



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

UMBRIA

data di pubblicazione: 4 giugno 2019
periodo di riferimento: anno 2018

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)



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

data di pubblicazione: **4 giugno 2019**
periodo di riferimento: **anno 2018**

*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

Il mercato immobiliare residenziale della regione.....	3
Le compravendite.....	4
Le dimensioni.....	8
Le quotazioni	9
FOCUS provinciale - Perugia.....	11
La provincia – Perugia.....	11
Il comune – Perugia	16
FOCUS provinciale - Terni.....	21
La provincia – Terni.....	22
Il comune – Terni	25
Indice delle figure.....	26
Indice delle tabelle	27

Il mercato immobiliare residenziale della regione

Nella regione Umbria il volume delle compravendite di abitazioni, nel 2018, ha registrato complessivamente un significativo segnale di ripresa, segnando lo scorso anno un incremento del 6,2% rispetto al 2017 (Tabella 1), continuando la fase espansiva iniziata nel 2014. Infatti, nell'ultimo quinquennio, il mercato residenziale è cresciuto del 31,6% rispetto all'anno di maggiore contrazione dei volumi, il 2013, dopo un biennio particolarmente negativo della lunga crisi iniziata nel 2007 (Figura 2).

Il dato registrato nel 2018 ha confermato una crescita pienamente in linea con il corrispondente dato medio nazionale (+6,7%), malgrado le note criticità collegate agli eventi sismici del 2016 ed alle difficoltà riscontrate nella ricostruzione (in particolare nelle macroaree Valnerina e Spoletino). L'analisi di dettaglio mostra come, anche se le variazioni in aumento dei volumi di scambio si sono registrate in tutte le province (Tabella 1), la *performance* migliore si è avuta in quella ternana (+11,7%).

Anche nei comuni capoluogo (Tabella 2) si è rilevato lo stesso *trend* di crescita in termini di NTN¹, a ritmo del tutto sincrono rispetto a quello medio delle relative province: un potenziale indicatore della "robustezza" del fenomeno di ripresa delle transazioni residenziali, osservato in modo sostanzialmente omogeneo e diffuso anche nelle realtà periferiche minori, anche se più accentuato nel territorio ternano.

L'analisi dell'indice IMI evidenzia, in analogia con quanto già rilevato per il volume delle compravendite, un aumento della vivacità e della dinamicità del mercato residenziale che conferma il maggior interesse per lo *stock* immobiliare dei capoluoghi. In questi ultimi infatti si è registrato un numero indice IMI mediamente superiore a quello dei comuni minori, in particolare nel capoluogo perugino, dove, lo scorso anno, sono state oggetto di transazione l'1,82% delle abitazioni. I differenziali migliori rispetto al 2017 (Tabella 1) si sono rilevati nella provincia ternana (+0,14), la cui dinamicità è cresciuta a ritmi quasi tripli rispetto a quelli della provincia di Perugia (+0,05).

Le Figure 2 e 3 rappresentano gli andamenti dei numeri indice NTN ed IMI a partire dal 2004 per l'intera regione, per i comuni capoluogo e per i comuni non capoluogo. Osservando l'andamento degli indici NTN è evidente la crescita dei comuni non capoluogo fino al picco del 2007 mentre, contemporaneamente, il mercato dei capoluoghi ha subito un lieve calo iniziale (2005), seguito da una fase di recupero. Dopo la caduta generalizzata del biennio 2008-2009, più marcata nei comuni minori, si osserva successivamente una migliore tenuta dei capoluoghi per i quali, in controtendenza alle realtà più periferiche, nel biennio 2010-2011 si è registrata una lieve crescita delle transazioni. Dopo il secondo crollo generalizzato del biennio 2012-2013, dal 2014 si è rilevata un'inversione di tendenza, più rapida nei comuni non capoluogo e, dal 2016, estesa a tutto il territorio umbro. Complessivamente, rispetto al 2004, il mercato regionale ha subito una contrazione media dei volumi pari al 34,4% (sia per i capoluoghi, sia per i comuni minori).

L'indice IMI (Figura 3) mostra un andamento sostanzialmente simile a quello rilevato sulla base del *trend* dei volumi di compravendita, registrando nel 2018 un valore medio regionale inferiore al dato omologo del 2004 (-46,1%).

Nel 2018 sono state vendute abitazioni per un totale di 870.507 m², in incremento del +7,95% rispetto al 2017, con una superficie media compravenduta pari a 121,1 m² (Tabella 3). Le abitazioni oggetto di transazione nei capoluoghi sono mediamente più piccole, 111,4 m², rispetto a quelle acquistate nei comuni non capoluogo (126,6 m²). E' nella provincia ternana dove si sono scambiate abitazioni di dimensione mediamente inferiore (119,0 m²) e, tra i capoluoghi, è Terni il comune dove sono stati acquistati tagli abitativi con superficie media più piccola (109,9 m²).

In Tabella 4 è riportata la distribuzione delle compravendite, in termini di NTN, distribuite per classi dimensionali di abitazioni, da cui si osserva che le tipologie più apprezzate in Umbria appartengono alle classi da 85 m² a 115 m² (NTN pari a 2.004) e oltre 145 m² (NTN pari a 1.689). Nei comuni capoluogo (Tabella 5) sono stati maggiormente richiesti i tagli da 50 m² a 85 m² (NTN pari a 642) e da 85 m² a 115 m² (NTN pari a 809). In termini di variazioni, rispetto al 2017, la Tabella 6 mostra come a livello regionale si è avuto un incremento degli scambi per tutte le tipologie oltre 85 m², mentre sono diminuite le richieste di abitazioni fino a 50 m². Se il *trend* regionale rispecchia sostanzialmente quello della provincia di Perugia, in cui si è registrata nel 2018 una sensibile flessione di richieste di monolocali (-4,83%), nella provincia di Terni sono aumentate significativamente le richieste di tutte le tipologie, anche di quelle con superficie inferiore a 50 m² (in incremento del +17,72%, dopo il crollo del 2017 (-37,95%)). Per quanto riguarda i capoluoghi (Tabella 7) nel 2018 si è osservato un incremento delle richieste di abitazioni, soprattutto per tagli medi da 85 m² a 115 m² (+12,33%) e da 115 m² a 145 m² (+16,90%) per Perugia (in flessione i tagli fino a 85 m² e oltre 145 m²), mentre si è registrato un incremento diffuso per Terni, più accentuato per quelli appartenenti alle tipologie da 115 m² a 145 m² (+18,13%) e oltre 145 m² (+18,47%).

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>

¹ Numero di Transazioni Normalizzato

Le compravendite

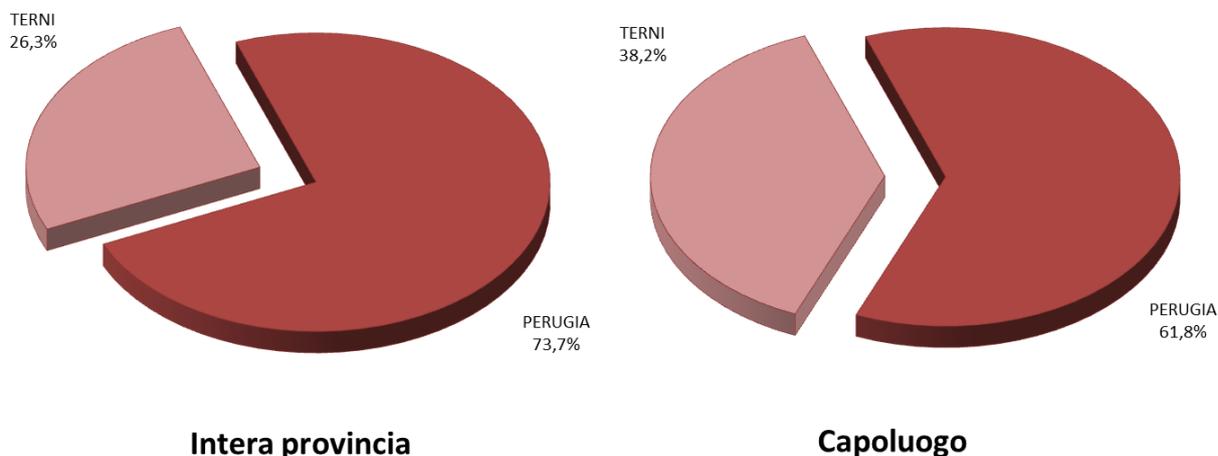
Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
PERUGIA	5.299	4,3%	73,7%	1,45%	0,05
TERNI	1.888	11,7%	26,3%	1,40%	0,14
UMBRIA	7.188²	6,2%	100,0%	1,44%	0,08

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
PERUGIA	1.606	4,3%	22,3%	1,82%	0,07
TERNI	993	11,7%	13,8%	1,66%	0,17
UMBRIA	2.599	7,0%	36,2%	1,75%	0,11

Figura 1: Distribuzione NTN 2018 per intera provincia e capoluogo



In termini di distribuzione delle compravendite la provincia di Perugia si è confermata ancora come prevalente (Figura 1), assorbendo il 73,7% delle transazioni regionali, quota di mercato in lieve calo rispetto al 2017 (74,9%), a vantaggio della provincia ternana.

Nella provincia di Perugia, anche nel 2018, la maggior parte degli acquisti di abitazioni si è realizzata al di fuori del capoluogo (69,7%), mentre il fenomeno opposto si è continuato a registrare nella provincia di Terni, dove il relativo capoluogo ha continuato ad accentrare più della metà dei volumi abitativi provinciali scambiati (52,6%).

Anche a livello dei capoluoghi si è osservata una modifica della distribuzione dei volumi delle compravendite residenziali a favore di Terni: la città dell'acciaio è passata dal 36,7% delle compravendite nel 2017 al 38,2% nel 2018.

² Il totale di colonna della tabella 1, che è la somma approssimata all'unità dei valori non arrotondati, non corrisponde alla somma dei valori NTN arrotondati. Si ricorda, infatti, che nelle operazioni di calcolo le quantità sono trattate senza considerare arrotondamenti intermedi ed è solo per semplificare la lettura dei dati che nelle tabelle esposte nei *report* le quantità sono approssimate all'unità e gli indici e le variazioni percentuali alla prima cifra decimale. Per ulteriori approfondimenti si rimanda al documento Nota metodologica.

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

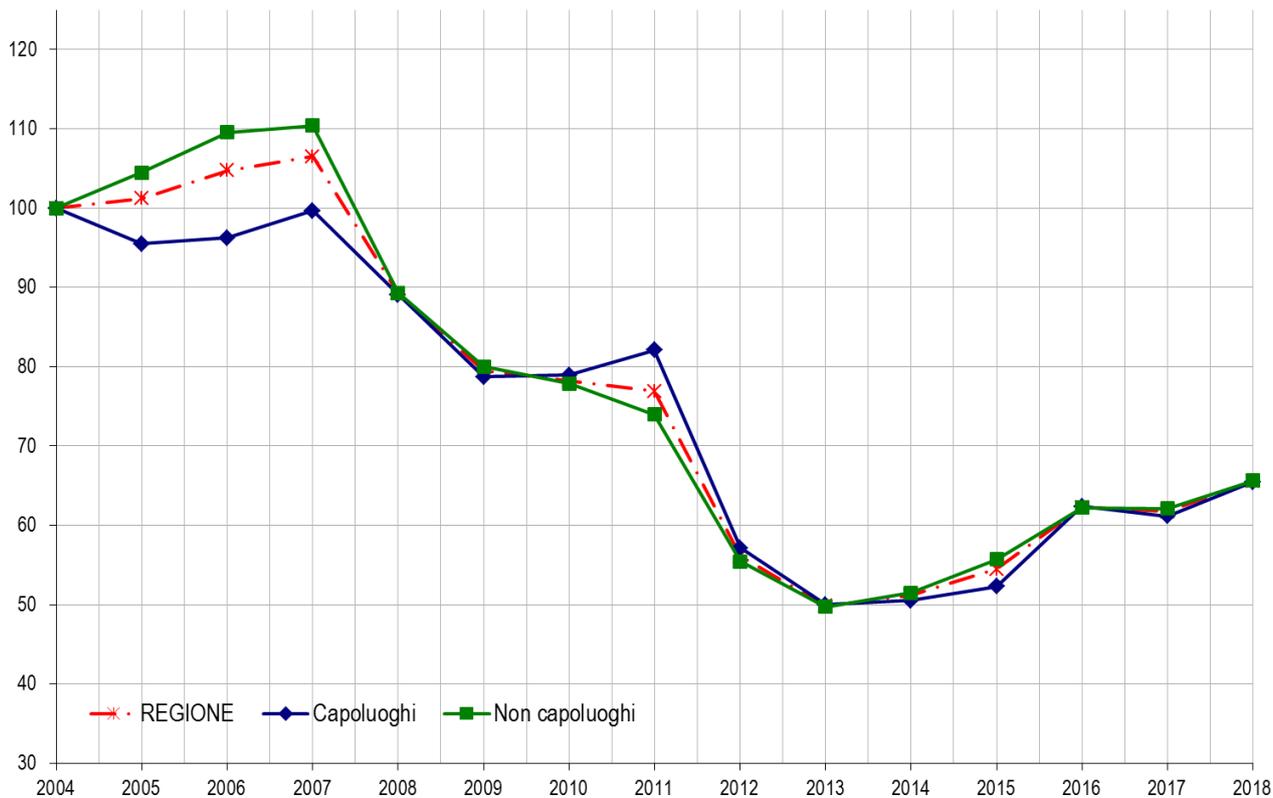


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

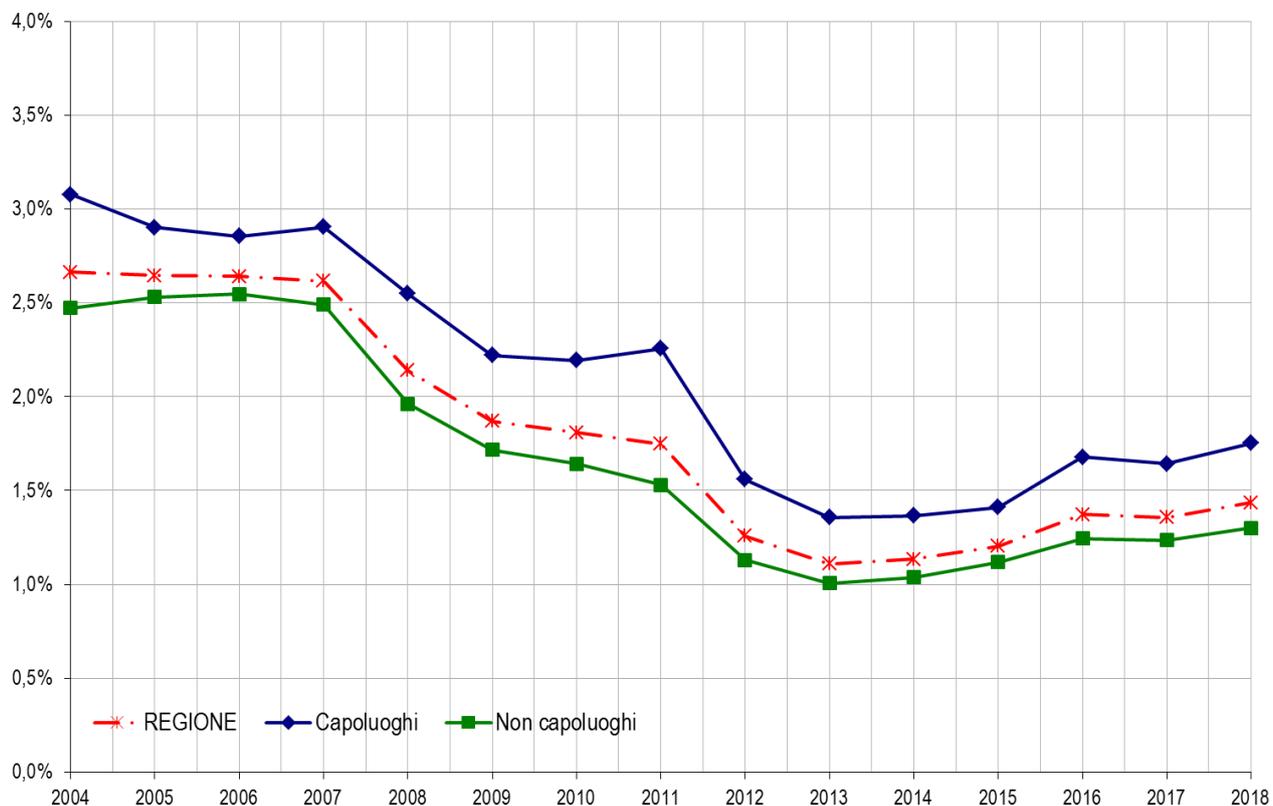


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

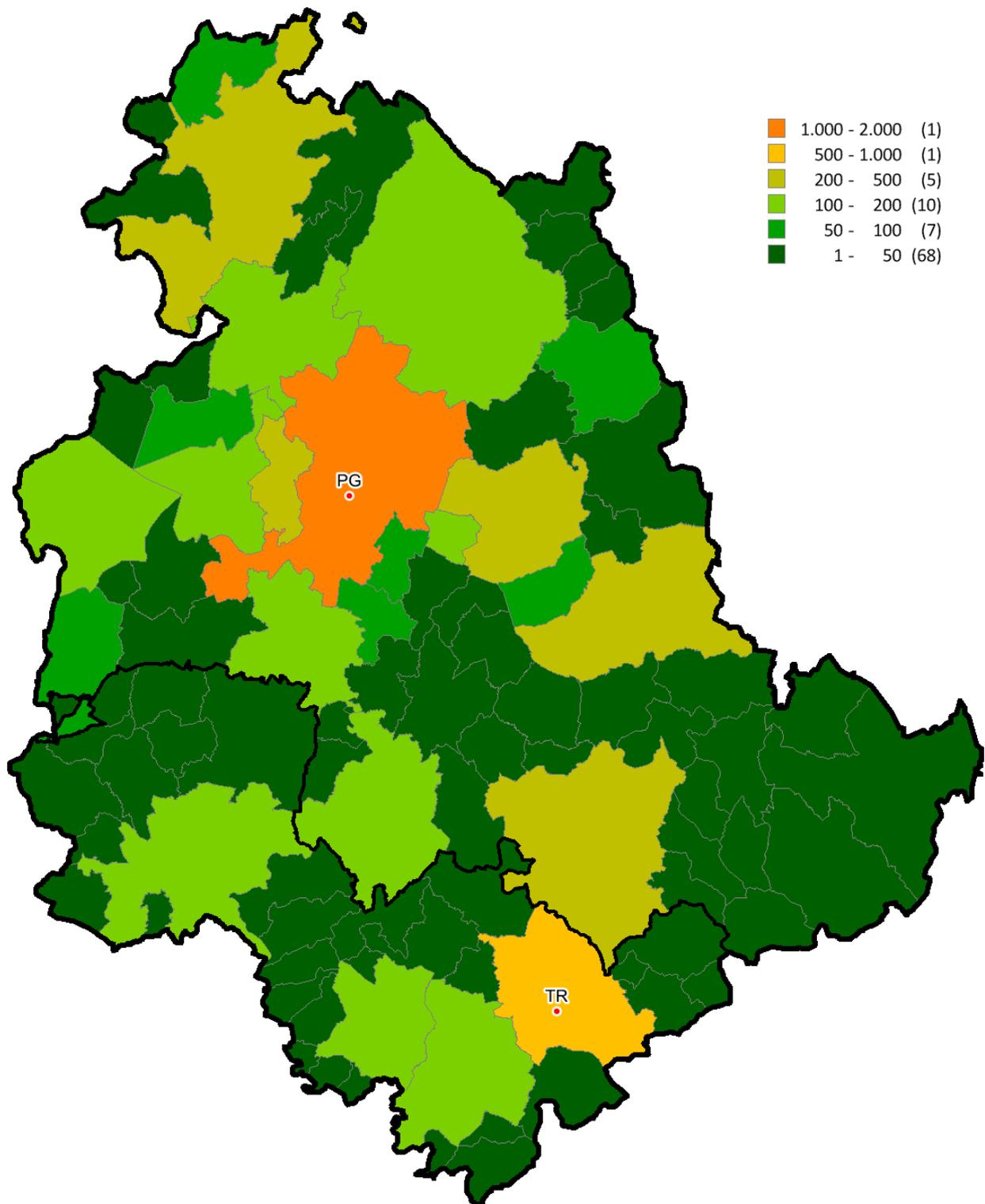
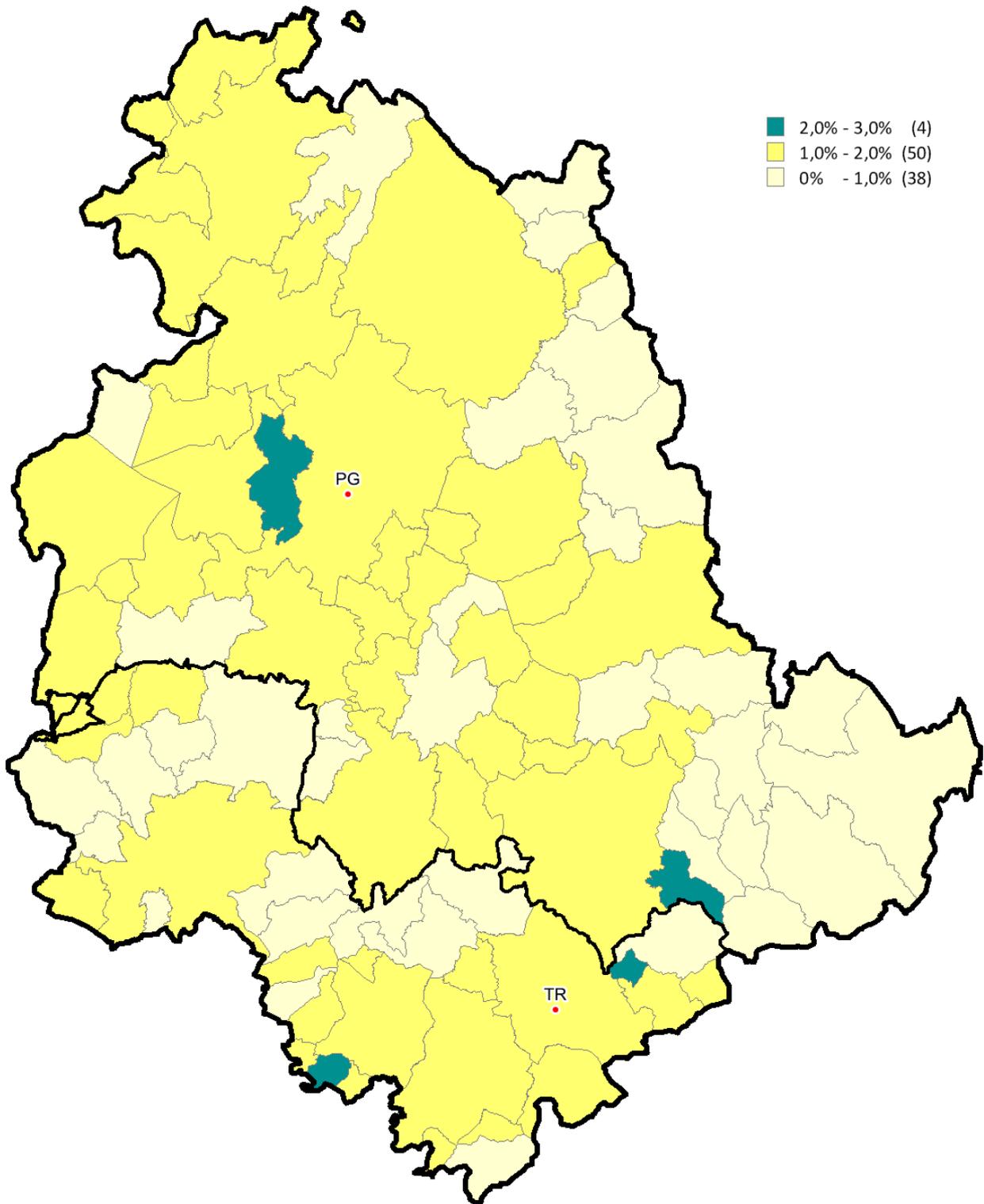


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

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

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2018	STN media Differenza m ² 2017/18	STN media m ² 2018	STN media Differenza m ² 2017/18
PERUGIA	121,8	2,2	112,3	1,3
TERNI	119,0	1,6	109,9	0,9
UMBRIA	121,1	2,0	111,4	1,1

Tabella 4: NTN 2018 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	323	1.115	1.463	1.119	1.278	5.299
TERNI	92	452	541	392	411	1.888
UMBRIA	416	1.568	2.004	1.511	1.689	7.188

Tabella 5: NTN 2018 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	140	380	485	314	288	1.606
TERNI	47	262	324	204	155	993
UMBRIA	186	642	809	519	443	2.599

Tabella 6: Variazione % NTN 2017/18 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	-4,83%	-1,52%	6,31%	9,28%	5,86%	4,31%
TERNI	17,72%	8,29%	5,44%	22,65%	13,67%	11,73%
UMBRIA	-0,60%	1,13%	6,07%	12,46%	7,66%	6,16%

Tabella 7: Variazione % NTN 2017/18 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	-6,49%	-1,17%	12,33%	16,90%	-5,86%	4,32%
TERNI	10,85%	7,73%	8,36%	18,13%	18,47%	11,70%
UMBRIA	-2,67%	2,28%	10,70%	17,38%	1,44%	7,02%

Le quotazioni

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

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
PERUGIA	1.367	-1,02%	981	-1,04%
TERNI	1.138	-1,21%	1.072	-0,40%
UMBRIA	1.274	-1,09%	1.000	-0,89%

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.

La Tabella 8 evidenzia una quotazione media per i capoluoghi della regione Umbria di 1.274 €/m² (in flessione del -1,09% in termini nominali rispetto al 2017) e per i comuni minori una quotazione media di 1.000 €/m² (in flessione del -0,89%).

L'andamento delle quotazioni dal 2004, riportato in Figura 6, mostra una crescita fino al 2008, successivamente e fino al 2012 una fase di sostanziale stazionarietà e quindi una flessione dei valori medi, ancora in atto nel 2018, che ha riportato il livello medio delle quotazioni nominali a circa il 98% di quello assunto nel 2004, sia per i comuni capoluogo che per quelli non capoluogo.

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: solo Perugia (PG) e Orvieto (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 2018 su scala nazionale.

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

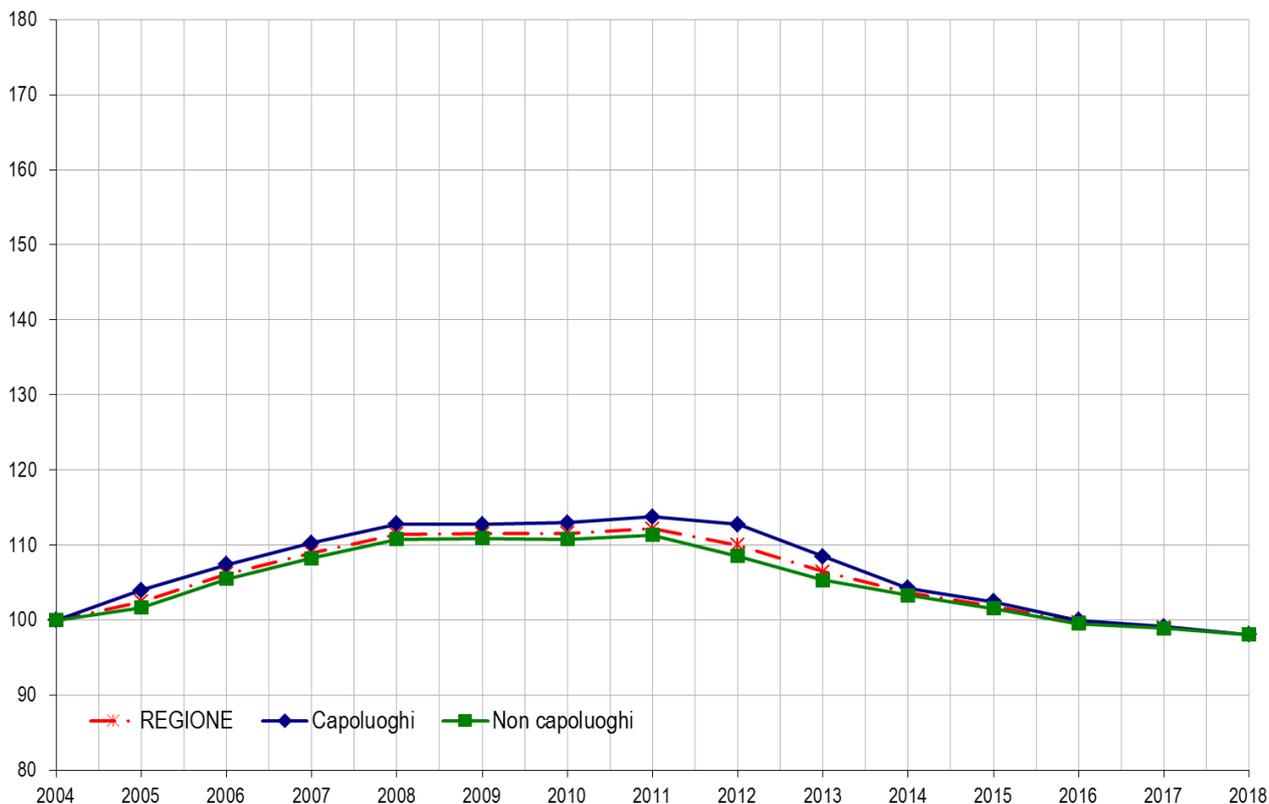
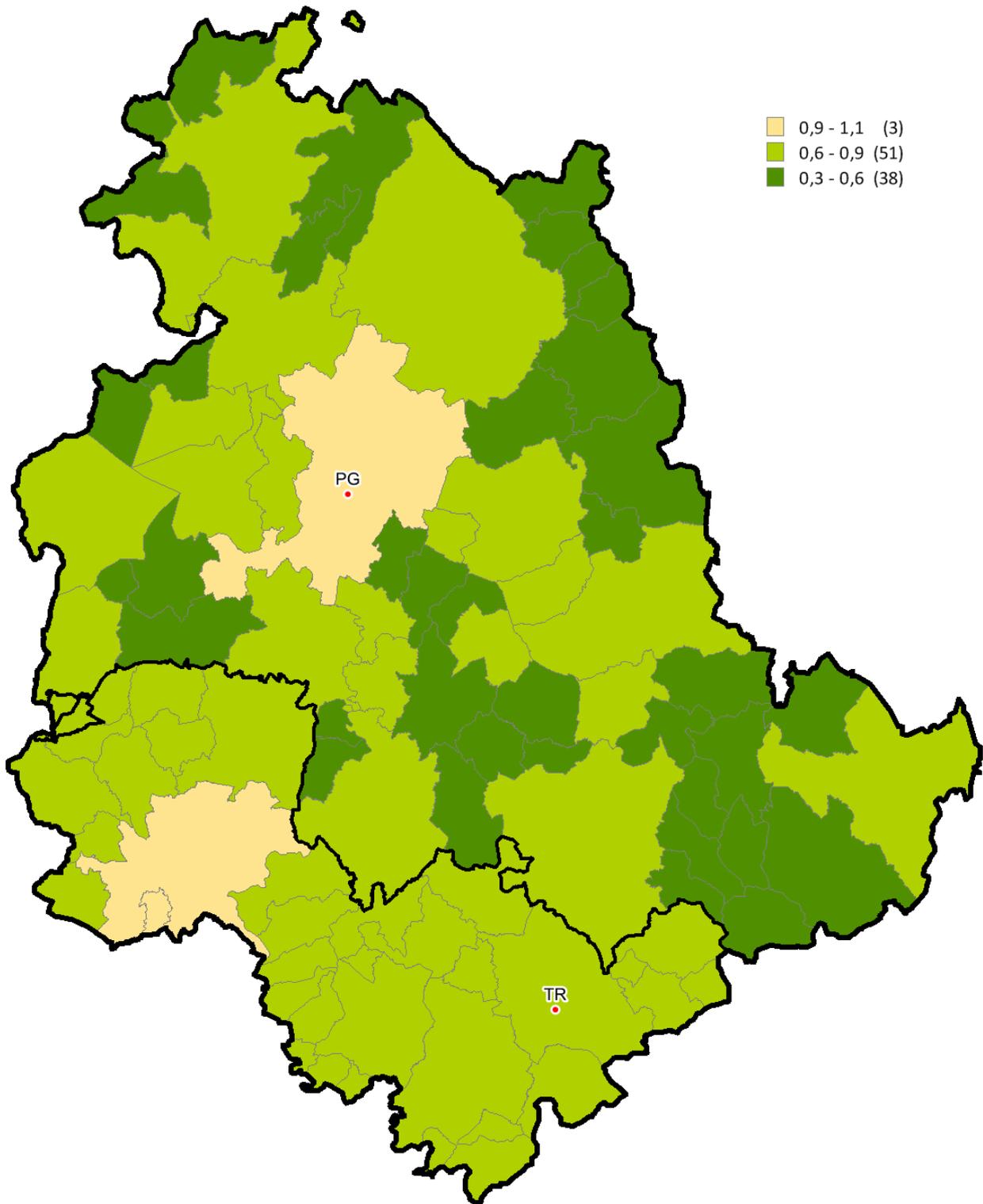


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2018 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Perugia

Le analisi del mercato immobiliare residenziale provinciale, condotte sull'annualità 2018, indicano un lieve aumento del numero di transazioni. Si rileva infatti un incremento complessivo delle transazioni normalizzate, pari al 4,3%, e una differenza in termini di IMI pari a 0,05 rispetto all'annualità precedente.

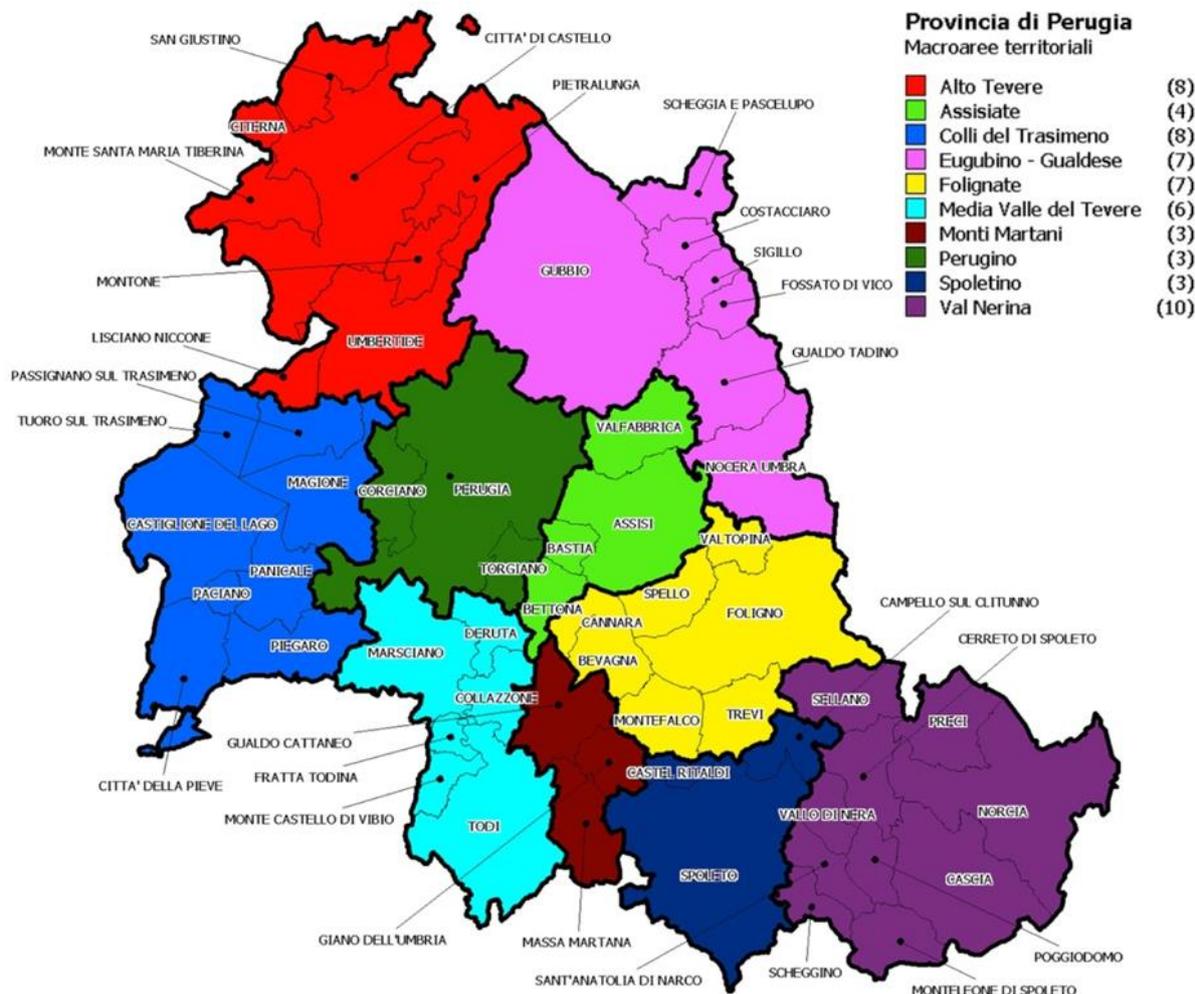
La provincia – Perugia

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;
- Assisiatese;
- 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 2017, in termini di scambi, risulta molto variabile nelle diverse macroaree.

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

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
ALTO TEVERE	571	-10,1%	10,8%	1,42%	-0,16
ASSISIATE	493	7,7%	9,3%	1,76%	0,12
COLLI DEL TRASIMENO	512	1,7%	9,7%	1,44%	0,02
EUGUBINO - GUALDESE	335	16,5%	6,3%	0,95%	0,13
FOLIGNATE	681	3,9%	12,8%	1,39%	0,05
MEDIA VALLE DEL TEVERE	366	1,9%	6,9%	1,30%	0,02
MONTI MARTANI	78	54,0%	1,5%	0,95%	0,33
PERUGINO	299	26,5%	5,6%	2,23%	0,45
SPOLETINO	282	-3,4%	5,3%	1,12%	-0,04
VAL NERINA	78	19,1%	1,5%	0,53%	0,08
PERUGIA CAPOLUOGO	1.606	4,3%	30,3%	1,82%	0,07
PERUGIA	5.299	4,3%	100,0%	1,45%	0,05

Gli ambiti principalmente interessati da un aumento degli scambi risultano i Monti Martani (+54,0%) e il Perugino (+26,5%), mentre segnali negativi si registrano in Alto Tevere (-10,1%) - che nel 2017 risultava l'area con l'aumento percentuale maggiore (+13,7%) - e nello Spoleтино (-3,4%).

In Val Nerina, contesto interessato dagli eventi sismici del 2016, si è rilevato un aumento degli scambi (+19,1%), dopo il crollo del 2017 (-53,4%). A livello aggregato l'incremento percentuale rispetto al 2017 risulta identico sia a livello provinciale, che considerando esclusivamente il solo capoluogo (+4,3%).

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

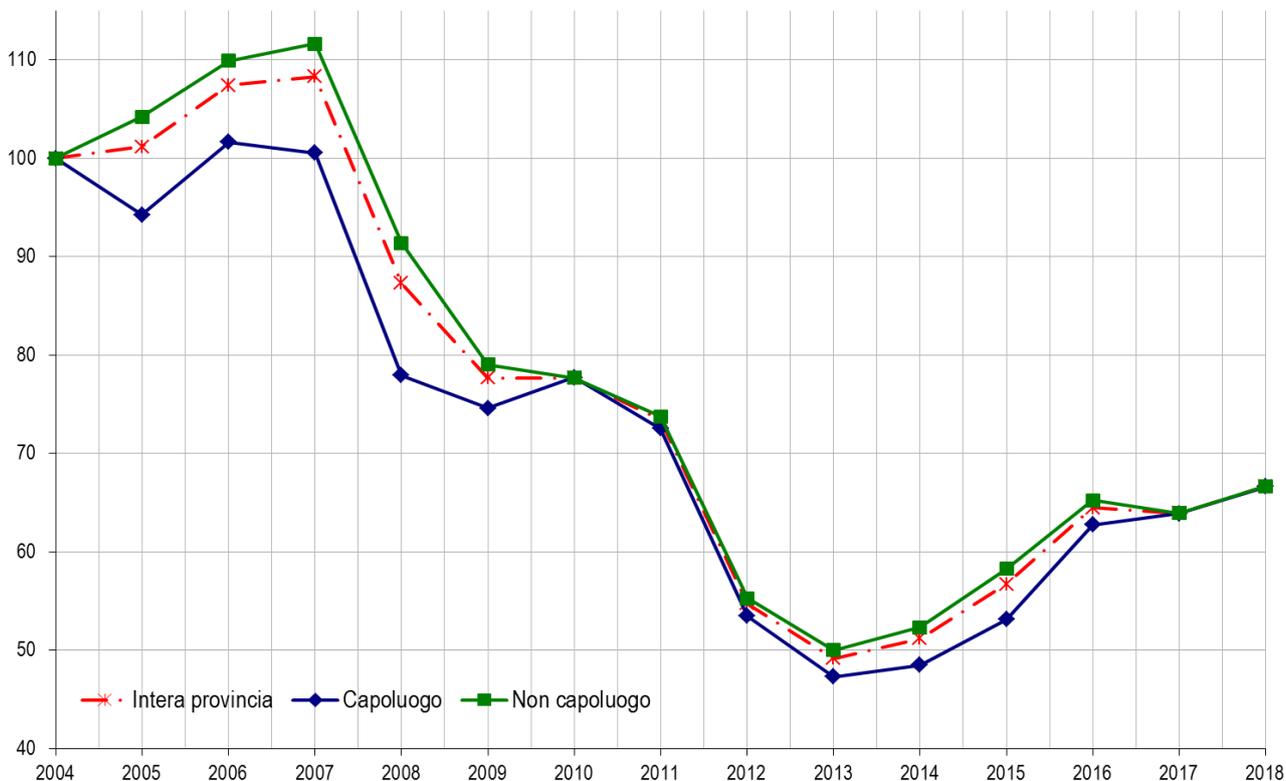


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

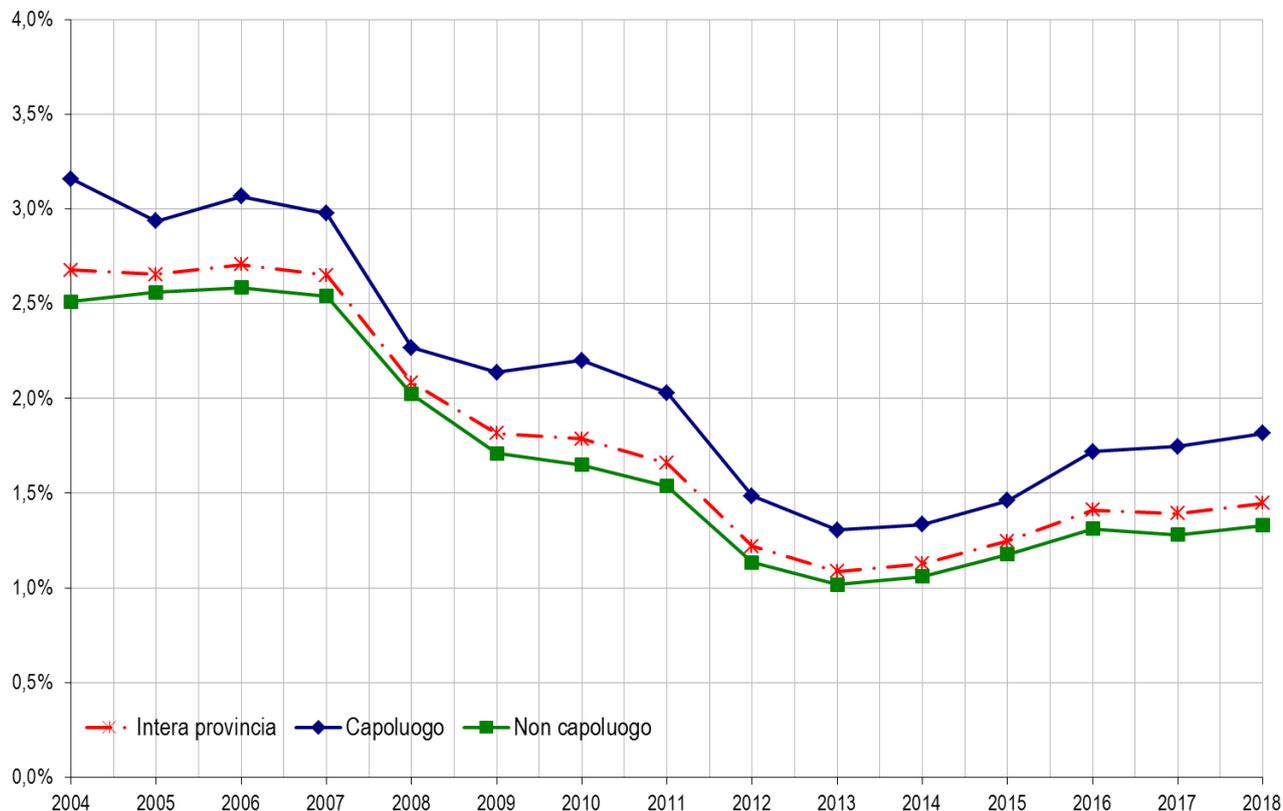
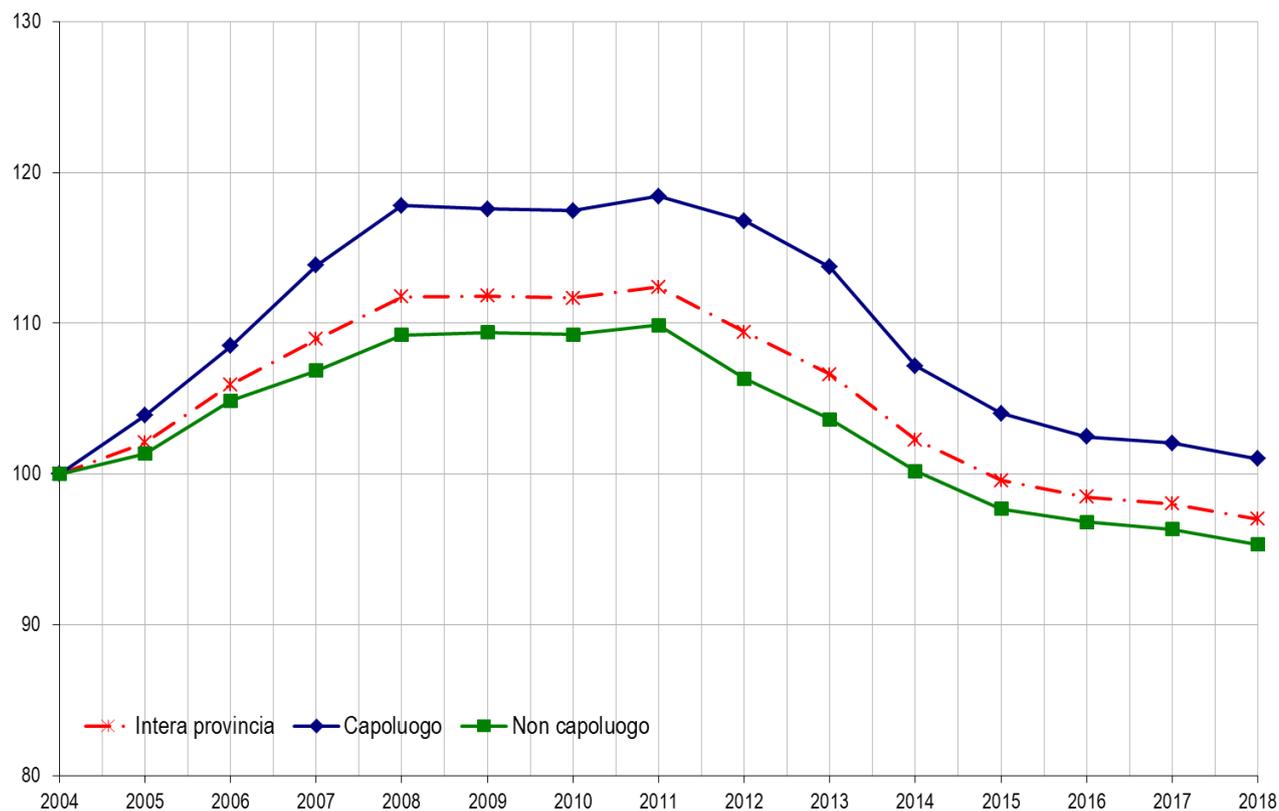


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
ALTO TEVERE	927	-0,98%	91,7
ASSISIATE	1.129	-1,21%	96,0
COLLI DEL TRASIMENO	949	-1,30%	96,0
EUGUBINO - GUALDESE	834	-1,69%	96,0
FOLIGNATE	1.034	-0,97%	93,5
MEDIA VALLE DEL TEVERE	991	-0,51%	100,9
MONTI MARTANI	727	-3,61%	87,5
PERUGINO	1.064	-0,64%	92,9
SPOLETINO	1.188	-0,66%	101,0
VAL NERINA	-	-	-
PERUGIA CAPOLUOGO	1.367	-1,02%	101,0
PERUGIA	1.074	-1,03%	97,0

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



Le quotazioni manifestano, in ogni macroarea, ancora variazioni tendenziali negative (Tabella 10), in particolare nella zona dei Monti Martani (-3,61%). Nei comuni della Val Nerina la rilevazione delle quotazioni è stata interrotta a partire dal secondo semestre 2016, pertanto il dato relativo non risulta valorizzato.

Il dato medio per la provincia fornisce, complessivamente, solo una lieve contrazione delle quotazioni (-1,06%).

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, seppur di poco, a quelle dell'anno di riferimento, mentre nella periferia si registrano importi inferiori a quelli verificatisi all'inizio dell'arco temporale osservato.

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 sedici zone in cui il comune capoluogo è stato suddiviso.

La Tabella 11 evidenzia come, nel 2018, il maggior numero di transazioni normalizzate si è rilevato, analogamente da quanto emerso nella precedente rilevazione, nella zona centrale B3 – *“Madonna Alta, Case Bruciate, Pallotta, Elce, S. Lucia, S. Galigano, Rimbochi, Cortonese”* (259), seguita dalla zona periferica D1 – *“Ferro di Cavallo, Lacugnana, Olmo, S. Sisto, Strozzeapponi, Castel del Piano, Ponte della Pietra, Capanne”* (274). Un numero significativo di transazioni è stato registrato anche negli ambiti periferici D2 – *“Ponte S. Giovanni, Balanzano, S. Fortunato, S. Martino in Colle, Collestrada”* (149) e D3 – *“Pretola, Ponte Felcino, Ponte Valleceppi, Villa Pitignano, Bosco, Colombella, Piccione”* (127).

Nel centro storico cittadino si è registrato un numero di transazioni in deciso aumento rispetto al 2017, ma nella sola zona B5 – *“Porta Sole, Bartolo, Bontempi, Maestà delle Volte, Priori alta, Bonazzi, Viale Indipendenza, Tre Archi, Oberdan”* (+86,0%), precedentemente contrassegnata da una significativa contrazione negli scambi (-32,9% nel 2017); nelle restanti zone si registrano compravendite in diminuzione.

Nel 2018 si è rilevato inoltre un significativo *trend* di crescita dei volumi di compravendita anche nelle zone B2 – *“Pellini, Piaggia Colombata, XX Settembre, Cacciatori delle Alpi, Piazzale Europa, Filosofi, Borgo XX Giugno”* (+7,3%), B8 – *“Zona stazione, via del Macello”* (+17,4%), C1 – *“Monteluca, San Marco, Monte Grillo, Ponte D’Oddi”* (+45,7%), D1 – *“Ferro di Cavallo, Lacugnana, Olmo, S. Sisto, Strozzeapponi, Castel del Piano, Ponte della Pietra, Capanne”* (+2,3%) e D4 – *“Mugnano, Montepetriolo, Fontignano, Bagnaia, S. Martino in Campo, S. Maria Rossa”* (+24,8%). In zona D2 – *“Ponte S. Giovanni, Balanzano, S. Fortunato, S. Martino In Colle, Collestrada”* il volume di abitazioni scambiato è risultato sostanzialmente stazionario, ma di segno leggermente positivo (+0,2%).

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

La Tabella 11 riporta anche i dati relativi alle quotazioni medie, evidenziate anche nella mappa della Figura 14: il grafico mostra un'attenuazione regolare del livello delle quotazioni dall'acropoli verso le periferie.

Le quotazioni, rispetto al 2017 e a livello aggregato, hanno subito una contrazione media pari a -1,2%. Tutte le zone registrano quotazioni stazionarie o in diminuzione. Si segnalano contrazioni più evidenti nelle zone B7 – *“Corso Garibaldi, Via Fabretti”* (-8,3%) e B8 – *“Zona stazione, via del Macello”* (-8,2%).

Figura 12: Distribuzione NTN 2018 nelle zone OMI

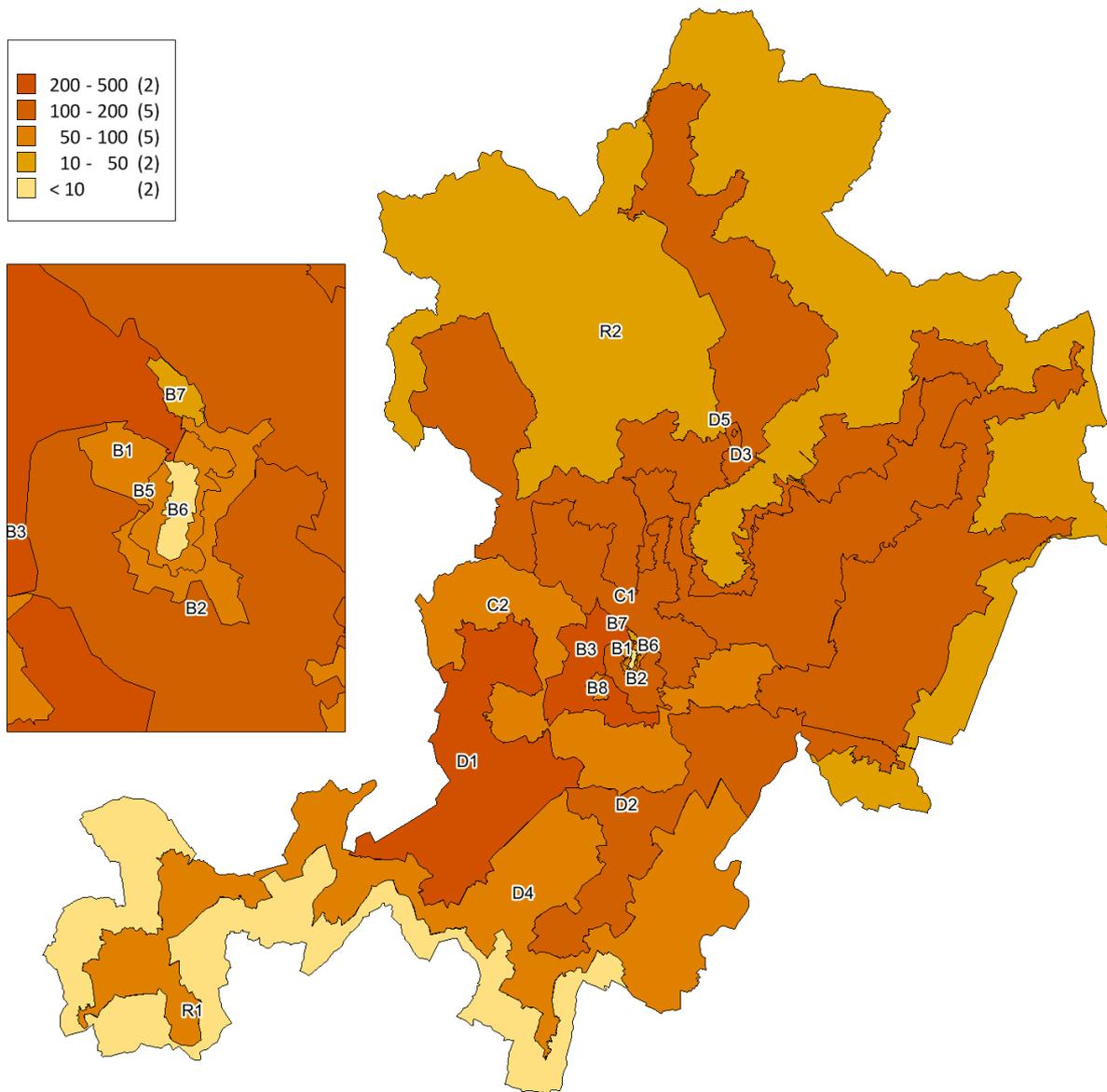


Figura 13: Distribuzione IMI 2018 nelle zone OMI

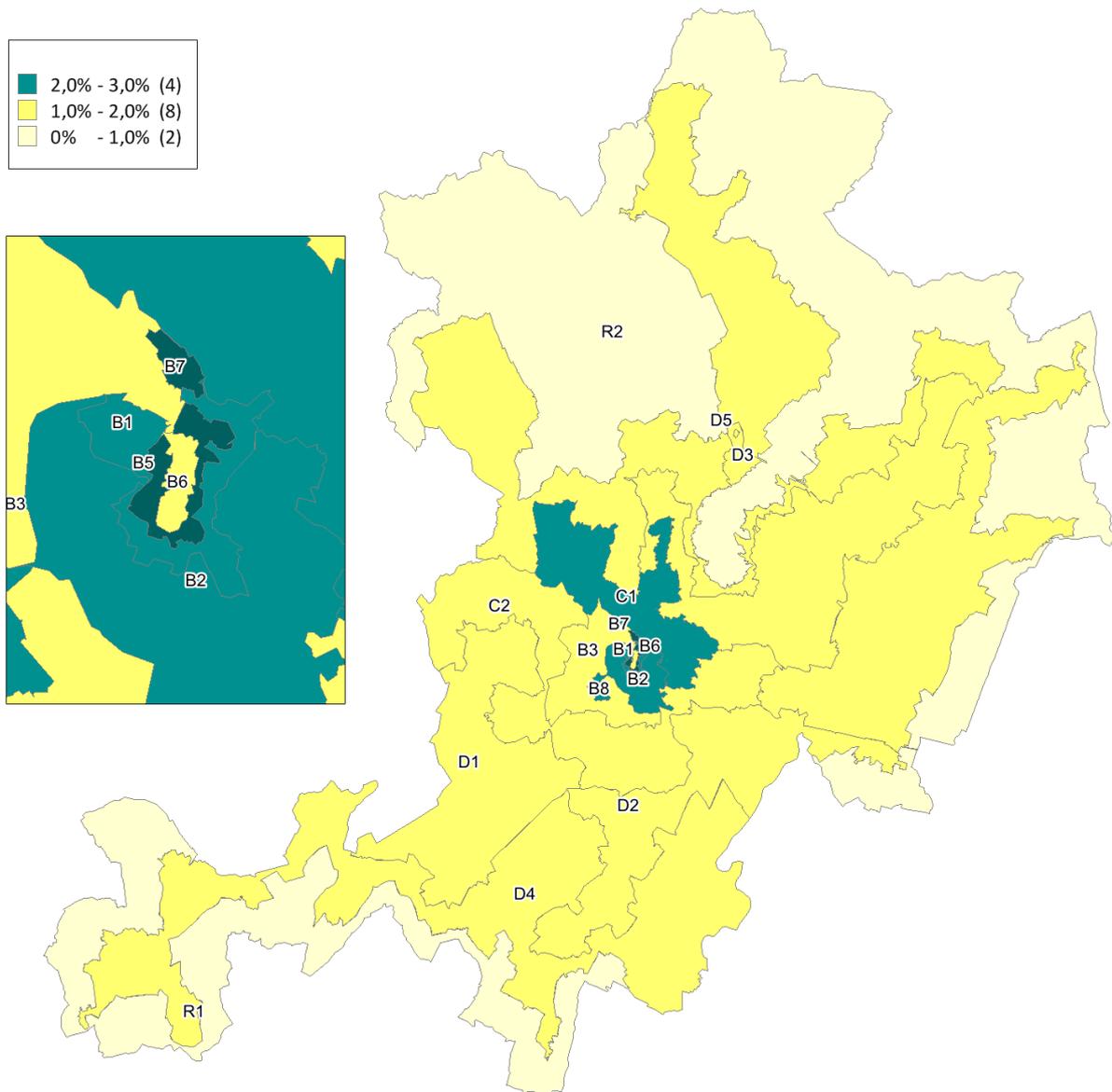


Figura 14: Differenziale delle quotazioni 2018 nelle zone OMI

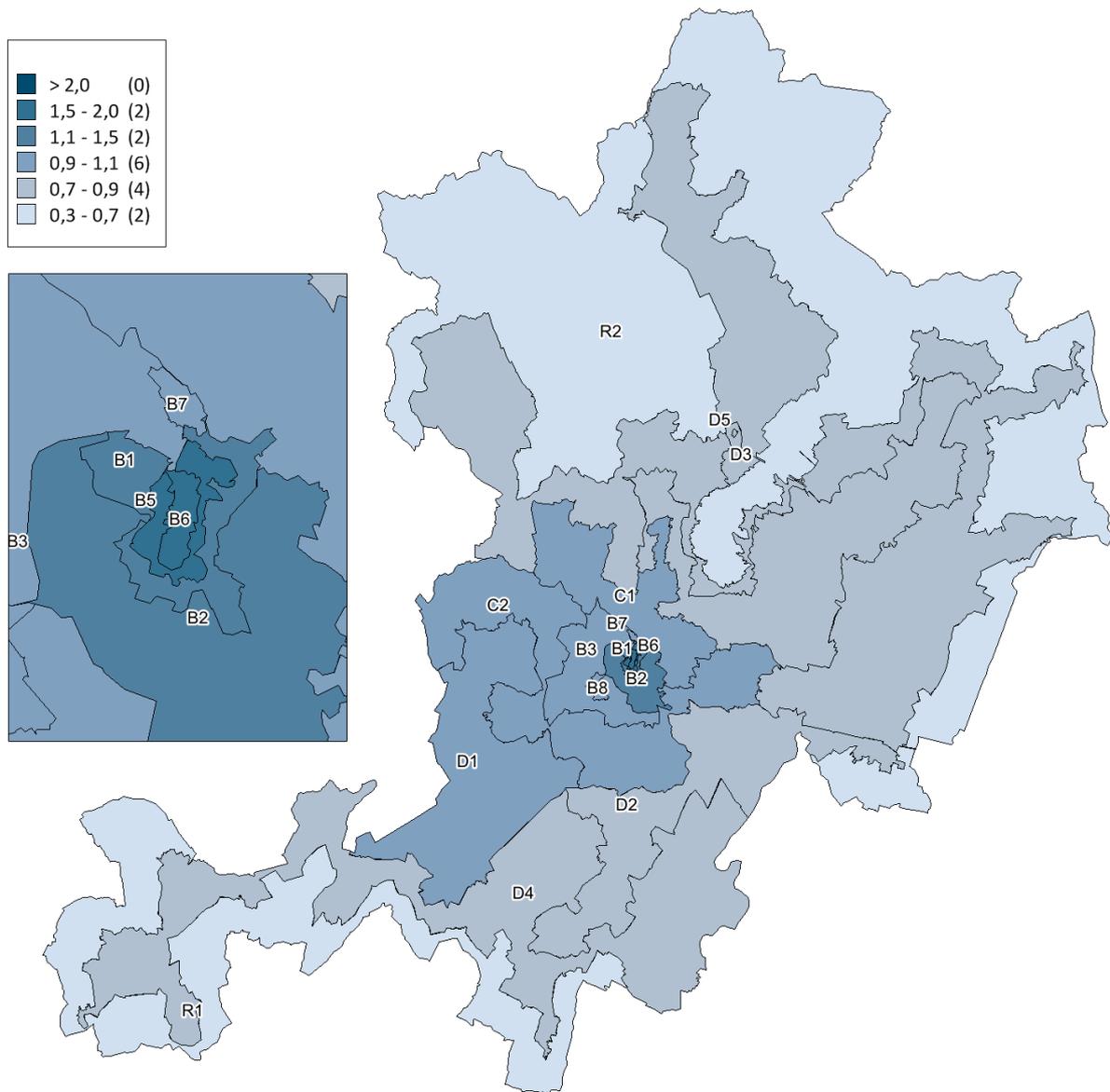


Tabella 11: NTN, IMI e quotazione media – Perugia

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	CENTRO STORICO: ADIACENZE ALLE MURA, S.FRANCESCO AL PRATO	95	-17,5%	2,57%	1.575	0,6%
B2	PELLINI, PIAGGIA COLOMBATA, XX SETTEMBRE, CACCIATORI DELLE ALPI, P.LE EUROPA, FILOSOFI, B.GO XX GIUGNO	129	7,3%	2,22%	1.669	-1,1%
B3	MADONNA ALTA, CASE BRUCIATE, PALLOTTA, ELCE, S. LUCIA, S.GALIGANO, RIMBOCCHI, CORTONESE.	259	-1,8%	1,94%	1.434	-3,2%
B5	CENTRO STORICO: PORTA SOLE, BARTOLO, BONTEMPI, M. VOLTE, PRIORI ALTA, BONAZZI, V.LE INDIPENDENZA, TRE ARCHI, OBERDAN	51	86,0%	3,15%	2.444	-0,3%
B6	CENTRO STORICO: PIAZZA IV NOVEMBRE, CORSO VANNUCCI, P.ZZA ITALIA, PIAZZA MATTEOTTI, VIA BAGLIONI, PIAZZA DANTI	5	-33,3%	1,72%	2.650	0,0%
B7	CORSO GARIBALDI, VIA FABRETTI	33	-7,1%	3,71%	1.263	-8,3%
B8	ZONA STAZIONE, VIA DEL MACELLO	63	17,4%	2,68%	1.228	-8,2%
C1	MONTELUCE, SAN MARCO, MONTE GRILLO, PONTE D'ODDI	157	45,7%	2,33%	1.342	-0,6%
C2	ZONA BANCA D'ITALIA, PIAN DI MASSIANO, OLIVETO, SETTEVALLI, PREPO, LACUGNANO, M. MALBE, TRINITA', LOGGI, S.VETTURINO, PISCILLE, MONTEBELLO	64	-6,9%	1,11%	1.325	0,0%
D1	F. DI CAVALLO, LACUGNANA, OLMO, S.SISTO, STROZZACAPIONI, CASTEL DEL PIANO, P. DELLA PIETRA, CAPANNE	274	2,3%	1,78%	1.325	-0,3%
D2	P.S.GIOVANNI, BALANZANO, S.FORTUNATO, S.MARTINO IN COLLE, COLLESTRADA	149	0,2%	1,69%	1.157	0,0%
D3	PRETOLA, PONTE FELCINO, PONTE VALLECEPPI, VILLA PITIGNANO, BOSCO, COLOMBELLA, PICCIONE	127	-0,7%	1,57%	1.045	-0,2%
D4	MUGNANO, MONTEPETRIOLO, FONTIGNANO, BAGNAIA, S.MARTINO IN CAMPO, S.MARIA ROSSA	74	24,8%	1,58%	1.033	-0,5%
D5	COLLE UMBERTO, S.GIOVANNI DEL PANTANO, RANCOLFO, RESINA, P.PATTOLI, RAMAZZANO, FRATTICCIOLA, PIANELLO, RIPA, S.EGIDIO	105	-3,7%	1,21%	1.023	-1,8%
R1	ZONE RURALI MERIDIONALI	4	-13,4%	0,60%	838	-0,6%
R2	ZONE RURALI SETTENTRIONALI	10	-40,0%	0,74%	793	0,0%
ND ³		6	-	-	-	-
	PERUGIA⁴	1.606	4,3%	1,82%	1.298	-1,2%

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 2018 nella provincia di Terni si riscontra un aumento delle compravendite rispetto al 2017 pari al +11,7 % (Tabella 12).

Tale aumento è generalizzato in quasi tutta la provincia, con particolari incrementi nelle macroaree Terni capoluogo (+11,7%), Orvietano (+14,1%) e Valnerina ternana (+99,2%).

E' proprio quest'ultima macroarea, interessata dal sisma del 2016, che registra complessivamente il più incoraggiante segnale di ripresa, pur rimanendo contenuto, in termini assoluti, il volume complessivo di transazioni residenziali, che rappresentano solo il 3,3% del mercato immobiliare residenziale della provincia. Tale *trend* si apprezza anche a livello comunale, con incrementi pari a +140,5% per Arrone, +44,4% per Ferentillo e +69,6% per Montefranco.

Si rileva la crescita dell'indice NTN anche nei Comuni di Fabro (+163,6%), Giove (+77,8%), Stroncone (+34,9%), e, in modo meno evidente ma comunque significativo, nei Comuni di Castel Viscardo, Guardea, Montegabbione, Penna, Porano.

Al contrario si sono rilevati sensibili decrementi nelle vendite residenziali dei comuni di Acquasparta (-37,1%), Montecastrilli (-11,4%) e San Gemini (-10,1%).

L'analisi dell'indice IMI, sempre a livello provinciale, nel corso del 2018 evidenzia un differenziale in aumento di 0,14 punti rispetto all'anno precedente, in segno di sensibile ripresa.

A livello comunale, l'incremento dello stock residenziale compravenduto si apprezza maggiormente nel Comune capoluogo, dove si riscontra un differenziale IMI di +0,17, e nei Comuni di Orvieto e Amelia, dove il differenziale IMI sale rispettivamente di +0,13 e di 0,10 punti; sono stati significativi gli incrementi dell'IMI nei Comuni Arrone, Fabro, Montefranco, Penna, Stroncone e Giove. Rallentano invece le dinamiche di mercato residenziale nei Comuni di Acquasparta (-0,40), Montecastrilli (-0,13), San Gemini (-0,13) e Narni (-0,02), sostanzialmente in analogia a quanto registrato in termini di NTN.

Per quanto riguarda le quotazioni del mercato residenziale (Tabella 13) nel corso del 2018 si riscontra una ulteriore flessione media del -0,77% rispetto al 2017.

Nello specifico si riscontrano diminuzioni pari a -1,21% nel Capoluogo, - 0,32% nell'Orvietano, - 0,25% nel Narnese e - 0,76% nell'Amerino.

La quotazione media più elevata si è riscontrata nella macroarea Orvietano, pari a 1.196 €/m², che conferma la sua particolare capacità di attrarre le compravendite, trainata dal Comune di Orvieto dove si apprezzano le quotazioni più elevate (1.428 €/m²).

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;
- Namelese;
- 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

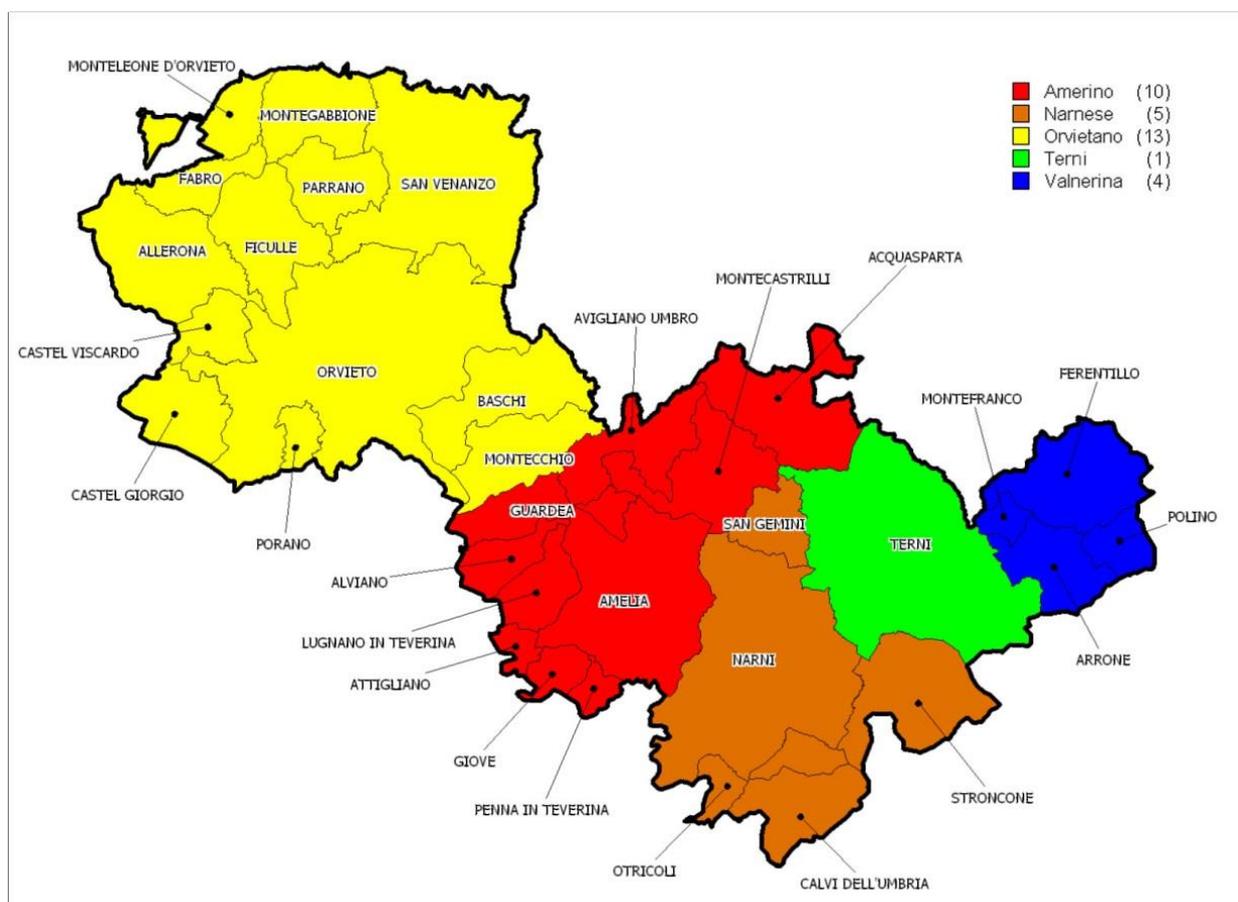


Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
AMERINO	262	5,2%	13,9%	1,22%	0,06
NARNESE	243	4,2%	12,9%	1,23%	0,05
ORVIETANO	329	14,1%	17,4%	1,13%	0,14
VALNERINA TERNANA	62	99,2%	3,3%	1,31%	0,66
TERNI CAPOLUOGO	993	11,7%	52,6%	1,66%	0,17
TERNI Provincia	1.888	11,7%	100,0%	1,40%	0,14

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

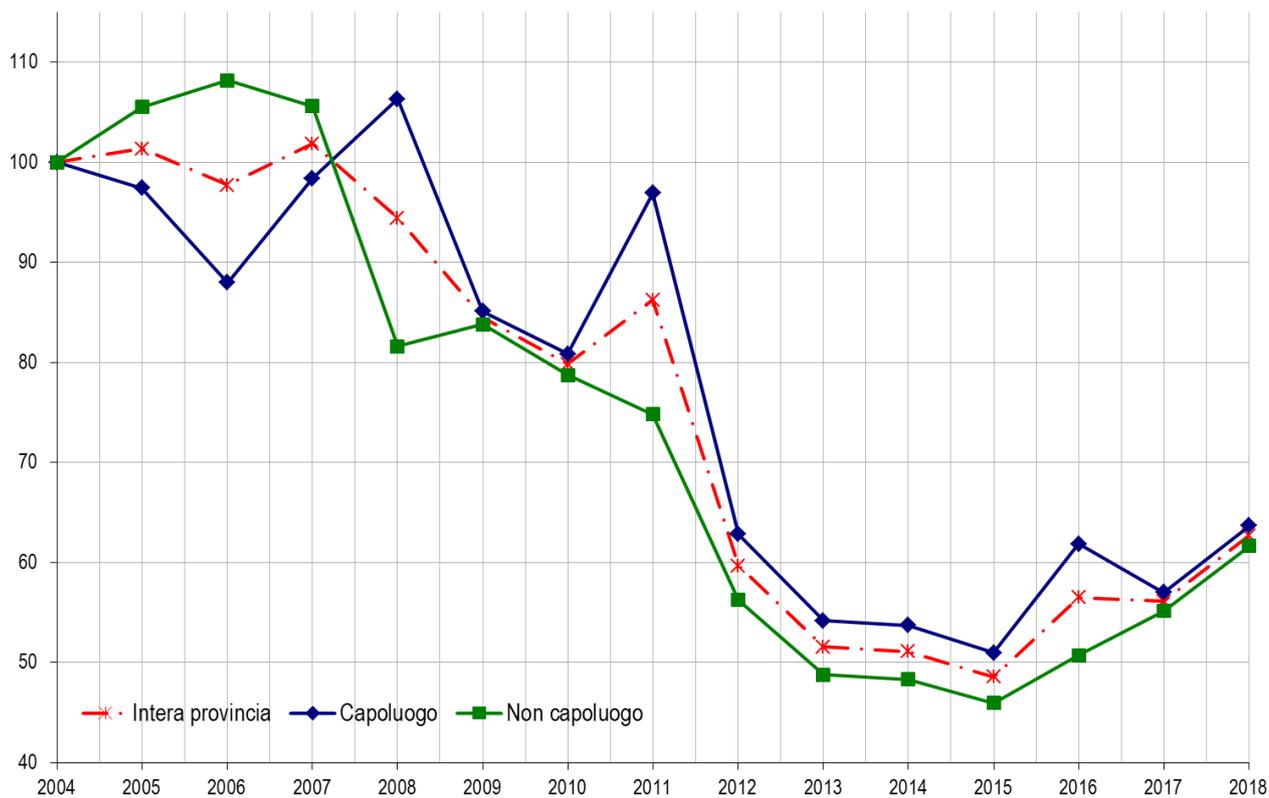


Figura 17: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

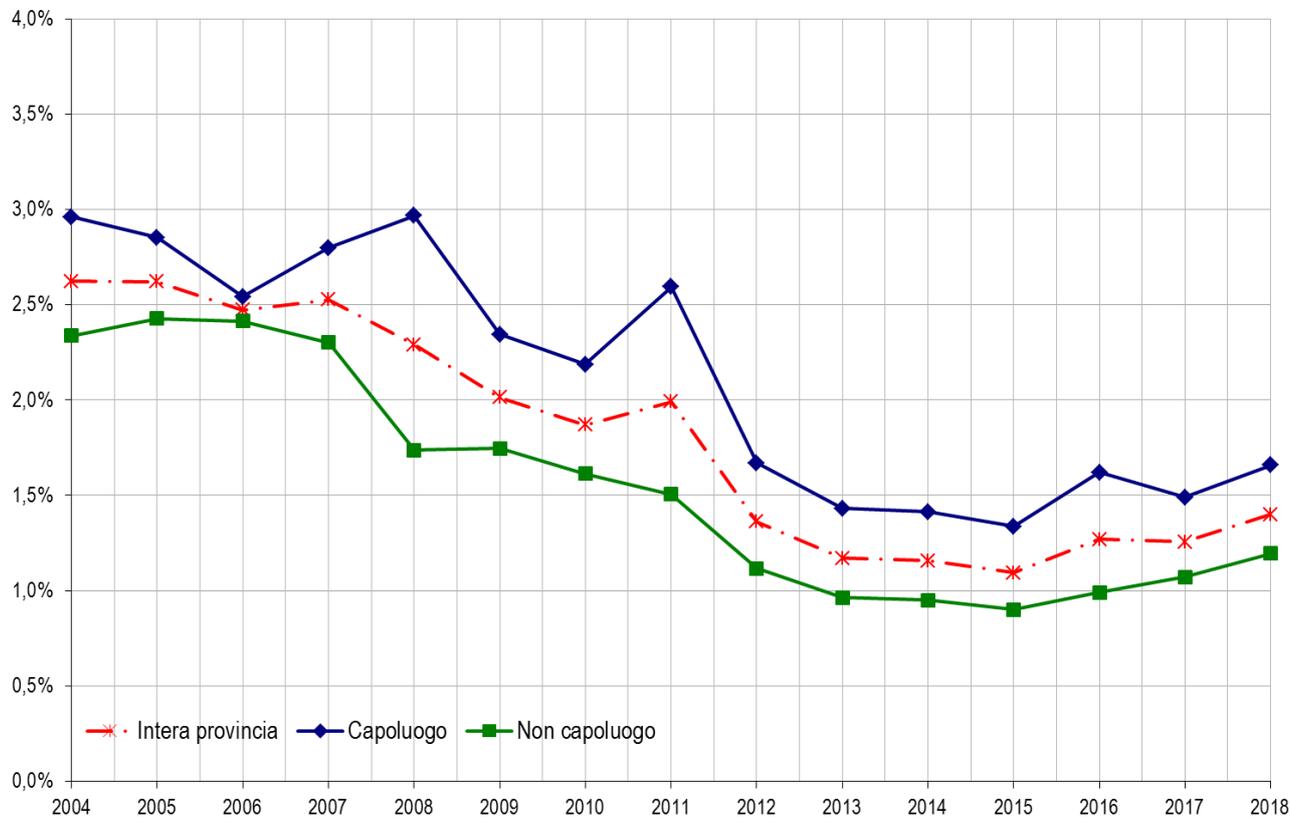
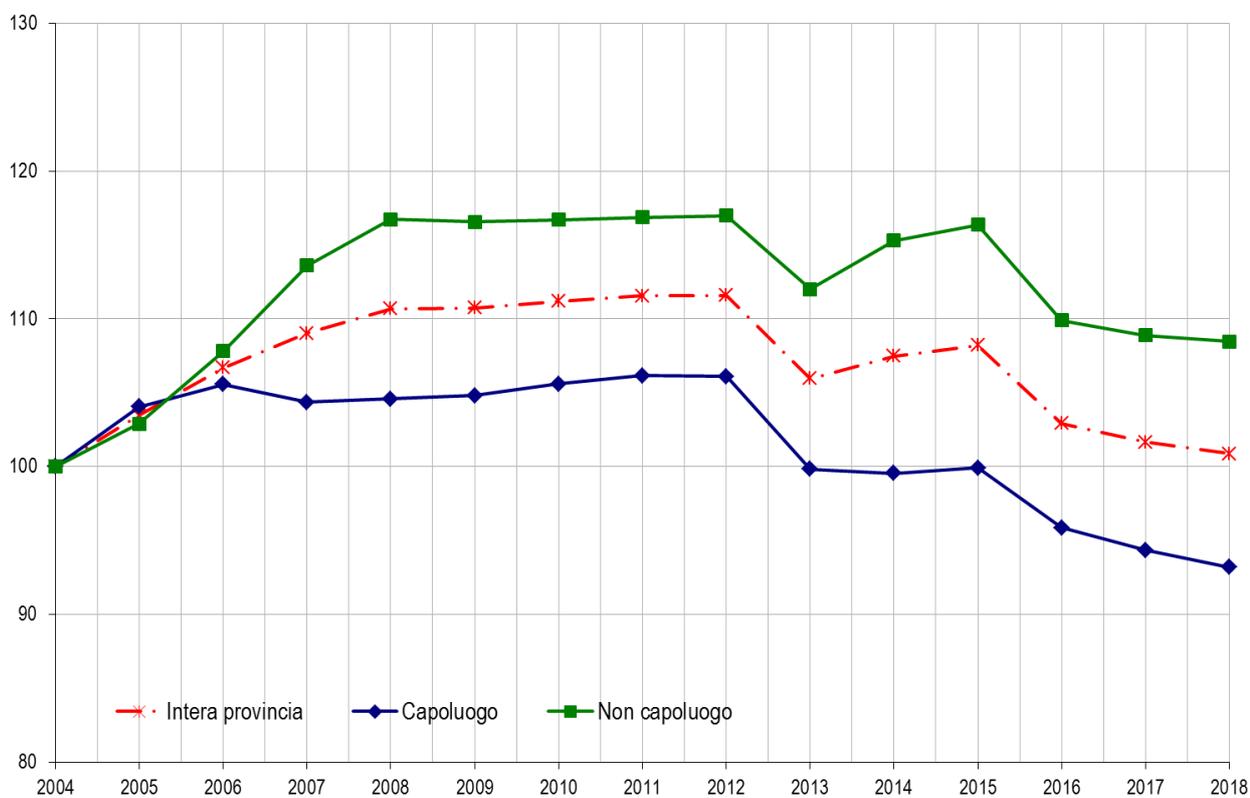


Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
AMERINO	969	-0,76%	107,6
NARNESE	1.035	-0,25%	111,7
ORVIETANO	1.196	-0,32%	107,7
VALNERINA TERNANA	932	0,00%	104,0
TERNI CAPOLUOGO	1.138	-1,21%	93,2
TERNI Provincia	1.101	-0,77%	100,9

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



Il comune – Terni

Nel comune capoluogo, nel corso del 2018 si è riscontrato un aumento medio delle compravendite, rispetto al 2017, dell'11,7 %. Crescono i volumi transati nel centro storico, ma gli incrementi maggiori del numero indice NTN si sono registrati nelle zone C17 – “Z.Fiori, Viale Bramante, Maratta Alta, Maratta Bassa, Stadio” (200,0%), C18 – “Borgo Rivo, Campitello, Gabelletta, Citta` Verde, Ponte le Cave” (+27,4%), C19 – “Sant`Agnese, Borgo Bovio, Acciaierie, Rocca S.Zenone, Tuillo, Toano, San Carlo” (+27,4%), D6 – “Zona Industriale Maratta - Sabbione, Polymer, Via Nami, Poscargano, San Giacomo, Settecani, Porcivalle, Castelcolle – Morgnano” (+44,2%), D7 – “Piedimonte, Cesi, Colle Dell` Oro, Fontana della Mandorla” (+56,3%), e E6 – “Piediluco” (+126,4%); in controtendenza le zone C21 – “Villaggio Matteotti, Cesure, Valenza, Campomiccio da Via dell`Argine a Via Gramsci” (-10,5%), B6 “San Martino Confini: V.Le Stadio, V.Le Borzacchini, Ferrovia, P.Dante, V.Dentato, V.Brin, V.Rinascita, V.Giannelli, V.Cassero” (-0,7%), R12 – “rurale e le frazioni minori” (-3,5%).

L'analisi dell'indice IMI ha evidenziato la maggiore dinamicità del mercato delle abitazioni nelle zone D7 (2,17%) ed E6 (2,12%). Un apprezzabile e diffuso *trend* positivo si è registrato nelle già citate zone C17 (differenziale rispetto al 2017 pari a +1,23 punti), C18 (+0,38), C19 (+0,37), D6 (+0,44), D7 (+0,77), E6 (+1,19); si è invece registrata una diminuzione dello *stock* abitativo compravenduto nelle zone C21 (differenziale IMI in decremento di -0,19) e, in analogia a quanto è stato registrato per il numero indice NTN, nella zona R12 più rurale (-0,04). Per quanto riguarda le quotazioni, nel capoluogo si è riscontrata una diminuzione media pesata del -1,1%. Le flessioni maggiori si sono avute nelle zone periferiche D6 (-4,5%), D7 (-10,1%) ed E6 (-3,3%), tutte caratterizzate da un vivace e contestuale incremento del volume di unità immobiliari residenziali compravendute.

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Terni

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B5	CENTRO STORICO (CONFINI: V.CASSERO, V.GIANNELLI, V.RINASCITA, V.CESARE BATTISTI, P.TACITO, V.MAZZINI, V.BRIN, FIUME NERA)	103	6,2%	1,85%	1.406	0,0%
B6	SAN MARTINO CONFINI: V.LE STADIO, V.LE BORZACCHINI, FERROVIA, P.DANTE, V.DENTATO, V.BRIN, V.RINASCITA, V.GIANNELLI, V.CASSERO	122	-0,7%	1,85%	1.244	-2,9%
C16	COSPEA, SAN VALENTINO, SAN GIOVANNI, SAN ROCCO, COSPEA 2, COLLESECOZZA	82	12,0%	1,31%	1.129	0,0%
C17	Z.FIORI, V.LE BRAMANTE, MARATTA ALTA, MARATTA BASSA, STADIO	12	200,0%	1,90%	1.150	0,0%
C18	BORGHO RIVO, CAMPITELLO, GABELLETTA, CITTA` VERDE, PONTE LE CAVE	166	27,4%	1,80%	1.125	-1,3%
C19	SANT` AGNESE, BORGHO BOVIO, ACCIAIERIE, ROCCA S.ZENONE, TUILLO, TOANO, SAN CARLO	144	27,4%	1,74%	1.129	0,0%
C20	CONFINI : FIUME NERA, V.CENTURINI, V.DI VITALONE, V.MALNATI, V.TRENTO, V.SAN VALENTINO, V.DI VITTORIO, FOSSO STRONCONE, FIUME NERA	100	5,4%	1,96%	1.113	0,2%
C21	VILL.MATTEOTTI, CESURE, VALENZA, CAMPOMICCIO DA VIA DELL` ARGINE A VIA GRAMSCI	136	-10,5%	1,61%	1.093	-1,3%
D6	ZONA INDUSTRIALE MARATTA SABBIONE, POLYMER, VIA NARNI, POSCARGANO, SAN GIACOMO, SETTECANI, PORCIVALLE, CASTELCOLLE, MORGNANO	31	44,2%	1,46%	1.003	-4,5%
D7	PIEDIMONTE, CESI, COLLE DELL` ORO, FONTANA DELLA MANDORLA	25	56,3%	2,17%	1.191	-10,1%
E6	PIEDILUCO	17	126,4%	2,12%	1.210	-3,3%
R12	RURALE E ALTRE FRAZIONI	54	-3,5%	0,95%	1.015	0,0%
ND ⁵	ND	1	-	-	-	-
	TERNI⁶	993	11,7%	1,66%	1.148	-1,1%

⁵ Quota di transizioni non georeferibili e suo valore assoluto.

⁶ La quotazione comunale qui presentata differisce da quella della Tabella 13, 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 2018 per intera provincia e capoluogo.....	4
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo.....	5
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo.....	5
Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione.....	6
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 2018 (valore medio nazionale =1).....	10
Figura 8: Macroaree provinciali di Perugia.....	11
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.....	13
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.....	13
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.....	14
Figura 12: Distribuzione NTN 2018 nelle zone OMI.....	17
Figura 13: Distribuzione IMI 2018 nelle zone OMI.....	18
Figura 14: Differenziale delle quotazioni 2018 nelle zone OMI.....	19
Figura 15: Macroaree provinciali di Terni.....	22
Figura 16: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.....	23
Figura 17: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.....	23
Figura 18: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.....	24

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	4
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo.....	4
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo.....	8
Tabella 4: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia.....	8
Tabella 5: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	8
Tabella 6: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia.....	8
Tabella 7: Variazione % NTN 2017/18 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.....	12
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	14
Tabella 11: NTN, IMI e quotazione media – Perugia.....	20
Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	22
Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	24
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Terni.....	25