

PERUGIA

NOTA TERRITORIALE

a cura dell'Ufficio Provinciale di PERUGIA
Chiara Paoletti (referente OMI)



Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2010 Settore residenziale

con la collaborazione della
Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei Servizi Estimativi
Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare
data di pubblicazione: 23 giugno 2011

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia del Territorio. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

Introduzione.....	1
Mercato regionale.....	2
Mercato del comune di Perugia.....	17
Indice delle tabelle.....	24
Indice delle figure.....	24

Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al II semestre 2010, è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale di Perugia, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia del Territorio ed ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale approfondendone i dettagli nel capoluogo e nei comuni della provincia.

Sono stati analizzati, attraverso i dati rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare, i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni dell'intera regione Umbria con approfondimenti sull'intera provincia di Perugia ed in particolare sul capoluogo.

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

- ◇ il numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e relative variazioni di periodo;
- ◇ l'intensità del mercato immobiliare (IMI);
- ◇ le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004;
- ◇ lo *stock* e NTN per dimensione delle abitazioni.

Mercato regionale

Per l'Umbria il II semestre 2010 segna una significativa variazione negativa del numero indice NTN¹, pari a -9,3% su base annua (Tabella 1), disattendendo le aspettative suscitate dal segnale di ripresa registrato nel I semestre 2010 rispetto all'omologo semestre del 2009 (+3,7%).

Complessivamente, nel predetto periodo, sono state compravendute 4.348 unità immobiliari a destinazione abitativa (in termini di NTN), il 73,4% delle quali concentrate nei 59 comuni della provincia di Perugia (vedi Figura 1).

Si osserva come proprio quest'ultima provincia abbia presentato il tasso tendenziale annuo (variazione percentuale del II semestre 2010 rispetto al II semestre 2009) meno negativo e pari a -6,4%; ciò soprattutto grazie al ruolo trainante del capoluogo di regione, dal comportamento tendenzialmente più *resiliente* alla crisi, in cui il volume di compravendite di abitazioni continua a crescere in misura significativa ed in controtendenza (+3,5%), dimostrando di attrarre in misura superiore alle altre *location* – malgrado il livello mediamente più sostenuto delle quotazioni – le preferenze degli acquirenti di abitazioni.

Anche il capoluogo della provincia ternana riesce a trattenere meglio del resto della provincia l'emorragia delle compravendite (-13,8% invece del -18,7% dei comuni non capoluogo), dopo un I semestre di vivace espansione (+6,5%), che riporta il tasso tendenziale annuo relativo all'intero anno 2010 (-3,7%) sostanzialmente in linea con gli omologhi valori medi regionali, anche grazie alla benefica influenza del limitrofo mercato capitolino.

Nella regione durante l'intero 2010 le compravendite residenziali sono state 8.981, registrando nel complesso una lieve flessione rispetto al 2009 (pari al -3,0%), anno in cui il settore residenziale registrava invece una decisa flessione, -11% circa sul 2008. Tale dato risulta meno performante dell'analogo dato nazionale di settore, da cui - nel 2010 - si ricava un indice di minima crescita (+0,4%) e quindi di maggiore stabilità.

Nelle tabelle seguenti sono riportati i dati relativi a ciascuna provincia nel suo complesso (Tabella 1) e quelli relativi ai soli capoluoghi (Tabella 2).

Tabella 1: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - province

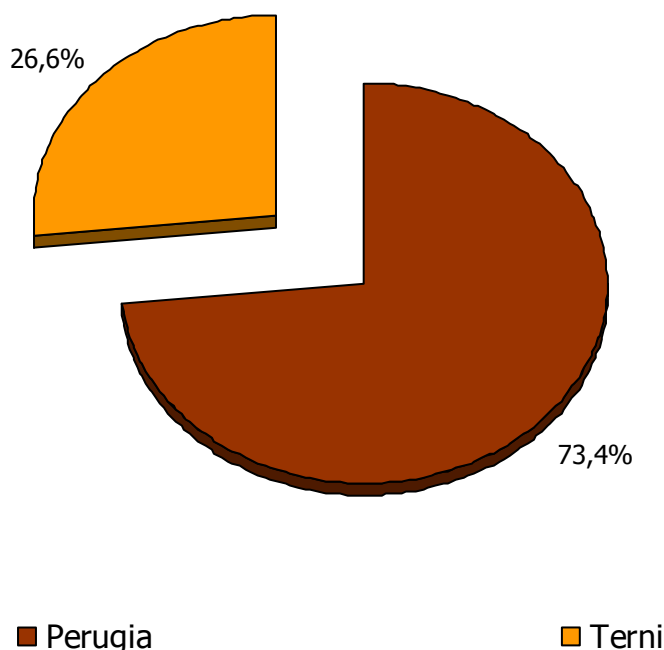
Province	NTN II sem 2010	Var %NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN Italia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	N. indice quotazioni II sem 2010 (base = I sem 2004)
Perugia	3.189	-6,4%	1,07%	1,87%	1.245	0,1%	111,7
Terni	1.159	-16,3%	0,39%	1,96%	1.116	0,5%	111,7
Umbria	4.348	-9,3%	1,46%	1,89%	1.210	0,2%	111,7
Italia	298.538	-3,5%	100%	1,87%	1.579	0,4%	129,3

Tabella 2: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - capoluoghi

Capoluoghi	NTN II sem 2010	Var %NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN Italia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	N. indice quotazioni II sem 2010 (base = I sem 2004)
Perugia	1.013	3,5%	1,11%	2,25%	1.606	0,2%	117,5
Terni	589	-13,8%	0,64%	2,26%	1.196	0,9%	105,3
Umbria	1.601	-3,6%	1,75%	2,25%	1.440	0,4%	113,1
Italia	91.446	1,3%	100%	2,13%	2.286	0,5%	130,0

¹ Numero di Transazioni Normalizzato. Tale indicatore misura il volume di unità immobiliari compravendute, in un periodo di riferimento, oggetto di trasferimento a titolo oneroso, normalizzate rispetto alla quota di proprietà trasferita (vedi *Fonti e Criteri Metodologici*).

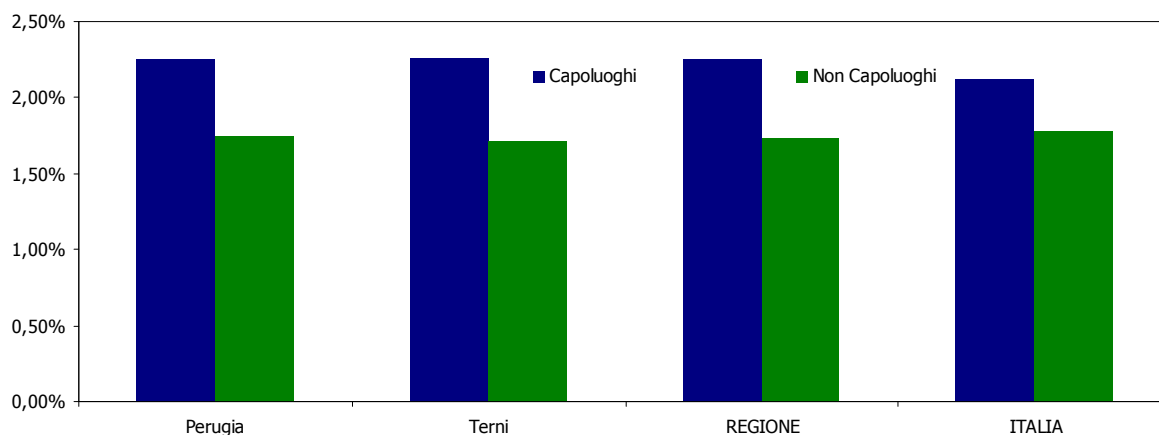
Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2010 per provincia



Osservando la Figura 2 si nota ancora una maggiore vivacità negli scambi registrati nei capoluoghi regionali rispetto ai comuni non capoluogo, come già messo in evidenza dai valori assunti dall'IMI² in media lievemente più sostenuti (2,25%) rispetto alla media nazionale (2,13%).

Le quotazioni del settore residenziale, tratte dalla Banca Dati OMI e calcolate come valore medio semestrale (media aritmetica delle quotazioni a partire dal I semestre 2004), evidenziano una sostanziale invarianza (Figura 4), registrando solo un minimo incremento in termini nominali (al lordo dell'inflazione in atto) rispetto al II semestre 2010 (+0,2%). La quotazione media più elevata è quella di Perugia con 1.606 Euro/mq, inferiore di quasi il 30% rispetto al prezzo medio nei capoluoghi italiani (pari a 2.286 Euro/mq), principalmente a causa della forte incidenza delle zone periferiche rurali, ma mediamente superiore del 34% a quella di Terni. Inoltre, osservando l'andamento degli indici delle quotazioni, si rileva la maggiore crescita media dei capoluoghi (+13% dal I semestre 2004) rispetto ai non capoluoghi (+11% circa nel medesimo periodo), sostanzialmente affine con l'analogo fenomeno riscontrato a livello nazionale per le diverse classi demografiche comunali.

Figura 2: IMI 2010 Capoluoghi e Non Capoluoghi



² Intensità del Mercato Immobiliare (vedi *Fonti e Criteri Metodologici*).

Figura 3: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

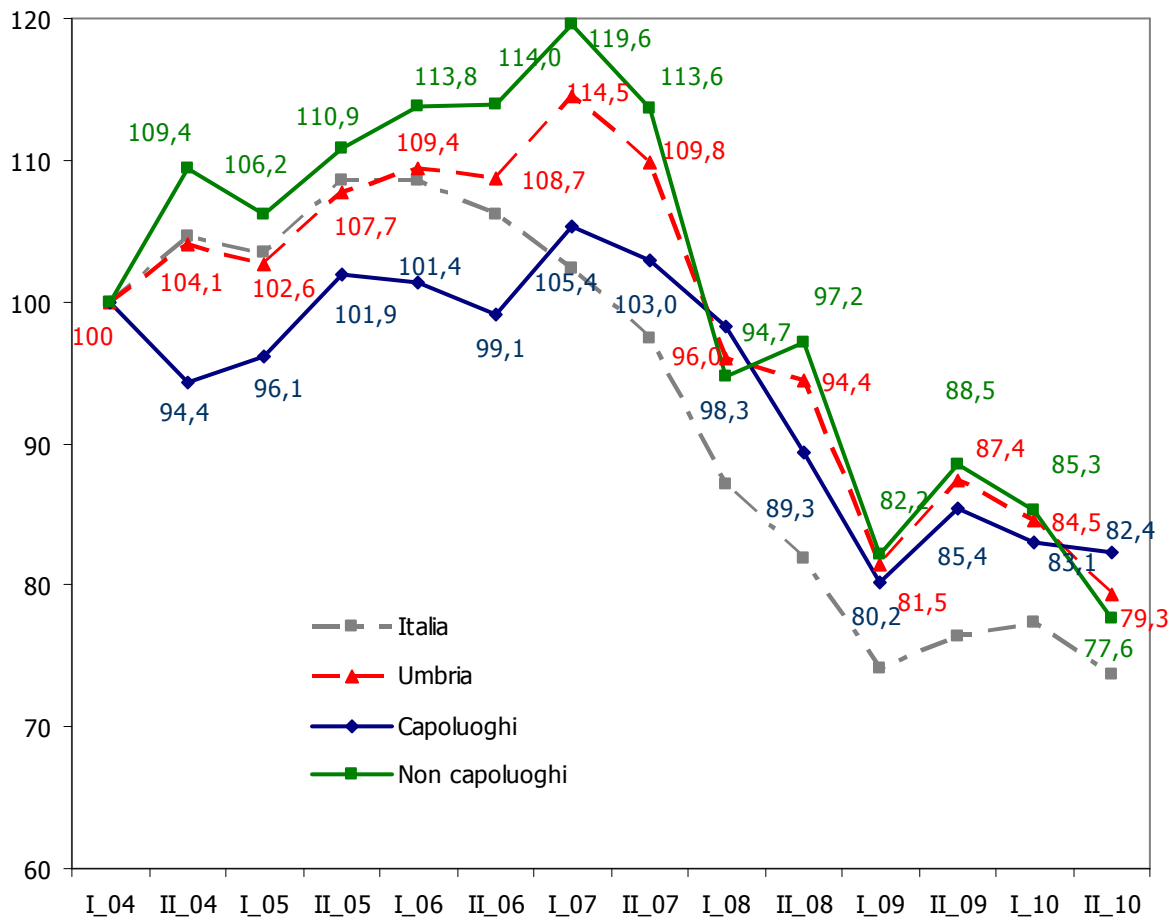


Figura 4: Numero indice quotazioni medie dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

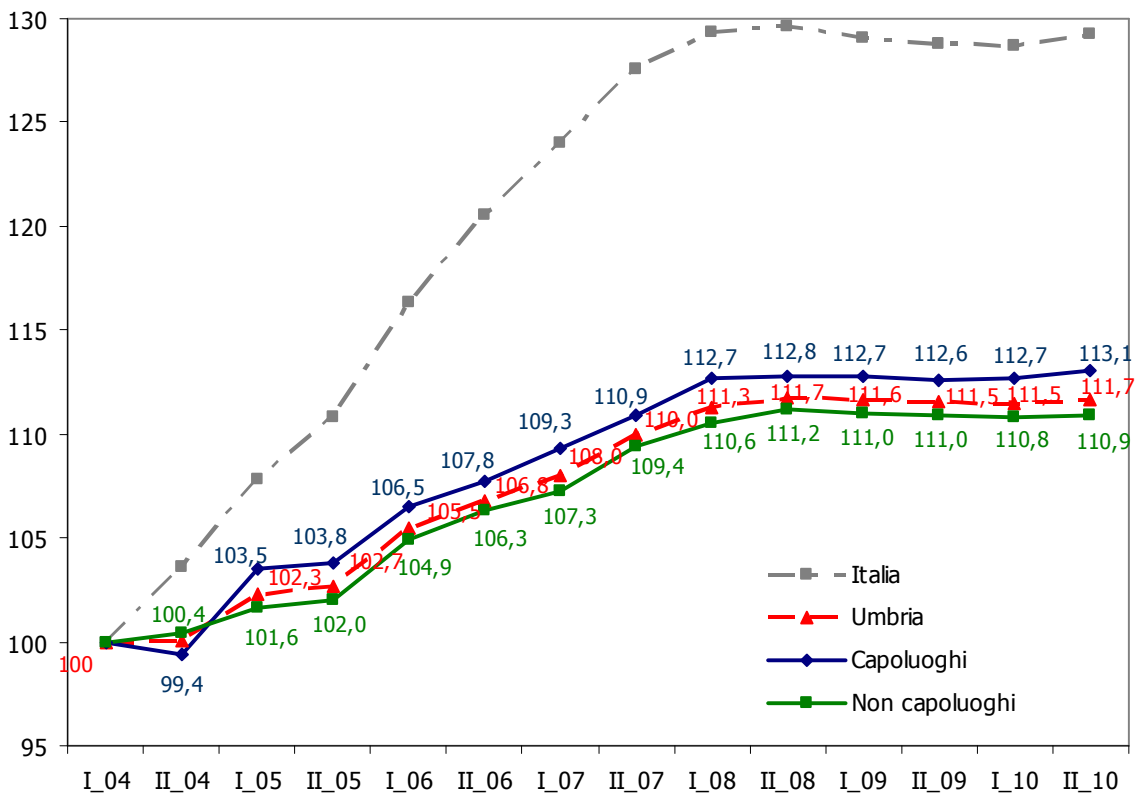
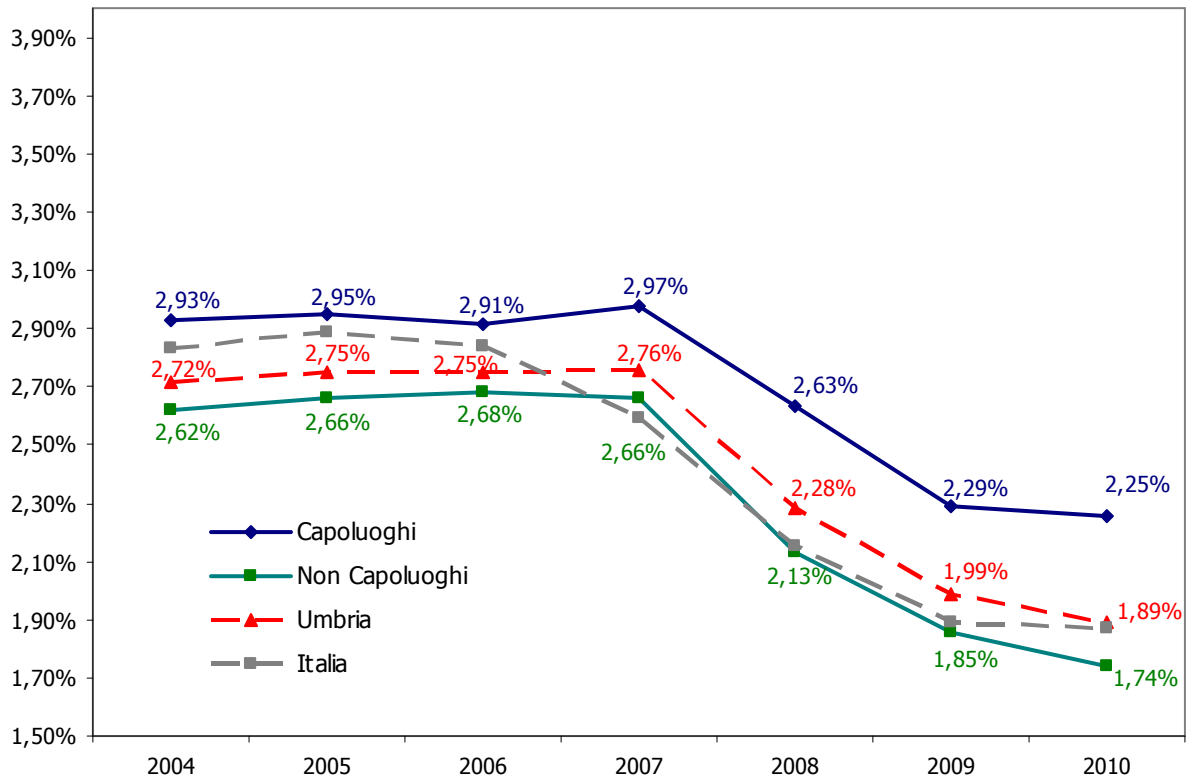


Figura 5: IMI 2004-2010 capoluoghi e non capoluoghi

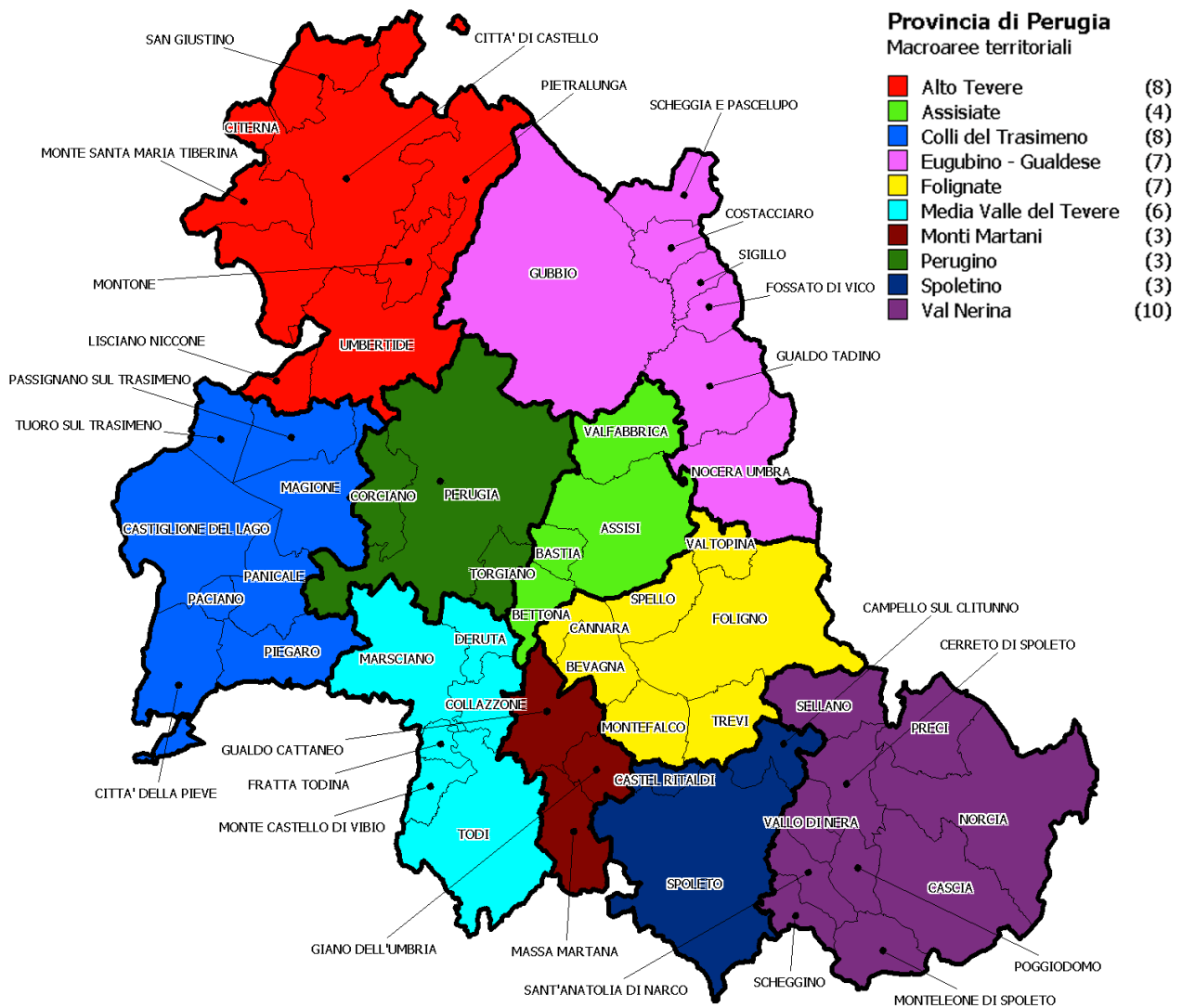


Mercato provinciale

Analizziamo di seguito con maggiore dettaglio il mercato del settore residenziale per la provincia di Perugia, suddiviso in 10 macro aree geografiche (Figura 6):

- Alto Tevere;
- Assisiate;
- Eugubino – Gualdese;
- Colli del Trasimeno;
- Folignate;
- Media Valle del Tevere;
- Monti Martani;
- Perugino;
- Spoletino;
- Val Nerina.

Figura 6: Macroaree provinciali Perugia



Tale suddivisione della provincia è stata effettuata aggregando i comuni ritenuti affini in base alle caratteristiche socio-economiche ed ambientali ritenute più significative in riferimento agli argomenti trattati nella presente analisi.

La seguente tabella (Tabella 3) evidenzia i dati del mercato delle abitazioni, relativi a ciascuna macroarea provinciale. Si osserva come in quasi tutte le macroaree è stata registrata una diminuzione generalizzata degli scambi, in particolare nella macro area dei Colli del Trasimeno (-20,3%), in quella della Media Valle del Tevere (-19,2%) e dello Spoletino (-18,9%).

L'Assisiante presenta un volume sostanzialmente stabile (+0,9%) di compravendite di abitazioni – mitigando la fiammata espansiva registrata nel I semestre (+14,5%) – insieme al comprensorio Perugino che presenta un incremento minimo delle transazioni, pari a +0,1%.

Per una quota di mercato ridotta della provincia (3,04%) si registra una vivace espansione degli scambi, in evidente controtendenza: +71,5% nella macro area Monti Martani e +21,6% nella Val Nerina, quest'ultima già in espansione nel I semestre 2010 del 17,9%.

Tra i comuni a subire in termini assoluti le maggiori contrazioni degli scambi quelli di Corciano e Marsciano, di prima espansione del capoluogo il quale, nel corso del II semestre arriva a rappresentare quasi il 35% del mercato provinciale.

I tre mercati più vivaci nelle dinamiche degli scambi (Figura 10) sono stati quelli del Perugino (2,35% di stock abitativo movimentato), dell'Assisiante e della Media Valle del Tevere, quest'ultimo malgrado le sensibili variazioni negative registrate nel corso dei due semestri 2010.

Nel 2010 le compravendite residenziali sono state 6.468, con una poco significativa flessione rispetto al 2009 (pari al -1,7%), anno in cui il settore residenziale registrava ancora una contrazione del volume di abitazioni compravendute del -11% circa sul 2008, in linea con il dato regionale.

Sul versante delle quotazioni nel II semestre si sono rilevati solo minimi assestamenti rispetto al semestre precedente, pari mediamente a +0,1%, evidenziando la sostanziale stabilità degli stessi.

Tabella 3: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN II sem 2010	Var %NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN Provincia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	N. indice quotazioni II sem 2010 (base = I sem 2004)
Alto Tevere	271	-9,0%	8,75%	1,56%	1.060	-0,1%	103,6
Assisiante	278	0,9%	8,07%	2,30%	1.279	0,5%	109,2
Colli del Trasimeno	297	-20,3%	10,93%	1,84%	1.110	0,1%	111,9
Eugubino-Gualdese	156	-15,3%	5,39%	1,03%	976	0,0%	112,8
Folignate	381	-4,9%	11,76%	1,74%	1.184	0,0%	106,4
Media Valle del Tevere	283	-19,2%	10,30%	2,07%	1.131	0,2%	115,4
Monti Martani	58	71,5%	0,99%	1,44%	893	0,0%	106,9
Perugino	1.190	0,1%	34,87%	2,35%	1.555	0,2%	116,2
Spoletino	190	-18,9%	6,89%	1,61%	1.350	-0,1%	113,5
Val Nerina	85	21,6%	2,05%	1,29%	910	0,0%	105,2
Totale Perugia	3.189	-6,4%	100,%	1,87%	1.245	0,1%	106,2

Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

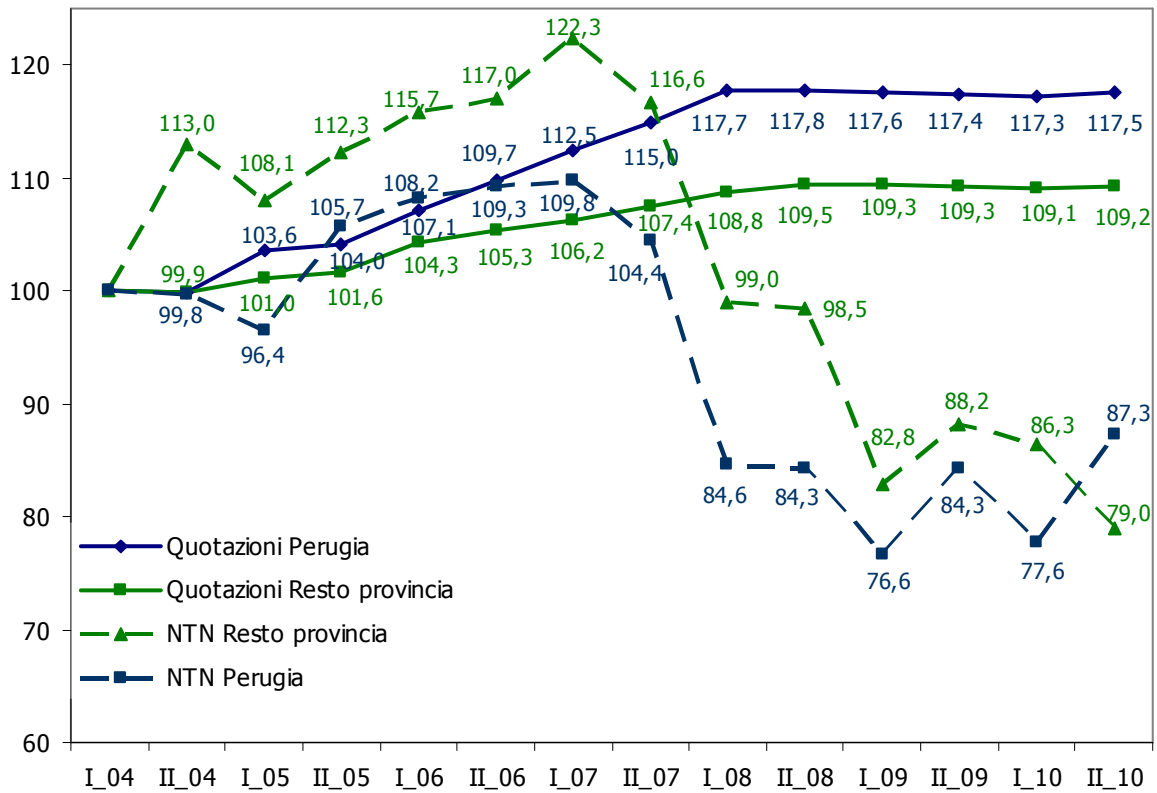


Figura 8: IMI 2004-2010 capoluogo e resto provincia

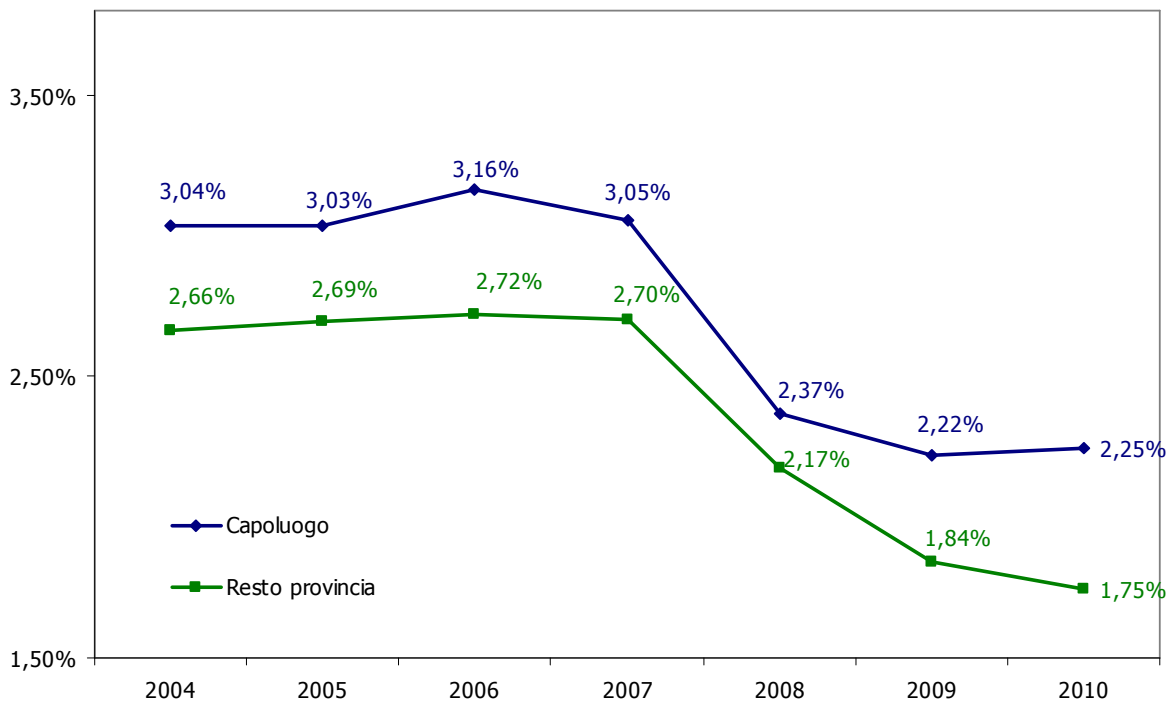


Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2010 per macroaree provinciali

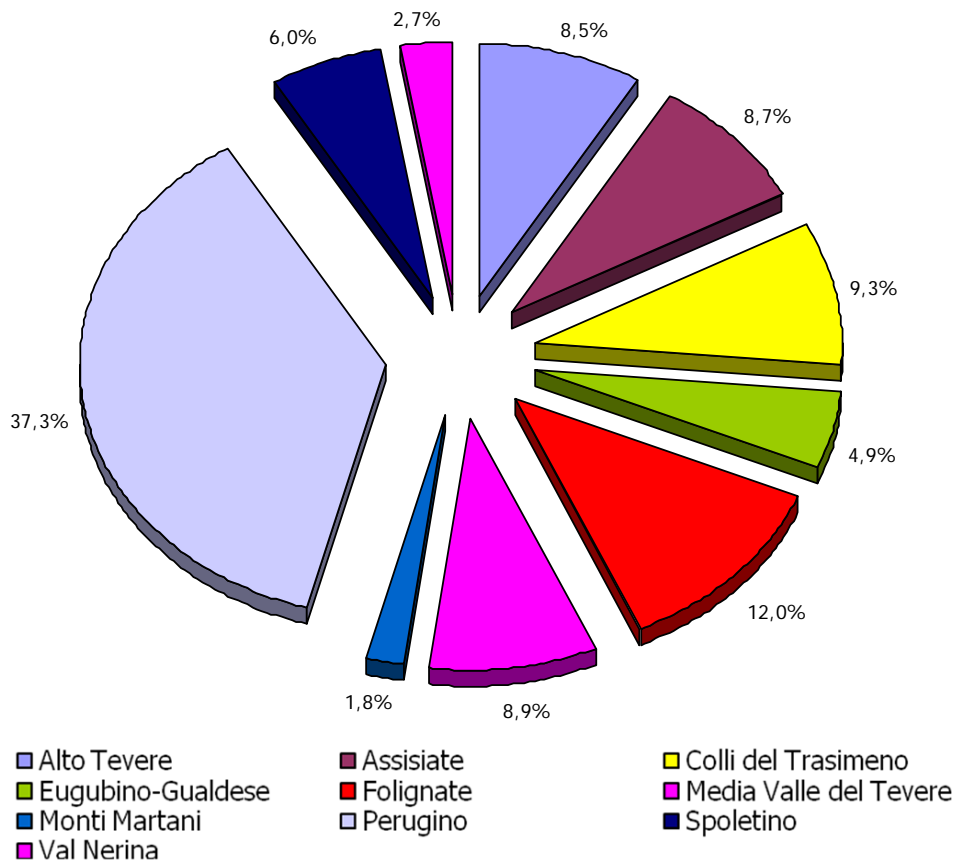


Figura 10: IMI 2010 per macroaree provinciali

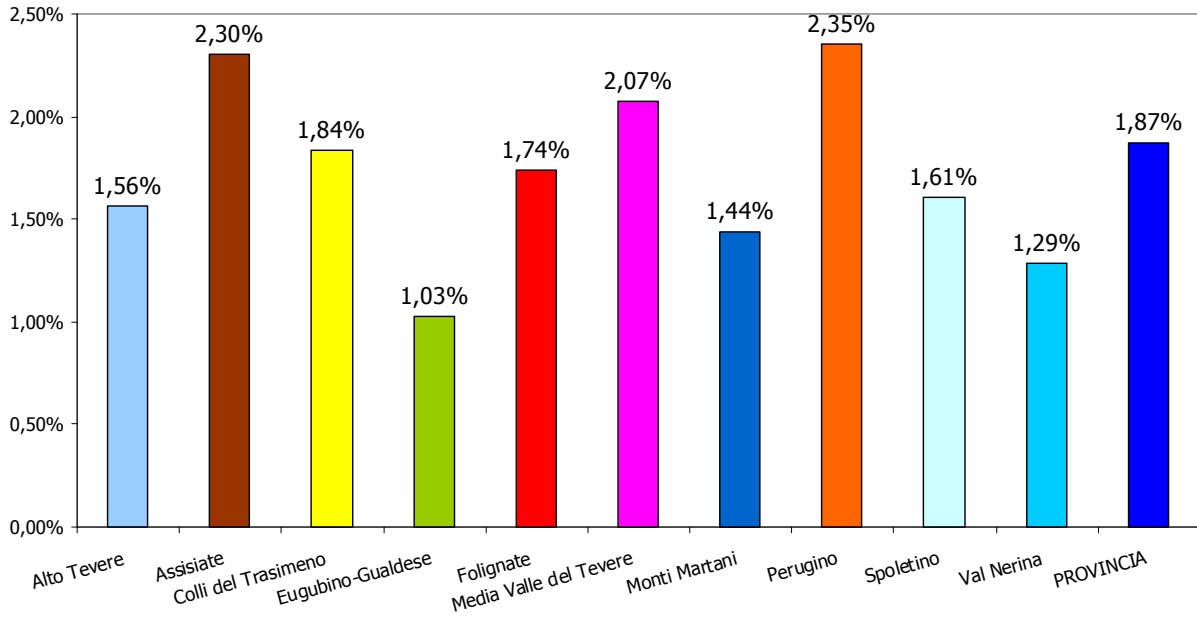


Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2010

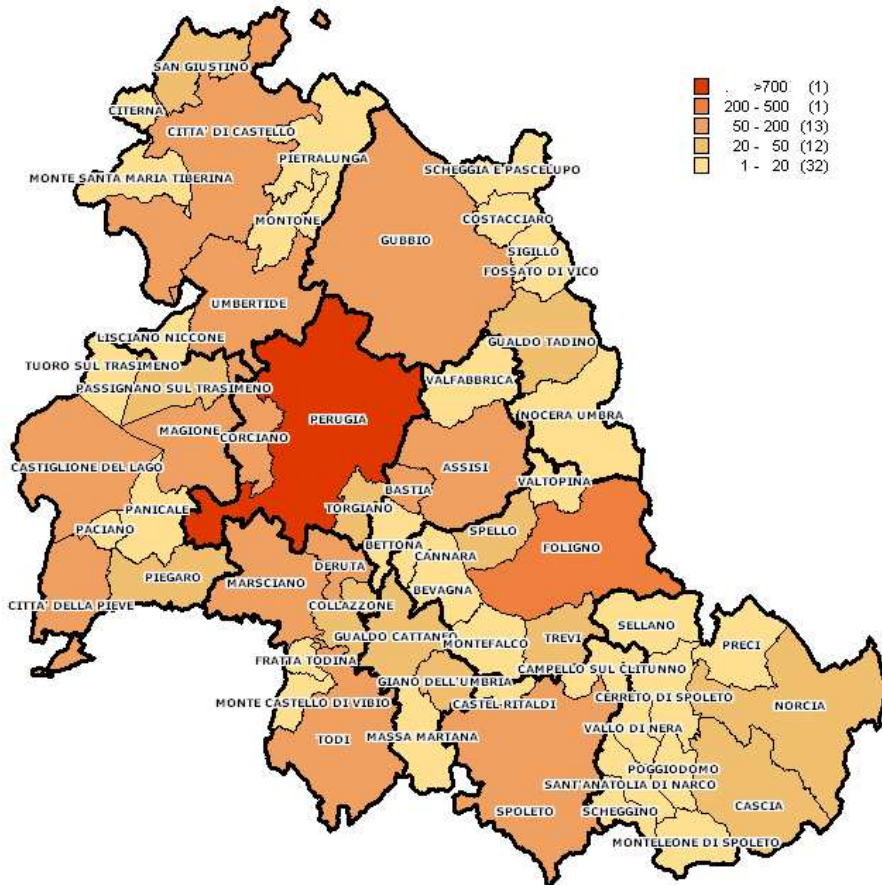


Figura 12: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2010

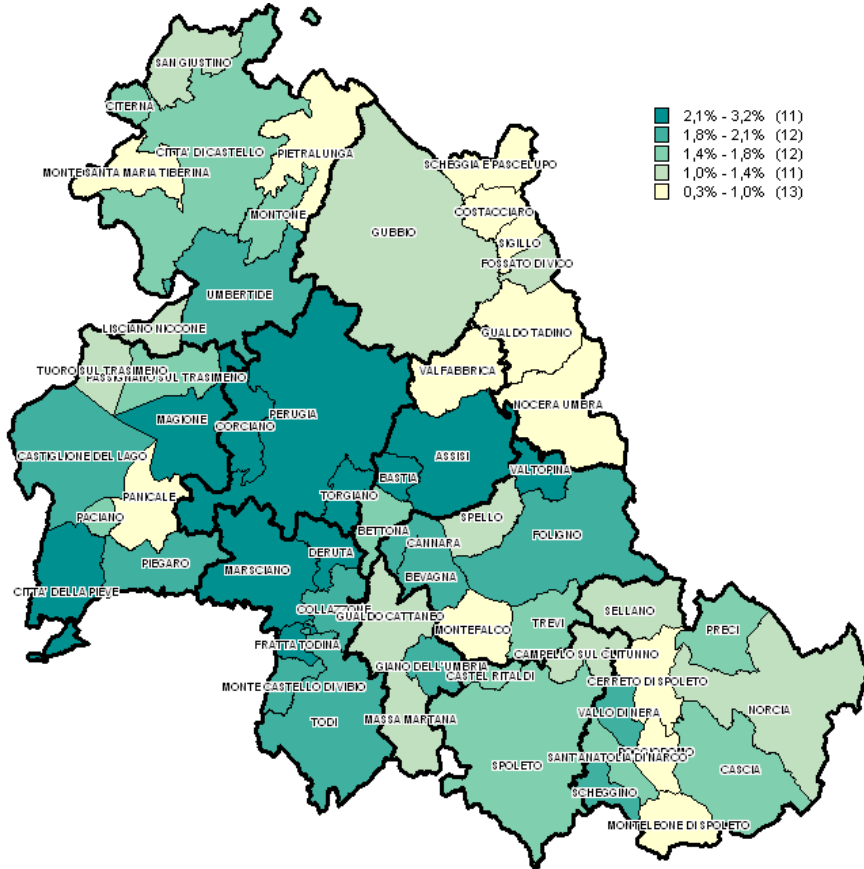
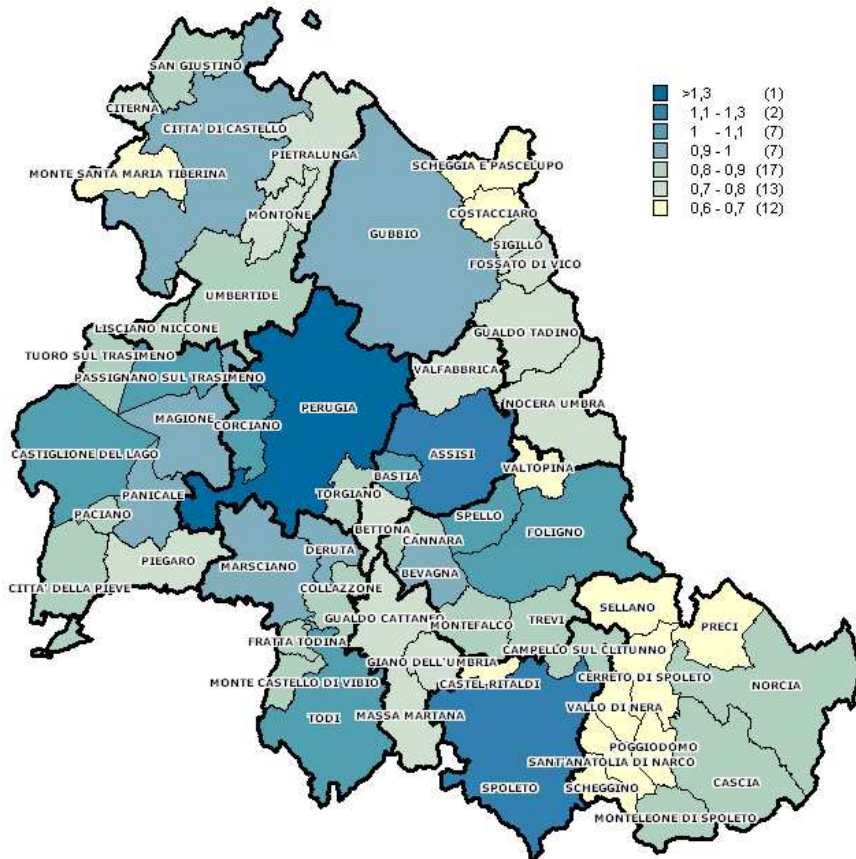


Figura 13: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



Nella macroarea "Alto Tevere" (Tabella 4) si sono registrate 271 compravendite, in flessione del -9,0% rispetto al II semestre 2009. In quest'ambito territoriale la quotazione media è risultata essere di 1.060 Euro/mq, in leggera diminuzione (-0,1%) rispetto al I semestre 2010.

A diminuire nel II semestre 2010 è stato il mercato di quasi tutti i comuni, in particolare di Città di Castello (-20,4%), ad eccezione di Umbertide che rappresenta quasi un terzo del mercato di macroarea riuscendo ad assorbire una parte del consistente magazzino d'inventario, con l'incremento del 28,0% delle compravendite di abitazioni. Tra i comuni in maggiore flessione quello di Pietralunga (-45% circa) e Montone (-50%). Si osserva, dai valori di IMI annuale inferiore a 1,5 punti percentuali, come nel corso del II semestre 2010 si congeli quasi completamente il mercato immobiliare residenziale nei comuni di Lisciano Niccone, Monte S.Maria Tiberina, Pietralunga e San Giustino.

Nel complesso le transazioni nel 2010 hanno registrato un tasso tendenziale annuo positivo (+2,16%), grazie alla vivace espansione del I semestre dell'anno (+13,9%).

La quotazione media più elevata si riscontra a Città di Castello (1.176 Euro/mq), in tendenziale - seppur minima - diminuzione (-0,2%).

Tabella 4: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Alto Tevere

Comune	NTN II sem 2010	Var %NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN Provincia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media di provincia
CITERNA	16	60,0%	0,50%	1,68%	872	0,0%	0,70
CITTA' DI CASTELLO	128	-20,4%	4,00%	1,59%	1.176	-0,2%	0,94
LISCIANO NICCONE	4	-20,0%	0,13%	1,28%	994	0,0%	0,80
MONTE S MARIA TIBERINA	2	0,0%	0,06%	0,65%	807	0,0%	0,65
MONTONE	3	-50,0%	0,09%	1,70%	870	0,0%	0,70
PIETRALUNGA	6	-44,9%	0,20%	0,97%	890	0,0%	0,71
SAN GIUSTINO	28	-25,1%	0,88%	1,21%	961	0,0%	0,77
UMBERTIDE	85	28,0%	2,65%	1,88%	973	0,0%	0,78
Totale Alto Tevere	271	-9,0%	8,75%	1,56%	1.060	-0,1%	0,85

La macroarea "Assiate" (Tabella 5) ha registrato 278 transazioni, con compravendite in leggero incremento (+4,2%) ad Assisi e sostanzialmente stabili (-0,7%) a Bastia Umbra.

I volumi di abitazioni scambiati complessivamente nel 2010 risultano comunque in espansione vivace rispetto all'annualità precedente (+8% circa), beneficiando degli effetti del I semestre 2010 (+14,5% rispetto al I semestre 2009).

La quotazione media di macroarea è di 1.279 Euro/mq, in lieve aumento tendenziale, principalmente dovuto al contributo di Bastia Umbra (che rappresenta il 35,2% della quota di mercato residenziale nell'ambito territoriale).

Tabella 5: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Assiate

Comune	NTN II sem 2010	Var %NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN Provincia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media di provincia
ASSISI	156	4,2%	4,89%	2,35%	1.405	0,2%	1,13
BASTIA UMBRA	98	-0,7%	3,07%	2,64%	1.255	1,2%	1,01
BETTONA	15	-9,1%	0,47%	1,67%	895	0,0%	0,72
VALFABBRICA	9	-14,3%	0,28%	0,83%	886	0,0%	0,71
Totale Assiate	278	0,9%	8,07%	2,30%	1.279	0,5%	1,03

La macroarea "Colli del Trasimeno" (Tabella 6) ha registrato nel corso del II semestre del 2010 una flessione ancora più significativa (-20,3%) di quella verificatasi nella prima parte dell'anno (-7,7%). I comuni di Paciano, Panicale e Tuoro sul Trasimeno sono quelli con dinamiche di mercato meno attive, registrando un numero di unità abitative scambiate limitatissimo anche in valore assoluto. Sia Castiglione del Lago e Passignano sul Trasimeno, rinomate località di villeggiatura del Trasimeno,

scontano anche nel II semestre 2010 un periodo di crisi. Ma, oltre a queste, nel II semestre 2010 si aggiungono Città della Pieve e Magione, quest'ultima in significativa contrazione in termini di NTN.

Su base annua ed in riferimento all'intero 2010, la flessione del mercato immobiliare residenziale è di circa -14%, di gran lunga peggiore della media provinciale (-1,7%) ma con una quotazione media invariata ed attestata stabilmente intorno ai 1.110 Euro/mq.

Tabella 6 : NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Colli del Trasimeno

Comune	NTN II sem 2010	Var %NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN Provincia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media di provincia
CASTIGLIONE DEL LAGO	104	-7,7%	3,25%	1,93%	1.221	0,0%	0,98
CITTA` DELLA PIEVE	50	-23,2%	1,58%	2,37%	1.029	0,4%	0,83
MAGIONE	62	-35,9%	1,95%	2,10%	1.120	0,0%	0,90
PACIANO	1	-80,0%	0,03%	1,44%	997	0,0%	0,80
PANICALE	17	-10,5%	0,53%	1,02%	1.060	0,0%	0,85
PASSIGNANO S TRASIMENO	29	-11,8%	0,92%	1,70%	1.229	0,0%	0,99
PIEGARO	20	2,6%	0,61%	1,79%	844	0,0%	0,68
TUORO SUL TRASIMENO	14	-35,4%	0,43%	1,20%	999	0,0%	0,80
Totale Colli del Trasimeno	297	-20,3%	10,93%	1,84%	1.110	0,1%	0,89

La macro area "Eugubino-Gualdese", dopo aver dato nel corso del I semestre 2010 deboli segni di ripresa (+1,9% rispetto al I semestre 2009), registra una significativa battuta d'arresto nel II semestre 2010 (-15,3%), anche se su base annua il risultato negativo appare molto più mitigato (nel 2010 il tasso tendenziale annuo del numero di transazioni normalizzato si è ridotto del -6,8%). La più decisa variazione negativa si registra a Fossato di Vico (-57,7%) che, insieme a Costacciaro, Nocera Umbra, Scheggia e Pascelupo e Sigillo, presenta nel 2010 un valore di IMI inferiore all'1%. In controtendenza Gubbio, in espansione del +6,3%, anche se con la quotazione media più alta (1.092 Euro/mq, stabile).

Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Eugubino-Gualdese

Comune	NTN II sem 2010	Var %NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN Provincia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media di provincia
COSTACCIARO	2	-55,6%	0,06%	0,32%	711	0,0%	0,57
FOSSATO DI VICO	12	-57,7%	0,37%	1,29%	814	0,0%	0,65
GUALDO TADINO	35	-10,9%	1,08%	0,93%	907	0,0%	0,73
GUBBIO	81	6,3%	2,54%	1,17%	1.092	0,0%	0,88
NOCERA UMBRA	16	-47,4%	0,51%	1,03%	917	0,0%	0,74
SCHEGGIA E PASCELUPO	6	n.d.	0,19%	0,83%	777	0,0%	0,62
SIGILLO	4	-25,9%	0,13%	0,50%	873	0,0%	0,70
Totale Eugubino-Gualdese	156	-15,3%	5,39%	1,03%	976	0,0%	0,78

La macro area "Folignate", dopo aver dato nel corso del I semestre 2010 vivaci segnali di espansione (+13,2%) subisce nel corso della seconda parte dell'anno un sensibile assestamento negativo (-4,9%) realizzando però un risultato annuo complessivo positivo (+3,8% rispetto il 2009, anno in cui il mercato locale subiva una flessione del -6,6%).

E' Montefalco il comune con meno stock abitativo movimentato (IMI), malgrado l'espansione delle compravendite realizzata nel II semestre 2010 (+11,5%). Il più dinamico è invece Valtopina, con un livello di IMI superiore di quasi 0,7 punti percentuali alla media del comprensorio e con un livello di quotazioni mediamente inferiore di quasi il 35% rispetto alla vicina Foligno.

Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Folignate

Comune	NTN II sem 2010	Var %NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN Provincia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media di provincia
BEVAGNA	19	9,5%	0,58%	1,78%	1.095	0,0%	0,88
CANNARA	13	-30,3%	0,41%	1,80%	973	0,0%	0,78
FOLIGNO	272	-0,5%	8,53%	1,89%	1.246	0,0%	1,00
MONTEFALCO	12	11,5%	0,38%	0,84%	958	0,0%	0,77
SPELLO	23	-36,6%	0,71%	1,20%	1.256	0,0%	1,01
TREVI	30	-27,5%	0,93%	1,68%	1.053	0,0%	0,85
VALTOPINA	13	225,0%	0,41%	2,39%	808	0,0%	0,65
Totale Folignate	381	-4,9%	11,76%	1,74%	1.184	0,0%	0,95

La macro area "Media Valle del Tevere", nel corso del II semestre 2010 è stata interessata ancora da una significativa variazione negativa dei volumi di compravendita, pari a -19,2%, dovuta soprattutto al contributo dei comuni di Todi e Marsciano.

Nel complesso gli scambi in questo comprensorio si contraggono nel corso del 2010 del -13% su base annua, un risultato sensibilmente peggiore di quello registrato nel 2009 rispetto al 2008 (-9,7%). La quotazione media più elevata si riscontra a Todi (1.223 Euro/mq), stabile.

Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Media Valle del Tevere

Comune	NTN II sem 2010	Var %NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN Provincia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media di provincia
COLLAZZONE	20	-35,7%	0,63%	1,95%	1.041	0,0%	0,84
DERUTA	68	14,4%	2,14%	2,53%	1.076	0,0%	0,86
FRATTA TODINA	4	-4,1%	0,13%	2,18%	943	0,0%	0,76
MARSCIANO	79	-31,6%	2,46%	2,21%	1.121	0,5%	0,90
MONTE CASTELLO DI VIBIO	10	33,3%	0,31%	1,77%	962	0,0%	0,77
TODI	102	-23,2%	3,21%	1,76%	1.223	0,0%	0,98
Totale Media Valle del Tevere	283	-19,2%	10,30%	2,07%	1.131	0,2%	0,91

La macro area "Monti Martani", in controtendenza, si espande vigorosamente nel II semestre 2010 (+71,5%) registrando la quotazione media più elevata nel comune di Massa Martana (907 Euro/mq).

Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Monti Martani

Comune	NTN II sem 2010	Var %NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN Provincia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media di provincia
GIANO DELL'UMBRIA	24	249,9%	0,77%	2,00%	860	0,0%	0,69

GUALDO CATTANEO	22	63,2%	0,67%	1,28%	903	0,0%	0,72
MASSA MARTANA	12	-13,0%	0,37%	1,21%	907	0,0%	0,73
Totale Monti Martani	58	71,5%	0,99%	1,44%	893	0,0%	0,72

La macro area "Perugino" (Tabella 11) ha registrato 1.190 transazioni nel corso del II semestre 2010, con un mercato dai volumi scambiati complessivamente stabile (-0,1% in termini di NTN), malgrado la flessione decisa di Corciano (-24,0% rispetto al II semestre 2009). La quotazione media di macroarea è di 1.555 Euro/mq, in lieve aumento tendenziale, principalmente dovuto al contributo del capoluogo (che rappresenta l'85% circa della quota di mercato residenziale nell'ambito territoriale).

Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Perugino

Comune	NTN II sem 2010	Var %NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN Provincia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media di provincia
PERUGIA	1.013	3,5%	31,76%	2,25%	1.606	0,2%	1,29
CORCIANO	141	-24,0%	4,43%	3,24%	1.293	0,0%	1,04
TORGIANO	36	48,5%	1,12%	2,56%	956	0,0%	0,77
Totale Perugino	1.190	0,1%	34,87%	2,35%	1.555	0,2%	1,25

Lo "Spoletino" (Tabella 12) è stato interessato da 190 transazioni nel corso del II semestre 2010, in significativa diminuzione (-18,9%) rispetto al II semestre 2009. Nel corso del 2010 e su base annua la flessione è stata del -9,4%, superiore alla media provinciale. La quotazione media di macroarea è di 1.350 Euro/mq, sostanzialmente stabile malgrado la minima riduzione registrata (-0,1%).

Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Spoletino

Comune	NTN II sem 2010	Var %NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN Provincia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media di provincia
CAMPELLO SUL CLITUNNO	11	-46,5%	0,33%	1,20%	966	0,0%	0,78
CASTEL RITALDI	12	-18,7%	0,39%	1,36%	807	0,0%	0,65
SPOLETO	167	-16,2%	5,25%	1,66%	1.421	-0,1%	1,14
Totale Spoletino	190	-18,9%	6,89%	1,61%	1.350	-0,1%	1,08

La macro area "Val Nerina" (Tabella 13) ha registrato 85 transazioni nel corso del II semestre 2010, in espansione del +21,6%. La contrazione registrata da Norcia (-17,3%) in realtà è stato solo un assestamento dopo la repentina e vivace espansione avuta nel medesimo comune durante il corso del precedente semestre (+18,0%) e pertanto deve ritenersi poco significativa. La quotazione media di macroarea è di 910 Euro/mq, stabile.

Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Val Nerina

Comune	NTN II sem 2010	Var %NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN Provincia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media di provincia
CASCIA	21	66,3%	0,64%	1,38%	937	0,0%	0,75
CERRETO DI SPOLETO	3	-23,5%	0,09%	1,05%	777	0,0%	0,62
MONTELEONE DI SPOLETO	3	33,5%	0,08%	0,64%	951	0,0%	0,76
NORCIA	24	-17,3%	0,76%	1,30%	1.043	0,0%	0,84
POGGIODOMO	1	0,0%	0,03%	0,50%	806	0,0%	0,65
PRECI	9	43,7%	0,27%	1,44%	808	0,0%	0,65
SANT'ANATOLIA DI NARCO	5	66,7%	0,16%	1,70%	790	0,0%	0,63
SCHEGGINO	5	7,1%	0,16%	2,00%	769	0,0%	0,62
SELLANO	9	66,7%	0,28%	1,18%	748	0,0%	0,60

VALLO DI NERA	6	157,5%	0,19%	1,94%	786	0,0%	0,63
Totale Val Nerina	85	21,6%	2,05%	1,29%	910	0,0%	0,73

Mercato del comune di Perugia

Nel II semestre 2010 il capoluogo ha registrato 1.013 transazioni normalizzate confermando, in controtendenza agli omologhi dati regionali e provinciali, i segnali di ripresa delle compravendite già evidenziati nel I semestre dello stesso anno (+1,4%): il volume di abitazioni oggetto di scambio si incrementa infatti del 3,5% rispetto al II semestre 2009. Il 22% circa delle transazioni avvenute nel corso del semestre 2010 sono state incanalate nella zona periferica D1 (Tabella 14), zona tradizionalmente egemone tra le periferie (grazie soprattutto al ruolo svolto da S.Sisto e dal limitrofo Polo Ospedaliero ed universitario), dove però si è verificata una decisa contrazione del numero indice NTN (-14,3%). In flessione significativa anche altre periferie: la D3 (Pretola, Ponte Felcino, Ponte Valleceppi, Villa Pitignano, Bosco, Colombella, Piccione) subisce una contrazione pari a -21,8% mentre la D4 (Mugnano, Montepetriolo, Fontignano, Bagnaia, S. Martino in campo, S. Maria Rossa) subisce una flessione del -33% circa.

L'espansione della città - pur molto contenuta in termini assoluti - è stata dovuta principalmente al contributo delle zone periferiche D2 (Ponte S. Giovanni, Piscille, Montebello, Balanzano, S. Fortunato, S.Martino in colle, Collestrada, Ponte della Pietra), in espansione pari a +15,2%, e D5 (+11,1%) oltre che dalle zone più centrali quali la B1 – adiacenze alle mura, in incremento del 18,9%.

Tabella 14: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - zone OMI di Perugia

Zone OMI	NTN II sem 2010	Var % NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN comune	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media comunale
B1 - Adiacenze alle mura	54	18,9%	5,28%	2,65%	1.944	-7,1%	1,36
B2 - Via Cacciatori delle Alpi, via XX settembre, via Pellini, via Antinori, via Pellas, via Fonti Coperte, via Pascoli	39	5,5%	3,88%	1,40%	1.875	0,0%	1,31
B3 - Madonna Alta, Fontivegge, Case Bruciate, Pallotta, Elce, Monteluce, Santa Lucia	165	-4,7%	16,32%	1,86%	1.731	0,0%	1,21
B4 - Pian di Massiano, S.Galigano, Rimbocchi, Oliveto, Settevalli, Prepo	17	61,9%	1,68%	1,07%	1.483	0,0%	1,04
B5 - Centro Storico: via Bartolo, via Maestà delle Volte, via Bonazzi, via Oberdan, via Bontempi, via dei Priori (alta), Arco Etrusco	7	-46,2%	0,69%	1,83%	2.638	0,0%	1,84
B6 - Centro Storico: Piazza IV novembre, corso Vannucci, via Mazzini, via Danzetta, piazza Matteotti	ND	ND	ND	ND	2.888	0,0%	2,02
D1 - Ferro di Cavallo, Lacugnana, Olmo, San Sisto, Strozacapponi, Castel del Piano, Monte Malbe, San Marco, Monte Grillo, Ponte d'Oddi, Montelaguardia	224	-14,3%	22,15%	2,24%	1.467	0,0%	1,03
D2 - Ponte S. Giovanni, Piscille, Montebello, Balanzano, S. Fortunato, S.Martino in colle, Collestrada, Ponte della Pietra	123	15,2%	12,16%	2,16%	1.255	0,0%	0,88
D3 - Pretola, Ponte Felcino, Ponte Valleceppi, Villa Pitignano, Bosco, Colombella, Piccione	76	-21,8%	7,48%	1,98%	1.138	1,5%	0,80
D4 - Mugnano, Montepetriolo, Fontignano, Bagnaia, S. Martino in campo, S. Maria Rossa	44	-32,7%	4,32%	1,69%	1.132	0,0%	0,79
D5 - Colle Umberto, S.Giovanni del Pantano, Rancofio, Resina, Ponte Pattoli, Ramazzano, Fratticiola, Pianello, Ripa, S. Egidio	108	11,1%	10,65%	2,57%	1.088	1,6%	0,76
R1 - Zone rurali meridionali	ND	ND	ND	ND	960	0,0%	0,67
R2 - Zone rurali settentrionali	7	-63,9%	0,64%	1,05%	900	0,0%	0,63
ND ³	149	-	14,71%	-	-	-	ND
Perugia	1.013	3,5%	100%	2,25%	1.430⁴	-0,2%	1,00

³ Quota di transazioni non georiferibili e suo valore assoluto.

⁴ La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 2, in quanto, calcolata pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).

Figura 14: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2010

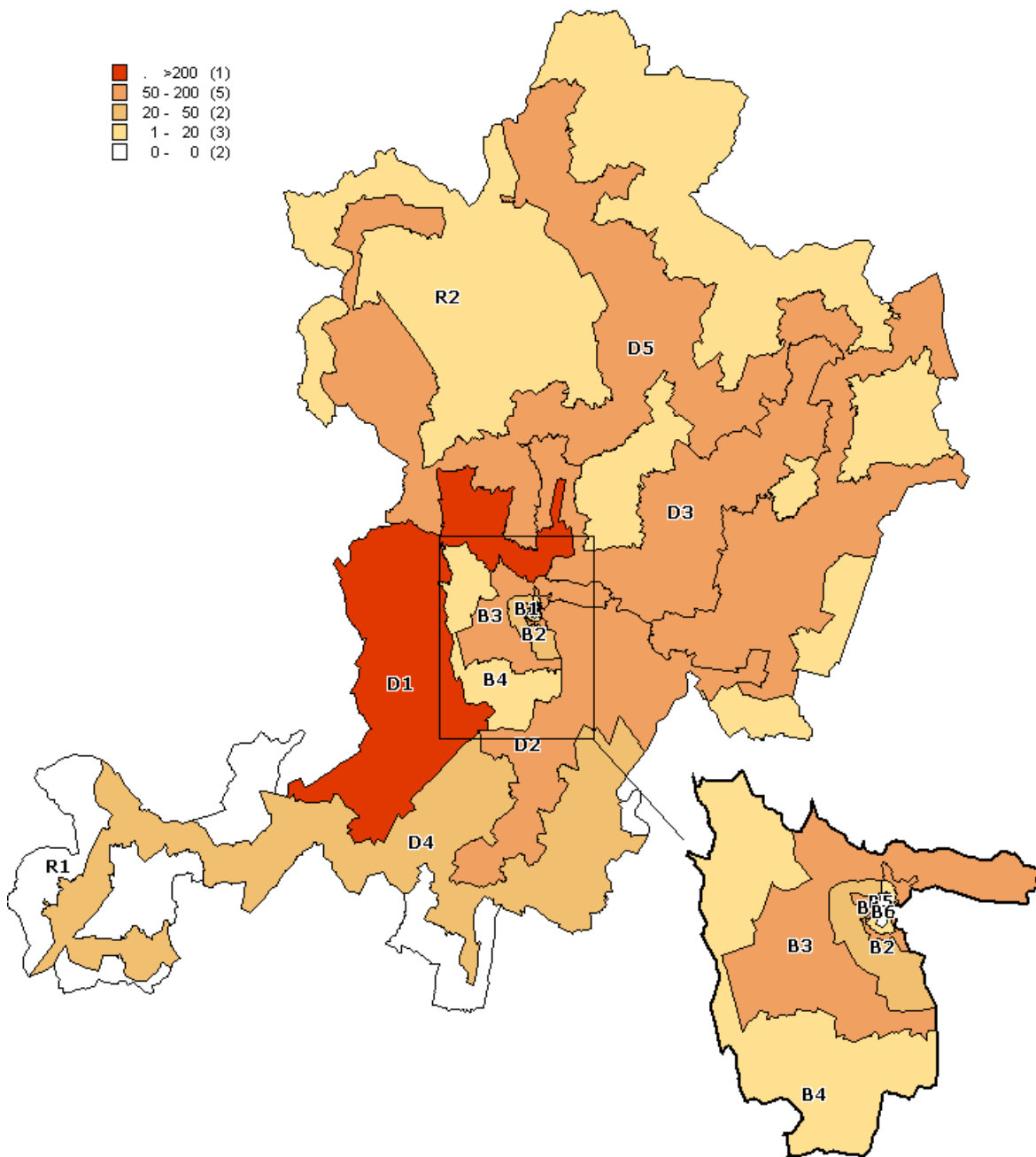


Figura 15: Mappa della distribuzione dell'IMI nelle zone OMI anno 2010

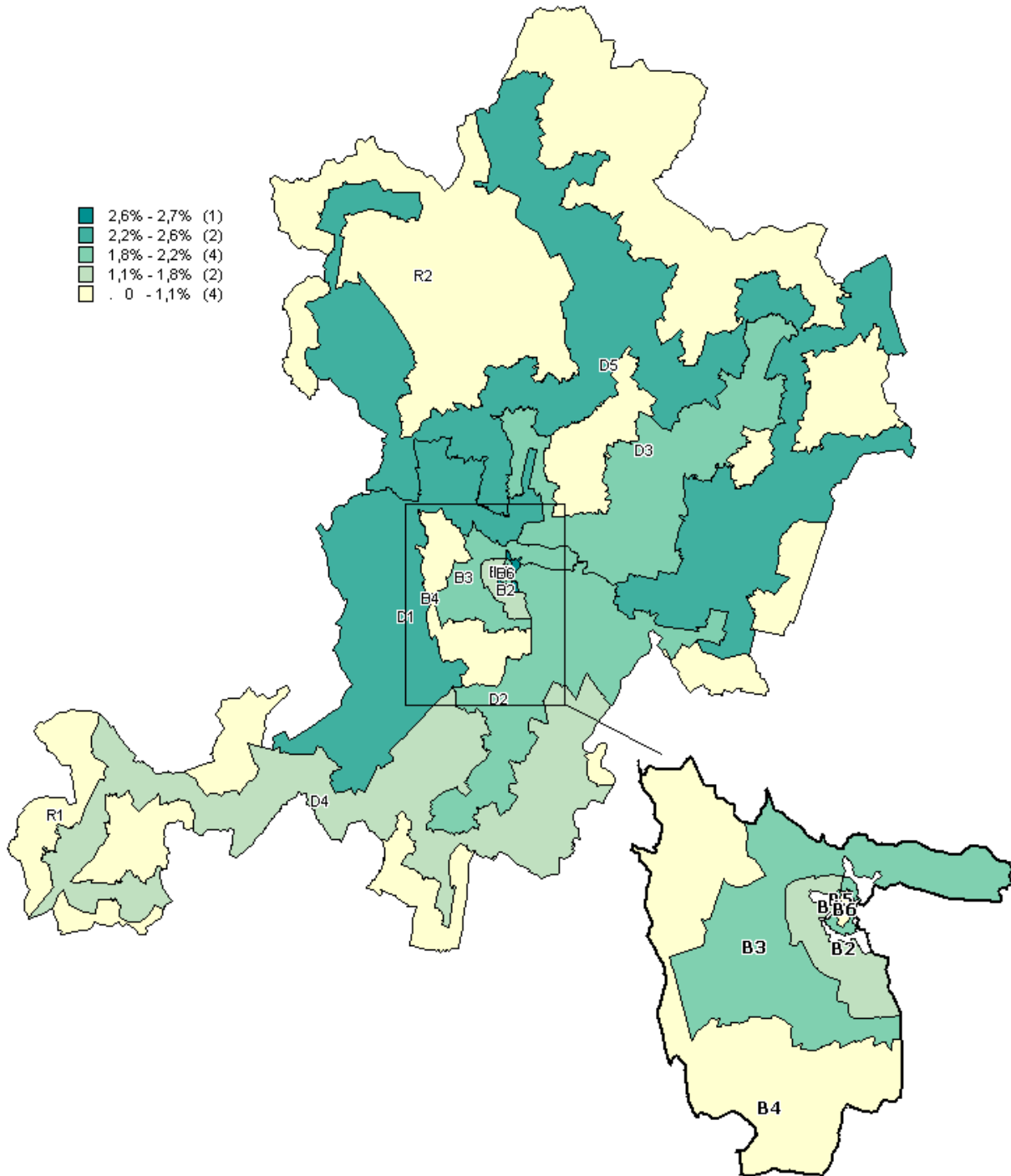
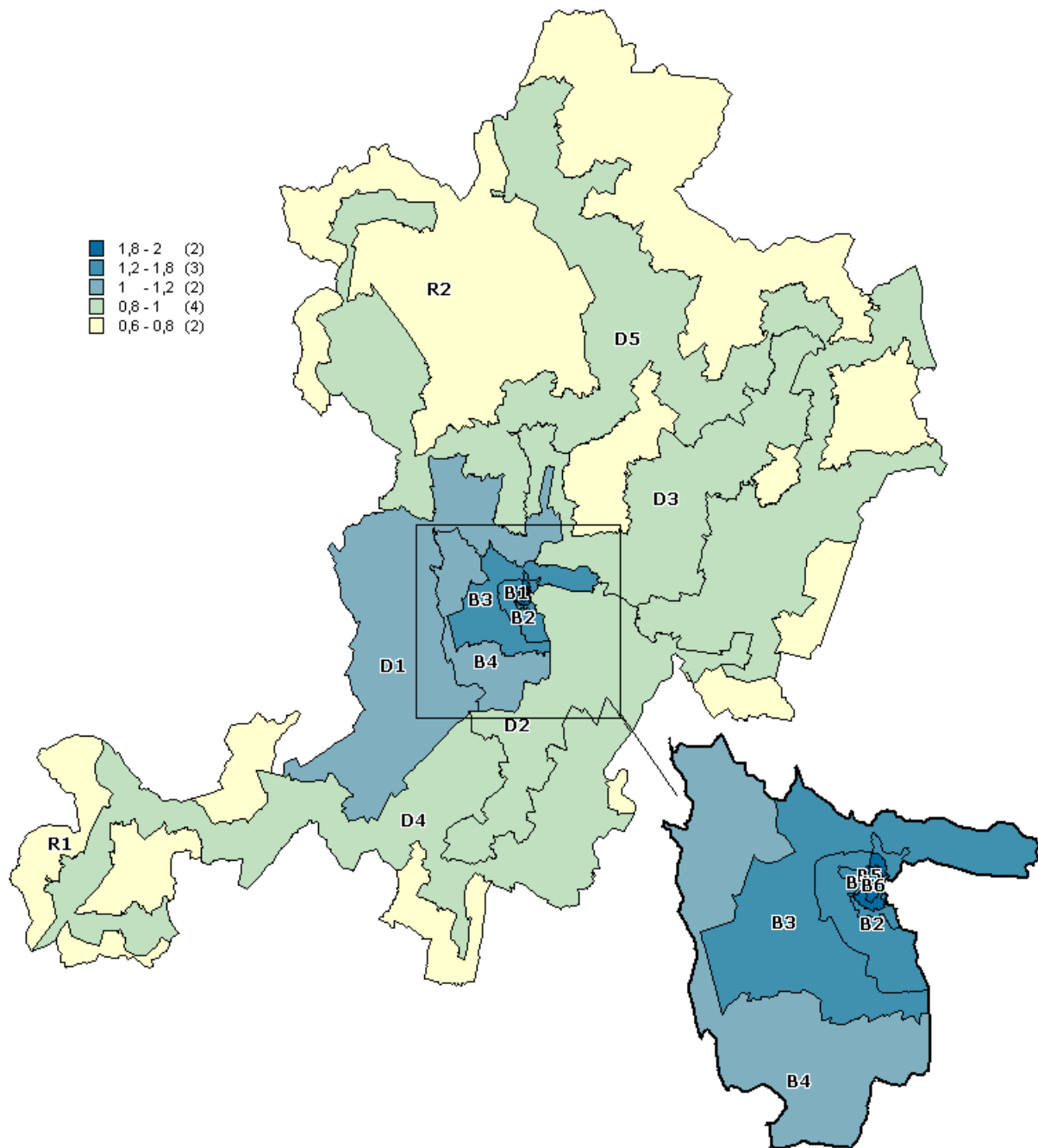


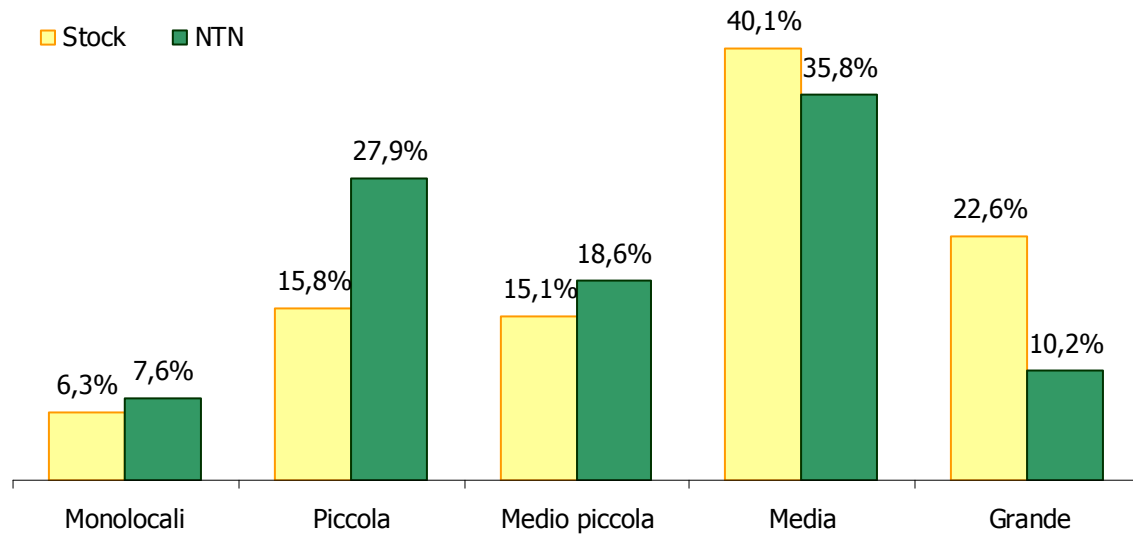
Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2010



Nell'analisi per classe dimensionale⁵ (Figura 17) si rileva la preferenza nell'acquisto di abitazioni di taglio medio (35,8%) che rappresentano anche la maggioranza dello stock (40,1%) della città di Perugia. Tengono bene i tagli piccolo e medio piccolo, che in termini di quote compravendute superano la rispettiva quota di stock comunale.

⁵ per eventuali approfondimenti vedasi "Note metodologiche".

Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Perugia



Note metodologiche

Le fonti utilizzate

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

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti delle unità immobiliari censite come abitazioni.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle compravendite.

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

I criteri metodologici adottati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica e alla dimensione degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e sulla consistenza delle unità immobiliari. Di seguito sono riportate le tabelle delle aggregazioni delle categorie catastali e delle classi dimensionali delle abitazioni.

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

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

Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

Monocalci	Fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 3 e fino a 4 vani catastali
Medio piccola	da 4,5 e fino a 5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	Maggiore di 7 vani catastali
Esistono unità, sia per lo stock sia per il NTN, per le quali non è disponibile l'informazione sulla consistenza in vani catastali e pertanto non classificabili per dimensione.	

Glossario

NTN:

n. di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni).

Stock di unità immobiliari:

n. di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.

IMI (Intensità del Mercato Immobiliare): rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo.

Quotazione media comunale: La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/mq a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune.

Quotazione media pesata: Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell'aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo stock comunale.

Differenziale valore medio: Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell'aggregazione di livello superiore.

Zona OMI: La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale.

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - province.....	2
Tabella 2: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - capoluoghi	2
Tabella 3: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	7
Tabella 4: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Alto Tevere.....	12
Tabella 5: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Assiate.....	12
Tabella 6 : NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Colli del Trasimeno	13
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Eugubino-Gualdese	13
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Folignate	14
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Media Valle del Tevere	14
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Monti Martani	14
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Perugino.....	15
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Spolefino	15
Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Val Nerina.....	15
Tabella 14: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - zone OMI di Perugia	17

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2010 per provincia.....	3
Figura 2: IMI 2010 Capoluoghi e Non Capoluoghi	3
Figura 3: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	4
Figura 4: Numero indice quotazioni medie dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi	4
Figura 5: IMI 2004-2010 capoluoghi e non capoluoghi	5
Figura 6: Macroaree provinciali Perugia	6
Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia	8
Figura 8: IMI 2004-2010 capoluogo e resto provincia	8
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2010 per macroaree provinciali	9
Figura 10: IMI 2010 per macroaree provinciali	10
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2010	10
Figura 12: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2010.....	11
Figura 13: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale.....	11
Figura 14: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2010	18
Figura 15: Mappa della distribuzione dell'IMI nelle zone OMI anno 2010.....	19
Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2010	20