

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2014
Settore residenziale

ROMA

a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2014
Provincia di **ROMA** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Statistiche e Studi**
della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



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	Note metodologiche	11

1 Introduzione

Nel 2013 l'Osservatorio del Mercato Immobiliare ha avviato il processo di revisione generale delle zone OMI, che si concluderà nel 2° semestre 2014. È, quindi, ancora in corso il consolidamento delle banche dati territoriali relative alle quotazioni e alle compravendite.

Per tali motivi, la presente Nota Territoriale, relativa al 1° semestre 2014, è stata redatta in forma ridotta.

Nella presente edizione non sono riportati dati relativi alle quotazioni immobiliari e sono analizzati i volumi di compravendita per i soli ambiti regionale e provinciale.



2 Mercato regionale

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN regione	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN regione	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN regione
Frosinone	1.048	-2,9%	0,51%	104	-3,8%	0,14%	944	-2,8%	0,70%
Latina	1.801	9,6%	0,87%	474	-2,0%	0,65%	1.326	14,4%	0,98%
Rieti	631	-3,3%	0,30%	161	-6,7%	0,22%	470	-2,1%	0,35%
Roma	19.292	8,5%	9,30%	13.561	11,7%	18,69%	5.731	1,7%	4,25%
Viterbo	1.259	3,6%	0,61%	255	-8,3%	0,35%	1.004	7,2%	0,74%
Lazio	24.031	7,5%	11,58%	14.556	10,4%	20,07%	9.475	3,2%	7,02%
Italia	207.499	1,2%	100%	72.540	4,6%	100%	134.959	-0,5%	100%

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2014 per provincia

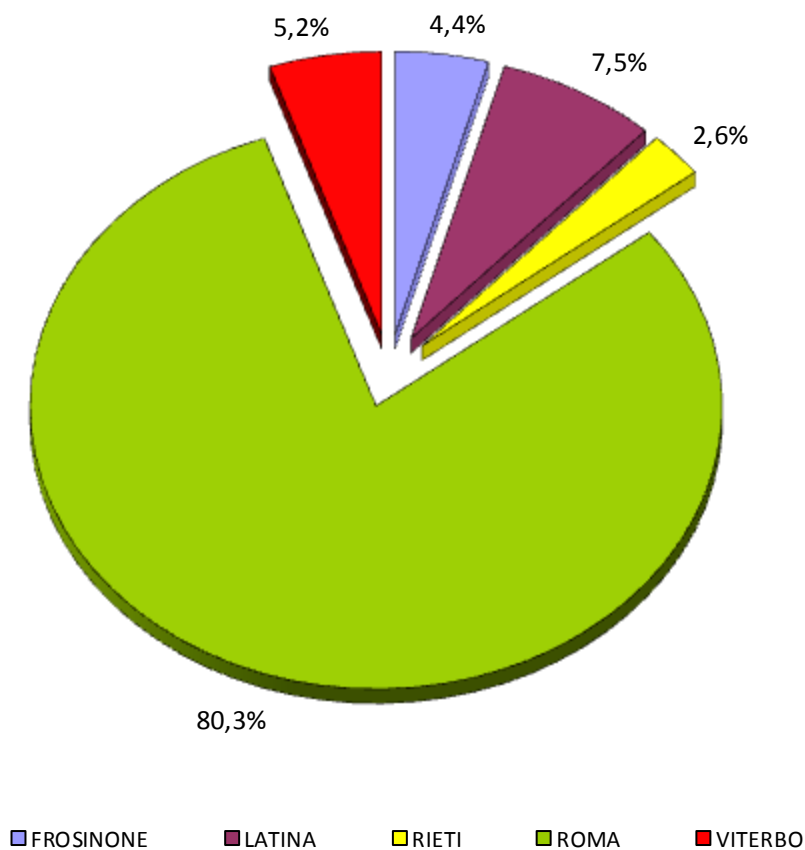
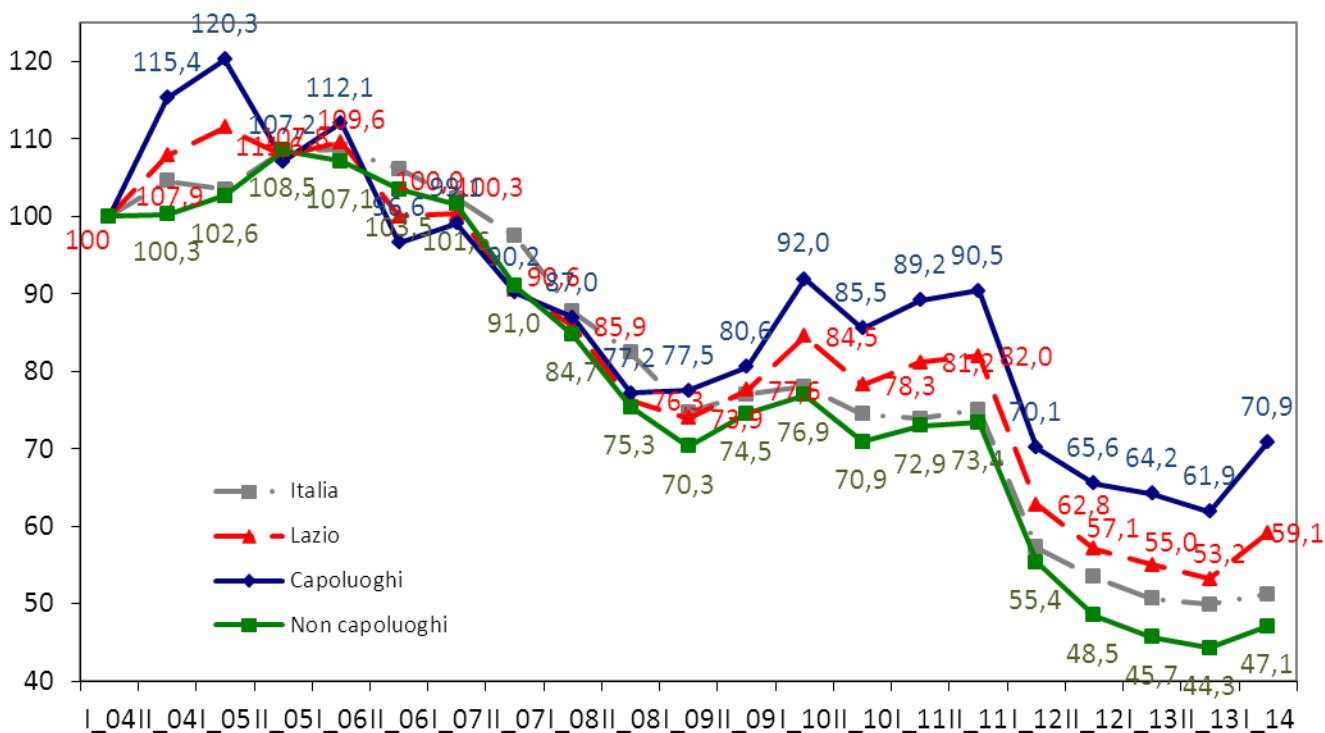




Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi





3 Mercato provinciale

Figura 3: Macroaree provinciali di Roma

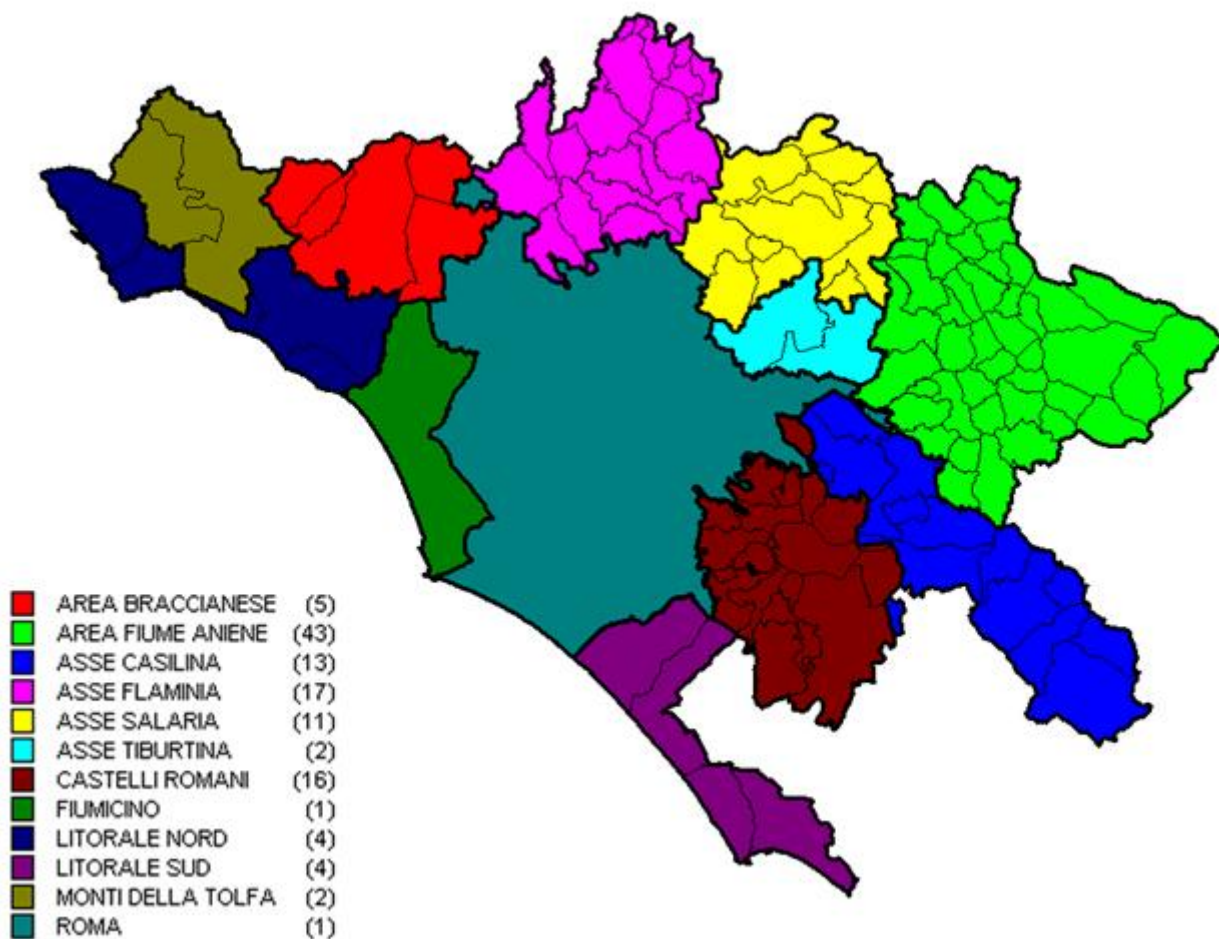


Tabella 2: NTN e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
AREA BRACCIANESE	235	21,2%	1,22%
AREA FIUME ANIENE	285	1,1%	1,48%
ASSE CASILINA	362	-6,5%	1,88%
ASSE FLAMINIA	343	-13,2%	1,78%
ASSE SALARIA	354	-12,3%	1,84%
ASSE TIBURTINA	631	7,6%	3,27%
CASTELLI ROMANI	1.238	7,5%	6,42%
FIUMICINO	345	-26,7%	1,79%
LITORALE NORD	779	12,3%	4,04%
LITORALE SUD	1.120	7,7%	5,81%
MONTI DELLA TOLFA	39	27,9%	0,20%
ROMA CAPOLUOGO	13.561	11,7%	70,30%
Roma	19.292	8,5%	100,00%

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

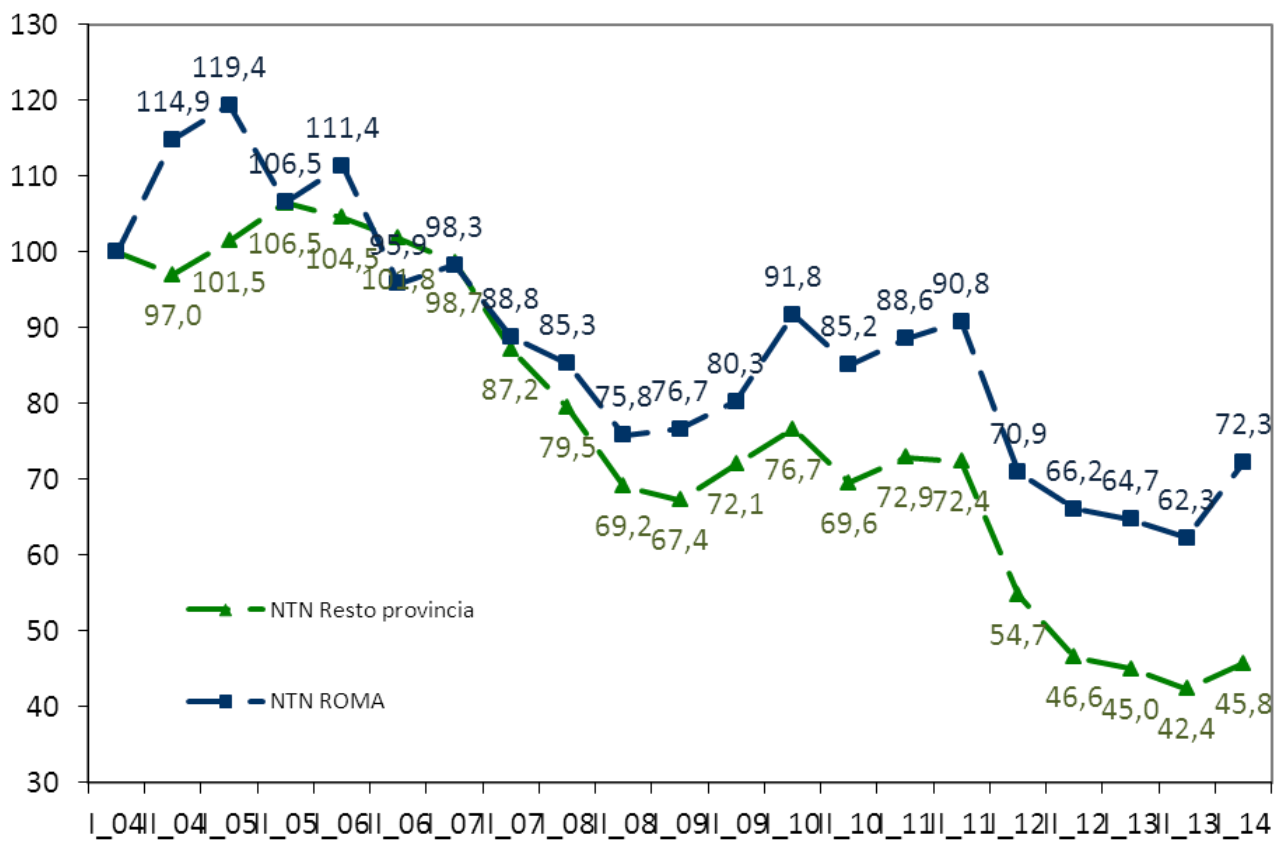


Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2014 per macroaree provinciali

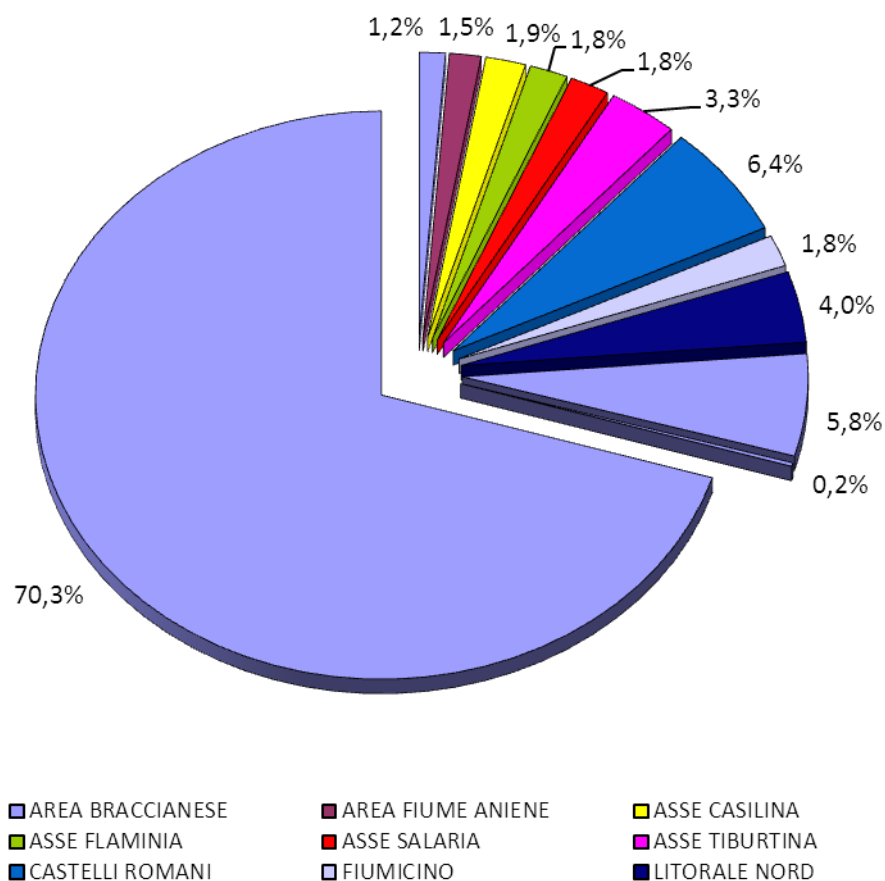




Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2014

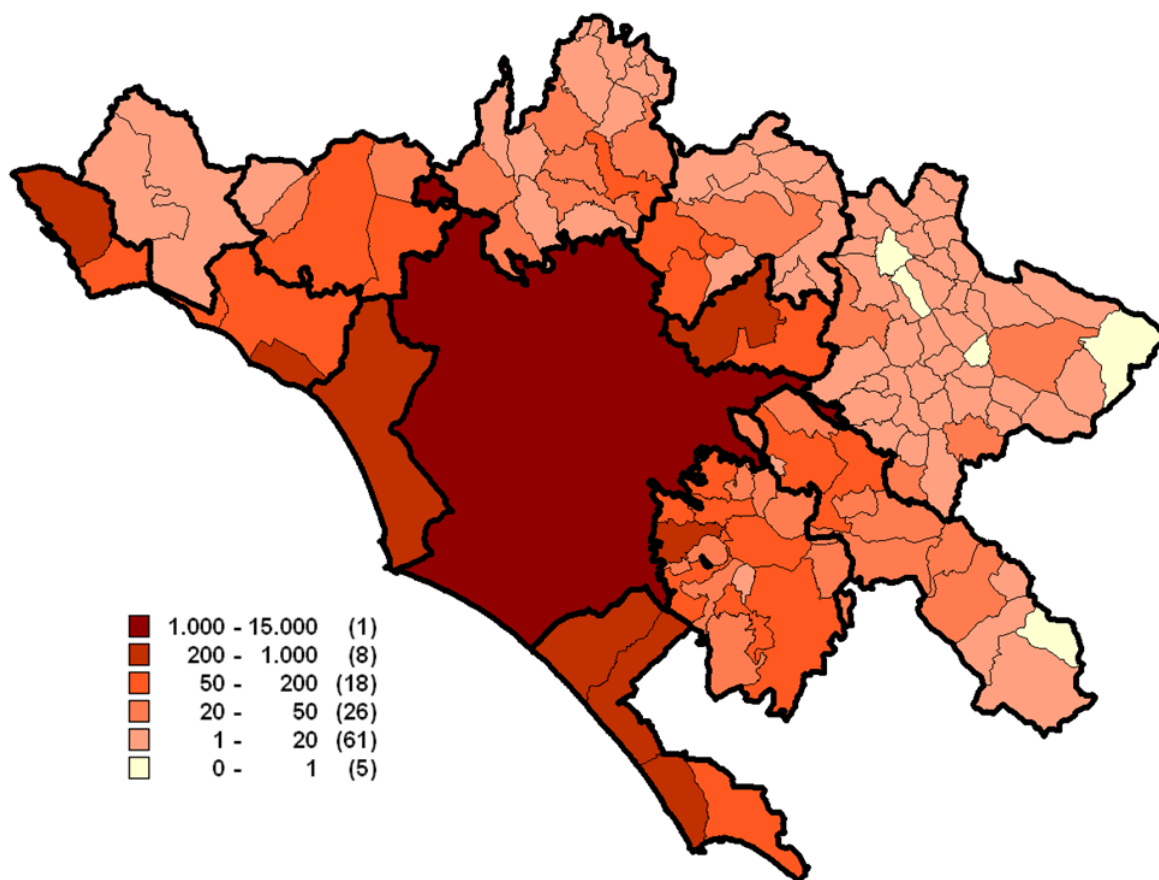


Tabella 3: NTN e variazioni % - macroarea Area Braccianese

Comune	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Anguillara Sabazia	58	14,7%	0,30%
Bracciano	74	3,3%	0,38%
Canale Monterano	15	-1,1%	0,08%
Manziana	49	59,2%	0,25%
Trevignano Romano	40	50,2%	0,21%
Area Braccianese	235	21,2%	1,22%

Tabella 4: NTN e variazioni % - macroarea Area Fiume Aniene

Comune	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Affile	2	-72,7%	0,01%
Agosta	7	-20,4%	0,04%
Anticoli Corrado	6	-29,8%	0,03%
Arcinazzo Romano	13	-1,5%	0,07%
Arsoli	4	-22,6%	0,02%
Bellegra	9	0,6%	0,05%
Camerata Nuova	3	50,0%	0,02%
Mandela	0	-100,0%	0,00%
Canterano	0	0,0%	0,00%
Capranica Prenestina	2	0,0%	0,01%
Casape	6	50,0%	0,03%
Castel Madama	22	35,1%	0,11%
Castel S Pietro Romano	3	79,6%	0,02%
Cave	32	28,6%	0,17%
Cerreto Laziale	4	-27,1%	0,02%
Cervara Di Roma	5	-53,5%	0,02%
Ciciliano	4	-52,9%	0,02%
Cineto Romano	4	100,0%	0,02%
Genazzano	9	-48,6%	0,05%
Gerano	10	154,3%	0,05%
Jenne	3	150,0%	0,01%
Licenza	4	10,5%	0,02%
Marano Equo	3	nd	0,01%
Olevano Romano	29	-11,8%	0,15%
Percile	1	-50,2%	0,01%
Pisoniano	3	25,0%	0,01%
Poli	7	120,8%	0,04%
Riofreddo	2	-60,0%	0,01%
Rocca Canterano	1	-47,1%	0,01%
Rocca Di Cave	2	100,0%	0,01%
Roccagiovine	5	0,0%	0,03%
Rocca Santo Stefano	5	nd	0,03%
Roiate	4	131,7%	0,02%
Roviano	3	156,4%	0,02%
Sambuci	5	9,9%	0,03%
San Gregorio Da Sassola	4	-11,1%	0,02%
San Vito Romano	4	-70,3%	0,02%
Saracinesco	0	-91,7%	0,00%
Subiaco	38	9,8%	0,20%
Vallepietra	0	-100,0%	0,00%
Vallinfreda	2	-50,0%	0,01%
Vicovaro	15	150,2%	0,08%
Vivaro Romano	1	49,3%	0,01%
Area Fiume Aniene	285	1,1%	1,48%

Tabella 5: NTN e variazioni % - macroarea Asse Casilina

Comune	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Artena	30	-15,9%	0,16%
Carpineto Romano	10	-33,3%	0,05%
Colleferro	47	-22,5%	0,24%
Colonna	8	7,5%	0,04%
Galliciano Nel Lazio	26	28,1%	0,14%
Gavignano	7	86,7%	0,04%
Gorga	0	-100,0%	0,00%
Labico	27	-19,0%	0,14%
Montelanico	8	27,2%	0,04%
Palestrina	51	1,2%	0,26%
Segni	37	22,1%	0,19%
Valmontone	22	-42,4%	0,11%
Zagarolo	89	4,2%	0,46%
Asse Casilina	362	-6,5%	1,88%

Tabella 6: NTN e variazioni % - macroarea Asse Flaminia

Comune	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Campagnano Di Roma	38	35,4%	0,20%
Capena	56	-4,8%	0,29%
Castelnuovo Di Porto	24	-29,2%	0,12%
Civitella San Paolo	8	3,3%	0,04%
Fiano Romano	45	-15,0%	0,23%
Filacciano	4	41,7%	0,02%
Formello	40	-17,4%	0,21%
Magliano Romano	1	-88,9%	0,01%
Mazzano Romano	7	-47,8%	0,03%
Morlupo	33	55,9%	0,17%
Nazzano	2	-50,0%	0,01%
Ponzano Romano	3	-50,0%	0,02%
Riano	19	-43,9%	0,10%
Rignano Flaminio	30	-37,8%	0,16%
Sacrofano	18	-5,3%	0,09%
Sant'Oreste	12	143,4%	0,06%
Torrta Tiberina	3	-19,5%	0,02%
Asse Flaminia	343	-13,2%	1,78%

Tabella 7: NTN e variazioni % - macroarea Asse Salaria

Comune	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Marcellina	12	-64,6%	0,06%
Mentana	80	-20,8%	0,41%
Monteflavio	1	-66,7%	0,01%
Montelibretti	16	-20,6%	0,08%
Monterotondo	155	-2,2%	0,81%
Montorio Romano	10	nd	0,05%
Moricone	7	1,4%	0,04%
Nerola	8	-50,0%	0,04%
Palombara Sabina	40	-0,9%	0,20%
San Polo Dei Cavalieri	13	116,7%	0,07%
Sant'Angelo Romano	14	-23,1%	0,07%
Asse Salaria	354	-12,3%	1,84%

Tabella 8: NTN e variazioni % - macroarea Asse Tiburtina

Comune	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Guidonia Montecelio	440	9,1%	2,28%
Tivoli	190	4,2%	0,99%
Asse Tiburtina	631	7,6%	3,27%

Tabella 9: NTN e variazioni % - macroarea Castelli Romani

Comune	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Albano Laziale	169	45,8%	0,88%
Ariccia	47	-2,9%	0,24%
Castel Gandolfo	22	-25,9%	0,11%
Lanuvio	32	9,6%	0,17%
Frascati	65	-18,6%	0,34%
Genzano Di Roma	65	-9,1%	0,33%
Grottaferrata	68	3,1%	0,35%
Marino	285	27,9%	1,48%
Montecompatri	43	17,4%	0,22%
Monte Porzio Catone	25	13,5%	0,13%
Nemi	8	10,0%	0,04%
Rocca Di Papa	57	-9,5%	0,29%
Rocca Priora	36	7,0%	0,19%
Velletri	154	22,7%	0,80%
Lariano	34	-11,3%	0,17%
Ciampino	130	-21,0%	0,67%
Castelli Romani	1.238	7,5%	6,42%

Tabella 10: NTN e variazioni % - macroarea Fiumicino

Comune	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Fiumicino	345	-26,7%	1,79%

Tabella 11: NTN e variazioni % - macroarea Litorale Nord

Comune	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Cerveteri	169	-2,6%	0,88%
Civitavecchia	207	6,9%	1,07%
Santa Marinella	172	33,5%	0,89%
Ladispoli	231	16,8%	1,20%
Litorale Nord	779	12,3%	4,04%

Tabella 12: NTN e variazioni % - macroarea Litorale Sud

Comune	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Anzio	333	13,3%	1,73%
Nettuno	178	10,8%	0,92%
Pomezia	308	-5,7%	1,60%
Ardea	301	16,6%	1,56%
Litorale Sud	1.120	7,7%	5,81%

Tabella 13: NTN e variazioni % - macroarea Monti della Tolfa

Comune	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Allumiere	19	60,6%	0,10%
Tolfa	19	6,3%	0,10%
Monti della Tolfa	39	27,9%	0,20%

4 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.

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)
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 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

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 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.
------------	---

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2014 per provincia	2
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi	3
Figura 3: Macroaree provinciali di Roma.....	4
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN – capoluogo e resto provincia	5
Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2014 per macroaree provinciali	5
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2014	6

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %	2
Tabella 2: NTN e variazioni % - macroaree provinciali	4
Tabella 3: NTN e variazioni % - macroarea Area Braccianese	6
Tabella 4: NTN e variazioni % - macroarea Area Fiume Aniene	7
Tabella 5: NTN e variazioni % - macroarea Asse Casilina	8
Tabella 6: NTN e variazioni % - macroarea Asse Flaminia	8
Tabella 7: NTN e variazioni % - macroarea Asse Salaria.....	9
Tabella 8: NTN e variazioni % - macroarea Asse Tiburtina	9
Tabella 9: NTN e variazioni % - macroarea Castelli Romani	9
Tabella 10: NTN e variazioni % - macroarea Fiumicino	10
Tabella 11: NTN e variazioni % - macroarea Litorale Nord.....	10
Tabella 12: NTN e variazioni % - macroarea Litorale Sud.....	10
Tabella 13: NTN e variazioni % - macroarea Monti della Tolfa	10