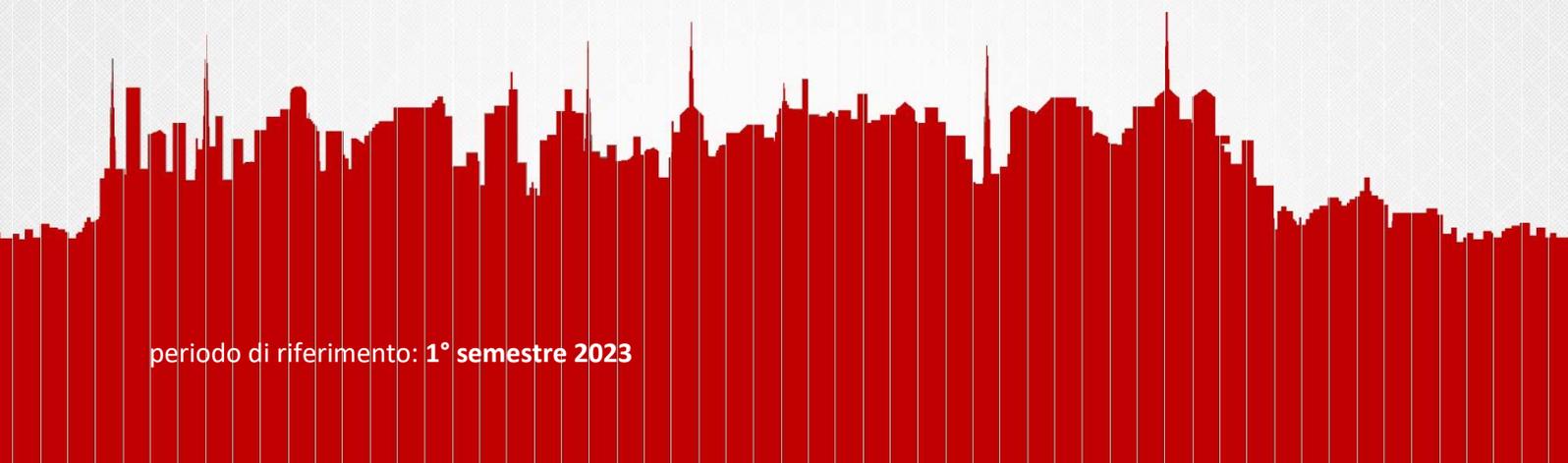


Focus provinciali

Il mercato immobiliare residenziale

BIELLA

periodo di riferimento: 1° semestre 2023



a cura della Direzione Provinciale
Ufficio Provinciale Territorio VERCELLI – Area Servizi Estimativi e OMI – Tecnici OMI



**OSSEVVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

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

periodo di riferimento: **1° semestre 2023**

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

*Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi.
Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.*

Indice

| | |
|---------------------------------|---|
| FOCUS provinciale - BIELLA..... | 3 |
| La provincia – BIELLA..... | 4 |
| Il comune – BIELLA..... | 6 |
| Indice delle figure | 8 |
| Indice delle tabelle..... | 8 |

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 1).

In Tabella 1: *NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale*, a livello provinciale, nel 1° semestre 2023, in riferimento al numero delle transazioni normalizzate (NTN) del settore residenziale si sono riscontrate lievissime variazioni in ribasso (-0,7%) rispetto al semestre omologo dell'anno precedente (1° sem. 2022). Nel Capoluogo, che rappresenta circa il 30,3% del mercato provinciale, si è avuto altresì un lieve decremento del -1,3%.

In particolare, nell'ambito provinciale, le variazioni in ribasso si sono registrate nelle macroaree "Cossato e biellese orientale" (-24,9%) e "Valle Elvo e Serra" (-7,6%) mentre per le restanti macroaree si riscontra il notevole rialzo del +17,8% per la macroarea "Alta e bassa cintura di Biella" e gli incrementi contenuti (dall'1,8% al 3,3%) delle restanti macroaree.

In Tabella 2: *Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale*, le quotazioni del mercato residenziale nel territorio provinciale, rispetto al semestre precedente (2° sem. 2022), sono risultate pressoché stabili, sia a livello provinciale che nel Capoluogo, rispettivamente, del -0,14% e -0,32%.

Il valore di mercato medio più elevato, escludendo il Capoluogo che detiene la quotazione più elevata della provincia (822 €/mq), viene rilevato nella macroarea "Alta e bassa cintura di Biella" (618 €/mq) mentre i più bassi vengono riscontrati nella macroaree "Valle Elvo e Serra", "Prealpi, Valli di Mosso e Sessera" e "Valle Cervo" (rispettivamente, 426 €/mq, 432 €/mq e 443 €/mq).

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).

La provincia – Biella

Figura 1: Macroaree provinciali di Biella

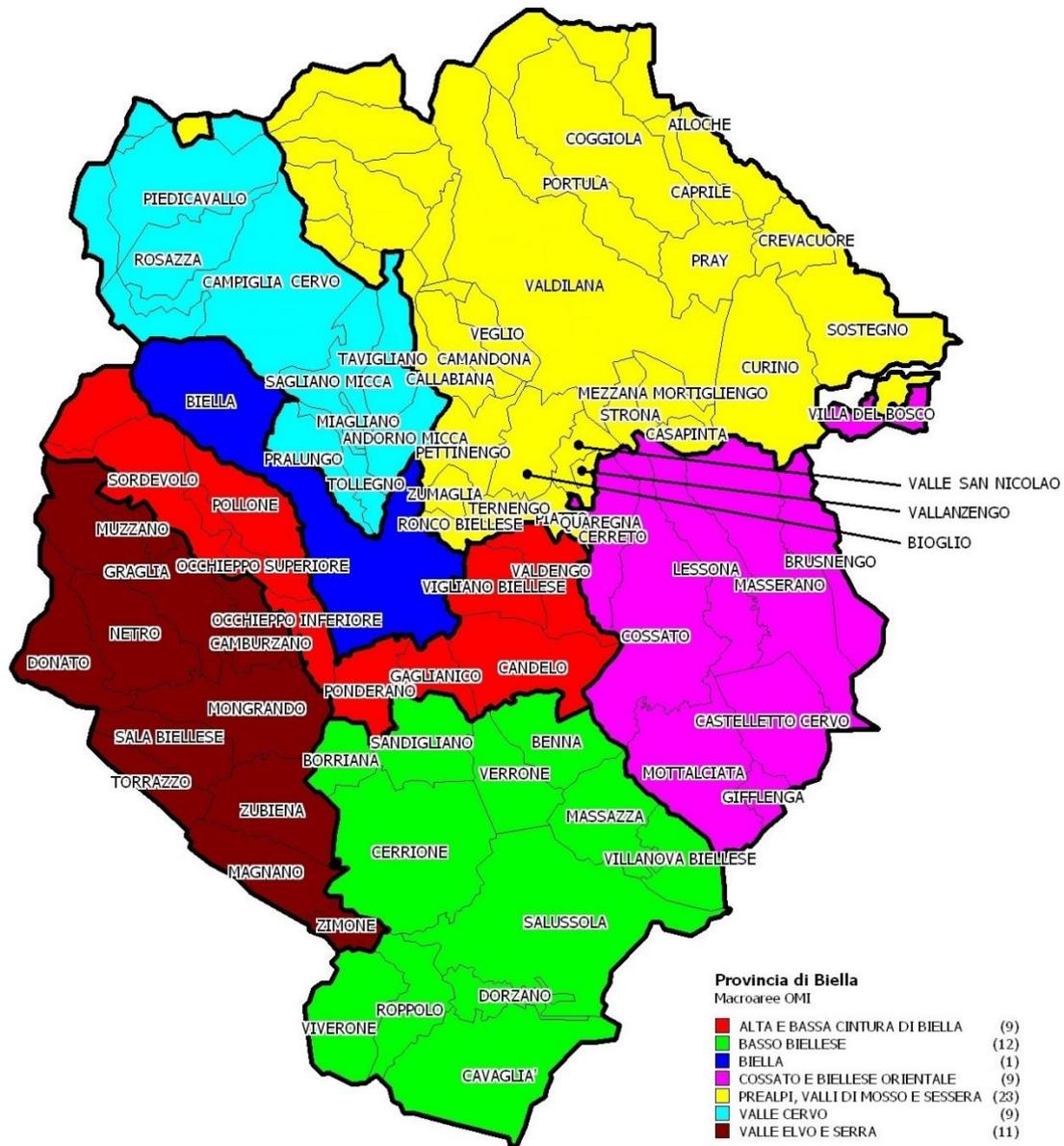


Tabella 1: NTN e variazione per macroarea provinciale

| Macroaree provinciali | NTN 1°sem 2023 | NTN Variazione % 1°sem2022 / 1°sem2023 | Quota NTN per provincia |
|-----------------------------------|-------------------|--|----------------------------|
| Alta e bassa cintura di Biella | 227 | 17,8% | 18,6% |
| Basso biellese | 94 | 3,3% | 7,7% |
| Cossato e biellese orientale | 117 | -24,9% | 9,6% |
| Prealpi, valli di Mosso e Sessera | 218 | 2,2% | 17,9% |
| Valle Cervo | 102 | 1,8% | 8,4% |
| Valle Elvo e Serra | 91 | -7,6% | 7,5% |
| Biella Capoluogo | 368 | -1,4% | 30,3% |
| Biella Provincia | 1.216 | -0,7% | 100,0% |

Tabella 2: Quotazione media e variazione per macroarea provinciale

| Macroaree provinciali | Quotazione media €/m ² 1°sem 2023 | Quotazione media Variazione % 2°sem 2022 / 1°sem 2023 |
|-----------------------------------|--|---|
| Alta e bassa cintura di Biella | 618 | -0,03% |
| Basso biellese | 483 | 0,00% |
| Cossato e biellese orientale | 552 | -0,20% |
| Prealpi, valli di Mosso e Sessera | 432 | 0,00% |
| Valle Cervo | 443 | 0,00% |
| Valle Elvo e Serra | 426 | 0,00% |
| Biella Capoluogo | 822 | -0,32% |
| Biella Provincia | 574 | -0,14% |

Il comune – BIELLA

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo al capoluogo di Biella, suddiviso in 7 Zone OMI - compresa la zona Rurale/Extraurbana -, le quali rappresentano una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali (Figura 2).

In Tabella 3: *NTN, IMI e quotazione media – Comune di Biella*, esaminando nel dettaglio il Capoluogo si rileva che, nel semestre in esame, i decrementi dei volumi di compravendita si registrano nella zona centrale B1 (-28,5%) ed in quelle periferiche D3 (-27,5%) e D1 (-10%); le variazioni in rialzo, invece, si riscontrano nella zona centrale B2 (+36,6%), in quella periferica D2 (+36,0%) ed, in minor misura, nella semicentrale C1 (+5,4%). Si osserva che, le zone centrali B1 e B2 con la semicentrale C1 rappresentano quasi l'87% del mercato cittadino con le prime due che ne rasentano quasi il 55%.

Riguardo ai valori di mercato, mediamente notiamo ancora una flessione delle quotazioni immobiliari (-0,44%). Le zone B1, C1 e D3 in lieve diminuzione (rispettivamente, dal -0,73 al -1,62%); le zone D2, D1 e B2 in lievissimo aumento (rispettivamente, dal 0,37 al 0,58%).

Il valore di mercato medio più elevato viene rilevato nella zona periferica D2 (917 €/mq); per le zone centrali (B1 e B2) il valore di mercato medio è di, rispettivamente, 854 e 866 €/mq mentre in quella semicentrale (C1) il valore di mercato medio è 718 €/mq; per le restanti zone periferiche il valore di mercato medio è compreso tra 873 €/mq per la zona periferica D1 e 713 €/mq per la zona periferica D3.

Si fa presente che la quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona. Si denota, pertanto, quotazioni medie maggiori nella zona periferica D2, quest'ultima, infatti, maggiormente influenzata dai valori più elevati di ville e villini.

Figura 2: Macroaree urbane di Biella

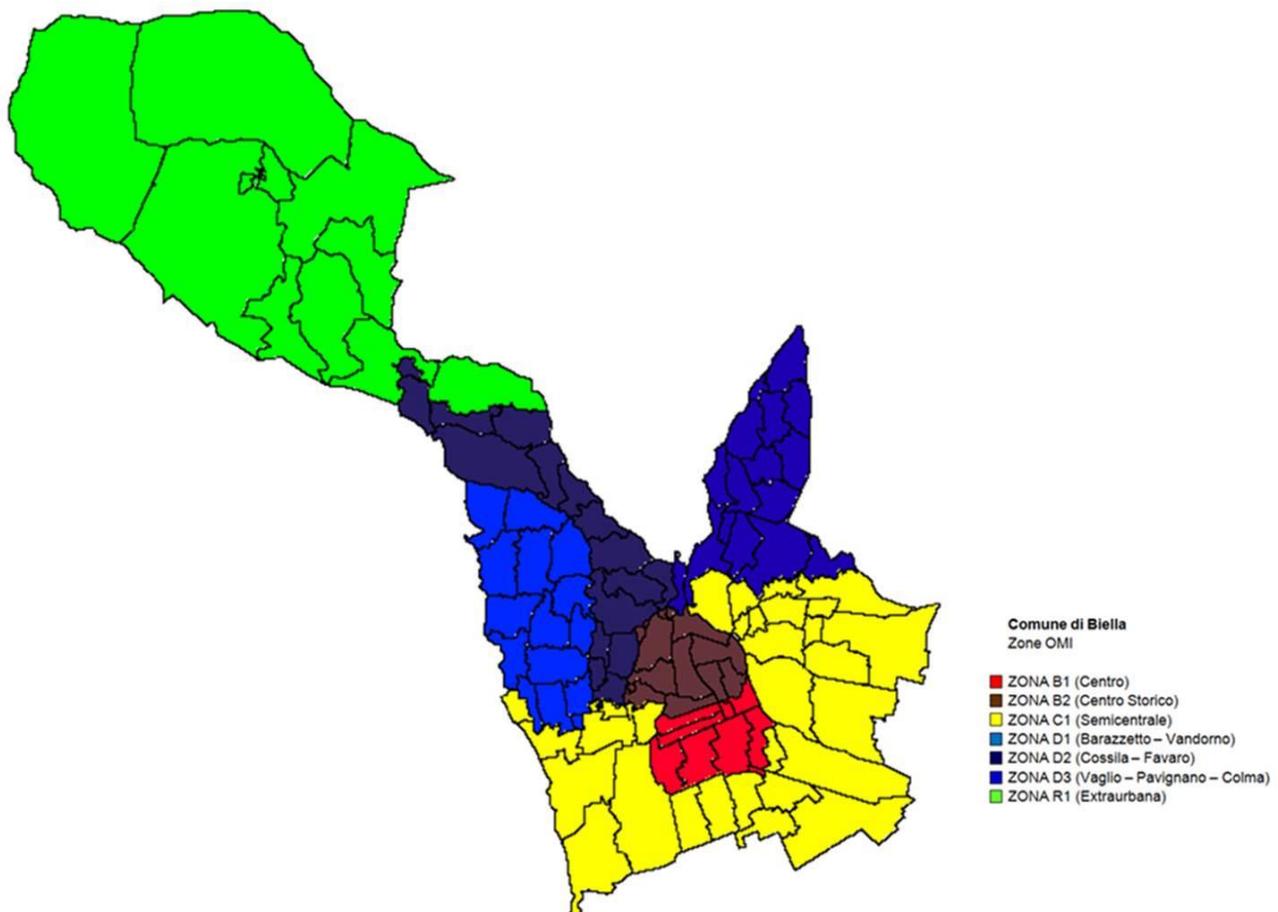


Tabella 3: NTN e quotazione media – Comune di Biella

| Zona OMI | Denominazione | NTN | NTN | Quotazione media | Quotazione media |
|----------|---|------------|---|--------------------------------|---|
| | | 1°sem2023 | Variazione % 1°sem2022/ 1°sem2023 | €/m ² 1°sem 2023 | Variazione % 2°sem2022/ 1°sem2023 |
| B1 | VIA ADDIS ABEBA, VIA GALIMBERTI, PZZA S.PAOLO, VIA TORINO, VIA TRIPOLI, PZZA V.VENETO, CDA, VIA LAMARMORA, VIALE MACALLE` | 97 | -28,5% | 854 | -0,73% |
| B2 | CENTRO STORICO | 105 | 36,6% | 866 | 0,58% |
| C1 | VERNATO, LOC. CHIAVAZZA, C.SO 53MO FANTERIA, VIA COTTOLENGO, C.SO EUROPA, VILLAGGIO LAMARMORA, VILLAGGIO SPORTIVO | 117 | 5,4% | 718 | -1,20% |
| D1 | LOCALITA` BARAZZETTO, LOCALITA` VANDORNO | 9 | -10,0% | 873 | 0,38% |
| D2 | LOCALITA` COSSILA, LOCALITA` FAVARO | 20 | 36,0% | 917 | 0,37% |
| D3 | LOCALITA` COLMA, LOCALITA` VAGLIO, LOCALITA` PAVIGNANO | 15 | -27,5% | 713 | -1,61% |
| R1 | TERRITORIO EXTRAURBANO | 0 | - | nq | - |
| nd | nd | 5 | 0,0% | nd | - |
| | Biella Capoluogo | 368 | -1,4% | 804 | -0,44% |

nd (zona OMI non associata): NTN per le quali le informazioni dedotte dalla Nota Unica di trascrizione non hanno consentito la georeferenziazione delle unità immobiliari compravendute nelle zone OMI del comune.

Nq (non quotato): zona OMI in cui non sono presenti quotazioni di mercato.

Indice delle Figure

| | |
|--|---|
| Figura 1: Macroaree provinciali di Biella..... | 4 |
| Figura 2: Macroaree urbane di Biella..... | 6 |

Indice delle Tabelle

| | |
|---|---|
| Tabella 1: NTN e variazione per macroarea provinciale..... | 4 |
| Tabella 2: Quotazione media e variazione per macroarea provinciale..... | 5 |
| Tabella 3: NTN e quotazione media – Comune di Biella..... | 7 |