OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

PUBBLICAZIONI **OMI**

Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

ABRUZZO

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

a cura della
Direzione Regionale Abruzzo (Massimo Di Gasbarro)

in collaborazione con
Direzione provinciale di L'Aquila – Ufficio Provinciale Territorio (Paolo Ferzacca)
Direzione provinciale di Chieti – Ufficio Provinciale Territorio (Maurizio D'Orazio)
Direzione provinciale di Pescara – Ufficio Provinciale Territorio (Vincenzo Iorio)
Direzione provinciale di Teramo – Ufficio Provinciale Territorio (Marcello Di Chiello)

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

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

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

Indice

Il mercato immobiliare residenziale della regione 1
Le compravendite 2
Le dimensioni 6
Le quotazioni 7
FOCUS provinciale – L'Aquila 9
La provincia – L'Aquila 10
Il comune – L'Aquila 14
FOCUS provinciale – Chieti 18
La provincia – Chieti 19
Il comune – Chieti 23
FOCUS provinciale – Pescara 24
La provincia – Pescara 25
Il comune – Pescara 29
FOCUS provinciale – Teramo 30
La provincia – Teramo 31
Il comune – Teramo 35
Considerazioni metodologiche 36

Il mercato immobiliare residenziale della regione

In questo paragrafo è analizzato l'andamento del mercato immobiliare residenziale dell'Abruzzo nel dettaglio territoriale relativo alle province e ai capoluoghi.

I dati riportati nelle sottostanti tabelle sono riferiti alle compravendite realizzate nel 2016 e alle relative quotazioni.

Dall'analisi dei dati si rileva che il mercato immobiliare residenziale vede consolidare in modo significativo la ripresa ormai in atto dallo scorso anno. Infatti, il numero di abitazioni compravendute ha registrato un ulteriore e significativo aumento rispetto al 2015 e complessivamente si attesta, a livello regionale, al 15,39% su base annua.

Il trend positivo delle transazioni, che a livello regionale è pari a 10.441 NTN, si rileva, in tutte le province abruzzesi, con un aumento delle compravendite che va dal 10,95% della provincia di L'Aquila (2.452 NTN), al 18,52% della provincia di Pescara (2.557 NTN).

L'andamento positivo delle compravendite di abitazioni coinvolge sia i comuni capoluogo che i comuni non capoluogo.

Per i comuni capoluoghi la performance positiva è rilevante per Pescara (22,44%) e Teramo (29,89%), mentre è relativamente modesta per L'Aquila (3,41%) e Chieti (3,26%).

Mentre il mercato immobiliare conferma i dati positivi dell'anno precedente, le quotazioni medie delle abitazioni registrano un'ulteriore flessione, che conferma il calo, che ormai si registra in maniera pressoché costante dal 2011.

Complessivamente, le quotazioni medie delle abitazioni, nel corso del 2016, sono diminuite del 3,44% per le quattro città capoluogo e del 3,42% per il resto dei comuni della provincia.

Dall'analisi delle quotazioni medie dei capoluoghi, si rileva che L'Aquila è il comune che segna la flessione più consistente del -6,74%, segue Chieti, che registra una flessione del -5,32%, Teramo, con una flessione del -4,24%, mentre Pescara registra una flessione minima del -1,37%.

Dall'analisi delle quotazioni medie del resto dei comuni della provincia si evidenzia che questi, pur confermando una flessione, hanno mediamente subito variazioni inferiori rispetto ai relativi capoluoghi.

Le compravendite

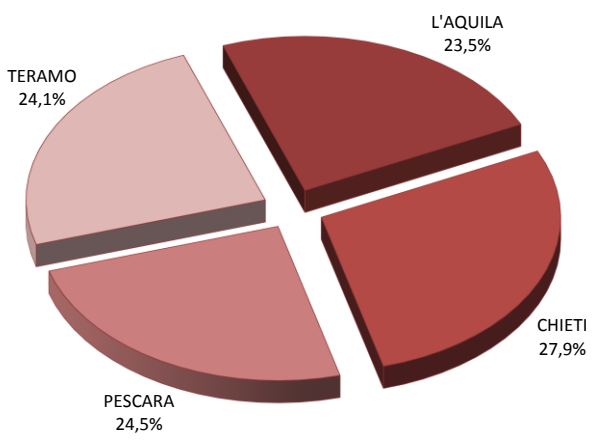
Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
L'AQUILA	2.452	10,95%	23,48%	0,91%	0,09
CHIETI	2.913	16,98%	27,90%	1,19%	0,17
PESCARA	2.557	18,52%	24,49%	1,47%	0,22
TERAMO	2.519	14,99%	24,13%	1,32%	0,17
ABRUZZO	**10.441**	**15,39%**	**100,00%**	**1,19%**	**0,15**

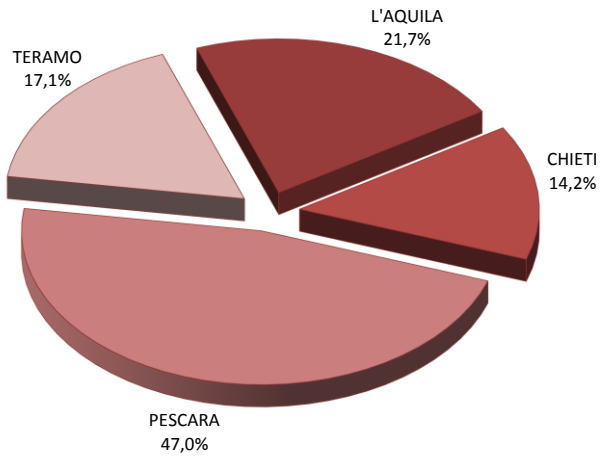
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
L'AQUILA	499	3,41%	21,69%	0,92%	0,02
CHIETI	326	3,26%	14,15%	1,17%	0,03
PESCARA	1.083	22,44%	47,05%	1,66%	0,30
TERAMO	394	29,89%	17,10%	1,42%	0,32
ABRUZZO	**2.302**	**15,90%**	**100,00%**	**1,32%**	**0,18**

Figura 1: Distribuzione NTN 2016 per intera provincia e capoluogo



Intera provincia



Capoluogo

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

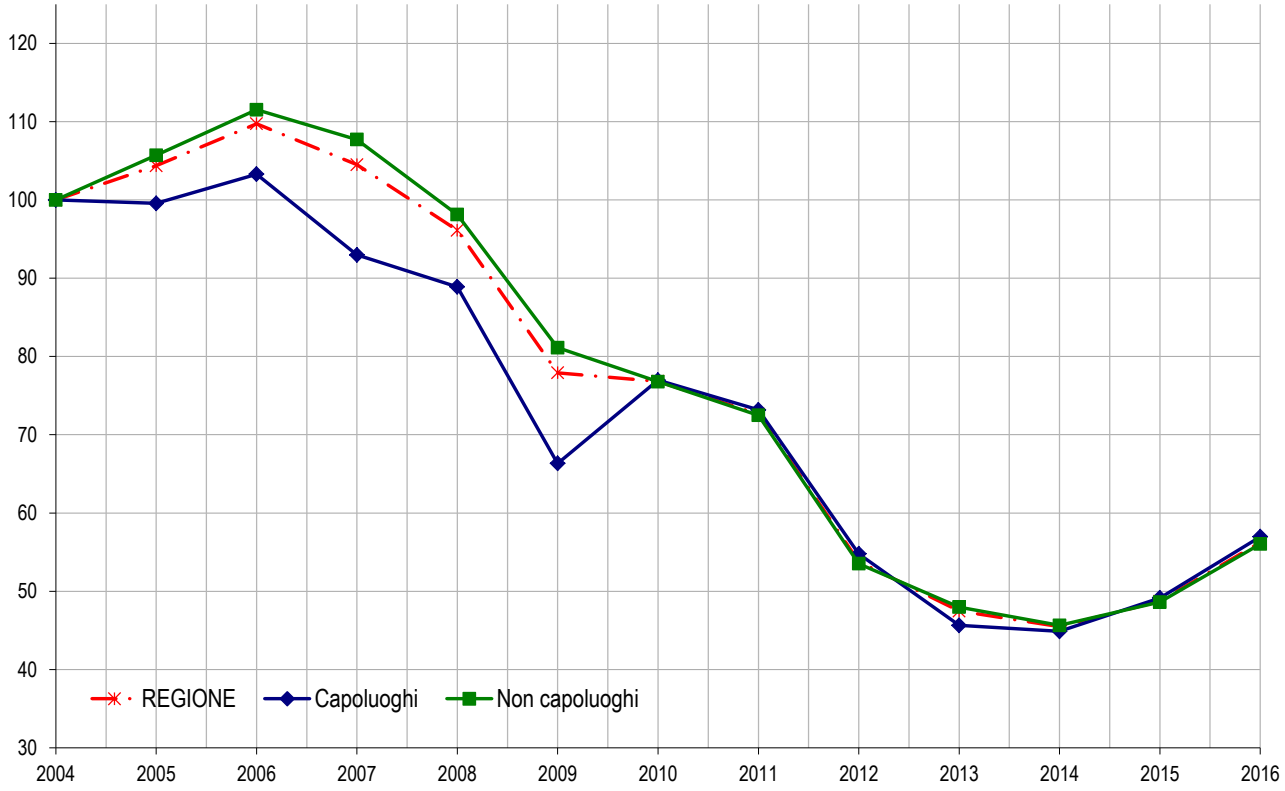


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

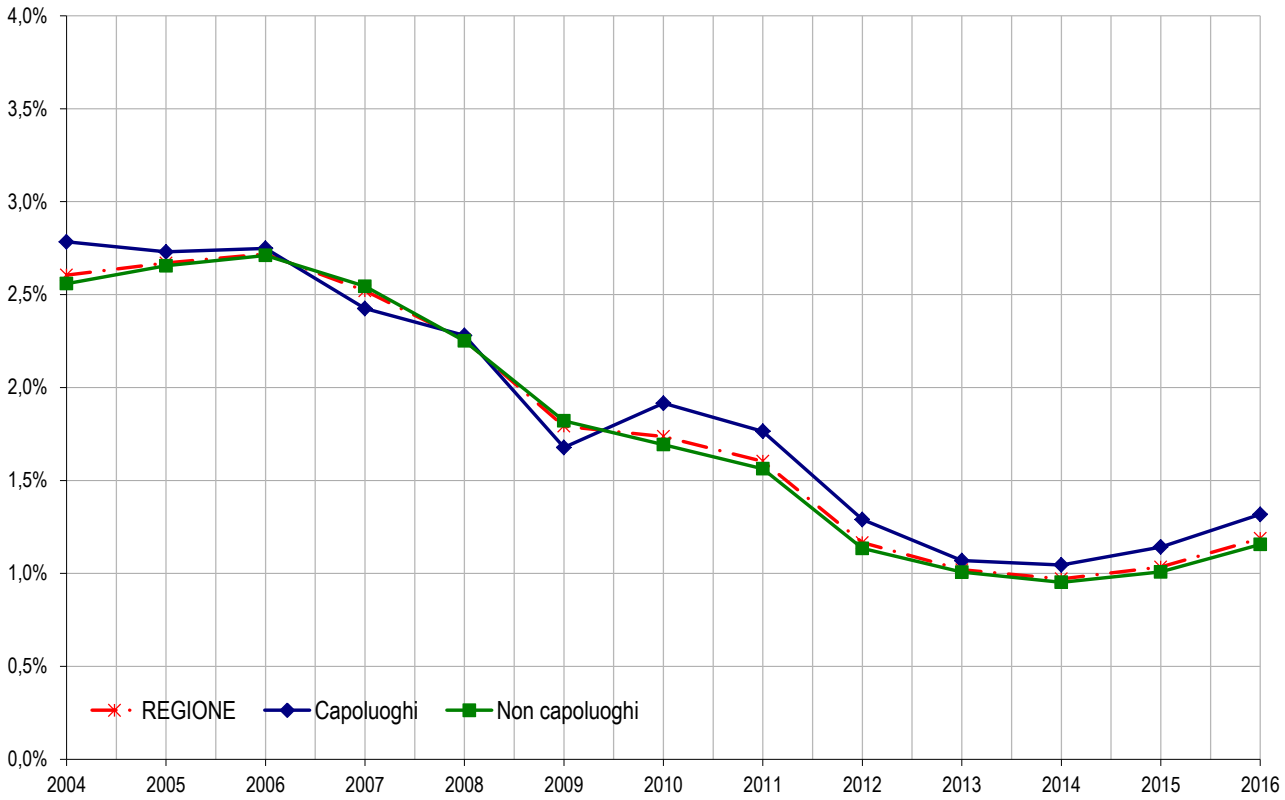


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

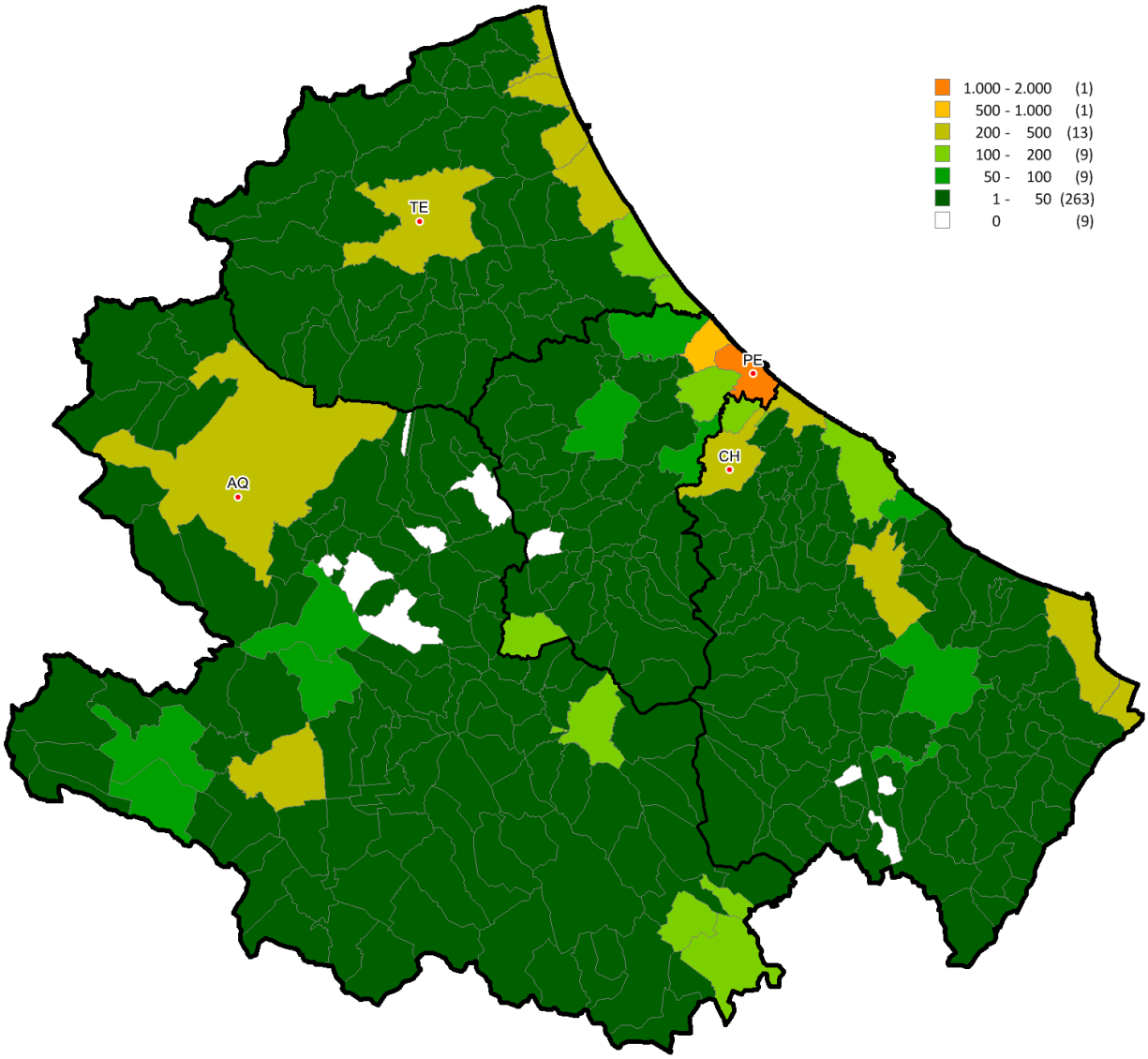
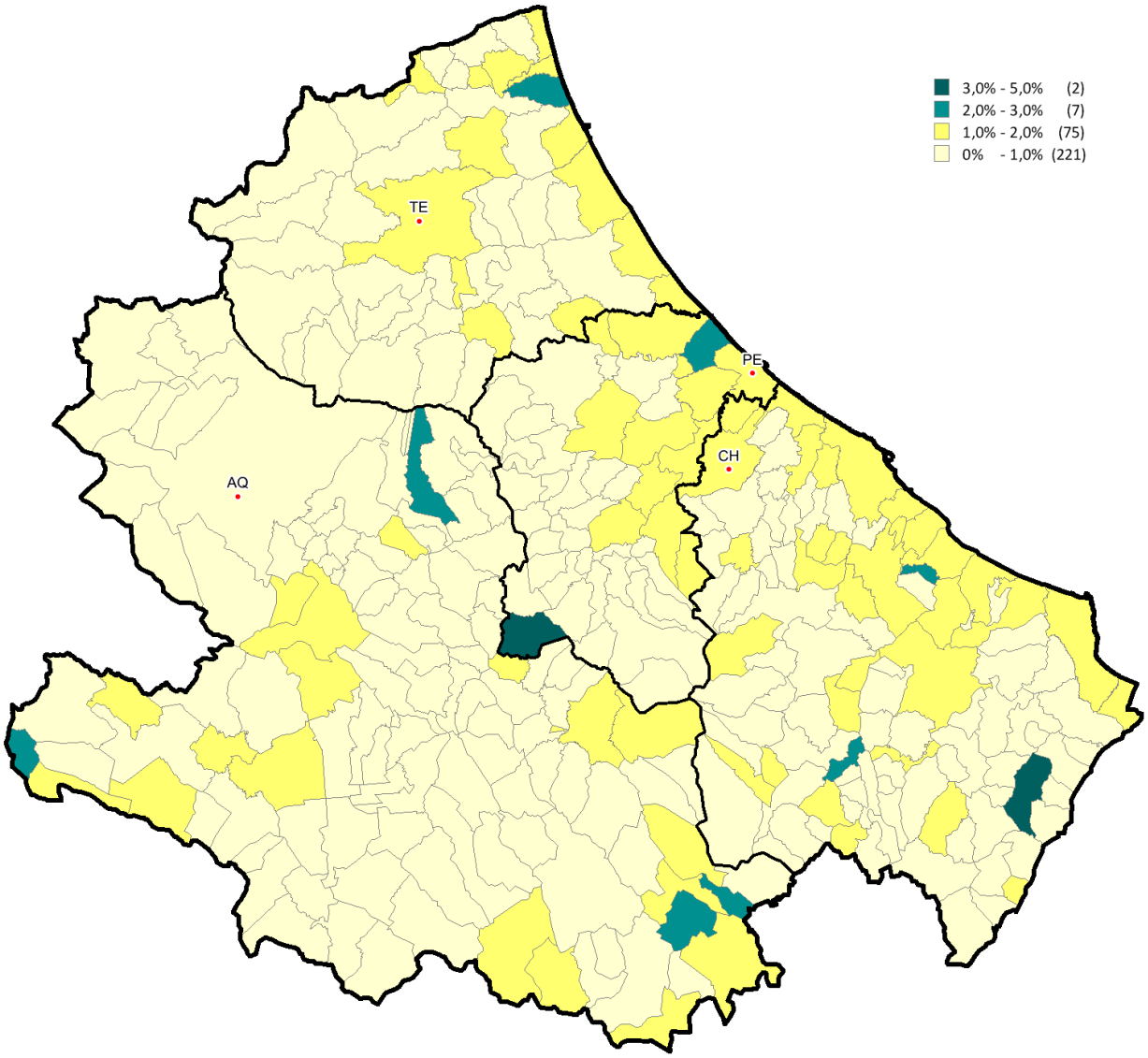


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

Tabella 3: NTN e IMI e variazione annua per intera provincia

	Intera provincia		Capoluogo	
	Superficie media m² 2016	Superficie media Differenza m² 2015/16	Superficie media m² 2016	Superficie media Differenza m² 2015/16
L'AQUILA	102,1	0,0	119,8	1,3
CHIETI	111,7	1,8	111,3	-1,8
PESCARA	111,7	-1,6	111,6	1,1
TERAMO	107,7	0,4	125,3	3,3
ABRUZZO	**108,5**	**0,3**	**115,7**	**1,1**

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

Provincia	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
L'AQUILA	267	641	461	567	246	271	2.452
CHIETI	187	560	550	895	324	398	2.913
PESCARA	108	529	453	876	323	269	2.557
TERAMO	118	737	440	660	240	324	2.519
ABRUZZO	**679**	**2.466**	**1.902**	**2.998**	**1.133**	**1.263**	**10.441**

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

Capoluogo	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
L'AQUILA	27	66	73	155	76	103	499
CHIETI	12	50	70	123	46	25	326
PESCARA	32	199	191	452	148	61	1.083
TERAMO	15	45	61	150	76	47	394
ABRUZZO	**87**	**360**	**394**	**880**	**346**	**235**	**2.302**

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

Provincia	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
L'AQUILA	-2,28%	8,95%	36,40%	15,20%	7,18%	-	10,95%
CHIETI	1,50%	-3,64%	21,06%	9,56%	9,86%	-	16,98%
PESCARA	5,44%	11,87%	15,68%	15,54%	15,52%	-	18,52%
TERAMO	-18,62%	18,21%	3,01%	2,05%	22,95%	-	14,99%
ABRUZZO	**-3,53%**	**8,88%**	**18,18%**	**10,46%**	**13,39%**	**-**	**15,39%**

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

Capoluogo	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
L'AQUILA	10,11%	-6,52%	46,60%	21,44%	20,59%	-	3,41%
CHIETI	71,18%	-22,04%	27,27%	-7,02%	1,71%	-	3,26%
PESCARA	9,76%	24,93%	13,07%	19,56%	29,02%	-	22,44%
TERAMO	30,89%	-10,22%	72,74%	4,64%	65,59%	-	29,89%
ABRUZZO	**19,22%**	**4,62%**	**27,79%**	**12,63%**	**28,65%**	**-**	**15,90%**

Le quotazioni

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

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
L'AQUILA	721	-6,74%	859	-4,82%
CHIETI	1.063	-5,32%	955	-4,82%
PESCARA	1.613	-1,37%	903	-0,61%
TERAMO	1.033	-4,24%	942	-1,53%
ABRUZZO	**1.157**	**-3,44%**	**915**	**-3,42%**

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo *stock* abitativo presente in ogni zona, depurando lo *stock* totale della quota dello stesso non associabile.

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

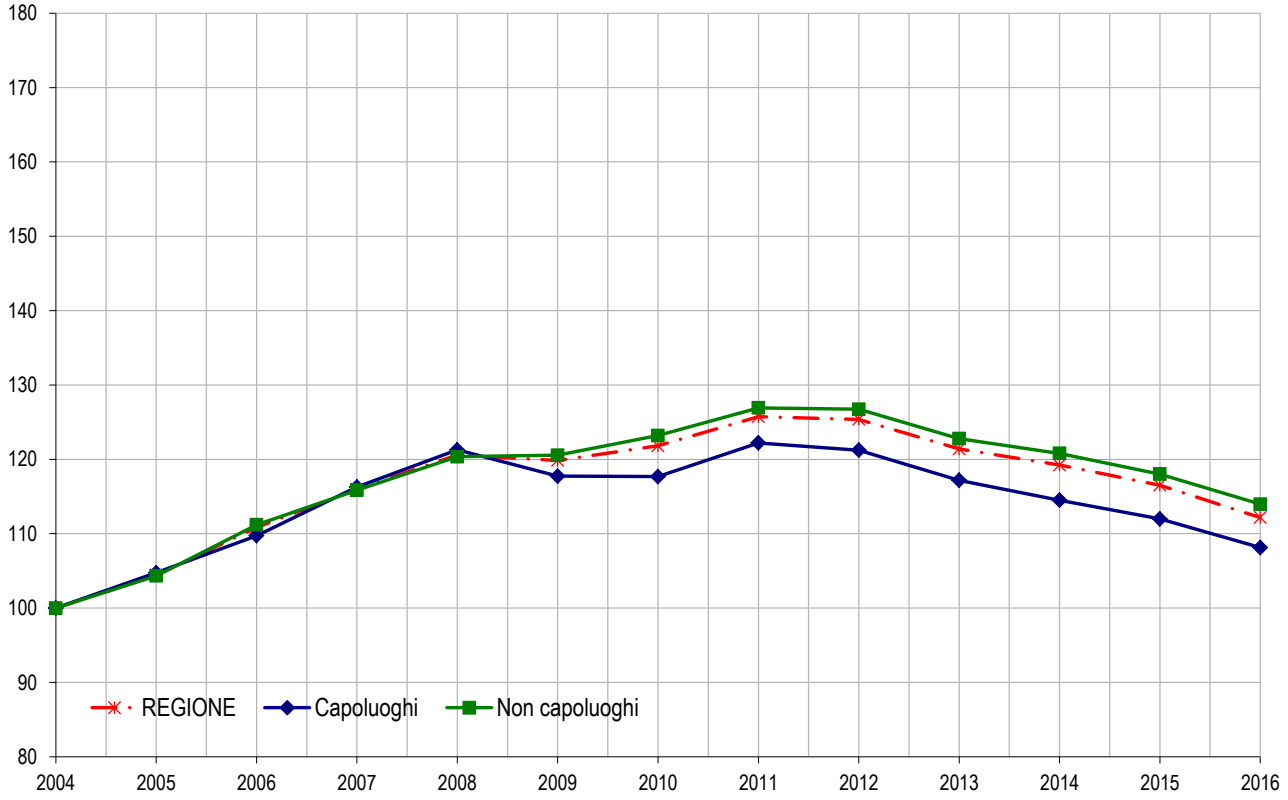
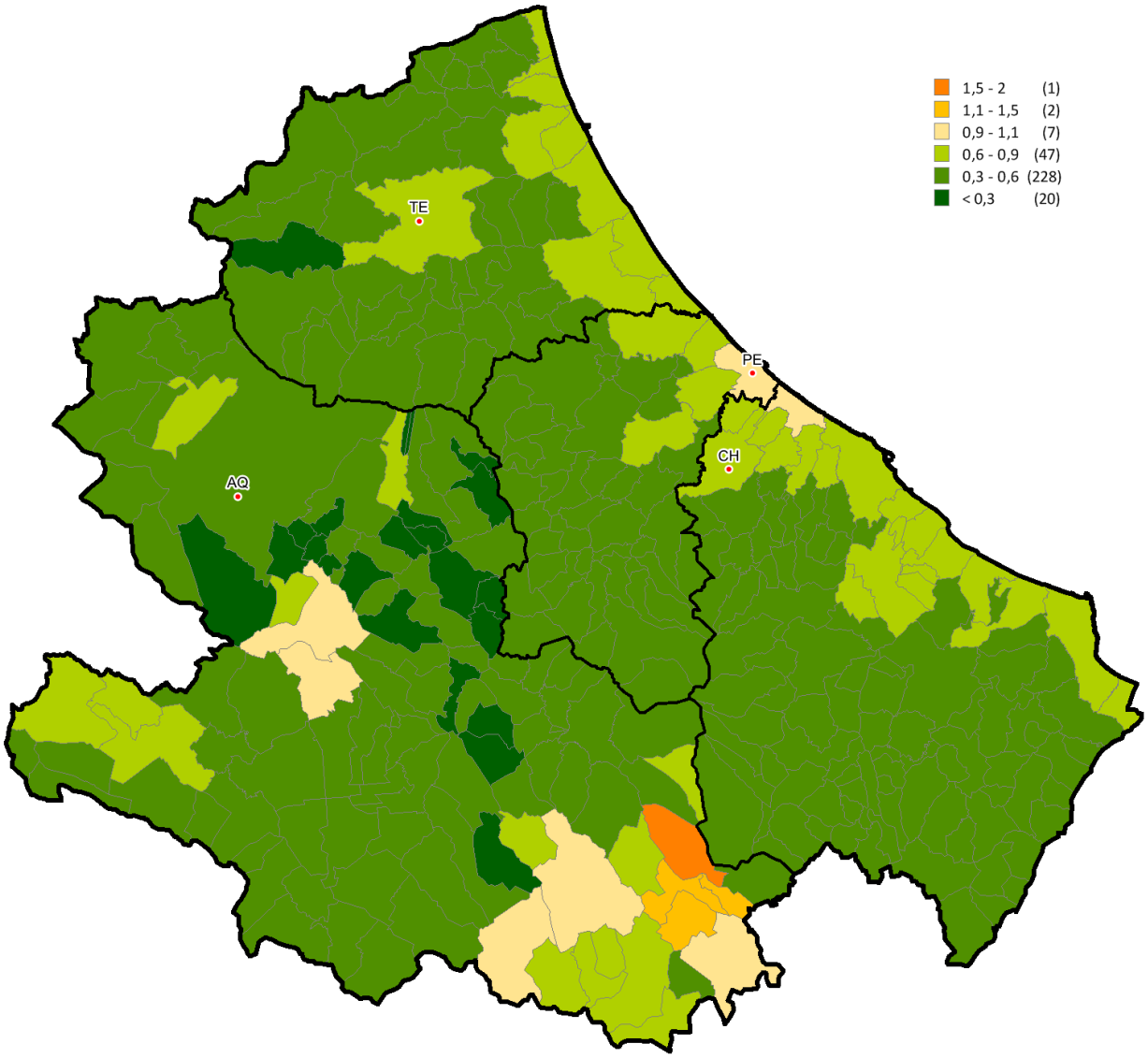


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2016 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale – L'Aquila

In questa seconda sezione si analizzano i dati riguardanti il mercato immobiliare residenziale dell'intero territorio della provincia di L'Aquila, costituito da 108 Comuni, che sono stati aggregati in 14 macroaree, al fine di consentire una migliore lettura ed analisi dei contenuti. La formazione di queste macroaree tiene conto delle affinità che uniscono i Comuni appartenenti a ciascuna di esse, non solo per la loro dislocazione territoriale, ma anche per le caratteristiche morfologiche, infrastrutturali ed immobiliari, ritenute più significative allo scopo.

Le macroaree risultano quelle sottoelencate:

ALTO ATERNO (3 comuni)
ALTO TURANO E ALTO SALTO (6 comuni)
ALTOPIANO CINQUE MIGLIA (7 comuni)
ALTOPIANO DEL FUCINO (13 comuni)
ALTOPIANO DELLE ROCCHE (3 comuni)
ALTOPIANO DI NAVELLI (7 comuni)
MEDIO ATERNO (10 comuni)
MONTAGNA DELLA MARSICA (6 comuni)
PARCO NAZIONALE D'ABRUZZO (7 comuni)
VALLE DEL SAGITTARIO (4 comuni)
VALLE PELIGNA (12 comuni)
VALLE ROVETO (9 comuni)
VALLE SUBEQUANA (13 comuni)
VERSANTE MERIDIONALE GRAN SASSO (7 comuni)
L'AQUILA CAPOLUOGO (1 comune)

Il numero di transazioni normalizzate (NTN) della provincia aquilana per l'anno 2016, pari a 5.452 NTN, ha fatto registrare un incremento percentuale pari al 10,95% rispetto alle transazioni dell'anno 2015, ma al di sotto della percentuale media della regione. Il dato risente degli effetti negativi dell'evento sismico del 2009, che ha causato un crollo vertiginoso del numero di transazioni, soprattutto nel comune di L'Aquila, accentuando il trend negativo iniziato dal 2006. Dall'esame del grafico riportato in figura 9 si rileva che dal 2013 vi è una inversione di tendenza; infatti il numero di transazioni è tornato a crescere. Ciò a dimostrazione del progressivo, seppur lento, ripristino dell'agibilità degli immobili danneggiati dal sisma, che tornano disponibili sul mercato.

Dall'esame delle singole macroaree si nota che i dati positivi denotano un andamento non omogeneo tra loro, con variazioni comprese tra un minimo del +2,64% della macroarea Parco Nazionale d'Abruzzo ad un massimo del +165,18 registrato nel Versante meridionale del Gran Sasso. I dati negativi delle macroaree Valle Peligna (-8,50%) e Valle Roveto (-14,50%) sono in controtendenza rispetto ai valori positivi delle altre macroaree, a dimostrazione del permanere dello stato di crisi economica di queste aree. È da imputare, invece, ai noti eventi sismici del 2016 il dato negativo della macroarea Alto Aterno.

Come già indicato per il mercato regionale, le quotazioni medie immobiliari rilevano delle variazioni in flessione sull'intera provincia (-5,16%). Il valore medio provinciale si attesta su 831 €/m² e tra le aree più quotate si registrano le macroaree a forte vocazione turistica invernale dell'Altopiano delle Cinque Miglia che segna un valore di 1.597 €/m² (-5,15%), seguita dall'Altopiano delle Rocche con 1.403 €/m² (-5,16%).

L'ambito dove si regista la flessione più considerevole è la macroarea L'Aquila Capoluogo (-6,74%), con una quotazione media di 721 €/m². Detto dato, come si evince dalla tabella 11, è però poco indicativo, in quanto nelle zone OMI "B1" e "B2", maggiormente interessate dal sisma del 2009, non è ancora ripartita la rilevazione delle quotazioni.

Il capoluogo aquilano, che rappresenta il 20,37% della quota di NTN dell'intera provincia (499 NTN) e che riporta un aumento delle transazioni con variazione percentuale pari a 3,41% rispetto all'anno 2015, è costituito da 11 zone OMI.

Come già detto la zona B1 "Piazza Duomo e Corso" e la zona B2 "Interno Mura Urbiche", che sono quelle che hanno un maggior apprezzamento in termini di quotazioni, a causa dell'interessamento dei massivi interventi di miglioramento sismico, non sono oggetto di rilevazione, in quanto il mercato immobiliare non è ancora ripartito in tutta la sua potenzialità.

La provincia – L'Aquila

Figura 8: Macroaree provinciali di L'Aquila

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

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
ALTO ATERNO	31	-27,02%	1,24%	0,43%	-0,16
ALTO TURANO E ALTO SALTO	211	41,20%	8,59%	1,09%	0,32
ALTOPIANO CINQUE MIGLIA	351	21,39%	14,33%	1,51%	0,26
ALTOPIANO DEL FUCINO	456	19,58%	18,59%	0,94%	0,15
ALTOPIANO DELLE ROCCHE	158	17,89%	6,43%	1,48%	0,22
ALTOPIANO DI NAVELLI	28	107,85%	1,16%	0,60%	0,31
MEDIO ATERNO	98	4,50%	3,99%	0,49%	0,02
MONTAGNA DELLA MARSICA	49	15,91%	1,98%	0,71%	0,09
PARCO NAZIONALE D'ABRUZZO	106	2,64%	4,32%	1,14%	0,02
VALLE DEL SAGITTARIO	31	30,37%	1,27%	0,65%	0,15
VALLE PELIGNA	254	-8,50%	10,35%	0,89%	-0,09
VALLE ROVETO	112	-14,59%	4,55%	0,60%	-0,10
VALLE SUBEQUANA	40	10,27%	1,65%	0,42%	0,04
VERSANTE MERIDIONALE GRAN SASSO	29	165,18%	1,19%	0,67%	0,41
L'AQUILA CAPOLUOGO	**499**	**3,41%**	**20,37%**	**0,92%**	**0,02**
L'AQUILA	**2.452**	**10,95%**	**100,00%**	**0,91%**	**0,09**

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

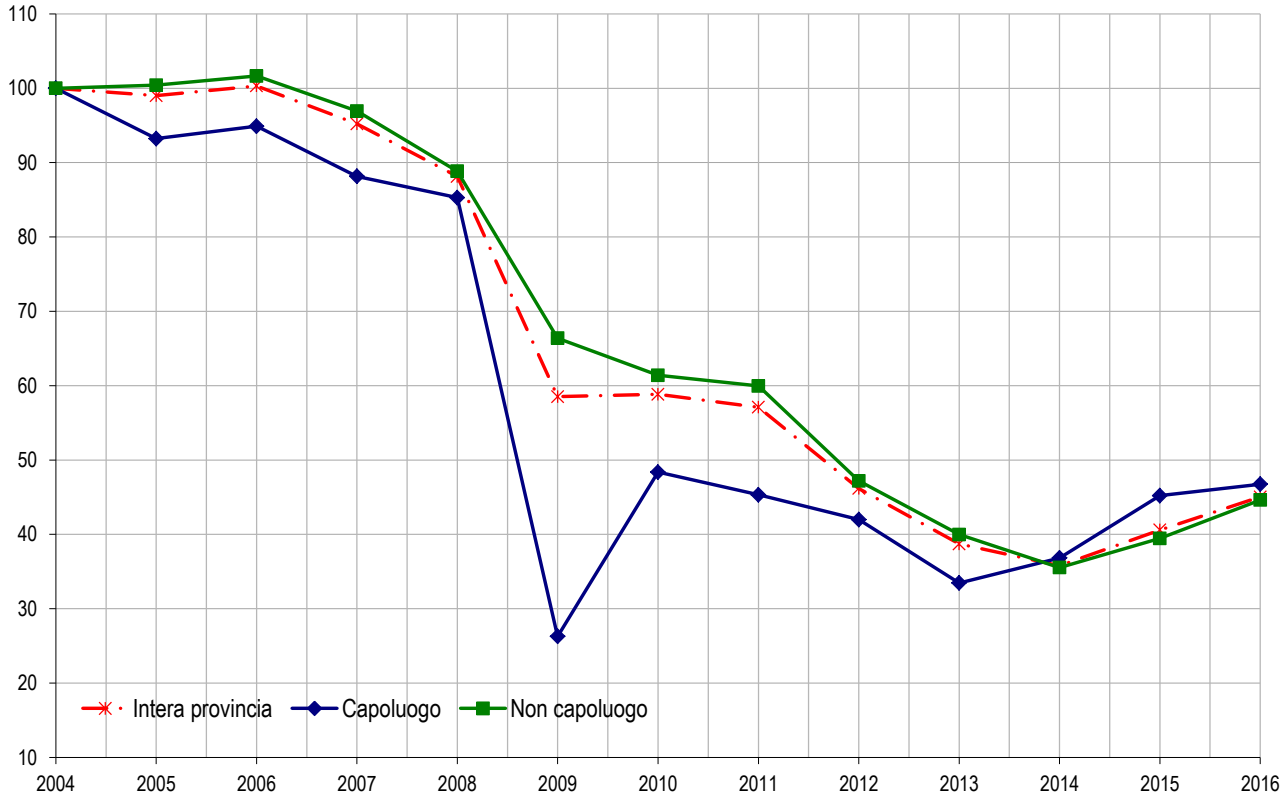


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

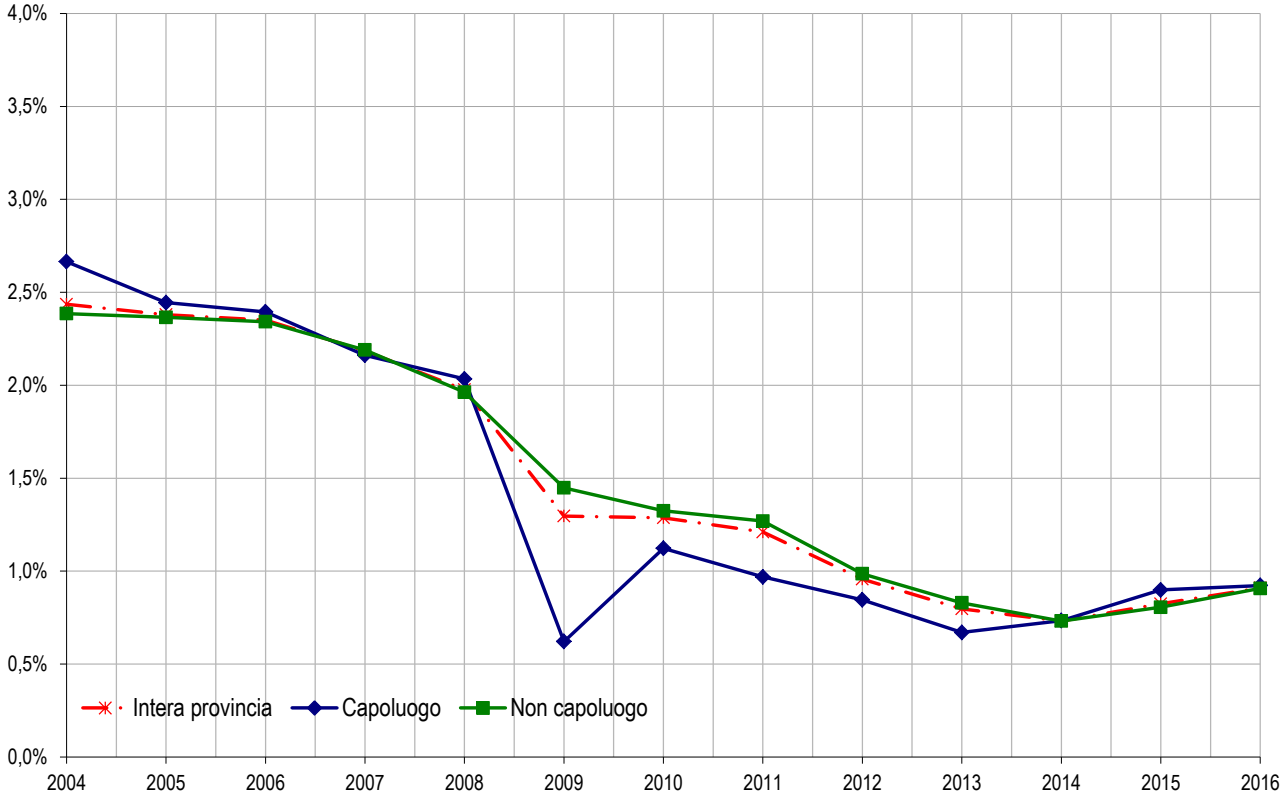
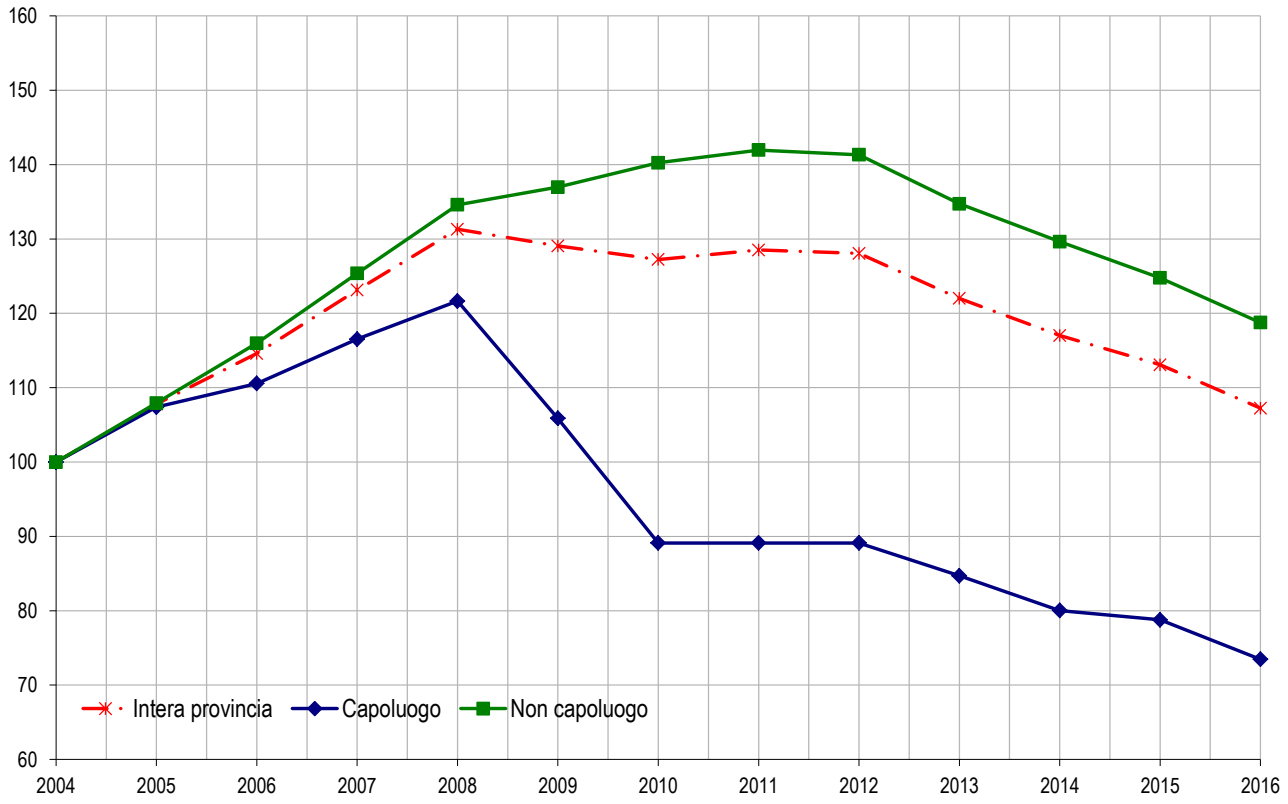


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
ALTO ATERNO	738	-0,38%	116,3
ALTO TURANO E ALTO SALTO	852	-5,92%	110,9
ALTOPIANO CINQUE MIGLIA	1.597	-5,15%	176,7
ALTOPIANO DEL FUCINO	742	-6,00%	99,0
ALTOPIANO DELLE ROCCHE	1.403	-5,16%	155,3
ALTOPIANO DI NAVELLI	398	-3,00%	96,4
MEDIO ATERNO	652	-4,12%	98,9
MONTAGNA DELLA MARSICA	524	-4,28%	110,9
PARCO NAZIONALE D'ABRUZZO	1.199	-5,50%	139,3
VALLE DEL SAGITTARIO	1.154	-5,60%	147,4
VALLE PELIGNA	718	-2,41%	99,0
VALLE ROVETO	693	-4,48%	102,4
VALLE SUBEQUANA	409	-3,20%	89,4
VERSANTE MERIDION. GRAN SASSO	680	-6,04%	161,3
L'AQUILA CAPOLUOGO	**721**	**-6,74%**	**73,5**
L'AQUILA	**831**	**-5,16%**	**107,2**

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



Il comune – L'Aquila

Figura 12: Distribuzione NTN 2016 nelle zone OMI

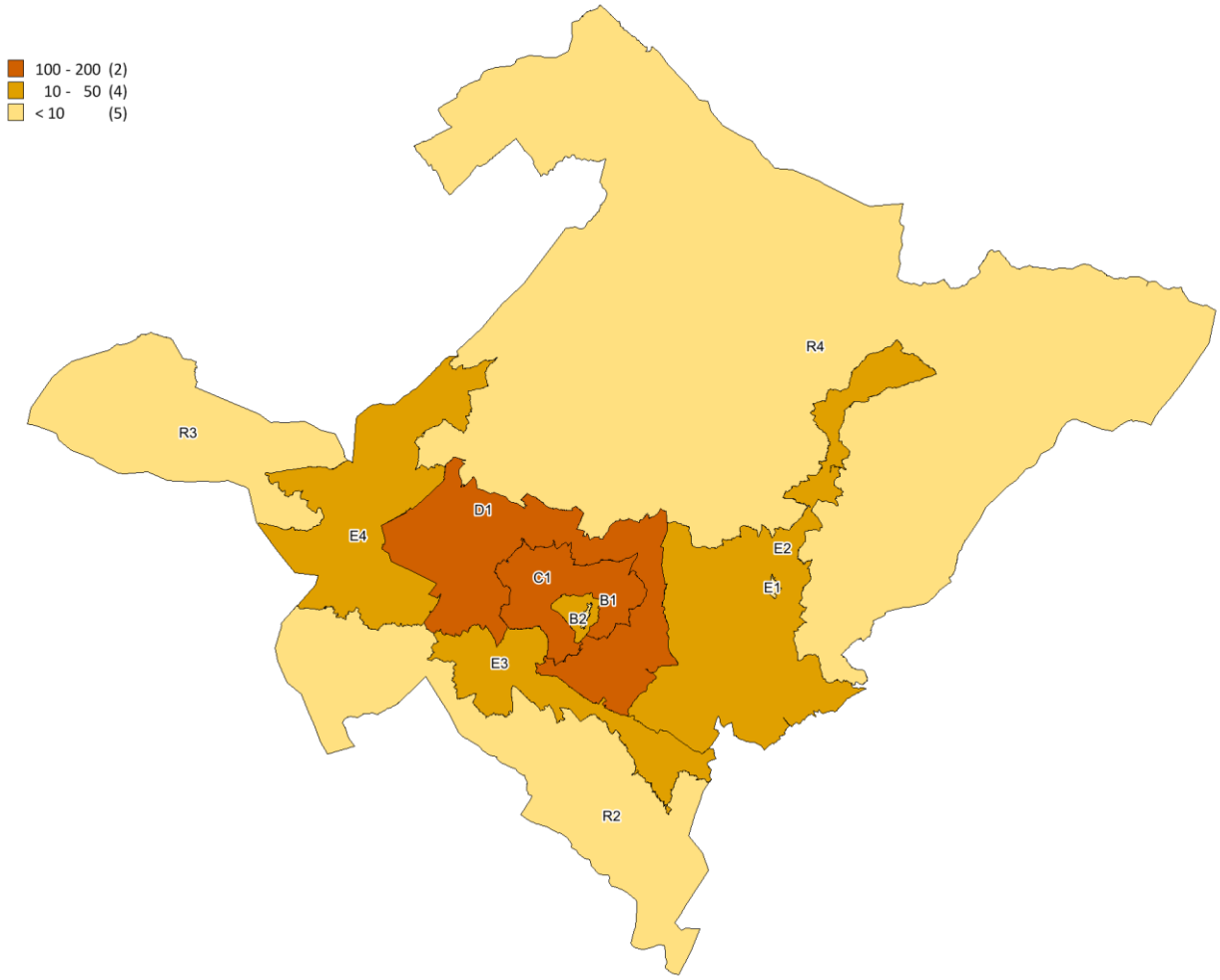


Figura 13: Distribuzione IMI 2016 nelle zone OMI

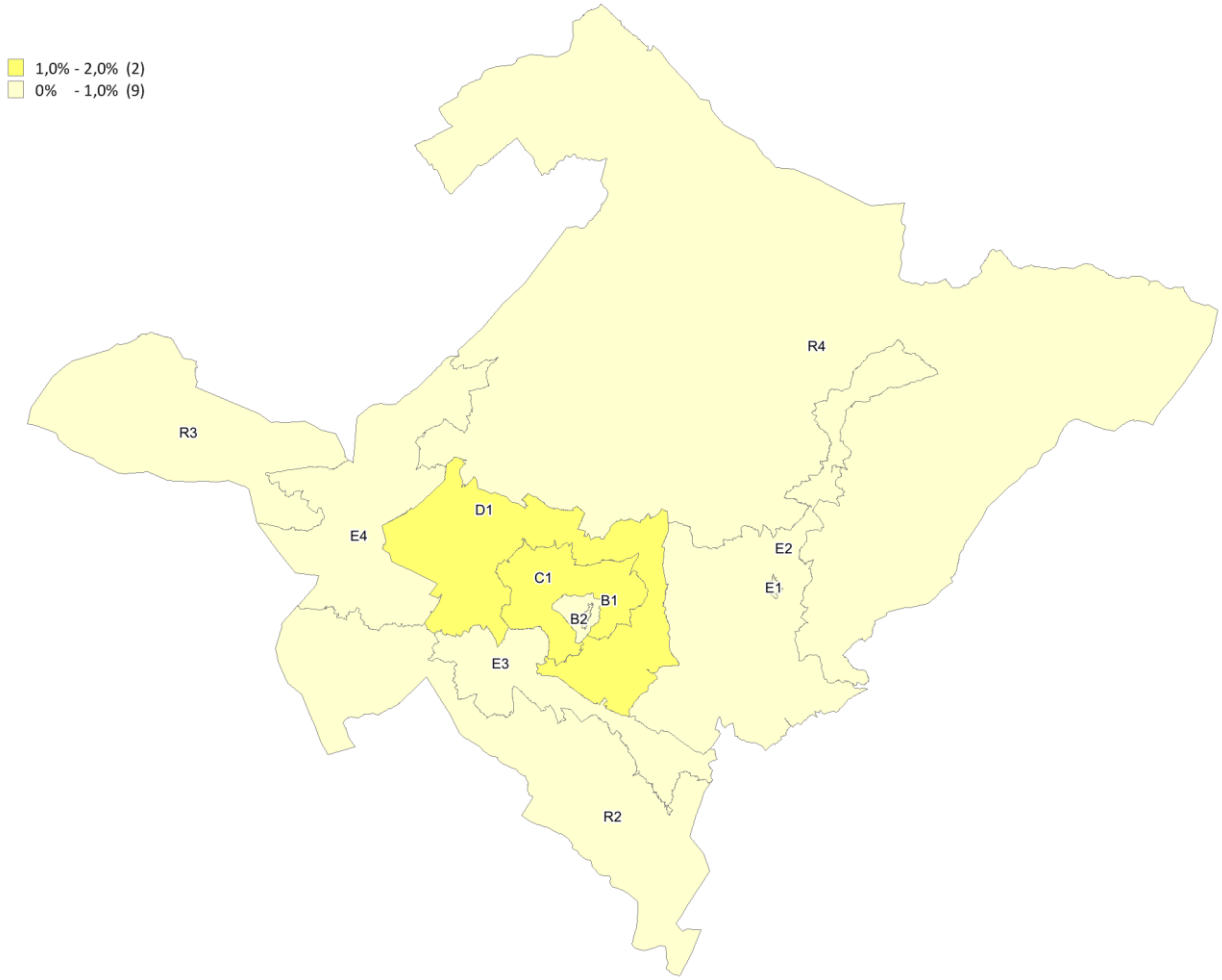


Figura 14: Differenziale delle quotazioni 2016 nelle zone OMI

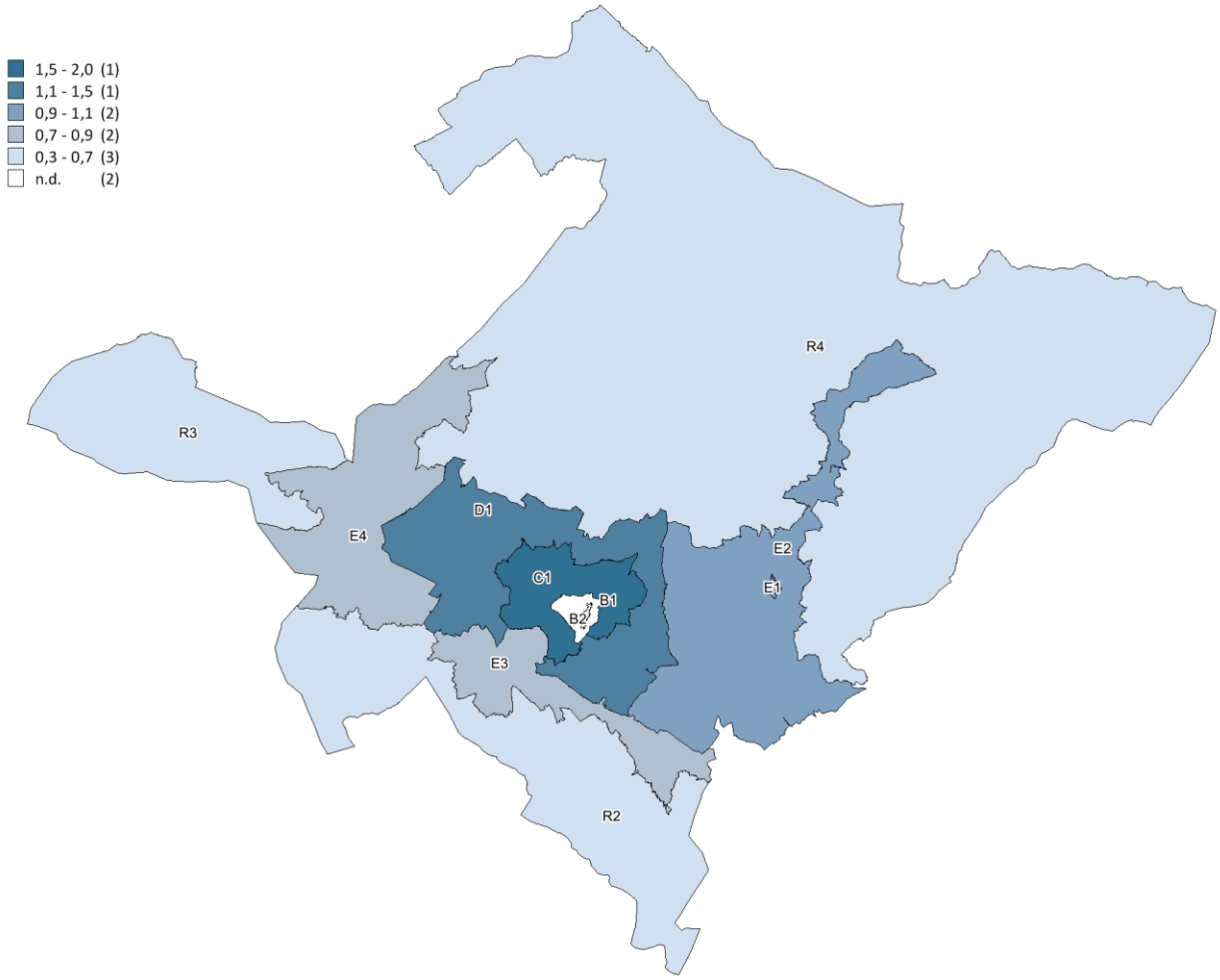


Tabella 11: NTN, IMI e quotazione media – Dettaglio Zone

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	Piazza Duomo e Corso	2	-60,00%	0,42%	nd	nd
B2	Interno Mura Urbiche	46	4,17%	0,71%	nd	nd
C1	Rivera, Stazione, Viale C.R., Strinella, Collemaggio, Pile, S.Anza, S. Barbara, S.Sisto, Torrione ecc.	175	18,48%	1,35%	1.392	-4,8%
D1	Torretta, Gignano, S.Elia, Pettino, Cansatessa, Coppito, Zona Ind. Pile, Martini, Bellavista, Vasche Del Vento, S.Giuliano ecc.	152	-11,66%	1,26%	1.137	-7,0%
E1	Paganica Centro	1	#DIV/0!	0,09%	977	-8,2%
E2	Paganica Periferia, Bazzano, Tempera, Camarda, Assergi, Monticchio, Onna, S.Gregorio, ecc.	48	39,07%	0,64%	843	-6,9%
E3	Roio Poggio-Piano-Colle, S. Rufina, Bagno, Civita Di Bagno, Vallesidole, S.Angelo, Pianola, ecc.	21	50,00%	0,53%	740	-5,5%
E4	Arischia, S.Vittorino, Cermone, Preturo, Cese, Sassa, Colle Preturo, Le Pagliare Di Sassa, ecc.	26	-26,16%	0,45%	810	-7,2%
nd		21	42,05%	18,18%	nd	nd
R2	Colle Di Sassa, Brecciasecca, Poggio S. Maria, Collemare, S. Martino, Foce Di Sassa, ecc.	1	-90,24%	0,10%	575	-7,8%
R3	Pozza, Poggio S. Maria, Santi-Menzano-Casaline Di Preturo ecc.	3	-3,67%	0,27%	608	-7,4%
R4	Fraz. Pescomaggiore, Filetto, Aragno, Collebrincioni, Montagna Di L'aquila, ecc.	3	150,00%	0,18%	608	-7,4%
	L'AQUILA COMUNE	**499**	**3,41%**	**0,92%**	**907**	**-6,2%**

FOCUS provinciale – Chieti

Il territorio della provincia di Chieti, costituito da 104 comuni, è stato suddiviso in n. 13 macroaree, delle quali una è costituita dal comune capoluogo.

Le macroaree sono aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee. In particolare, le macroaree sono costituite da aggregati di comuni contigui, caratterizzati da omogeneità, utili a sintetizzare l'andamento del mercato.

Esse sono le seguenti:

ALTO SANGRO AVENTINO (29 comuni)
ALTO VASTESE (21 comuni)
COLLINE TEATINE (12 comuni)
COLLINE VASTESI (4 comuni)
COMPRENSORIO FRENTANO (6 comuni)
ENTROTERRA ORTONESE (5 comuni)
LITORALE CENTRALE (6 comuni)
LITORALE NORD (2 comuni)
LITORALE SUD (2 comuni)
MAIELLA ORIENTALE (8 comuni)
MEDIO SANGRO (7 comuni)
SAN GIOVANNI TEATINO (1 comuni)
CHIETI CAPOLUOGO (1 comuni)

Nell'anno 2016 il mercato immobiliare del settore residenziale della provincia di Chieti ha fatto registrare, rispetto all'anno 2015, un trend positivo del numero di transazioni con una variazione percentuale pari al 16,98%.

Dall'esame delle singole macroaree si nota che i dati positivi denotano un andamento non omogeneo tra loro, con variazioni comprese tra un minimo del +12,71% dell'Entroterra Ortonese ad un massimo del +63,22 registrato nell'Alto Vastese. I dati negativi delle macroaree Colline Vastesi (-20,29%) e Maiella Orientale (-1,39%) sono in controtendenza rispetto ai valori positivi delle altre macroaree.

Come già indicato per il mercato regionale, le quotazioni medie immobiliari rilevano delle variazioni in flessione sull'intera provincia (-4,88%). Il valore medio provinciale si attesta su 725 €/m²; tra le aree più quotate si registrano le macroaree a forte vocazione turistica estiva del Litorale Nord che segna un valore di 1.353 €/m² (-7,69%) ed il Litorale Sud di Pescara che segna un valore di 1.143 €/m² (-4,48%).

La provincia – Chieti

Figura 15: Macroaree provinciali di Chieti

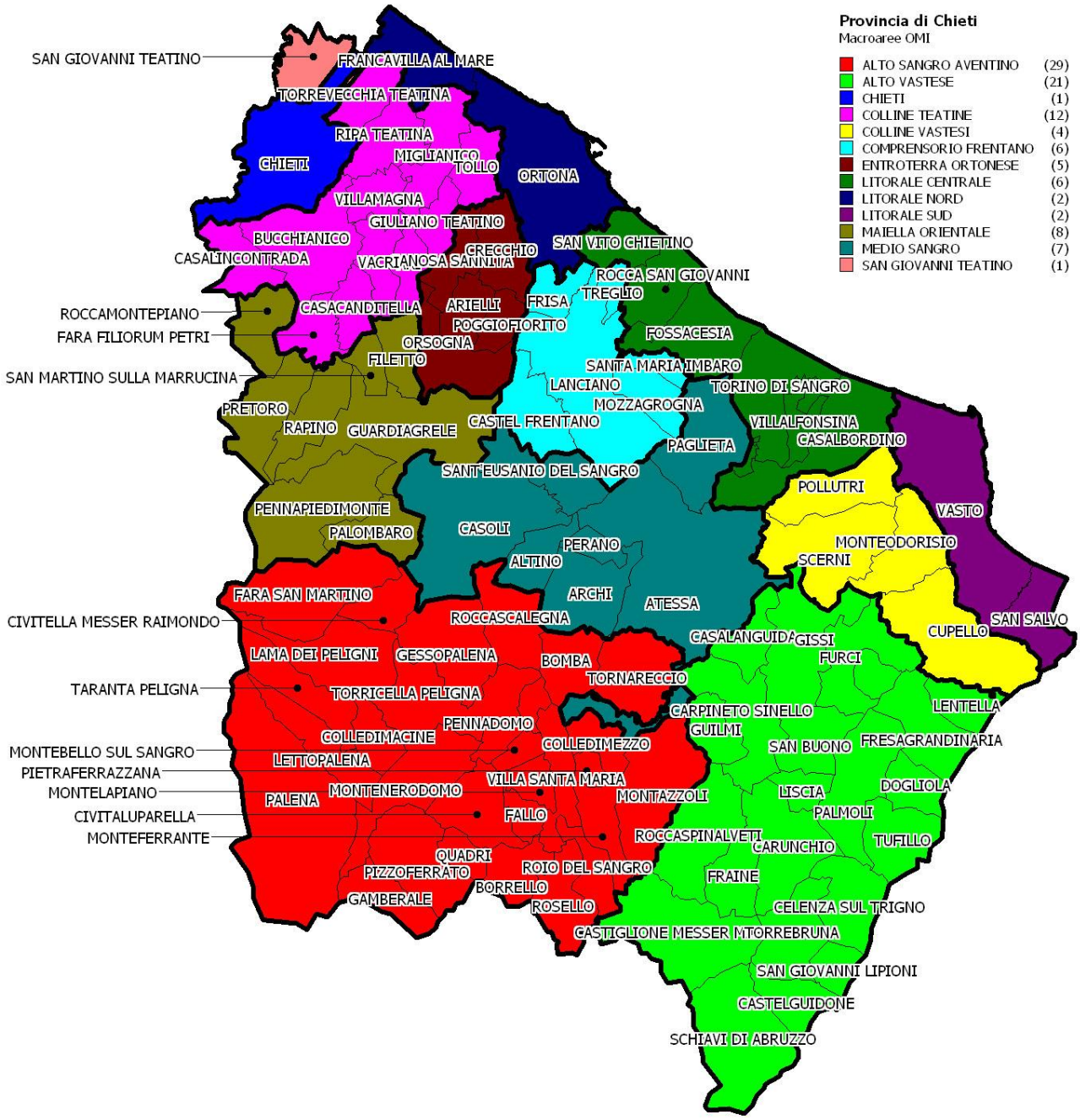


Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
ALTO SANGRO AVENTINO	146	21,29%	5,01%	0,66%	0,11
ALTO VASTESE	141	63,22%	4,85%	0,79%	0,30
COLLINE TEATINE	134	17,49%	4,59%	0,76%	0,11
COLLINE VASTESI	46	-20,29%	1,57%	0,62%	-0,16
COMPRENSORIO FRENTANO	327	30,56%	11,21%	1,31%	0,30
ENTROTERRA ORTONESE	49	12,71%	1,69%	0,89%	0,09
LITORALE CENTRALE	210	13,34%	7,22%	1,24%	0,14
LITORALE NORD	464	17,51%	15,94%	1,54%	0,22
LITORALE SUD	705	13,99%	24,21%	1,81%	0,21
MAIELLA ORIENTALE	87	-1,39%	2,99%	0,80%	-0,01
MEDIO SANGRO	172	41,03%	5,92%	1,02%	0,29
SAN GIOVANNI TEATINO	105	13,38%	3,61%	1,61%	0,18
CHIETI CAPOLUOGO	**326**	**3,26%**	**11,18%**	**1,17%**	**0,03**
CHIETI	**2.913**	**16,98%**	**100,00%**	**1,19%**	**0,17**

Figura 16: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

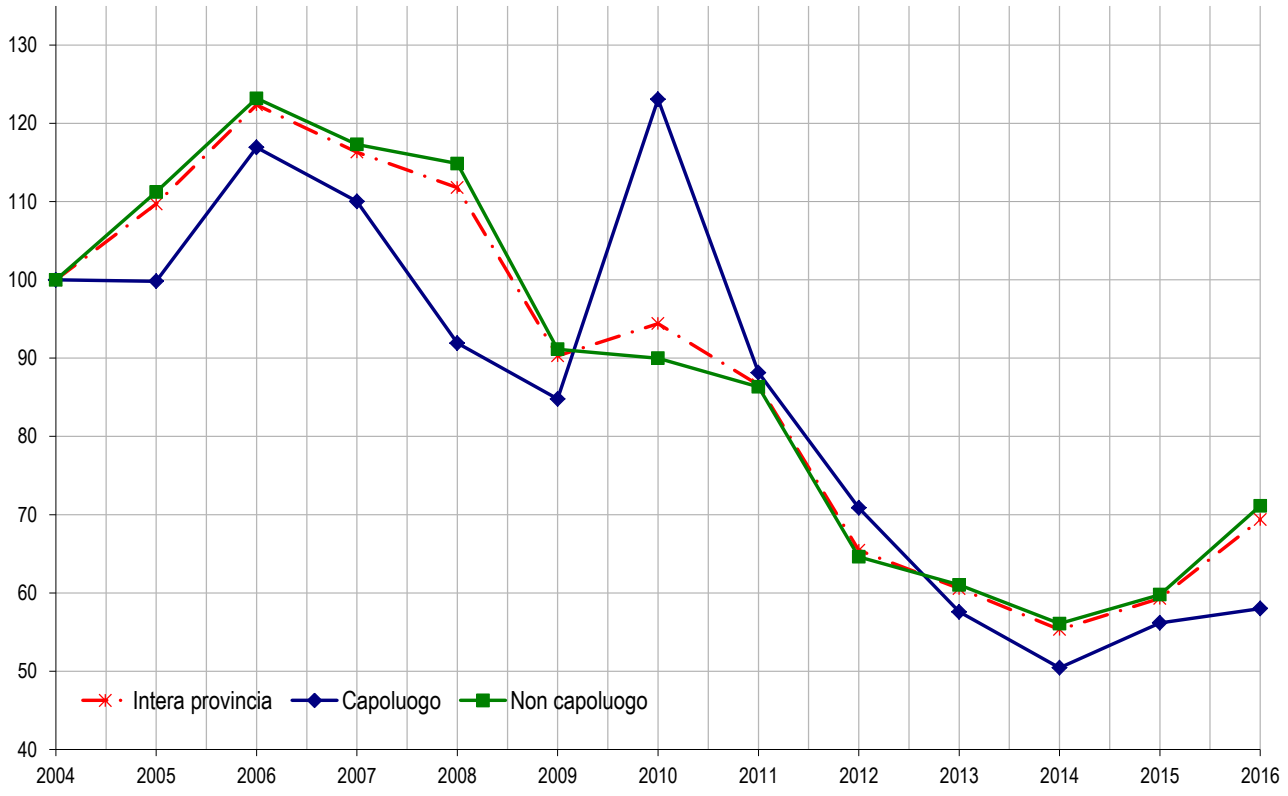


Figura 17: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

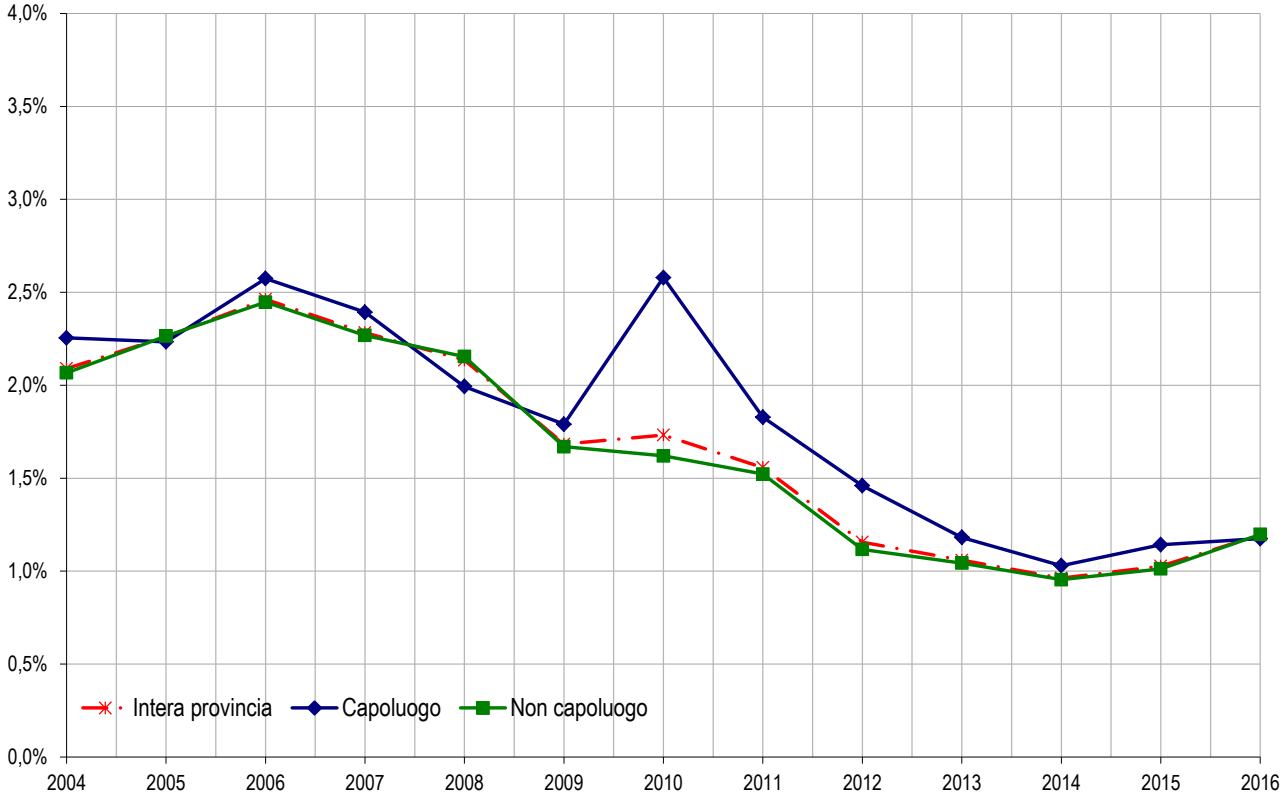
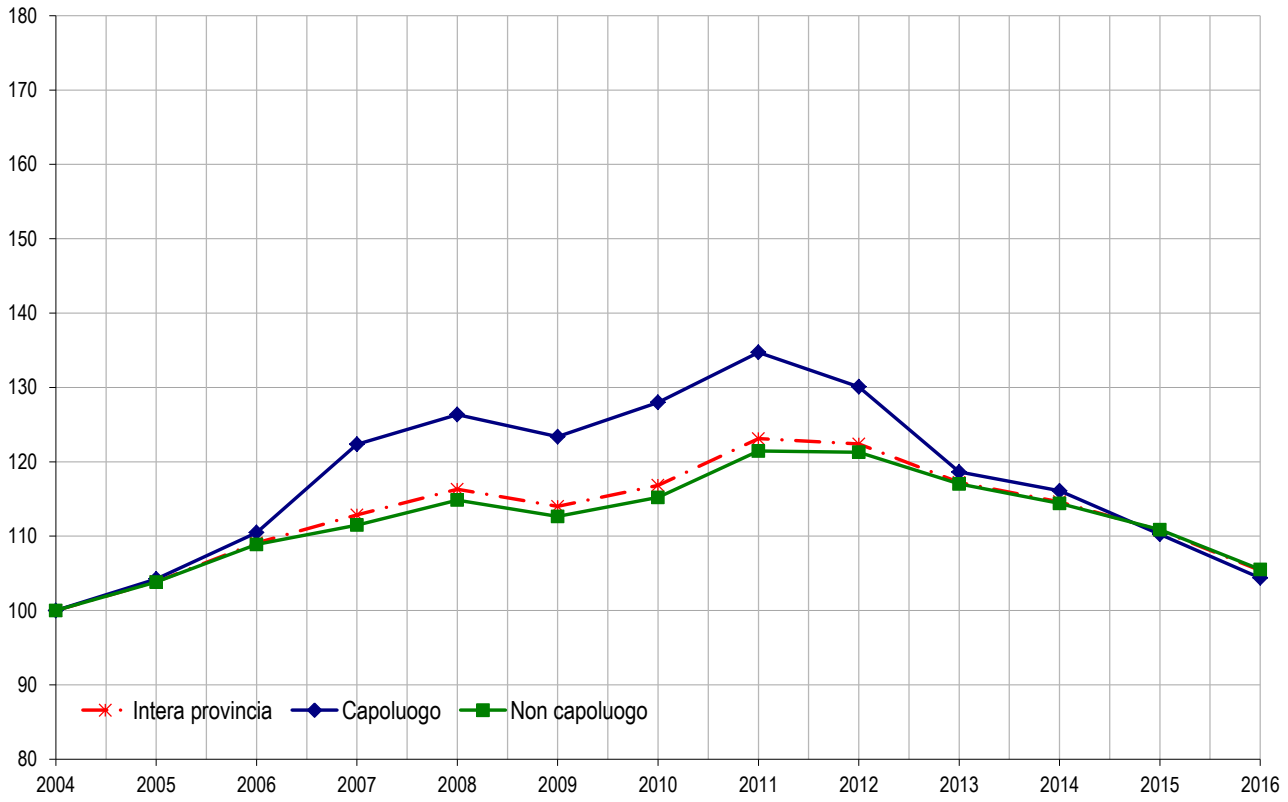


Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
ALTO SANGRO AVENTINO	589	-3,88%	94,4
ALTO VASTESE	579	-1,77%	91,7
COLLINE TEATINE	808	-3,21%	105,6
COLLINE VASTESI	782	-1,90%	96,2
COMPRENSORIO FRENTANO	897	-7,02%	99,2
ENTROTERRA ORTONESE	740	-3,92%	100,9
LITORALE CENTRALE	951	-2,80%	115,8
LITORALE NORD	1.353	-7,69%	104,6
LITORALE SUD	1.143	-4,48%	117,0
MAIELLA ORIENTALE	731	-3,47%	105,2
MEDIO SANGRO	811	-1,59%	104,7
SAN GIOVANNI TEATINO	990	-6,77%	106,0
CHIETI CAPOLUOGO	**1.063**	**-5,32%**	**104,4**
CHIETI	**725**	**-4,88%**	**105,4**

Figura 18: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Chieti

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Dettaglio Zone

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	Centro Storico	28	1,19%	1,08%	1.283	-9,9%
C7	Espansione	82	-10,17%	1,12%	1.192	-5,6%
D5	Madonna Del Freddo - S. Anna	7	-30,00%	0,64%	1.067	-4,1%
D6	Tricalle	16	-16,54%	1,08%	1.067	-4,1%
D7	Filippone - S. Barbara	8	100,00%	0,61%	975	-6,4%
E4	Chieti Scalo	135	5,70%	1,51%	1.350	-2,7%
E5	Industriale - Commerciale	9	41,67%	1,78%	879	-4,1%
E6	Brecciarola - Bivio Brecciarola - S. Filomena	15	119,00%	1,46%	908	-8,0%
nd	Nd	3	6,76%	4,76%	nd	nd
R6	Restante Territorio	22	16,47%	0,66%	850	-1,4%
	CHIETI COMUNE	**326**	**3,26%**	**1,17%**	**1.172**	**-4,6%**

FOCUS provinciale – Pescara

Il territorio della provincia di Pescara, costituito da 46 comuni, è stato suddiviso in n. 7 macroaree, delle quali una è costituita dal comune di Pescara.

Le macroaree sono aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee. In particolare, le macroaree sono costituite da aggregati di comuni contigui, caratterizzati da omogeneità, utili a sintetizzare l'andamento del mercato.

Esse sono le seguenti:

PESCARA CAPOLUOGO;
ZONA COSTIERA (comune di Montesilvano);
FASCIA PEDECOLLINARE A RIDOSSO DELLA COSTA (comuni di Cappelle sul Tavo, Cepagatti, Città Sant'Angelo e Spoltore);
FASCIA COLLINARE VESTINA (comuni di Collecorvino, Elice, Loreto Aprutino, Moscufo, Penne, Pianella e Picciano);
FASCIA MONTANA VESTINA (comuni di Brittoli, Carpineto della Nora, Catignano, Civitaquana, Civitella Casanova, Corvara, Cugnoli, Farindola, Montebello di Bertona, Nocciano, Pescosansonesco, Pietranico, Vicoli e Villa Celiera);
VALLE DEL FIUME "PESCARA" (comuni di Alanno, Bolognano, Bussi sul Tirino, Castiglione a Casauria, Manoppello, Popoli, Rosciano, S. Valentino in A. C., Scafa, Tocco da Casauria, Torre dè Passeri e Turrivalignani);
FASCIA MONTANA MAIELLA-MORRONE (comuni di Abbateggio, Caramanico, Lettomanoppello, Roccamorice, Salle, Sant'Eufemia a Maiella e Serramonacesca).

Nell'anno 2016 il mercato immobiliare del settore residenziale della provincia di Pescara ha fatto registrare, rispetto all'anno 2015, un trend positivo del numero di transazioni con una variazione percentuale pari al 18,52%.

Il numero delle transazioni realizzate nell'anno 2016, pari complessivamente a n. 2.557, è assorbito per il 22,44% (n. 1083 NTN) dal capoluogo di provincia e per il 77,56% (n. 1.474 NTN) dalle restanti macroaree della provincia. Il mercato residenziale è in ripresa in tutte le macroaree, sebbene nella "fascia collinare Vestina" e nella "fascia pedecollinare a ridosso della costa" si registri un modesto incremento.

Come già indicato per il mercato regionale, le quotazioni medie immobiliari rilevano delle variazioni in flessione sull'intera provincia (-1,01%). Il valore medio provinciale si attesta su 1.169 €/m²; tra le aree più quotate si registrano la macroarea a forte vocazione turistica estiva della Zona Costiera che segna un valore di 1.305 €/m² (-1,13%) e la città di Pescara che segna un valore di 1.613 €/m² (-1,37%).

La provincia – Pescara

Figura 19: Macroaree provinciali di Pescara

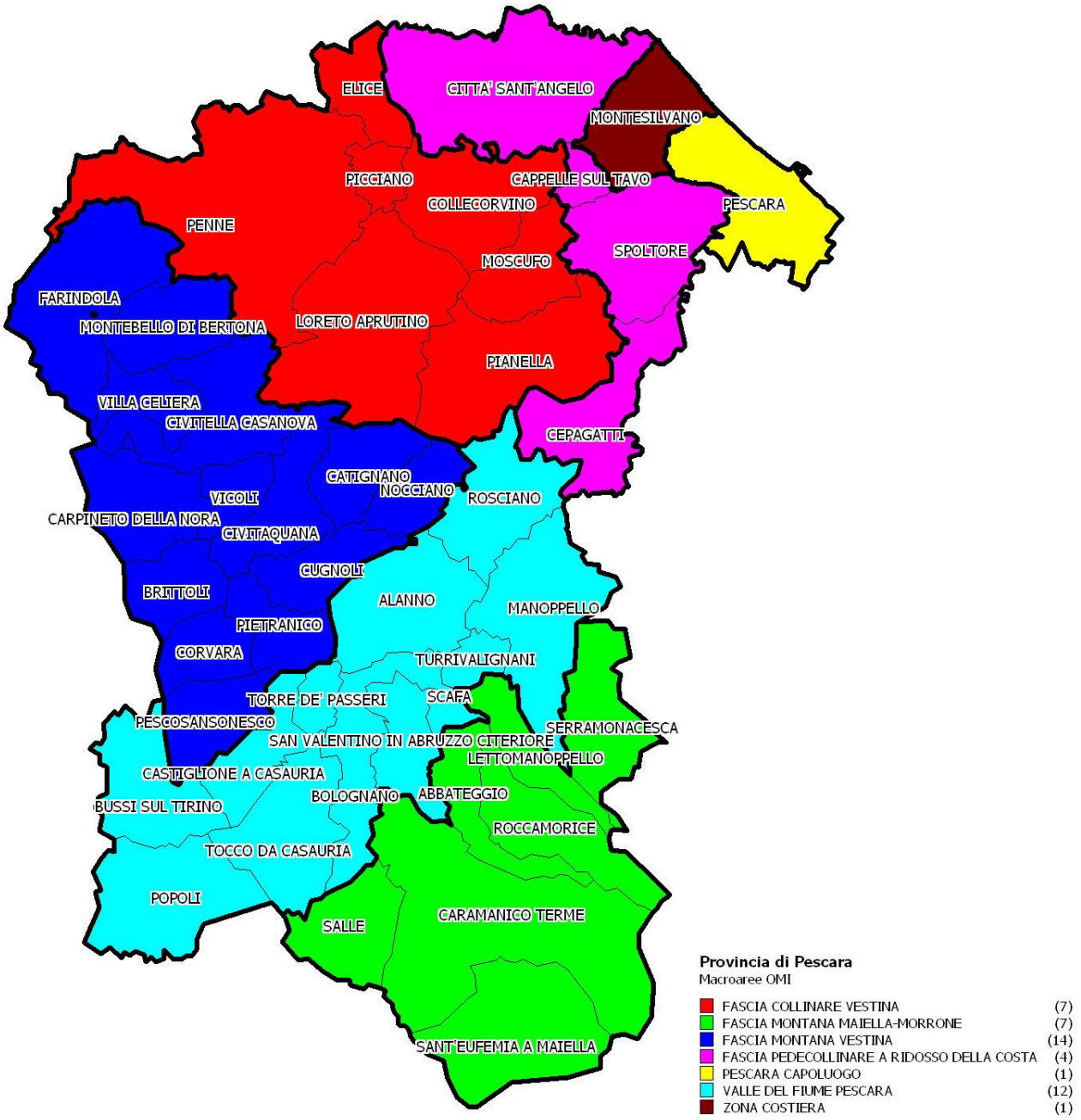


Tabella 15: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Fascia collinare Vestina	182	2,69%	7,13%	0,91%	0,02
Fascia montana Maiella-Morrone	49	18,71%	1,91%	0,73%	0,11
Fascia montana Vestina	59	18,71%	2,30%	0,61%	0,09
Fascia pedecollinare a ridosso della costa	288	2,68%	11,25%	1,28%	0,03
Valle del fiume Pescara	231	10,75%	9,02%	1,06%	0,10
Zona costiera	665	28,93%	26,03%	2,33%	0,51
Pescara capoluogo	1.083	22,44%	42,37%	1,66%	0,30
Provincia di Pescara	**2.557**	**18,52%**	**100,00%**	**1,47%**	**0,22**

Figura 20: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

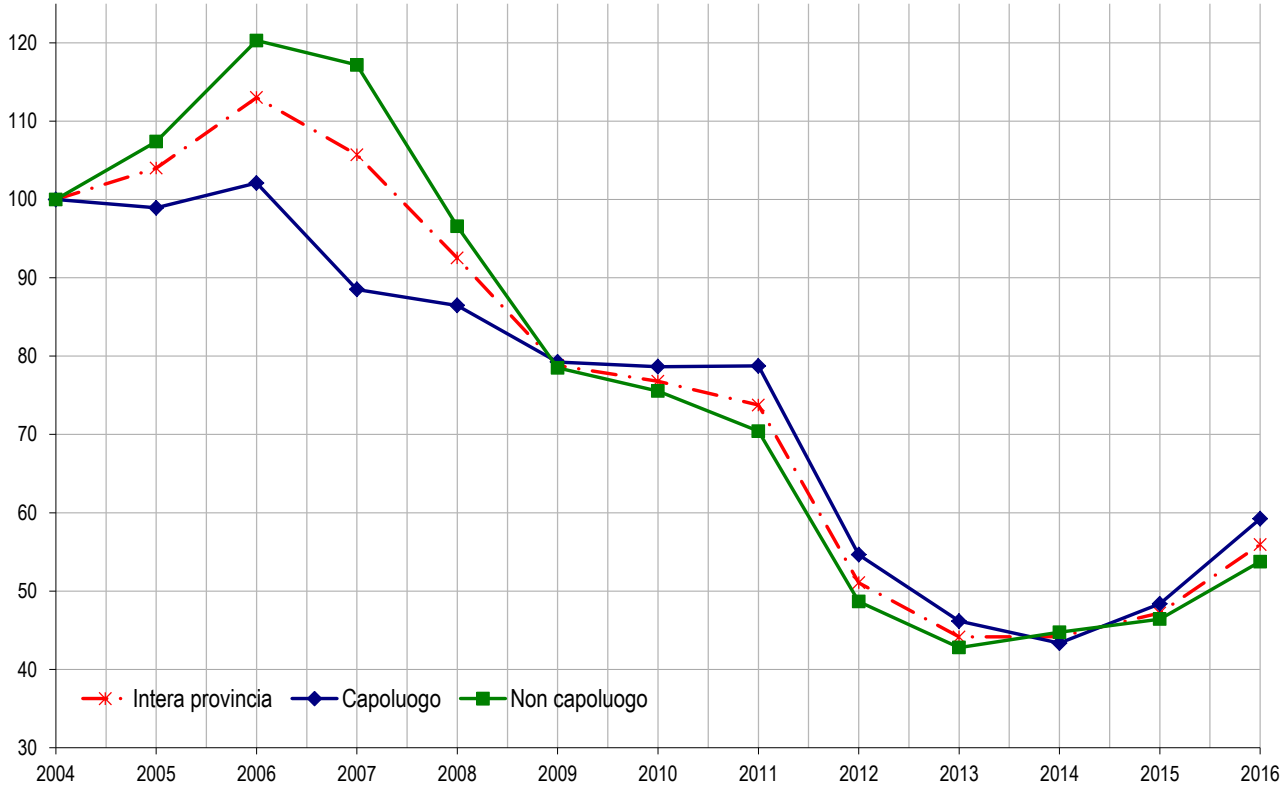


Figura 21: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

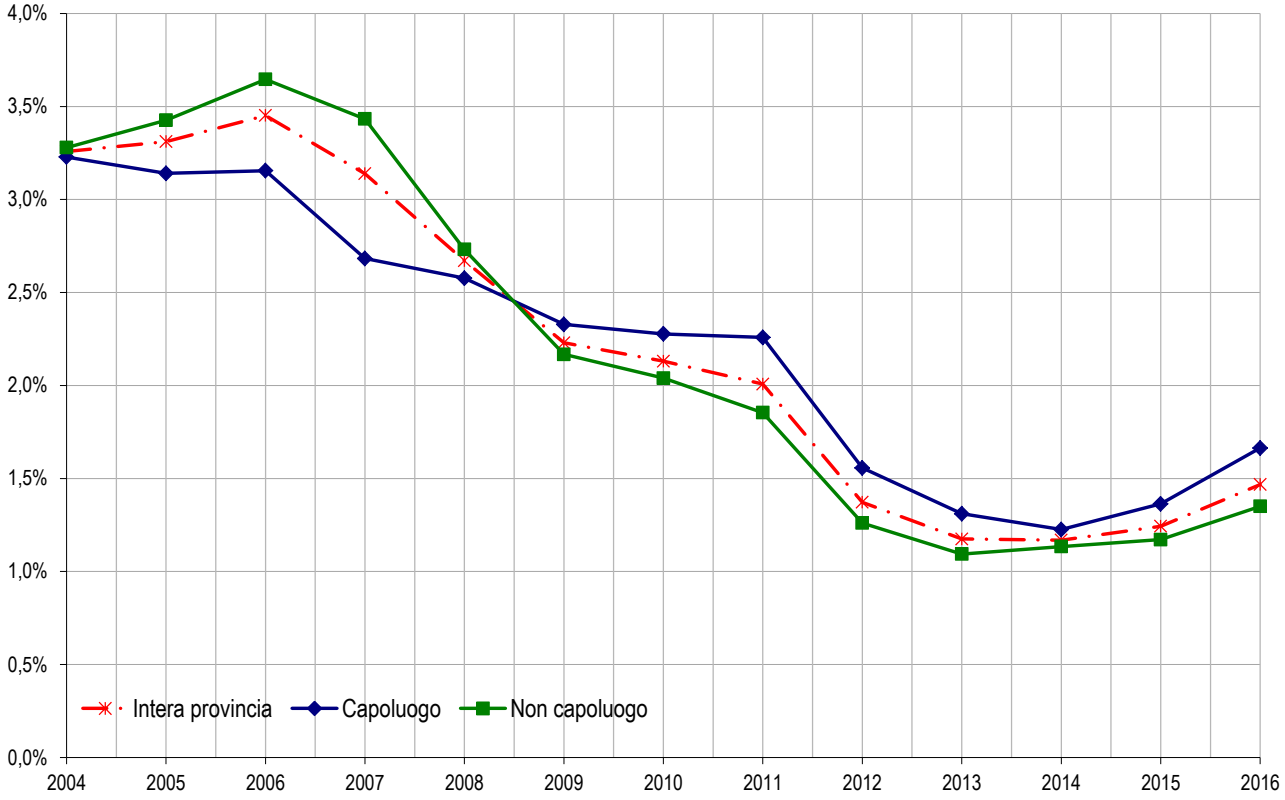
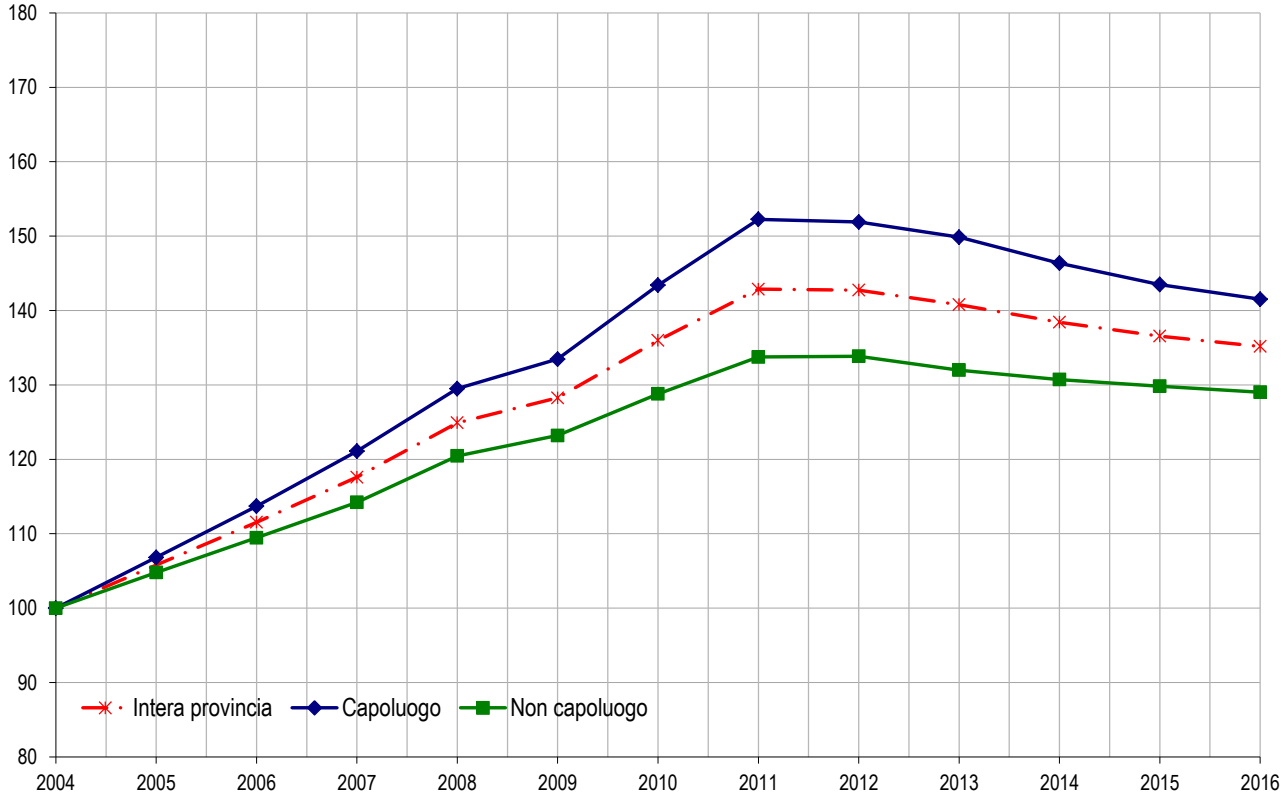


Tabella 16: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
FASCIA COLLINARE VESTINA	744	-0,77%	118,9
FASCIA MONTANA MAIELLA-MORRONE	646	0,00%	125,7
FASCIA MONTANA VESTINA	528	0,00%	109,0
FASCIA PEDECOLLINARE A RIDOSSO DELLA COSTA	991	-0,31%	130,9
VALLE DEL FIUME PESCARA	679	-0,01%	115,0
ZONA COSTIERA	1.305	-1,13%	143,6
PESCARA CAPOLUOGO	1.613	-1,37%	141,5
PROVINCIA DI PESCARA	**1.169**	**-1,01%**	**135,2**

Figura 22: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Pescara

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Dettaglio Zone

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	TRA LUNGOMARE, VIA BERARDINUCCI, STAZ. FERROVIARIA E VIA BALILLA, ESCLUSA ZONA B2	100	0,56%	1,75%	2.400	-0,9%
B2	TRA VIA MUZII, R. MARGHERITA, MAZZINI, C.SO V. EMANUELE, ROMA, FABRIZI, GALILEI E LUNGOMARE	45	135,97%	2,30%	2.404	-0,2%
B3	AREE A NORD DEL PORTO CANALE FINO A VIA BALILLA.	68	4,39%	1,73%	2.044	-0,2%
C1	FASCIA LITORANEA NORD FINO AL TRACCIATO FERROVIARIO E VIA A. PALMA	133	1,67%	1,98%	1.991	-0,9%
C2	ZONE A SUD DEL PORTO CANALE, FINO A VIA PEPE ED AL TRACCIATO FERROVIARIO	113	77,68%	2,06%	1.788	-2,4%
C3	RIONE PINETA E ZONE LIMITROFE	20	102,63%	2,34%	2.150	0,0%
C4	STAZIONE PE PORTA NUOVA, VIA D`ANNUNZIO, VIA PEPE, STADIO, VIALE PINDARO E COLLE PIZZUTO	140	24,52%	1,93%	1.778	-1,9%
C6	ZONE A NORD DEL FIUME PESCARA, COLLE MARINO, STAZ. FERROVIARIA, VIA DEL SANTUARIO E CIMITERO	130	19,02%	1,45%	1.489	-1,5%
D1	ZONE A SUD OVEST DEL FIUME PESCARA, VIA TIBURTINA, ATERNO E ZONA S.DONATO	71	17,94%	0,99%	1.196	-3,1%
D2	ZONA INDUSTRIALE E AEROPORTUALE	16	63,30%	1,41%	1.154	-2,6%
D3	AREE LITORANEE A CONFINE CON MONTESILVANO E QUARTIERE ZANNI	23	-35,64%	1,29%	1.828	-1,2%
D4	COLLE TELEGRAFO, COLLE CERVONE, LOCALITA` PALAZZO.	24	19,04%	1,79%	1.406	-0,9%
D5	COLLE DI MEZZO, COLLI INNAMORATI E COLLI MADONNA.	85	44,02%	1,39%	1.243	-0,9%
D6	ZONE COLLINARI A SUD	20	50,00%	1,49%	1.215	-1,8%
E1	VILLAGGIO ALCIONE E ZONE LIMITROFE A CONFINE CON FRANCAVILLA	55	46,56%	2,63%	1.703	-0,9%
E2	FONTANELLE E ZONE LIMITROFE	10	-41,18%	0,53%	1.094	-2,8%
E3	COLLE S.SILVESTRO E ZONE LIMITROFE	12	4,35%	0,93%	1.152	-3,8%
nd	nd	16	129,29%	35,67%	nd	nd
R1	VALLE FURCI	2	-42,86%	2,06%	1.095	-1,9%
	PESCARA COMUNE	**1.083**	**22,44%**	**1,66%**	**1.677**	**-1,4%**

FOCUS provinciale – Teramo

Il territorio della provincia di Teramo, costituito da 47 comuni, è stato suddiviso in n. 4 macroaree, delle quali una è costituita dal comune capoluogo, rappresentate nella mappa tematica di seguito riportata.

Il territorio è stato suddiviso mediante accorpamento di comuni omologhi per le caratteristiche geografiche e socio economiche ritenute di interesse ai fini della presente trattazione. I comuni costieri sono stati raggruppati in una unica macroarea, tenuto conto del loro notevole interesse turistico.

Le 4 macroaree sono le seguenti:

COMUNI COLLINARI (30 comuni)
COMUNI MONTANI (9 comuni)
COMUNI TURISTICI BALNEARI (7 comuni)
TERAMO CAPOLUOGO (1 comuni)

Nell'anno 2016 il mercato immobiliare del settore residenziale della provincia di Teramo ha fatto registrare, rispetto all'anno 2015, un trend positivo del numero di transazioni con una variazione percentuale pari al 14,99%.

Il numero delle transazioni realizzate nell'anno 2016, pari complessivamente a n. 2.519, è assorbito per il 61,70% (n. 1554 NTN) dalla macroarea Comuni Turistici Balneari e per il 38,30% (n. 965 NTN) dalle restanti macroaree della provincia, compreso il comune capoluogo.

Dall'esame delle singole macroaree si rileva che i dati denotano un andamento non omogeneo tra loro, con variazioni comprese tra un minimo del -14,84% dei comuni montani ed un massimo del +29,89 registrato nel comune capoluogo. Rilevante è altresì l'incremento pari al +20,01% dei Comuni Turistico Balneari.

Come già indicato per il mercato regionale, le quotazioni medie immobiliari rilevano delle variazioni in flessione sull'intera provincia (-1,96%). Il valore medio provinciale si attesta su 955 €/m²; tra le aree più quotate si registrano la macroarea costituita dal comune capoluogo che segna un valore di 1.033 €/m² (-4,24%) e la macroarea a forte vocazione turistica estiva costituita dai Comuni Turistico Balneari che segna un valore di 1.147 €/m² (-1,64%).

La provincia – Teramo

Figura 23: Macroaree provinciali di Teramo

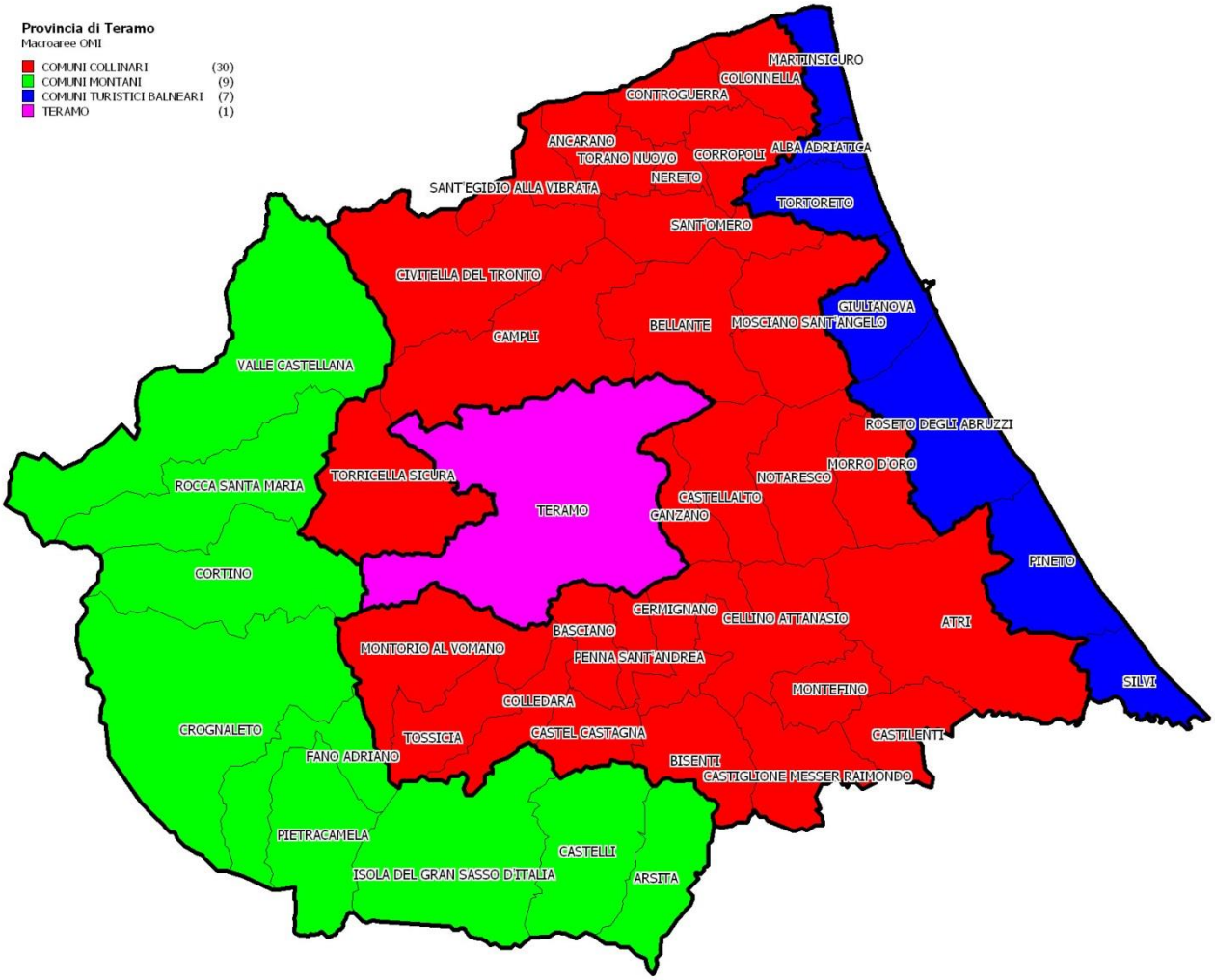


Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
COMUNI COLLINARI	516	-2,20%	20,47%	0,82%	-0,02
COMUNI MONTANI	56	-14,84%	2,21%	0,46%	-0,08
COMUNI TURISTICI BALNEARI	1.554	20,01%	61,70%	1,76%	0,29
TERAMO CAPOLUOGO	**394**	**29,89%**	**15,63%**	**1,42%**	**0,32**
PROVINCIA DI TERAMO	**2.519**	**14,99%**	**100,00%**	**1,32%**	**0,17**

Figura 24: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

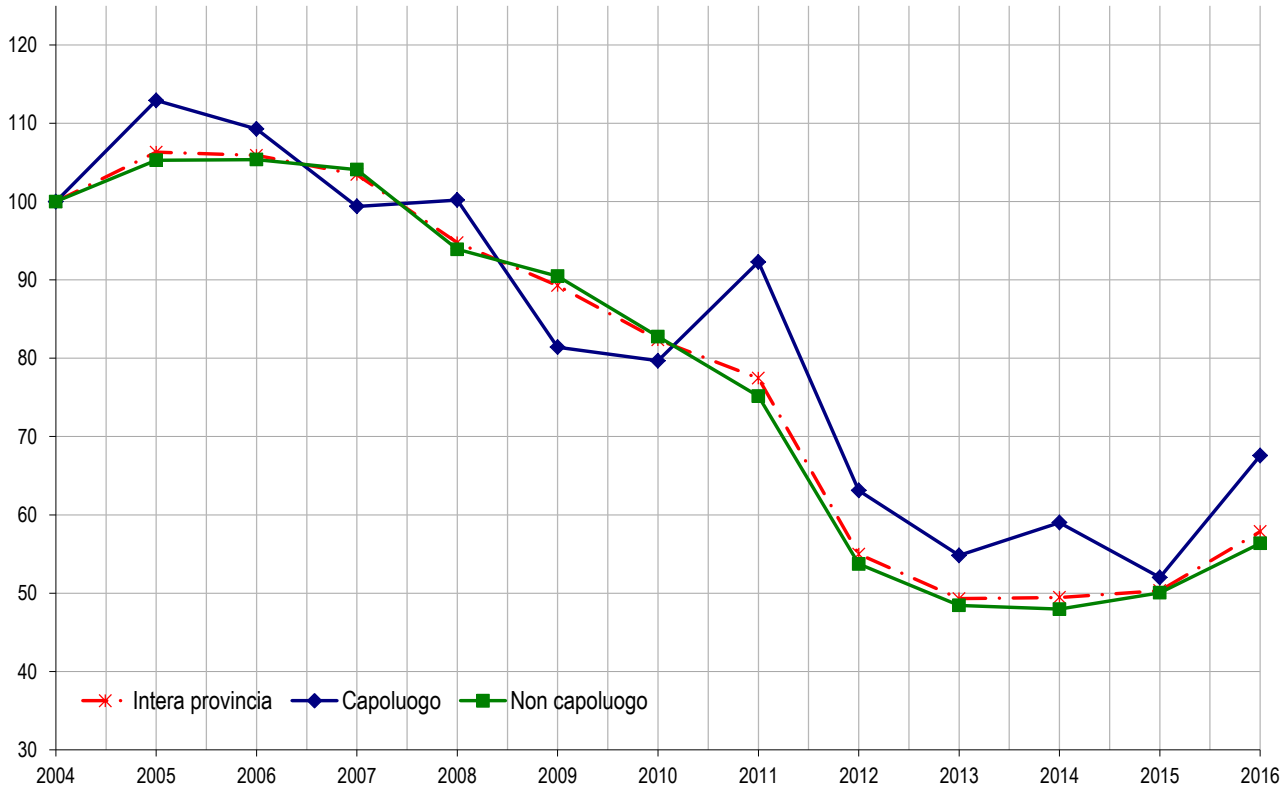


Figura 25: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

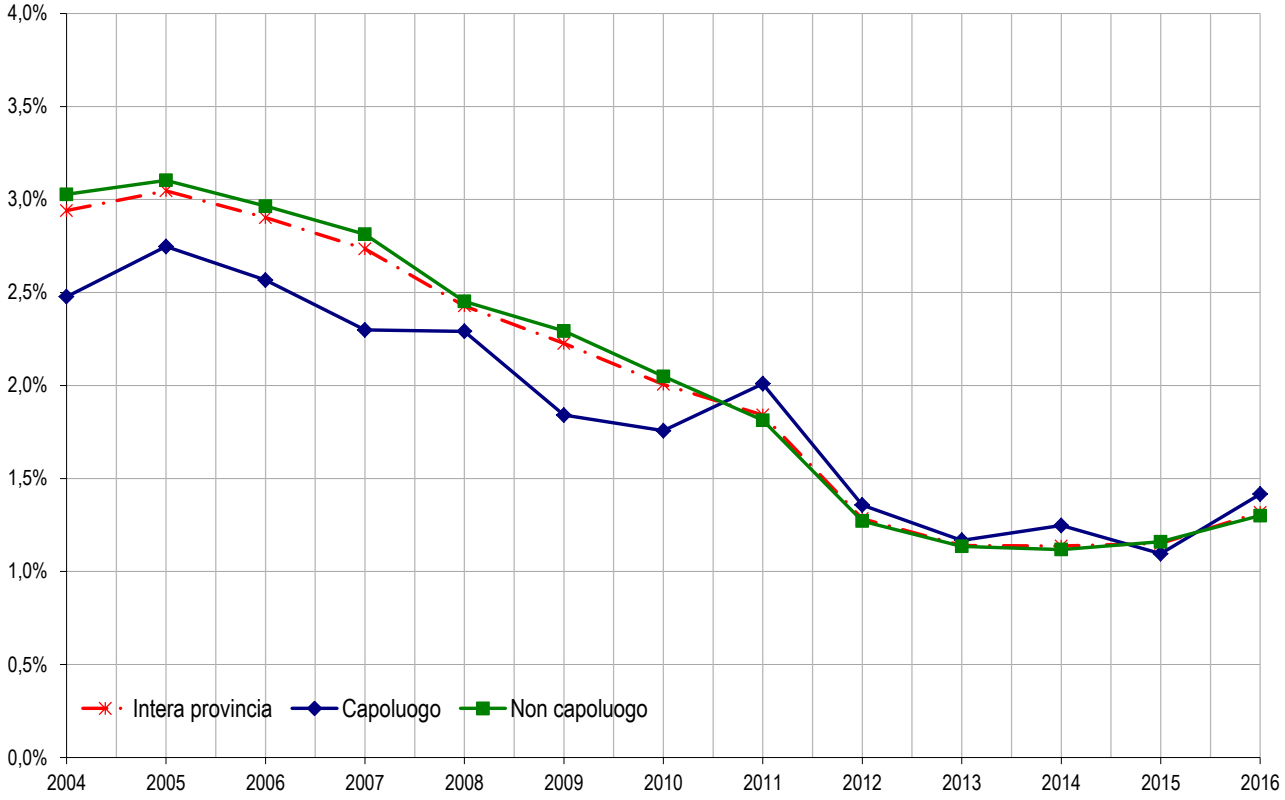
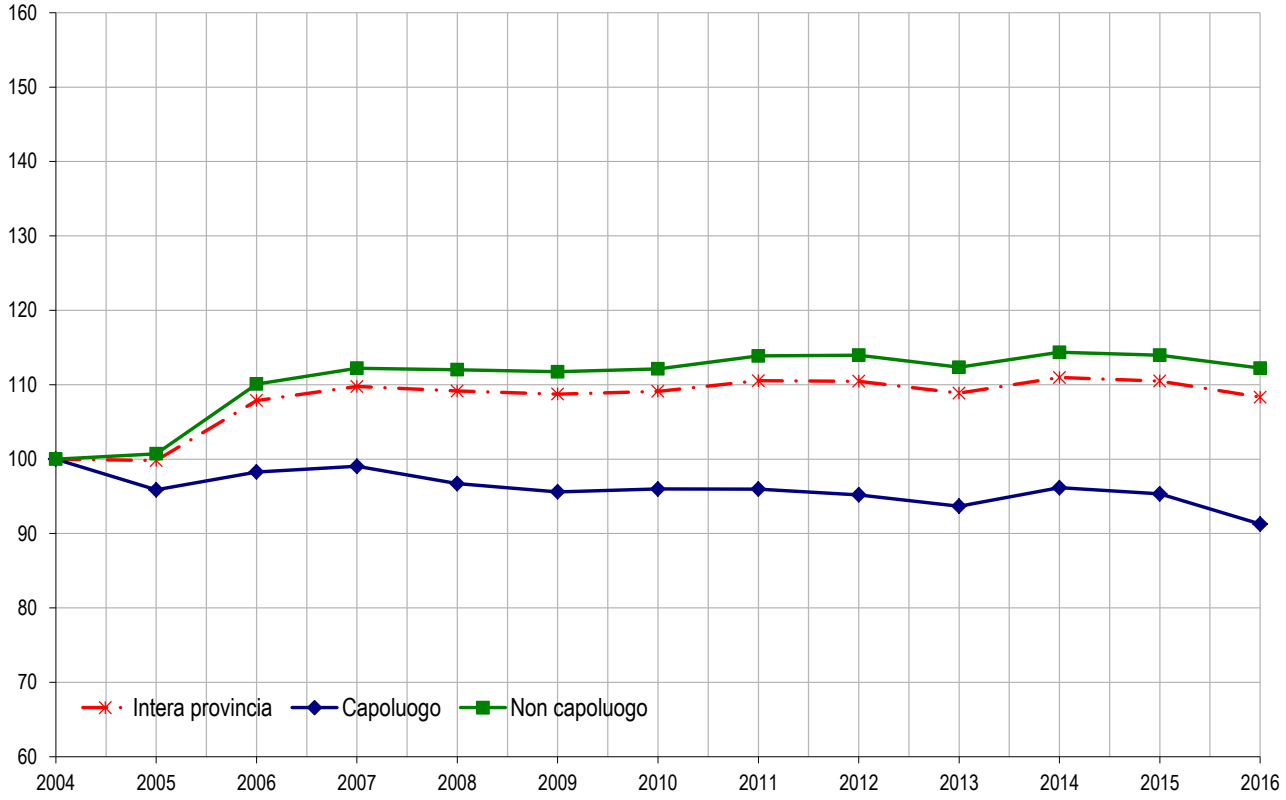


Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
COMUNI COLLINARI	725	-0,90%	107,5
COMUNI MONTANI	570	-3,82%	107,5
COMUNI TURISTICI BALNEARI	1.147	-1,64%	114,8
TERAMO CAPOLUOGO	**1.033**	**-4,24%**	**91,3**
TERAMO	**955**	**-1,96%**	**108,3**

Figura 26: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Teramo

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Dettaglio Zone

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B4	Zona Centralissima: Corso San Giorgio, Piazza Martiri, Corso Cerulli, Corso De Michetti, Via Carducci, Via Veneto, Piazza Dante	19	90,00%	3,09%	1.713	-3,7%
B5	Via N. Sauro, Via Savini, Circ. Spalato, Circ. Ragusa, Via Capuani, Via Porta Carrese, Corso Porta Romana, Via C.Forti, Via Stazio	32	35,95%	1,22%	1.372	-2,9%
B6	V.Le Crucioli, V.Le Bovio, Via Dati, Via De Vincentiis, Via Del Castello, Via Diaz, Via Paolucci, Via Pigliacelli	29	31,65%	1,38%	1.230	-8,3%
C4	Via Barnabei, Via Fonte Baiano, Via Tosti, Via Iv Novembre, Via Pio X, Via Massigna, Via San Venanzio, Via Rischiera, Via Saragat	25	39,51%	1,16%	1.064	-6,2%
C5	Viale Crispi, Via Fonte Regina, Via Pannella, Via Roma, Via Tevere, Via Firenze, Via Po, Largo Madonna Delle Grazie, Via Longo	21	-5,28%	1,06%	1.004	-7,9%
D10	Via Gammarana, Via Acquaviva, Via Tripoti, Via Bona, Via Iracinto, Via Aeroporto, Via Einaudi, Via Matteotti	31	8,72%	1,94%	983	-4,6%
D11	Villa Mosca, Via Tordino, Via Benedetto Croce, Viale Della Resistenza, Via Don Minzoni, Via Dragonetti, Via Gramsci	47	61,57%	2,05%	1.187	-2,1%
D12	Colleparco, Via Memmingen, Via Marcacci, Via Rambelli, Via Villa Albula, Via De Paulis, Via Averardi, Universita	27	8,65%	2,82%	1.165	-1,3%
D13	Piano Della Lenta, Ponte Vezzola: Via Insorti Bosco Martese, Via Silone, Loc. Scapriano Palasport	25	37,18%	1,72%	923	-1,9%
D14	Villa Pavone, Colleatterrato, Viale Europa S.S.80, Via Mellozzi, Via Masci, S.P. N. 18	36	43,76%	1,30%	858	-0,7%
D9	Madonna Della Cona, Via Bafile, Via Pompetti, Via Morgante, Via Vittorio Veneto, Discesa San Giuseppe, Contrada Mezzanotte	12	14,29%	1,22%	929	-7,1%
E13	Frazione S. Nicolo A Tordino: Via C. Colombo, Via Galilei, Via Delfico, Via Della Pace, Via L. Da Vinci, Via Fermi, Villa Pompetti	29	-7,00%	1,24%	911	-2,4%
E14	Frazione Nepezzano, Piano D`Accio, Zona Stadio Centro Commerciale, Villa Schiavone	13	52,94%	1,32%	813	-3,7%
E15	Localita Sant`Atto, Saccoccia E Nucleo Industriale	4	100,00%	0,97%	777	-5,8%
E16	Frazione Di Villa Vomano: Via De Martinis, Via Pegaso, Via Giove, Via Borgognoni	4	75,00%	1,07%	820	-3,2%
nd	nd	3	4,90%	13,04%	nd	nd
R7	Frazioni Frondarola, Villa Ripa, Valle S. Giovanni, Miano, Poggio Cono, Colleminuccio Piu Altri Minori E Restante Zona Rurale	38	49,79%	0,90%	663	-6,5%
	TERAMO COMUNE	**394**	**29,89%**	**1,42%**	**1.002**	**-4,4%**

Considerazioni metodologiche

Le fonti utilizzate

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

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

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

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

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

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

Tabella delle classi dimensionali delle abitazioni

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

Glossario

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