periferiche D10 e D6 presentano, tendenzialmente, NTN maggiori rispetto alle zone suburbane ed alla zona extraurbana R1. Per il Comune capoluogo si osserva un decremento dell'NTN nel 2025 rispetto al 2024 pari a -5,6%, il segno della variazione non è uniforme fra le varie zone OMI del Comune capoluogo; i dati che si attestano a valori vicini al decremento comunale sono relativi alla variazione percentuale di NTN delle zone E1 (-6,3%), B15 (-6,7%) ed E13 (-7,1%), i picchi di incremento, invece, riguardano le zone E4 (la variazione percentuale è del +450,0%, tuttavia, l'NTN, come detto, risulta contenuto e pari a 11), E8 (la variazione percentuale è del +100,0%, tuttavia, l'NTN, come detto, risulta contenuto e pari a 5), D10 (+40,1%), C1 (+39,4%) e D8 (+35,6%), i picchi negativi si registrano nelle zone B2 (-45,9%), E10 (la variazione percentuale è del -44,4%, tuttavia, l'NTN, come detto, risulta contenuto e pari a 3) e C2 (-36,2%). L'IML del 2025 relativo al Comune capoluogo è pari a 2,39%, dato intorno al quale si attesta la maggioranza dei valori delle varie zone; in particolare, i dati ad esso più vicini emergono nelle seguenti zone OMI: E5 (2,56%), E3 (2,38%) e D7 (2,21%). I valori maggiori dell'IML, per il 2025, si registrano nelle zone OMI E4 (7,38%) ed E12 (4,92%), mentre, il valore minore si verifica nella zona E11 (0,00%). Per quanto concerne la quotazione media relativa al 2025, il valore a livello comunale si attesta a 1.326 €/m²; le zone centrali, semicentrali e periferiche registrano, tendenzialmente, valori superiori rispetto alle zone suburbane ed alla zona extraurbana R1. I valori massimi si osservano nella zona D8 (1.742 €/m²) e B14 (1.600 €/m²) ed i valori minimi si registrano nelle zone R1 (997 €/m²) ed E5 (862 €/m²). Per il Comune capoluogo si verifica un lieve calo (-2,0%) relativo alla variazione percentuale della quotazione media del 2025 rispetto al 2024; tale tendenza è diffusa sulla maggioranza delle zone OMI ad eccezione della zona B14 (+5,8%) e della zona B2 (+2,1%); i picchi negativi di tale variazione percentuale si osservano nelle zone OMI D9 (-10,0%), E1 (-4,6%) ed E7 (-4,3%).

Si precisa che la quotazione relativa al capoluogo, presentata in Tabella 34 (Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale) 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 36 (NTN, IML e quotazione media), 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.

La provincia

Figura 28: Macroaree provinciali di Cuneo

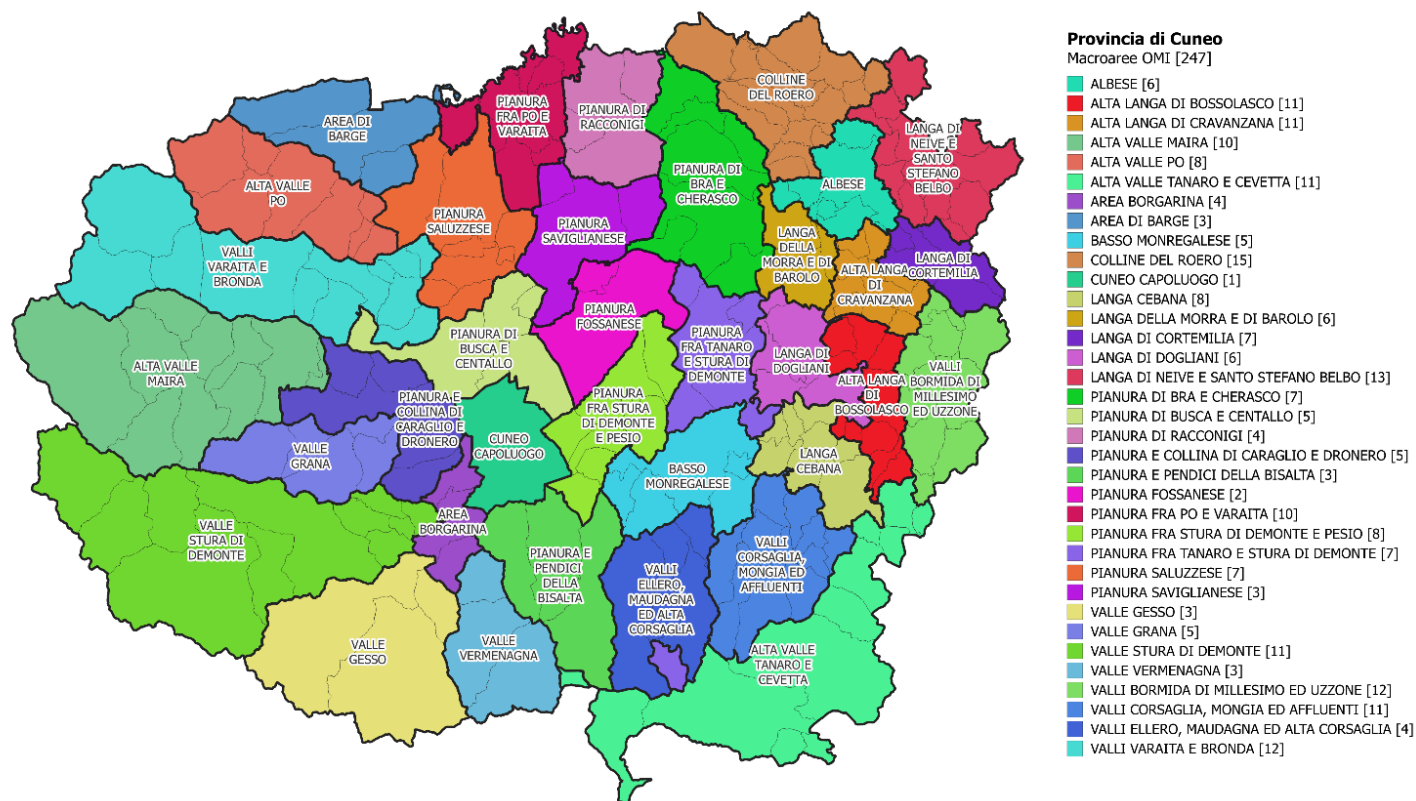


Tabella 33: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per macroarea
ALBESE	572	18,5%	2,30%	0,35	6,5%
ALTA LANGA DI BOSSOLASCO	60	-41,3%	1,67%	-1,17	0,7%
ALTA LANGA DI CRAVANZANA	71	73,2%	1,96%	0,82	0,8%
ALTA VALLE MAIRA	68	-11,9%	1,30%	-0,19	0,8%
ALTA VALLE PO	170	-11,2%	1,60%	-0,20	1,9%
ALTA VALLE TANARO E CEVETTA	186	-4,7%	1,58%	-0,08	2,1%
AREA BORGARINA	330	13,1%	2,33%	0,27	3,7%
AREA DI BARGE	263	7,3%	2,11%	0,14	3,0%
BASSO MONREGALESE	492	18,8%	2,28%	0,36	5,5%
COLLINE DEL ROERO	372	13,8%	1,86%	0,22	4,2%
LANGA CEBANA	147	26,3%	2,14%	0,45	1,7%
LANGA DELLA MORRA E DI BAROLO	102	37,3%	1,74%	0,47	1,2%
LANGA DI CORTEMILIA	73	40,4%	1,86%	0,54	0,8%
LANGA DI DOGLIANI	155	6,1%	2,27%	0,13	1,8%
LANGA DI NEIVE E SANTO STEFANO BELBO	241	7,7%	1,91%	0,13	2,7%
PIANURA DI BRA E CHERASCO	741	7,5%	2,36%	0,16	8,4%
PIANURA DI BUSCA E CENTALLO	279	9,7%	2,13%	0,18	3,1%
PIANURA DI RACCONIGI	236	56,8%	2,33%	0,84	2,7%
PIANURA E COLLINA DI CARAGLIO E DRONERO	285	41,1%	1,96%	0,57	3,2%
PIANURA E PENDICI DELLA BISALTA	218	6,4%	1,55%	0,09	2,5%
PIANURA FOSSANESE	408	35,4%	2,86%	0,75	4,6%
PIANURA FRA PO E VARAITA	132	27,7%	1,88%	0,41	1,5%
PIANURA FRA STURA DI DEMONTE E PESIO	138	6,8%	1,54%	0,10	1,6%
PIANURA FRA TANARO E STURA DI DEMONTE	155	5,4%	1,74%	0,09	1,7%
PIANURA SALUZZESE	498	9,6%	2,21%	0,19	5,6%
PIANURA SAVIGLIANESE	293	-10,3%	2,08%	-0,24	3,3%
VALLE GESSO	94	-0,5%	1,83%	-0,01	1,1%
VALLE GRANA	67	0,9%	2,10%	0,02	0,8%
VALLE STURA DI DEMONTE	116	23,3%	1,39%	0,26	1,3%
VALLE VERMENAGNA	242	20,5%	1,97%	0,34	2,7%
VALLI BORMIDA DI MILLESIMO ED UZZONE	73	18,5%	1,38%	0,21	0,8%
VALLI CORSAGLIA, MONGIA ED AFFLUENTI	182	-5,5%	1,36%	-0,08	2,1%
VALLI ELLERO, MAUDAGNA ED ALTA CORSAGLIA	348	33,0%	2,34%	0,58	3,9%
VALLI VARAITA E BRONDA	278	-3,8%	2,02%	-0,08	3,1%
CUNEO (solo capoluogo)	781	-5,6%	2,39%	-0,15	8,8%
CUNEO (intera provincia)	8.866	10,4%	2,05%	0,19	100,0%

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

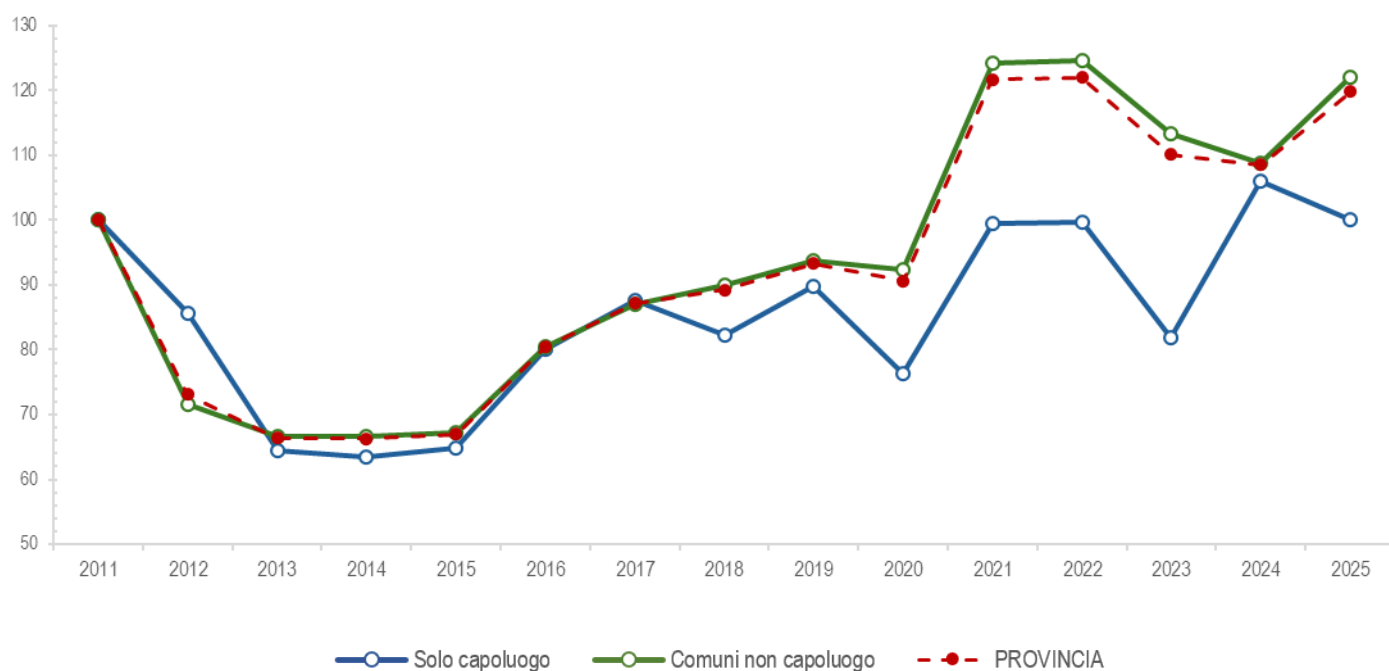


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

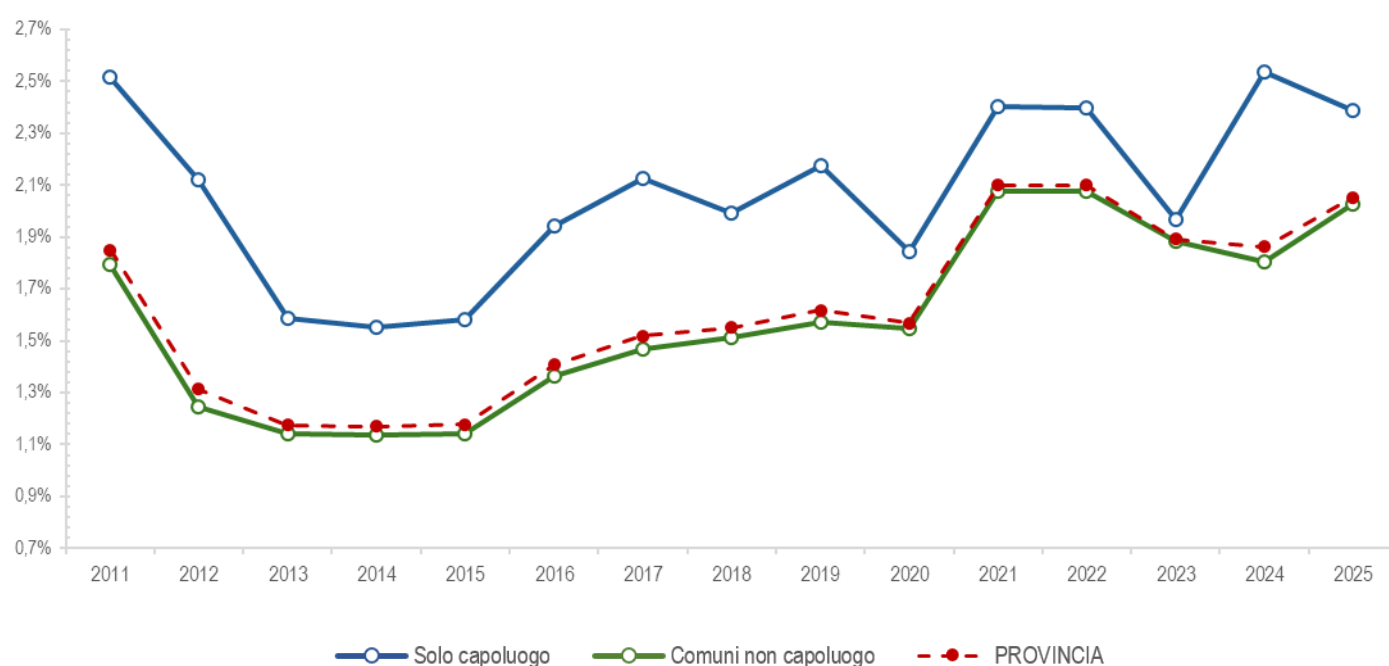


Tabella 34: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
ALBESE	1.344	1,3%
ALTA LANGA DI BOSSOLASCO	808	-5,0%
ALTA LANGA DI CRAVANZANA	831	-4,8%
ALTA VALLE MAIRA	676	-15,3%
ALTA VALLE PO	874	-5,1%
ALTA VALLE TANARO E CEVETTA	722	-6,5%
AREA BORGARINA	994	-0,9%
AREA DI BARGE	818	-5,1%
BASSO MONREGALESE	938	-1,1%
COLLINE DEL ROERO	959	-5,2%
LANGA CEBANA	833	-5,1%
LANGA DELLA MORRA E DI BAROLO	1.089	0,0%
LANGA DI CORTEMILIA	941	-5,2%
LANGA DI DOGLIANI	864	0,0%
LANGA DI NEIVE E SANTO STEFANO BELBO	975	0,0%
PIANURA DI BRA E CHERASCO	1.086	-2,7%
PIANURA DI BUSCA E CENTALLO	977	-0,3%
PIANURA DI RACCONIGI	986	-0,1%
PIANURA E COLLINA DI CARAGLIO E DRONERO	967	-0,6%
PIANURA E PENDICI DELLA BISALTA	887	-1,1%
PIANURA FOSSANESE	1.031	0,1%
PIANURA FRA PO E VARAITA	939	0,0%
PIANURA FRA STURA DI DEMONTE E PESIO	943	0,0%
PIANURA FRA TANARO E STURA DI DEMONTE	1.030	0,0%
PIANURA SALUZZESE	1.049	0,4%
PIANURA SAVIGLIANESE	1.228	-0,5%
VALLE GESSO	1.010	0,0%
VALLE GRANA	823	0,0%
VALLE STURA DI DEMONTE	757	-10,0%
VALLE VERMENAGNA	1.359	1,2%
VALLI BORMIDA DI MILLESIMO ED UZZONE	752	-5,6%
VALLI CORSAGLIA, MONGIA ED AFFLUENTI	659	-15,1%
VALLI ELLERO, MAUDAGNA ED ALTA CORSAGLIA	804	-3,0%
VALLI VARAITA E BRONDA	808	-5,5%
CUNEO (solo capoluogo)	1.254	-1,7%
CUNEO (intera provincia)	994	-2,1%

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

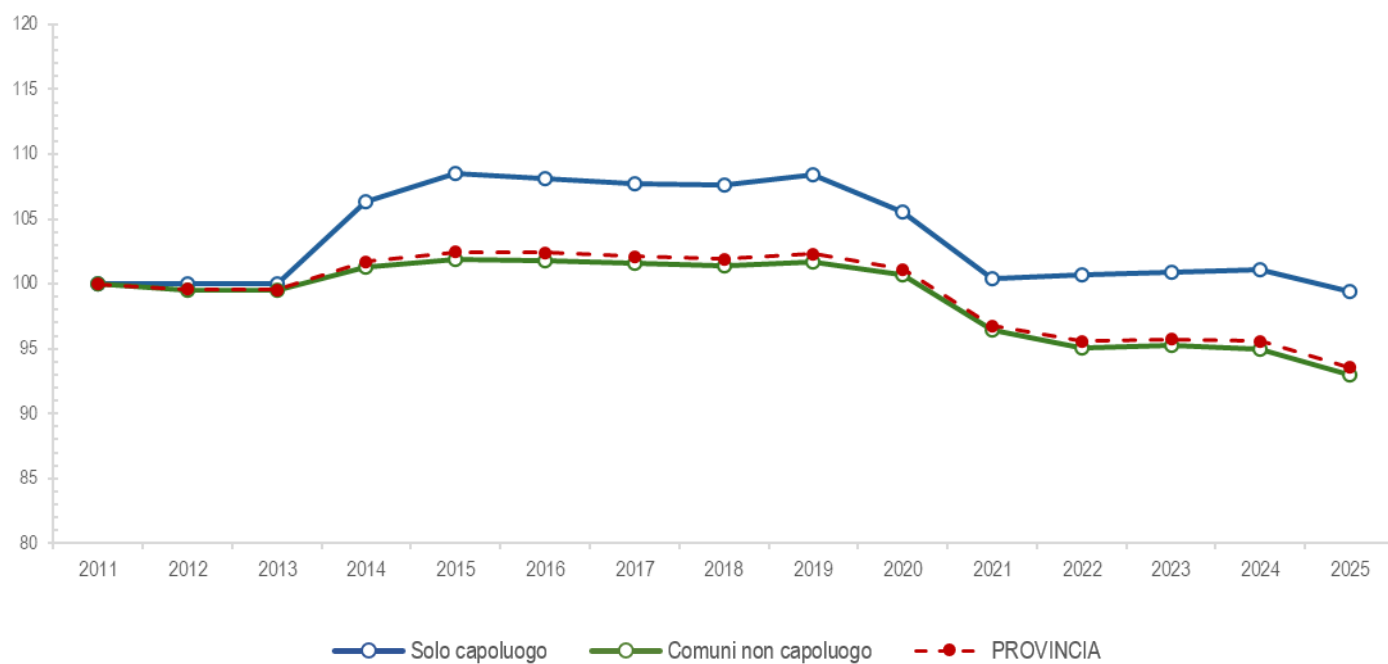


Tabella 35: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025	Abitazioni locate Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	449	16,0%	25,4%	2,8%
ORD_L	897	1,4%	50,7%	5,7%
AGE_T	23	27,8%	1,3%	0,1%
AGE_L	401	-2,4%	22,7%	2,5%
CUNEO (solo capoluogo)	1.770	4,1%	100,0%	11,2%

Il comune

Tabella 36: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione Zona	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Quotazione media €/m² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
B14	VIA ROMA E DINTORNI, PIAZZA GALIMBERTI E DINTORNI	27	7,0%	2,91%	1.600	5,8%
B15	C. SOLERI, V. MONTE ZOVETTO, C. FERRARIS, C. VITTORIO EMANUELE II, V. BENVENUTO REVELLI, LUNGOSTURA 24 MAGGIO E C. SECONDO SOLARO	184	-6,7%	2,89%	1.438	-2,0%
B2	CENTRO STORICO ESCLUSE VIA ROMA E DINTORNI E PIAZZA GALIMBERTI E DINTORNI	40	-45,9%	1,94%	1.506	2,1%
C1	ZONA FRA VV.PIAVE,BERTANO,VOLTA,VITT.EM.II,TORNAFORTE,AV OGADRO,BOGGIO,C.BRUNET,C.NIZZA	41	39,4%	2,84%	1.525	-1,6%
C2	ZONA FRA VIA MONTE ZOVETTO, CORSO ANTONIO GRAMSCI, VIA AL DEPOSITO DELLE FERROVIE DELLO STATO, CORSO NIZZA	82	-36,2%	2,83%	1.303	-3,3%
D10	QUARTIERE SAN PAOLO, DINTORNI PARCO FERRUCCIO PARRI E DINTORNI CAMPO DI ATLETICA WALTER MERLO	79	40,1%	2,56%	1.295	-2,3%
D6	SAN ROCCO CASTAGNARETTA E DINTORNI	42	22,1%	2,88%	1.308	-2,1%
D7	ZONA S.ANNA, S.SEBASTIANO E DINTORNI	7	-22,2%	2,21%	1.288	-1,8%
D8	VIALE DEGLI ANGELI (DAL SANTUARIO MADONNA DEGLI ANGELI A PARCO DELLA RESISTENZA) E DINTORNI	25	35,6%	2,17%	1.742	-0,8%
D9	QUARTIERE DONATELLO ED AREA COMMERCIALE RELATIVA A VIA CASCINA COLOMBARO	21	-25,0%	2,06%	1.155	-10,0%
E1	BORGO SAN GIUSEPPE E DINTORNI	41	-6,3%	2,07%	1.288	-4,6%
E10	SAN PIETRO DEL GALLO E DINTORNI	3	-44,4%	1,31%	1.080	-1,8%
E11	CROCETTA E DINTORNI	0	-	0,00%	-	-
E12	MICHELIN, MIAC, CAP E DINTORNI	6	-14,3%	4,92%	1.107	-1,8%
E13	SPINETTA, ROATA CANALE, TETTO GARETTO, TETTI BRIGNONE E DINTORNI	13	-7,1%	1,53%	1.135	-0,9%
E3	MADONNA DELLE GRAZIE E DINTORNI	19	23,3%	2,38%	1.260	-1,8%
E4	BOMBONINA E DINTORNI	11	450,0%	7,38%	1.135	-1,9%
E5	TETTI PESIO E DINTORNI	1		2,56%	862	-2,3%
E6	CONFRERIA, CERALDO E DINTORNI	33	29,4%	1,83%	1.245	-1,7%
E7	MADONNA DELL'OLMO E DINTORNI	34	-8,6%	1,81%	1.308	-4,3%
E8	RONCHI E DINTORNI	5	100,0%	2,05%	1.120	-1,8%
E9	PASSATORE, ROATA ROSSI, SAN BENIGNO E DINTORNI	31	18,3%	2,70%	1.135	-1,9%
R1	ZONE AGRICOLE DEL TERRITORIO COMUNALE	38	-22,2%	1,44%	997	-2,0%
CUNEO		781	-5,6%	2,39%	1.326	-2,0%

FOCUS provinciale - NOVARA

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

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

Si evidenzia, per tutta la provincia, un numero totale di 5.852 transazioni (NTN) ed un valore IMI pari a 2,72%, con una variazione dell'NTN rispetto al 2024 del 14,0% ed una differenza del valore IMI, rispetto al 2024, di 0,33. Il numero più basso di NTN, pari a 119, si rileva nella macroarea denominata Lago d'Orta, mentre il numero più alto, pari a 1.709, 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 rappresenta, tramite grafico, l'andamento storico dei valori delle transazioni (NTN), per l'intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, dall'anno 2011 all'anno 2025. Dall'analisi dei dati si evidenzia che il trend di crescita delle transazioni (dal 2013 al 2019) ha subito un calo puntuale nel 2020 (dovuto all'emergenza sanitaria che ha avuto ripercussioni negative sul mercato immobiliare), con una breve netta ripresa nel 2021, più attenuata nel 2022, un successivo lieve ma costante calo fino al 2024 ed una inversione di tendenza nel 2025.

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

Si rappresenta, tramite grafico, l'andamento storico dell'IMI (Intensità del Mercato Immobiliare), per l'intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, dall'anno 2011 all'anno 2025. Il leggero ma costante trend di crescita nel periodo 2013-2019, è stato interrotto nel 2020, con una successiva fase di ripresa fino al 2022, un leggero decremento nel biennio 2023-2024 ed una ripresa nel 2025.

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

Si rileva una quotazione media per l'intera provincia pari a 1.070 €/m², con una variazione positiva rispetto al 2024 del 3,5%; la quotazione più alta si rileva nella macroarea denominata Lago d'Orta, pari a 1.423 €/m², mentre la quotazione più bassa si rileva nella macroarea denominata Basso ovest Ticino, pari a 947 €/m².

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

Si rappresenta, tramite grafico, l'andamento storico dell'indice medio delle quotazioni, per l'intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo dall'anno 2011 all'anno 2025. Il lento ma costante decremento iniziale, nel 2021 ha subito un radicale cambio con una nuova costante fase di crescita.

La quotazione relativa al capoluogo (Tabella 38 "Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale") è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti nelle zone OMI del comune, e differisce da quella riportata nell'approfondimento del comune capoluogo di Provincia (Tabella 40 "NTN, IMI e quotazione media"), ottenuta invece pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo di ciascuna zona, al netto della quota di stock non associabile ad alcuna zona OMI.

In Tabella 39 è riportato il flusso delle abitazioni locate per segmento di mercato nel Capoluogo.

Il dato complessivo sul numero di abitazioni locate risulta essere in leggero calo (-0,5%) rispetto al 2024. Si rileva inoltre che il dato, per le abitazioni locate con contratti di lungo periodo, risulta in calo sia nel numero dei contratti ordinari (-5,3%) che agevolati (-3,7%), in favore dei contratti transitori sia ordinari (+7,6%) che agevolati (+9,3%).

La provincia

Figura 32: Macroaree provinciali di Novara

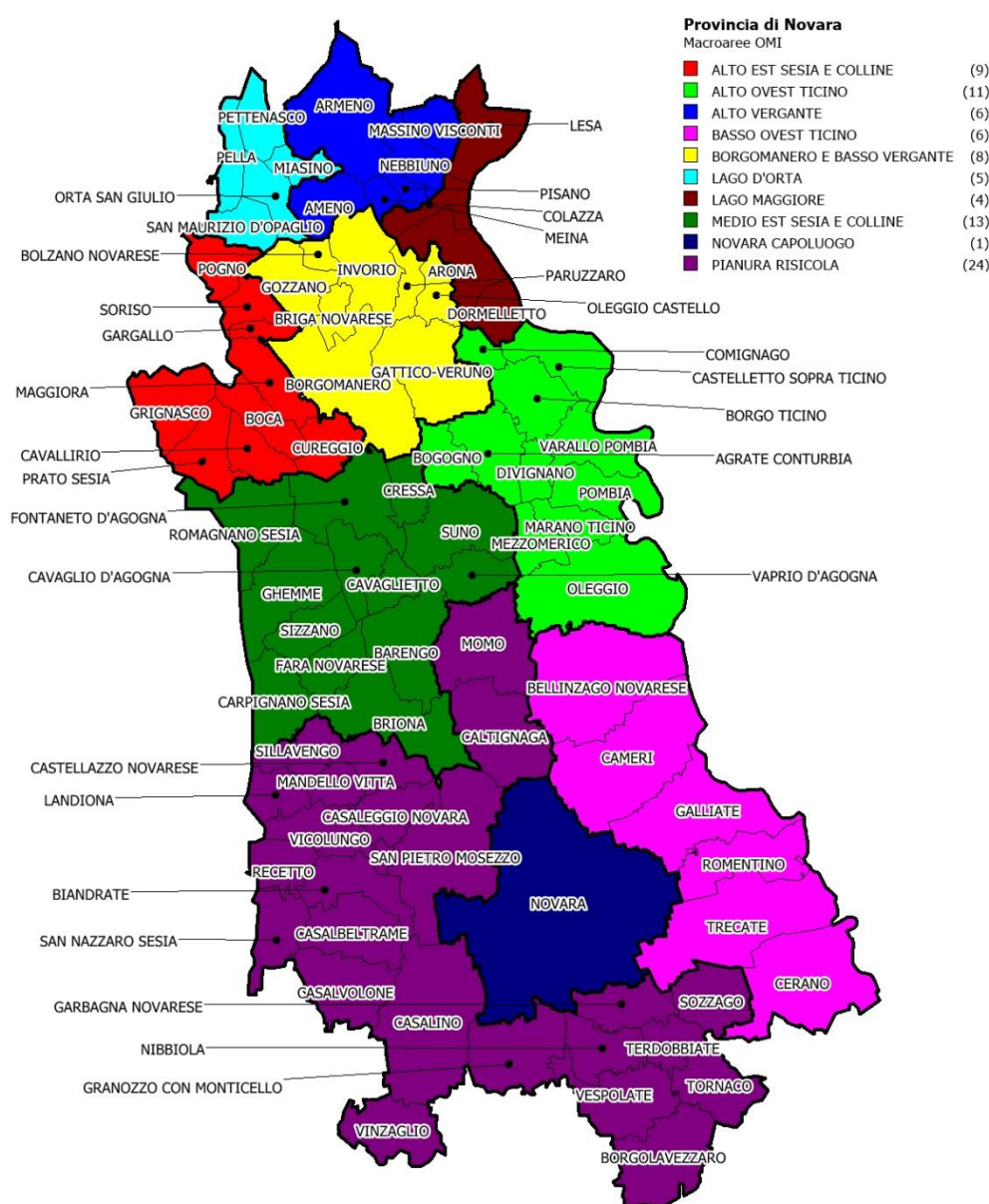


Tabella 37: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per macroarea
ALTO EST SESIA E COLLINE	211	26,0%	2,01%	0,42	3,6%
ALTO OVEST TICINO	758	24,4%	2,98%	0,58	12,9%
ALTO VERGANTE	187	5,1%	2,31%	0,11	3,2%
BASSO OVEST TICINO	1.143	8,4%	3,15%	0,24	19,5%
BORGOMANERO E BASSO VERGANTE	569	3,2%	2,14%	0,07	9,7%
LAGO D'ORTA	119	34,9%	1,97%	0,51	2,0%
LAGO MAGGIORE	471	8,1%	2,89%	0,22	8,1%
MEDIO EST SESIA E COLLINE	291	32,9%	1,86%	0,46	5,0%
PIANURA RISICOLA	395	19,4%	2,60%	0,42	6,7%
NOVARA (solo capoluogo)	1.709	14,0%	3,10%	0,37	29,2%
NOVARA (intera provincia)	5.852	14,0%	2,72%	0,33	100,0%

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

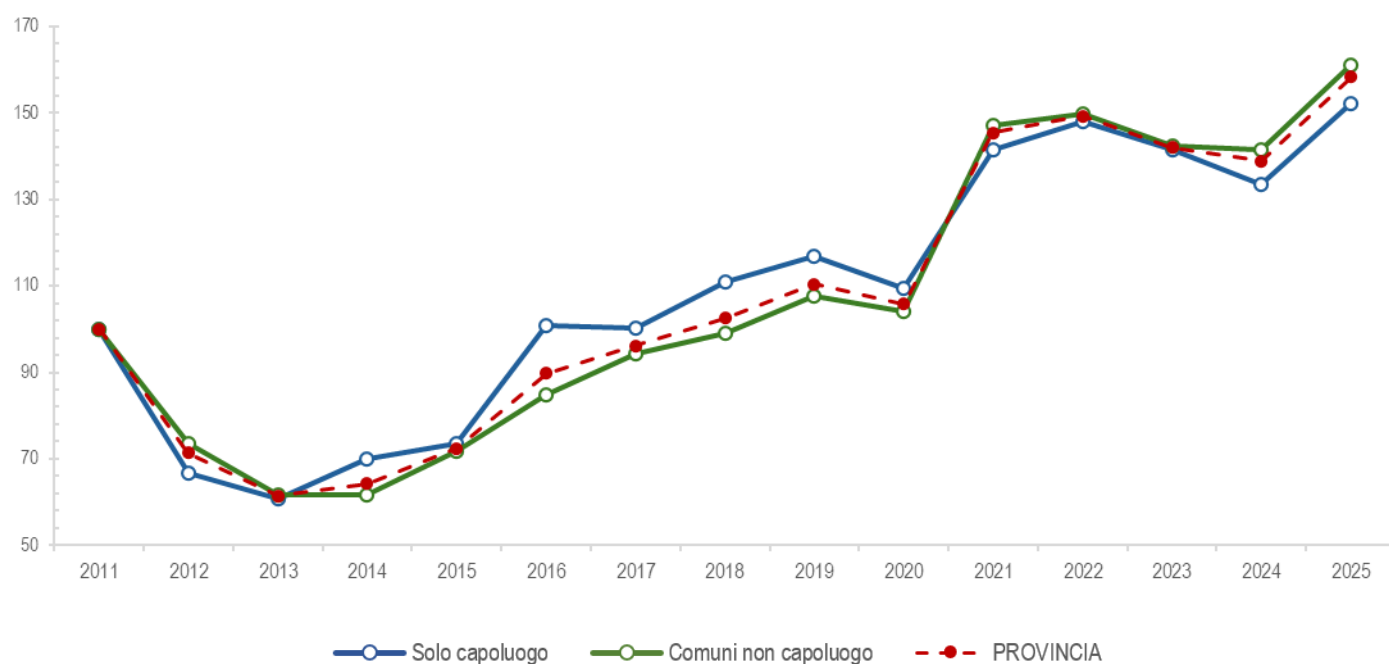


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

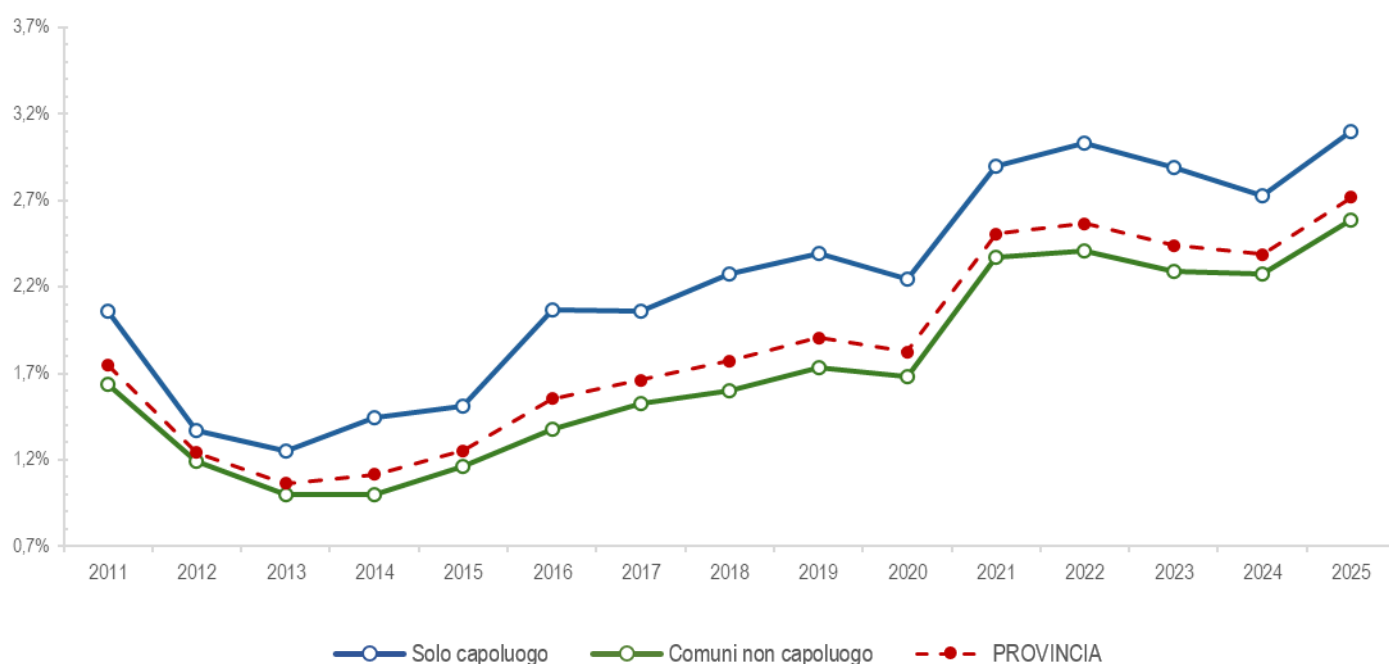


Tabella 38: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
ALTO EST SESIA E COLLINE	1.025	3,6%
ALTO OVEST TICINO	1.023	2,7%
ALTO VERGANTE	1.055	2,8%
BASSO OVEST TICINO	947	2,5%
BORGOMANERO E BASSO VERGANTE	1.065	3,5%
LAGO D'ORTA	1.423	3,6%
LAGO MAGGIORE	1.382	2,9%
MEDIO EST SESIA E COLLINE	987	4,0%
PIANURA RISICOLA	1.012	4,0%
NOVARA (solo capoluogo)	1.096	4,3%
NOVARA (intera provincia)	1.070	3,5%

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

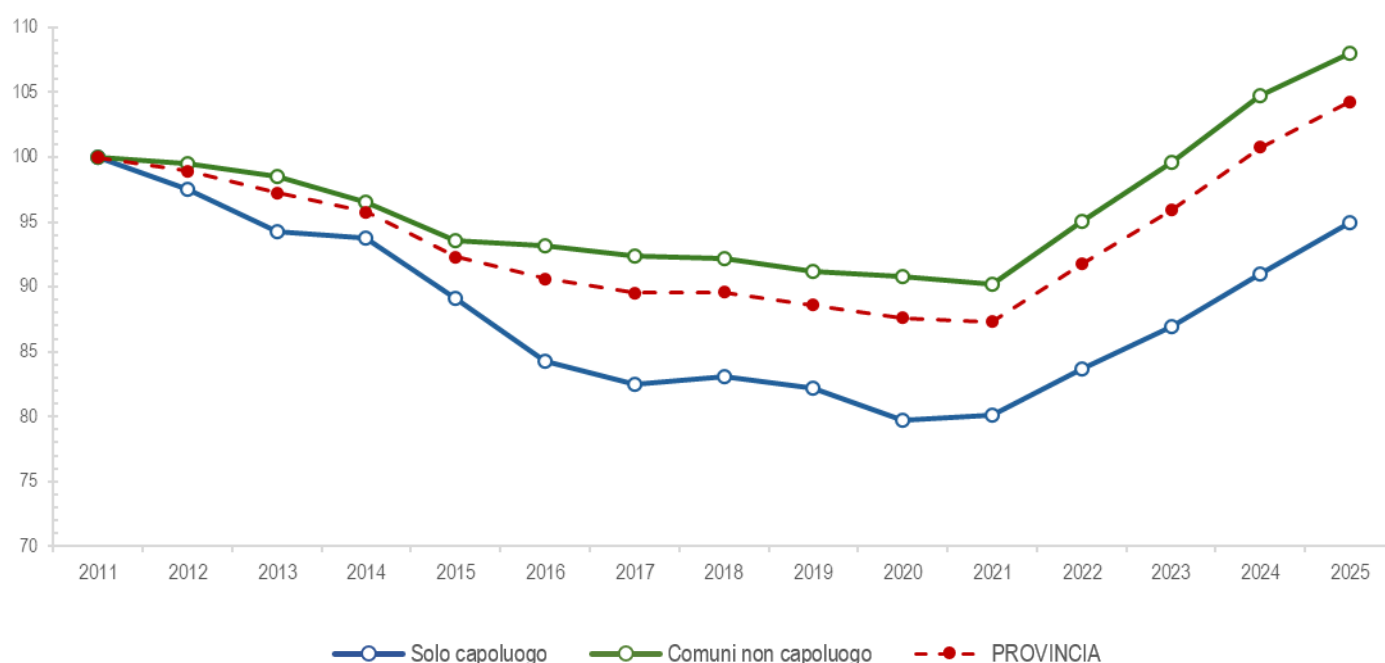


Tabella 39: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025	Abitazioni locate Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	769	7,6%	25,6%	3,4%
ORD_L	1.012	-5,3%	33,7%	4,4%
AGE_T	282	9,3%	9,4%	1,2%
AGE_L	939	-3,7%	31,3%	4,1%
NOVARA (solo capoluogo)	3.002	-0,5%	100,0%	13,2%

Il comune

Tabella 40: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione Zona	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Quotazione media €/m² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
B1	CENTRO STORICO, GARIBALDI, MANZONI, CAVALLOTTI, LAMARMORA, AZEGLIO, BUONARROTI, BIGLIERI, DANTE, BUSCAGLIA	94	5,8%	2,08%	1.667	1,9%
B2	V.MARCONI, FERROVIA MI-TO, L.GO BUSCAGLIA, V.LE DANTE, L.GO DON MINZONI	35	43,9%	3,13%	1.170	2,1%
C1	V.MONTE S. GABRIELE, V.FERRUCCI, V. BONOMELLI, FERR. TO-MI, CAN. QUINTINO SELLA, V. S. N. COSTA, V. CURTATONE, V. G. CESARE	94	37,2%	3,63%	1.095	5,0%
C2	V. A.COSTA, V.MICCA, FER.TO- MI, C.NOVARA, V.CHINOTTO, C.RISORGIMENTO, S.CANCELLIERI. V.MAESTRA, V. ROSETTE, V.MARCONI.	62	-8,0%	4,30%	1.135	4,2%
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.	211	-6,8%	3,29%	1.245	5,4%
C4	V. DELLA NOCE, VIA P. SARTO, CAN QUINTINO SELLA, V. BELLETTI, C. DELLA VITTORIA, FERR. TO-MI, V. MAESTRA, V. DELLE ROSETTE.	33	-14,5%	2,28%	1.002	4,9%
D1	C.SO VERCELLI, V.LE G.CESARE, ZARA SUD, RIZZOTTAGLIA, CITTADELLA, VILLAGGIO DALMAZIA, BICOCCA, V. XXIII MARZO (PARTE)	180	0,7%	2,53%	1.132	4,5%
D2	VIE CHINOTTO, RISORGIMENTO, CARBONARI, VALSESIA, MONTEROSA, BIANDRATE, CAVALCAVIA S.MARTINO	156	38,0%	3,24%	1.113	7,8%
D3	VIA G.CESARE, MONTE S.GABRIELE, ROMA, MAGISTRINI, VOLTA, MERCATO ORTOFRUTTA, FERR. MI-TO, IMPIANTI SPORTIVI, C.SO VERCELLI	244	28,7%	3,89%	1.160	5,0%
D4	STAZIONE DI SMISTAMENTO BOSCHETTO, QUARTIERE S.ROCCO E PARTE QUARTIERE S.AGABIO	48	-1,4%	2,77%	1.025	5,8%
D5	LOCALITA VEVERI E VIGNALE	87	-1,4%	2,24%	1.070	6,2%
D6	ZONA INDUSTRIALE E PARTE DEL RESIDENZIALE DEL QUARTIERE S.AGABIO	41	32,8%	5,04%	941	4,2%
D7	PARTE DEL QUARTIERE S.AGABIO, V.LE CURTATONE E LOCALITA PERNATE	310	20,5%	3,67%	1.065	5,4%
D8	PARTE SUD QUARTIERE RIZZOTTAGLIA, CITTADELLA, VILLAGGIO DALMAZIA E TORRION QUARTARA	74	30,1%	2,65%	1.159	1,3%
E6	ZONA SUBURBANA OVEST, FRAZIONI AGOGNATE, LUMELLOGNO, PAGLIATE E ZONA COMM. INDUST. LUNGO LA STATALE NO-VC	24	114,4%	2,34%	949	3,7%
E7	FRAZIONE OLENGO	9	112,5%	3,09%	872	3,5%
R1	AGRICOLA	6	-14,3%	1,70%	704	3,1%
nd	nd	4	-	-	-	-
NOVARA		1.709	14,0%	3,10%	1.159	4,7%

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 41 sono rappresentati i valori NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.

Nel corso del 2025 si evidenzia un aumento (+7,6%) del Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN) a livello provinciale. La variazione dell'IMI, rispetto al 2024, a livello provinciale, è pari a +0,14 punti percentuali. Le macroaree con la variazione positiva più rilevante sono Fascia Lungolago Verbano (+14,3%) e Ossola Fondovalle (+13,2%), mentre l'unica con variazione negativa risulta essere Verbania Capoluogo (-3,5%).

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 un leggero ma costante periodo di crescita dal 2014 al 2019, un calo puntuale nel 2020 (dovuto agli effetti negativi della pandemia sul mercato immobiliare), una netta ripresa nel biennio 2021-2022, un successivo calo nel 2023 ed una stabilità nel biennio 2024-2025.

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

Il grafico evidenzia, dopo una leggera fase di crescita fino al 2019, un leggero calo nel 2020, una successiva ripresa nel biennio successivo, una inversione di tendenza dell'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare, ovvero la quota percentuale di stock compravenduto) nel 2023 ed una certa stabilità nel biennio 2024-2025. Nel 2025 il grafico risulta in crescita a livello provinciale, mentre il capoluogo, che risulta nettamente staccato rispetto al resto della Provincia, risulta in calo.

In Tabella 42 è riportata la Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.

Si evidenzia una quotazione media per l'intera provincia pari a 1.275 €/m², con una variazione positiva rispetto al 2024 del +1,0%; la quotazione più alta si rileva nella macroarea Verbania Capoluogo pari a 1.616 €/m², mentre la più bassa si rileva nella macroarea del Cusio pari a 1.013 €/m². Si riscontra un leggero aumento dei valori unitari di compravendita, rispetto al 2024, in tutte le macroaree provinciali, con incrementi compresi tra il +2,4% (Ossola Fondovalle) ed il +0,5% (Ossola Montana).

In Figura 39 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Dopo una altalenante fase iniziale ed un costante decremento fino al 2022, il grafico evidenzia nell'ultimo anno, in continuità con il 2023 e il 2024, un leggero aumento delle quotazioni medie, sia nel capoluogo che nel resto della provincia. Anche in questo caso il grafico del capoluogo risulta nettamente staccato rispetto al resto della Provincia.

In Tabella 43 è riportato il flusso delle abitazioni locate per segmento di mercato nel capoluogo.

Il dato complessivo sul numero di abitazioni locate risulta essere in leggero calo (-0,2%) rispetto al 2024. Si rileva inoltre che il dato per le abitazioni locate con contratti ordinari di lungo periodo risulta in forte calo (-20,9%) in favore dei contratti agevolati di lungo periodo (+26,3%), mentre i contratti ordinari transitori risultano in lieve aumento (+2,0%) ed i contratti agevolati transitori sono in forte calo (-19,2%).

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio comunale del capoluogo Verbania 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 44 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, si riscontra che circa il 4% delle transazioni (20 NTN su un totale di 449 NTN) ha collocazione geografica indeterminata e pertanto non attribuibile ad alcuna zona OMI.

Si precisa che, la quotazione relativa al capoluogo (Tabella 42 "Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale") è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti nelle zone OMI del comune, e differisce da quella riportata nell'approfondimento del comune capoluogo di Provincia (Tabella 44 "NTN, IMI e quotazione media"), ottenuta invece pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo di ciascuna zona, al netto della quota di stock non associabile ad alcuna zona OMI.

La provincia

Figura 36: Macroaree provinciali di Verbano-Cusio-Ossola

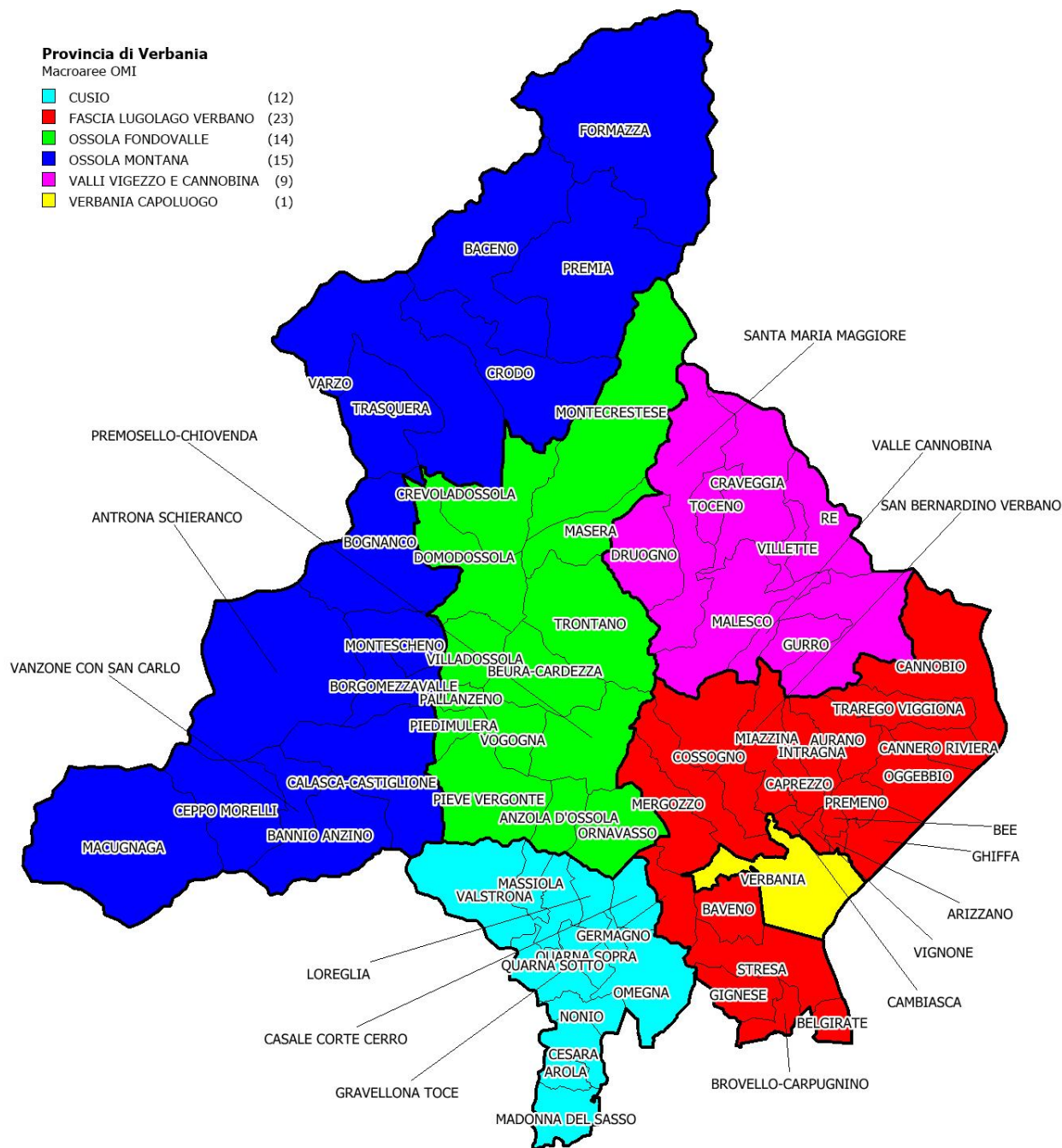


Tabella 41: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per macroarea
CUSIO	291	2,9%	1,77%	0,05	10,8%
FASCIA LUGOLAGO VERBANO	940	14,3%	2,34%	0,29	34,8%
OSSOLA FONDOVALLE	545	13,2%	1,76%	0,21	20,2%
OSSOLA MONTANA	255	1,5%	1,49%	0,02	9,4%
VALLI VIGEZZO E CANNOBINA	220	6,7%	1,64%	0,10	8,2%
VERBANIA (solo capoluogo)	449	-3,5%	2,34%	-0,09	16,6%
VERBANIA (intera provincia)	2.700	7,6%	1,97%	0,14	100,0%

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

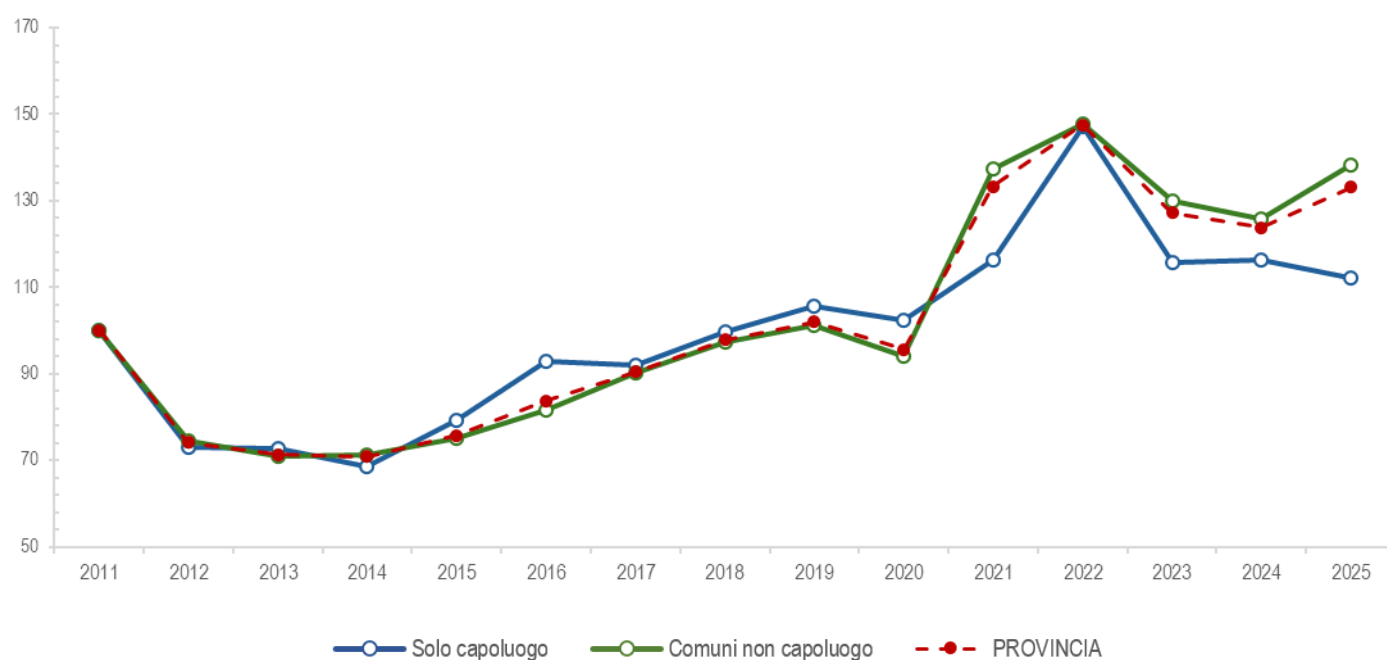


Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

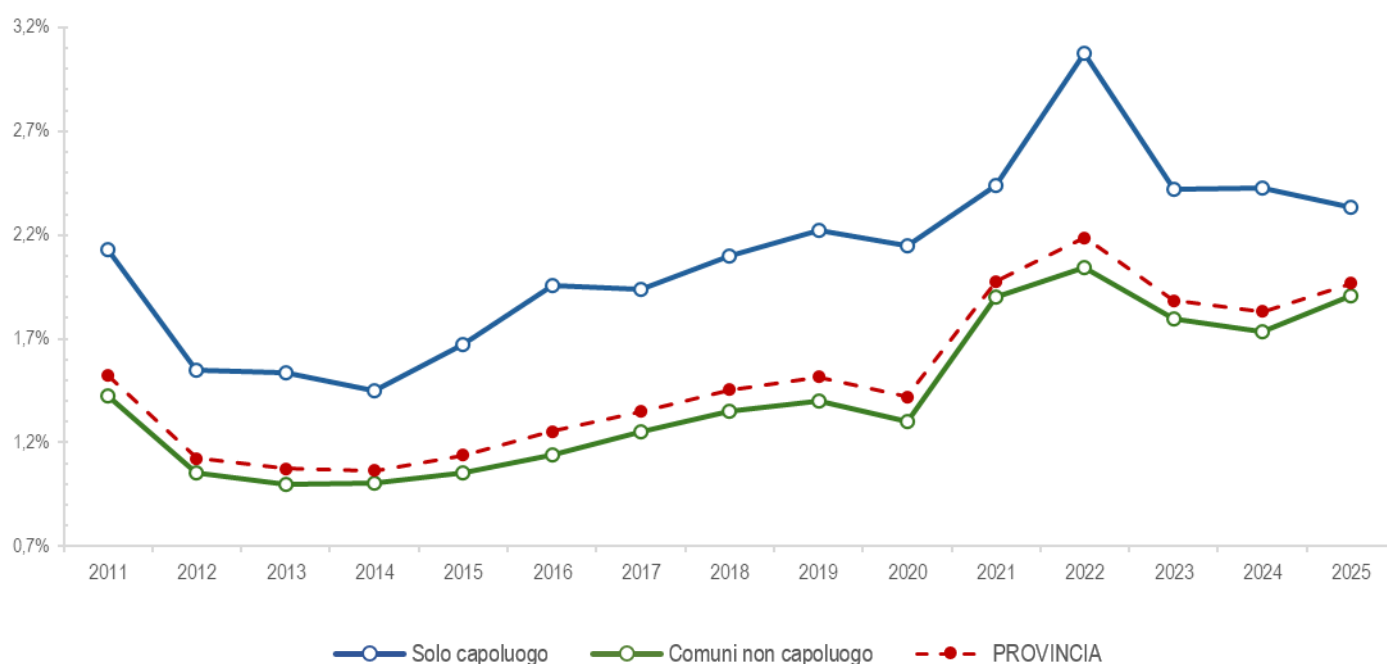


Tabella 42: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
CUSIO	1.013	0,4%
FASCIA LUGOLAGO VERBANO	1.464	0,7%
OSSOLA FONDOVALLE	1.149	2,4%
OSSOLA MONTANA	1.026	0,5%
VALLI VIGEZZO E CANNOBINA	1.151	0,6%
VERBANIA (solo capoluogo)	1.616	0,8%
VERBANIA (intera provincia)	1.275	1,0%

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

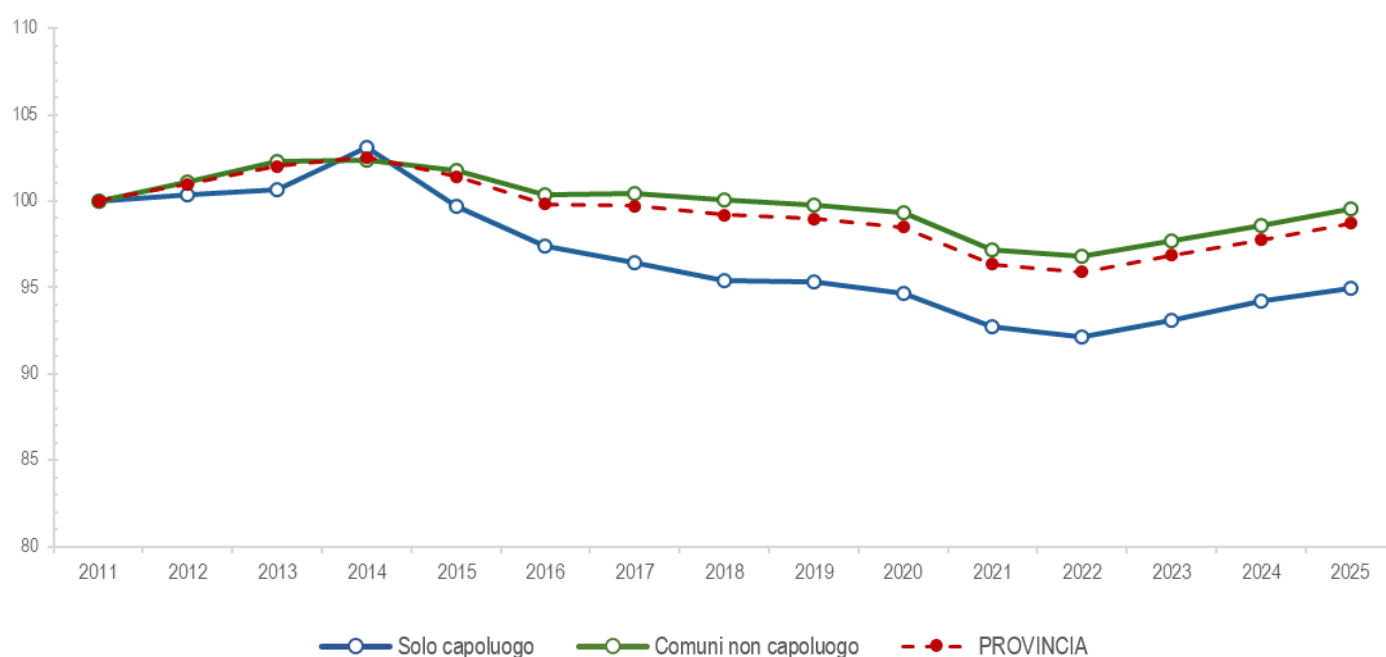


Tabella 43: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025	Abitazioni locate Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	300	2,0%	30,6%	3,3%
ORD_L	261	-20,9%	26,6%	2,9%
AGE_T	59	-19,2%	6,0%	0,6%
AGE_L	360	26,3%	36,7%	3,9%
VERBANIA (solo capoluogo)	980	-0,2%	100,0%	10,7%

Il comune

Tabella 44: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione Zona	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
B1	ABITATO DI INTRA	52	-5,9%	2,43%	1.746	1,9%
B2	PALLANZA - SUNA	112	48,5%	3,23%	1.867	1,1%
B5	LUNGOLAGO DI INTRA	102	-19,1%	2,64%	1.925	1,1%
C1	S.ANNA, TRIBUNALE, ACETATI	38	18,2%	2,05%	1.629	0,3%
C3	CASTAGNOLA - VILLA TARANTO - LUNGO LAGO VILLA GIULIA	5	-54,5%	1,21%	2.008	1,0%
D1	SUNA COLLINARE	3	0,0%	0,95%	1.667	1,0%
D2	ZOVERALLO - BIGANZOLO	31	-29,6%	1,82%	1.608	0,3%
D3	TROBASO - POSSACCIO - RENCO - UNCHIO	55	3,9%	1,92%	1.592	1,6%
D4	FONDOTOCE - TRE PONTI - CAVANDONE	15	-19,4%	1,91%	1.500	0,6%
D5	MADONNA DI CAMPAGNA - PLUSC	15	3,5%	1,86%	1.533	0,5%
D8	TECNOPARCO - STAZIONE	1		0,83%	1.254	-0,3%
R1	RURALE MONTANA MONTEROSSO	1		4,55%	1.379	-0,6%
R2	RURALE MONTANA NORD	0	-	-	-	-
nd	nd	20	-	-	-	-
VERBANIA		449	-3,5%	2,34%	1.739	1,1%

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 macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 40).

In Tabella 45 il mercato mostra, per l'anno 2025, ancora un aumento della crescita delle compravendite segnando, a livello provinciale, un aumento del 12,0%. In generale tutte le macroaree sono in crescita. Localmente si riscontra: l'Alta e bassa Valsesia rileva un incremento del +2,6%, la Baraggia e sponde del Sesia +5,1, la Bassa e le grange +11,8%, il Vercellese e l'agro dell'asciutta +27,5%. A Vercelli capoluogo si evidenzia un salto pari a +15,2% (nel 2024 era -9,4%).

È evidente, nel grafico in Figura 41, come dal picco inferiore avuto nell'anno 2013 si rilevi una costante risalita fino al 2019 per poi avere una flessione nell'anno 2020 e un'altra nel 2023 equiparando il dato del 2021. Nel 2025, in continuità con l'anno precedente si ha un aumento di NTN in tutto il territorio provinciale compreso il capoluogo.

Il grafico in Figura 42 riassume l'andamento dell'intensità del mercato immobiliare IMI, come rapporto percentuale tra l'NTN e lo stock di unità immobiliari nel periodo. In Vercelli capoluogo per il 2025 l'IMI è pari a 2,88% (era 2,5% nel 2024) e quindi un valore superiore alla media provinciale che è del 2,31% (era 2,10% nel 2024).

Per le quotazioni (Tabella 46), in tutte le macroaree si riscontra che le stesse sono tendenzialmente stabili. A livello provinciale si rileva un non significativo aumento di +0,1%; localmente si ha: in Alta e bassa Valsesia +0,1%, nella Baraggia e sponde del Sesia +0,5%, nella Bassa e le Grange +0,9%, nel Vercellese e l'agro dell'asciutta -0,6%. A Vercelli capoluogo le quotazioni sono invariate rispetto all'anno precedente e cioè pari a €/m² 902. La quotazione media provinciale rilevata nel corso del 2025 è stata di €/m² 866 (era €/m² 865 nell'anno 2024).

In Tabella 47 viene mostrata la rilevazione del "Flusso di abitazioni locate" nel capoluogo. A Vercelli nel 2025 sono state locate 1.312 abitazioni delle quali la maggior parte con contratto, sia transitorio che agevolato, a lungo termine. L'IML (indicatore di intensità mercato locazioni) rileva il suo massimo nelle locazioni agevolate di lungo periodo con +4,0.

In Tabella 48 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute NTN e l'IMI nel dettaglio delle zone OMI del capoluogo. Per il Comune di Vercelli si rileva un numero di NTN pari a 760 con una variazione percentuale del +15,2% rispetto al dato del 2024. Il maggior incremento si riscontra in zona OMI D1 periferica che, con un numero di NTN pari a 268, che registra un incremento del +41% rispetto all'anno precedente. In centro, zona OMI B1, si rileva un numero di NTN pari a 104 con una percentuale del -1,7% rispetto all'anno precedente; in zona OMI C1 semicentrale si rileva un numero di NTN pari a 371 con una percentuale del +5,8% rispetto all'anno precedente. La quotazione a livello medio comunale si presenta con un dato di fatto stabile con -0,2% pari a €/m² 912.

La quotazione relativa al Capoluogo, presentata in Tabella 46 "Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale", è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenenti al Comune, e differisce da quella riportata in Tabella 48 "NTN, IMI e Quotazione media", 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.

La provincia

Figura 40: Macroaree provinciali di Vercelli

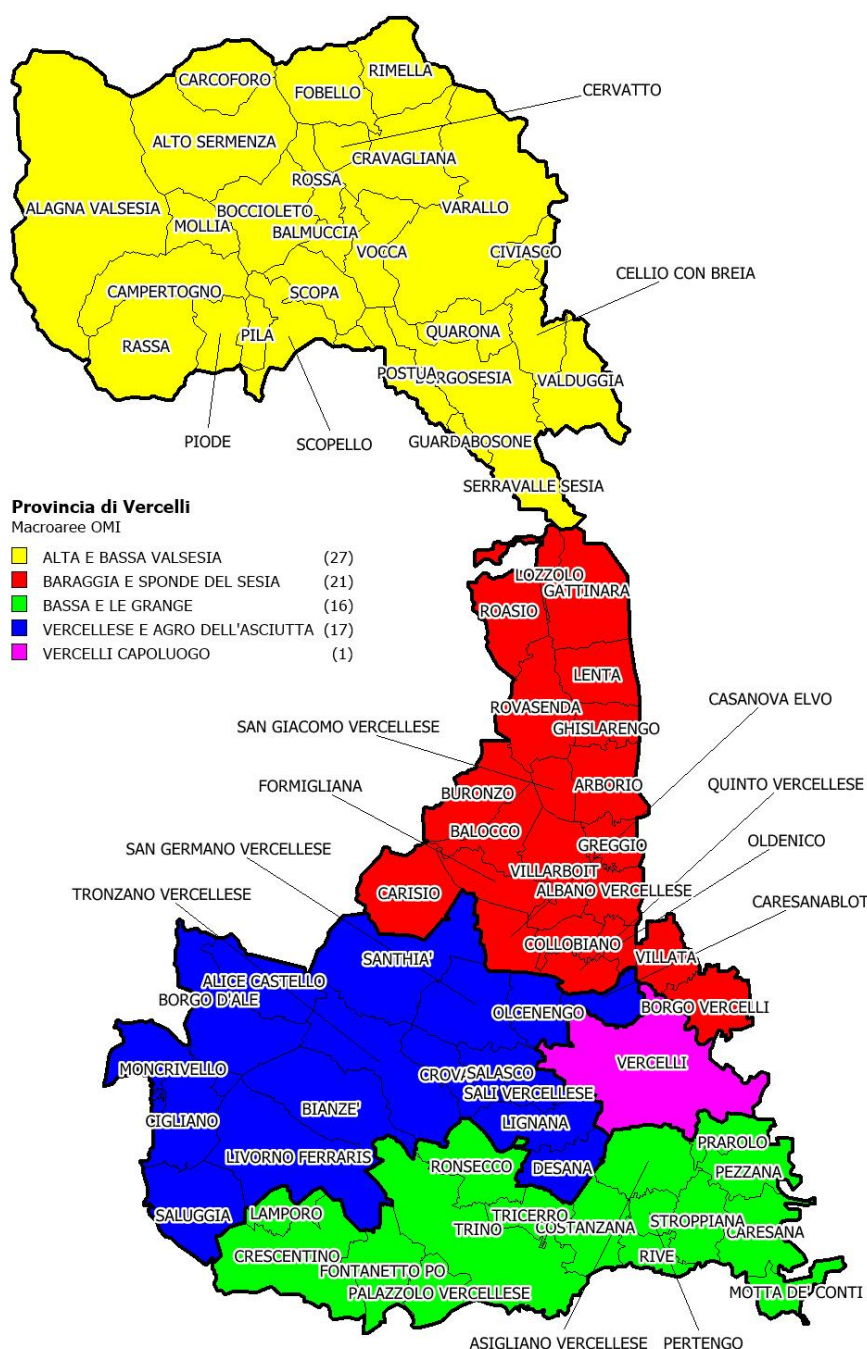


Tabella 45: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per macroarea
ALTA E BASSA VALSESIA	720	2,6%	1,84%	0,05	26,0%
BARAGGIA E SPONDE DEL SESIA	291	5,1%	1,94%	0,10	10,5%
BASSA E LE GRANGE	465	11,8%	2,83%	0,30	16,8%
VERCELLESE E AGRO DELL'ASCIUTTA	529	27,5%	2,35%	0,51	19,1%
VERCELLI (solo capoluogo)	760	15,2%	2,88%	0,38	27,5%
VERCELLI (intera provincia)	2.763	12,0%	2,31%	0,25	100,0%

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

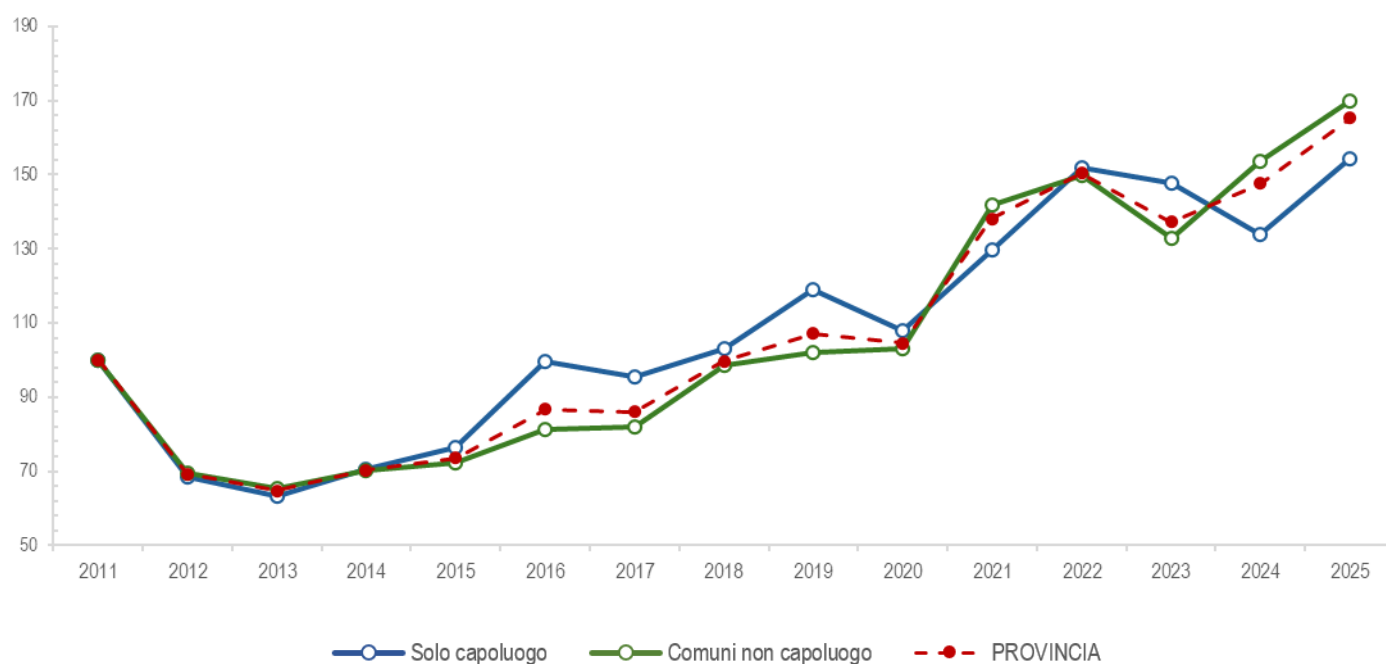


Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

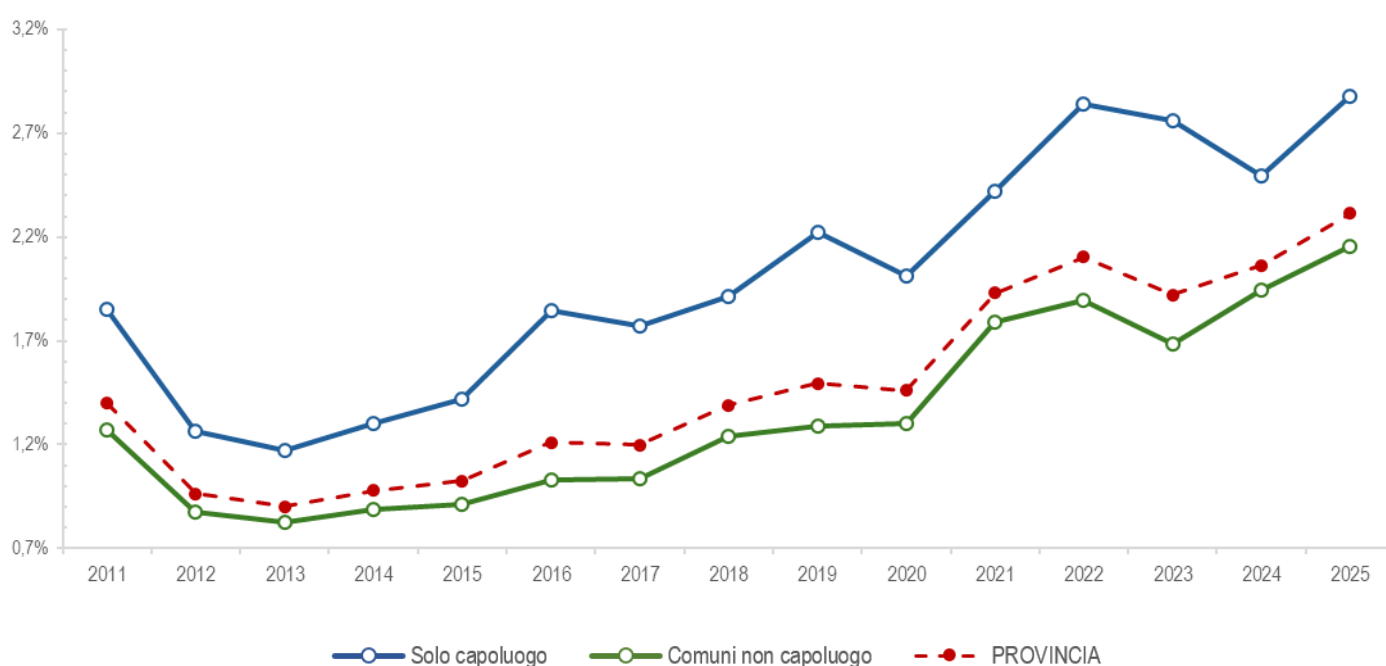


Tabella 46: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
ALTA E BASSA VALSESIA	1.027	0,1%
BARAGGIA E SPONDE DEL SESIA	767	0,5%
BASSA E LE GRANGE	683	0,9%
VERCELLESE E AGRO DELL'ASCIUTTA	742	-0,6%
VERCELLI (solo capoluogo)	902	0,0%
VERCELLI (intera provincia)	866	0,1%

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

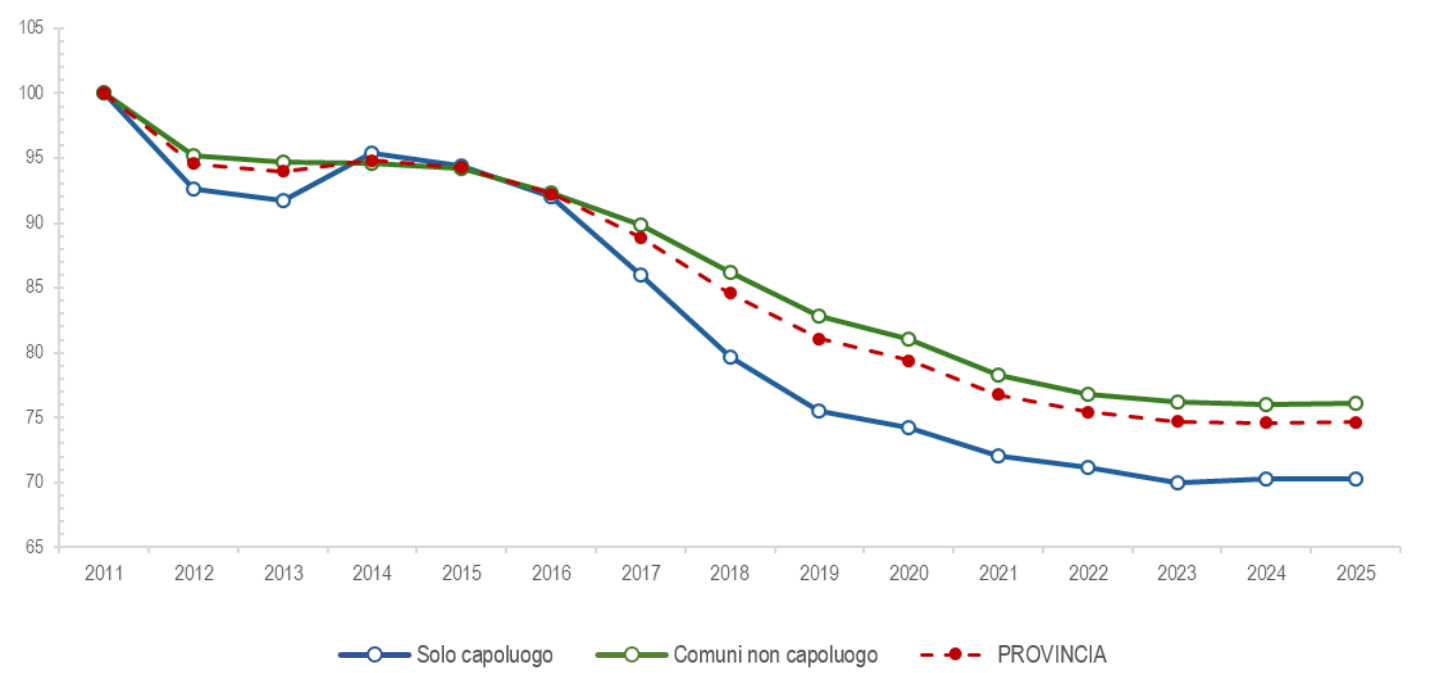


Tabella 47: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025	Abitazioni locate Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	318	-2,8%	24,2%	2,6%
ORD_L	468	-1,1%	35,7%	3,8%
AGE_T	34	54,5%	2,6%	0,3%
AGE_L	492	11,6%	37,5%	4,0%
VERCELLI (solo capoluogo)	1.312	3,9%	100,0%	10,7%

Il comune

Tabella 48: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione Zona	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Quotazione media €/m ² 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
B1	CENTRALE	104	-1,7%	2,46%	1.003	0,0%
C1	SEMICENTRALE	371	5,8%	3,08%	933	-0,2%
D1	PERIFERICA	268	41,0%	2,85%	900	-0,2%
E1	SUBURBANA	0	-	-	-	-
R1	AGRICOLA	8	56,6%	1,39%	-	-
nd	nd	9	-	-	-	-
VERCELLI		760	15,2%	2,88%	912	-0,2%

Indice delle Figure

Figura 1: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	5
Figura 2: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	5
Figura 3: Distribuzione NTN 2025 nei comuni della regione	6
Figura 4: Distribuzione IMI 2025 nei comuni della regione.....	6
Figura 5: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	9
Figura 6: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2025 (valore medio nazionale =1).....	10
Figura 7: Numero indice del numero di abitazioni compravendute, locate e per segmento di mercato	11
Figura 8: Macroaree provinciali di Torino	13
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	14
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	14
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	15
Figura 12: Macroaree urbane di Torino	16
Figura 13: Distribuzione NTN 2025 nelle zone OMI	19
Figura 14: Distribuzione IMI 2025 nelle zone OMI	19
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2025 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.....	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.....	41
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	43
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	43
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	45
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 di 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	4
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	4
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	7
Tabella 4: NTN 2025 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	7
Tabella 5: NTN 2025 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	7
Tabella 6: Variazione % NTN 2025/24 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	7
Tabella 7: Variazione % NTN 2025/24 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	8
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	9
Tabella 9: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato	11
Tabella 10: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	13
Tabella 11: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	15
Tabella 12: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia	15
Tabella 13: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana	18
Tabella 14: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana	18
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Collinare Oltrepò	21
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Nuova Torino	21
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Nord	21
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Sud-Ovest	22
Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Torino Storica	22
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Vecchia Torino	22
Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	24
Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	26
Tabella 23: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia	26
Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media	27
Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	29
Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	31
Tabella 27: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia	31
Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media	32
Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	35
Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	37
Tabella 31: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia	37
Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media	38
Tabella 33: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	42
Tabella 34: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	44
Tabella 35: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia	45
Tabella 36: NTN, IMI e quotazione media	46
Tabella 37: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	48
Tabella 38: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	50
Tabella 39: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia	50
Tabella 40: NTN, IMI e quotazione media	51
Tabella 41: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	53
Tabella 42: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	55
Tabella 43: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia	55
Tabella 44: NTN, IMI e quotazione media	56
Tabella 45: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	58

Tabella 46: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	60
Tabella 47: Flusso di abitazioni locatate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia	60
Tabella 48: NTN, IMI e quotazione media	61