OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

PUBBLICAZIONI **OMI**

Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

MARCHE

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

a cura della
Direzione Regionale Marche (Massimo Lemma)

in collaborazione con
Direzione provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale Territorio (Roberto Familume)
Direzione provinciale di Ascoli Piceno – Ufficio Provinciale Territorio (Paolo Fabi)
Direzione provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale Territorio (Ernesto Tribbia)
Direzione provinciale di Pesaro e Urbino – Ufficio Provinciale Territorio (Matteo Giovanelli)

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 - Ancona 9
La provincia – Ancona 10
Il comune – Ancona 13
FOCUS provinciale - Ascoli Piceno 17
La provincia – Ascoli Piceno 18
Il comune – Ascoli Piceno 21
FOCUS provinciale - Fermo 22
La provincia – Fermo 23
Il comune – Fermo 26
FOCUS provinciale - Macerata 27
La provincia – Macerata 28
Il comune – Macerata 31
FOCUS provinciale – Pesaro e Urbino 32
La provincia – Pesaro e Urbino 33
Il comune – Pesaro 36
Considerazioni metodologiche 37

Il mercato immobiliare residenziale della regione

Le analisi del mercato immobiliare residenziale condotte sui dati relativi al 2016 indicano (e confermano) una significativa ripresa degli scambi.

Il numero di compravendite nel corso del 2016 ha avuto una crescita superiore al 19%, rafforzando un *trend* positivo iniziato nel 2014; l'analisi dei dati riportati in Tabella 1 mostra il consistente incremento che le provincie marchigiane hanno manifestato in termini di numerosità di contrattazioni, con particolare rilevanza nella provincia di Pesaro e Urbino dove la variazione del NTN rispetto al 2015 ha superato il 26%.

I comuni non capoluogo, dopo un lungo periodo caratterizzato dal crollo delle vendite che si è protratto dal 2007 fino al 2013, trainati dal recente impulso delle città capoluogo, hanno confermato la ripresa del mercato immobiliare (appena accennata nel 2015), focalizzata essenzialmente lungo la fascia costiera, dove si concentra il maggior numero di transazioni ed è più elevata la dinamicità del mercato immobiliare, come evidenziato nelle figure 4 e 5.

Le dimensioni medie delle abitazioni compravendute nel corso del 2016 risultano leggermente superiori rispetto all'anno precedente, caratteristica maggiormente accentuata nei comuni capoluogo e particolarmente rilevante ad Ancona, dove la superficie media di un'abitazione compravenduta risulta superiore a 127 mq.

In Tabella 4 è riportata la distribuzione delle compravendite (in termini di NTN) per classi dimensionali delle abitazioni (monolocali, piccola, medio-piccola, media e grande); appare evidente che le tipologie maggiormente scambiate sono la media (3.378 NTN) e la piccola (2.140 NTN).

In contrapposizione all'aumento delle transazioni, le quotazioni medie subiscono una variazione negativa dei valori del 3% circa in ambito regionale.

Analizzando la serie storica delle quotazioni indicata in figura 6, dopo la crescita protratta fino al 2008 ed il successivo periodo di stabilità, dal 2011 la tendenza è stata costantemente in diminuzione, con maggior accentuazione nei comuni capoluogo.

Nella figura 7 sono rappresentati i differenziali dei valori medi comunali rispetto alla media nazionale. Si nota la distribuzione dei valori medi più elevati lungo la fascia costiera mentre l'entroterra fino alle zone più montane presenta quotazioni inferiori alla media nazionale.

In seguito agli eventi sismici che hanno interessato molti comuni delle regioni Lazio, Marche e Umbria a partire da agosto 2016, la rilevazione delle quotazioni nei comuni compresi all'interno del cratere sismico è stata interrotta a partire dal II semestre 2016. Ai fini statistici, pertanto, la quotazione relativa all'anno 2016 dei comuni interessati è riferita all'ultima quotazione disponibile (I semestre 2016).

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
Ancona	3.704	16,88%	32,08%	1,42%	0,20
Ascoli Piceno	1.586	15,78%	13,73%	1,32%	0,17
Fermo	1.000	15,21%	8,66%	1,05%	0,14
Macerata	2.258	18,19%	19,55%	1,22%	0,18
Pesaro e Urbino	2.999	26,54%	25,97%	1,40%	0,29
MARCHE	**11.547**	**19,20%**	**100,00%**	**1,32%**	**0,21**

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
Ancona	997	19,33%	35,08%	1,89%	0,30
Ascoli Piceno	325	19,28%	11,45%	1,26%	0,20
Fermo	255	15,28%	8,96%	1,21%	0,16
Macerata	387	18,15%	13,63%	1,71%	0,26
Pesaro	878	29,54%	30,88%	1,83%	0,41
MARCHE	**2.842**	**21,74%**	**100,00%**	**1,67%**	**0,29**

Figura 1: Distribuzione NTN 2016 per intera provincia e capoluogo

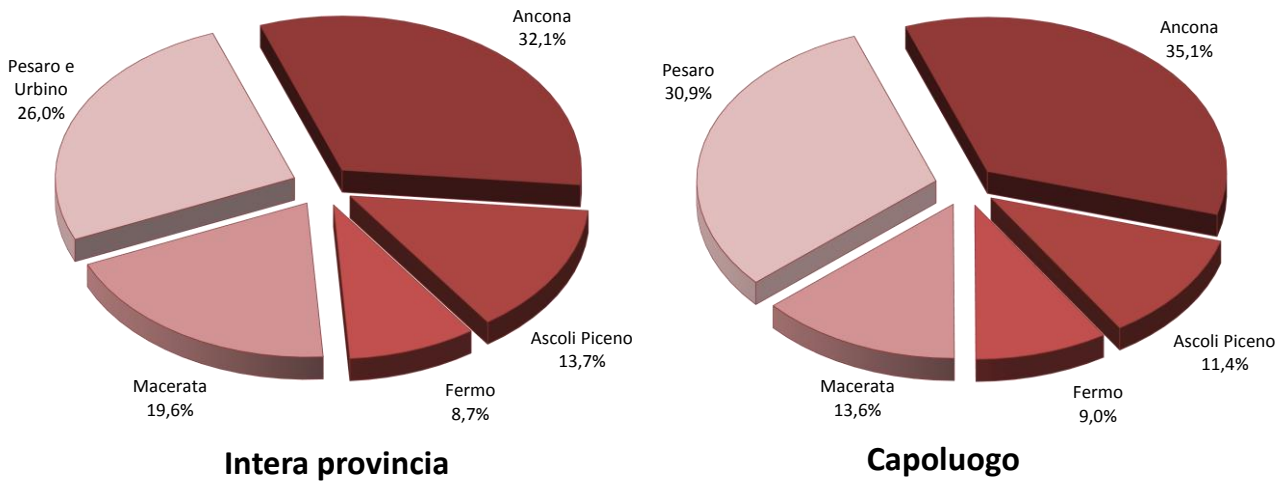


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

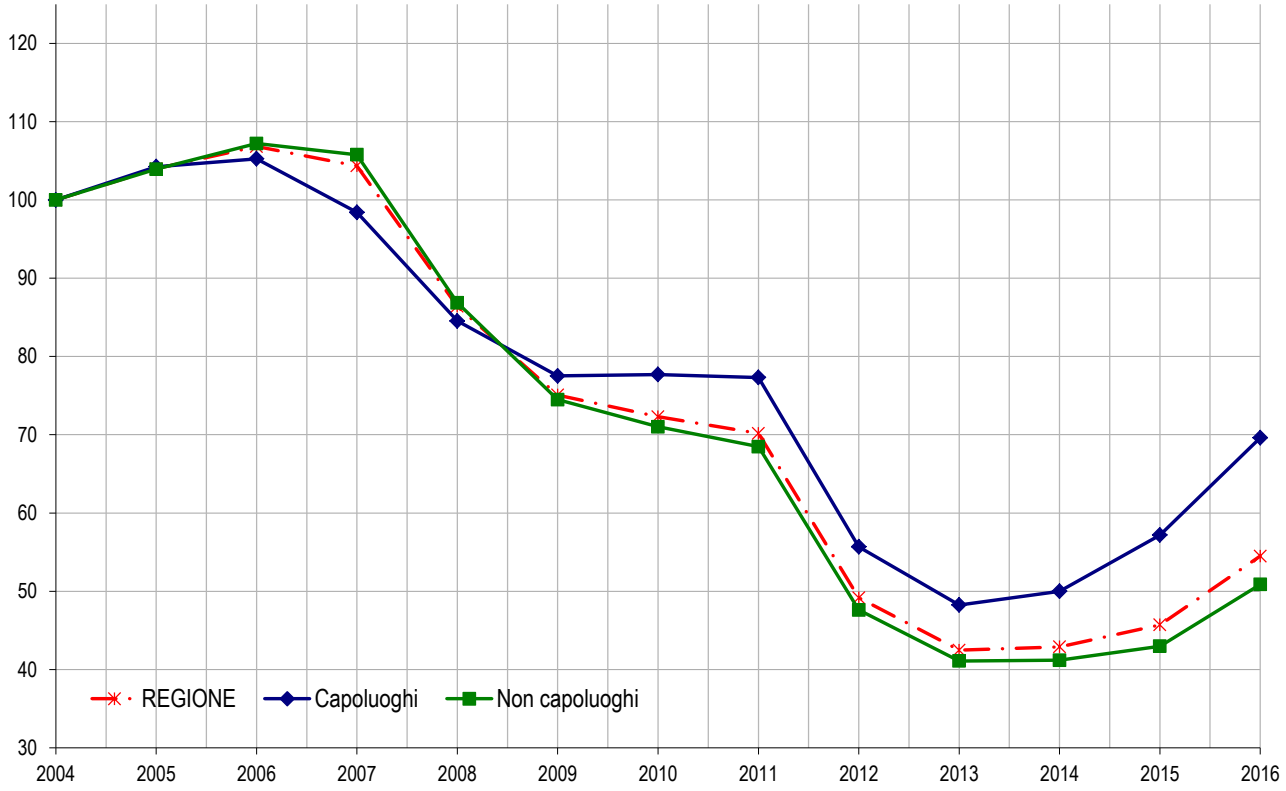


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

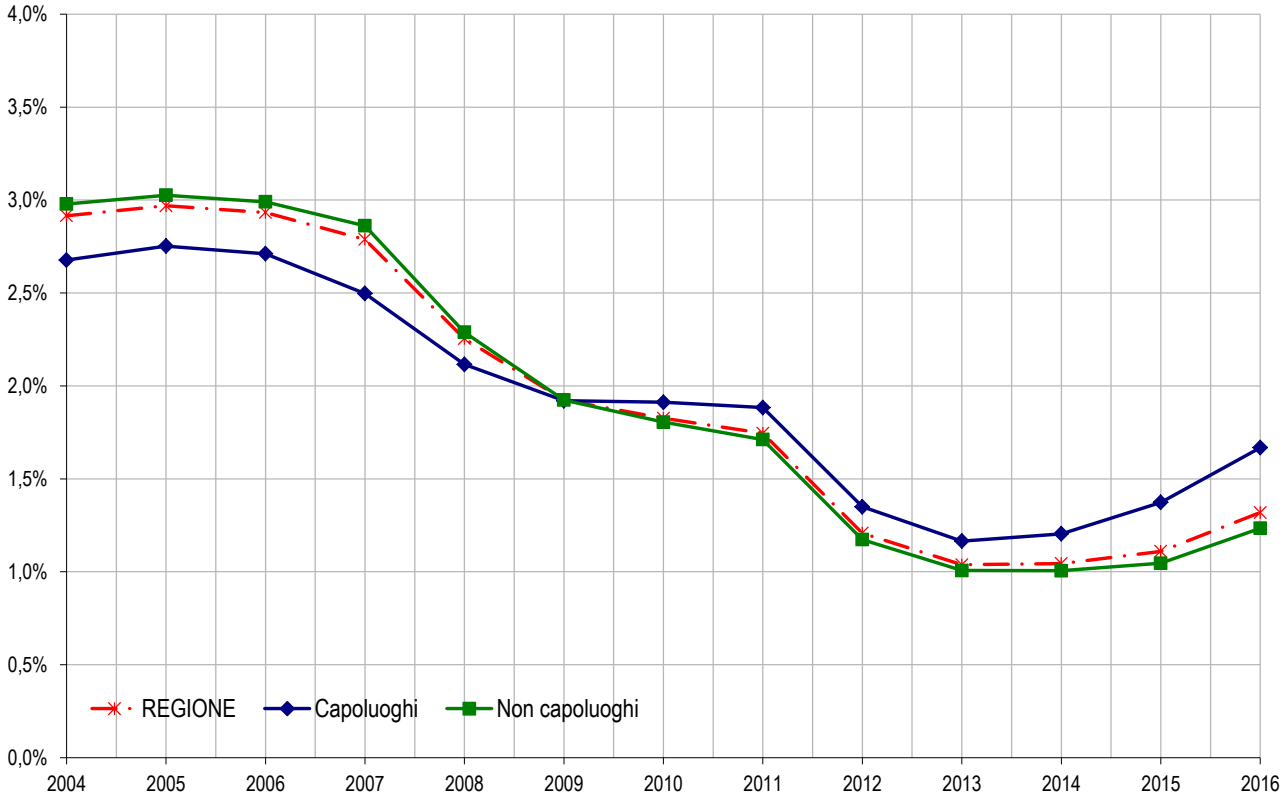


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

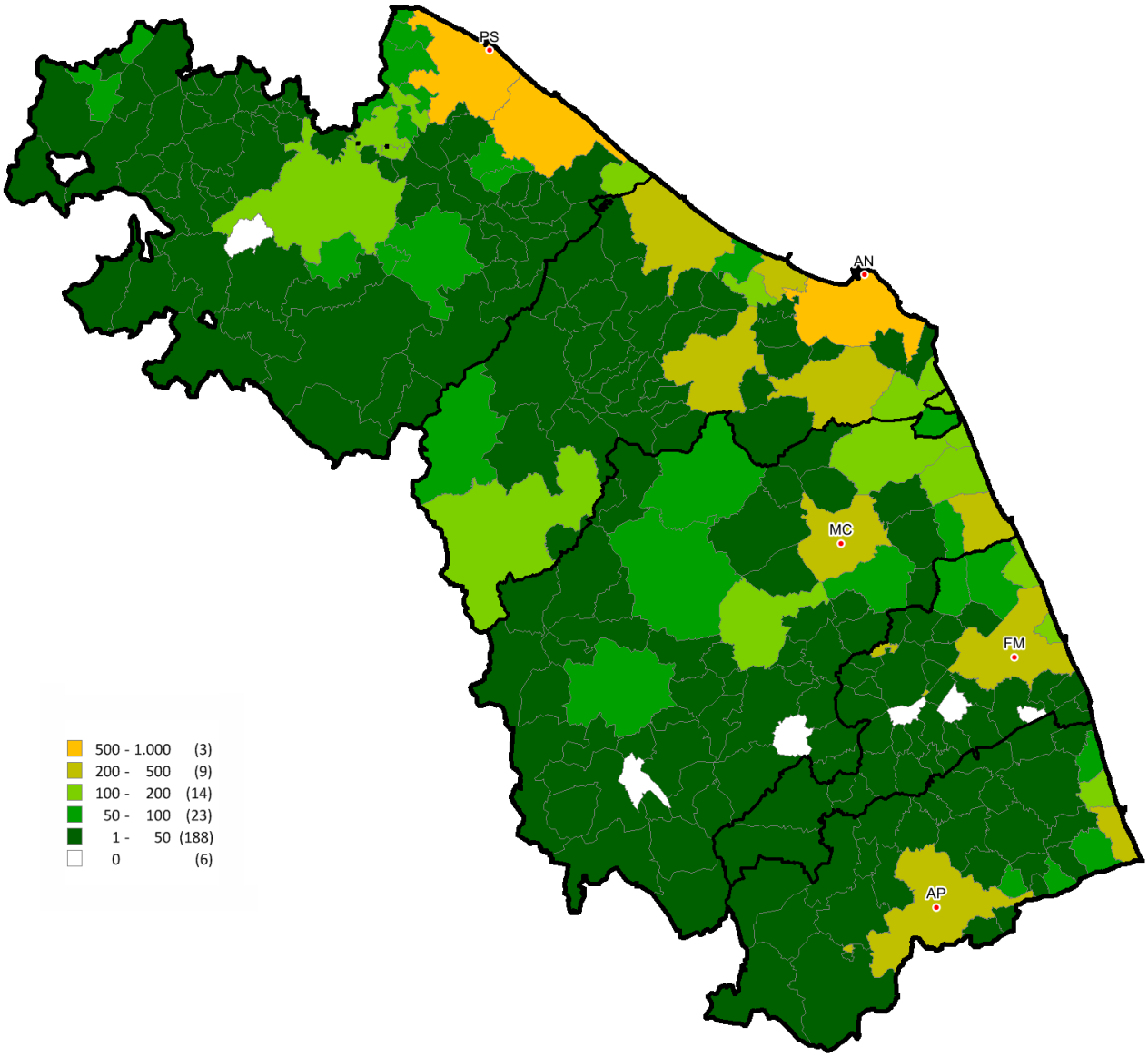
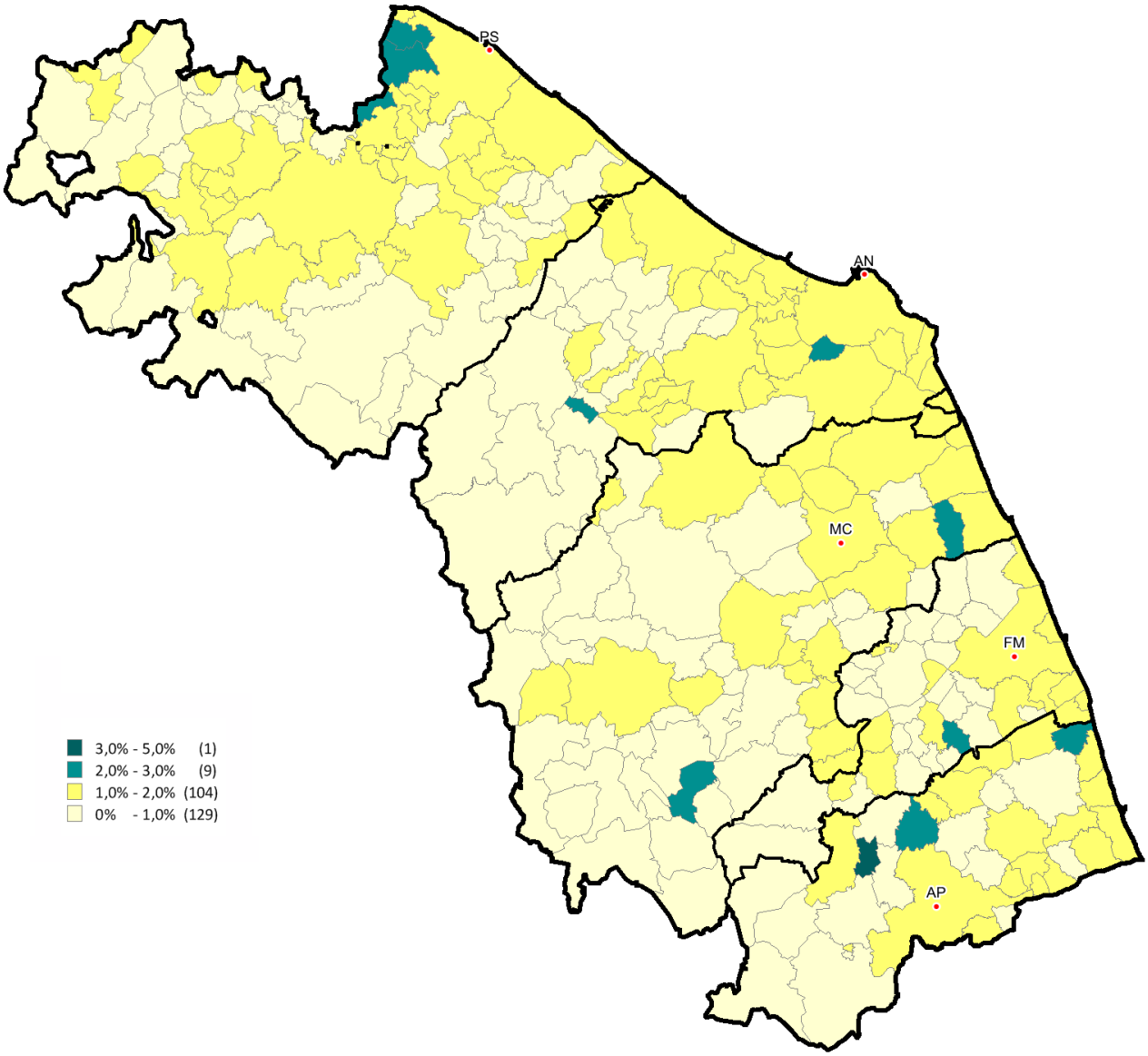


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



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
Ancona	117,2	4,0	127,2	12,2
Ascoli Piceno	107,3	-0,7	111,1	3,5
Fermo	114,0	-1,0	105,4	-2,0
Macerata	112,6	0,5	109,8	-1,7
Pesaro e Urbino	116,6	-0,9	114,8	1,1
MARCHE	**114,5**	**1,0**	**117,2**	**4,7**

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

Provincia	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Ancona	159	675	677	1.458	461	274	3.704
Ascoli Piceno	92	396	327	486	180	104	1.586
Fermo	38	198	141	261	101	262	1.000
Macerata	81	325	297	513	188	853	2.258
Pesaro e Urbino	156	547	458	661	260	918	2.999
MARCHE	**527**	**2.140**	**1.900**	**3.378**	**1.191**	**2.411**	**11.547**

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

Capoluogo	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Ancona	39	174	188	452	113	31	997
Ascoli Piceno	22	50	57	119	53	24	325
Fermo	15	63	30	57	21	69	255
Macerata	18	48	45	101	30	145	387
Pesaro	29	132	99	154	54	409	878
MARCHE	**122**	**467**	**420**	**884**	**272**	**677**	**2.842**

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

Provincia	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Ancona	9,89%	11,77%	15,71%	13,96%	25,44%	-	16,88%
Ascoli Piceno	28,69%	11,98%	30,32%	3,57%	21,03%	-	15,78%
Fermo	-14,54%	13,01%	-10,70%	2,69%	6,55%	-	15,21%
Macerata	18,82%	12,59%	10,70%	-1,22%	14,73%	-	18,19%
Pesaro e Urbino	8,34%	-3,42%	4,23%	-11,10%	10,62%	-	26,54%
MARCHE	**11,26%**	**7,71%**	**11,67%**	**3,47%**	**17,83%**	**-**	**19,20%**

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

Capoluogo	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Ancona	-14,96%	14,50%	26,63%	16,36%	23,64%	-	19,33%
Ascoli Piceno	55,93%	-1,95%	55,59%	-7,38%	82,31%	-	19,28%
Fermo	22,50%	11,86%	-28,78%	-17,56%	16,27%	-	15,28%
Macerata	80,00%	7,54%	-15,15%	-1,16%	-3,38%	-	18,15%
Pesaro	-27,47%	-11,56%	0,23%	-29,15%	2,93%	-	29,54%
MARCHE	**0,61%**	**3,04%**	**10,48%**	**-2,51%**	**21,96%**	**-**	**21,74%**

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
Ancona	1.494	-2,57%	1.181	-3,89%
Ascoli Piceno	1.289	-10,29%	1.400	-4,83%
Fermo	1.371	-4,21%	1.231	-0,56%
Macerata	1.271	-0,48%	1.150	-0,65%
Pesaro e Urbino	1.971	-0,84%	1.374	-3,97%
MARCHE	**1.553**	**-2,97%**	**1.254**	**-3,05%**

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

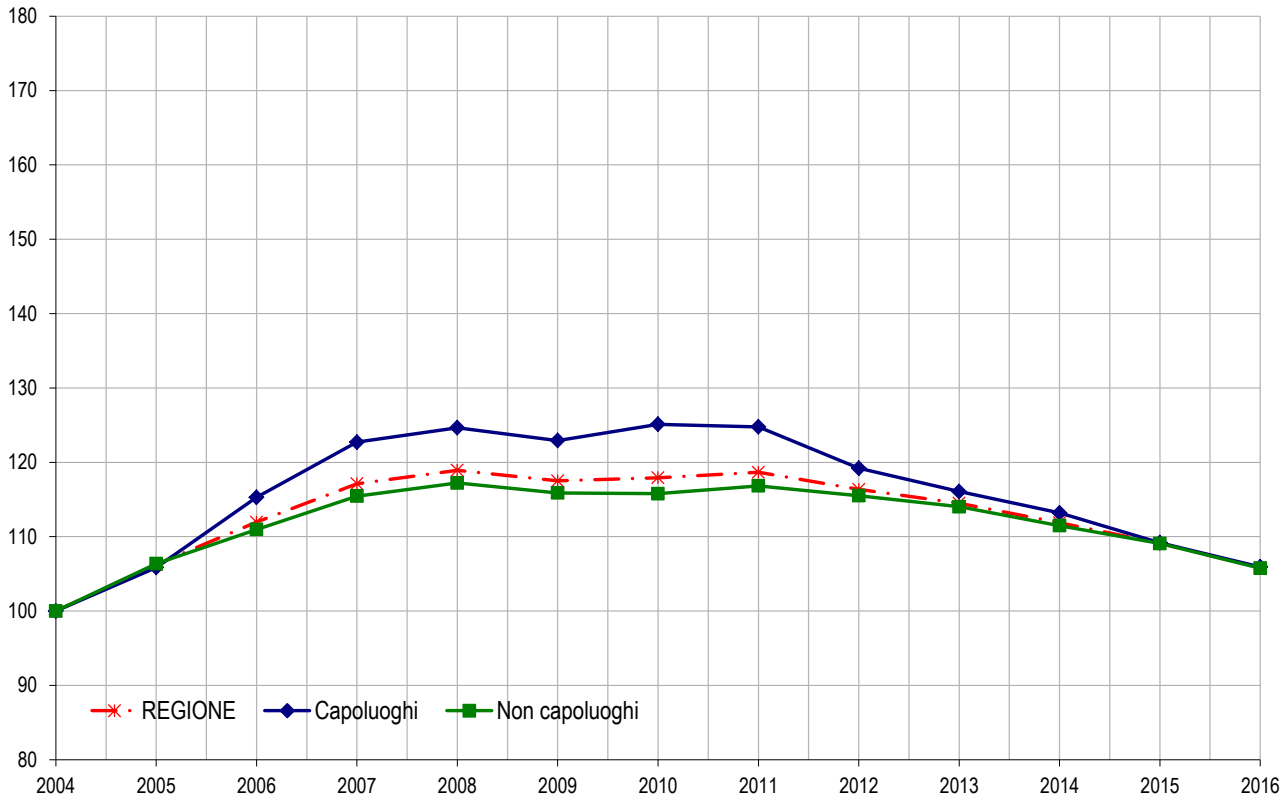
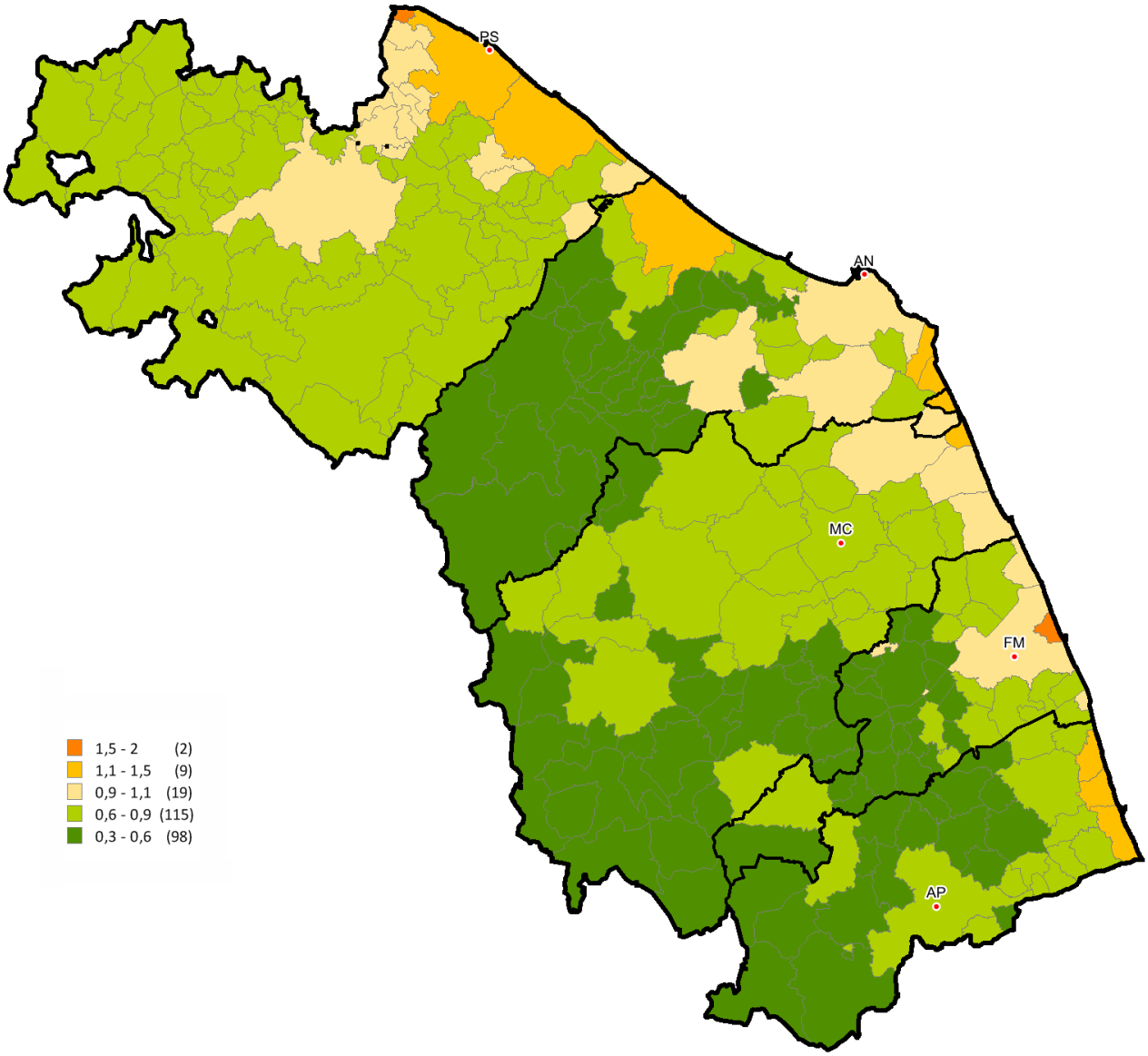


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2016 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Ancona

Il territorio provinciale di Ancona, con i suoi 47 comuni, è stato suddiviso in 9 macroaree aventi la seguente denominazione: Ancona Capoluogo (1 comune), Castelli di Jesi (16 comuni), Colline del Conero e del Musone (9 comuni), Colline del Misa e del Cesano (6 comuni), Entroterra Montano (6 comuni), Foce dell'Esino (5 comuni), Jesi (1 comune), Riviera del Conero (2 comuni), Senigallia (1 comune).

Tali macroaree sono state concepite tenendo conto delle caratteristiche sociali, economiche ed infrastrutturali in modo da creare delle aggregazioni omogenee di comuni in relazione alla realtà territoriale. I tre principali centri di Senigallia, Jesi e ovviamente Ancona, ed ognuno unitamente al proprio hinterland di frazioni e borghi, sono considerati a se stanti per le loro caratteristiche dimensionali di territorio e popolazione e per relative peculiari dinamiche del mercato immobiliare.

Dall'analisi riportata nei successivi grafici e tabelle si può evidenziare la conferma del *trend* positivo, per quanto riguarda il Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN), iniziato nel 2013. Tale analisi è analoga per quanto riguarda la quota percentuale di immobili compravenduti in rapporto allo *stock* (IMI).

Continua invece ad essere negativo l'andamento della rilevazione delle quotazioni, dove sia il Capoluogo sia i restanti comuni della Provincia fanno segnare per l'ottavo anno consecutivo valori in costante calo.

Ancona Capoluogo evidenzia un *trend* sostanzialmente in linea con il resto della provincia, anche se sia l'NTN sia l'IMI presentano un incremento più marcato rispetto al resto della Provincia; in particolare l'NTN fa registrare valori che tendono ad avvicinarsi a quelli del 2011. Maggiori valori dell'NTN sono riscontrabili nelle zone centrali più consolidate (B1 e B2) ed in alcune zone semicentrali e periferiche ad alta densità abitativa (C2, C4 e D2), come rilevabile dalla "distribuzione NTN 2016 nelle zone OMI".

Anche le quotazioni continuano ad essere in diminuzione, come nel resto del territorio provinciale. All'interno del Comune, come rilevabile dal "differenziale delle quotazioni 2016 nelle zone OMI", le quotazioni maggiori si registrano nelle zone centrali, oltre che nel periferico Rione di Pietralacroce, che rappresenta storicamente una delle zone residenziali più apprezzate.

La provincia – Ancona

Figura 8: Macroaree provinciali di Ancona

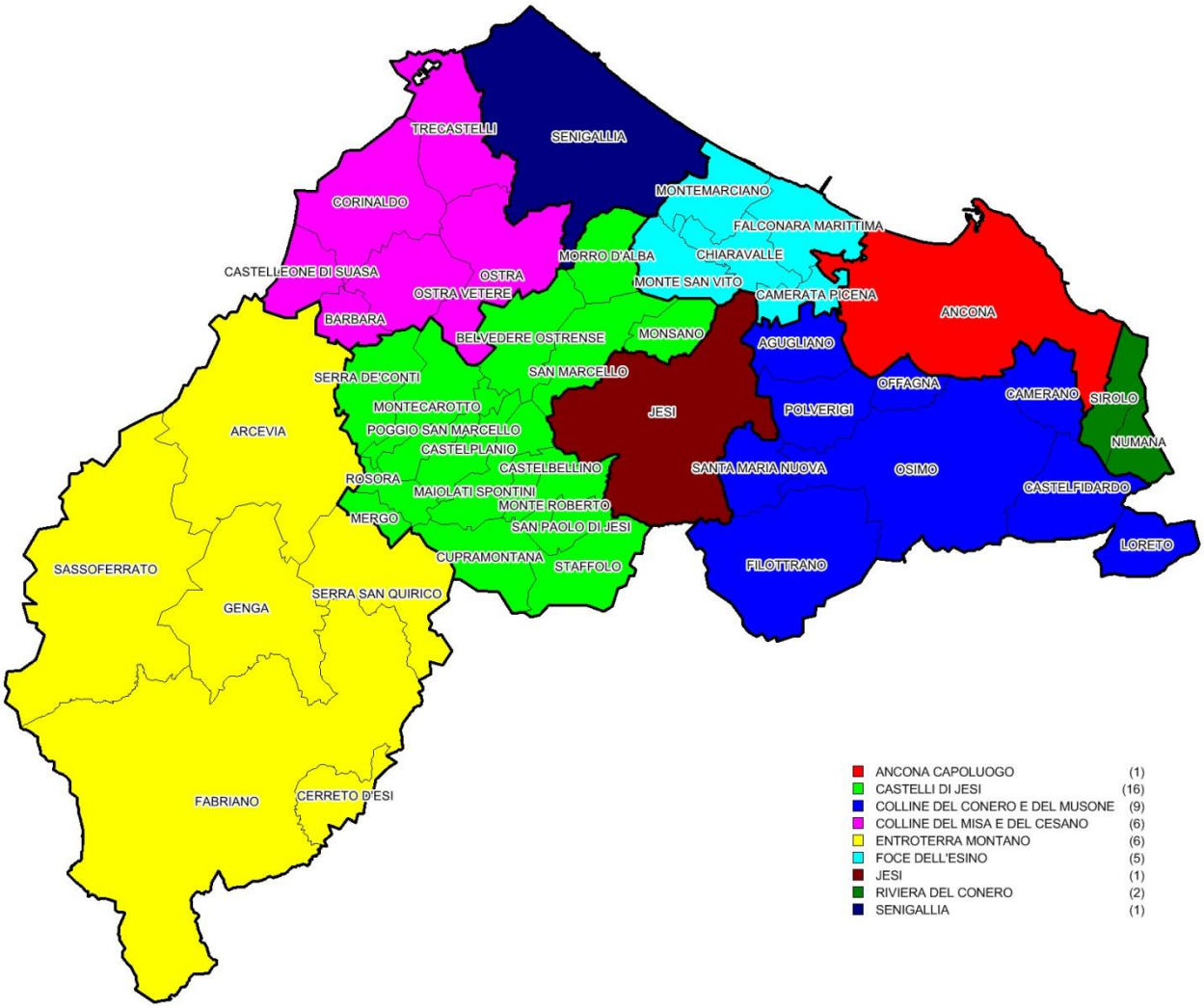


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Castelli di Jesi	270	26,26%	7,30%	1,13%	0,23
Colline del Conero e del Musone	637	8,48%	17,20%	1,39%	0,10
Colline del Misa e del Cesano	122	12,46%	3,30%	0,90%	0,10
Entroterra montano	298	16,51%	8,05%	0,87%	0,12
Foce dell'Esino	479	23,94%	12,93%	1,52%	0,29
Jesi	312	15,96%	8,42%	1,48%	0,20
Riviera del Conero	176	11,68%	4,75%	1,67%	0,16
Senigallia	412	16,30%	11,14%	1,52%	0,21
Ancona Comune	**997**	**19,33%**	**26,91%**	**1,89%**	**0,30**
Ancona Provincia	**3.704**	**16,88%**	**100,00%**	**1,42%**	**0,20**

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

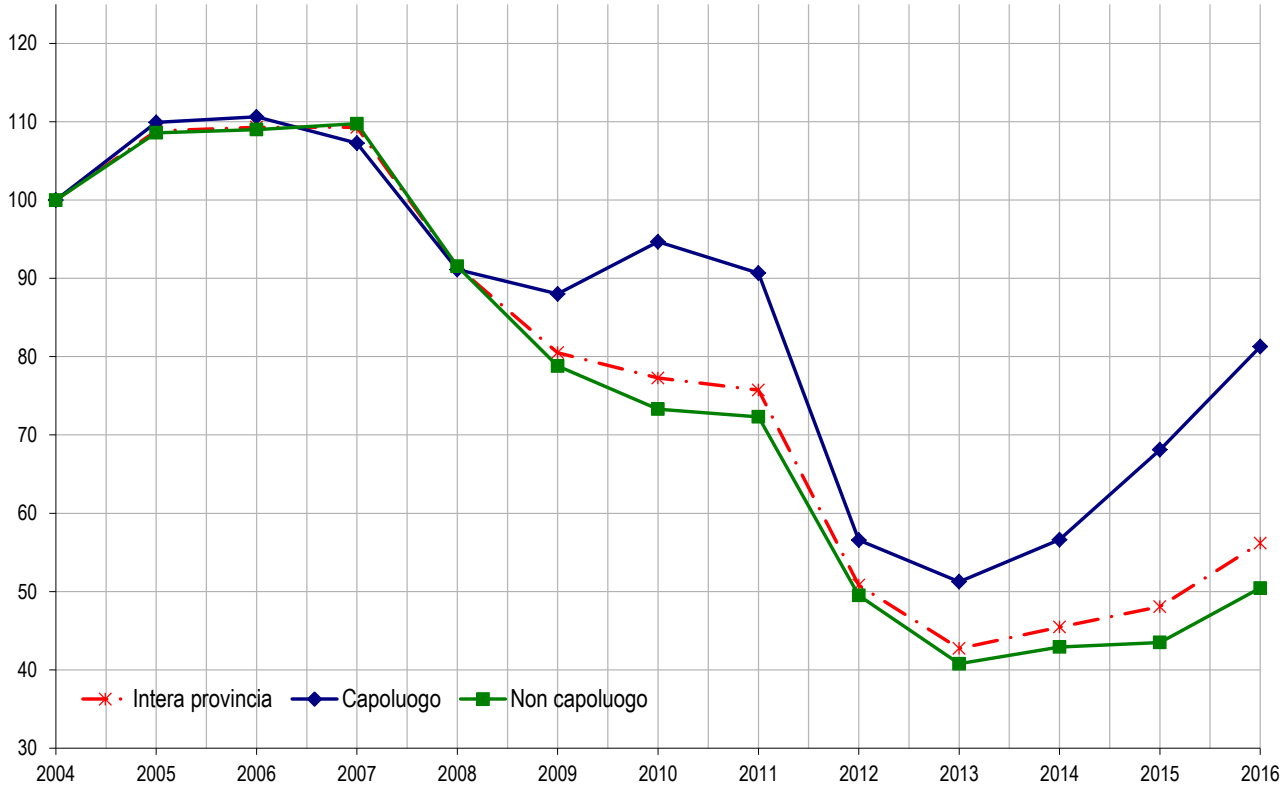


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

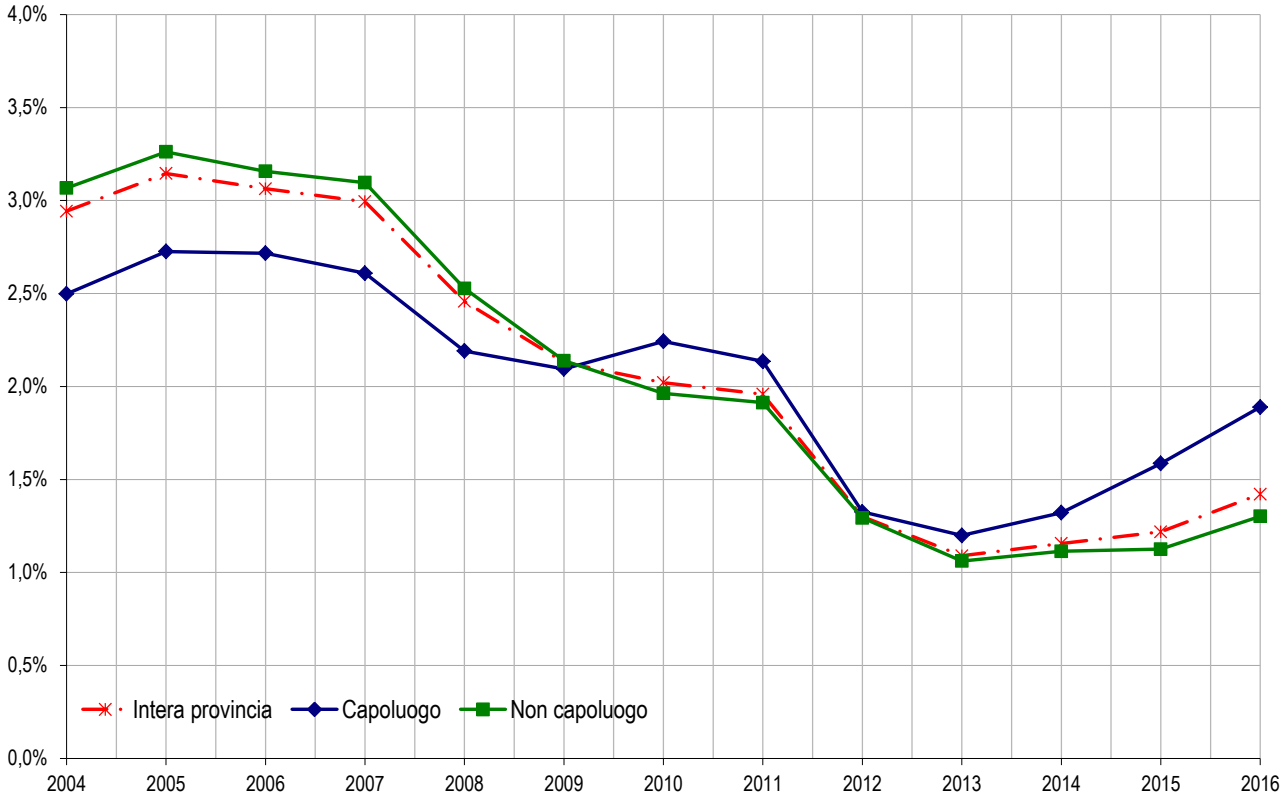
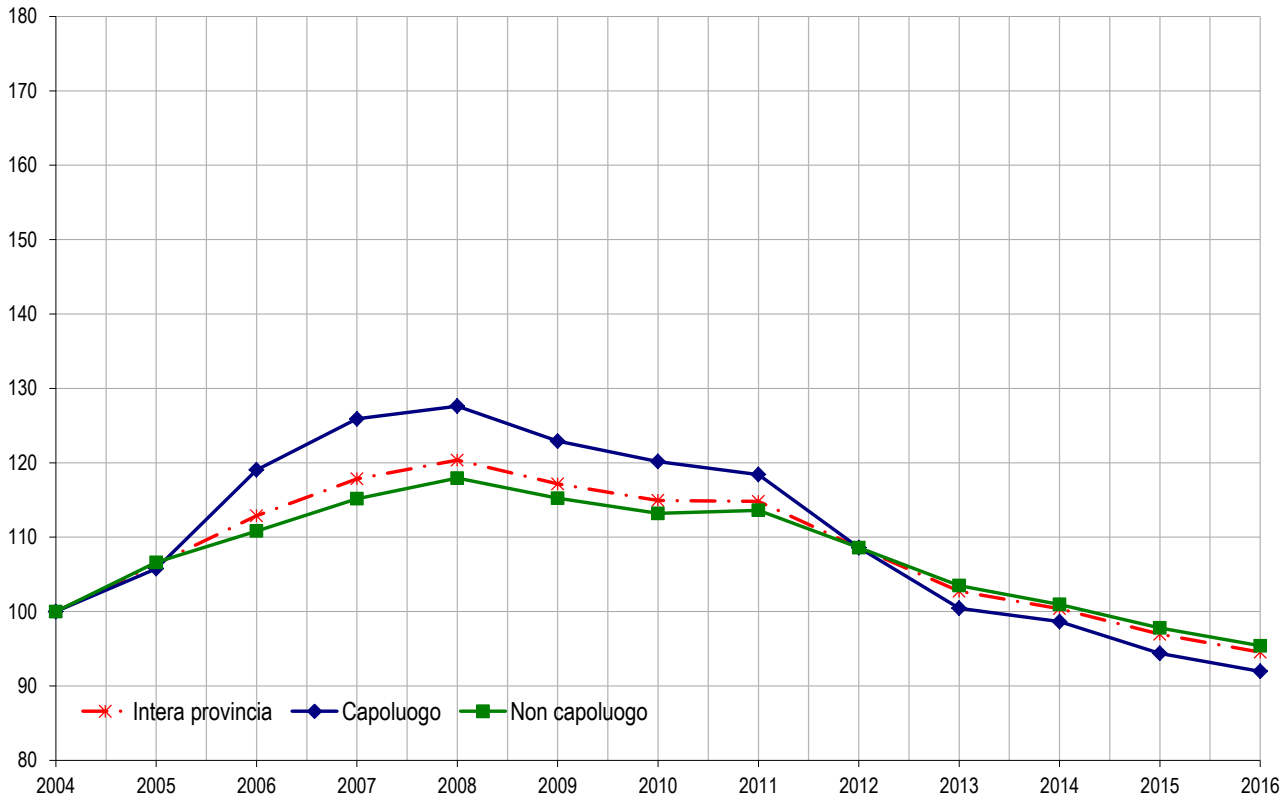


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2006)
Castelli di Jesi	807	-5,07%	87,1
Colline del Conero e del Musone	1.241	-2,77%	99,9
Colline del Misa e del Cesano	875	-4,75%	85,6
Entroterra montano	769	-3,69%	68,6
Foce dell'Esino	1.055	-3,20%	100,1
Jesi	1.328	-5,48%	88,9
Riviera del Conero	1.966	0,00%	116,5
Senigallia	1.810	-5,71%	103,6
Ancona Comune	**1.494**	**-2,57%**	**92,0**
Ancona Provincia	**1.245**	**-3,57%**	**93,5**

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



Il comune – Ancona

Figura 12: Distribuzione NTN 2016 nelle zone OMI

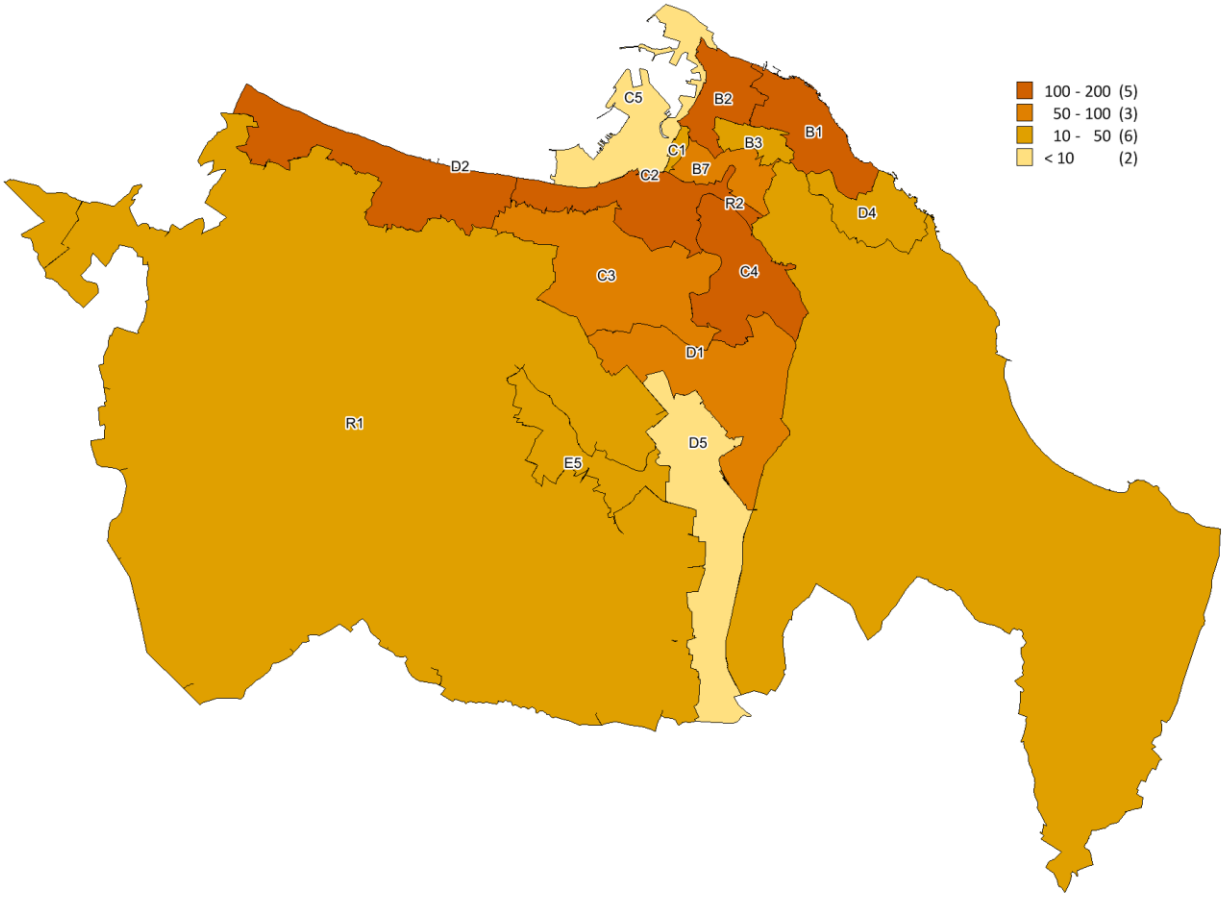


Figura 13: Distribuzione IMI 2016 nelle zone OMI

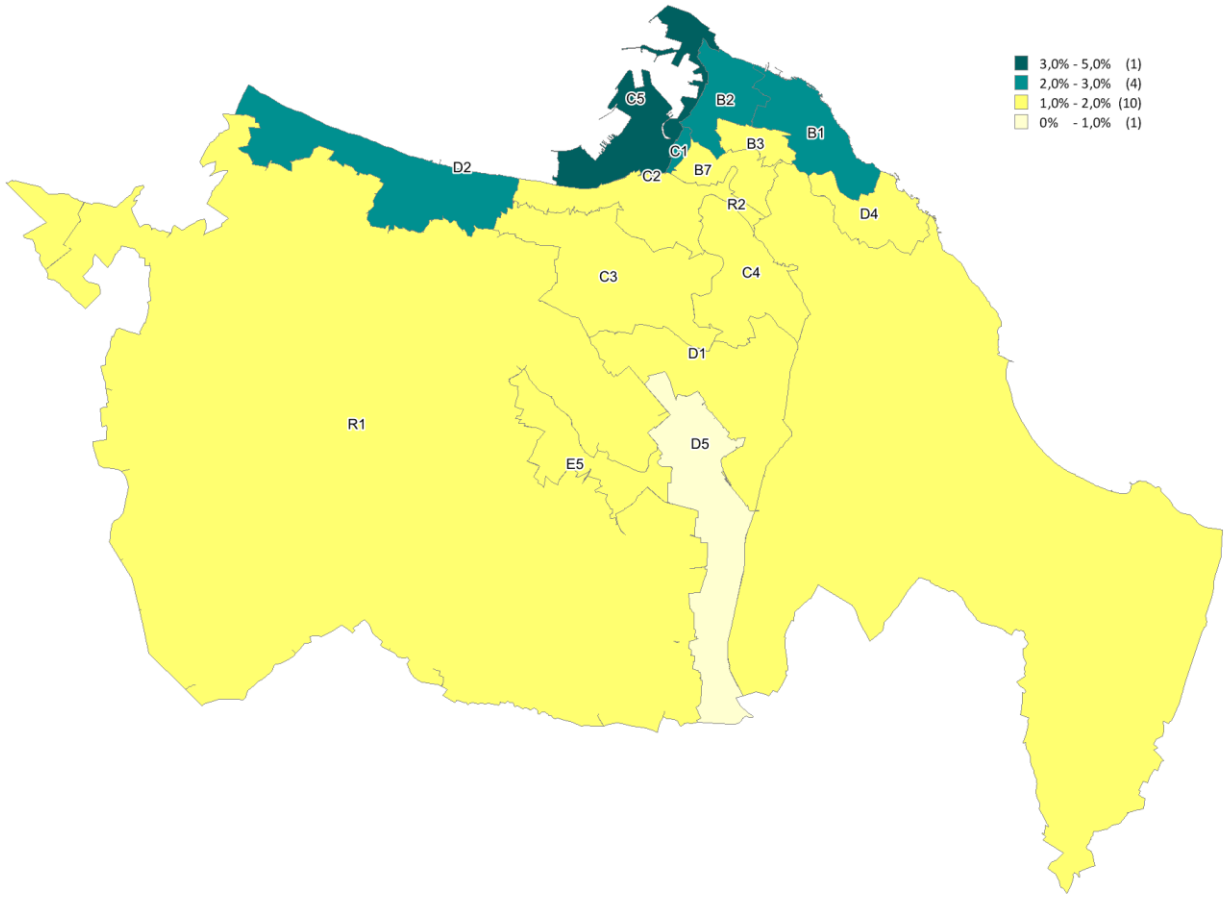


Figura 14: Differenziale delle quotazioni 2016 nelle zone OMI

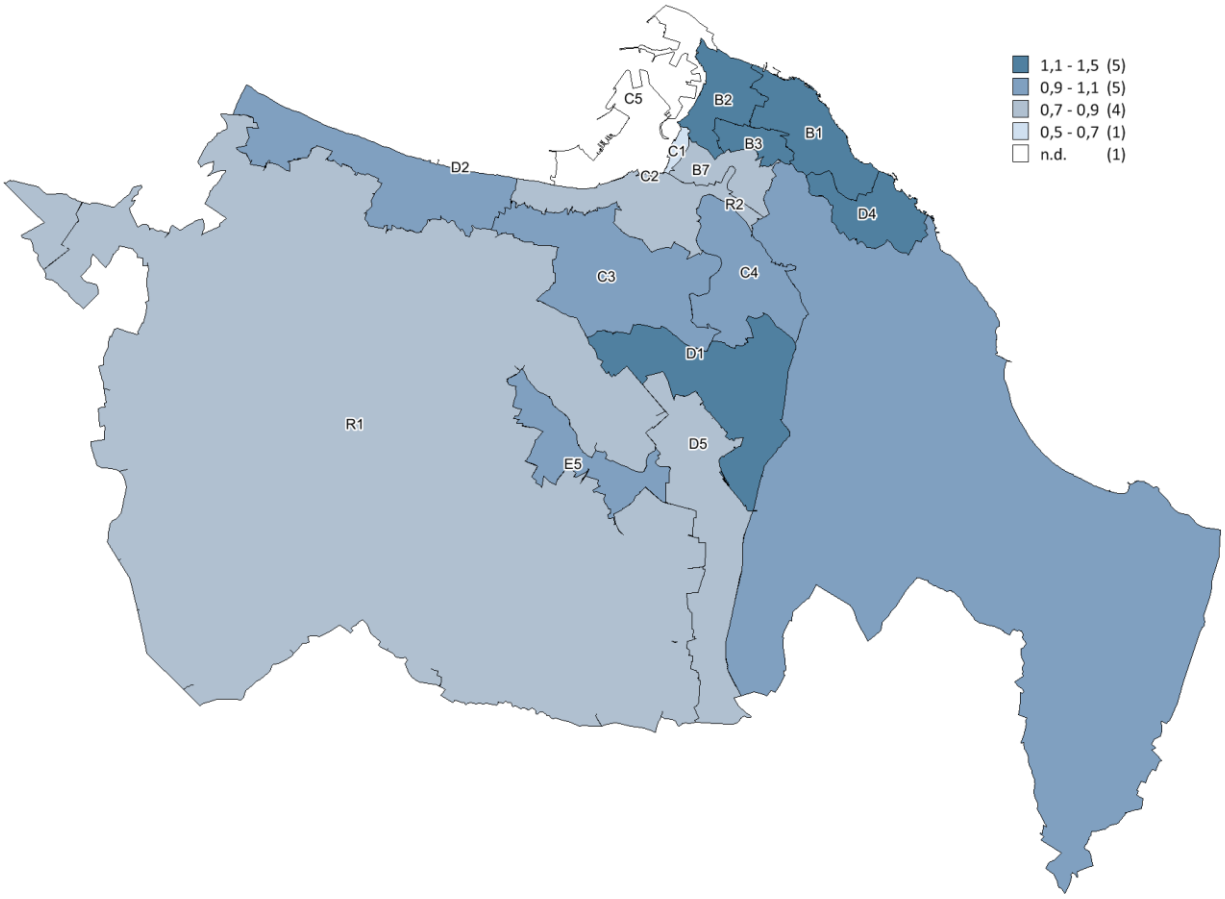


Tabella 11: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	Rioni Adriatico, Passetto	156	13,51%	2,36%	1.704	-4,7%
B2	Centro Storico: Rioni San Pietro, Cardeto, Capodimonte	102	0,83%	2,05%	1.696	-3,1%
B3	Rioni Santo Stefano, Borgo Rodi	42	4,34%	1,76%	1.646	-1,0%
B7	Rioni Montirozzo, Montemarino	63	49,07%	1,96%	1.191	-2,0%
C1	Rione Archi	20	170,53%	2,65%	1.000	-6,9%
C2	Rioni Piano San Lazzaro, Vallemiano, Palombella, Scrima	126	29,99%	1,96%	1.040	-9,2%
C3	Rioni Palombare, Pinocchio, Posatora	68	-0,29%	1,56%	1.525	-2,4%
C4	Rioni Grazie, Tavernelle	115	21,20%	1,88%	1.415	-1,3%
C5	Zona Portuale	1	nd	3,70%	nd	nd
D1	Brecce Bianche, Passo Varano, Montedago, Ponterosso	88	44,90%	1,60%	1.616	0,0%
D2	Torrette, Palombina, Collemarino	118	39,72%	2,10%	1.391	-0,5%
D4	Rione Pietralacroce	12	-44,37%	1,23%	2.088	-0,4%
D5	Località Baraccola	4	-60,64%	0,94%	1.130	-7,5%
E5	Frazione Candia	11	39,11%	1,94%	1.528	-2,6%
R1	Zona agricola ovest e frazioni minori	32	31,16%	1,10%	1.167	-4,8%
R2	Zona agricola est e frazioni minori	25	40,72%	1,43%	1.306	-3,8%
nd	nd	13	-28,92%	12,83%	nd	nd
	ANCONA	**997**	**19,33%**	**1,89%**	**1.443**	**-3,0%**

FOCUS provinciale - Ascoli Piceno

In questa sezione si espongono le informazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite all'anno 2016 relativamente alla provincia di Ascoli Piceno.

I 33 (trentatré) comuni della provincia sono stati aggregati in otto macroaree, denominate: Basso Adriatico (n° 3 comuni), Collinare Aso/Tesino (n° 6 comuni), Collinare Interna (n° 8 comuni), Collinare Tronto (n° 2 comuni), Pedemontana (n° 3 comuni), Vallata Tronto (n° 6 comuni), Zona Montana (n° 4 comuni) e Ascoli Piceno-capoluogo

Le macroaree sono state create rispondendo a caratteristiche analoghe che legassero tra loro i comuni limitrofi e nello specifico si è tenuto conto di orografia, vie di comunicazioni (strade, ferrovie ecc.), tessuto sociale, economia (industriale, artigianale, agricola, turistica.

Dall'analisi dei dati risulta che il maggior numero di NTN della provincia è concentrato nella macroarea "Basso Adriatico" che comprende i comuni di Cupra Marittima, Grottammare e S. Benedetto del Tronto; questa macroarea si distingue anche per la maggiore quotazione media unitaria pari ad €/mq. 2.020,00.

Ciò che si evince dai dati estrapolati è che la zona costiera, in virtù dell'aspetto turistico, fa da traino a tutto il mercato immobiliare provinciale; in ogni modo in tutta la provincia vi sono leggeri segni di ripresa con il capoluogo che, con i suoi 325 NTN, segna quasi un +20%.

Risulta anche che in un mercato dove l'offerta è molto ampia mentre la domanda ristagna le quotazioni media unitarie scendono toccando un -10,29% nel capoluogo

La provincia – Ascoli Piceno

Figura 15: Macroaree provinciali di Ascoli Piceno

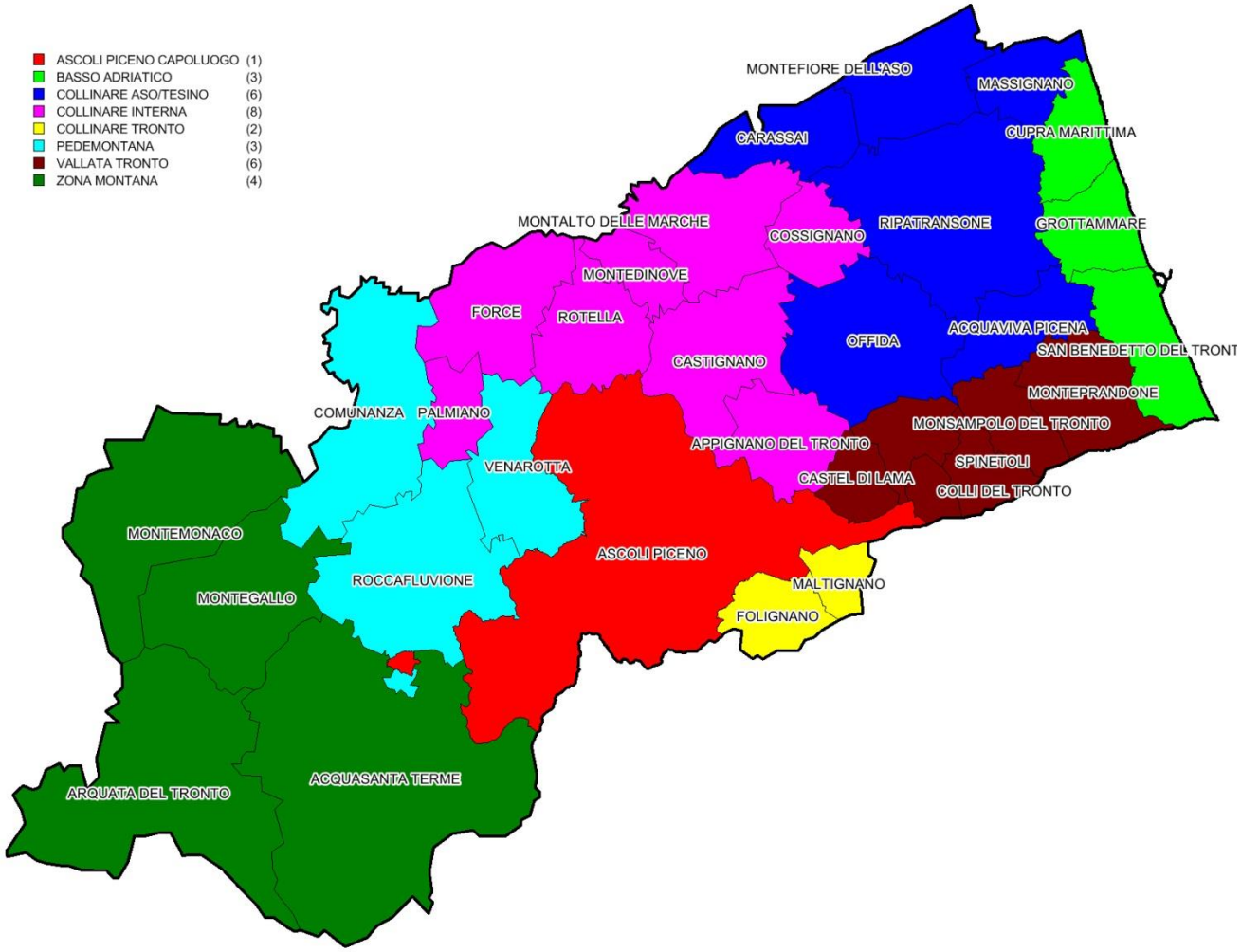


Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Basso Adriatico	685	12,90%	43,20%	1,63%	0,18
Collinare Aso/Tesino	131	42,80%	8,20%	1,23%	0,36
Collinare Interna	63	52,60%	4,00%	0,95%	0,32
Collinare Tronto	51	-14,40%	3,20%	0,95%	-0,16
Pedemontana	43	4,90%	2,70%	0,91%	0,04
Vallata Tronto	258	15,20%	16,30%	1,45%	0,18
Zona Montana	30	-9,90%	1,90%	0,40%	-0,05
Ascoli Piceno Comune	**325**	**19,30%**	**20,50%**	**1,26%**	**0,2**
Ascoli Piceno Provincia	**1.586**	**15,80%**	**100,00%**	**1,32%**	**0,17**

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

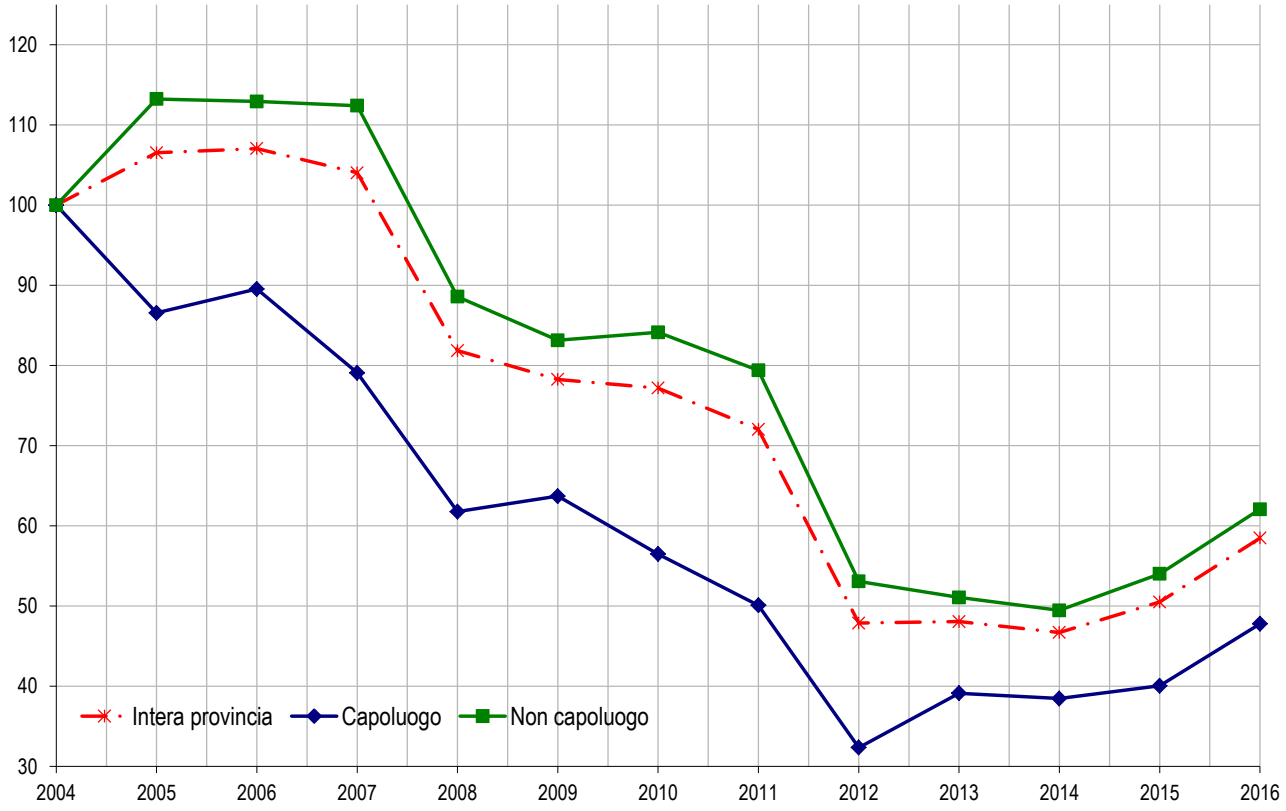


Figura 17: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

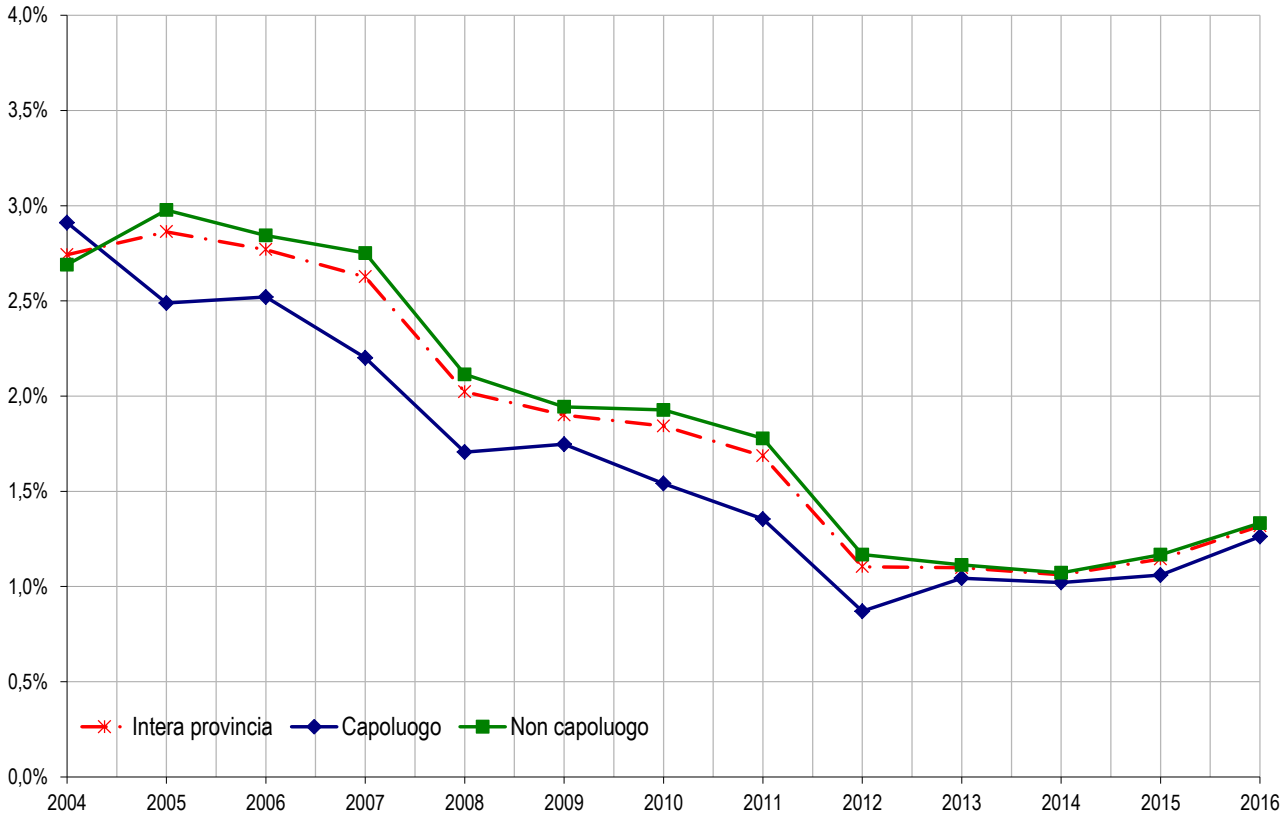
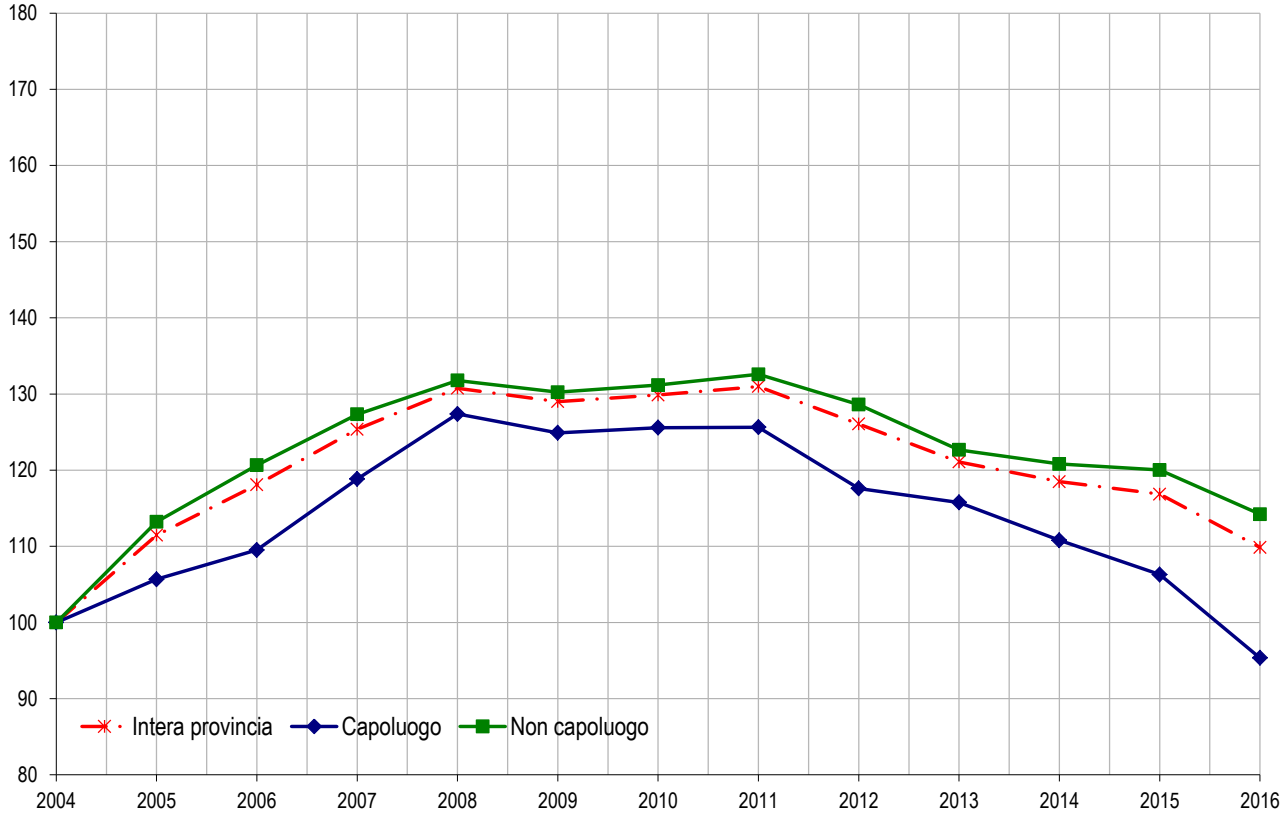


Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2006)
Basso Adriatico	2.020	-6,44%	113,5
Collinare Aso/Tesino	913	0,00%	112,9
Collinare Interna	780	0,00%	117,6
Collinare Tronto	934	-15,06%	111,6
Pedemontana	851	0,00%	112,5
Vallata Tronto	989	0,00%	117,3
Zona Montana	813	0,00%	118,3
Ascoli Piceno Comune	**1.289**	**-10,29%**	**95,4**
Ascoli Piceno Provincia	**1.376**	**-5,98%**	**109,9**

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



Il comune – Ascoli Piceno

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Ascoli Piceno capoluogo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	Piazze Del Popolo, Roma, Arringo e Vie Limitrofe	5	375,00%	2,26%	1.071	-50,0%
B2	Centro Storico	68	19,61%	1,54%	1.025	-49,4%
C1	B. Solesta, Campo Parignano e Via Dzeppelle	52	-3,93%	1,05%	1.733	0,0%
C2	Porta Maggiore e Q.re Luciani	80	18,36%	1,66%	1.781	-3,3%
C3	Porte Romana e Cartara	10	72,73%	0,94%	1.628	0,0%
C4	S. Marcello e Agraria	4	nd	0,99%	1.719	0,0%
D1	Monticelli	33	22,89%	0,94%	1.454	0,0%
D2	Poggio Di Bretta E Brecciarolo	12	8,43%	1,09%	1.129	0,0%
D3	Lisciano Piagge San Marco	7	14,57%	0,86%	1.184	0,0%
D4	Villa S. Antonio e Zona Ind. Campolungo Est	9	800,00%	2,49%	1.093	0,0%
D5	Marino	2	nd	0,45%	1.210	0,0%
D6	Valle Cupa	2	nd	0,76%	1.686	0,0%
D7	Zona Ind.le e Art.le Basso Marino	9	nd	36,00%	1.325	0,0%
D8	Zona Ind.le e Art.le Campolungo	0	nd	0,00%	1.325	0,0%
E1	Venagrande e Venapiccola	2	nd	0,65%	960	0,0%
E2	Mozzano e Tronzano	6	71,43%	1,35%	1.235	0,0%
R1	Porzione agricola del territorio	21	-7,37%	0,80%	809	0,0%
R2	Isola Territoriale Forcella	0	nd	0,00%	820	0,0%
nd	nd	5	-64,36%	2,65%	nd	nd
	ASCOLI PICENO	**325**	**19,28%**	**1,26%**	**1.397**	**-12,1%**

FOCUS provinciale - Fermo

In questa sezione si espongono le informazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite all'anno 2016 relativamente alla provincia di Fermo.

I 40 (quaranta) comuni della provincia sono stati aggregati in otto macroaree, denominate: Alto Fermano (n° 8 comuni), Collinare Interna (n° 7 comuni), Alto Adriatico (n° 2 comuni), Medio Adriatico (n° 3 comuni), Medio Fermano (n° 8 comuni), Vallata Aso (n° 9 comuni), Zona Montana (n° 2 comuni) e Fermo-capoluogo

Le macroaree sono state create rispondendo a caratteristiche analoghe che legassero tra loro i comuni limitrofi e nello specifico si è tenuto conto di orografia, vie di comunicazioni (strade, ferrovie ecc.), tessuto sociale, economia (industriale, artigianale, agricola, turistica.

Dall'analisi dei dati risulta che il maggior numero di NTN della provincia è concentrato nella macroarea "ALTO ADRIATICO" che comprende i comuni di Porto San Giorgio e Porto Sant'elpidio; questa macroarea si distingue anche per la maggiore quotazione media unitaria pari ad €/mq. 1.864,00. (vedi Tabella 16)

Ciò che si evince dai dati estrapolati è che la zona costiera, in virtù dell'aspetto turistico, fa da traino a tutto il mercato immobiliare provinciale (variazione % NTN 2015-2016 pari a +42,46); in ogni modo in tutta la provincia vi sono leggeri segni di ripresa con il capoluogo che, con i suoi 255 NTN, segna un +15,28%. (vedi Tabella 15)

Nonostante in un mercato dove l'offerta è molto ampia mentre la domanda ristagna le quotazioni media unitarie rimangono quasi stazionarie con un -1,46% a livello provinciale mentre scendono toccando un -4,21% nel capoluogo. (vedi Tabella 16)

La provincia – Fermo

Figura 19: Macroaree provinciali di Fermo

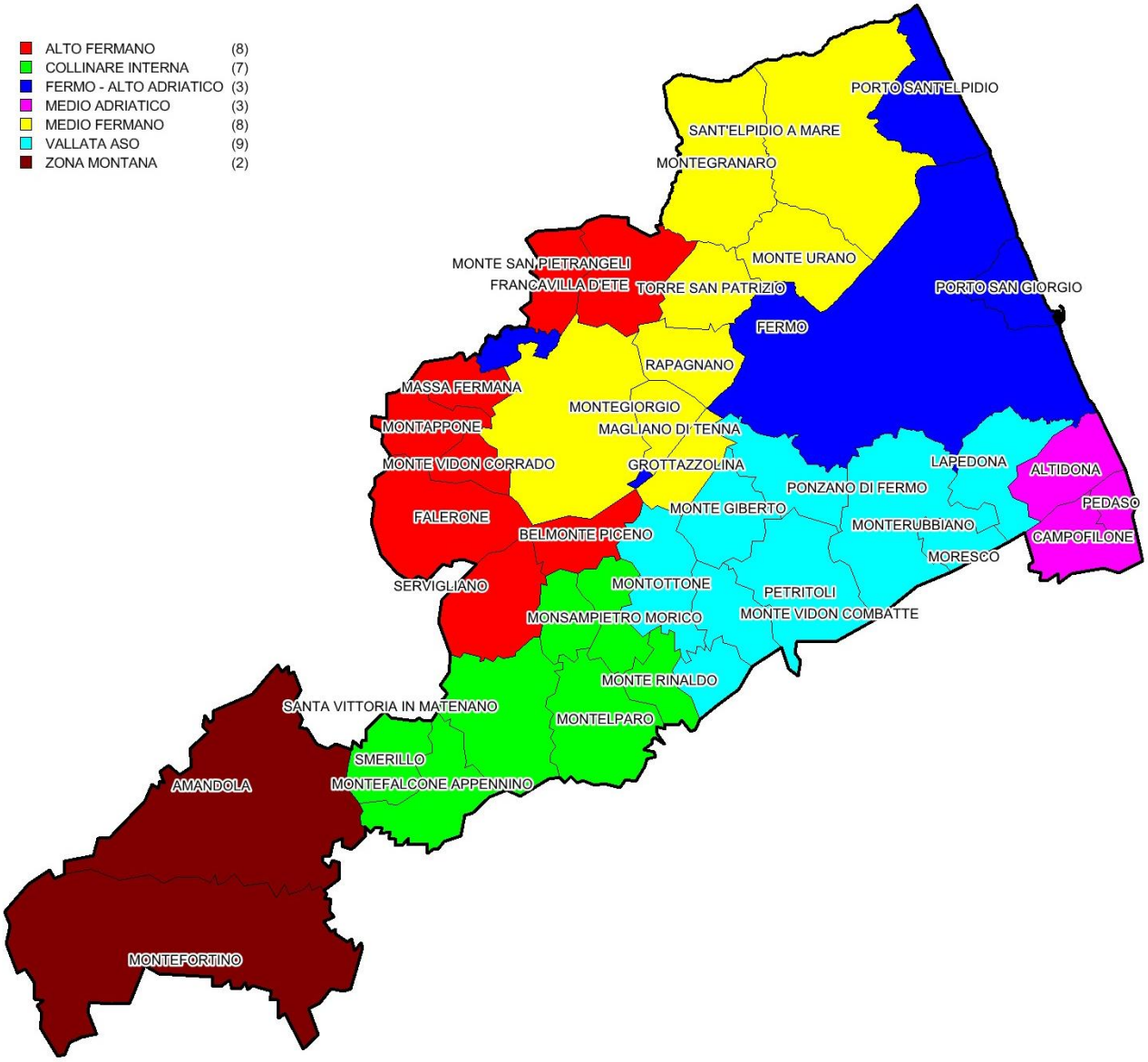


Tabella 15: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Alto Fermano	49	-1,20%	4,93%	0,68%	-0,01
Collinare Interna	26	10,71%	2,59%	0,87%	0,08
Alto Adriatico	309	42,46%	30,94%	1,36%	0,40
Medio Adriatico	77	8,63%	7,70%	1,46%	0,11
Medio Fermano	191	-1,44%	19,05%	0,76%	-0,01
Vallata Aso	63	1,74%	6,27%	0,95%	0,01
Zona Montana	31	-0,75%	3,05%	0,80%	-0,01
Fermo Comune	**255**	**15,28%**	**25,46%**	**1,21%**	**0,16**
Fermo Provincia	**1.000**	**15,21%**	**100,00%**	**1,05%**	**0,14**

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

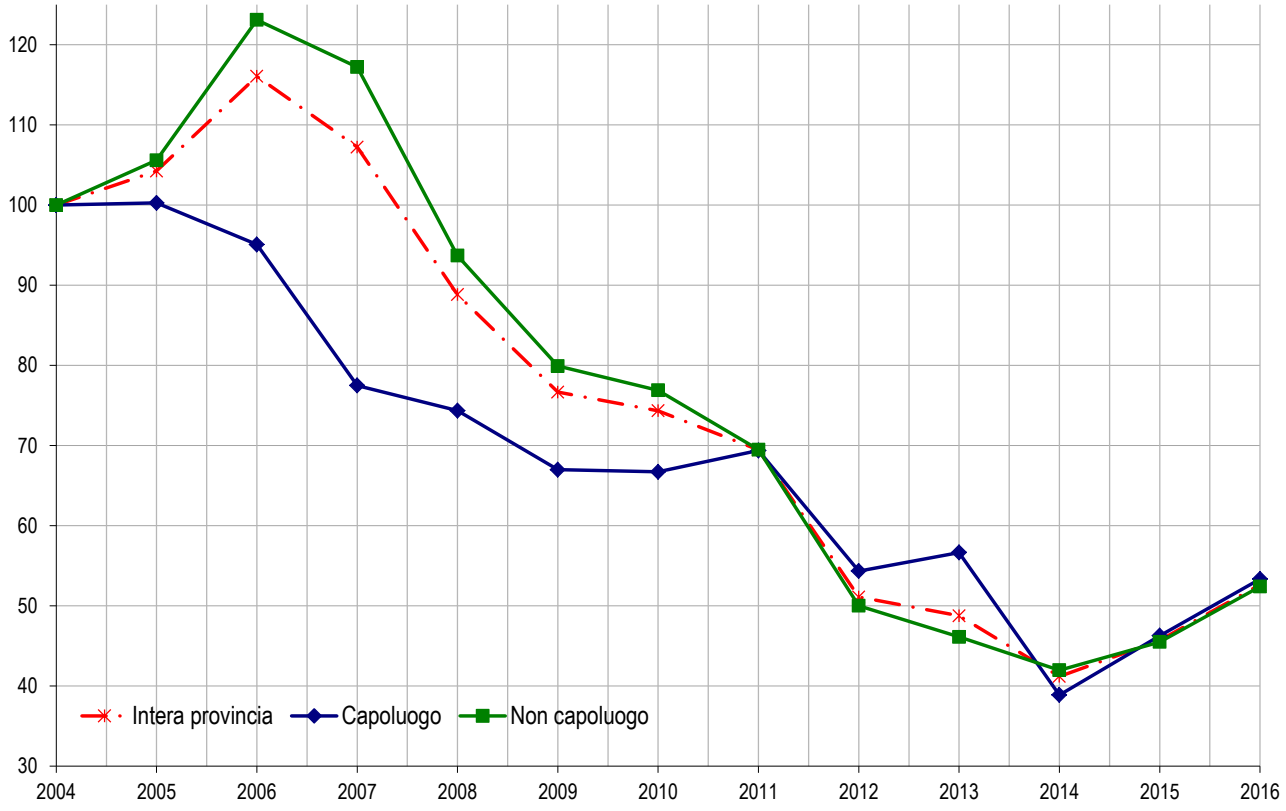


Figura 21: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

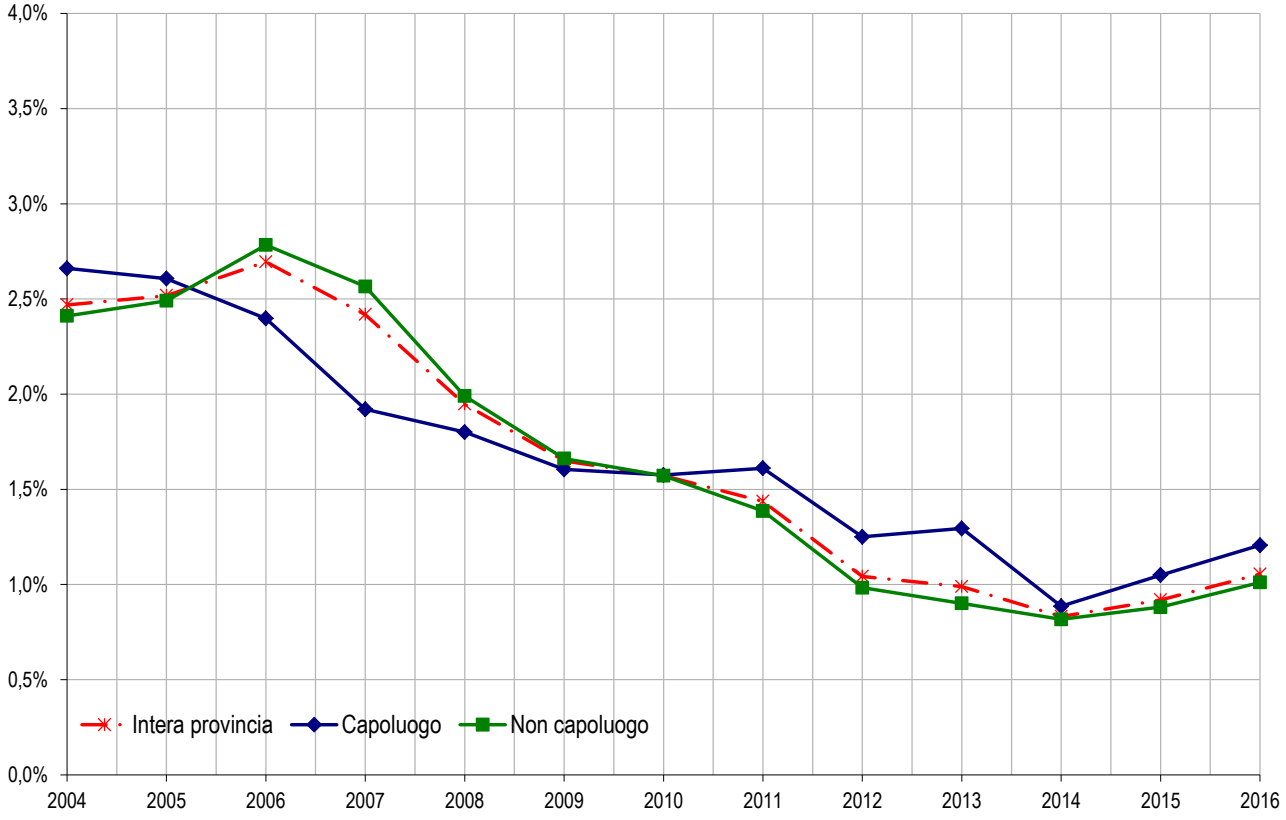
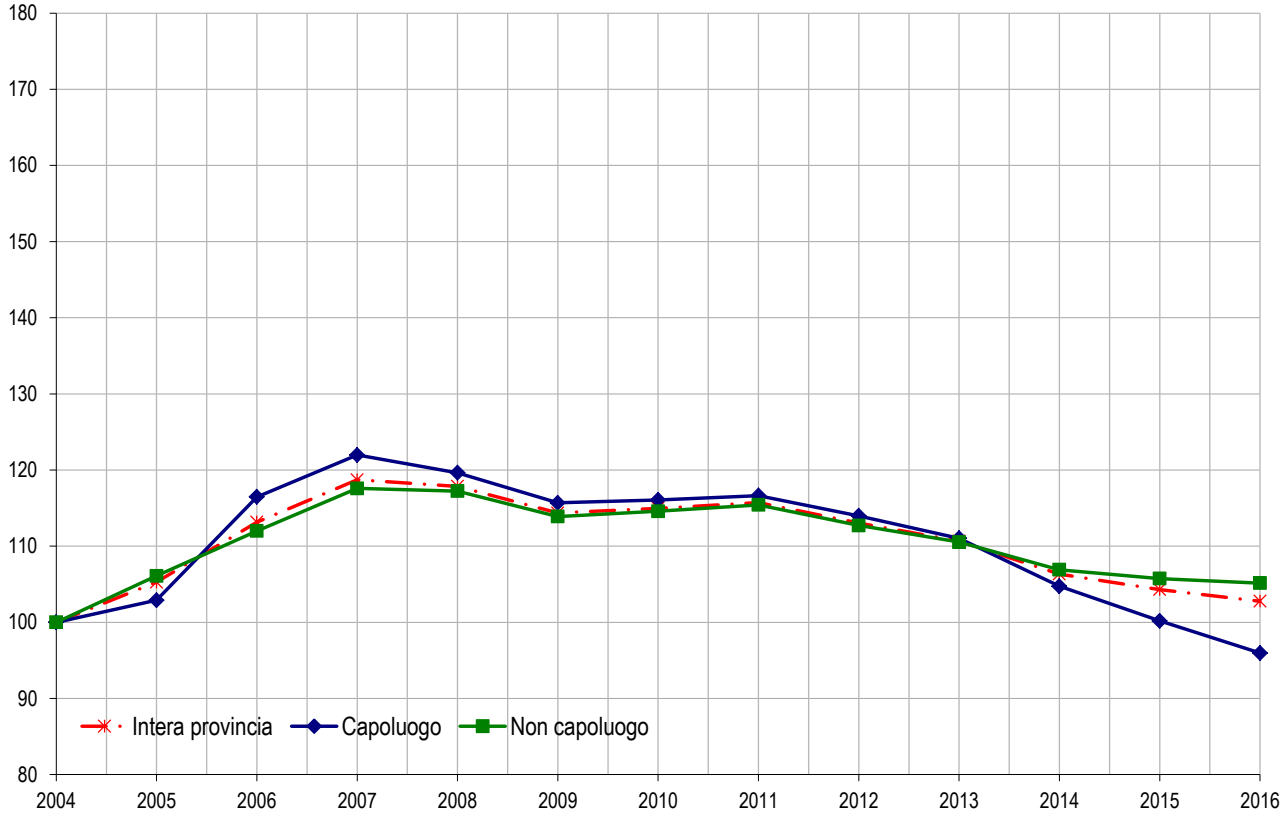


Tabella 16: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2006)
Alto Fermano	798	0,00%	117,7
Collinare Interna	767	0,00%	116,1
Alto Adriatico	1.864	-0,56%	105,6
Medio Adriatico	1.214	0,00%	115,1
Medio Fermano	982	-1,00%	95,4
Vallata Aso	911	0,00%	117,5
Zona Montana	872	-0,63%	115,9
Fermo Comune	**1.371**	**-4,21%**	**96,0**
Fermo Provincia	**1.262**	**-1,46%**	**102,8**

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



Il comune – Fermo

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	Centro Storico	23	4,30%	0,89%	1.577	-6,8%
C1	Fascia perimetrale intorno al centro storico	55	-20,74%	0,96%	1.561	-2,3%
D1	Territorio ad Est del centro storico	22	33,44%	1,38%	1.486	-4,8%
D2	Territorio ad Ovest del centro storico	13	38,89%	1,23%	1.277	-7,5%
E1	Lido Tre Archi - S.Tommaso	31	5,28%	1,54%	1.333	-4,1%
E2	Casa Bianca - S.Michele - Lido di Fermo	47	73,10%	1,97%	1.908	-1,0%
E3	Case Scoccini - S. Marco Paludi	3	nd	3,01%	1.129	-4,9%
E4	Marina Palmense - Salvano	15	28,53%	1,38%	1.646	-4,6%
E5	Caldarette - Val d'Ete	2	-30,08%	0,32%	1.252	-4,3%
E6	San Girolamo	1	nd	0,61%	1.190	-4,5%
E7	Campiglione - Girola	13	90,07%	1,32%	1.363	-4,3%
E8	Lungomare Lido di Fermo	14	237,50%	2,21%	2.531	-3,1%
R1	Porzione agricola a Nord del capoluogo	3	-33,33%	0,49%	1.025	-4,0%
R3	Porzione agricola a Sud-Ovest del capoluogo	12	-11,73%	0,79%	933	-4,2%
nd	nd	2	-43,19%	3,32%	0	nd
	FERMO	**255**	**15,28%**	**1,21%**	**1.510**	**-3,7%**

FOCUS provinciale - Macerata

Nel presente paragrafo sono riportati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferiti all'anno 2016, del territorio provinciale di Macerata il quale risulta suddiviso in 9 macroaree comprendenti uno o più comuni. Le predette macroaree sono state denominate come segue: "Alta Collinare Meridionale", comprendente 4 comuni; "Alta Collinare Settentrionale", costituita da 2 comuni; "Appeninica", composta da 14 comuni; "Bassa Collinare", insieme di 7 comuni; "Costiera", comprendente 3 comuni; "Macerata Capoluogo", corrispondente all'intero comune di Macerata; "Media Collinare Centrale", 13 comuni; "Media Collinare Settentrionale" costituita da 3 comuni; "Medio-Alta Collinare Meridionale", comprendente 10 comuni.

Le suddette macroaree sono state costituite aggregando uno o più comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee.

I dati statistici elaborati rilevano che il Numero delle Transizioni Normalizzate (Tabella 18) conferma un tendenza positiva sia nel capoluogo sia nel restante territorio provinciale, nonostante i recenti eventi sismici abbiano di fatto congelato il mercato immobiliare degli fabbricati dichiarati inagibili. Dalla figura 9 è possibile rilevare che il suddetto *trend* positivo ha avuto inizio a partire dal 2013, dopo un periodo di flessione delle NTN persistito diversi anni.

Anche se il suddetto numero di transazioni ha avuto un considerevole aumento, come evidenziato nella Tabella 19 le quotazioni medie residenziali riscontrate nell'anno 2016 continuano a registrare una lieve diminuzione dei valori già rilevata nelle statistiche provinciali dei precedenti semestri.

La provincia – Macerata

Figura 23: Macroaree provinciali di Macerata

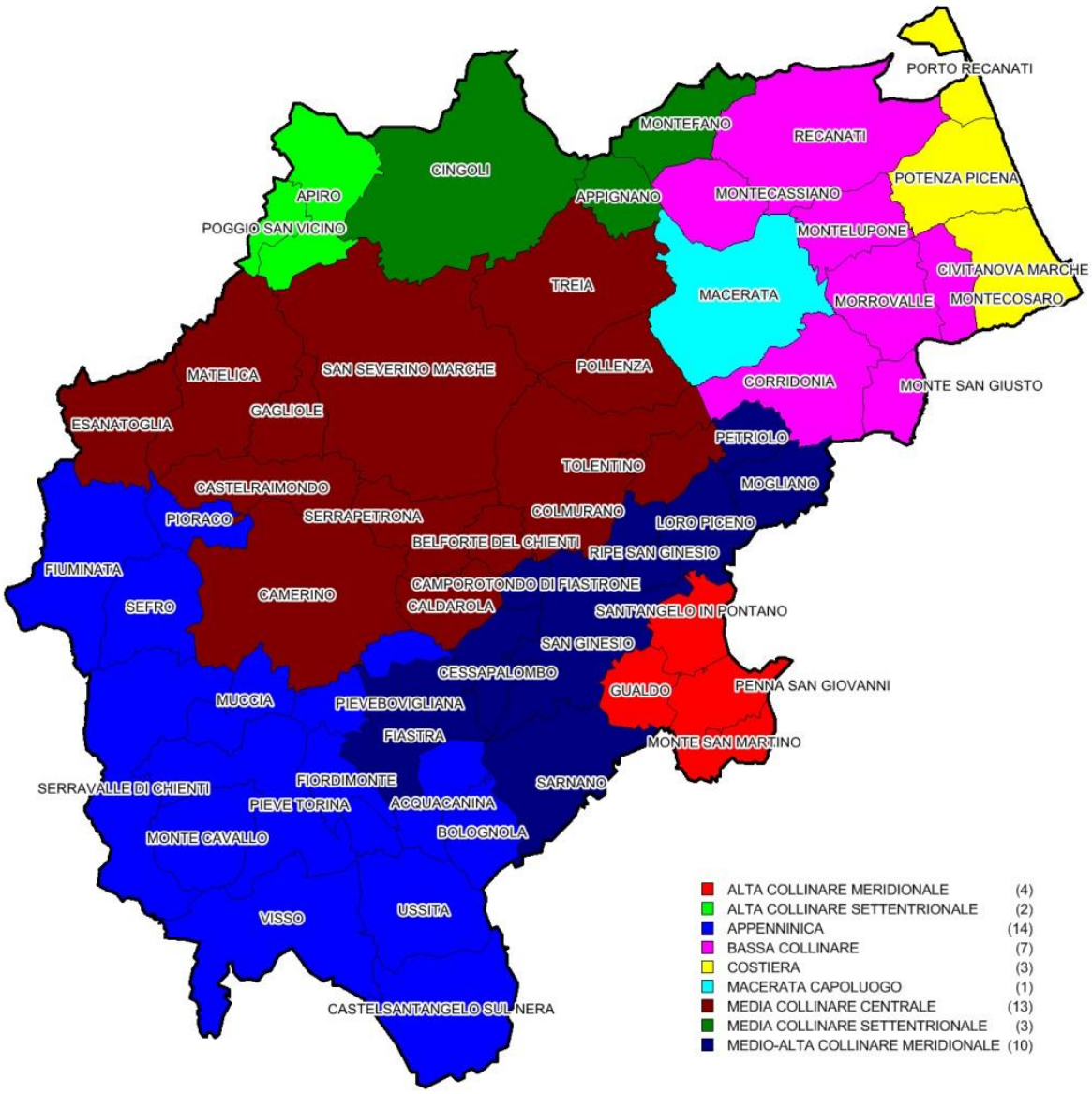


Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Alta collinare meridionale	26	49,91%	1,13%	0,86%	0,29
Alta collinare settentrionale	18	50,78%	0,81%	0,96%	0,32
Appenninica	95	3,04%	4,22%	0,66%	0,02
Bassa collinare	398	21,39%	17,65%	1,20%	0,21
Costiera	693	26,30%	30,71%	1,72%	0,35
Media collinare centrale	421	0,01%	18,65%	0,92%	0,00
Media collinare settentrionale	105	50,60%	4,67%	1,04%	0,35
Medio-alta collinare meridionale	113	22,11%	5,00%	0,81%	0,15
Macerata Comune	**387**	**18,15%**	**17,15%**	**1,71%**	**0,26**
Macerata Provincia	**2.258**	**18,19%**	**100,00%**	**1,22%**	**0,18**

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

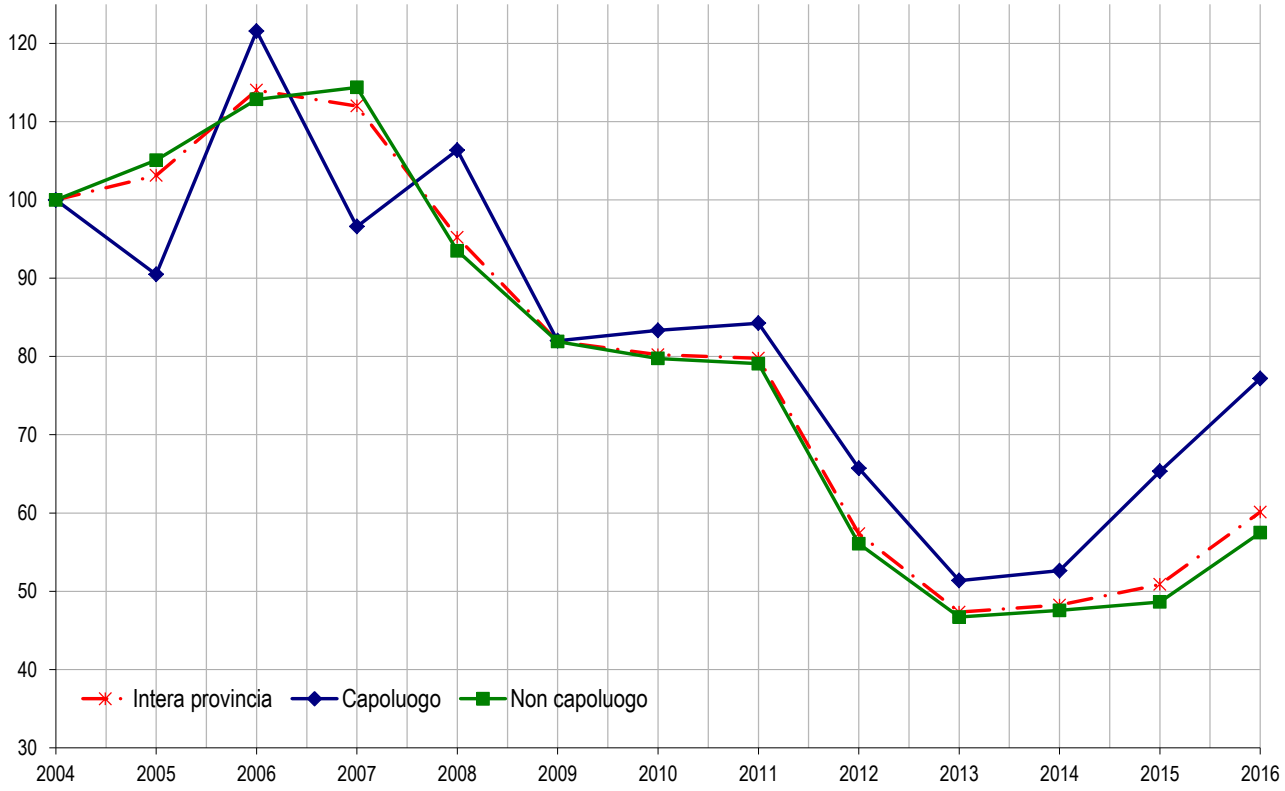


Figura 25: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

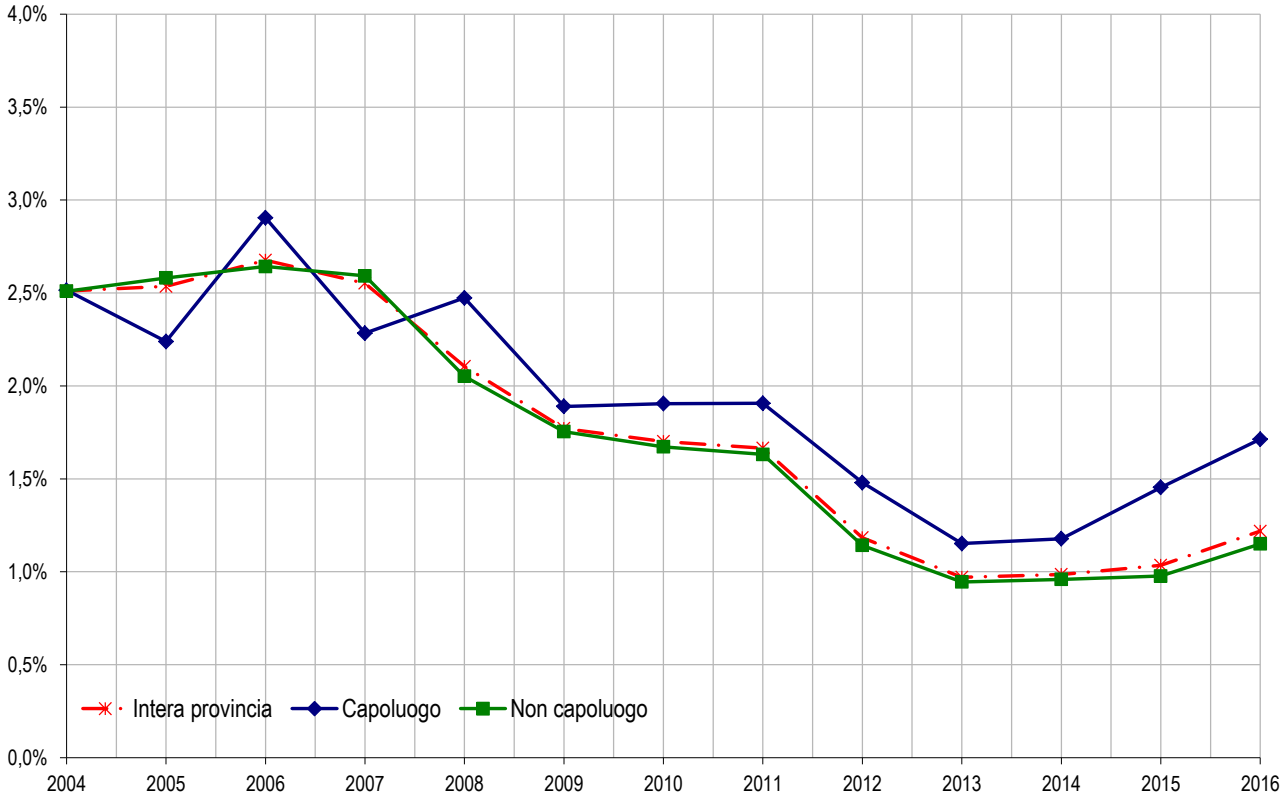
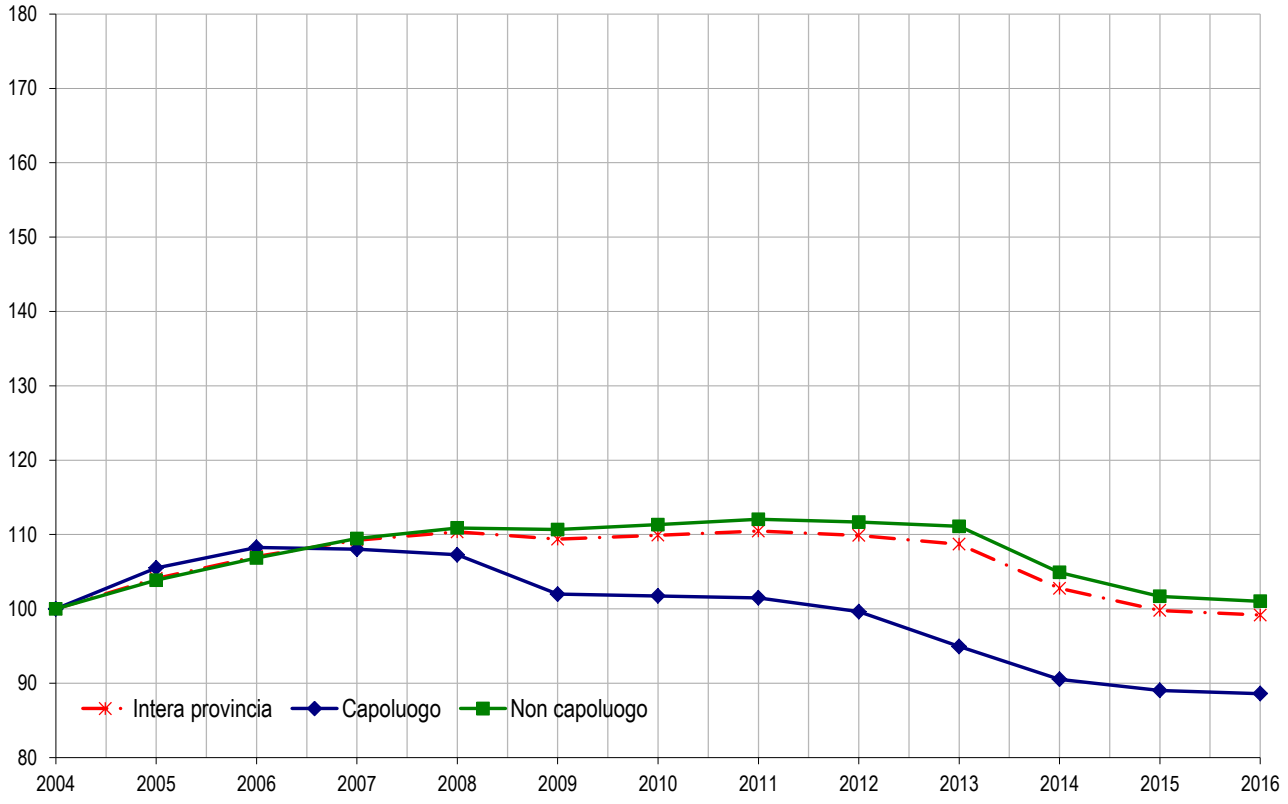


Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2006)
Alta collinare meridionale	755	0,00%	90,3
Alta collinare settentrionale	833	0,00%	102,4
Appenninica	659	-0,12%	89,4
Bassa collinare	1.162	-0,07%	107,6
Costiera	1.603	-1,35%	107,5
Media collinare centrale	1.059	-0,58%	92,3
Media collinare settentrionale	988	0,00%	103,5
Medio-alta collinare meridionale	856	-0,06%	97,7
Macerata Comune	**1.271**	**-0,48%**	**88,6**
Macerata Provincia	**1.165**	**-0,62%**	**99,2**

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



Il comune – Macerata

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	P.zza Liberta`, C.So Matteotti, Via Gramsci, C.so Repubblica, P.zza V. Veneto, Via Lauri, Via Garibaldi, P.zza Annessione	11	46,67%	2,38%	1.888	-1,0%
B2	P.zza Mazzini e restanti vie del centro storico delimitate da V.le Trieste, V.le Diomede Pantaleoni, V.le Leopardi, V.le Puccinotti	40	38,41%	2,48%	1.383	-2,4%
B3	C.so Cairoli, Via Carducci, Centro Direzionale Panorama	3	-48,31%	0,92%	1.575	-2,3%
B4	Vie: San Giovanni Bosco, Verdi, Gigli, Marchetti, S.Lucia, Braccialarghe, Pancalducci, Paladini, Orfanelli, Severini, Padre Felice Rosetani	39	30,20%	2,73%	1.283	-4,6%
B8	P.zza della Vittoria, C.so Cavour, Via Trento, Via Morbiducci, Via Colle Di Montalto, Via XXIV Maggio, Via IV Novembre, P.zza Garibaldi	11	-4,79%	1,89%	1.492	-1,2%
B9	Vie: Cioci, Cadorna, Mugnoz, Mameli, Barilatti, Bata, Piave, Manzoni, Alighieri, Alfieri, P.zza Pizzarello, Zona Tribunale, Rione Marche	44	2,38%	1,63%	1.319	-0,5%
C3	Rioni: Collevario, Colleverde, Borgo S.Croce, Montalbano, Due Fonti Vie: Martiri Liberta`, Roma, Spalato, Dei Velini, Valenti, Verga, Cioci	123	30,25%	1,64%	1.338	-0,5%
C4	Rione Pace, Borgo San Giuliano, C.da Pace, C.da Santo Stefano,Via Fonte Maggiore, C.da Morica, C.da Alberotondo	42	18,20%	1,96%	1.238	0,3%
C5	Zona Le Vergini, Zona Corneto, C.da Vallebona, Via Cincinelli, Via Lattanzio Ventura	19	-37,82%	1,59%	1.400	1,4%
D2	Borgo Sforzacosta, Borgo Piediripa, C.da Boschetto, C.da Pieve, C.da Chienti, C.da Valteia, C.da Valleverde, Strada Carrareccia	34	56,60%	1,50%	1.113	-0,8%
D3	Frazione Villa Potenza, Borgo Peranzoni, C.da Montanello, C.da Rotacupa, C.da Potenza Vie: Einaudi, Troili, De Gasperi, Federico II	12	-8,00%	0,98%	1.138	3,9%
R1	Zona Rurale Nord Ovest: Cimarella, Lornano, Mozzavinci, Rotacupa, Santa Maria in Selva	3	150,00%	0,58%	953	0,0%
R2	Zona Rurale Nord Est Furiasse, Santa Maria Del Monte, Alberorotondo, Botonto, Cervare, San Liberata	1	-69,50%	0,17%	953	0,0%
nd	nd	7	178,88%	5,26%	nd	nd
	MACERATA	**387**	**18,15%**	**1,71%**	**1.295**	**-0,6%**

FOCUS provinciale – Pesaro e Urbino

In questa sezione sono illustrate le informazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare riferite al 2016 inerenti le 7 macroaree in cui sono stati raggruppati i 66 comuni della provincia di Pesaro e Urbino cosi come di seguito denominate: Alta val Marecchia (12 comuni); Catria-Nerone (15 comuni); Foglia (6 comuni); Metauro-Cesano (17 comuni); Montefeltro (10 comuni); Zona Costiera (5 comuni); Pesaro capoluogo (1 comune)

Analizzando la provincia di Pesaro e Urbino nel suo complesso possiamo innanzitutto evidenziare un aumento delle NTN di circa il 26% rispetto all'annualità precedente, con picchi oltre il 60% in alcune aree interne della provincia (Montefeltro e Alto-Foglia) dove comunque la quota rispetto il totale della provincia non supera il 10%, mentre il solo capoluogo e la restante zona costiera, insieme, superano abbondantemente il 50% delle transazioni di tutta la provincia. Rispetto al 2015 lo *stock* compravenduto è rimasto pressoché costante con variazione media dell'IMI sotto al 0,50%.

Per quello che riguarda le quotazioni medie di tutto il territorio provinciale, si nota un generale calo che varia dal 2-3% (zone centrali) a circa il 5-6% nelle zone più interne.

L'andamento dei principali indici di mercato, relativi al Capoluogo Provinciale, rispecchia fondamentalmente l'andamento provinciale, pur rimarcando comunque che nel capoluogo sono concentrati circa il 30% delle transazioni normalizzate.

All'interno del territorio comunale di Pesaro, si evidenzia invece una differente distribuzione delle NTN tra le varie zone OMI, infatti sono minime nelle zone sub-urbane e massime nelle zone semicentrali e di prima periferia.

Anche la variazione percentuale delle NTN rispetto il 2015 è disomogenea all'interno del capoluogo, con sensibili cali (dal -30% al -90%) tra Novilara, Candelara, Pica e Case Bruciate e notevoli aumenti nelle restanti zone, più accentuati in quelle semicentrali.

La variazione della quotazione media è praticamente nulla o in leggerissimo calo in tutte le zone del capoluogo.

La provincia – Pesaro e Urbino

Figura 27: Macroaree provinciali di Pesaro e Urbino

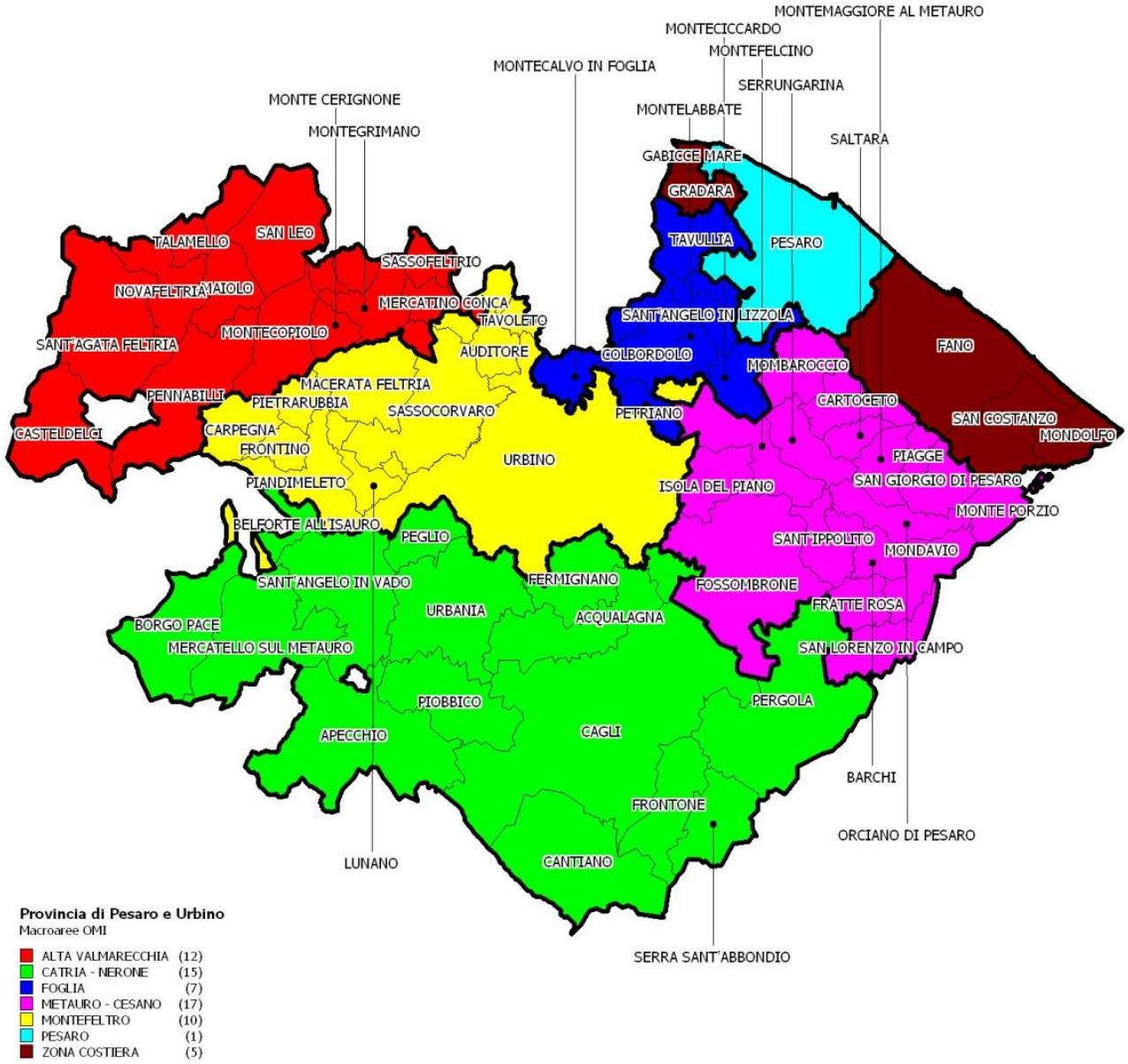


Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Alta Valmarecchia	155	10,24%	5,17%	0,91%	0,08
Catria-Nerone	286	24,00%	9,53%	0,90%	0,17
Foglia	277	66,75%	9,23%	1,68%	0,67
Metauro-Cesano	334	17,51%	11,13%	1,17%	0,17
Montefeltro	259	61,13%	8,62%	1,37%	0,52
Zona Costiera	811	14,12%	27,06%	1,52%	0,18
Pesaro Comune	**878**	**29,54%**	**29,26%**	**1,83%**	**0,41**
Pesaro e Urbino	**2.999**	**26,54%**	**100,00%**	**1,40%**	**0,29**

Figura 28: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

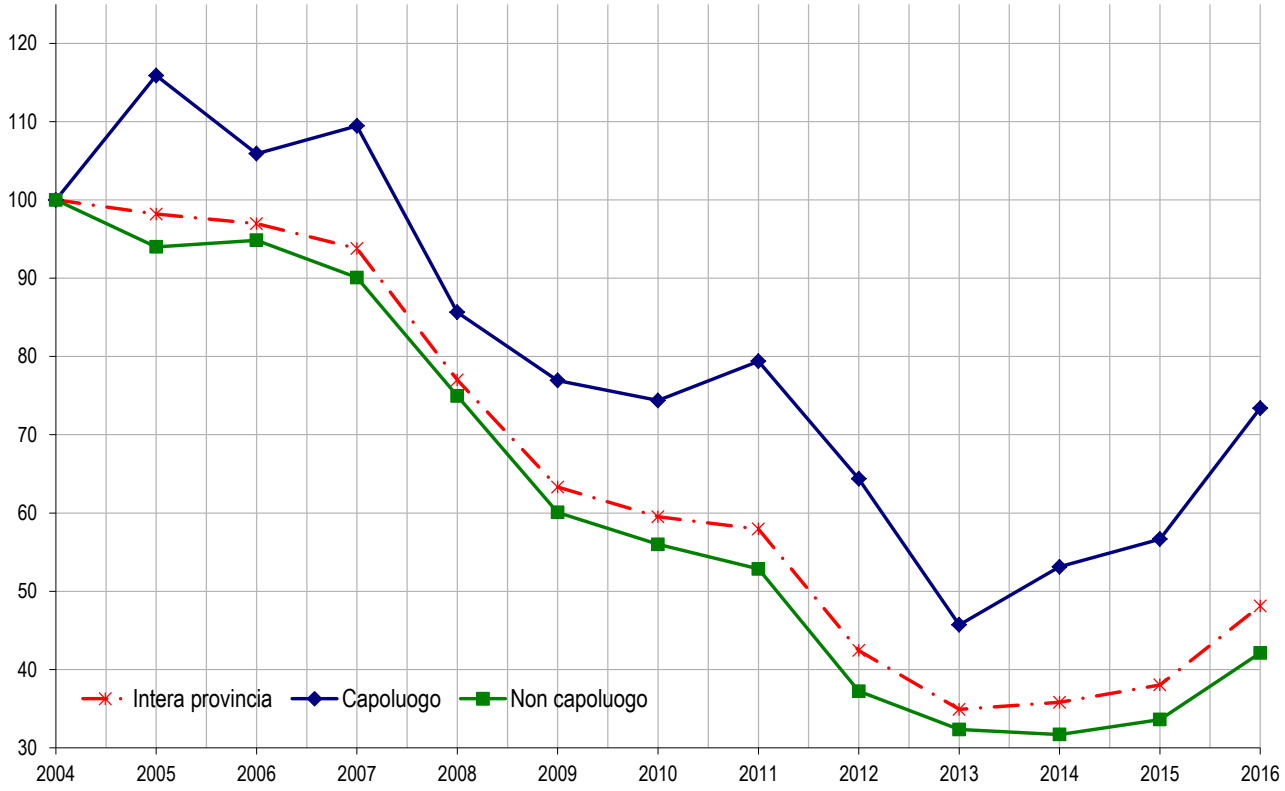


Figura 29: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

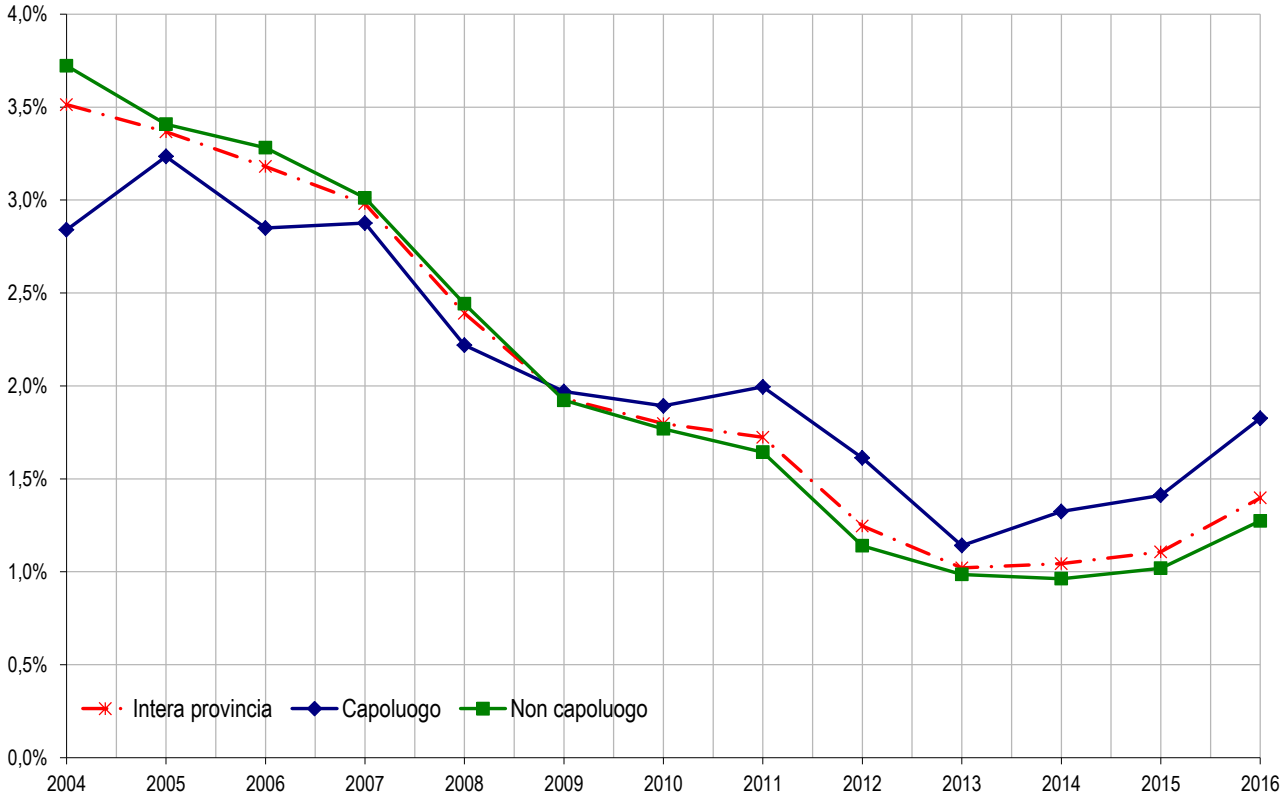
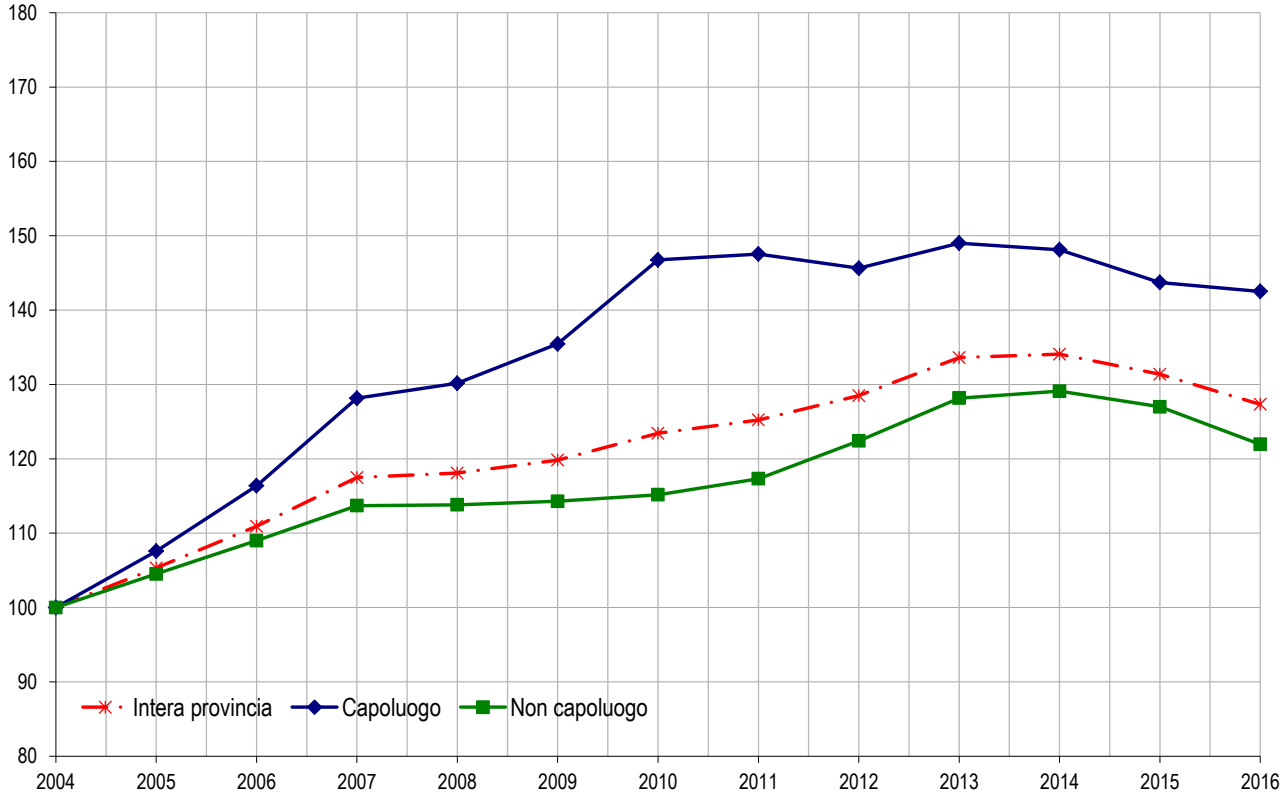


Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2006)
Alta Valmarecchia	1.131	-5,93%	106,3
Catria-Nerone	1.024	-5,84%	114,7
Foglia	1.344	-2,03%	148,3
Metauro-Cesano	1.211	-5,11%	113,5
Montefeltro	1.184	-3,82%	108,2
Zona Costiera	1.824	-2,99%	130,5
Pesaro Comune	**1.971**	**-0,84%**	**142,5**
Pesaro e Urbino	**1.508**	**-3,08%**	**127,3**

Figura 30: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Pesaro

Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	Centro Storico	87	10,10%	1,92%	2.294	-2,1%
B2	Fuori Dalle Mura Fino Viale Della Vittoria	77	21,32%	2,09%	2.000	-1,8%
B3	Zona Mare	56	40,76%	2,02%	3.042	1,4%
C1	Loreto Soria Pantano Alta Montegranaro	217	35,90%	1,91%	2.304	0,2%
C3	Muraglia Tombaccia Pantano Bassa	145	62,60%	2,47%	2.225	-0,4%
D2	Colle Ardizio Espansione Residenziale	9	63,29%	1,25%	2.413	-4,9%
D3	Torraccia Cattabrighe S.Veneranda	144	25,19%	1,69%	2.008	0,6%
D4	Zona Pica Case Bruciate	1	-89,67%	0,13%	1.867	0,0%
D5	Villa Fastiggi	45	66,11%	2,05%	1.883	0,7%
E10	Candelara	2	-50,00%	0,63%	1.613	0,0%
E5	Pozzo Alto	4	0,00%	2,02%	1.663	0,0%
E6	Chiusa Di Ginestreto Borgo S. Maria Villa Ceccolini	24	16,68%	1,13%	1.131	-17,0%
E7	Trebbiantico	4	33,33%	1,04%	1.900	0,0%
E8	S.Maria Dell`Arzilla	5	30,55%	2,75%	1.575	0,0%
E9	Novilara	1	-60,00%	0,39%	1.567	0,0%
R1	Pianeggiante Collinare Con Insediamenti Sparsi	54	5,34%	1,16%	1.808	0,0%
nd	nd	4	-28,19%	66,67%	nd	nd
	PESARO	**878**	**29,54%**	**1,83%**	**2.122**	**-0,7%**

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.