

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2015

Settore residenziale

CROTONE

a cura dell'Ufficio Provinciale -Territorio della Direzione provinciale di CROTONE

Pietro Romano (Referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2015

Provincia di **CROTONE** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio provinciale – Territorio della Direzione Provinciale di CROTONE**
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

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 Crotone	14
5	Note metodologiche	17

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al II semestre 2015 è stata realizzata dall'Ufficio provinciale – Territorio della Direzione Provinciale di CROTONE, 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 Crotone.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della regione Calabria con approfondimenti sulla provincia di Crotone 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 il NTN per dimensione delle abitazioni.



2 Mercato regionale

Nel secondo semestre del 2015 il mercato regionale esprime una ripresa grazie agli apporti dei mercati provinciali di Cosenza, Catanzaro e Crotone. Fra i capoluoghi, si conferma il maggior peso di Reggio Calabria, il cui mercato è sostanzialmente stabile; per contro si rilevano un deciso calo di Cosenza ed un inattesa impennata del pur ridotto mercato di Crotone.

Su base annua il mercato regionale può dirsi stabile in virtù del contributo positivo del mercato provinciale di Cosenza che - da solo - rappresenta oltre il 40% dell'intero mercato regionale.

Fra i capoluoghi si distingue Catanzaro, l'unico in crescita nel 2015. Ciò nondimeno, Cosenza continua ad esprimere il maggior valore di intensità del mercato immobiliare, assai prossimo alla media nazionale.

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione
Catanzaro	1.015	5,9%	18,60%	287	6,8%	23,03%	728	5,5%	17,28%
Cosenza	2.259	4,9%	41,37%	221	-11,9%	17,74%	2.038	6,5%	48,36%
Crotone	468	9,3%	8,57%	156	20,1%	12,52%	313	4,6%	7,43%
Reggio Calabria	1.240	-2,1%	22,71%	500	-0,6%	40,13%	740	-3,1%	17,56%
Vibo Valentia	477	-3,7%	8,74%	83	-5,3%	6,66%	395	-3,4%	9,37%
Calabria	5.460	2,7%	100,00%	1.246	0,6%	100,00%	4.214	3,4%	100,00%

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

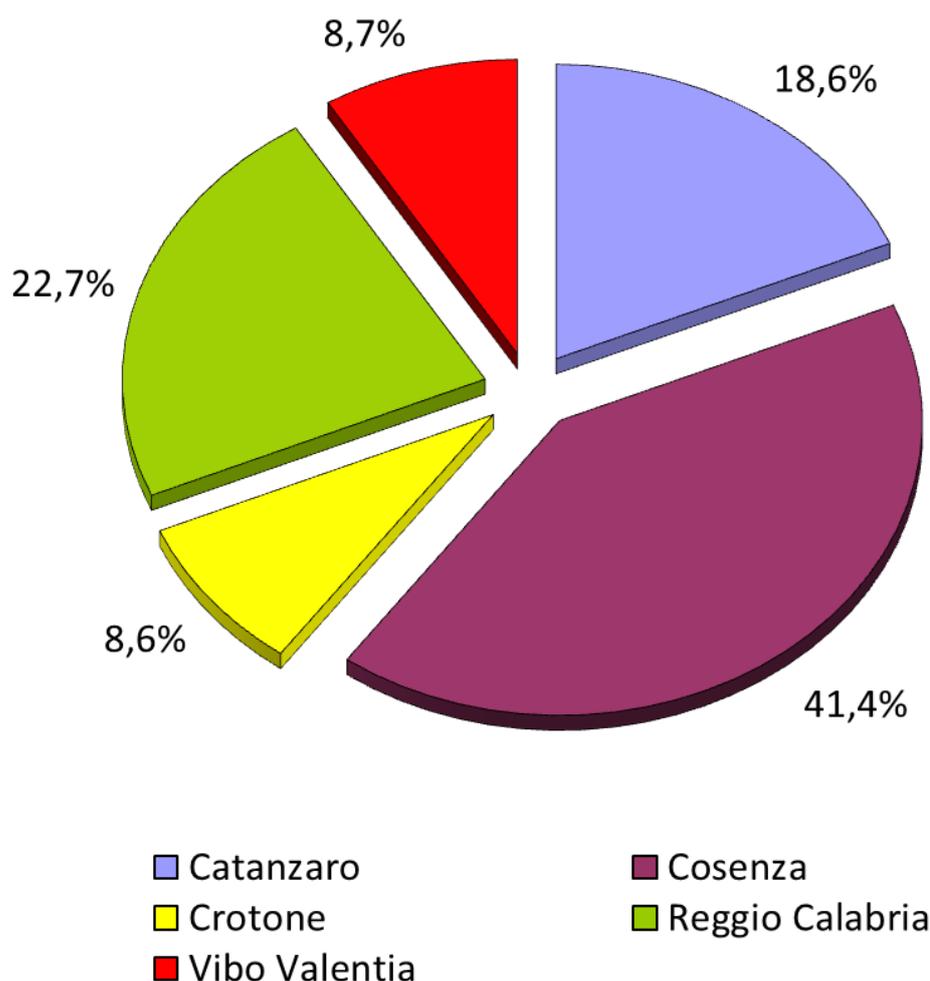
Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)
Catanzaro	768	0,0%	155,7	1.044	0,1%	132,0	707	0,0%	165,3
Cosenza	707	-0,6%	145,4	1.033	0,3%	107,3	683	-0,7%	151,5
Crotone	700	-0,2%	147,7	993	-0,6%	131,7	604	0,0%	158,0
Reggio Calabria	695	-1,2%	121,4	894	-2,4%	120,4	619	-0,5%	121,9
Vibo Valentia	624	0,9%	148,0	854	0,5%	129,3	581	1,0%	154,0
Calabria	707	-0,5%	140,4	955	-1,0%	122,2	657	-0,3%	146,8

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

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015
Catanzaro	1.805	-2,6%	0,71%	521	4,2%	1,13%	1.285	-5,2%	0,62%
Cosenza	4.287	3,2%	0,84%	475	-1,7%	1,33%	3.813	3,8%	0,80%
Crotone	786	-5,0%	0,70%	283	-1,9%	1,02%	502	-6,6%	0,59%
Reggio Calabria	2.371	-1,2%	0,66%	966	-5,2%	0,97%	1.405	1,7%	0,54%
Vibo Valentia	884	-1,9%	0,73%	171	-3,0%	0,91%	712	-1,7%	0,70%
Calabria	10.133	0,0%	0,74%	2.416	-2,1%	1,06%	7.717	0,6%	0,68%



Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2015 per provincia



In virtù della sua estensione territoriale, nel secondo semestre 2015 la provincia di Cosenza continua a rappresentare la quota maggiore del mercato immobiliare residenziale regionale; nonostante il calo sul comune capoluogo - rispetto al II semestre 2014 – l'incremento in provincia determina un leggero aumento della quota di mercato (passa, infatti dal 40,7% al 41,4%).

Per registrando alcune perdite sia in provincia che nel capoluogo, quello di Reggio Calabria si conferma secondo mercato regionale; si caratterizza per la forte polarizzazione su Reggio Calabria città.

Su Catanzaro il mercato cresce sia nel capoluogo, che nel resto della provincia, determinando un leggero incremento della sua quota in ambito regionale.

Crotone e provincia realizzano il miglior risultato del semestre; guadagna qualche quota di mercato regionale senza tuttavia superare Vibo Valentia, il cui mercato - pur perdendo sia sul capoluogo che in provincia – continua ad evidenziare maggiore consistenza sul territorio provinciale.

Le Figure Figura 2 e Figura 3 evidenziano, come già accennato, che nel 2015 il capoluogo a maggiore intensità di mercato è stato Cosenza, seguito da Catanzaro, Crotone, Reggio Calabria e Vibo valentia.

Sui non capoluoghi, Cosenza rimane al primo posto ma i rapporti di forza con le altre province cambiano, prevalendo Vibo valentia su Catanzaro, Crotone e Reggio Calabria.

Le Figure 4 e 5 esprimono sinteticamente, attraverso due parametri diversi, una tendenza generale alla ripresa del mercato immobiliare residenziale dopo gli anni della crisi.

Figura 2: IMI 2015 - capoluoghi

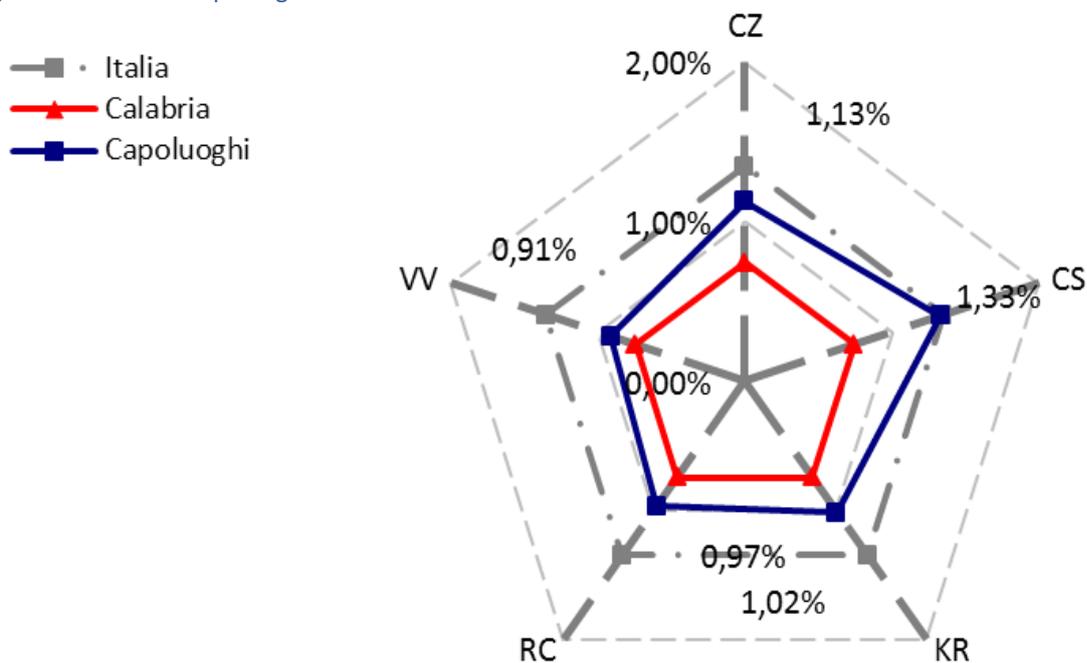


Figura 3: IMI 2015 - non capoluoghi

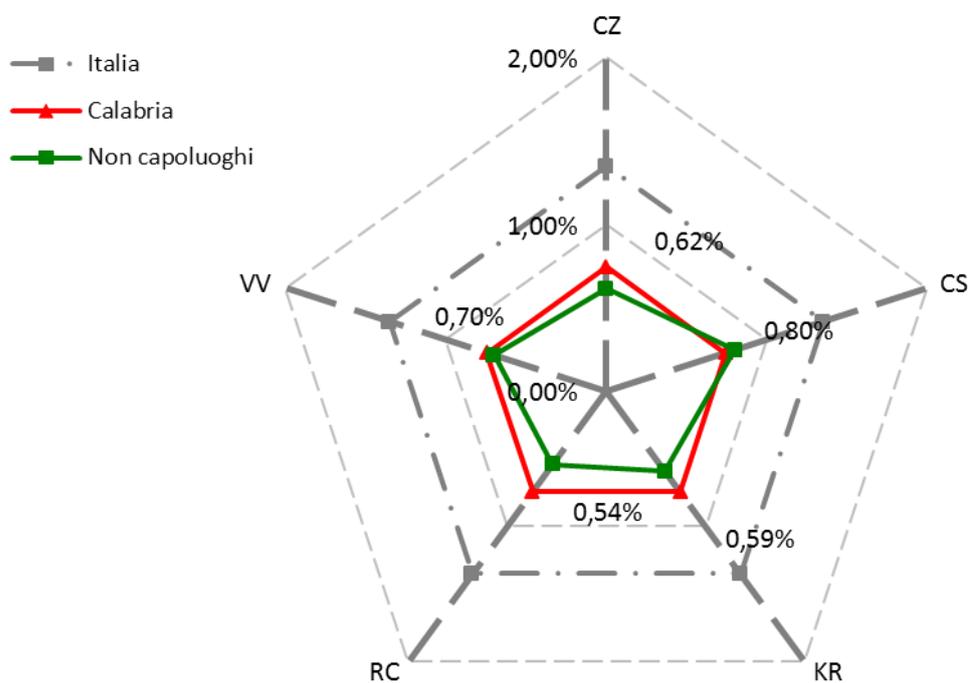


Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

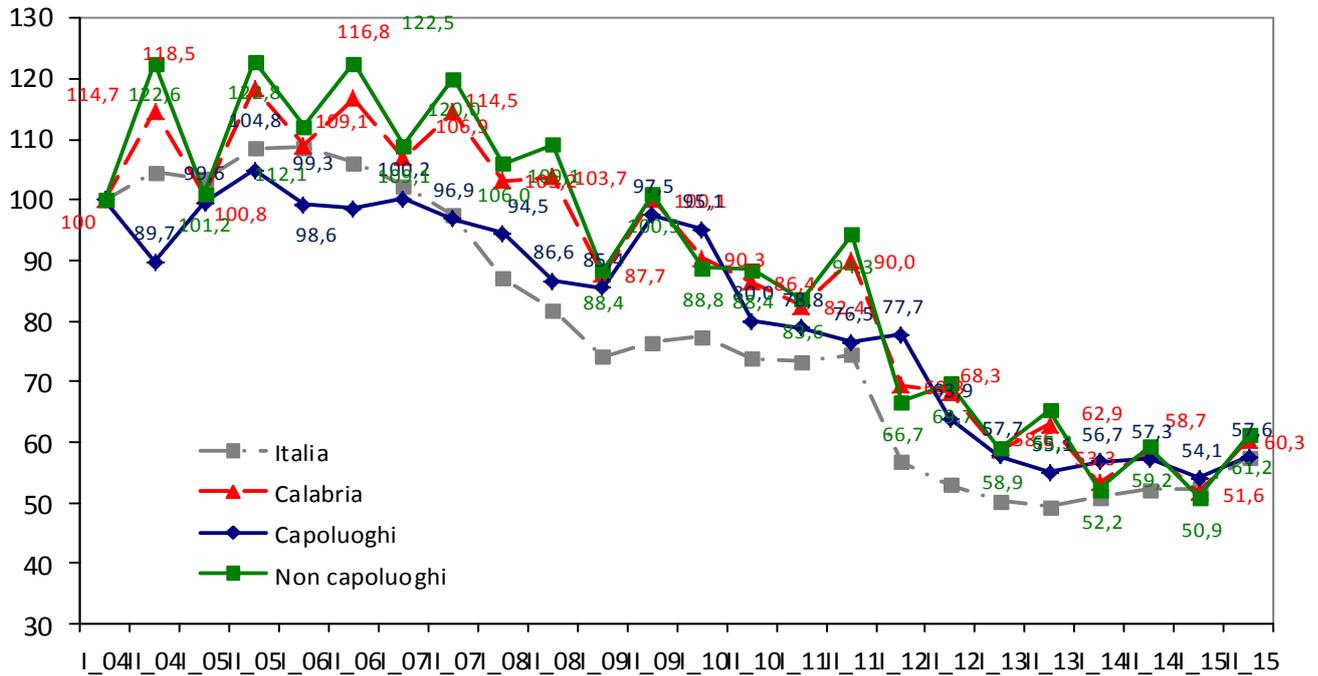
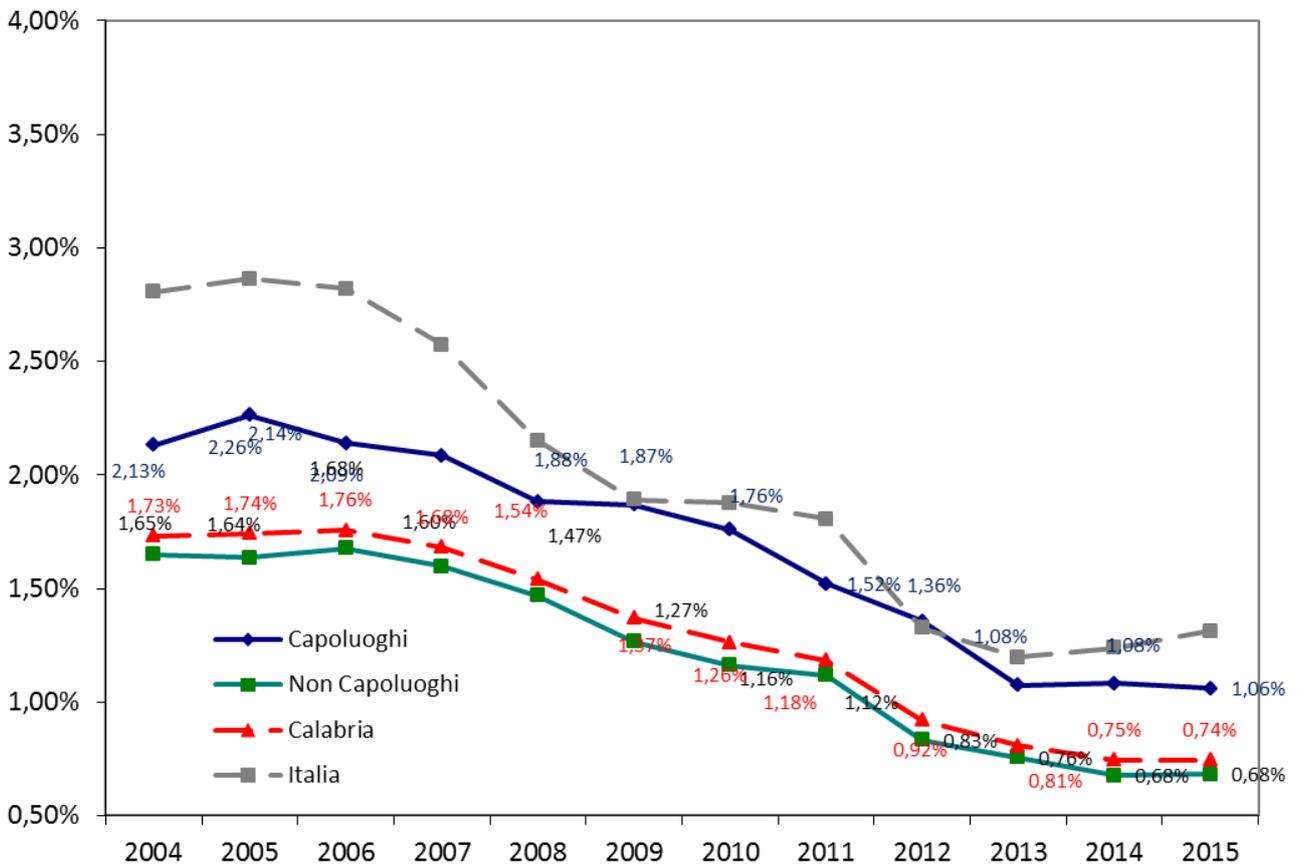


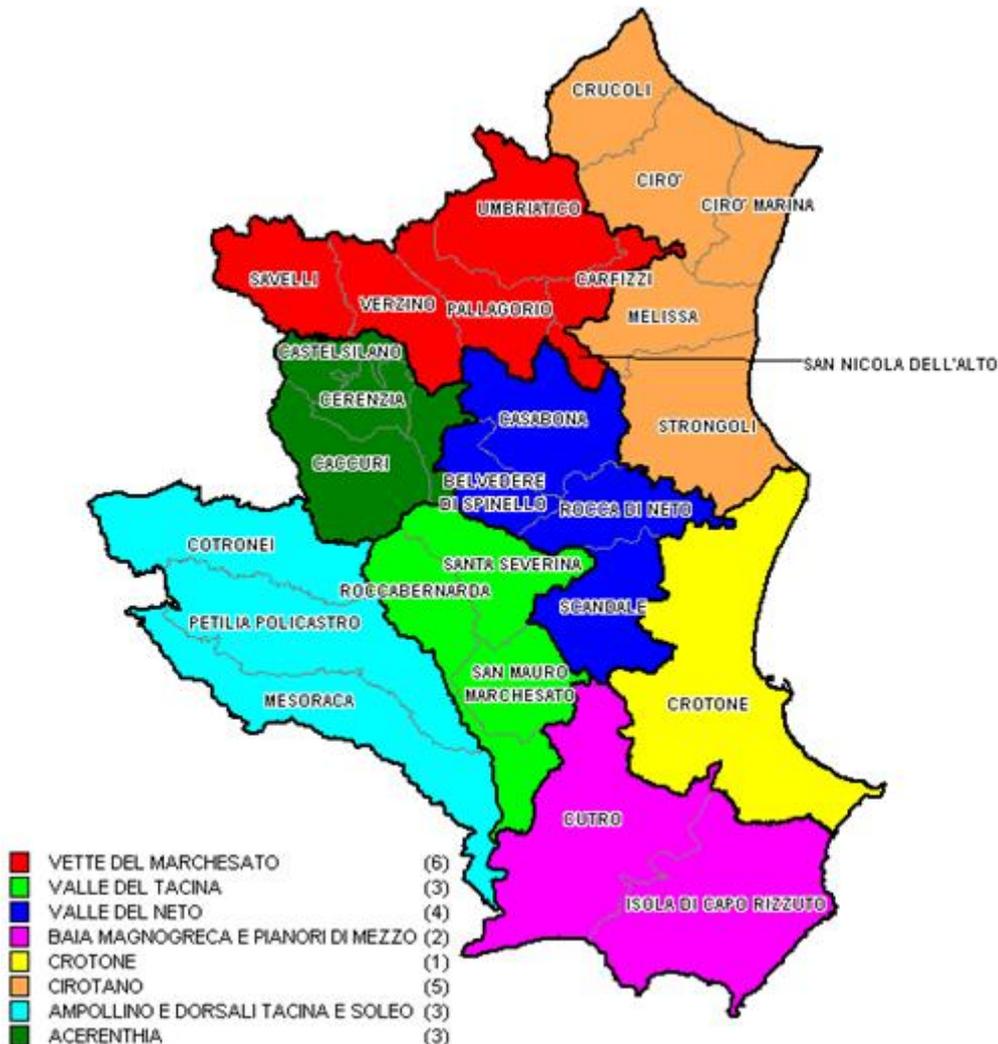
Figura 5: IMI 2004-2015 - capoluoghi e non capoluoghi



3 Mercato provinciale

Ai fini dell'analisi del mercato provinciale di Crotona, il territorio è stato suddiviso in 8 macroaree: Acerentha, Ampollino e dorsali Tacina e Soleo, Baia magnogreca e pianori di mezzo, Crotone, Valle del Neto, Valle del Tacina, Vette del Marchesato (Figura 6).

Figura 6: Macroaree provinciali Crotona



Gli ambiti territoriali così delineati costituiscono macro-aggregazioni in cui risulta omogeneo l'apprezzamento del mercato immobiliare per le principali tipologie edilizie valorizzate dall'OMI, seppure con oscillazioni rispetto a valori minimi (comune "bottom location" di raggruppamento) e valori massimi (comune "top location" di raggruppamento).

La tabella che segue evidenzia come la provincia crotonese nel secondo semestre 2015 abbia espresso una decisa crescita del mercato immobiliare residenziale (9,3%).

In tal senso rilevano principalmente la crescita del capoluogo Crotone, ma anche il dato straordinario della macroarea Ampollino e dorsali Tacina e Soleo che, con questo risultato eguaglia la quota di mercato della seconda più importante macroarea della provincia dopo il capoluogo (Baia magnogreca e pianori di mezzo) che pure registra una crescita intorno al 13%.

Nonostante un calo del 19%, la macroarea del Crotone si conferma primo mercato della provincia dopo il capoluogo.

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

Macroaree provinciali	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)
Acerenthia	9	60,0%	1,88%	357	0,0%	139,0
Ampollino e Dorsali Tacina e Soleo	81	96,8%	17,25%	486	0,0%	143,6
Baia magnogreca e pianori di mezzo	81	13,2%	17,25%	846	0,0%	180,7
Cirotano	101	-19,1%	21,66%	618	0,0%	153,9
Crotone	156	20,1%	33,23%	993	-0,6%	131,7
Valle del Neto	17	-21,7%	3,59%	503	0,0%	150,8
Valle del Tacina	11	10,0%	2,35%	451	0,0%	145,9
Vette del Marchesato	13	-45,8%	2,78%	407	0,0%	129,2
Provincia di Crotone	468	9,3%	100,00%	700	-0,2%	147,7

Il confronto del NTN su base annua (Tabella 5) evidenzia come l'impennata del secondo semestre 2015 del capoluogo Crotone non sia riuscita a compensare i dati negativi del primo semestre, per cui il bilancio annuale resta negativo.

Il bilancio annuale si mantiene invece positivo per le macroaree Ampollino e dorsali Tacina e Soleo e Baia magnogreca e pianori di mezzo. Per contro il Cirotano conferma un sensibile calo annuale del -20%. Fra le macroaree minori, la Valle del Neto registra un dato fortemente negativo, mentre Acerenthia fornisce un contributo positivo di pari entità. Ne deriva una sintesi annuale negativa del mercato residenziale provinciale.

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

Macroaree provinciali	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015
Acerenthia	23	27,5%	0,69%
Ampollino e Dorsali Tacina e Soleo	112	18,5%	0,65%
Baia magnogreca e pianori di mezzo	135	10,2%	0,60%
Cirotano	165	-20,2%	0,73%
Crotone	283	-1,9%	1,02%
Valle del Neto	24	-38,8%	0,31%
Valle del Tacina	17	6,3%	0,34%
Vette del Marchesato	27	-35,7%	0,40%
Provincia di Crotone	786	-5,0%	0,70%

Le figure che seguono (Figura 7 e Figura 8) rappresentano l'andamento del mercato nel corso degli anni a partire dal 2004. Dopo il boom del periodo 2005-2007 il calo è stato deciso, negli ultimi due anni tuttavia si assiste ad un rallentamento della crisi con qualche segnale di ripresa.

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

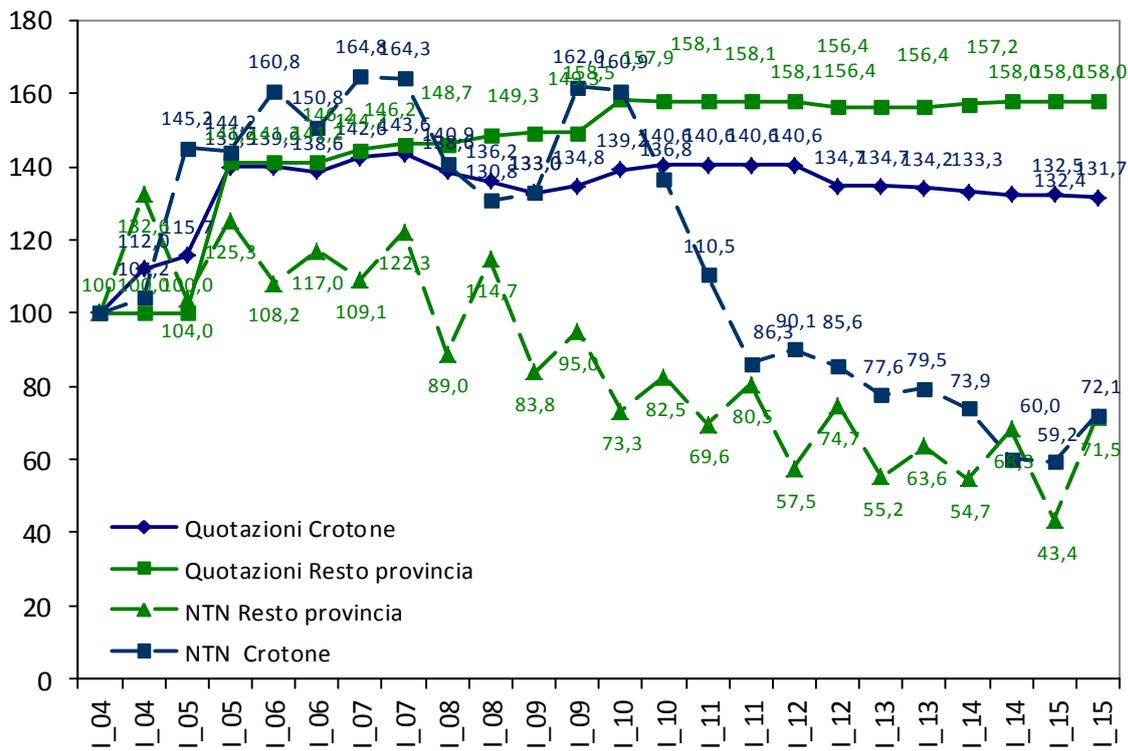


Figura 8: IMI 2004-2015 - capoluogo e resto provincia

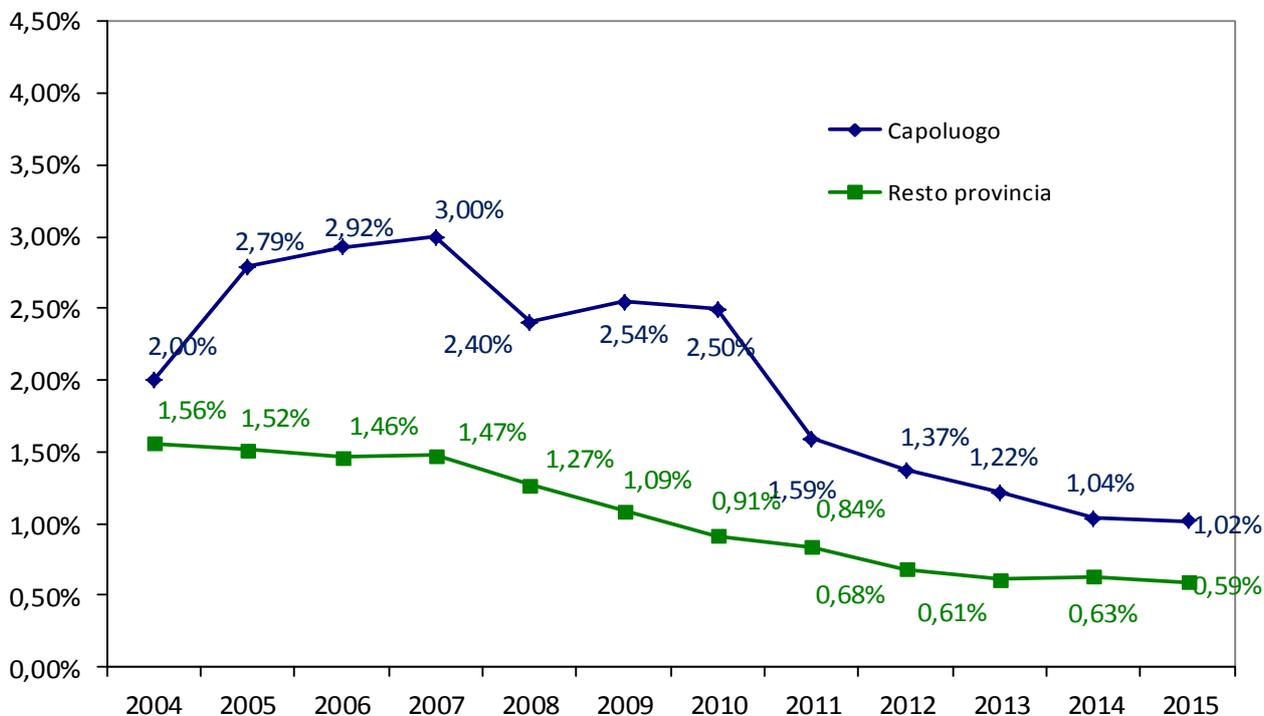
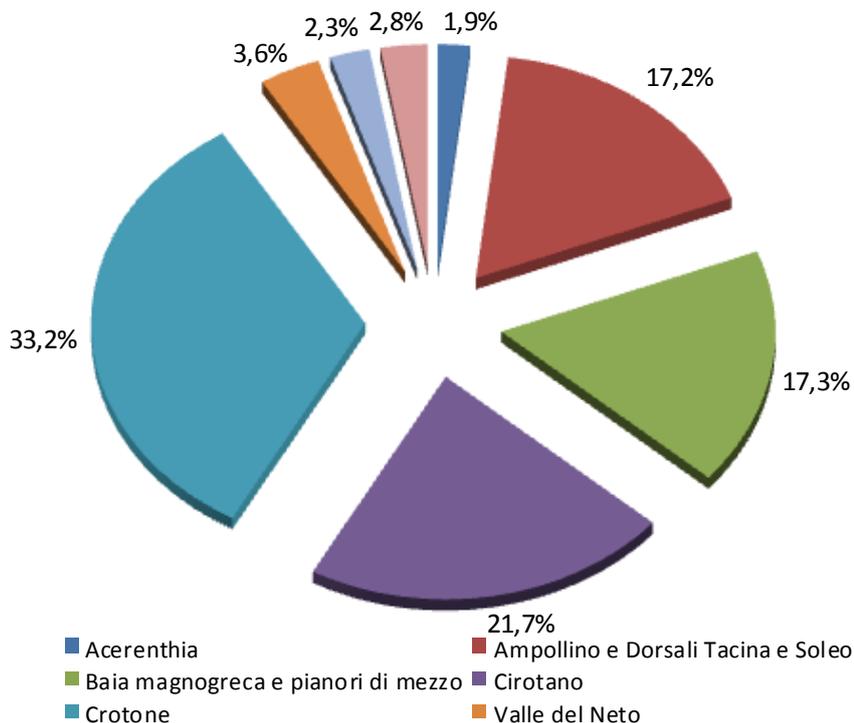




Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2015 per macroaree provinciali



La Figura 9 illustra come l'effetto polarizzante del capoluogo sul resto del mercato provinciale nel secondo semestre 2015 – se pure presente - non è così forte come in altri periodi. Come già accennato le macroaree maggiori dimostrano un certo dinamismo ed una maggiore autonomia rispetto al mercato del capoluogo. In particolare, le quote di mercato perse dal Cirotano sono state assorbite dall'Ampollino e dorsali Tacina e Soleo. Gli stessi rapporti di forza sono espressi dall'analisi dell'indice di intensità del mercato IMI rappresentato in Figura 10.

Figura 10: IMI 2015 per macroaree provinciali

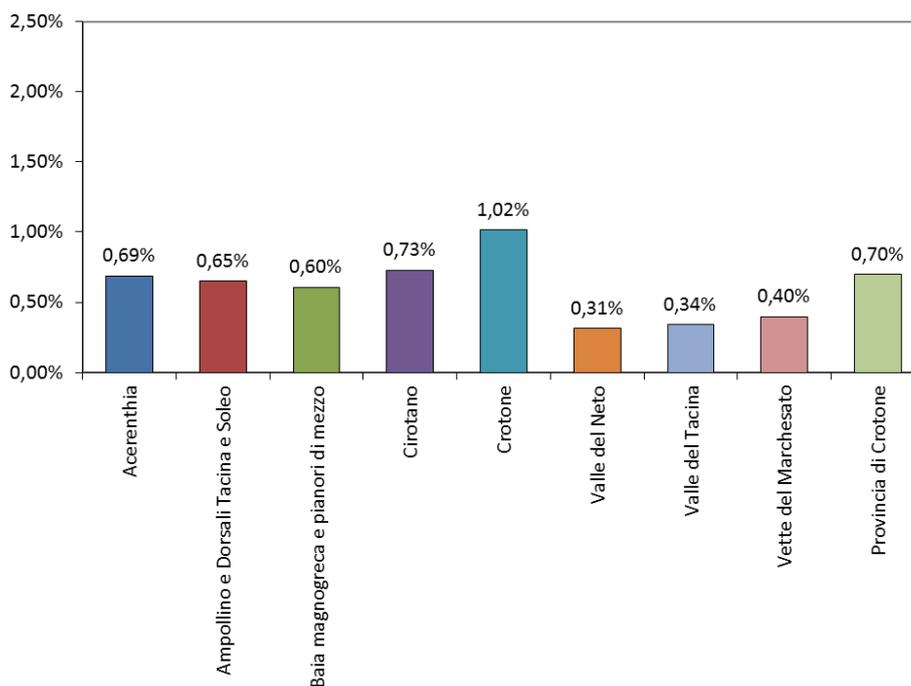




Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2015

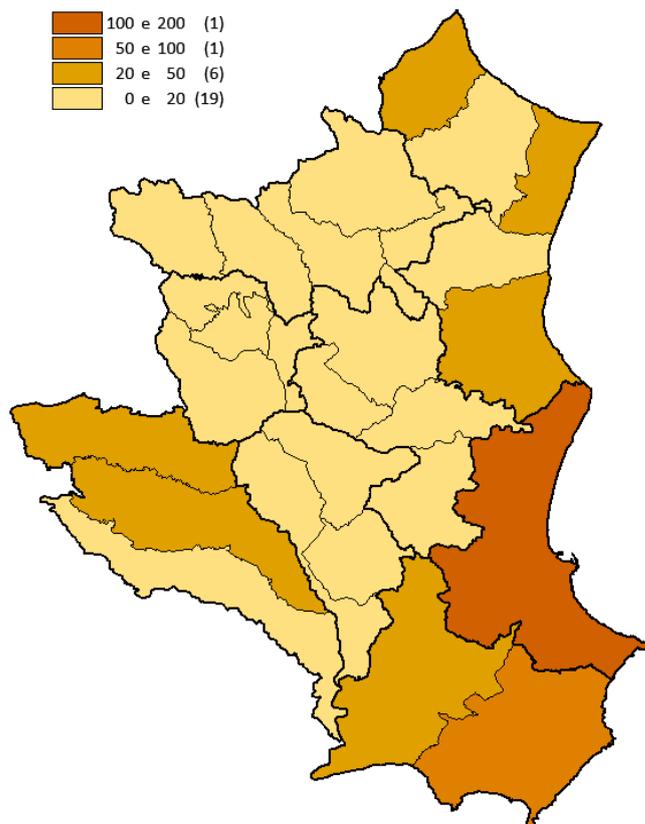


Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

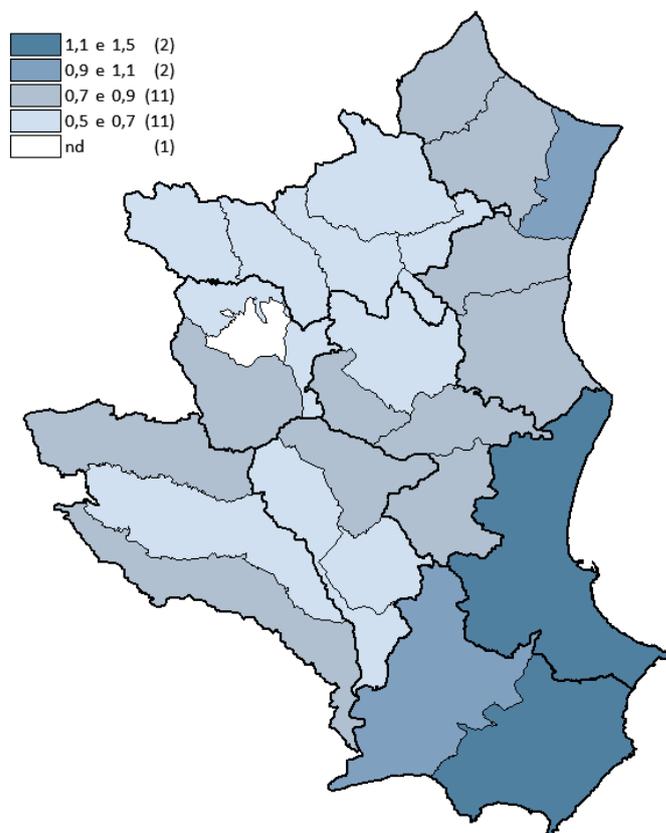
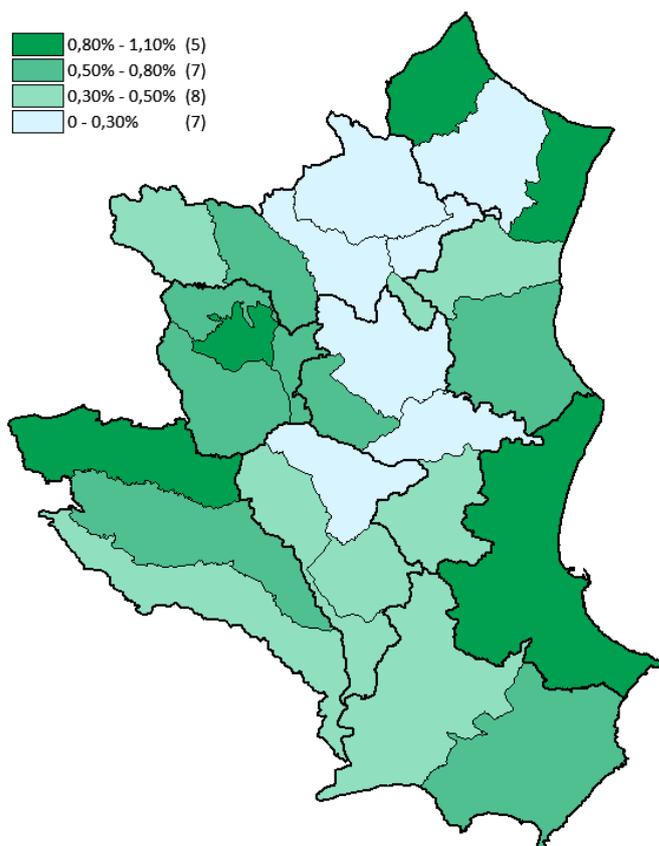




Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2015



Le tabelle che seguono illustrano i dati di dettaglio all'interno di ciascuna macroarea provinciale. E' così possibile disaggregare il dato per comune ed analizzare i fenomeni di mercato su base comunale.

Da segnalare il dato fortemente positivo dei comuni di Cotronei, Mesoraca e Petilia Policastro; in particolare su Cotronei l'IMI sfiora l'1%. Buoni risultati anche per Cutro ed Isola Capo Rizzuto; quest'ultimo rappresenta il secondo mercato comunale della provincia.

Fra i comuni del Crotano quello che fa registrare il maggiore calo in termini assoluti è Melissa; perde anche Cirò Marina (terzo comune della provincia per rilevanza del mercato), sostanzialmente stabile Strongoli, mentre interessante è la crescita di Crucoli che, peraltro, muove l'1% dello stock immobiliare residenziale.

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

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
CACCURI	4	60,0%	0,85%	0,67%	533	0,0%	0,76
CASTELSIANO	0	-100,0%	0,00%	0,55%	430	0,0%	0,61
CERENZIA	5	380,0%	1,03%	0,86%	nd	nd	nd
Acerenthia	9	60,0%	1,88%	0,69%	357	0,0%	0,51

Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Ampollino e Dorsali Tacina e Soleo

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
COTRONEI	42	75,8%	8,97%	0,98%	555	0,0%	0,79
MESORACA	18	491,7%	3,79%	0,45%	500	0,0%	0,71
PETILIA POLICASTRO	21	48,5%	4,49%	0,51%	411	0,0%	0,59
Ampollino e Dorsali Tacina e Soleo	81	96,8%	17,25%	0,65%	486	0,0%	0,69

Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Baia magnogreca e pianori di mezzo

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
CUTRO	29	18,2%	6,23%	0,45%	639	0,0%	0,91
ISOLA DI CAPO RIZZUTO	52	10,6%	11,02%	0,75%	1.037	0,0%	1,48
Baia magnogreca e pianori di mezzo	81	13,2%	17,25%	0,60%	846	0,0%	1,21

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

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
CIRO`	3	-68,4%	0,64%	0,19%	570	0,0%	0,81
CIRO` MARINA	44	-15,8%	9,38%	0,84%	709	0,0%	1,01
CRUCOLI	24	143,0%	5,02%	1,00%	542	0,0%	0,77
MELISSA	11	-67,9%	2,35%	0,46%	563	0,0%	0,80
STRONGOLI	20	1,1%	4,27%	0,77%	569	0,0%	0,81
Cirotono	101	-19,1%	21,66%	0,73%	618	0,0%	0,88

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

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
CROTONE	156	20,1%	33,23%	1,02%	993	-0,6%	1,42
Crotone capoluogo	156	20,1%	33,23%	1,02%	993	-0,6%	1,42

Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Valle del Neto

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
BELVEDERE DI SPINELLO	4	14,3%	0,85%	0,59%	516	0,0%	0,74
CASABONA	5	-19,5%	1,03%	0,27%	440	0,0%	0,63
ROCCA DI NETO	3	-25,0%	0,64%	0,20%	533	0,0%	0,76
SCANDALE	5	-37,5%	1,07%	0,31%	515	0,0%	0,74
Valle del Neto	17	-21,7%	3,59%	0,31%	503	0,0%	0,72

Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Valle del Tacina

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
ROCCABERNARDA	7	600,0%	1,50%	0,48%	418	0,0%	0,60
SAN MAURO MARCHESATO	3	-50,0%	0,64%	0,43%	393	0,0%	0,56
SANTA SEVERINA	1	-66,7%	0,21%	0,07%	555	0,0%	0,79
Valle del Tacina	11	10,0%	2,35%	0,34%	451	0,0%	0,64

Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Vette del Marchesato

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
SAVELLI	6	20,0%	1,28%	0,47%	425	0,0%	0,61
CARFIZZI	1	nd	0,21%	0,15%	395	0,0%	0,56
PALLAGORIO	1	-66,7%	0,21%	0,19%	395	0,0%	0,56
SAN NICOLA DELL'ALTO	1	nd	0,21%	0,30%	395	0,0%	0,56
UMBRIATICO	0	-100,0%	0,00%	0,00%	395	0,0%	0,56
VERZINO	4	-69,2%	0,85%	0,79%	410	0,0%	0,59
Vette del Marchesato	13	-45,8%	2,78%	0,40%	407	0,0%	0,58

4 Mercato del comune di Crotone

La tabella che segue evidenzia come l'impennata del mercato cittadino sia dovuta ai buoni risultati realizzati nel centro e nel semicentro cittadino.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m ²	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
B4	CENTRO CITTADINO	62	33,7%	39,74%	1.192	-1,7%	1,12
C1	GIOVANNI PAOLO II (ALTA), VILLA GIOSE, TUFOLO	29	27,3%	18,89%	1.056	-2,3%	0,99
D1	FARINA	26	98,8%	16,94%	975	0,0%	0,91
D2	STRADA PER CAPOCOLONNA E LITORALE PANORAMICO	4	33,3%	2,57%	1.558	0,0%	1,46
D4	ZONA INDUSTRIALE	1	nd	0,64%	825	0,0%	0,77
D5	MARGHERITA, GABELLA	10	5,3%	6,43%	867	0,0%	0,81
D8	POGGIO PUDANO	7	16,7%	4,50%	988	0,0%	0,93
E2	FRAZIONE PAPANICE	2	-58,6%	1,29%	800	0,0%	0,75
R2	TERRITORIO RURALE SETTENTRIONALE	0	-100,0%	0,00%	675	0,0%	0,63
R3	TERRITORIO RURALE MERIDIONALE	1	-83,3%	0,32%	525	0,0%	0,49
R4	ZONA RURALE DI PREGIO - CAPOCOLONNA E CAMPIONE	3	nd	1,93%	933	0,0%	0,87
Crotone		156	20,1%	100,00%	1.067¹	-1,3%	1,00

¹ La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 2, 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 14: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2015

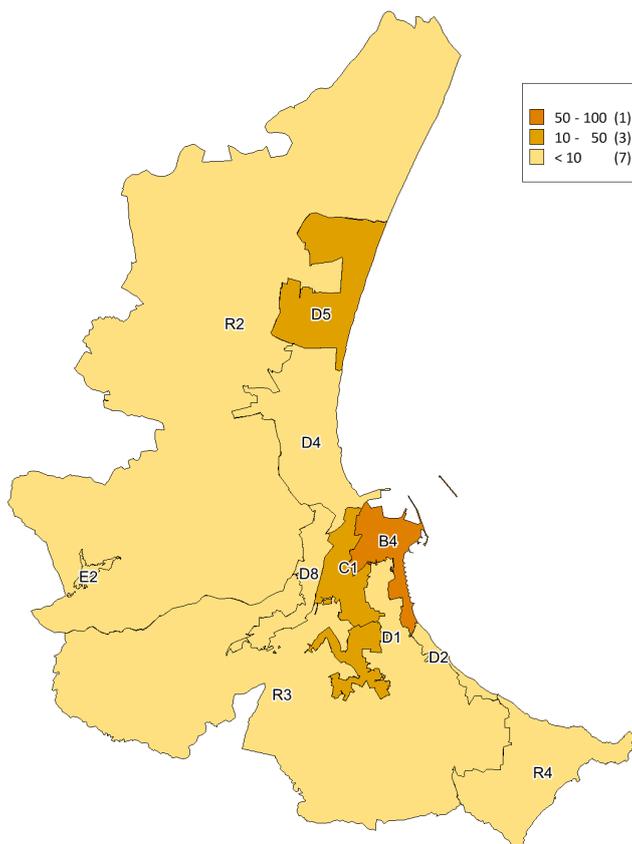


Figura 15: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2015

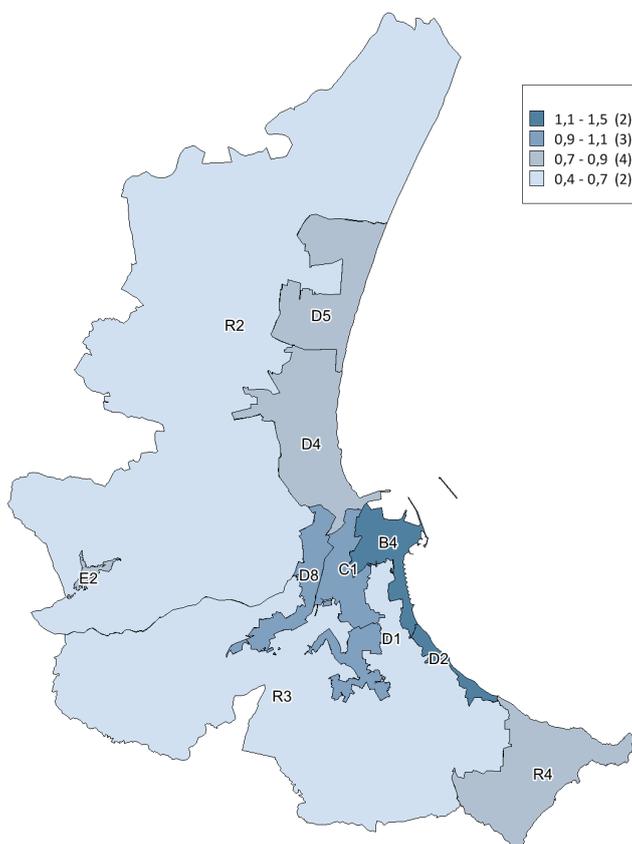
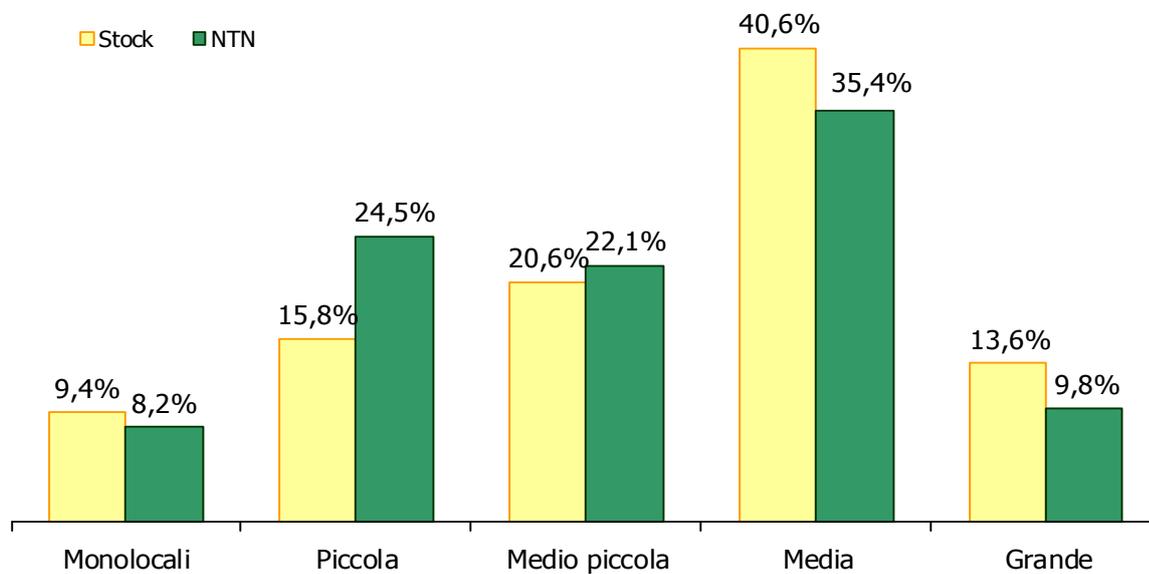




Figura 16: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali



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)
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.

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.
STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.

<p>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e <i>stock</i> di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</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 €/mq 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>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</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>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</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>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</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>ZONA OMI</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 II semestre 2015 per provincia	3
Figura 2: IMI 2015 - capoluoghi	4
Figura 3: IMI 2015 - non capoluoghi	4
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	5
Figura 5: IMI 2004-2015 - capoluoghi e non capoluoghi	5
Figura 6: Macroaree provinciali Crotone	6
Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	8
Figura 8: IMI 2004-2015 - capoluogo e resto provincia	8
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2015 per macroaree provinciali	9
Figura 10: IMI 2015 per macroaree provinciali.....	9
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2015.....	10
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	10
Figura 13: Mappa della distribuzione dell’IMI comunale 2015	11
Figura 14: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2015.....	15
Figura 15: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2015	15
Figura 16: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali	16

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.....	7
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Acerentia	12
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Ampollino e Dorsali Tacina e Soleo.....	12
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Baia magnogreca e pianori di mezzo	12
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Crotone	12
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Crotone capoluogo	13
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Valle del Neto	13
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Valle del Tacina.....	13
Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Vette del Marchesato	13
Tabella 14: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - Crotone	14