



# NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II 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 II 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 .....	6
4	Mercato del comune di Perugia .....	19
5	Note metodologiche .....	24

## 1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al II 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;
- ◇ l'intensità del mercato immobiliare (IMI);
- ◇ le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004;
- ◇ lo *stock* e NTN per dimensione delle abitazioni.

## 2 Mercato regionale

In Umbria, nel II semestre 2013, il volume di abitazioni oggetto di compravendita subisce una significativa contrazione, registrando un tasso tendenziale annuo rispetto al II semestre del 2012 ancora negativo e pari al -9,2% (Tabella 1): un indicatore che mostra un *trend* peggiore rispetto all'omologo dato medio nazionale (-6,7%), ma con un tasso di calo in rallentamento rispetto a quello misurato nel corso del semestre precedente (-14,9%).

Nel complesso durante il II semestre 2013 sono state compravendute 2.820 unità immobiliari a destinazione abitativa, di cui il 71% effettuate nella provincia di Perugia.

La provincia di Terni è quella dove la crisi si è risentita in modo meno evidente (-5,1%), registrando un dato in controtendenza nel capoluogo (+0,2%).

Complessivamente dal II semestre 2007 il mercato immobiliare residenziale regionale in termini di NTN si è più che dimezzato (-53,2%), in modo più evidente nella provincia di Perugia (-54,7%).

Nel 2013 le compravendite totali sono state 5.717, in calo del -12,2% rispetto al 2012 e del -53,5% rispetto al 2007 quando il volume di abitazioni scambiate in Umbria ha raggiunto il valore apicale della serie storica, pari a 12.300 unità immobiliari normalizzate rispetto alla quota di proprietà oggetto di transazione.

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN regione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN regione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN regione
Perugia	2.005	-10,8%	0,99%	582	-16,9%	0,89%	1.423	-8,0%	1,05%
Terni	815	-5,1%	0,40%	430	0,2%	0,65%	385	-10,4%	0,28%
<b>Totale Umbria</b>	<b>2.820</b>	<b>-9,2%</b>	<b>1,40%</b>	<b>1.012</b>	<b>-10,4%</b>	<b>1,54%</b>	<b>1.808</b>	<b>-8,5%</b>	<b>1,33%</b>
<b>Totale Italia</b>	<b>201.895</b>	<b>-6,7%</b>	<b>100%</b>	<b>65.728</b>	<b>-4,7%</b>	<b>100%</b>	<b>136.167</b>	<b>-7,6%</b>	<b>100%</b>

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

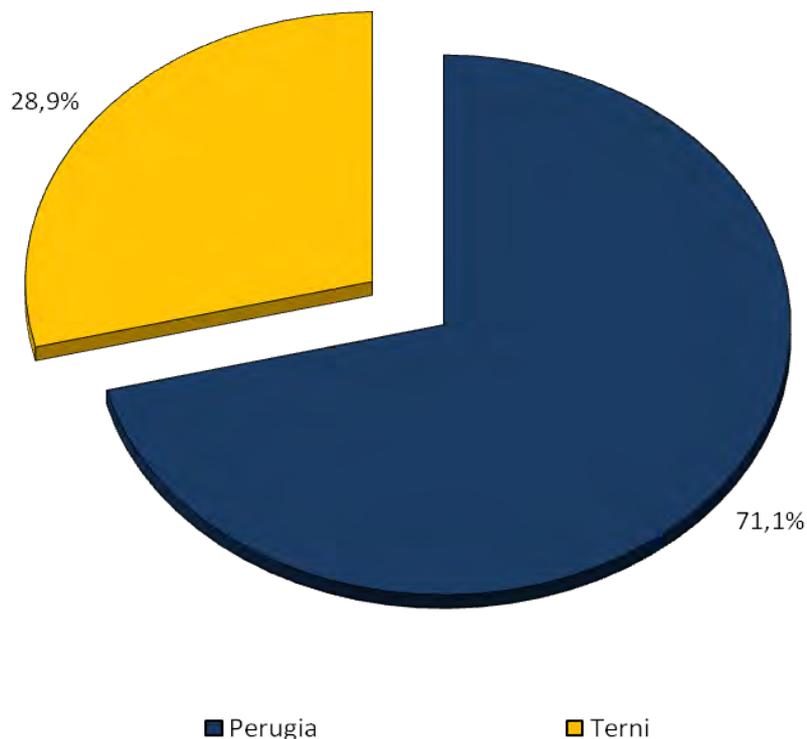
Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)
Perugia	1.180	-0,8%	106,1	1.533	-1,5%	112,8	1.066	-0,5%	103,3
Terni	1.100	-1,7%	105,2	1.179	-2,9%	97,7	1.037	-0,7%	113,1
<b>Umbria</b>	<b>1.158</b>	<b>-1,1%</b>	<b>105,9</b>	<b>1.390</b>	<b>-2,0%</b>	<b>107,1</b>	<b>1.060</b>	<b>-0,6%</b>	<b>105,2</b>

Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013
Perugia	4.113	-10,7%	1,14%	1.159	-12,0%	1,33%	2.953	-10,2%	1,09%
Terni	1.604	-15,8%	1,21%	861	-15,0%	1,46%	743	-16,7%	1,01%
<b>Totale Umbria</b>	<b>5.717</b>	<b>-12,2%</b>	<b>1,16%</b>	<b>2.020</b>	<b>-13,3%</b>	<b>1,38%</b>	<b>3.696</b>	<b>-11,6%</b>	<b>1,07%</b>
<b>Totale Italia</b>	<b>406.928</b>	<b>-9,2%</b>	<b>1,20%</b>	<b>134.542</b>	<b>-6,7%</b>	<b>1,45%</b>	<b>272.386</b>	<b>-10,5%</b>	<b>1,10%</b>



Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2013 per provincia



I grafici polari nelle figure che seguono consentono, leggendo i valori su ogni raggio, il confronto tra l'IMI (intensità del mercato immobiliare) nazionale e regionale e l'IMI delle singole province dell'Umbria per i soli capoluoghi (Figura 2) e per i comuni non capoluogo (Figura 3). L'esame di tali valori evidenzia come la dinamica di mercato risulti più accentuata, nell'ambito territoriale di riferimento, per il capoluogo ternano (1,46%) e, tra i comuni non capoluogo, per quelli della provincia di Perugia (1,09%).

Figura 2: IMI 2013 - capoluoghi

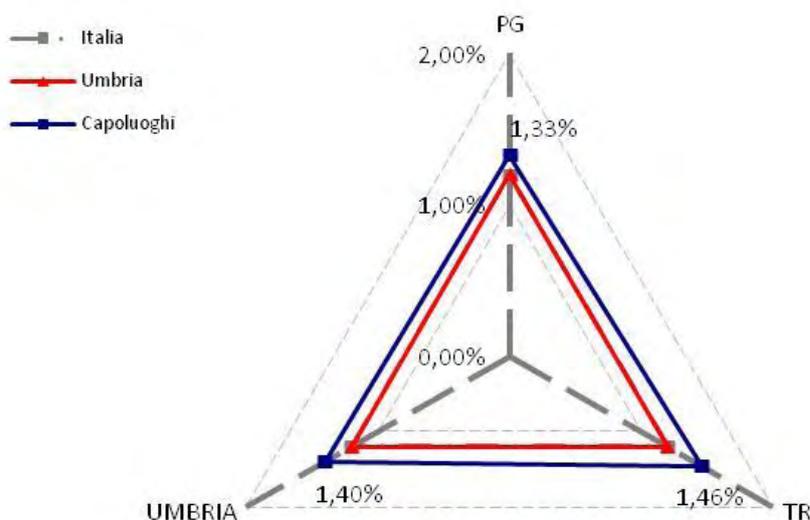


Figura 3: IMI 2013 - non capoluoghi

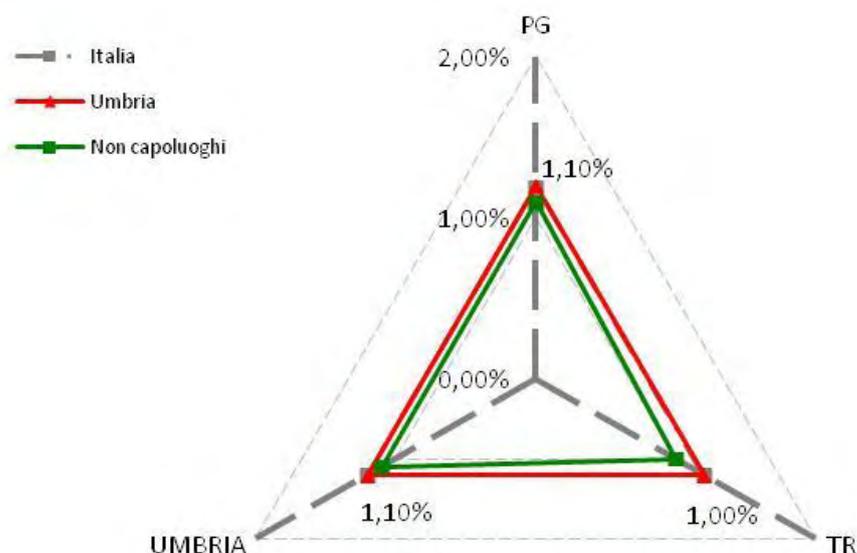


Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

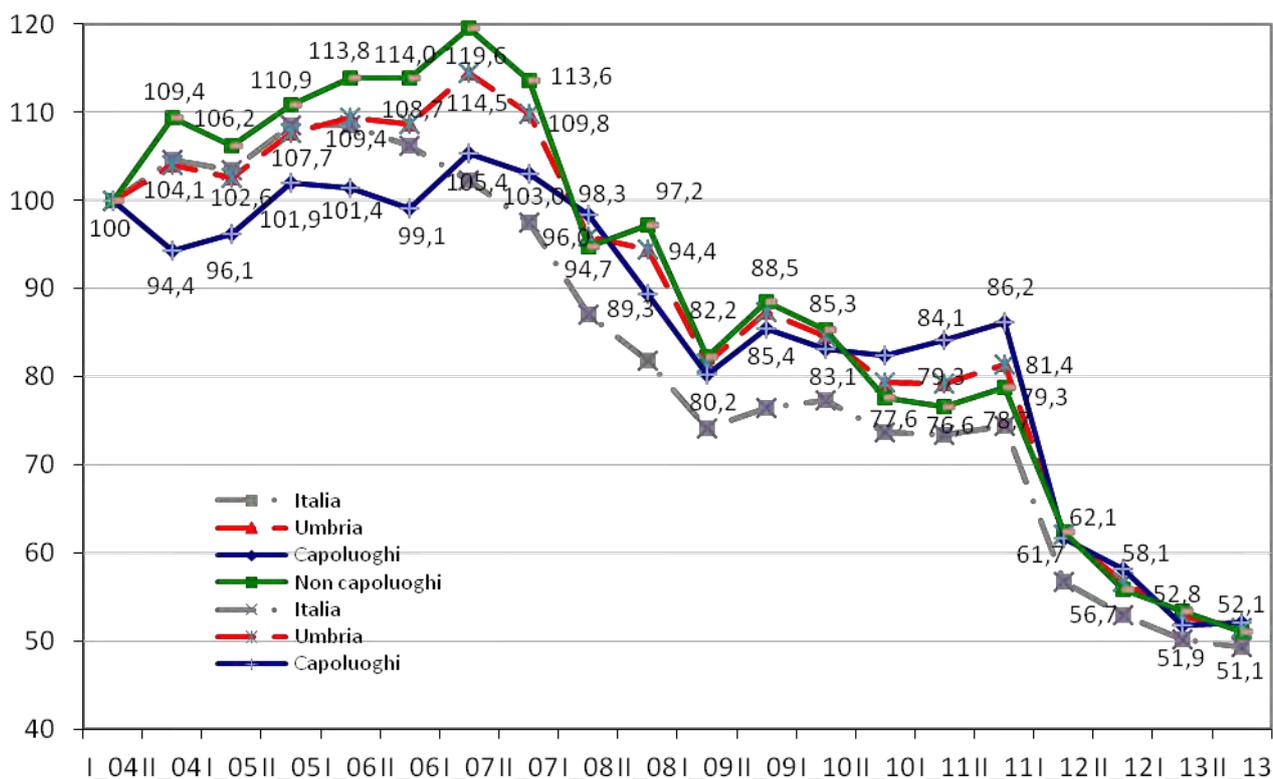
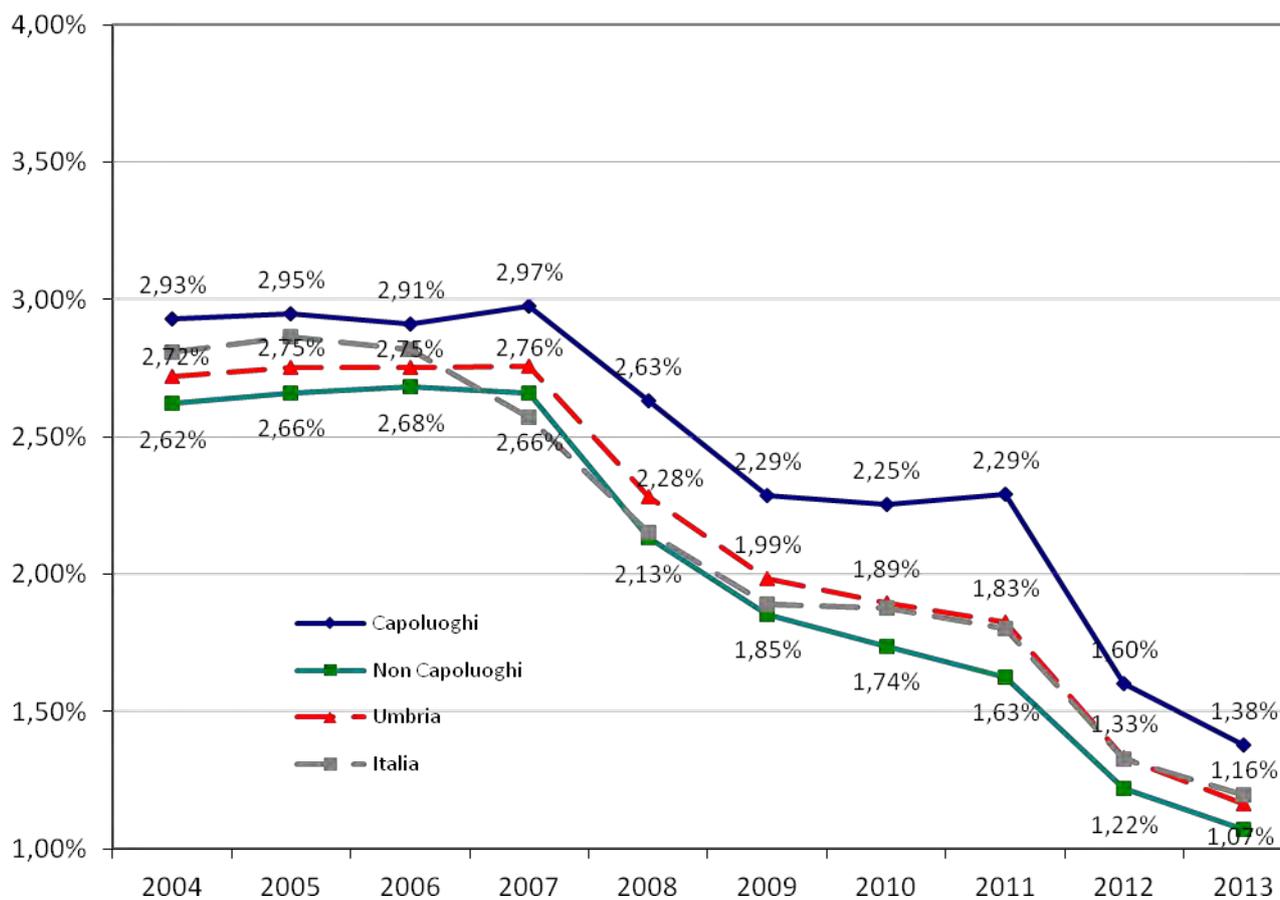




Figura 5: IMI 2004-2013 - capoluoghi e non capoluoghi



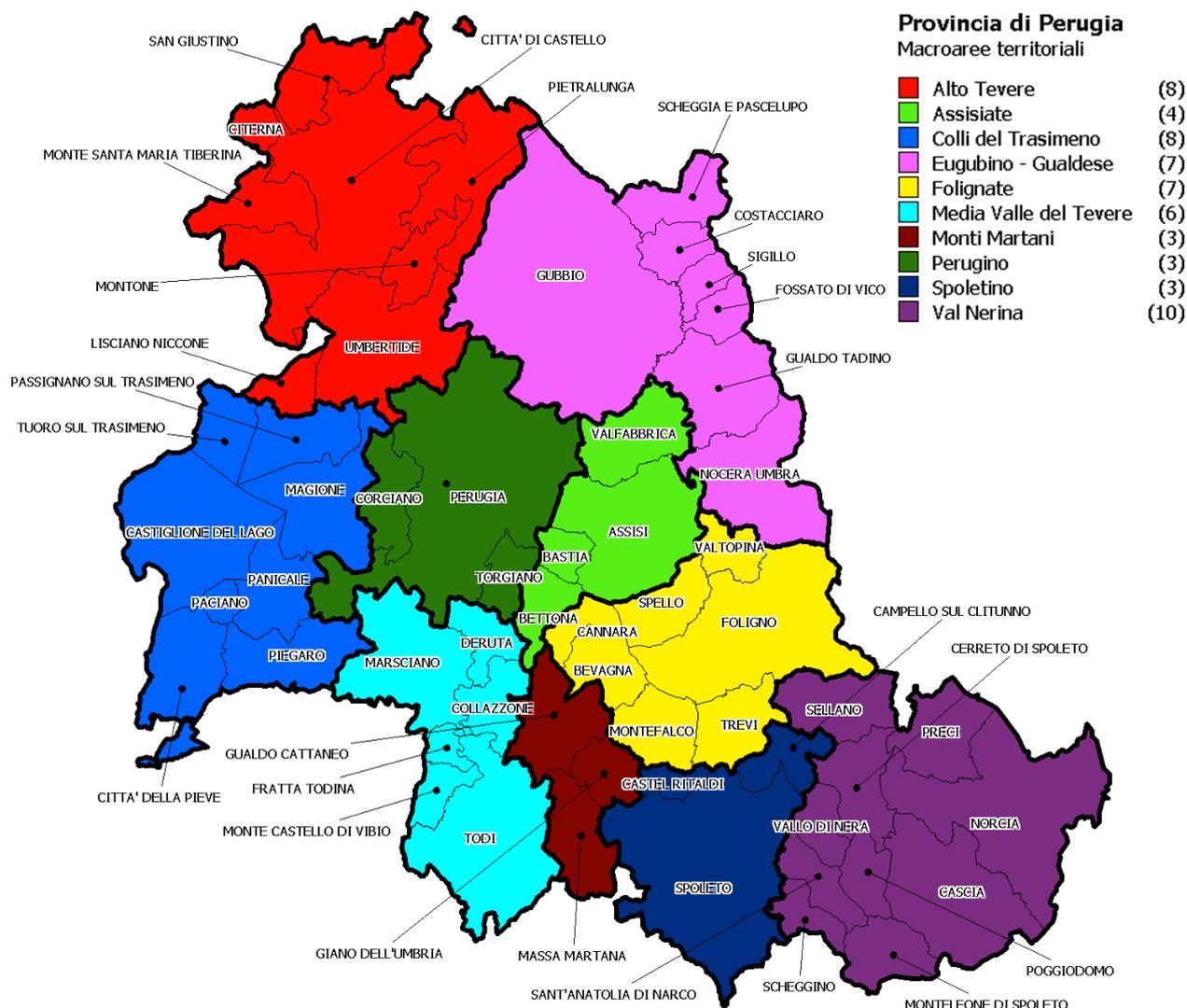


### 3 Mercato provinciale

Il mercato immobiliare residenziale per la provincia di Perugia viene di seguito analizzato nel dettaglio per ciascuna delle seguenti undici macro aree geografiche, rappresentate nella mappa tematica di seguito riportata (Figura 6):

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

Figura 6: Macroaree provinciali Perugia



Tale suddivisione della provincia è stata effettuata aggregando i comuni ritenuti affini in base alle caratteristiche socio-economiche ed ambientali influenti sul mercato immobiliare residenziale, estrapolando il dato del capoluogo da quello del resto dei comuni della provincia dove si concentrano il 70,9% delle transazioni.

La seguente tabella (Tabella 4) evidenzia i tassi tendenziali annui del mercato delle abitazioni a livello di macroarea nel II semestre 2013: l'andamento del comparto residenziale si riconferma sostanzialmente negativo rispetto all'omologo semestre del 2013 in quasi tutti gli ambiti territoriali analizzati, con diminuzioni in termini di NTN che vanno dal -29,1% dei Monti Martani (che risulta essere, anche per questo semestre, la macro area dove il mercato immobiliare ha registrato il trend più negativo) al -1,0% dell'Alto Tevere.

I tassi di calo sono risultati in rallentamento rispetto al I semestre 2013 nelle macro aree dell'Alto Tevere, dell'Eugubino-Gualdese, della Media Valle del Tevere, dei Monti Martani e della Val Nerina mentre hanno registrato una contrazione maggiore quelli relativi alle macro aree dei Colli del Trasimeno e a quelle ubicate lungo la Valle Umbra (Assisiate, Folignate e Spoletino).

In linea con il dato nazionale vengono penalizzati dalla domanda abitativa i comuni appartenenti alle classi demografiche inferiori, anche se ad elevata vocazione turistica, come i Comuni dei Colli del Trasimeno (-19,9%) e della Val Nerina (-26,3%).

Recupera significativamente - ma solo in termini relativi - il Perugino (+15,0%) cercando di assorbire almeno una parte della fuga di compravendite registrata nel medesimo arco temporale nel capoluogo umbro (-16,9%).

Nel I semestre 2013 le tre macroaree mediamente più care si confermano quelle di Perugia capoluogo (1.533 €/m<sup>2</sup>), del Perugino (1.151 €/m<sup>2</sup>) e dell'Assisiate (1.205 €/m<sup>2</sup>).

Le maggiori correzioni a ribasso delle quotazioni sono avvenute nel capoluogo (-1,5% delle quotazioni nominali su base semestrale) e nello spoletino (-1,5%). Significative le diminuzioni nell'Alto Tevere (-1,3%) nell'Eugubino - Gualdese (-0,8%) e nella Val Nerina (-0,9%) dove i valori di mercato scendono al di sotto di quelli apprezzati nel I semestre 2004 (N. indice delle quotazioni pari a 98,8).

Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2013 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)
ALTO TEVERE	194	-1,0%	9,69%	1.009	-1,3%	98,6
ASSISIATE	167	-6,2%	8,32%	1.205	0,0%	103,0
COLLI DEL TRASIMENO	188	-19,9%	9,37%	1.056	-0,2%	106,4
EUGUBINO- GUALDESE	144	-5,6%	7,18%	909	-0,8%	104,9
FOLIGNATE	246	-14,9%	12,26%	1.112	0,0%	100,0
MEDIA VALLE DEL TEVERE	185	15,4%	9,23%	1.081	0,0%	110,2
MONTI MARTANI	30	-29,1%	1,50%	850	0,0%	101,8
PERUGIA CAPOLUOGO	582	-16,9%	29,04%	1.533	-1,5%	112,8
PERUGINO	109	15,0%	5,42%	1.151	-0,6%	100,5
SPOLETINO	116	-16,5%	5,79%	1.282	-1,5%	107,9
VAL NERINA	44	-26,3%	2,21%	853	-0,9%	98,8
<b>PERUGIA</b>	<b>2.005</b>	<b>-10,8%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.180</b>	<b>-0,8%</b>	<b>106,1</b>

Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013
ALTO TEVERE	389	-9,6%	1,0%
ASSISIATE	369	1,4%	1,3%
COLLI DEL TRASIMENO	402	-14,6%	1,2%
EUGUBINO- GUALDESE	281	-6,6%	0,8%
FOLIGNATE	548	-10,7%	1,1%
MEDIA VALLE DEL TEVERE	356	-2,5%	1,3%
MONTI MARTANI	57	-35,9%	0,7%
PERUGIA CAPOLUOGO	1.159	-12,0%	1,3%
PERUGINO	217	-12,2%	1,7%
SPOLETINO	243	-13,9%	1,0%
VAL NERINA	91	-27,4%	0,6%
<b>Totale Perugia</b>	<b>4.113</b>	<b>-10,7%</b>	<b>1,1%</b>

Il grafico di Figura 7 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  $I_{VMpstock} = 100$ ).

L'analisi della serie storica mostra la flessione dei volumi delle unità immobiliari scambiate nella provincia a partire dal II semestre 2007, con l'indice  $I_{NTN}$  che nel semestre in esame si assesta a 50,2 nel capoluogo ed a 51,7 negli altri comuni della provincia, consolidando pertanto il volume di abitazioni scambiate nel corso del 2013 pari al 50% ca. dell'analogo valore registrato nel 2004.

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

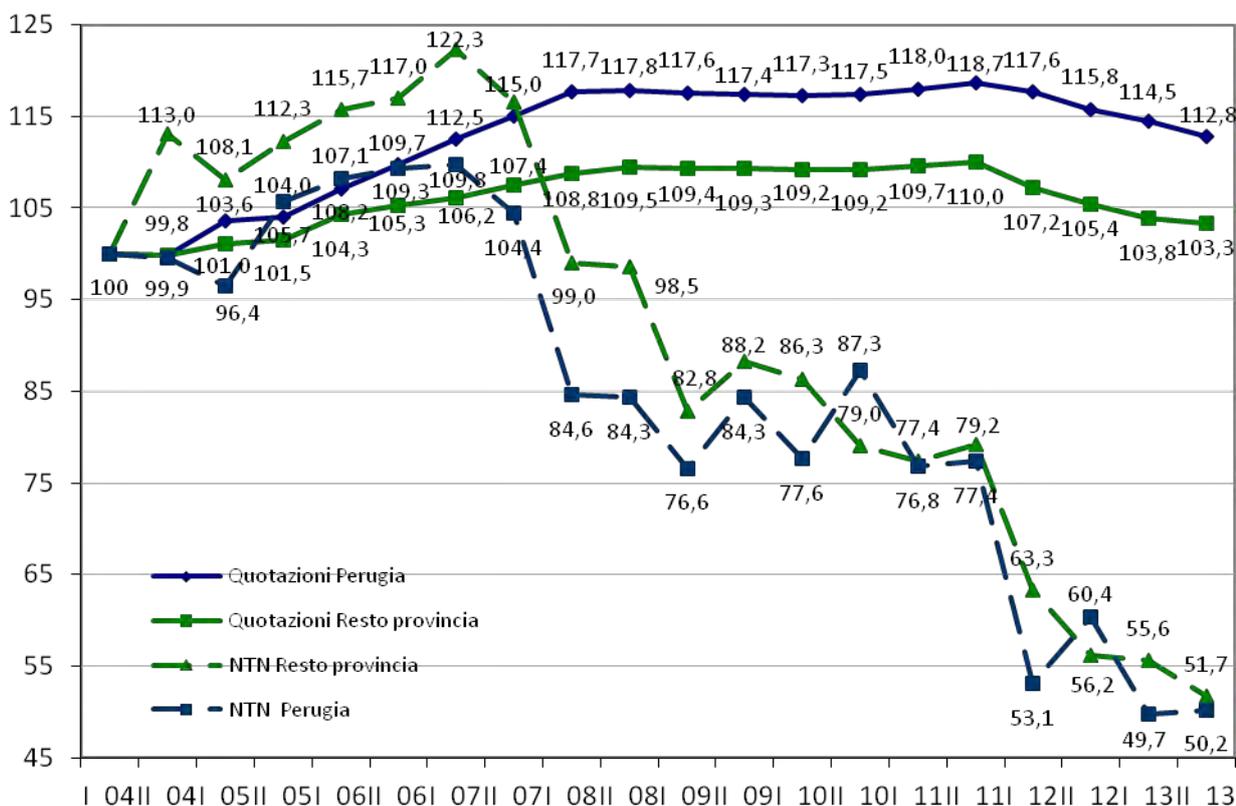


Figura 8: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia

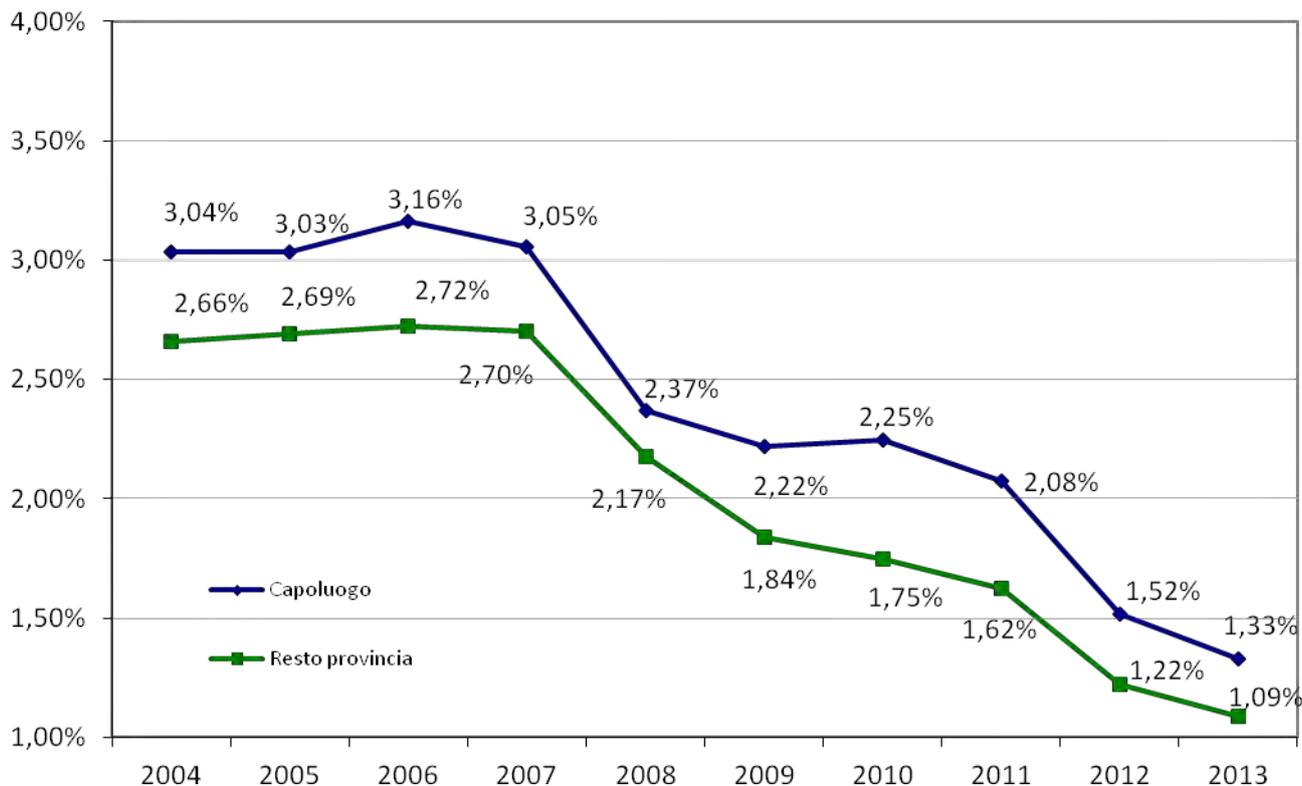


Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali

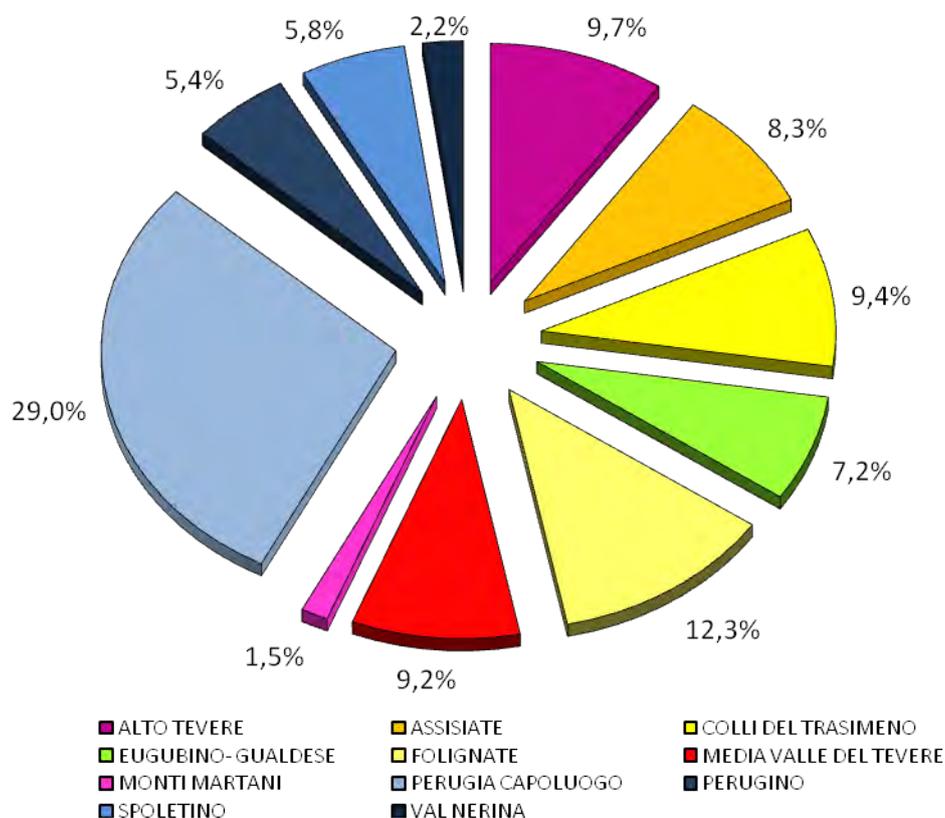
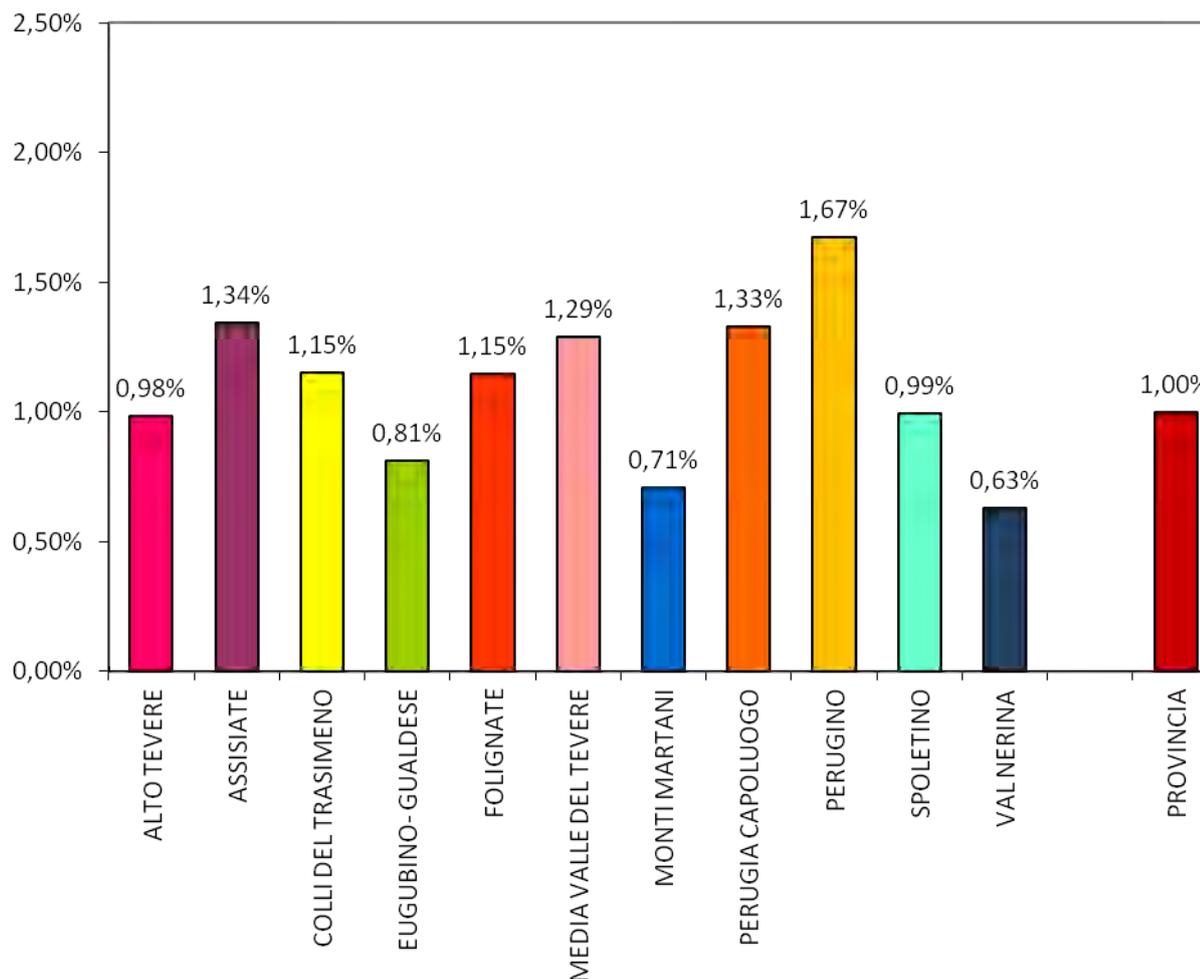




Figura 10: IMI 2013 per macroaree provinciali



Nel corso del 2013 le dinamiche di mercato più vivaci della provincia si riscontrano a Perugia capoluogo (1,33%), ma soprattutto nel Perugino (1,67%) e nell'Assiate (1,34%).

Scende significativamente al di sotto dell'1% l'IMI nell'Eugubino-Gualdese, nei Monti Martani e nella Val Nerina ad evidenziare un mercato di compravendite di fatto "ingessato": la domanda non sembra capace di intercettare l'offerta, malgrado il lieve ribasso delle quotazioni.

Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale Il semestre 2013

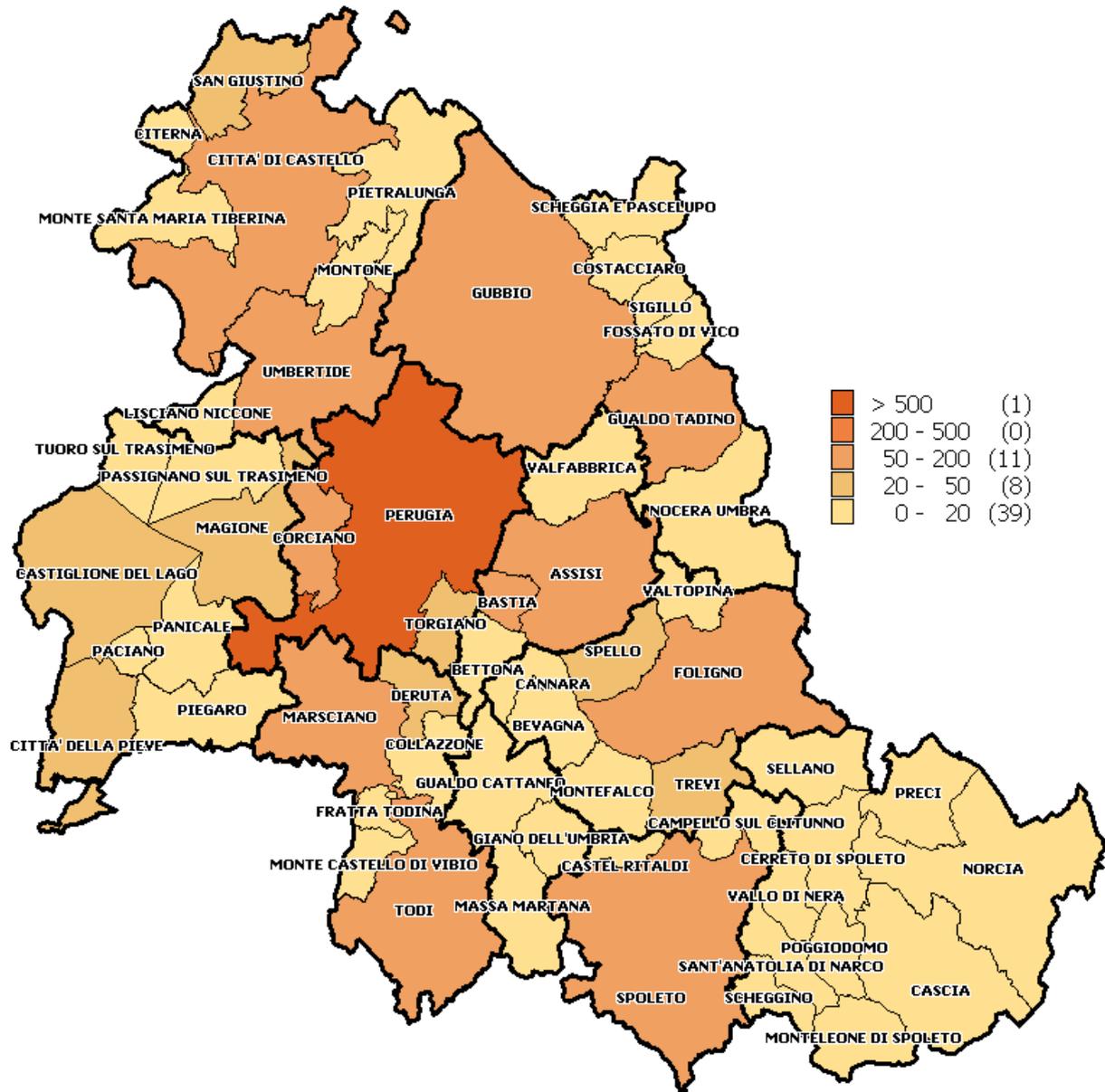
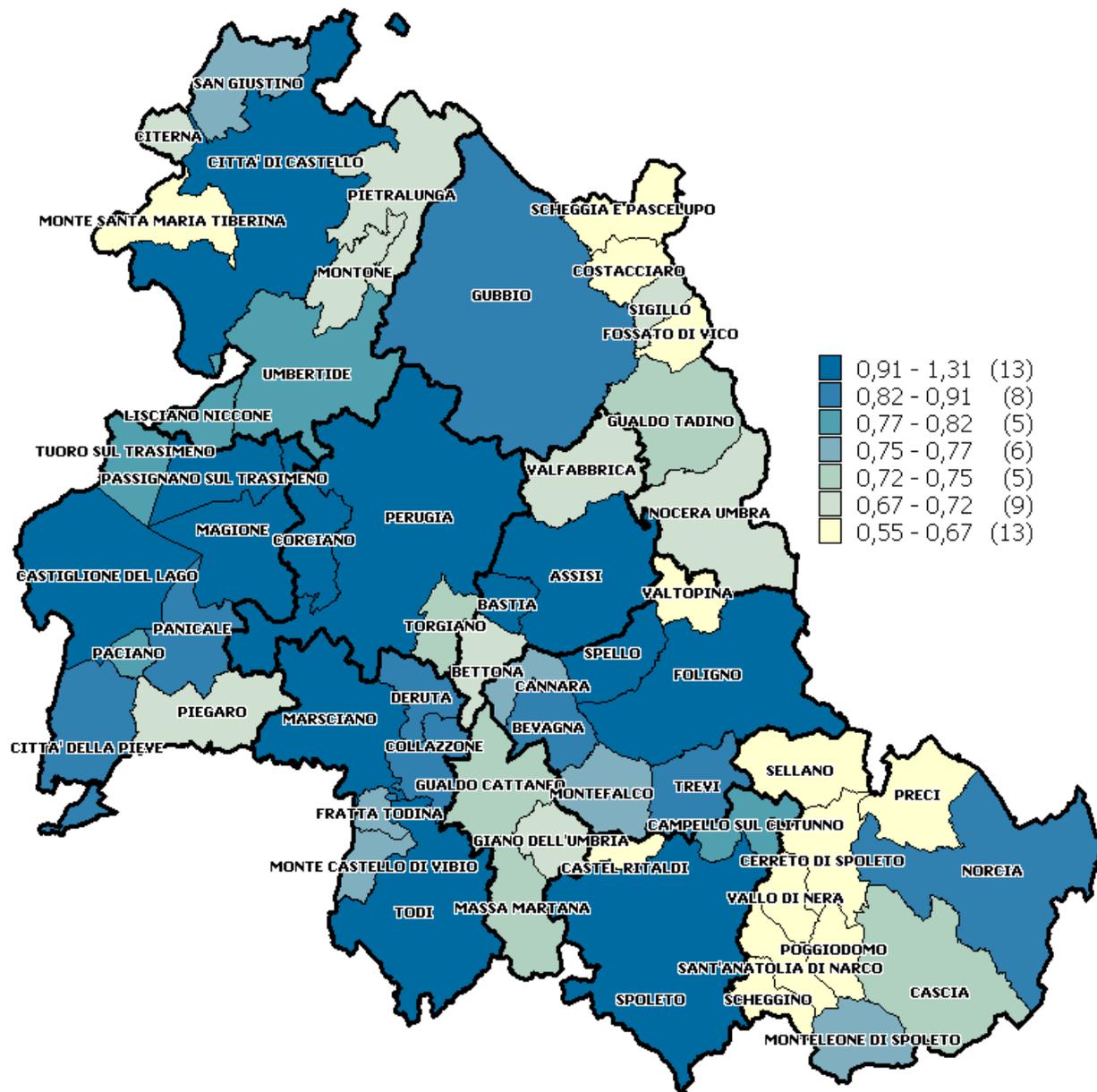




Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale





Nella macroarea “Alto Tevere” (Tabella 6) nel II semestre 2013 si registra circa il 9,69% delle compravendite di abitazioni della provincia di Perugia e si effettuano complessivamente 194 scambi di abitazioni, un valore sostanzialmente stabile rispetto all’omologo semestre 2012 (-1,0%) ed analogo a quello registrato nel corso del I semestre 2013.

La quotazione media nominale risulta in calo del -1,3% rispetto al semestre precedente e pari a 1.009 €/m<sup>2</sup>, mentre la quotazione media più elevata si riscontra a Città di Castello (1.126 €/m<sup>2</sup>), in diminuzione significativa (-1,9%) rispetto al I semestre 2013.

Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea ALTO TEVERE

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
CITERNA	8	23,1%	0,40%	1,02%	820	-0,9%	0,70
CITTA' DI CASTELLO	94	-11,6%	4,67%	0,97%	1.126	-1,9%	0,95
LISCIANO NICCONE	1	-50,0%	0,05%	0,20%	936	-0,8%	0,79
MONTE S MARIA TIBERINA	1	-66,7%	0,05%	0,37%	751	-1,3%	0,64
MONTONE	3	-14,3%	0,15%	0,67%	816	-1,0%	0,69
PIETRALUNGA	3	58,5%	0,16%	0,40%	833	-0,9%	0,71
SAN GIUSTINO	26	-13,4%	1,30%	1,17%	896	-0,9%	0,76
UMBERTIDE	58	35,1%	2,91%	1,14%	931	-0,4%	0,79
<b>ALTO TEVERE</b>	<b>194</b>	<b>-1,0%</b>	<b>9,69%</b>	<b>0,98%</b>	<b>1.009</b>	<b>-1,3%</b>	<b>0,86</b>

La macroarea “Assiate” (Tabella 7) registra 167 transazioni normalizzate di abitazioni, con un tasso tendenziale annuo pari a -6,2%, soprattutto grazie al contributo di Bastia Umbra (-29,5%), che accentua il trend negativo misurato nel corso del I semestre 2013 (-9,1%), e malgrado l’espansione delle compravendite avvenuta ad Assisi (+16,7%).

Si osserva come la quotazione media di macroarea (1.205 €/m<sup>2</sup>) è rimasta costante rispetto al semestre precedente.

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

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
ASSISI	96	16,7%	4,79%	1,48%	1.339	0,0%	1,13
BASTIA UMBRA	56	-29,5%	2,78%	1,23%	1.166	0,0%	0,99
BETTONA	9	-14,3%	0,45%	1,30%	833	0,0%	0,71
VALFABBRICA	6	0,0%	0,30%	0,94%	830	0,0%	0,70
<b>ASSIATE</b>	<b>167</b>	<b>-6,2%</b>	<b>8,32%</b>	<b>1,34%</b>	<b>1.205</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,02</b>

Il mercato immobiliare residenziale nella macroarea “Colli del Trasimeno” (Tabella 8) è interessato da un’ulteriore contrazione (-19,9%) dei volumi di compravendita.

La flessione del mercato immobiliare residenziale risulta più evidente nei comuni di Panicale (-39,8%) e Castiglione del Lago (-36,1%) mentre a Tuoro sul Trasimeno (+24,3%) e Magione (+3,5%) si è registrato un incremento delle transazioni (molto contenuto in termini assoluti).

La quotazione media rilevata nella macroarea è risultata sostanzialmente costante, attestandosi intorno ai 1.056 €/m<sup>2</sup>.

Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea COLLI DEL TRASIMENO

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
CASTIGLIONE DEL LAGO	49	-36,1%	2,45%	1,12%	1.167	-0,7%	0,99
CITTA` DELLA PIEVE	33	-25,3%	1,63%	1,31%	987	0,0%	0,84
MAGIONE	44	3,5%	2,19%	1,23%	1.078	0,0%	0,91
PACIANO	7	-5,4%	0,35%	1,00%	927	0,0%	0,79
PANICALE	10	-39,8%	0,51%	0,84%	985	0,0%	0,84
PASSIGNANO S TRASIMENO	19	-18,4%	0,96%	1,16%	1.153	0,0%	0,98
PIEGARO	12	-4,0%	0,60%	1,04%	795	0,0%	0,67
TUORO SUL TRASIMENO	14	24,3%	0,68%	1,27%	936	0,0%	0,79
<b>COLLI DEL TRASIMENO</b>	<b>188</b>	<b>-19,9%</b>	<b>9,37%</b>	<b>1,15%</b>	<b>1.056</b>	<b>-0,2%</b>	<b>0,90</b>

Il mercato immobiliare residenziale nella macroarea "Eugubino-Gualdese" (Tabella 9) nel II semestre 2013 si contrae del -5,6% su base tendenziale.

Le flessioni più significative, in termini relativi, si verificano nei comuni di Costacciaro (-62,5%) e Sigillo (-50,0%) mentre si riattiva il mercato immobiliare nei comuni di Fossato di Vico (+48,9%) e Gualdo Tadino (+61,3%).

La quotazione media, attestata intorno a 909 €/m<sup>2</sup>, evidenzia una flessione media del -0,8% rispetto al semestre precedente, ad eccezione di Gubbio, più stabile sul versante dei prezzi ma con una contrazione delle compravendite pari a -30,9%.

Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea EUGUBINO- GUALDESE

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
COSTACCIARO	2	-62,5%	0,10%	0,57%	653	-1,3%	0,55
FOSSATO DI VICO	5	48,9%	0,24%	0,82%	752	-1,1%	0,64
GUALDO TADINO	57	61,3%	2,84%	1,03%	862	-2,1%	0,73
GUBBIO	61	-30,9%	3,02%	0,85%	1.013	0,0%	0,86
NOCERA UMBRA	11	-24,7%	0,55%	0,54%	841	-1,2%	0,71
SCHEGGIA E PASCELUPO	6	391,8%	0,30%	0,45%	716	-1,4%	0,61
SIGILLO	3	-50,0%	0,12%	0,44%	798	-1,1%	0,68
<b>EUGUBINO- GUALDESE</b>	<b>144</b>	<b>-5,6%</b>	<b>7,18%</b>	<b>0,81%</b>	<b>909</b>	<b>-0,8%</b>	<b>0,77</b>

Anche il mercato delle abitazioni nella macroarea "Folignate" (Tabella 10) risultata in contrazione (-14,9%) a causa soprattutto del trend negativo misurato a Montefalco (-77,2%) e Bevagna (-30,3%).

Gli unici incrementi significativi, molto contenuti in termini assoluti, si rilevano a Trevi (+19,8%) e Valtopina (+50,0%), dove si registra la quotazione di macroarea più bassa (754 €/m<sup>2</sup>).

La quotazione media più elevata si riconferma essere quella registrata nel comune di Spello (1.207 €/m<sup>2</sup>), in flessione rispetto al I semestre 2013 (-0,7%).

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

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
BEVAGNA	13	-30,3%	0,64%	1,09%	1.006	0,0%	0,85
CANNARA	13	5,8%	0,63%	1,24%	904	0,0%	0,77
FOLIGNO	159	-15,5%	7,92%	1,07%	1.173	0,2%	0,99
MONTEFALCO	4	-77,2%	0,20%	0,60%	892	0,0%	0,76
SPELLO	34	0,4%	1,70%	1,44%	1.207	-0,7%	1,02
TREVI	21	19,8%	1,03%	1,25%	974	0,0%	0,83
VALTOPINA	3	50,0%	0,15%	4,05%	754	0,0%	0,64
<b>FOLIGNATE</b>	<b>246</b>	<b>-14,9%</b>	<b>12,26%</b>	<b>1,15%</b>	<b>1.112</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,94</b>

Nel corso del II semestre 2013 nella macro area “Media Valle del Tevere” si registra un aumento delle compravendite di abitazioni pari a +15,4%, assorbendo quasi per intero la contrazione registrata nel corso del primo semestre dello stesso anno (-16,4%), malgrado la diminuzione dei volumi scambiati a Todi (-26,1% e Collazzone (-29,8%).

Nel complesso nella macroarea si concentrano il 9,23% delle compravendite provinciali, con una quotazione media attestata a 1081 €/m<sup>2</sup>, stabile rispetto a quella registrata nel semestre precedente.

Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea MEDIA VALLE DEL TEVERE

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
COLLAZZONE	7	-29,8%	0,33%	0,66%	983	0,0%	0,83
DERUTA	32	128,6%	1,60%	1,21%	1.018	0,0%	0,86
FRATTA TODINA	10	184,4%	0,47%	1,48%	886	0,0%	0,75
MARSCIANO	75	39,4%	3,74%	1,56%	1.097	0,0%	0,93
MONTE CASTELLO DI VIBIO	9	12,5%	0,45%	1,16%	905	0,0%	0,77
TODI	53	-26,1%	2,64%	1,19%	1.152	0,0%	0,98
<b>MEDIA VALLE DEL TEVERE</b>	<b>185</b>	<b>15,4%</b>	<b>9,23%</b>	<b>1,29%</b>	<b>1.081</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,92</b>

La macroarea “Monti Martani” (Tab.12) evidenzia una brusca contrazione dei volumi di abitazioni scambiate (-29,1%), presentando però quotazioni sostanzialmente stabili.

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

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
GIANO DELL'UMBRIA	5	-13,2%	0,27%	0,62%	817	0,0%	0,69
GUALDO CATTANEO	13	-23,2%	0,66%	0,67%	861	0,0%	0,73
MASSA MARTANA	12	-39,5%	0,57%	0,83%	863	0,0%	0,73
<b>MONTI MARTANI</b>	<b>30</b>	<b>-29,1%</b>	<b>1,50%</b>	<b>0,71%</b>	<b>850</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,72</b>

La macroarea “Perugia capoluogo” (Tabella 13) convoglia il 29% delle compravendite della provincia e registra 582 transazioni nel corso del semestre di riferimento, con un mercato in flessione del -16,9% rispetto al II semestre 2012 ed una quotazione media di 1.533 €/m<sup>2</sup>, in lieve diminuzione media tendenziale (-1,5%).

Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea PERUGIA CAPOLUOGO

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
<b>PERUGIA CAPOLUOGO</b>	<b>582</b>	<b>-16,9%</b>	<b>29,04%</b>	<b>1,33%</b>	<b>1.533</b>	<b>-1,5%</b>	<b>1,30</b>

La macroarea “Perugino” (Tabella 14) registra 109 transazioni nel corso del semestre di riferimento, con un mercato caratterizzato da un numero di transazioni normalizzate in lieve ripresa (+15,0%) rispetto al II semestre 2012. La quotazione media di questa macroarea, che rappresenta ancora quasi il 2% del mercato della provincia, è di 1.151 €/m<sup>2</sup>, in lieve diminuzione media tendenziale (-0,6%).

Tabella 14: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea PERUGINO

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
CORCIANO	80	3,6%	4,00%	1,63%	1.241	-0,6%	1,05
TORGIANO	29	66,4%	1,42%	1,80%	876	-0,9%	0,74
<b>PERUGINO</b>	<b>109</b>	<b>15,0%</b>	<b>5,42%</b>	<b>1,67%</b>	<b>1.151</b>	<b>-0,6%</b>	<b>0,98</b>

Nel II semestre del 2013 lo “Spoletino” (Tabella 15) è interessato da 116 transazioni normalizzate, in diminuzione (-16,5%) rispetto al I semestre 2013. La quotazione media di macroarea è di 1.282 €/m<sup>2</sup>, in flessione congiunturale pari a -1,5% su base semestrale.

Tabella 15: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea SPOLETINO

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
CAMPELLO SUL CLITUNNO	7	-13,5%	0,35%	1,06%	916	-0,7%	0,78
CASTEL RITALDI	4	-70,3%	0,21%	0,57%	757	-1,1%	0,64
SPOLETO	105	-10,1%	5,23%	1,02%	1.351	-1,6%	1,15
<b>SPOLETINO</b>	<b>116</b>	<b>-16,5%</b>	<b>5,79%</b>	<b>0,99%</b>	<b>1.282</b>	<b>-1,5%</b>	<b>1,09</b>

La macroarea “Val Nerina” (Tabella 16) registra 44 transazioni nel corso del II semestre 2013, in decremento significativo pari a -26,3%. La quotazione media di macroarea è di 853 €/m<sup>2</sup>, in flessione rispetto al semestre precedente del -0,9%.

Tabella 16: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea VAL NERINA

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla

							media di provincia
CASCIA	10	-25,5%	0,50%	0,65%	876	-0,9%	0,74
CERRETO DI SPOLETO	3	-3,1%	0,14%	0,87%	726	-1,2%	0,62
MONTELEONE DI SPOLETO	3	-70,2%	0,14%	0,80%	892	-0,8%	0,76
NORCIA	12	-22,0%	0,62%	0,61%	986	-0,6%	0,84
POGGIODOMO	1	-40,1%	0,05%	0,22%	757	-1,3%	0,64
PRECI	4	-27,7%	0,22%	0,37%	758	-1,2%	0,64
SANT'ANATOLIA DI NARCO	2	17,0%	0,12%	0,70%	738	-1,3%	0,63
SCHEGGINO	4	100,0%	0,20%	0,84%	719	-1,4%	0,61
SELLANO	3	-37,5%	0,12%	0,52%	698	-1,4%	0,59
VALLO DI NERA	2	-23,1%	0,10%	0,88%	737	-1,2%	0,62
<b>VAL NERINA</b>	<b>44</b>	<b>-26,3%</b>	<b>2,21%</b>	<b>0,63%</b>	<b>853</b>	<b>-0,9%</b>	<b>0,72</b>



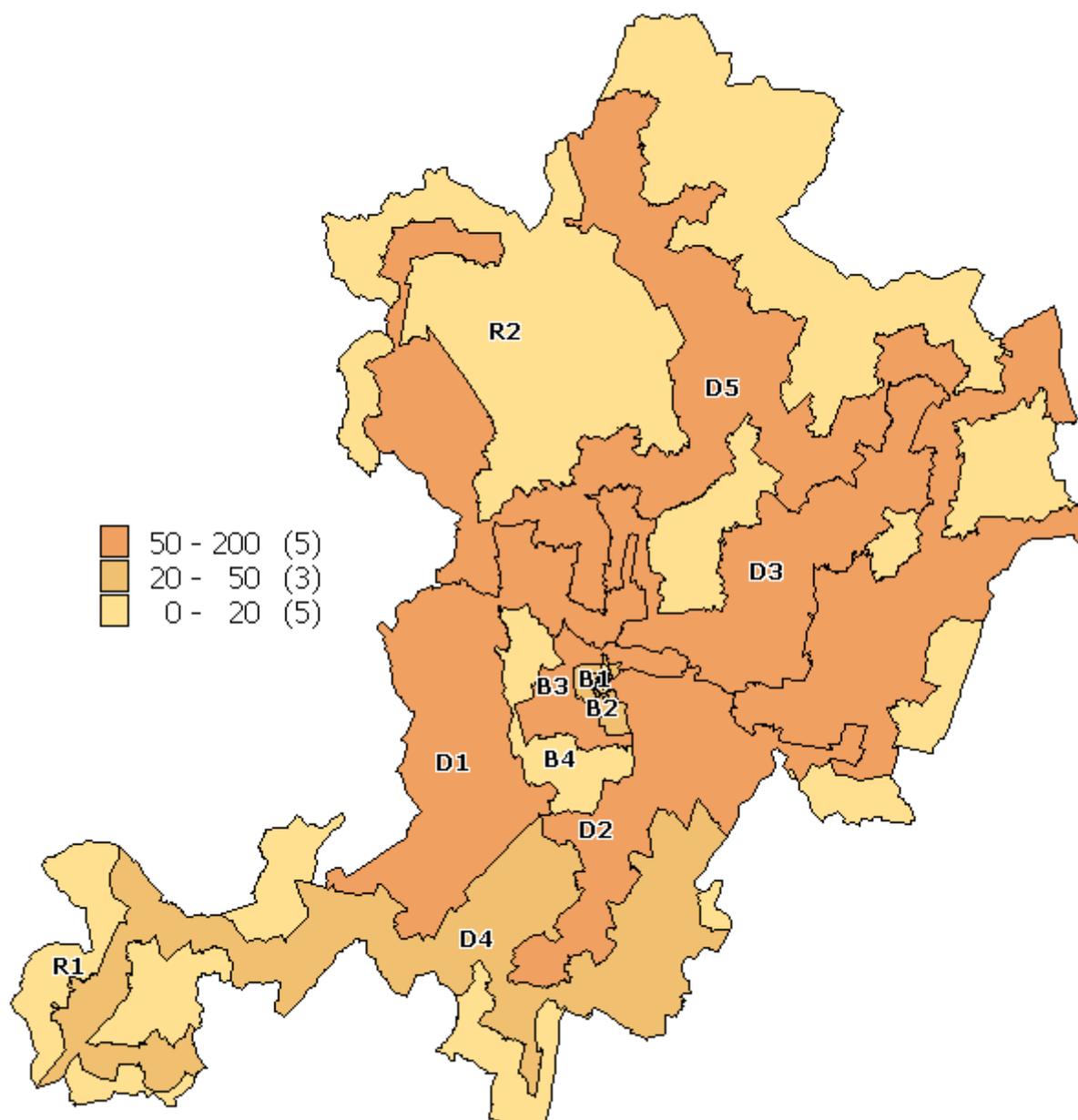
## 4 Mercato del comune di Perugia

Nel corso del II semestre 2013 il capoluogo di regione registra 582 transazioni normalizzate, con una diminuzione degli scambi di abitazioni ancora significativa (-16,9%) rispetto il II semestre 2012.

Tra le zone centrali la B3 continua ad attrarre il maggior numero di transazioni (Tabella 17), registrando un incremento delle transazioni del 3,3%, con una sensibile riduzione del livello medio di apprezzamento delle quotazioni residenziali medie.

Nel centro storico si concentrano il 7,12% delle compravendite soprattutto concentrate in zona B1 dove la quotazione media risulta più bassa e pari a 1750 €/m<sup>2</sup>, in flessione del 5,1% rispetto al I semestre 2013.

Figura 14: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2013



Tra le periferie la più richiesta si conferma la D1, dove si concentrano quasi il 22,34% degli scambi di abitazioni del capoluogo e dove si registra un forte decremento delle transazioni, pari a -37,2%.



Nel complesso la quotazione media del capoluogo si attesta intorno a 1401 €/m<sup>2</sup>, in decremento medio di -2,6% rispetto al semestre precedente.

Figura 15: Mappa della distribuzione dell'IMI nelle zone OMI anno 2013

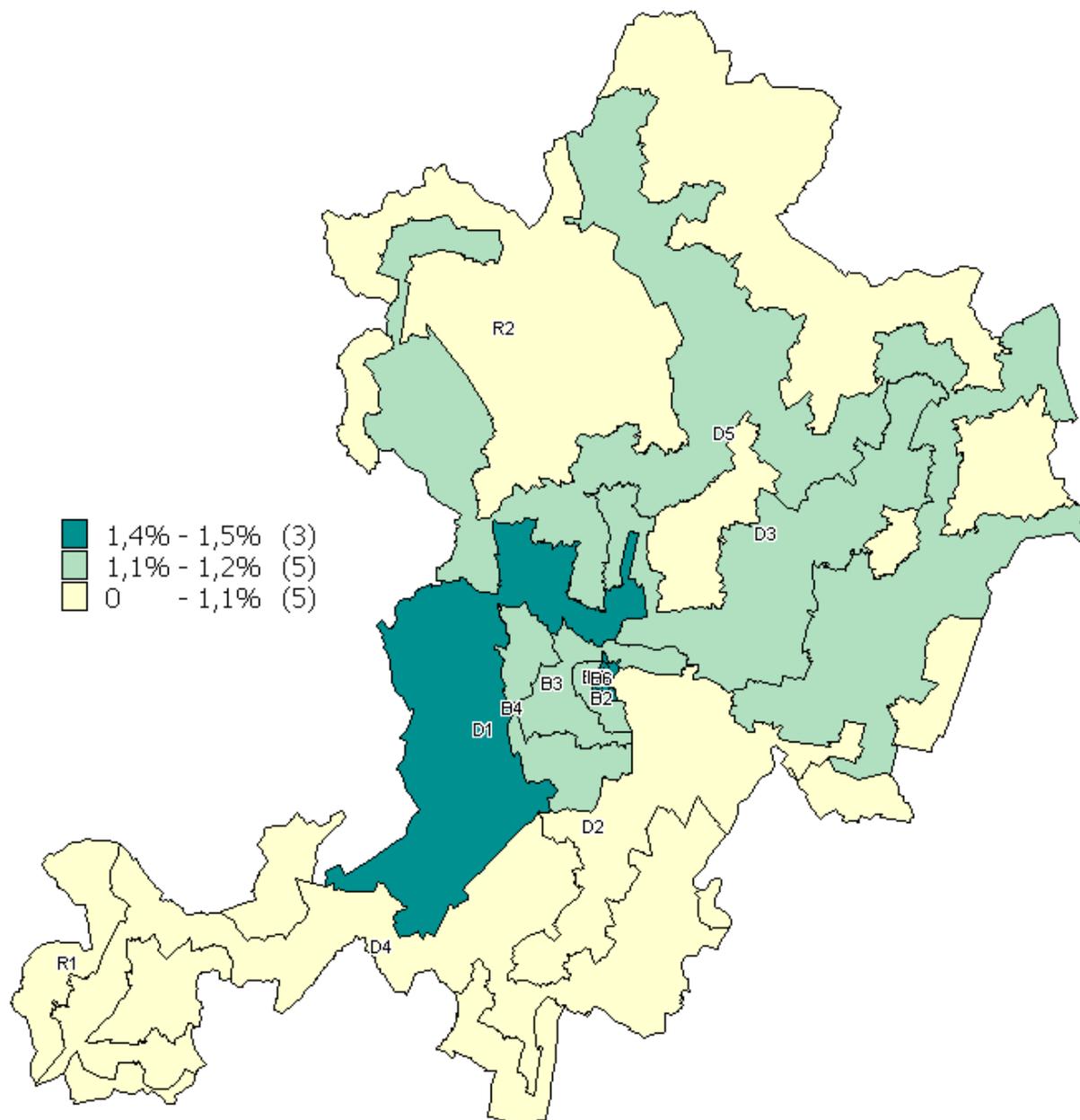


Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013

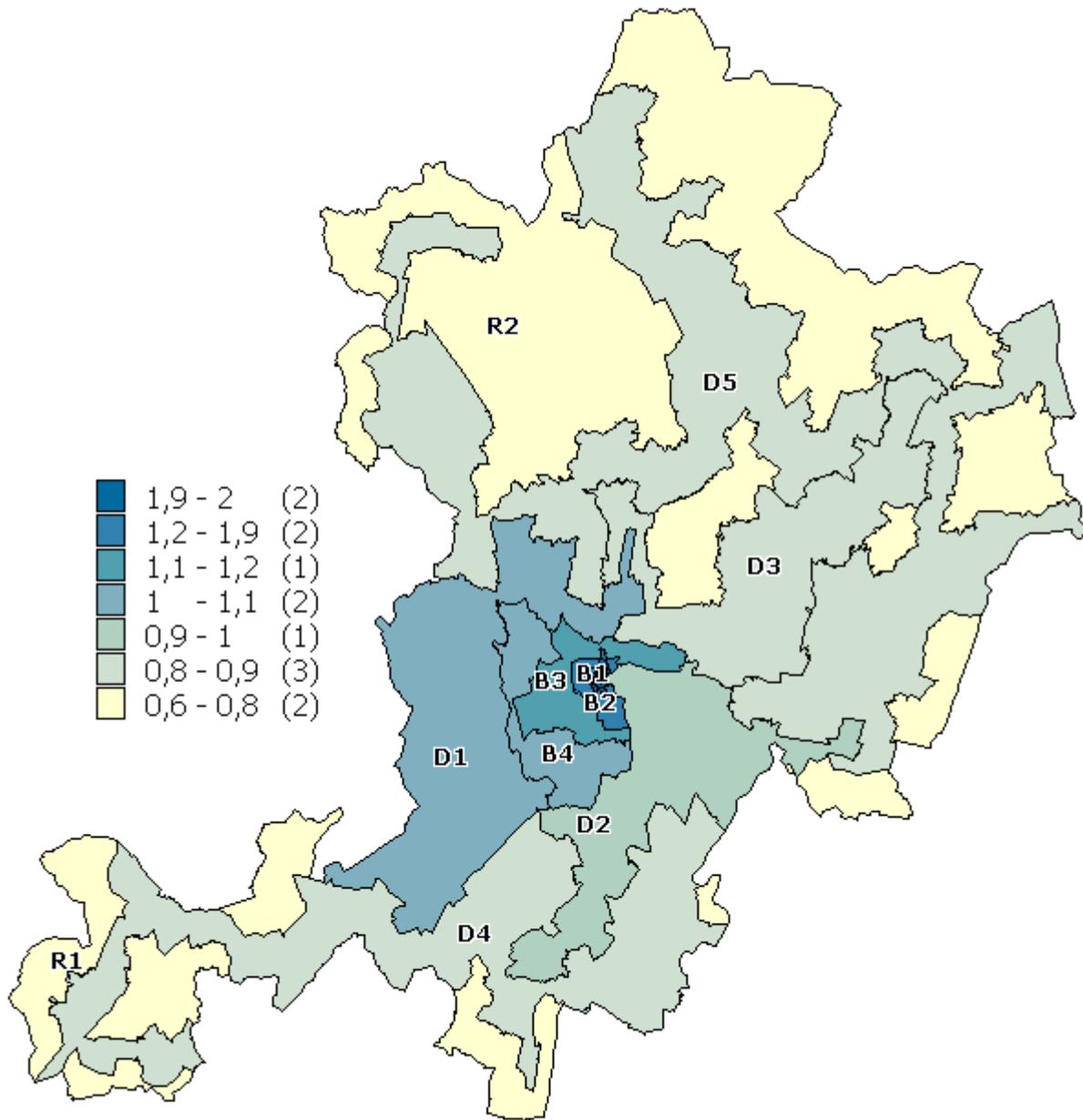


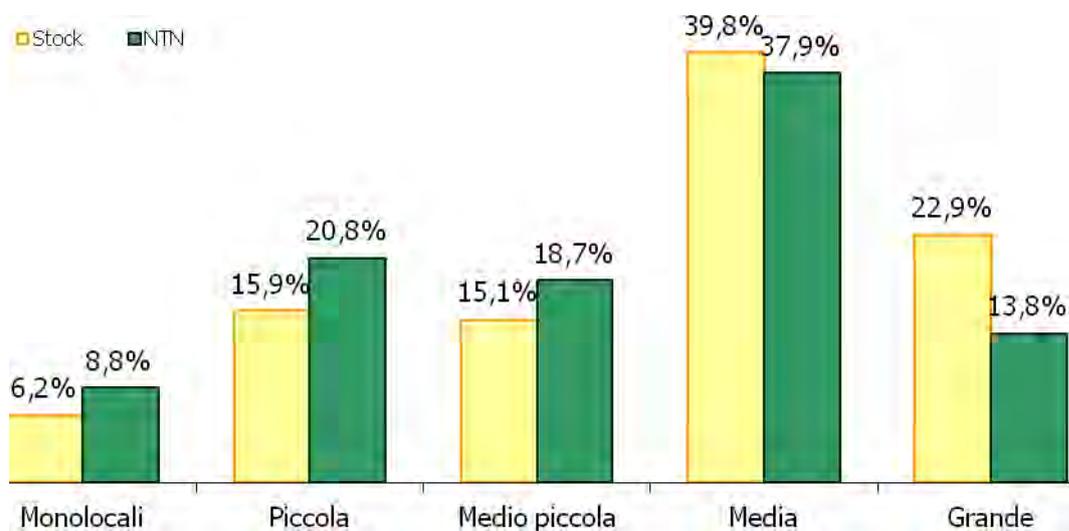
Tabella 17: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - PERUGIA

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
B1	CENTRO STORICO: ADIACENZE ALLE MURA	30	-11,0%	5,15%	1,45%	1.750	-5,1%	1,25
B2	S.FRANCESCO AL PRATO, PELLINI, PIAGGIA COLOMBATA, XX SETTEMBRE, CACCIATORI DELLE ALPI, P.LE EUROPA, FILOSOFI, B.GO XX GIUGNO	43	26,9%	7,34%	1,17%	1.800	-1,7%	1,28
B3	MADONNA ALTA, FONTIVEGGE, CASE BRUCIATE, PALLOTTA, ELCE, MONTELUCE, S. LUCIA, SAN GALIGANO, RIMBOCCHI, CORTONESE.	98	3,3%	16,81%	1,16%	1.605	-8,0%	1,15
B4	ZONA BANCA D'ITALIA, PIAN DI MASSIANO, OLIVETO, SETTEVALLI, PREPO	15	-14,8%	2,63%	1,14%	1.400	0,0%	1,00
B5	CENTRO STORICO: PORTA SOLE, BARTOLO, BONTEMPI, M. VOLTE, PRIORI ALTA, BONAZZI, V.LE INDIPENDENZA, TRE ARCHI, OBERDAN	12	64,3%	1,97%	1,44%	2.613	0,0%	1,86
B6	CENTRO STORICO : P.ZZA IV NOVEMBRE, C. VANNUCCI, P.ZZA ITALIA, P.ZZA MATTEOTTI, VIA BAGLIONI	0	-100,0%	0,00%	0,00%	2.838	0,0%	2,03
D1	F. DI CAVALLO, LACUGNANA, OLMO, S. SISTO, STROZZACAPIONI, C. DEL PIANO, M. MALBE, S.MARCO, M. GRILLO, PONTE D'ODDI, MONTELAGUARDIA	130	-37,2%	22,34%	1,44%	1.433	0,0%	1,02
D2	P.S. GIOVANNI, PISCILLE, MONTEBELLO, BALANZANO, S. FORTUNATO, S.MARTINO IN COLLE, COLLESTRADA, P.TE D. PIETRA	56	-30,9%	9,69%	1,04%	1.205	0,0%	0,86
D3	PRETOLA, PONTE FELCINO, PONTE VALLECEPPI, VILLA PITIGNANO, BOSCO, COLOMBELLA, PICCIONE	59	-3,0%	10,07%	1,11%	1.090	0,0%	0,78
D4	MUGNANO, MONTEPETRIOLO, FONTIGNANO, BAGNAIA, S. MARTINO IN CAMPO, S. MARIA ROSSA	25	-17,0%	4,34%	0,97%	1.083	-4,1%	0,77
D5	C.UMBERTO, S.G.PANTANO, RANCOLFO, RESINA, P.PATTOLI, RAMAZZANO, FRATTICOLA, PIANELLO, RIPA, S. EGIDIO	54	15,8%	9,30%	1,15%	1.055	0,0%	0,75
R1	ZONE RURALI MERIDIONALI	1	-60,0%	0,17%	0,58%	930	0,0%	0,66
R2	ZONE RURALI SETTENTRIONALI	8	158,3%	1,33%	1,02%	880	0,0%	0,63
ND	ND	51	-36,4%	8,84%	nd	nd	nd	nd
<b>Perugia</b>		<b>582</b>	<b>-16,9%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1,33%</b>	<b>1.401<sup>1</sup></b>	<b>-2,6%</b>	<b>1,0</b>

<sup>1</sup> La quotazione comunale qui presentata differisce da quelle di Tab. 2 e 13 in quanto calcolata pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).



Figura 17: 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

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

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

## Glossario

<b>NTN</b>	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.
<b>STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI</b>	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
<b>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</b>	Rapporto percentuale tra NTN e <i>stock</i> di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..
<b>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</b>	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).
<b>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</b>	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.
<b>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</b>	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.
<b>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</b>	Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell’aggregazione di livello superiore.
<b>ZONA OMI</b>	La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell’ambito della destinazione residenziale.

## Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2013 per provincia .....	3
Figura 2: IMI 2013 - capoluoghi .....	3
Figura 3: IMI 2013 - non capoluoghi .....	4
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	4
Figura 5: IMI 2004-2013 - capoluoghi e non capoluoghi .....	5
Figura 6: Macroaree provinciali Perugia .....	6
Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	8
Figura 8: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia .....	9
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali .....	9
Figura 10: IMI 2013 per macroaree provinciali.....	10
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013.....	11
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale .....	12
Figura 13: Mappa della distribuzione dell’IMI comunale 2013 .....	13
Figura 14: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2013 .....	19
Figura 15: Mappa della distribuzione dell’IMI nelle zone OMI anno 2013 .....	20
Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013 .....	21
Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali .....	23

## Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %.....	2
Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo .....	2
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	7
Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali.....	8
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea ALTO TEVERE .....	14
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea ASSISIATE .....	14
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea COLLI DEL TRASIMENO .....	15
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea EUGUBINO- GUALDESE .....	15
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea FOLIGNATE.....	16
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea MEDIA VALLE DEL TEVERE .....	16
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea MONTI MARTANI .....	16
Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea PERUGIA CAPOLUOGO.....	17
Tabella 14: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea PERUGINO.....	17
Tabella 15: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea SPOLETINO.....	17
Tabella 16: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea VAL NERINA .....	17
Tabella 17: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - PERUGIA.....	22