



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

UMBRIA

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

a cura della
Direzione Regionale Umbria (Chiara PAOLETTI)

in collaborazione con
Direzione provinciale di Perugia – Ufficio Provinciale Territorio (Beatrice PELLICCIA)
Direzione provinciale di Terni – Ufficio Provinciale Territorio (Giovanni CARDARELLI)



**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	10
Le quotazioni	11
FOCUS provinciale - Perugia	13
La provincia – Perugia	13
Il comune – Perugia	17
FOCUS provinciale - Terni	22
La provincia – Terni	22
Il comune – Terni	26
Indice delle Figure	27
Indice delle Tabelle	28

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

Si riporta di seguito l'analisi dell'andamento delle compravendite di abitazioni nella regione Umbria per l'anno 2017.

In particolare, si rappresenta nel prosieguo un'analisi del contesto immobiliare locale basata sulle *quantità di beni scambiati*, in termini di numero di transazioni normalizzate (NTN), sulle *quantità di superficie* abitative compravendute, espressa in m² e opportunamente standardizzate (STN media), sul numero di unità compravendute (NTN) per classi di superficie, sui livelli di quotazione media e sui relativi andamenti tendenziali annui.

Nel 2017 il mercato immobiliare regionale segna una battuta di arresto, dopo l'incremento delle compravendite che ha contraddistinto il 2015 nella provincia di Perugia (+8,3%) e un 2016 promettente, caratterizzato da una crescita significativa del parametro NTN (+16% rispetto all'anno precedente, in modo sostanzialmente omogeneo nelle due province), registrando una lieve flessione complessiva delle compravendite (-1,3%, vedasi Tabella 1).

Si tratta probabilmente di una pausa di consolidamento correlata anche all'effetto alone della crisi sismica del 2016, i cui effetti negativi si sono purtroppo estesi anche al di fuori degli ambiti territoriali interessati dai danneggiamenti, e al *trend* negativo registrato nel capoluogo ternano, dove si è osservata una contrazione delle transazioni pari a -8,0%.

Infatti la provincia di Perugia, al netto delle macroaree facenti parte del c.d. "cratere sismico", registra nel 2017 un incremento su base annua del 2,0% e pertanto conserva l'andamento espansivo.

Non si arresta nemmeno la ripresa del capoluogo perugino, che continua a espandersi in termini di transazioni residenziali, seppur in modo moderato (+1,2%).

L'IMI medio misurato in Umbria risulta pari a 1,35%, sostanzialmente invariato rispetto al 2016, a meno di una quasi impercettibile flessione di 0,02 punti percentuali.

Tra le province, il valore dell'IMI più elevato si è registrato in quella di Perugia, pari all'1,39%, trainata dai valori apicali del capoluogo (1,74%), mentre il più basso in quella di Terni (1,26%).

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
PERUGIA	5.052	-1,4%	74,9%	1,39%	-0,03
TERNI	1.689	-0,7%	25,1%	1,26%	-0,01
UMBRIA	6.741	-1,3%	100,0%	1,35%	-0,02

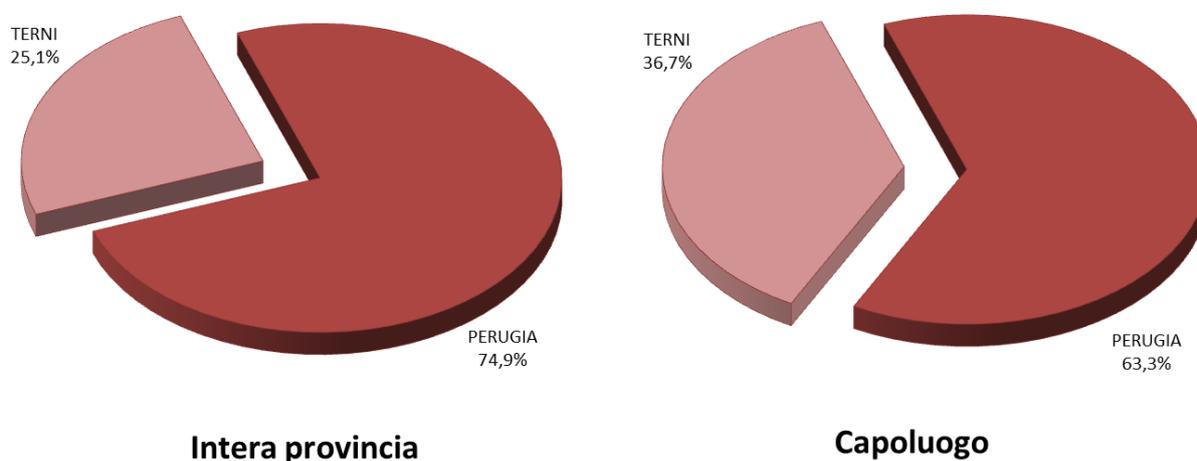
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
PERUGIA	1.531	1,2%	22,7%	1,74%	0,02
TERNI	888	-8,0%	13,2%	1,49%	-0,13
UMBRIA	2.419	-2,4%	35,9%	1,64%	-0,04

Anche per il 2017 la distribuzione provinciale delle transazioni (Figura 1) evidenzia il ruolo stabilmente preponderante in Umbria della provincia di Perugia, dove si registrano circa i tre quarti delle compravendite residenziali complessive, ed il 63,3% delle transazioni riguardanti i capoluoghi.

Nella provincia di Perugia la maggior parte delle compravendite si registra nei comuni minori (69,7%) mentre si osserva il fenomeno opposto nella provincia di Terni, che accentra nel capoluogo oltre la metà delle transazioni complessive (52,6%, in calo di 3,5 punti percentuali rispetto al 2016).

Figura 1: Distribuzione NTN 2017 per intera provincia e capoluogo



Attraverso i numeri indice a base fissa sono di seguito evidenziati gli andamenti del numero delle transazioni (Figura 2) e dell'IMI (Figura 3) dal 2004.

In termini di NTN, dopo la ripida discesa iniziata dal 2007 ed il "rimbalzo" del 2014, si evidenzia un dato complessivo di debole flessione, anche se nel segno della sostanziale stazionarietà, meno evidente, per la provincia ternana, nei comuni non capoluogo.

Al contrario, nella provincia di Perugia, l'espansione del capoluogo non riesce a controbilanciare la *trend* di contrazione dei volumi residenziali transati nel resto della provincia.

Gli eventi sismici che hanno interessato anche le regioni Abruzzo, Lazio e Marche, a partire dall'agosto 2016, hanno condizionato fortemente gli scambi realizzati nelle macroaree Valnerina perugina (-53,4%), Valnerina ternana (-24,9%) e nella macroarea Spoletina (-25,0%).

La macroarea più dinamica nell'ambito regionale sono state il Perugino (1,77%), Perugia capoluogo (1,74%), l'Assiate (1,63%), l'Alto Tevere (1,59%) e quella di Terni capoluogo (1,49%).

L'andamento dell'IMI delle province umbre (Figura 3) su base annua riflette l'andamento dell'indice NTN, mostrando per la regione una lieve flessione media (-0,02 punti percentuali), più evidente nel capoluogo ternano (-0,13 punti percentuali).

Per l'approfondimento delle procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati alla base delle statistiche sulle compravendite immobiliari si rinvia al documento Nota metodologica disponibile alla pagina web:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/nota+metodologica>

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

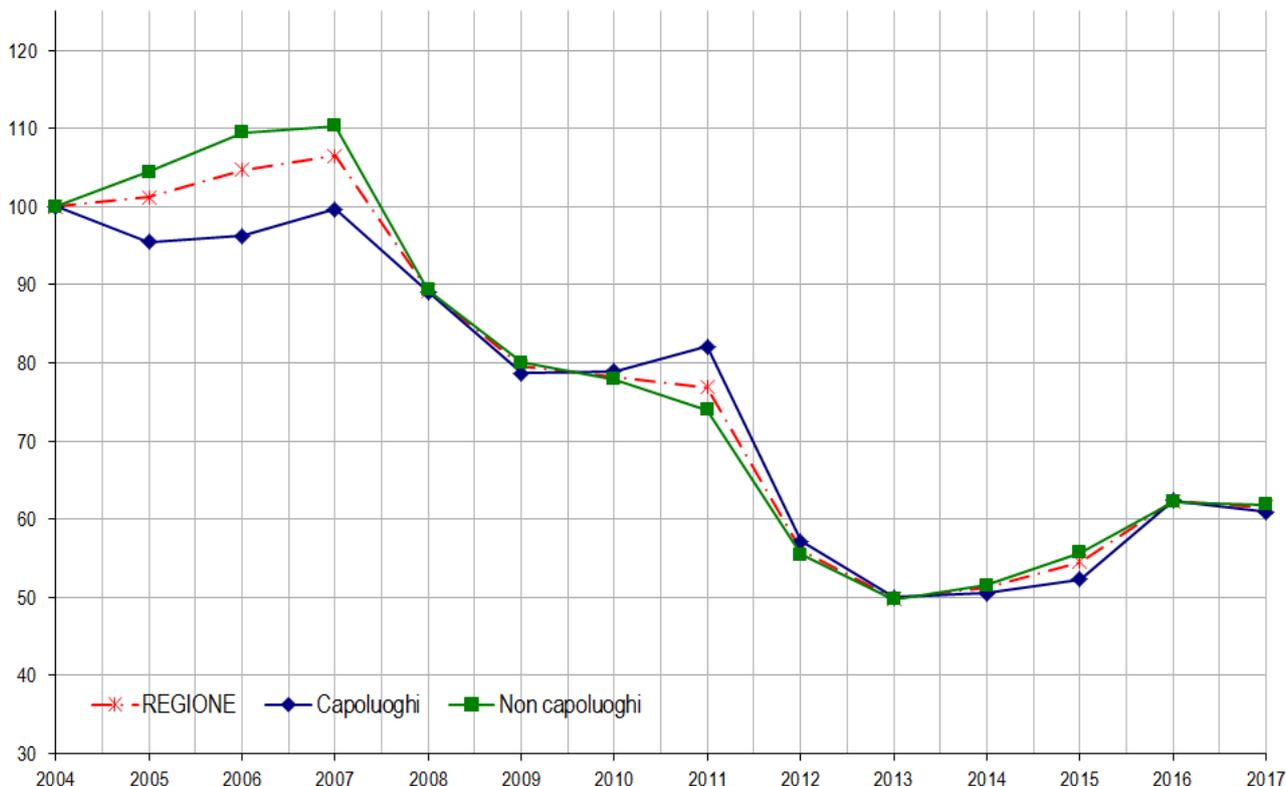


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

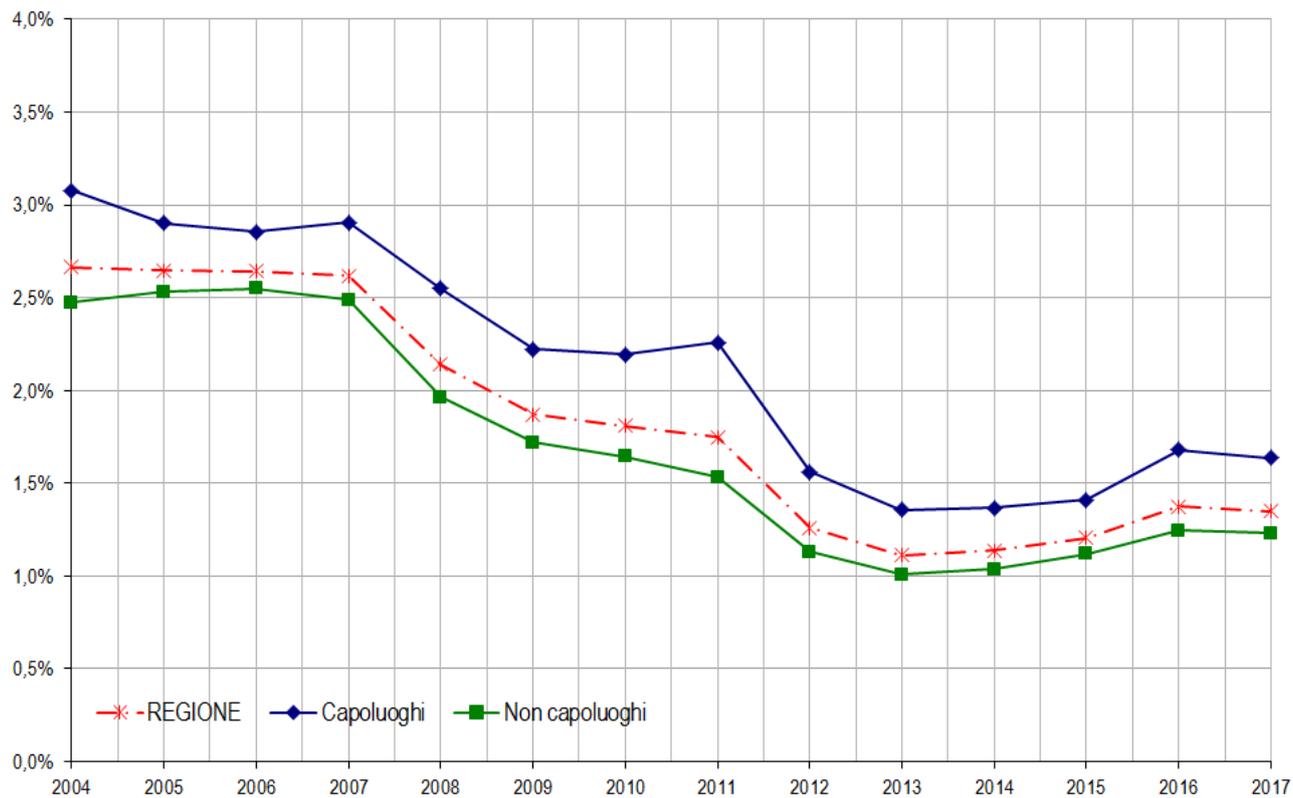


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

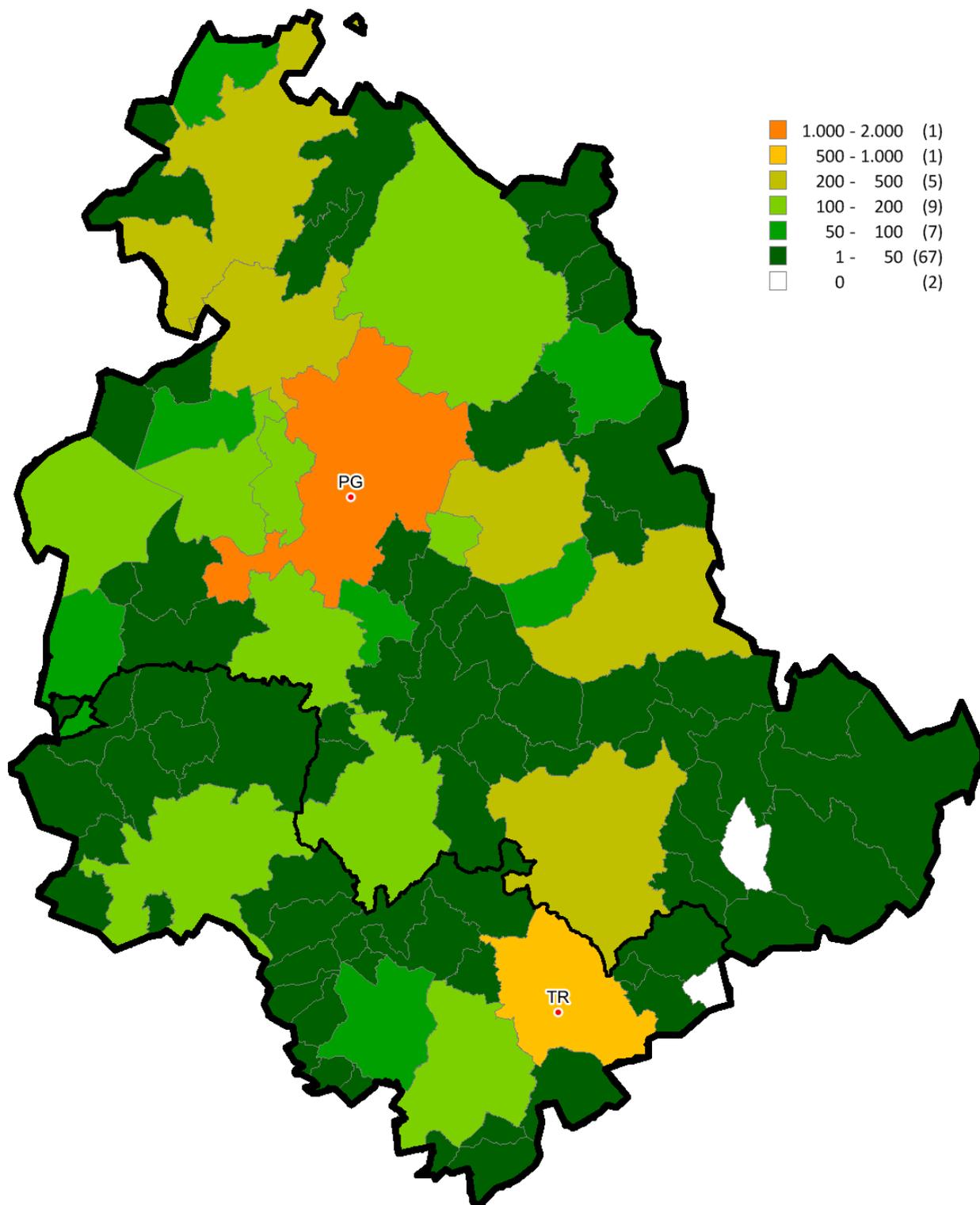
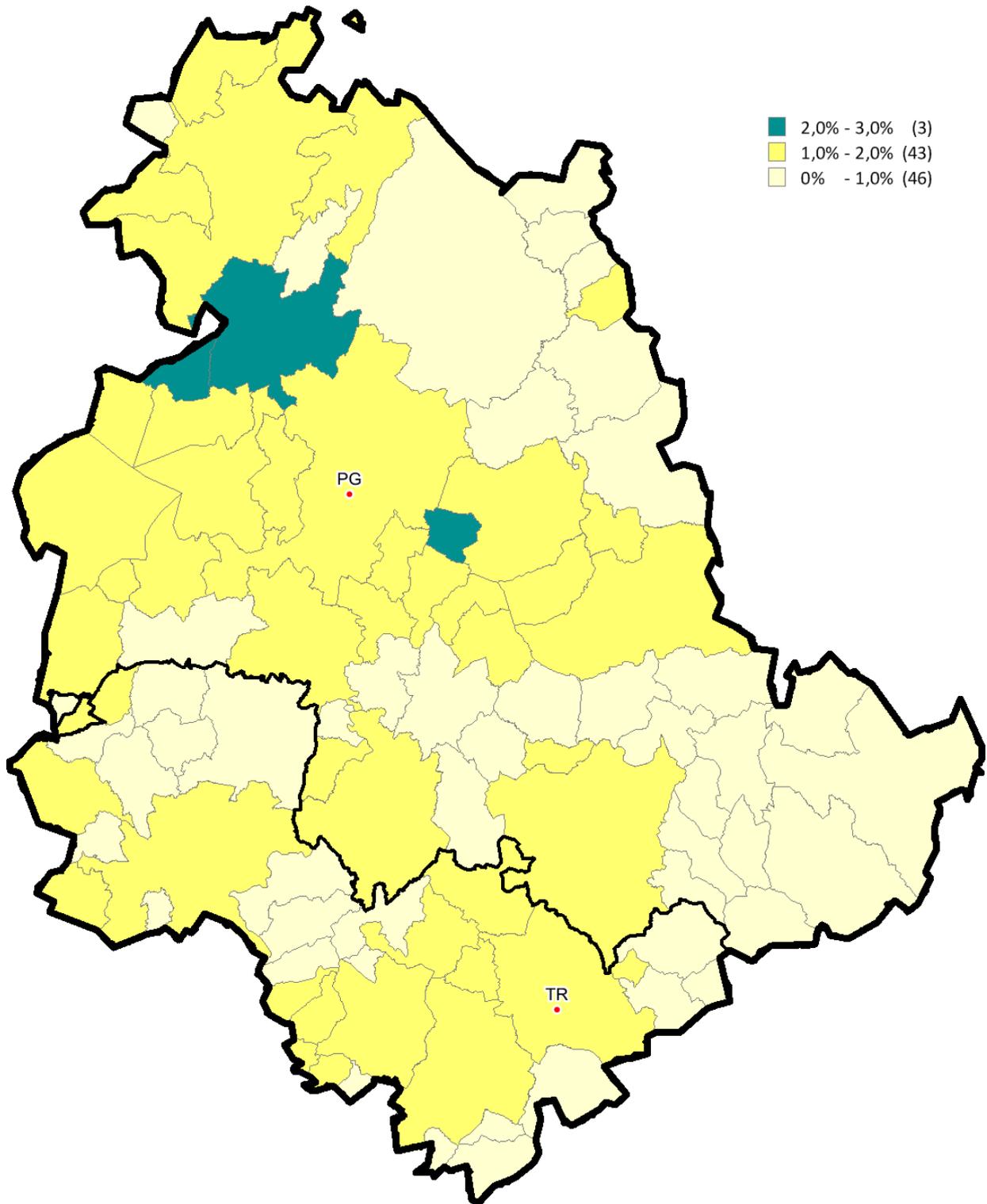


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



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
PERUGIA	605.053	-2.722	170.262	6.460
TERNI	198.366	3.116	96.783	-6.829
UMBRIA	803.419	394	267.045	-369

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
PERUGIA	332	1.131	1.372	1.013	1.203	5.052
TERNI	78	418	512	320	362	1.689
UMBRIA	410	1.549	1.884	1.333	1.565	6.741

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
PERUGIA	143	384	432	266	306	1.531
TERNI	42	244	298	173	131	888
UMBRIA	185	628	730	439	437	2.419

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
PERUGIA	-1,86%	-3,00%	-2,45%	-7,34%	7,32%	-1,44%
TERNI	-37,95%	-8,51%	11,64%	2,10%	4,05%	-0,75%
UMBRIA	-11,67%	-4,55%	1,01%	-5,24%	6,55%	-1,27%

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
PERUGIA	-4,08%	-1,50%	4,41%	-14,93%	23,89%	1,23%
TERNI	-42,11%	-14,89%	7,13%	-2,37%	-12,77%	-7,96%
UMBRIA	-16,54%	-7,17%	5,50%	-10,38%	10,01%	-2,35%

La superficie residenziale totale compravenduta in Umbria nel 2017 (Tabella 3) è di circa 803 mila metri quadrati, stabile rispetto al 2016 grazie al contributo della provincia di Terni, che ha registrato un STN medio in incremento di 3116 m². Sempre in termini di STN medio, anche il dato registrato complessivamente nei capoluoghi è risultato sostanzialmente stabile rispetto al 2016 ma dovuto all'andamento di segno opposto tra Perugia e Terni: mentre in quest'ultima si è osservata una riduzione delle superfici transate (-6.829 m²), a Perugia si è avuto un compensativo incremento delle medesime, quasi analogo in valore assoluto (+6.460 m²).

L'analisi della distribuzione del NTN per dimensione delle abitazioni, riportata in Tabella 4, mostra una preferenza degli acquisti orientata verso la tipologia di abitazioni di superficie compresa tra 85 m² e 115 m², seguita da quelle oltre 145 m² e tra 50 m² e 85 m². Nei capoluoghi, caratterizzati da un più elevato livello di quotazione residenziale media, predominano i tagli abitativi compresi tra 85 m² e 115 m² e tra 50 m² e 85 m².

In Umbria i tagli inferiori a 50 m² sono tradizionalmente residuali e pari mediamente al 6,1% delle abitazioni complessivamente compravendute, solo nei capoluoghi si osserva un dato di preferenza leggermente superiore (7,6%).

Le quotazioni

La Tabella 8 evidenzia una quotazione media per i capoluoghi della regione Umbria di 1.294 €/m² (in flessione del -0,8% in termini nominali rispetto al 2016) e per i comuni minori una quotazione media di 1.009 €/m² (in flessione del -0,6%).

L'andamento delle quotazioni dal 2004, riportato in Figura 6, mostra in generale una crescita fino al 2008, successivamente una fase di sostanziale stazionarietà fino al 2012 e quindi una sensibile flessione dei valori medi ancora in atto nel 2017, che ha riportato il livello medio delle quotazioni circa a quello assunto nel 2004.

La mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali (Figura 7) mostra quanto il prezzo medio delle abitazioni di ogni comune si discosta da quello medio nazionale, posto come riferimento e pari all'unità.

Si osserva che in Umbria solo Perugia (PG), Orvieto (TR) e il piccolo comune di Porano (TR) presentano quotazioni residenziali medie appartenenti alla classe di valori compresa tra 0,9 e 1,1 e pertanto in linea con il dato omologo registrato nel 2017 su scala nazionale.

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
PERUGIA	1.381	-0,4%	991	-0,5%
TERNI	1.166	-1,6%	1.076	-0,9%
UMBRIA	1.294	-0,8%	1.009	-0,6%

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

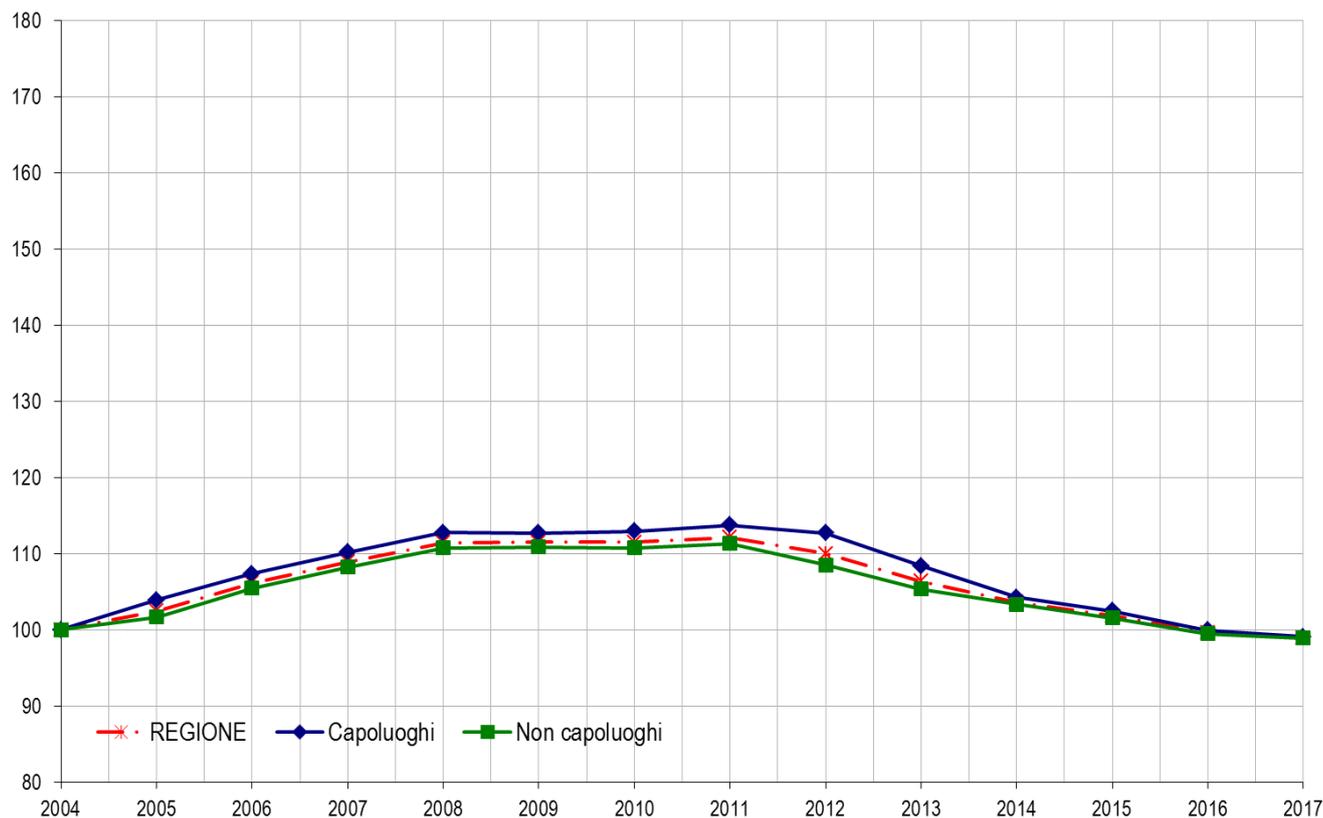
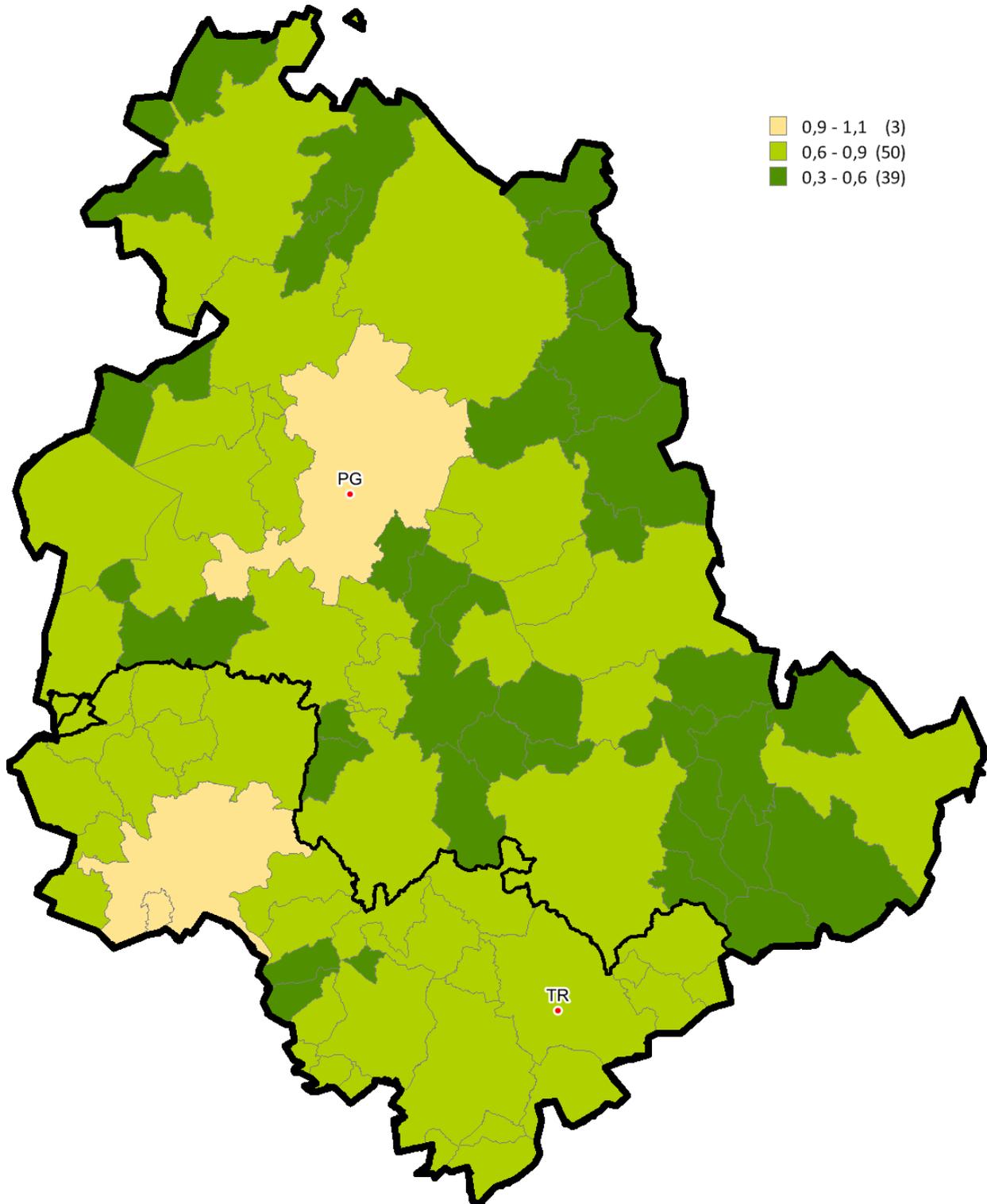


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2017 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Perugia

Le analisi del mercato immobiliare residenziale provinciale condotte sull'annualità 2017, in controtendenza con quanto rilevato nel corso del 2016, indicano una lieve riduzione del numero di transazioni. Si rileva infatti un abbattimento complessivo delle transazioni normalizzate pari ad 1.4% e una differenza IMI pari a -0.03 rispetto all'annualità precedente.

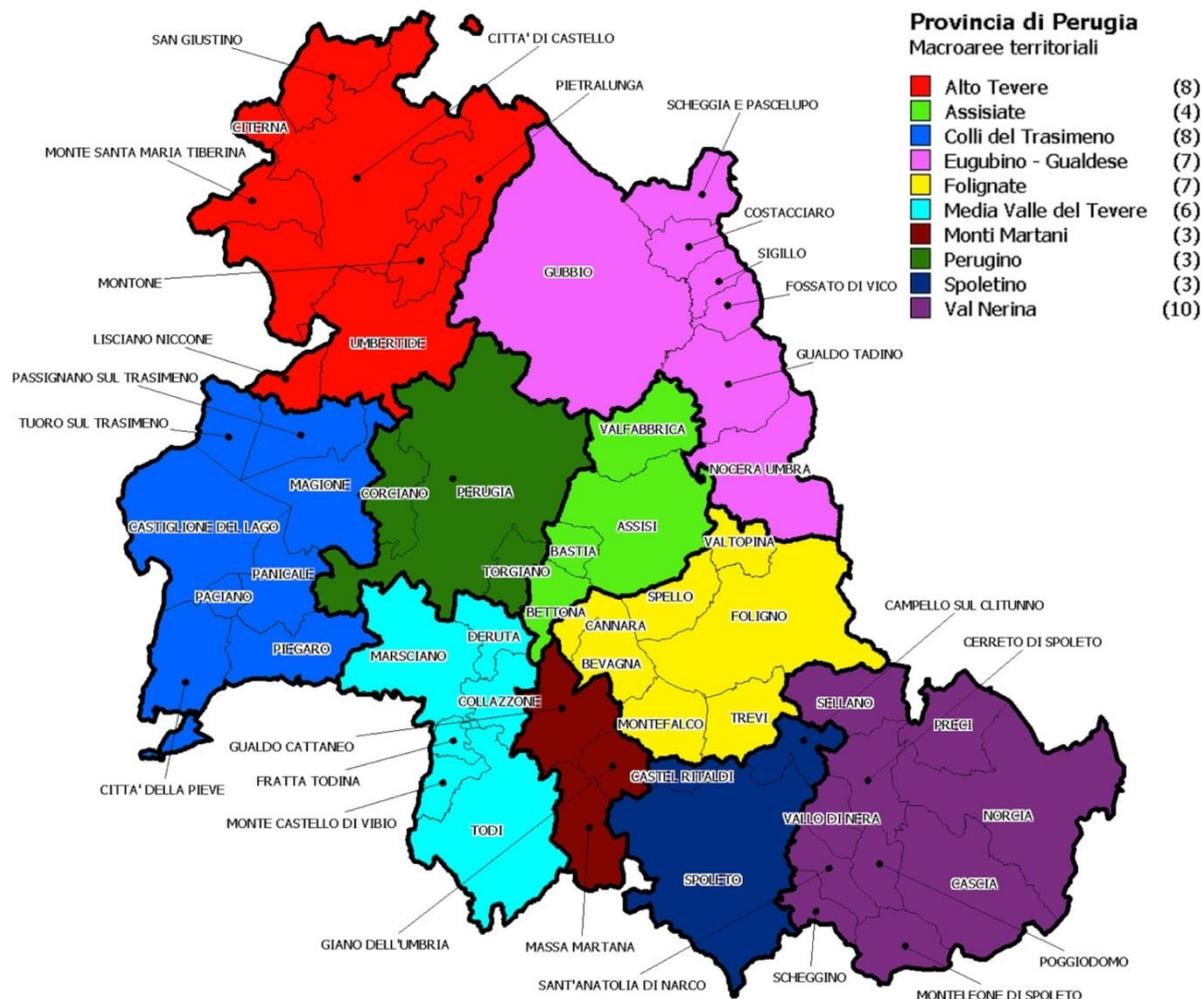
La provincia – Perugia

Il mercato immobiliare residenziale per la provincia di Perugia viene di seguito analizzato nel dettaglio per ciascuna delle seguenti dieci macro aree geografiche, rappresentate nella mappa tematica di seguito riportata (Fig. 8):

- Alto Tevere;
- Assisiate;
- Eugubino – Gualdese;
- Colli del Trasimeno;
- Folignate;
- Media Valle del Tevere;
- Monti Martani;
- Perugino;
- Spoletino;
- Valnerina.

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

Figura 8: Macroaree provinciali di Perugia



I principali dati del mercato, articolati per macroaree (Tab. 9), consentono un affinamento delle osservazioni generali compiute su scala provinciale. L'andamento del comparto residenziale rispetto al 2016 in termini di scambi risulta molto variabile nelle diverse macroaree.

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 TEVERE	635	13,7%	12,6%	1,59%	0,19
ASSISIATE	457	-8,9%	9,0%	1,63%	-0,17
COLLI DEL TRASIMENO	503	6,2%	10,0%	1,42%	0,08
EUGUBINO- GUALDESE	287	3,8%	5,7%	0,82%	0,02
FOLIGNATE	655	-1,6%	13,0%	1,35%	-0,03
MEDIA VALLE DEL TEVERE	355	1,7%	7,0%	1,26%	0,02
MONTI MARTANI	50	-20,6%	1,0%	0,61%	-0,16
PERUGINO	235	9,6%	4,7%	1,77%	0,15
SPOLETINO	279	-25,0%	5,5%	1,12%	-0,38
VAL NERINA	65	-53,4%	1,3%	0,44%	-0,51
PERUGIA CAPOLUOGO	1.531	1,2%	30,3%	1,74%	0,02
PERUGIA	5.052	-1,4%	100,0%	1,39%	-0,03

Gli ambiti principalmente interessati da un aumento degli scambi risultano l'Alto Tevere (+13,7%), i Colli del Trasimeno (+6,2%) e il Perugino (+9,6%), mentre i segnali più negativi si rilevano nei contesti interessati dagli eventi sismici del 2016 e successivi. In particolare, la Valnerina presenta una riduzione complessiva degli scambi pari al -53,4%, mentre il territorio spoletino, sempre coinvolto dagli effetti degli eventi calamitosi, registra una variazione di NTN pari al -25,0%.

Le quotazioni manifestano in ogni comparto lievissime variazioni tendenziali, tutte in negativo tranne la zona dell'Assisiatese (+0,24%).

Nei comuni della Valnerina la rilevazione delle quotazioni è stata interrotta a partire dal secondo semestre 2016, pertanto il dato relativo non risulta valorizzato. Il dato aggregato per la provincia fornisce una lieve contrazione delle quotazioni (-0,46%).

In Figura 11 il numero indice delle quotazioni rappresenta il rapporto dei dati all'attualità rispetto ai dati omologhi riferiti all'anno 2004. Solo nel capoluogo le quotazioni risultano superiori a quelle del precedente decennio, mentre nella periferia si registrano importi inferiori a quelli verificatisi all'inizio dell'arco temporale osservato.

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

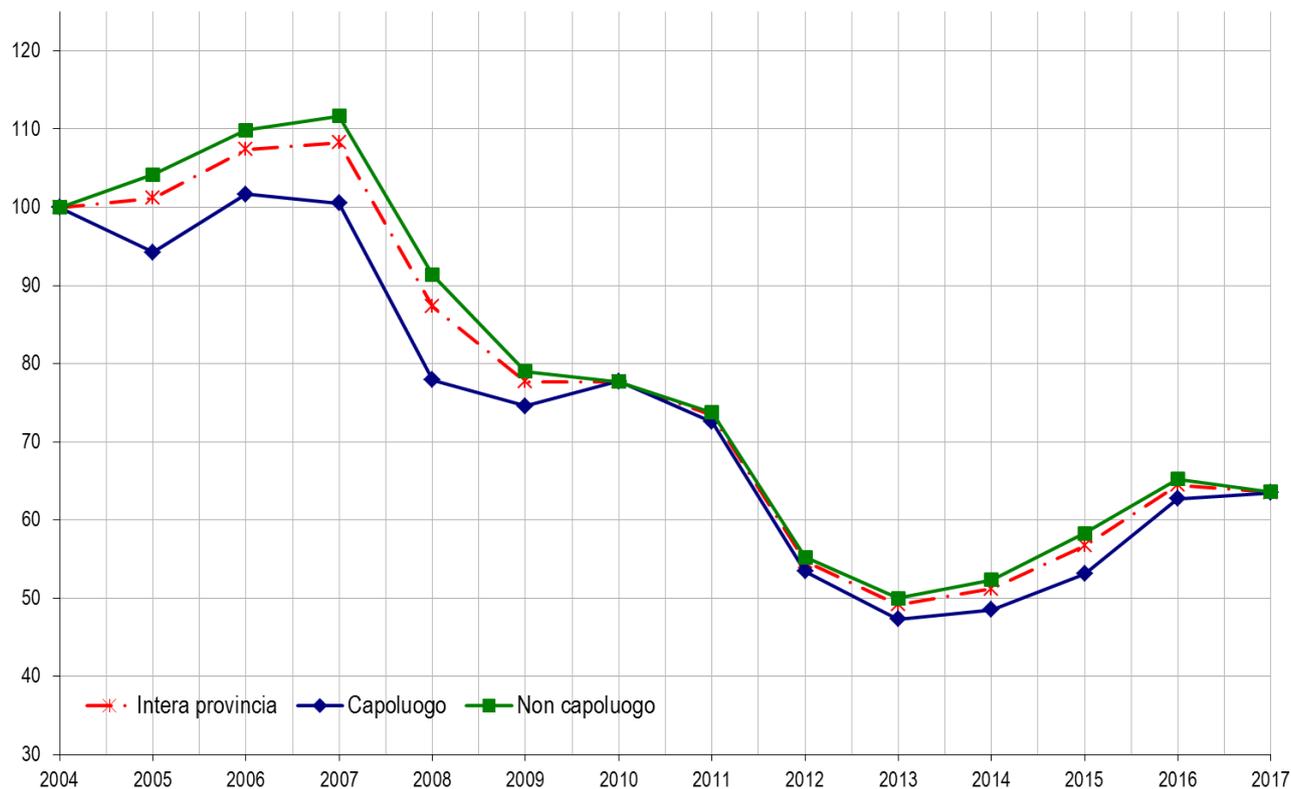


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Perugia

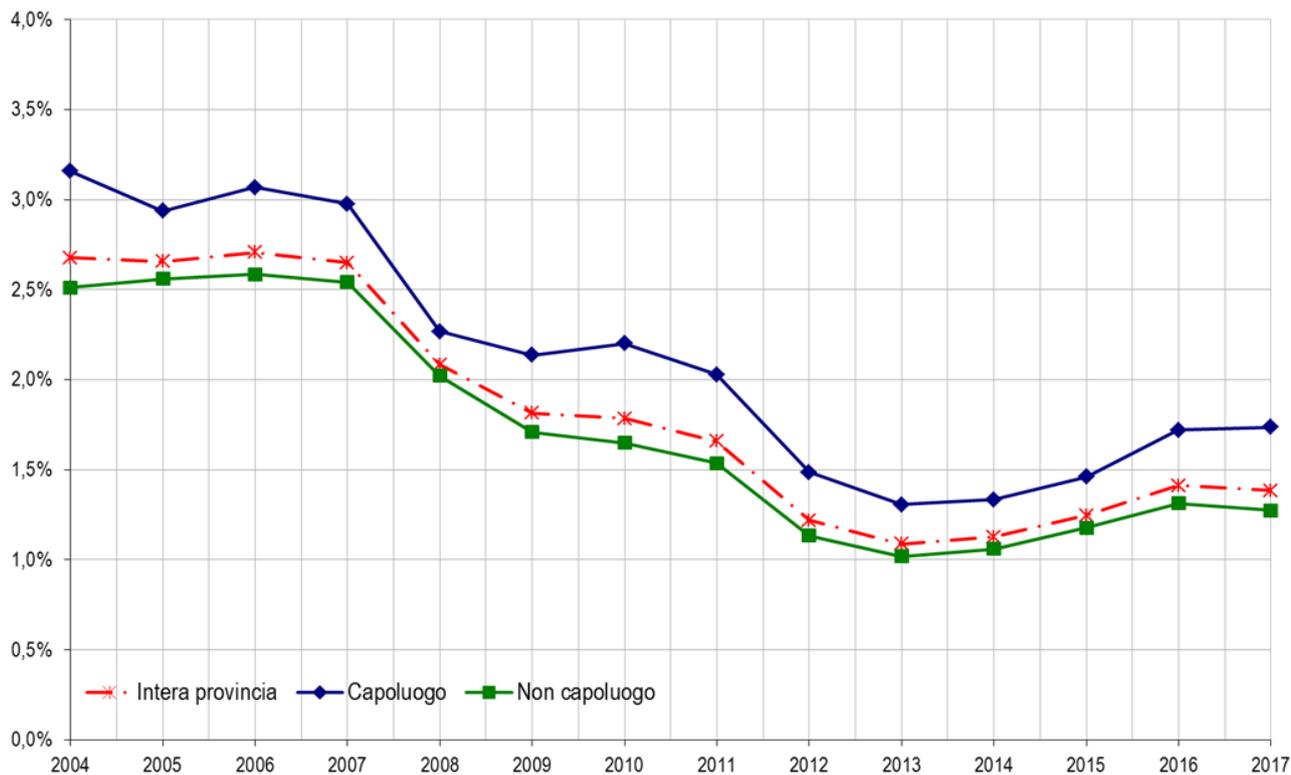
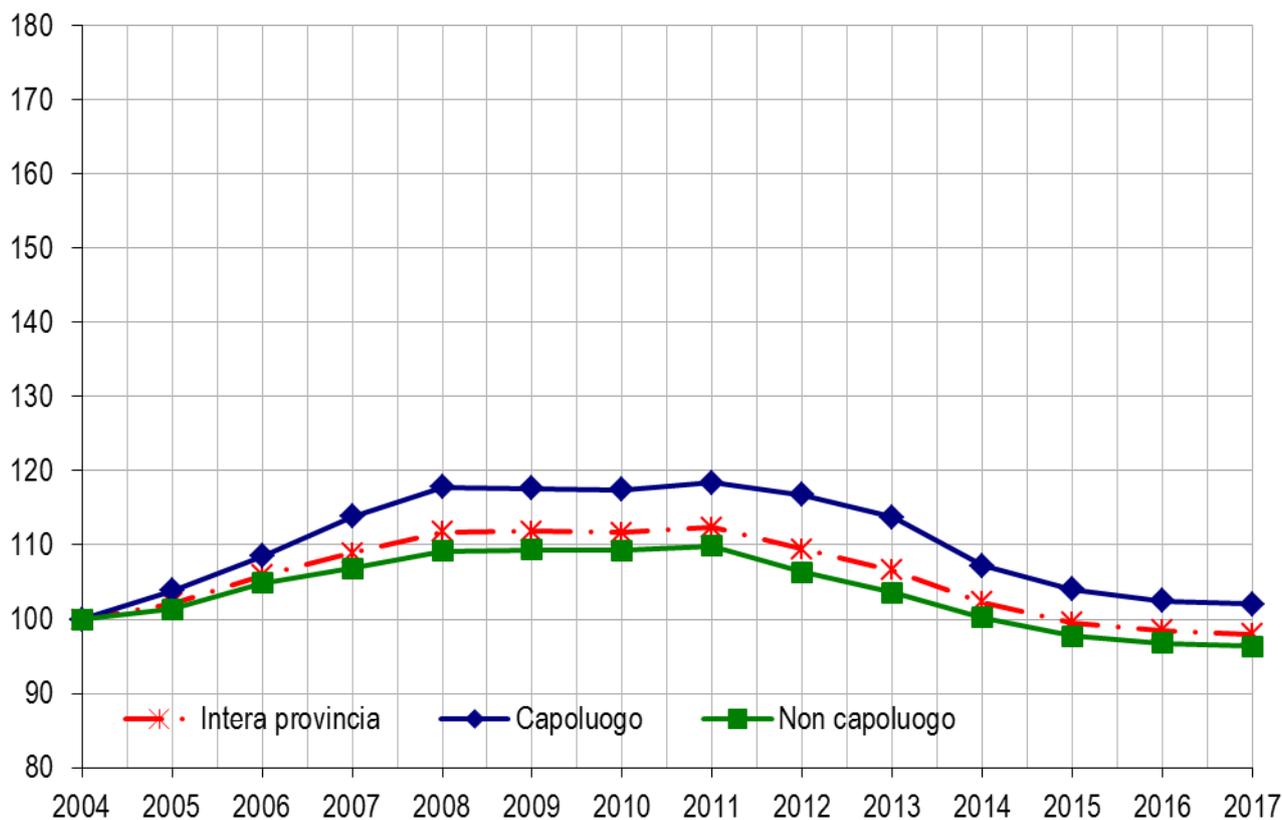


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
ALTO TEVERE	936	-0,55%	92,6
ASSISIATE	1.143	0,24%	97,2
COLLI DEL TRASIMENO	962	-1,00%	97,2
EUGUBINO- GUALDESE	849	-0,61%	97,6
FOLIGNATE	1.044	-0,22%	94,4
MEDIA VALLE DEL TEVERE	996	-0,85%	101,4
MONTI MARTANI	754	-2,52%	90,7
PERUGINO	1.071	-0,59%	102,0
SPOLETINO	1.196	-0,25%	101,7
VAL NERINA	-	-	-
PERUGIA CAPOLUOGO	1.381	-0,41%	93,5
PERUGIA	1.086	-0,46%	98,0

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



Il comune – Perugia

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

La Tabella 11 riporta i dati relativi al numero di transazioni normalizzate e all'IMI: si evidenzia che il maggior numero di scambi, in termini di transazioni normalizzate, si rileva nella zona centrale B3 (261), seguita dalla zona periferica D1(260).

Un numero significativo di scambi è registrato anche negli ambiti periferici D2 (148) e D3 (128).

Nel centro storico cittadino si registra un numero di transazioni in aumento rispetto al 2016 nella zona centralissima B6, sostanzialmente connotata da assenza di scambi nelle annualità precedenti, mentre altri segnali positivi emergono anche nella zona B7.

L'andamento delle transazioni nel territorio è mappato nella Figura 12: la stessa consente di apprezzare, attraverso la scala cromatica, gli ambiti denotati da maggiore intensità negli scambi. E' enucleato in particolare lo sviluppo del centro storico cittadino.

La Tabella 11 riporta anche i dati relativi alle quotazioni medie, riportate anche nella mappa della Figura 14: si avverte un andamento regolare dal centro alla periferia. Il grafico evidenzia infatti una attenuazione di intensità dal centro storico verso l'esterno.

Rispetto al 2016 le quotazioni hanno subito una contrazione media pari a -0,9%.

Figura 12: Distribuzione NTN 2017 nelle zone OMI-Perugia

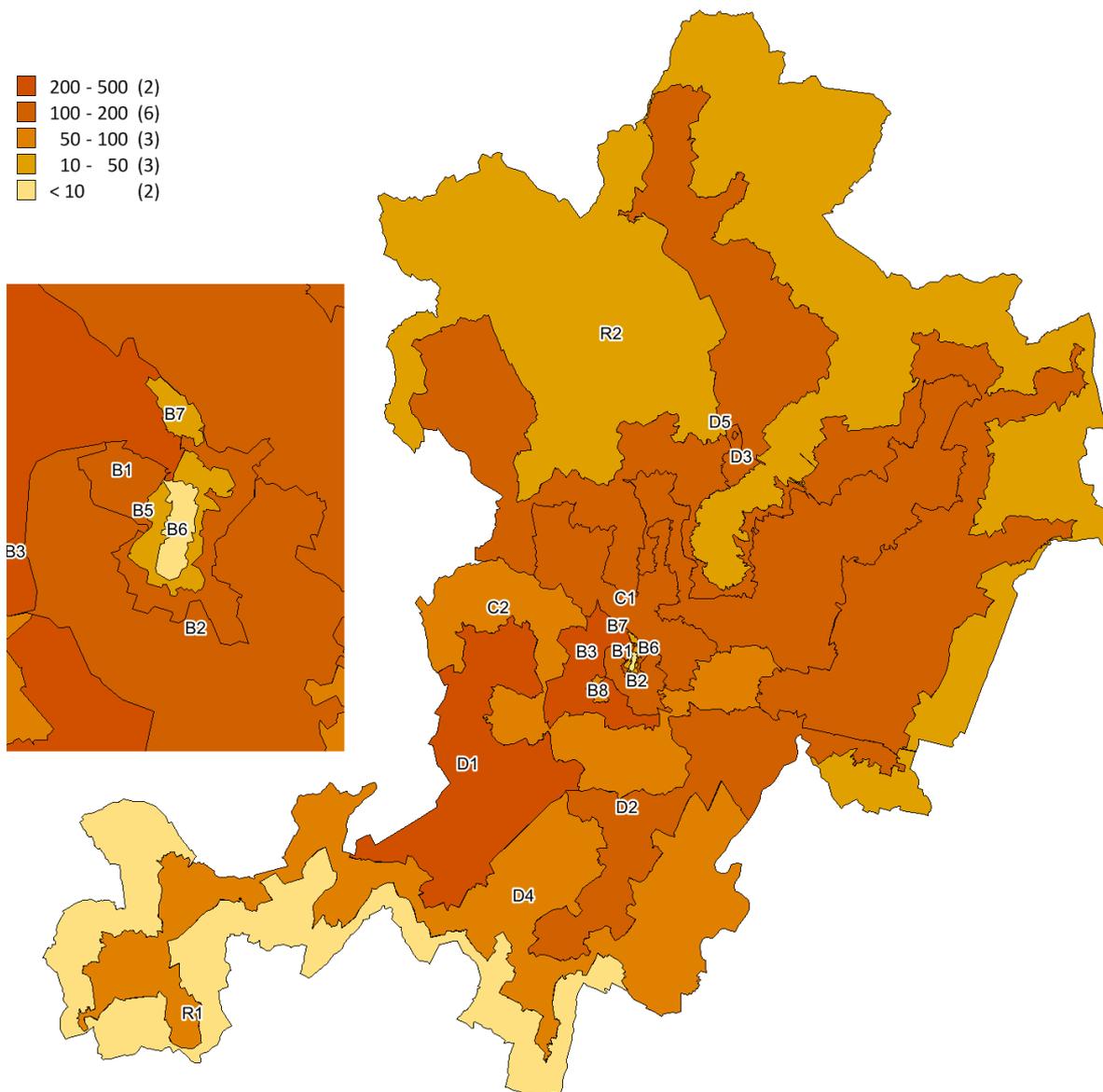


Figura 13: Distribuzione IMI 2017 nelle zone OMI-Perugia

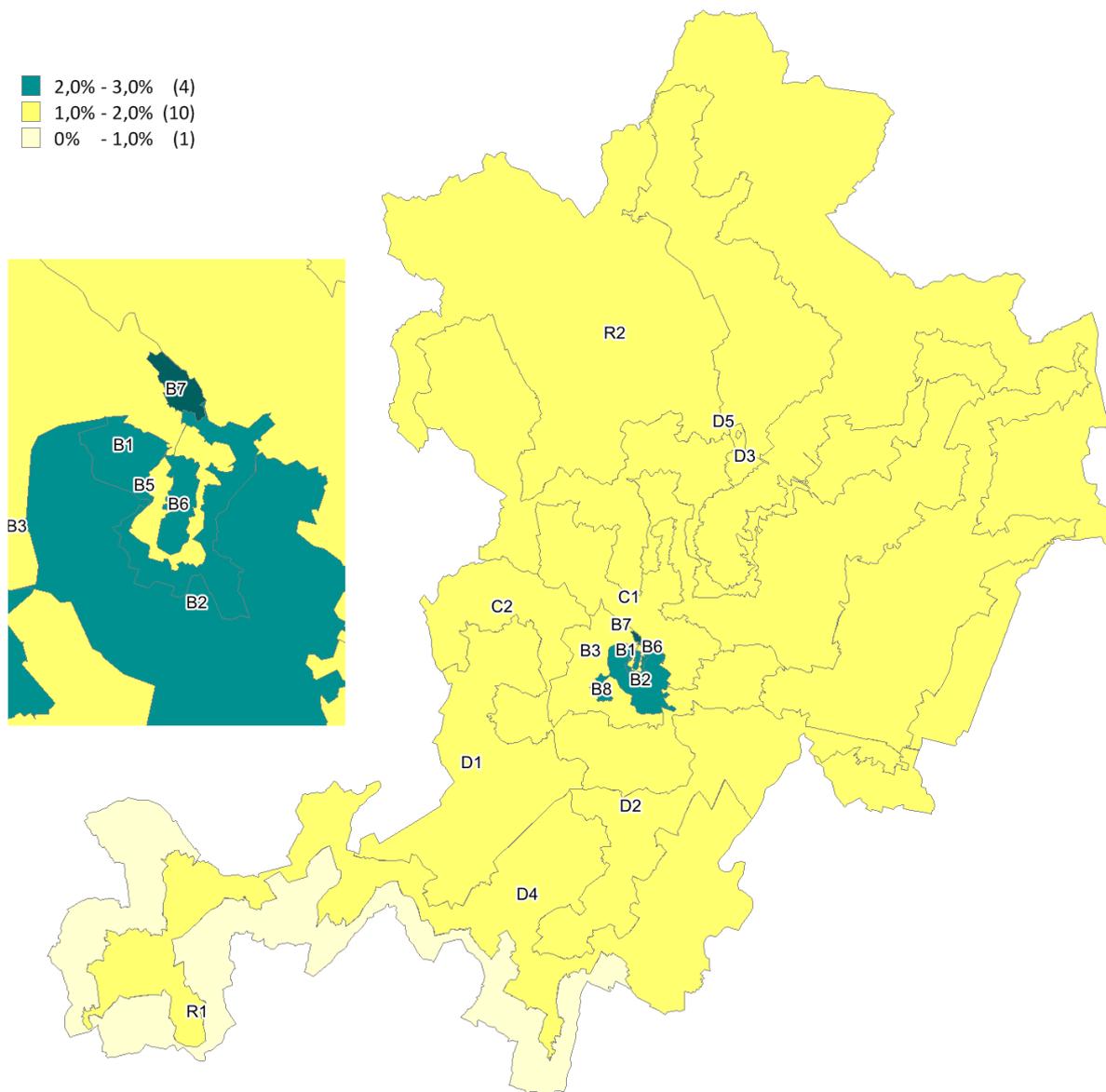


Figura 14: Differenziale delle quotazioni 2017 nelle zone OMI-Perugia

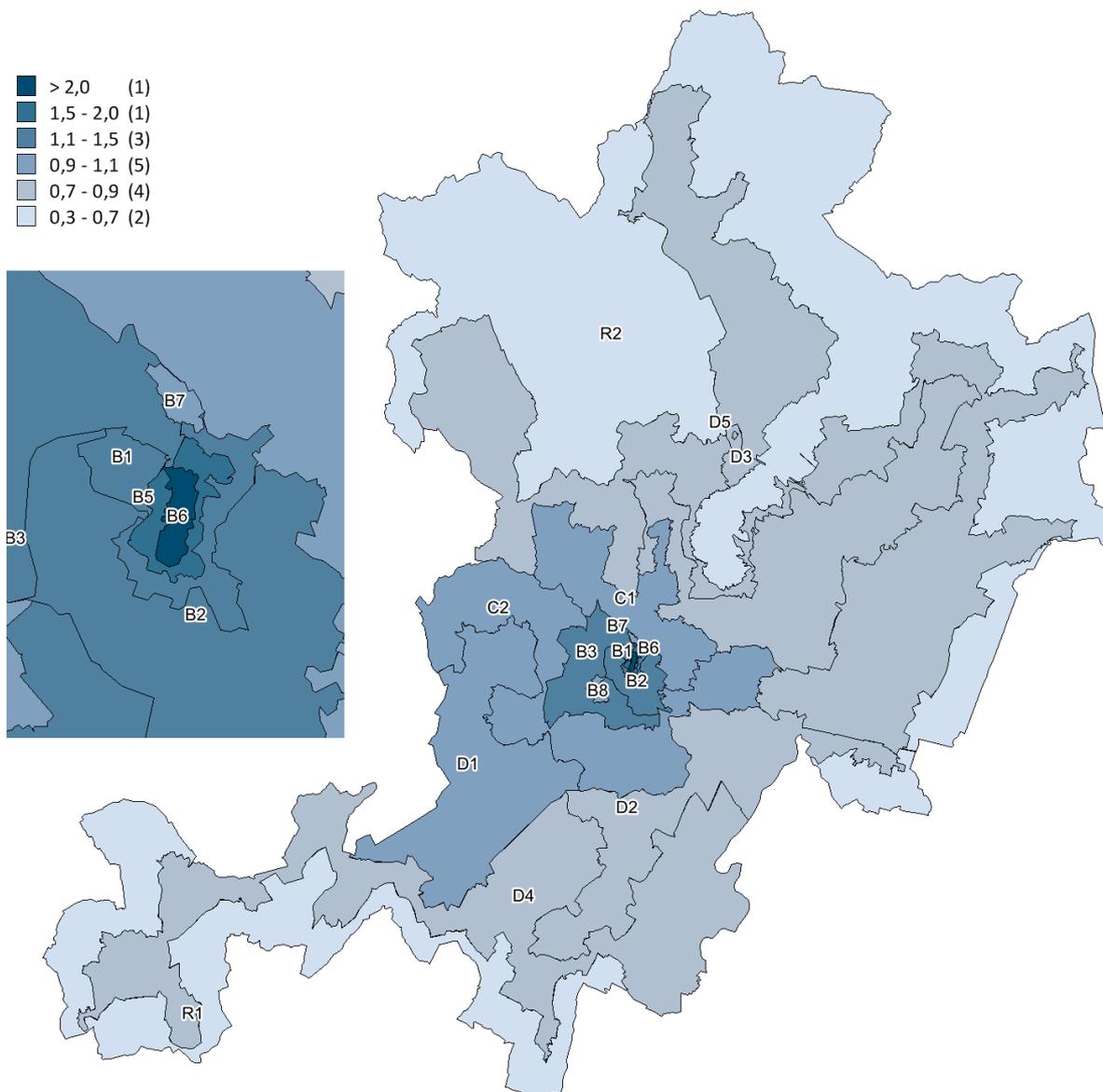


Tabella 11: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	CENTRO STORICO: ADIACENZE ALLE MURA, S.FRANCESCO AL PRATO	109	3,1%	2,96%	1.566	-1,6%
B2	PELLINI, PIAGGIA COLOMBATA, XX SETTEMBRE, CACCIATORI DELLE ALPI, P.LE EUROPA, FILOSOFI, B.GO XX GIUGNO	121	-5,2%	2,07%	1.688	0,0%
B3	MADONNA ALTA, CASE BRUCIATE, PALLOTTA, ELCE, S. LUCIA, S.GALIGANO, RIMBOCCHI, CORTONESE.	261	5,1%	1,95%	1.481	-2,9%
B5	CENTRO STORICO: PORTA SOLE, BARTOLO, BONTEMPI, M. VOLTE, PRIORI ALTA, BONAZZI, V.LE INDIPENDENZA, TRE ARCHI, OBERDAN	28	-32,9%	1,70%	2.450	0,0%
B6	CENTRO STORICO: P.ZZA IV NOVEMBRE, CORSO VANNUCCI, P.ZZA ITALIA, P.ZZA MATTEOTTI, VIA BAGLIONI, P.ZZA DANTI	8	650,0%	2,60%	2.650	0,0%
B7	CORSO GARIBALDI, VIA FABRETTI	35	75,0%	4,00%	1.376	-5,5%
B8	ZONA STAZIONE, VIA DEL MACELLO	54	16,2%	2,28%	1.337	-3,6%
C1	MONTELUCE, SAN MARCO, MONTE GRILLO, PONTE D'ODDI	108	-9,2%	1,60%	1.350	-0,6%
C2	ZONA BANCA D'ITALIA, PIAN DI MASSIANO, OLIVETO, SETTEVALLI, PREPO, LACUGNANO, M. MALBE, TRINITA', LOGGI, S.VETTURINO, PISCILLE, MONTEBELLO	69	1,8%	1,20%	1.325	0,0%
D1	F. DI CAVALLO, LACUGNANA, OLMO, S.SISTO, STROZZACAPIONI, CASTEL DEL PIANO, P. DELLA PIETRA, CAPANNE	260	-5,4%	1,70%	1.329	-0,3%
D2	P.S.GIOVANNI, BALANZANO, S.FORTUNATO, S.MARTINO IN COLLE, COLLESTRADA	148	-10,7%	1,69%	1.157	0,0%
D3	PRETOLA, PONTE FELCINO, PONTE VALLECEPPI, VILLA PITIGNANO, BOSCO, COLOMBELLA, PICCIONE	128	37,7%	1,59%	1.047	0,0%
D4	MUGNANO, MONTEPETRIOLO, FONTIGNANO, BAGNAIA, S.MARTINO IN CAMPO, S.MARIA ROSSA	59	-4,5%	1,27%	1.038	0,0%
D5	COLLE UMBERTO, S.GIOVANNI DEL PANTANO, RANCOLFO, RESINA, P.PATTOLI, RAMAZZANO, FRATTICIOLA, PIANELLO, RIPA, S.EGIDIO	109	0,1%	1,26%	1.042	0,0%
R1	ZONE RURALI MERIDIONALI	5	-23,1%	0,69%	843	-2,5%
R2	ZONE RURALI SETTENTRIONALI	16	-32,7%	1,16%	793	-2,6%
ND ³		13	-	-	-	-
	PERUGIA⁴	1.531	1,2%	1,74%	1.566	-1,6%

³ Quota di transizioni non georeferibili e suo valore assoluto.

⁴ La quotazione comunale qui presentata differisce da quella della Tabella 10, in quanto calcolata pesando le quotazioni medie con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).

FOCUS provinciale - Terni

Nel corso del 2017 nella provincia di Terni si è riscontrata una sostanziale stabilità del numero di compravendite residenziali rispetto al 2016, registrando una lieve flessione complessiva del -0,7% (Tab.12), dopo il sensibile incremento avuto nel corso del 2016 (+17,2% rispetto all'annualità precedente).

La flessione è dovuta principalmente al contributo dal comune capoluogo che ha registrato una contrazione delle compravendite pari all'8,0 %.

In controtendenza rispetto al capoluogo, in altri comuni della provincia si sono riscontrati decisi incrementi delle transazioni immobiliari residenziali, in particolare a Orvieto (+23,1%), Narni (+17,5 %), Amelia (+24,6%), Stroncone (+13,6%), Acquasparta (+14,5%) e Montecastrilli (+16,7%).

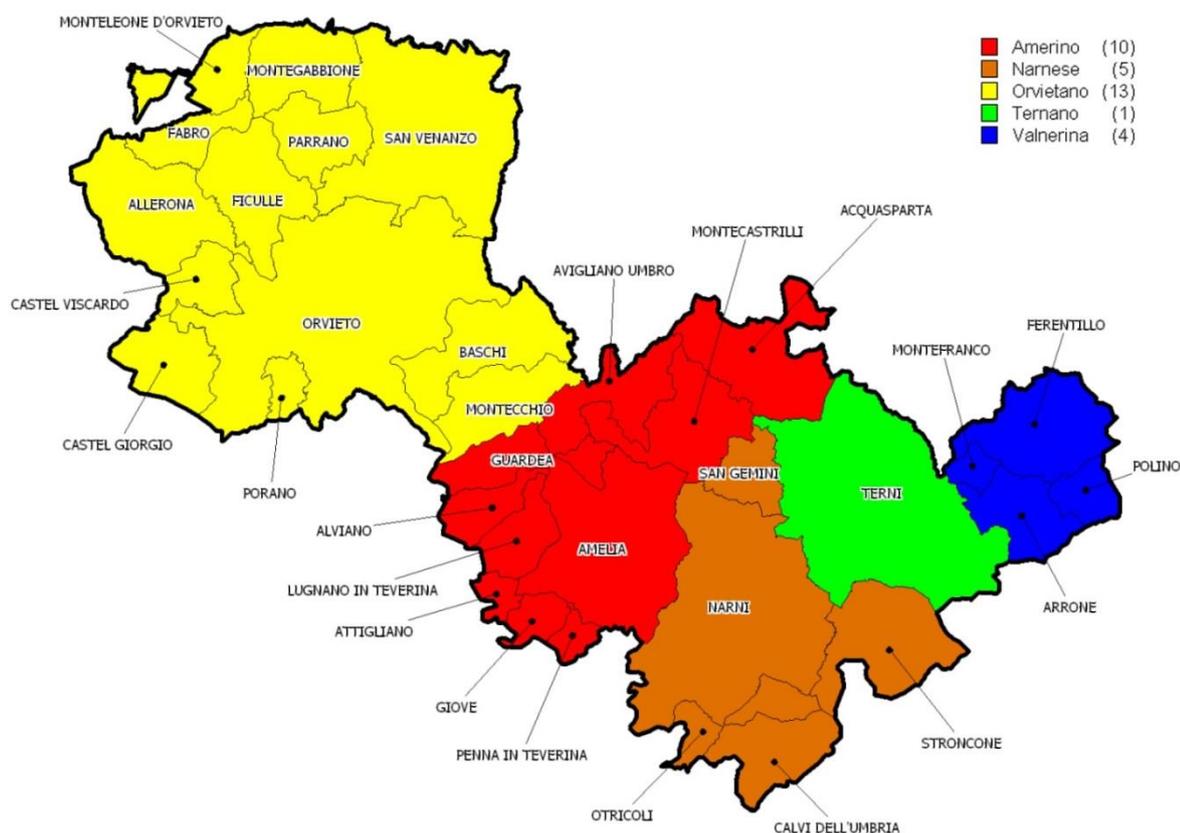
La provincia – Terni

Il mercato immobiliare residenziale per la provincia di Terni viene di seguito analizzato nel dettaglio per ciascuna delle seguenti cinque macro aree geografiche, rappresentate nella mappa tematica di seguito riportata (Fig.15):

- Amerino;
- Narnese;
- Orvietano;
- Ternano;
- Valnerina ternana;

Ai fini della presente trattazione il territorio è stato suddiviso mediante accorpamento di comuni omologhi per le caratteristiche geografiche e socio economiche ritenute più significative.

Figura 15: Macroaree provinciali di Terni



Nel corso del 2017, in tutte le macroaree diverse da quella del capoluogo si sono riscontrati incrementi delle compravendite, tranne che nella Valnerina ternana dove si è rilevata una flessione sensibile del -24,9 %, riconducibile principalmente ai comuni di Arrone e Ferentillo, colpiti dai terremoti verificatesi nel corso del 2016.

Per quanto riguarda l'IMI, nel corso del 2017 si è rilevato, in analogia a quanto sopra rappresentato in termini di volumi di compravendite, un dato sostanzialmente stabile rispetto al 2016 (-0,01), più elevato nel comune capoluogo, pari a -0,13.

Gli incrementi più significativi dell'indicatore che misura la dinamica di mercato immobiliare residenziale si sono registrati nell'Orvietano (+0,10) e nell'Amerino (+0,11).

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
AMERINO	249	11,5%	14,8%	1,16%	0,11
NARNESE	233	8,2%	13,8%	1,19%	0,08
ORVIETANO	288	12,1%	17,0%	0,99%	0,10
VALNERINA ternana	31	-24,9%	1,8%	0,66%	-0,22
TERNI Capoluogo	888	-8,0%	52,6%	1,49%	-0,13
TERNI Provincia	1.689	-0,7%	100,0%	1,26%	-0,01

Figura 16: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Terni

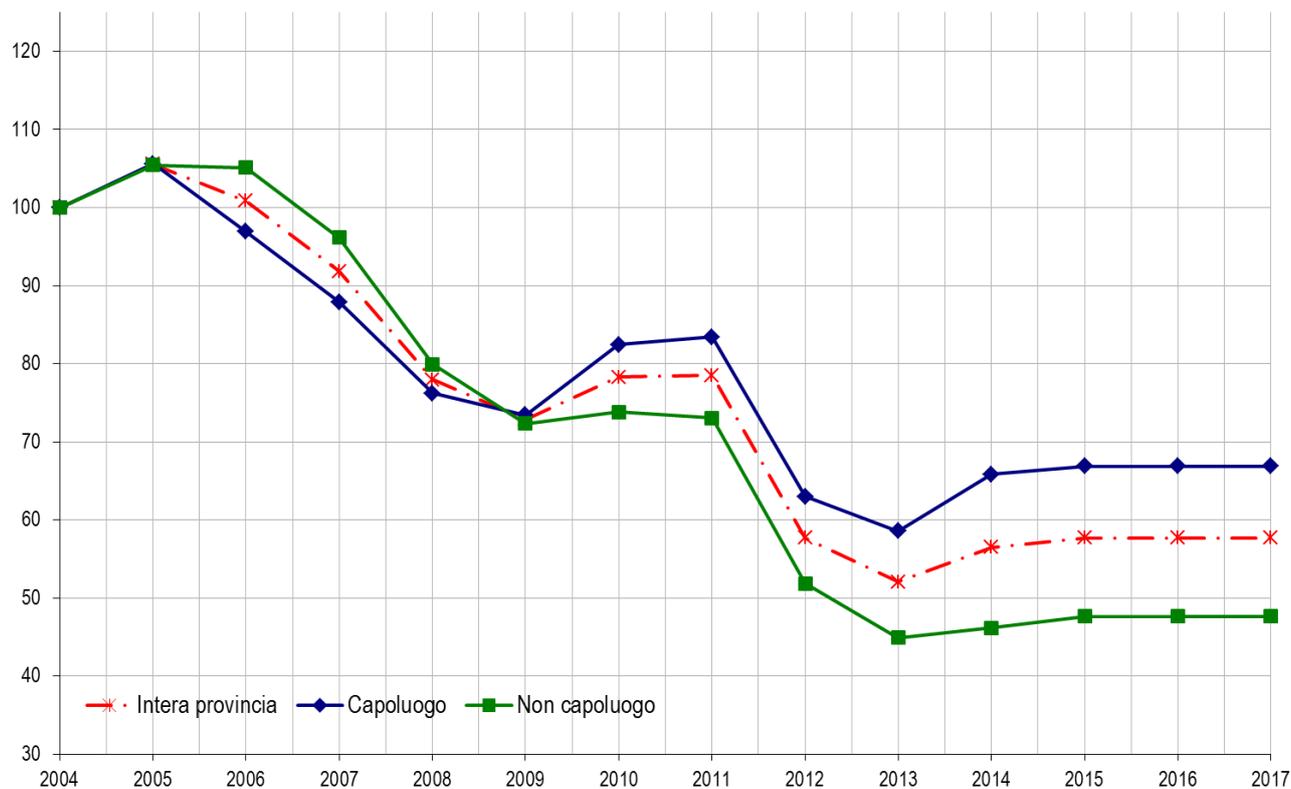
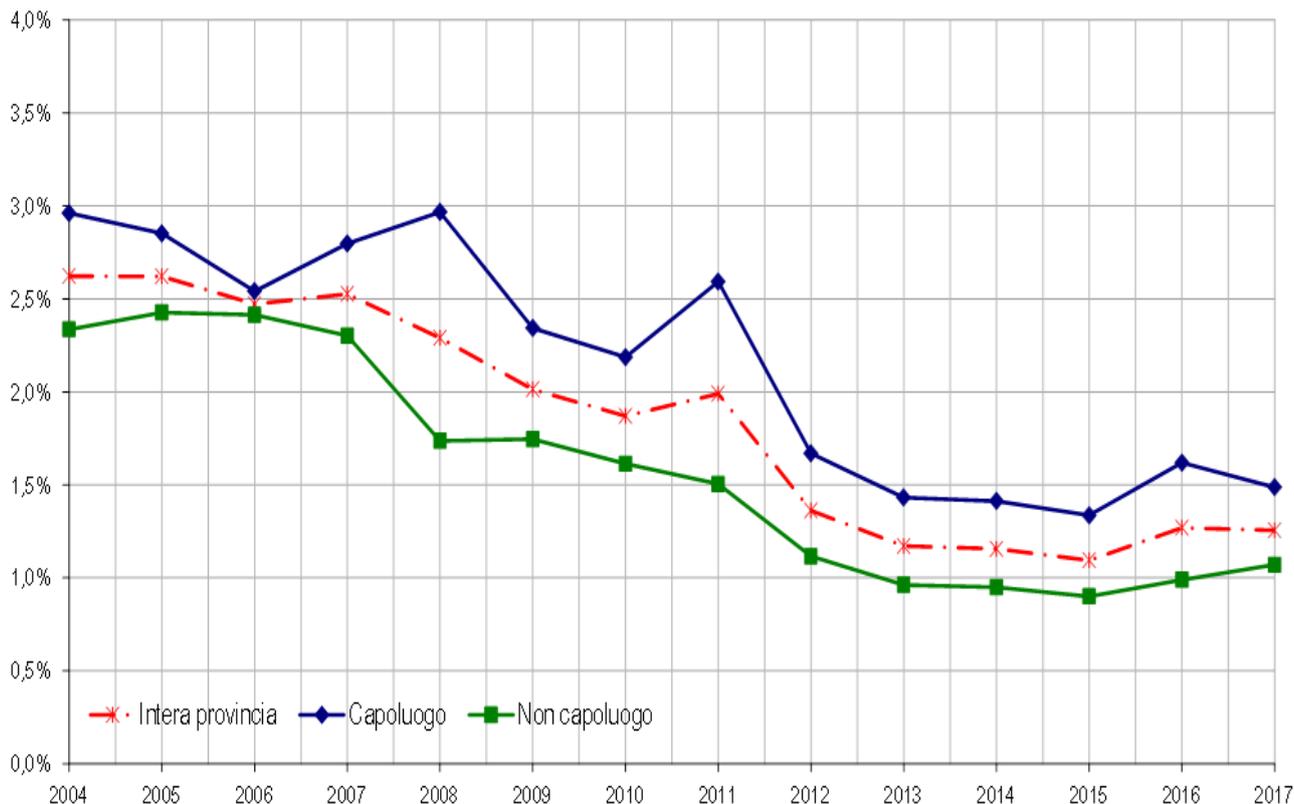


Figura 17: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Terni



Analizzando l'andamento delle quotazioni del mercato residenziale nella provincia di Terni (Tab.13), nel corso del 2017 si è riscontrata una flessione generalizzata media annua significativa e pari all'1,24%.

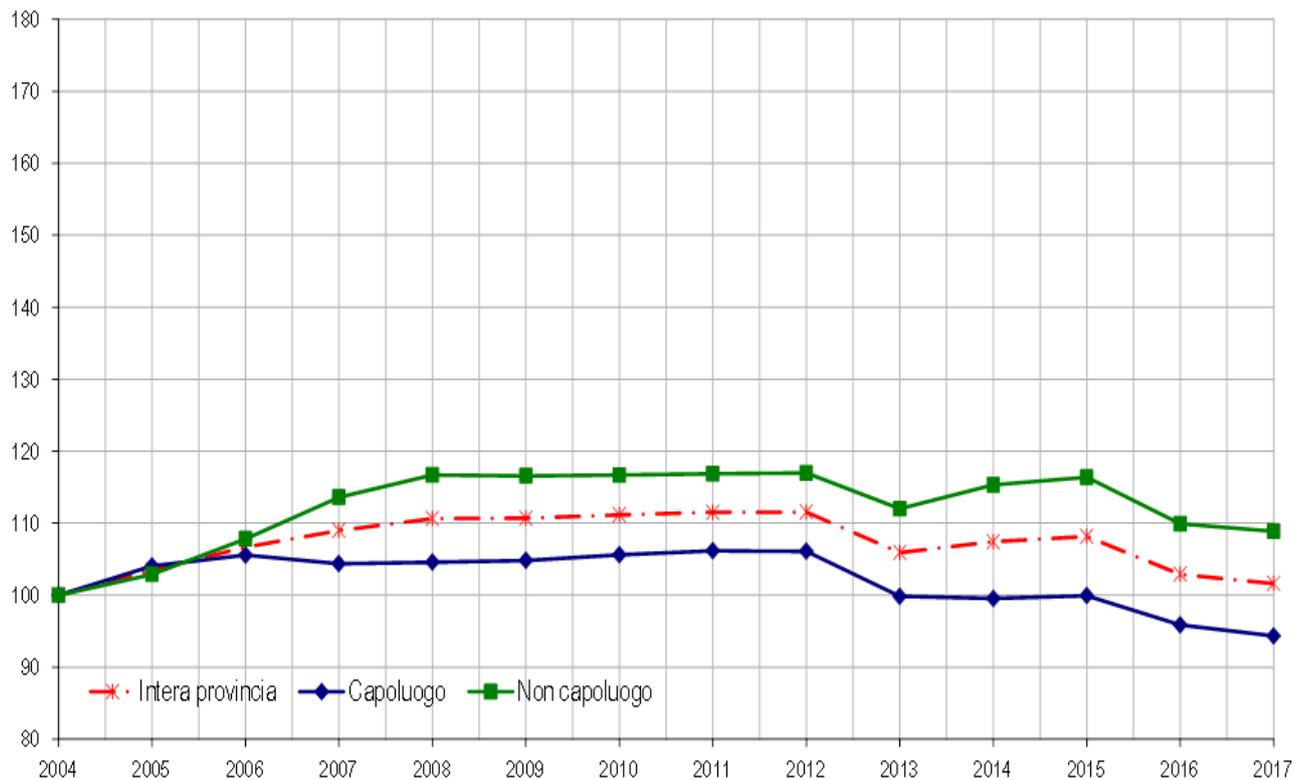
Nello specifico, il capoluogo ternano ha registrato le variazioni negative più rilevanti, pari all'1,60%, mentre più contenute sono state quelle nell'Orvietano (-1,32%), nel Narnese (-0,77%), nella Valnerina ternana (-0,53%) e nell' Amerino (-0,41%).

La quotazione media più elevata si è riscontrata nella Macroarea "Orvietano", zona di tradizionale prestigio e rilevanza turistica, dove si è apprezzata una quotazione media di 1.200 €/m² circa, trainata dal comune di Orvieto dove si è registrata la quotazione media più elevata della provincia e pari a 1.437 €/m².

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)
AMERINO	976	-0,41%	108,5
NARNESE	1.037	-0,77%	112,0
ORVIETANO	1.200	-1,32%	108,0
VALNERINA ternana	932	-0,53%	104,0
TERNI Capoluogo	1.166	-1,60%	94,3
TERNI Provincia	1.116	-1,24%	101,6

Figura 18: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Terzi



Il comune – Terni

Entrando nel dettaglio del comune capoluogo, nel corso del 2017 si è riscontrata una diminuzione significativa delle compravendite rispetto al 2016, mediamente dell' 8,0%. Si evidenziano in particolare i sensibili decrementi nelle compravendite nelle zone B5 (-21,8%), C18 (-21,4%), C19 (-11,9%), D6 (-18,9%), C16 (-8,2%) e E6 (-56,3%). Si segnalano, in controtendenza, l'incremento delle compravendite nelle zone B6 (+0,6%), C20 (+5,7%) e R12 (+15,1%).

Per quanto riguarda l'IMI (Intensità del Mercato Immobiliare), nel corso del 2017 si sono registrati i valori maggiori nella zona centrale OMI B6- SAN MARTINO CONFINI : V.LE STADIO, V.LE BORZACCHINI, FERROVIA, P.DANTE, V.DENTATO, V.BRIN, V.RINASCITA, V.GIANNELLI, V.CASSERO, pari a 1,84%, e in quelle periferiche C20 CONFINI : FIUME NERA, V.CENTURINI, V.DI VITALONE, V.MALNATI, V.TRENTO, V.SAN VALENTINO, V.DI VITTORIO, FOSCO STRONCONE, FIUME NERA (1,86%) e C21 VILL.MATTEOTTI, CESURE, VALENZA, CAMPOMICCIO DA VIA DELL'ARGINE A VIA GRAMSCI (1,80%).

Le quotazioni medie diminuiscono mediamente del 1,6%, in modo più accentuato nelle zone B5, B6 e E6, dove si sono registrate diminuzioni, rispettivamente, del -5,5%, -8,1% e -2,5%.

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Terni

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B5	CENTRO STORICO (CONFINI: V.CASSERO, V.GIANNELLI, V.RINASCITA, V.CESARE BATTISTI, P.TACITO, V.MAZZINI, V.BRIN, FIUME NERA)	97	-21,8%	1,74%	1.406	-5,5%
B6	SAN MARTINO CONFINI : V.LE STADIO, V.LE BORZACCHINI, FERROVIA, P.DANTE, V.DENTATO, V.BRIN, V.RINASCITA, V.GIANNELLI, V.CASSERO	121	0,6%	1,84%	1.281	-8,1%
C16	COSPEA SAN VALENTINO SAN GIOVANNI SAN ROCCO COSPEA 2 COLLESECOZZA	74	-8,2%	1,17%	1.129	0,0%
C17	Z.FIORI, V.LE BRAMANTE, MARATTA ALTA, MARATTA BASSA, STADIO	4	14,3%	0,67%	1.150	0,0%
C18	BORGIO RIVO, CAMPITELLO, GABELLETTA, CITTA' VERDE, PONTE LE CAVE	131	-21,4%	1,42%	1.140	0,4%
C19	SANT' AGNESE, BORGIO BOVIO, ACCIAIERIE, ROCCA S.ZENONE, TUILLO, TOANO, SAN CARLO	113	-11,9%	1,37%	1.129	0,0%
C20	CONFINI : FIUME NERA, V.CENTURINI, V.DI VITALONE, V.MALNATI, V.TRENTO, V.SAN VALENTINO, V.DI VITTORIO, FOSCO STRONCONE, FIUME NERA	95	5,7%	1,86%	1.110	0,0%
C21	VILL.MATTEOTTI, CESURE, VALENZA, CAMPOMICCIO DA VIA DELL'ARGINE A VIA GRAMSCI	152	-0,9%	1,80%	1.107	0,3%
D6	ZONA INDUSTRIALE MARATTA SABBIONE, POLYMER, VIA NARNI, POSCARGANO, SAN GIACOMO, SETTECANI, PORCIVALLE, CASTELCOLLE MORGNANO	22	-18,9%	1,02%	1.050	0,0%
D7	PIEDIMONTE, CESI, COLLE DELL' ORO, FONTANA DELLA MANDORLA	16	128,6%	1,40%	1.325	0,0%
E6	PIEDILUCO	8	-56,3%	0,93%	1.252	-2,5%
R12	RURALE E ALTRE FRAZIONI	56	15,1%	0,99%	1.015	1,0%
ND ⁵	ND	1	-	-	-	-
	TERNI⁶	888	-8,0%	1,49%	1.166	-1,6%

⁵ Quota di transizioni non georeferibili e suo valore assoluto.

⁶ La quotazione comunale qui presentata differisce da quella della Tabella 12, in quanto calcolata pesando le quotazioni medie con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).

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	7
Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione	8
Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione	9
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	11
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2017 (valore medio nazionale =1)	12
Figura 8: Macroaree provinciali di Perugia	13
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Perugia	15
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Perugia	15
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Perugia	16
Figura 12: Distribuzione NTN 2017 nelle zone OMI-Perugia	18
Figura 13: Distribuzione IMI 2017 nelle zone OMI-Perugia	19
Figura 14: Differenziale delle quotazioni 2017 nelle zone OMI-Perugia	20
Figura 15: Macroaree provinciali di Terni	22
Figura 16: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Terni	23
Figura 17: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Terni	24
Figura 18: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Terni	25

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	10
Tabella 4: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	10
Tabella 5: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	10
Tabella 6: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	10
Tabella 7: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	10
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	11
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	21
Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	23
Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	24
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Terni	26