OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

PUBBLICAZIONI **OMI**

Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

UMBRIA

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

a cura della
Direzione Regionale Umbria (Chiara PAOLETTI)

in collaborazione con
Direzione provinciale di Perugia – Ufficio Provinciale Territorio (Beatrice PELLICCIA)
Direzione provinciale di Terni – Ufficio Provinciale Territorio (Giovanni CARDARELLI)

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 3
Le compravendite 3
Le dimensioni 8
Le quotazioni 9
FOCUS provinciale - Perugia 11
La provincia – Perugia 11
Il comune – Perugia 15
FOCUS provinciale - Terni 19
La provincia – Terni 20
Il comune – Terni 23
Considerazioni metodologiche 24

Il mercato immobiliare residenziale della regione

Si riporta di seguito l'analisi dell'andamento delle compravendite di abitazioni nella regione Umbria per l'anno 2016. In particolare, si fornisce una panoramica sui volumi compravenduti (NTN[1]), sull'entità delle superfici scambiate, sulle tipologie dimensionali oggetto di transazione, sui livelli di quotazione media e sui relativi *trend* registrati su base annua. Dopo la crisi di durata decennale e in analogia a quanto attualmente registrato su base nazionale (+18,9%), il settore residenziale nel 2016 sembra dare chiari segnali di ripresa dei volumi di abitazioni scambiate (+16,0%, vedasi Tabella 1), osservati in modo sostanzialmente omogeneo per tutte le province.

Le unità abitative compravendute, in termini di NTN, oltrepassano la soglia delle 7 mila e rendono più credibile la ripresa di un nuovo ciclo di crescita, consolidando il debole segnale positivo registrato, nel 2015, solo nella provincia di Perugia (+8,3%): il comprensorio ternano infatti, nello stesso periodo, registrava ancora una sensibile contrazione delle transazioni (-7,5%).

Un inequivocabile segnale di ripresa che viene registrato dopo un lungo periodo di pesanti contrazioni dei volumi del segmento immobiliare che ha portato, dal 2007 (NTN_{2007}=12.300) al 2016, una riduzione degli scambi complessivi di abitazioni pari a -42,8%. Sono i capoluoghi delle due province a registrare la crescita maggiore rispetto ai comuni minori: il dato, nel 2016, si riscontra sia per il capoluogo di regione (+17,5%) sia - con maggior vigore - per la *"Città dell'Acciaio"* (+22,5%).

L'IMI dell'Umbria risulta pari a 1,41%, con una differenza, rispetto al 2015, di +0,19 punti percentuali. Tra le province l'IMI più elevato si registra in quella di Perugia, pari a 1,46%, mentre il più basso i quella di Terni, pari a 1,30%.

La distribuzione provinciale delle transazioni (Figura 1) conferma in Umbria il ruolo preponderante della provincia di Perugia, 75,2%. In quest'ultima la maggior parte delle compravendite si registra nei comuni minori (71,2%) mentre si osserva il fenomeno opposto nella provincia di Terni, dove si accentrano nel capoluogo il 56,1% delle transazioni complessive. Attraverso i numeri indice a base fissa sono evidenziati gli andamenti delle transazioni e dell'IMI dal 2004. Come si evince dalla Figura 2, si accentua nel 2016 il "rimbalzo" dopo la notevole e ripida discesa iniziata dal 2007, più evidente nei comuni non capoluogo. L'andamento di lieve crescita del mercato, registrato nel biennio 2010-2011 nei soli capoluoghi della regione, rivelatosi successivamente "fuoco fatuo" alla luce dei dati osservati successivamente, appare molto diverso dalla tendenza attuale alla crescita, più robusta e omogeneamente distribuita sul territorio regionale. Le serie dell'IMI delle province umbre (Figura 3) riflette l'andamento del NTN mostrando per la regione un incremento dell'IMI nel 2016 a 1,70% per i capoluoghi e a 1,30% per i non capoluoghi che si dimostrano essere mediamente meno dinamici, soprattutto a causa del contributo della provincia di Terni, caratterizzata nel 2016 da una scarsa dinamicità di mercato (IMI pari a 1,03%). In alcuni comuni intermedi quanto a dimensioni, come Assisi, Bastia Umbra e Corciano, il mercato è risultato più dinamico di quello dei centri maggiori, registrando un valore medio di IMI pari a 2,01%.

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 è stata interrotta a partire dal II semestre 2016. Ai fini statistici, la quotazione relativa all'anno 2016 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
PERUGIA	5.292	15,6%	75,2%	1,46%	0,19
TERNI	1.742	17,2%	24,8%	1,30%	0,19
UMBRIA	**7.035**[2]	**16,0%**	**100,0%**	**1,41%**	**0,19**

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
PERUGIA	1.524	17,5%	60,9%	1,73%	0,25
TERNI	977	22,5%	39,1%	1,64%	0,30
UMBRIA	**2.501**	**19,4%**	**100,0%**	**1,70%**	**0,27**

[1] Numero di Transazioni Normalizzato quanto a quote di proprietà, vedasi glossario.

[2] I valori di NTN vengono rappresentati con l'arrotondamento all'intero.

Figura 1: Distribuzione NTN 2016 per intera provincia e capoluogo

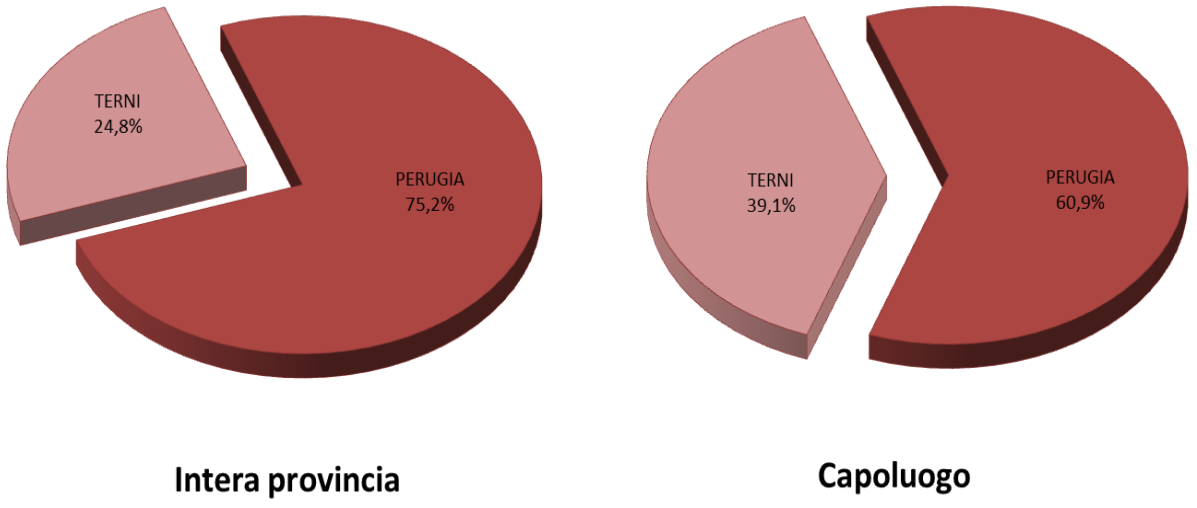


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

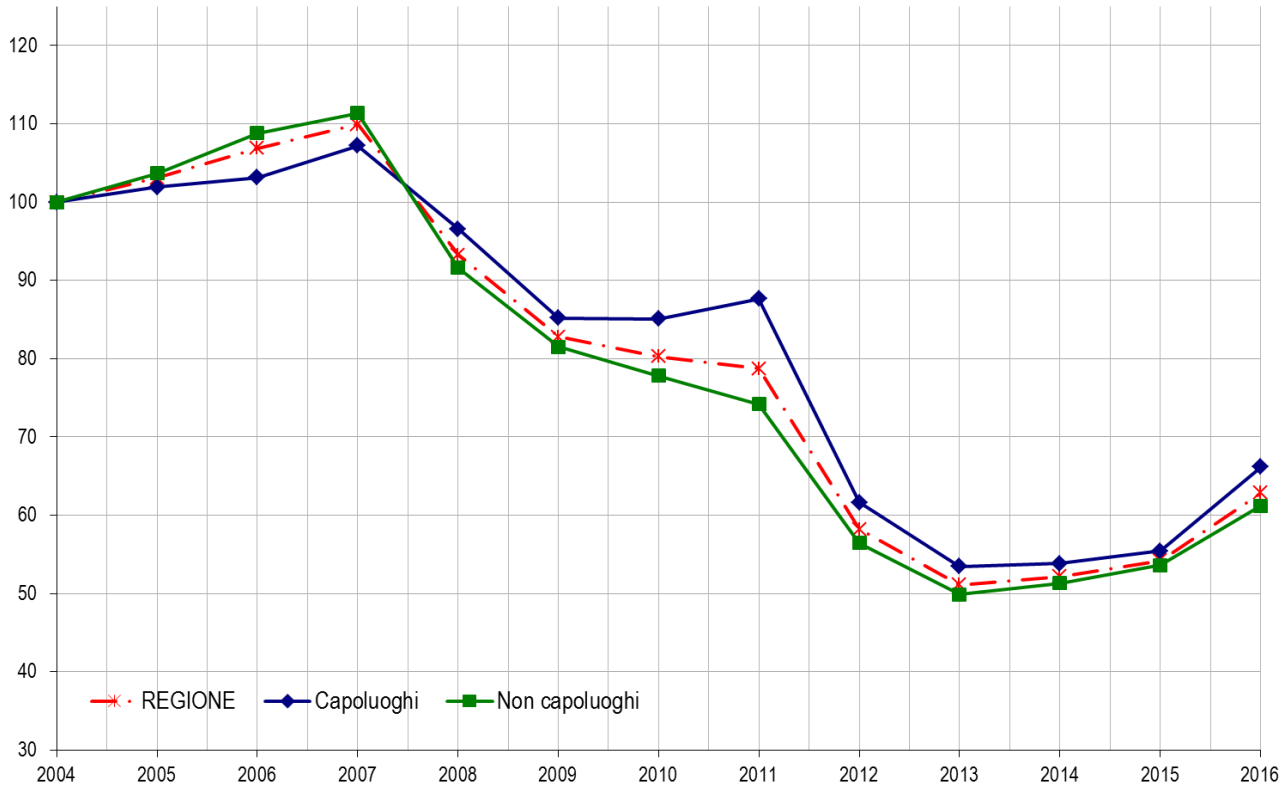


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

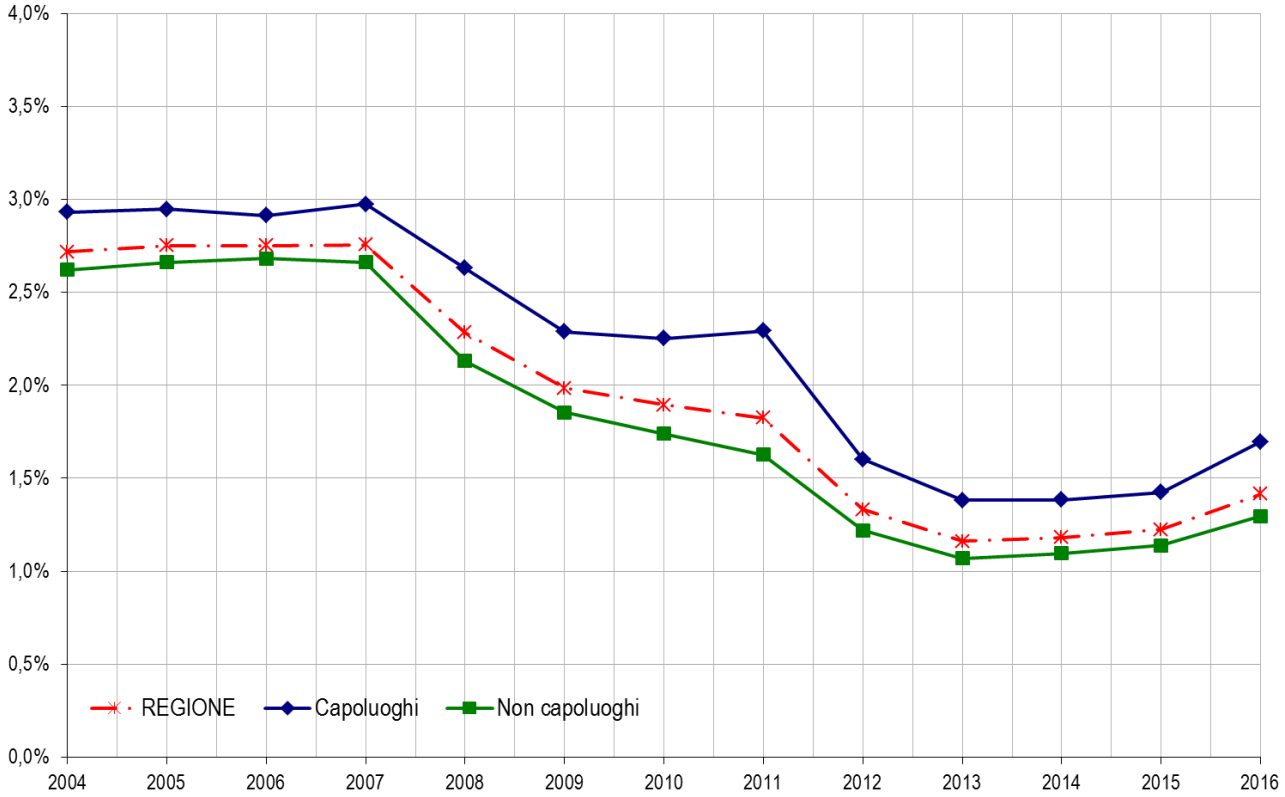


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

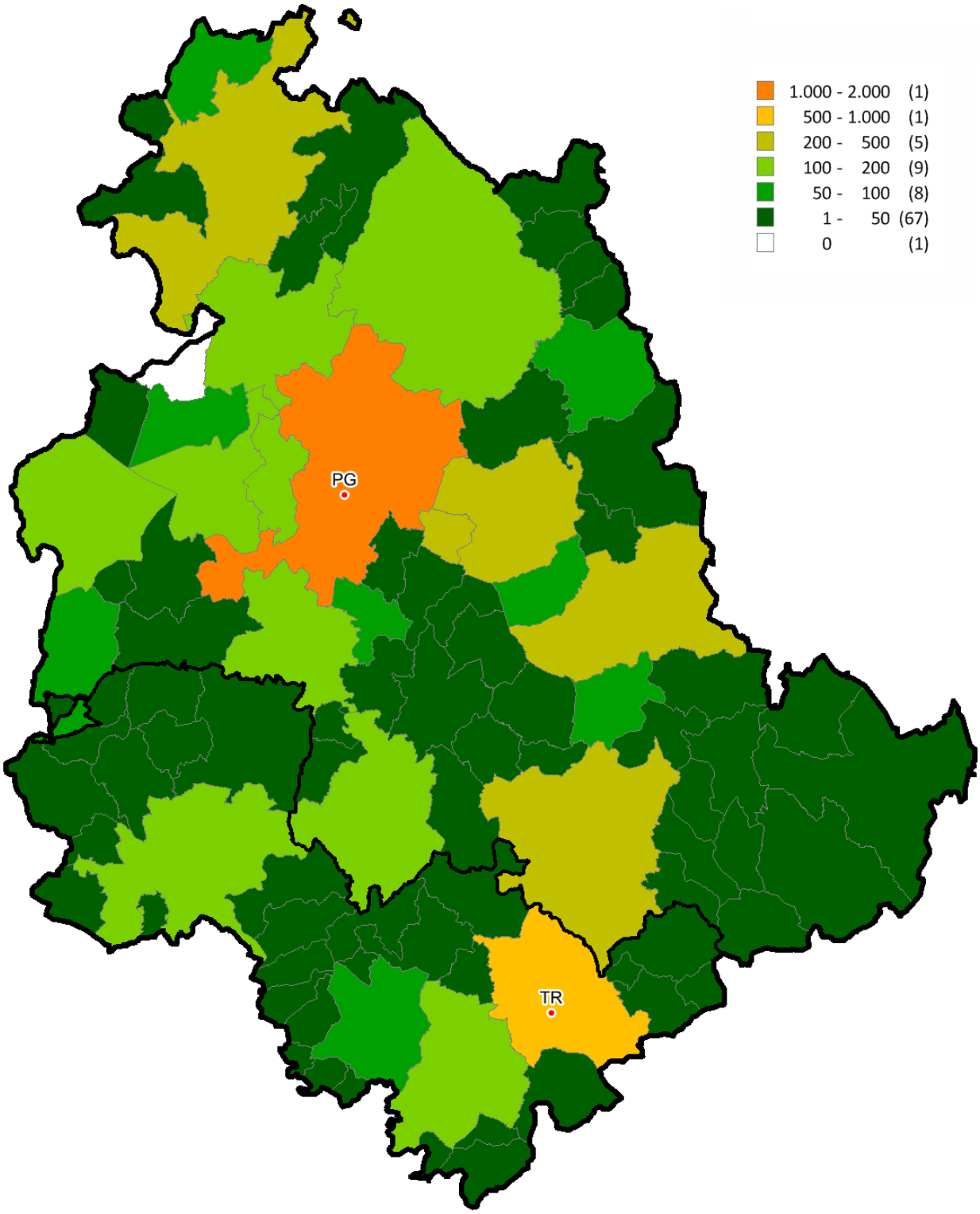
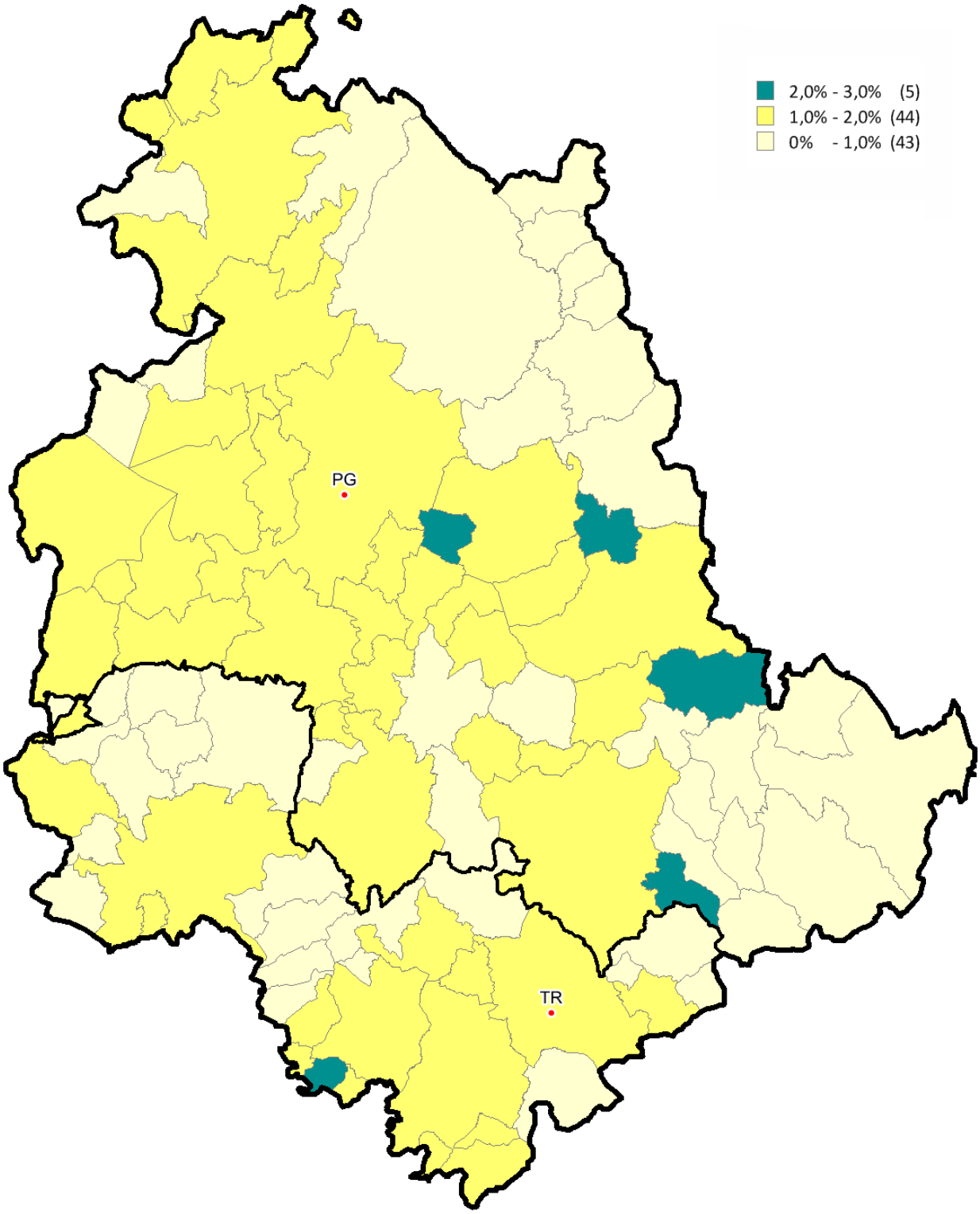


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

Tabella 3: Superficie media 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
PERUGIA	624.239	88.093	166.896	26.249
TERNI	200.387	29.199	104.448	20.376
UMBRIA	**824.626**	**117.292**	**271.344**	**46.625**

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

Provincia	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
PERUGIA	319	927	813	1.857	815	561	5.292
TERNI	143	332	282	566	239	179	1.742
UMBRIA	**462**	**1.260**	**1.094**	**2.424**	**1.054**	**740**	**7.035**

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

Capoluogo	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
PERUGIA	128	293	256	531	207	109	1.524
TERNI	83	213	163	350	117	51	977
UMBRIA	**211**	**506**	**419**	**881**	**324**	**160**	**2.501**

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

Provincia	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
PERUGIA	7,2%	9,7%	12,1%	11,1%	12,2%	-	15,6%
TERNI	38,2%	7,9%	6,0%	16,7%	18,7%	-	17,2%
UMBRIA	**15,2%**	**9,2%**	**10,5%**	**12,3%**	**13,6%**	**-**	**16,0%**

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

Capoluogo	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
PERUGIA	21,5%	17,3%	16,3%	10,2%	23,6%	-	17,5%
TERNI	70,5%	16,9%	-3,8%	19,9%	47,7%	-	22,5%
UMBRIA	**37,0%**	**17,1%**	**7,6%**	**13,9%**	**31,3%**	**-**	**19,4%**

La superficie residenziale totale compravenduta in Umbria nel 2016 (Tabella 3) è di quasi 825 mila metri quadrati, con una superficie media per unità abitativa pari a circa 117,2 m². L'intera regione mostra un incremento pari a +16,6%, lievemente più accentuato per i comuni capoluogo, pari a +20,7%.
A Perugia sono stati venduti circa 167 mila metri quadrati, per una superficie media di 109,51 m², mentre a Terni circa 104 mila metri quadrati, pari a 106,91 m² per abitazione.
L'analisi della distribuzione del NTN per dimensione delle abitazioni, riportata in Tabella 4, mostra una preferenza per la tipologia media, seguita dalla piccola, sia nei capoluoghi che nel resto delle province.
Escludendo la tipologia per la quale non è stato possibile attribuire la superficie, in Umbria il taglio medio delle abitazioni riguarda il 34,5% delle transazioni realizzate nel 2016, segue il taglio piccolo con il 17,9%, il medio piccolo con il 15,6%, il grande con il 14,9% e infine, residuali, i monolocali con l'6,7%. Percentuali simili si registrano nelle due province di Perugia e Terni.

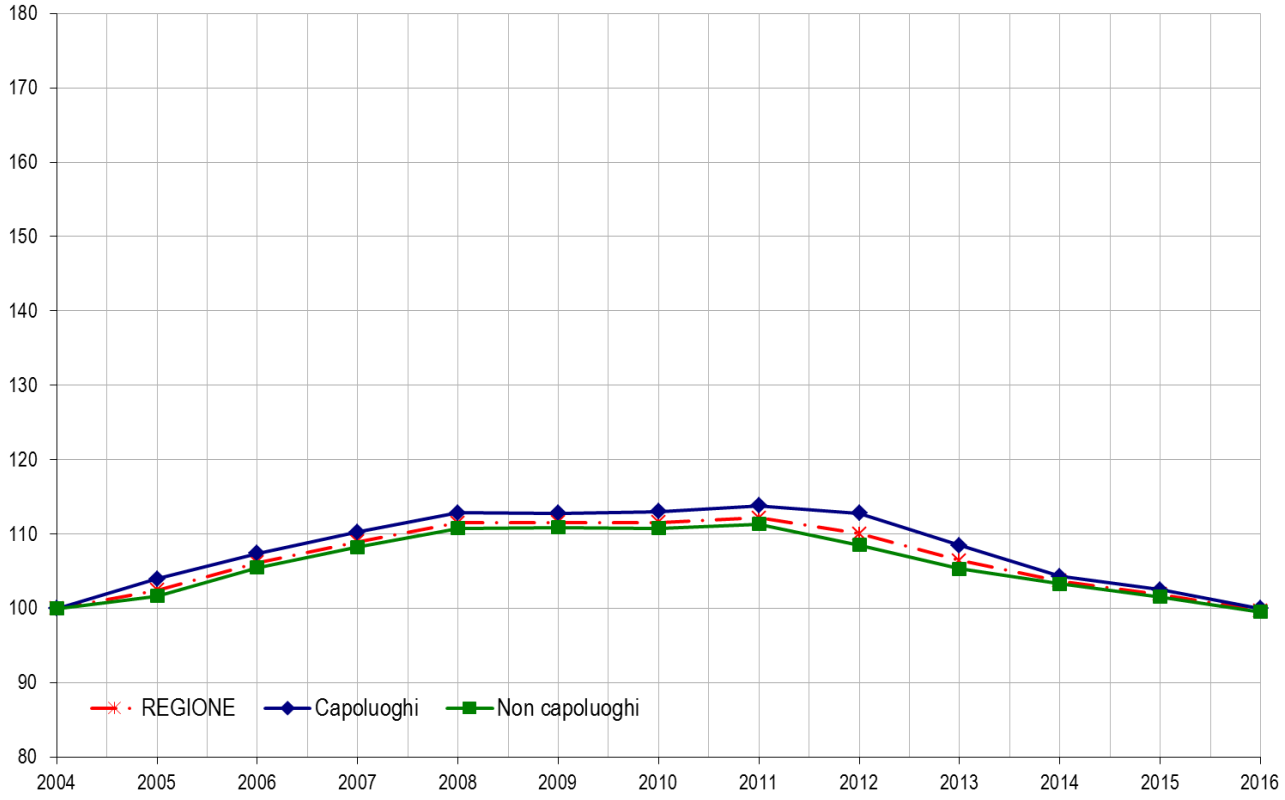
Le quotazioni

Dalla Tabella 8 si evidenzia una quotazione media per i capoluoghi della regione Umbria di 1.314 €/m² (in flessione del -2,4% in termini nominali rispetto al 2015) e per i comuni minori una quotazione media di 1.015 €/m² (in flessione del -2,0%). L'andamento delle quotazioni dal 2004, riportato in Figura 6, mostra in generale una crescita fino al 2008, successivamente una fase di sostanziale stazionarietà fino al 2012 e quindi una sensibile flessione dei valori medi ancora in atto nel 2016, che ha riportato il livello medio delle quotazioni a quello assunto nel 2004. La mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali (Figura 7) mostra quanto il prezzo di ogni comune si discosta dalla media nazionale. Si osserva che solo Perugia, Orvieto (TR) e Porano (TR) presentano valori nella classe tra 0,9 e 1,1 e pertanto con valori intorno al valore medio nazionale, 49 comuni umbri cadono nella classe immediatamente inferiore, tra 0,6 e 0,9, mentre 40 presentano livelli medi di quotazione inferiore al 60% della quotazione media nazionale registrata nel 2016 (1.475 €/m²).

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

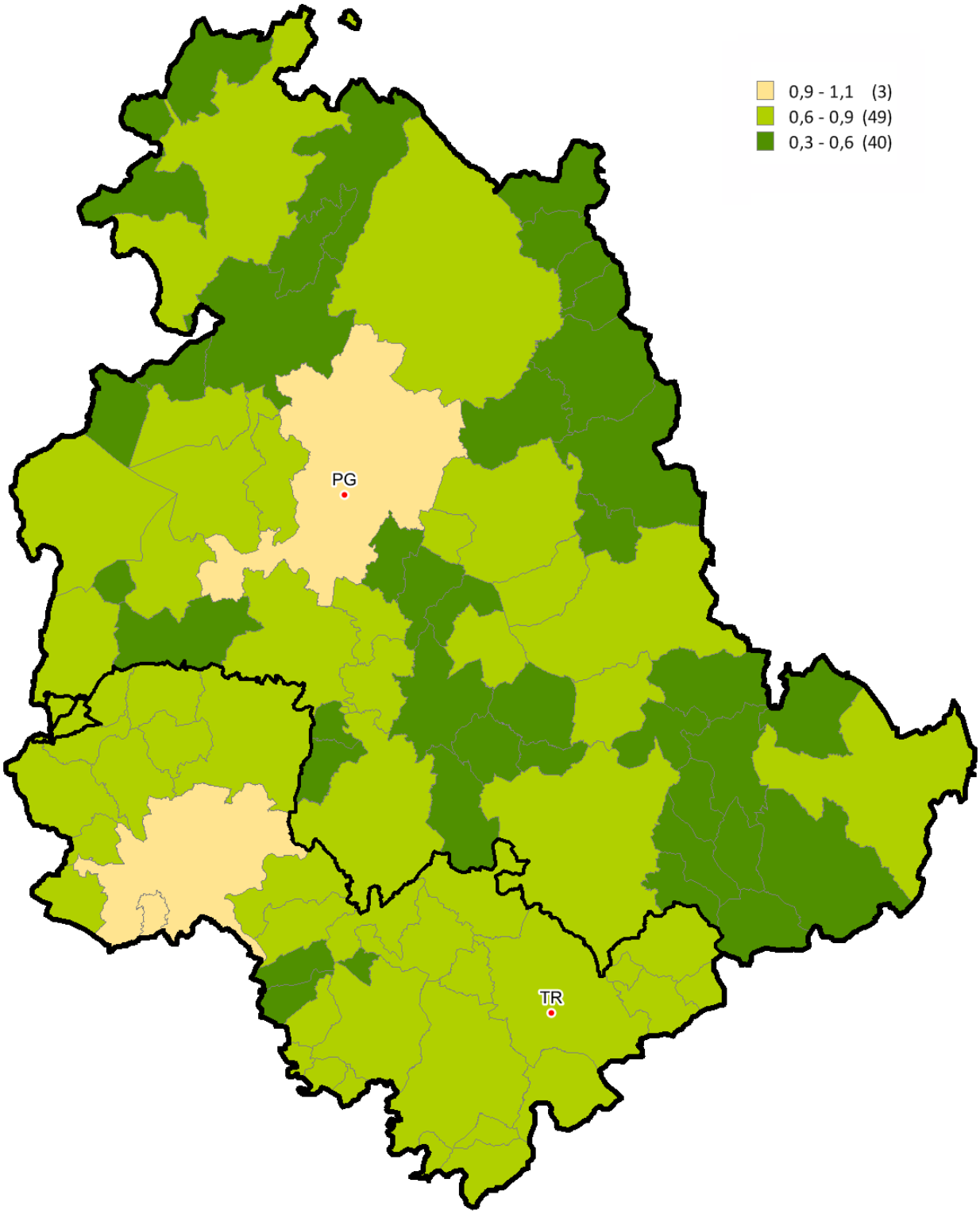
	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
PERUGIA	€ 1.409	-1,5%	€ 996	-0,9%
TERNI	€ 1.173	-4,1%	€ 1.086	-5,6%
UMBRIA	**€ 1.314**	**-2,4%**	**€ 1.015**	**-2,0%**

Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo[3]



[3] 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 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2016 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Perugia

Le analisi del mercato immobiliare residenziale provinciale condotte sull'annualità 2016, in analogia con quanto rilevato nel corso del 2015, indicano un generale incremento del numero di transazioni.

Si rileva infatti un incremento complessivo delle transazioni normalizzate pari al 16% e un differenziale IMI pari a +0.19 rispetto all'annualità precedente.

La provincia – Perugia

Il mercato immobiliare residenziale per la provincia di Perugia viene di seguito analizzato nel dettaglio per ciascuna delle seguenti dieci macro aree geografiche, rappresentate nella mappa tematica di seguito riportata (Figura 8):

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

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 principali dati del mercato, articolati per macroaree (Tabella 9), consentono un affinamento delle osservazioni generali compiute su scala provinciale. L'andamento del comparto residenziale in termini di scambi risulta nel complesso più che positivo rispetto al 2015 in tutte le macroaree. Gli ambiti principalmente interessati dall'aumento degli scambi risultano lo Spoletino (29.79%) e l'Alto Tevere (23.12%).

Le quotazioni manifestano in ogni comparto lievissime variazioni tendenziali, tutte in negativo tranne la zona dell'Assisiate (+0.26%).

Il dato aggregato per la provincia fornisce una lieve contrazione delle quotazioni (-1.1%).

In Figura 11 il numero indice delle quotazioni rappresenta il rapporto dei dati all'attualità rispetto ai dati omologhi riferiti all'anno 2004. Solo nel capoluogo le quotazioni risultano superiori a quelle del precedente decennio, mentre nella periferia si verificano importi inferiori a quelli verificatisi all'inizio dell'arco temporale osservato.

Figura 8: Macroaree provinciali di Perugia

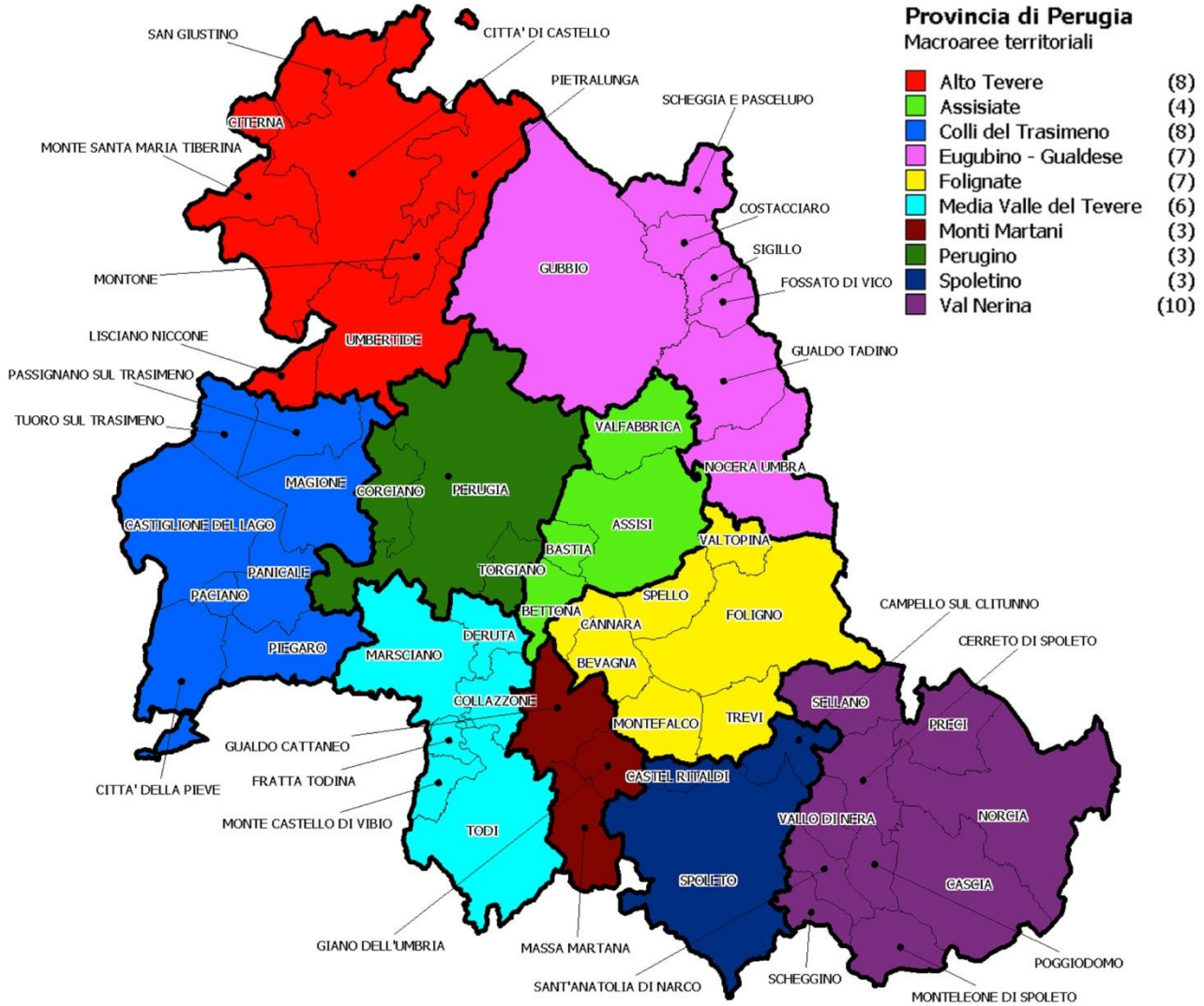


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
ALTO TEVERE	577	23,12%	10,91%	1,45%	0,27
ASSISIATE	520	22,71%	9,82%	1,87%	0,34
COLLI DEL TRASIMENO	501	17,39%	9,46%	1,42%	0,21
EUGUBINO-GUALDESE	295	11,55%	5,58%	0,85%	0,09
FOLIGNATE	706	8,48%	13,33%	1,46%	0,11
MEDIA VALLE DEL TEVERE	353	1,02%	6,67%	1,26%	0,01
MONTI MARTANI	65	4,19%	1,23%	0,80%	0,03
SPOLETINO	377	29,79%	7,13%	1,52%	0,34
VALNERINA	148	16,70%	2,80%	1,01%	0,14
PERUGINO	1.750	15,51%	33,06%	1,73%	0,23
PERUGIA	**5.292**	**15,58%**	**100,00%**	**1,46%**	**0,19**

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

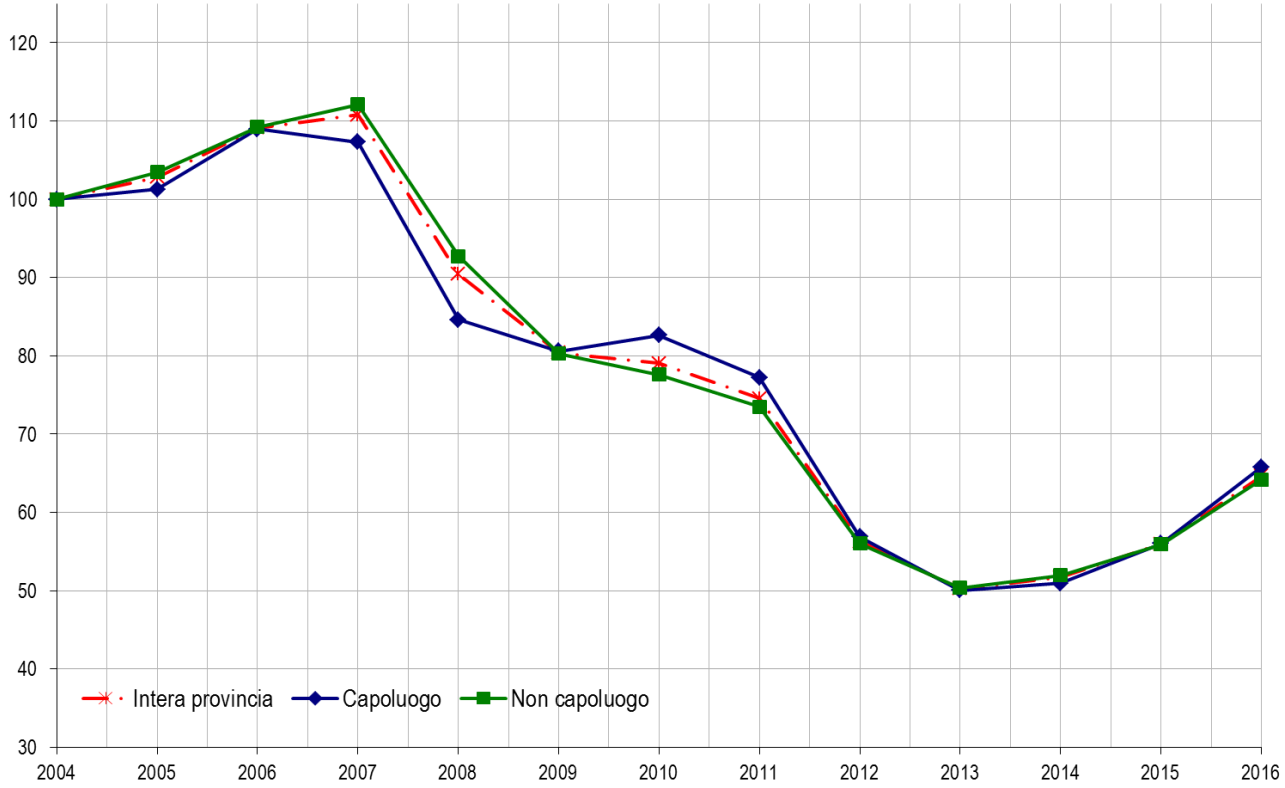


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

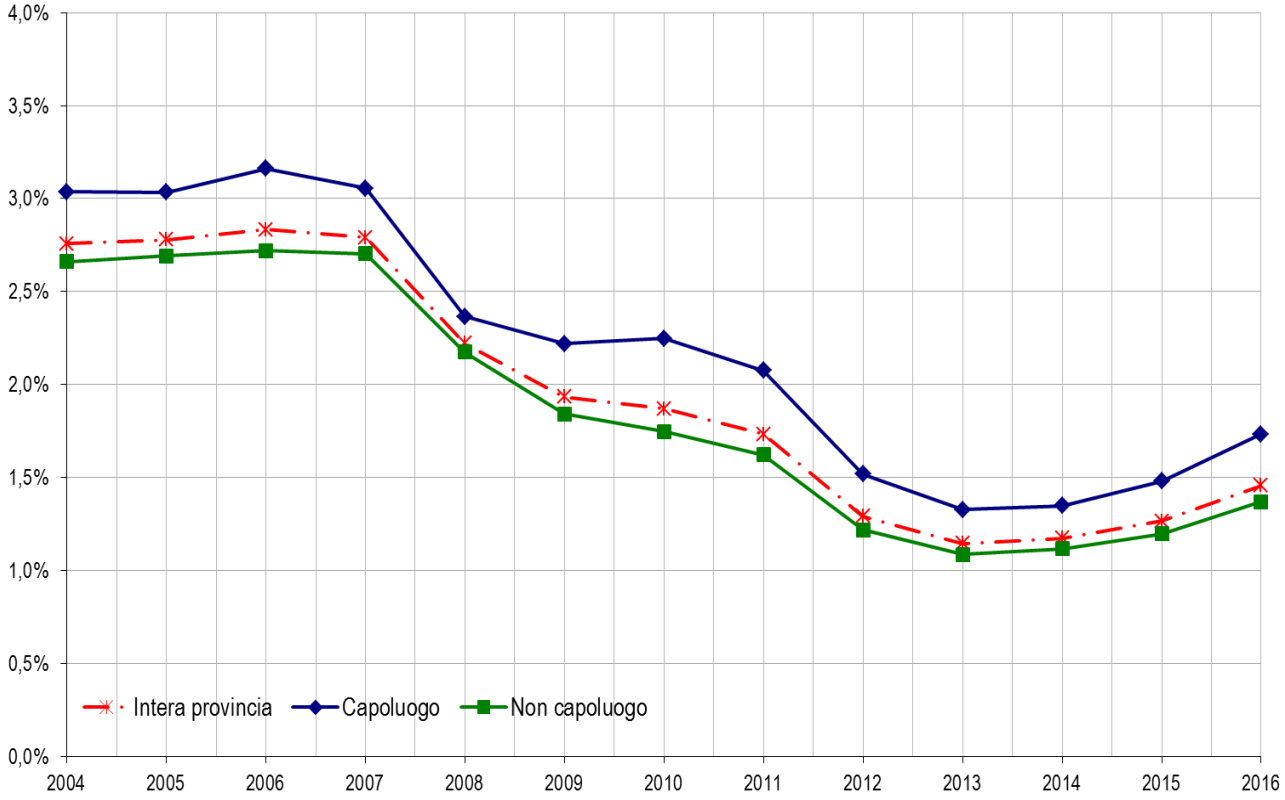
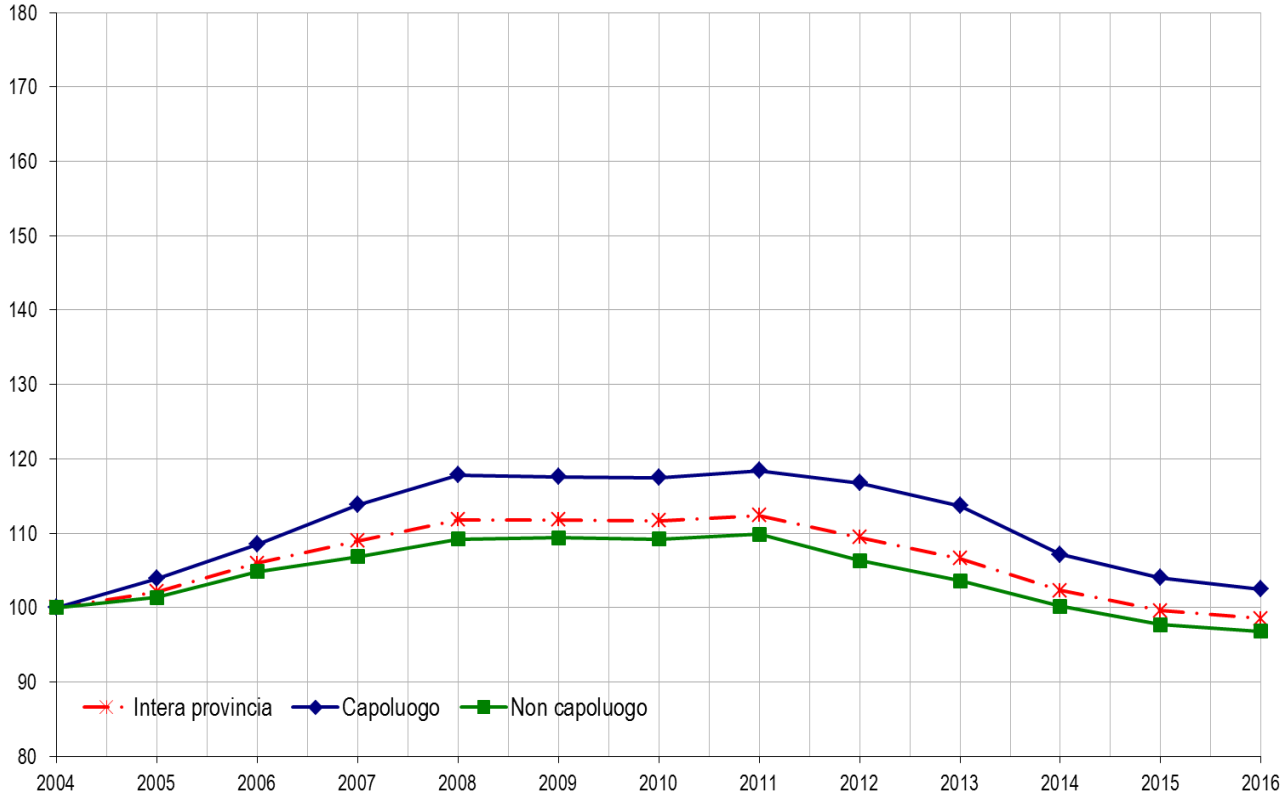


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2006)
ALTO TEVERE	941	-1,53%	93,1
ASSISIATE	1.140	0,26%	96,9
COLLI DEL TRASIMENO	972	-1,20%	98,2
EUGUBINO-GUALDESE	854	-1,06%	98,2
FOLIGNATE	1,047	-1,29%	94,6
MEDIA VALLE DEL TEVERE	1.005	-0,85%	102,3
MONTI MARTANI	773	-1,28%	93,1
SPOLETINO	1.199	-0,75%	102,0
VALNERINA	796	-0,02%	91,8
PERUGINO	1.366	-1,40%	101,5
PERUGIA	**€ 1.096**	**-1,09%**	**98,5**

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



Il comune – Perugia

Il *focus* sul mercato della città di Perugia permette di individuare l'andamento degli indicatori all'interno del territorio comunale, evidenziando l'articolazione dei dati nelle tredici zone in cui il comune capoluogo è stato suddiviso.

La Tabella 11 riporta i dati relativi al numero di transazioni normalizzate, all'IMI, alla quotazione media e alla variazione della quotazione rispetto all'anno precedente. Si evidenzia che il maggior numero di scambi, in termini di transazioni normalizzate, si rileva nella zona periferica D1 (251), seguita dalla zona centrale B3 (248). Un numero significativo di scambi è registrato anche nell'ambito periferico D2 (166). Nel centro storico cittadino si registra un numero di transazioni in aumento rispetto al 2015 nelle zone B1 e B5, mentre nella zona centralissima B6 è stata registrata una sola transazione.

L'andamento delle transazioni nel territorio è mappato nella Figura 12: la stessa consente di apprezzare, attraverso la scala cromatica, gli ambiti connotati da maggiore intensità negli scambi. E' enucleato in particolare lo sviluppo del centro storico cittadino.

Sul fronte delle quotazioni medie, indicate nella sesta colonna della Tabella 12 e riportate nella mappa della Figura 13, si avverte un andamento regolare dal centro alla periferia. Il grafico evidenzia infatti una attenuazione di intensità dal centro verso l'esterno.

Rispetto al 2015 le quotazioni hanno subito una contrazione media pari a 0.53%.

Figura 14: Distribuzione NTN 2016 nelle zone OMI

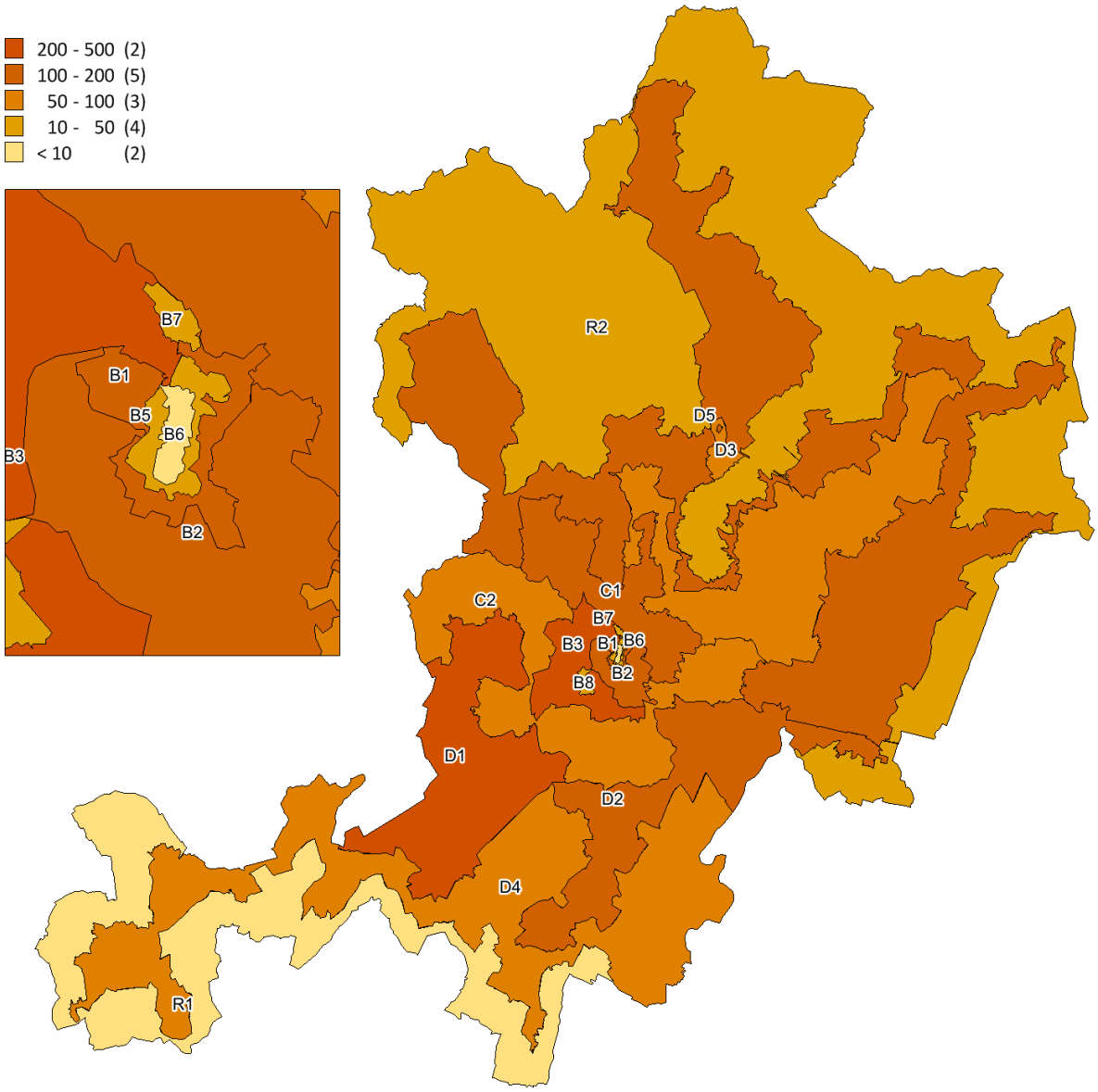


Figura 15: Distribuzione IMI 2016 nelle zone OMI

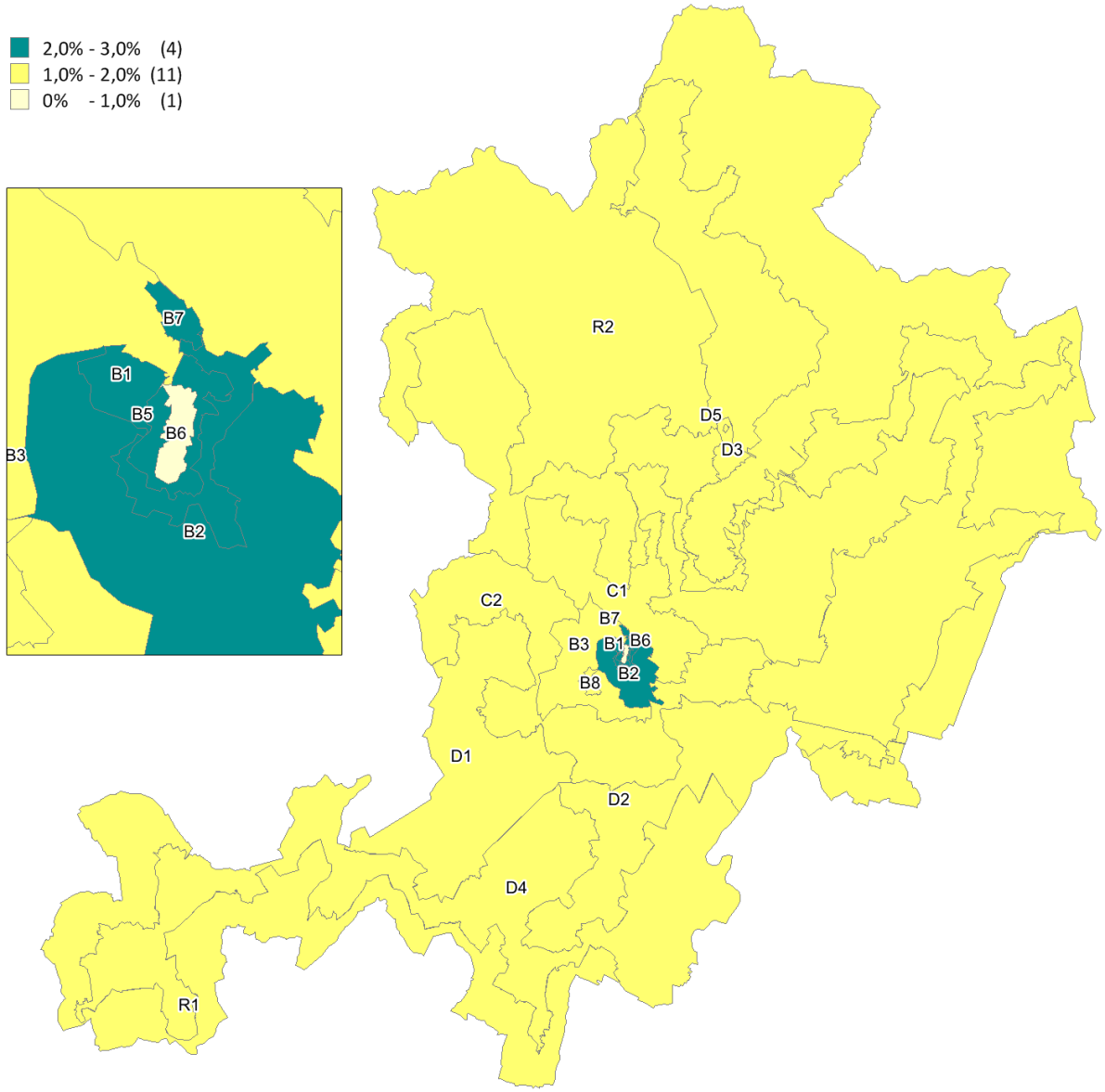


Figura 16: Differenziale delle quotazioni 2016 nelle zone OMI

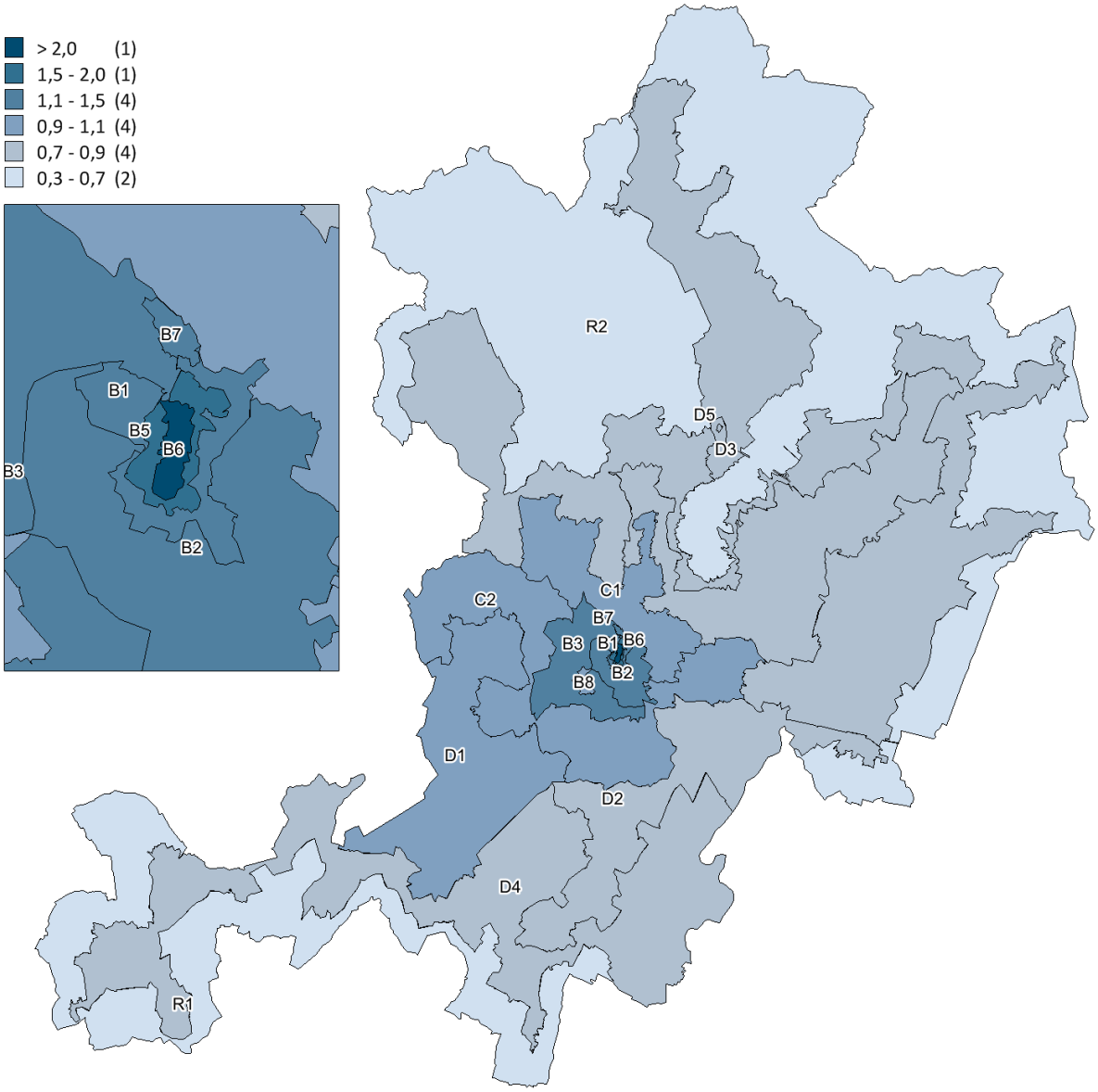


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	CENTRO STORICO: ADIACENZE ALLE MURA, S.FRANCESCO AL PRATO	101	88,19%	2,75%	1.591	-2,49%
B2	PELLINI, PIAGGIA COLOMBATA, XX SETTEMBRE, CACCIATORI DELLE ALPI, P.LE EUROPA, FILOSOFI, B.GO XX GIUGNO	127	34,72%	2,18%	1.688	-1,10%
B3	MADONNA ALTA,CASE BRUCIATE, PALLOTTA, ELCE, S. LUCIA, S.GALIGANO, RIMBOCCHI,CORTONESE.	248	21,04%	1,85%	1.525	-0,65%
B5	CENTRO STORICO: PORTA SOLE, BARTOLO, BONTEMPI, M. VOLTE, PRIORI ALTA, BONAZZI, V.LE INDIPENDENZA, TRE ARCHI, OBERDAN	33	65,00%	2,04%	2.450	0,00%
B6	CENTRO STORICO: P.ZZA IV NOVEMBRE, CORSO VANNUCCI, P.ZZA ITALIA, P.ZZA MATTEOTTI, VIA BAGLIONI, P.ZZA DANTI	1	-	0,35%	2.650	0,00%
B7	CORSO GARIBALDI, VIA FABRETTI	20	33,33%	2,30%	1.456	-2,51%
B8	ZONA STAZIONE, VIA DEL MACELLO	46	27,34%	1,96%	1.386	0,00%
C1	MONTELUCE, SAN MARCO, MONTE GRILLO, PONTE D`ODDI	118	-10,91%	1,74%	1.358	0,62%
C2	ZONA BANCA D`ITALIA, PIAN DI MASSIANO, OLIVETO, SETTEVALLI, PREPO, LACUGNANO, M. MALBE, TRINITA`, LOGGI, S.VETTURINO, PISCILLE, MONTEBELLO	68	7,94%	1,19%	1.325	-0,62%
D1	F. DI CAVALLO, LACUGNANA, OLMO, S.SISTO, STROZZACAPPONI, CASTEL DEL PIANO, P. DELLA PIETRA, CAPANNE	251	3,89%	1,65%	1.333	-2,44%
D2	P.S.GIOVANNI, BALANZANO, S.FORTUNATO, S.MARTINO IN COLLE, COLLESTRADA	166	30,61%	1,90%	1.157	0,73%
D3	PRETOLA, PONTE FELCINO, PONTE VALLECEPPI, VILLA PITIGNANO, BOSCO, COLOMBELLA, PICCIONE	92	-19,36%	1,15%	1.047	0,48%
D4	MUGNANO, MONTEPETRIOLO, FONTIGNANO, BAGNAIA, S.MARTINO IN CAMPO, S.MARIA ROSSA	61	43,55%	1,31%	1.038	-0,32%
D5	COLLE UMBERTO, S.GIOVANNI DEL PANTANO, RANCOLFO, RESINA, P.PATTOLI, RAMAZZANO, FRATTICIOLA, PIANELLO, RIPA, S.EGIDIO	109	-2,41%	1,27%	1.042	2,80%
R1	ZONE RURALI MERIDIONALI	8	25,00%	1,05%	864	-2,40%
R2	ZONE RURALI SETTENTRIONALI	24	13,24%	1,77%	814	-2,54%
ND[4]		51	275,86%	85,13%	-	-
	PERUGIA[5]	**1.524**	**17,45%**	**1,73%**	**1.326**	**-0,53%**

[4] Quota di transizioni non georeferibili e suo valore assoluto.

[5] La quotazione comunale qui presentata differisce da quella della Tabella 10, in quanto calcolata pesando le quotazioni medie con lo *stock* abitativo presente in ogni zona, depurando lo *stock* totale della quota dello stesso non associabile (ND).

FOCUS provinciale - Terni

Nel corso del 2016 nella provincia di Terni si riscontra un aumento delle compravendite rispetto al 2015 mediamente del 17,2% (rif.Tabella 14).

Si evidenzia in particolare il *trend* positivo registrato nel capoluogo, dove l'aumento sopra evidenziato è del 22,6%, e quello dei comuni della Valnerina ricadenti nella provincia di Terni, dove l'incremento risulta del 27,9%.

In forma sensibilmente più attenuata crescono i volumi di scambio nell'orvietano, dove si riscontra un aumento del 2,8%. Tale dato potrebbe essere riconducibile in larga massima al fatto che detto territorio risulta di particolare rilevanza turistica e quindi il mercato non ha sofferto la crisi negli pregressi come le altre macroaree della provincia.

Per quanto riguarda l'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare), nel corso del 2016 si apprezza un incremento medio del 19% a livello provinciale. Nel capoluogo l'aumento sopra evidenziato è del 30%, mentre nell'orvietano si riscontra un aumento di appena il 2,0%, per le motivazioni già espresse.

Per quanto riguarda le quotazioni del mercato residenziale (rif.Tabella 15) nel corso del 2016 si rileva una flessione generalizzata media del 4,9% su base annua. In particolare nel capoluogo si registra una flessione media del 4,0%, in Valnerina del 4,5% e nelle altre macroaree un valore medio intorno al 5,5%.

La quotazione media più elevata si apprezza nella macroarea "Orvietano" (1.216 €/m²), con particolare menzione per Orvieto (1.463 €/m²).

La provincia – Terni

Il mercato immobiliare residenziale per la provincia di Terni viene di seguito analizzato nel dettaglio per ciascuna delle seguenti cinque macro aree geografiche, rappresentate nella mappa tematica di seguito riportata (Figura17):

- Amerino;
- Narnese;
- Orvietano;
- Ternano;
- Valnerina ternana.

Ai fini della presente trattazione il territorio è stato suddiviso mediante accorpamento di comuni omologhi per le caratteristiche geografiche e socio economiche ritenute più significative.

Figura 17: Macroaree provinciali di Terni

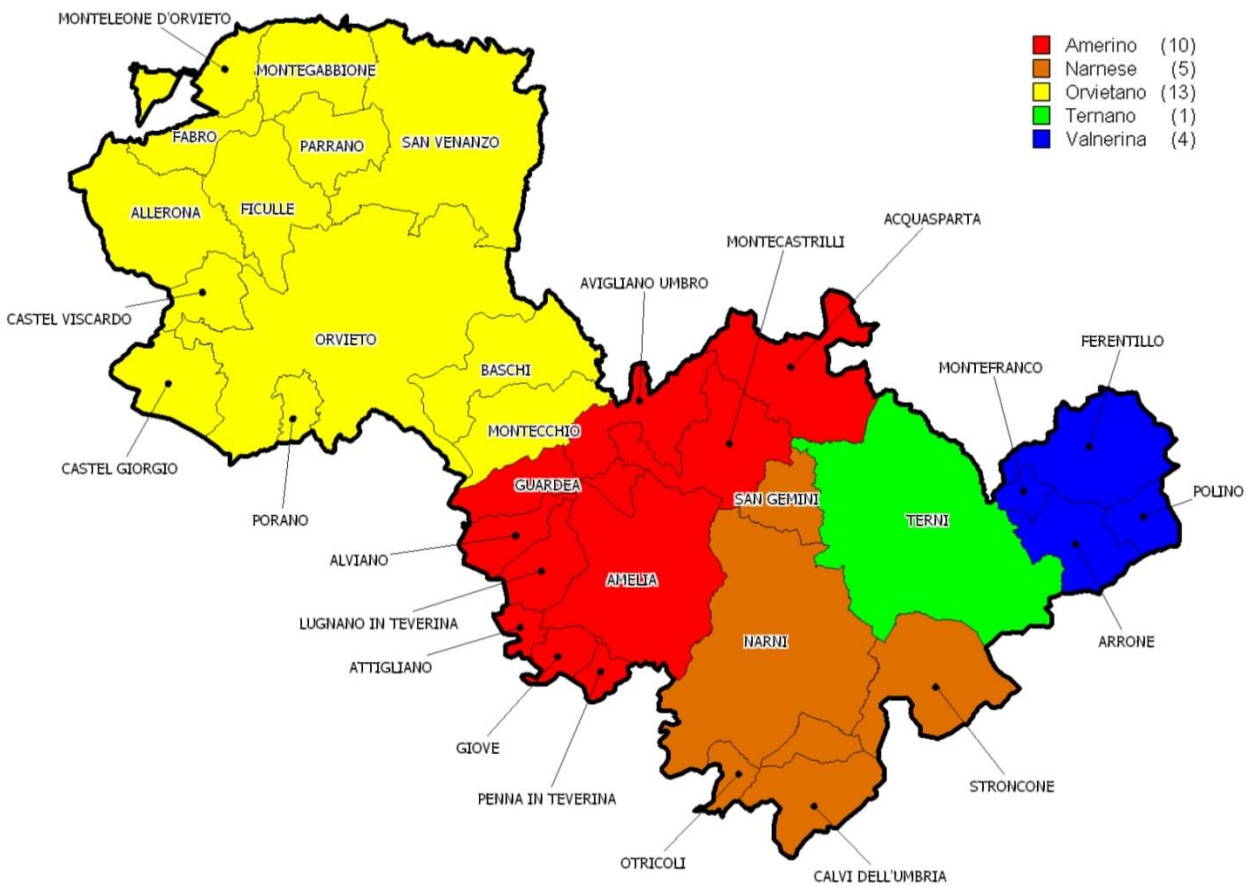


Tabella 14: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
AMERINO	228	17,03%	13,08%	1,07%	0,15
NARNESE	220	13,03%	12,65%	1,13%	0,13
ORVIETANO	274	2,82%	15,71%	0,95%	0,02
VALNERINA TERNANA	43	27,93%	2,48%	0,92%	0,20
TERNANA	977	22,55%	56,07%	1,64%	0,30
TERNI	**1.742**	**17,16%**	**100,00%**	**1,30%**	**0,19**

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

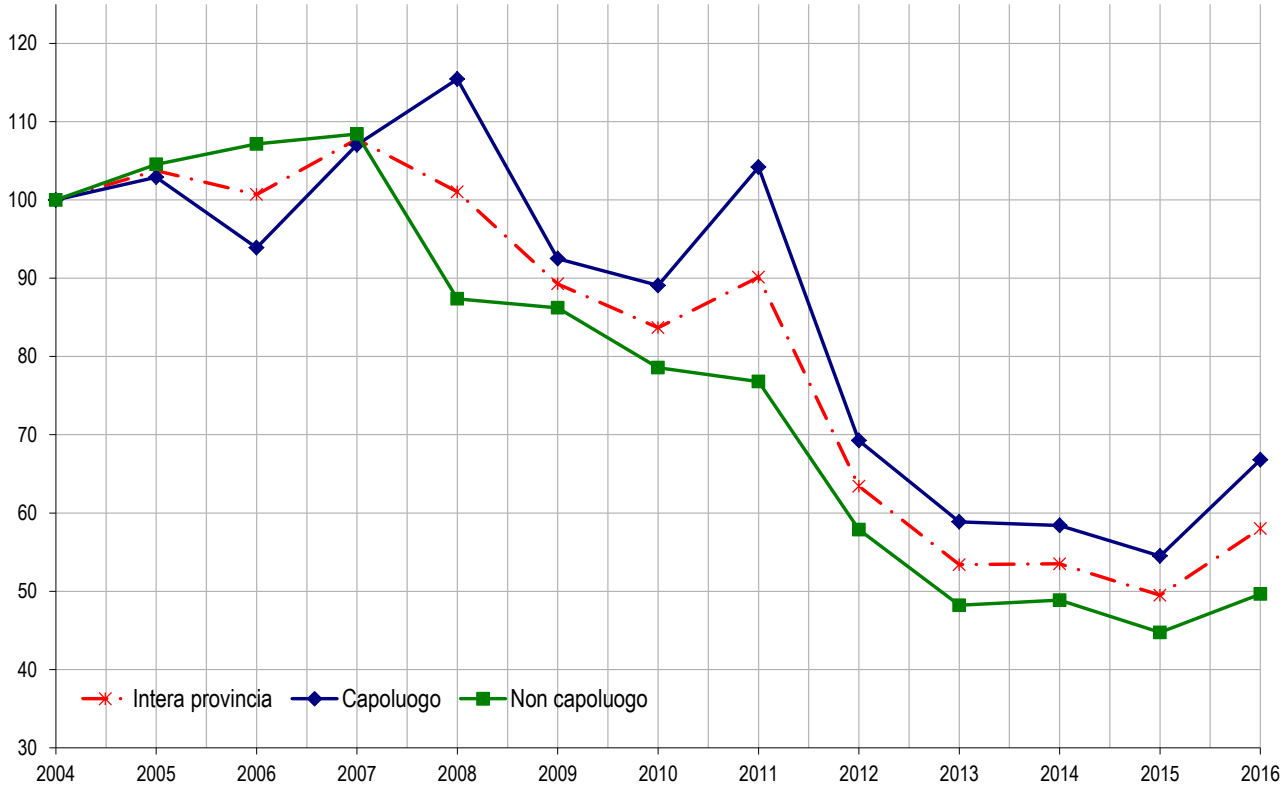


Figura 19: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

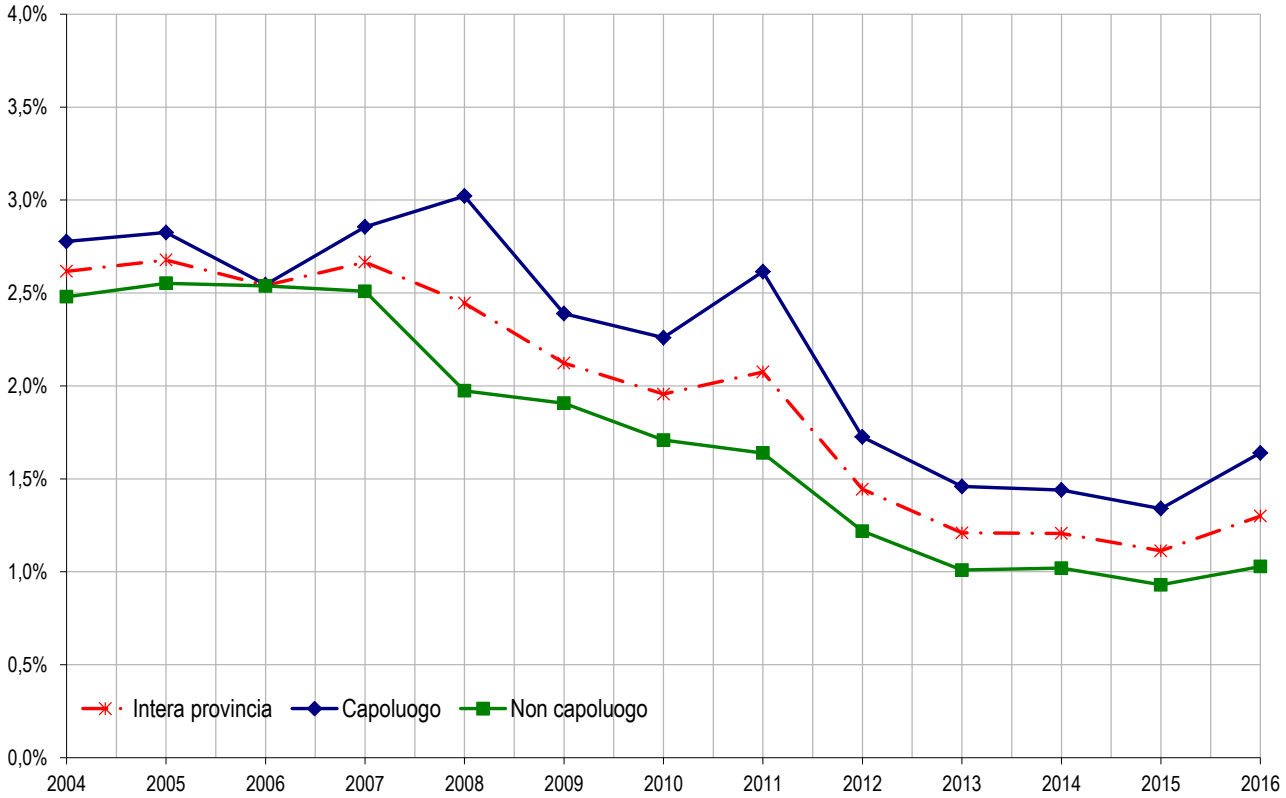
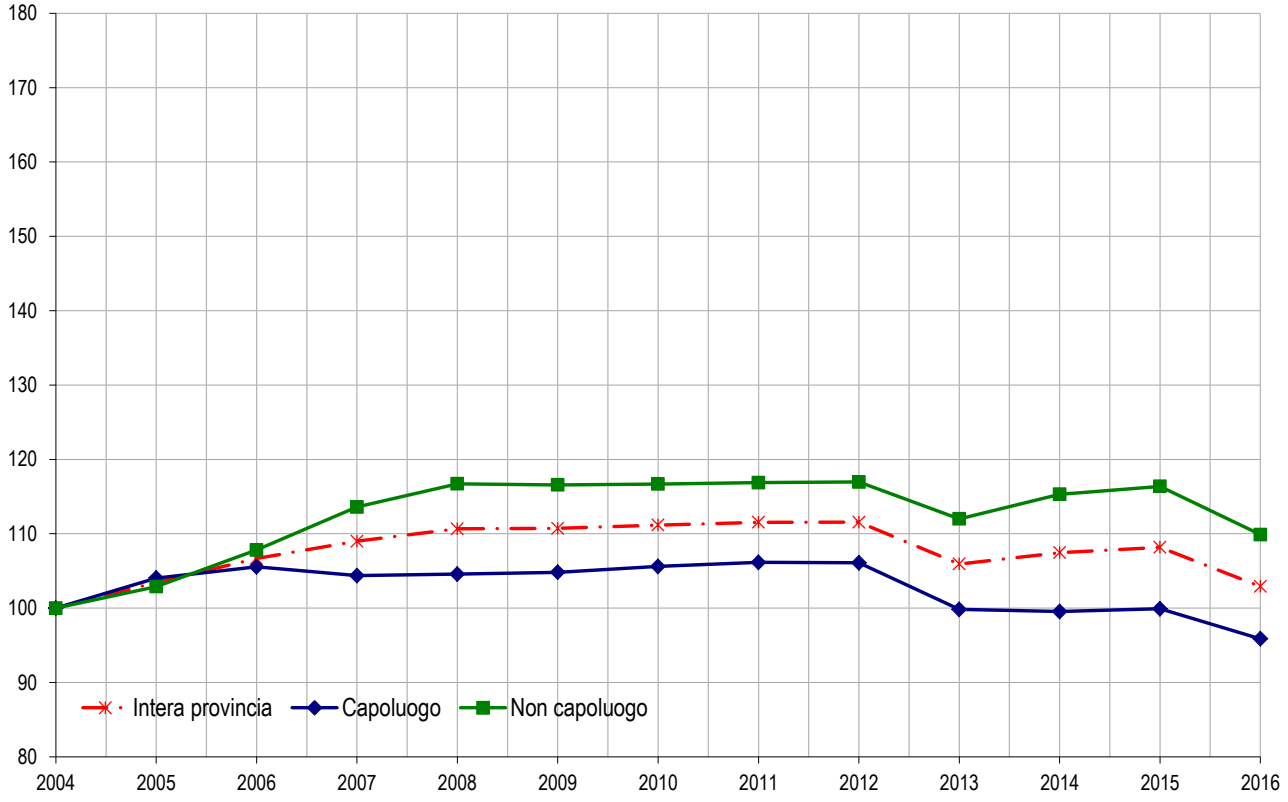


Tabella 15: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2006)
AMERINO	980	-5,54%	108,9
NARNESE	1.045	-5,68%	112,8
ORVIETANO	1.216	-5,65%	109,5
VALNERINA TERNANA	937	-4,45%	104,6
TERNANA	1.173	-4,05%	95,9
TERNI	**1.125**	**-4,87%**	**102,9**

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



Il comune – Terni

Per quanto riguarda il capoluogo, nel corso del 2016, si riscontra un aumento medio del 22,6% rispetto al 2015 del numero di compravendite normalizzato. Si evidenziano in particolare notevoli incrementi nelle compravendite nelle zone B5 (+44,4%), B6 (+23,7%), C18 (+41,9%), C20 (+26,0%), C21 (+27,0%) e D6 (+42,4%). Si segnalano inoltre, in controtendenza, la sensibile diminuzione delle compravendite (-19,2 %) nella zona R12 (Rurale e frazioni, ad esclusione di Piediluco).

Per quanto riguarda l'indice che misura la dinamicità del mercato immobiliare residenziale (IMI), nel corso del 2016 e nelle zone con maggiore densità residenziale, si registrano valori in sensibile aumento. Si evidenzia in particolare un valore del 2,26 % nel centro storico del capoluogo (zona B5) e valori intorno all'1,7-1,8 % in altre zone ad alta densità abitativa (B6, C18, C20 e C21).

Per quanto riguarda le quotazioni medie si rileva una diminuzione media del 4,3%, più accentuata nelle zone B5, B6, C16 e D7, dove la flessione si aggira tra il 5,4 e il 6,3 % (B5, B6, C16 e D7). Inoltre, nella zona C18, in cui si rileva il maggior numero di transazioni immobiliari, si osserva una flessione della quotazione media molto contenuta e pari a 1,7%.Si fa presente che la quotazione media comunale presente nella Tabella 15 differisce da quella di Tabella 16, in quanto calcolata pesando le quotazioni comunali con lo *stock* abitativo presente in ogni zona, depurando lo *stock* totale della quota non georiferibile (ND).

Tabella 16: 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
B5	CENTRO STORICO (CONFINI: V.CASSERO, V.GIANNELLI, V.RINASCITA, V.CESARE BATTISTI, P.TACITO, V.MAZZINI, V.BRIN, FIUME NERA)	125	44,36%	2,26%	1.488	-5,9%
B6	S.MARTINO CONFINI : V.LE STADIO, V.LE BORZACCHINI, FERROVIA, P.DANTE, V.DENTATO, V.BRIN, V.RINASCITA, V.GIANNELLI, V.CASSERO	121	23,65%	1,83%	1.394	-6,3%
C16	COSPEA, S.VALENTINO, S.GIOVANNI, S.ROCCO, COSPEA 2, COLLESECOZZA	80	12,11%	1,28%	1.129	-6,2%
C17	Z.FIORI, V.LE BRAMANTE, MARATTA ALTA, MARATTA BASSA, STADIO	4	-61,11%	0,59%	1.150	-0,5%
C18	BORGO RIVO, CAMPITELLO, GABELLETTA, CITTA` VERDE, PONTE LE CAVE	172	41,87%	1,88%	1.135	-1,7%
C19	S.AGNESE, BORGO BOVIO, ACCIAIERIE, ROCCA S.ZENONE, TUILLO, TOANO, S.CARLO	128	6,16%	1,55%	1.129	-3,9%
C20	CONFINI : FIUME NERA, V.CENTURINI, V.DI VITALONE, V.MALNATI, V.TRENTO, V.SAN VALENTINO, V.DI VITTORIO, FOSSO STRONCONE, FIUME NERA	90	26,01%	1,75%	1.110	-4,3%
C21	VILL.MATTEOTTI, CESURE, VALENZA, CAMPOMICCIO (DA VIA DELL`ARGINE A VIA GRAMSCI)	153	27,00%	1,82%	1.104	-3,7%
D6	Z.I. MARATTA SABBIONE, POLYMER, VIA NARNI, POSCARGANO, S.GIACOMO, SETTECANI, PORCIVALLE, CASTELCOLLE MORGNANO	29	42,43%	1,36%	1.050	-2,9%
D7	PIEDIMONTE, CESI, COLLE DELL`ORO, FONTANA DELLA MANDORLA	7	-40,27%	0,64%	1.325	-5,4%
E6	PIEDILUCO	17	147,86%	2,13%	1.283	-3,8%
R12	RURALE E ALTRE FRAZIONI	48	-19,23%	0,86%	1.005	-2,4%
ND[6]	ND	3	-	301,00%	-	-
	TERNI[7]	**977**	**22,55%**	**1,64%**	**1.179**	**-4,3%**

[6] Quota di transizioni non georeferibili e suo valore assoluto.

[7] La quotazione comunale qui presentata differisce da quella della Tabella 10, in quanto calcolata pesando le quotazioni medie con lo *stock* abitativo presente in ogni zona, depurando lo *stock* totale della quota dello stesso non associabile (ND).

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.