



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

LAZIO

data di pubblicazione: 3 giugno 2021
periodo di riferimento: anno 2020

a cura della
Direzione Regionale Lazio (Pierluigi Tommasi Mavar)

in collaborazione con
Ufficio Provinciale Territorio di Roma (Emanuela Fantaccione)
Direzione provinciale di Frosinone – Ufficio Provinciale Territorio (Giovanni De Vincentis)
Direzione provinciale di Viterbo – Ufficio Provinciale Territorio (Laura Mencarini)

in collaborazione con
Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare, DC SEOMI



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

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

data di pubblicazione: **3 giugno 2021**
periodo di riferimento: **anno 2020**

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.....	5
Le dimensioni	9
Le quotazioni	10
FOCUS provinciale - <i>Roma</i>	12
La provincia – Roma	13
Il comune – <i>Roma</i>	16
FOCUS provinciale - <i>Frosinone</i>	33
La provincia – Frosinone	34
Il comune – <i>Frosinone</i>	37
FOCUS provinciale - <i>Latina</i>	38
La provincia – Latina	39
Il comune – <i>Latina</i>	42
FOCUS provinciale - <i>Rieti</i>	44
La provincia – Rieti.....	45
Il comune – <i>Rieti</i>	48
FOCUS provinciale - <i>Viterbo</i>	50
La provincia – Viterbo	51
Il comune – <i>Viterbo</i>	54
Indice delle Figure	55
Indice delle Tabelle.....	56



Il mercato immobiliare residenziale della regione

La pubblicazione ha lo scopo di illustrare la composizione e le dinamiche del mercato immobiliare residenziale della regione Lazio con riferimento all'anno 2020 e si articola in 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 comprende i focus provinciali nei quali sono esaminati i dati delle abitazioni:

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

Nella Tabella 1 e nella Tabella 2 sono riportati i principali dati del settore residenziale regionale: i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle province e dei comuni capoluogo.

È possibile, a partire da tali dati, effettuare una sintetica analisi della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare regionale.

Dall'analisi dei dati relativi al 2020 rispetto al 2019 dalla Tabella 1 si evidenzia:

- una riduzione delle abitazioni compravendute per tutte le province del Lazio, con percentuali comprese tra un minimo di -9,3% per la provincia di Roma, ed un massimo di -1,7 % per la provincia di Latina, ed una media regionale del -8,4%, in diminuzione rispetto all'analogo dato riferito al 2018/2019 (+3,1%);
- che la provincia di Roma, con il 79,3% del totale regionale, ha la quota preponderante delle transazioni;
- una riduzione percentuale della quota di stock compravenduto (IMI) per tutte le province del Lazio con una media regionale pari a -0,17% dello stock di abitazioni;
- una lieve diminuzione della quota di stock compravenduto a livello regionale passata dal 1,92% del 2019 al 1,76 % del 2020, pari a 0,16 in meno.

I dati aggregati a livello di capoluogo della Tabella 2 mostrano una riduzione del mercato immobiliare rispetto al 2019, in controtendenza rispetto al trend positivo che si è registrato a partire dal 2013/2014 fino al 2019. Per i comuni capoluogo Frosinone, Rieti, Roma e Viterbo si registra un decremento a doppia cifra pari rispettivamente al -16,7%, al -17,4%, al -10,0 ed al -15,5, mentre solo Latina mostra un decremento di minore entità -6,9%.

Dall'esame di detta Tabella 2 emerge quanto riportato in Figura 1 , ovvero 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 anche nel 2020, a conferma dei dati del 2019, rapportando l'NTN capoluogo a quello dell'intera provincia si evince che mentre il comune di Roma attrae il 66,6% delle compravendite della provincia, gli altri capoluoghi si attestano intorno a percentuali inferiori, con Rieti al 26,1%, Viterbo al 23,6%, Latina al 24,6%, e Frosinone che presenta la percentuale minima del 10,9%. A livello regionale nei comuni capoluogo avvengono il 57,3% di tutte le transazioni.

In Figura 2 è riportato il grafico con la serie storica dal 2004 dell'indice delle compravendite di abitazioni, ed evidenzia che i volumi più bassi degli scambi si sono avuti nel 2013 a partire dal quale si è avuto un costante anche se lieve incremento annuo, sia per i comuni capoluogo sia per gli altri, incremento che si è arrestato nel 2020, dove si nota una riduzione.

Nel grafico in Figura 3 è riportato l'andamento dal 2004 dell'IMI, che mostra una tendenza analoga a quella dell'andamento dell'indice delle compravendite, con un minimo negli anni dal 2013 al 2015, una ripresa fino al 2019, ed una riduzione nel 2020.

Nelle mappe tematiche di Figura 4 e Figura 5 sono rappresentate le distribuzioni delle compravendite di abitazioni e dell'IMI nei comuni della regione, consentendo, attraverso il cromatismo, una visione comparata della dinamica del mercato nei diversi ambiti territoriali. Dette mappe mostrano che le realtà maggiormente dinamiche sono i 5 capoluoghi di provincia, l'hinterland romano e le zone costiere di Roma e Latina.

Nella Tabella 3 sono riportati i dati della superficie media delle abitazioni compravendute e la relativa variazione annua, nelle province e nei capoluoghi della regione. Da tale tabella si evidenzia che le abitazioni scambiate nel 2020 nella regione Lazio hanno una superficie media pari a 98,8 m², con le abitazioni di taglio più piccolo (95,8 m²) compravendute a Roma e quelle più grandi (tra 105 m² di Latina e 118,9 m² di Frosinone) nelle altre province. Nei comuni capoluogo si ritrova che le superfici sono leggermente inferiori per Roma (94,4 m²), mentre sono leggermente superiori per le altre province (tra 110,1 m² di Latina e 120,7 m² di Frosinone). Non si notano, invece, sostanziali variazioni della superficie media venduta che tra il 2019 ed il 2020 si è incrementata mediamente di 1 m² per l'intera provincia e di 1,1 m² per i capoluoghi.

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 m² ed 85 m² (che assorbe il 37,7% delle compravendite totali) e quella fra 85 m² e 115 m² (con il 26,8%). Una ripartizione pressoché analoga si ha per i comuni capoluogo, dove la classe fra 50 m² ed 85 m² assorbe il 39,8% delle compravendite totali e quella fra 85 m² e 115 m² il 27,7%. Tali incidenze sono pressoché analoghe a quelle registrate nel 2019.

La Tabella 6 e la Tabella 7 riportano la variazione percentuale annua del numero di transazioni per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia e per capoluogo. Dalla lettura di tali tabelle si evidenzia che, come media regionale, il decremento di maggiore entità (-11,0%) a livello provinciale riguarda le abitazioni fino a 50 m². Anche a livello di capoluoghi si presenta un andamento similare (-12,9%). La classe dimensionale oltre 145 m² presenta, invece, sia a livello provinciale (-4,9%) che di capoluoghi (-4,8%) il decremento di minore entità.

Nella Tabella 8 sono indicate le quotazioni medie e la loro variazione annua sia a livello provinciale sia per i comuni capoluogo. Dall'analisi si evince che le quotazioni medie sono scese per tutte le province, con variazioni più marcate nelle città di Roma (-1,5%) e Rieti (-0,9%); a livello provinciale la variazione più marcata è per la provincia di Roma (-2,1%). A livello regionale la riduzione si attesta al 1,5% per i comuni capoluogo ed al 1,3% per il resto della provincia.

La Figura 6 mostra l'andamento dell'indice delle quotazioni, in media regionale, per i comuni capoluogo e per i restanti comuni, a partire dal 2004, assunto come anno base, fino al 2020. 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 2020 le quotazioni medie regionali sono ancora superiori di circa il 10% rispetto a quelle del 2004.

La mappa tematica di Figura 7 mostra il differenziale delle quotazioni medie comunali rispetto al valore medio nazionale, 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 per alcuni comuni ricadenti nel cratere sismico.

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:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/quest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN 2020 per provincia
FROSINONE	2.345	-5,7%	0,84%	-0,05	4,2%
LATINA	4.476	-1,7%	1,40%	-0,03	8,0%
RIETI	1.421	-3,6%	1,07%	-0,04	2,5%
ROMA	44.302	-9,3%	1,98%	-0,21	79,3%
VITERBO	3.292	-7,6%	1,63%	-0,14	5,9%
LAZIO	55.836	-8,4%	1,76%	-0,17	100,0%

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN 2020 per provincia
FROSINONE	256	-16,7%	1,10%	-0,22	0,8%
LATINA	1.102	-6,9%	1,77%	-0,14	3,4%
RIETI	371	-17,4%	1,35%	-0,29	1,2%
ROMA	29.505	-10,0%	2,05%	-0,23	92,2%
VITERBO	778	-15,5%	2,04%	-0,38	2,4%
LAZIO	32.011	-10,2%	2,01%	-0,23	100,0%

Figura 1: Distribuzione NTN 2020 per intera provincia e capoluogo

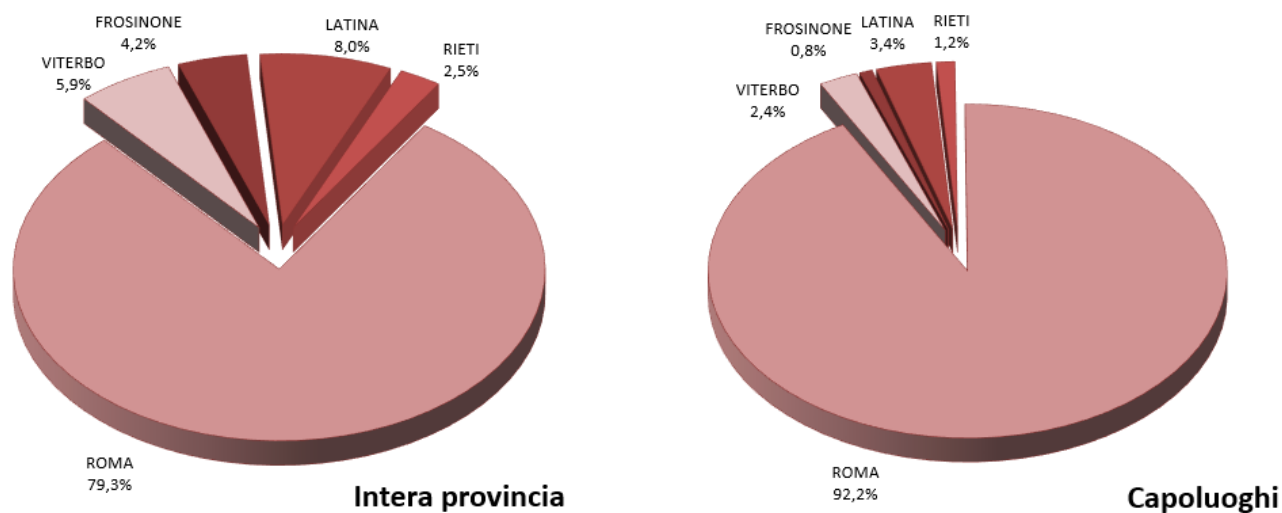


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

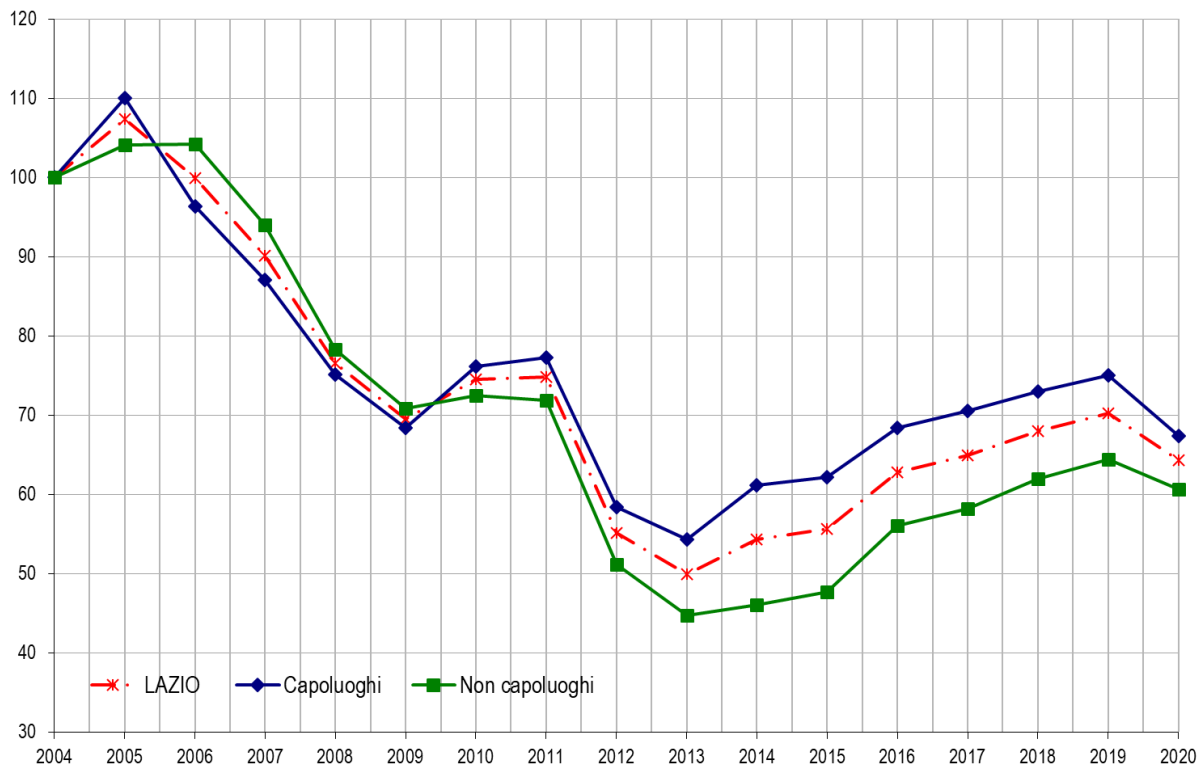


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

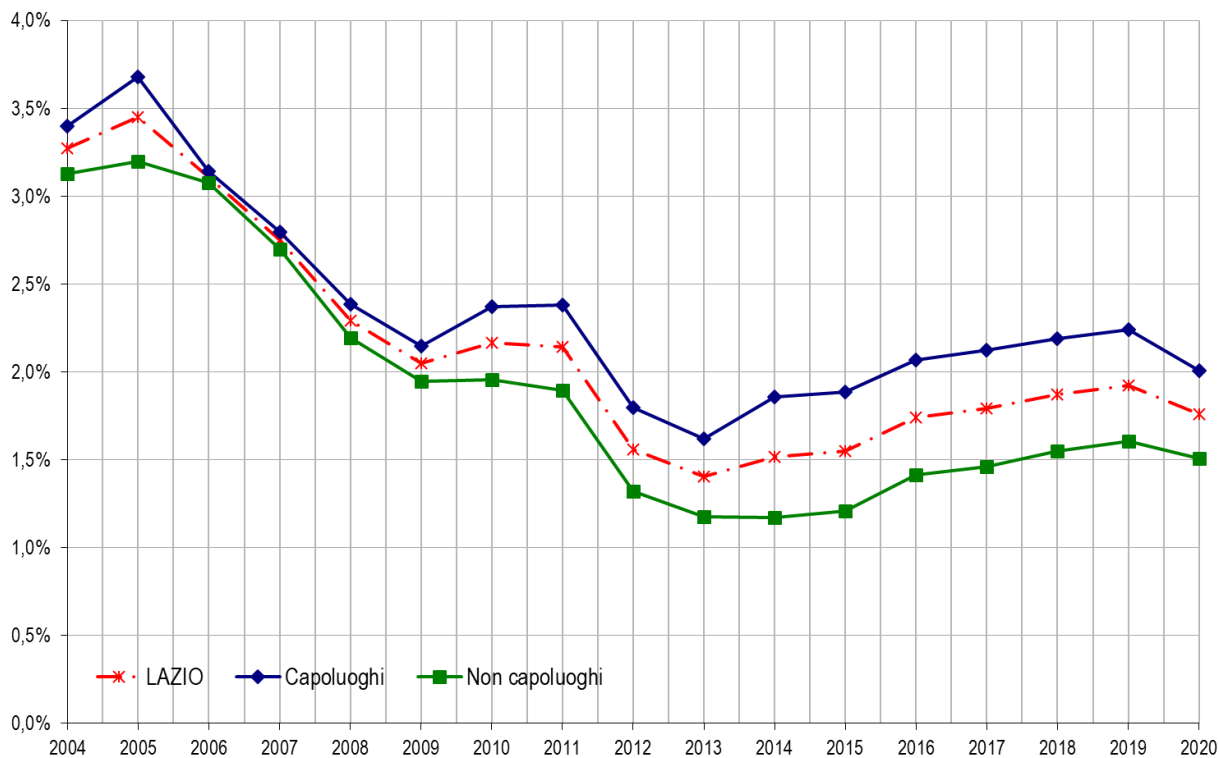


Figura 4: Distribuzione NTN 2020 nei comuni della regione

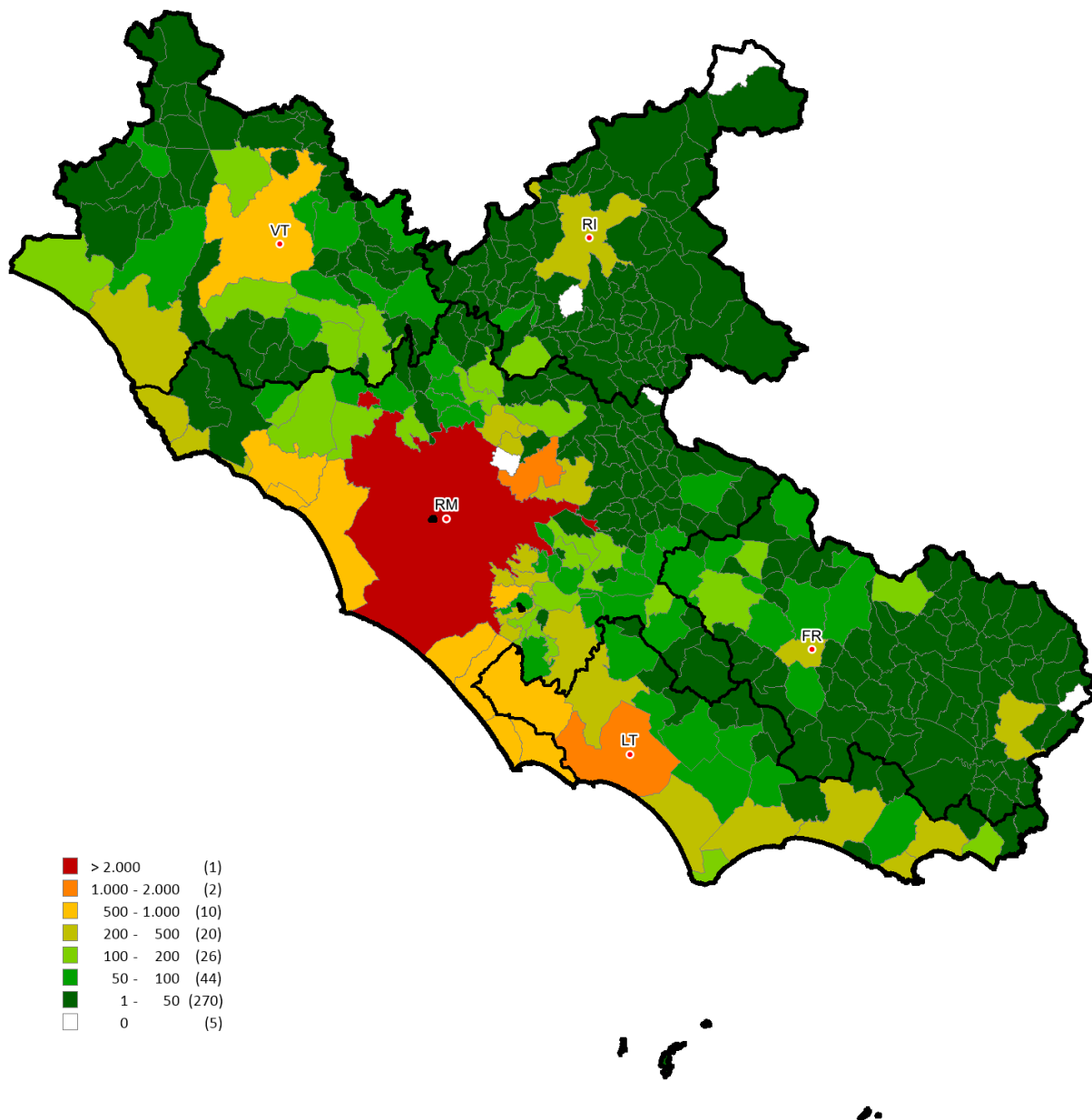
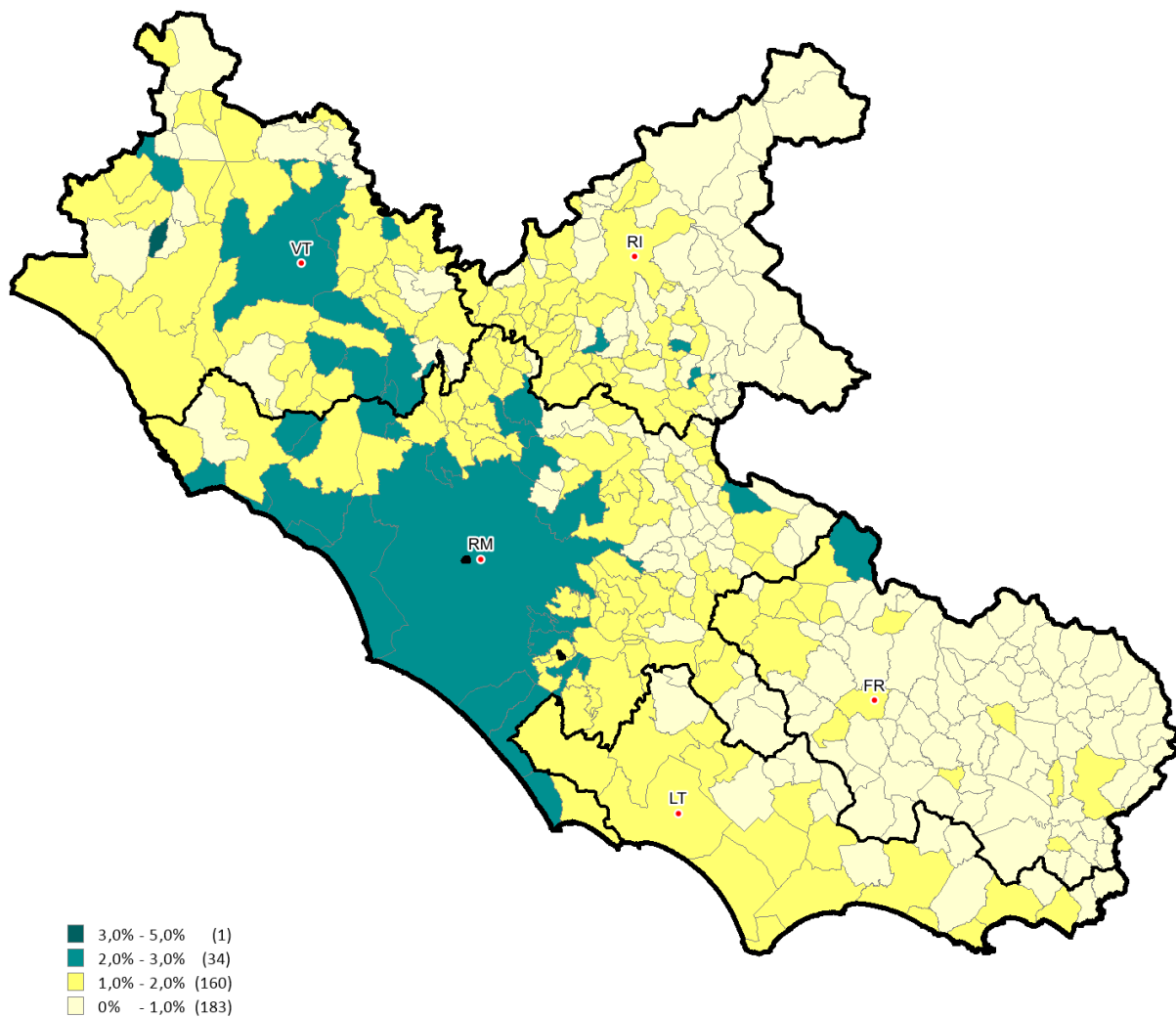


Figura 5: Distribuzione IMI 2020 nei comuni della regione



Le dimensioni

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

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2020	STN media Differenza m ² 2020/19	STN media m ² 2020	STN media Differenza m ² 2020/19
FROSINONE	118,9	-0,3	120,7	7,7
LATINA	105,0	1,1	110,1	2,7
RIETI	110,0	0,6	113,3	1,9
ROMA	95,8	0,9	94,4	1,1
VITERBO	111,5	1,0	114,1	0,5
LAZIO	98,8	1,0	95,8	1,1

Tabella 4: NTN 2020 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	257	556	508	422	601	2.345
LATINA	427	1.341	1.211	790	708	4.476
RIETI	177	402	324	232	287	1.421
ROMA	4.056	17.754	12.110	5.635	4.747	44.302
VITERBO	287	975	807	594	628	3.292
LAZIO	5.204	21.029	14.959	7.673	6.971	55.836

Tabella 5: NTN 2020 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	14	51	72	62	58	256
LATINA	69	340	291	207	195	1.102
RIETI	28	102	95	62	84	371
ROMA	2.697	12.025	8.198	3.652	2.933	29.505
VITERBO	48	212	203	168	146	778
LAZIO	2.856	12.731	8.858	4.151	3.416	32.011

Tabella 6: Variazione % NTN 2020/19 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	-12,5%	-2,2%	-8,3%	-2,1%	-6,1%	-5,7%
LATINA	4,8%	-6,5%	-2,6%	2,5%	1,0%	-1,7%
RIETI	-6,2%	-0,4%	-10,7%	6,7%	-5,1%	-3,6%
ROMA	-12,1%	-9,8%	-9,7%	-8,3%	-5,0%	-9,3%
VITERBO	-16,1%	-6,3%	-10,1%	0,6%	-9,0%	-7,6%
LAZIO	-11,0%	-9,1%	-9,2%	-5,9%	-4,9%	-8,4%

Tabella 7: Variazione % NTN 2020/19 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

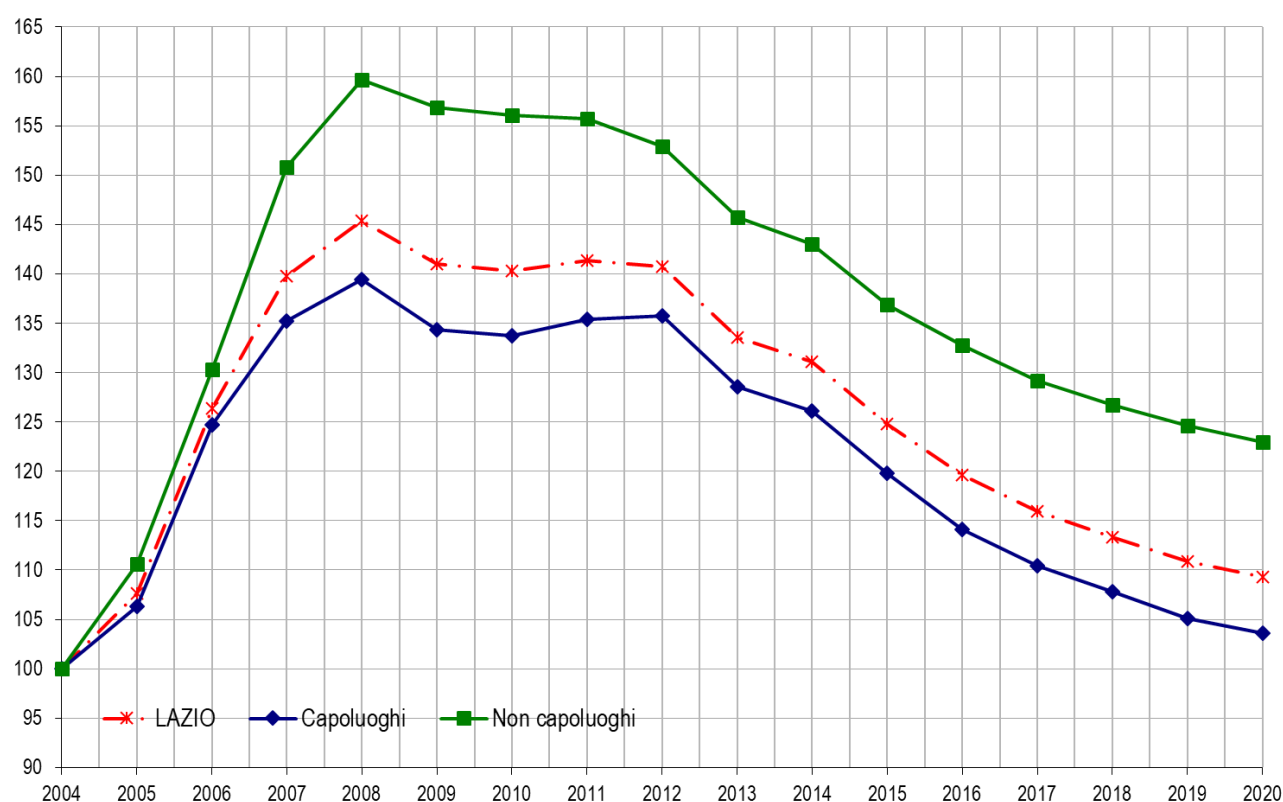
Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
FROSINONE	-33,3%	-37,5%	-0,6%	-18,2%	0,1%	-16,7%
LATINA	31,5%	-11,5%	-10,3%	-9,8%	1,0%	-6,9%
RIETI	3,1%	-20,6%	-30,1%	-20,9%	5,4%	-17,4%
ROMA	-13,4%	-10,7%	-11,0%	-6,8%	-4,9%	-10,0%
VITERBO	-24,8%	-11,0%	-19,7%	-12,9%	-14,8%	-15,5%
LAZIO	-12,9%	-10,9%	-11,4%	-7,6%	-4,8%	-10,2%

Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media¹ e variazione annua² per capoluogo e resto provincia

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media 2020 €/m ²	Quotazione media Var % 2020/19	Quotazione media 2020 €/m ²	Quotazione media Var % 2020/19
FROSINONE	1.568	-0,2%	943	-0,4%
LATINA	1.492	-0,2%	1.417	-0,2%
RIETI	1.058	-0,9%	916	-0,1%
ROMA	2.713	-1,5%	1.425	-2,1%
VITERBO	1.310	-0,3%	1.232	-0,4%
Lazio	2.587	-1,5%	1.292	-1,3%

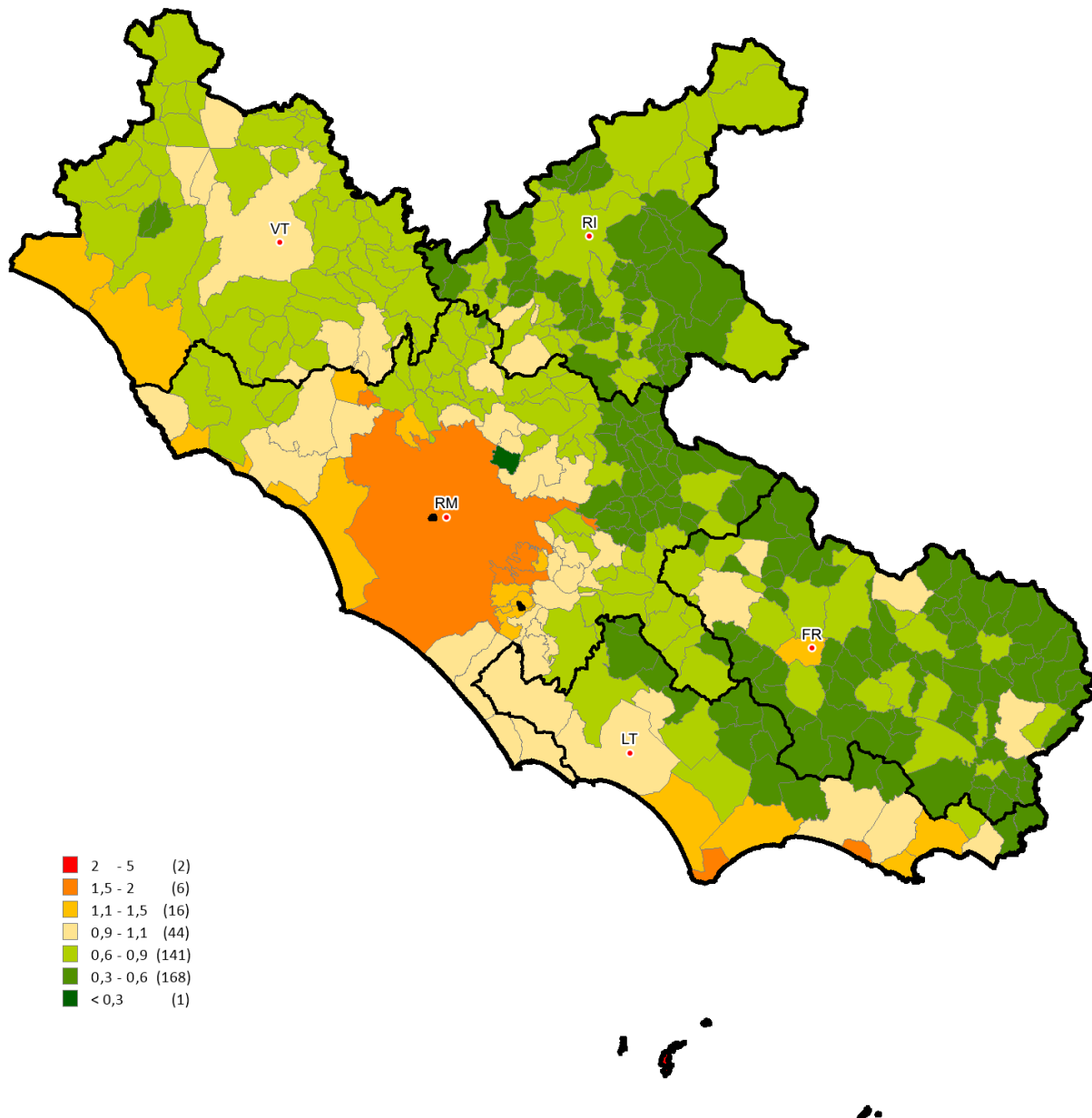
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo



¹ La quotazione relativa ai capoluoghi, riportata in questa tabella, 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.

² Può accadere che la quotazione dell'anno precedente, rispetto alla quale è stata calcolata la variazione percentuale annua, possa essere diversa da quella pubblicata nel report dello scorso anno. Ciò accade quando viene ricostruita la serie storica delle quotazioni medie comunali a seguito di modifiche eseguite, nel corso dell'ultimo anno, nella zonizzazione o nelle tipologie edilizie quotate di uno o più comuni. Piccole differenze sono inoltre dovute all'aggiornamento del peso utilizzato ogni anno nel calcolo del valore medio pesato di un'aggregazione sovra comunale. Il peso infatti è rappresentato dallo stock delle abitazioni censite negli archivi catastali al 31 dicembre dell'anno di riferimento dell'ultima quotazione (il 2020 in questo report).

Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2020 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Roma

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Roma, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 8).

Nella Tabella 9 sono riportati i valori del volume delle abitazioni compravendute (NTN), l'indicatore di intensità di mercato (IMI) e la variazione annua per macroarea provinciale.

Dall'analisi dei dati relativi al 2020 rispetto al 2019 si evidenzia che 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 29.505, che corrisponde al 66,6% del mercato totale provinciale.

Seguono le macroaree che hanno realizzato un numero di transazioni considerevoli: Castelli Romani (3.222 NTN), Litorale Sud (3.061 NTN) e Litorale Nord (2.928 NTN). Nella quasi totalità le macroaree della provincia registrano una riduzione delle compravendite delle abitazioni con percentuali comprese tra un minimo di -4,3%, ed un massimo di -12,7%.

La variazione tendenziale, per il mercato immobiliare residenziale della provincia di Roma, registra un trend negativo (-9,3%)

Solo le macroaree Monti della Tolfa (48 NTN), Area Fiume Aniene (643 NTN) pur avendo numeri esigui di transazioni registrano un lieve aumento.

L'IMI nel 2020 risulta piuttosto stabile, con un valore a livello provinciale pari a 2%, la quota di abitazioni compravendute, rispetto allo stock esistente, raggiunge il valore massimo provinciale del 2,3% nella macroarea Litorale Nord seguito dalle macroaree Litorale Sud con 2,2%, Asse Tiburtina 2,1% e Roma Capoluogo con il 2%.

Nella Figura 9 la serie storica dal 2004 del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo mostra come il numero di compravendite aumenta sensibilmente dal 2013, evidenziando una lenta ma stabile ripresa del mercato immobiliare provinciale, arrestata con il calo del 2020.

L'andamento dell'IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo (Figura 10) mostra una tendenza analoga a quella dell'andamento dell'indice delle compravendite (Figura 9), con un minimo negli anni dal 2013 al 2015, una ripresa fino al 2019, ed una riduzione nel 2020.

Dall'analisi dei dati riportati nella Tabella 10 è indicata la quotazione media e la variazione annua per macroarea provinciale, si evince che le quotazioni medie sono diminuite in tutte le macroaree con variazioni più evidenziate nelle macroaree Asse Flaminia (-3,6%), Asse Salaria Nomentana (-3,3%) e Litorale Sud (-2,9%). A livello provinciale la riduzione si attesta al -1,7%.

La Figura 11 mostra l'andamento dell'indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo a partire dal 2004, assunto come anno base fino al 2020. Dall'osservazione del grafico emerge che a livello provinciale dopo un periodo di forte incremento delle quotazioni durato fino al 2008 è seguito un periodo di stabilità con leggere flessioni fino al 2012 dove inizia una significativa riduzione tendenzialmente ancora in atto.

La provincia – Roma

Figura 8: Macroaree provinciali di Roma



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

Macroaree provinciali	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN 2020 per macroarea
AREA BRACCIANESE	564	-12,7%	1,9%	-0,29	1,3%
AREA FIUME ANIENE	664	3,3%	1,0%	0,03	1,5%
ASSE CASILINA	950	-9,3%	1,3%	-0,14	2,1%
ASSE FLAMINIA	941	-10,4%	1,7%	-0,21	2,1%
ASSE SALARIA - NOMENTANA	962	-10,1%	1,5%	-0,17	2,2%
ASSE TIBURTINA	1.449	-9,1%	2,1%	-0,22	3,3%
CASTELLI ROMANI	3.222	-6,8%	1,9%	-0,15	7,3%
LITORALE NORD	2.928	-11,8%	2,3%	-0,31	6,6%
LITORALE SUD	3.061	-4,3%	2,2%	-0,11	6,9%
MONTI DELLA TOLFA	57	17,6%	1,0%	0,14	0,1%
ROMA CAPOLUOGO	29.505	-10,0%	2,0%	-0,23	66,6%
PROVINCIA DI ROMA	44.302	-9,3%	2,0%	-0,21	100,0%

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

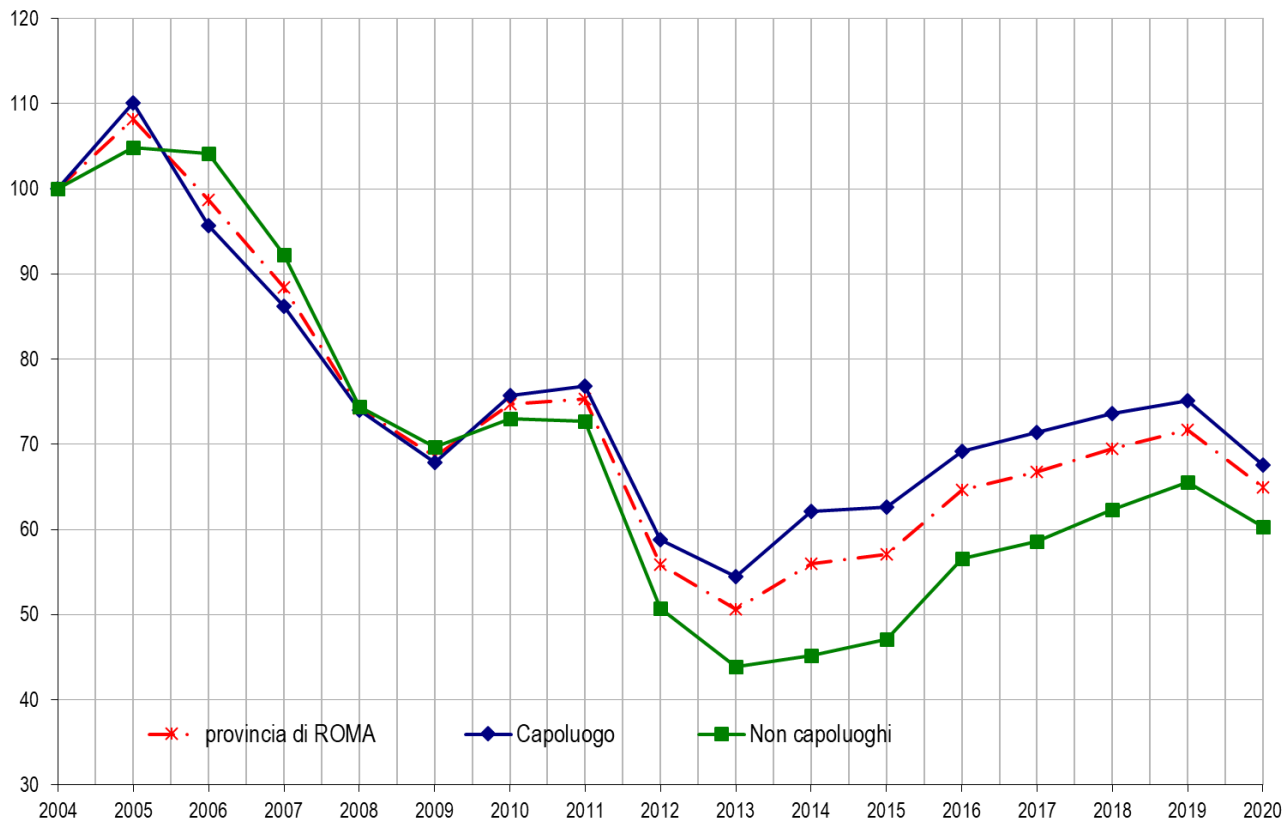


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

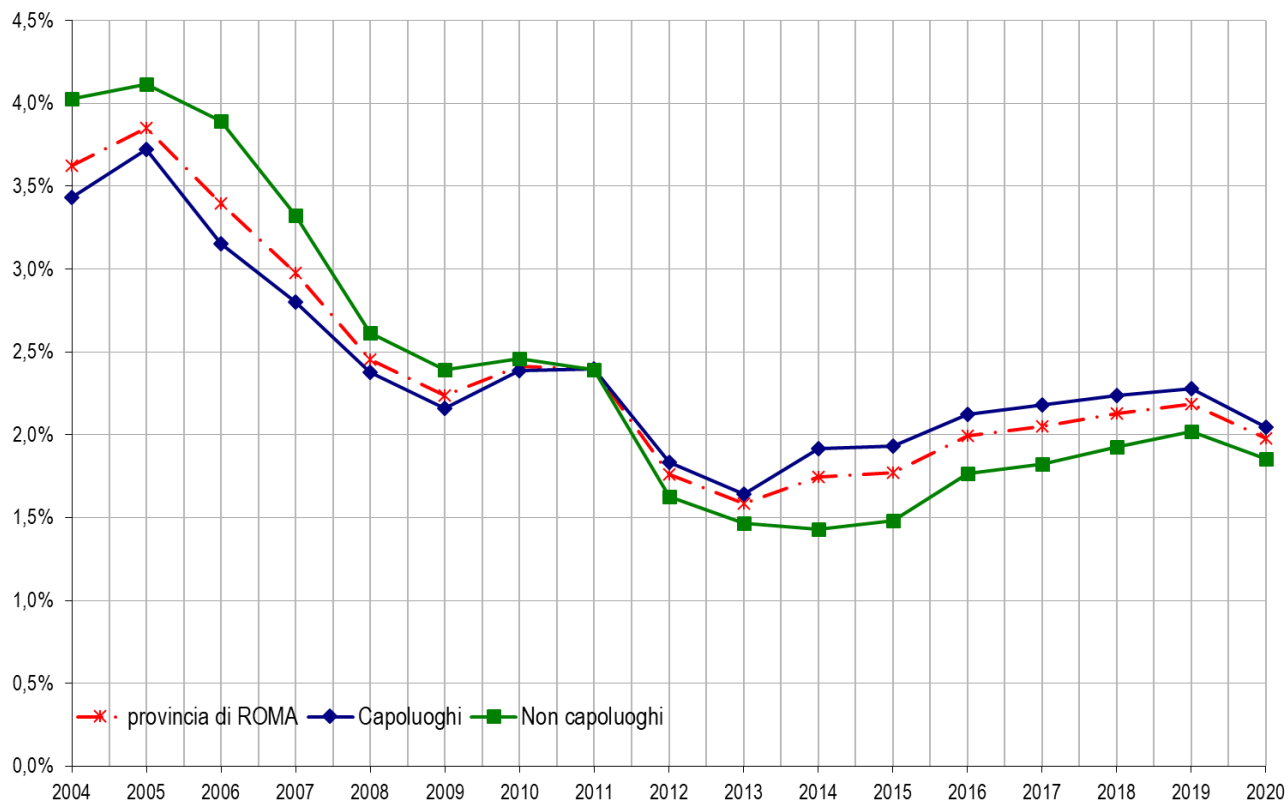
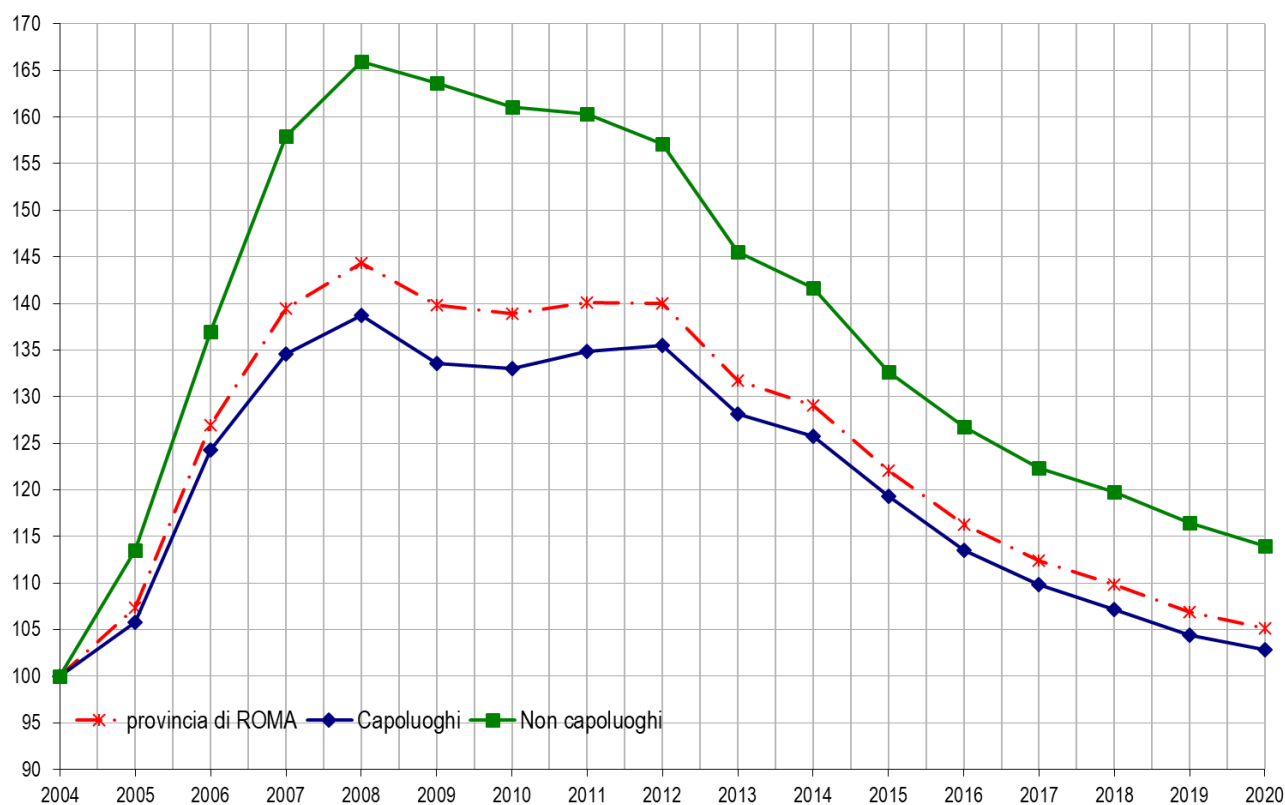


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua³ per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
AREA BRACCIANESE	1.390	-2,1%
AREA FIUME ANIENE	873	-0,4%
ASSE CASILINA	1.176	-2,5%
ASSE FLAMINIA	1.299	-3,6%
ASSE SALARIA - NOMENTANA	1.292	-3,3%
ASSE TIBURTINA	1.493	-0,9%
CASTELLI ROMANI	1.660	-1,8%
LITORALE NORD	1.693	-1,5%
LITORALE SUD	1.381	-2,9%
MONTI DELLA TOLFA	1.078	-2,5%
ROMA CAPOLUOGO	2.713	-1,5%
PROVINCIA DI ROMA	2.254	-1,7%

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

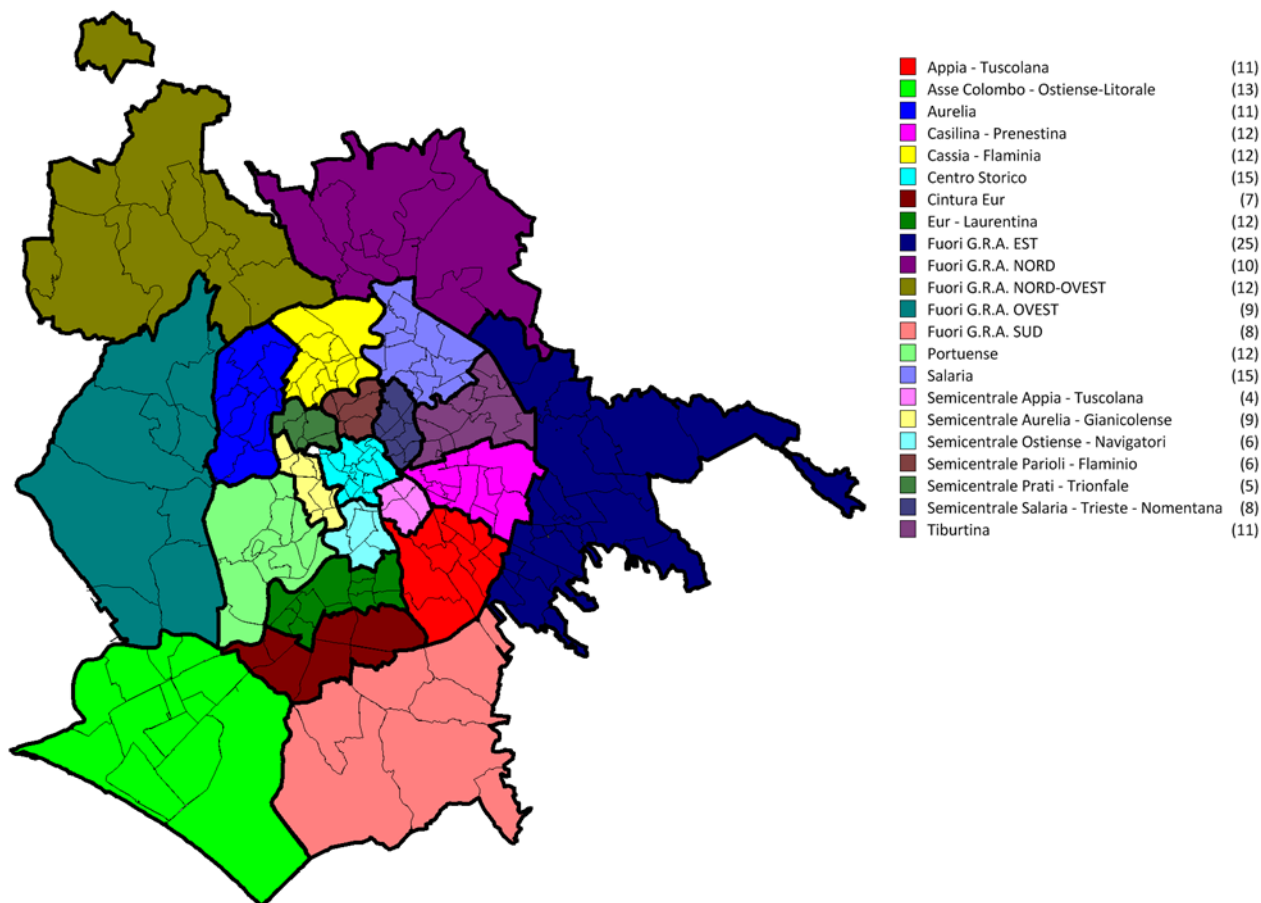


³ Si veda nota 2

Il comune – Roma

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato articolato in 22 macroaree di diversa ampiezza. Le macroaree, che aggregano un numero variabile di zone OMI, presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica (Figura 12).

Figura 12: Macroaree urbane di Roma



Nella Tabella 11 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle macroaree urbane.

Il mercato immobiliare residenziale della città di Roma conferma il trend negativo rilevato nell'inquadramento provinciale con 29.505 NTN, la variazione percentuale di diminuzione di compravendite nel 2020 rispetto al 2019, è pari a -10%.

In tutte le 22 macroaree di Roma si registra una riduzione delle vendite, si distinguono per una flessione considerevole le macroaree Fuori GRA Sud (-29,5%), Semicentrale Aurelia Gianicolense (-19%), Fuori GRA Ovest (-14,3%) e Semicentrale Salaria Trieste Nomentana (-14,1%).

Il maggior numero di compravendite immobiliari prodotte nel 2020 si registra nelle aree Casilina -Prenestina (2.681 NTN), Fuori GRA Est (2.581 NTN) e Asse Colombo Ostiense Litorale (2.231 NTN).

La macroarea Casilina -Prenestina rappresenta in questo semestre il 9,1% delle transazioni movimentate nel mercato romano, mentre la minor fetta di mercato appartiene alla macroarea Fuori GRA Sud, che realizza solo lo 0,7% di NTN comunale.

L'IMI medio comunale pari a 2%, indica un mercato residenziale ancora poco dinamico, in alcune macroaree come nella Cintura EUR (2,6%), Appia-Tuscolana (2,4%), EUR Laurentina (2,4%) e Semicentrale Ostiense Navigatori (2,4%), si nota una vivacità pur se il valore IMI massimo registrato si attesta al di sotto del 3%, sintomo di dinamicità.

La Tabella 12 indica la quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana. L'andamento delle quotazioni nel 2020, rispetto al 2019, registra un trend negativo con una generalizzata flessione con il dato comunale del -1,1%.

Tendenza determinata soprattutto dall'andamento negativo economico-finanziario del mercato immobiliare dovuto anche alla crisi sanitaria per l'epidemia da COVID che ha coinvolto ogni settore economico.

La quotazione più elevata si registra nella macroarea Centro Storico (5.766 €/m²), seguono le macroaree Semicentrale Parioli – Flaminio (5.027 €/m²), Semicentrale Salaria – Trieste – Nomentana (4.149 €/m²) e Semicentrale Prati – Trionfale (4.145 €/m²) che rappresentano le aree più prestigiose della città.

In ambito comunale le macroaree con le quotazioni medie più basse si collocano nelle zone fuori il GRA, particolarmente nelle aree: Est con 1.715 €/m², e Nord-Ovest con 1858 €/m² e Sud con 1876 €/m².

Tra queste, la macroarea Fuori GRA Est è però quella, come evidenziato in precedenza, che richiama il maggior interesse del mercato.

Nella mappa in Figura 13 le differenti gradazioni di colore rappresentano le diverse distribuzioni di NTN nelle zone del capoluogo. Il maggior numero di transazioni sono state registrate nella zona OMI E34 Ostia (Via Delle Baleniere), come si evince anche dalla Tabella 21.

Nella mappa in Figura 14 le differenti gradazioni di colore rappresentano la dinamicità del mercato, in termini di IMI, quota di stock di abitazioni compravenduto, nelle zone OMI del capoluogo.

In Figura 15 sono rappresentati i differenziali dei valori medi di zona rispetto alla media comunale, dove i differenziali più elevati corrispondono alle gradazioni più scure nelle colorazioni delle zone.

Dalla Tabella 13 alla Tabella 34 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle zone OMI nelle singole macroaree urbane.

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

Macroaree urbane	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN 2020 per macroarea
CENTRO STORICO	1.050	-11,0%	1,5%	-0,19	3,6%
SEMICENTRALE APPIA TUSCOLANA	1.300	-7,6%	1,9%	-0,17	4,4%
SEMICENTRALE AURELIA-GIANICOLENSE	1.404	-19,0%	1,9%	-0,42	4,8%
SEMICENTRALE OSTIENSE-NAVIGATORI	1.238	-5,0%	2,4%	-0,12	4,2%
SEMICENTRALE PARIOLI-FLAMINIO	498	-11,4%	1,9%	-0,24	1,7%
SEMICENTRALE PRATI-TRIONFALE	1.012	-10,8%	1,8%	-0,22	3,4%
SEMICENTRALE SALARIA-TRIESTE-NOMENTANA	1.353	-14,1%	1,9%	-0,30	4,6%
APPIA-TUSCOLANA	1.531	-5,5%	2,4%	-0,15	5,2%
ASSE COLOMBO-OSTIENSE-LITORALE	2.231	-6,1%	2,1%	-0,15	7,6%
AURELIA	1.751	-2,3%	2,0%	-0,05	5,9%
CASILINA-PRENESTINA	2.681	-11,1%	2,1%	-0,26	9,1%
CASSIA-FLAMINIA	1.056	-9,8%	2,2%	-0,24	3,6%
CINTURA EUR	972	-8,5%	2,6%	-0,26	3,3%
EUR-LAURENTINA	1.165	-5,8%	2,4%	-0,16	3,9%
PORTUENSE	1.828	-10,3%	2,2%	-0,26	6,2%
SALARIA	2.198	-12,9%	2,1%	-0,32	7,4%
TIBURTINA	1.490	-3,1%	2,0%	-0,07	5,0%
FUORI G.R.A. - EST	2.581	-5,3%	2,0%	-0,12	8,7%
FUORI G.R.A. - NORD	379	-2,5%	1,8%	-0,05	1,3%
FUORI G.R.A. OVEST	716	-14,3%	2,1%	-0,36	2,4%
FUORI G.R.A. SUD	197	-29,5%	1,4%	-0,59	0,7%
FUORI GRA-NORD-OVEST	535	-1,0%	2,2%	-0,03	1,8%
ND	339	-	-	-	1,1%
ROMA	29.505	-10,0%	2,0%	-0,23	100,0%

Tabella 12: Quotazione media e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
CENTRO STORICO	5.766	0,3%
SEMICENTRALE APPIA TUSCOLANA	3.440	0,4%
SEMICENTRALE AURELIA-GIANICOLENSE	3.258	-1,8%
SEMICENTRALE OSTIENSE-NAVIGATORI	2.925	-2,3%
SEMICENTRALE PARIOLI-FLAMINIO	5.027	-3,2%
SEMICENTRALE PRATI-TRIONFALE	4.145	-0,3%
SEMICENTRALE SALARIA-TRIESTE-NOMENTANA	4.149	0,9%
APPIA-TUSCOLANA	2.503	0,1%
ASSE COLOMBO-OSTIENSE-LITORALE	2.100	-2,2%
AURELIA	2.325	-0,7%
CASILINA-PRENESTINA	2.243	-2,1%
CASSIA-FLAMINIA	3.148	-3,4%
CINTURA EUR	2.366	-3,4%
EUR-LAURENTINA	2.919	-1,2%
PORTUENSE	2.586	-1,2%
SALARIA	2.710	0,1%
TIBURTINA	2.391	1,0%
FUORI G.R.A.- EST	1.715	-2,9%
FUORI G.R.A.- NORD	1.907	-5,0%
FUORI G.R.A. OVEST	1.922	-3,1%
FUORI G.R.A. SUD	1.876	-3,9%
FUORI GRA-NORD-OVEST	1.858	-3,0%
ROMA	2.824	-1,1%

Figura 13: Distribuzione NTN 2020 nelle zone OMI

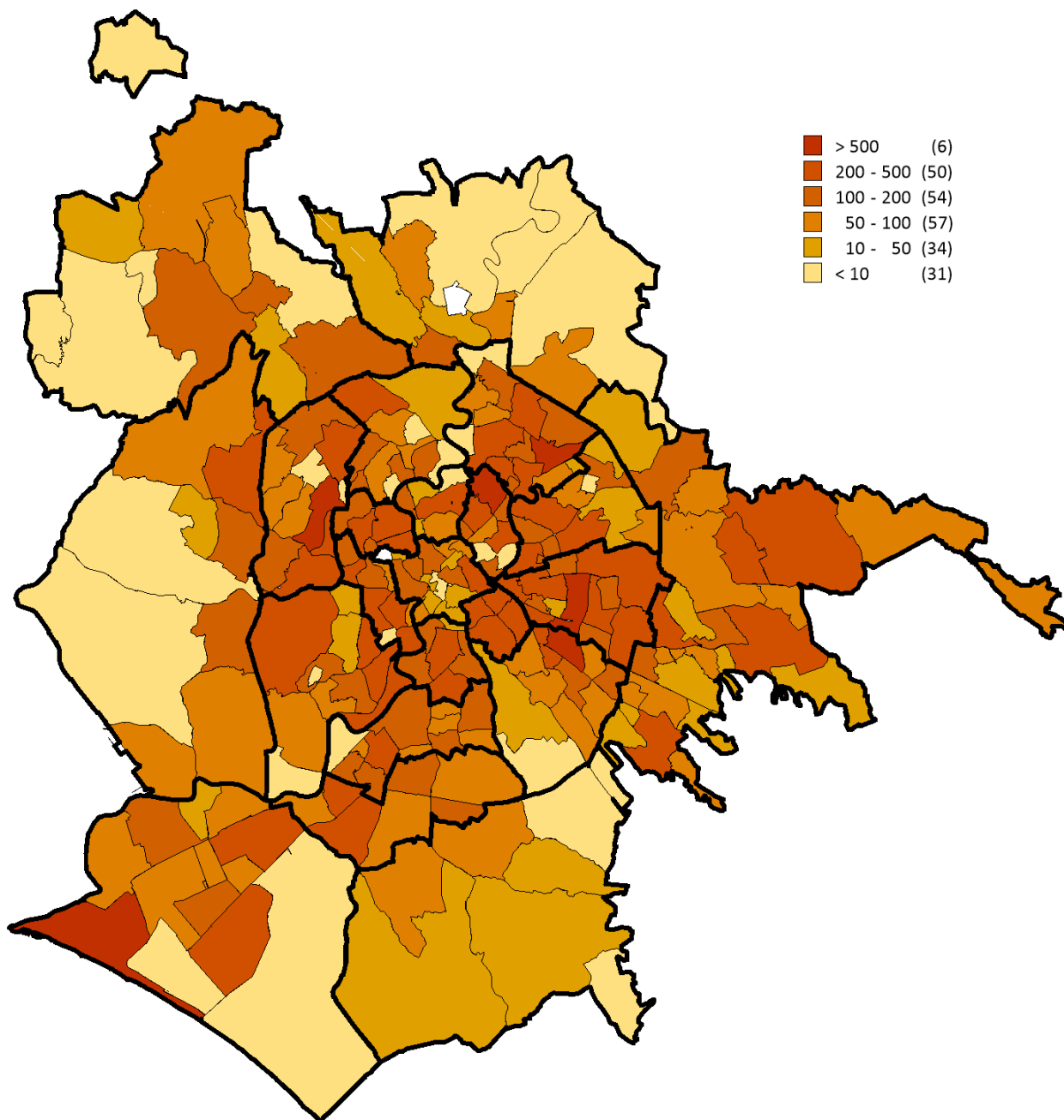


Figura 14: Distribuzione IMI 2020 nelle zone OMI

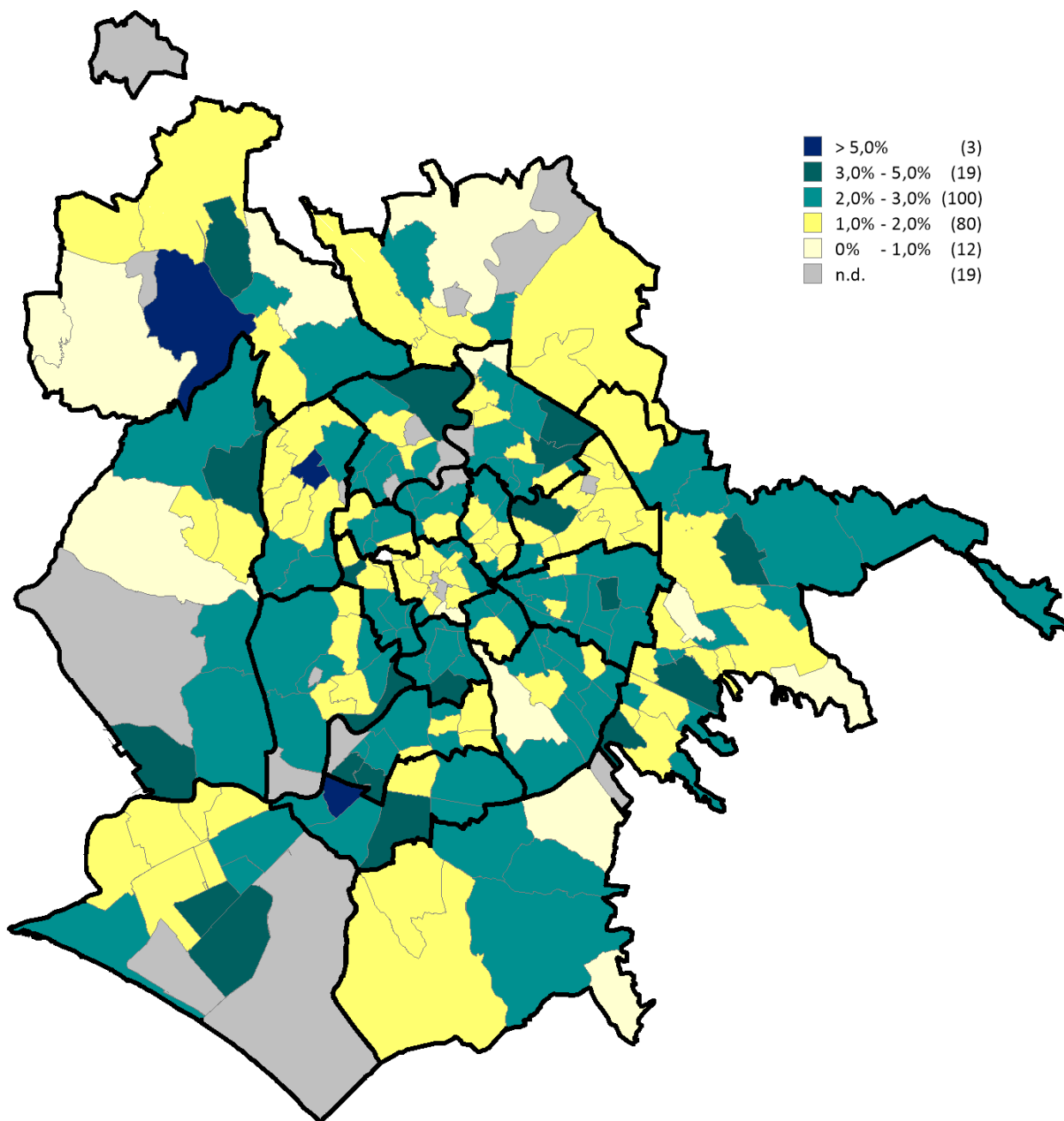


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2020 nelle zone OMI

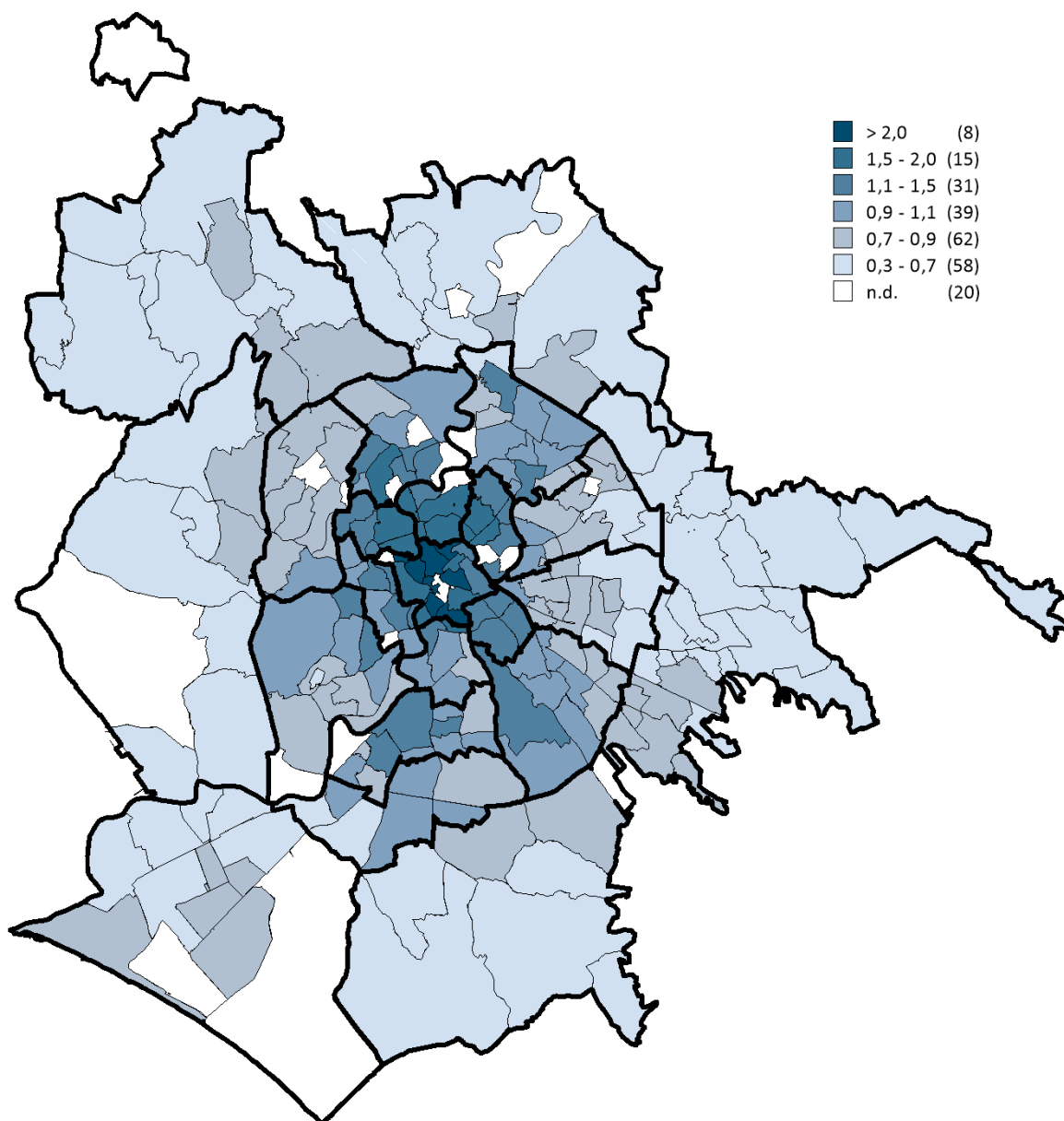


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
B1	TESTACCIO (PIAZZA S.MARIA LIBERATRICE)	130	30,4%	2,60%	4.400	0,6%
B12	AVENTINO (RIPA-VIA DI S.SABINA)	45	89,2%	3,50%	6.883	2,5%
B13	SANT'ANGELO-CAMPITELLI (VIA DEL PORTICO D'OTTAVIA)	20	-4,4%	1,17%	7.763	-0,5%
B14	TRASTEVERE (VIA DELLA LUNGARA)	114	-28,6%	1,37%	5.538	-1,3%
B15	BORGO (VIA DELLA CONCILIAZIONE)	26	3,6%	1,40%	6.413	-1,3%
B17	SALLUSTIANO-CASTRO PRETORIO (PIAZZA INDIPENDENZA)	59	-31,7%	1,40%	4.000	1,3%
B18	ESQUILINO (PIAZZA VITTORIO)	230	-15,1%	1,90%	3.400	2,3%
B2	SAN SABA (PIAZZA G.L. BERNINI)	27	49,7%	1,40%	5.875	-3,3%
B25	LUDOVISI (VIA VENETO)	48	-14,8%	2,28%	6.838	4,4%
B29	VIMINALE (VIA TORINO)	22	-26,7%	1,25%	5.400	1,9%
B3	CELIO (VIA CLAUDIA)	37	-23,6%	1,26%	5.325	2,4%
B31	C.STORICO:TRIDENTE(CAMPO MARZIO, COLONNA, PIGNA, TREVII)	82	-30,1%	0,94%	8.013	-0,5%
B32	C.STORICO: CORSO VITTORIO(PONTE, PARIONE, REGOLA, S.EUSTACHIO)	107	-5,0%	1,19%	7.888	-0,3%
B4	MONTI (VIA DEI SERPENTI)	103	-6,3%	1,46%	5.725	0,7%
R41	FORO ROMANO	0	-	-	-	-
CENTRO STORICO		1.050	-11,0%	1,54%	5.766	0,3%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
C51	APPIO LATINO (VIA LATINA)	392	21,7%	2,21%	3.244	1,8%
C7	APPIO VILLA FIORELLI (VIA TARANTO)	248	-26,3%	1,79%	3.519	0,0%
C8	APPIO NOCERA UMBRA (PIAZZA S.MARIA AUSILIATRICE)	359	-12,4%	1,85%	3.206	-0,2%
C9	APPIO METRONIO (PIAZZA TUSCOLO)	301	-11,1%	1,81%	3.856	0,2%
SEMICENTRALE APPIA TUSCOLANA		1.300	-7,6%	1,92%	3.440	0,4%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
C11	MARCONI (PIAZZA ENRICO FERMI)	364	-23,1%	2,02%	2.838	1,6%
C12	MONTEVERDE VECCHIO (VIA POERIO)	245	-28,6%	1,68%	3.750	-5,3%
C13	MONTEVERDE NUOVO (VIA DI DONNA OLIMPIA)	270	-3,3%	2,08%	3.075	-2,6%
C14	AURELIO MONTE DI CRETA (PIAZZA IRNERIO)	120	0,1%	1,81%	2.919	-4,5%
C15	AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)	132	-6,3%	1,86%	3.883	-0,4%
C16	CAVALLEGGERI (VIA DELLE FORNACI)	48	-18,8%	1,29%	3.863	-3,4%
C27	PORTA PORTESE (VIA ETTORE ROLLI)	68	-26,1%	1,90%	3.438	6,6%
C35	AURELIO MADONNA DEL RIPOSO (VIA BENTIVOGLIO)	155	-30,0%	2,16%	3.013	-1,8%
R12	OSPEDALI SAN CAMILLO FORLANINI	1	-75,0%	0,55%	-	-
SEMICENTRALE AURELIA-GIANICOLENSE		1.404	-19,0%	1,90%	3.258	-1,8%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
C10	GARBATELLA (LARGO DELLE SETTE CHIESE)	532	23,6%	2,69%	3.063	-2,8%
C31	MARCO POLO (VIALE MARCO POLO)	26	-14,5%	1,87%	4.525	-3,2%
C32	OSTIENSE (VIA DEL PORTO FLUVIALE)	101	-9,2%	2,08%	3.181	3,9%
C48	TOR MARANCIA NAVIGATORI (VIA C.T.ODESCALCHI)	165	-8,7%	2,04%	2.444	0,3%
D34	MONTAGNOLA (VIA PICO DELLA MIRANDOLA)	246	-30,5%	2,47%	2.844	-4,2%
D5	SAN PAOLO (VIA TULLIO LEVI CIVITA)	168	-14,4%	2,17%	2.738	-4,6%
SEMICENTRALE OSTIENSE-NAVIGATORI		1.238	-5,0%	2,39%	2.925	-2,3%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
C1	PARIOLI (PIAZZA EUCLIDE)	250	-12,6%	1,90%	5.275	-5,8%
C26	VILLAGGIO OLIMPICO (VIALE DE COUBERTIN)	35	-7,3%	2,26%	3.650	2,8%
C3	PINCIANO (VIA GIOVANNI PAISIELLO)	82	23,5%	2,03%	5.200	-1,4%
C49	FLAMINIO (VIA G. RENI)	116	-22,3%	1,67%	4.700	1,1%
C50	FLAMINIO PORTA DEL POPOLO (PIAZZA DELLA MARINA)	15	-33,0%	1,36%	5.525	-5,8%
R13	ACQUA ACETOSA (VIA DEI CAMPI SPORTIVI)	0	-	-	-	-
SEMICENTRALE PARIOLI-FLAMINIO		498	-11,4%	1,86%	5.027	-3,2%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
C17	BALDUINA GIOVENALE (VIA DELLE MEDAGLIE D'ORO)	231	4,7%	2,12%	3.354	-2,7%
C18	CIPRO (VIA ANGELO EMO)	115	-18,6%	1,81%	3.725	2,2%
C40	PRATI (VIA COLA DI RIENZO)	212	-12,7%	1,64%	5.225	3,2%
C41	DELLA VITTORIA (PIAZZA MAZZINI)	325	-17,8%	1,72%	4.333	-0,6%
C47	BALDUINA BELSITO (PIAZZA MADONNA DEL CENACOLO)	129	-3,8%	1,90%	3.225	-7,6%
SEMICENTRALE PRATI-TRIONFALE		1.012	-10,8%	1,81%	4.145	-0,3%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
C2	SALARIO (VIA NIZZA)	86	-25,6%	1,67%	4.750	1,1%
C21	SALARIO AFRICANO (VIALE LIBIA)	455	-10,6%	2,13%	4.050	1,8%
C22	BATTERIA NOMENTANA-LANCIANI (VIA COSTANTINO MAES)	115	-11,8%	1,97%	3.450	-1,3%
C24	BOLOGNA (VIA LIVORNO)	259	-12,9%	1,68%	3.763	1,5%
C4	NOMENTANO TORLONIA (PIAZZA GALENO)	60	12,8%	1,79%	4.758	-1,9%
C46	SALARIO TRIESTE (CORSO TRIESTE)	241	-13,2%	1,72%	5.158	-1,6%
C5	SAN LORENZO (VIA DEI SABELLI)	135	-28,0%	1,95%	3.319	8,4%
R11	VERANO-UNIVERSITA' POLICLINICO	2	-60,0%	0,60%	-	-
SEMICENTRALE SALARIA-TRIESTE-NOMENTANA		1.353	-14,1%	1,87%	4.149	0,9%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
D19	CINECITTA' DON BOSCO (PIAZZA S.GIOVANNI BOSCO)	773	13,9%	3,41%	2.356	0,0%
D20	CINECITTA' LAMARO (VIA RAIMONDO SCINTU)	94	-3,7%	1,86%	2.394	1,9%
D21	APPIO CLAUDIO (VIALE GIULIO AGRICOLA)	135	-12,9%	2,02%	2.894	-3,1%
D22	STATUARIO-CAPANNELLE (VIA DEL CALICE)	60	-30,3%	1,57%	2.588	-0,3%
D23	QUARTO MIGLIO (VIA APPIA PIGNATELLI)	57	-10,4%	1,57%	2.625	2,4%
D37	APPIA ANTICA (VIA DI TOR CARBONE)	6	-40,0%	0,58%	4.088	-4,7%
D53	QUADRARO (VIA DEI QUINTILI)	164	-18,2%	2,02%	2.556	2,3%
D54	ARCO DI TRAVERTINO-TOR FISCALE (VIA DEMETRIADE)	33	-52,0%	1,21%	2.656	-0,7%
E141	CINECITTA' EST (VIALE ANTONIO CIAMARRA)	137	-23,9%	1,94%	2.281	2,5%
E49	OSTERIA DEL CURATO-LUCREZIA ROMANA (VIA DELLE CAPANNELLE)	66	-9,9%	1,90%	2.371	-1,4%
E61	TORRICOLA (VIA DI TORRICOLA)	7	-12,5%	2,35%	2.588	-10,8%
APPIA-TUSCOLANA		1.531	-5,5%	2,37%	2.503	0,1%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
E30	CASAL PALOCCO (VIALE GORGIA DI LEONTINI)	101	-31,8%	2,15%	2.475	-2,0%
E31	ACILIA NORD (VIA DEI MONTI DI SAN PAOLO)	183	104,2%	3,37%	1.713	-3,1%
E32	OSTIA ANTICA (VIA DEL CASTELLO)	52	-22,8%	1,41%	1.900	-1,5%
E33	ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO)	363	-5,0%	2,15%	1.921	-2,9%
E34	OSTIA (VIA DELLE BALENIERE)	807	-13,6%	1,98%	2.254	-0,7%
E83	ACILIA NUOVA-MADONNETTA (VIA BEPI ROMAGNONI)	89	-2,1%	1,70%	2.058	-3,7%
E84	AXA (VIA ARISTOFANE)	83	26,9%	2,61%	2.175	-5,7%
E87	DRAGONCELLO (VIALE A.RUSPOLI)	31	-0,1%	1,55%	1.606	-7,6%
E88	DRAGONA (VIA DI DRAGONE)	107	-16,6%	1,65%	1.788	-5,7%
E92	STAGNI DI OSTIA-LONGARINA (VIA FEDERICO BAZZINI)	51	-12,7%	1,44%	1.917	-2,5%
E94	INFERNETTO (VIA ERMANNO WOLF FERRARI)	364	-4,6%	2,88%	2.238	-2,2%
R27	TENUTA PRES. CASTEL PORZIANO (VIALE DI CASTEL PORZIANO)	0	-	-	-	-
R39	CASTEL FUSANO (VIALE VILLA DI PLINIO)	0	-	-	-	-
ASSE COLOMBO-OSTIENSE-LITORALE		2.231	-6,1%	2,13%	2.100	-2,2%

Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Aurelia

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
D24	PRIMAVALLE-TORREVECCHIA (VIA DI TORREVECCHIA)	481	-11,9%	1,66%	2.306	1,9%
D45	PINETA SACCHETTI (VIA MATTIA BATTISTINI)	223	-16,1%	2,04%	2.519	-0,7%
D69	MONTE MARIO ALTO (VIA AUGUSTO CONTI)	175	-26,2%	1,75%	2.500	-4,2%
D77	AURELIO VAL CANNUTA (VIA DI VAL CANNUTA)	228	7,0%	2,62%	2.796	1,4%
E105	BOCCEA QUARTACCIO (VIA ANDERSEN)	55	-20,1%	1,34%	2.217	-3,1%
E114	OTTAVIA LUCCHINA (VIA DELLA LUCCHINA)	116	-4,3%	1,44%	2.121	-1,7%
E17	OTTAVIA PALMAROLA (VIA DELLA PALMAROLA)	114	40,1%	2,31%	2.025	-1,2%
E7	TORRESINA-MONTE DEL MARMO (VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO)	203	187,8%	5,13%	2.050	-3,1%
E8	MONTESPACCATO (VIA CORNELIA)	155	-17,1%	1,92%	1.988	-3,9%
R16	GEMELLI	0	-	-	-	-
R19	SANTA MARIA DELLA PIETA	0	-	-	-	-
AURELIA		1.751	-2,3%	2,00%	2.325	-0,7%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
C30	PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO)	194	-26,6%	1,96%	2.675	-4,9%
C38	CASILINO MARRANELLA (VIA LABICO)	158	-10,7%	2,47%	2.275	-3,4%
D1	PRENESTINO LABICANO (VIALE PARTENOPE, VIA TEANO)	435	-0,4%	2,02%	2.513	-2,9%
D14	CENTOCELLE (PIAZZA DEI MIRTI)	576	-14,7%	2,14%	2.294	0,8%
D17	COLLATINO (VIA DELLA SERENISSIMA)	148	-16,5%	1,51%	2.331	-1,6%
D18	ALESSANDRINO (VIALE ALESSANDRINO)	243	-11,3%	1,86%	2.063	-2,7%
D2	TOR PIGNATTARA (VIA DI TOR PIGNATTARA)	205	-14,2%	2,37%	2.088	-4,3%
D52	CASILINO VILLA DE SANTIS (VIA ROMOLO BALZANI)	28	2,6%	1,48%	2.300	1,7%
D63	TOR TRE TESTE (VIA DAVIDE CAMPARI)	87	-48,7%	1,86%	2.113	1,2%
D64	TORRE SPACCATA (VIA DEI ROMANISTI)	149	6,6%	2,55%	1.950	3,7%
E14	TOR SAPIENZA-ZONA INDUSTRIALE VIA DELL'OMO (VIALE GIORGIO DE CHIRICO)	233	7,6%	2,64%	1.869	-11,5%
E3	TORRE MAURA (VIA WALTER TOBAGI)	224	3,4%	2,38%	1.888	2,0%
CASILINA-PRENESTINA		2.681	-11,1%	2,11%	2.243	-2,1%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
C19	PONTE MILVIO-FARNESINA (VIA DELLA FARNESINA)	104	-14,5%	2,03%	4.119	0,1%
C42	VIGNA CLARA (VIA DI VIGNA STELLUTI)	94	-4,1%	1,87%	3.592	0,0%
C43	TRIONFALE IGEA (VIA MARIO FANI)	97	-16,7%	2,31%	2.981	1,3%
C44	CAMILLUCCIA (VIA DELLA CAMILLUCCIA)	52	-9,6%	2,58%	4.400	1,9%
C52	COLLINA FLEMING (VIA BEVAGNA)	126	-12,9%	1,88%	3.363	-4,9%
D30	TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA)	324	-7,1%	2,52%	2.333	-10,7%
D31	CASSIA DUE PONTI (VIA ORIOLO ROMANO)	83	7,2%	1,87%	2.696	-4,1%
D68	CORTINA D'AMPEZZO (VIA CORTINA D'AMPEZZO)	137	-13,0%	2,31%	3.600	-1,4%
E18	GROTTAROSSA-SAXA RUBRA (VIA CARLO EMERY)	39	-20,4%	2,40%	2.879	-1,4%
R1	INVIOATELLA DUE PONTI (VIA BOMARZO)	0	-	-	-	-
R10	FORO ITALICO (VIALE DEL FORO ITALICO)	0	-	-	-	-
R30	IPPODROMO TOR DI QUINTO	0	-	-	-	-
CASSIA-FLAMINIA		1.056	-9,8%	2,20%	3.148	-3,4%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
E13	FONTE OSTIENSE (VIALE IGNAZIO SILONE)	102	0,4%	1,31%	2.656	-2,7%
E184	MEZZOCAMMINO (VIA DI MEZZOCAMMINO)	221	-33,3%	4,90%	2.938	-5,2%
E185	FONTE LAURENTINA (VIA EDOARDO AMALDI)	214	45,2%	4,00%	2.763	-1,8%
E21	SPINACETO-TOR DE' CENCI (VIALE DEGLI EROI DI CEFALONIA)	243	-4,3%	2,02%	1.900	-1,5%
E66	VALLERANO (VIA DI VALLERANELLO)	35	-40,1%	2,26%	2.994	-6,1%
E75	CECCHIGNOLA-TOR PAGNOTTA (VIA DELLA CECCHIGNOLA)	77	-11,2%	2,59%	2.169	-6,7%
E81	VITINIA (VIA SARSINA)	81	-3,8%	2,58%	1.819	-6,4%
CINTURA EUR		972	-8,5%	2,60%	2.366	-3,4%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
D15	ARDEATINO OTTAVO COLLE (VIA DEL SERAFICO)	56	-10,5%	1,69%	3.263	0,8%
D28	GIULIANO DALMATA (VIA MATTEO BARTOLI)	110	-5,9%	2,14%	2.775	1,6%
D29	EUR (VIALE EUROPA)	106	-16,9%	2,17%	3.742	-2,6%
D32	FONTE MERAVIGLIOSA-ARDEATINO MILLEVOI(VIA STEFANO GRADI)	75	33,7%	1,97%	2.738	-1,4%
D36	GROTTA PERFETTA-ROMA 70 (VIALE ERMINIO SPALLA)	118	-2,7%	1,67%	2.450	-2,2%
D38	TINTORETTO (VIA BALLARIN)	58	-7,9%	2,27%	2.813	-3,0%
D78	FERRATELLA (VIALE CESARE PAVESE)	56	-10,4%	1,72%	2.875	2,7%
D79	TORRINO SUD (VIA DEL FIUME GIALLO)	232	31,9%	5,17%	2.758	-0,3%
D80	TORRINO NORD-CITTA' D'EUROPA (VIA DELLE COSTELLAZIONI)	199	-3,0%	2,63%	3.469	-0,9%
D81	DECIMA (VIALE CAMILLO SABATINI)	50	-11,2%	2,62%	2.175	-2,2%
D82	MOSTACCIANO (VIALE BEATA VERGINE DEL CARMELO)	105	-44,5%	2,36%	2.471	-5,7%
R37	IPPODROMO TOR DI VALLE	0	-	-	-	-
EUR-LAURENTINA		1.165	-5,8%	2,41%	2.919	-1,2%

Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media – Portuense

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
C45	NOCETTA (VIA DELLA NOCETTA)	58	65,5%	3,05%	3.150	2,4%
D7	PORTUENSE (VIA PROSPERO COLONNA)	295	-17,9%	2,02%	2.669	-1,4%
D70	PORTUENSE AFFOGALASINO (VIA AFFOGALASINO)	41	5,3%	1,94%	2.754	-4,5%
D72	CORVALE (VIA MARINO MAZZACURATI)	0	nd	nd	1.963	3,3%
D73	CASSETTA MATTEI (VIA DEGLI ADIMARI)	100	-3,2%	2,13%	2.525	-0,5%
D74	TRULLO (VIA MONTE DELLE CAPRE)	119	-13,6%	1,26%	2.100	1,5%
D75	BOSCO DEGLI ARVALI (VIA DI GENEROSA)	218	240,1%	6,05%	2.181	-4,4%
D76	PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)	485	23,2%	3,12%	2.583	-3,4%
D8	MAGLIANA (VIA DELL'IMPRUNETA)	159	-64,8%	1,43%	2.125	1,8%
D9	COLLI PORTUENSI (PIAZZALE EUGENIO MORELLI)	315	-22,4%	1,91%	3.213	-1,5%
E98	MURATELLA (VIALE GAETANO ARTURO CROCCO)	38	-23,7%	1,77%	2.238	-2,7%
R25	MAGLIANA PARCO DE' MEDICI (VIA SALVATORE REBECCHINI)	0	-	-	-	-
PORTUENSE		1.828	-10,3%	2,21%	2.586	-1,2%

Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media – Salaria

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
D11	MONTESACRO (VIALE ADRIATICO)	227	1,1%	2,10%	3.104	-2,0%
D12	VALMELAINA-TUFELLO (VIA DELLE ISOLE CURZOLANE)	147	-5,2%	1,58%	2.638	5,0%
D27	TALENTI (VIA UGO OJETTI)	409	-23,2%	2,56%	2.750	1,1%
D46	CONCA D'ORO (VIA VAL DI LANZO)	232	-11,5%	2,28%	2.706	4,8%
D47	SACCO PASTORE (VIA VAL TROMPIA)	144	-0,3%	2,32%	2.850	4,8%
D57	NOMENTANO KANT (VIALE KANT)	75	0,2%	1,70%	2.369	-1,0%
D58	PODERE ROSA (VIA DIEGO FABBRI)	29	-18,1%	1,78%	2.425	-2,0%
D71	NUOVO SALARIO-PRATI FISCALI (VIA MONTE CERVIALTO)	330	-25,0%	2,01%	2.613	-2,8%
E16	CASTEL GIUBILEO-BEL POGGIO (VIA CASTORANO)	10	25,0%	1,06%	1.846	-6,9%
E40	COLLE SALARIO (VIA MONTE GIBERTO)	80	-42,0%	1,63%	3.219	1,6%
E41	FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI)	87	6,5%	1,70%	2.031	-2,7%
E42	SERPENTARA (VIALE LINA CAVALIERI)	93	41,9%	1,73%	2.500	-2,4%
E47	VIGNE NUOVE-PORTA DI ROMA (VIA DELLE VIGNE NUOVE)	227	11,6%	2,70%	2.800	-3,9%
E51	CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)	109	-31,6%	2,90%	2.913	0,3%
R29	AERURBE	0	-	-	-	-
SALARIA		2.198	-12,9%	2,13%	2.710	0,1%

Tabella 29: NTN, IMI e quotazione media – Tiburtina

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
C29	CASAL BERTONE-PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE)	203	-28,3%	1,98%	2.794	-0,2%
D16	PIETRALATA TIBURTINO (VIA FILIPPO MEDA)	165	-6,6%	1,82%	2.731	-0,9%
D26	SAN BASILIO (VIA POLLENZA)	61	-47,8%	0,76%	2.000	8,8%
D48	PIETRALATA (VIA DI PIETRALATA)	323	-7,6%	3,07%	2.381	-2,1%
D49	CASAL BRUCIATO (VIA C. FACCHINETTI)	301	90,8%	3,65%	2.475	2,6%
D59	CASAL DEI PAZZI (VIA DI CASAL DEI PAZZI)	74	-23,0%	1,33%	2.269	-1,9%
D61	COLLI ANIENE-VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA)	213	2,7%	1,58%	2.419	7,5%
D66	TORRACCIA DI SAN BASILIO (VIA DONATO MENICHELLA)	41	-11,6%	1,25%	2.150	1,8%
E132	LA RUSTICA (VIA ACHILLE VERTUNNI)	75	-11,7%	1,38%	1.863	-9,1%
E9	TOR CERVARA-PONTE MAMMOLO (VIA VANNINA)	34	80,6%	2,45%	1.900	-9,5%
R15	REBIBBIA	0	-	-	-	-
TIBURTINA		1.490	-3,1%	1,98%	2.391	1,0%

Tabella 30: NTN, IMI e quotazione media – Fuori GRA EST

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
E10	MORENA-CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA)	269	10,4%	2,15%	1.983	-3,4%
E101	CASAL MONASTERO (VIA BELMONTE IN SABINA)	45	9,4%	1,34%	1.925	-5,5%
E11	GIARDINETTI (VIA MARCANTONIO RAIMONDI)	140	22,2%	2,34%	1.919	-3,8%
E115	SETTECAMINI (VIA RUBELLIA)	75	-30,1%	2,00%	1.513	-4,7%
E127	CASILINO DUE TORRI-VILLAVERDE (VIA DEGAS)	46	1,7%	1,80%	1.881	-2,6%
E128	VERMICINO (VIA DEL CASALE ANTONIONI)	48	11,1%	2,81%	1.950	2,0%
E138	TOR BELLA MONACA PEEP (VIA DELL'ARCHEOLOGIA)	35	-15,0%	0,52%	1.469	-4,9%
E139	TOR BELLA MONACA-VALLE FIORITA-DUE LEONI (VIA ACQUARONI)	142	-21,7%	1,69%	1.600	2,0%
E140	TORRENOVA (VIA DELLA TENUTA DI TORRENOVA)	33	-39,1%	1,36%	1.713	-1,4%
E143	TOR VERGATA UNIVERSITA' -PASSO LOMBARDO (VIA DI PASSO LOMBARDO)	11	-53,5%	1,47%	2.113	-1,2%
E144	ROMANINA (VIA SCIMONELLI)	60	-20,5%	1,92%	1.975	-4,8%
E145	ANAGNINA VALLE MARCIANA-FOSSO SANT'ANDREA (VIA DEL FOSSO DI SANT'ANDREA)	48	-23,9%	2,22%	2.008	-5,1%
E146	MORENA GASPERINA (VIA CROPANI)	32	-15,9%	1,66%	2.200	-2,5%
E147	GREGNA SANT'ANDREA (VIA PIETRO CROSTAROSA)	11	-68,1%	0,99%	2.050	-3,5%
E15	TORRE ANGELA (VIA DEL TORRACCIO DI TORRENOVA)	254	2,2%	1,93%	1.450	-4,5%
E165	LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)	310	4,0%	2,58%	1.721	-0,2%
E166	CORCOLLE-SAN VITTORINO (VIA SANT'ELPIDIO AL MARE)	79	-11,0%	2,39%	1.342	-3,6%
E168	PRENESTINO COLLE DEL SOLE-LAGO REGILLO (VIA OLLOLAI)	48	-24,9%	1,97%	1.542	-10,6%
E170	COLLE MATTIA-FONTANA CANDIDA (VIA DEL CASALE CIMINELLI)	16	34,7%	0,94%	1.513	-1,1%
E179	ROMANINA TOR VERGATA (VIA BERNARDINO ALIMENA)	56	2,6%	1,28%	2.225	-5,3%
E19	BORGHESIANA-FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA)	303	-2,7%	1,77%	1.658	-3,9%
E22	ACQUA VERGINE (PRATO FIORITO-COLLE PRENESTINO, MONFORTANI)	86	-12,7%	1,72%	1.567	-2,6%
E23	SETTECAMINI CASE ROSSE (VIA DELLE CASE ROSSE)	76	-21,7%	2,18%	1.617	-0,5%
E28	TORRE GAIA-VILLAGGIO BREDI (VIA DI GROTTI CELONI)	63	12,5%	2,22%	1.833	-2,2%
E53	PONTE DI NONA (VIA LUIGI GASTINELLI)	296	1,4%	3,02%	1.633	-0,3%
FUORI G.R.A. - EST		2.581	-5,3%	1,96%	1.715	-2,9%

Tabella 31: NTN, IMI e quotazione media – Fuori GRA NORD

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
E123	LA CINQUINA-BUFALOTTA (VIA FEO BELCARI)	68	11,3%	2,05%	2.425	-2,7%
E162	VALLE MURICANA-MONTE PIETRA PERTUSA (VIA DI VALLE MURICANA)	73	-9,7%	2,29%	1.800	-8,9%
E25	PRIMA PORTA (VIA DELLA VILLA DI LIVIA)	42	1,3%	1,51%	1.781	-10,4%
E27	LABARO (VIA GEMONA DEL FRIULI)	103	-13,4%	1,54%	1.838	-3,6%
E50	SETTEBAGNI (VIA S.ANTONIO DA PADOVA)	66	8,1%	2,65%	2.067	-5,2%
E89	TIBERINA-MALBORGHETTO (VIA MALBORGHETTO-TIBERINA KM 7)	8	91,8%	1,11%	1.369	-8,8%
E96	SANTA CORNELIA (VIA DEL FOSSO DI MONTE OLIVIERO)	14	-23,1%	0,96%	1.721	2,2%
R7	RISERVA DELLA MARCIGLIANA (VIA DI SANTA COLOMBA)	2	-33,3%	0,76%	1.650	0,8%
R8	VALLE DEL TEVERE NORD EST	3	-	-	-	-
FUORI G.R.A. - NORD		379	-2,5%	1,80%	1.907	-5,0%

Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media – Fuori GRA OVEST

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
E113	CASALOTTI SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA)	289	-15,5%	2,75%	2.063	-0,8%
E12	CASALOTTI (PIAZZA ORMEA)	109	2,8%	1,72%	1.979	-4,6%
E125	CASALOTTI PANTAN MONASTERO (VIA DI CASAL SELCE)	35	2,5%	1,86%	1.871	-5,3%
E156	PISANA-PONTE GALERIA (VIA ETTORE SCANDALE, VIA USINI)	60	-32,6%	1,52%	1.883	-3,0%
E171	CASALOTTI VALLE SANTA (VIA VENDRAMINI)	41	-21,2%	1,63%	1.742	-3,7%
E71	PIANA DEL SOLE - FIERA DI ROMA (VIA CRISTOFORO SABBADINO)	59	-11,7%	2,92%	1.896	0,0%
E72	CASTEL DI GUIDO-MALAGROTTA (VIA DI CASTEL DI GUIDO)	5	25,0%	0,63%	1.954	-0,6%
E73	MASSIMINA-CASAL LUMBROSO (VIA MASSIMILLA)	117	-16,6%	1,93%	1.792	-6,1%
R6	CASTEL DI GUIDO MALAGROTTA (VIA DI MACCARESE)	0	-	-	-	-
FUORI G.R.A. OVEST		716	-14,3%	2,09%	1.922	-3,1%

Tabella 33: NTN, IMI e quotazione media – Fuori GRA SUD

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
E157	CASTEL DI LEVA (VIA DI TOR CHIESACCIA)	59	-32,2%	1,50%	2.100	-2,9%
E158	DIVINO AMORE-FALCOGNANA (VIA DEI CASALI DI PORTA MEDAGLIA)	10	-56,1%	0,97%	1.867	-0,9%
E38	ARDEATINA SELVOTTA-SPREGAMORE (VIA DEL FOSSO DELLA SOLFARATA)	32	-25,4%	2,07%	1.500	-3,5%
E39	CASTEL DI DECIMA-CASTEL ROMANO (VIA NAZZARENO STRAMPELLI)	16	-61,0%	0,74%	1.746	-4,3%
E62	TRIGORIA (VIA DI TRIGORIA)	67	-10,8%	1,63%	1.946	-6,4%
E64	SANTA PALOMBA-PIAN SAVELLI (VIA DELLA STAZIONE DI PAVONA)	6	-29,4%	0,66%	1.413	-0,9%
E65	FIORANELLO (VIA DI FIORANELLO)	7	250,0%	1,33%	2.138	-1,2%
R23	AEROPORTO CIAMPINO	0	-	-	-	-
FUORI G.R.A. SUD		197	-29,5%	1,38%	1.876	-3,9%

Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media – Fuori GRA NORD OVEST

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
E159	LA STORTA CASALE SAN NICOLA (VIA G.B.PARAVIA)	70	-34,9%	4,55%	1.788	-1,0%
E160	TRAGLIATELLA (VIA PIOSSASCO)	10	66,7%	1,22%	1.096	-3,3%
E181	PARCO DI VEIO PRATO DELLA CORTE (VIA FORMELLESE)	2	-33,3%	0,47%	1.892	-3,0%
E24	LA GIUSTINIANA (VIA ITALO PICCAGLI)	119	-8,3%	2,01%	2.167	-4,2%
E26	LA STORTA (VIA DELLA TORRE DI SPIZZICHINO)	97	230,9%	5,49%	2.029	-1,4%
E77	CESANO (VIA DI BACCANELLO)	36	-33,5%	0,88%	1.546	1,9%
E78	ISOLA FARNESE (VIA CERQUETTA)	100	-13,6%	1,77%	1.746	-7,9%
E79	OSTERIA NUOVA-CASACCIA (VIA ANGUILLARESE)	14	-7,7%	1,41%	1.346	-0,3%
E97	OLGIATA (LARGO DELL'OLGIATA)	84	13,5%	3,42%	2.438	0,0%
R2	RISERVA NATURALE MARTIGNANO-BRACCIANO	0	-	-	-	-
R40	SANTA MARIA DI GALERIA (VIA DI SANTA MARIA DI GALERIA)	0	-	-	1.438	-2,5%
R9	AGRO ROMANO OVEST (VIA SANTA MARIA DI GALERIA)	4	-42,0%	0,54%	1.425	3,6%
FUORI GRA-NORD-OVEST		535	-1,0%	2,19%	1.858	-3,0%

FOCUS provinciale - *Frosinone*

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Frosinone, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 16).

In Tabella 35 troviamo l'andamento delle compravendite effettuate, con un indice normalizzato (NTN) tale da rendere omogeneo il dato. Dalle risultanze analitiche si evince chiaramente il calo generalizzato del numero di immobili compravenduti. In particolare si sottolinea, oltre al dato percentuale, il dato numerico rilevante di transazioni normalizzate ricavato per le zone: Bassa Ciociaria pari a 496 (-65 transazioni), Comprensorio di Veroli 120 (-24 transazioni), Conca di Sora 214 (-53 transazioni), Frosinone 256 (-47 transazioni) e cali marginali negli altri comuni; eccezione si riscontra invece nella zona Monti Ernici con un NTN pari a 483, ovvero con un aumento di 52 transazioni rispetto il 2019. Le differenze IMI rimangono in linea con gli indici NTN.

In Figura 17 si analizza l'andamento storico del numero di transazioni normalizzate dal 2004 sino al 2020. Ad un andamento simile delle curve rappresentanti l'intera provincia e i comuni non capoluogo, si contrappone l'andamento differente del capoluogo. Da evidenziare soprattutto l'aumento delle transazioni avuto nel 2019 e il repentino calo verificatosi nel 2020 pari a 47 transazioni in meno, come visto più sopra. La tendenza in lieve salita tra il 2014 e il 2019 rileva un cambio di direzione nell'ultimo anno, sicuramente effetto dei problemi legati alla pandemia.

In Figura 18 si analizza l'andamento storico dell'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare), ovvero quanti immobili (in percentuale) sono stati oggetto di compravendita sul totale presente in un territorio. Le curve come si evince sono abbastanza simili a quelle dell'NTN, soprattutto quella del capoluogo, mentre quella dell'intera provincia e dei comuni non capoluogo ha un andamento meno accentuato rispetto l'NTN. Da questo grafico si evince, sui dati del 2019 e 2020, il calo già visto in precedenza con l'NTN mantenendosi comunque al di sopra dello 0,8%.

In Tabella 36 notiamo che non varia molto la tendenza già riscontrata negli ultimi anni, di una generale tenuta dei prezzi al metro quadrato ottenuto nelle compravendite. Tutte le zone presentano indici prossimi allo 0% tendenti al ribasso anche se molto minimo, con punte di -1,1% sui Monti ernici e 0,7% sul Comprensorio di Veroli.

In Figura 19 si evidenzia graficamente quanto riportato nella tabella precedente rendendo più efficace il raffronto dati sull'andamento prezzi al metro quadrato degli immobili.

In Figura 20 sono state indicate le zone OMI del comune di Frosinone per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare del Comune. Il territorio è stato articolato in 10 zone OMI di diversa ampiezza. Le zone presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica.

Nella Tabella 37 sono riportati, per il Comune di Frosinone, i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e la loro variazione rispetto al 2019, l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute), la quotazione media e la sua variazione rispetto al 2019; il tutto nel dettaglio delle zone OMI. Si evidenziano decrementi significativi in tutte le zone OMI ad esclusione della zona B1 – Centro storico, D2 Periferica: Fonte Corina - Forcella di Torrice, che fanno registrare incrementi nel numero di NTN. Le quotazioni sono stabili o in lieve diminuzione, tranne che per la zona B2 Centrale: Via Aldo Moro dove si evidenzia un leggero aumento.

La provincia – Frosinone

Figura 16: Macroaree provinciali di Frosinone

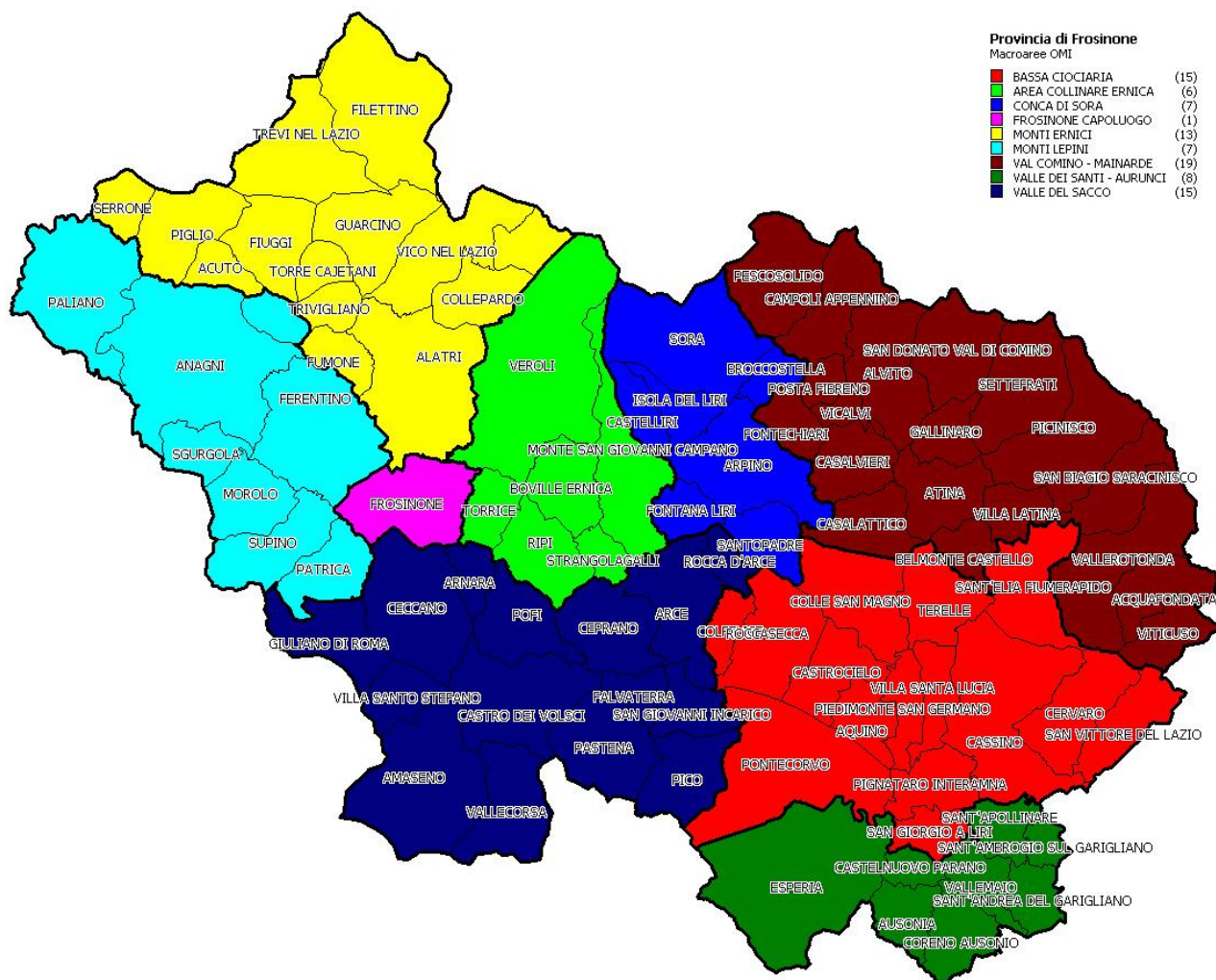


Tabella 35: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN 2020 per macroarea
BASSA CIOCIARIA	496	-11,7%	1,0%	-0,13	21,1%
COMPRESORIO VEROLI - MSGC	120	-16,1%	0,5%	-0,10	5,1%
CONCA DI SORA	214	-20,0%	0,7%	-0,18	9,1%
FROSINONE CAPOLUOGO	256	-16,7%	1,1%	-0,22	10,9%
MONTI ERNICI	483	12,0%	1,2%	0,12	20,6%
MONTI LEPINI	375	1,9%	1,0%	0,02	16,0%
VAL COMINO - MAINARDE	147	-1,1%	0,6%	-0,01	6,3%
VALLE DEI SANTI - AURUNCI	35	-11,7%	0,4%	-0,05	1,5%
VALLE DEL SACCO	219	-0,7%	0,6%	-0,01	9,3%
PROVINCIA DI FROSINONE	2.345	-5,7%	0,8%	-0,05	100,0%

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

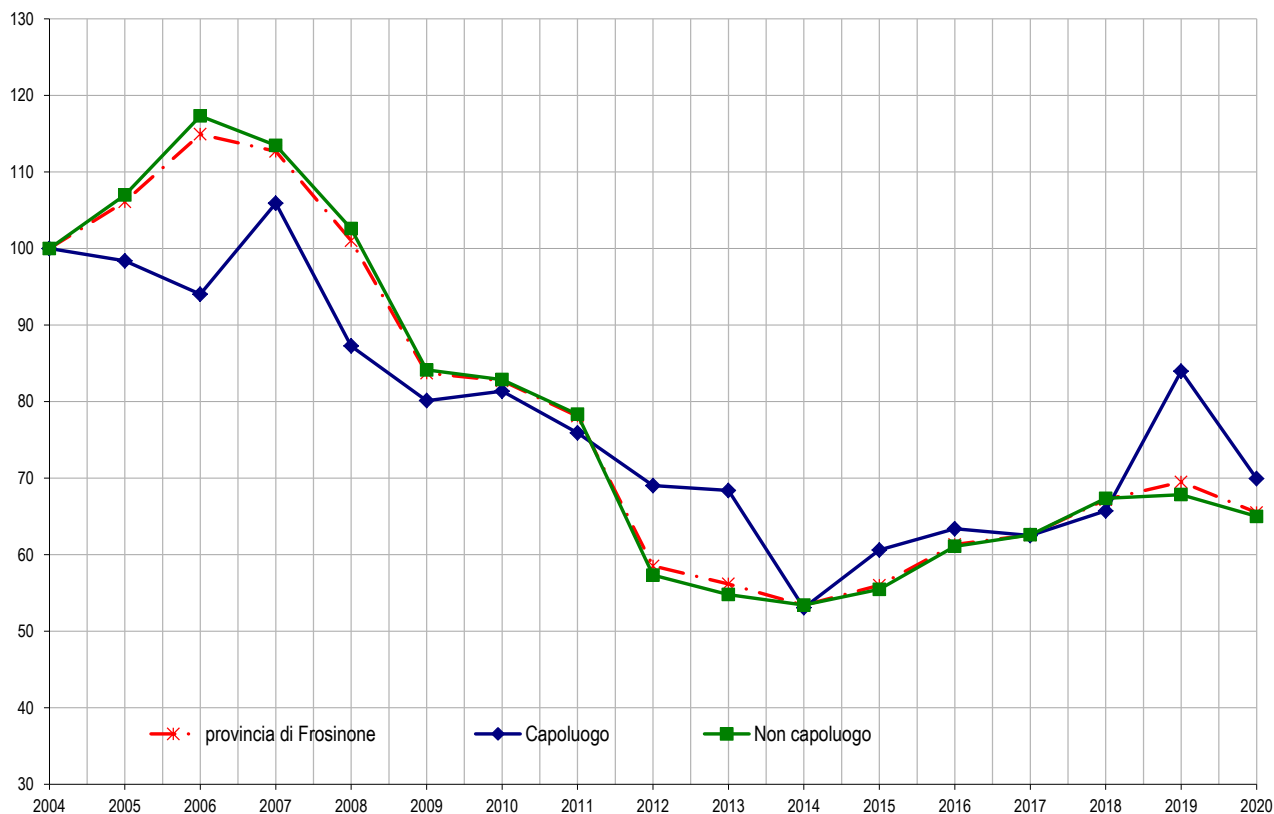


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

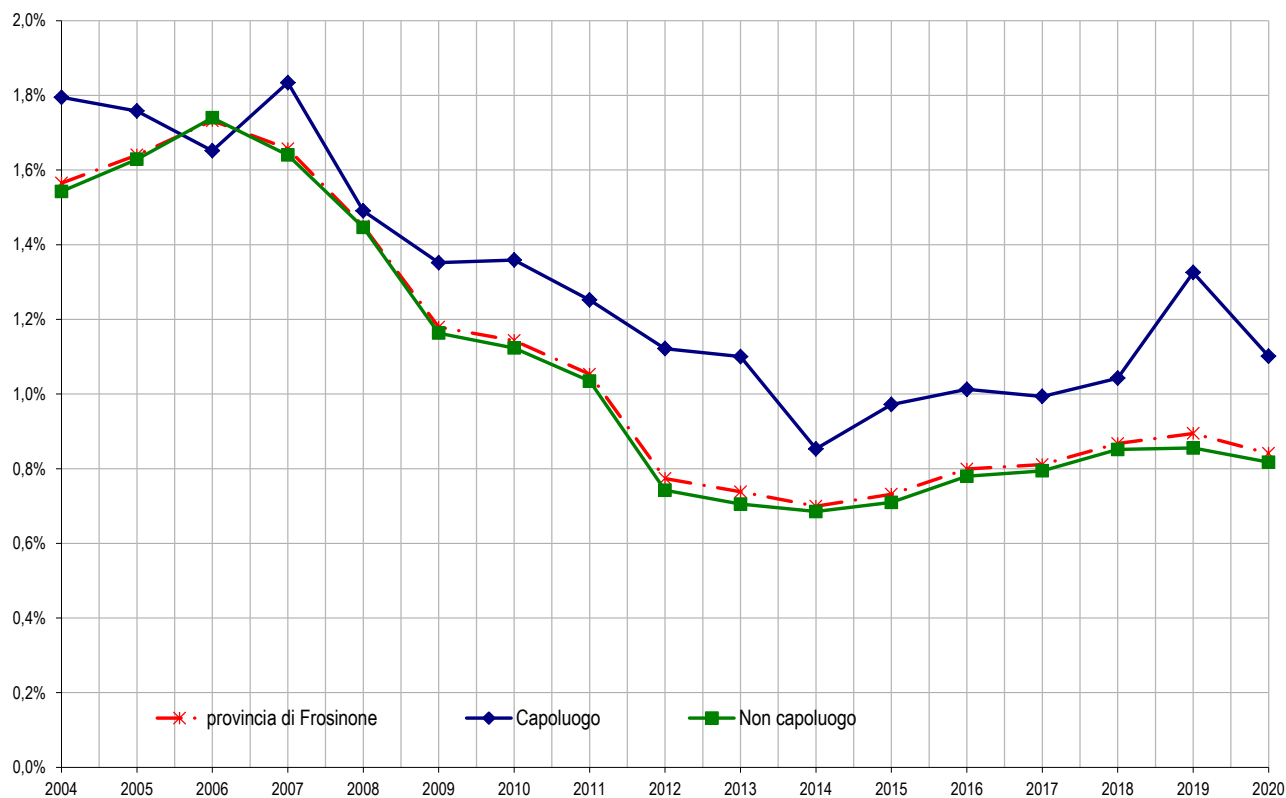
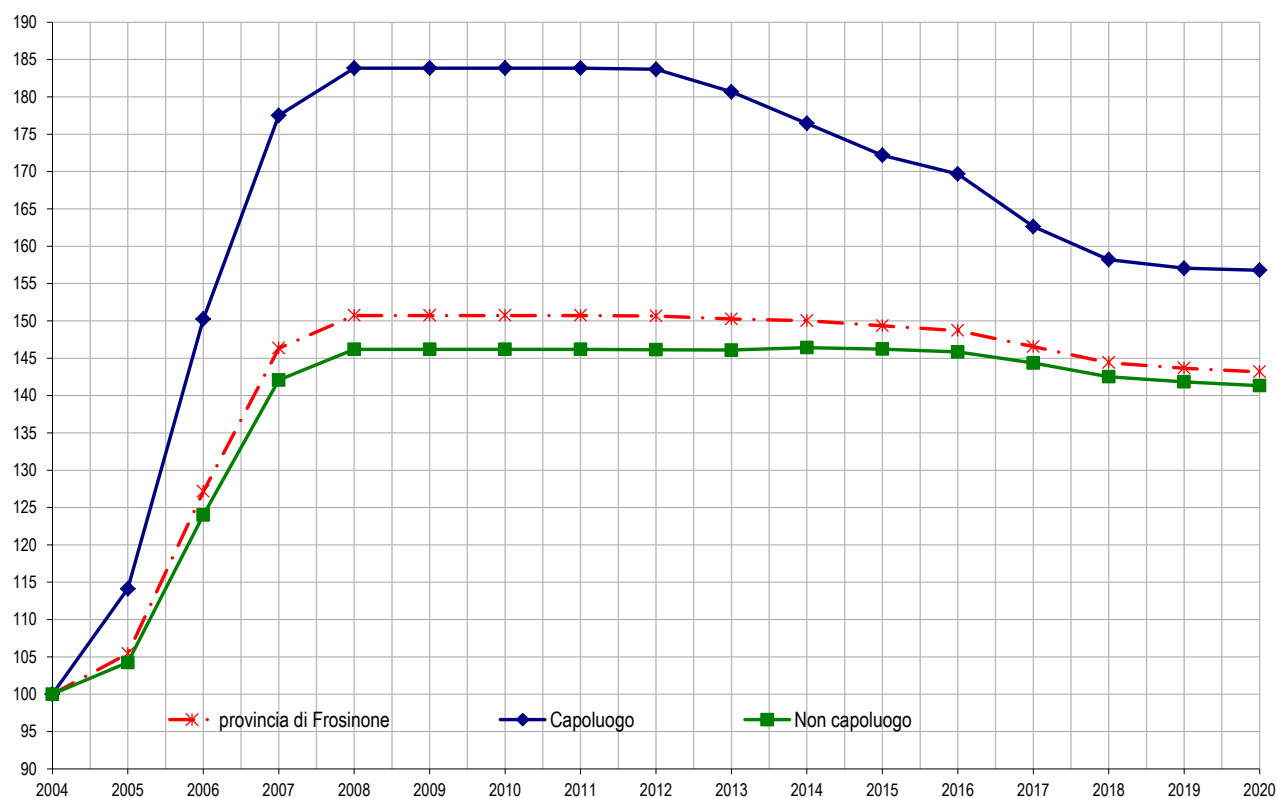


Tabella 36: Quotazione media e variazione annua⁴ per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
BASSA CIOCIARIA	1.031	-0,1%
COMPENSORIO VEROLI - MSGC	898	-0,7%
CONCA DI SORA	1.072	-0,2%
FROSINONE CAPOLUOGO	1.568	-0,2%
MONTI ERNICI	976	-1,1%
MONTI LEPINI	1.040	-0,1%
VAL COMINO - MAINARDE	686	0,0%
VALLE DEI SANTI - AURUNCI	600	0,0%
VALLE DEL SACCO	873	-0,4%
PROVINCIA DI FROSINONE	995	-0,3%

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



⁴ Si veda nota 2

Il comune – Frosinone

Figura 20: Zone OMI di Frosinone

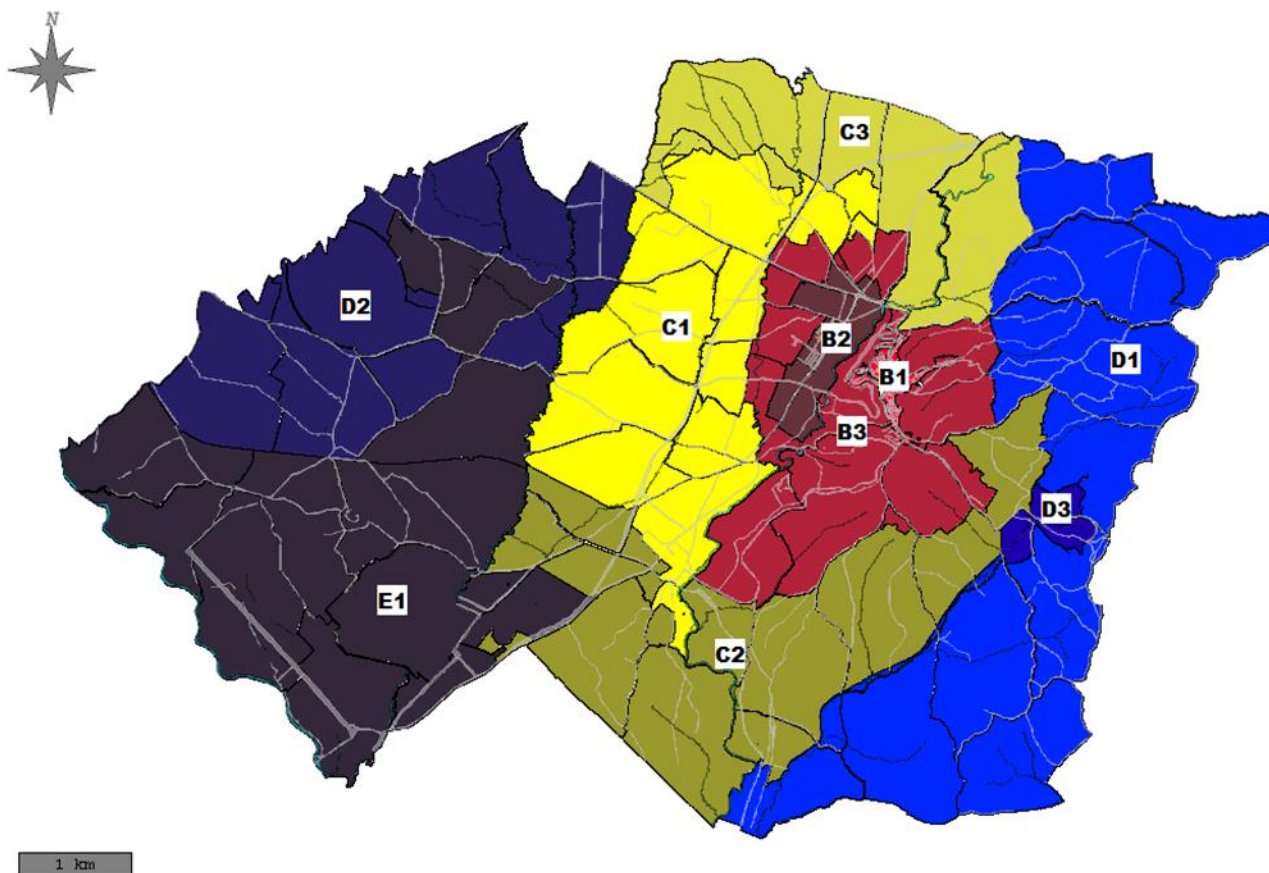


Tabella 37: NTN, IMI e quotazione media – Comune di FROSINONE

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
B1	CENTRO STORICO	29	11,7%	1,59%	1.200	-4,5%
B2	CENTRALE: VIA ALDO MORO	37	-5,1%	1,95%	1.713	2,2%
B3	CENTRALE: VIA MARITTIMA - VIA AMERICA LATINA - MADONNA DELLA NEVE	76	-18,8%	1,28%	1.809	0,5%
C1	SEMICENTRALE: CAVONI - SELVA PIANA – SCALO	69	-22,1%	1,09%	1.750	-0,9%
C2	SEMICENTRALE: VIA MARIA - TERMINI DI ALATRI - COLLECOTTORINO	22	-20,4%	0,72%	1.597	-0,2%
C3	SEMICENTRALE: CORSO LAZIO - COLLE DEL VESCOVO - COLLE TINELLO	5	-54,5%	0,56%	1.500	0,0%
D1	PERIFERICA: CERVONA - FORESTA LE MONACHE	3	-35,8%	0,27%	1.200	0,0%
D2	PERIFERICA: FONTE CORINA - FORCELLA DI TORRICE	6	100,0%	1,23%	1.200	0,0%
D3	PERIFERICA: AEROPORTO	1	-62,4%	1,11%	2.125	0,0%
E1	ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	1	-	0,41%	1.200	0,0%
	nd	9	-	-	-	-
	FROSINONE	256	-16,7%	1,10%	1.641	-0,2%

FOCUS provinciale - Latina

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Latina, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 21).

In Tabella 38 troviamo l'andamento delle compravendite effettuate, con un indice normalizzato (NTN) tale da rendere omogeneo il dato. Dalle risultanze analitiche si evince come non tutte le macrozone provinciali hanno avuto lo stesso andamento, risultando zone con cali e rialzi di transazioni in ambiti percentuali limitati. In particolare si sottolinea, oltre al dato percentuale, il dato numerico rilevante di transazioni normalizzate ricavato per le zone: Area Aurunci NTN pari a 379 (-25 transazioni), Area Sud Pontino 803 (-43 transazioni), Capoluogo 1.102 (-80 transazioni), di segno positivo invece troviamo l'Area Nord con NTN 802 (+49 transazioni) e la macroarea Pianura Pontina con 916 (+32 transazioni), rimangono valori marginali per le restanti aree. Le differenze IMI rimangono in linea con gli indici NTN attestandosi in cali o aumenti vicini allo 0%, da evidenziare il valore del capoluogo sugli altri.

In Figura 22 si analizza l'andamento storico del numero di transazioni normalizzate dal 2004 sino al 2020. Le curve rappresentanti l'intera provincia, il comune capoluogo e i comuni non capoluogo hanno andamento simile. Da evidenziare soprattutto il repentino calo del dato sul capoluogo, verificatosi nel 2020 pari a 80 transazioni in meno, come visto più sopra. La tendenza in lieve salita tra il 2014 e il 2019 rileva un cambio di direzione nell'ultimo anno, sicuramente effetto dei problemi legati alla pandemia.

In Figura 23 si analizza l'andamento storico dell'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare), ovvero quanti immobili (in percentuale) sono stati oggetto di compravendita sul totale presente in un territorio. Le curve come si evince sono abbastanza simili a quelle dell'NTN, soprattutto quella del capoluogo, mentre quella dell'intera provincia e dei comuni non capoluogo ha un andamento meno accentuato rispetto l'NTN. Da questo grafico si evince, sui dati del 2019 e 2020 il calo sul capoluogo già visto in precedenza con l'NTN e una tendenza stabile per il resto della provincia mantenendosi comunque al di sopra dello 1,4%.

In Tabella 39 notiamo che non varia molto la tendenza già riscontrata negli ultimi anni, di una generale tenuta dei prezzi al metro quadrato ottenuto nelle compravendite. Tutte le zone presentano indici prossimi allo 0% tendenti al ribasso, anche se minimo, con punta di -0,5% su Area Sud Pontino.

In Figura 24 si evidenzia graficamente quanto riportato nella tabella precedente per l'ultimo anno, rendendo più efficace il raffronto dati sull'andamento prezzi al metro quadrato degli immobili.

In Figura 25 sono state indicate le zone OMI del comune di Latina per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare del Comune. Il territorio è stato articolato in 22 zone OMI di diversa ampiezza. Le zone presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica.

Nella Tabella 40 sono riportati, per il Comune di Latina, i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e la loro variazione rispetto al 2019, l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute), la quotazione media e la sua variazione rispetto al 2019; il tutto nel dettaglio delle zone OMI. Si evidenziano decrementi significativi in tutte le zone OMI ad esclusione delle C2, C3, E11, E14, E6, E7, E8, E9 che fanno registrare incrementi nel numero di NTN. Le quotazioni sono stabili o in lieve diminuzione, tranne che per la zona E14 dove si evidenzia un leggerissimo aumento.

La provincia – Latina

Figura 21: Macroaree provinciali di Latina

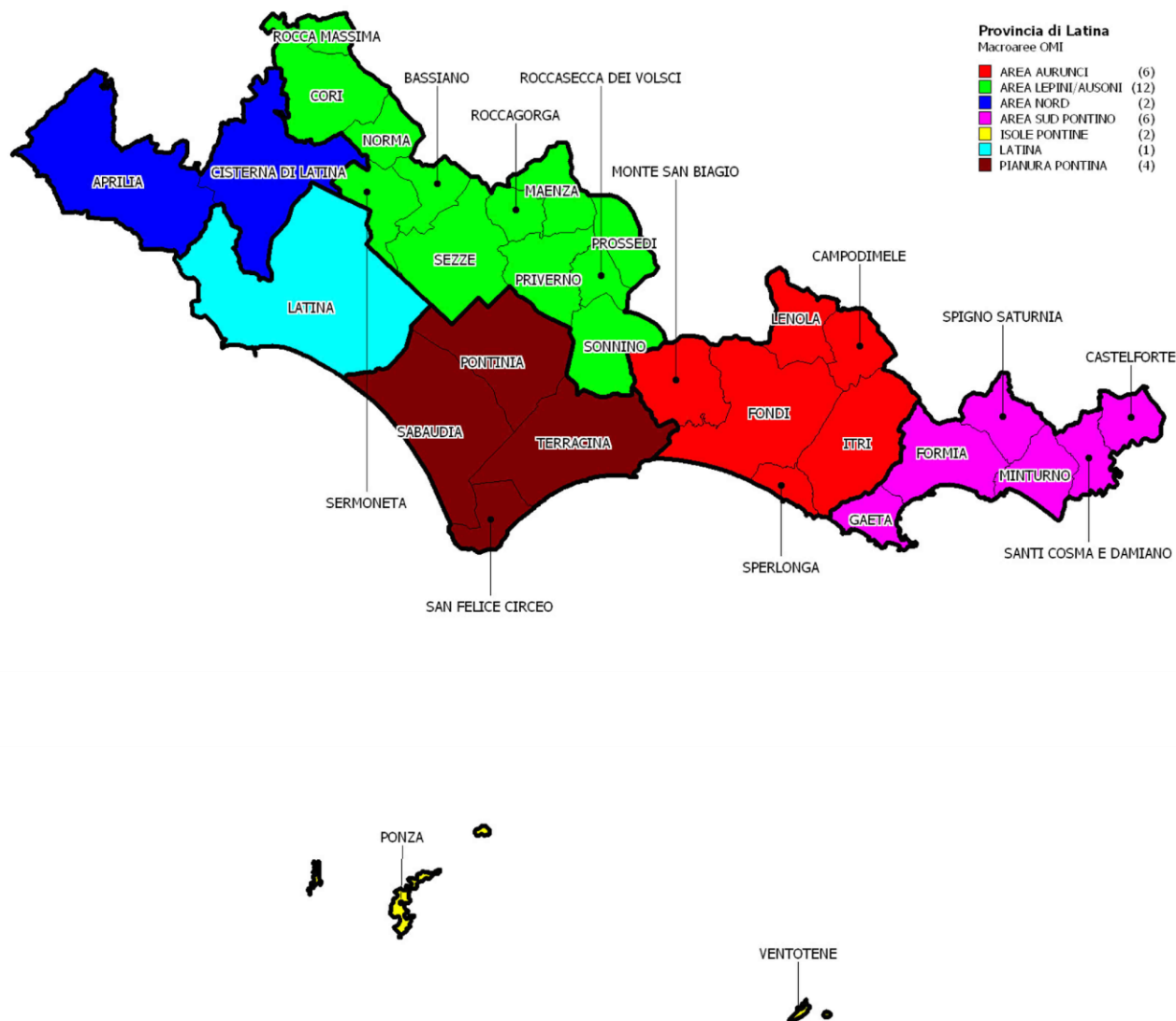


Tabella 38: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN 2020 per macroarea
AREA AURUNCI	379	-6,2%	1,0%	-0,07	8,5%
AREA LEPINI/AUSONI	437	-2,8%	1,0%	-0,03	9,8%
AREA NORD	802	6,3%	1,7%	0,09	17,9%
AREA SUD PONTINO	803	-5,3%	1,3%	-0,07	17,9%
ISOLE PONTINE	38	18,8%	0,9%	0,15	0,8%
LATINA CAPOLUOGO	1.102	-6,9%	1,8%	-0,14	24,6%
PIANURA PONTINA	916	3,6%	1,5%	0,05	20,5%
PROVINCIA DI LATINA	4.476	-1,7%	1,4%	-0,03	100,0%

Figura 22: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

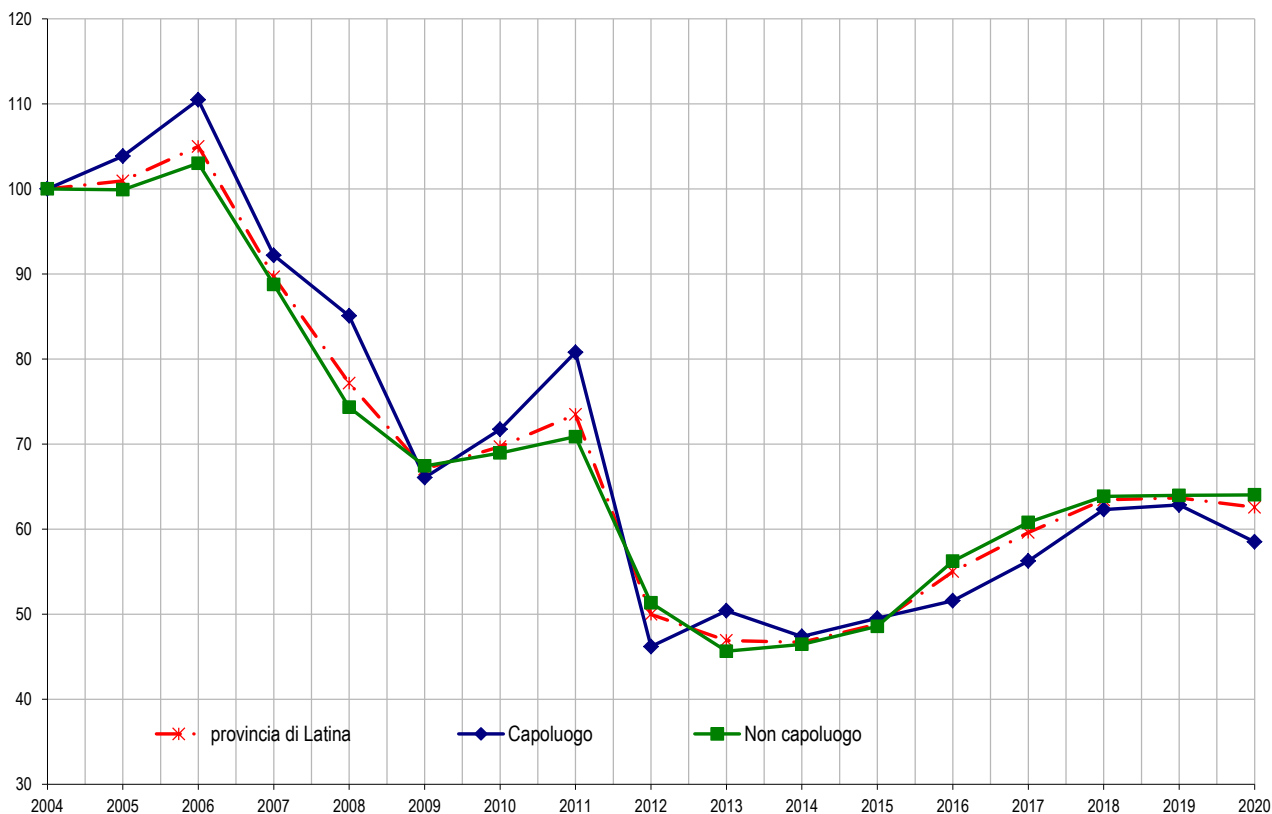


Figura 23: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

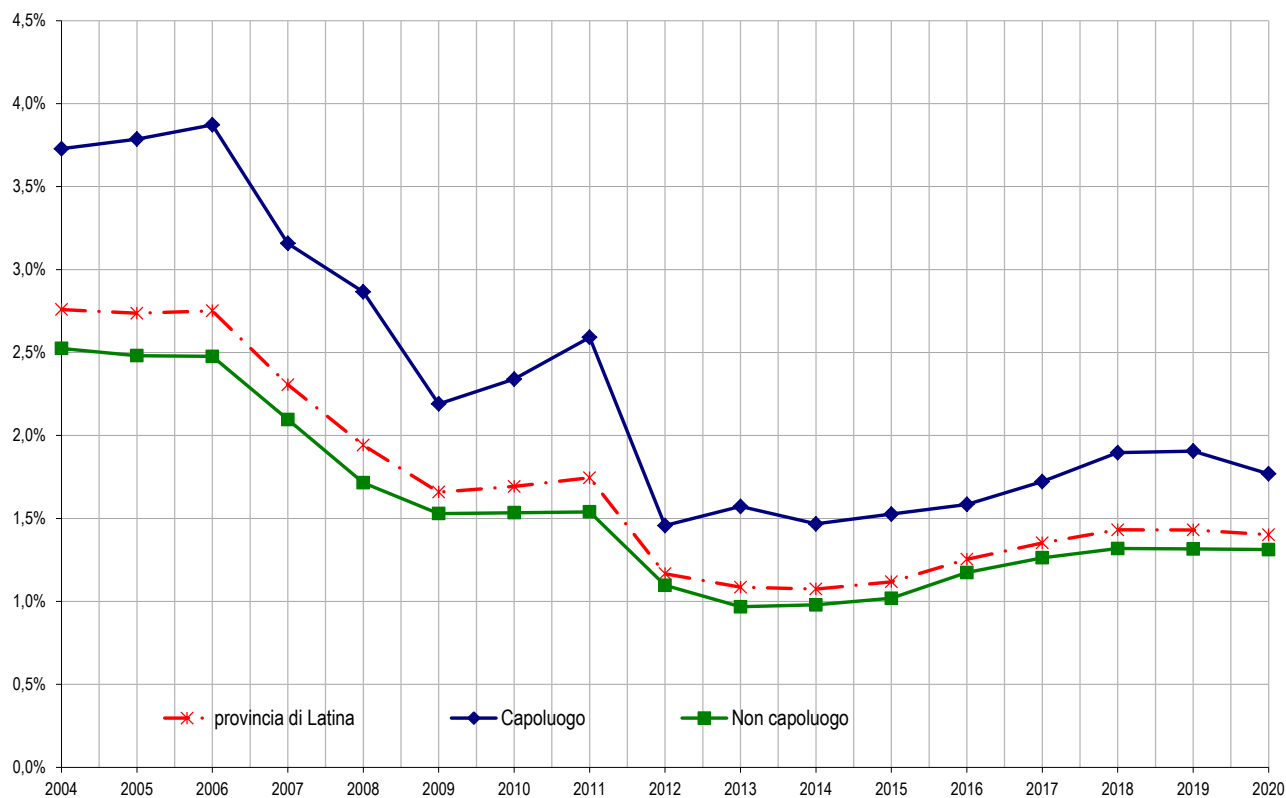
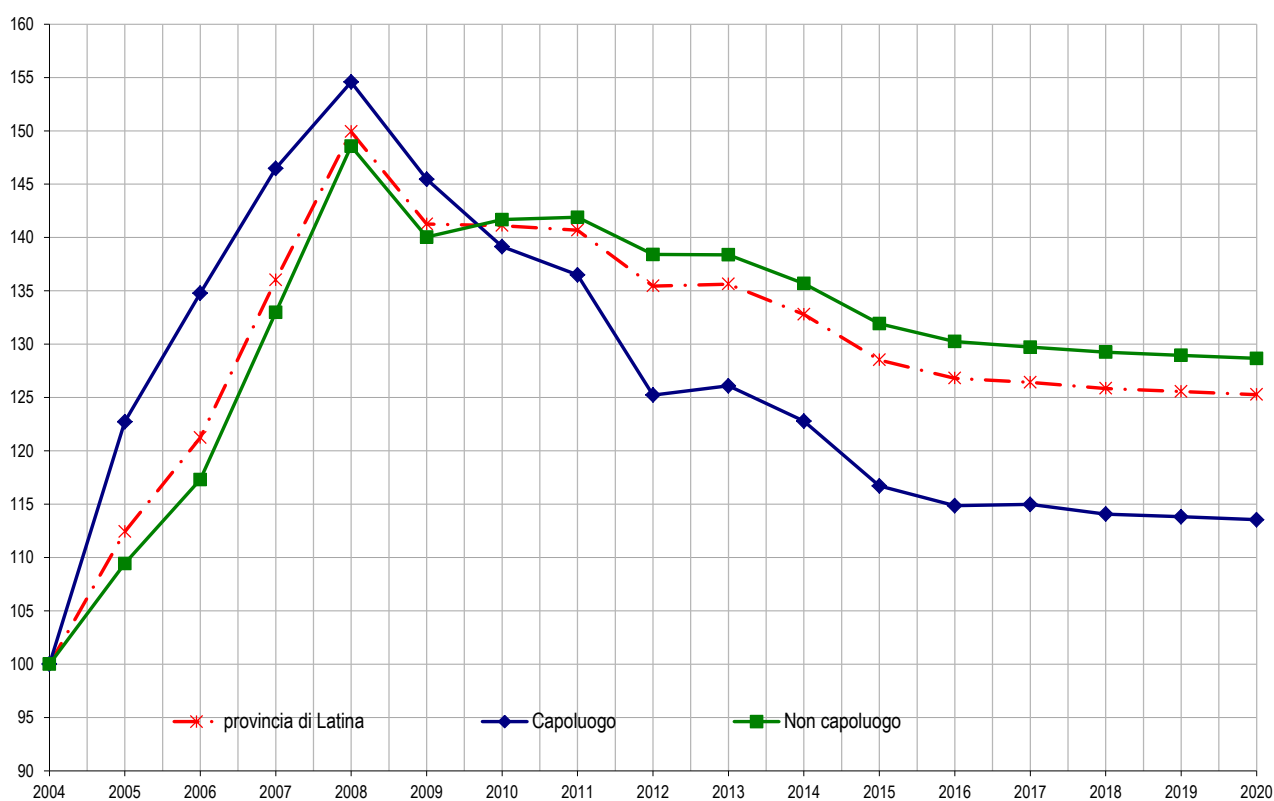


Tabella 39: Quotazione media e variazione annua⁵ per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
AREA AURUNCI	1.396	-0,1%
AREA LEPINI/AUSONI	874	-0,1%
AREA NORD	1.290	-0,4%
AREA SUD PONTINO	1.498	-0,5%
ISOLE PONTINE	3.709	0,0%
LATINA CAPOLUOGO	1.492	-0,2%
PIANURA PONTINA	1.703	0,0%
PROVINCIA DI LATINA	1.431	-0,2%

Figura 24: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



⁵ Si veda nota 2

Il comune – Latina

Figura 25: Zone OMI di Latina

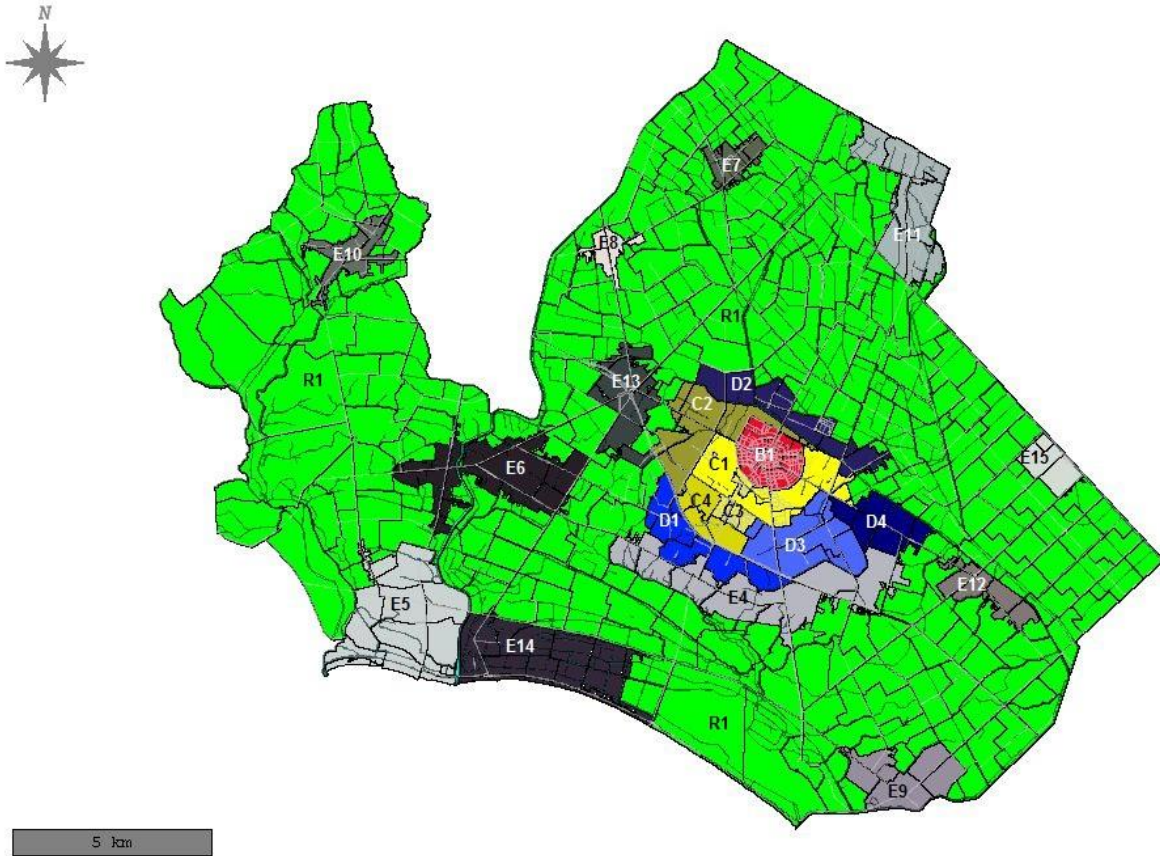


Tabella 40: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Latina

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
B1	NUCLEO STORICO DELIMITATO DALLE VIE MILAZZO,EZIO,TERENZIO,ALFIERI,BOTTICELLI,GIOTTO,PORFIRI, BIXIO,ASPROMONTE,VILLAFRANCA,CESARE A.	179	-24,8%	1,65%	1.697	-1,5%
C1	VIE LE CORBUSIER, BRUXELLES, VESPUCCI, QUARTO, SANT'AGOSTINO, TUCCI, ROSSETTI, ISONZO, AUGUSTO, VOLSCI, SF ASSISI,CAPPUCCINI	240	-6,2%	1,96%	1.775	-1,0%
C2	VIE EZIO (P),MILAZZO(P),CESARE(P),ROMAGNOLI, PIAVE(P), KENNEDY(P), ZANI - VIA AGORA III (P).	61	6,7%	1,72%	1.472	-0,6%
C3	VIE AGORA I (P), LIDO(P), MILANO(P), TOSCANA, ABRUZZO, LAZIO, PIEMONTE,PALERMO, TORINO, RIETI	33	13,1%	2,77%	1.596	-0,2%
C4	VIE NERVI(P), LE CORBUSIER(P),STRASBURGO, ZANETTI(P),KENNEDY(P),GRAN BRETAGNA,OLANDA,GERMANIA(P)-SVIZZERA.	30	-24,3%	1,26%	1.601	-0,6%
D1	VIE PAGANINI,LE CORBUSIER(P),PIETROSANTI,G.P. DA PALESTRINA,RESPIGHI,NASCOSA(P),LIDO(P),PALIZZI, PONTINA(P)	116	-18,6%	2,03%	1.486	0,0%
D2	VIE TORRE LA FELCE(P),MONTE TERMINILLO, GIONCHETTO,EPITAFFIO(P),PANTANACCIO, TOR TRE PONTI(P)	26	-43,0%	1,29%	1.500	0,0%
D3	VIA ISONZO(P) - STRADA DELLA ROSA- VIA DEL PICCARELLO(P)-VIA REGIONE VENETO (P).	12	-14,0%	1,97%	1.030	0,0%
D4	SVILUPPO SU VIA DEI MONTI LEPINI - ZONA INDUSTRIALE	1	-50,0%	0,98%	1.763	0,0%
E10	BORGO MONTELLO	12	-5,3%	2,03%	1.465	0,0%
E11	LATINA SCALO, VIE EPITAFFIO(P), STAZIONE, MURILLO(P), INDUSTRIE(P), CARRARA(P)	72	5,3%	1,92%	1.478	-1,0%
E12	BORGO SAN MICHELE	16	-8,7%	1,44%	1.440	0,0%
E13	BORGO PIAVE	13	-23,0%	1,60%	1.484	0,0%
E14	LATINA LIDO, BORGO SABOTINO, FOCE VERDE, STRADA LUNGOMARE(P), CAPO PORTIERE	111	50,7%	2,96%	1.481	0,3%
E15	BORGO FAITI	6	-25,0%	1,61%	1.463	0,0%
E4	SVILUPPO SU VIA NASCOSA, VIA DEL LIDO(P),VIA ISONZO(P)	9	-29,2%	0,92%	1.320	0,0%
E5	STRADA VALMONTORIO, MARINA DI LATINA, ASTURA, SAN PIETRO, NUOVO SABOTINO, SANTA ROSA,MACCHIA GRANDE, S.P. ALTA (P).	17	-19,5%	1,26%	1.440	0,0%
E6	BORGO SANTA MARIA, SVILUPPO SU VIA S. MARIA, DEL CROCFISSO(P), CERRETO LA CROCE -STRADA LUNGA(P).	29	69,3%	2,62%	1.500	0,0%
E7	BORGO CARSO	9	21,4%	1,79%	1.563	0,0%
E8	BORGO PODGORA	20	66,7%	2,42%	1.440	0,0%
E9	BORGO GRAPPA	11	83,3%	1,68%	1.475	0,0%
R1	ZONA RURALE RESTANTE TERRITORIO	74	-3,1%	0,97%	1.150	0,0%
	nd	7	-	-	-	-
	LATINA	1.102	-6,9%	1,77%	1.535	-0,6%

FOCUS provinciale - Rieti

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Rieti, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 26).

In Tabella 41 sono illustrati i dati riferiti all'anno 2020, espressi per macroarea provinciale, del numero di transazioni normalizzate (NTN), la loro variazione rispetto all'anno precedente, l'intensità del mercato immobiliare (IMI), la differenza dell'IMI rispetto all'anno precedente, quota di NTN per macroarea provinciale.

Nell'anno 2020 si è rilevato nella provincia di Rieti un calo medio del numero di compravendite (-3,6%) distribuito in modo marcatamente disomogeneo tra le macroaree. Tale dato segna l'arresto del trend che, in continuità dal 2018 faceva registrare un aumento pressoché costante e netto del numero di transazioni annue. Il fenomeno, attribuibile alle conseguenze dell'emergenza sanitaria ancora in atto, pur se parzialmente mitigato nel secondo semestre, è in linea con quanto avvenuto su tutto il territorio nazionale. Rispetto a quanto osservato nel 2019 si è verificata una inversione di tendenza per cui le aree che avevano fatto registrare un incremento delle compravendite, Rieti Capoluogo, Bassa Sabina – Tevere, Montepiano Reatino e Tancia, hanno registrato nel 2020 un calo significativo del numero di compravendite. Al contrario nelle macroaree meno dinamiche il numero di NTN è risultato stabile o in aumento. Da segnalare il calo più significativo relativo alle NTN nel comune di Rieti nel quale si è assistito ad una diminuzione del 17,4% del numero di compravendite rispetto all'anno precedente. Nonostante ciò Rieti risulta rappresentare ancora la zona più dinamica dell'intera provincia, sia in termini di numero di compravendite (26,1% sull'intera provincia) sia in termini di rapporto tra il numero di transazioni e lo stock immobiliare, rappresentato dall'indice IMI fissato a 1,4%. Tale valore è il secondo più alto della provincia dopo quello della macroarea Bassa sabina – Tevere (1,5%), che detiene infatti una quota preponderante del mercato residenziale provinciale (22,8%).

In Figura 27 è rappresentato l'andamento del numero di NTN dal 2004 al 2020, distinto per intera provincia, per il solo capoluogo e per la provincia senza capoluogo. La lettura dei grafici evidenzia come le conseguenze delle restrizioni per il contenimento della pandemia da covid-19 abbiano influenzato marcatamente le compravendite nel capoluogo, mentre abbiano modificato di poco i comportamenti nei comuni non capoluogo nei quali non si è interrotta la tendenza in graduale aumento del numero di compravendite. Questo fenomeno è probabilmente legato al fenomeno, osservato durante e dopo il periodo di lockdown, di spostamento della richiesta di abitazioni verso quelle dotate di spazi esterni privati e localizzate fuori dai centri urbani maggiori, a discapito di quelle poste in edifici plurifamiliari tipiche dei centri urbani.

In Figura 28 è rappresentato l'andamento dell'indice IMI dal 2004 al 2020, distinto per intera provincia, per il solo capoluogo e per la provincia senza capoluogo. L'andamento ricalca sostanzialmente quello del numero di transazioni normalizzate.

In Tabella 42 sono riportate le quotazioni medie degli immobili e la loro variazione rispetto al 2019. La quotazione media provinciale registra un calo pari al -0,3%, dunque pressoché stazionario e uniformemente distribuito in tutte le macroaree. Si segnala l'abbassamento maggiore delle quotazioni registrato nel capoluogo (-0,9%).

In Figura 29 è rappresentato l'andamento delle quotazioni OMI dal 2004 al 2020, distinto per intera provincia, per il solo capoluogo e per la provincia senza capoluogo. Gli andamenti dal 2014 ad oggi sono paralleli, seppur distanti, con livelli più alti nei comuni non capoluogo. L'abbassamento delle quotazioni, operato a partire dal 2015, continua fino al 2020 anche se con un andamento meno marcato.

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare del Comune di Rieti, il territorio è stato articolato in 16 zone OMI di diversa ampiezza. Le zone presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica (Figura 30).

In Tabella 43 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e la loro variazione rispetto al 2019, l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute), la quotazione media e la sua variazione rispetto al 2019; il tutto nel dettaglio delle zone OMI. Si evidenziano decrementi significativi in tutte le zone OMI ad esclusione della zona B1 – Centro storico, C2 – quartiere Porta Romana, Campo Moro e D2 Campoluniano, che fanno registrare incrementi nel numero di NTN. Da segnalare l'andamento della zona del CENTRO STORICO nel quale l'aumento del numero di compravendite è ininterrotto dal 2018, con un abbassamento notevole delle quotazioni. Nelle restanti zone le quotazioni sono stabili o in lieve diminuzione.

La provincia – Rieti

Figura 26: Macroaree provinciali di Rieti

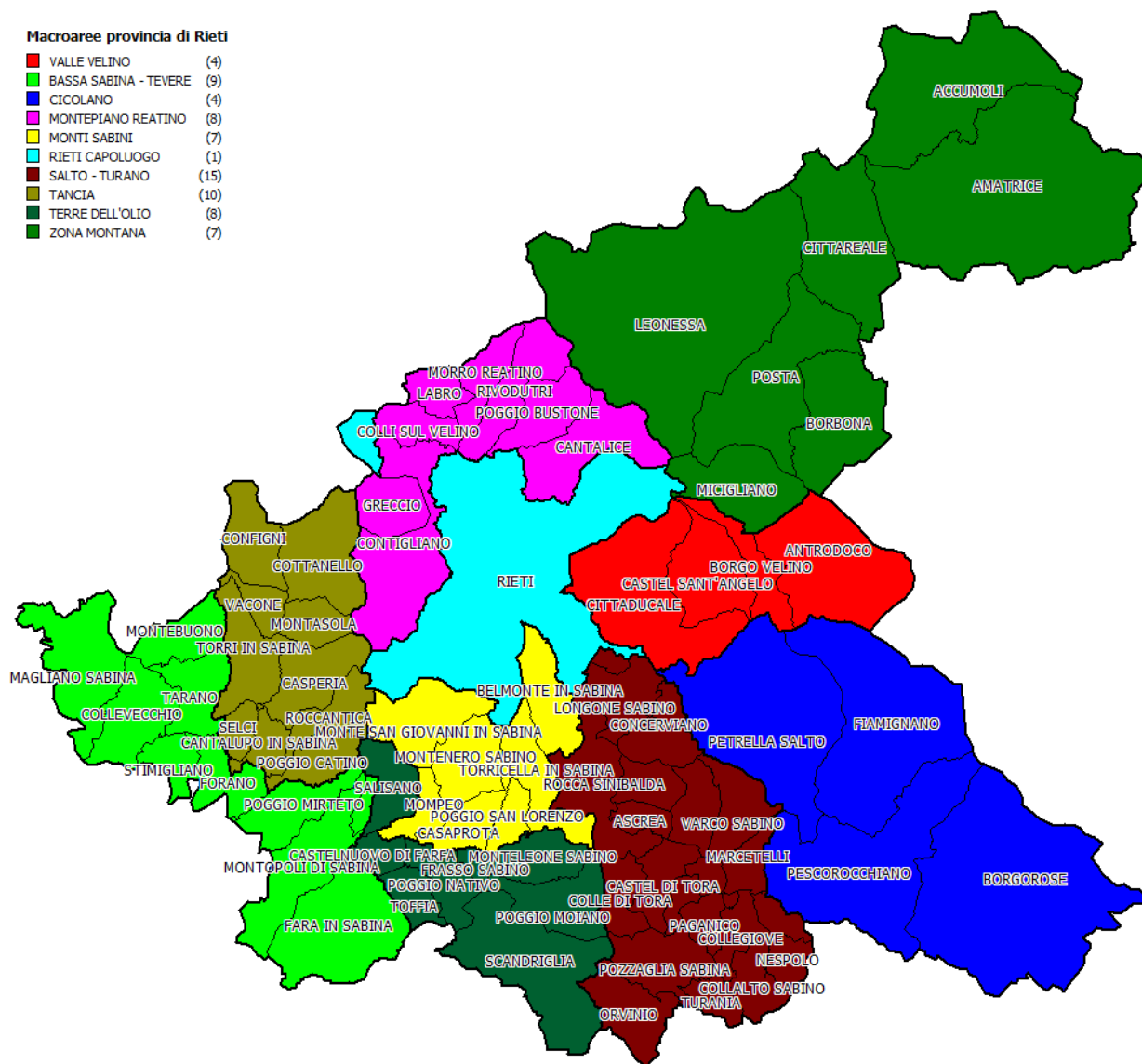


Tabella 41: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN 2020 per macroarea
BASSA SABINA - TEVERE	324	-5,4%	1,5%	-0,09	22,8%
CICOLANO	86	2,3%	0,6%	0,01	6,1%
MONTEPIANO REATINO	78	-11,5%	0,8%	-0,10	5,5%
MONTI SABINI	55	13,2%	1,0%	0,12	3,9%
RIETI CAPOLUOGO	371	-17,4%	1,4%	-0,29	26,1%
SALTO - TURANO	106	39,5%	1,0%	0,28	7,5%
TANCIA	104	-19,4%	1,4%	-0,33	7,3%
TERRE DELL'OLIO	138	1,1%	1,4%	0,01	9,7%
VALLE VELINO	73	15,5%	0,8%	0,10	5,1%
ZONA MONTANA	87	50,8%	0,5%	0,18	6,1%
PROVINCIA DI RIETI	1.421	-3,6%	1,1%	-0,04	100,0%

Figura 27: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

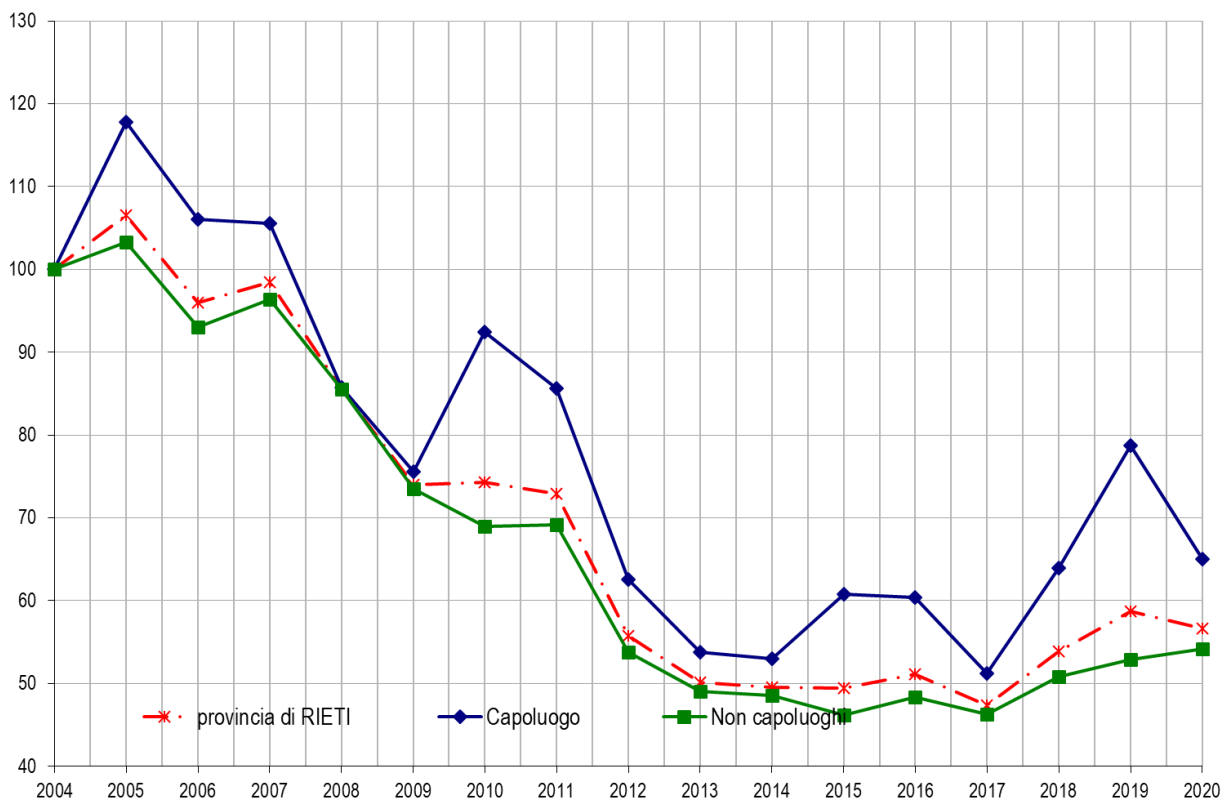


Figura 28: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

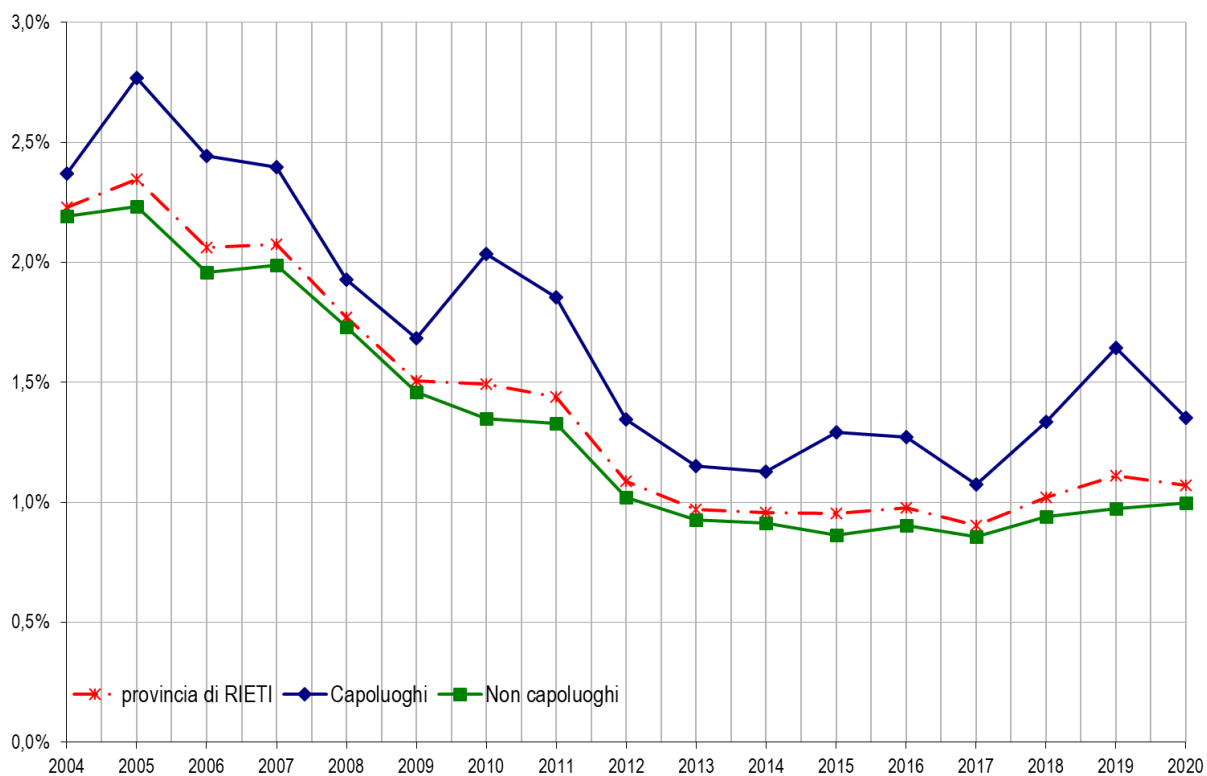
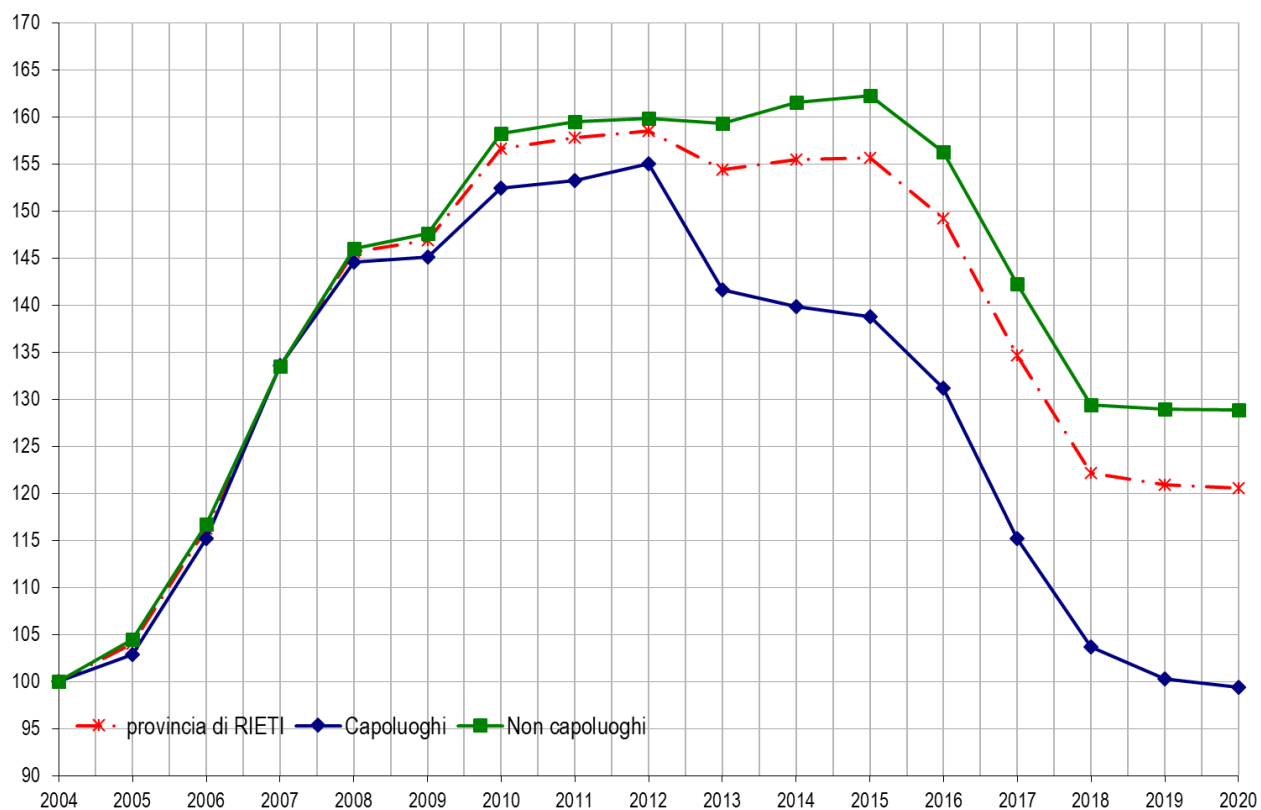


Tabella 42: Quotazione media e variazione annua⁶ per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
BASSA SABINA - TEVERE	1.102	0,1%
CICOLANO	797	0,0%
MONTEPIANO REATINO	851	-0,2%
MONTI SABINI	809	-0,5%
RIETI CAPOLUOGO	1.058	-0,9%
SALTO - TURANO	796	-0,1%
TANCIA	800	0,0%
TERRE DELL'OLIO	889	-0,6%
VALLE VELINO	820	-0,5%
ZONA MONTANA	1.050	0,0%
PROVINCIA DI RIETI	946	-0,3%

Figura 29: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



⁶ Si veda nota 2

Il comune – Rieti

Figura 30: Zone OMI di Rieti

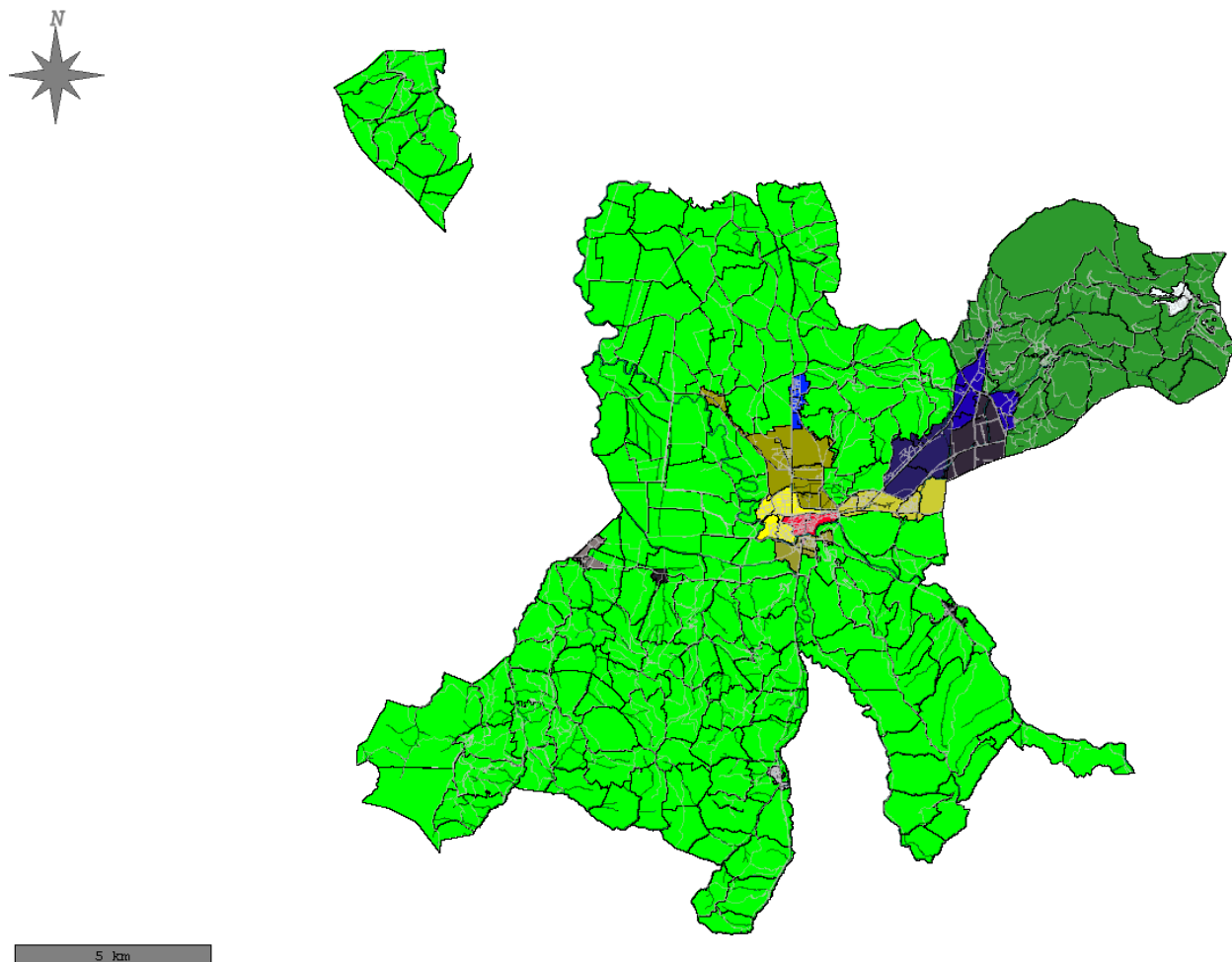


Tabella 43: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Rieti

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
B1	CENTRO STORICO	44	12,3%	1,51%	831	-9,3%
C1	V.LE MORRONI,V.LE MARAINI,REGINA PACIS,MOLINO SALCE,CITTA GIARDINO.	52	-29,1%	1,33%	1.209	0,3%
C2	QUARTIERE PORTA ROMANA, CAMPO MORO	22	15,8%	1,65%	1.067	0,4%
C3	MADONNA DEL CUORE, MICIOCCOLI, DE JULIIS	38	-39,5%	1,01%	1.306	-0,6%
C4	TEVERE, VIA SALARIA PER L'AQUILA, VILLA REATINA	29	-44,4%	1,05%	969	-3,1%
D1	QUATTRO STRADE	16	-40,7%	1,43%	1.008	0,2%
D2	CAMPOLONIANO, ZONA RESIDENZIALE	62	51,2%	2,09%	1.163	-2,4%
D3	VAZIA	8	-57,6%	0,64%	1.062	-1,8%
E1	NUCLEO INDUSTRIALE RIETI-CITTADUCALE	0	-	-	-	-
E2	MONTE TERMINILLO LOC. PIAN DE VALLI	44	10,6%	2,49%	1.292	0,6%
E3	PIANI DI POGGIO FIDONI	4	-56,3%	0,89%	975	0,0%
E4	CASSETTE	0	-	-	870	0,0%
E5	SAN GIOVANNI REATINO	4	-33,3%	1,52%	902	0,0%
E6	PIANI DI SANT ELIA	1	-	1,19%	887	0,0%
R1	AGRICOLA - SEZIONE RIETI	37	-21,4%	0,96%	-	-
R2	AGRICOLA - SEZIONE VAZIA	6	-37,5%	0,99%	-	-
	nd	4	-	-	-	-
	Rieti	371	-17,4%	1,35%	924	-1,7%

FOCUS provinciale - Viterbo

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Viterbo, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 31).

In Tabella 44 sono illustrati i dati riferiti all'anno 2020, espressi per macroarea provinciale, del numero di transazioni normalizzate (NTN), la loro variazione rispetto all'anno precedente, l'intensità del mercato immobiliare (IMI), la differenza dell'IMI rispetto all'anno precedente, quota di NTN per macroarea provinciale.

Dall'analisi dei dati risulta confermato che le quote preponderanti di mercato sono detenute dal capoluogo (23,6%) e nelle macroaree Cimina (16,2%), Falisca (14,8%) e Maremma Viterbese (16,2%). Complessivamente nella provincia si è registrato un calo del numero di transazioni medio provinciale del -7,6% rispetto al 2019. Tale dato segna l'arresto del trend che, in continuità dal 2014 faceva registrare un aumento pressoché costante del numero di transazioni annue. Il fenomeno, attribuibile alle conseguenze dell'emergenza sanitaria ancora in atto, pur se parzialmente mitigato nel secondo semestre, è in linea con quanto avvenuto su tutto il territorio nazionale. Il dato della media provinciale però è il risultato di fenomeni disomogenei nei diversi territori. Il trend negativo è maggiormente incisivo nelle zone Alta Tuscia (-19,2%), Viterbo Capoluogo (-15,5%), Maremma Viterbese (-13,9%) e Valle del Tevere (-12,1%). In controtendenza invece i numeri in aumento registrati nella zona Colline Castrensi (+22,6%) e Lago di Bolsena (+12,0%). L'indice IMI, che rappresenta il rapporto tra il numero delle transazioni e il corrispondente stock immobiliare, si attesta nella provincia di Viterbo all' 1,6%, con un calo di 0,14 punti rispetto all'anno precedente. Nonostante la perdita di -0,38 punti rispetto al 2019 il capoluogo si conferma l'area con maggiore dinamicità di mercato, con un indice IMI pari al 2,00%. Tutte le macroaree hanno registrato una diminuzione nell'indice IMI ad esclusione di Colline Castrensi (+0,24), Lago di Bolsena (+0,15) e Cimina (+0,03). Quest'ultima risulta essere la macroarea più dinamica della Tuscia, dopo il capoluogo.

In Figura 32 è rappresentato l'andamento del numero di NTN dal 2004 al 2020, distinto per intera provincia, per il solo capoluogo e per la provincia senza capoluogo. La lettura dei grafici evidenzia quanto segnalato nel commento della Tabella 44, ovvero la battuta d'arresto nel numero di compravendite avvenuta nell'anno 2020 a causa della pandemia di covid-19. È facilmente leggibile come il fenomeno sia più marcato nel capoluogo rispetto ai comuni minori. Questo fenomeno è legato al fatto che il periodo di lockdown ha spostato la richiesta di abitazioni verso quelle dotate di spazi esterni privati e localizzate fuori dai centri urbani maggiori.

In Figura 33 è rappresentato l'andamento dell'indice IMI dal 2004 al 2020, distinto per intera provincia, per il solo capoluogo e per la provincia senza capoluogo. L'andamento ricalca sostanzialmente quello del numero di transazioni normalizzate.

In Tabella 45 sono riportate le quotazioni medie degli immobili. La quotazione media provinciale registra un andamento negativo pari al -0,4%, dunque pressoché stazionario e uniformemente distribuito in tutte le macroaree. Si segnala l'abbassamento maggiore delle quotazioni registrato nella macroarea Cimina (-1,1%).

In Figura 34 è rappresentato l'andamento delle quotazioni OMI dal 2004 al 2020, distinto per intera provincia, per il solo capoluogo e per la provincia senza capoluogo. Gli andamenti dal 2014 ad oggi sono paralleli, con una sostanziale stabilità dei prezzi sia nel capoluogo che nei comuni minori.

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio del comune di Viterbo è stato articolato in 7 zone OMI di diversa ampiezza. Le zone presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica (Figura 35).

In Tabella 46 sono riportati, per il comune di Viterbo, i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e la loro variazione rispetto al 2019, l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute), la quotazione media e la sua variazione rispetto al 2019; il tutto nel dettaglio delle zone OMI. Si evidenzia un calo generalizzato del numero di compravendite, ad esclusione della frazione di Bagnaia dove si registra un aumento del 23,1%. La zona con più compravendite è quella dei quartieri esterni alle mura ma quella più dinamica risulta essere Bagnaia, seguita dal centro storico. Le quotazioni sono in calo nel centro storico, nelle frazioni di Bagnaia e di Grotte Santo Stefano; stabili nelle altre zone. Solo nella zona C3 Quartieri esterni alle mura si registra un leggero aumento.

La provincia – Viterbo

Figura 31: Macroaree provinciali di Viterbo

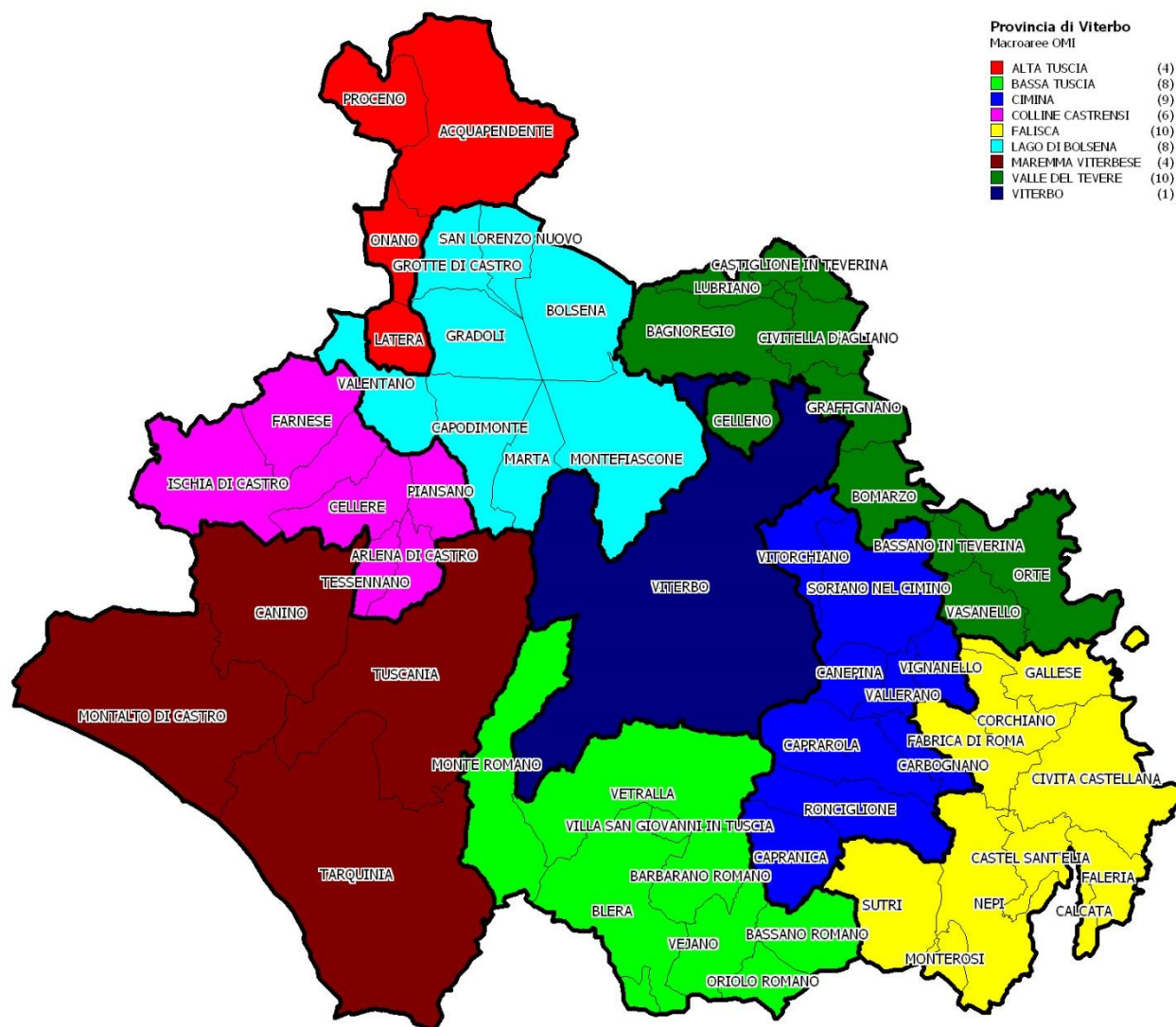


Tabella 44: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN 2020 per macroarea
ALTA TUSCIA	54	-19,2%	0,9%	-0,21	1,6%
BASSA TUSCIA	262	-8,2%	1,3%	-0,12	8,0%
CIMINA	533	1,7%	1,8%	0,03	16,2%
COLLINE CASTRENSI	83	22,6%	1,3%	0,24	2,5%
FALISCA	486	-6,4%	1,6%	-0,12	14,8%
LAGO DI BOLSENA	333	12,0%	1,5%	0,15	10,1%
MAREMMA VITERBESE	534	-13,9%	1,7%	-0,29	16,2%
VALLE DEL TEVERE	230	-12,1%	1,2%	-0,17	7,0%
VITERBO CAPOLUOGO	778	-15,5%	2,0%	-0,38	23,6%
PROVINCIA DI VITERBO	3.292	-7,6%	1,6%	-0,14	100,0%

Figura 32: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

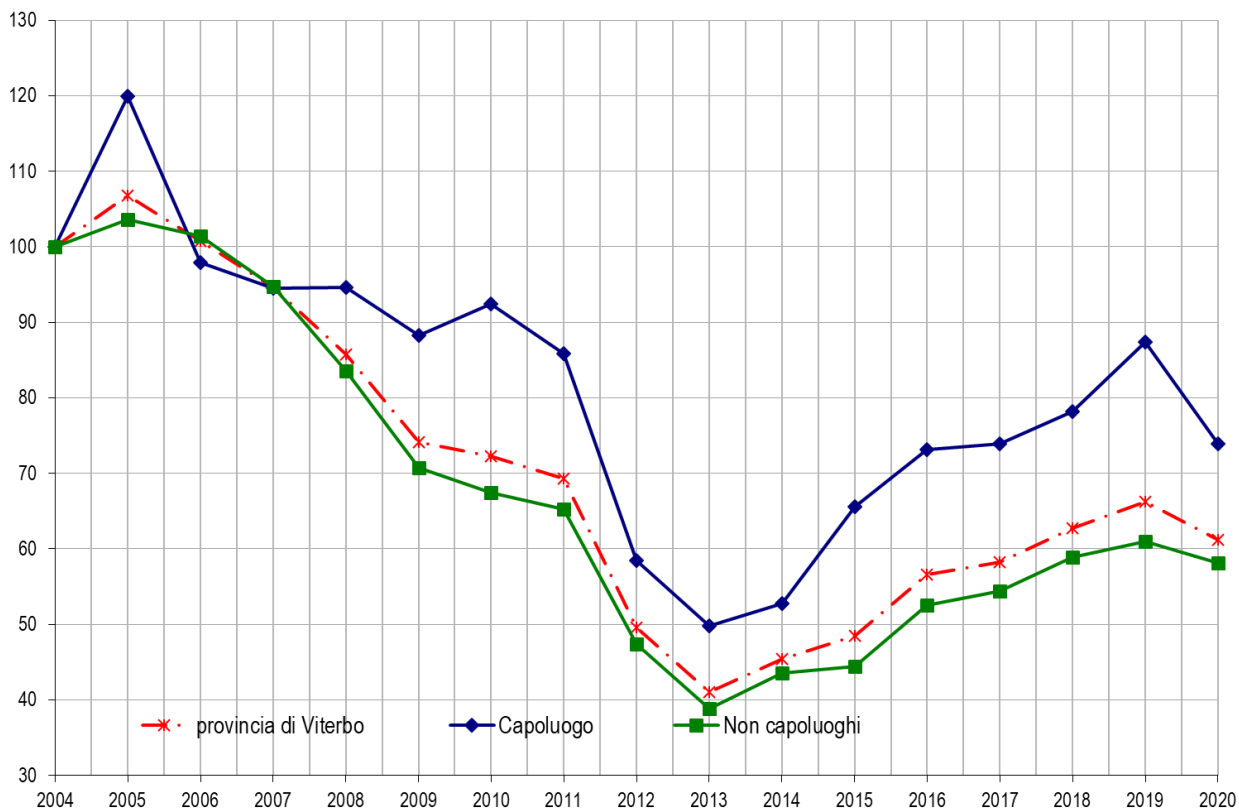


Figura 33: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

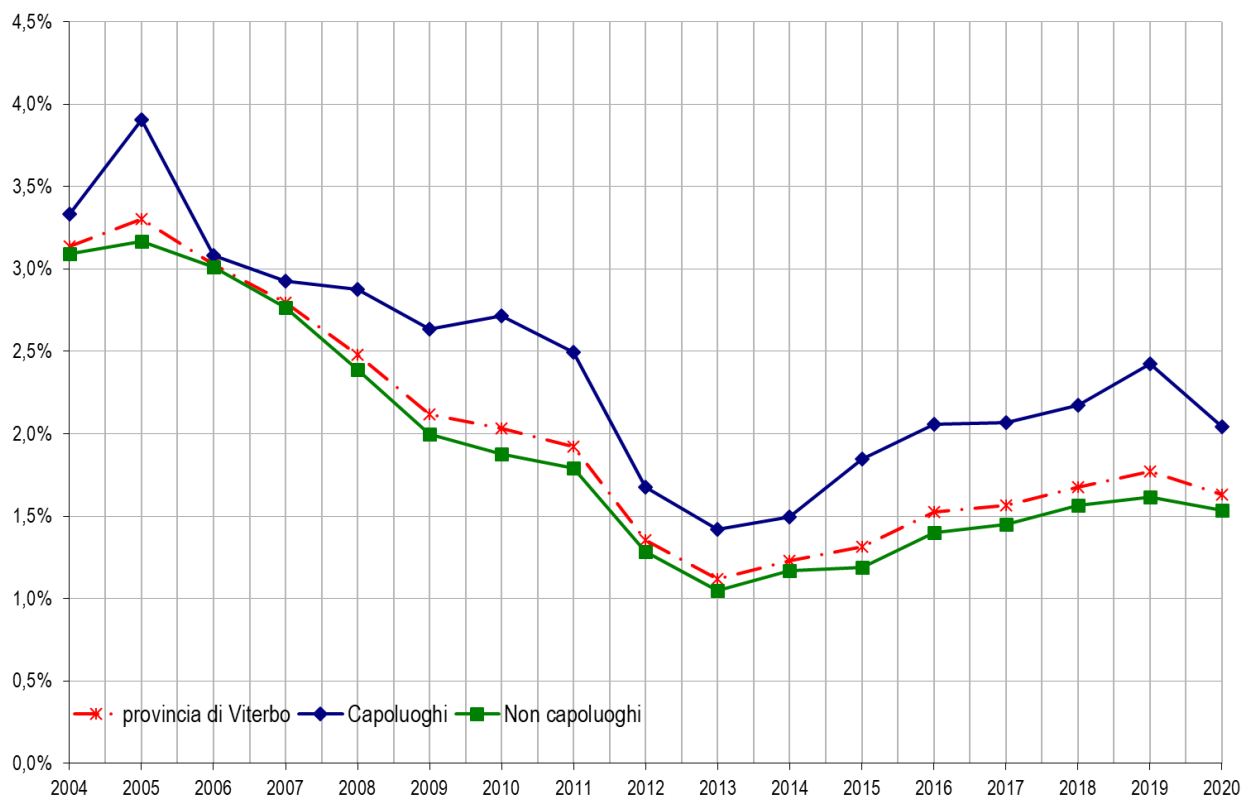
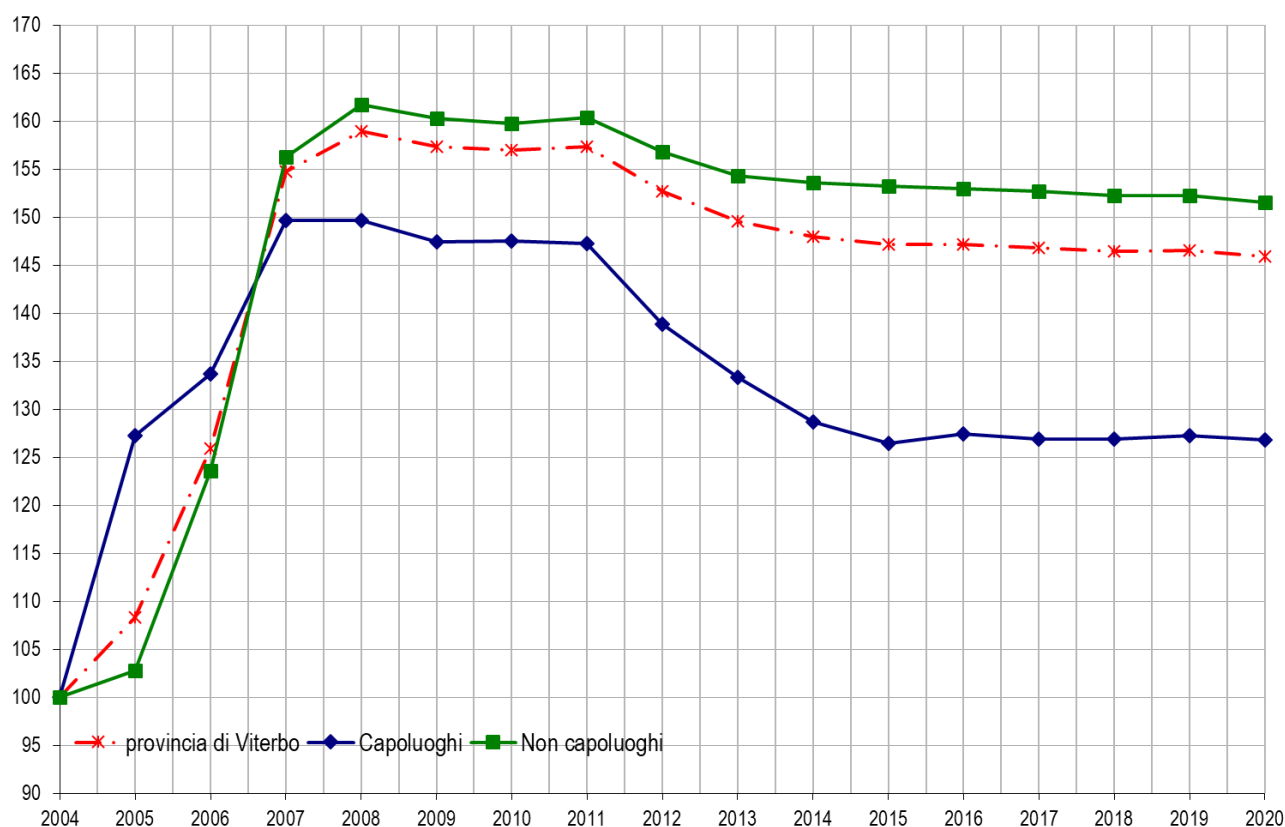


Tabella 45: Quotazione media e variazione annua⁷ per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
ALTA TUSCIA	1.090	-0,9%
BASSA TUSCIA	1.156	-0,5%
CIMINA	1.142	-1,1%
COLLINE CASTRENSI	923	0,0%
FALISCA	1.235	-0,3%
LAGO DI BOLSENA	1.219	-0,4%
MAREMMA VITERBESE	1.586	-0,1%
VALLE DEL TEVERE	1.041	-0,4%
VITERBO CAPOLUOGO	1.310	-0,3%
PROVINCIA DI VITERBO	1.247	-0,4%

Figura 34: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



⁷ Si veda nota 2

Il comune – Viterbo

Figura 35: Zone OMI di Viterbo

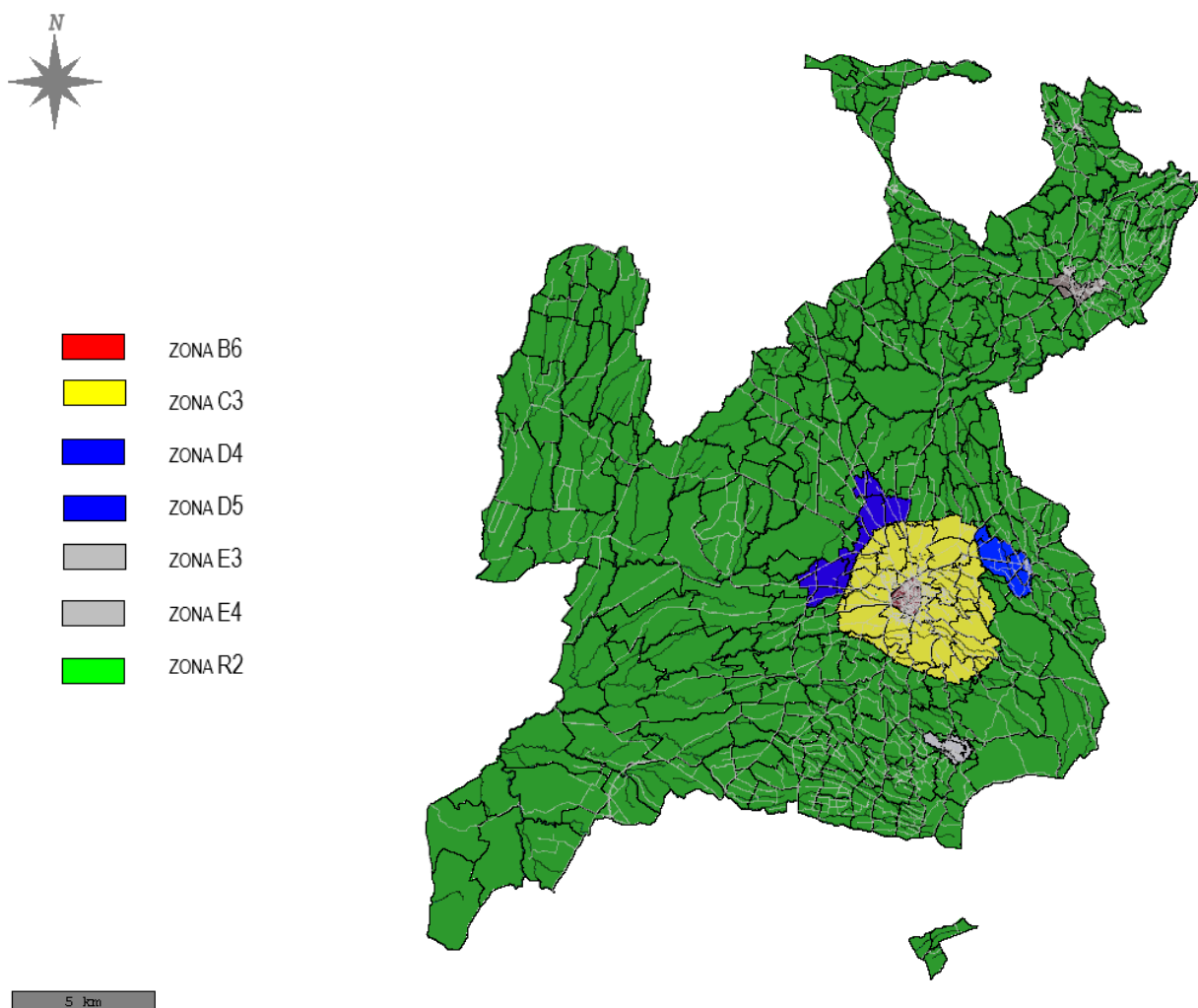


Tabella 46: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Viterbo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
B6	CENTRO STORICO	142	-22,7%	2,37%	1.250	-9,1%
C3	QUARTIERI ESTERNI ALLE MURA	436	-16,3%	2,11%	1.613	1,2%
D4	ZONA ARTIGIANALE - POGGINO - TUSCANESE	3	-16,7%	0,94%	-	-
D5	BAGNAIA	64	23,1%	2,84%	1.339	-5,2%
E3	GROTTE SANTO STEFANO	25	-1,1%	1,57%	1.158	-3,5%
E4	SAN MARTINO	29	-14,4%	1,91%	1.450	0,0%
R2	ZONA AGRICOLA	79	-20,2%	1,37%	1.025	0,0%
	COMUNE DI VITERBO	778	-15,5%	2,04%	1.413	-1,1%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2020 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 2020 nei comuni della regione	7
Figura 5: Distribuzione IMI 2020 nei comuni della regione	8
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	10
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2020 (valore medio nazionale =1)	11
Figura 8: Macroaree provinciali di Roma	13
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	14
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	14
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	15
Figura 12: Macroaree urbane di Roma	16
Figura 13: Distribuzione NTN 2020 nelle zone OMI	19
Figura 14: Distribuzione IMI 2020 nelle zone OMI	20
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2020 nelle zone OMI	21
Figura 16: Macroaree provinciali di Frosinone	34
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	35
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	35
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	36
Figura 20: Zone OMI di Frosinone	37
Figura 21: Macroaree provinciali di Latina	39
Figura 22: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	40
Figura 23: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	40
Figura 24: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	41
Figura 25: Zone OMI di Latina	42
Figura 26: Macroaree provinciali di Rieti	45
Figura 27: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	46
Figura 28: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	46
Figura 29: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	47
Figura 30: Zone OMI di Rieti	48
Figura 31: Macroaree provinciali di Viterbo	51
Figura 32: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	52
Figura 33: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	52
Figura 34: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	53
Figura 35: Zone OMI di Viterbo	54

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	9
Tabella 4: NTN 2020 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	9
Tabella 5: NTN 2020 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	9
Tabella 6: Variazione % NTN 2020/19 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	9
Tabella 7: Variazione % NTN 2020/19 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	9
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia.....	10
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	13
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	15
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana	17
Tabella 12: Quotazione media e variazione annua per macroarea urbana.....	18
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico.....	22
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Appia Tuscolana	22
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Aurelia Gianicolense.....	23
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Ostiense Navigatori	23
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Parioli Flaminio	23
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Prati Trionfale.....	24
Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Salaria Trieste Nomentana.....	24
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Appia Tuscolana.....	24
Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Asse Colombo-Ostiense-Litorale	25
Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Aurelia	25
Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Casilina Prenestina.....	26
Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media – Cassia Flaminia	26
Tabella 25: NTN, IMI e quotazione media – Cintura EUR.....	27
Tabella 26: NTN, IMI e quotazione media – EUR Laurentina	27
Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media – Portuense.....	28
Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media – Salaria	28
Tabella 29: NTN, IMI e quotazione media – Tiburtina	29
Tabella 30: NTN, IMI e quotazione media – Fuori GRA EST	30
Tabella 31: NTN, IMI e quotazione media – Fuori GRA NORD	31
Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media – Fuori GRA OVEST	31
Tabella 33: NTN, IMI e quotazione media – Fuori GRA SUD	32
Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media – Fuori GRA NORD OVEST	32
Tabella 35: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	34
Tabella 36: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	36
Tabella 37: NTN, IMI e quotazione media – Comune di FROSINONE	37
Tabella 38: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	39

Tabella 39: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	41
Tabella 40: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Latina	43
Tabella 41: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	45
Tabella 42: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	47
Tabella 43: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Rieti	49
Tabella 44: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	51
Tabella 45: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	53
Tabella 46: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Viterbo	54