



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

ABRUZZO

data di pubblicazione: 1 giugno 2018
periodo di riferimento: anno 2017

a cura della
Direzione Regionale Abruzzo (Massimo Di Gasbarro)

in collaborazione con
Direzione provinciale di L'Aquila – Ufficio Provinciale Territorio (Paolo Ferzacca)
Direzione provinciale di Chieti – Ufficio Provinciale Territorio (Maurizio D'Orazio)
Direzione provinciale di Pescara – Ufficio Provinciale Territorio (Vincenzo Iorio)
Direzione provinciale di Teramo – Ufficio Provinciale Territorio (Marcello Di Chiello)



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare
dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **1 giugno 2018**
periodo di riferimento: **anno 2017**

*Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.
Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, 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

Introduzione	3
Il mercato immobiliare residenziale della regione	4
Le compravendite	4
Le dimensioni	9
Le quotazioni	10
FOCUS provinciale – L’Aquila	12
La provincia – L’Aquila	13
Il comune – L’Aquila	17
FOCUS provinciale – Chieti	21
La provincia – Chieti	22
Il comune – Chieti	26
FOCUS provinciale – Pescara	27
La provincia – Pescara	28
Il comune – Pescara	32
FOCUS provinciale – Teramo	33
La provincia – Teramo	34
Il comune – Teramo	38
Indice delle Figure	39
Indice delle Tabelle	40

Introduzione

In questa edizione delle Statistiche Regionali, nelle quali si analizzano e approfondiscono i principali dati dei mercati regionali e provinciali delle abitazioni in Italia nel 2017, prosegue il percorso evolutivo intrapreso con la pubblicazione della prima nota trimestrale del 2017, quando è stato inaugurato un nuovo format editoriale e, soprattutto, sono state rese operative nuove e più performanti procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati relativi alle unità immobiliari compravendute¹.

Come ampiamente illustrato nelle statistiche trimestrali pubblicate nel corso del 2017 e nel Rapporto Immobiliare 2018 – settore residenziale, ciò deriva principalmente dai nuovi compiti assegnati all'Osservatorio dal D.lgs. 72/2016², oltre che dalle sempre più dettagliate e tempestive esigenze informative che provengono da istituzioni con le quali l'OMI collabora da anni sui temi dell'immobiliare, come l'ISTAT, in particolare per la produzione dell'Indice di prezzi delle abitazioni (IPAB), e la Banca d'Italia, in particolare per la costruzione di indicatori macro prudenziali.

L'uso di software elaborativi idonei ha permesso un'analisi e uno scandaglio più accurato dei data base disponibili. Ciò ha riguardato anzitutto la determinazione del numero di unità abitative scambiate e conseguentemente le correlate variabili concernenti in particolare le superfici e i valori.

L'insieme di tali novità adottate per l'anno 2017 ha ovviamente richiesto una revisione delle serie storiche. Nel presente Rapporto, deve considerarsi consolidata e definitiva, ancorché rettificata rispetto a precedenti pubblicazioni, la serie storica dal 2011 al 2017. Viene inoltre resa disponibile la serie storica dal 2004 al 2010 seppure da considerarsi ancora provvisoria.

¹ Per gli approfondimenti sui criteri e le metodologie adottate nella costruzione e nelle analisi delle basi dati si rinvia alle note metodologiche disponibili alla pagina web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note+metodologiche+2018>

² Si fa riferimento alla norma approvata con il D.lgs. 72/2016 che introduce nel Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385) il Capo I bis e in questo l'articolo 120-sexiesdecies rubricato *Osservatorio del mercato immobiliare* che stabilisce: *L'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale.*

Il mercato immobiliare residenziale della regione

In questo paragrafo è analizzato l'andamento del mercato immobiliare residenziale dell'Abruzzo nel dettaglio territoriale relativo alle province e ai capoluoghi.

I dati riportati nelle sottostanti tabelle sono riferiti alle compravendite realizzate nel 2017 e alle relative quotazioni.

Dall'analisi dei dati si rileva che il mercato immobiliare residenziale vede confermare sostanzialmente il dato dello scorso anno. Infatti, il numero di abitazioni compravendute a livello regionale ha registrato un impercettibile aumento rispetto al 2016 e complessivamente si attesta, a livello regionale, allo 0,2% su base annua.

Il numero delle transazioni, che a livello regionale è pari a 9.964 NTN, risulta in calo nella provincia di L'Aquila, che fa registrare un -5,4% rispetto al dato dell'anno 2016. Per le restanti province si rileva un incremento della provincia di Pescara e di Teramo, che fanno segnare un incremento rispettivamente del +5,0 e dell'1,1%, mentre la provincia di Chieti conferma il dato del 2016.

L'andamento delle compravendite a livello provinciale non trova analogo riscontro nei comuni capoluogo, in quanto, mentre il comune di L'Aquila e di Pescara confermano il dato provinciale, il comune di Chieti fa registrare un aumento del numero di transazioni del +12,7%, mentre il comune di Teramo fa registrare un preoccupante -18,9%.

Le quotazioni medie delle abitazioni registrano un'ulteriore flessione, che conferma il calo, che ormai si registra in maniera pressoché costante dal 2011.

Complessivamente, le quotazioni medie delle abitazioni, nel corso del 2017, sono diminuite del 0,40% per le quattro città capoluogo e del 2,62% per il resto dei comuni della provincia.

Fa eccezione il comune capoluogo di L'Aquila, per il quale si registra un incremento del 7,00% rispetto al 2016, dovuto all'immissione sul mercato di immobili completamente ristrutturati e migliorati sismicamente dopo l'evento sismico del 2009.

Le compravendite

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
L'AQUILA	2.239	-5,4%	22,5%	0,83%	-0,05
CHIETI	2.767	0,0%	27,8%	1,13%	-0,01
PESCARA	2.510	5,0%	25,2%	1,43%	0,06
TERAMO	2.449	1,1%	24,6%	1,27%	0,01
ABRUZZO	9.964	0,2%	100,0%	1,13%	0,00

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
L'AQUILA	470	-3,3%	20,9%	0,86%	-0,04
CHIETI	363	12,7%	16,1%	1,30%	0,14
PESCARA	1.104	3,2%	49,1%	1,69%	0,05
TERAMO	313	-18,9%	13,9%	1,12%	-0,27
ABRUZZO	2.250	-0,6%	100,0%	1,28%	-0,02

Figura 1: Distribuzione NTN 2017 per intera provincia e capoluogo

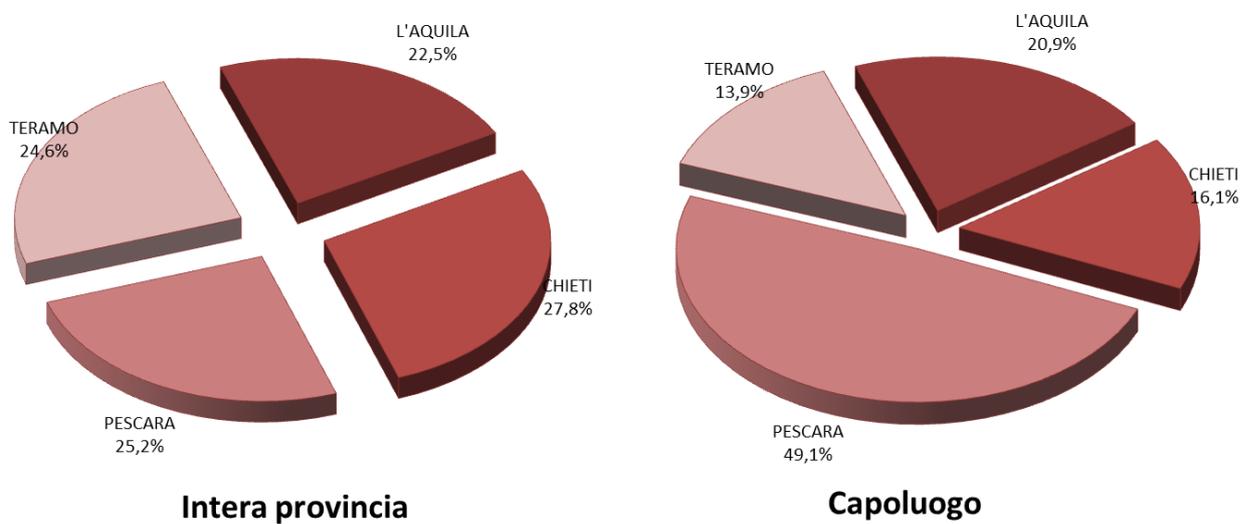


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

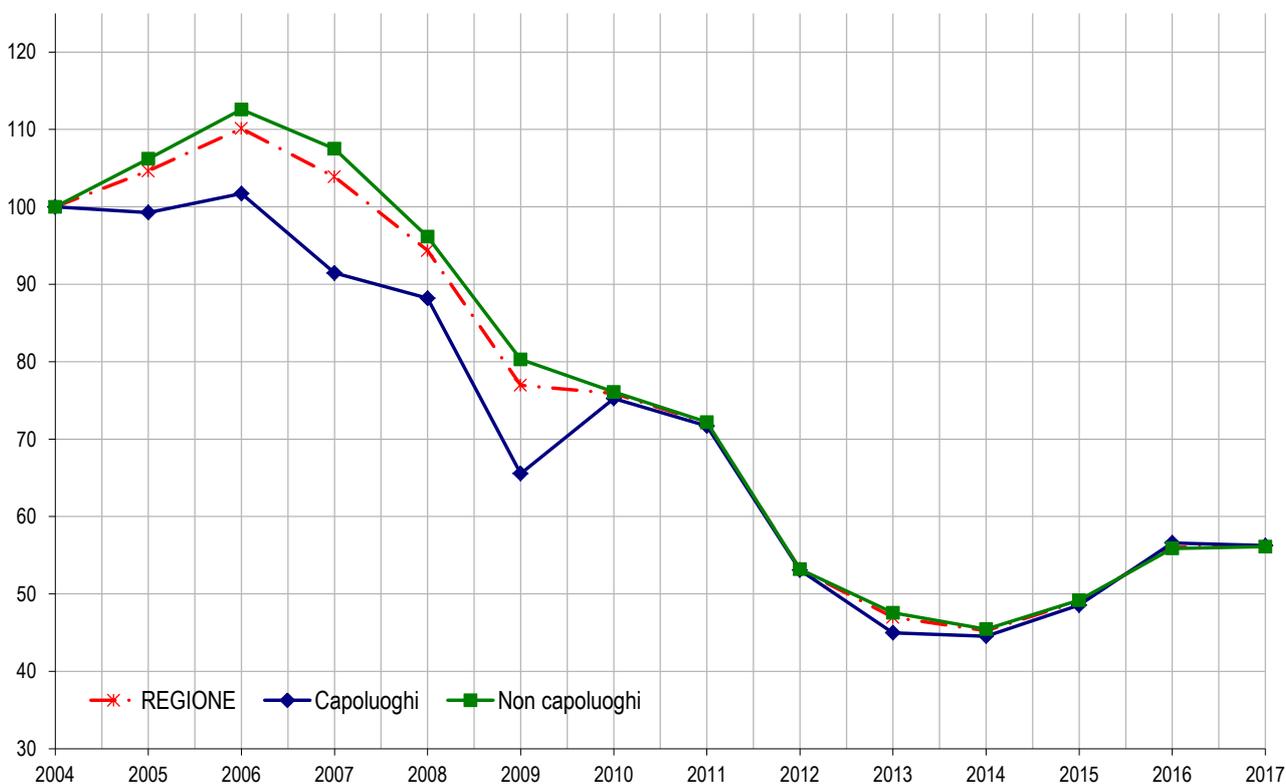


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

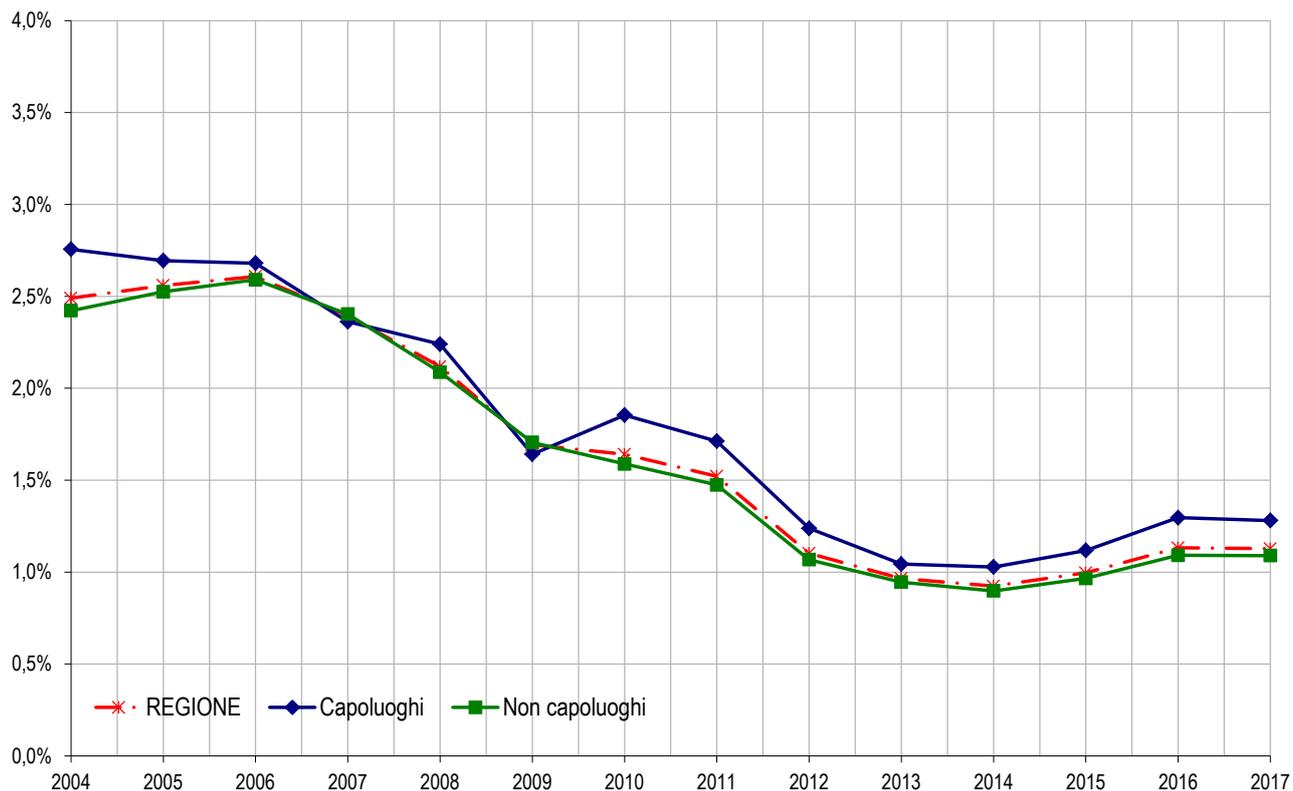


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

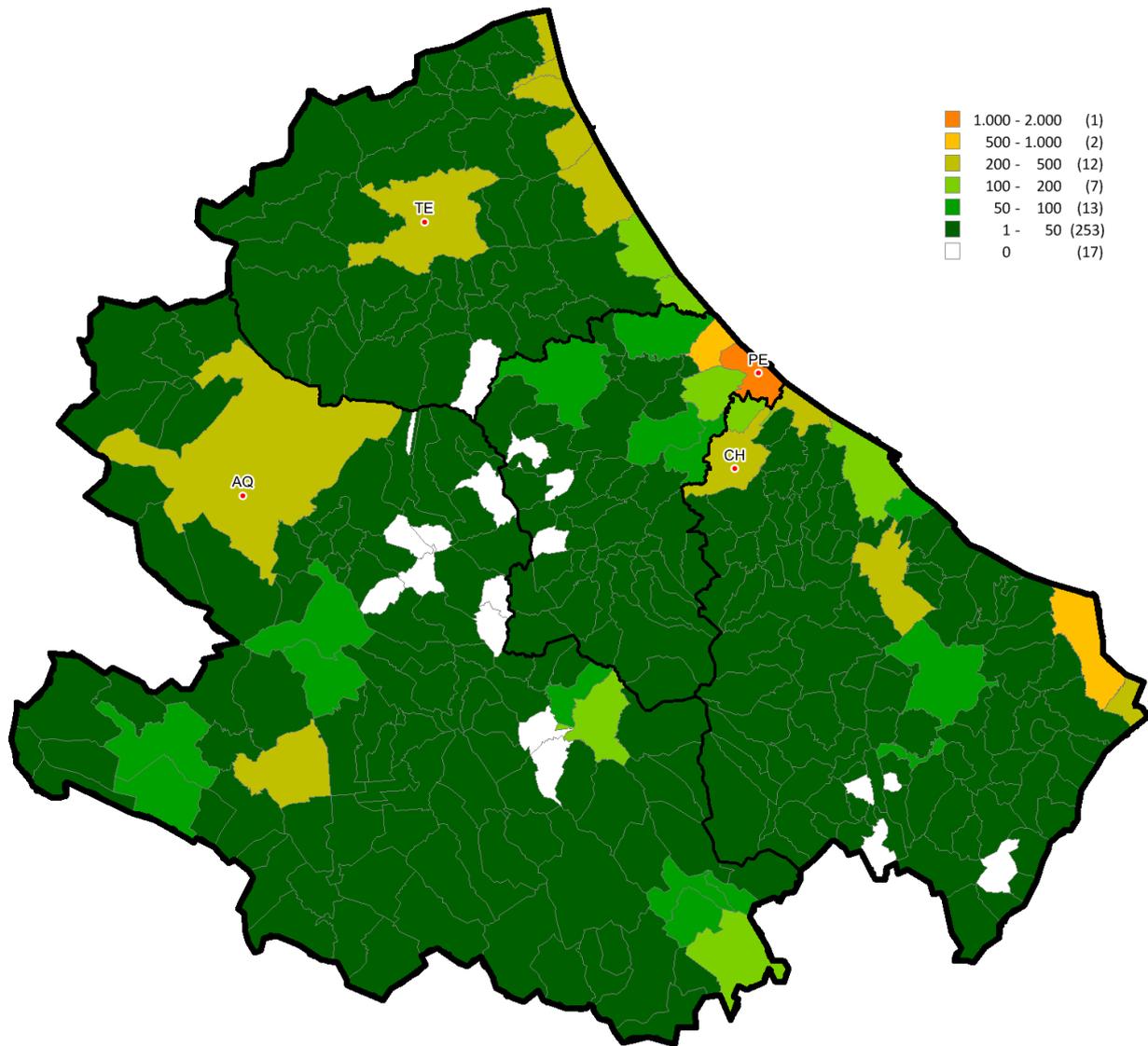
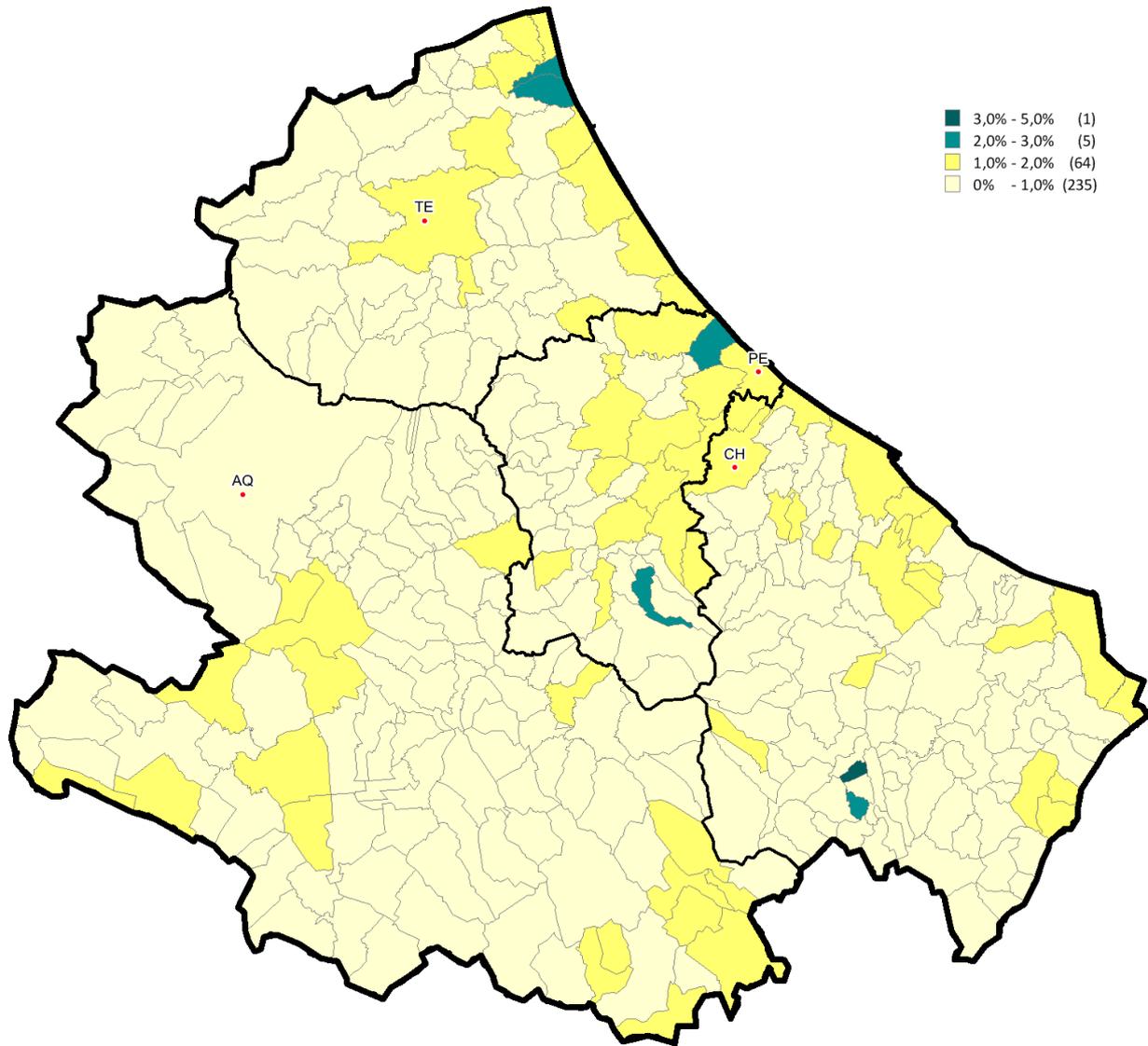


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2017	STN media Differenza m ² 2016/17	STN media m ² 2017	STN media Differenza m ² 2016/17
L'AQUILA	99,7	0,3	119,9	5,1
CHIETI	107,3	-0,5	107,8	-1,2
PESCARA	109,1	0,3	109,8	-0,7
TERAMO	99,2	-1,7	112,4	-10,2
ABRUZZO	104,1	-0,3	111,9	-1,3

Tabella 4: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
L'AQUILA	309	714	524	342	349	2.239
CHIETI	211	814	758	529	455	2.767
PESCARA	182	710	688	483	447	2.510
TERAMO	220	928	578	414	310	2.449
ABRUZZO	922	3.166	2.548	1.767	1.561	9.964

Tabella 5: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
L'AQUILA	18	98	129	118	108	470
CHIETI	16	96	123	77	51	363
PESCARA	64	270	336	255	179	1.104
TERAMO	13	63	101	89	48	313
ABRUZZO	111	527	689	539	385	2.250

Tabella 6: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
L'AQUILA	-7,11%	-8,57%	-2,29%	-7,87%	1,37%	-5,38%
CHIETI	-6,47%	-1,63%	5,64%	2,77%	-5,46%	0,01%
PESCARA	46,61%	-0,48%	-2,25%	2,49%	17,98%	4,95%
TERAMO	-3,75%	2,22%	2,39%	15,41%	-14,64%	1,12%
ABRUZZO	1,21%	-1,97%	1,02%	3,03%	-0,42%	0,19%

Tabella 7: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
L'AQUILA	-46,70%	-11,92%	12,73%	-5,55%	4,85%	-3,33%
CHIETI	4,07%	5,88%	22,63%	18,30%	0,43%	12,68%
PESCARA	96,04%	-4,36%	-2,22%	6,58%	4,10%	3,22%
TERAMO	-24,29%	-9,73%	0,78%	-6,68%	-54,29%	-18,95%
ABRUZZO	12,76%	-4,87%	4,63%	2,74%	-10,36%	-0,62%

Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
L'AQUILA	711	7,00%	852	-1,48%
CHIETI	1.006	-5,44%	904	-5,29%
PESCARA	1.597	-1,00%	892	-1,18%
TERAMO	1.008	-2,39%	927	-1,34%
ABRUZZO	1.134	-0,40%	892	-2,62%

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

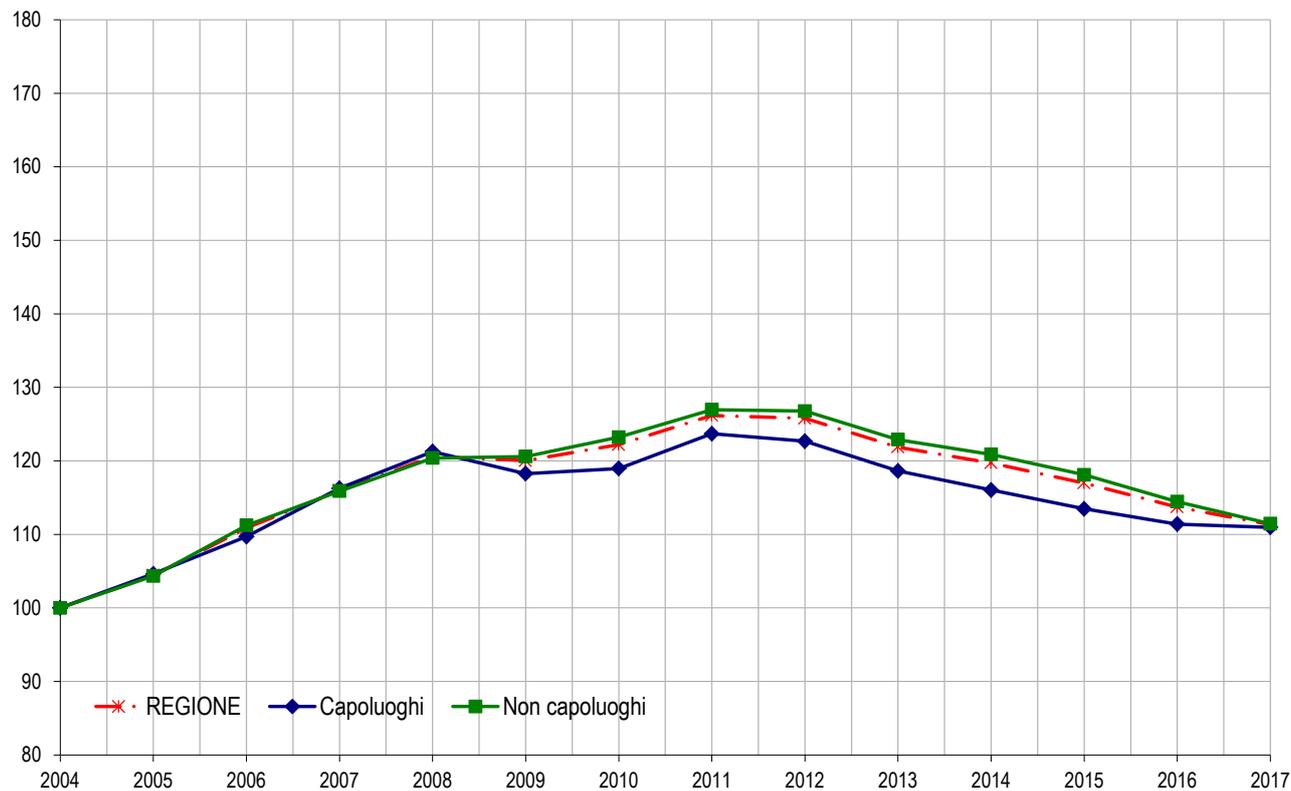
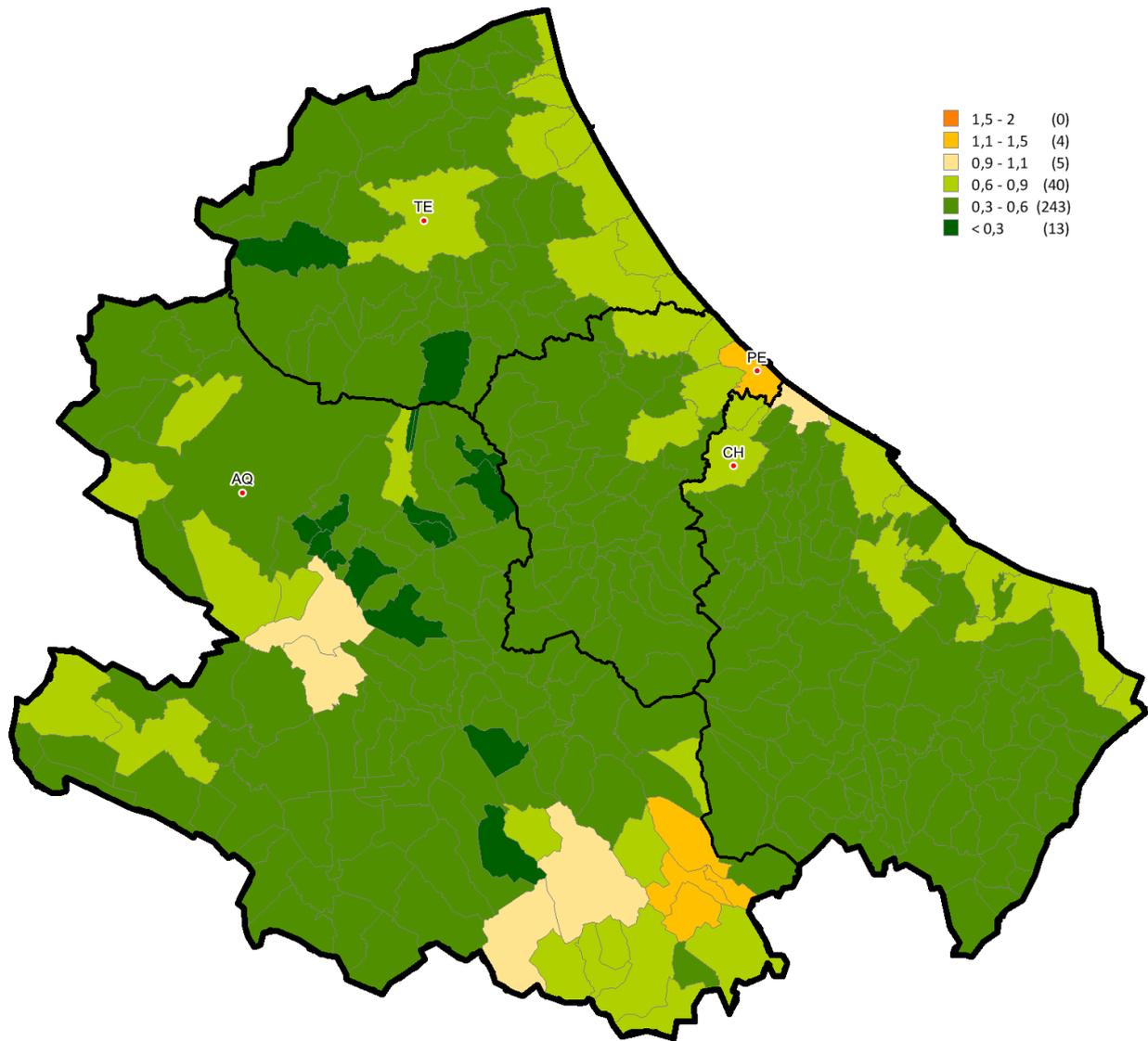


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2017 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale – L'Aquila

In questa seconda sezione si analizzano i dati riguardanti il mercato immobiliare residenziale dell'intero territorio della provincia di L'Aquila, costituito da 108 Comuni, che sono stati aggregati in 14 macroaree, oltre il capoluogo, al fine di consentire una migliore lettura ed analisi dei contenuti. La formazione di queste macroaree tiene conto delle affinità che uniscono i Comuni appartenenti a ciascuna di esse, non solo per la loro dislocazione territoriale, ma anche per le caratteristiche morfologiche, infrastrutturali ed immobiliari, ritenute più significative allo scopo.

Le macroaree risultano quelle sottoelencate:

ALTO ATERNO (3 comuni)
ALTO TURANO E ALTO SALTO (6 comuni)
ALTOPIANO CINQUE MIGLIA (7 comuni)
ALTOPIANO DEL FUCINO (13 comuni)
ALTOPIANO DELLE ROCCHIE (3 comuni)
ALTOPIANO DI NAVELLI (7 comuni)
MEDIO ATERNO (10 comuni)
MONTAGNA DELLA MARSICA (6 comuni)
PARCO NAZIONALE D'ABRUZZO (7 comuni)
VALLE DEL SAGITTARIO (4 comuni)
VALLE PELIGNA (12 comuni)
VALLE ROVETO (9 comuni)
VALLE SUBEQUANA (13 comuni)
VERSANTE MERIDIONALE GRAN SASSO (7 comuni)
L'AQUILA CAPOLUOGO (1 comune)

Il numero di transazioni normalizzate (NTN) per l'anno 2017 della provincia aquilana, pari a 2.239 NTN, ha fatto registrare un calo percentuale pari al 5,4% rispetto alle transazioni dell'anno 2016. Il dato, che ha risentito degli effetti negativi legati all'evento sismico del 2009, dal 2013 ha fatto segnare una inversione di tendenza, che si è interrotta nell'anno in corso; infatti il numero di transazioni è tornato a scendere.

Dall'esame delle singole macroaree si notano dati non omogenei tra loro, con variazioni comprese tra un minimo del -47,5% della macroarea Alto Aterno ad un massimo del +9,7 registrato nella Valle Subequana

Come già indicato per il mercato regionale, le quotazioni medie immobiliari rilevano delle modeste variazioni in flessione sull'intera provincia (-0,10%). Il valore medio provinciale si attesta su 824 €/m² e tra le aree più quotate si registrano le macroaree a forte vocazione turistica invernale dell'Altopiano delle Cinque Miglia che segna un valore di 1.556 €/m² (-2,61%), seguita dall'Altopiano delle Rocche con 1.377 €/m² (-1,85%).

In controtendenza con il dato regionale e provinciale, si registra un aumento delle quotazioni medie per la macroarea L'Aquila Capoluogo (+7,05%), con una quotazione media di 738 €/m² e per le macroaree Altopiano di Navelli, Valle Subequana e Medio Aterno, che hanno fatto registrare aumenti fra il 13,45% ed il 7,08%.

Il capoluogo aquilano, che rappresenta il 21,00% della quota di NTN dell'intera provincia (470 NTN) e che riporta una diminuzione delle transazioni con variazione percentuale pari a 3,3% rispetto all'anno 2016, è costituito da 11 zone OMI.

Come già detto la zona B1 "Piazza Duomo e Corso" e la zona B2 "Interno Mura Urbiche", che sono quelle che hanno un maggior apprezzamento in termini di quotazioni, a causa dell'interessamento dei massivi interventi di miglioramento sismico, non sono oggetto di rilevazione, in quanto il mercato immobiliare non è ancora ripartito in tutta la sua potenzialità.

La provincia – L'Aquila

Figura 8: Macroaree provinciali di L'Aquila



Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
ALTO ATERNO	16	-47,5%	0,7%	0,22%	-0,20
ALTO TURANO E ALTO SALTO	161	-18,0%	7,2%	0,83%	-0,19
ALTOPIANO CINQUE MIGLIA	355	4,7%	15,9%	1,52%	0,06
ALTOPIANO DEL FUCINO	455	6,7%	20,3%	0,94%	0,05
ALTOPIANO DELLE ROCCHES	141	-8,3%	6,3%	1,32%	-0,12
ALTOPIANO DI NAVELLI	17	-37,8%	0,8%	0,36%	-0,22
MEDIO ATERNO	83	-11,1%	3,7%	0,42%	-0,06
MONTAGNA DELLA MARSICA	35	-28,5%	1,6%	0,50%	-0,21
PARCO NAZIONALE D'ABRUZZO	80	-26,0%	3,6%	0,86%	-0,31
VALLE DEL SAGITTARIO	22	-29,6%	1,0%	0,46%	-0,20
VALLE PELIGNA	229	-8,6%	10,2%	0,80%	-0,08
VALLE ROVETO	115	6,3%	5,2%	0,62%	0,04
VALLE SUBEQUANA	42	9,7%	1,9%	0,43%	0,03
VERSANTE MERIDIONALE GRAN SASSO	18	-37,9%	0,8%	0,40%	-0,25
L'AQUILA CAPOLUOGO	470	-3,3%	21,0%	0,86%	-0,04
L'AQUILA	2.239	-5,4%	100,0%	0,83%	-0,05

Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo- L'Aquila

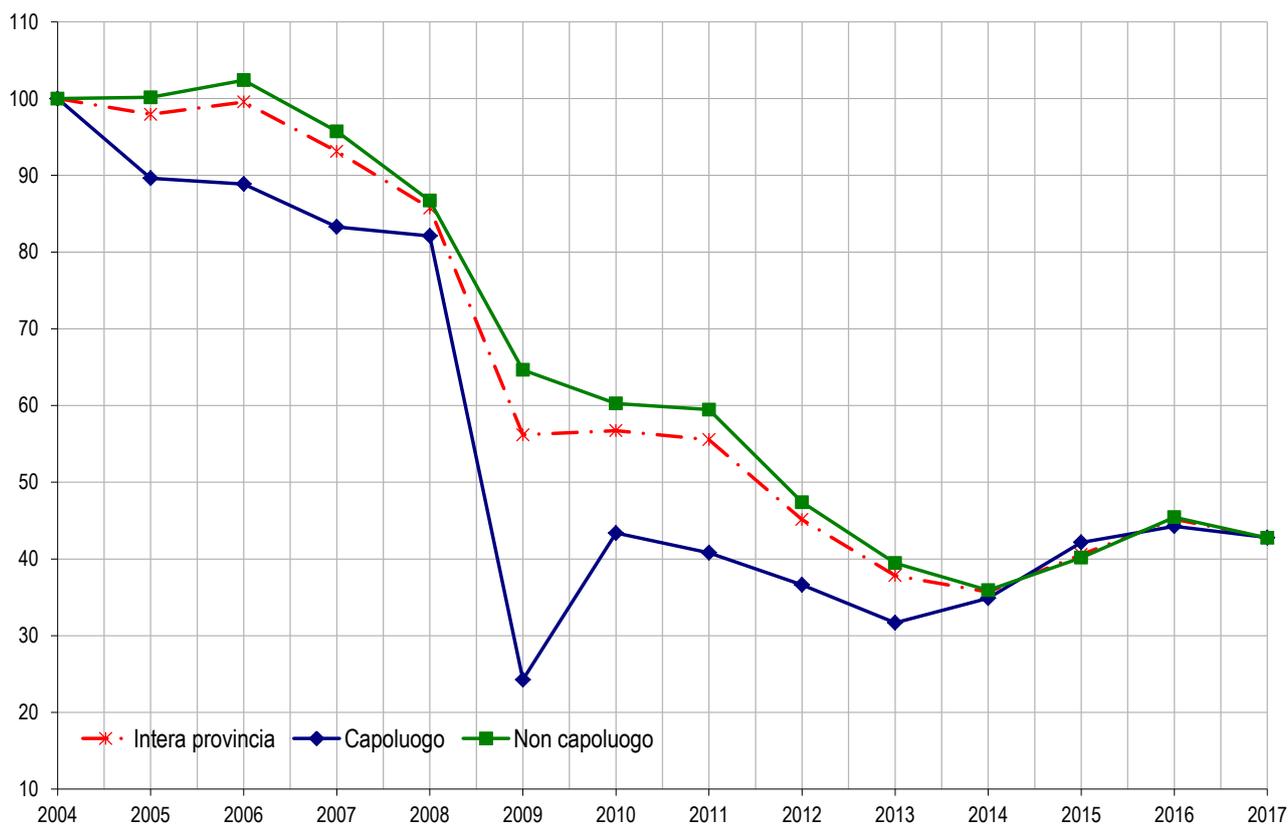


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo- L'Aquila

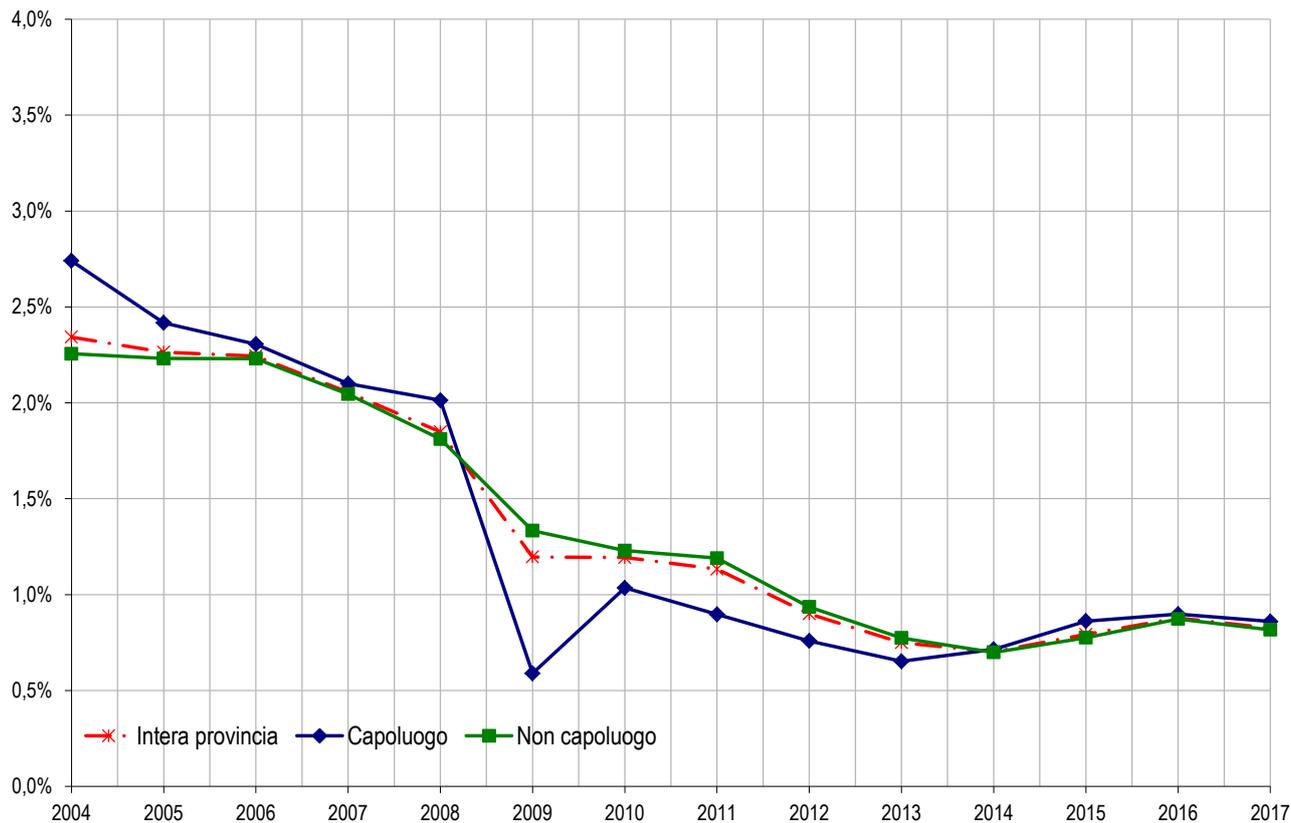
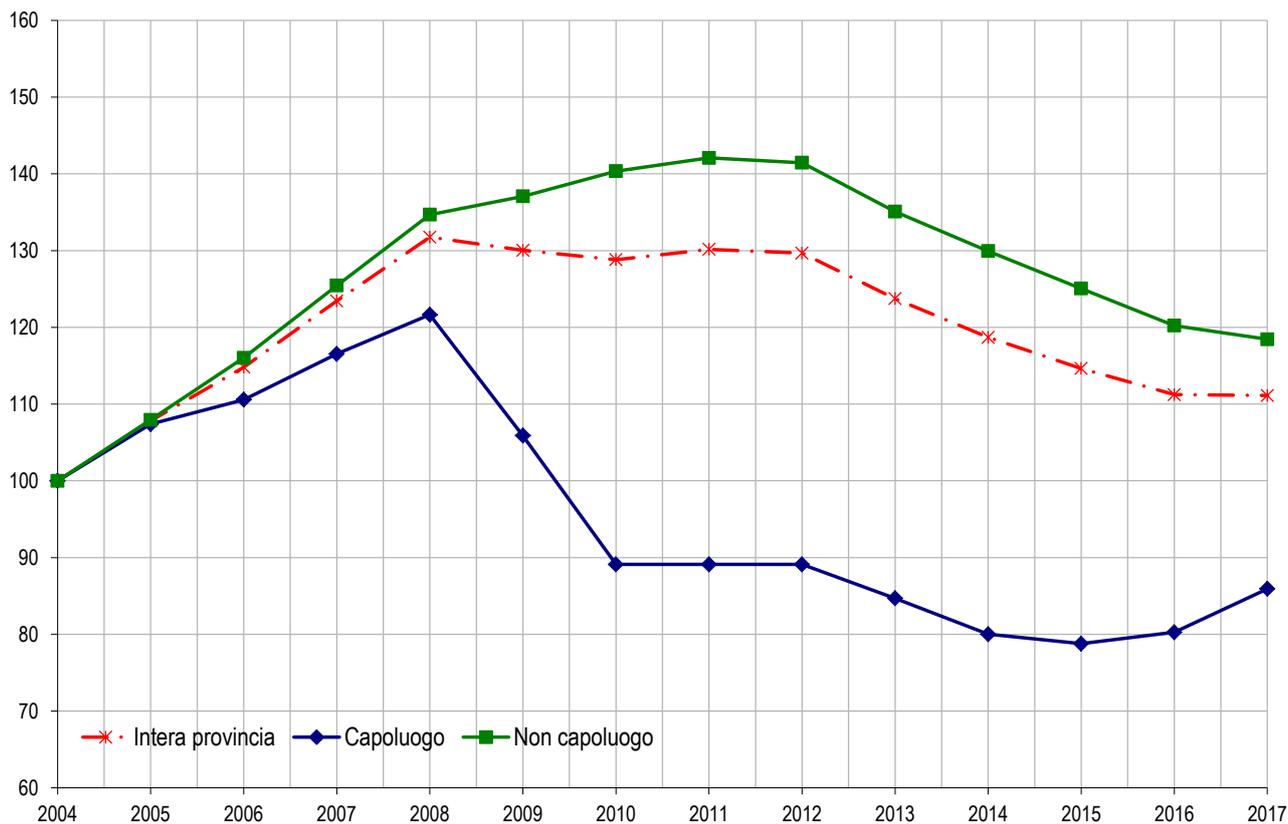


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
ALTO ATERNO	738	0,00%	116,3
ALTO TURANO E ALTO SALTO	831	-2,44%	108,2
ALTOPIANO CINQUE MIGLIA	1.556	-2,61%	172,1
ALTOPIANO DEL FUCINO	728	-1,90%	97,1
ALTOPIANO DELLE ROCCHES	1.377	-1,85%	152,4
ALTOPIANO DI NAVELLI	535	13,45%	126,5
MEDIO ATERNO	752	7,08%	116,2
MONTAGNA DELLA MARSICA	508	-3,19%	107,4
PARCO NAZIONALE D'ABRUZZO	1.160	-3,26%	134,7
VALLE DEL SAGITTARIO	1.076	-6,54%	137,7
VALLE PELIGNA	683	-4,82%	94,3
VALLE ROVETO	678	-2,14%	100,2
VALLE SUBEQUANA	462	10,45%	114,2
VERSANTE MERIDIONALE GRAN SASSO	668	-1,81%	158,6
L'AQUILA CAPOLUOGO	711	7,05%	85,9
L'AQUILA	824	-0,10%	111,1

Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo- L'Aquila



Il comune – L'Aquila

Figura 12: Distribuzione NTN 2017 nelle zone OMI-L'Aquila

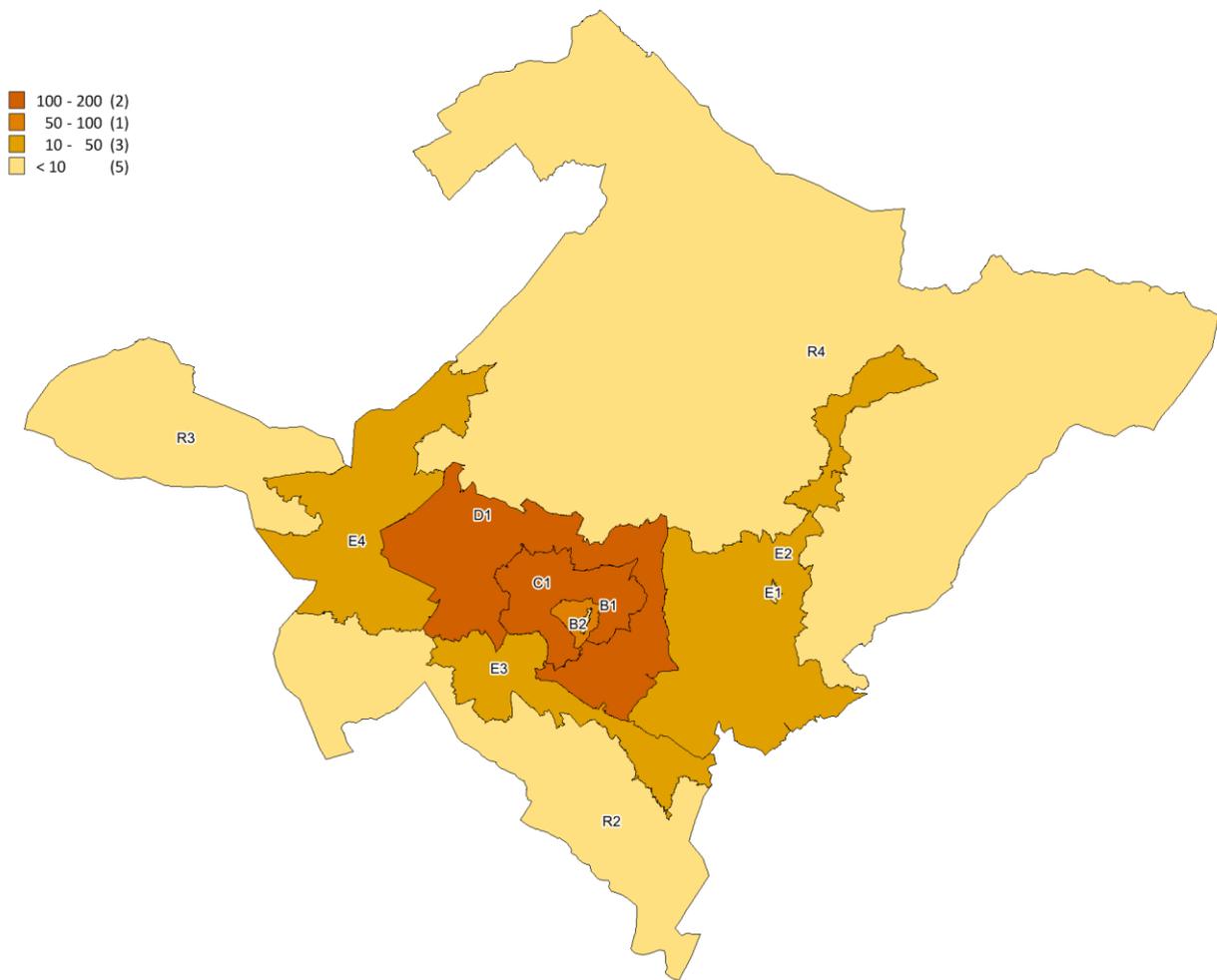


Figura 13: Distribuzione IMI 2017 nelle zone OMI-L'Aquila

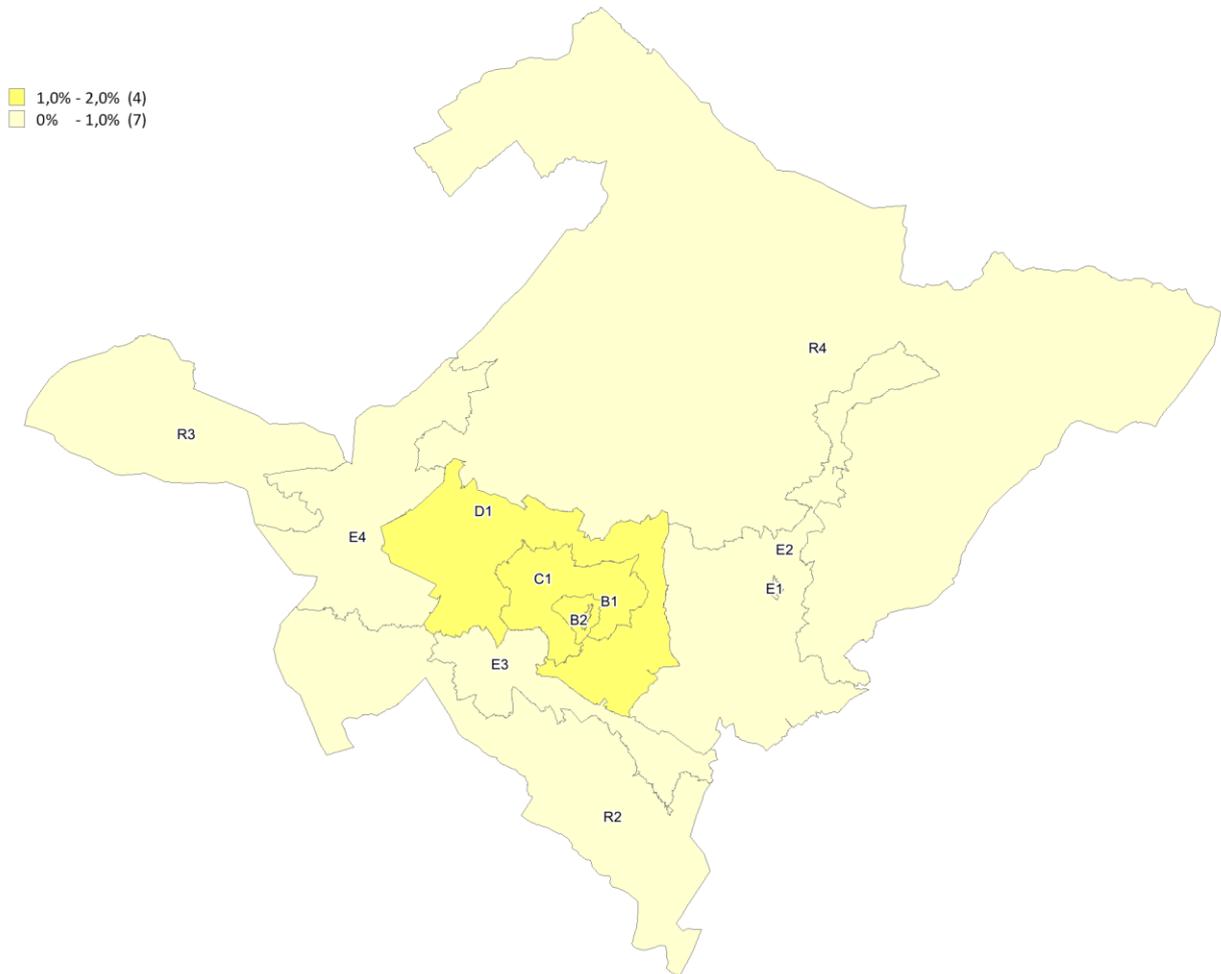


Figura 14: Differenziale delle quotazioni 2017 nelle zone OMI-L'Aquila

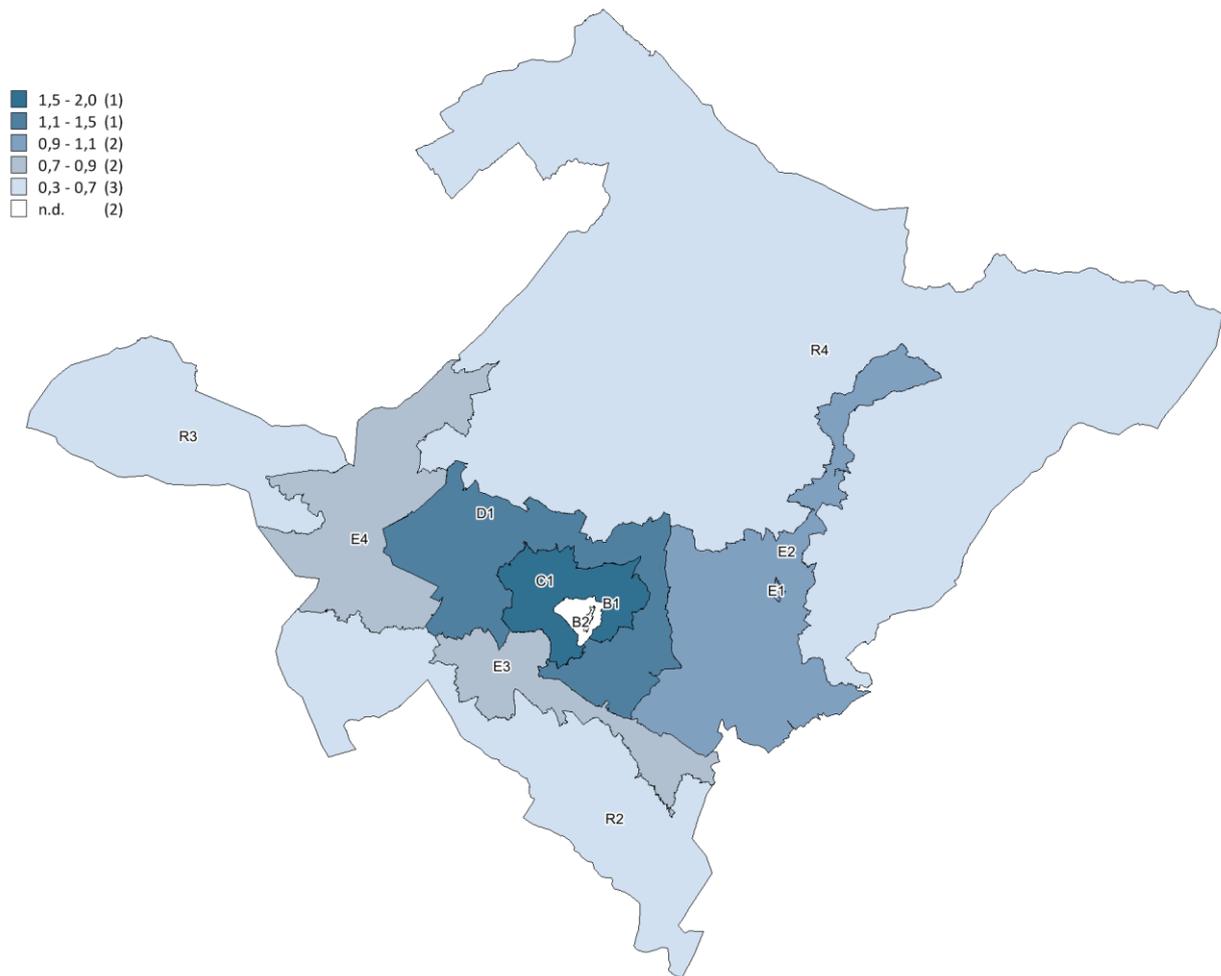


Tabella 11: NTN, IMI e quotazione media – Dettaglio Zone- L'Aquila

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	Piazza D'uomo E Corso	5	66,7%	1,02%	0	#DIV/0!
B2	Interno Mura Urbiche	85	49,6%	1,30%	0	#DIV/0!
C1	Rivera, Stazione, Viale C.R., Strinella, Collemaggio, Pile, S.Anza, S. Barbara, S.Sisto, Torrione Ecc.	159	-8,9%	1,21%	1.392	0,0%
D1	Torretta, Gignano, S.Elia, Pettino, Cansatessa, Coppito, Zona Ind. Pile, Martini, Bellavista, Vasche Del Vento, S.Giuliano Ecc.	141	-4,1%	1,15%	1.095	-3,7%
E1	Paganica Centro	0	-100,0%	0,00%	943	-3,4%
E2	Paganica Periferia, Bazzano, Tempera, Camarda, Assergi, Monticchio, Onna, S.Gregorio, Ecc.	41	-13,2%	0,54%	817	-3,2%
E3	Roio Poggio-Piano-Colle, S. Rufina, Bagno, Civita Di Bagno, Vallesidole, S.Angelo, Pianola, Ecc.	16	-29,5%	0,39%	717	-3,2%
E4	Arischia, S.Vittorino, Cermone, Preturo, Cese, Sassa, Colle Preturo, Le Pagliare Di Sassa, Ecc.	13	-52,5%	0,21%	787	-2,9%
R2	Colle Di Sassa, Brecciassecca, Poggio S. Maria, Collemare, S. Martino, Foce Di Sassa, Ecc.	0	-100,0%	0,00%	558	-3,0%
R3	Pozza, Poggio S. Maria, Santi-Menzano-Casaline Di Preturo Ecc.	6	90,3%	0,51%	590	-3,0%
R4	Fraz. Pescomaggiore, Filetto, Aragno, Collebrincioni, Montagna Di L'aquila, Ecc.	3	-53,1%	0,18%	590	-3,0%
nd		4	-	-	-	-
	L'AQUILA COMUNE	470	-3,3%	0,86%	890	-2,1%

FOCUS provinciale – Chieti

Il territorio della provincia di Chieti, costituito da 104 comuni, è stato suddiviso in n. 13 macroaree, delle quali una è costituita dal comune capoluogo.

Le macroaree sono aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee. In particolare, le macroaree sono costituite da aggregati di comuni contigui, caratterizzati da omogeneità, utili a sintetizzare l'andamento del mercato.

Esse sono le seguenti:

ALTO SANGRO AVENTINO (29 comuni)
ALTO VASTESE (21 comuni)
COLLINE TEATINE (12 comuni)
COLLINE VASTESI (4 comuni)
COMPRENSORIO FRENTANO (6 comuni)
ENTROTERRA ORTONESE (5 comuni)
LITORALE CENTRALE (6 comuni)
LITORALE NORD (2 comuni)
LITORALE SUD (2 comuni)
MAIELLA ORIENTALE (8 comuni)
MEDIO SANGRO (7 comuni)
SAN GIOVANNI TEATINO (1 comuni)
CHIETI CAPOLUOGO (1 comuni)

Nell'anno 2017 il mercato immobiliare del settore residenziale della provincia di Chieti ha confermato il dato fatto registrare nell'anno 2016

Dall'esame delle singole macroaree si nota che i dati positivi denotano un andamento non omogeneo tra loro, con variazioni comprese tra un minimo del +2,00% dell'Alto Sangro Aventino ad un massimo del +34,8 registrato nelle Colline Vastesi. In linea con i dati del 2016 anche il capoluogo ha fatto segnare un incremento del 12,7% del numero di transazioni. I dati negativi variano da un -34,5% della macroarea Maiella Orientale ad un -3,6% della macroarea Litorale Nord.

Come già indicato per il mercato regionale, le quotazioni medie immobiliari rilevano delle variazioni in flessione sull'intera provincia (-5,31%). Il valore medio provinciale si attesta su 916 €/m²; tra le aree più quotate si registrano le macroaree a forte vocazione turistica estiva del Litorale Nord che segna un valore di 1.302 €/m² (-5,95%) ed il Litorale Sud che segna un valore di 1.131 €/m² (-3,36%).

La provincia – Chieti

Figura 14: Macroaree provinciali di Chieti

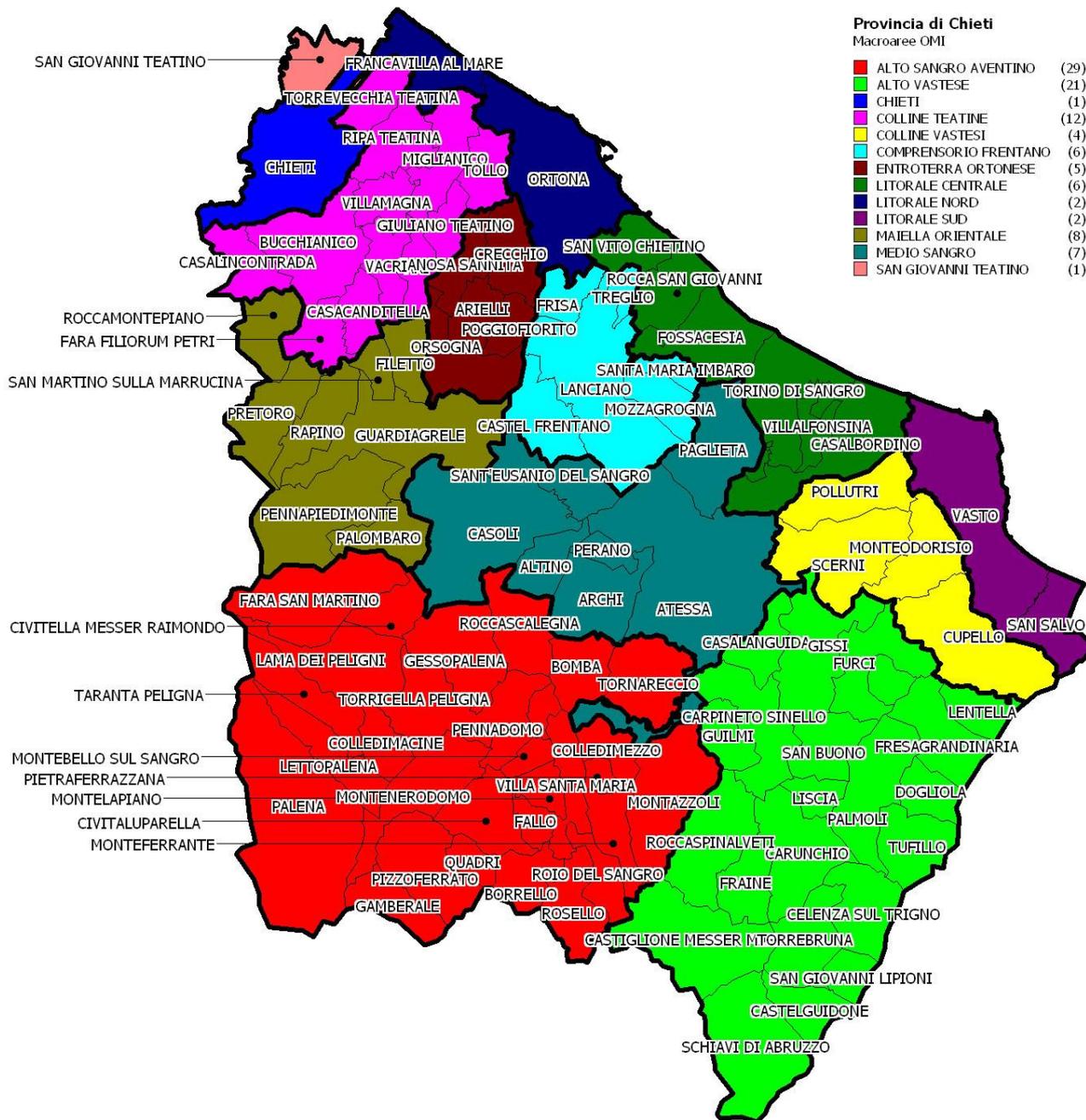


Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
ALTO SANGRO AVENTINO	132	3,7%	4,8%	0,59%	0,02
ALTO VASTESE	118	2,0%	4,3%	0,65%	0,01
COLLINE TEATINE	136	8,3%	4,9%	0,76%	0,05
COLLINE VASTESI	60	34,8%	2,2%	0,82%	0,21
COMPRESORIO FRENTANO	304	-4,3%	11,0%	1,21%	-0,06
ENTROTERRA ORTONESE	40	-2,4%	1,5%	0,72%	-0,02
LITORALE CENTRALE	182	-9,6%	6,6%	1,07%	-0,12
LITORALE NORD	446	-3,6%	16,1%	1,47%	-0,06
LITORALE SUD	707	4,0%	25,6%	1,80%	0,06
MAIELLA ORIENTALE	51	-34,5%	1,8%	0,46%	-0,25
MEDIO SANGRO	126	-17,7%	4,5%	0,74%	-0,17
SAN GIOVANNI TEATINO	103	3,7%	3,7%	1,56%	0,04
CHIETI CAPOLUOGO	363	12,7%	13,1%	1,30%	0,14
CHIETI	2.767	0,0%	100,0%	1,13%	-0,01

Figura 15: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Chieti

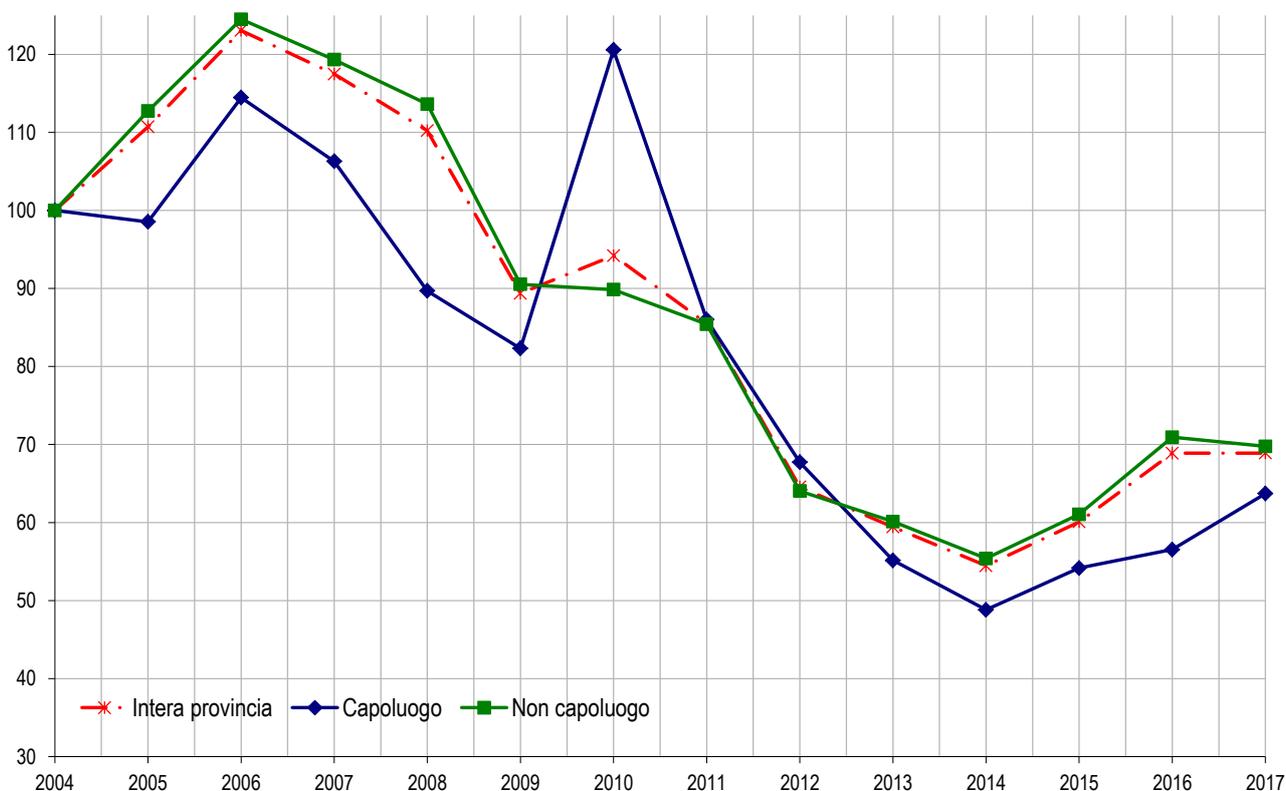


Figura 16: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Chieti

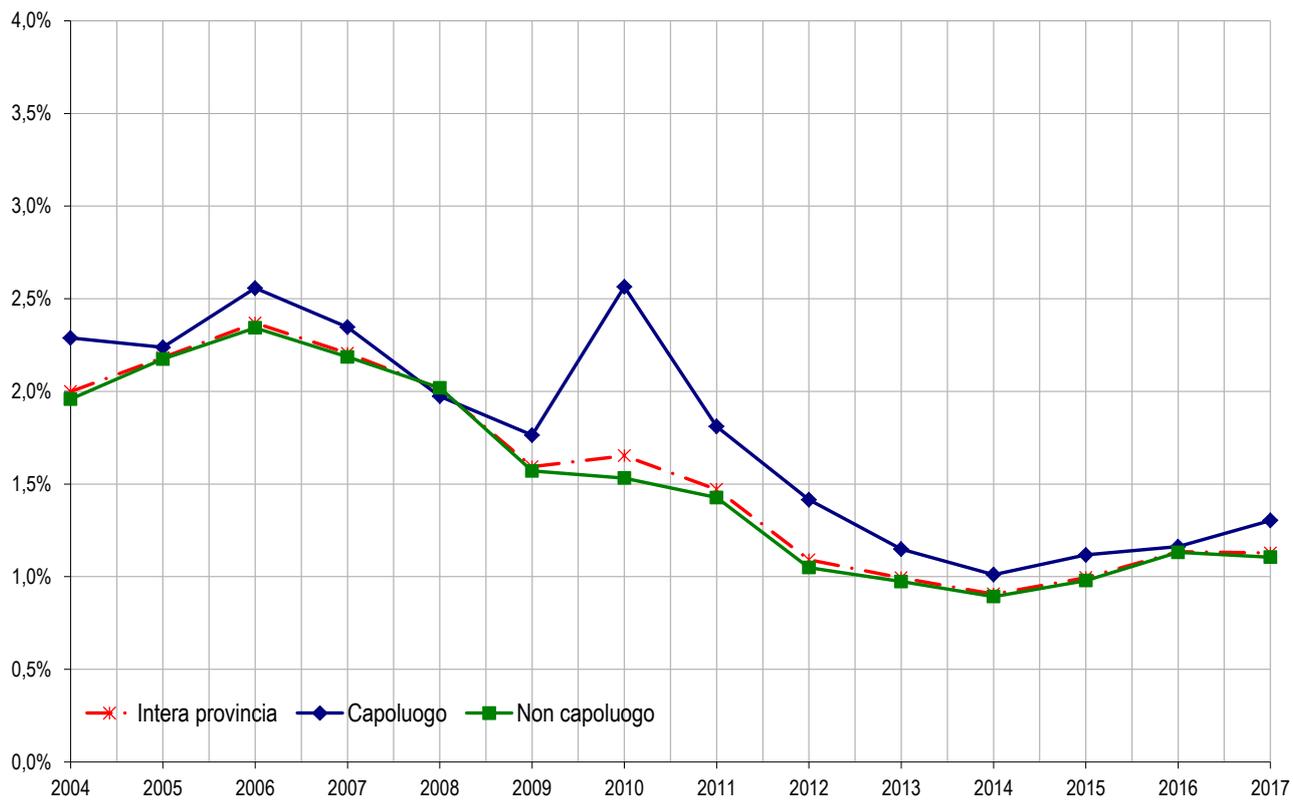
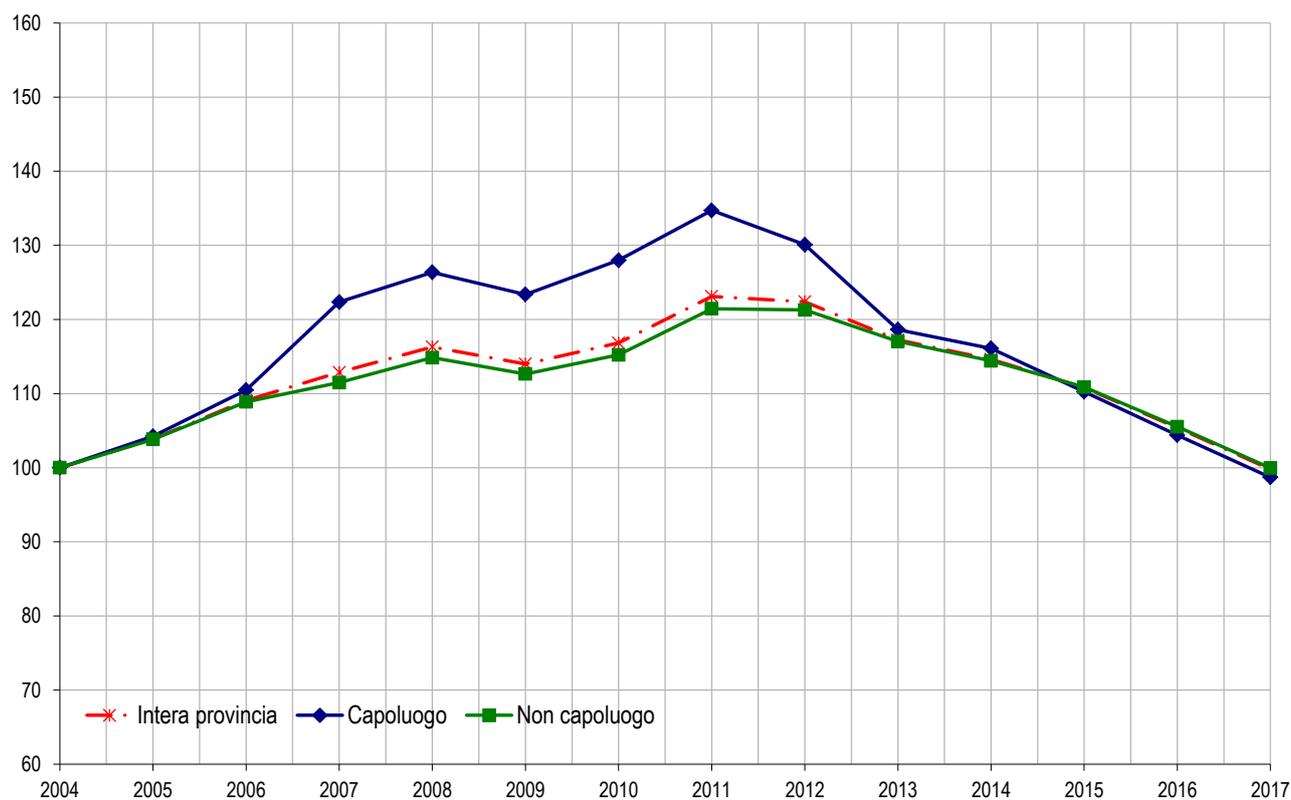


Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
ALTO SANGRO AVENTINO	574	-6,05%	88,7
ALTO VASTESE	579	-2,21%	89,6
COLLINE TEATINE	770	-8,46%	96,7
COLLINE VASTESI	761	-3,61%	92,8
COMPRESORIO FRENTANO	899	-8,10%	91,1
ENTROTERRA ORTONESE	740	-2,79%	98,1
LITORALE CENTRALE	951	-4,79%	110,3
LITORALE NORD	1.302	-5,95%	98,4
LITORALE SUD	1.131	-3,36%	113,1
MAIELLA ORIENTALE	739	-5,04%	99,9
MEDIO SANGRO	766	-5,13%	99,4
SAN GIOVANNI TEATINO	938	-5,26%	100,5
CHIETI CAPOLUOGO	1.006	-5,44%	98,7
CHIETI	916	-5,31%	99,8

Figura 17: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Chieti



Il comune – Chieti

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Dettaglio Zone-Chieti

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	Centro Storico	27	-13,2%	1,04%	1.283	0,0%
C7	Espansione	85	2,6%	1,15%	1.100	-7,7%
D5	Madonna Del Freddo - S. Anna	9	21,4%	0,76%	975	-8,6%
D6	Tricalle	17	6,3%	1,15%	975	-8,6%
D7	Filippone - S. Barbara	12	43,8%	0,88%	925	-5,1%
E4	Chieti Scalo	181	35,0%	2,01%	1.317	-2,5%
E5	Industriale - Commerciale	5	-41,2%	1,04%	800	-9,0%
E6	Brecciarola - Bivio Brecciarola - S. Filomena	12	-21,7%	1,14%	875	-3,7%
R6	Restante Territorio	17	-16,5%	0,49%	800	-5,9%
	COMUNE DI CHIETI	363	12,7%	1,30%	1.117	-4,7%

FOCUS provinciale – Pescara

Il territorio della provincia di Pescara, costituito da 46 comuni, è stato suddiviso in n. 7 macroaree, delle quali una è costituita dal comune di Pescara.

Le macroaree sono aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee. In particolare, le macroaree sono costituite da aggregati di comuni contigui, caratterizzati da omogeneità, utili a sintetizzare l'andamento del mercato.

Esse sono le seguenti:

PESCARA CAPOLUOGO;

ZONA COSTIERA (comune di Montesilvano);

FASCIA PEDECOLLINARE A RIDOSSO DELLA COSTA (comuni di Cappelle sul Tavo, Cepagatti, Città Sant'Angelo e Spoltore);

FASCIA COLLINARE VESTINA (comuni di Collecervino, Elice, Loreto Aprutino, Moscufo, Penne, Pianella e Picciano);

FASCIA MONTANA VESTINA (comuni di Brittolli, Carpineto della Nora, Catignano, Civitaquana, Civitella Casanova, Corvara, Cugnoli, Farindola, Montebello di Bertona, Nocciano, Pescosansonesco, Pietranico, Vicoli e Villa Celiera);

VALLE DEL FIUME "PESCARA" (comuni di Alanno, Bolognano, Bussi sul Tirino, Castiglione a Casauria, Manoppello, Popoli, Rosciano, S. Valentino in A. C., Scafa, Tocco da Casauria, Torre dè Passeri e Turrivalignani);

FASCIA MONTANA MAIELLA-MORRONE (comuni di Abbateggio, Caramanico, Lettomanoppello, Roccamorice, Salle, Sant'Eufemia a Maiella e Serramonacesca).

Nell'anno 2017 il mercato immobiliare del settore residenziale della provincia di Pescara ha fatto registrare, rispetto all'anno 2016, un trend positivo del numero di transazioni con una variazione percentuale pari al 5,0%.

Il numero delle transazioni realizzate nell'anno 2017, pari complessivamente a n. 2.510, è assorbito per il 44,0% (n. 1104 NTN) dal capoluogo di provincia e per il 56,00% (n. 1.406 NTN) dalle restanti macroaree della provincia. Il mercato residenziale conferma la ripresa fatta segnare a partire dal 2013, ad eccezione delle macroarea Fascia Montana Maiella-Morrone, per la quale si registra un -16,2% e della Zona Costiera dove si registra una modesta flessione -3,0%.

Come già indicato per il mercato regionale, le quotazioni medie immobiliari rilevano delle variazioni in flessione sull'intera provincia (-1,09%). Il valore medio provinciale si attesta su 1.155 €/m²; tra le aree più quotate si registrano la macroarea a forte vocazione turistica estiva della Zona Costiera che segna un valore di 1.276 €/m² (-2,23%) e la città di Pescara che segna un valore di 1.593 €/m² (-1,00%).

La provincia – Pescara

Figura 18: Macroaree provinciali di Pescara

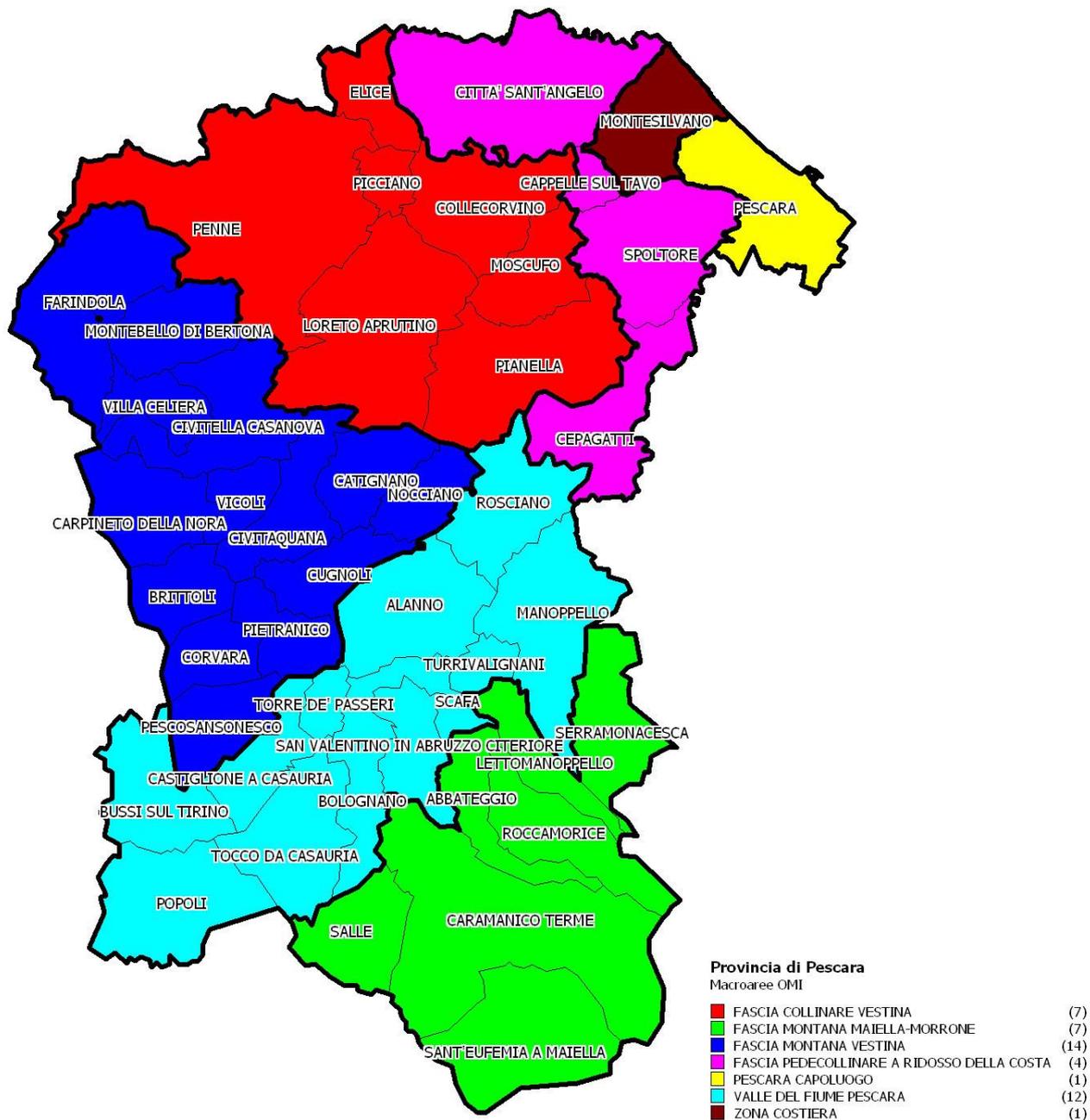


Tabella 15: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
FASCIA COLLINARE VESTINA	195	17,9%	7,8%	0,97%	0,14
FASCIA MONTANA MAIELLA-MORRONE	39	-16,2%	1,6%	0,58%	-0,12
FASCIA MONTANA VESTINA	60	8,6%	2,4%	0,61%	0,04
FASCIA PEDECOLLINARE A RIDOSSO DELLA COSTA	302	13,8%	12,0%	1,34%	0,16
VALLE DEL FIUME PESCARA	182	28,5%	7,2%	0,83%	0,18
ZONA COSTIERA	628	-3,0%	25,0%	2,19%	-0,08
PESCARA CAPOLUOGO	1.104	3,2%	44,0%	1,69%	0,05
PESCARA	2.510	5,0%	100,0%	1,43%	0,06

Figura 19: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Pescara

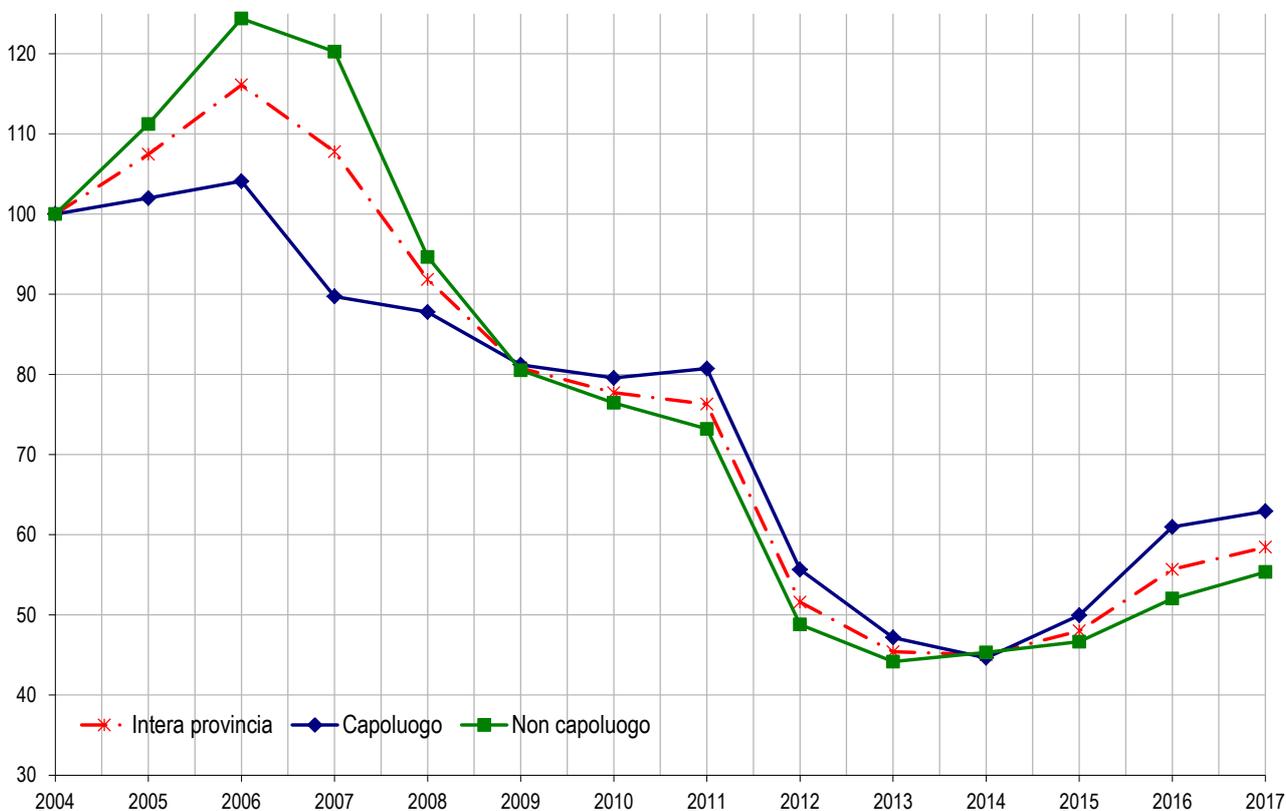


Figura 20: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Pescara

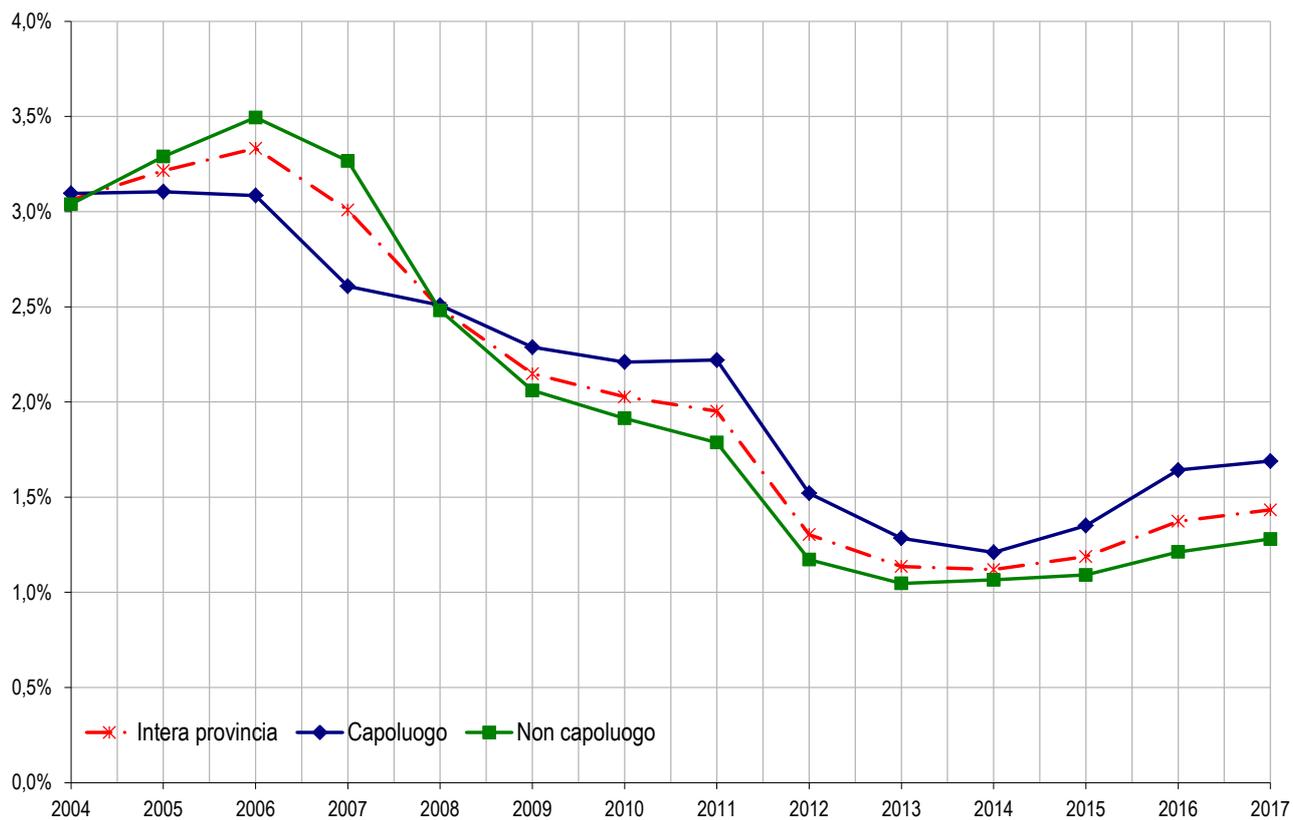
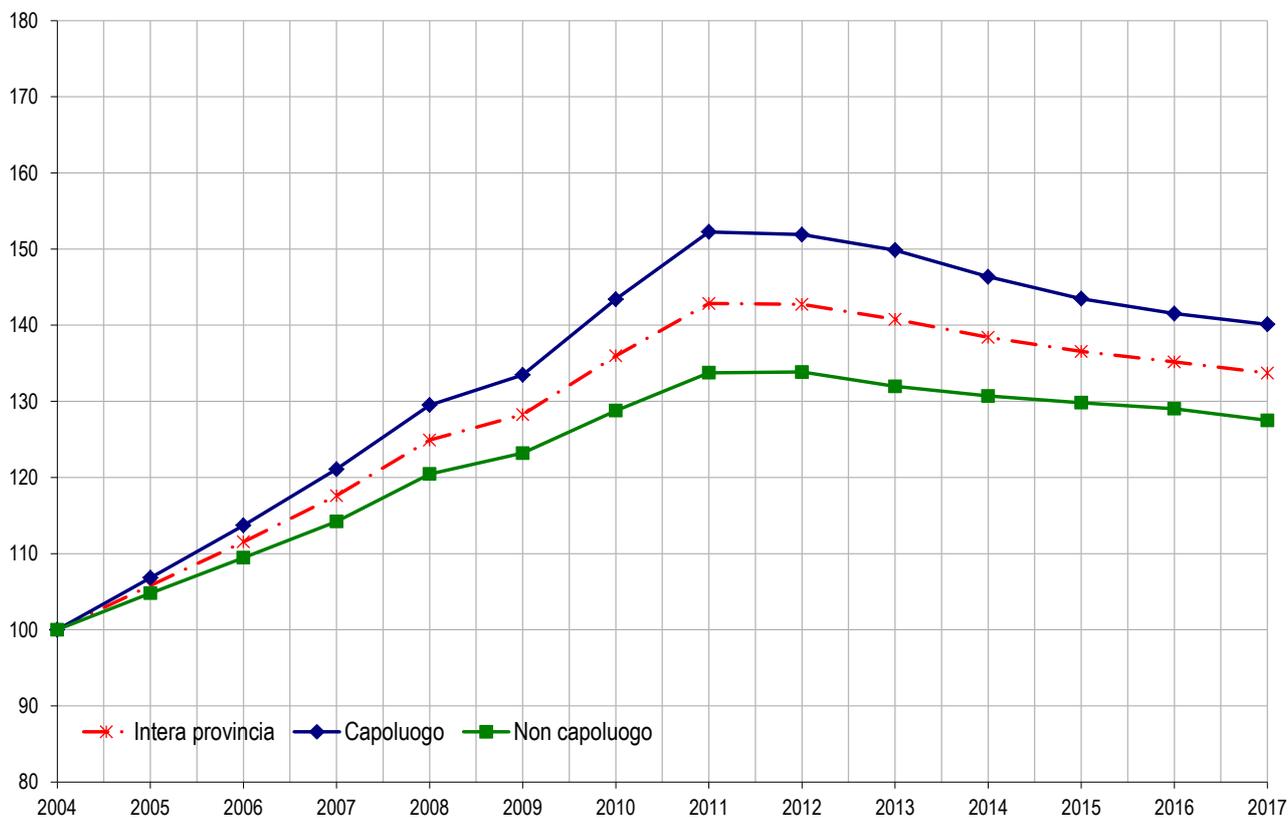


Tabella 16: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
FASCIA COLLINARE VESTINA	738	-0,80%	118,0
FASCIA MONTANA MAIELLA-MORRONE	635	-1,71%	123,5
FASCIA MONTANA VESTINA	527	-0,07%	108,9
FASCIA PEDECOLLINARE A RIDOSSO DELLA COSTA	986	-0,48%	130,3
VALLE DEL FIUME PESCARA	678	-0,22%	114,8
ZONA COSTIERA	1.276	-2,23%	140,4
PESCARA CAPOLUOGO	1.597	-1,00%	140,1
PESCARA	1.155	-1,09%	133,7

Figura 21: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Pescara



Il comune – Pescara

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Dettaglio Zone-Pescara

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	TRA LUNGOMARE, VIA BERARDINUCCI, STAZ. FERROVIARIA E VIA BALILLA, ESCLUSA ZONA B2	96	-7,5%	1,68%	2.313	-3,6%
B2	TRA VIA MUZII, R. MARGHERITA, MAZZINI, C.SO V. EMANUELE, ROMA, FABRIZI, GALILEI E LUNGOMARE	43	-5,4%	2,17%	2.417	0,5%
B3	AREE A NORD DEL PORTO CANALE FINO A VIA BALILLA.	82	17,9%	2,07%	2.019	-1,2%
C1	FASCIA LITORANEA NORD FINO AL TRACCIATO FERROVIARIO E VIA A. PALMA	128	-4,8%	1,90%	1.959	-1,6%
C2	ZONE A SUD DEL PORTO CANALE, FINO A VIA PEPE ED AL TRACCIATO FERROVIARIO	97	-18,4%	1,77%	1.772	-0,9%
C3	RIONE PINETA E ZONE LIMITROFE	17	-15,0%	1,99%	2.150	0,0%
C4	STAZIONE PE PORTA NUOVA, VIA D'ANNUNZIO, VIA PEPE, STADIO, VIALE PINDARO E COLLE PIZZUTO	175	25,6%	2,40%	1.741	-2,1%
C6	ZONE A NORD DEL FIUME PESCARA, COLLE MARINO, STAZ. FERROVIARIA, VIA DEL SANTUARIO E CIMITERO	136	4,7%	1,52%	1.468	-1,5%
D1	ZONE A SUD OVEST DEL FIUME PESCARA, VIA TIBURTINA, ATERNO E ZONA S.DONATO	87	28,1%	1,22%	1.189	-0,6%
D2	ZONA INDUSTRIALE E AEROPORTUALE	12	-20,4%	1,05%	1.152	-0,2%
D3	AREE LITORANEE A CONFINE CON MONTESILVANO E QUARTIERE ZANNI	25	1,4%	1,35%	1.844	0,9%
D4	COLLE TELEGRAFO, COLLE CERVONE, LOCALITA' PALAZZO.	22	-9,1%	1,62%	1.406	0,0%
D5	COLLE DI MEZZO, COLLI INNAMORATI E COLLI MADONNA.	80	-6,1%	1,30%	1.235	-0,6%
D6	ZONE COLLINARI A SUD	15	-18,9%	1,14%	1.215	0,0%
E1	VILLAGGIO ALCIONE E ZONE LIMITROFE A CONFINE CON FRANCAVILLA	53	1,7%	2,51%	1.681	-1,3%
E2	FONTANELLE E ZONE LIMITROFE	12	33,3%	0,63%	1.086	-0,7%
E3	COLLE S.SILVESTRO E ZONE LIMITROFE	15	31,8%	1,12%	1.127	-2,2%
R1	VALLE FURCI	1	-50,0%	1,02%	1.076	-1,8%
nd		10	-	-	-	-
	COMUNE DI PESCARA	1.104	3,2%	1,69%	1.654	-1,4%

FOCUS provinciale – Teramo

Il territorio della provincia di Teramo, costituito da 47 comuni, è stato suddiviso in n. 4 macroaree, delle quali una è costituita dal comune capoluogo, rappresentate nella mappa tematica di seguito riportata.

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. I comuni costieri sono stati raggruppati in una unica macroarea, tenuto conto del loro notevole interesse turistico.

Le 4 macroaree sono le seguenti:

COMUNI COLLINARI (30 comuni)

COMUNI MONTANI (9 comuni)

COMUNI TURISTICI BALNEARI (7 comuni)

TERAMO CAPOLUOGO (1 comuni)

Nell'anno 2017 il mercato immobiliare del settore residenziale della provincia di Teramo ha fatto registrare, rispetto all'anno 2016, un trend positivo del numero di transazioni con una variazione percentuale pari al 1,1%. Il dato positivo è fortemente influenzato dalla macroarea ad esclusiva vocazione turistica dei comuni balneari, che ha fatto segnare un incremento delle transazioni del 7,7%, che ha di fatto bilanciato il calo delle transazioni registrate nel comune capoluogo, che ha fatto segnare un -18,9%.

Il numero delle transazioni realizzate nell'anno 2017, pari complessivamente a n. 2.449, è assorbito per il 66,8% (n. 1.635 NTN) dalla macroarea Comuni Turistici Balneari e per il 33,2% (n. 814 NTN) dalle restanti macroaree della provincia, compreso il comune capoluogo. Per quest'ultimo si segnala

Come già indicato per il mercato regionale, le quotazioni medie immobiliari rilevano delle variazioni in flessione sull'intera provincia (-1,51%). Il valore medio provinciale si attesta su 938 €/m²; tra le aree più quotate si registrano la macroarea costituita dal comune capoluogo che segna un valore di 1.008 €/m² (-2,39%) e la macroarea a forte vocazione turistica estiva costituita dai Comuni Turistico Balneari che segna un valore di 1.130 €/m² (-2,39%).

La provincia – Teramo

Figura 22: Macroaree provinciali di Teramo

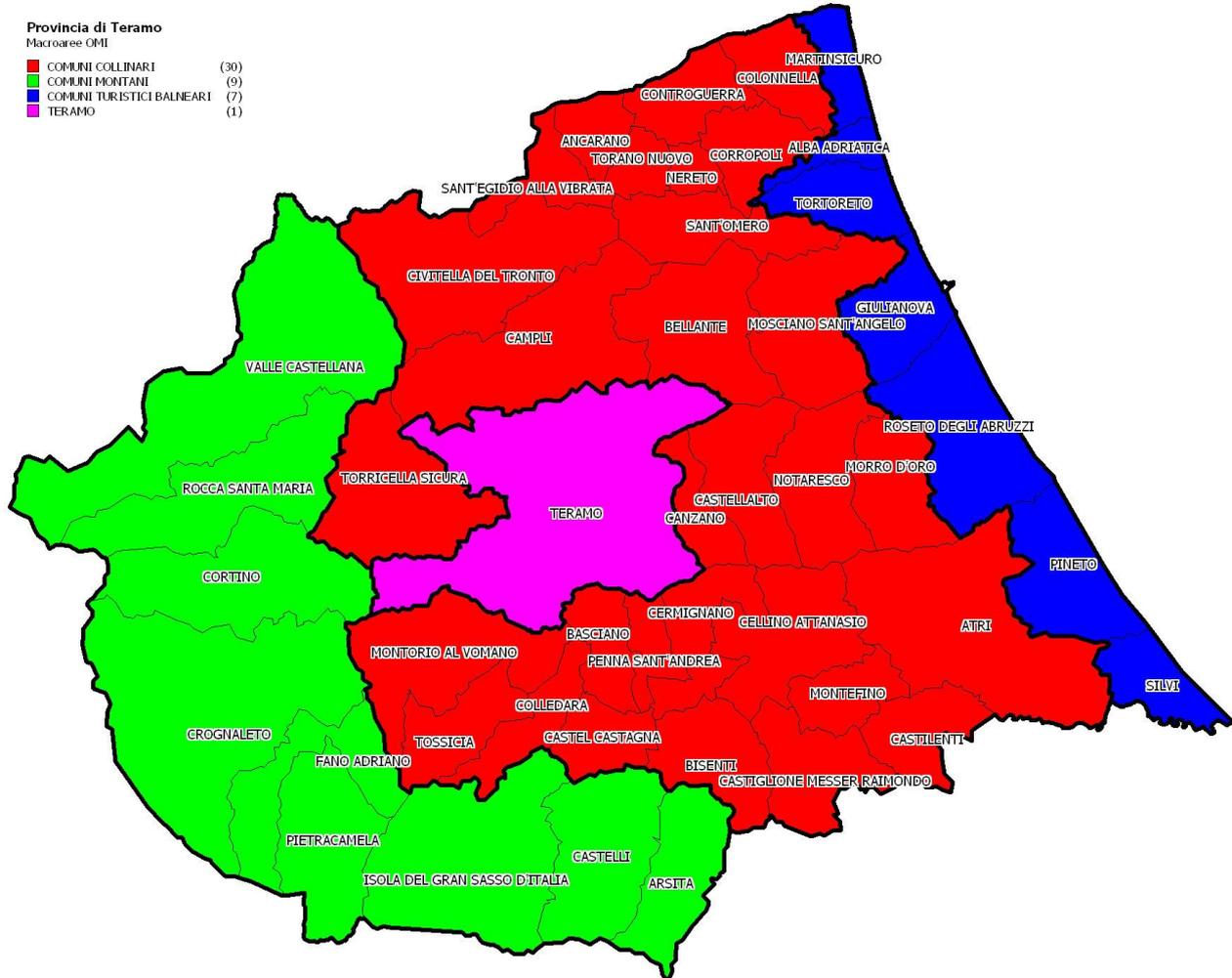


Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
COMUNI COLLINARI	472	0,7%	19,3%	0,75%	0,00
COMUNI MONTANI	29	-40,3%	1,2%	0,24%	-0,16
COMUNI TURISTICI BALNEARI	1.635	7,7%	66,8%	1,84%	0,12
TERAMO CAPOLUOGO	313	-18,9%	12,8%	1,12%	-0,27
TERAMO	2.449	1,1%	100,0%	1,27%	0,01

Figura 23: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Teramo

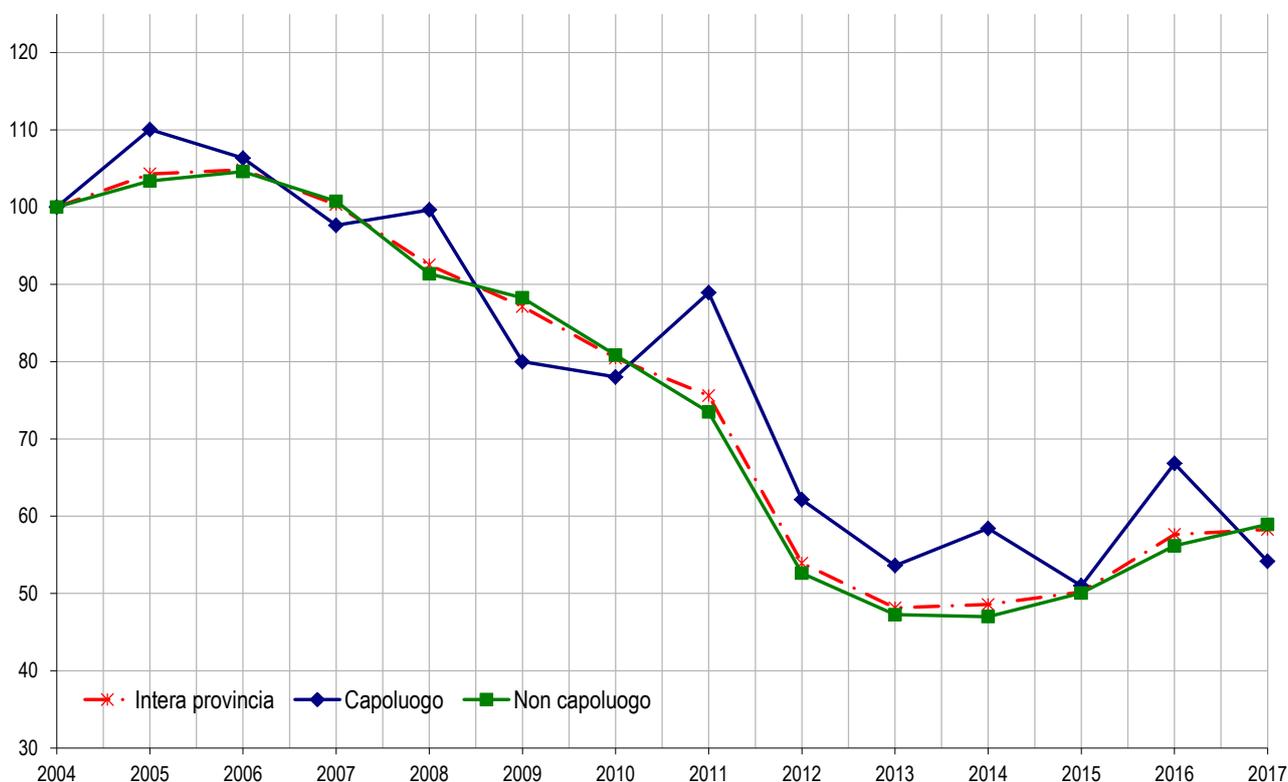


Figura 24: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Teramo

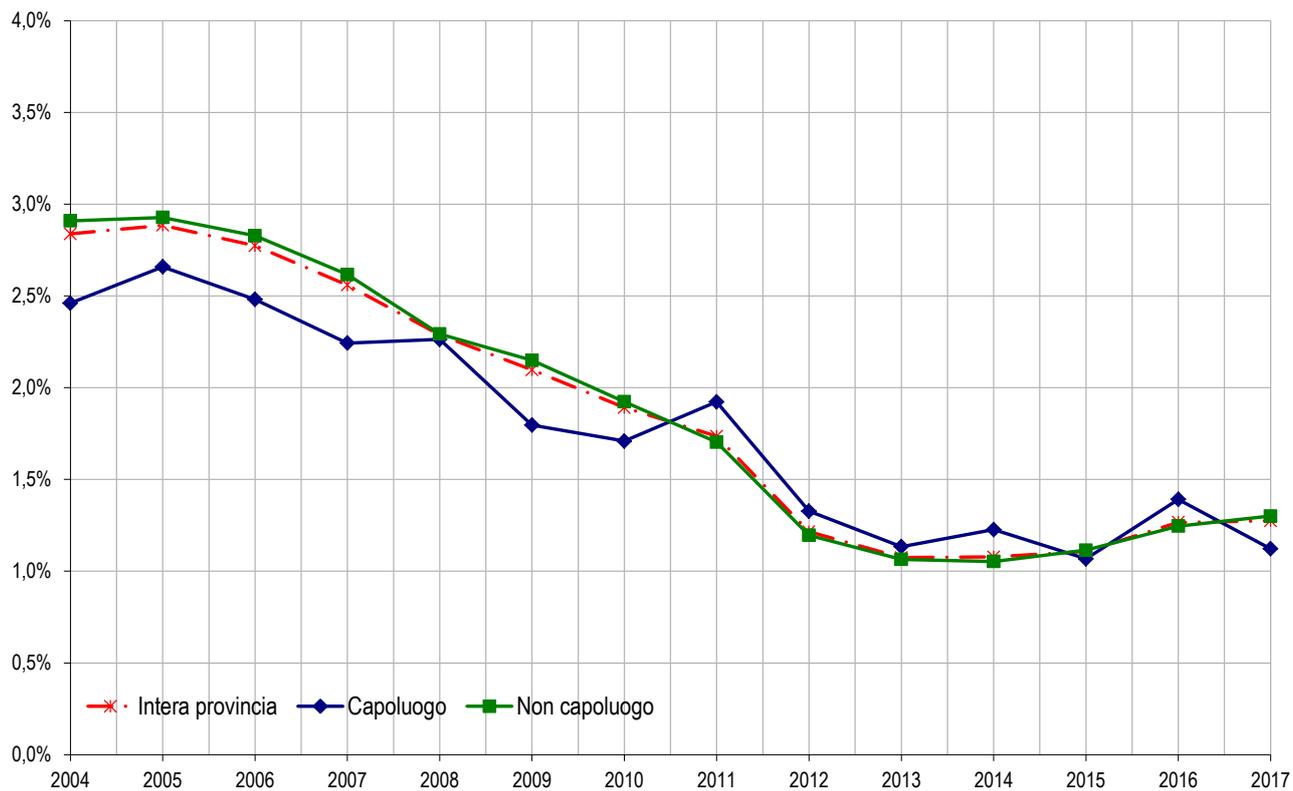
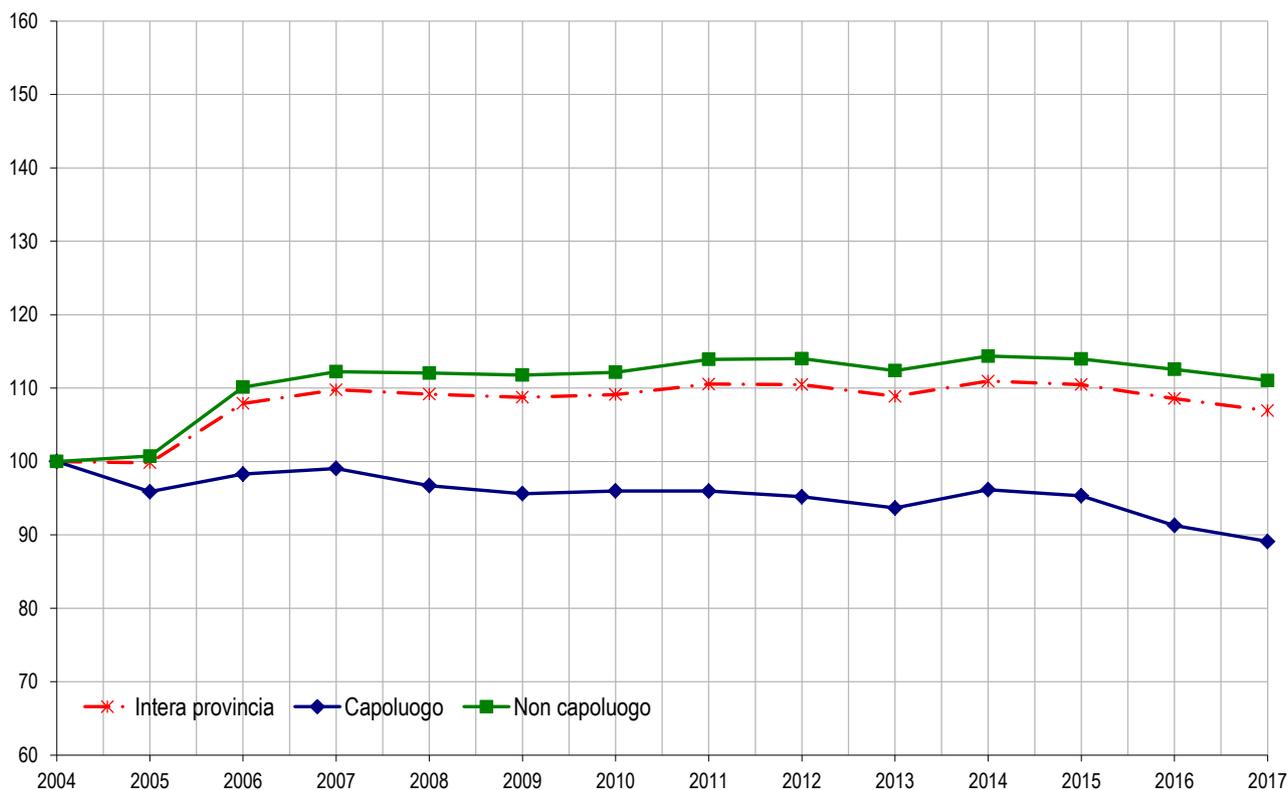


Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
COMUNI COLLINARI	715	-0,98%	106,9
COMUNI MONTANI	543	-1,37%	109,5
COMUNI TURISTICI BALNEARI	1.130	-1,50%	113,1
TERAMO CAPOLUOGO	1.008	-2,39%	89,1
TERAMO	938	-1,51%	106,9

Figura 25: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Teramo



Il comune – Teramo

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Dettaglio Zone - Teramo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B4	ZONA CENTRALISSIMA: CORSO SAN GIORGIO, PIAZZA MARTIRI, CORSO CERULLI, CORSO DE MICHETTI, VIA CARDUCCI, VIA VENETO, PIAZZA DANTE	5	-71,9%	0,87%	1.592	-7,1%
B5	VIA N. SAURO, VIA SAVINI, CIRC. SPALATO, CIRC. RAGUSA, VIA CAPUANI, VIA PORTA CARRESE, CORSO PORTA ROMANA, VIA C.FORTI, VIA STAZIO	25	-24,1%	0,95%	1.338	-2,5%
B6	V.LE CRUCIOLI, V.LE BOVIO, VIA DATI, VIA DE VINCENTIIS, VIA DEL CASTELLO, VIA DIAZ, VIA PAOLUCCI, VIA PIGLIACELLI	15	-48,4%	0,71%	1.117	-9,2%
C4	VIA BARNABEI, VIA FONTE BAIANO, VIA TOSTI, VIA IV NOVEMBRE, VIA PIO X, VIA MASSIGNA, VIA SAN VENANZIO, VIA RISCHIERA, VIA SARAGAT	37	46,2%	1,69%	1.033	-2,9%
C5	VIALE CRISPI, VIA FONTE REGINA, VIA PANNELLA, VIA ROMA, VIA TEVERE, VIA FIRENZE, VIA PO, LARGO MADONNA DELLE GRAZIE, VIA LONGO	14	-34,9%	0,69%	982	-2,2%
D10	VIA GAMMARANA, VIA ACQUAVIVA, VIA TRIPOTI, VIA BONA, VIA IRACINTO, VIA AEROPORTO, VIA EINAUDI, VIA MATTEOTTI	26	-14,2%	1,65%	980	-0,3%
D11	VILLA MOSCA, VIA TORDINO, VIA BENEDETTO CROCE, VIALE DELLA RESISTENZA, VIA DON MINZONI, VIA DRAGONETTI, VIA GRAMSCI	37	-19,8%	1,61%	1.177	-0,8%
D12	COLLEPARCO, VIA MEMMINGEN, VIA MARCACCI, VIA RAMBELLI, VIA VILLA ALBULA, VIA DE PAULIS, VIA AVERARDI, UNIVERSITA	20	-20,0%	2,07%	1.178	1,1%
D13	PIANO DELLA LENTA, PONTE VEZZOLA: VIA INSORTI BOSCO MARTESE, VIA SILONE, LOC. SCAPRIANO PALASPORT	22	-14,4%	1,53%	923	0,0%
D14	VILLA PAVONE, COLLEATTERRATO, VIALE EUROPA S.S.80, VIA MELLOZZI, VIA MASCI, S.P. N. 18	30	-16,5%	1,08%	838	-2,3%
D9	MADONNA DELLA CONA, VIA BAFILE, VIA POMPETTI, VIA MORGANTE, VIA VITTORIO VENETO, DISCESA SAN GIUSEPPE, CONTRADA MEZZANOTTE	3	-75,0%	0,30%	917	-1,3%
E13	FRAZIONE S. NICOLO A TORDINO: VIA C. COLOMBO, VIA GALILEI, VIA DELFICO, VIA DELLA PACE, VIA L. DA VINCI, VIA FERMI, VILLA POMPETTI	31	7,5%	1,33%	920	1,0%
E14	FRAZIONE NEPEZZANO, PIANO D'ACCIO, ZONA STADIO CENTRO COMMERCIALE, VILLA SCHIAVONE	6	-54,2%	0,55%	798	-1,9%
E15	LOCALITA SANT'ATTO, SACCOCCIA E NUCLEO INDUSTRIALE	11	175,0%	2,68%	770	-0,9%
E16	FRAZIONE DI VILLA VOMANO: VIA DE MARTINIS, VIA PEGASO, VIA GIOVE, VIA BORGOGNONI	7	100,0%	2,12%	817	-0,4%
R7	FRAZIONI FRONDAROLA, VILLA RIPA, VALLE S. GIOVANNI, MIANO, POGGIO CONO, COLLEMINUCCIO PIU ALTRI MINORI E RESTANTE ZONA RURALE	22	-39,1%	0,52%	642	-3,1%
nd		3	-	-	-	-
	COMUNE DI TERAMO	313	-18,9%	1,12%	977	-2,5%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2017 per intera provincia e capoluogo	5
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	5
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	6
Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione	7
Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione	8
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	10
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2017 (valore medio nazionale =1)	11
Figura 8: Macroaree provinciali di L'Aquila	13
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo- L'Aquila	14
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo- L'Aquila	15
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo- L'Aquila	16
Figura 12: Distribuzione NTN 2017 nelle zone OMI-L'Aquila	17
Figura 13: Distribuzione IMI 2017 nelle zone OMI-L'Aquila	18
Figura 14: Macroaree provinciali di Chieti	22
Figura 15: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Chieti	23
Figura 16: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Chieti	24
Figura 17: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Chieti	25
Figura 18: Macroaree provinciali di Pescara	28
Figura 19: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Pescara	29
Figura 20: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Pescara	30
Figura 21: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Pescara	31
Figura 22: Macroaree provinciali di Teramo	34
Figura 23: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Teramo	35
Figura 24: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Teramo	36
Figura 25: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Teramo	37

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	4
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	4
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	9
Tabella 4: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	9
Tabella 5: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	9
Tabella 6: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	9
Tabella 7: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	9
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	10
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	14
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	16
Tabella 11: NTN, IMI e quotazione media – Dettaglio Zone- L'Aquila.....	20
Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	23
Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	25
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Dettaglio Zone-Chieti	26
Tabella 15: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	29
Tabella 16: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	31
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Dettaglio Zone-Pescara	32
Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	35
Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	37
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Dettaglio Zone - Teramo	38