OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

PUBBLICAZIONI **OMI**

Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

UMBRIA

data di pubblicazione: **19 giugno 2020**
periodo di riferimento: **anno 2019**

a cura della
Direzione Regionale Umbria (Beatrice PELLICCIA)

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

e l'Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare
della Direzione centrale Servizi estimativi e Osservatorio del mercato immobiliare

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

data di pubblicazione: **19 giugno 2020**
periodo di riferimento: **anno 2019**

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 15
FOCUS provinciale - Terni 20
La provincia – Terni 20
Il comune – Terni 24
Indice delle figure 26
Indice delle tabelle 27

Il mercato immobiliare residenziale della regione

Le statistiche regionali sono tese ad illustrare composizione e dinamiche del mercato immobiliare residenziale in Umbria, con approfondimenti su ciascuna delle province. In particolare, oggetto della presente nota sono i dati sulle quantità di beni scambiati, in termini di numero di transazioni normalizzate (NTN), sulle quantità di superficie abitative compravendute e opportunamente standardizzate (STN media), sul numero di unità compravendute per classi di superficie, sui livelli di quotazione media e sui relativi andamenti tendenziali annui.

Nella sezione "Le Compravendite" è monitorato l'andamento dei volumi di compravendite di abitazioni della regione Umbria nell'anno 2019. La Tabella 1 e la Tabella 2 riportano i dati più significativi inerenti gli scambi avvenuti sull' intero territorio provinciale e nei comuni capoluogo.

Il volume di compravendite di abitazioni in Umbria è stato nel 2019 pari a 7725 NTN (Tabella 1): si è di fatto registrato un incremento del numero di compravendite pari al 7.1% rispetto al 2018. Il dato conferma la serie storica crescente avviatasi a partire dal 2014.

Il grafico di Figura 2 riporta l'andamento dell'NTN (indice 100) per l'intera regione, per i comuni capoluogo e per i restanti comuni, esponendo un confronto con il dato rilevato all'inizio della serie storica (anno 2004). L'esame dei dati manifesta nell'anno trascorso un incremento perfettamente concorde a quello verificatosi nell'intervallo 2018-2017, ma il tasso di crescita degli scambi risulta in ogni caso più contenuto rispetto a quello manifestatosi nel biennio 2014-2016, cui è susseguito nell'anno 2017 un periodo di stazionarietà.

Il grafico evidenzia inoltre una concordanza tra risultati rilevati nei capoluoghi e nel resto del territorio.

I dati riportati in Tabella 2 manifestano come siano soprattutto i comuni capoluogo a guidare gli incrementi. Il confronto tra i dati relativi ai due capoluoghi di provincia evidenzia un incremento di scambi più pronunciato a Terni (+9.8%) rispetto che a Perugia (+8.2%).

I grafici di Figura 1 visualizzano la percentuale d'incidenza di ciascuna provincia sul totale regionale in termini di movimentazione del mercato immobiliare. La distribuzione provinciale delle transazioni conferma in Umbria il ruolo preminente della provincia di Perugia, in cui ha avuto luogo il 73,4% degli scambi regionali.

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, l'IMI (Figura 3), segue le compravendite, evidenziando una crescita in tutti gli ambiti territoriali. L'analisi delle serie storiche evidenzia una progressiva risalita a partire dall'anno 2014. L'indicatore presenta livelli di intensità di mercato superiori nei capoluoghi rispetto al resto del territorio.

La mappa tematica di Figura 4 consente una visione comparata dell'andamento del mercato immobiliare nei vari comuni della regione. Dalla campitura cromatica si evince che i mercati immobiliari più attivi sono quelli nei capoluoghi di provincia e dei comuni più rilevanti in termini di popolazione. Dalla mappa tematica di Figura 5, che mette in risalto i comuni con i mercati più dinamici, emerge un valore dell'IMI di oltre il 2% per 4 comuni, mentre nella prevalenza del territorio si rileva un indice IMI compreso tra 1 e 2%.

Nella sezione "Le Dimensioni" viene analizzata la dinamica delle compravendite residenziali registrate nel 2019 con riferimento ai parametri di consistenza. A tal fine in Tabella 3 è riportato, per intera provincia e per singola città capoluogo, il dato della superficie media, espressa in m^2 e "normalizzata" rispetto alla quota trasferita, nonché la differenza con l'analogo valore registrato per l'anno 2018. A livello regionale, la superficie media delle abitazioni compravendute risulta pari a 118,5 m^2 nell'intera provincia (in calo di circa 2.5 m^2 rispetto al 2018). La Tabella 4 e la Tabella 5 analizzano il mercato suddividendo il numero di abitazioni compravendute in classi di superficie, oltre che per province e comuni capoluogo. L'analisi rileva una spiccata prevalenza degli acquisti di abitazioni nelle fasce dimensionali intermedie (ossia unità comprese tra 50 m^2 e 145 m^2): la tendenza è confermata se si limita l'osservazione al territorio dei capoluoghi.

Analizzando i tassi tendenziali del mercato nel 2019 rispetto al 2018, per classi dimensionali delle abitazioni (Tabella 6 e Tabella 7), emerge una crescita in tutti i segmenti analizzati, fatta eccezione per le unità con superficie tra 115 e 145 m^2. È interessante notare che nei comuni capoluogo la dinamica espansiva con la crescita più sostenuta (+29.0%) si registra, sempre in termini tendenziali, per le abitazioni di minore dimensione (meno di 50 m^2).

Nella sezione "Le Quotazioni" sono analizzate le quotazioni del settore immobiliare residenziale della regione Umbria nell'anno 2019. In Tabella 8 sono indicate le quotazioni medie del 2019 e la loro variazione rispetto al 2018, sia a livello provinciale che per i comuni capoluogo. I dati del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2019 evidenziano, per quanto riguarda l'intero territorio regionale, un decremento delle quotazioni immobiliari medie, sia per i comuni capoluogo (- 1.5%) che il per resto del territorio provinciale (-1.7%). Il grafico in Figura 6 mostra, per ogni anno a partire dal 2004, gli andamenti e le relative variazioni degli indici dei prezzi delle abitazioni, evidenziando una generale contrazione anche nel 2019. Il ripetuto abbattimento delle quotazioni comporta al 2019 il verificarsi di indici al di sotto dei valori relativi all'annualità iniziale del periodo di osservazione.

La mappa tematica dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media nazionale delle abitazioni, (Figura 7), mostra che nella prevalenza dei comuni si registrano quotazioni medie al di sotto della media nazionale, mentre solo nei comuni di Perugia, Orvieto e Porano la quotazione media ricade nell'intervallo di valori compreso tra 0.9 e 1.1 volte la quotazione media nazionale.

Si precisa nel corso del 2019 è ancora sospesa la rilevazione delle quotazioni nei comuni di Cascia, Cerreto di Spoleto, Monteleone di Spoleto, Norcia, Poggiodomo, Preci, Sant'Anatolia di Narco, Scheggino, Sellano e Vallo di Nera, nei quali il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016. Nell'elaborazione di grafici e report sulle quotazioni, si è tenuto conto delle quotazioni medie rilevate nel semestre antecedente all'insorgenza degli eventi sismici.

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
PERUGIA	5.667	6,4%	73,4%	1,54%	0,09
TERNI	2.058	8,8%	26,6%	1,52%	0,12
UMBRIA	**7.725**	**7,1%**	**100,0%**	**1,54%**	**0,10**

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
PERUGIA	1.745	8,2%	61,5%	1,97%	0,14
TERNI	1.092	9,8%	38,5%	1,82%	0,16
UMBRIA	**2.838**	**8,8%**	**100,0%**	**1,91%**	**0,15**

Figura 1: Distribuzione NTN 2019 per intera provincia e capoluogo

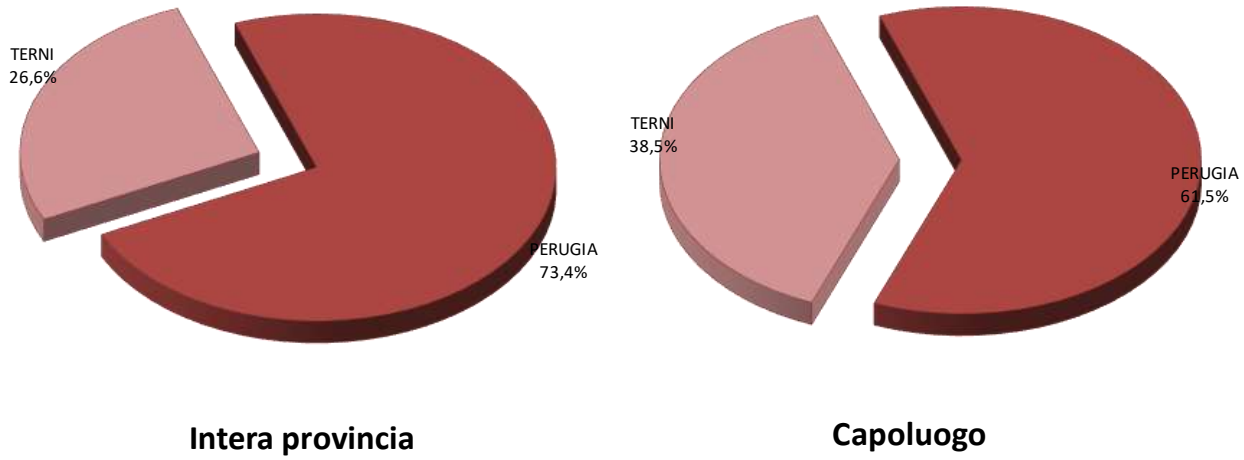


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

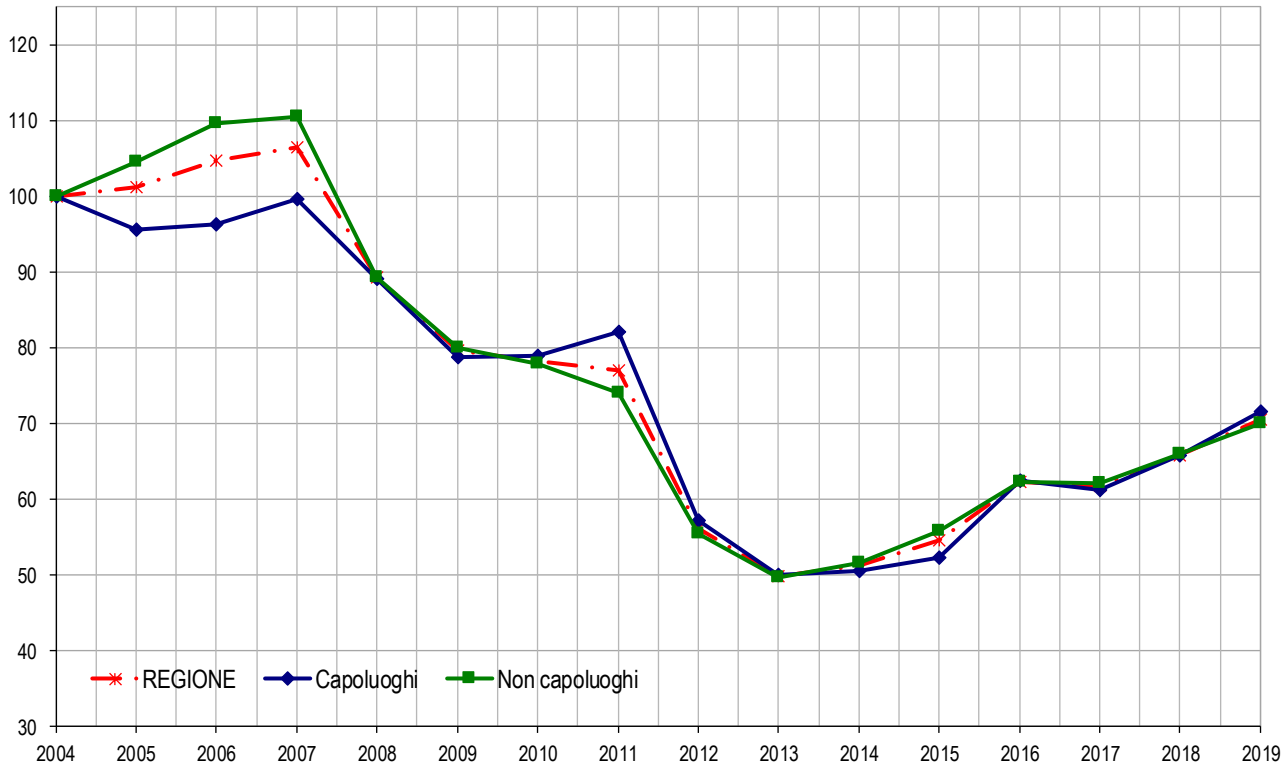


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

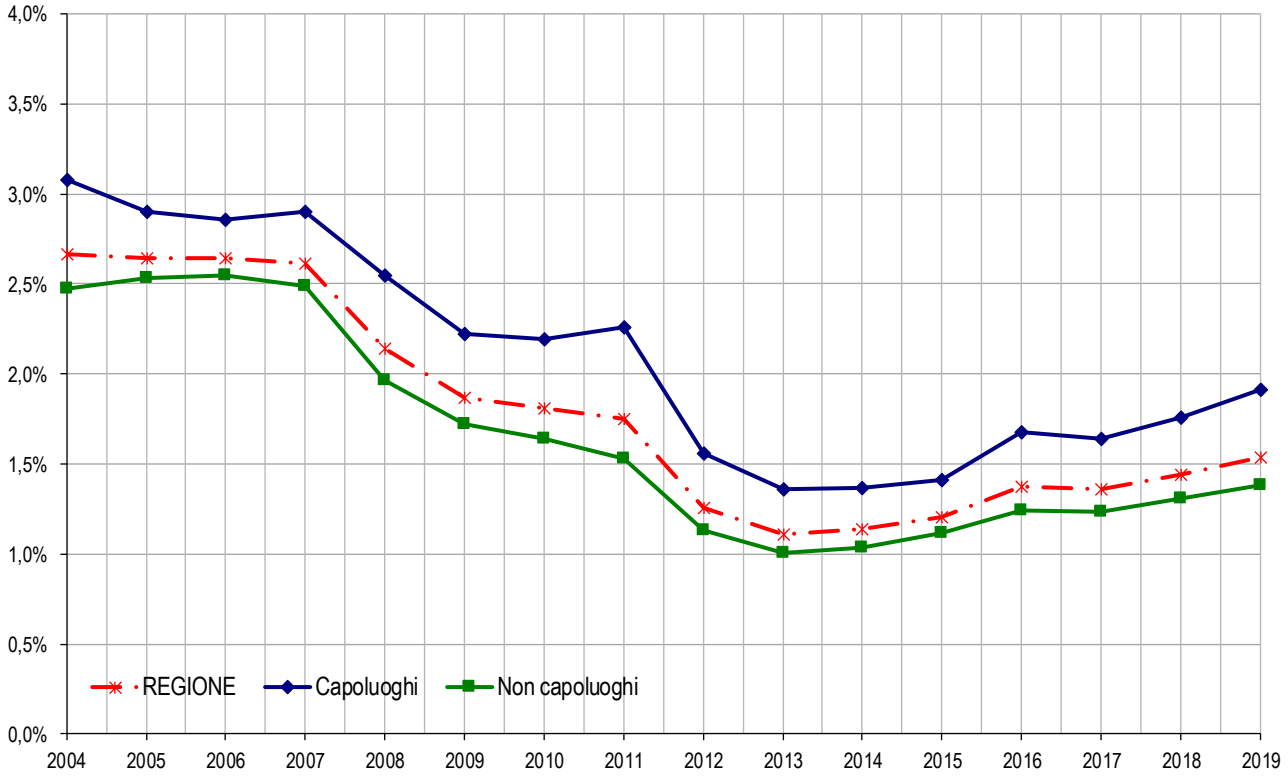


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

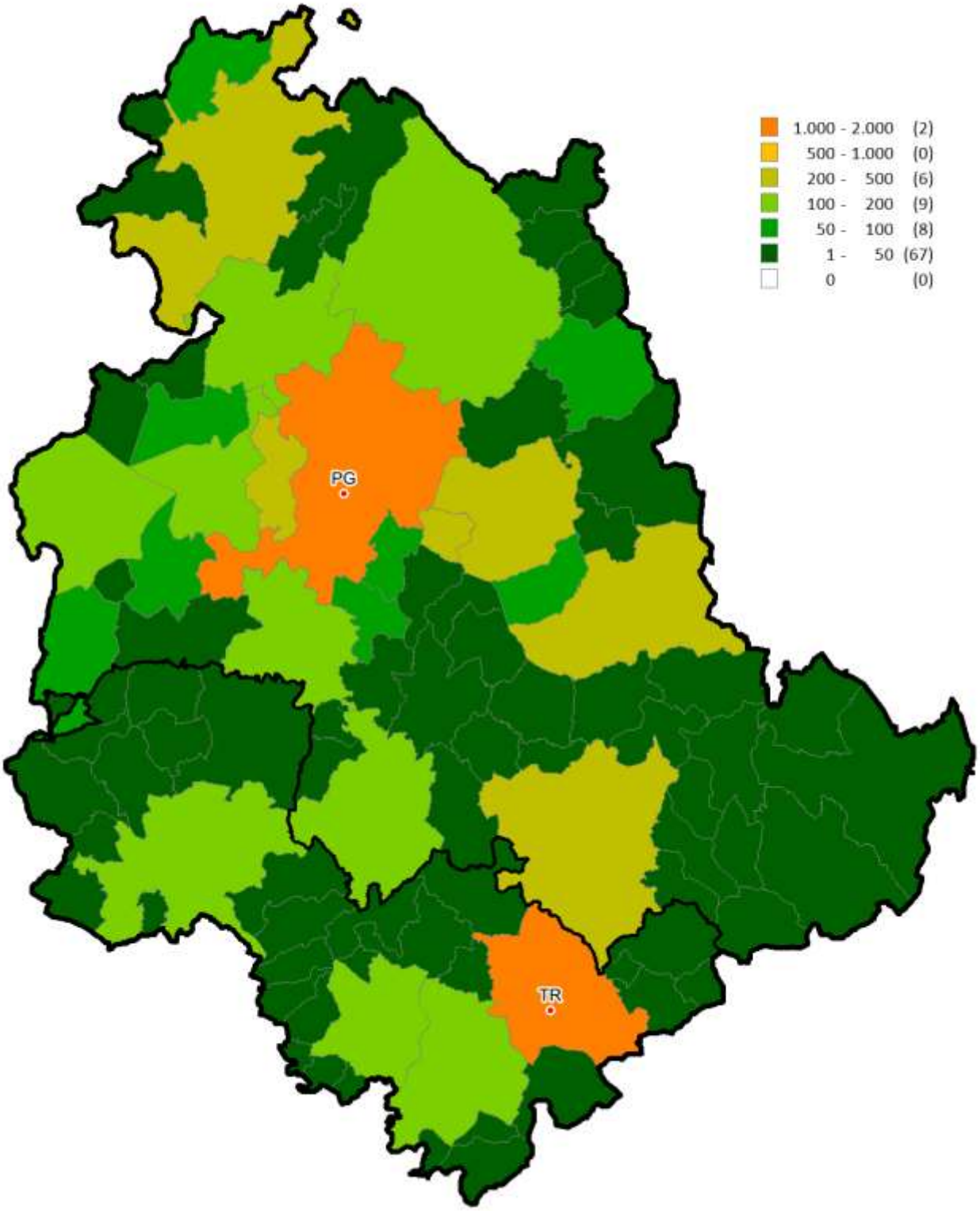
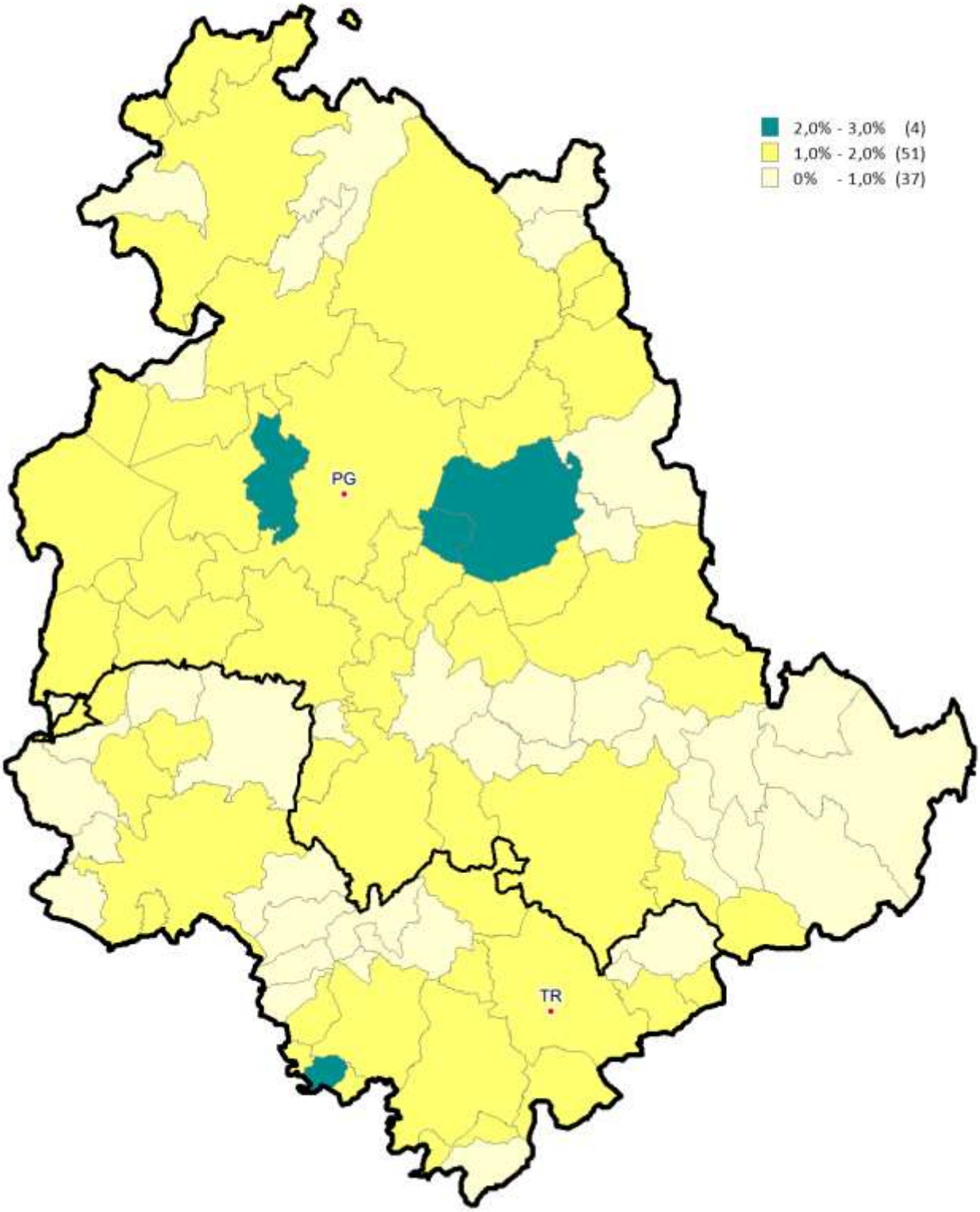


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

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

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m² 2019	STN media Differenza m² 2018/19	STN media m² 2019	STN media Differenza m² 2018/19
PERUGIA	118,7	-3,0	109,1	-3,1
TERNI	117,9	-1,0	108,0	-1,8
UMBRIA	**118,5**	**-2,5**	**108,7**	**-2,6**

Tabella 4: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
PERUGIA	355	1.338	1.558	1.104	1.313	5.667
TERNI	148	447	661	372	431	2.058
UMBRIA	**502**	**1.784**	**2.219**	**1.477**	**1.743**	**7.725**

Tabella 5: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
PERUGIA	168	447	511	313	306	1.745
TERNI	74	260	393	198	169	1.092
UMBRIA	**242**	**707**	**904**	**511**	**475**	**2.838**

Tabella 6: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
PERUGIA	7,9%	19,3%	6,0%	-1,6%	2,4%	6,4%
TERNI	57,8%	-1,7%	22,2%	-5,1%	4,8%	8,8%
UMBRIA	**19,0%**	**13,2%**	**10,3%**	**-2,5%**	**3,0%**	**7,1%**

Tabella 7: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
PERUGIA	19,5%	17,1%	5,2%	-1,2%	6,2%	8,2%
TERNI	57,6%	-1,8%	21,2%	-3,4%	8,7%	9,8%
UMBRIA	**29,0%**	**9,4%**	**11,6%**	**-2,1%**	**7,1%**	**8,8%**

Le quotazioni

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

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19	Quotazione media €/m² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
PERUGIA	1.325	-3,1%	969	-1,2%
TERNI	1.105	1,5%	1.037	-3,3%
UMBRIA	**1.236**	**-1,5%**	**983**	**-1,7%**

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

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

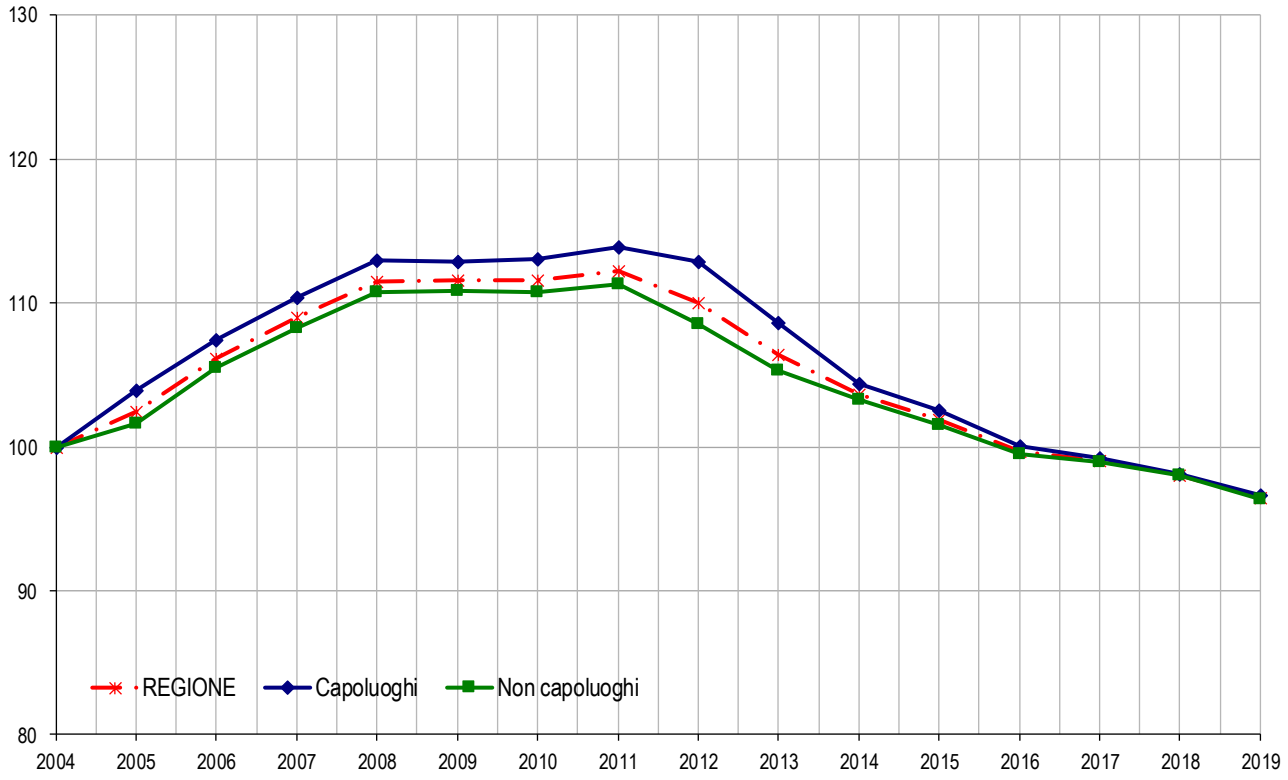
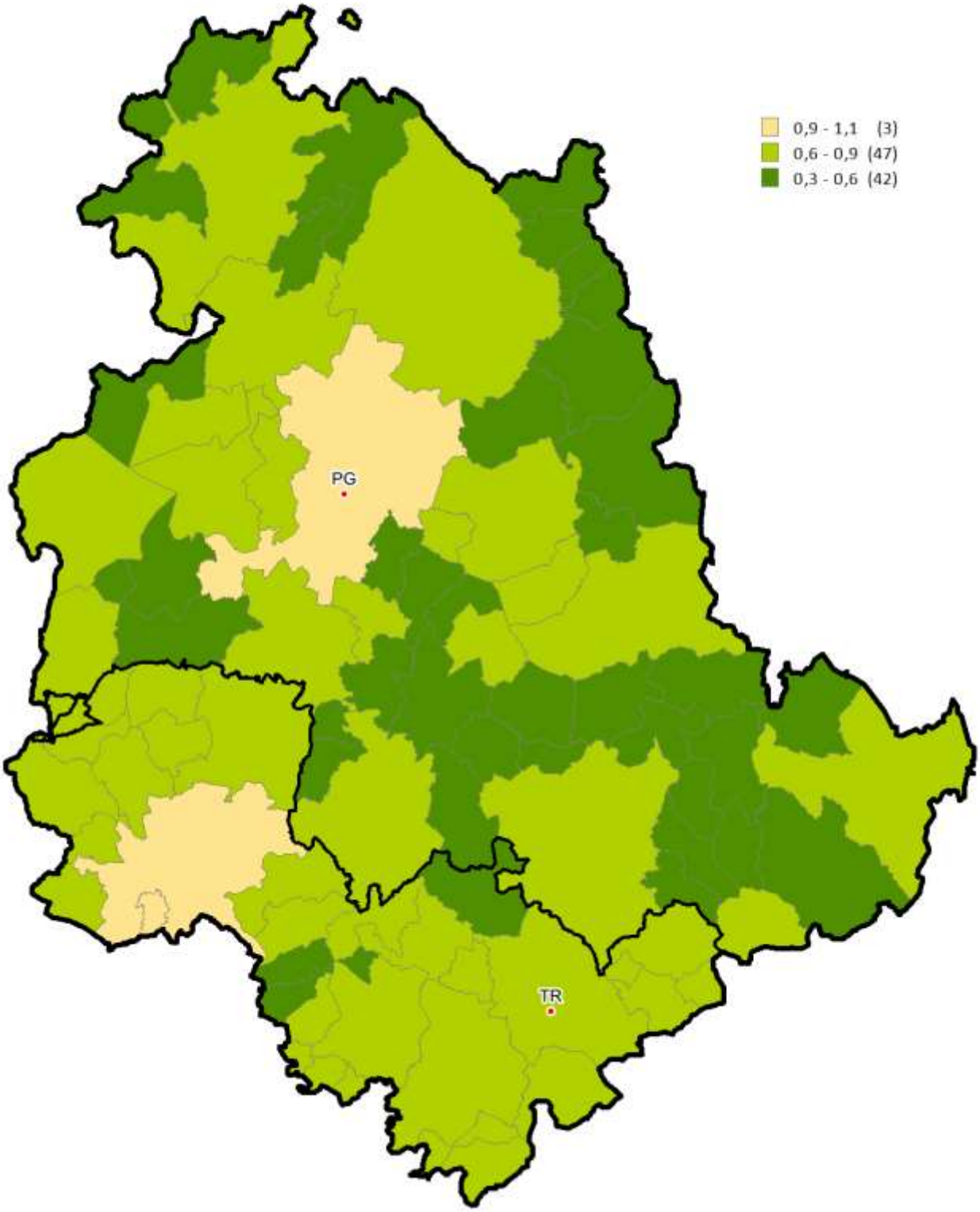


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2019 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Perugia

Nel corso del 2019, il mercato immobiliare residenziale provinciale della provincia di Perugia ha registrato un significativo incremento del numero di transazioni normalizzato rispetto alla quota di proprietà (NTN), pari al 6,4%, accompagnato da un livello crescente della dinamica di mercato, come rilevato dall'indice IMI che si è attestato mediamente a 1,54%, con punte nell'intorno del 2% nell'Assisiate, nel Comune capoluogo e nella macroarea del Perugino.

L'analisi dell'indice IMI, sempre a livello provinciale, nel corso del 2019 evidenzia un differenziale in aumento medio di 0,09 punti rispetto all'anno precedente, con incrementi più rilevanti nell'assisiate (+0,32) e nello spoletino (+0,21), in segno di sensibile ripresa del mercato immobiliare residenziale.

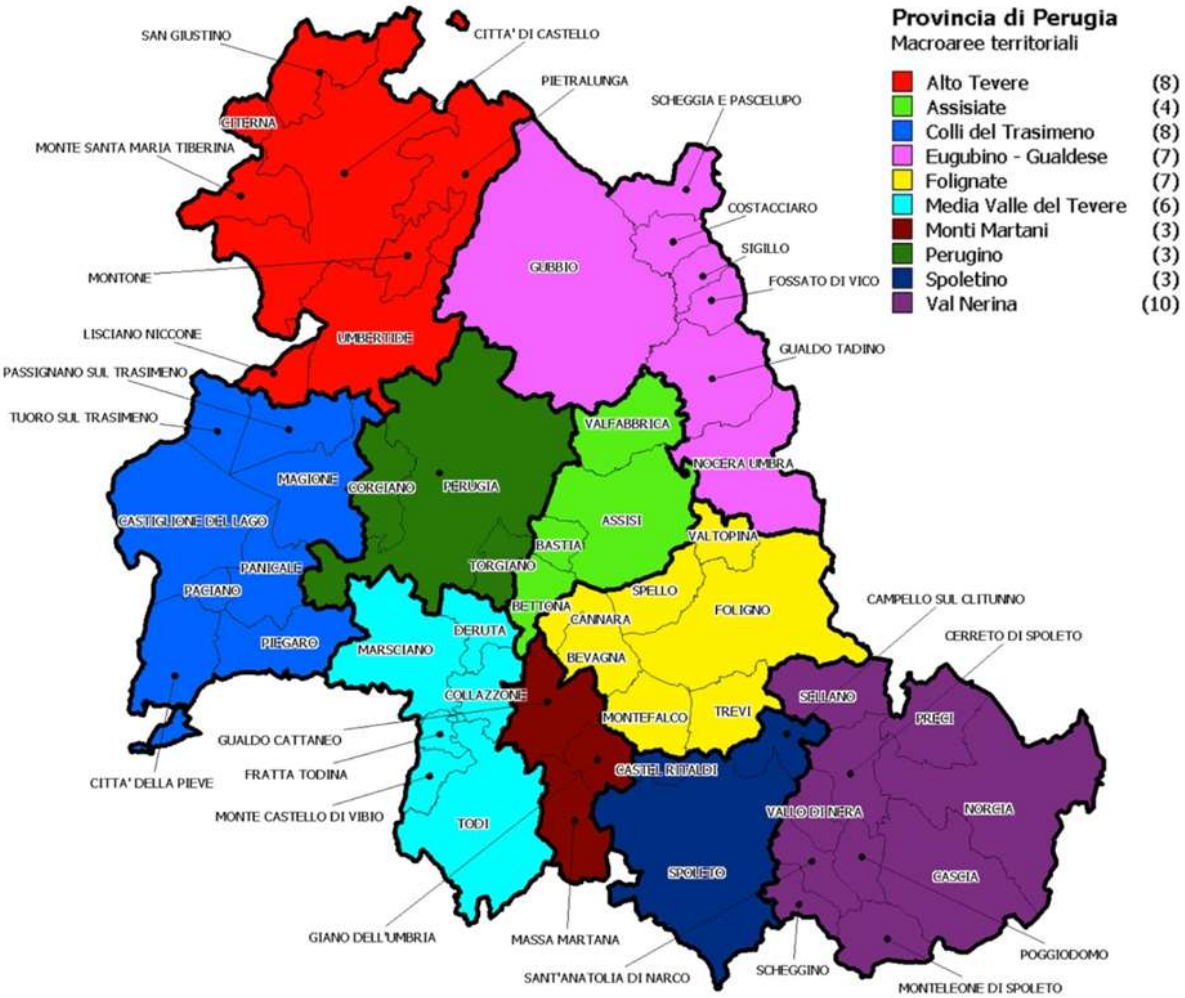
La provincia – Perugia

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

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

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

Figura 8: Macroaree provinciali di Perugia



I principali dati del mercato, articolati per macroaree (Tabella 9), consentono un affinamento delle osservazioni generali compiute su scala provinciale. Seppure l'andamento tendenziale annuo del comparto residenziale, in termini di volumi transati, è risultato disomogeneo nelle diverse partizioni territoriali, si è rilevata quasi ovunque una significativa tendenza espansiva.

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

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
ALTO TEVERE	588	2,9%	10,4%	1,46%	0,04
ASSISIATE	589	19,2%	10,4%	2,08%	0,32
COLLI DEL TRASIMENO	544	6,4%	9,6%	1,53%	0,09
EUGUBINO-GUALDESE	359	6,8%	6,3%	1,01%	0,06
FOLIGNATE	682	0,0%	12,0%	1,39%	0,00
MEDIA VALLE DEL TEVERE	374	1,2%	6,6%	1,32%	0,01
MONTI MARTANI	80	2,1%	1,4%	0,97%	0,02
PERUGINO	260	-13,1%	4,6%	1,94%	-0,30
SPOLETINO	345	19,1%	6,1%	1,37%	0,21
VAL NERINA	101	27,3%	1,8%	0,68%	0,14
PERUGIA COMUNE	**1.745**	**8,2%**	**30,8%**	**1,97%**	**0,14**
PROVINCIA DI PERUGIA	**5.667**	**6,4%**	**100,0%**	**1,54%**	**0,09**

Gli ambiti che sono stati interessati da un rilevante aumento degli scambi risultano l'Assisiate (+19,2%) e lo Spoletino (+19,1%), mentre gli unici segnali negativi si registrano nel Perugino (-13,1%) dove però si deve ricordare come che nel 2018 si è verificato uno degli aumenti percentuali più vistosi della provincia (+26,5%).

In Val Nerina, contesto interessato dagli eventi sismici del 2016, si è rilevato l'incremento maggiore in termini di NTN (+27,3%), che nel 2019 continua la brillante *performance* registrata nel 2018 (+19,1% rispetto all'anno precedente).

Il Comune capoluogo ha svolto nel 2019 un ruolo di traino del resto della provincia, registrando un incremento dei volumi abitativi transati del + 8,2%.

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

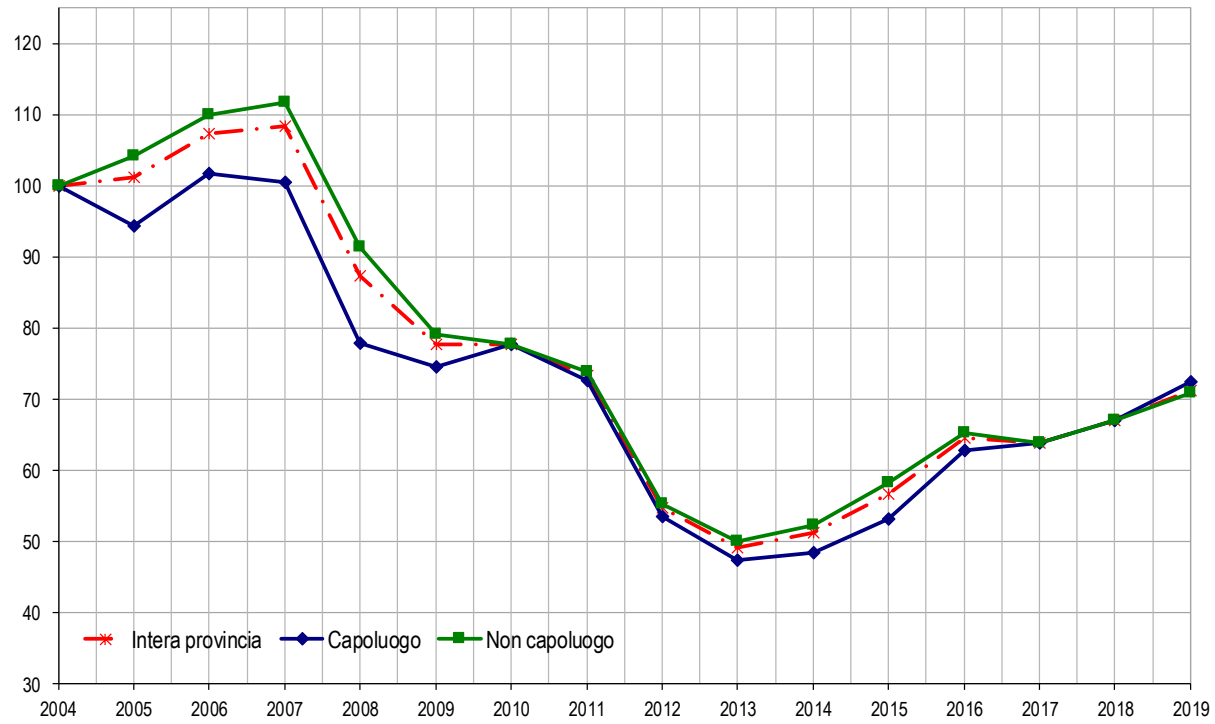


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

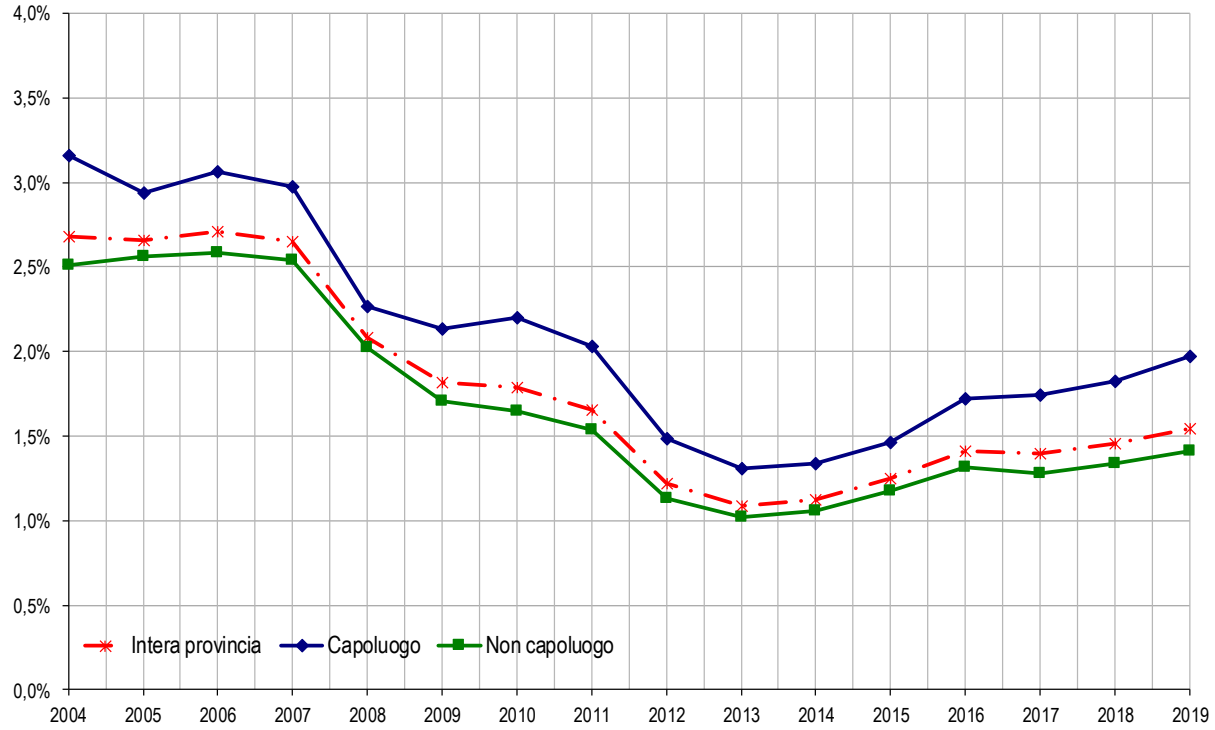
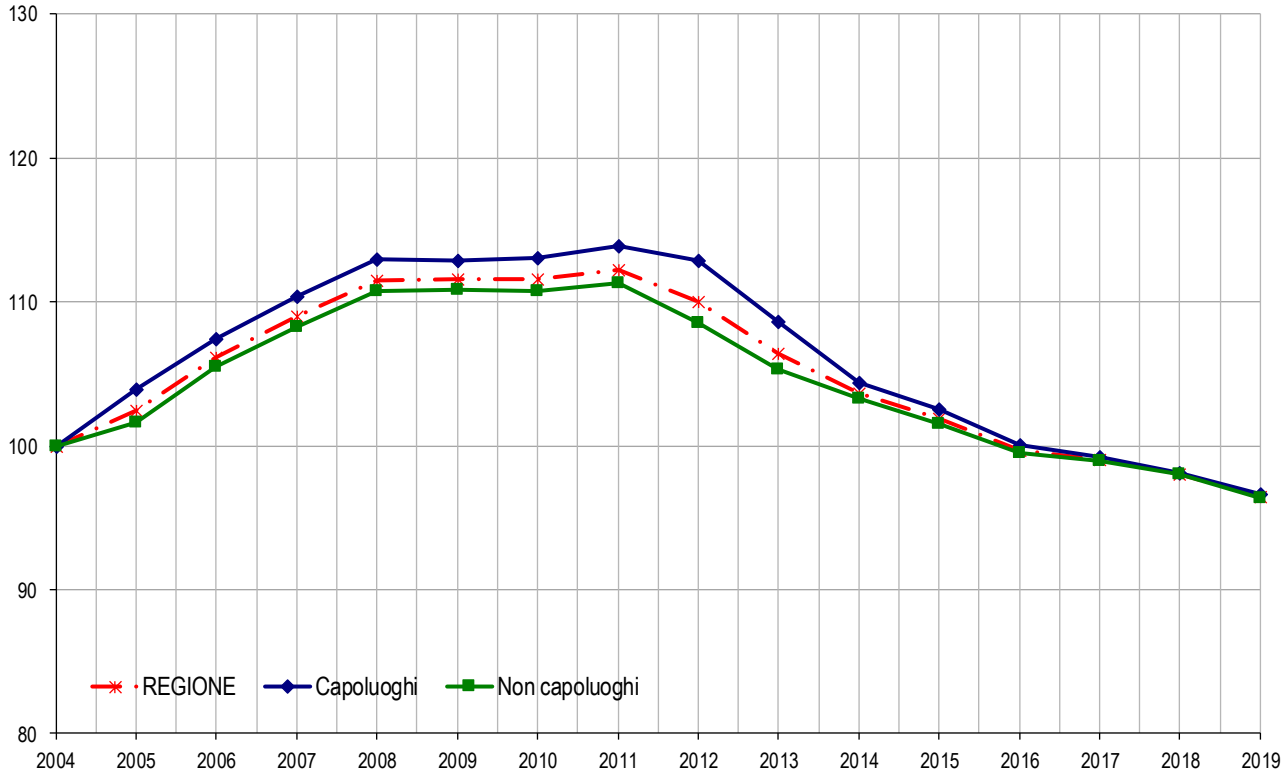


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
ALTO TEVERE	919	-0,8%
ASSISIATE	1.111	-1,7%
COLLI DEL TRASIMENO	939	-1,1%
EUGUBINO-GUALDESE	825	-1,1%
FOLIGNATE	1.024	-0,9%
MEDIA VALLE DEL TEVERE	976	-1,6%
MONTI MARTANI	707	-2,6%
PERUGINO	1.060	-0,5%
SPOLETINO	1.158	-2,5%
VAL NERINA	796	0,0%
PERUGIA COMUNE	**1.325**	**-3,1%**
PROVINCIA DI PERUGIA	**1.055**	**-1,8%**

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



Il livello medio delle quotazioni ha registrato, in ogni macroarea, variazioni tendenziali negative (Tabella 10), in particolare nel capoluogo (-3,1%), nelle zone dei Monti Martani (-2,6%) e nello Spoletino (-2,5%). 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 (-1,8%).

In Figura 11 il numero indice delle quotazioni rappresenta il rapporto dei dati all'attualità rispetto ai dati omologhi riferiti all'anno 2004: le quotazioni risultano tutte inferiori a quelle dell'anno iniziale di riferimento.

La quotazione media più elevata si è riscontrata nel Comune di Perugia, pari a 1.325 €/m², e nelle macroaree Spoletino (1.158€/m²) ed Assisiate (1.111 €/m²).

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 OMI in cui il comune capoluogo è stato suddiviso.

La Tabella 11 evidenzia come, nel 2019, la zona più richiesta per gli acquisti di abitazioni, analogamente da quanto emerso nella precedente rilevazione, è la zona centrale B3 – *"Madonna Alta, Case Bruciate, Pallotta, Elce, S. Lucia, S.Galigano, Rimbocchi, Cortonese*" (294 NTN), seguita dalla zona periferica D1 – "*Ferro di Cavallo, Lacugnana, Olmo, S.Sisto, Strozzacapponi, Castel del Piano, Ponte della Pietra, Capanne*" (261 NTN). Un numero significativo di transazioni è stato registrato anche nella zona centrale B2 – "*Pellini, Piaggia Colombata, XX Settembre, Cacciatori delle Alpi, Piazzale Europa, Filosofi, Borgo XX Giugno*" (154 NTN) e nell'ambito periferico D2 – "*Ponte S.Giovanni, Balanzano, S.Fortunato, S.Martino in Colle, Collestrada*" (164 NTN).

Nel centro storico cittadino si è registrato un numero di transazioni in deciso aumento rispetto al 2018, anche se nella zona B5 – "*Porta Sole, Bartolo, Bontempi, Maestà delle Volte, Priori alta, Bonazzi, Viale Indipendenza, Tre Archi, Oberdan*" si è registrata una contrazione degli acquisti (-18,9%): nel 2018 quest'ultima zona aveva subito un rilevante incremento negli scambi (+86,0% rispetto all'anno precedente); nelle restanti zone si sono rilevate compravendite in aumento: +22,6% in zona B1 – "*Adiacenza alle mura, S. Francesco al Prato*" e +120% in zona B6 – "*Piazza IV Novembre, Corso Vannucci, Piazza Italia, Piazza Matteotti, Via Baglioni, Piazza Danti*", la parte più prestigiosa dell'acropoli.

Nel 2019 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*" (+18,7%), B8 - "*Zona stazione, via del Macello*" (+26,1%), C2 – "*Zona Banca d'Italia, Pian di Massiano, Oliveto, Settevalli, Prepo, Gualtarella, M. Malbe, Trinità, Loggi, San Vetturino, Piscille, Montebello*" (+18,0%), e D5 – "*Colle Umberto, S. G. Pantano, Rancolfo, Resina, Ponte Pattoli, Ramazzano, Fratticiola, Pianello, Ripa, S. Egidio*" (+27,0%).

Le quotazioni medie, rispetto al 2018, evidenziano un trend negativo, pari a -3,1%.

Si segnalano ribassi di quotazione più evidenti nella zona B8 – "*Zona stazione, via del Macello*" (-7,9%), tradizionalmente complessa e "difficile" anche in ragione delle fragilità del contesto economico e sociale che la caratterizza da tempo, e nella zona D1 – "*Ferro di Cavallo, Lacugnana, Olmo, S.Sisto, Strozzacapponi, Castel del Piano, Ponte della Pietra, Capanne*" (-5,3%).

Tabella 11: NTN, IMI e quotazione media – Perugia

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B1	CENTRO STORICO: ADIACENZE ALLE MURA, S.FRANCESCO AL PRATO	117	22,9%	3,14%	1.497	-5,0%
B2	PELLINI, PIAGGIA COLOMBATA, XX SETTEMBRE, CACCIATORI DELLE ALPI, P.LE EUROPA, FILOSOFI, B.GO XX GIUGNO	154	18,7%	2,65%	1.625	-2,6%
B3	MADONNA ALTA,CASE BRUCIATE, PALLOTTA, ELCE, S. LUCIA, SAN GALIGANO, RIMBOCCHI,CORTONESE.	294	12,8%	2,21%	1.391	-3,1%
B5	CENTRO STORICO: PORTA SOLE, BARTOLO, BONTEMPI , M. VOLTE, PRIORI ALTA, BONAZZI, V.LE INDIPENDENZA, TRE ARCHI, OBERDAN	42	-18,9%	2,53%	2.388	-2,3%
B6	CENTRO STORICO : P.ZZA IV NOVEMBRE, C. VANNUCCI, P.ZZA ITALIA, P.ZZA MATTEOTTI, VIA BAGLIONI, P.ZZA DANTI	11	120,0%	3,75%	2.625	-0,9%
B7	CORSO GARIBALDI, VIA FABRETTI	29	-12,3%	3,26%	1.200	-5,0%
B8	ZONA STAZIONE, VIA DEL MACELLO	80	26,1%	3,37%	1.131	-7,9%
C1	MONTELUCE, SAN MARCO, MONTE GRILLO, PONTE D`ODDI	148	-6,1%	2,18%	1.333	-0,6%
C2	ZONA BANCA D`ITALIA,PIAN DI MASSIANO,OLIVETO,SETTEVALLI,PREPO,LACUGNANO,M. MALBE,TRINITA`,LOGGI,SAN VETTURINO,PISCILLE,MONTEBELLO	76	18,0%	1,31%	1.308	-1,3%
D1	F. DI CAVALLO, LACUGNANA, OLMO, S. SISTO, STROZZACAPPONI, C. DEL PIANO, PONTE D. PIETRA,CAPANNE	261	-6,0%	1,70%	1.255	-5,3%
D2	P.S. GIOVANNI, BALANZANO, S. FORTUNATO, S.MARTINO IN COLLE, COLLESTRADA	164	9,4%	1,86%	1.145	-1,0%
D3	PRETOLA, PONTE FELCINO, PONTE VALLECEPPI, VILLA PITIGNANO, BOSCO, COLOMBELLA, PICCIONE	137	7,8%	1,69%	1.031	-1,4%
D4	MUGNANO, MONTEPETRIOLO, FONTIGNANO, BAGNAIA, S. MARTINO IN CAMPO, S. MARIA ROSSA	71	-8,8%	1,51%	989	-4,3%
D5	C.UMBERTO, S.G.PANTANO, RANCOLFO, RESINA, P.PATTOLI, RAMAZZANO, FRATTICIOLA, PIANELLO, RIPA, S. EGIDIO	135	27,0%	1,55%	991	-3,1%
R1	ZONE RURALI MERIDIONALI	7	61,7%	0,95%	819	-2,2%
R2	ZONE RURALI SETTENTRIONALI	14	40,0%	1,03%	796	0,5%
nd	nd	7	-	-	-	-
	PERUGIA	**1.745**	**8,2%**	**1,97%**	**1.325**	**-3,1%**

Figura 12: Distribuzione NTN 2019 nelle zone OMI

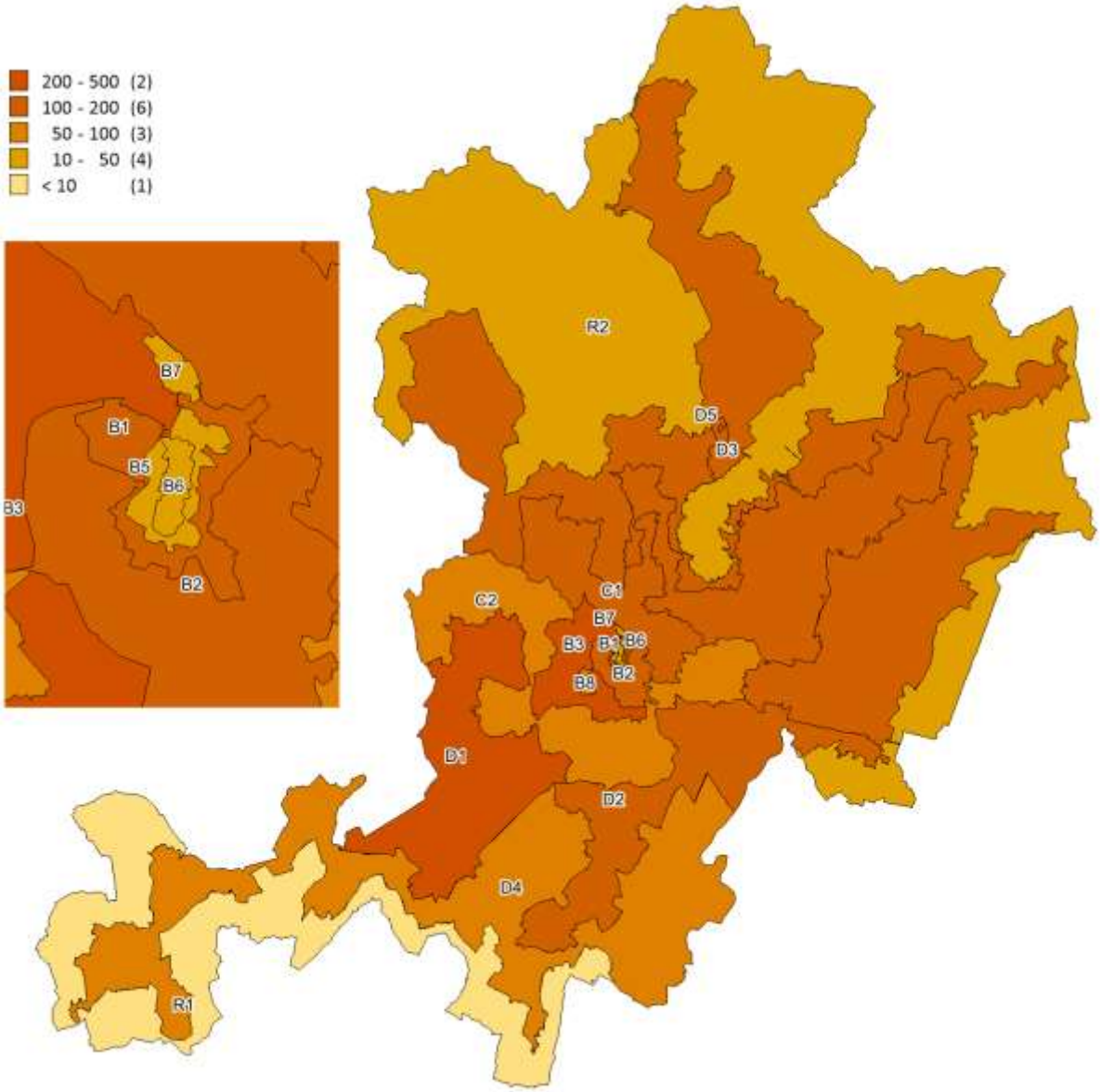


Figura 13: Distribuzione IMI 2019 nelle zone OMI

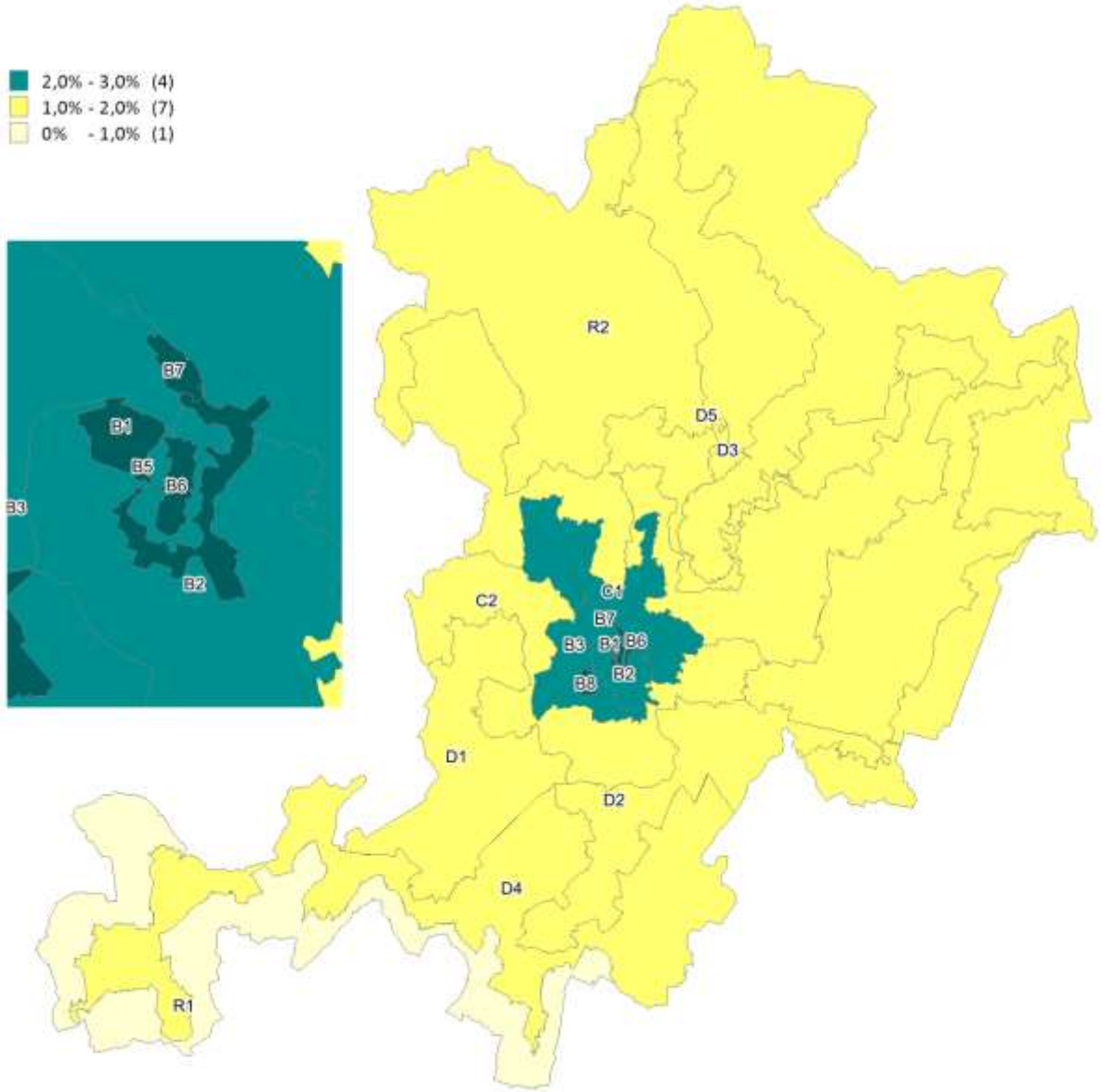
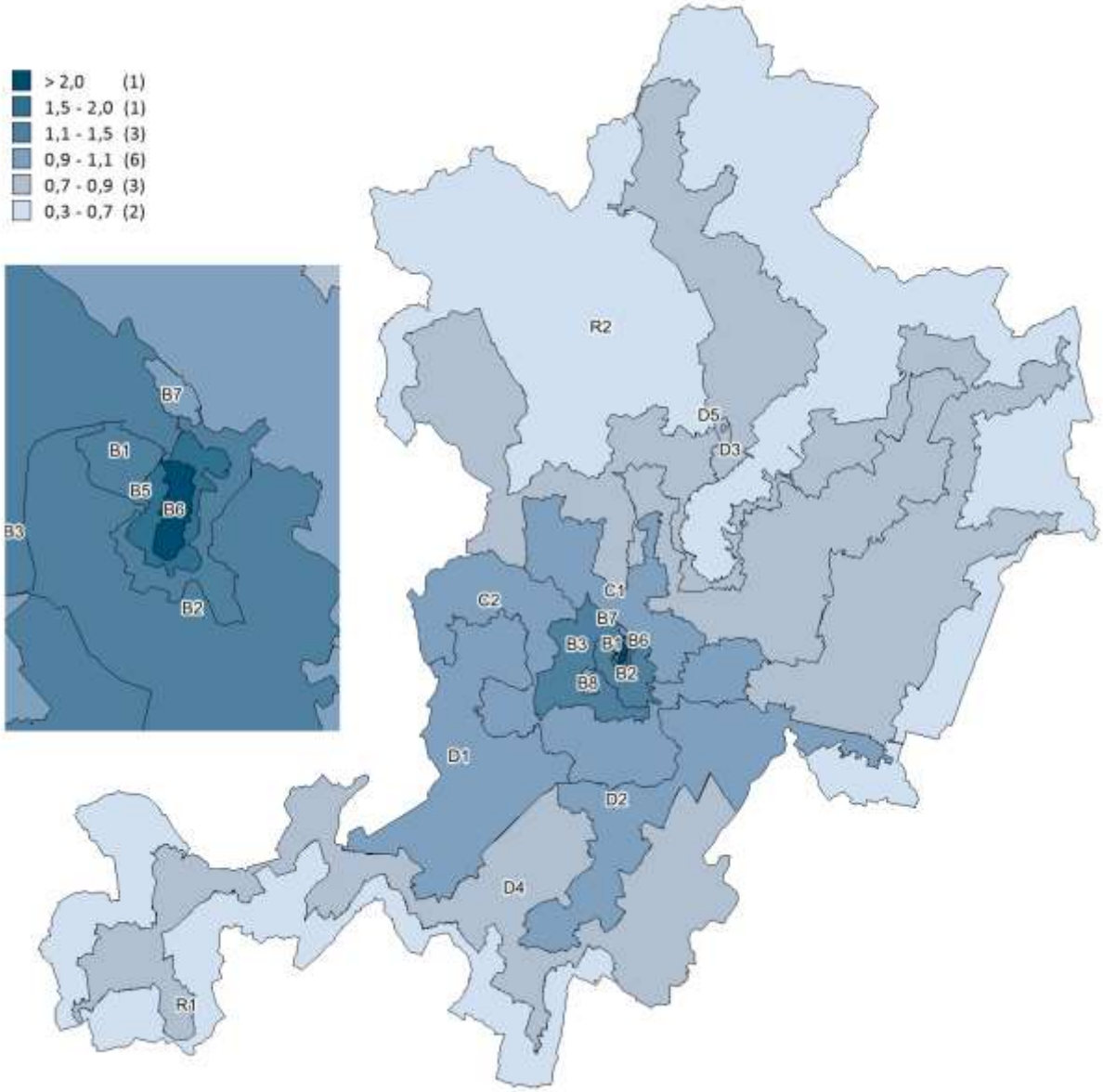


Figura 14: Differenziale delle quotazioni 2019 nelle zone OMI



FOCUS provinciale - Terni

Nel corso del 2019 nella provincia di Terni si è riscontrato un rilevante aumento delle compravendite rispetto al 2018, pari al +8,8% (Tabella 12).

Tale aumento è risultato esteso ai territori di gran parte della provincia, registrando particolari incrementi nelle macroaree Amerino (+18,0%) e Narnese (+13,2). Nell'Orvietano i volumi di compravendita sono risultati stabili rispetto all'anno precedente (+0,2%) mentre si è registrata una sensibile flessione nella Valnerina ternana (-18,2%), poco significativa in ragione dell'esiguo numero delle unità immobiliari coinvolte in termini assoluti e soprattutto alla luce dell'incremento registrato l'anno precedente (+99,2%) rispetto al 2017.

L'analisi dell'indice IMI, sempre a livello provinciale, nel corso del 2019 evidenzia un differenziale in aumento di 0,12 punti rispetto all'anno precedente, in segno di sensibile ripresa.

L'incremento dello stock residenziale compravenduto si apprezza maggiormente nell' Amerino dove si riscontra un differenziale IMI di +0,21 punti, nel Narnese e nel comune capoluogo dove il differenziale IMI sale di +0,16 punti. Rallentano invece le dinamiche di mercato residenziale nei Comuni della Valnerina ternana (-0,24 punti), sostanzialmente in analogia a quanto registrato in termini di NTN.

Per quanto riguarda le quotazioni del mercato residenziale (Tabella 13) nel corso del 2019 si riscontra una ulteriore flessione media del -1,2% rispetto al 2018.

Nello specifico si riscontrano diminuzioni pari a – 4,7% nell'Amerino, -3,4% nel Narnese, - 2,4% nell'Orvietano e – 3,5% nella Valnerina ternana; di contro si ha un leggero aumento +1,5% nel Capoluogo, dovuto soprattutto ad una riorganizzazione delle zone nel territorio comunale avvenuta nel corso del 2019.

La quotazione media più elevata si è riscontrata nella macroarea Orvietano, pari a 1.168 €/m², che conferma la sua particolare capacità di attrarre le compravendite.

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 (Figura 15):

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

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

Figura 15: Macroaree provinciali di Terni

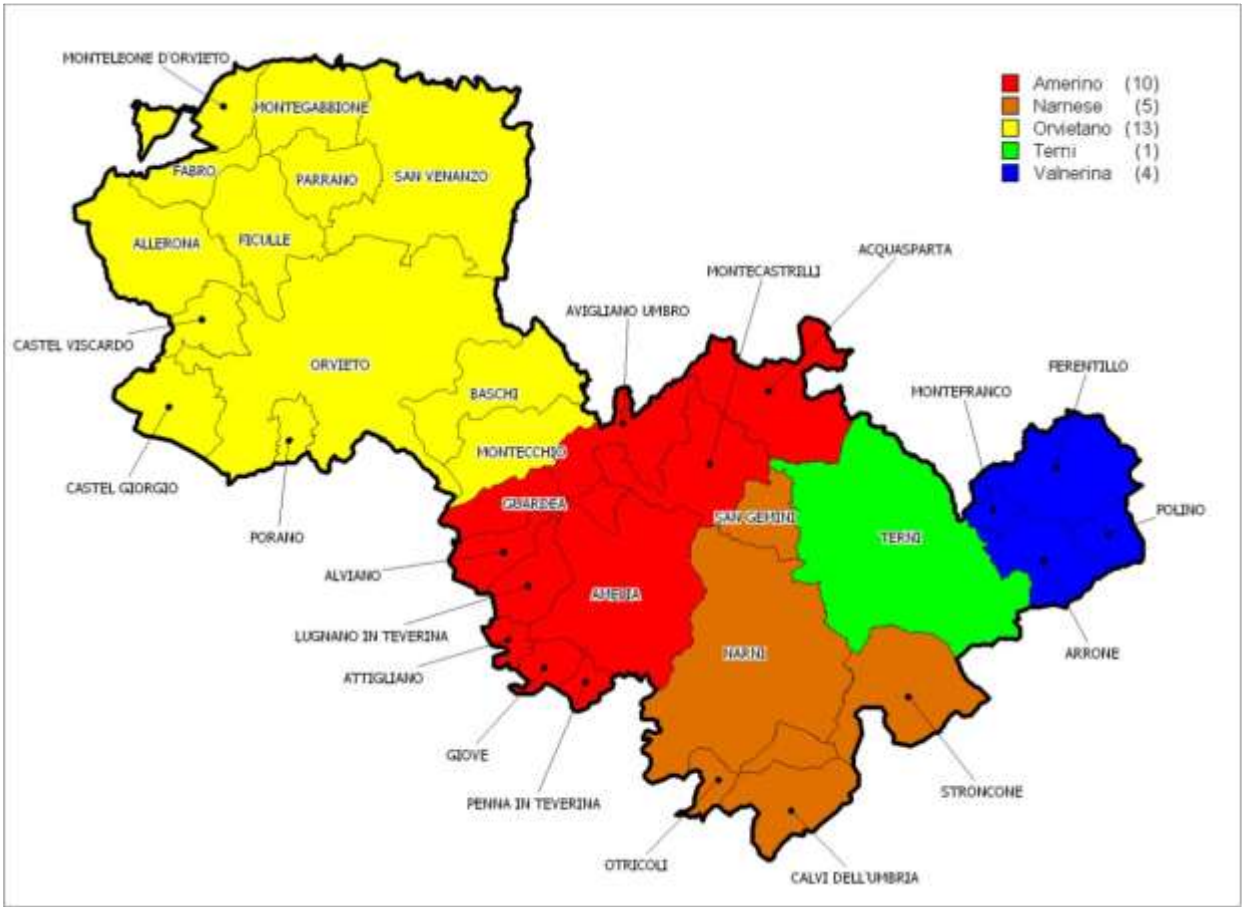


Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
AMERINO	309	18,0%	15,0%	1,43%	0,21
NARNESE	277	13,2%	13,4%	1,40%	0,16
ORVIETANO	329	0,2%	16,0%	1,13%	0,00
VALNERINA	51	-18,2%	2,5%	1,07%	-0,24
TERNI COMUNE	**1.092**	**9,8%**	53,1%	**1,82%**	**0,16**
PROVINCIA DI TERNI	**2.058**	**8,8%**	**100,0%**	**1,52%**	**0,12**

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

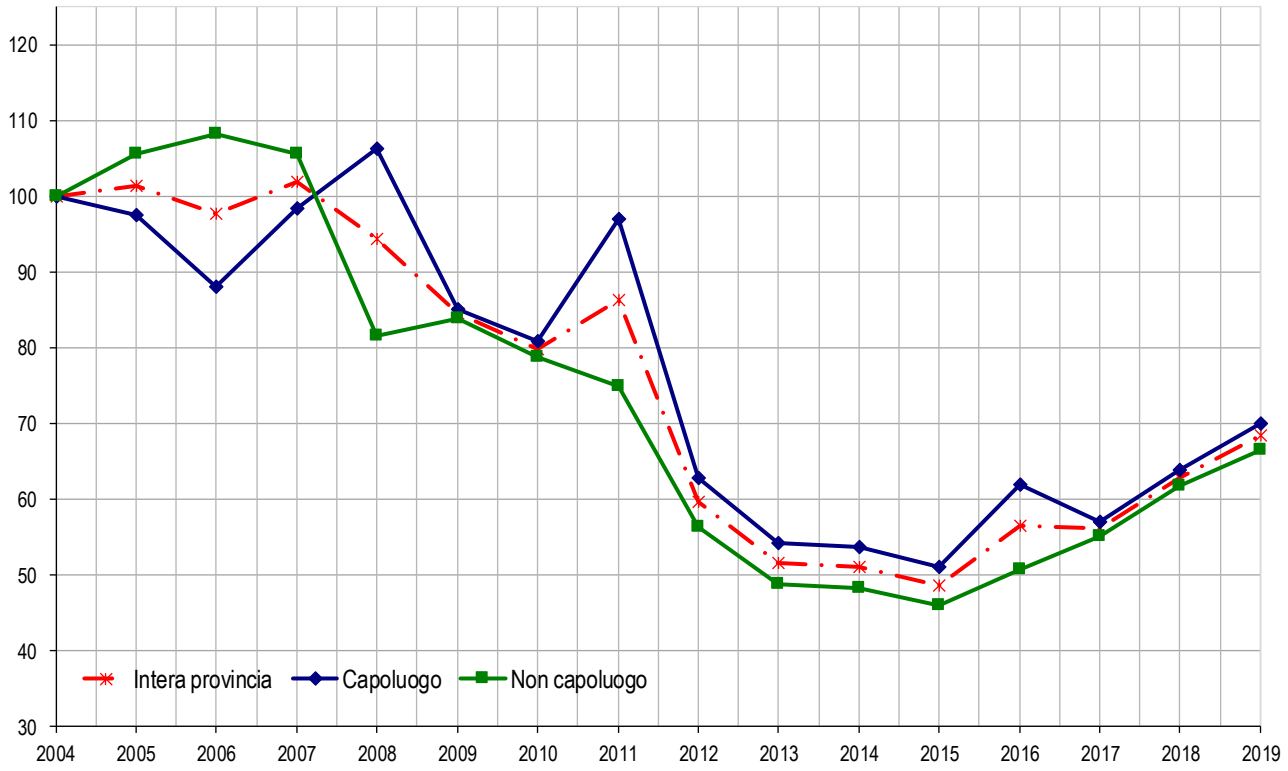


Figura 17: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

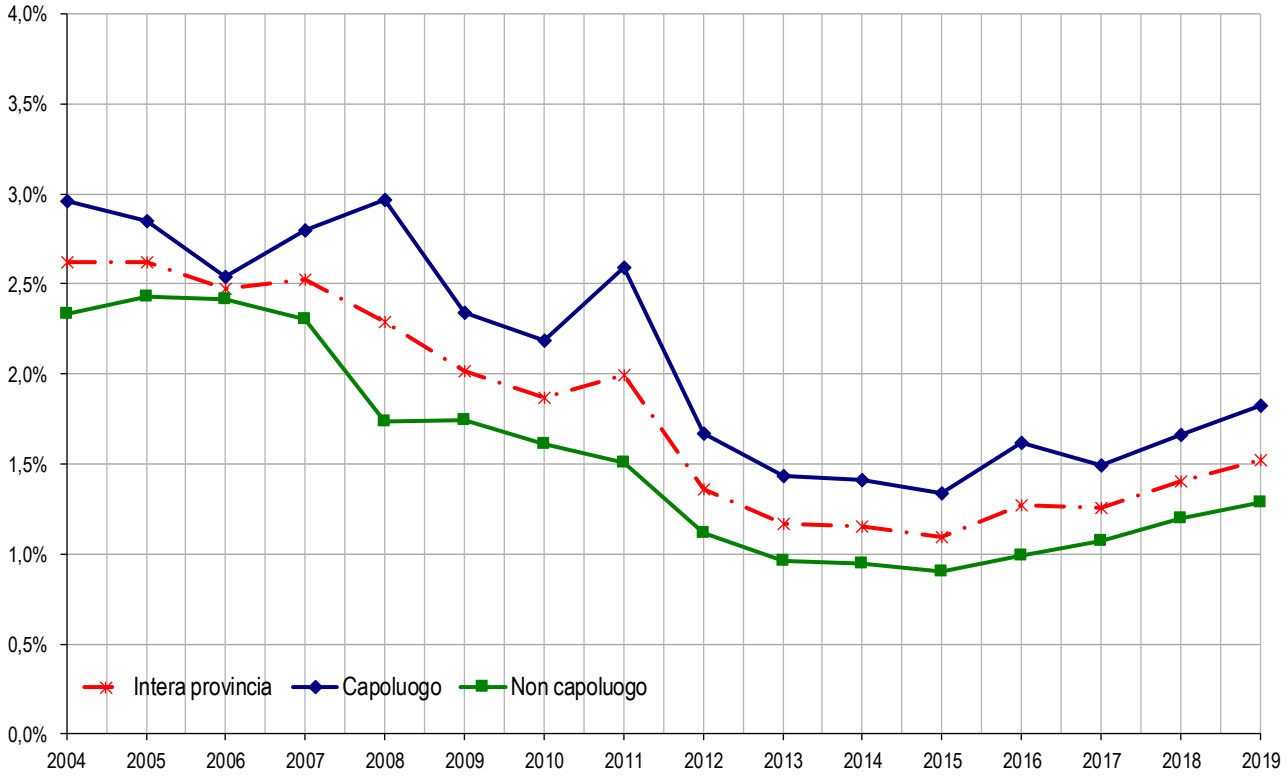
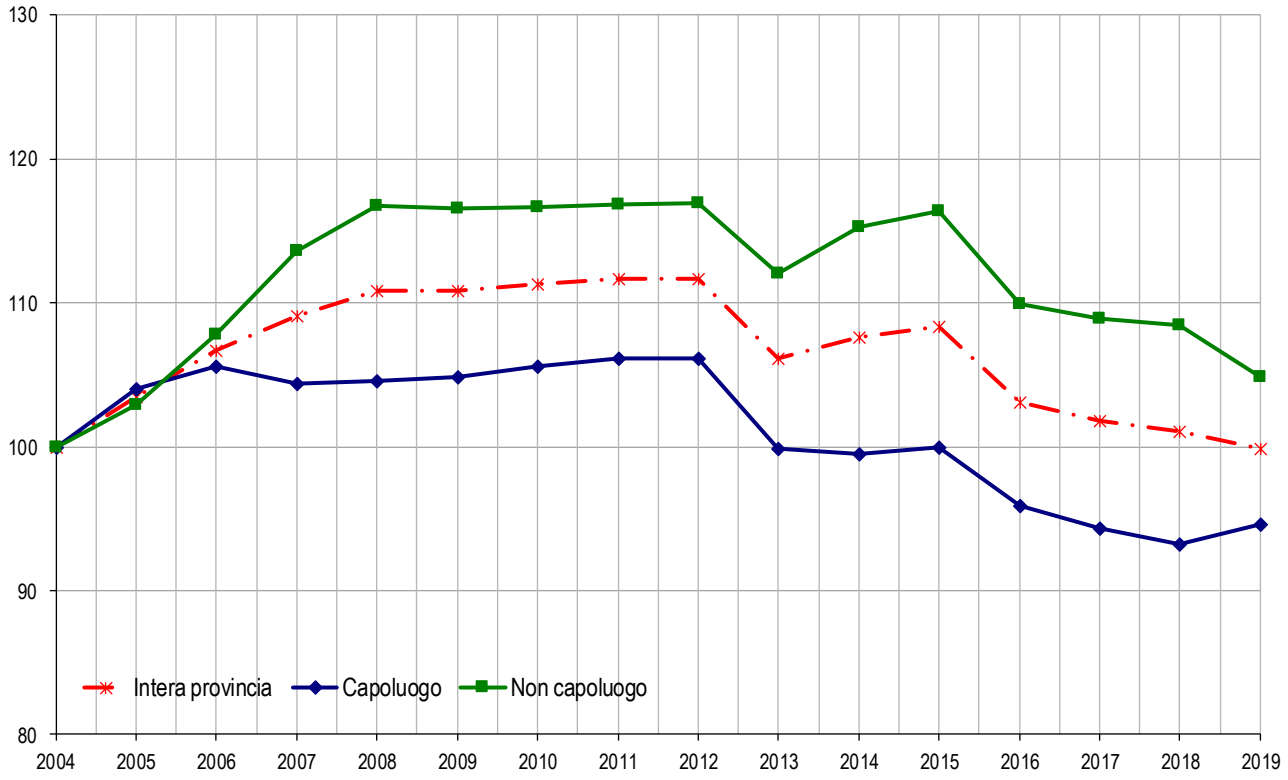


Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
AMERINO	923	-4,7%
NARNESE	1.000	-3,4%
ORVIETANO	1.168	-2,4%
VALNERINA	900	-3,5%
TERNI COMUNE	**1.105**	**1,5%**
PROVINCIA DI TERNI	**1.067**	**-1,2%**

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



Il comune – Terni

Nel comune capoluogo, nel corso del 2019 si è riscontrato un aumento complessivo medio delle compravendite, rispetto al 2018, dell'9,8 %.

Prima di entrare nel dettaglio delle zone OMI si segnala che nel corso del 2019, per avere una migliore e più aggiornata rappresentatività del Comune, è stata rivista la zonizzazione del comune di Terni con una sostanziale riorganizzazione delle zone territorialmente omogenee dal punto di vista del mercato immobiliare.

Nel 2019 sono cresciuti in modo significativo i volumi transati nel centro storico (+12,1%), ma gli incrementi maggiori del numero indice NTN si sono registrati nelle zone B6 *"San Martino Confini: V.Le Stadio, V.Le Borzacchini, Ferrovia, P.Dante, V.Dentato, V.Brin, V.Rinascita, V.Giannelli, V.Cassero*" (+14,5%), C22 *"Confini : Fiume Nera, V. Brin, V.Centurini, Via Martin Luter King, V.Di Vittorio, Viale Villafranca E Viale Prati" (+20,4%), C23 "Vill. Italia, Vill.Matteotti, Cesure, Viale Trento, Ospedale, Campomicciolo, Casali"* (+24,2%), D8 – "*Zona Industriale Maratta - Sabbione, Polymer, Via Narni"* (+40,0%), E8 *"Collescipoli, Poscargano, Settecani, Collesecozza, Cospea 2, San Rocco, Perticara, Valenza, Monte Argento" (+52,4%) e* R12 "*rurale e le frazioni minori*" (+28,3%) ; in controtendenza le zone *"*C17 "*Z.Fiori, Viale Bramante, Maratta Alta, Maratta Bassa, Stadio"* (-36,0%), D7 *"Pedemontana (Cesi Scalo, Pietrara, Pozzo Saraceno, Via Della Lince, Macinarotta, Piedimonte,Colle Dell` Oro,Fontana Della Mandorla)"* (-53,3%), E6 – "*Piediluco"* (-47,4%). Infine si segnalano i leggeri incrementi nelle zone C16 *"Cospea - San Valentino" (+8,3%),* C18 "*Borgo Rivo, Campitello, Gabelletta, Citta` Verde, Campomaggiore, Ponte Le Cave, Collerolletta, Colleluna"* (+4,1%) e il leggero decremento della zona C19 "*Sant` Agnese, Borgo Bovio, Acciaierie, Tuillo, Toano, Trevi"* (-0,8%).

L'analisi dell'indice IMI nello stesso anno ha evidenziato la maggiore dinamicità del mercato del mercato residenziale abitativo nelle zone B5, B6, C19, C22 e C23 con valori sopra al 2,0%, in particolare si segnala la zona C19 con valore pari a 2,17%. Una buona dinamicità si è registrata anche nelle già citate zone C16 e C18 con valori intorno all'1,9%. Nelle altre zone si ha poca dinamicità di mercato con valori dell'IMI che variano da 0,85% della zona E8 a 1,38% della zona C17.

Per quanto riguarda le quotazioni, nel capoluogo si è riscontrato un aumento del livello medio delle quotazioni del +1,5% riconducibile soprattutto ad una riorganizzazione delle zone nel territorio comunale avvenuta nel corso del 2019.

Le flessioni maggiori si sono avute nella zona centrale B6 (-9,5%), nelle zone C19 (-5,2%) e D7 (-4,7%); si hanno inoltre flessioni minori nelle zone B5, C16, C17; E6 e R12; di contro c'è un leggero incremento nella zona C18 (+2,0%).

Infine si segnala che per alcune zone di nuova istituzione (C22, C23 e E8) non è possibile il confronto sulle quotazioni in quanto mancano i parametri di confronto con l'anno precedente.

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Terni

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B5	CENTRO STORICO (CONFINI: V.CASSERO, V.GIANNELLI, V.RINASCITA, V.CESARE BATTISTI, P.TACITO, V.MAZZINI, V.BRIN, FIUME NERA)	116	12,1%	2,09%	1.372	-2,4%
B6	SAN MARTINO - CONFINI : V.LE STADIO, V.LE BORZACCHINI, FERROVIA, P.DANTE, V.DENTATO, V.BRIN, V.RINASCITA, V.GIANNELLI, V.CASSERO	139	14,5%	2,09%	1.125	-9,5%
C16	COSPEA - SAN VALENTINO - SAN GIOVANNI - SAN ROCCO - COSPEA 2 - COLLESECOZZA	89	8,3%	1,92%	1.108	-1,8%
C17	Z.FIORI, V.LE BRAMANTE, MARATTA ALTA, MARATTA BASSA, STADIO	8	-36,0%	1,38%	1.141	-0,8%
C18	BORGO RIVO, CAMPITELLO, GABELLETTA, CITTA` VERDE, PONTE LE CAVE	173	4,1%	1,87%	1.148	2,0%
C19	SANT` AGNESE, BORGO BOVIO, ACCIAIERIE, ROCCA S.ZENONE, TUILLO, TOANO, SAN CARLO	144	-0,8%	2,17%	1.071	-5,2%
C22	CONFINI : FIUME NERA, V. BRIN, V.CENTURINI, VIA MARTIN LUTER KING, V.DI VITTORIO, VIALE VILLAFRANCA E VIALE PRATI	130	20,4%	2,07%	1.059	-
C23	VILL. ITALIA, VILL.MATTEOTTI, CESURE, VIALE TRENTO, OSPEDALE, CAMPOMICCIOLO, CASALI	159	24,2%	2,07%	1.045	-
D7	PIEDIMONTE, CESI, COLLE DELL` ORO, FONTANA DELLA MANDORLA	12	-53,3%	0,99%	1.134	-4,7%
D8	ZONA INDUSTRIALE MARATTA SABBIONE, POLYMER, VIA NARNI	14	40,0%	0,97%	894	-
E6	PIEDILUCO	9	-47,4%	1,06%	1.180	-2,5%
E8	COLLESCIPOLI, POSCARGANO, SETTECANI, COLLESECOZZA, COSPEA 2, SAN ROCCO, PERTICARA, VALENZA, MONTE ARGENTO	32	52,4%	0,85%	1.125	-
R12	RURALE E ALTRE FRAZIONI	69	28,3%	1,28%	1.008	-0,7%
	TERNI	**1.094**	**9,8%**	**1,82%**	**1.105**	**1,5%**

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2019 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 2019 (valore medio nazionale =1) 10
Figura 8: Macroaree provinciali di Perugia 12
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 2019 nelle zone OMI 17
Figura 13: Distribuzione IMI 2019 nelle zone OMI 18
Figura 14: Differenziale delle quotazioni 2019 nelle zone OMI 19
Figura 15: Macroaree provinciali di Terni 21
Figura 16: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 22
Figura 17: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 22
Figura 18: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 23

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 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia 8
Tabella 5: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo 8
Tabella 6: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia 8
Tabella 7: Variazione % NTN 2018/19 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 16
Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale 21
Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale 23
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Terni 25