



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

LAZIO

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

a cura della
Direzione Regionale Lazio (Moreno Balestro)

in collaborazione con
Ufficio Provinciale Territorio di Roma (Emanuela Fantaccione)
Direzione provinciale di Frosinone – Ufficio Provinciale Territorio (Giovanni De Vincentis)
Direzione provinciale di Latina– Ufficio Provinciale Territorio (Angela Sileo)
Direzione provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale Territorio (Alessandro Micheli)
Direzione provinciale di Viterbo – Ufficio Provinciale Territorio (Laura Mencarini)



**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	5
Le dimensioni	8
Le quotazioni	9
FOCUS provinciale - Roma	11
La provincia – Roma	12
Il comune – Roma	15
FOCUS provinciale - Frosinone	29
La provincia – Frosinone	30
FOCUS provinciale - Latina	34
La provincia – Latina	35
FOCUS provinciale - Rieti	39
La provincia – Rieti	40
FOCUS provinciale - Viterbo	44
La provincia – Viterbo	45
Indice delle Figure	49
Indice delle Tabelle	50

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/publicazioni/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

La statistica regionale fornisce un'analisi della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare del settore residenziale nel Lazio. La pubblicazione si compone di due parti con approfondimenti su tre livelli territoriali. La prima presenta i dati regionali per ogni provincia e per i comuni capoluogo. La seconda parte si compone di 5 focus provinciali nei quali sono esaminati i dati delle abitazioni:

- dei comuni delle 5 province anche aggregati in macroaree provinciali;
- delle città capoluogo con un'analisi dei dati su compravendite e prezzi in ognuna delle zone OMI di cui si compone il comune, a sua volta raggruppate in macroaree urbane, ove esistenti.

Nella Tabella 1 sono evidenziati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e la relativa variazione, le quote % sul totale regionale, l'IMI e la relativa differenza rispetto agli omologhi valori osservati nel 2016, per il totale regionale e per ciascuna provincia. La Tabella 2 riporta gli stessi dati ma riferiti ai soli comuni capoluogo. Dall'analisi dei dati relativi al 2017 rispetto al 2016 si evidenzia:

- un decremento delle compravendite per la provincia di Rieti, ed un leggero incremento per le altre quattro province del Lazio con un minimo di 1,9% per la provincia di Frosinone, un massimo di 3,1% per la provincia di Roma e una media regionale di circa il 3%;
- che la provincia di Roma, con circa l'81% del totale regionale, ha la quota preponderante delle transazioni;
- un incremento percentuale della quota di stock compravenduto (IMI) per le quattro province del Lazio ad esclusione di Rieti, con una media regionale pari a 1,79% dello stock di abitazioni che ammonta a 3.141.870;
- un lieve aumento della quota di stock compravenduto a livello regionale pari a 0,05, corrispondente a 1.716 NTN in più rispetto al 2016.

I dati aggregati a livello regionale e provinciale mostrano una flessione nella ripresa del mercato immobiliare rispetto al trend 2015-2016. Per i comuni capoluogo solo Latina registra un incremento pari a circa il 9%, mentre gli altri comuni capoluogo hanno incrementi impercettibili che si traducono in riduzioni per Rieti e Frosinone. Ciò è determinato oltre che dalla crisi economica della provincia di Rieti, anche dalle conseguenze dovute al sisma che ha colpito i comuni dell'alto reatino nel 2016/2017. Dall'esame della Tabella 2 emerge la netta differenza che caratterizza la città di Roma dagli altri capoluoghi di provincia in termini di numero transazioni. Ciò si riflette anche a livello provinciale. I dati dimostrano la maggiore attrazione che i comuni capoluogo hanno rispetto agli altri comuni delle province. Infatti, a conferma dei dati del 2016, mentre il comune di Roma attrae oltre il 68% delle compravendite della provincia, gli altri capoluoghi si attestano a circa il 25%, tranne Frosinone che ha un dato pari a circa il 10%. A livello regionale nei comuni capoluogo avvengono circa il 60% di tutte le transazioni.

La Figura 2 mostra l'andamento delle transazioni rapportate con il dato assoluto del 2004, evidenziando che i volumi più bassi degli scambi si sono avuti nel 2013 a partire dal quale si manifesta un incremento, sia per i comuni capoluogo sia per gli altri, più vivace tra il 2015 e il 2016 ma con una flessione tra il 2016 e il 2017. Una tendenza pressoché analoga si ha per l'IMI come evidenziato in Figura 3. La mappa tematica di figura 4 consente una visione comparata più immediata dell'andamento del mercato immobiliare nei vari comuni della regione evidenziando che le realtà maggiormente dinamiche sono i 5 capoluoghi, l'hinterland romano e le zone costiere di Roma e Latina.

La Tabella 3 evidenzia che le abitazioni scambiate nel 2016 nella regione Lazio hanno una superficie media pari a circa 97 mq, con le abitazioni di taglio più piccolo (circa 95 mq) compravendute a Roma e quelle più grandi (circa tra 102 mq e 119 mq) nelle altre province. Nella Tabella 4 e nella Tabella 5 sono riportate le compravendite in base alla classe dimensionale, rispettivamente per le province ed i comuni capoluogo. Si evidenzia che a livello regionale le classi preferite sono quella fra 50 mq ed 85 mq (che assorbe il 38% delle compravendite totali) e quella fra 85 mq e 115 mq (con il 27%). Una ripartizione pressoché analoga si ha per i comuni capoluogo.

La Tabella 6 e la Tabella 7 riportano la variazione percentuale del numero di transazioni tra il 2016 e il 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia e per capoluogo, evidenziando, a livello regionale, che gli incrementi si sono attestati a circa il 3% per tutte le classi dimensionali.

Nella Tabella 8 sono indicate le quotazioni medie del 2017 e la loro variazione rispetto al 2016 sia a livello provinciale che per i comuni capoluogo. Dall'analisi si evince che le quotazioni medie sono scese per tutte le province tranne Latina che ha avuto un impercettibile aumento e, a livello regionale, la riduzione si attesta al 3,21% per i comuni capoluogo e al 2,65% per il resto della provincia. La figura 6 mostra l'andamento delle quotazioni, come media regionale, per i comuni capoluogo e per i restanti comuni, a partire dal 2004, assunto come anno base, fino al 2017. Dall'esame del grafico emerge che, a livello regionale, dopo un periodo di forte incremento delle quotazioni durato fino al 2008 è seguito un periodo di stasi fino al 2012, dopodiché c'è stata una significativa riduzione tendenzialmente ancora in atto. Da notare che, nonostante il periodo di crisi del mercato immobiliare, nel 2017 le quotazioni medie regionali sono ancora superiori del 16% rispetto a quelle del 2004.

La mappa tematica di Figura 7 mostra il differenziale delle quotazioni medie comunali evidenziando che i comuni dove sono più alti i valori corrispondono ai capoluoghi, al loro circondario e alle fasce costiere. In seguito agli eventi sismici che hanno interessato molti comuni delle regioni Lazio, Marche e Umbria da agosto 2016, la rilevazione delle quotazioni è stata interrotta a partire dal II semestre 2016. Ai fini statistici, la quotazione relativa all'anno 2016 è riferita all'ultima quotazione disponibile (I semestre 2016).

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
Frosinone	2.237	1,9%	4,0%	0,81%	0,01
Latina	4.260	8,3%	7,6%	1,35%	0,10
Rieti	1.188	-7,3%	2,1%	0,90%	-0,08
Roma	45.446	3,1%	80,8%	2,05%	0,05
Viterbo	3.128	2,8%	5,6%	1,56%	0,04
Lazio	56.259	3,1%	100,0%	1,79%	0,05

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
Frosinone	229	-1,4%	0,7%	0,99%	-0,02
Latina	1.059	9,0%	3,2%	1,72%	0,14
Rieti	292	-15,2%	0,9%	1,07%	-0,20
Roma	31.131	3,0%	93,0%	2,18%	0,06
Viterbo	776	0,7%	2,3%	2,06%	0,01
Lazio	33.486	2,9%	100,0%	2,12%	0,05

Figura 1: Distribuzione NTN 2017 per intera provincia e capoluogo

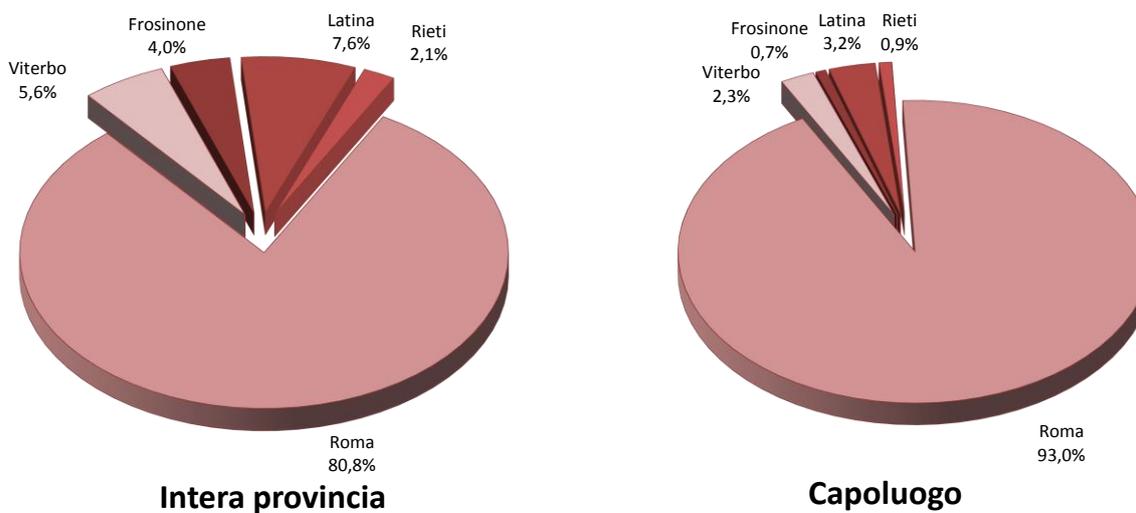


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

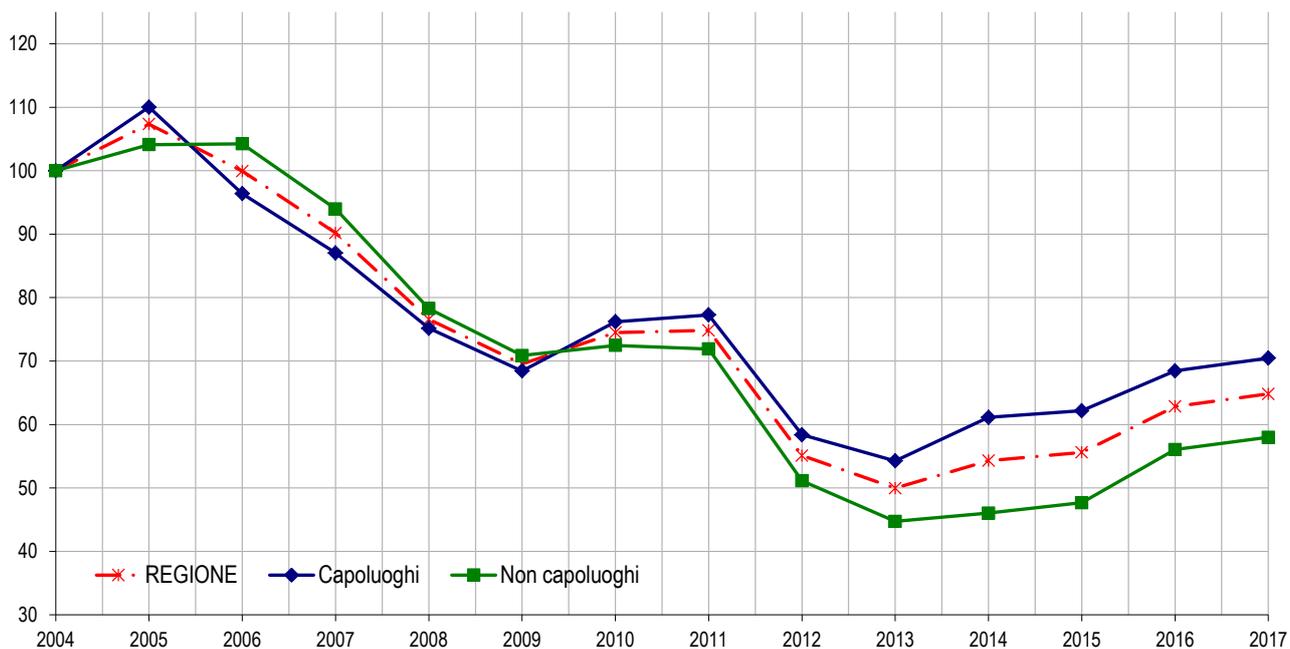


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

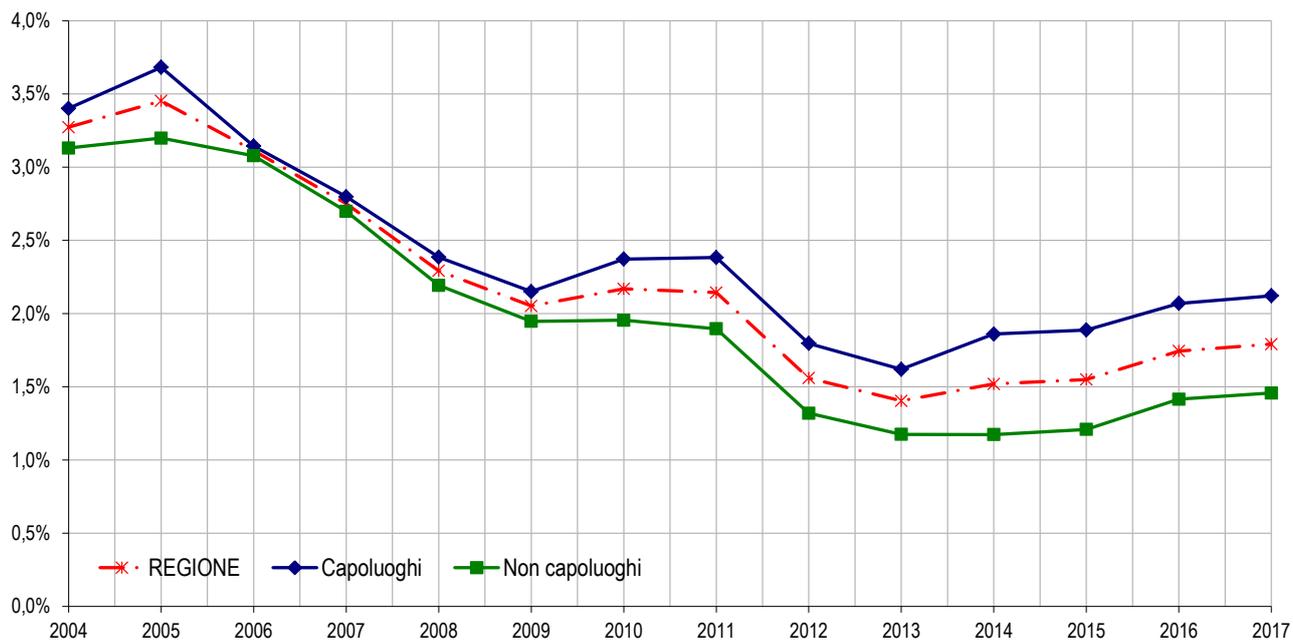


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

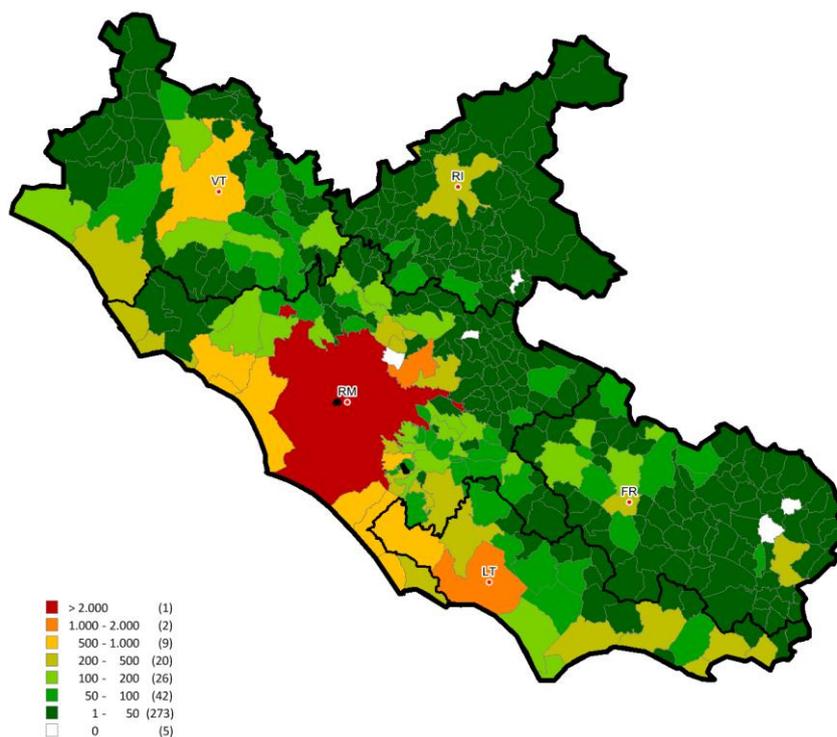
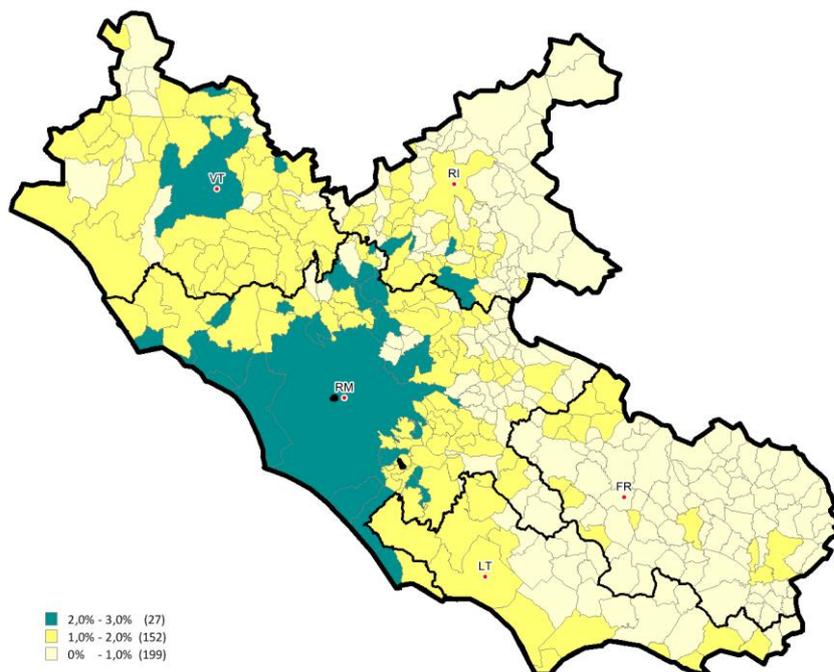


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



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
Frosinone	118,9	1,3	113,6	1,3
Latina	102,7	0,2	107,4	-0,6
Rieti	110,4	4,0	115,6	-0,8
Roma	94,7	0,0	93,4	-0,6
Viterbo	107,4	2,0	107,2	-3,4
Lazio	97,3	0,2	94,5	-0,7

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
Frosinone	242	519	508	401	567	2.237
Latina	367	1.345	1.222	748	578	4.260
Rieti	138	322	276	197	255	1.188
Roma	4.244	18.467	12.408	5.787	4.541	45.446
Viterbo	320	953	801	499	556	3.128
Lazio	5.310	21.605	15.215	7.632	6.497	56.259

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
Frosinone	15	47	73	47	47	229
Latina	48	338	328	194	151	1.059
Rieti	16	65	85	71	56	292
Roma	2.944	12.890	8.516	3.828	2.953	31.131
Viterbo	70	212	235	140	118	776
Lazio	3.093	13.552	9.238	4.279	3.325	33.486

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
Frosinone	-1,4%	5,9%	-7,7%	7,3%	5,7%	1,9%
Latina	5,5%	6,6%	9,5%	9,7%	9,6%	8,3%
Rieti	-28,5%	-10,0%	-3,6%	2,2%	1,2%	-7,3%
Roma	5,6%	3,2%	3,1%	2,5%	1,0%	3,1%
Viterbo	-4,4%	1,2%	8,5%	-3,4%	8,5%	2,8%
Lazio	3,3%	3,2%	3,3%	3,0%	2,7%	3,1%

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
Frosinone	-37,4%	-1,6%	27,2%	-6,9%	-10,6%	-1,4%
Latina	-22,8%	14,0%	22,8%	-1,4%	1,0%	9,0%
Rieti	-43,6%	-26,5%	11,9%	-8,0%	-25,9%	-15,2%
Roma	8,0%	4,0%	2,6%	0,1%	-0,4%	3,0%
Viterbo	13,9%	-1,7%	19,5%	-14,5%	-10,4%	0,7%
Lazio	6,6%	3,9%	3,8%	-0,8%	-1,5%	2,9%

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
Frosinone	1.626	-4,16%	965	-1,02%
Latina	1.511	0,10%	1.431	-0,40%
Rieti	1.175	-12,14%	1.009	-8,29%
Roma	2.897	-3,24%	1.529	-3,51%
Viterbo	1.376	-0,38%	1.236	-0,20%
Lazio	2.759	-3,21%	1.356	-2,65%

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

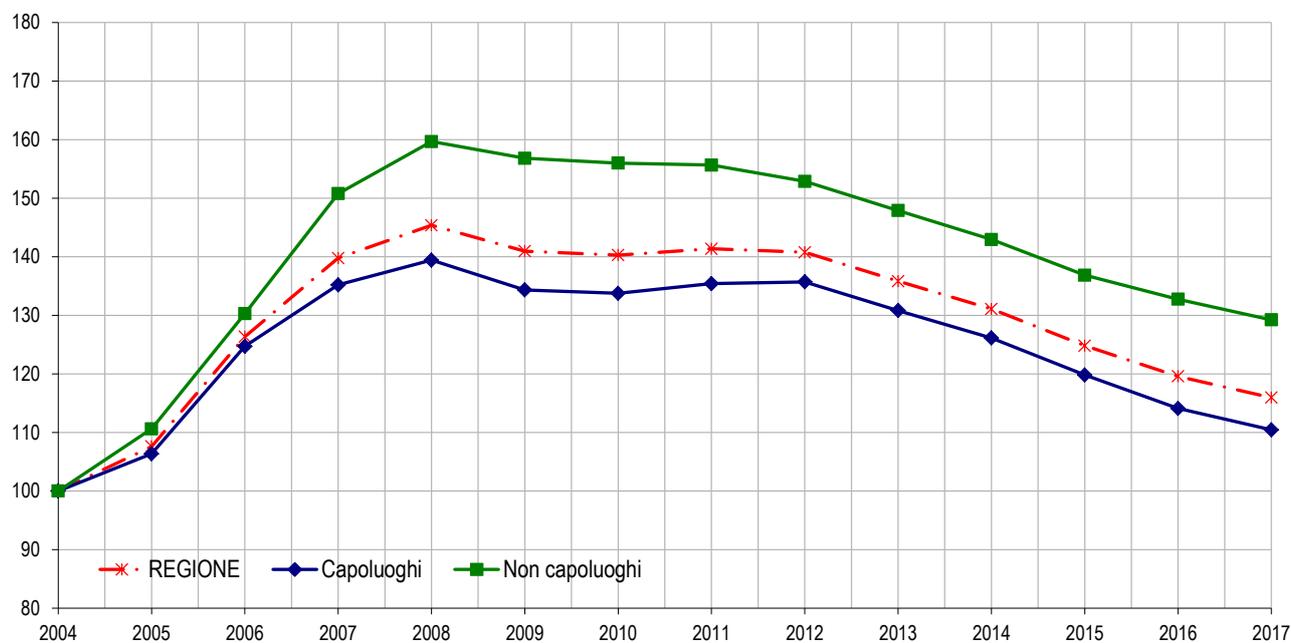
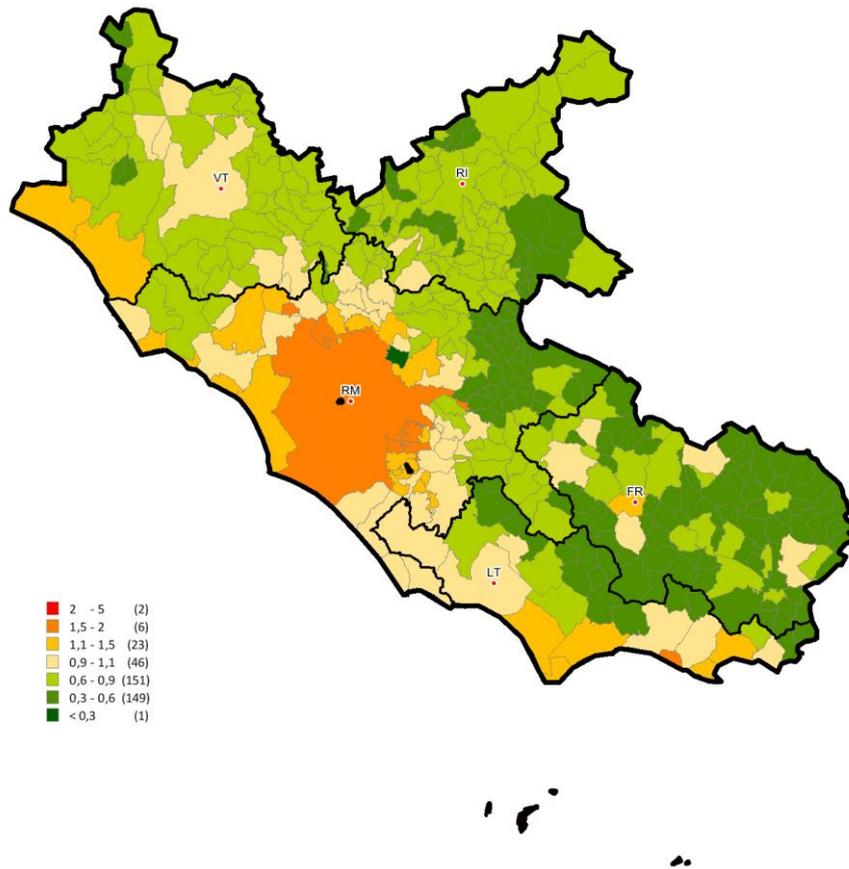


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2017 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Roma

In questo paragrafo è analizzato l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Roma. I dati riportati nelle sottostanti tabelle sono riferiti alle transazioni effettuate nell'anno 2017 nelle 11 macroaree, in cui sono stati suddivisi i 121 comuni della provincia, così come di seguito denominate: Monti della Tolfa (2 comuni), Area Braccianese (5 comuni), Asse Flaminia (17 comuni), Asse Salaria (12 comuni), Asse Tiburtina (2 comuni), Area Fiume Aniene (43 comuni), Asse Casilina (14 comuni), Castelli Romani (16 comuni), Litorale Sud (4 comuni), Litorale Nord (5 comuni) e Roma Capoluogo (1 comune). L'aggregazione delle macroaree, visualizzata nella mappa di Figura 12, è stata effettuata riunendo i comuni secondo parametri territoriali omogenei (caratteristiche orografiche, sistema di comunicazione stradale e ferroviario, caratteristiche sociali delle popolazioni, attitudine industriale, agricola, turistica, artigianale e carattere urbanistico).

Nel 2017 il volume di compravendite di abitazioni nella provincia di Roma è stato pari a 45.446 NTN, il maggior numero di transazioni è stato rilevato nel comune di Roma, che identifica la stessa macroarea. Il dato della capitale ammonta a un NTN pari a 31.131, che corrisponde al 68,50% del mercato totale provinciale (Tabella 9). Seguono le macroaree che hanno realizzato un numero di transazioni considerevoli: Castelli Romani (3.089 NTN), Litorale Nord (2.958 NTN) e Litorale Sud (2.778 NTN). Le macroaree che hanno registrato un numero minore di transazioni sono Monti della Tolfa (60 NTN), Area Braccianese (506 NTN) e Area Fiume Aniene (577 NTN).

La variazione tendenziale, per il mercato immobiliare residenziale della provincia di Roma, registra un trend positivo (+3,1%) confermando una ripresa, anche se attenuata, dopo la lunga discesa osservata dal 2006 (Figura 9).

La maggior parte delle macroaree provinciali riportano un aumento delle vendite, meno marcato rispetto allo scorso anno. Si distinguono, per una *performance* positiva, le macroaree Litorale Sud con il 12,0%, Asse Tiburtina con 10,3%. Si caratterizzano con un andamento negativo: Monti della Tolfa con -12,4%, Area Braccianese con il -4,4% e Castelli Romani -2,9%.

La maggiore appetibilità di alcune macroaree provinciali rispetto alle altre è motivata dalla vocazione turistica dei loro comuni, dalle caratteristiche legate alla vivibilità del luogo e dalla vicinanza alla capitale, rispetto alla quale i prezzi delle abitazioni sono maggiormente accessibili. L'IMI nel 2017 risulta piuttosto stabile, con un valore a livello provinciale pari a 2,05% (Tabella 9). La quota di abitazioni compravendute, rispetto allo stock esistente, raggiunge il valore massimo provinciale del 2,31% nella macroarea Litorale Nord seguito dalla macroarea Asse Tiburtina con 2,29% e Roma Capoluogo con il 2,18%.

Mentre il numero di compravendite aumenta sensibilmente dal 2015, evidenziando una lenta ma stabile ripresa del mercato immobiliare provinciale, le quotazioni non seguono lo stesso andamento di crescita e nel 2017 seguitano a scendere (Figura 11).

Le quotazioni medie immobiliari rilevano variazioni in flessione sull'intera provincia. Il valore medio provinciale si attesta su 2.411 €/m² (-3,3%) e tra le aree più quotate, Roma Capoluogo segna un valore di 2.897 €/m² (-3,2%), seguita da Litorale Nord con 1.783 €/m² (-3,1%) e Castelli Romani con 1.777 €/m² (-4,9%).

La provincia – Roma

Figura 8: Macroaree provinciali di Roma



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

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Area Braccianese	506	-4,4%	1,1%	1,75%	-0,09
Area Fiume Aniene	577	4,2%	1,3%	0,89%	0,03
Asse Casilina	936	5,1%	2,1%	1,29%	0,06
Asse Flaminia	926	8,4%	2,0%	1,72%	0,13
Asse Salaria - Nomentana	929	0,2%	2,0%	1,44%	0,00
Asse Tiburtina	1.555	10,3%	3,4%	2,29%	0,20
Castelli Romani	3.089	-2,9%	6,8%	1,86%	-0,07
Litorale Nord	2.958	-0,6%	6,5%	2,31%	-0,02
Litorale Sud	2.778	12,0%	6,1%	2,04%	0,21
Monti delle Tolfa	60	-12,4%	0,1%	1,01%	-0,15
Roma Capoluogo	31.131	3,0%	68,5%	2,18%	0,06
Provincia di Roma	45.446	3,1%	100,0%	2,05%	0,05

Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Roma

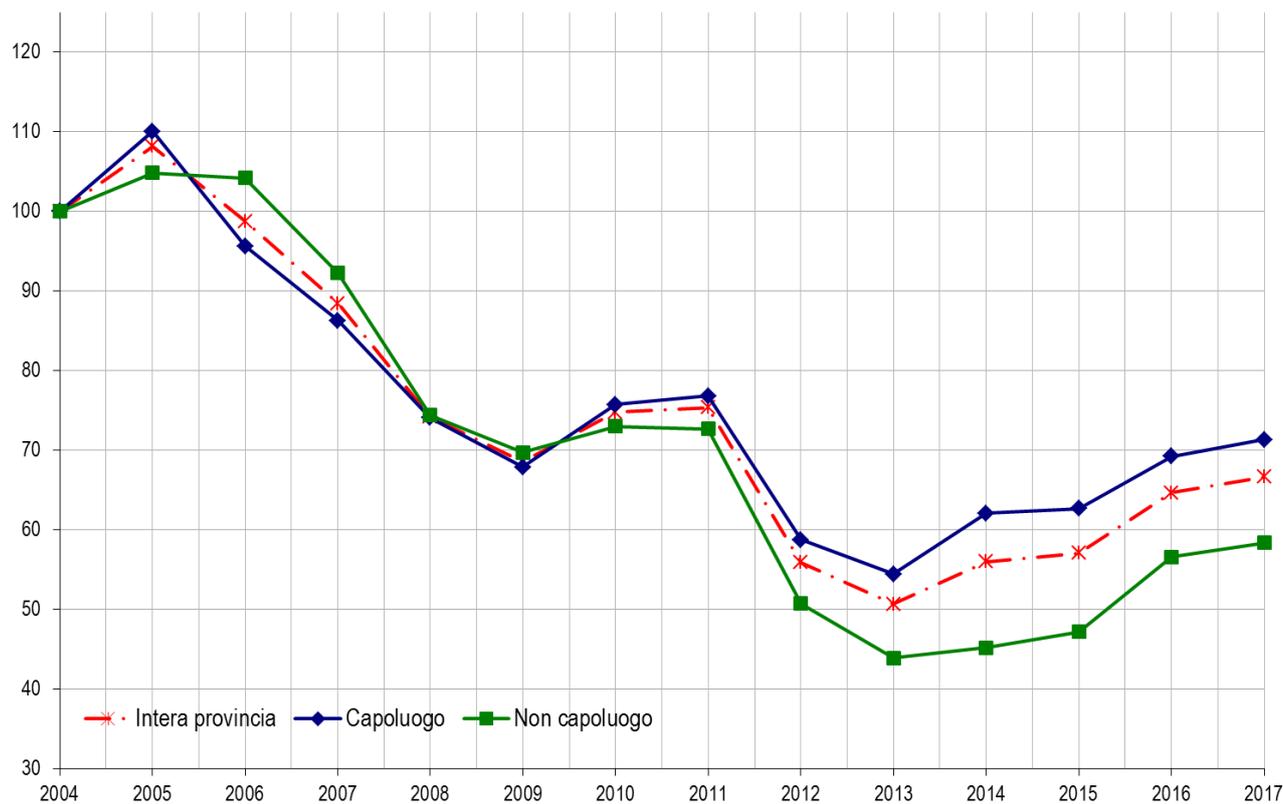


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Roma

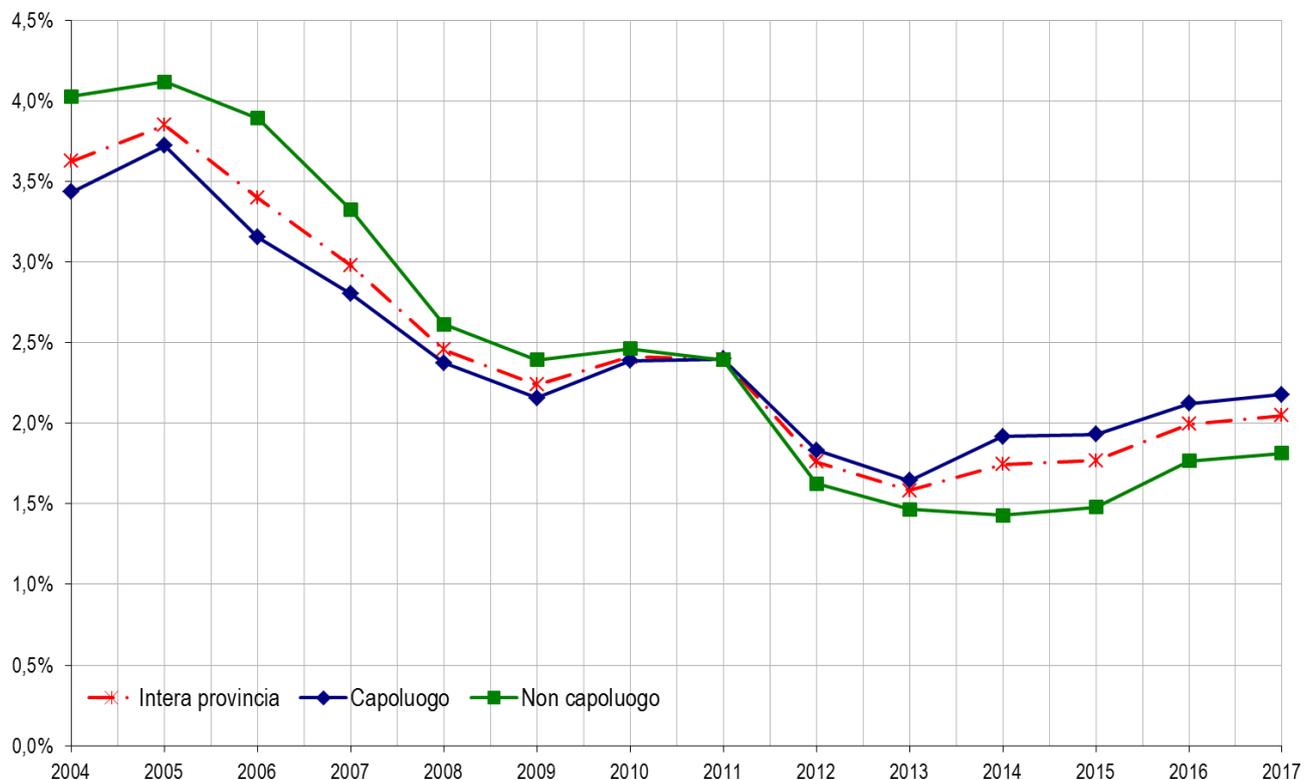
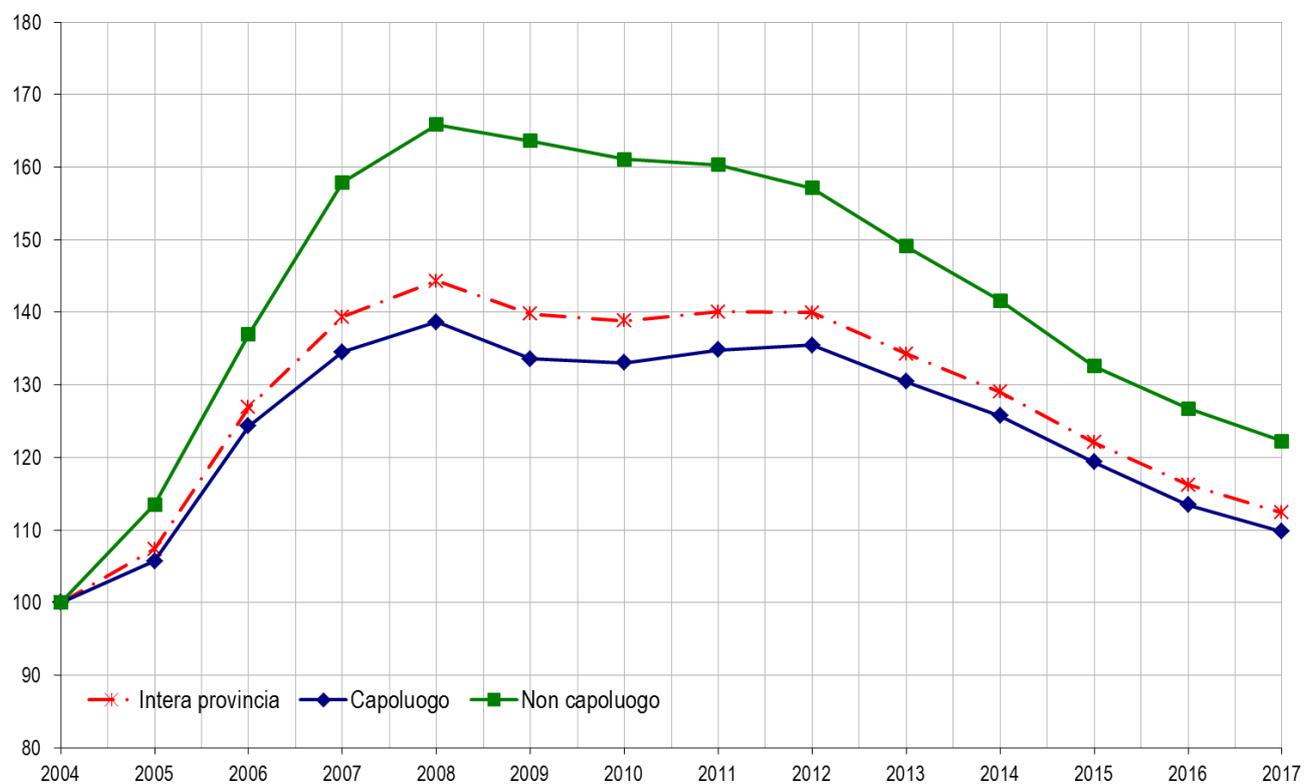


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Roma

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
AREA BRACCIANESE	1.508	-2,10%	124,6
AREA FIUME ANIENE	898	-2,61%	115,0
ASSE CASILINA	1.249	-0,80%	131,2
ASSE FLAMINIA	1.453	-0,90%	134,7
ASSE SALARIA	1.412	-1,15%	125,3
ASSE TIBURTINA	1.578	-2,59%	128,4
CASTELLI ROMANI	1.777	-4,91%	117,8
LITORALE NORD	1.783	-3,10%	127,5
LITORALE SUD	1.516	-6,10%	113,3
MONTI DELLA TOLFA	1.206	-1,31%	131,7
ROMA CAPOLUOGO	2.897	-3,24%	109,8
Provincia di ROMA	2.411	-3,30%	112,4

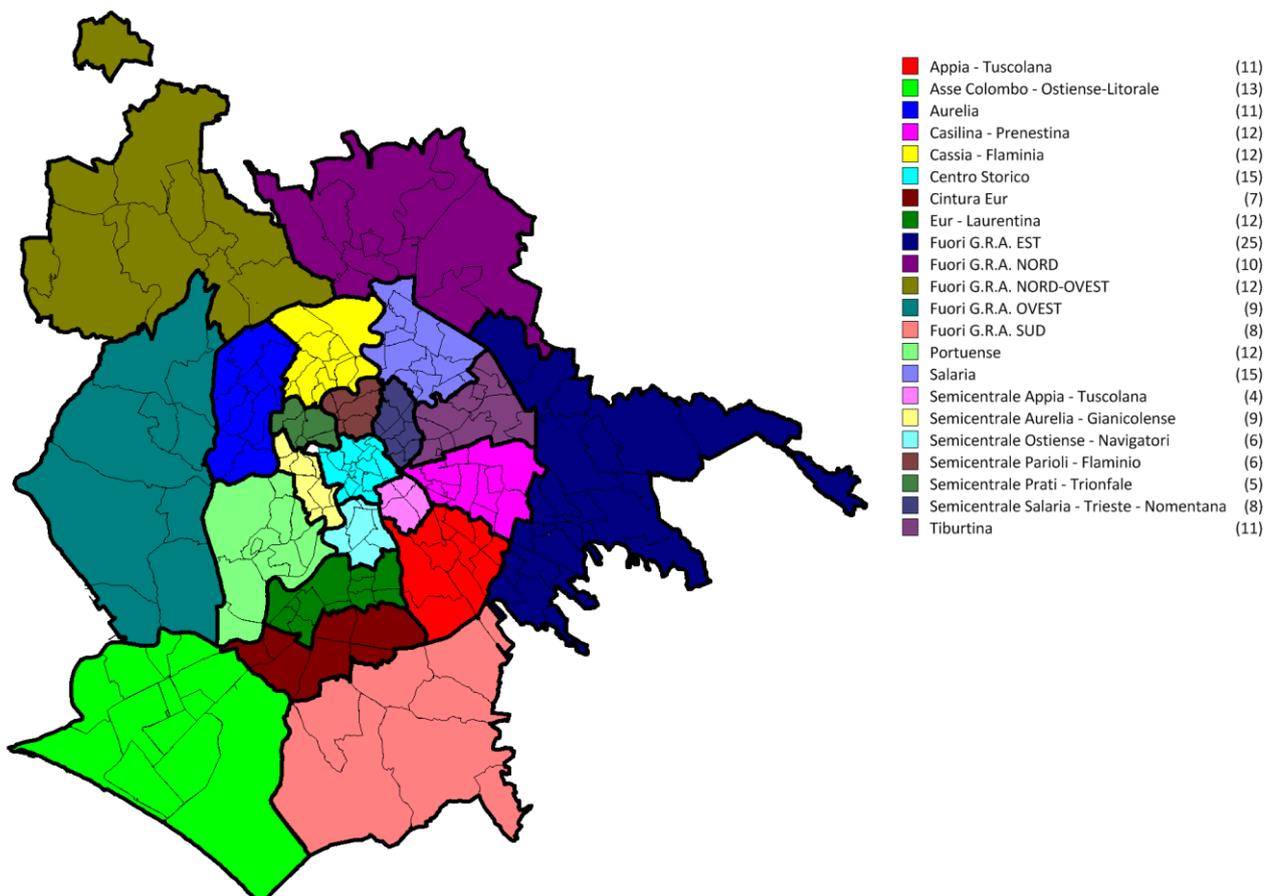
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Roma

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare della capitale, il territorio è stato articolato in 22 macroaree di diversa ampiezza. Le macroaree, che aggregano un numero variabile di zone OMI (233 complessivamente), presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica.

Figura 12: Macroaree urbane di Roma



Il mercato immobiliare residenziale della città di Roma conferma il trend positivo, anche se in rallentamento, rilevato nell'inquadramento provinciale con 31.131 NTN, la variazione percentuale di aumento di compravendite nel 2017 rispetto al 2016, è pari a 3,0%. Delle 22 macroaree di Roma in 12 si registra un aumento delle compravendite, in 9 una diminuzione ed una è rimasta stabile.

Il maggior numero di scambi di unità immobiliari (Tabella 11) prodotte nel 2017 si registra nelle aree: Casilina-Prenestina (2.671 NTN), Fuori GRA EST (2.521 NTN), Salaria (2515 NTN) e Asse Colombo (2.393 NTN).

La macroarea Casilina-Prenestina rappresenta in questo semestre l'8,60% delle transazioni movimentate nel mercato romano, mentre la minor fetta di mercato appartiene alla macroarea Fuori GRA Sud, che realizza solo l'1,00% di NTN comunale.

L'IMI medio comunale pari a 2,18% indica un mercato residenziale ancora poco dinamico, anche se in ripresa. In alcune macroaree, come nella Cintura EUR (2,83%) ed Eur-Laurentina (2,69%), si nota una vivacità, pur se il valore IMI massimo registrato si attesta ancora al di sotto del 3%.

In Figura 13 le differenti gradazioni di colore rappresentano le diverse concentrazioni di NTN nelle zone del comune di Roma. E' possibile riconoscere le zone che hanno realizzato, nel 2017, un alto numero di compravendite; mentre in Figura 14 le differenti gradazioni di colore rappresentano la dinamicità del mercato.

Contrariamente alle compravendite l'andamento delle quotazioni nel 2017, rispetto al 2016, presenta una generalizzata flessione con il dato comunale di -2,79%, determinato soprattutto dall'andamento negativo economico-finanziario del mercato immobiliare nonché dal difficile accesso ai crediti bancari.

La quotazione più elevata si registra nella macroarea Centro Storico (5.931 €/m²) che indica un differenziale pari a 1,98 volte la media comunale. Seguono le macroree Semicentrale Parioli – Flaminio (5.277 €/m²), Semicentrale Prati – Trionfale (4.206 €/m²) e Semicentrale Salaria – Trieste – Nomentano (4.186 €/m²) che rappresentano le aree più prestigiose della città.

In ambito comunale le macroree con le quotazioni medie più basse si collocano nelle zone fuori il GRA, particolarmente nelle aree: Est con 1.978 €/m², Sud con 2.059 €/m² e Nord con 2.144 €/m². Tra queste la macroarea Fuori GRA EST è però quella, come evidenziato in precedenza, che richiama il maggior interesse del mercato.

Nel dettaglio delle singole zone OMI, il maggior numero di compravendite (NTN) si è realizzato nelle aree: Ostia (903), Cinecittà Don Bosco (637) e Centocelle (583). Le zone OMI che si distinguono per un'ottima dinamicità di mercato (IMI) sono soprattutto quelle interessate negli ultimi anni da nuove edificazioni, in particolare Mezzocammino (6,67%), Torrino Sud (5,95%), Decima (5,37%), Casal Boccone (5,04%) e Torresina Monte del Marmo (4,42%).

Nella mappa di Figura 14 è possibile vedere la distribuzione IMI del comune di Roma.

Le quotazioni medie più elevate si raggiungono nelle zone OMI interne alla prestigiosa e ricercata macroarea Centro Storico: Tridente, che comprende i rioni Campo Marzio, Colonna, Pigna e Trevi (7.775 €/m² pari a 2,59 volte la media comunale), Corso Vittorio, che comprende i rioni Ponte, Parione, Regola e Sant'Eustachio (7.725 €/m² pari a 2,58 volte la media comunale), e Sant'Angelo Campitelli (7.675 €/m² pari a 2,56 volte la media comunale).

La minima quotazione media di compravendita si riscontra nella zona OMI Tragliatella pari a 1.329 €/m².

Nella mappa di Figura 15 sono rappresentati i differenziali dei valori medi di zona rispetto alla media comunale, dove risaltano le gradazioni più scure delle zone con differenziali fino a 2,6 volte la media comunale. Si nota la concentrazione di valori medi più elevati nella parte interna al GRA con maggior evidenza di blu nelle aree comprendenti il centro storico. Sempre in termini di differenziale dei valori, meritano particolare attenzione le zone OMI: Aventino (2,29), Ludovisi (2,23), Trastevere e Borgo (2,05) e Flaminio Porta del Popolo (2,04).

Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana - Roma

	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per comune	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Centro Storico	1.197	7,5%	3,8%	1,77%	0,12
Semicentrale Appia Tuscolana	1.406	-4,2%	4,5%	2,09%	-0,10
Semicentrale Aurelia-Gianicolense	1.590	3,3%	5,1%	2,13%	0,06
Semicentrale Ostiense-Navigatori	1.281	8,1%	4,1%	2,47%	0,17
Semicentrale Parioli-Flaminio	524	-3,2%	1,7%	1,97%	-0,07
Semicentrale Prati-Trionfale	1.173	13,5%	3,8%	2,11%	0,25
Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentana	1.483	-5,5%	4,8%	2,05%	-0,12
Appia-Tuscolana	1.626	-12,8%	5,2%	2,54%	-0,35
Asse Colombo-Ostiense-Litorale	2.393	-1,8%	7,7%	2,31%	-0,05
Aurelia	1.691	0,0%	5,4%	1,99%	0,00
Casilina-Prenestina	2.671	8,9%	8,6%	2,12%	0,14
Cassia-Flaminia	1.031	3,3%	3,3%	2,16%	0,06
Cintura Eur	971	-0,9%	3,1%	2,83%	0,03
Eur-Laurentina	1.301	9,5%	4,2%	2,69%	0,23
Portuense	1.647	-4,6%	5,3%	2,00%	-0,10
Salaria	2.515	3,6%	8,1%	2,47%	0,07
Tiburtina	1.286	-5,3%	4,1%	1,72%	-0,10
Fuori G.R.A. - EST	2.521	-5,0%	8,1%	1,96%	-0,12
Fuori G.R.A. - NORD	404	17,6%	1,3%	1,94%	0,30
Fuori G.R.A. OVEST	783	7,2%	2,5%	2,34%	0,13
Fuori G.R.A. SUD	322	64,0%	1,0%	2,31%	0,89
Fuori GRA-NORD-OVEST	431	15,9%	1,4%	1,78%	0,23
nd	885	-	2,8%	-	-
ROMA	31.131	3,0%	100,0%	2,18%	0,06

Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana - Roma

Macroaree Urbane	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Differenziale quotazioni 2017 (rispetto alla media comunale)
Centro Storico	5.931	-0,53%	1,98
Semicentrale Appia Tuscolana	3.393	-1,25%	1,13
Semicentrale Aurelia-Gianicolense	3.510	-0,95%	1,17
Semicentrale Ostiense-Navigatori	3.115	0,61%	1,04
Semicentrale Parioli-Flaminio	5.277	-2,40%	1,76
Semicentrale Prati-Trionfale	4.206	-5,82%	1,40
Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentana	4.186	-2,23%	1,40
Appia-Tuscolana	2.589	-4,15%	0,86
Asse Colombo-Ostiense-Litorale	2.359	-1,48%	0,79
Aurelia	2.580	-3,11%	0,86
Casilina-Preneestina	2.437	-2,16%	0,81
Cassia-Flaminia	3.458	-4,98%	1,15
Cintura Eur	2.536	-0,54%	0,85
Eur-Laurentina	3.095	-3,52%	1,03
Portuense	2.691	-4,48%	0,90
Salaria	2.787	-2,64%	0,93
Tiburtina	2.465	-2,57%	0,82
Fuori G.R.A. - EST	1.978	-6,23%	0,66
Fuori G.R.A. - NORD	2.144	-5,51%	0,72
Fuori G.R.A. OVEST	2.167	-3,75%	0,72
Fuori G.R.A. SUD	2.059	-5,99%	0,69
Fuori GRA-NORD-OVEST	2.155	-5,77%	0,72
nd	-	-	-
ROMA	2.996	-2,79%	1,00

Figura 13: Distribuzione NTN 2017 nelle zone OMI - Roma

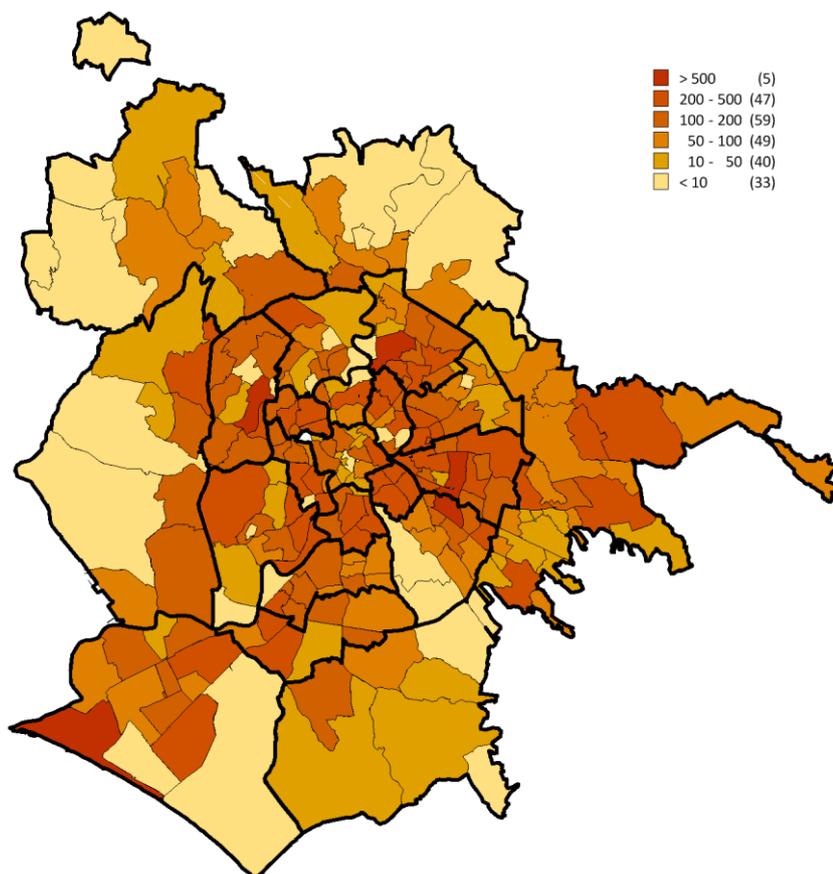


Figura 14: Distribuzione IMI 2017 nelle zone OMI - Roma

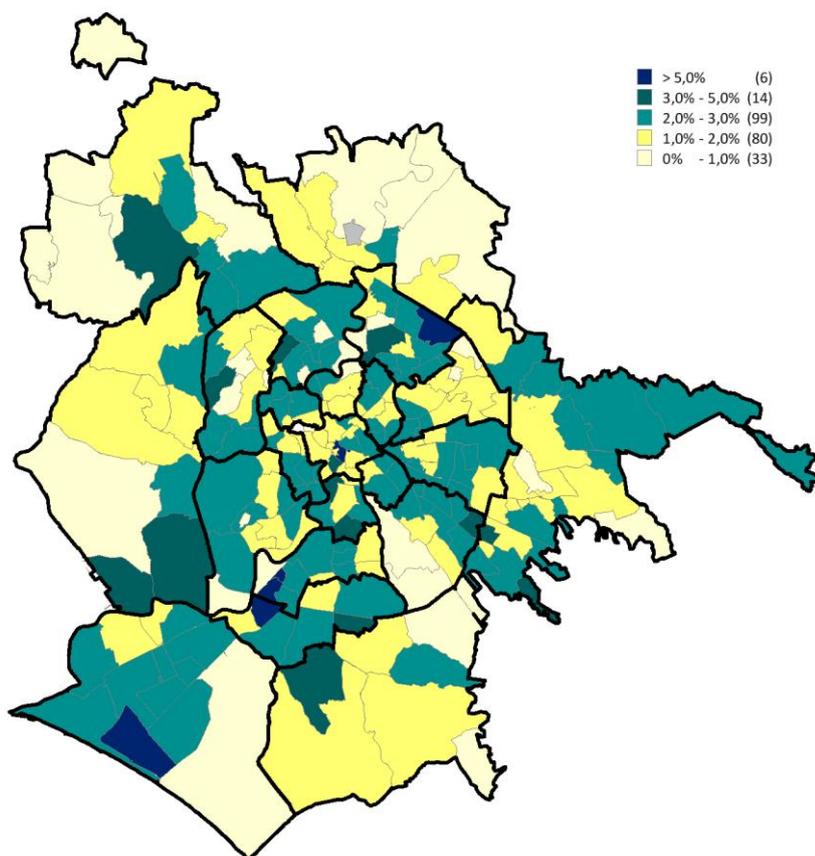


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2017 nelle zone OMI - Roma

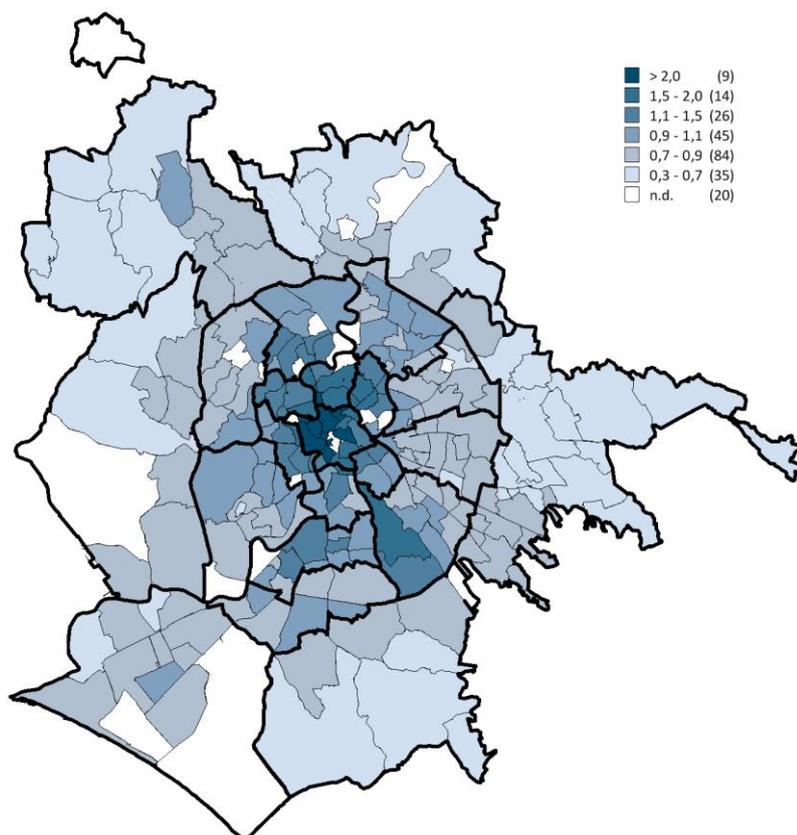


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	TESTACCIO (PIAZZA S.MARIA LIBERATRICE)	90	-15,4%	1,81%	4.288	-1,70%
B12	AVENTINO (RIPA VIA DI S.SABINA)	48	160,3%	3,98%	6.850	-1,10%
B13	SANT'ANGELO CAMPITELLI (VIA DEL PORTICO D'OTTAVIA)	21	-6,7%	1,29%	7.675	0,70%
B14	TRASTEVERE (VIA DELLA LUNGARA)	154	4,4%	1,86%	6.150	2,50%
B15	BORGO (VIA DELLA CONCILIAZIONE)	17	-39,6%	0,90%	6.150	-2,60%
B17	SALLUSTIANO CASTRO PRETORIO (PIAZZA INDIPENDENZA)	73	18,7%	1,75%	4.600	-3,70%
B18	ESQUILINO (PIAZZA VITTORIO)	264	2,6%	2,18%	3.900	-3,70%
B2	SAN SABA (PIAZZA G.L. BERNINI)	28	73,3%	1,46%	5.417	5,00%
B25	LUDOVISI (VIA VENETO)	45	-0,2%	2,23%	6.675	-3,80%
B29	VIMINALE (VIA TORINO)	25	-13,9%	1,40%	5.400	-0,90%
B3	CELIO (VIA CLAUDIA)	53	-7,7%	1,84%	5.350	0,90%
B31	C.STORICO:TRIDENTE(CAMPO MARZIO, COLONNA, PIGNA, TREVI)	118	13,2%	1,36%	7.775	1,30%
B32	C.STORICO:CORSO VITTORIO(PONTE, PARIONE, REGOLA, S.EUSTACHIO)	115	19,3%	1,28%	7.725	0,70%
B4	MONTI (VIA DEI SERPENTI)	143	17,5%	2,04%	6.250	-3,30%
R41	FORO ROMANO	1	nd	5,00%	nd	nd
	CENTRO STORICO	1.197	7,5%	1,77%	5.931	-0,50%

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Appia - Tuscolana

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
C51	APPIO LATINO (VIA LATINA)	399	-8,7%	2,27%	3.131	-4,00%
C7	APPIO VILLA FIORELLI (VIA TARANTO)	275	2,2%	2,01%	3.425	0,00%
C8	APPIO NOCERA UMBRA (PIAZZA S.MARIA AUSILIATRICE)	404	-9,7%	2,08%	3.238	0,60%
C9	APPIO METRONIO (PIAZZA TUSCOLO)	328	4,3%	1,97%	3.825	-1,40%
	SEMICENTRALE APPIA TUSCOLANA	1.406	-4,2%	2,09%	3.393	-1,20%

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Aurelia - Gianicolense

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
C11	MARCONI (PIAZZA ENRICO FERMI)	421	5,9%	2,35%	2.938	3,10%
C12	MONTEVERDE VECCHIO (VIA POERIO)	324	10,5%	2,24%	4.250	-0,20%
C13	MONTEVERDE NUOVO (VIA DI DONNA OLIMPIA)	300	9,7%	2,22%	3.300	-3,06%
C14	AURELIO MONTE DI CRETA (PIAZZA IRNERIO)	110	4,5%	1,64%	3.188	-5,90%
C15	AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)	104	6,7%	1,45%	4.017	1,40%
C16	CAVALLEGGERI (VIA DELLE FORNACI)	58	-4,8%	1,54%	4.525	-1,40%
C27	PORTA PORTESE (VIA ETTORE ROLLI)	81	2,4%	2,28%	3.675	-0,20%
C35	AURELIO MADONNA DEL RIPOSO (VIA BENTIVOGLIO)	189	-19,1%	2,57%	3.119	-4,40%
R12	OSPEDALI SAN CAMILLO FORLANINI	5	233,3%	2,75%	nd	nd
	SEMICENTRALE AURELIA-GIANICOLENSE	1.590	3,3%	2,13%	3.510	-0,90%

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Ostiense - Navigatori

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
C10	GARBATELLA (LARGO DELLE SETTE CHIESE)	378	-9,5%	1,89%	3.413	3,00%
C31	MARCO POLO (VIALE MARCO POLO)	28	-61,8%	1,99%	4.500	4,70%
C32	OSTIENSE (VIA DEL PORTO FLUVIALE)	177	71,7%	3,66%	3.075	1,40%
C48	TOR MARANCIA NAVIGATORI (VIA C.T.ODESCALCHI)	216	23,0%	2,64%	2.625	-4,30%
D34	MONTAGNOLA (VIA PICO DELLA MIRANDOLA)	318	18,5%	3,25%	2.813	-2,60%
D5	SAN PAOLO (VIA TULLIO LEVI CIVITA)	165	11,0%	2,14%	3.025	0,80%
	SEMICENTRALE OSTIENSE-NAVIGATORI	1.281	8,1%	2,47%	3.115	0,60%

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Parioli - Flaminio

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
C1	PARIOLI (PIAZZA EUCLIDE)	253	-7,3%	1,95%	5.588	-2,40%
C26	VILLAGGIO OLIMPICO (VIALE DE COUBERTIN)	32	-25,6%	2,03%	3.613	-2,40%
C3	PINCIANO (VIA GIOVANNI PAISIELLO)	80	-1,4%	1,98%	5.775	-2,90%
C49	FLAMINIO (VIA G. RENI)	140	8,4%	2,02%	4.663	-2,40%
C50	FLAMINIO PORTA DEL POPOLO (PIAZZA DELLA MARINA)	20	24,0%	1,81%	6.100	-0,80%
R13	ACQUA ACETOSA (VIA DEI CAMPI SPORTIVI)	0	nd	0,00%	nd	nd
	SEMICENTRALE PARIOLI-FLAMINIO	524	-3,2%	1,97%	5.277	-2,40%

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Prati - Trionfale

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
C17	BALDUINA GIOVENALE (VIA DELLE MEDAGLIE D'ORO)	293	25,5%	2,72%	3.575	-4,60%
C18	CIPRO (VIA ANGELO EMO)	111	0,9%	1,75%	3.700	-1,30%
C40	PRATI (VIA COLA DI RIENZO)	206	-5,9%	1,61%	5.050	-6,50%
C41	DELLA VITTORIA (PIAZZA MAZZINI)	404	18,6%	2,15%	4.300	-7,90%
C47	BALDUINA BELSITO (PIAZZA MADONNA DEL CENACOLO)	158	22,3%	2,32%	3.833	-3,40%
	SEMICENTRALE PRATI-TRIONFALE	1.173	13,5%	2,11%	4.206	-5,80%

Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Salaria - Trieste-Nomentana

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
C2	SALARIO (VIA NIZZA)	83	2,5%	1,65%	5.000	-4,80%
C21	SALARIO AFRICANO (VIALE LIBIA)	492	-5,7%	2,31%	3.896	-5,00%
C22	BATTERIA NOMETANA LANCIANI (VIA COSTANTINO MAES)	110	-10,6%	1,85%	3.325	0,40%
C24	BOLOGNA (VIA LIVORNO)	264	-15,3%	1,71%	3.875	0,60%
C4	NOMETANO TORLONIA (PIAZZA GALENO)	58	-0,6%	1,73%	5.050	0,00%
C46	SALARIO TRIESTE (CORSO TRIESTE)	309	4,2%	2,21%	5.517	0,00%
C5	SAN LORENZO (VIA DEI SABELLI)	159	-8,3%	2,36%	2.988	-7,90%
R11	VERANO UNIVERSITA' POLICLINICO	8	91,8%	2,30%	nd	nd
	SEMICENTRALE SALARIA-TRIESTE-NOMETANA	1.483	-5,5%	2,05%	4.186	-2,20%

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Appia - Tuscolana

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
D19	CINECITTA` DON BOSCO (PIAZZA S.GIOVANNI BOSCO)	637	-8,1%	2,81%	2.388	-6,40%
D20	CINECITTA` LAMARO (VIA RAIMONDO SCINTU)	127	43,3%	2,51%	2.325	-8,10%
D21	APPIO CLAUDIO (VIALE GIULIO AGRICOLA)	179	-1,9%	2,71%	3.219	-1,70%
D22	STATUARIO CAPANNELLE (VIA DEL CALICE)	69	-8,4%	1,79%	2.792	2,00%
D23	QUARTO MIGLIO (VIA APPIA PIGNATELLI)	51	-4,7%	1,47%	2.829	-4,50%
D37	APPIA ANTICA (VIA DI TOR CARBONE)	9	50,0%	0,85%	4.494	7,30%
D53	QUADRARO (VIA DEI QUINTILI)	191	6,7%	2,38%	2.538	-3,60%
D54	ARCO DI TRAVERTINO TOR FISCALE (VIA DEMETRIADE)	75	-2,1%	2,76%	2.656	-4,90%
E141	CINECITTA` EST (VIALE ANTONIO CIAMARRA)	218	-53,0%	3,15%	2.275	-2,70%
E49	OSTERIA DEL CURATO LUCREZIA ROMANA (VIA DELLE CAPANNELLE)	69	50,7%	2,02%	2.675	-3,90%
E61	TORRICOLA (VIA DI TORRICOLA)	2	nd	0,68%	3.475	-17,80%
	APPIA-TUSCOLANA	1.626	-12,8%	2,54%	2.589	-4,10%

Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Asse Colombo – Ostiense - Litorale

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
E30	CASAL PALOCCO (VIALE GORGIA DI LEONTINI)	129	17,9%	2,77%	2.719	-0,20%
E31	ACILIA NORD (VIA DEI MONTI DI SAN PAOLO)	110	4,4%	2,04%	2.092	-0,80%
E32	OSTIA ANTICA (VIA DEL CASTELLO)	77	59,9%	2,11%	2.008	-3,60%
E33	ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO)	386	-0,1%	2,32%	2.346	-1,40%
E34	OSTIA (VIA DELLE BALENIERE)	903	-6,8%	2,23%	2.433	-1,80%
E83	ACILIA NUOVA MADONNETTA (VIA BEPI ROMAGNONI)	110	8,7%	2,13%	2.217	-0,70%
E84	AXA (VIA ARISTOFANE)	88	-45,0%	2,96%	2.300	-3,70%
E87	DRAGONCELLO (VIALE A.RUSPOLI)	29	34,9%	1,38%	1.913	-3,80%
E88	DRAGONA (VIA DI DRAGONE)	127	32,1%	1,97%	2.150	-3,40%
E92	STAGNI DI OSTIA LONGARINA (VIA FEDERICO BAZZINI)	85	25,5%	2,45%	2.267	-1,60%
E94	INFERNETTO (VIA ERMANNIO WOLF FERRARI)	349	-6,6%	2,83%	2.521	0,80%
R27	TENUTA PRES. CASTEL PORZIANO (VIALE DI CASTEL PORZIANO)	0	nd	0,00%	nd	nd
R39	CASTEL FUSANO (VIALE VILLA DI PLINIO)	1	nd	6,25%	nd	nd
	ASSE COLOMBO-OSTIENSE-LITORALE	2.393	-1,8%	2,31%	2.359	-1,50%

Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Aurelia

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
D24	PRIMAVALLE TORREVECCHIA (VIA DI TORREVECCHIA)	520	2,4%	1,83%	2.588	-5,50%
D45	PINETA SACCHETTI (VIA MATTIA BATTISTINI)	245	5,4%	2,26%	2.844	-1,10%
D69	MONTE MARIO ALTO (VIA AUGUSTO CONTI)	169	-5,7%	1,68%	2.783	-3,50%
D77	AURELIO VAL CANNUTA (VIA DI VAL CANNUTA)	197	-1,9%	2,30%	3.004	-0,40%
E105	BOCCEA QUARTACCIO (VIA ANDERSEN)	30	-31,6%	0,76%	2.454	-8,10%
E114	OTTAVIA LUCCHINA (VIA DELLA LUCCHINA)	132	27,0%	1,65%	2.192	-2,80%
E17	OTTAVIA PALMAROLA (VIA DELLA PALMAROLA)	104	26,1%	2,15%	2.188	-2,20%
E7	TORRESINA MONTE DEL MARMO (VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO)	159	5,9%	4,42%	2.338	-2,90%
E8	MONTEPACCATO (VIA CORNELIA)	136	-28,9%	2,05%	2.225	3,80%
R16	GEMELLI	0	nd	0,00%	nd	nd
R19	SANTA MARIA DELLA PIETA	0	nd	0,00%	nd	nd
	AURELIA	1.691	0,0%	1,99%	2.580	-3,10%

Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Casilina - Prenestina

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
C30	PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO)	232	4,3%	2,32%	2.800	1,40%
C38	CASILINO MARRANELLA (VIA LABICO)	179	40,8%	2,80%	2.494	1,30%
D1	PRENESTINO LABICANO (VIALE PARTENOPE, VIA TEANO)	388	-1,3%	1,81%	2.575	-0,70%
D14	CENTOCELLE (PIAZZA DEI MIRTI)	583	11,1%	2,22%	2.506	-2,70%
D17	COLLATINO (VIA DELLA SERENISSIMA)	180	26,6%	1,84%	2.631	-1,90%
D18	ALESSANDRINO (VIALE ALESSANDRINO)	268	11,9%	2,05%	2.375	0,00%
D2	TOR PIGNATTARA (VIA DI TOR PIGNATTARA)	207	11,3%	2,40%	2.350	-5,30%
D52	CASILINO VILLA DE SANTIS (VIA ROMOLO BALZANI)	21	14,2%	1,12%	2.313	-2,60%
D63	TOR TRE TESTE (VIA DAVIDE CAMPARI)	102	-12,3%	2,18%	2.350	-0,80%
D64	TORRE SPACCATA (VIA DEI ROMANISTI)	129	15,7%	2,23%	2.025	-9,50%
E14	TOR SAPIENZA ZONA INDUSTRIALE VIA DELL'OMO	233	17,3%	2,71%	2.100	-7,20%
E3	TORRE MAURA (VIA WALTER TOBAGI)	147	-13,3%	1,58%	2.088	-3,50%
	CASILINA-PRENESTINA	2.671	8,9%	2,12%	2.437	-2,20%

Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media – Cassia - Flaminia

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
C19	PONTE MILVIO FARNESINA (VIA DELLA FARNESINA)	113	10,6%	2,21%	4.084	-5,80%
C42	VIGNA CLARA (VIA DI VIGNA STELLUTI)	107	-13,9%	2,15%	3.950	-5,80%
C43	TRIONFALE IGEA (VIA MARIO FANI)	70	-16,9%	1,65%	3.156	-7,00%
C44	CAMILLUCCIA (VIA DELLA CAMILLUCCIA)	41	4,4%	2,05%	4.383	-6,60%
C52	COLLINA FLEMING (VIA BEVAGNA)	135	13,0%	2,01%	3.613	-4,10%
D30	TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA)	255	2,4%	1,99%	2.829	-5,60%
D31	CASSIA DUE PONTI (VIA ORIOLO ROMANO)	89	25,3%	2,04%	3.088	2,90%
D68	CORTINA D'AMPEZZO (VIA CORTINA D'AMPEZZO)	189	25,1%	3,21%	3.975	-6,50%
E18	GROTTAROSSA SAXA RUBRA (VIA CARLO EMERY)	32	-44,3%	2,03%	3.229	-2,40%
R1	INVIOLEATELLA DUE PONTI (VIA BOMARZO)	0	nd	0,00%	nd	nd
R10	FORO ITALICO (VIALE DEL FORO ITALICO)	0	nd	0,00%	nd	nd
R30	IPPODROMO TOR DI QUINTO	0	nd	0,00%	nd	nd
	CASSIA-FLAMINIA	1.031	3,3%	2,16%	3.458	-5,00%

Tabella 25: NTN, IMI e quotazione media – Cintura EUR

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
E13	FONTE OSTIENSE (VIALE IGNAZIO SILONE)	122	22,4%	1,57%	2.644	0,00%
E184	MEZZOCAMMINO (VIA DI MEZZOCAMMINO)	253	-19,3%	6,67%	2.938	5,10%
E185	FONTE LAURENTINA (VIA EDOARDO AMALDI)	170	35,0%	3,67%	3.025	-1,20%
E21	SPINACETO TOR DE' CENCI (VIALE DEGLI EROI DI CEFALONIA)	250	31,5%	2,38%	2.117	0,20%
E66	VALLERANO (VIA DI VALLERANELLO)	38	21,6%	2,57%	3.075	2,10%
E75	CECCHIGNOLA TOR PAGNOTTA (VIA DELLA CECCHIGNOLA)	77	-50,2%	2,55%	2.619	-9,50%
E81	VITINIA (VIA SARSINA)	61	-6,8%	1,98%	2.125	-2,30%
	CINTURA EUR	971	-0,9%	2,83%	2.536	-0,50%

Tabella 26: NTN, IMI e quotazione media – EUR - Laurentina

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
D15	ARDEATINO OTTAVO COLLE (VIA DEL SERAFICO)	69	15,2%	2,07%	3.575	-8,30%
D28	GIULIANO DALMATA (VIA MATTEO BARTOLI)	129	3,2%	2,55%	3.088	0,60%
D29	EUR (VIALE EUROPA)	112	4,8%	2,31%	3.950	-4,20%
D32	FONTE MERAVIGLIOSA ARDEATINO MILLEVOI(VIA STEFANO GRAD)	73	24,3%	1,93%	2.975	-2,90%
D36	GROTTA PERFETTA ROMA 70 (VIALE ERMINIO SPALLA)	93	3,6%	1,33%	2.775	2,30%
D38	TINTORETTO (VIA BALLARIN)	70	7,4%	2,71%	2.875	-6,90%
D78	FERRATELLA (VIALE CESARE PAVESE)	58	-2,1%	1,87%	3.113	-2,40%
D79	TORRINO SUD (VIA DEL FIUME GIALLO)	267	27,7%	5,95%	2.779	-7,00%
D80	TORRINO NORD CITTA' D'EUROPA (VIA DELLE COSTELLAZIONI)	195	-6,8%	2,57%	3.438	-3,00%
D81	DECIMA (VIALE CAMILLO SABATINI)	103	102,0%	5,37%	2.350	-4,10%
D82	MOSTACCIANO (VIALE BEATA VERGINE DEL CARMELO)	132	-14,5%	2,80%	2.617	-7,60%
R37	IPPODROMO TOR DI VALLE	0	nd	0,00%	nd	nd
	EUR-LAURENTINA	1.301	9,5%	2,69%	3.095	-3,50%

Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media – Portuense

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
C45	NO CETTA (VIA DELLA NO CETTA)	27	1,9%	1,41%	3.263	-11,70%
D7	PORTUENSE (VIA PROSPERO COLONNA)	317	-0,7%	2,17%	2.838	0,00%
D70	PORTUENSE AFFOGALASINO (VIA AFFOGALASINO)	33	4,8%	1,60%	3.225	-4,90%
D72	CORVIALE (VIA MARINO MAZZACURATI)	0	nd	0,00%	2.075	-3,50%
D73	CASSETTA MATTEI (VIA DEGLI ADIMARI)	123	24,0%	2,58%	2.356	-9,80%
D74	TRULLO (VIA MONTE DELLE CAPRE)	154	25,6%	1,64%	2.238	-0,60%
D75	BOSCO DEGLI ARVALI (VIA DI GENEROSA)	58	-34,1%	1,62%	2.425	-8,10%
D76	PISANA BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)	308	-32,1%	2,00%	2.758	-5,40%
D8	MAGLIANA (VIA DELL'IMPRUNETA)	200	22,0%	1,81%	2.250	-6,50%
D9	COLLI PORTUENSI (PIAZZALE EUGENIO MORELLI)	386	2,9%	2,35%	3.138	-5,30%
E98	MURATELLA (VIALE GAETANO ARTURO CROCCO)	42	-12,8%	2,01%	2.538	-0,20%
R25	MAGLIANA PARCO DE' MEDICI (VIA SALVATORE REBECCHINI)	0	nd	0,00%	nd	nd
	PORTUENSE	1.647	-4,6%	2,00%	2.691	-4,50%

Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media – Salaria

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
D11	MONTESACRO (VIALE ADRIATICO)	228	-6,8%	2,12%	3.258	-3,60%
D12	VALMELAINA TUFELLO (VIA DELLE ISOLE CURZOLANE)	157	-2,1%	1,70%	2.569	-4,60%
D27	TALENTI (VIA UGO OJETTI)	360	-4,2%	2,28%	2.875	-6,10%
D46	CONCA D'ORO (VIA VAL DI LANZO)	275	14,9%	2,70%	2.725	-6,40%
D47	SACCO PASTORE (VIA VAL TROMPIA)	183	26,2%	2,96%	2.675	-7,80%
D57	NOMENTANO KANT (VIALE KANT)	115	-40,1%	2,73%	2.363	-0,30%
D58	PODERE ROSA (VIA DIEGO FABBRI)	46	14,9%	2,82%	2.544	3,30%
D71	NUOVO SALARIO PRATI FISCALI (VIA MONTE CERVIALTO)	561	-3,8%	3,45%	2.800	0,70%
E16	CASTEL GIUBILEO BEL POGGIO (VIA CASTORANO)	17	94,3%	1,80%	2.150	-3,60%
E40	COLLE SALARIO (VIA MONTE GIBERTO)	98	62,0%	2,10%	3.213	10,30%
E41	FIDENE VILLA SPADA (VIA RADICOFANI)	92	4,9%	1,79%	2.300	-6,40%
E42	SERPENTARA (VIALE LINA CAVALIERI)	27	-6,1%	0,51%	2.638	-2,30%
E47	VIGNE NUOVE PORTA DI ROMA (VIA DELLE VIGNE NUOVE)	179	16,7%	2,19%	2.788	1,80%
E51	CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)	177	62,4%	5,04%	2.996	0,00%
R29	AERURBE	0	nd	0,00%	nd	nd
	SALARIA	2.515	3,6%	2,47%	2.787	-2,60%

Tabella 29: NTN, IMI e quotazione media – Tiburtina

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
C29	CASAL BERTONE PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE)	256	27,2%	2,51%	2.788	0,00%
D16	PIETRALATA TIBURTINO (VIA FILIPPO MEDA)	204	8,2%	2,25%	2.813	-4,70%
D26	SAN BASILIO (VIA POLLENZA)	97	-22,8%	1,21%	1.963	-7,40%
D48	PIETRALATA (VIA DI PIETRALATA)	128	-33,9%	1,25%	2.500	-1,70%
D49	CASAL BRUCIATO (VIA C. FACCHINETTI)	244	-5,0%	2,95%	2.481	-2,50%
D59	CASAL DEI PAZZI (VIA DI CASAL DEI PAZZI)	74	0,6%	1,33%	2.256	-10,00%
D61	COLLI ANIENE VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA)	167	-9,1%	1,23%	2.531	0,20%
D66	TORRACCIA DI SAN BASILIO (VIA DONATO MENICHELLA)	31	4,5%	0,94%	2.213	-9,20%
E132	LA RUSTICA (VIA ACHILLE VERTUNNI)	66	-11,9%	1,22%	2.119	6,60%
E9	TOR CERVARA PONTE MAMMOLO (VIA VANNINA)	19	-35,1%	1,40%	2.488	-2,00%
R15	REBIBBIA	0	nd	0,00%	nd	nd
	TIBURTINA	1.286	-5,3%	1,72%	2.465	-2,60%

Tabella 30: NTN, IMI e quotazione media – Fuori G.R.A. EST

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
E10	MORENA CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA)	263	-2,6%	2,14%	2.208	-2,80%
E101	CASAL MONASTERO (VIA BELMONTE IN SABINA)	40	81,5%	1,20%	2.275	-4,00%
E11	GIARDINETTI (VIA MARCANTONIO RAIMONDI)	89	-7,4%	1,54%	2.138	-3,70%
E115	SETTECAMINI (VIA RUBELLIA)	97	4,1%	2,64%	1.931	-7,50%
E127	CASILINO DUE TORRI VILLAVERDE (VIA DEGAS)	55	39,0%	2,15%	2.163	1,20%
E128	VERMICINO (VIA DEL CASALE ANTONIONI)	33	-24,0%	2,04%	2.117	-3,80%
E138	TOR BELLA MONACA PEEP (VIA DELL'ARCHEOLOGIA)	53	65,1%	0,79%	1.663	-9,20%
E139	TOR BELLA MONACA VALLE FIORITA DUE LEONI (VIA ACQUARONI)	155	16,3%	1,89%	1.788	-8,60%
E140	TORRENOVA (VIA DELLA TENUTA DI TORRENOVA)	35	-7,1%	1,43%	1.950	-3,70%
E143	TOR VERGATA UNIVERSITA' PASSO LOMBARDO (VIA DI PASSO LOMBARDO)	22	-4,3%	2,89%	2.175	-3,30%
E144	ROMANINA (VIA SCIMONELLI)	92	88,4%	3,00%	2.288	0,00%
E145	ANAGNINA VALLE MARCIANA FOSSO SANT'ANDREA (VIA DEL FOSSO DI SANT'ANDREA)	79	39,0%	3,83%	2.258	-7,40%
E146	MORENA GASPERINA (VIA CROPANI)	22	-34,4%	1,19%	2.400	-2,30%
E147	GREGNA SANT'ANDREA (VIA PIETRO CROSTAROSA)	24	-53,8%	2,19%	2.213	-4,30%
E15	TORRE ANGELA (VIA DEL TORRACCIO DI TORRENOVA)	251	10,5%	1,93%	1.838	-4,20%
E165	LUNGHEZZA CASTELVERDE FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)	267	-15,7%	2,31%	1.996	-10,00%
E166	CORCOLLE SAN VITTORINO (VIA SANT'ELPIDIO AL MARE)	71	24,9%	2,20%	1.596	-12,00%
E168	PRENESTINO COLLE DEL SOLE LAGO REGILLO (VIA OLLOLAI)	50	-2,9%	2,15%	1.946	-6,20%
E170	COLLE MATTIA FONTANA CANDIDA (VIA DEL CASALE CIMINELLI)	10	-33,3%	0,59%	1.683	-12,00%
E179	ROMANINA TOR VERGATA (VIA BERNARDINO ALIMENA)	48	7,9%	1,09%	2.375	-3,60%
E19	BORGHESIANA FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA)	284	-1,1%	1,69%	1.929	-7,40%
E22	ACQUA VERGINE (PRATO FIORITO COLLE PRENESTINO, MONFORTANI)	65	-24,0%	1,45%	1.967	-4,80%
E23	SETTECAMINI CASE ROSSE (VIA DELLE CASE ROSSE)	97	44,4%	2,86%	1.854	-7,30%
E28	TORRE GAIA VILLAGGIO BREDI (VIA DI GROTTI CELONI)	49	19,5%	1,76%	1.908	-6,10%
E53	PONTE DI NONA (VIA LUIGI GASTINELLI)	269	-43,7%	2,77%	1.867	-10,40%
	FUORI G.R.A. - EST	2.521	-5,0%	1,96%	1.978	-6,20%

Tabella 31: NTN, IMI e quotazione media – Fuori G.R.A. NORD

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
E123	LA CINQUINA BUFALOTTA (VIA FEO BELCARI)	62	21,6%	1,86%	2.642	-1,40%
E162	VALLE MURICANA MONTE PIETRA PERTUSA (VIA DI VALLE MURICANA)	56	-14,1%	1,81%	2.008	-10,40%
E25	PRIMA PORTA (VIA DELLA VILLA DI LIVIA)	52	26,6%	1,85%	2.100	-4,50%
E27	LABARO (VIA GEMONA DEL FRIULI)	126	23,2%	1,90%	2.163	-4,70%
E50	SETTEBAGNI (VIA S.ANTONIO DA PADOVA)	74	26,6%	2,99%	2.167	-5,30%
E89	TIBERINA MALBORGHETTO (VIA MALBORGHETTO TIBERINA KM 7)	4	nd	0,59%	1.606	-12,30%
E96	SANTA CORNELIA (VIA DEL FOSSO DI MONTE OLIVIERO)	28	44,5%	1,95%	1.717	-9,60%
R28	CIMITERO PRIMA PORTA	0	nd	nd	nd	nd
R7	RISERVA DELLA MARCIGLIANA (VIA DI SANTA COLOMBA)	2	-66,7%	0,75%	2.050	-9,90%
R8	VALLE DEL TEVERE NORD EST	1	0,0%	0,73%	nd	nd
	FUORI G.R.A.- NORD	404	17,6%	1,94%	2.144	-5,50%

Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media – Fuori G.R.A. OVEST

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
E113	CASALOTTI SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA)	263	6,7%	2,62%	2.288	-6,60%
E12	CASALOTTI (PIAZZA ORMEA)	119	11,3%	1,87%	2.196	2,10%
E125	CASALOTTI PANTAN MONASTERO (VIA DI CASAL SELCE)	22	-27,8%	1,18%	2.167	-3,70%
E156	PISANA PONTE GALERIA (VIA ETTORE SCANDALE, VIA USINI)	152	25,6%	3,94%	2.142	-3,20%
E171	CASALOTTI VALLE SANTA (VIA VENDRAMINI)	39	-39,1%	1,58%	1.838	-7,20%
E71	PIANA DEL SOLE FIERA DI ROMA (VIA CRISTOFORO SABBADINO)	59	15,4%	3,13%	2.183	-5,40%
E72	CASTEL DI GUIDO MALAGROTTA (VIA DI CASTEL DI GUIDO)	8	-5,9%	1,01%	1.958	-6,70%
E73	MASSIMINA CASAL LUMBROSO (VIA MASSIMILLA)	120	17,5%	2,00%	2.167	-2,60%
R6	CASTEL DI GUIDO MALAGROTTA (VIA DI MACCARESE)	1	nd	0,63%	nd	nd
	FUORI G.R.A. OVEST	783	7,2%	2,34%	2.167	-3,70%

Tabella 33: NTN, IMI e quotazione media – Fuori G.R.A. SUD

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
E157	CASTEL DI LEVA (VIA DI TOR CHIESACCIA)	63	-1,8%	1,65%	2.150	-9,30%
E158	DIVINO AMORE FALCOGNANA (VIA DEI CASALI DI PORTA MEDAGLIA)	26	82,4%	2,47%	2.058	-8,00%
E38	ARDEATINA SELVOTTA SPREGAMORE	25	22,5%	1,63%	1.775	-7,40%
E39	CASTEL DI DECIMA CASTEL ROMANO (VIA NAZZARENO STRAMPELLI)	31	26,1%	1,49%	1.929	2,40%
E62	TRIGORIA (VIA DI TRIGORIA)	170	185,6%	4,28%	2.196	-2,60%
E64	SANTA PALOMBA PIAN SAVELLI (VIA DELLA STAZIONE DI PAVONA)	7	8,3%	0,72%	1.538	-11,70%
E65	FIORANELLO (VIA DI FIORANELLO)	0	nd	0,00%	2.638	-15,80%
R23	AEROPORTO CIAMPINO	0	nd	0,00%	nd	nd
	FUORI G.R.A. SUD	322	64,0%	2,31%	2.059	-6,00%

Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media – Fuori G.R.A. NORD OVEST

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
E159	LA STORTA CASALE SAN NICOLA (VIA G.B.PARAVIA)	57	533,3%	3,90%	2.013	-5,00%
E160	TRAGLIATELLA (VIA PIOSSASCO)	7	0,0%	0,86%	1.329	-12,40%
E181	PARCO DI VEIO PRATO DELLA CORTE (VIA FORMELLESE)	2	-77,8%	0,48%	2.171	-6,00%
E24	LA GIUSTINIANA (VIA ITALO PICCAGLI)	120	-0,3%	2,04%	2.663	-1,70%
E26	LA STORTA (VIA DELLA TORRE DI SPIZZICHINO)	43	30,0%	2,48%	2.179	-5,60%
E77	CESANO (VIA DI BACCANELLO)	44	44,6%	1,08%	1.633	-10,50%
E78	ISOLA FARNESE (VIA CERQUETTA)	79	-20,0%	1,43%	2.121	-5,70%
E79	OSTERIA NUOVA CASACCIA (VIA ANGUILLARESE)	8	7,1%	0,76%	1.471	-9,70%
E97	OLGIATA (LARGO DELL'OLGIATA)	67	27,7%	2,62%	2.700	-8,90%
R2	RISERVA NATURALE MARTIGNANO BRACCIANO	0	nd	0,00%	nd	nd
R40	SANTA MARIA DI GALERIA (VIA DI SANTA MARIA DI GALERIA)	0	nd	0,00%	1.600	-12,90%
R9	AGRO ROMANO OVEST (VIA SANTA MARIA DI GALERIA)	6	153,5%	0,81%	1.550	-1,60%
	FUORI GRA-NORD-OVEST	431	15,9%	1,78%	2.155	-5,80%

FOCUS provinciale - Frosinone

Il territorio della provincia di Frosinone alterna centri popolosi di pianura, ma soprattutto presenta zone collinari con piccolissimi centri di media montagna. La suddivisione della provincia nelle 8 macroaree più il capoluogo, visualizzata nella mappa di Figura 16, tiene conto delle differenze che caratterizzano le porzioni di territorio dal punto di vista geografico e socio economico. Il territorio si estende per circa 3.247 kmq e conta 493 605 abitanti con una densità media di 152 abitanti per kmq. La particolare orografia del territorio, di vocazione eminentemente agricola, sul quale insistono 91 comuni, ha visto svilupparsi, tra la fine degli anni '60 e l'inizio dei '70 del secolo scorso, due bacini industriali a ridosso dell'asse autostradale che attraversa la provincia in tutta la sua lunghezza. Questo evento incentivò lo spopolamento di alcuni comuni piccoli in favore dei centri che offrivano lavoro e opportunità residenziali migliori, comuni per i quali si procede semestralmente con la redazione delle schede OMI. Lo spopolamento dei centri minori e il conseguente abbandono delle campagne ha fatto sì che si consolidasse in alcuni ambiti territoriali uno sviluppo edilizio privo di una seria programmazione urbanistica, con il conseguente fenomeno noto come "edificato a macchie di leopardo" che difficilmente riesce a stabilire ambiti di analisi del mercato immobiliare territoriale molto netti. Con la crisi industriale degli ultimi 25 anni, l'apparato industriale è venuto meno, lasciando il territorio compromesso da capannoni abbandonati, con il conseguente depauperamento delle risorse abitative non più utilizzate in diversi comuni. Allo stato attuale la situazione dei comuni più importanti è la seguente:

Rispetto all'anno precedente, a fronte di un indice provinciale positivo del numero di compravendite, si riscontrano differenze, anche marcate, tra le varie macroaree provinciali. In particolare si nota un aumento consistente delle transazioni nelle macroaree della Valle dei Santi (+19,47%), Val Comino – Mainarde (+11,05%) e dei Monti Ernici (+18,51%), più contenuto in quella della Valle del Sacco (+6,88%); di indice contrario invece riscontriamo un calo di compravendite, comunque contenuto, nelle macroaree del Capoluogo (-1,40%), Monti Lepini (-4,41%), Bassa Ciociaria (-3,46%) e Area Collinare Ernica (-0,95%), riscontrando un valore più alto di discesa delle contrattazioni nella zona della Conca di Sora (-11,27%). Per cui, sul complesso, è un dato che possiamo considerare in generale positivo (Tabella 35 e Figure 17 e 18). In merito al numero degli scambi normalizzati nel Capoluogo, si conferma la tendenza di calo nel centro storico, nonostante le attività di rilancio intraprese dal Comune, ma ciò è giustificabile nel breve lasso temporale analizzato, un anno, su processi socio – urbanistici che richiedono intervalli di tempo più ampi per attuare una inversione di tendenza. Di contro si rileva un generale aumento nelle altre zone OMI, in particolare la B3 e C1 oltre alle zone periferiche, che però scontano un numero già basso di transazioni, mentre si avverte un calo lieve nella zona più commerciale della B2, dovuta forse ad un sostanziale mantenimento dei prezzi su quotazioni alte (vedere variazione quotazione media). Altra zona con calo di transazioni da evidenziare è la semicentrale C2 a causa del calo di attrattiva a vantaggio dei centri limitrofi di altri comuni.

Dal punto di vista delle quotazioni, sempre rispetto all'anno precedente, si registra un piccolo calo percentuale medio provinciale pari a -1,42% aumentato rispetto a quello del 2016 che era del -0,42%, a conferma della tendenza degli ultimi due anni precedenti caratterizzati da piccoli decrementi costanti. In particolare, si evidenzia un calo massimo sul Capoluogo pari al -4,71% rispetto a quello del 2016 che era di -1,45%. Per le altre macroaree le oscillazioni variano tra 0% e -1,76% dei Monti Lepini (Tabella 36 e Figura 19). Nel Capoluogo le quotazioni continuano il trend di lieve ribasso generale valutabile in percentuale tra -1,20% e -10,73% a seconda delle zone OMI.

La provincia – Frosinone

Figura 16: Macroaree provinciali di Frosinone

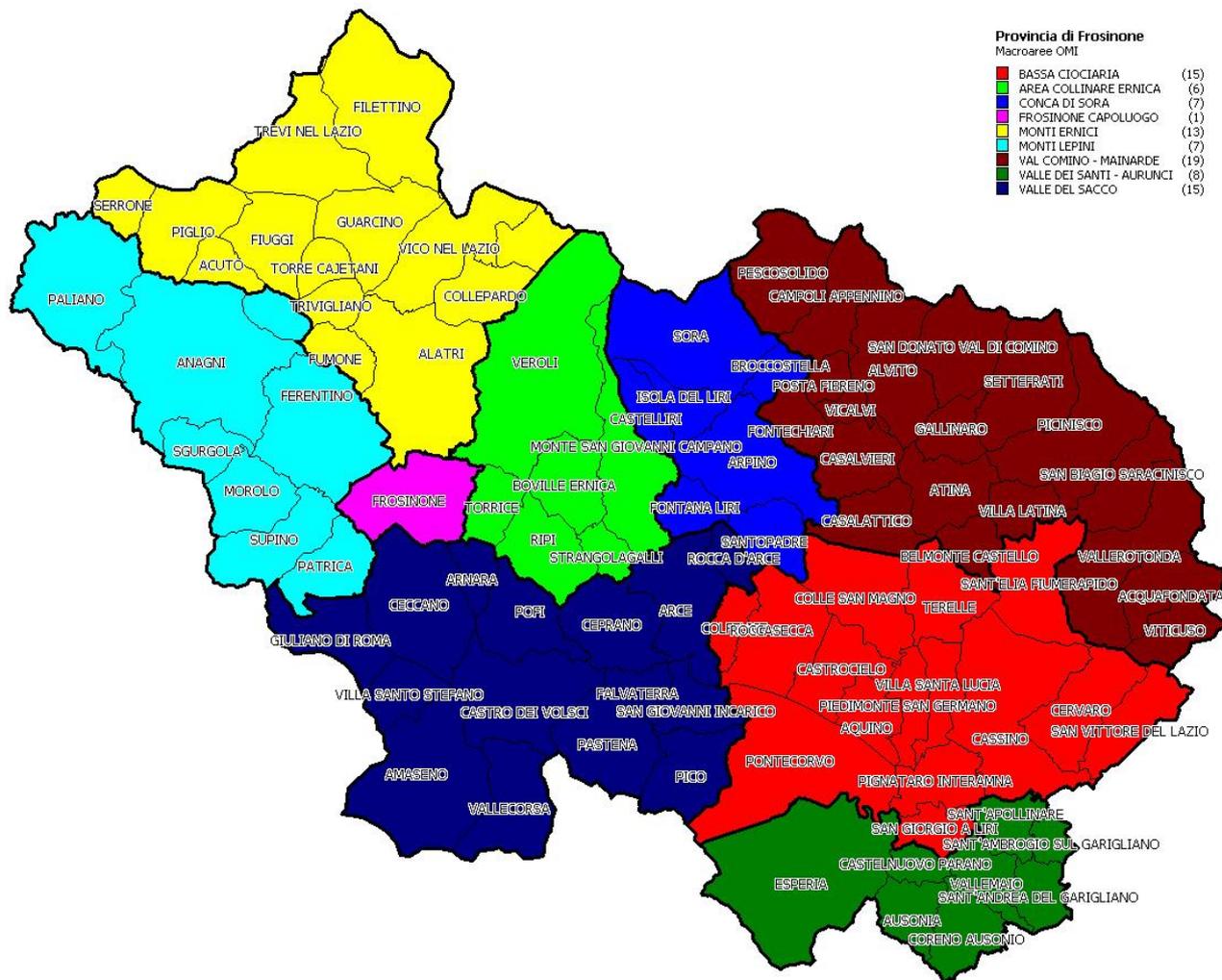


Tabella 35: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Frosinone

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
BASSA CIOCIARIA	517	-3,5%	23,1%	1,01%	-0,04
AREA COLLINARE ERNICA	128	-0,9%	5,7%	0,52%	-0,01
CONCA DI SORA	206	-11,3%	9,2%	0,71%	-0,09
MONTI ERNICI	430	18,5%	19,2%	1,05%	0,16
MONTI LEPINI	293	-4,4%	13,1%	0,81%	-0,04
VAL COMINO - MAINARDE	127	11,0%	5,7%	0,51%	0,05
VALLE DEI SANTI - AURUNCI	44	19,5%	2,0%	0,49%	0,08
VALLE DEL SACCO	263	6,9%	11,7%	0,70%	0,04
FROSINONE Comune	229	-1,4%	10,2%	0,99%	-0,02
FROSINONE Provincia	2.237	1,9%	100,0%	0,81%	0,01

Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Frosinone

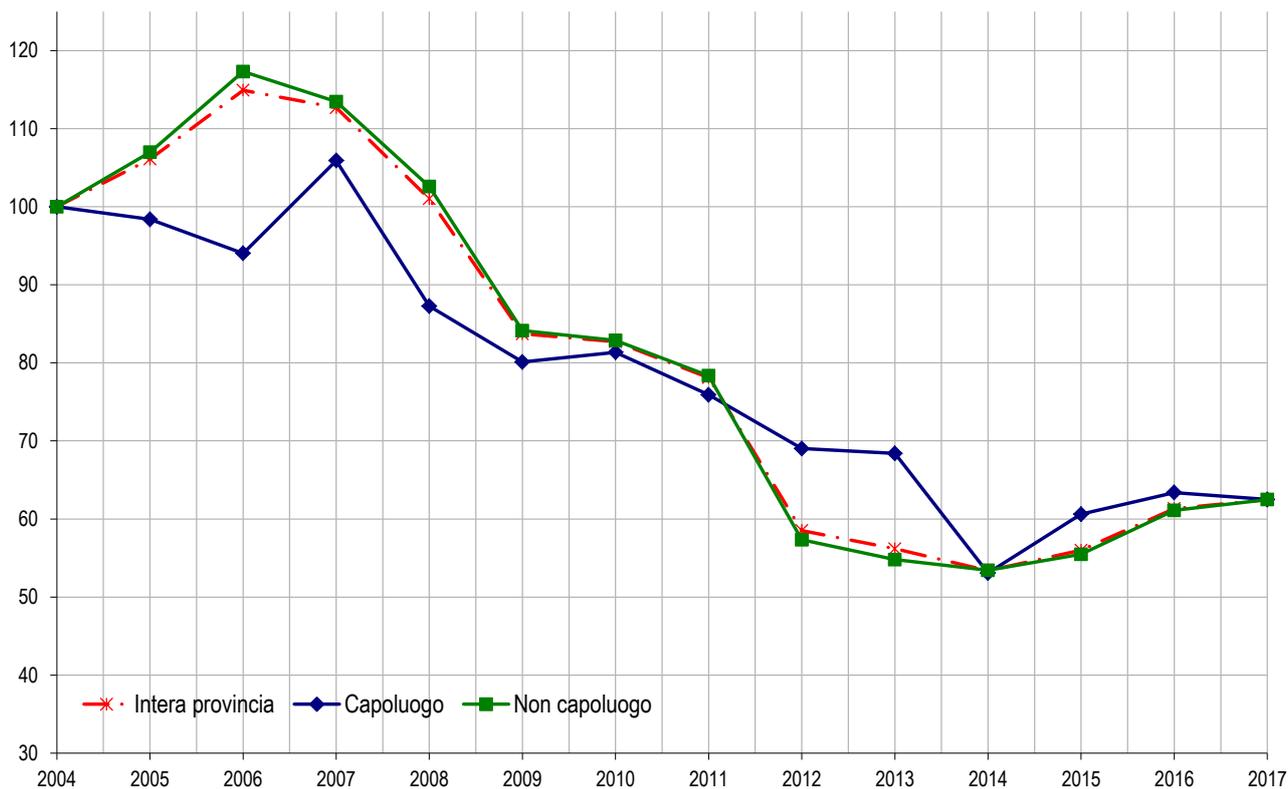


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Frosinone

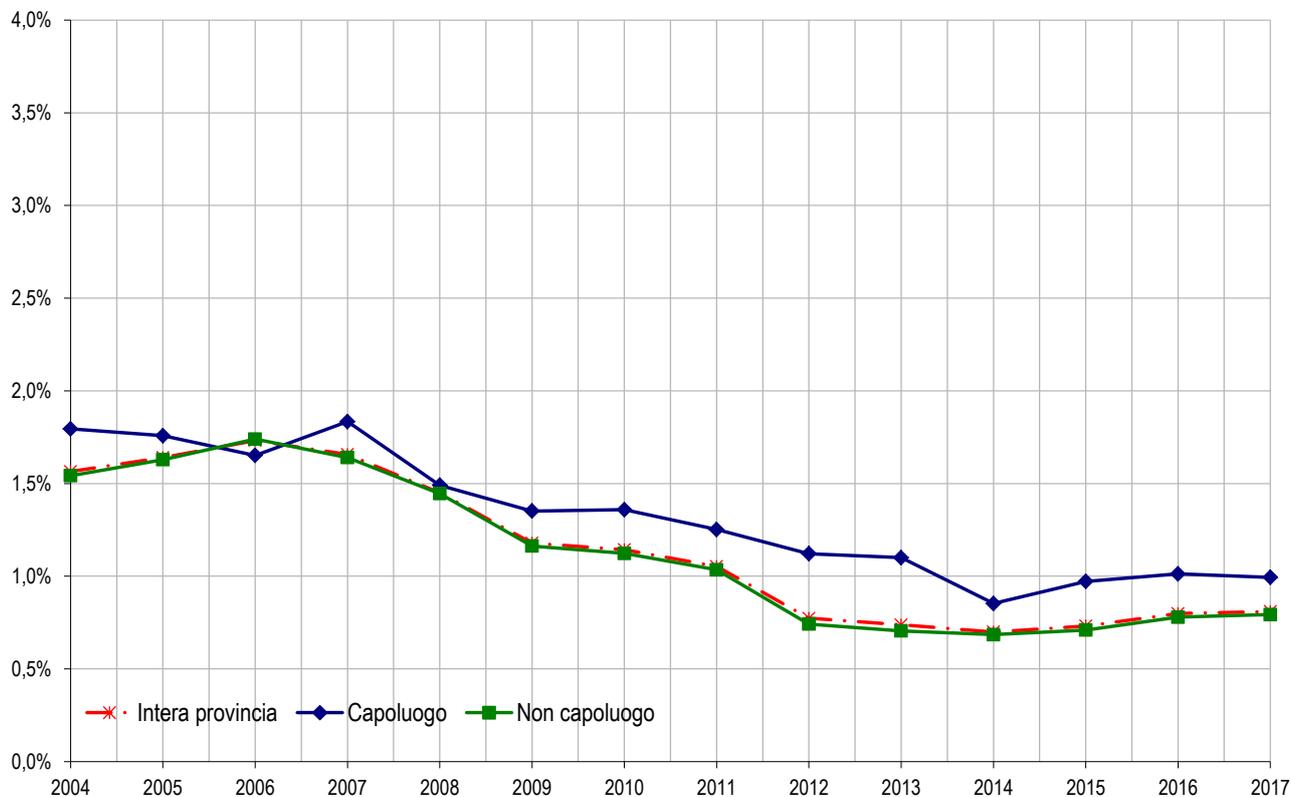


Tabella 36: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Frosinone

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
BASSA CIOCIARIA	1.043	-0,95%	141,73
AREA COLLINARE ERNICA	920	-1,19%	157,32
CONCA DI SORA	1.093	-0,80%	144,07
MONTI ERNICI	1.027	-1,56%	131,06
MONTI LEPINI	1.079	-1,76%	164,37
VAL COMINO - MAINARDE	686	0,00%	132,49
VALLE DEI SANTI - AURUNCI	600	0,00%	123,79
VALLE DEL SACCO	886	-0,31%	148,55
FROSINONE Comune	1.626	-4,16%	162,62
FROSINONE Provincia	1.021	-1,45%	146,42

Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Frosinone

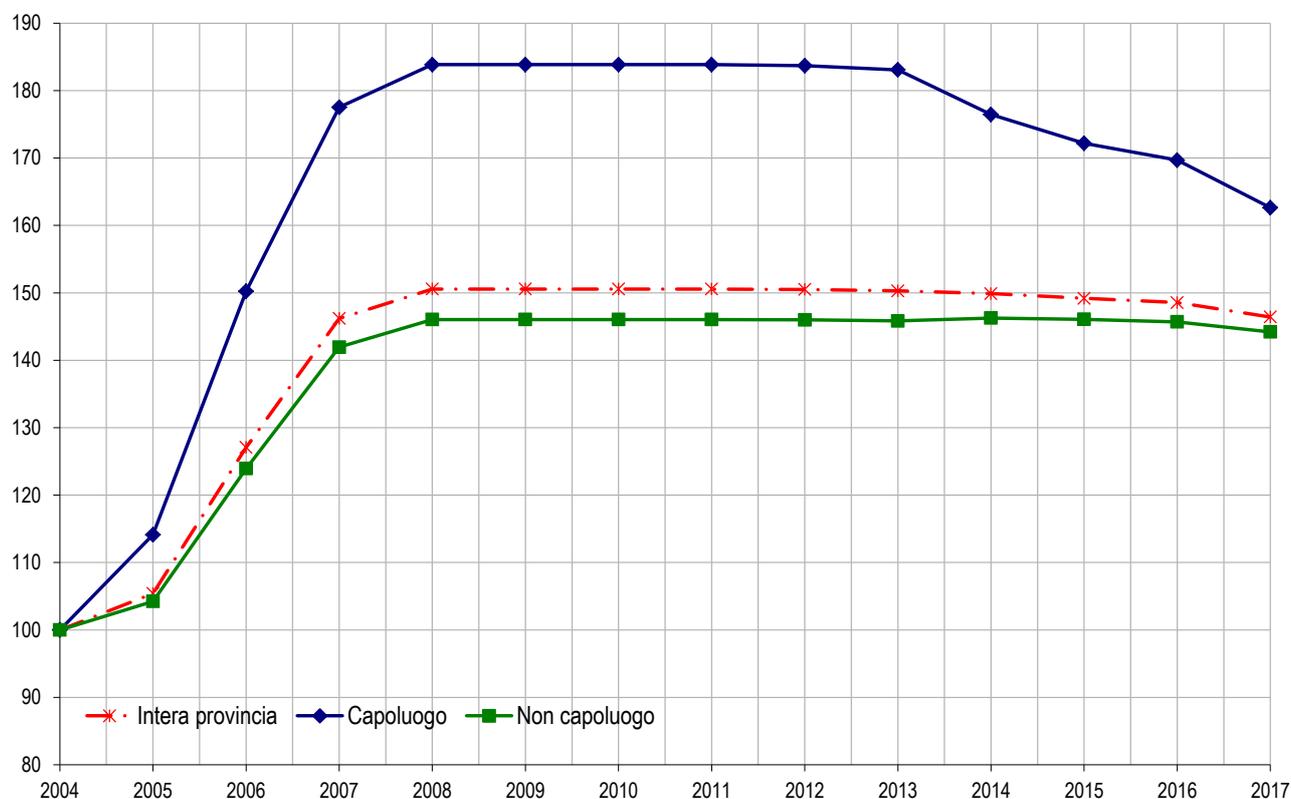


Tabella 37: NTN, IMI e quotazione media per ZONA OMI - Frosinone

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	CENTRO STORICO	19	-19,6%	1,12%	1.300	-10,73%
B2	CENTRALE: VIA ALDO MORO	39	-12,4%	2,04%	1.775	-5,65%
B3	CENTRALE: VIA MARITTIMA - VIA AMERICA LATINA - MADONNA DELLA NEVE	67	7,5%	1,11%	1.809	-4,30%
C1	SEMICENTRALE: CAVONI - SELVA PIANA - SCALO	63	12,6%	1,00%	1.806	-3,67%
C2	SEMICENTRALE: VIA MARIA - TERMINI DI ALATRI - COLLECOTTORINO	13	-52,8%	0,43%	1.650	-5,04%
C3	SEMICENTRALE: CORSO LAZIO - COLLE DEL VESCOVO - COLLE TINELLO	5	42,9%	0,57%	1.550	-1,20%
D1	PERIFERICA: CERVONA - FORESTA LE MONACHE	5	29,3%	0,48%	1.288	-6,36%
D2	PERIFERICA: FONTE CORINA - FORCELLA DI TORRICE	3	581,8%	0,63%	1.288	-6,36%
D3	PERIFERICA: AEROPORTO	3	nd	3,30%	2.125	0,00%
E1	ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	4	337,0%	1,80%	1.363	-2,68%
N.D.	N.D.	9	-	-	-	-
	FROSINONE	229	-1,4%	0,99%	1.692	-4,71%

FOCUS provinciale - Latina

La provincia di Latina, costituita da 33 comuni, è stata ripartita in 6 macroaree oltre il capoluogo. Tale perimetrazione tiene conto delle affinità che uniformano i Comuni appartenenti a ciascuna macroarea per la loro dislocazione territoriale e per le caratteristiche morfologiche, infrastrutturali ed immobiliari.

Le macroaree risultano essere quelle sottoelencate e rappresentate in Figura 20:

- ◇ Area Aurunci (6 comuni);
- ◇ Area Lepini/Ausoni (12 comuni);
- ◇ Area Nord (2 comuni);
- ◇ Area Sud Pontino (6 comuni);
- ◇ Isole Pontine (2 comuni);
- ◇ Latina Comune
- ◇ Pianura Pontina (4 comuni).

Il numero di transazioni normalizzate (NTN) della provincia pontina per il 2017, pari a 4260 NTN, ha fatto registrare un incremento percentuale pari al +8,3% rispetto alle transazioni del 2016, superiore alla percentuale media laziale (Tabella 38). Dall'analisi dei dati delle singole macroaree emerge un generale aumento delle compravendite, con variazioni in positivo comprese tra il +1,3% della macroarea Aurunci ed il +13,7% registrato nelle macroarea Sud Pontino. L'unico picco negativo si registra nelle isole pontine (-33,4%), ma tale dato risulta scarsamente rilevante dal punto statistico a causa del limitato numero di transazioni (0,71% dell'intera Provincia).

Relativamente ai volumi delle compravendite Latina Comune rappresenta circa un quarto del mercato provinciale (24,9%), seguita dalla macroarea Pianura Pontina che ne rappresenta il 20,7%.

Osservando gli andamenti del NTN (Figura 21) e dell'IMI (Figura 22) dal 2004 al 2017 si nota che, sia per l'intera provincia che per il solo capoluogo, si è verificata una notevole contrazione del mercato. A partire dal 2014 si registra una leggera ripresa.

Come si evince dalla Tabella 39 la quotazione media provinciale risulta pari a 1.446 €/m², in calo del -0,3% rispetto al 2016. Diminuzioni superiori alla media si segnalano nelle macroaree Aurunci (-1,1%), Sud Pontino (-0,7%) e Isole Pontine (-0,69%), mentre nelle macroaree Area Nord e Pianura Pontina non si è registrata alcuna variazione. Latina capoluogo registra una lieve incremento (+0,1%) delle quotazioni rispetto all'anno precedente.

In valore assoluto le quotazioni medie più alte rimangono quelle delle isole pontine con 3.722 €/m², seguite da quelle della Pianura Pontina con un valore di 1.709 €/mq; per contro le quotazioni più basse si registrano nella macroarea Lepini Ausoni con 875 €/m².

Il trend negativo, seppur contenuto, delle quotazioni si evince anche dall'osservazione delle serie storiche dei numeri indice delle quotazioni riportate nella **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**, dove si si riscontra un incremento dei valori fino all'anno 2008 ed un successiva riduzione fino al 2017.

La Tabella 40 riporta NTN, IMI, quotazione media e relative variazioni annuali di ciascuna delle 22 zone OMI nelle quali è suddiviso il comune di Latina.

In riferimento alle transazioni normalizzate il comune di Latina ha registrato 1.059 NTN con un incremento pari al +9,0% rispetto all'anno 2016. Dall'analisi dei dati delle singole zone OMI emerge un andamento non omogeneo, con variazioni, influenzate dal ridotto numero delle transazioni registrate nelle varie zone. In termini assoluti i maggiori volumi di compravendita si registrano nella zona C1 (239 transazioni normalizzate), nella zona B1 (170 transazioni normalizzate) e nella zona D1 (130 transazioni normalizzate).

La quotazione media comunale, pari a 1.584 €/m², risulta in calo del -1,4% rispetto al 2016. La gran parte delle zone OMI manifesta un calo delle quotazioni, con punta massima nella zona OMI E4 (-6,9%). Lievi incrementi di valore si sono evidenziati nelle sole zone E11 (1,4%) e D2 (+2,1%), sebbene in quest'ultima sia stato registrato un limitato numero di transazioni. In valore assoluto le quotazioni più alte sono quelle della zona OMI C1 pari a 1.866 €/m², la quotazione più bassa si registra nella zona D3 pari a 1.030 €/m².

La provincia – Latina

Figura 20: Macroaree provinciali di Latina

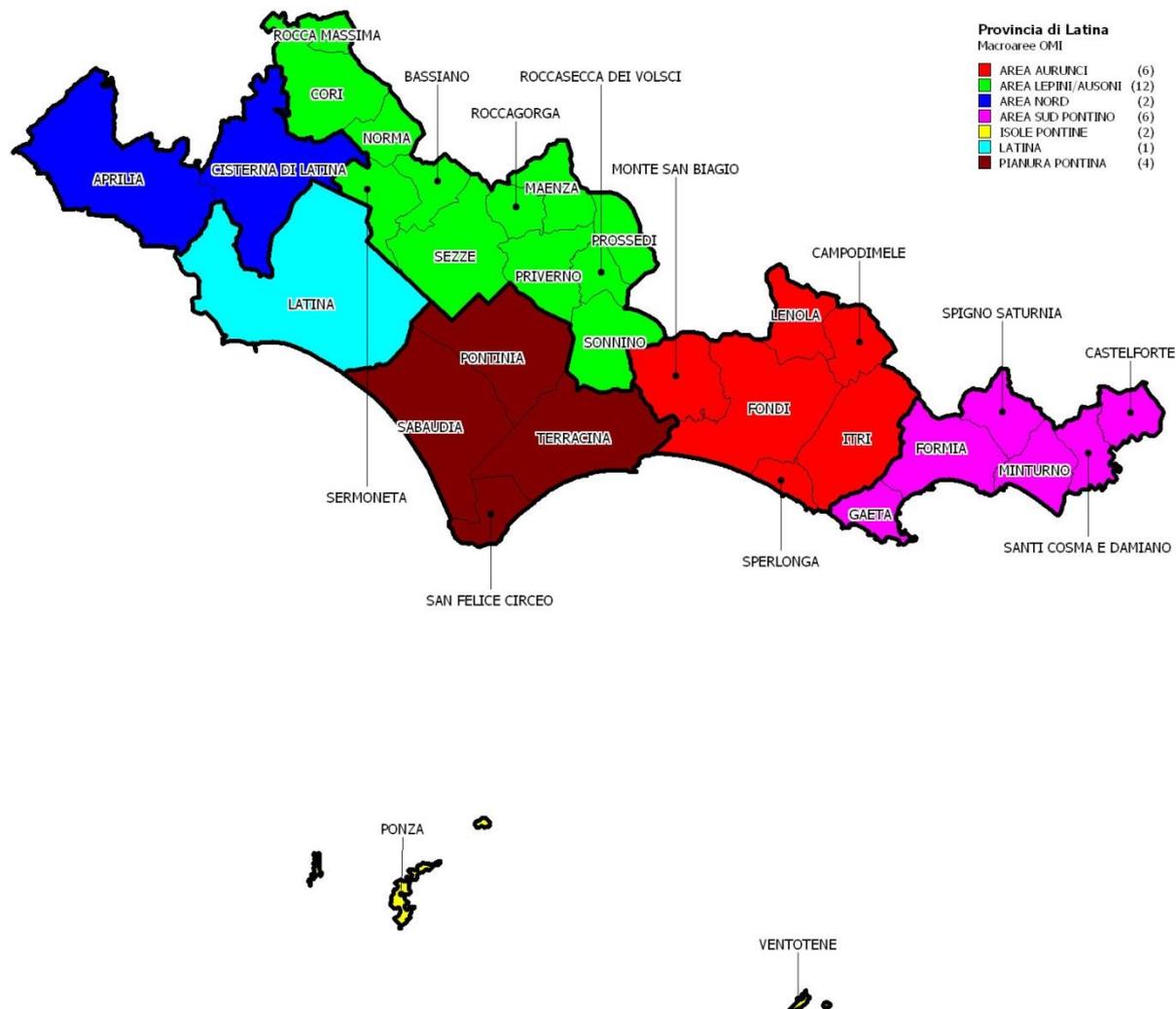


Tabella 38: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Latina

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
AREA AURUNCI	337	1,3%	7,91%	0,93%	0,00
AREA LEPINI/AUSONI	368	6,2%	8,63%	0,81%	0,04
AREA NORD	800	7,7%	18,77%	1,74%	0,11
AREA SUD PONTINO	784	13,7%	18,40%	1,26%	0,15
ISOLE PONTINE	30	-33,4%	0,71%	0,76%	-0,38
PIANURA PONTINA	883	9,4%	20,72%	1,48%	0,12
LATINA Comune	1.059	9,0%	24,86%	1,72%	0,14
LATINA Provincia	4.260	8,3%	100,0%	1,35%	0,10

Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Latina

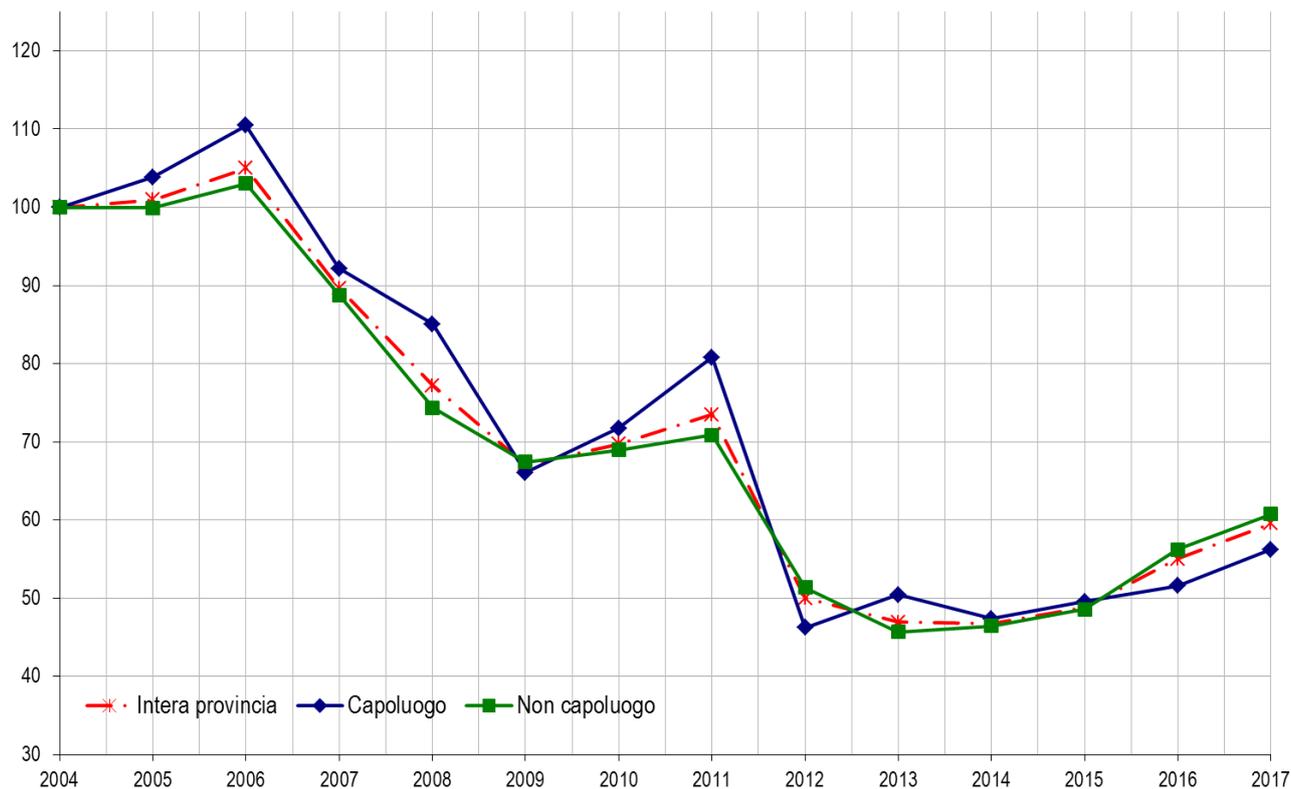


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Latina

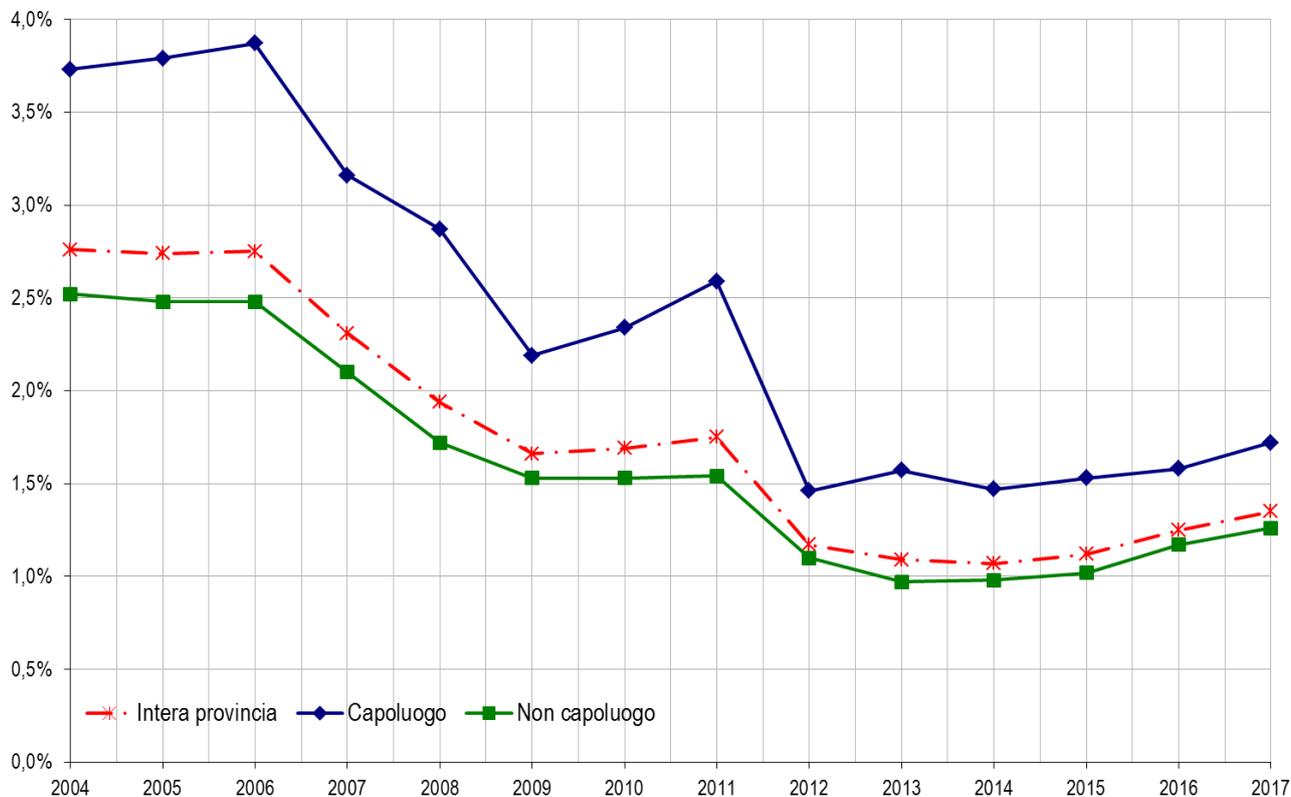


Tabella 39: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Latina

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
AREA AURUNCI	1.404	-1,09%	141,2
AREA LEPINI/AUSONI	875	-0,27%	118,1
AREA NORD	1.316	0,04%	134,0
AREA SUD PONTINO	1.523	-0,73%	117,8
ISOLE PONTINE	3.722	-0,69%	141,4
PIANURA PONTINA	1.709	-0,02%	138,2
LATINA Comune	1.511	0,10%	115,0
LATINA Provincia	1.446	-0,30%	126,4

Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Latina

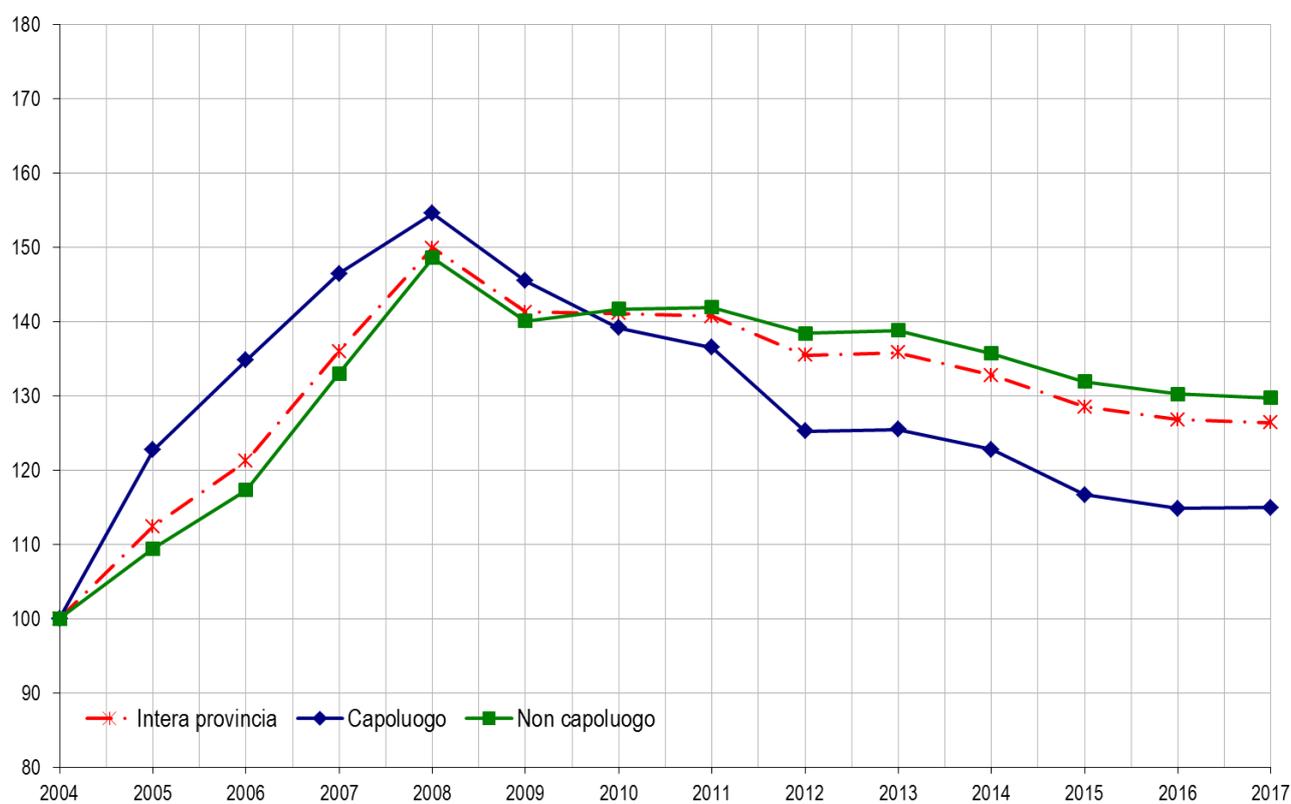


Tabella 40: NTN, IMI e quotazione media per ZONA OMI - Latina

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione	Quotazione
		2017	Variazione % 2016/17	2017	media €/m ² 2017	Variazione % 2016/17
B1	Nucleo Storico Delimitato Dalle Vie Milazzo, Ezio, Terenzio, Alfieri, Botticelli, Giotto, Porfiri, Bixio, Aspromonte, Villafranca, Cesare A.	170	-9,7%	1,59%	1.794	-1,03%
C1	Vie Le Corbusier, Bruxelles, Vespucci, Quarto, Sant'Agostino, Tucci, Rossetti, Isonzo, Augusto, Volsci, Sf Assisi, Cappuccini	239	25,9%	1,97%	1.866	-1,22%
C2	Vie Ezio (P), Milazzo (P), Cesare (P), Romagnoli, Piave (P), Kennedy (P), Zani Via Agora III (P).	54	3,7%	1,53%	1.496	0,34%
C3	Vie Agora I (P), Lido (P), Milano (P), Toscana, Abruzzo, Lazio, Piemonte, Palermo, Torino, Rieti	26	10,4%	2,21%	1.637	0,19%
C4	Vie Nervi (P), Le Corbusier (P), Strasburgo, Zanetti (P), Kennedy (P), Gran Bretagna, Olanda, Germania (P) Svizzera.	29	-20,8%	1,25%	1.648	-1,13%
D1	Vie Paganini, Le Corbusier (P), Pietrosanti, G.P. Da Palestrina, Respighi, Nascosa (P), Lido (P), Palizzi, Pontina (P)	130	-1,2%	2,36%	1.489	-0,83%
D2	Vie Torre La Felce (P), Monte Terminillo, Gionchetto, Epitaffio (P), Pantanaccio, Tor Tre Ponti (P)	32	3,5%	1,66%	1.497	2,05%
D3	Via Isonzo (P) Strada Della Rosa Via Del Piccarello (P) Via Regione Veneto (P).	10	156,9%	1,73%	1.030	0,00%
D4	Sviluppo su Via Dei Monti Lepini Zona Industriale	1	-50,0%	1,00%	1.763	0,00%
E4	Sviluppo su Via Nascosa, Via Del Lido (P), Via Isonzo (P)	9	-44,8%	0,96%	1.320	-6,88%
E5	Strada Valmontorio, Marina Di Latina, Astura, San Pietro, Nuovo Sabotino, Santa Rosa, Macchia Grande, S.P. Alta (P).	32	137,9%	2,49%	1.470	-4,78%
E6	Borgo Santa Maria, Sviluppo su Via S. Maria, Del Crocifisso (P), Cerreto La Croce Strada Lunga (P).	22	39,7%	2,06%	1.480	-4,13%
E7	Borgo Carso	7	-37,8%	1,47%	1.563	0,00%
E8	Borgo Podgora	21	1,6%	2,59%	1.465	-5,10%
E9	Borgo Grappa	8	14,3%	1,23%	1.475	-4,07%
E10	Borgo Montello	8	15,4%	1,28%	1.474	1,07%
E11	Latina Scalo, Vie Epitaffio (P), Stazione, Murillo (P), Industrie (P), Carrara (P)	68	18,3%	1,83%	1.479	1,41%
E12	Borgo San Michele	10	-20,0%	0,93%	1.434	0,66%
E13	Borgo Piave	15	7,7%	1,91%	1.478	0,42%
E14	Latina Lido, Borgo Sabotino, Foce Verde, Strada Lungomare (P), Capo Portiere	62	0,8%	1,65%	1.483	0,81%
E15	Borgo Faiti	12	468,7%	3,34%	1.463	0,00%
R1	Zona Rurale Restante Territorio	68	6,9%	0,91%	1.218	-6,20%
nd		27	-	-	-	-
	LATINA	1.059	9,0%	1,72%	1.584	-1,36%

FOCUS provinciale - Rieti

L'analisi dei dati relativi al 2017 per la Provincia di Rieti evidenzia un andamento negativo del mercato immobiliare e segna un complessivo peggioramento rispetto al 2016 (Tabella 41).

Le compravendite a livello provinciale sono diminuite del 7,3% e la riduzione più forte si è registrata nella Zona Montana (-53,3%) in cui ricadono i comuni più colpiti dalla serie sismica 2016 (Amatrice, Accumoli, ecc.).

Anche Rieti Capoluogo mostra un decremento a doppia cifra (-15,2%) e cede virtualmente il primato della quota NTN provinciale alla Bassa Sabina-Tevere che pure scende sotto la quota annuale delle 300 transazioni.

Le sole macroaree in controtendenza risultano Salto-Turano, Monti Sabini e Tancia (quest'ultima vicina al +30%), stabile il Montepiano Reatino (+1,7%) mentre tutte le altre segnano incrementi inferiori al 10%.

Analogo andamento si evidenzia per la quota di stock compravenduto (IMI) che scende mediamente allo 0,90%: le sole macroaree che riportano una percentuale superiore all'1%, in ordine decrescente, sono la Bassa Sabina-Tevere, le Terre dell'olio, la Tancia e Rieti Capoluogo (comprese tra 1,4% e 1,1%). Quest'ultima segna la riduzione maggiore (-0,20) dopo la Zona Montana.

Dalla Figura 25 e dalla Figura 26 si evince come il mercato immobiliare giunga di nuovo ai livelli minimi registrati dal 2004, sia in termini di NTN che di IMI, ed abbia di fatto vanificato l'accenno di ripresa marcato nel biennio precedente.

Anche per quanto riguarda la quotazione media, si rileva una diminuzione generalizzata per tutte le macroaree provinciali con diminuzione media poco inferiore al 10%. Si sottolinea, per altro, che sono ancora sospese le quotazioni relativi ai Comuni che più hanno risentito della conseguenze post-terremoto (ricadenti in particolare nella Zona Montana).

Non fa eccezione il capoluogo reatino che, di fatto, rispecchia l'andamento negativo generale: alle diminuzioni per numero compravendite (-15,2%) e percentuale stock compravenduto, corrisponde una riduzione sostenuta delle quotazione media per tutte le zone OMI.

I dati complessivi a livello provinciale e comunale della tabella 42 e della tabella 43 vanno intesi come un'accettabile tendenza in quanto sia per la zona Montana che per il Centro storico del comune di Rieti nel 2016 e nel 2017 è stata sospesa la pubblicazione delle quotazioni a causa degli eventi sismici.

Più in dettaglio (Tabella 43), arretrano le zone semicentrali (con riduzione della compravendite fino al 55%), la zona del Monte Terminillo (-37%) e le frazioni suburbane (zone E) mentre aumentano in maniera significativa la zona agricola di Rieti (+55%) le tre zone periferiche (Quattro Strade, Campoloniano, Vazia); nelle zone D si rileva anche la più alta percentuale di stock compravenduto con un valore dell'IMI che oscilla tra 1,36% e 1,84%).

Non si arresta la discesa del centro storico reatino che in meno di due anni dimezza praticamente le compravendite (NTN -37% nel 2016 e -16,5% nel 2017) e fa registrare una sensibile riduzione delle quotazioni.

La provincia – Rieti

Figura 24: Macroaree provinciali di Rieti

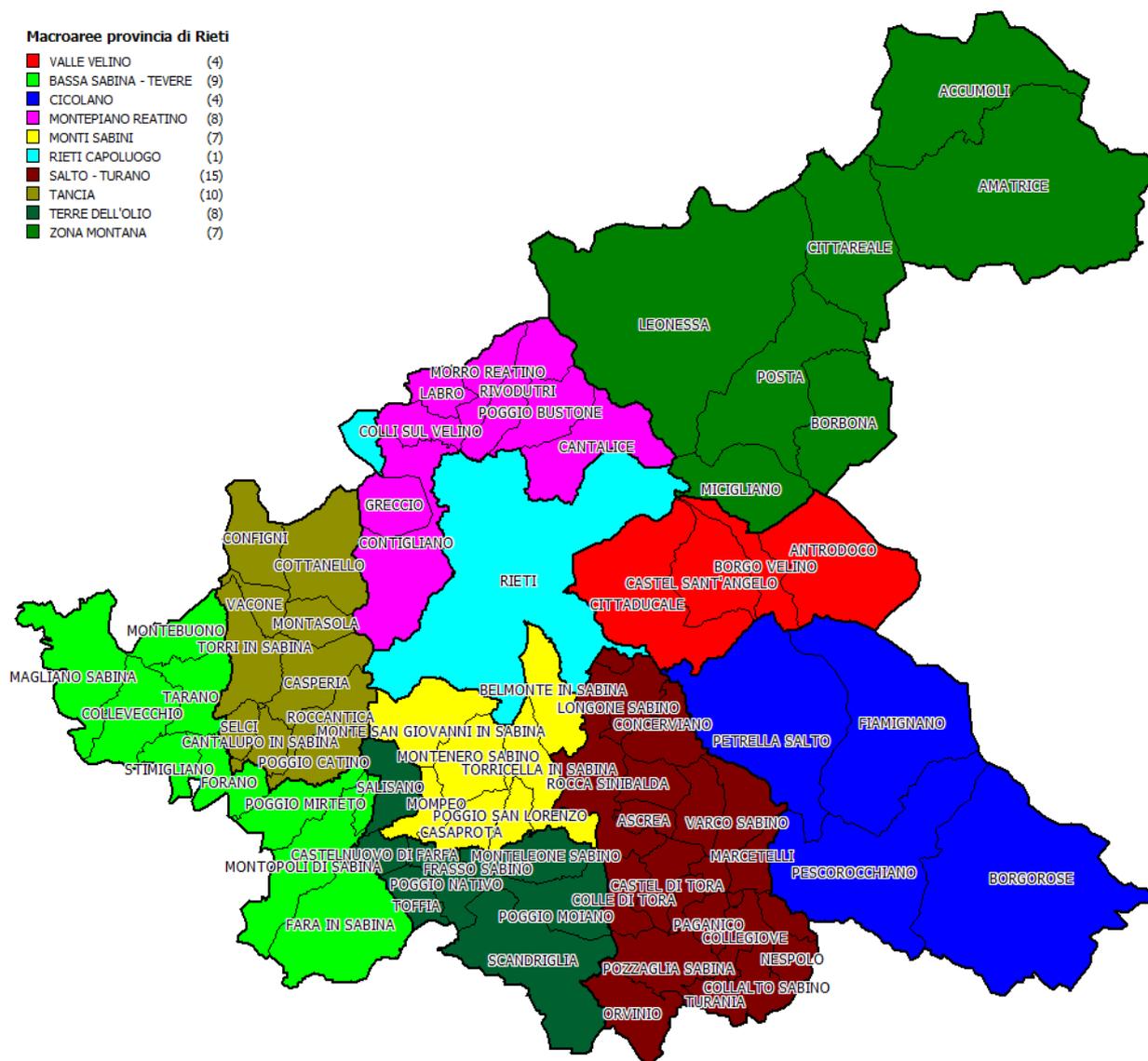


Tabella 41: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Rieti

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
BASSA SABINA - TEVERE	298	-3,1%	25,1%	1,39%	-0,05
CICOLANO	68	-9,1%	5,7%	0,50%	-0,06
MONTEPIANO REATINO	56	1,7%	4,7%	0,56%	0,01
MONTI SABINI	50	25,0%	4,2%	0,95%	0,19
SALTO - TURANO	89	12,2%	7,5%	0,82%	0,08
TANCIA	88	28,9%	7,4%	1,18%	0,26
TERRE DELL'OLIO	134	-7,7%	11,3%	1,32%	-0,12
VALLE VELINO	69	-5,8%	5,8%	0,75%	-0,05
ZONA MONTANA	44	-53,3%	3,7%	0,27%	-0,31
RIETI Comune	292	-15,2%	24,6%	1,07%	-0,20
RIETI Provincia	1.188	-7,3%	100,0%	0,90%	-0,08

Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Rieti

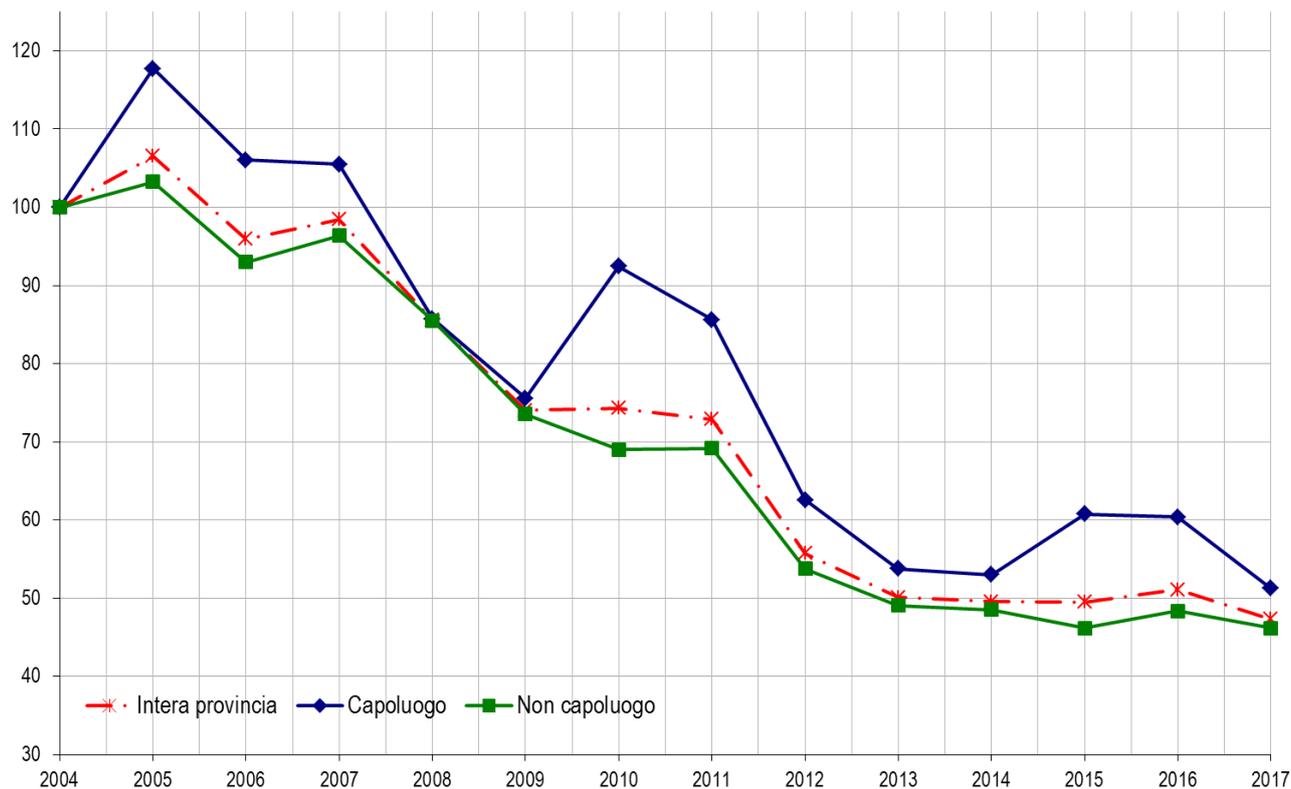


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Rieti

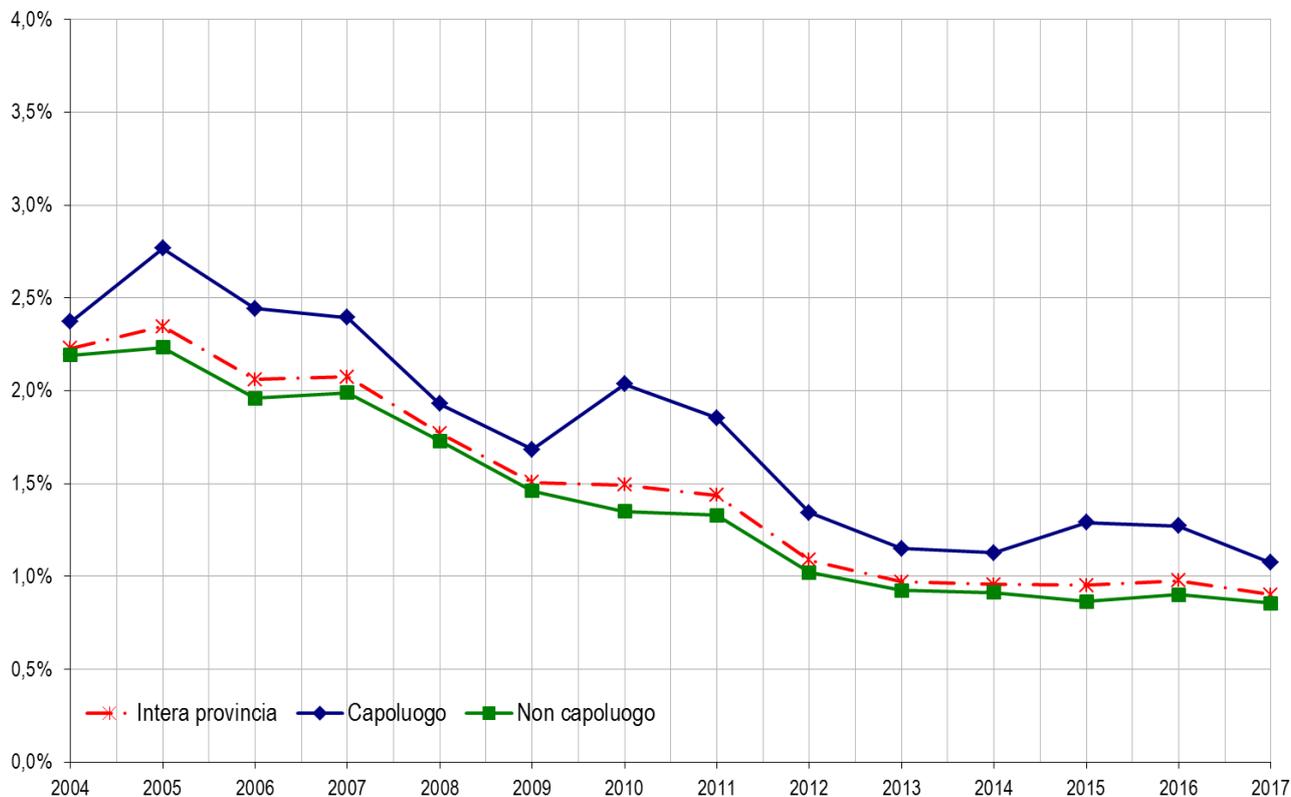


Tabella 42: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Rieti

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
BASSA SABINA - TEVERE	1.210	-15,28%	142,5
CICOLANO	856	-3,75%	138,4
MONTEPIANO REATINO	923	-11,61%	131,8
MONTI SABINI	934	-7,65%	149,2
SALTO - TURANO	926	-3,02%	158,3
TANCIA	872	-4,02%	140,0
TERRE DELL'OLIO	1.007	-11,95%	151,7
VALLE VELINO	1.030	-7,76%	133,4
ZONA MONTANA	1.057*	0,00%*	150,4
RIETI Comune	1.175	-12,14%	115,2
RIETI Provincia	1.043	-9,22%	135,9

* I dati si riferiscono al 2015 in quanto nel 2016 e nel 2017 è stata sospesa la pubblicazione delle quotazioni per tutti i comuni della zona montana a causa degli eventi sismici del 2016/2017

Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Rieti

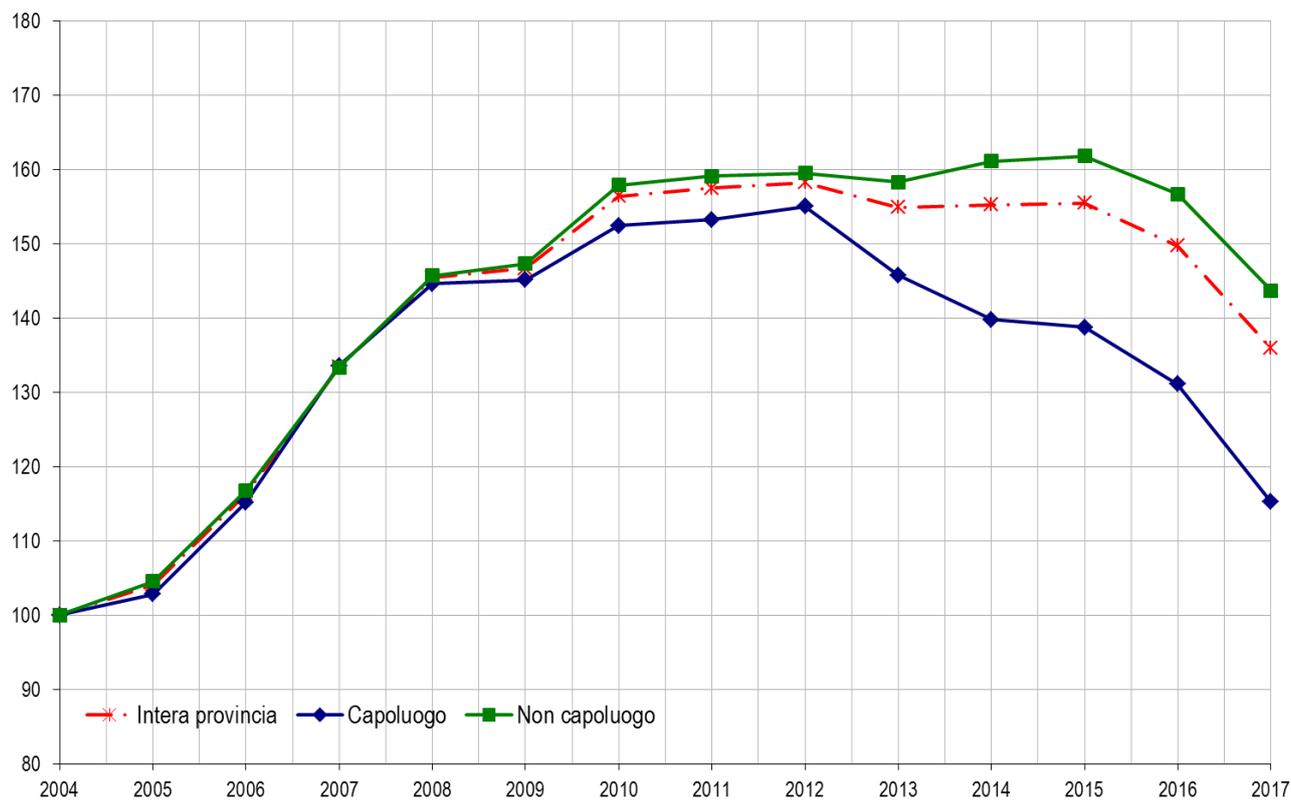


Tabella 43: NTN, IMI e quotazione media – Rieti per Zone OMI - Rieti

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	CENTRO STORICO	26	-16,5%	0,91%	1.119	-26,64%*
C1	V.LE MORRONI,V.LE MARAINI,REGINA PACIS,MOLINO SALCE,CITTA GIARDINO.	42	-32,3%	1,07%	1.213	-17,56%
C2	QUARTIERE PORTA ROMANA, CAMPO MORO	9	-55,0%	0,68%	1.294	-8,91%
C3	MADONNA DEL CUORE, MICIOCCOLI, DE JULIIS	49	-5,6%	1,31%	1.300	-6,87%
C4	TEVERE, VIA SALARIA PER L'AQUILA, VILLA REATINA	26	-10,7%	0,94%	1.192	-12,54%
D1	QUATTRO STRADE	15	80,1%	1,36%	1.138	-11,36%
D2	CAMPOLONIANO, ZONA RESIDENZIALE	53	6,0%	1,84%	1.280	-11,47%
D3	VAZIA	17	60,0%	1,45%	1.153	-7,49%
E1	NUCLEO INDUSTRIALE RIETI CITTADUCALE	0	nd	0,00%	nd	nd
E2	MONTE TERMINILLO LOC. PIAN DE VALLI	16	-37,1%	0,92%	1.429	-16,24%
E3	PIANI DI POGGIO FIDONI	3	-60,0%	0,76%	1.104	-12,83%
E4	CASSETTE	3	-6,4%	0,69%	1.011	-10,21%
E5	SAN GIOVANNI REATINO	1	-50,0%	0,19%	1.060	-14,29%
E6	PIANI DI SANT ELIA	0	nd	0,00%	1.064	-14,01%
R1	AGRICOLA SEZIONE RIETI	27	55,4%	0,70%	nd	nd
R2	AGRICOLA SEZIONE VAZIA	1	-90,9%	0,17%	nd	nd
nd		5	-	-	-	-
	RIETI	292	-15,2%	1,07%	1.025	-14,14%

* La variazione si riferisce al biennio 2015/2017 in quanto nel 2016 e nel 1° semestre 2017 è stata sospesa la pubblicazione delle quotazioni per il centro storico di Rieti a causa degli eventi sismici del 2016/2017

FOCUS provinciale - Viterbo

Il territorio della provincia di Viterbo, costituito da 60 comuni, al fine delle rilevazioni statistiche sugli stock immobiliari, numero di transazioni e rilevazioni a campione sui prezzi e valori di compravendita, è stato diviso in 9 macroaree che esprimono livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche geografiche, socio-economiche e immobiliari (Figura 28).

Nella

Tabella 44 sono illustrati i dati riferiti all'anno 2017, espressi per macroarea provinciale, del numero di transazioni normalizzate (NTN), la loro variazione rispetto all'anno precedente, la quota per provincia, l'intensità del mercato immobiliare (IMI) e la differenza dell'IMI rispetto all'anno precedente.

Dall'analisi dei dati risulta confermato che le quote preponderanti di mercato sono detenute dal capoluogo (24,8%) e nelle macroaree Cimina (14,8%), Falisca (14,6%) e Maremma Viterbese (15,5%). Nel complesso della provincia si è registrato un lieve aumento del numero di transazioni, molto più contenuto rispetto a quello dello scorso anno. In particolare si evidenzia che l'andamento medio leggermente positivo dell'intera provincia (+2,8%) non corrisponde ad un andamento omogeneo delle diverse zone. A differenza degli incrementi registrati nel 2016 che erano positivi per tutte le aree, quest'anno le macroaree Alta Tuscia, Bassa Tuscia e Colline Castrensi hanno registrato un decremento.

L'indice IMI, che rappresenta il rapporto tra il numero delle transazioni e il corrispondente stock immobiliare, si attesta nella provincia di Viterbo all'1,56%, con un aumento di 0,04 punti rispetto all'anno precedente. Il capoluogo si conferma l'area con maggiore dinamicità di mercato, con un indice IMI pari al 2,06%, seguito da Maremma Viterbese e Falisca.

Le variazioni descritte sono visualizzate graficamente nella Figura 29 e nella Figura 30 in cui sono rappresentati rispettivamente gli andamenti delle NTN e dell'IMI dal 2004 al 2017, distinti per intera provincia, per il solo capoluogo e per la provincia senza capoluogo. La lettura dei grafici evidenzia una battuta di arresto dell'andamento degli indici nel 2017 rispetto alla crescita avvenuta con continuità dal 2014.

La Tabella 45 e la Figura 31 riguardano invece le quotazioni medie degli immobili. Su tutta la provincia si assiste ad un leggero decremento delle quotazioni ad esclusione della macroarea Alta Tuscia nella quale non si sono registrate variazioni e della Bassa Tuscia dove c'è stato un leggero incremento. La macroarea con flessione maggiore è la Falisca nella quale si è registrato un calo dello 0,39%, seguita dal capoluogo e dalla macroarea Colline Castrensi, entrambe con un calo dello 0,38%.

Anche nel comune di Viterbo, capoluogo di provincia suddiviso in 7 zone omogenee, sono stati osservati gli andamenti degli indici già richiamati. Nella Tabella 46 sono indicati, suddivisi per zona OMI, i numeri di NTN, la loro variazione % rispetto al 2016, l'indice IMI, la quotazione media e la sua variazione rispetto al 2016. Nel campo "nd" sono raccolti i dati riguardanti quelle compravendite per le quali le informazioni dedotte dalla nota unica di trascrizione non hanno consentito la georeferenziazione delle unità immobiliari compravendute.

Sostanzialmente nel capoluogo si riscontra un leggerissimo aumento del numero delle transazioni, rispetto al 2016, con una variazione media del +0,7%. La zona con maggiore dinamicità immobiliare si conferma il centro urbano di Viterbo, che presenta un IMI pari a 2,71% nel centro storico e 2,19% nei quartieri esterni alle mura. Quest'ultima area, anche per una questione di dimensioni e quindi di stock preponderante, si conferma essere quella che detiene la maggiore quota di mercato immobiliare del capoluogo.

Anche nella frazione di Bagnaia si rileva una migliore dinamicità rispetto all'anno precedente, con un indice IMI pari a 2,20%. Infine, le quotazioni sono rimaste invariate su tutto il territorio comunale.

La provincia – Viterbo

Figura 28: Macroaree provinciali di Viterbo

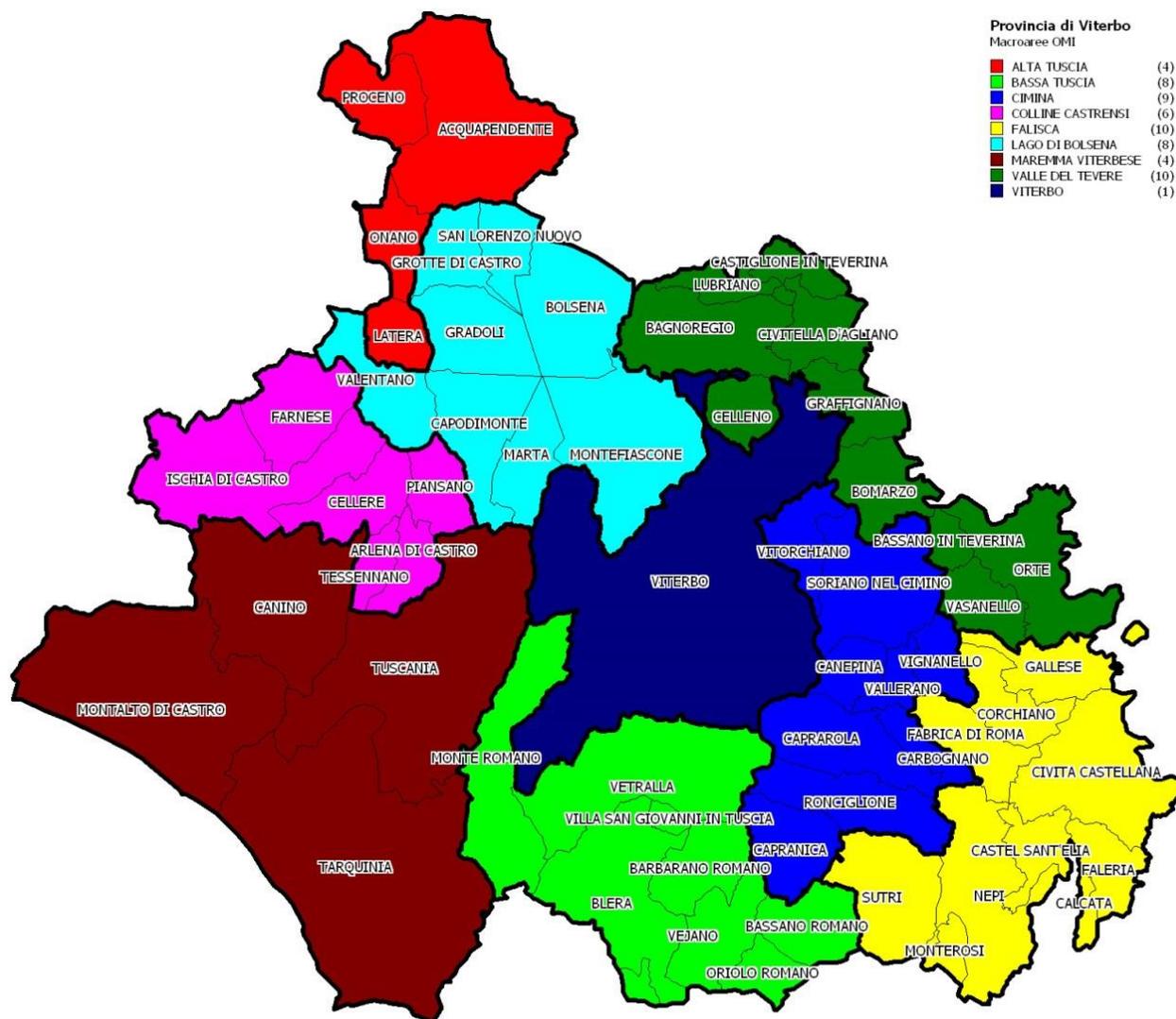


Tabella 44: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Viterbo

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Alta Tuscia	57	-10,6%	1,8%	0,93%	-0,11
Bassa Tuscia	250	-2,6%	8,0%	1,28%	-0,04
Cimina	463	2,4%	14,8%	1,59%	0,03
Colline Castrensi	73	-10,3%	2,3%	1,15%	-0,13
Falisca	457	-0,2%	14,6%	1,52%	-0,01
Lago di Bolsena	307	13,1%	9,8%	1,34%	0,15
Maremma Viterbese	484	4,9%	15,5%	1,60%	0,07
Valle del Tevere	263	14,7%	8,4%	1,42%	0,18
VITERBO Comune	776	0,7%	24,8%	2,06%	0,01
VITERBO Provincia	3.128	2,8%	100,0%	1,56%	0,04

Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Viterbo

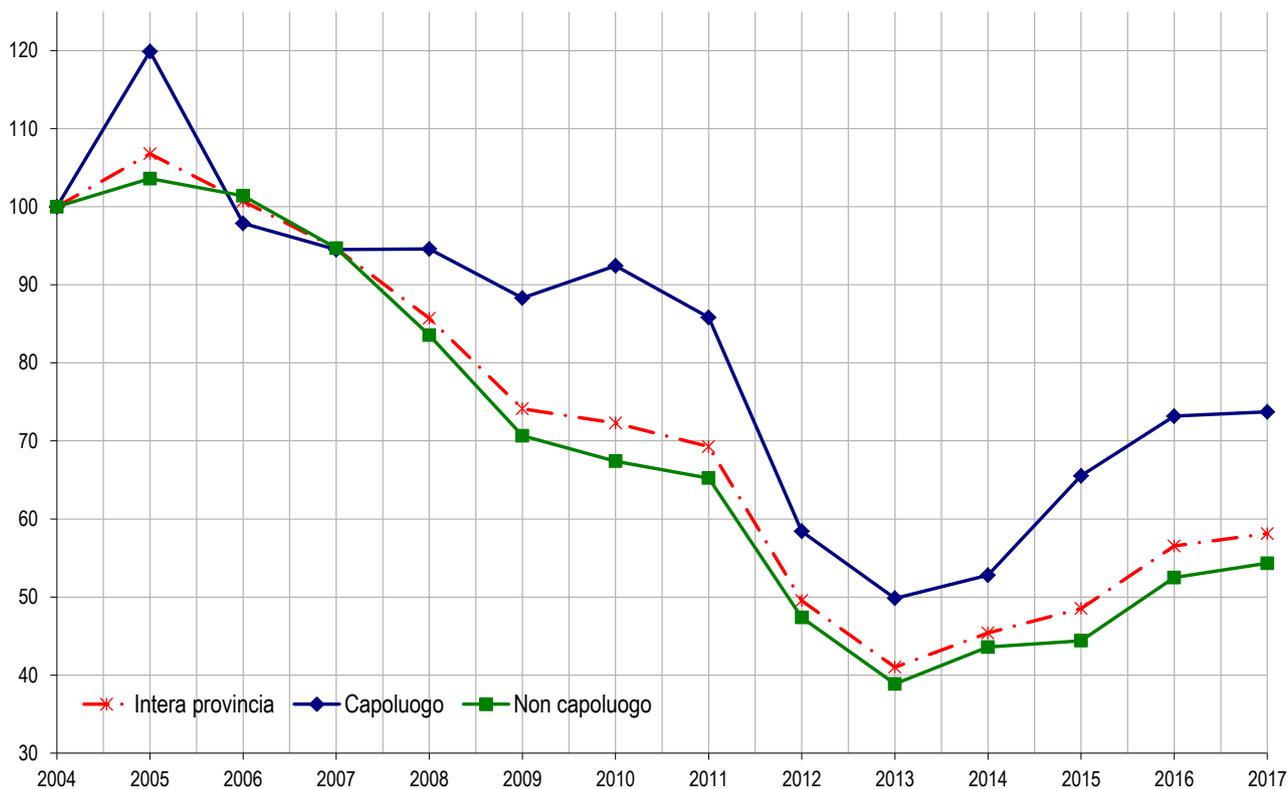


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Viterbo

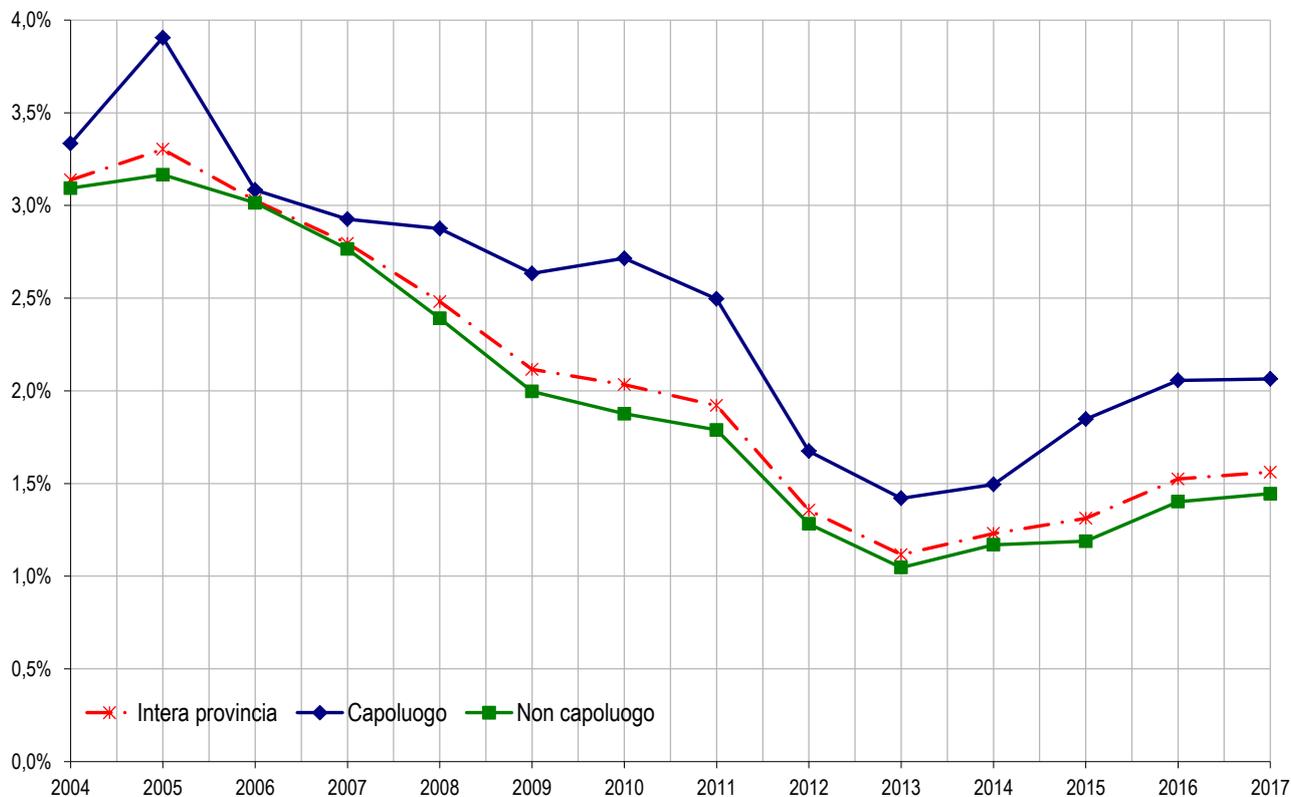


Tabella 45: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Viterbo

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Alta Tuscia	952	0,00%	123,4
Bassa Tuscia	1.159	0,16%	151,1
Cimina	1.164	-0,14%	149,8
Colline Castrensi	927	-0,38%	109,1
Faliska	1.247	-0,39%	165,3
Lago di Bolsena	1.232	-0,17%	155,4
Maremma Viterbese	1.591	-0,34%	170,6
Valle del Tevere	1.043	-0,05%	128,2
VITERBO Comune	1.376	-0,38%	126,9
VITERBO Provincia	1.263	-0,24%	146,7

Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Viterbo

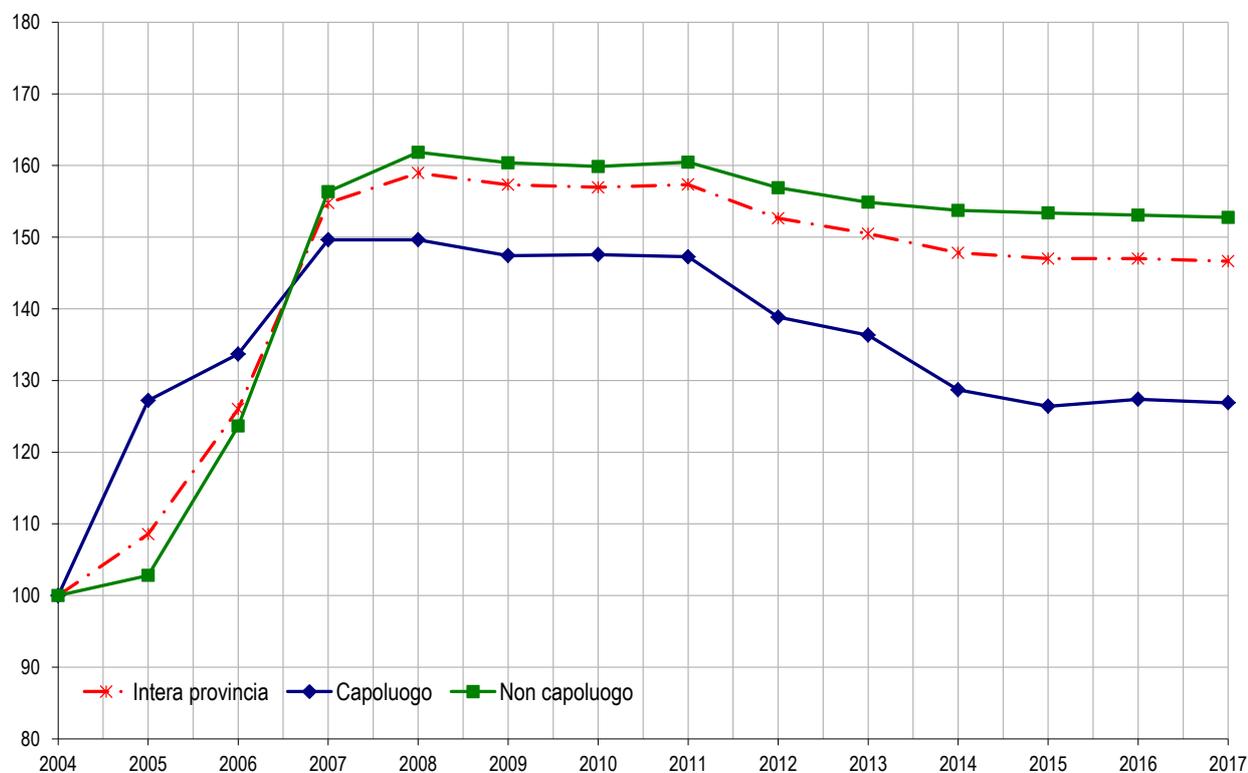


Tabella 46: NTN, IMI e quotazione media per ZONA OMI - Viterbo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B6	CENTRO STORICO	162	4,2%	2,71%	1.375	0,00%
C3	QUARTIERI ESTERNI ALLE MURA	443	-4,1%	2,19%	1.575	0,00%
D4	ZONA ARTIGIANALE POGGINO TUSCANESE	3	-4,0%	1,80%	nd	nd
D5	BAGNAIA	51	8,4%	2,20%	1.413	0,00%
E3	GROTTE SANTO STEFANO	25	25,0%	1,54%	1.200	0,00%
E4	SAN MARTINO	24	17,9%	1,59%	1.450	0,00%
R2	ZONA AGRICOLA	63	2,8%	1,11%	1.025	0,00%
nd		4	-	-	-	-
	VITERBO	776	0,7%	2,06%	1.422	0,00%

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	6
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	7
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	9
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2017 (valore medio nazionale =1)	10
Figura 8: Macroaree provinciali di Roma	12
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Roma	13
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Roma	13
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	14
Figura 12: Macroaree urbane di Roma	15
Figura 13: Distribuzione NTN 2017 nelle zone OMI - Roma	17
Figura 14: Distribuzione IMI 2017 nelle zone OMI - Roma	18
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2017 nelle zone OMI - Roma	18
Figura 16: Macroaree provinciali di Frosinone	30
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Frosinone	31
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Frosinone	31
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Frosinone	32
Figura 20: Macroaree provinciali di Latina	35
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Latina	36
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Latina	36
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Latina	37
Figura 24: Macroaree provinciali di Rieti	40
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Rieti	41
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Rieti	41
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Rieti	42
Figura 28: Macroaree provinciali di Viterbo	45
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Viterbo	46
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Viterbo	46
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Viterbo	47

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	5
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	5
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	8
Tabella 4: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	8
Tabella 5: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	8
Tabella 6: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	8
Tabella 7: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	8
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	9
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Roma.....	12
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Roma	14
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana - Roma.....	16
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana - Roma.....	17
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico	19
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Appia - Tuscolana	19
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Aurelia - Gianicolense	19
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Ostiense - Navigatori.....	20
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Parioli - Flaminio	20
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Prati - Trionfale.....	20
Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Salaria - Trieste-Nomentana	20
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Appia - Tuscolana	21
Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Asse Colombo – Ostiense - Litorale.....	21
Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Aurelia	22
Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Casilina - Prenestina	22
Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media – Cassia - Flaminia	23
Tabella 25: NTN, IMI e quotazione media – Cintura EUR.....	23
Tabella 26: NTN, IMI e quotazione media – EUR - Laurentina	24
Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media – Portuense.....	24
Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media – Salaria	25
Tabella 29: NTN, IMI e quotazione media – Tiburtina	25
Tabella 30: NTN, IMI e quotazione media – Fuori G.R.A. EST	26
Tabella 31: NTN, IMI e quotazione media – Fuori G.R.A. NORD.....	27
Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media – Fuori G.R.A. OVEST	27
Tabella 33: NTN, IMI e quotazione media – Fuori G.R.A. SUD.....	28
Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media – Fuori G.R.A. NORD OVEST	28
Tabella 35: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Frosinone	30
Tabella 36: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Frosinone.....	32
Tabella 37: NTN, IMI e quotazione media per ZONA OMI - Frosinone.....	33
Tabella 38: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Latina.....	35
Tabella 39: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Latina.....	37

Tabella 40: NTN, IMI e quotazione media per ZONA OMI - Latina	38
Tabella 41: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Rieti	40
Tabella 42: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Rieti	42
Tabella 43: NTN, IMI e quotazione media – Rieti per Zone OMI - Rieti	43
Tabella 44: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Viterbo	45
Tabella 45: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Viterbo	47
Tabella 46: NTN, IMI e quotazione media per ZONA OMI - Viterbo.....	48