

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016

Settore residenziale

PERUGIA

a cura dell'Ufficio Provinciale- Territorio della Direzione Provinciale di PERUGIA

Beatrice Pelliccia (referente OMI)

Antonio Fezzuoglio (collaboratore)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016
Provincia di **PERUGIA** - Settore residenziale

a cura dell' **Ufficio Provinciale -Territorio della Direzione 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

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.....	5
4	Mercato del comune di Perugia.....	16
5	Note metodologiche	21

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2016 è stata realizzata Ufficio Provinciale -Territorio della Direzione 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

Le analisi del mercato immobiliare residenziale umbro condotte sui dati del primo semestre 2016, in analogia con quanto rilevato nel secondo semestre 2015, indicano un generale incremento del numero di transazioni in ambito regionale.

I dati del mercato delle abitazioni nelle due province, posti a confronto con i dati regionali, sono riportati in Tabella 1 e Tabella 2, con riferimento alle transazioni NTN (rif. note metodologiche) e alle quotazioni medie.

La Tabella 1 evidenzia nel I semestre 2016, per il complesso della regione, un incremento congiunturale delle compravendite di abitazioni rispetto al primo semestre dell'anno precedente pari al 24,0%. Il trend positivo è più marcato nella provincia di Perugia, con incremento pari al 25,8%, rispetto alla Provincia di Terni, dove il numero di transazioni cresce del 18,9%.

L'andamento positivo in termini di scambi si manifesta anche con riguardo ai dati relativi ai capoluoghi e al resto della provincia (non capoluoghi). Le quotazioni medie rilevate nel I semestre 2016 sono sostanzialmente stabili rispetto al semestre precedente per la provincia di Perugia e in calo per la provincia di Terni (-4,8%).

Tabella 1: NTN e variazioni %

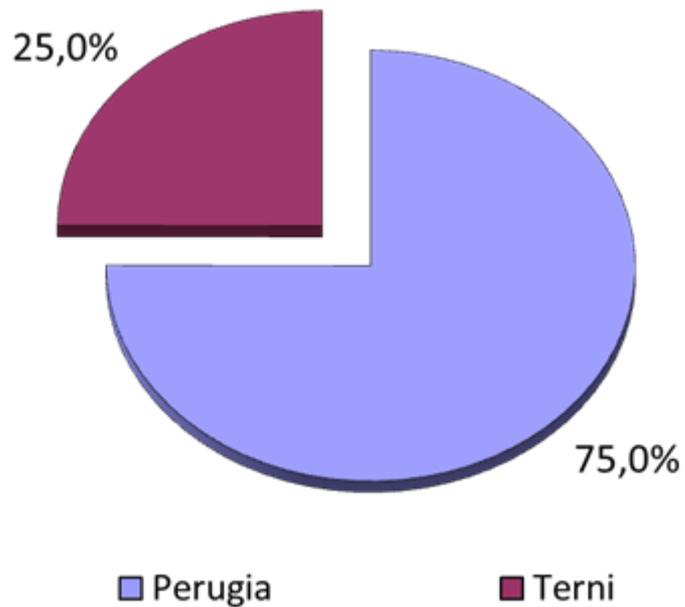
Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione
Perugia	2.611	25,8%	75,03%	751	32,6%	59,75%	1.860	23,3%	83,67%
Terni	869	18,9%	24,97%	506	26,1%	40,25%	363	10,1%	16,33%
Totale Umbria	3.480	24,0%	100,00%	1.257	29,9%	100,00%	2.223	20,9%	100,00%

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)
Perugia	1.119	-0,1%	100,5	1.437	-0,4%	104,4	1.017	-0,01%	98,8
Terni	1.124	-4,8%	103,2	1.172	-4,1%	95,2	1.086	-5,4%	111,3
Umbria	1.120	-1,4%	101,2	1.330	-1,8%	100,9	1.032	-1,3%	101,3

L'analisi della distribuzione dei volumi delle compravendite regionali (Fig. 1), evidenzia che il mercato delle abitazioni è concentrato nella provincia di Perugia (75,03%), con una quota residua di circa il 25% nella provincia ternana.

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2016 per provincia



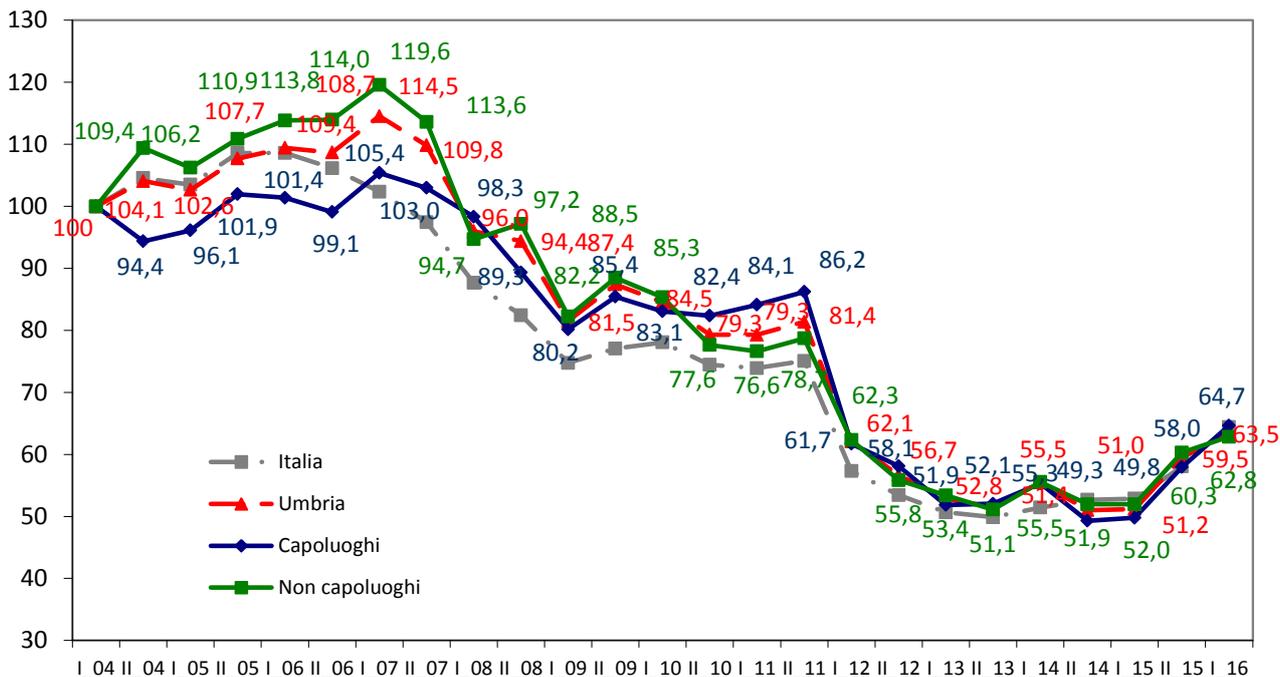


Attraverso il numero indice delle compravendite di abitazioni è stata riportata in fig. 2 la serie storica dei volumi scambiati dal 2004 (1 semestre 2004 = 100).

Il grafico mostra che, su base nazionale e regionale, si registra nel semestre di riferimento una sensibile crescita del numero indice, in linea con il trend positivo del semestre precedente.

Nel contesto umbro, come in quello nazionale, il dato attuale degli scambi in termine di indice si attesta a circa 64 rispetto all'anno base.

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



3 Mercato provinciale

Il mercato immobiliare residenziale per la provinciale di Perugia viene di seguito analizzato nel dettaglio per ciascuna delle seguenti dieci macro aree geografiche, rappresentate nella mappa tematica di seguito riportata (Fig. 3):

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

Il territorio è stato suddiviso mediante accorpamento di comuni omologhi per le caratteristiche geografiche e socio economiche ritenute di interesse ai fini della presente trattazione.

Figura 3: Macroaree provinciali Perugia

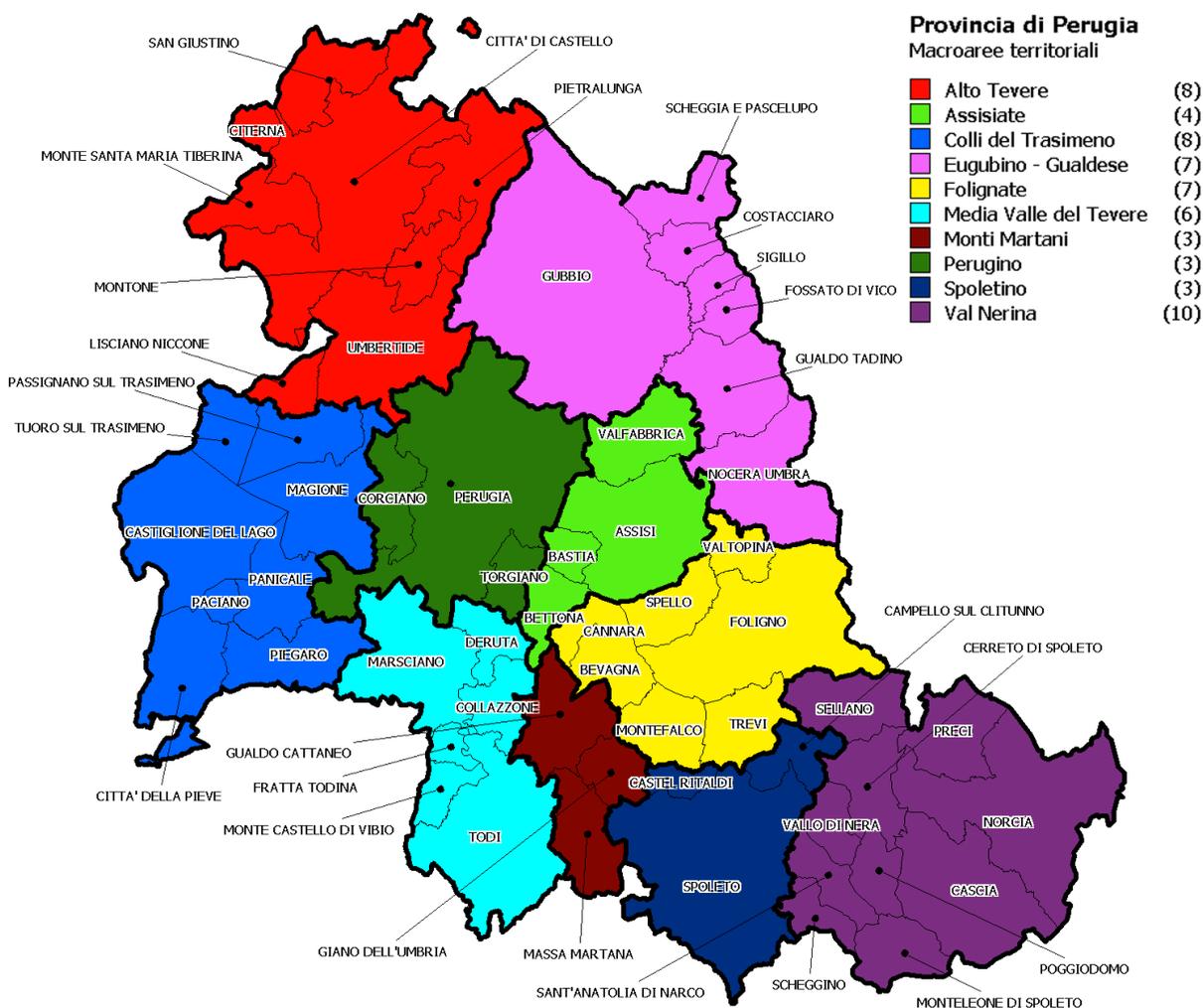


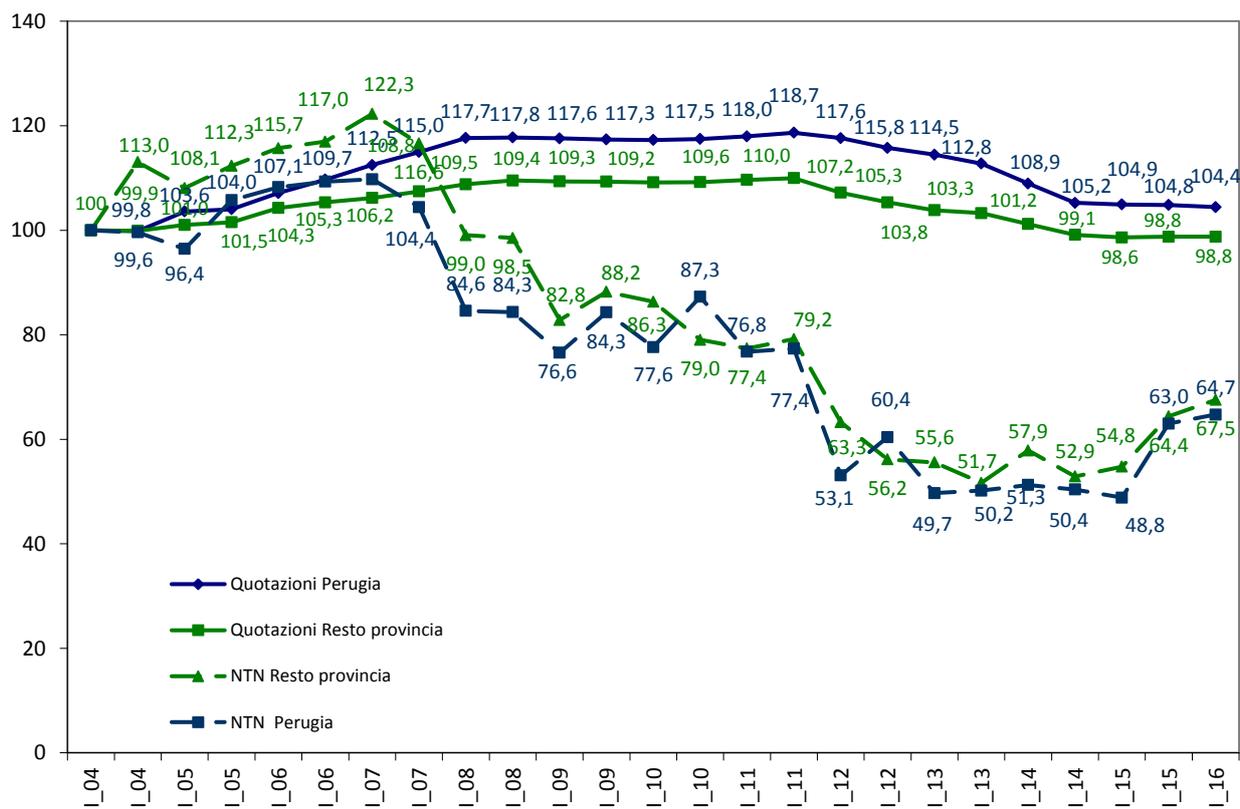
Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)
Alto Tevere	278	30,7%	10,65%	962	-0,6%	93,9
Assisiate	277	47,2%	10,61%	1.163	0,9%	99,2
Colli del Trasimeno	224	15,4%	8,58%	993	-0,2%	100,4
Eugubino - Gualdese	142	14,5%	5,44%	876	0,2%	101,3
Folignate	372	19,0%	14,25%	1.065	-0,5%	95,8
Media Valle del Tevere	183	19,8%	7,01%	1.028	0,3%	106,0
Monti Martani	27	-14,6%	1,03%	794	0,0%	95,1
Perugino	846	24,3%	32,40%	1.393	-0,3%	103,5
Spoletino	176	35,4%	6,74%	1.230	0,3%	104,6
Val Nerina	86	77,4%	3,29%	796	-0,02%	91,8
PERUGIA	2.611	25,8%	100,00%	1.119	-0,1%	100,5

I principali dati del mercato, articolati per macroaree (Tabella 3), consentono un affinamento delle osservazioni generali compiute su scala regionale. L'andamento del comparto residenziale risulta nel complesso più che positivo rispetto al primo semestre 2015 in quasi tutte le macroaree. Gli ambiti principalmente interessati dall'aumento degli scambi risultano quello della Val Nerina (77,4%), dell'Assisiate (47,2%) e dello Spoletino (35,4%).

Le quotazioni manifestano in ogni comparto lievissime variazioni tendenziali. Il numero indice delle quotazioni rileva il rapporto dei dati all'attualità rispetto ai dati omologhi riferiti al primo semestre 2004. Solo nei contesti cittadini le quotazioni risultano superiori a quelle del precedente decennio, mentre nella periferia si verificano importi inferiori a quelli verificatisi all'inizio dell'arco temporale osservato.

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



L'andamento delle compravendite e delle quotazioni medie provinciali è riportato nel grafico di Figura 4. Osservando il trend delle diverse spezzate si può desumere come le quotazioni immobiliari abbiano avuto un incremento fino al 2007, rimanendo sostanzialmente stabili fino al 2010 per poi decrescere dal 2011 in avanti. Nel I semestre 2016, su base provinciale, le quotazioni hanno subito una lieve deflessione rispetto al semestre precedente.

In sostanza le quotazioni attuali, specie nel resto della provincia, sono assimilabili a quelle rilevate nel 2004, avendo ormai dissipato l'impulso al rialzo verificatosi nel periodo di massima espansione del mercato.

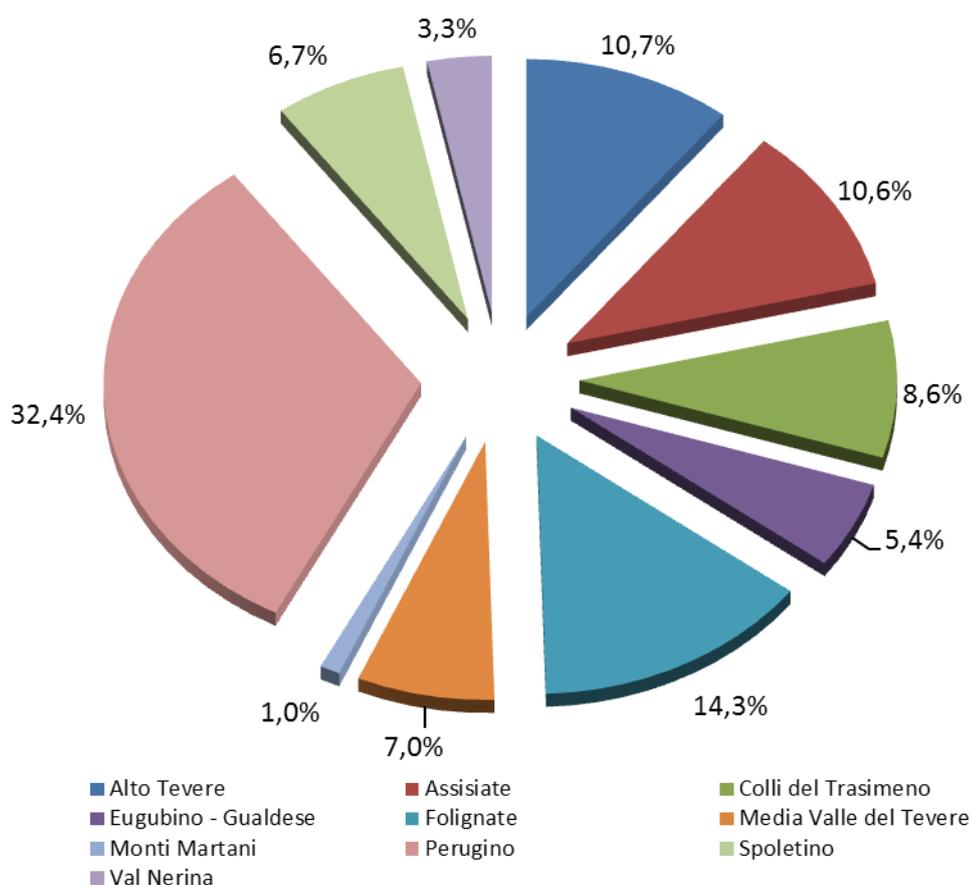
In termini di NTN, i volumi scambiati hanno subito una riduzione nel comune di Perugia e nel resto della provincia dal 1° semestre 2007, con variazioni mutevoli da semestre in semestre, ma sempre con andamento generale in diminuzione.

Le serie storiche mostrano come la decrescita sia stata costante e inesorabile, fino al crollo del 2011.

I dati del I semestre 2016 evidenziano una moderata crescita manifestatosi nelle ultime semestralità.

Il numero indice semestrale delle unità compravendute rispetto al primo semestre 2004 è pari a 64,7 nel capoluogo e pari a 67,5 nel resto provincia; se ne desume una contrazione complessiva degli scambi, rispetto al momento iniziale dell'arco osservato, pari a circa il 35%.

Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali



La distribuzione delle compravendite (Figura 5) risulta, come nei semestri precedenti, maggiormente concentrata nel Perugino (32,4%) e nel Folignate (14,3%).

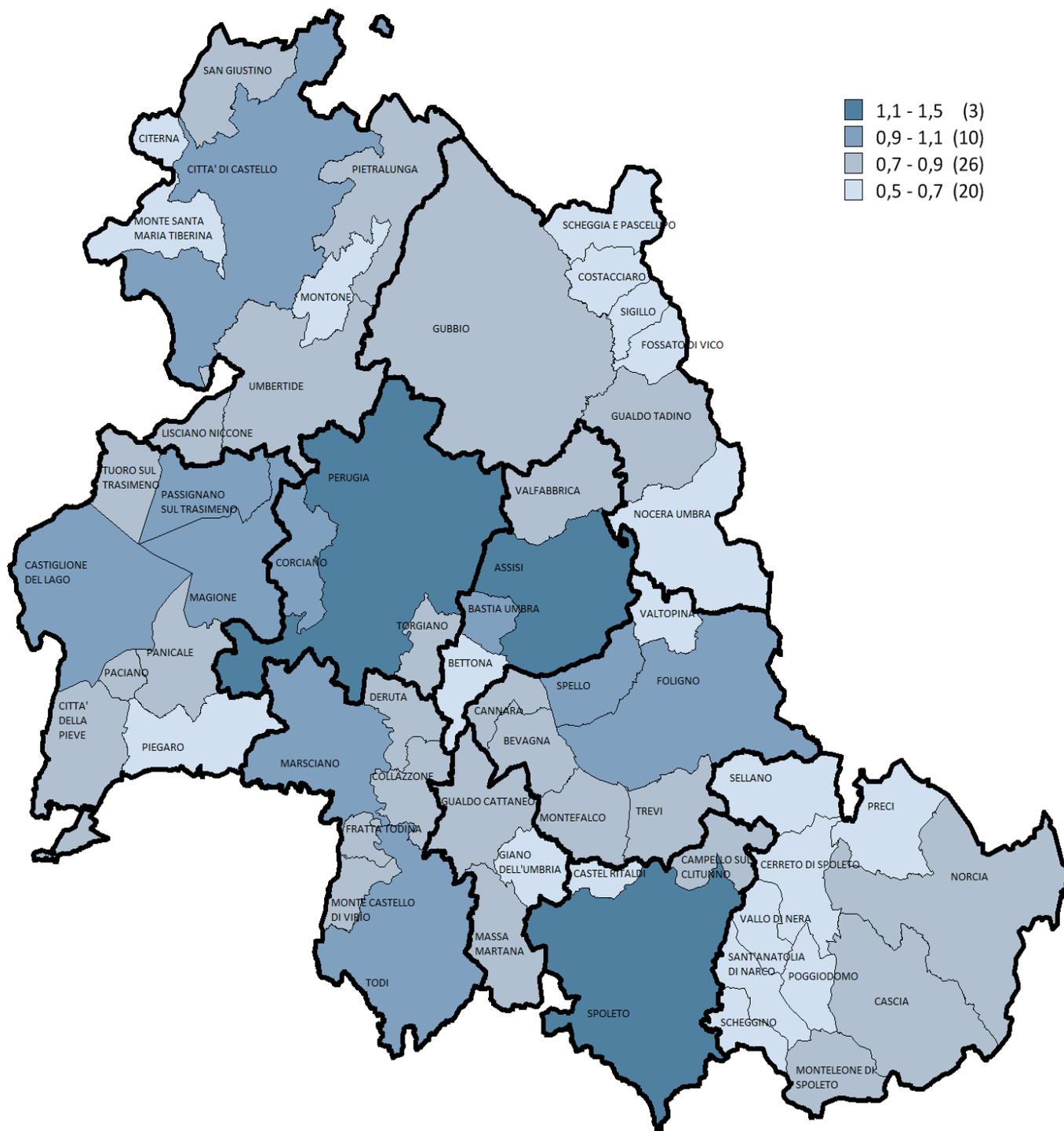
Altri segmenti significativi del mercato provinciale sono costituiti dall'Alto Tevere (10,7%), dall'Assiate (10,6%) e dai Colli del Trasimeno (8,6%).

Le mappe tematiche di Figura 6 e Figura 7 consentono di osservare le distribuzioni del dato NTN e delle quotazioni medie sul territorio provinciale attraverso le scale cromatiche che indicano con maggiore intensità gli ambiti connotati da valori di maggior rilievo.

Le abitazioni compravendute nel I semestre 2016 sono, in numero assoluto, massime nell'ambito centrale del capoluogo dove si rileva anche l'apice delle quotazioni. In generale i due dati osservati (volumi e quotazioni) assumono la medesima varianza sul dominio provinciale.



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



Le tabelle che seguono (da Tabella 4 a Tabella 13) riportano i valori degli indici OMI aggregati per macroarea provinciale e quindi per singolo Comune.

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

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
CITERNA	4	-37,3%	0,15%	768	0,0%	0,69
CITTA` DI CASTELLO	147	34,0%	5,62%	1.080	-1,2%	0,97
UMBERTIDE	81	40,2%	3,11%	888	0,2%	0,79
LISCIANO NICCONE	0	-100,0%	0,00%	923	0,0%	0,82
MONTE S MARIA TIBERINA	2	100,0%	0,08%	746	0,0%	0,67
MONTONE	9	-10,0%	0,34%	753	0,0%	0,67
PIETRALUNGA	6	0,0%	0,23%	798	0,0%	0,71
SAN GIUSTINO	29	72,3%	1,11%	829	0,1%	0,74
ALTO TEVERE	278	30,7%	10,65%	962	-0,6%	0,86

Nell'Alto Tevere si registra un significativo incremento tendenziale dei volumi scambiati (+30,7%), a fronte di un decremento delle quotazioni (-0,6%). Il valore medio di scambio si attesta sulla quotazione di € 962 m², mentre il massimo delle quotazioni si registra nel Comune di Città di Castello (1.080 € m²). Nello stesso comune si registra il numero massimo di scambi della macroarea (pari a 147 transazioni normalizzate), corrispondente al 5,62% delle compravendite della provincia.

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

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
ASSISI	155	53,3%	5,94%	1.279	0,0%	1,14
BASTIA UMBRA	105	27,4%	4,00%	1.151	2,4%	1,03
BETTONA	14	250,0%	0,54%	778	-0,2%	0,69
VALFABBRICA	4	250,0%	0,13%	785	2,2%	0,70
ASSISIATE	277	47,2%	10,61%	1.163	0,9%	1,04

Nell'Assisiate si rileva un deciso incremento degli scambi (+47,2%) rispetto al primo semestre 2015, con significativi aumenti in tutti i comuni della macroarea. Il comuni di Assisi e Bastia Umbra presentano inoltre quotazioni significative rispetto al dato medio provinciale.

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

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
CASTIGLIONE DEL LAGO	60	3,7%	2,28%	1.104	-0,6%	0,99
CITTA` DELLA PIEVE	28	26,9%	1,07%	942	-0,2%	0,84
MAGIONE	53	2,4%	2,03%	1.025	0,0%	0,92
PACIANO	8	150,0%	0,29%	871	0,0%	0,78
PANICALE	18	50,0%	0,69%	907	0,0%	0,81
PASSIGNANO S TRASIMENO	29	31,8%	1,11%	1.065	0,0%	0,95
PIEGARO	15	40,4%	0,56%	730	0,0%	0,65
TUORO SUL TRASIMENO	15	-6,5%	0,56%	868	0,0%	0,78
COLLI DEL TRASIMENO	224	15,4%	8,58%	993	-0,2%	0,89

I volumi di scambio manifestano nella macroarea Colli del Trasimeno andamenti tendenziali variabili , con punte positive per i Comuni di Paciano (150,0%) e Panicale (50,0%) e picchi negativi presso il comune di Tuoro sul Trasimeno (-6,5%). Le quotazioni sono sostanzialmente stabili con tendenze lievemente negative per i comuni di Castiglione sul Lago (-0,6) e Città della Pieve (-0,2%).

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

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
COSTACCIARO	2	-41,8%	0,09%	644	0,0%	0,58
FOSSATO DI VICO	3	-40,0%	0,11%	694	0,0%	0,62
GUALDO TADINO	32	13,7%	1,22%	801	0,0%	0,72
GUBBIO	79	7,8%	3,02%	1.006	0,3%	0,90
NOCERA UMBRA	17	59,8%	0,65%	777	0,1%	0,69
SCHEGGIA E PASCELUPO	2	8,7%	0,08%	675	0,0%	0,60
SIGILLO	7	560,0%	0,25%	753	0,0%	0,67
EUGUBINO-GUALDESE	142	14,5%	5,44%	876	0,2%	0,78

Il contesto territoriale Eugubino-Gualdese è caratterizzato da andamenti tendenziali variabili, con punte positive per i Comuni di Sigillo (560,0%) e Nocera Umbra (59,8%) e picchi negativi presso i comuni di Costacciaro (-41,8%) e Fossato di Vico (-40,0%). Le quotazioni sono sostanzialmente stabili. La macroarea registra comunque una quota modesta (5.44%) delle compravendite rispetto al totale provinciale.

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

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
BEVAGNA	20	-36,9%	0,78%	946	0,0%	0,85
CANNARA	10	81,8%	0,38%	811	-0,1%	0,72
FOLIGNO	256	26,6%	9,82%	1.135	-0,7%	1,01
MONTEFALCO	11	24,2%	0,41%	830	0,0%	0,74
SPELLO	38	-6,2%	1,46%	1.134	0,0%	1,01
TREVI	23	35,3%	0,88%	923	0,0%	0,82
VALTOPINA	14	114,3%	0,53%	745	0,0%	0,67
FOLIGNATE	372	19,0%	14,25%	1.065	-0,5%	0,95

Nel Folignate si rileva un incremento del numero degli scambi (19,0%) rispetto al primo semestre 2015; il trend del dato nei singoli comuni è invece variegato. Nel comune di Foligno, che assorbe il 9,82% del NTN provinciale, si registra una crescita degli scambi del 26,6%, a fronte di una lieve flessione delle quotazioni. Sempre in termini di NTN le punte positive si hanno nei comuni di Valtopina (+114,3%) e Cannara (+81,8%).

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

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
COLLAZZONE	13	62,5%	0,50%	953	0,0%	0,85
DERUTA	29	4,0%	1,12%	973	1,6%	0,87
FRATTA TODINA	9	511,3%	0,35%	845	0,9%	0,76
MARSCIANO	60	4,5%	2,31%	1.032	0,0%	0,92
MONTE CASTELLO DI VIBIO	1	-80,0%	0,04%	880	0,0%	0,79
TODI	70	33,9%	2,68%	1.099	0,0%	0,98
MEDIA VALLE DEL TEVERE	183	19,8%	7,01%	1.028	0,3%	0,92

La Media Valle del Tevere registra un dato positivo in merito al numero di scambi registrati nel semestre, con punte positive per i Comuni di Fratta Todina (+511,3%) e Collazzone (+62,5%) e dati negativi nel comune di Monte Castello di Vibio (-80,0%). Le quotazioni sono sostanzialmente stabili, con valore di picco nel Comune di Todi (1.099 €/m²).

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

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
GIANO DELL'UMBRIA	7	-11,1%	0,27%	763	0,0%	0,68
GUALDO CATTANEO	16	36,6%	0,61%	803	0,0%	0,72
MASSA MARTANA	4	-66,7%	0,15%	808	0,0%	0,72
MONTI MARTANI	27	-14,6%	1,03%	794	0,0%	0,71

L'area dei Monti Martani registra un segnale negativo in termini di volumi di scambi (-14,6%) rispetto al primo semestre 2015; le quotazioni restano stabili.

In generale l'area assorbe una quota modesta del volume di transazioni provinciali (1,03%) e il rapporto tra la quotazione media nella macroarea e quella provinciale è pari a 0,71.

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

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
PERUGIA	751	32,6%	28,77%	1.437	-0,4%	1,28
CORCIANO	85	-3,1%	3,25%	1.191	0,4%	1,06
TORGIANO	10	-62,8%	0,37%	808	0,0%	0,72
PERUGINO	846	24,3%	32,40%	1.393	-0,3%	1,24

L'area del Perugino registra un segnale sensibilmente positivo in termini di volumi di scambi (+24,3%) rispetto al primo semestre 2015, mentre le quotazioni subiscono una leggera deflessione (-0,3%) concentrata nel capoluogo (-0,4%).

La quotazione massima si rileva nel comune di Perugia (1.437 €/m²), mentre il rapporto tra la quotazione media nella macroarea e quella provinciale è pari a 1,24. In generale l'area assorbe il 32,40% del volume di transazioni provinciali, con una concentrazione nel comune di Perugia che da solo registra il 28,77% della consistenza provinciale.

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

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
CAMPELLO SUL CLITUNNO	9	64,7%	0,35%	847	0,0%	0,76
CASTEL RITALDI	10	105,3%	0,37%	708	0,0%	0,63
SPOLETO	157	31,3%	6,03%	1.300	0,3%	1,16
SPOLETINO	176	35,4%	6,74%	1.230	0,3%	1,10

Nello Spoletino si registra un significativo incremento dei volumi scambiati (35.4%), accompagnato da un leggero incremento delle quotazioni (0,3%).

Il valore medio di scambio si attesta sulla quotazione di 1.230 €/m², mentre il massimo si registra nel Comune di Spoleto (1.300 €/m²). Il numero di scambi della macroarea è pari a 176 transazioni normalizzate, corrispondente al 6,74% delle compravendite della provincia, con apporto massimo da parte del Comune di Spoleto (6,03% della quota provinciale).

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

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
CASCIA	14	100,0%	0,54%	789	0,0%	0,71
CERRETO DI SPOLETO	8	50,5%	0,32%	696	0,0%	0,62
MONTELEONE DI SPOLETO	6	86,7%	0,21%	841	0,0%	0,75
NORCIA	26	57,4%	1,01%	912	-0,1%	0,82
POGGIODOMO	1	-	0,02%	713	0,0%	0,64
PRECI	9	750,0%	0,33%	735	0,0%	0,66
SANT'ANATOLIA DI NARCO	3	0,0%	0,11%	660	0,0%	0,59
SCHEGGINO	10	224,0%	0,37%	701	0,0%	0,63
SELLANO	9	-5,4%	0,34%	690	0,0%	0,62
VALLO DI NERA	1	-	0,05%	680	0,0%	0,61
VALNERINA	86	77,4%	3,29%	796	0,0%	0,71

La Valnerina registra un segnale positivo in termini di volumi di scambi (+77,4)% rispetto al primo semestre 2015, con andamento diversificato nei singoli comuni. Punte positive sono rilevate nei comuni di Preci (+750,0%) e Scheggino (+224,0%).

In generale l'area assorbe una quota modesta del volume di transazioni provinciali (3,29%).



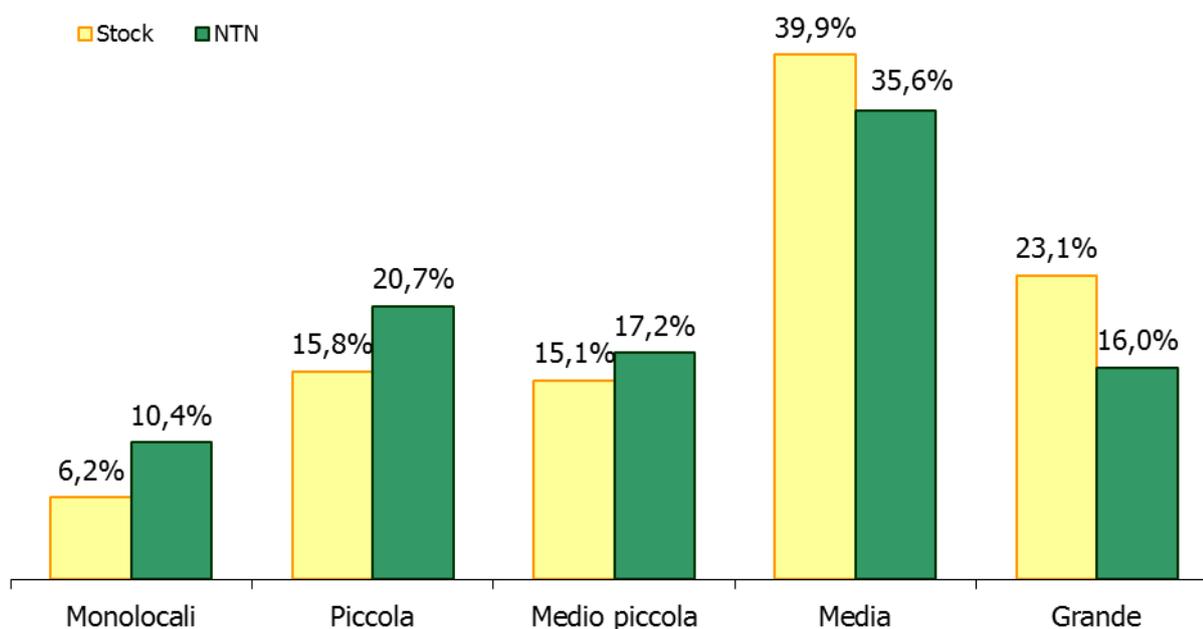
4 Mercato del comune di Perugia

La Figura 8 evidenzia la distribuzione delle compravendite con riferimento alle classi dimensionali degli immobili scambiati.

Si confronta in particolare, per ciascuna classe dimensionale, il rapporto volumi scambiati rispetto al totale degli scambi e il rapporto tra unità immobiliari e stock complessivo.

Si osserva che per monolocali e abitazioni di piccola e medio-piccola grandezza il rapporto relativo agli scambi è superiore a quello dello stock; il dato assume andamento opposto nel caso degli immobili di media e grande dimensione.

Figura 8: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune



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

La Tabella 14 riporta i dati relativi al numero di transazioni normalizzate, alla quotazione media e al differenziale di ciascuna zona rispetto alla quotazione media comunale.

Si evidenzia che il maggior numero di scambi si rileva nella zona periferica D1 (142 transazioni), seguita dalla zona centrale B3 (106 transazioni). Un numero significativo di scambi è registrato anche nell'ambito semicentrale C1 (65 transazioni), centrale B1 (55 transazioni) e periferico D2 (54 transazioni).

Nel centro storico cittadino si registra un numero di transazioni in aumento rispetto al I semestre 2015 nelle zone B1 e B5, mentre nella zona centralissima B6 il dato di compravendite nel segmento residenziale risulta nullo. Le variazioni percentuali del NTN rispetto al primo semestre 2015 sono maggiormente positive con picchi nelle zone centrali B1 (+192%), B5 (+60%) e B2(+ 56%), mentre risultano negative le zone periferiche D3 (-18%), D5 (-11%) e rurale R1(-38%).

La quota percentuale di NTN del capoluogo è maggiore nelle zone D1 (18,9%) e B3 (14,1%).

L'andamento delle transazioni nel territorio è mappato nella Figura 9: la stessa consente di apprezzare, attraverso la scala cromatica, gli ambiti connotati da maggiore intensità negli scambi. E' enucleato in particolare lo sviluppo del centro storico cittadino.

Sul fronte delle quotazioni medie, indicate nella sesta colonna della Tabella 14 e riportate nella mappa della Figura 10, si avverte un andamento regolare dal centro alla periferia. Il grafico evidenzia infatti una attenuazione di intensità dal centro verso l'esterno.

La varianza delle quotazioni rispetto al valore medio comunale, evidenzia un picco massimo nella zona centrale di pregio (differenziale pari a 1,99) e comunque negli ambiti della zona centrale, con abbattimento verso l'esterno fino alla quotazione minima registrata nelle zone rurali settentrionali (differenziale pari a 0,63).



Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2016

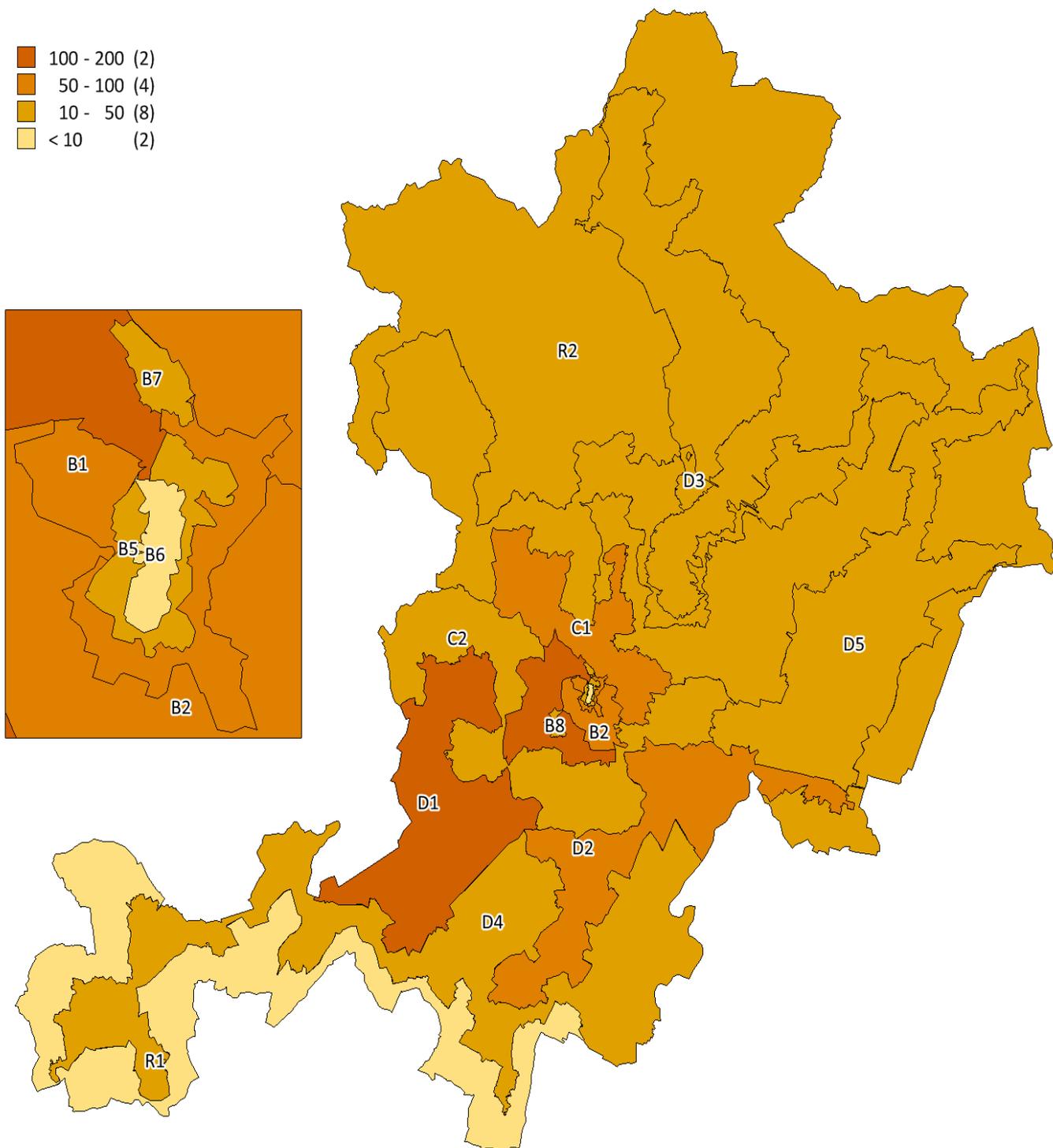


Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016

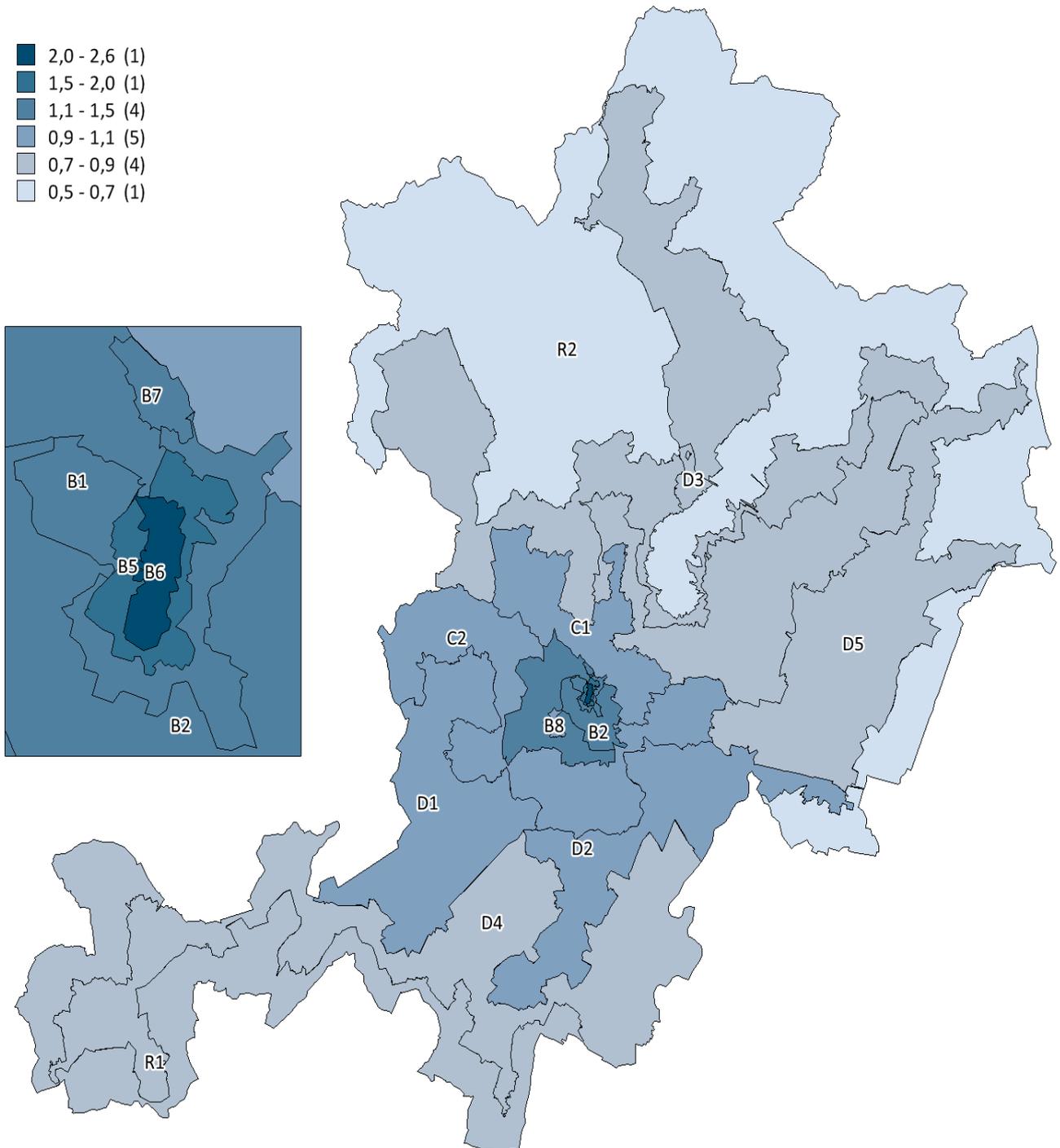


Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
B1	CENTRO STORICO: ADIACENZE ALLE MURA, S.FRANCESCO AL PRATO	55	192%	7,3%	1619	-0,8%	1,22
B2	PELLINI, PIAGGIA COLOMBATA, XX SETTEMBRE, CACCIATORI DELLE ALPI, P.LE EUROPA, FILOSOFI, B.GO XX GIUGNO	70	56%	9,3%	1688	-0,7%	1,27
B3	MADONNA ALTA,CASE BRUCIATE, PALLOTTA, ELCE, S. LUCIA, SAN GALIGANO, RIMBOCCHI,CORTONESE.	106	20%	14,1%	1525	-0,7%	1,15
B5	CENTRO STORICO: PORTA SOLE, BAROLO, BONTEMPI, M. VOLTE, PRIORI ALTA, BONAZZI, V.LE INDIPENDENZA, TRE ARCHI, OBERDAN	16	60%	2,1%	2450	0,0%	1,84
B6	CENTRO STORICO: P.ZZA IV NOVEMBRE, C. VANNUCCI, P.ZZA ITALIA, P.ZZA MATTEOTTI, VIA BAGLIONI, P.ZZA DANTI	0	0%	0,0%	2650	0,0%	1,99
B7	CORSO GARIBALDI, VIA FABRETTI	11	22%	1,5%	1456	-2,5%	1,10
B8	ZONA STAZIONE, VIA DEL MACELLO	24	34%	3,1%	1386	0,0%	1,04
C1	MONTELUCE, SAN MARCO, MONTE GRILLO, PONTE D'ODDI	65	45%	8,7%	1358	0,6%	1,02
C2	ZONA BANCA D'ITALIA, PIAN DI MASSIANO, OLIVETO, SETTEVALLI, PREPO, LACUGNANO, M. MALBE, TRINITA', LOGGI, SAN VETTURINO, PISCILLE, MONTEBELLO	32	47%	4,2%	1325	-0,6%	1,00
D1	F. DI CAVALLO, LACUGNANA, OLMO, S. SISTO, STROZZACAPIONI, C. DEL PIANO, PONTE D. PIETRA,CAPANNE	142	28%	18,9%	1333	-2,4%	1,00
D2	P.S. GIOVANNI, BALANZANO, S. FORTUNATO, S.MARTINO IN COLLE, COLLESTRADA	54	10%	7,2%	1157	0,7%	0,87
D3	PRETOLA, PONTE FELCINO, PONTE VALLECEPPI, VILLA PITIGNANO, BOSCO, COLOMBELLA, PICCIONE	44	-18%	5,9%	1047	0,5%	0,79
D4	MUGNANO, MONTEPETRIOLO, FONTIGNANO, BAGNAIA, S. MARTINO IN CAMPO, S. MARIA ROSSA	27	17%	3,6%	1038	0,0%	0,78
D5	C.UMBERTO, S.G.PANTANO, RANCOLFO, RESINA, P.PATTOLI, RAMAZZANO, FRATTICIOLA, PIANELLO, RIPA, S. EGIDIO	47	-11%	6,3%	1042	2,8%	0,78
R1	ZONE RURALI MERIDIONALI	3	-38%	0,3%	885	0,0%	0,67
R2	ZONE RURALI SETTENTRIONALI	20	225%	2,6%	835	0,0%	0,63
ND ¹		38	190%	5,1%	-	-	-
PERUGIA		751	33%	100%	1329²	-0,4%	1,00

¹ Quota di transizioni non georeferibili e suo valore assoluto.

² La quotazione comunale qui presentata differisce da quella della Tabella 2, 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).

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 I semestre 2016 per provincia	3
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	4
Figura 3: Macroaree provinciali Perugia	5
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	7
Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali	8
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016	9
Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	10
Figura 8: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune.....	16
Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2016.....	18
Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016	19

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.....	6
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea ALTO TEVERE.....	11
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea ASSISIATE	11
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea COLLI DEL TRASIMENO.....	12
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea EUGUBINO-GUALDESE	12
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea FOLIGNATE	13
Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea MEDIA VALLE DEL TEVERE.....	13
Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea MONTI MARTANI	14
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea PERUGINO	14
Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea SPOLETINO	14
Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea VAL NERINA.....	15
Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana.....	20