

# NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013

**Settore residenziale**

## PERUGIA

a cura dell'Ufficio Provinciale di PERUGIA

**Chiara Paoletti** (referente OMI)

**Antonio Fezzuoglio** (collaboratore)

## NOTA TERRITORIALE

---

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013

Provincia di **PERUGIA** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale di Perugia**

con la collaborazione dell'**Ufficio Statistiche e Studi**

della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSERVATORIO  
DEL MERCATO  
IMMOBILIARE



[dc.omise@agenziaentrate.it](mailto:dc.omise@agenziaentrate.it)

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

## Indice

1	Introduzione.....	1
2	Mercato regionale .....	2
3	Mercato provinciale.....	4
4	Mercato del comune di Perugia.....	14
5	Note metodologiche .....	18

## 1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2013, è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale di Perugia, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia delle Entrate ed ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale della provincia di Perugia.

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

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

- ◇ il numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e relative variazioni di periodi;
- ◇ le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004;
- ◇ lo *stock* e NTN per dimensione delle abitazioni.

## 2 Mercato regionale

Nel primo semestre 2013 continua il *trend* negativo del mercato residenziale regionale che, rispetto all'omologo semestre 2012, registra una flessione del 14,9% degli scambi di unità immobiliari (Tabella 1), più accentuata nella provincia di Terni (-24,6%).

Tale dato evidenzia in termini di NTN un rallentamento della flessione del mercato delle abitazioni rispetto a quella registrata nel corso del II semestre 2012 (-30,4%). Il capoluogo perugino mostra una contrazione delle compravendite più limitata rispetto al contesto di riferimento; infatti le compravendite a Perugia decrescono in modo meno sensibile (-6,4%) rispetto al resto della provincia (-12,1%).

Nella provincia ternana, al contrario, la diminuzione di compravendite si concentra, in analogia a quanto già osservato nel corso del secondo semestre 2012, prevalentemente nel suo capoluogo che registra ancora una netta flessione (-26,1%) rispetto al I semestre 2012.

Sul versante delle quotazioni nella provincia di Perugia si osserva di nuovo una lieve flessione della quotazione media (Tabella 2), pari a -1,3% rispetto al semestre precedente (nel II semestre 2012 aveva già subito un calo del -1,7% su base semestrale), mentre le quotazioni della provincia di Terni - fino al semestre precedente sostanzialmente stabili - subiscono un decremento significativo (-4,1%) sia nel capoluogo (-4,4%) che nel resto della provincia (-3,9%).

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia
Perugia	2.107	-10,6%	1,04%	577	-6,4%	0,85%	1.530	-12,1%	1,13%
Terni	789	-24,6%	0,39%	431	-26,1%	0,64%	358	-22,6%	0,26%
<b>Totale Umbria</b>	<b>2.897</b>	<b>-14,9%</b>	<b>1,43%</b>	<b>1.008</b>	<b>-16,0%</b>	<b>1,49%</b>	<b>1.889</b>	<b>-14,3%</b>	<b>1,39%</b>
<b>Totale Italia</b>	<b>203.122</b>	<b>-11,6%</b>	<b>100%</b>	<b>67.606</b>	<b>-8,5%</b>	<b>100%</b>	<b>135.516</b>	<b>-13,1%</b>	<b>100%</b>

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)
Perugia	1.192	-1,3%	107,0	1.565	-1,1%	114,5	1.072	-1,4%	103,8
Terni	1.120	-4,1%	107,1	1.214	-4,4%	100,6	1.044	-3,9%	113,9
<b>Umbria</b>	<b>1.172</b>	<b>-2,1%</b>	<b>107,0</b>	<b>1.423</b>	<b>-2,3%</b>	<b>109,3</b>	<b>1.066</b>	<b>-2,0%</b>	<b>105,8</b>

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2013 per provincia

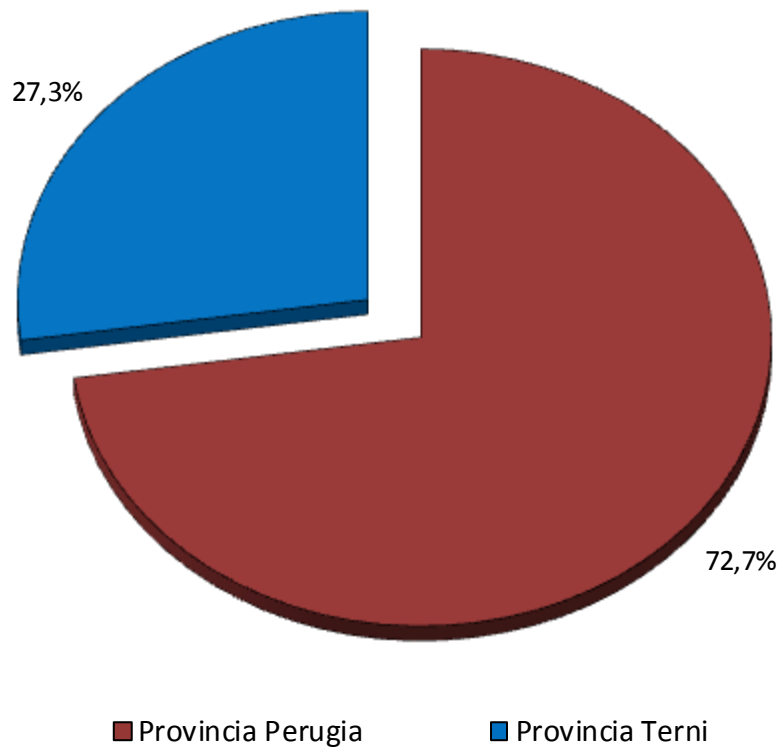
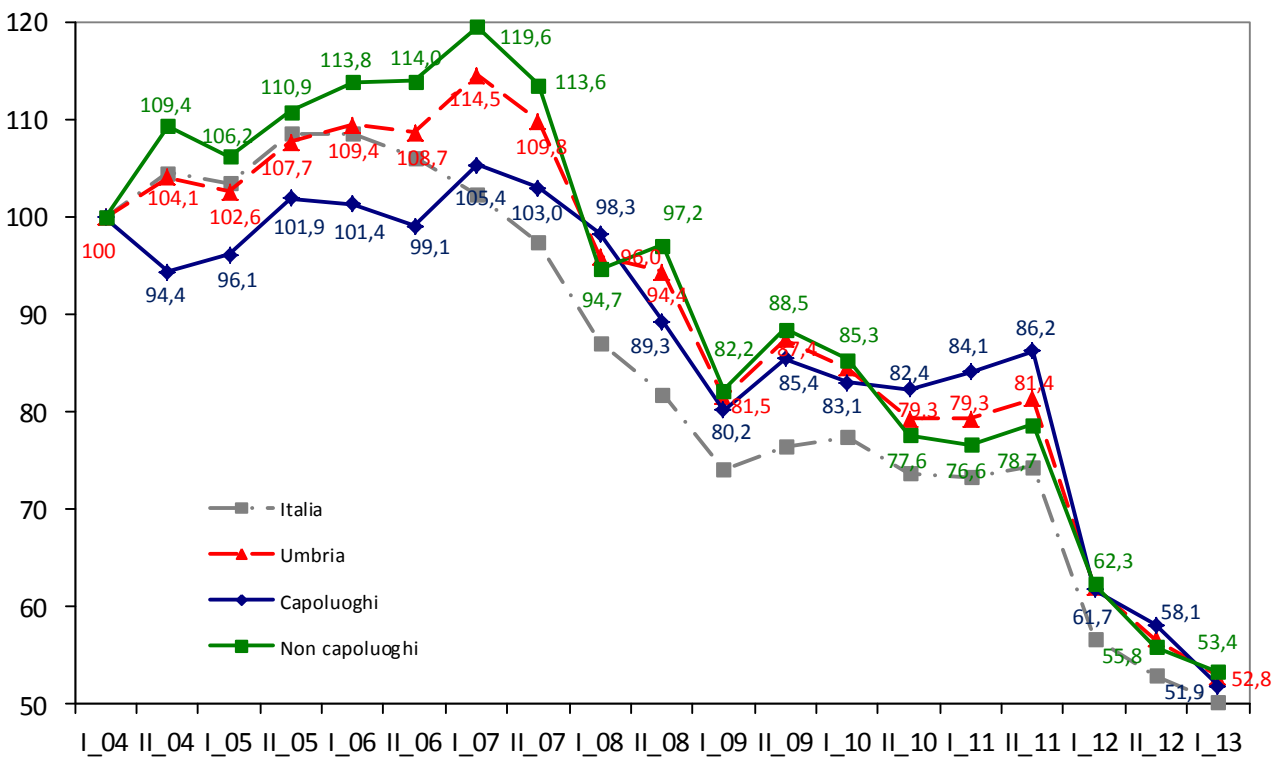


Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi





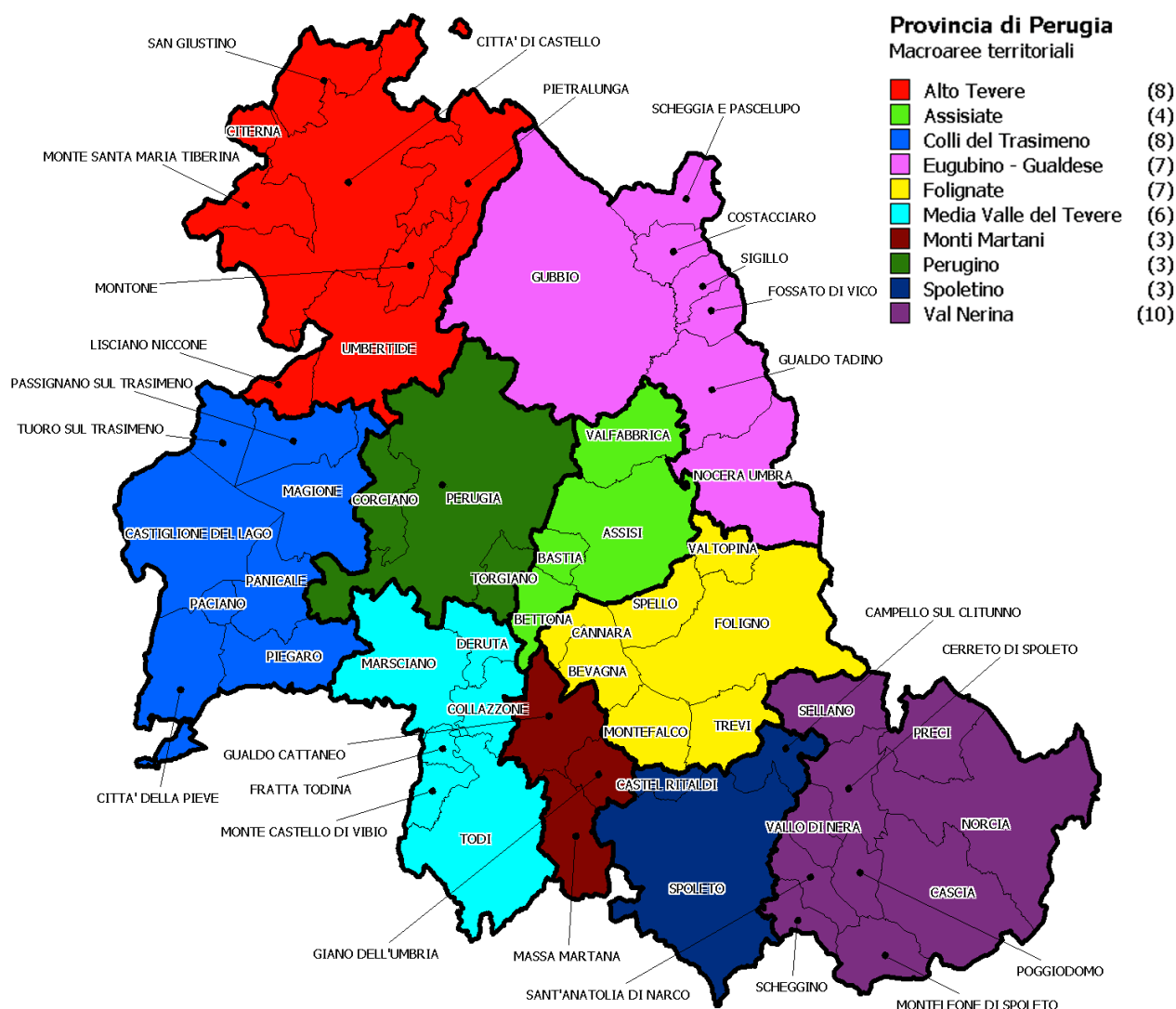
### 3 Mercato provinciale

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 3):

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

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

Figura 3: Macroaree provinciali Perugia





La seguente tabella (Tabella 3) evidenzia i tassi tendenziali annui del mercato delle abitazioni a livello di macroarea nel I semestre 2013: l'andamento del comparto residenziale si riconferma sostanzialmente negativo rispetto all'omologo semestre del 2012 in tutti gli ambiti territoriali analizzati, con diminuzioni in termini di NTN che vanno dal -6,9% del Folignate al -42,2% dei Monti Martani.

Nel I semestre 2013 le tre macroaree mediamente più care si confermano quelle del Perugino, dello Spoletino e dell'Assiate: quest'ultima macroarea nella provincia è l'unica a registrare un incremento delle compravendite (+8,6%). Nello stesso semestre le macroaree caratterizzate da una minore variazione delle quotazioni medie (Tabella 3) sono lo Spoletino (-0,8%) e la Val Nerina (-0,9%).

Inoltre, con l'ulteriore correzione delle quotazioni osservata nel corso del I semestre 2013, il numero indice delle quotazioni si attesta intorno a 100 per le macroaree Alto Tevere, Folignate e Val Nerina, riportandosi pertanto al livello del I semestre 2004.

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

Macroaree provinciali	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)
Alto Tevere	195	-16,8%	9,25%	1.023	-1,2%	100,0
Assiate	202	8,6%	9,57%	1.205	-1,6%	102,9
Colli del Trasimeno	214	-9,4%	10,17%	1.058	-1,4%	106,6
Eugubino- Gualdese	137	-7,6%	6,48%	916	-2,0%	105,8
Folignate	302	-6,9%	14,33%	1.111	-2,0%	100,0
Media valle del Tevere	171	-16,4%	8,13%	1.080	-1,1%	110,2
Monti Martani	27	-42,2%	1,28%	850	-1,0%	101,8
Perugino	686	-10,9%	32,54%	1.512	-1,1%	113,0
Spoletino	127	-11,4%	6,04%	1.303	-0,8%	109,6
Val Nerina	46	-28,4%	2,19%	861	-0,9%	99,7
<b>PERUGIA</b>	<b>2.107</b>	<b>-10,6%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.192</b>	<b>-1,3%</b>	<b>107,0</b>

Il grafico di Figura 4 riporta il numero indice semestrale delle unità immobiliari compravendute (in termini di NTN) ed il numero indice delle quotazioni medie a partire dal I semestre 2004 (periodo base  $I_{NTN} = 100$  ed  $I_{VMp}^{stock} = 100$ ).

L'analisi della serie storica mostra la flessione dei volumi di unità immobiliari scambiate nella provincia a partire dal II semestre 2007, con l'indice  $I_{NTN}$  che nel semestre in esame e nel capoluogo si porta a 50 ca., perdendo il 50% degli scambi rispetto al I semestre 2004.

Rispetto a quest'ultimo arco temporale la serie storica dell'indice  $I_{VMp}^{stock}$  misura un incremento del livello delle quotazioni medie nominali del capoluogo pari al 14,5%, al lordo degli effetti inflattivi.

Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

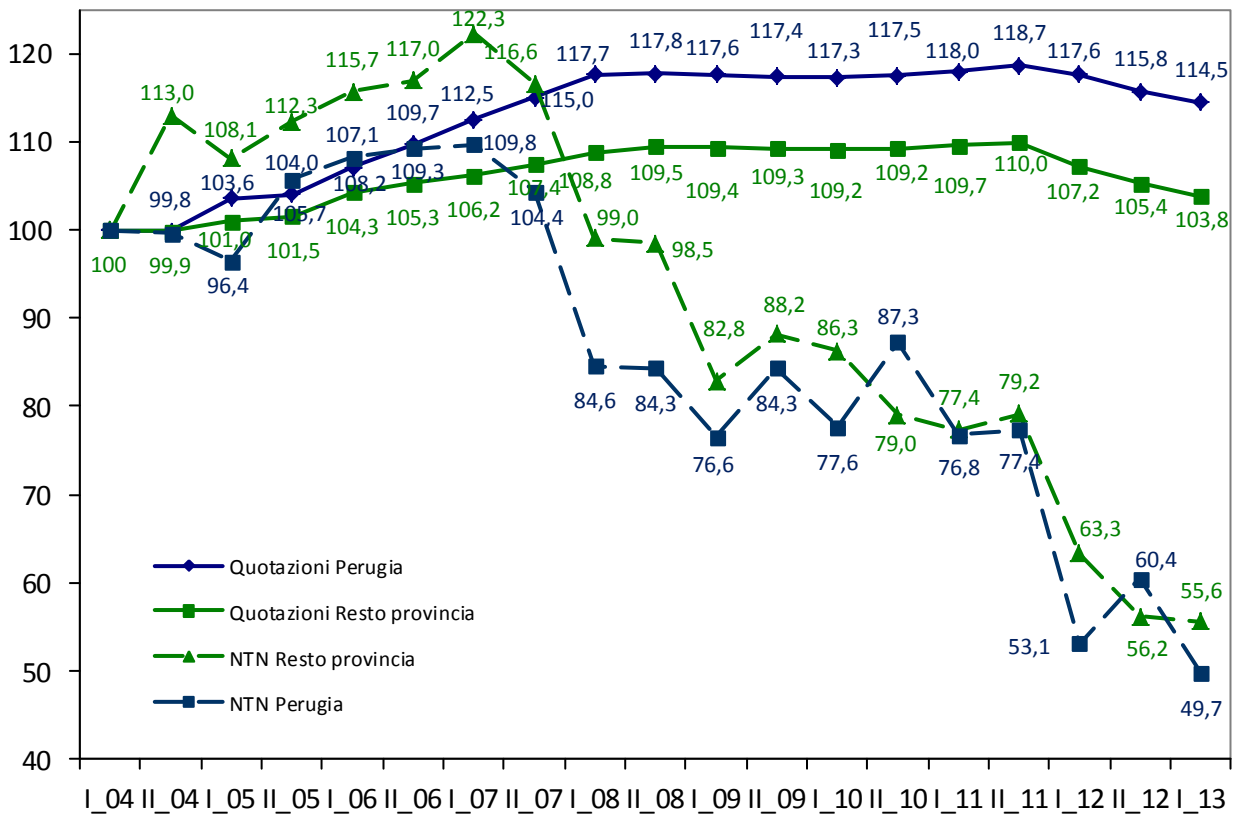


Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali

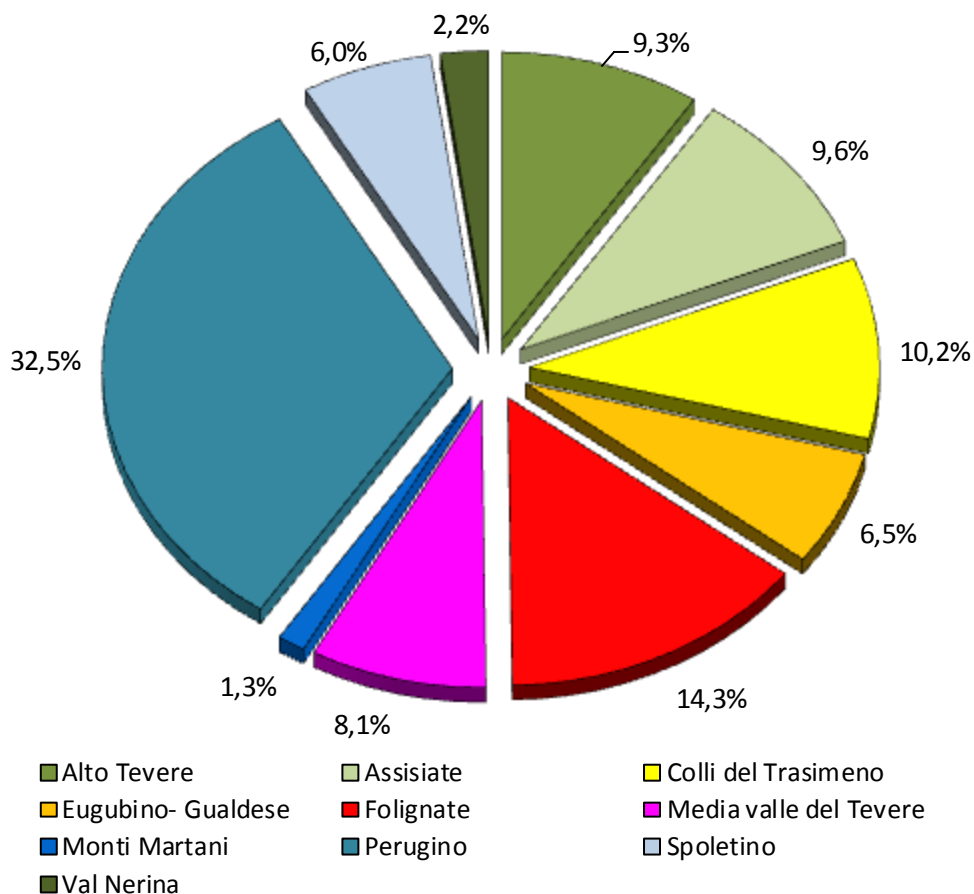






Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013

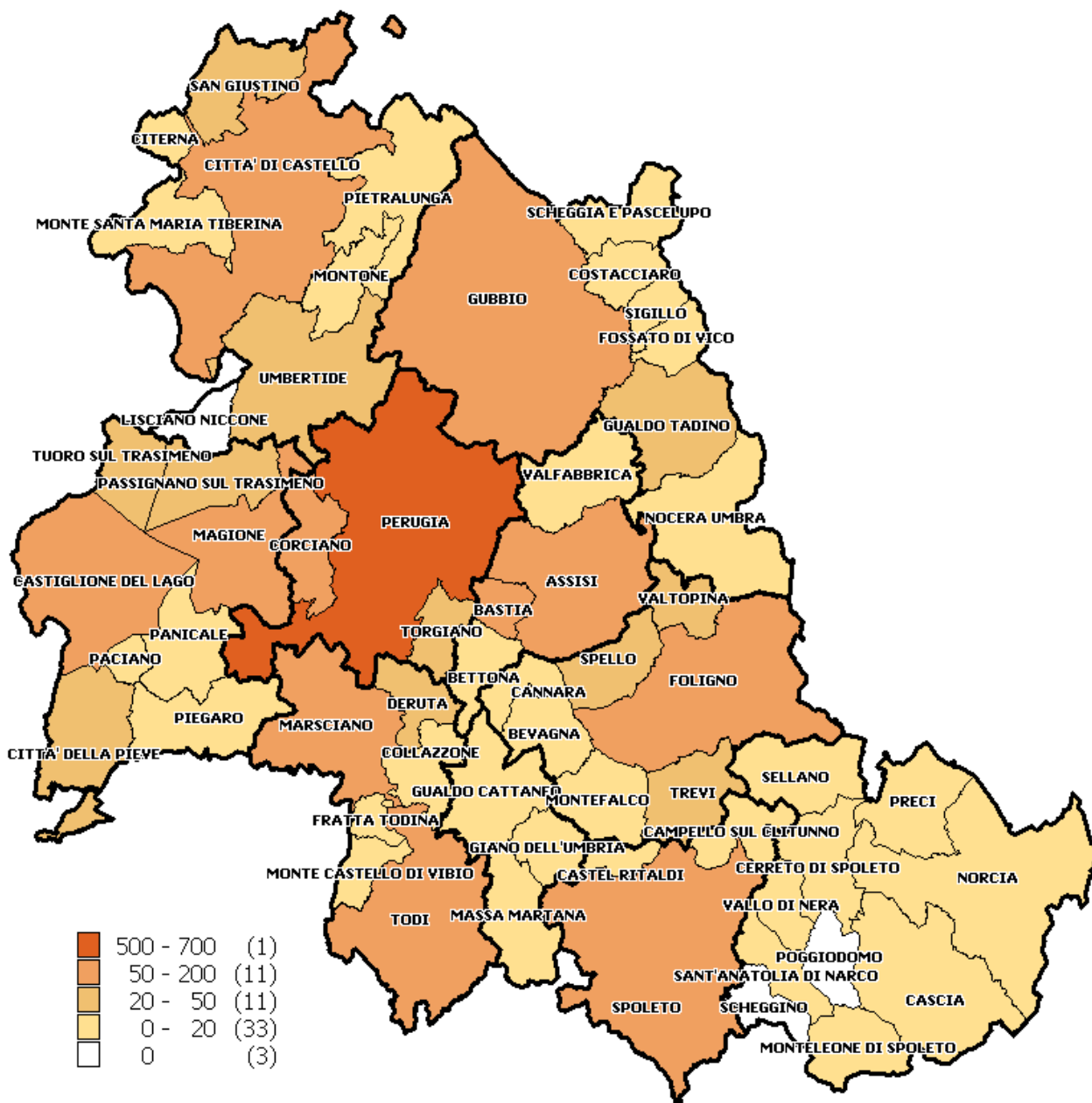
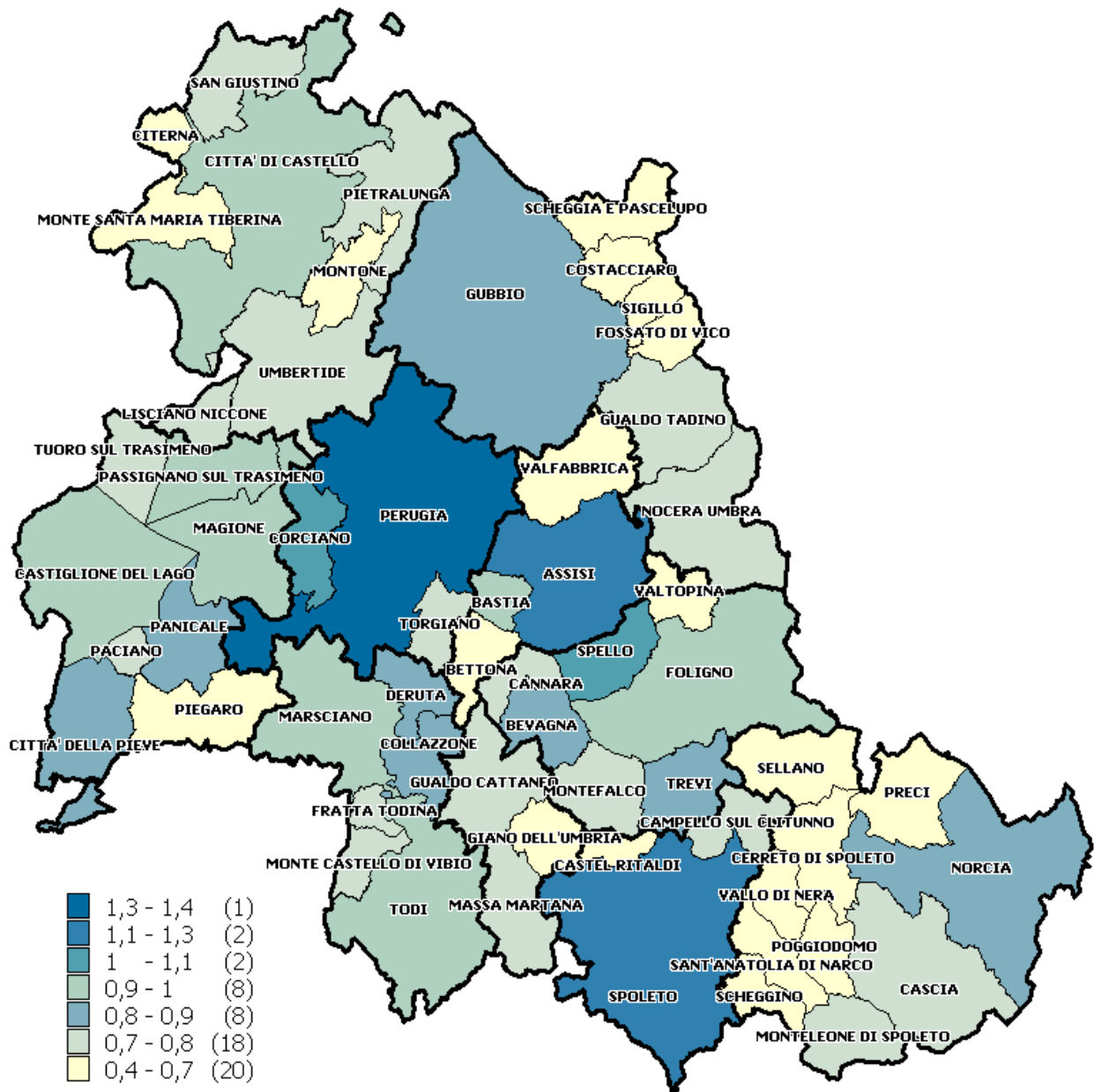


Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



Nella macroarea “Alto Tevere” (Tabella 4) nel I semestre 2013 si registra circa il 9% delle compravendite di abitazioni della provincia di Perugia e si effettuano complessivamente 195 scambi di abitazioni, in calo del -16,8% rispetto all’omologo semestre 2012.

La quotazione media si attesta intorno al valore di 1.023 Euro/m<sup>2</sup>, in flessione media del 1,2% rispetto al semestre precedente, mentre la quotazione media più elevata si riscontra a Città di Castello (1.148 Euro/m<sup>2</sup>) che è anche il comune dove si realizza il più elevato numero di compravendite in termini assoluti nella macroarea, convogliando il 4,68% delle compravendite provinciali.

Tabella 4: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea ALTO TEVERE

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013/ I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
CITERNA	9	26,4%	0,42%	828	-1,2%	0,69
CITTA` DI CASTELLO	99	-12,2%	4,68%	1.148	-1,2%	0,96
LISCIANO NICCONE	0	-100,0%	0,00%	944	-1,3%	0,79
MONTE S MARIA TIBERINA	2	-33,3%	0,09%	761	-1,7%	0,64
MONTONE	4	-12,5%	0,17%	824	-1,3%	0,69
PIETRALUNGA	3	-71,4%	0,15%	841	-1,8%	0,71
SAN GIUSTINO	38	34,1%	1,80%	904	-1,7%	0,76
UMBERTIDE	41	-36,9%	1,93%	934	-0,9%	0,78
<b>ALTO TEVERE</b>	<b>195</b>	<b>-16,8%</b>	<b>9,25%</b>	<b>1.023</b>	<b>-1,2%</b>	<b>0,86</b>

La macroarea “Assisiate” (Tabella 5) registra 202 transazioni normalizzate di abitazioni, con un tasso tendenziale annuo in incremento pari a +8,6%, soprattutto grazie al contributo di Assisi (+18,7%) e Valfabbrica (+57,1%) e malgrado il contributo negativo di Bastia Umbra (-9,1%).

Si osserva come la quotazione media di macroarea (1.205 Euro/m<sup>2</sup>) subisce ancora una flessione, pari a -1,6% rispetto al II semestre 2012.

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

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013/ I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
ASSISI	109	18,7%	5,19%	1.339	-1,4%	1,12
BASTIA UMBRA	62	-9,1%	2,96%	1.166	-1,6%	0,98
BETTONA	19	5,6%	0,90%	833	-2,2%	0,70
VALFABBRICA	11	57,1%	0,52%	830	-2,1%	0,70
<b>ASSISIATE</b>	<b>202</b>	<b>8,6%</b>	<b>9,57%</b>	<b>1.205</b>	<b>-1,6%</b>	<b>1,01</b>

Il mercato immobiliare residenziale nella macroarea “Colli del Trasimeno” (Tabella 6) è interessato da una sensibile diminuzione (-9,4%) dei volumi di compravendita.

La flessione del mercato immobiliare residenziale risulta più evidente nei comuni di Paciano (-89,0% ed assenza di compravendite), Piegaro (-38,5%) e Città della Pieve (-31,2%) mentre a Tuoro sul Trasimeno e Panicale si registra un incremento delle transazioni (molto contenuto in termini assoluti).

La quotazione media rilevata nella macroarea risultata mediamente in flessione del 1,4%, meno accentuata a Città della Pieve (-0,9%), attestandosi intorno ai 1.058 Euro/m<sup>2</sup>.

Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea COLLI DEL TRASIMENO

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013/ I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
CASTIGLIONE DEL LAGO	58	-6,0%	2,74%	1.176	-1,2%	0,99
CITTA` DELLA PIEVE	29	-31,2%	1,38%	987	-0,9%	0,83
MAGIONE	53	-17,9%	2,52%	1.078	-1,2%	0,90
PACIANO	0	-89,0%	0,02%	927	-2,9%	0,78
PANICALE	18	63,7%	0,84%	985	-2,3%	0,83
PASSIGNANO S TRASIMENO	23	-3,7%	1,10%	1.153	-1,6%	0,97
PIEGARO	12	-38,5%	0,57%	795	-1,9%	0,67
TUORO SUL TRASIMENO	22	95,5%	1,02%	936	-2,1%	0,79
<b>COLLI DEL TRASIMENO</b>	<b>214</b>	<b>-9,4%</b>	<b>10,17%</b>	<b>1.058</b>	<b>-1,4%</b>	<b>0,89</b>

Il mercato immobiliare residenziale nella macroarea “Eugubino-Gualdese” (Tabella 7) nel I semestre 2013 si contrae del -7,6% su base tendenziale.

Le flessioni più significative, in termini relativi, si verificano nei comuni di Scheggia e Pascelupo (-75,0%) e Nocera Umbra (-48,7%) mentre si riattiva il mercato immobiliare nei comuni di Costacciaro (+31,1%), Gubbio (+4,2%) e Sigillo (+80,0%).

La quotazione media, attestata intorno a 916 Euro/m<sup>2</sup>, evidenzia una flessione media del -2,0% rispetto al semestre precedente, meno evidente a Gubbio (-1,6%).

Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea EUGUBINO- GUALDESE

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013/ I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
COSTACCIARO	4	31,1%	0,17%	662	-2,7%	0,56
FOSSATO DI VICO	9	-19,6%	0,44%	761	-2,2%	0,64
GUALDO TADINO	30	-2,0%	1,42%	880	-2,0%	0,74
GUBBIO	77	4,2%	3,64%	1.013	-1,6%	0,85
NOCERA UMBRA	12	-48,7%	0,56%	851	-3,0%	0,71
SCHEGGIA E PASCELUPO	1	-75,0%	0,05%	726	-2,7%	0,61
SIGILLO	5	80,0%	0,21%	807	-3,3%	0,68
<b>EUGUBINO- GUALDESE</b>	<b>137</b>	<b>-7,6%</b>	<b>6,48%</b>	<b>916</b>	<b>-2,0%</b>	<b>0,77</b>

Anche il mercato delle abitazioni nella macroarea “Folignate” (Tabella 8) risultata in contrazione (-6,9%) a causa soprattutto del trend negativo misurato a Cannara (-35,0%), Foligno (-14,2%), Montefalco (-48,6%) e Spello (-12,9%).

Gli unici incrementi, molto contenuti in termini assoluti, si rilevano a Bevagna (+57,3%) e Valtopina (+833,3%), dove si registra la quotazione di macroarea più bassa (754 Euro/m<sup>2</sup>).

La quotazione media più elevata si riconferma essere quella registrata nel comune di Spello (1.216 Euro/m<sup>2</sup>), in lieve decremento rispetto al II semestre 2012 (-2,0%).

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

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013/ I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
BEVAGNA	17	57,3%	0,79%	1.006	-3,2%	0,84
CANNARA	13	-35,0%	0,62%	904	-2,7%	0,76
FOLIGNO	164	-14,2%	7,80%	1.171	-1,6%	0,98
MONTEFALCO	15	-49,6%	0,69%	892	-2,8%	0,75
SPELLO	31	-12,9%	1,45%	1.216	-2,0%	1,02
TREVI	35	-1,4%	1,66%	974	-3,3%	0,82
VALTOPINA	28	833,3%	1,33%	754	-2,8%	0,63
<b>FOLIGNATE</b>	<b>302</b>	<b>-6,9%</b>	<b>14,33%</b>	<b>1.111</b>	<b>-2,0%</b>	<b>0,93</b>

Nel corso del I semestre 2013 nella macro area “Media Valle del Tevere” si registra una diminuzione delle compravendite di abitazioni pari a -16,4%, malgrado l’incremento misurato a Marsciano (+20,2%).

Nel complesso la macroarea non perde quote di mercato residenziale, realizzando l’8% ca. delle transazioni immobiliari nell’ambito provinciale con una quotazione media attestata a 1080 Euro/m<sup>2</sup>, in diminuzione del -1,1% rispetto a quella registrata nel semestre precedente.

Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea **MEDIA VALLE DEL TEVERE**

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013/ I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
COLLAZZONE	7	-53,0%	0,31%	983	-0,7%	0,82
DERUTA	24	-49,6%	1,15%	1.018	-0,5%	0,85
FRATTA TODINA	5	-	0,22%	886	-1,1%	0,74
MARSCIANO	70	20,2%	3,32%	1.097	-1,0%	0,92
MONTE CASTELLO DI VIBIO	3	-33,3%	0,14%	905	-1,0%	0,76
TODI	63	-21,7%	3,00%	1.152	-1,5%	0,97
<b>MEDIA VALLE DEL TEVERE</b>	<b>171</b>	<b>-16,4%</b>	<b>8,13%</b>	<b>1.080</b>	<b>-1,1%</b>	<b>0,91</b>

La macroarea “Monti Martani” (Tab.10) evidenzia una brusca contrazione dei volumi di abitazioni scambiate (-42,2%), presentando però quotazioni medie in flessione solo del -1,0%.

Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea **MONTI MARTANI**

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013/ I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
GIANO DELL'UMBRIA	7	-41,0%	0,35%	817	-1,1%	0,69
GUALDO CATTANEO	11	-19,2%	0,50%	861	-0,9%	0,72
MASSA MARTANA	9	-57,1%	0,43%	863	-0,9%	0,72
<b>MONTI MARTANI</b>	<b>27</b>	<b>-42,2%</b>	<b>1,28%</b>	<b>850</b>	<b>-1,0%</b>	<b>0,71</b>

La macroarea “Perugino” (Tabella 11) registra 686 transazioni nel corso del semestre di riferimento, con un mercato caratterizzato da un numero di transazioni normalizzate ancora in sensibile diminuzione (-10,9%). La quotazione media di questa macroarea, che rappresenta ancora quasi il 33% del mercato della provincia, è di 1.512 Euro/m<sup>2</sup>, in lieve diminuzione media tendenziale (-1,1%).

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

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013/ I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
CORCIANO	80	-41,6%	3,79%	1.248	-0,8%	1,05
PERUGIA	577	-6,4%	27,38%	1.565	-1,1%	1,31
TORGIANO	29	75,8%	1,38%	884	-2,7%	0,74
<b>PERUGINO</b>	<b>686</b>	<b>-10,9%</b>	<b>32,54%</b>	<b>1.512</b>	<b>-1,1%</b>	<b>1,27</b>

Nel I semestre dell'anno in corso lo “Spoletino” (Tabella 12) è interessato da 127 transazioni normalizzate, in diminuzione (-11,4%) rispetto al I semestre 2012. La quotazione media di macroarea è di 1.303 Euro/m<sup>2</sup>, in flessione congiunturale pari a -0,8% su base semestrale.

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

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013/ I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
CAMPELLO SUL CLITUNNO	11	120,0%	0,52%	923	-0,7%	0,77
CASTEL RITALDI	5	-46,3%	0,23%	766	-1,1%	0,64
SPOLETO	112	-14,0%	5,29%	1.374	-0,8%	1,15
<b>SPOLETINO</b>	<b>127</b>	<b>-11,4%</b>	<b>6,04%</b>	<b>1.303</b>	<b>-0,8%</b>	<b>1,09</b>



La macroarea “Val Nerina” (Tabella 13) registrata 46 transazioni nel corso del I semestre 2013, in decremento significativo pari a -28,4%.

La quotazione media di macroarea è di 861 Euro/m<sup>2</sup>, in flessione rispetto al semestre precedente del -0,9%.

Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea VAL NERINA

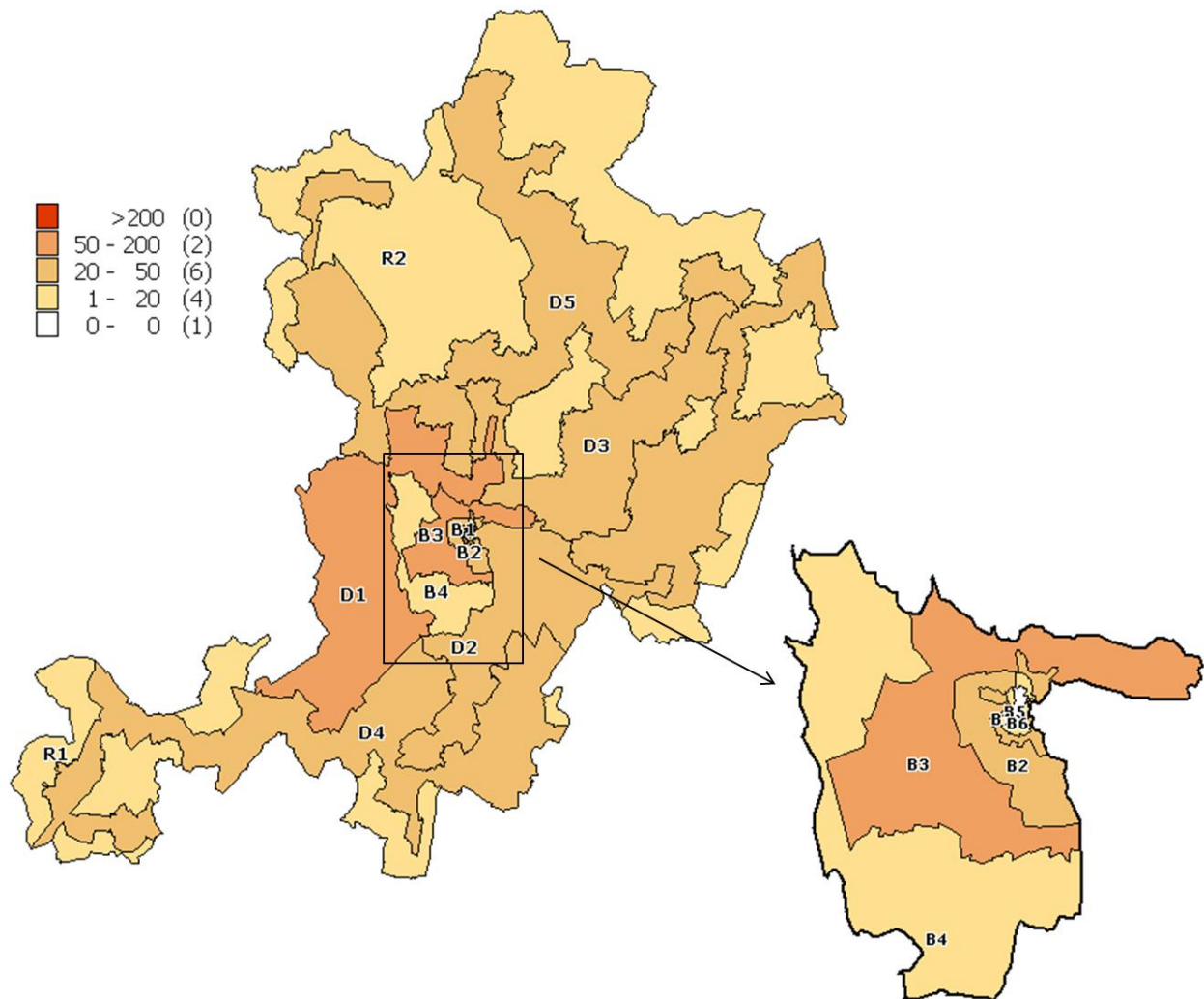
Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013/ I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
CASCIA	10	-37,6%	0,47%	883	-0,9%	0,74
CERRETO DI SPOLETO	7	-	0,32%	736	-1,3%	0,62
MONTELEONE DI SPOLETO	6	58,9%	0,28%	899	-0,8%	0,75
NORCIA	15	-14,3%	0,71%	991	-0,6%	0,83
POGGIODOMO	0	-100,0%	0,00%	767	-1,3%	0,64
PRECI	1	-86,5%	0,05%	767	-1,2%	0,64
SANT'ANATOLIA DI NARCO	2	-25,0%	0,07%	748	-1,3%	0,63
SCHEGGINO	0	-	0,00%	729	-1,4%	0,61
SELLANO	4	-15,1%	0,21%	708	-1,4%	0,59
VALLO DI NERA	2	-71,4%	0,09%	746	-1,2%	0,63
<b>VAL NERINA</b>	<b>46</b>	<b>-28,4%</b>	<b>2,19%</b>	<b>861</b>	<b>-0,9%</b>	<b>0,72</b>

## 4 Mercato del comune di Perugia

Nel corso del I semestre 2013 il capoluogo di regione registra 577 transazioni normalizzate, con una diminuzione degli scambi di abitazioni meno significativa (-6,4%) rispetto allo scorso semestre (-21,9%).

Tra le zone centrali la B3 continua ad attrarre il maggior numero di transazioni (Tabella 14), registrando una contrazione pari a -10,4%, meno negativa rispetto alle altre zone centrali. A contrarsi maggiormente è la zona B4 (-57,1% rispetto al I semestre 2012).

Figura 8: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2013



Tra le periferie la più richiesta si conferma la D1, dove si concentra quasi il 28% degli scambi di abitazioni del capoluogo e si realizza anche un incremento delle transazioni immobiliari pari al 7,0%, in controtendenza rispetto al dato complessivo comunale.

La quotazione media del capoluogo si attesta intorno a 1433 Euro/m<sup>2</sup>, in decremento medio di -1,0% rispetto al semestre precedente.

Le flessioni maggiori in termini di quotazioni si realizzano nelle zone OMI più centrali, caratterizzate da un livello di quotazioni residenziali più elevato rispetto alla media comunale, in particolare nella B4 (Tabella 14) che registra un calo del -2,3%.

Figura 9: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013

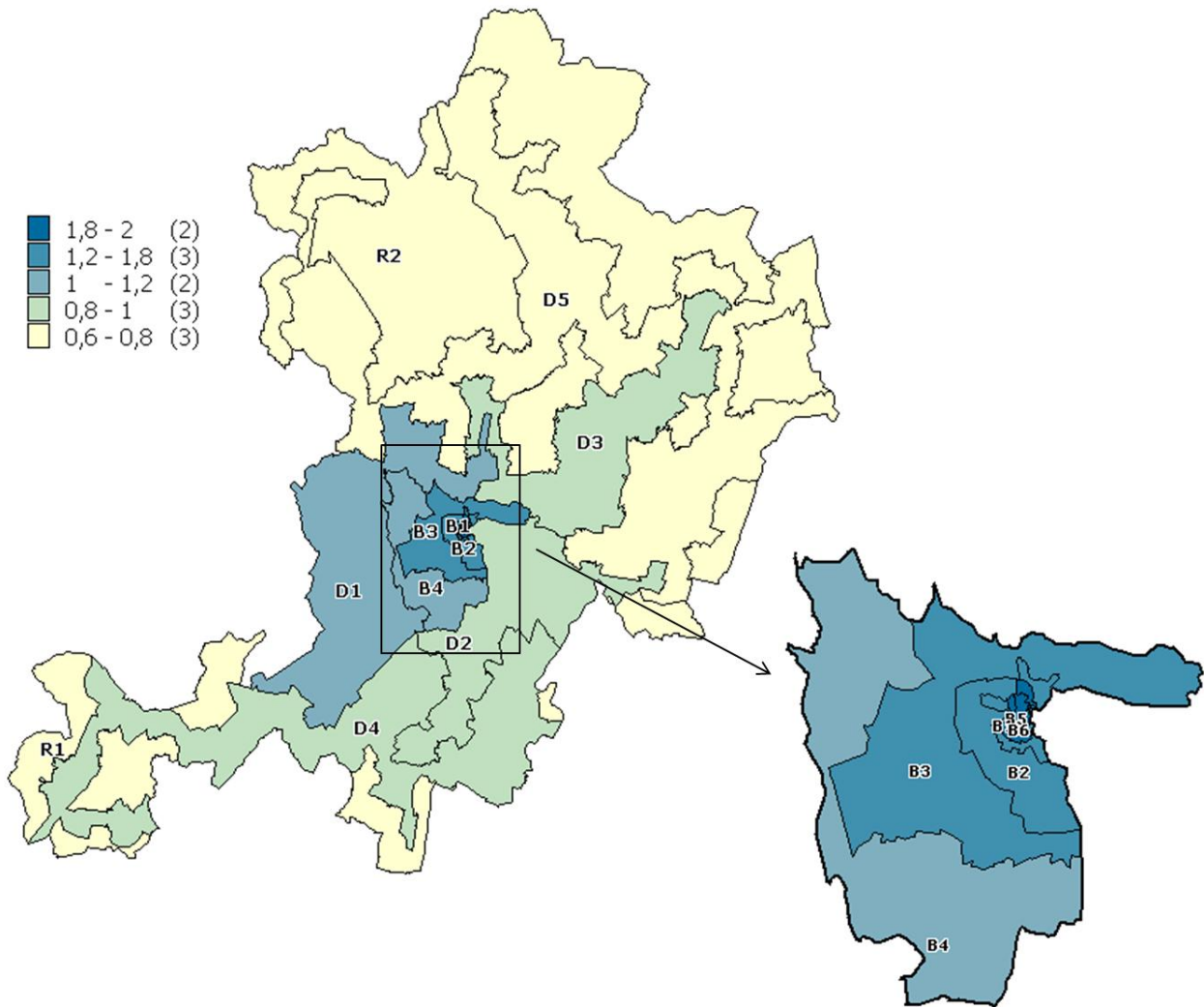


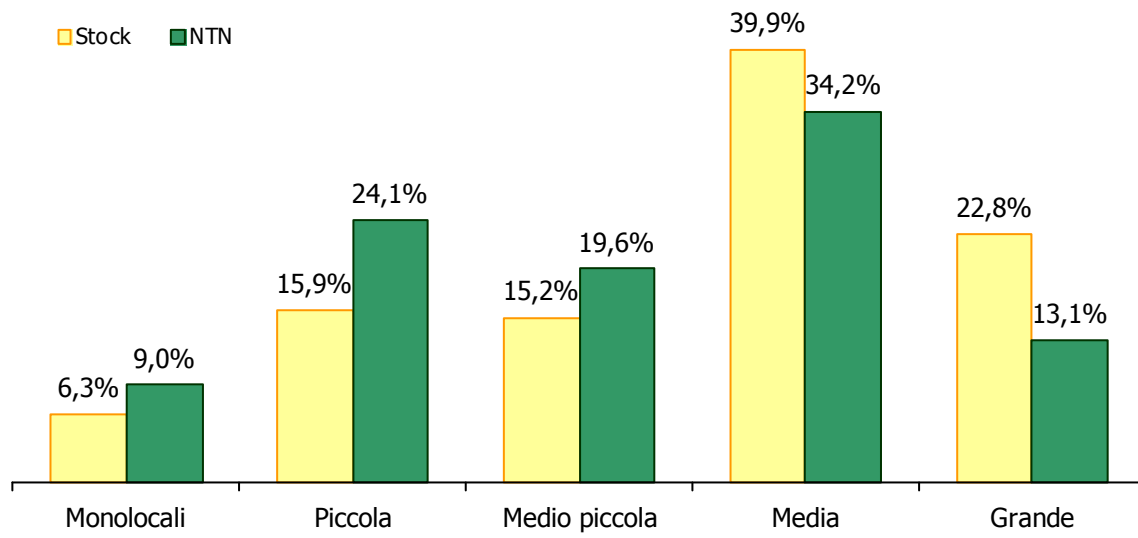
Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni %

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
B1	CENTRO STORICO: ADIACENZE ALLE MURA	22	-26,7%	3,81%	1.844	-1,3%	1,29
B2	S.FRANCESCO AL PRATO, PELLINI, PIAGGIA COLOMBATA, XX SETTEMBRE, CACCIATORI DELLE ALPI, P.LE EUROPA, FILOSOFI, B.GO XX GIUGNO	30	-15,3%	5,16%	1.831	-1,3%	1,28
B3	MADONNA ALTA, FONTIVEGGE, CASE BRUCIATE, PALLOTTA, ELCE, MONTELUCE, S. LUCIA, SAN GALIGANO, RIMBOCCHI, CORTONESE.	112	-10,4%	19,45%	1.744	-1,4%	1,22
B4	ZONA BANCA D'ITALIA, PIAN DI MASSIANO, OLIVETO, SETTEVALLI, PREPO	15	-57,1%	2,60%	1.400	-2,3%	0,98
B5	CENTRO STORICO: PORTA SOLE, BARTOLO, BONTEMPI, M. VOLTE, PRIORI ALTA, BONAZZI, V.LE INDIPENDENZA, TRE ARCHI, OBERDAN	10	-41,8%	1,73%	2.613	-0,5%	1,82
B6	CENTRO STORICO : P.ZZA IV NOVEMBRE, C. VANNUCCI, P.ZZA ITALIA, P.ZZA MATTEOTTI, VIA BAGLIONI	0	ND	0,00%	2.838	-1,3%	1,98
D1	F. DI CAVALLO, LACUGNANA, OLMO, S. SISTO, STROZZACAPIONI, C. DEL PIANO, M. MALBE, S.MARCO, M. GRILLO, PONTE D'ODDI, MONTELAGUARDIA	159	7,0%	27,62%	1.433	-0,6%	1,00
D2	P.S. GIOVANNI, PISCILLE, MONTEBELLO, BALANZANO, S. FORTUNATO, S.MARTINO IN COLLE, COLLESTRADA, P.TE D. PIETRA	48	-0,2%	8,36%	1.205	-0,8%	0,84
D3	PRETOLA, PONTE FELCINO, PONTE VALLECEPPI, VILLA PITIGNANO, BOSCO, COLOMBELLA, PICCIONE	37	-24,7%	6,37%	1.090	-0,3%	0,76
D4	MUGNANO, MONTEPETRIOLO, FONTIGNANO, BAGNAIA, S. MARTINO IN CAMPO, S. MARIA ROSSA	20	-46,3%	3,54%	1.130	-0,9%	0,79
D5	D5 - C.UMBERTO, S.G.PANTANO, RANCOLFO, RESINA, P.PATTOLI, RAMAZZANO, FRATTICCIOLA, PIANELLO, RIPA, S. EGIDIO	48	-23,4%	8,32%	1.055	-1,1%	0,74
R1	ZONE RURALI MERIDIONALI	3	50,0%	0,52%	930	0,0%	0,65
R2	ZONE RURALI SETTENTRIONALI	6	200,0%	1,04%	880	0,0%	0,61
ND <sup>1</sup>	ND	66	-	11,47%	-	-	-
<b>Perugia</b>		<b>577</b>	<b>-6,4%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.433<sup>2</sup></b>	<b>-1,0%</b>	<b>1,00</b>

<sup>1</sup> Quota di transazioni non georiferibili e suo valore assoluto.

<sup>2</sup> La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di 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).

Figura 10: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali



## 5 Note metodologiche

### Le fonti utilizzate

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

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

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati relativi al NTN sono estratti con cadenza trimestrale e, a causa di possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge, per il consolidamento finale i dati sono estratti nuovamente nei due trimestri successivi. Per tale ragione i dati del NTN relativi ad un semestre possono variare in questa Nota territoriale rispetto a quanto pubblicato nelle precedenti Note.

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

### I criteri metodologici utilizzati

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

#### Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

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

#### Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

Monolocali	fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 3 e fino a 4 vani catastali
Medio piccola	da 4,5 e fino a 5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	maggiore di 7 vani catastali

Esistono unità, sia per lo stock sia per il NTN, per le quali non è disponibile l'informazione sulla consistenza in vani catastali e pertanto non classificabili per dimensione.



## Glossario

<p><b>NTN</b></p>	<p>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 una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni). I dati del NTN sono riportati nelle tabelle approssimati all’unità (omettendo i decimali) per semplificarne la lettura. Per tale ragione potrebbe verificarsi, in alcuni casi, che la somma dei valori NTN arrotondati non corrisponda al totale di colonna della tabella, che è la somma approssimata all’unità dei valori non arrotondati.</p>
<p><b>STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI</b></p>	<p>Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.</p>
<p><b>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</b></p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..</p>
<p><b>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</b></p>	<p>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<sup>2</sup> 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. La quotazione media comunale può subire modifiche rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note per effetto della ricostruzione della serie storica nei comuni per i quali, nel semestre in esame, è stato variato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (ad esempio in una zona OMI sono stati introdotti nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori tipologie o nuovi stati di conservazione e manutenzione degli immobili).</p>
<p><b>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</b></p>	<p>Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell’aggregazione di livello superiore.</p>
<p><b>ZONA OMI</b></p>	<p>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.</p>

## Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2013 per provincia .....	3
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	3
Figura 3: Macroaree provinciali Perugia .....	4
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	6
Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali .....	6
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013 .....	7
Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale .....	8
Figura 8: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2013.....	14
Figura 9: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013 .....	15
Figura 10: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali .....	17

## Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni % .....	2
Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	5
Tabella 4: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea ALTO TEVERE .....	9
Tabella 5: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea ASSISIATE .....	9
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea COLLI DEL TRASIMENO .....	10
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea EUGUBINO- GUALDESE .....	10
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea FOLIGNATE.....	11
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea MEDIA VALLE DEL TEVERE .....	11
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea MONTI MARTANI .....	12
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea PERUGINO.....	12
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea SPOLETINO .....	12
Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea VAL NERINA .....	13
Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni %.....	16