



# Statistiche regionali

---

Il mercato immobiliare residenziale

## LAZIO

data di pubblicazione: 3 giugno 2022  
periodo di riferimento: anno 2021

**a cura della**  
**Direzione Regionale Lazio** (Pierluigi Tommasi Mavar e Maurizio Quattrocchi)

in collaborazione con  
**Ufficio Provinciale Territorio di Roma** (Carmela Vessia)  
**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 2022**  
periodo di riferimento: **anno 2021**

*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 – <i>Roma</i> .....	13
Il comune – <i>Roma</i> .....	16
FOCUS provinciale - <i>Frosinone</i> .....	33
La provincia – <i>Frosinone</i> .....	34
Il comune – <i>Frosinone</i> .....	37
FOCUS provinciale - <i>Latina</i> .....	39
La provincia – <i>Latina</i> .....	40
Il comune – <i>Latina</i> .....	43
FOCUS provinciale – <i>Rieti</i> .....	45
La provincia – <i>Rieti</i> .....	46
Il comune – <i>Rieti</i> .....	49
FOCUS provinciale – <i>Viterbo</i> .....	51
La provincia – <i>Viterbo</i> .....	52
Il comune – <i>Viterbo</i> .....	55
Indice delle Figure.....	57
Indice delle Tabelle.....	58



## Il mercato immobiliare residenziale della regione

La pubblicazione 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.

Nel 2021 si registra un importante rimbalzo dei volumi di compravendita, dopo un anno, il 2020, segnato da un brusco calo delle transazioni dovuto alle misure restrittive per il contenimento della pandemia, interrompendo un trend positivo degli scambi che durava da sette anni.

Dall'analisi dei dati relativi al 2021 rispetto al 2020 della Tabella 1 si evidenzia un sostanziale aumento delle abitazioni compravendute per tutte le province del Lazio, con percentuali comprese tra un minimo di 34,3% per la provincia di Latina, ed un massimo di 44,6% per la provincia di Viterbo, ed una media regionale del 35,3%, in forte aumento rispetto all'analogo dato riferito alla variazione 2019/2020 (-8,4%). Anche lo stock compravenduto (IMI) registra un aumento della quota percentuale per tutte le province del Lazio con un aumento medio regionale pari a 0,61% dello stock di abitazioni, che passa dal 1,76% del 2020 al 2,37% del 2021, pari a 0,97 in più.

I dati aggregati a livello di capoluogo della Tabella 2 mostrano una netta ripresa del mercato immobiliare rispetto al 2020, confermando l'andamento positivo che si è registrato a partire dal 2013/2014 fino al 2019. Per tutti i comuni capoluogo si registra un incremento a doppia cifra del numero delle transazioni, che va da un massimo del 50,5% di Rieti seguito da Viterbo (41,6%), con Frosinone (33,4%), Roma (31,6%) e Latina (30,3%) che si attestano intorno alla media regionale del 32,1%.

Dall'esame di dette Tabelle emerge quanto riportato nella Figura 1, che mostra la distribuzione dei volumi di compravendita all'interno del territorio regionale, attestando la netta preponderanza che caratterizza la città di Roma sugli altri capoluoghi di provincia in termini di numero transazioni, con un totale pari a 38.841 NTN, per una quota del 91,9%, su un totale regionale per i capoluoghi di 42.777 NTN. Il dato si riflette anche a livello provinciale, dove la provincia di Roma con 59.536 NTN ha la quota preponderante delle transazioni, pari al 78,8% del totale regionale di 75.565 NTN;

I dati mostrano anche la maggiore attrazione che alcuni comuni capoluogo hanno rispetto agli altri comuni delle province. Infatti anche nel 2021, a conferma dei dati del 2020, rapportando l'NTN capoluogo a quello dell'intera provincia si evince che mentre il comune di Roma attrae il 65,2% delle compravendite della provincia, gli altri capoluoghi si attestano intorno a percentuali inferiori, con Rieti al 27,8%, Viterbo al 23,1%, Latina al 23,89%, con Frosinone che presenta la percentuale minima del 10,5%. A livello regionale nei comuni capoluogo avvengono il 55,9% 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 solo arrestato nel 2020, dove si nota una temporanea riduzione alla quale subito è seguita nel 2021 una ripresa della crescita che conferma il trend positivo che proseguiva da diversi anni.

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 costante ripresa fino al 2019, una temporanea riduzione nel 2020 e un rimbalzo nel 2021.

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.

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 2021 nella regione Lazio hanno una superficie media pari a 100,1 m<sup>2</sup>, con le abitazioni di taglio più piccolo (96,9 m<sup>2</sup>) compravendute a Roma e quelle più grandi (tra 107,4 m<sup>2</sup> di Latina e 120 m<sup>2</sup> di Frosinone) nelle altre province. Nei comuni capoluogo si ritrova che le superfici sono leggermente inferiori per Roma (94,7 m<sup>2</sup>), mentre sono leggermente superiori per le altre province (tra 109,8 m<sup>2</sup> di Rieti e 117,2 m<sup>2</sup> di Frosinone). Non si notano, invece, sostanziali variazioni della superficie media venduta, che tra il 2021 ed il 2020 si è incrementata mediamente di 1,3 m<sup>2</sup> per l'intera provincia e di 0,4 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ed 85 m<sup>2</sup> (che assorbe il 37,3% delle compravendite totali) e quella fra 85 m<sup>2</sup> e 115 m<sup>2</sup> (con il 26,6%). Una ripartizione pressoché analoga si ha per i comuni capoluogo, dove la classe fra 50 m<sup>2</sup> ed 85 m<sup>2</sup> assorbe il 40,4% delle compravendite totali e quella fra 85 m<sup>2</sup> e 115 m<sup>2</sup> il 27,2%. Tali incidenze sono pressoché analoghe a quelle registrate nel 2020.

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, l'incremento di maggiore entità (43,9%) a livello provinciale riguarda le abitazioni oltre 145 m<sup>2</sup>, così come a livello di capoluoghi presenta un andamento similare (35,5%). La classe dimensionale da 115 m<sup>2</sup> fino a 145 m<sup>2</sup> presenta, invece, sia a livello provinciale (33,5%) che di capoluoghi (28,6%) l'incremento 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 una variazione più marcata nella città di Frosinone (-7,1%), così come per il resto della provincia si registra il calo più marcato in quella di Frosinone (-6,3%), mentre a livello regionale la riduzione si attesta al 0,6% per i comuni capoluogo, con una quotazione media pari a 2.571 €/m<sup>2</sup>, ed al 1,1% per il resto della provincia, con una quotazione media pari a 1.276 €/m<sup>2</sup>.

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. 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 2021 le quotazioni medie regionali sono ancora superiori di quasi 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/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

## Le compravendite

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

Provincia	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
FROSINONE	3.254	38,8%	1,16%	0,32	4,3%
LATINA	6.009	34,3%	1,87%	0,47	8,0%
RIETI	2.008	41,3%	1,51%	0,44	2,7%
ROMA	59.536	34,4%	2,65%	0,67	78,8%
VITERBO	4.759	44,6%	2,35%	0,72	6,3%
<b>LAZIO</b>	<b>75.565</b>	<b>35,0%</b>	<b>2,37%</b>	<b>0,61</b>	<b>100,0%</b>

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
FROSINONE	342	33,4%	1,46%	0,36	0,8%
LATINA	1.436	30,3%	2,30%	0,53	3,4%
RIETI	558	50,5%	2,03%	0,68	1,3%
ROMA	38.841	31,4%	2,69%	0,64	91,9%
VITERBO	1.101	41,6%	2,87%	0,83	2,6%
<b>LAZIO</b>	<b>42.277</b>	<b>32,1%</b>	<b>2,65%</b>	<b>0,64</b>	<b>100,0%</b>

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 per intera provincia e capoluogo

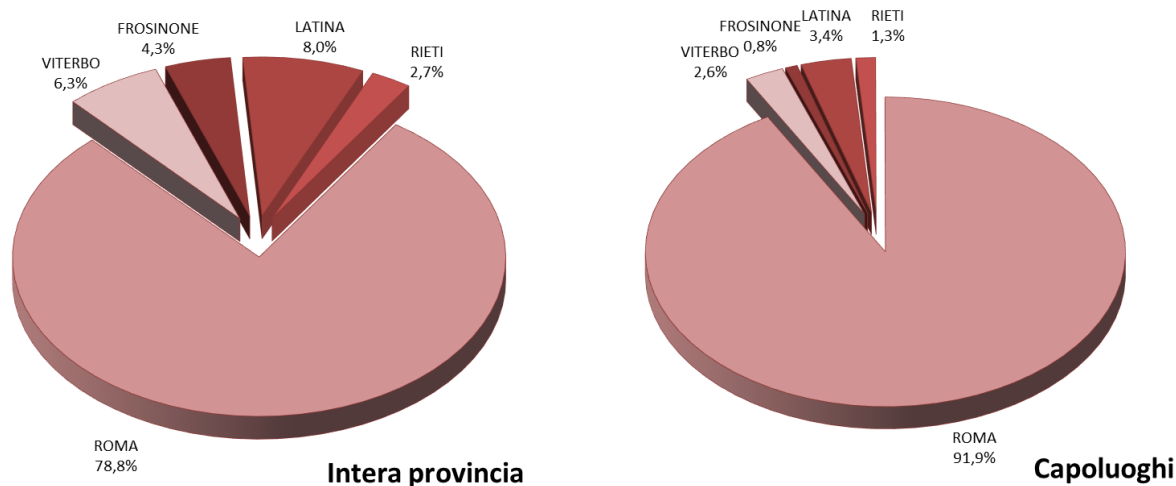


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

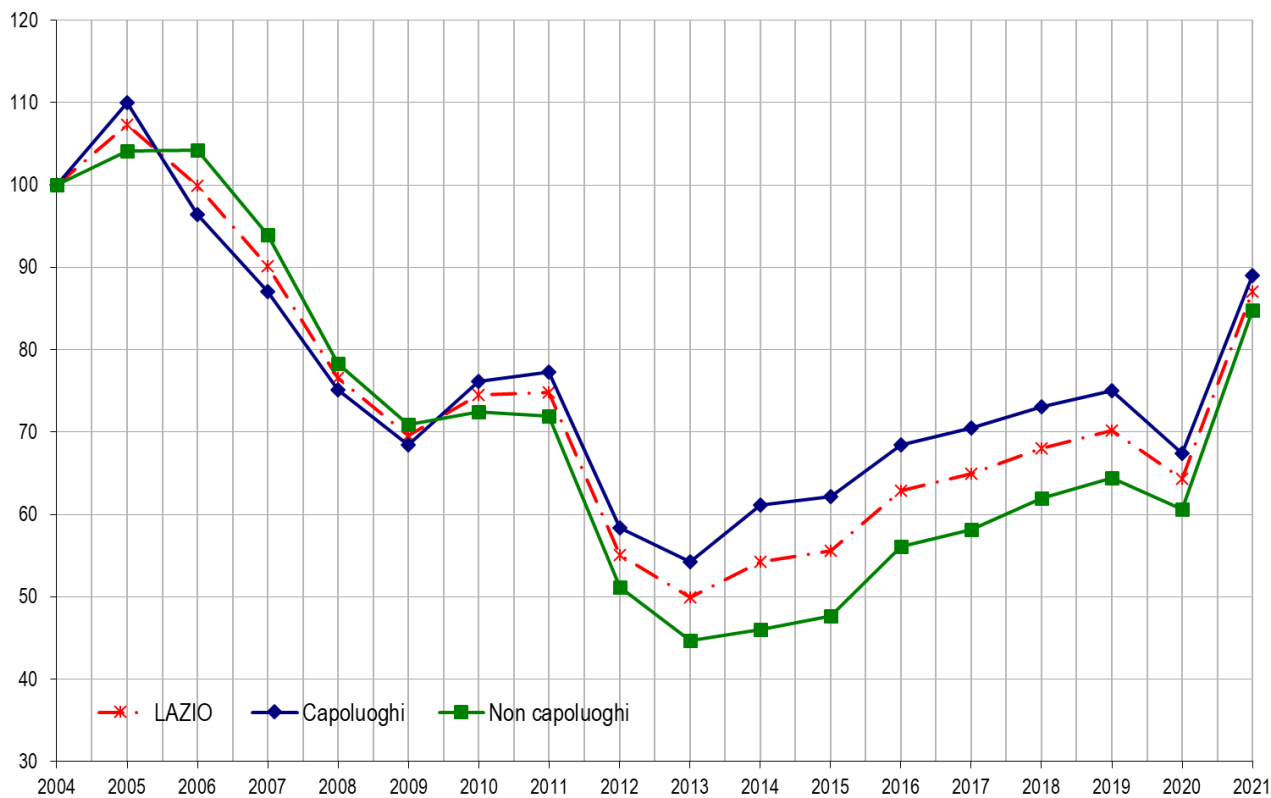


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

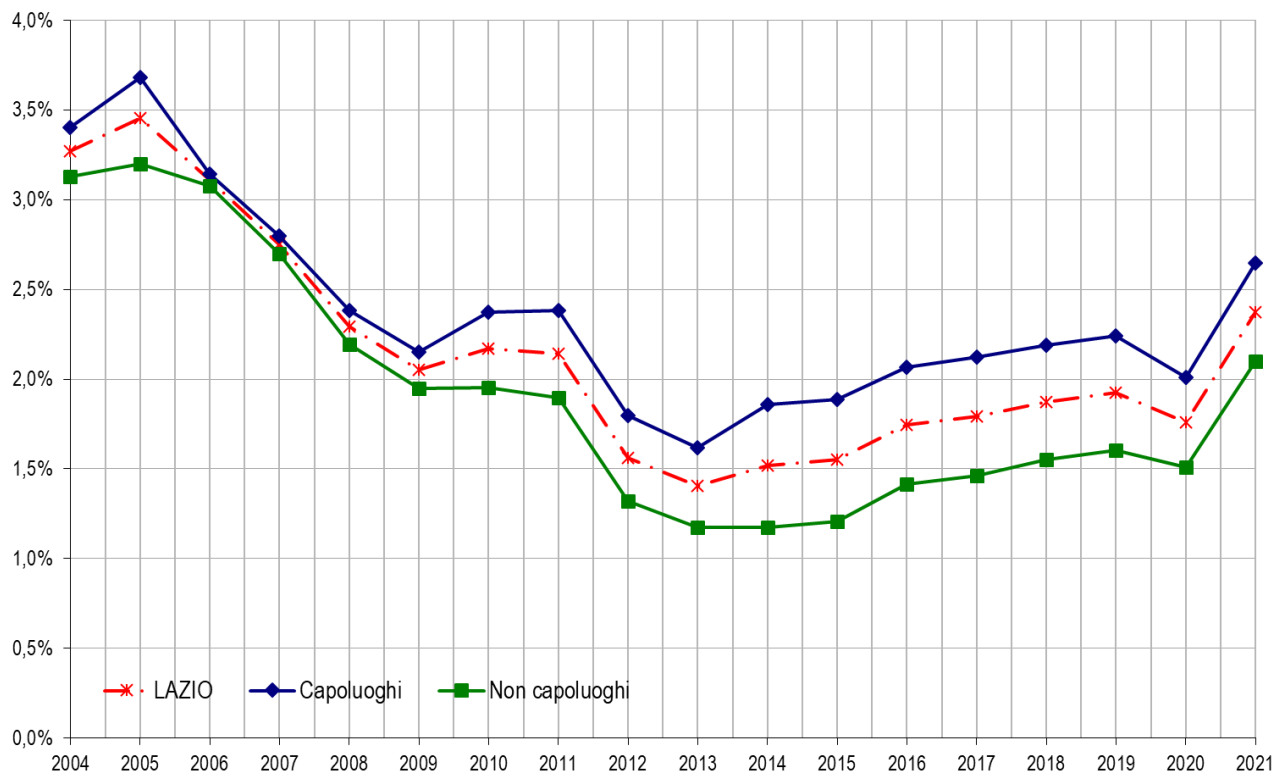


Figura 4: Distribuzione NTN 2021 nei comuni della regione

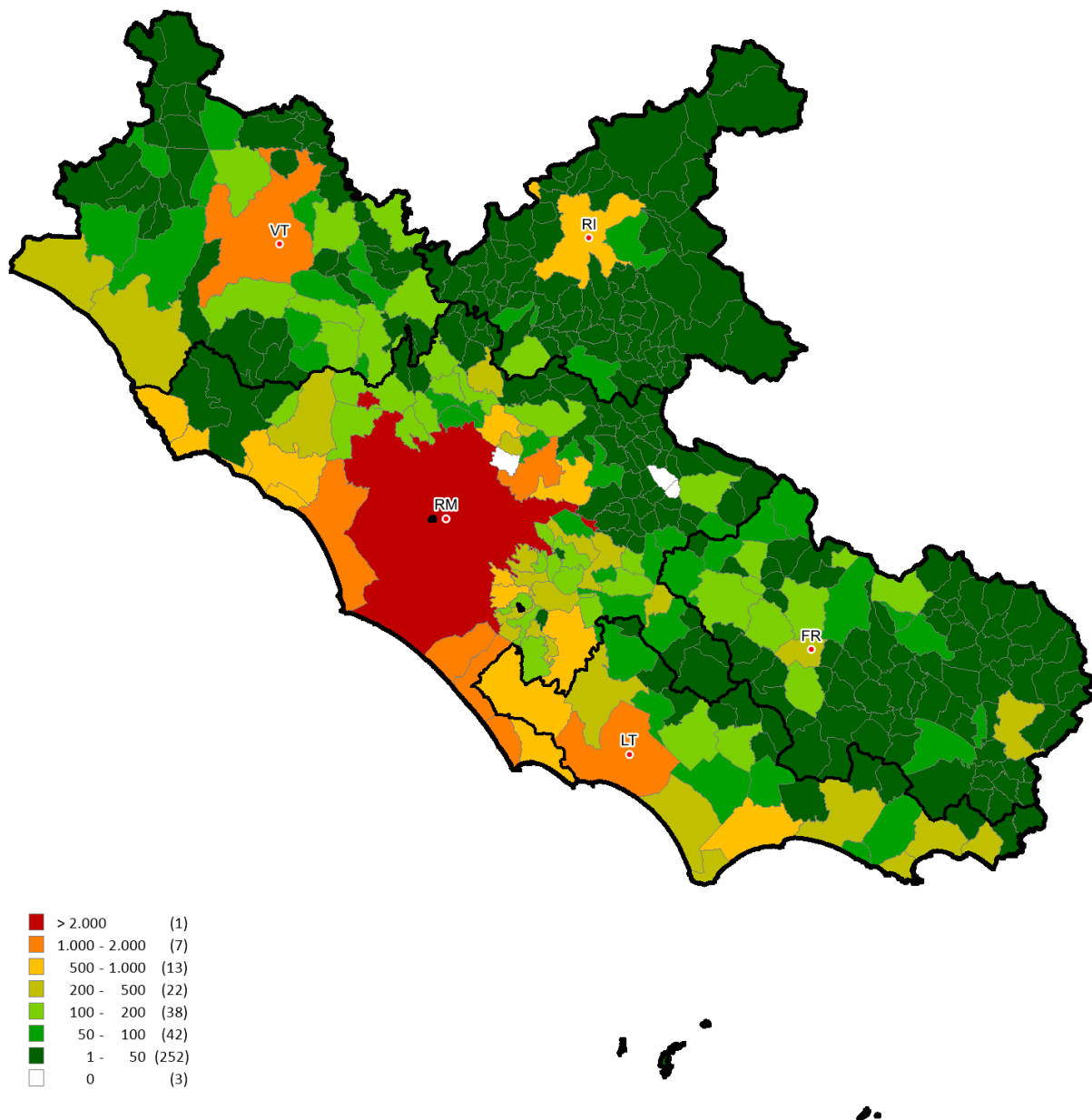
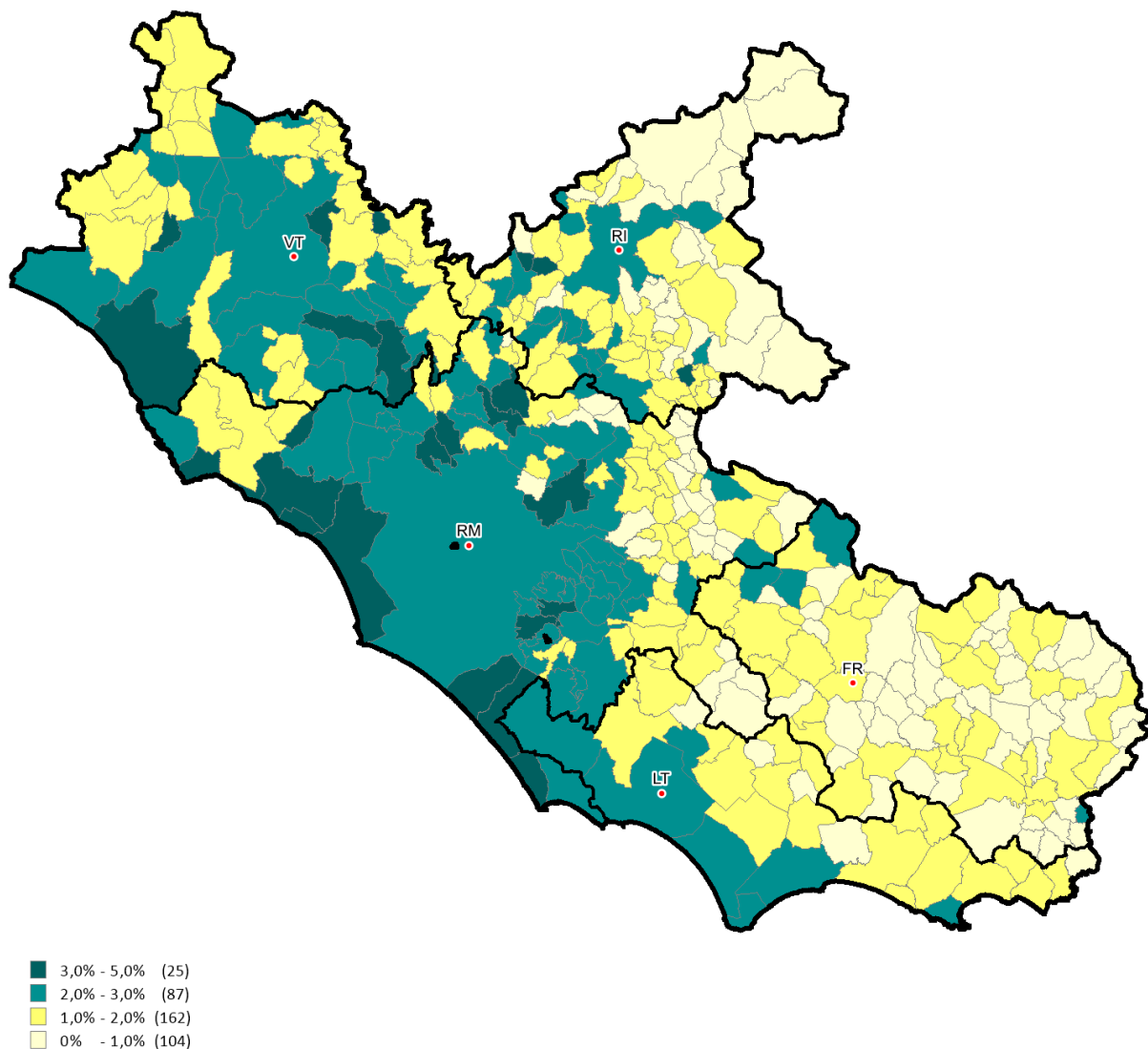




Figura 5: Distribuzione IMI 2021 nei comuni della regione



## Le dimensioni

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

	Intera provincia			Capoluogo
	STN media m <sup>2</sup> 2021	STN media Differenza m <sup>2</sup> 2021/20	STN media m <sup>2</sup> 2021	STN media Differenza m <sup>2</sup> 2021/20
FROSINONE	120,0	1,1	117,2	-3,5
LATINA	107,4	2,4	110,7	0,6
RIETI	109,3	-0,7	109,8	-3,5
ROMA	96,9	1,1	94,7	0,4
VITERBO	112,9	1,4	117,0	2,9
<b>LAZIO</b>	<b>100,1</b>	<b>1,3</b>	<b>96,2</b>	<b>0,4</b>

Tabella 4: NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
FROSINONE	396	746	658	582	872	3.254
LATINA	493	1.759	1.745	1.008	1.004	6.009
RIETI	287	546	464	293	417	2.008
ROMA	5.387	23.771	16.116	7.493	6.769	59.536
VITERBO	411	1.354	1.155	872	966	4.759
<b>LAZIO</b>	<b>6.975</b>	<b>28.176</b>	<b>20.138</b>	<b>10.247</b>	<b>10.029</b>	<b>75.565</b>

Tabella 5: NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
FROSINONE	25	65	93	94	63	342
LATINA	80	443	396	252	264	1.436
RIETI	50	151	153	91	113	558
ROMA	3.472	16.144	10.576	4.687	3.962	38.841
VITERBO	79	288	293	214	227	1.101
<b>LAZIO</b>	<b>3.706</b>	<b>17.092</b>	<b>11.510</b>	<b>5.339</b>	<b>4.630</b>	<b>42.277</b>

Tabella 6: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
FROSINONE	53,9%	34,0%	29,5%	37,8%	45,1%	38,8%
LATINA	15,7%	31,1%	44,1%	27,7%	41,8%	34,3%
RIETI	62,0%	36,0%	43,3%	26,2%	45,7%	41,3%
ROMA	32,8%	33,9%	33,1%	33,0%	42,6%	34,4%
VITERBO	43,4%	38,8%	43,1%	46,8%	53,7%	44,6%
<b>LAZIO</b>	<b>34,0%</b>	<b>34,0%</b>	<b>34,6%</b>	<b>33,5%</b>	<b>43,9%</b>	<b>35,0%</b>

Tabella 7: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
FROSINONE	80,9%	29,0%	29,5%	52,6%	10,1%	33,4%
LATINA	16,3%	30,3%	36,0%	21,9%	35,5%	30,3%
RIETI	77,5%	48,7%	61,3%	47,7%	33,7%	50,5%
ROMA	28,7%	34,2%	29,0%	28,3%	35,1%	31,4%
VITERBO	62,7%	35,6%	44,4%	27,6%	55,8%	41,6%
<b>LAZIO</b>	<b>29,8%</b>	<b>34,3%</b>	<b>29,9%</b>	<b>28,6%</b>	<b>35,5%</b>	<b>32,1%</b>

## Le quotazioni

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

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media 2021 €/m <sup>2</sup>	Quotazione media Var % 2021/20	Quotazione media 2021 €/m <sup>2</sup>	Quotazione media Var % 2021/20
FROSINONE	1.456	-7,1%	884	-6,3%
LATINA	1.485	-0,5%	1.415	-0,1%
RIETI	1.046	-1,1%	860	-2,8%
ROMA	2.699	-0,5%	1.423	-0,2%
VITERBO	1.288	-1,7%	1.215	-1,3%
<b>LAZIO</b>	<b>2.571</b>	<b>-0,6%</b>	<b>1.276</b>	<b>-1,1%</b>

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

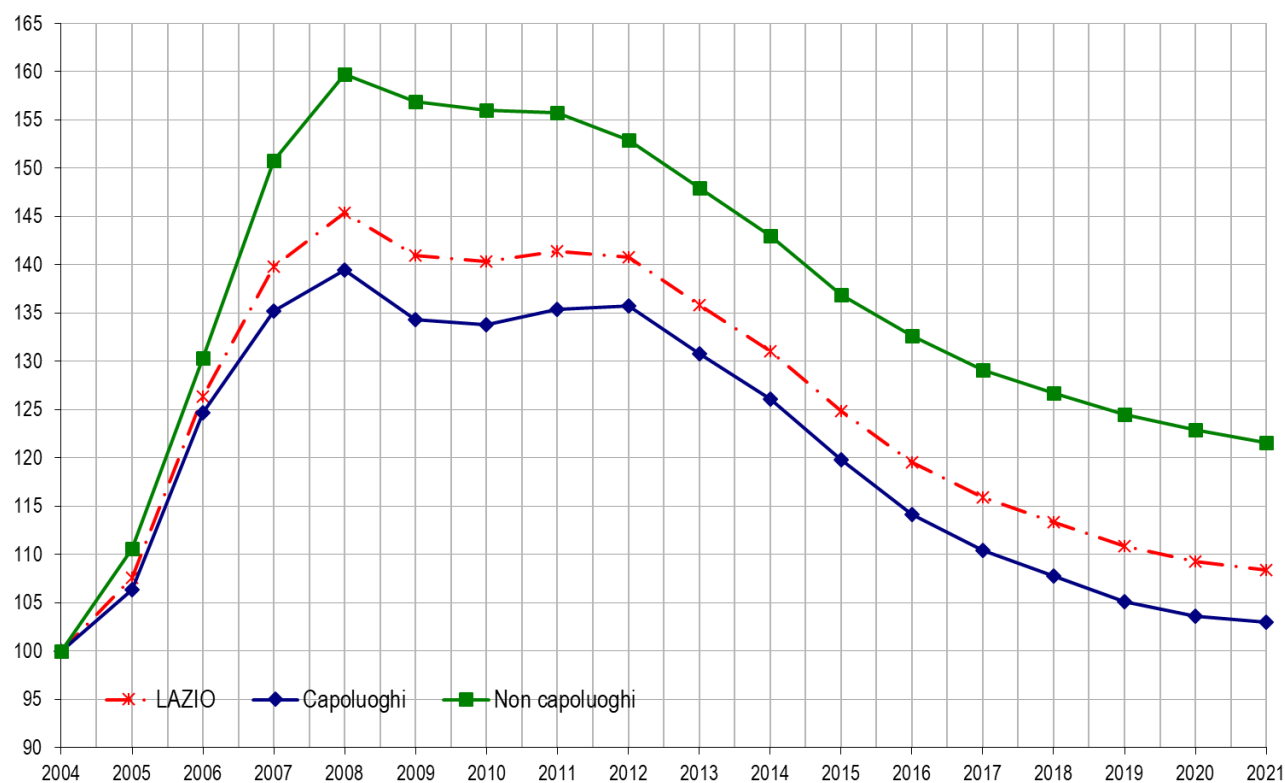
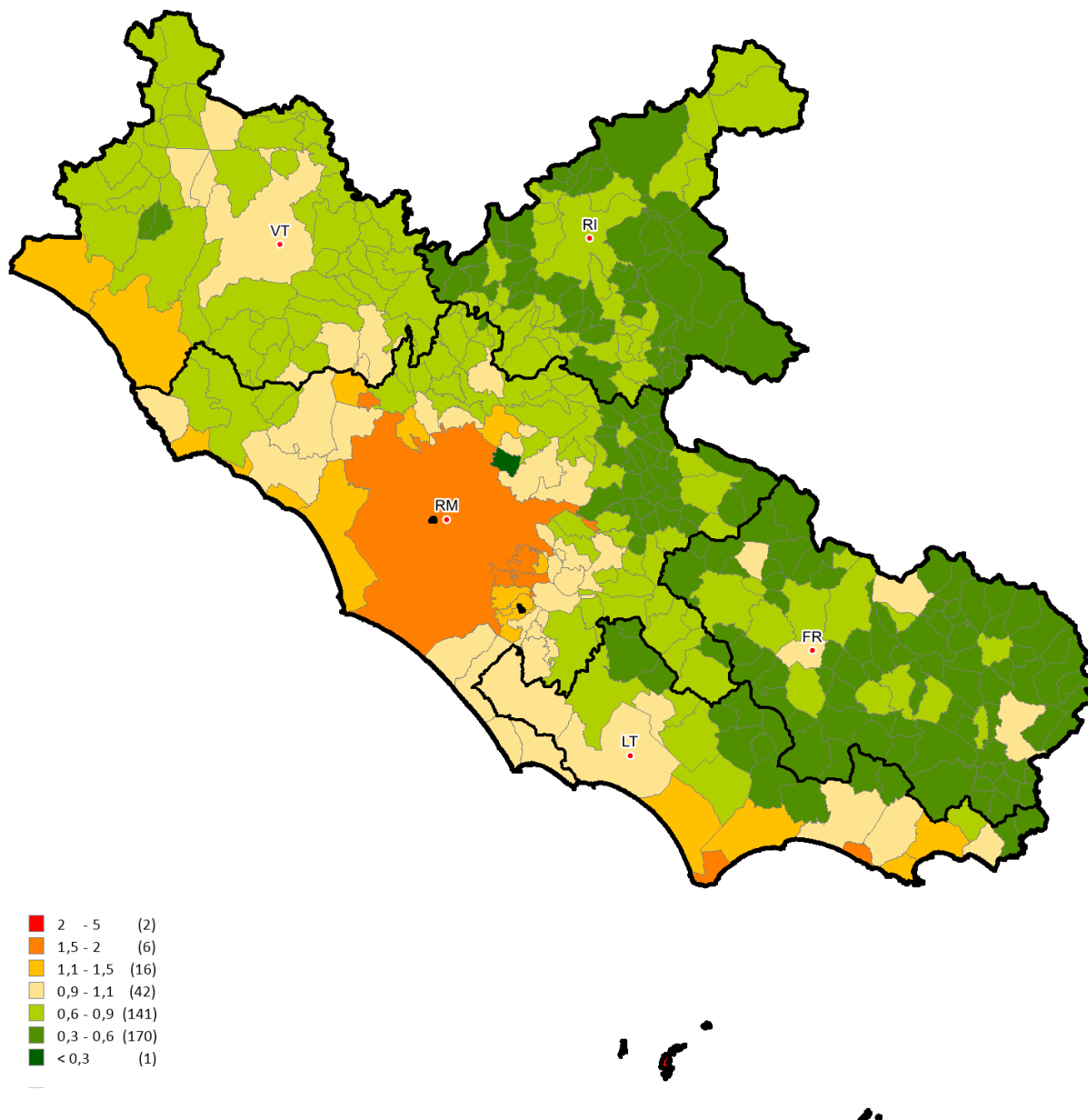


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2021 (valore medio nazionale =1)



## 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).

In 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 2021 rispetto al 2020 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 ad un NTN pari a 38.841, che corrisponde al 65,2% del mercato totale provinciale.

Seguono le macroaree che hanno realizzato un numero di transazioni considerevoli: Castelli Romani (4.340 NTN), Litorale Sud (4.335 NTN) e Litorale Nord (4.115 NTN). Tutte le macroaree della provincia registrano un aumento delle compravendite delle abitazioni con percentuali comprese tra un minimo di 29,5% ed un massimo di 51,1%.

La variazione tendenziale, per il mercato immobiliare residenziale della provincia di Roma, registra un trend più che positivo (34,4%).

L'IMI nel 2021 risulta in aumento, con un valore provinciale pari a 2,6%: la quota di abitazioni compravendute, rispetto allo stock esistente, raggiunge il valore massimo provinciale del 3,2% nella macroarea Litorale Nord, seguito dalle macroaree Litorale Sud con 3,1%, Asse Tiburtina con 3,0% e Roma Capoluogo con 2,7%.

In 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 dal calo del 2020, ma impennata nel 2021.

In Figura 10 la serie storica dal 2004 dell'indice IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo mostra una tendenza analoga a quella del NTN (Figura 9), con un minimo negli anni dal 2013 al 2015, una ripresa nel 2019 con il successivo calo del 2020 e una netta ripresa nel 2021 che riporta l'IMI agli anni antecedenti la crisi economica.

Dall'analisi dei dati riportati nella Tabella 10, dove è indicata la quotazione media e la variazione annua per macroarea provinciale, si evince che le quotazioni medie sono diminuite in quasi tutte le macroaree con variazioni più rilevanti nelle macroaree Area Braccianese (-2,7%), Asse Casilina (-1,2%) e Asse Flaminia (-1,1%). A livello provinciale la riduzione si attesta al -0,4%.

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 2021. 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 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
AREA BRACCIANESE	764	35,6%	2,6%	0,67	1,3%
AREA FIUME ANIENE	946	42,6%	1,4%	0,43	1,6%
ASSE CASILINA	1.380	45,2%	1,9%	0,58	2,3%
ASSE FLAMINIA	1.422	51,1%	2,6%	0,87	2,4%
ASSE SALARIA - NOMENTANA	1.262	31,2%	1,9%	0,45	2,1%
ASSE TIBURTINA	2.058	42,0%	3,0%	0,87	3,5%
CASTELLI ROMANI	4.340	34,7%	2,6%	0,65	7,3%
LITORALE NORD	4.115	40,5%	3,2%	0,91	6,9%
LITORALE SUD	4.335	41,6%	3,1%	0,91	7,3%
MONTI DELLA TOLFA	74	29,5%	1,2%	0,28	0,1%
ROMA CAPOLUOGO	38.841	31,4%	2,7%	0,64	65,2%
<b>PROVINCIA DI ROMA</b>	<b>59.536</b>	<b>34,4%</b>	<b>2,6%</b>	<b>0,67</b>	<b>100,0%</b>



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

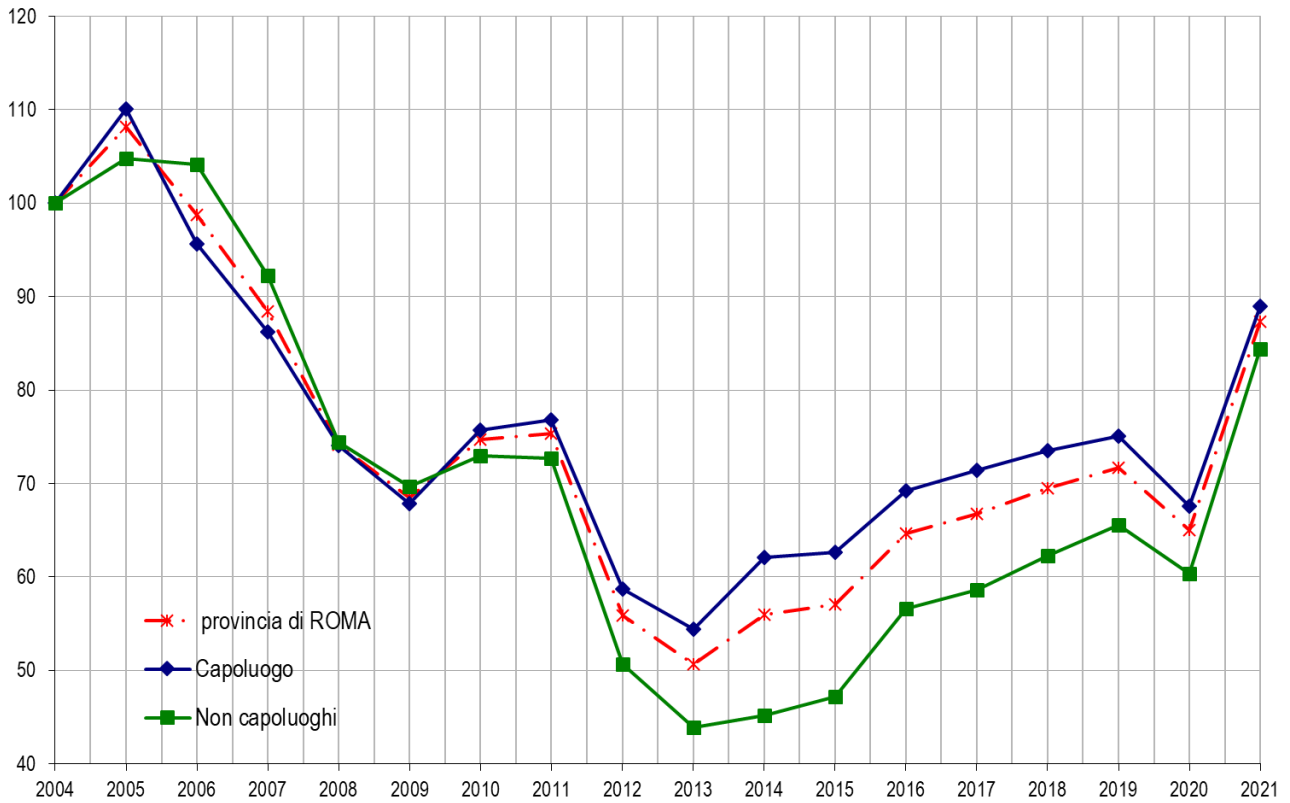


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

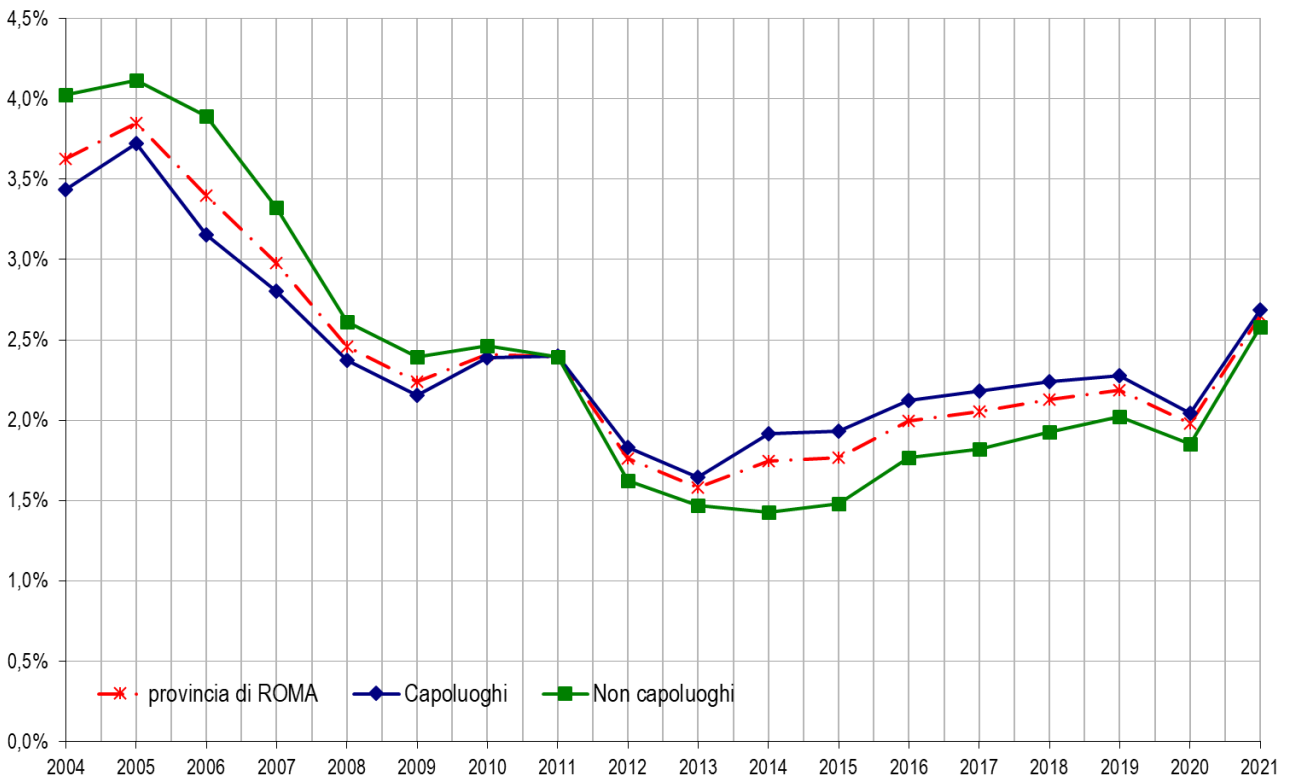
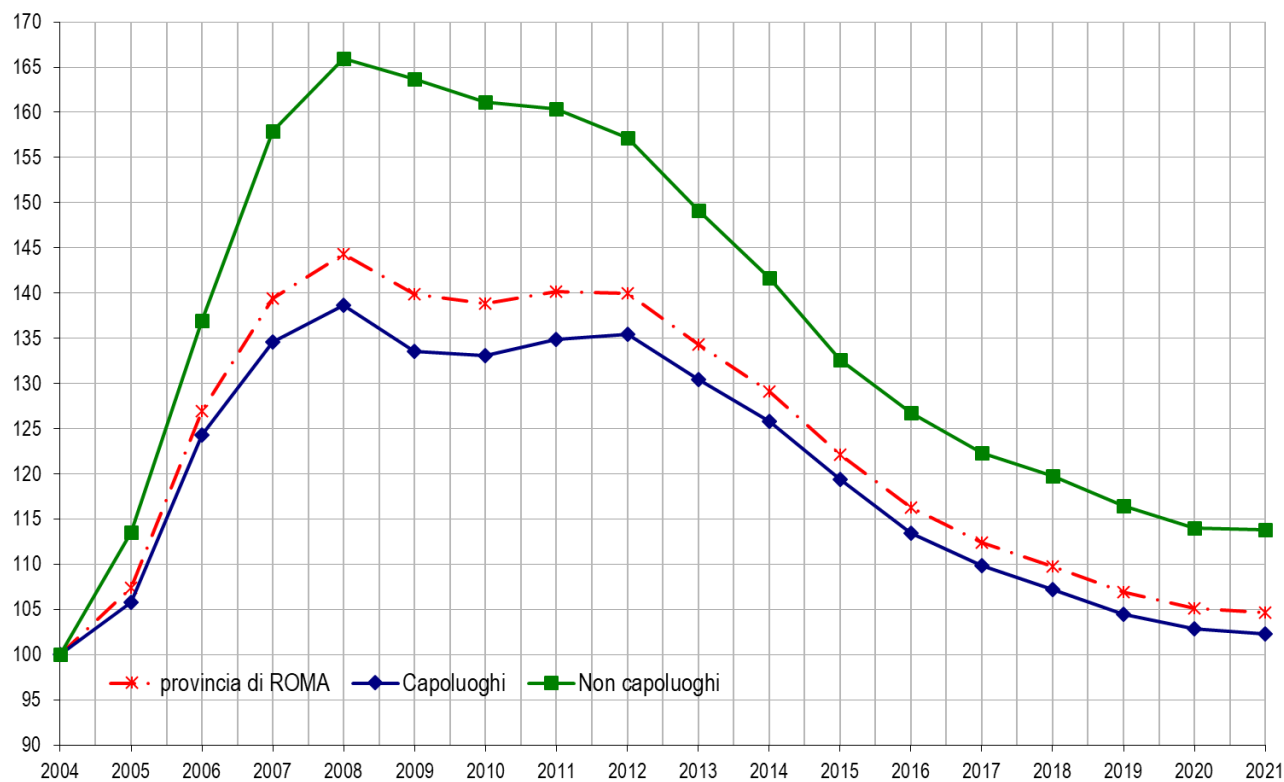


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
AREA BRACCIANESE	1.353	-2,7%
AREA FIUME ANIENE	875	0,2%
ASSE CASILINA	1.162	-1,2%
ASSE FLAMINIA	1.285	-1,1%
ASSE SALARIA - NONENTANA	1.298	0,4%
ASSE TIBURTINA	1.486	-0,5%
CASTELLI ROMANI	1.648	-0,7%
LITORALE NORD	1.713	1,2%
LITORALE SUD	1.387	0,4%
MONTI DELLA TOLFA	1.070	-0,8%
ROMA CAPOLUOGO	2.699	-0,5%
<b>PROVINCIA DI ROMA</b>	<b>2.244</b>	<b>-0,4%</b>

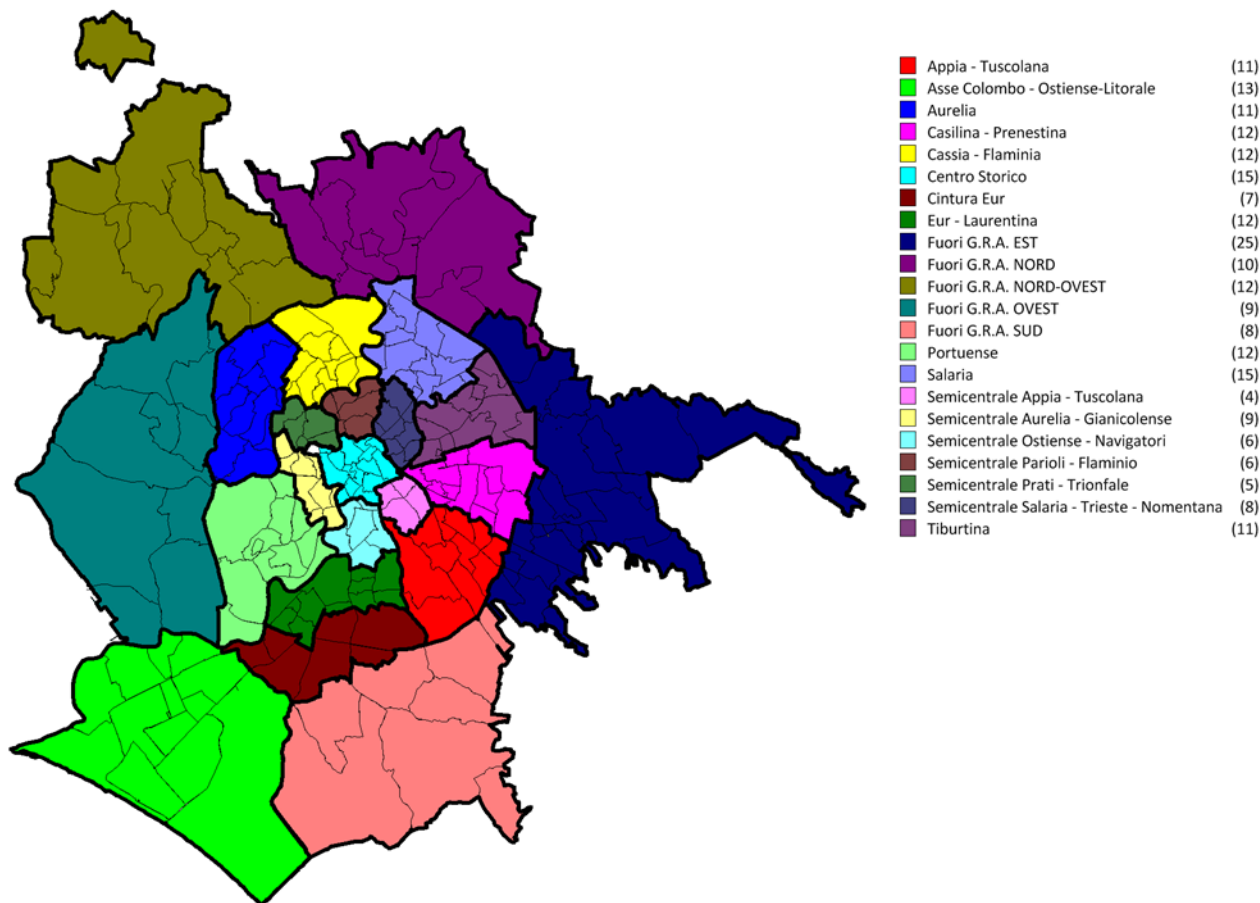
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



## Il comune – Roma

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, 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



In 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 fa registrare una netta ripresa nell'inquadramento provinciale con 38.841 NTN: la variazione percentuale di aumento delle compravendite nel 2021 rispetto al 2020 è pari a +31,6%.

In tutte le 22 macroaree di Roma si registra un aumento delle vendite: si distinguono per una flessione positiva considerevole le macroaree Fuori GRA Sud (61,5%), Appia-Tuscolana (45,1%), Asse Colombo-Ostiense-Litorale (44,5%) e Centro Storico (44,1%).

Il maggior numero di compravendite immobiliari prodotte nel 2021 si registra nelle aree Fuori GRA Est (3.645 NTN), Casilina - Prenestina (3.512 NTN) e Asse Colombo-Ostiense-Litorale (3.225 NTN).

La macroarea Fuori GRA Est rappresenta in questo semestre il 9,4% delle transazioni movimentate nel mercato romano, mentre la minor fetta di mercato appartiene alla macroarea Fuori GRA Sud, che realizza solo lo 0,8% di NTN comunale.

L'IMI medio comunale pari a 2,7%, indica un mercato residenziale maggiormente dinamico rispetto al 2020: in alcune macroaree come Cintura EUR (3,5%), Appia-Tuscolana (3,4%), EUR Laurentina (3,4%), Asse Colombo-Ostiense-Litorale e Cassia-Flaminia (3,1%), si nota una maggiore vivacità con il valore IMI oltre il 3%, sintomo di dinamicità.

La Tabella 12 indica la quotazione media, la variazione annua ed il differenziale per macroarea urbana. L'andamento delle quotazioni nel 2021, rispetto al 2020, registra un leggero trend negativo con una generalizzata flessione con il dato comunale del -0,4%.

La quotazione più elevata si registra nella macroarea Centro Storico (5.860 €/m<sup>2</sup>), seguono le macroaree Semicentrale Parioli - Flaminio (4.865 €/m<sup>2</sup>), Semicentrale Salaria - Trieste - Nomentana (4.107 €/m<sup>2</sup>) e Semicentrale Prati - Trionfale (4.084 €/m<sup>2</sup>), 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 1.723 €/m<sup>2</sup>, Nord-Ovest con 1.826 €/m<sup>2</sup> e Sud con 1.881 €/m<sup>2</sup>.

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 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
CENTRO STORICO	1.513	44,1%	2,2%	0,68	3,9%
SEMICENTRALE APPIA TUSCOLANA	1.678	29,1%	2,5%	0,56	4,3%
SEMICENTRALE AURELIA-GIANICOLENSE	1.967	40,2%	2,7%	0,76	5,1%
SEMICENTRALE OSTIENSE-NAVIGATORI	1.467	18,5%	2,8%	0,44	3,8%
SEMICENTRALE PARIOLI-FLAMINIO	685	37,4%	2,6%	0,69	1,8%
SEMICENTRALE PRATI-TRIONFALE	1.298	28,3%	2,3%	0,51	3,3%
SEMICENTRALE SALARIA-TRIESTE-NOMENTANA	1.791	32,4%	2,5%	0,61	4,6%
APPIA-TUSCOLANA	2.222	45,1%	3,4%	1,07	5,7%
ASSE COLOMBO-OSTIENSE-LITORALE	3.225	44,5%	3,1%	0,95	8,3%
AURELIA	2.239	27,9%	2,6%	0,56	5,8%
CASILINA-PRENESTINA	3.512	31,0%	2,8%	0,65	9,0%
CASSIA-FLAMINIA	1.484	40,5%	3,1%	0,89	3,8%
CINTURA EUR	1.306	34,4%	3,5%	0,90	3,4%
EUR-LAURENTINA	1.638	40,6%	3,4%	0,98	4,2%
PORTUENSE	2.241	22,6%	2,7%	0,50	5,8%
SALARIA	2.895	31,7%	2,8%	0,67	7,5%
TIBURTINA	1.603	7,6%	2,1%	0,15	4,1%
FUORI G.R.A.- EST	3.645	41,2%	2,8%	0,81	9,4%
FUORI G.R.A.- NORD	490	29,4%	2,3%	0,53	1,3%
FUORI G.R.A. OVEST	889	24,3%	2,6%	0,51	2,3%
FUORI G.R.A. SUD	318	61,5%	2,2%	0,85	0,8%
FUORI GRA-NORD-OVEST	583	9,1%	2,4%	0,20	1,5%
ND	150	-55,8%	0,7%	-0,88	0,4%
<b>ROMA</b>	<b>38.841</b>	<b>31,4%</b>	<b>2,7%</b>	<b>0,64</b>	<b>100,0%</b>

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

Macroaree urbane	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
CENTRO STORICO	5.860	1,6%
SEMICENTRALE APPIA TUSCOLANA	3.470	0,9%
SEMICENTRALE AURELIA-GIANICOLENSE	3.254	-0,1%
SEMICENTRALE OSTIENSE-NAVIGATORI	2.976	1,7%
SEMICENTRALE PARIOLI-FLAMINIO	4.865	-3,2%
SEMICENTRALE PRATI-TRIONFALE	4.084	-1,5%
SEMICENTRALE SALARIA-TRIESTE-NOMENTANA	4.107	-1,0%
APPIA-TUSCOLANA	2.477	-1,0%
ASSE COLOMBO-OSTIENSE-LITORALE	2.077	-1,1%
AURELIA	2.309	-0,7%
CASILINA-PRENESTINA	2.265	1,0%
CASSIA-FLAMINIA	3.126	-0,7%
CINTURA EUR	2.405	1,6%
TIBURTINA	2.392	0,0%
EUR-LAURENTINA	2.974	1,9%
PORTUENSE	2.527	-2,3%
SALARIA	2.694	-0,6%
FUORI G.R.A.- EST	1.723	0,5%
FUORI G.R.A.- NORD	1.892	-0,8%
FUORI G.R.A. OVEST	1.922	0,0%
FUORI G.R.A. SUD	1.881	0,2%
FUORI GRA-NORD-OVEST	1.826	-1,7%
<b>ROMA</b>	<b>2.820</b>	<b>-0,4%</b>

Figura 13: Distribuzione NTN 2021 nelle zone OMI

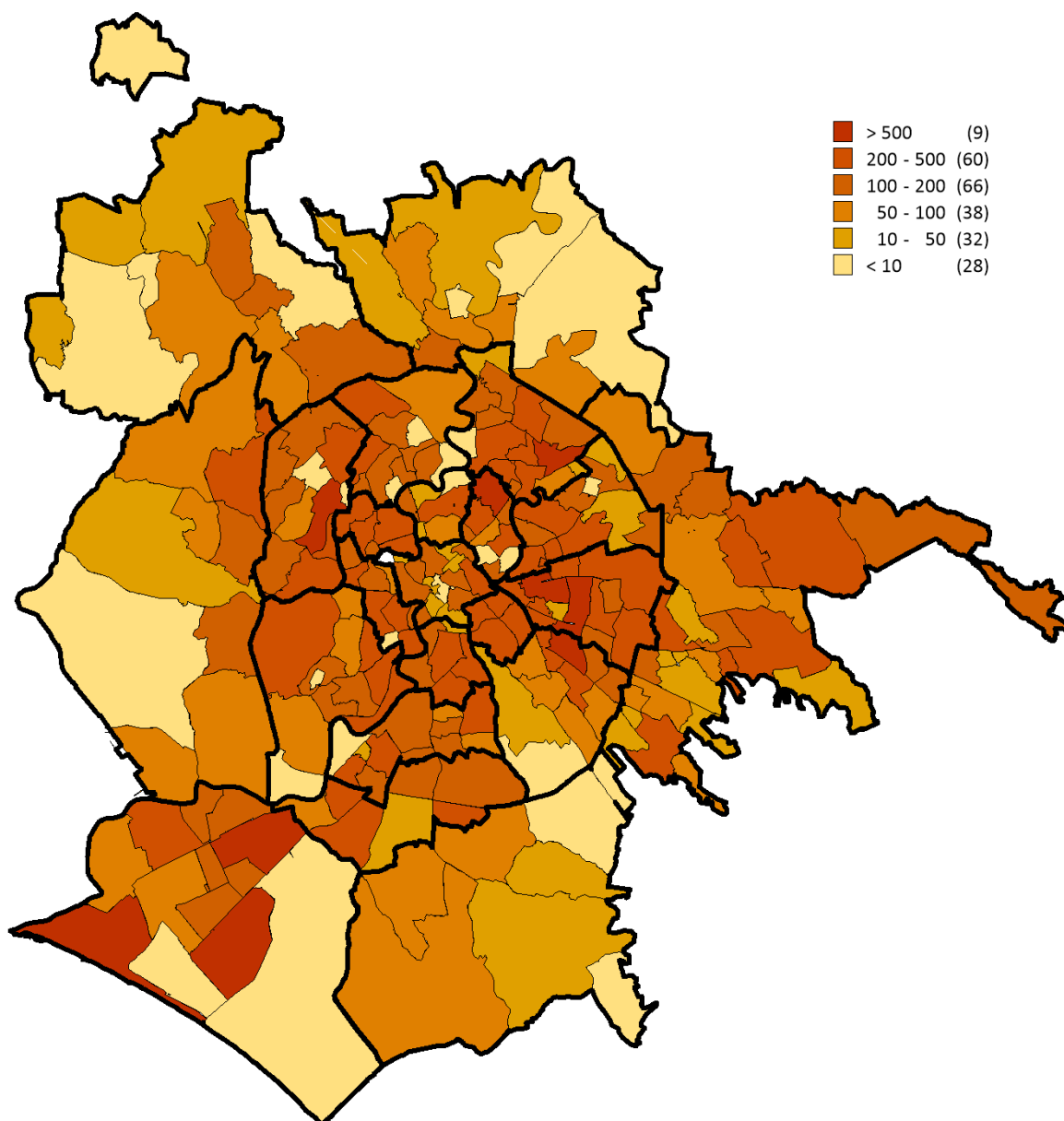




Figura 14: Distribuzione IMI 2021 nelle zone OMI

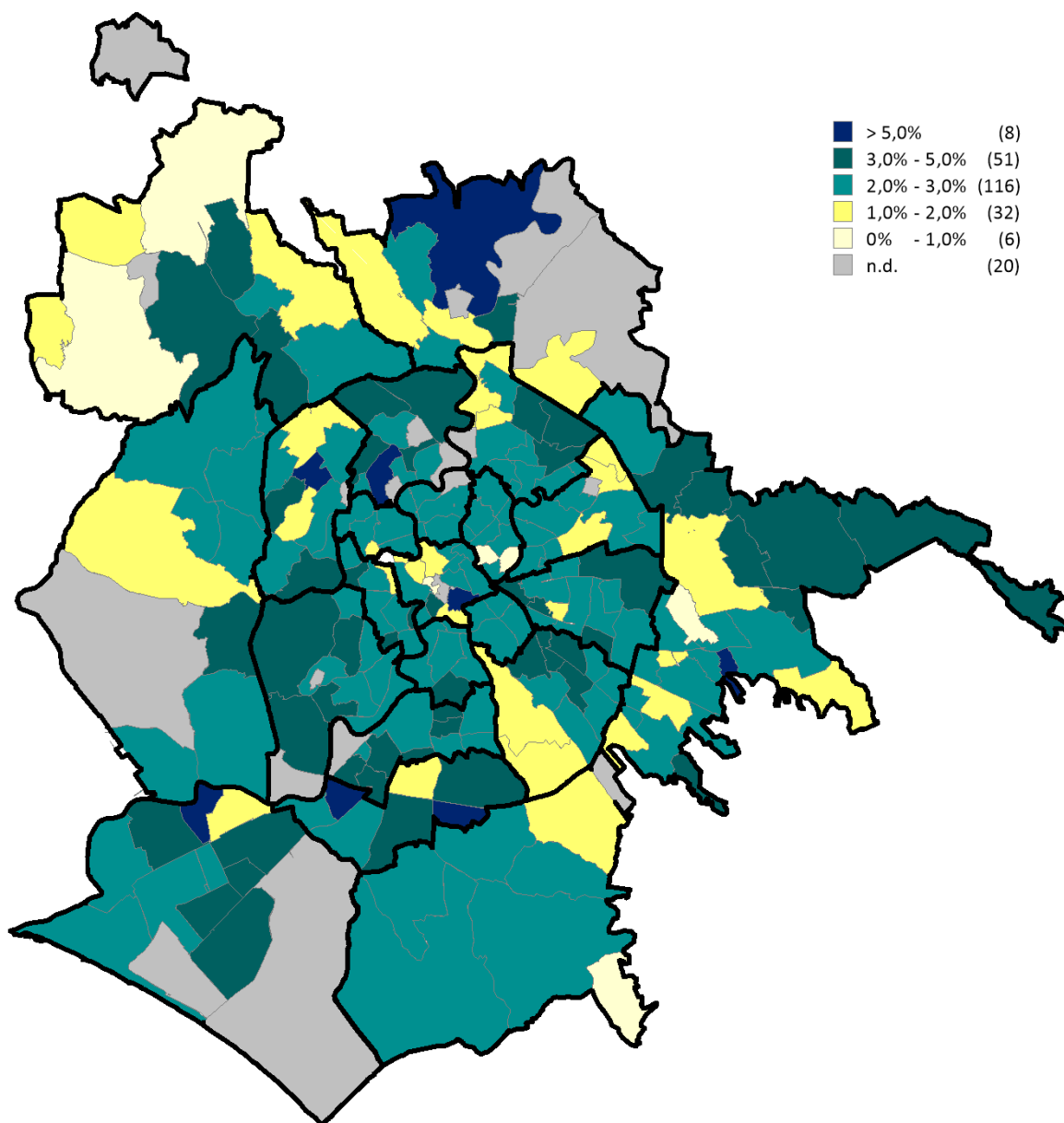


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2021 nelle zone OMI

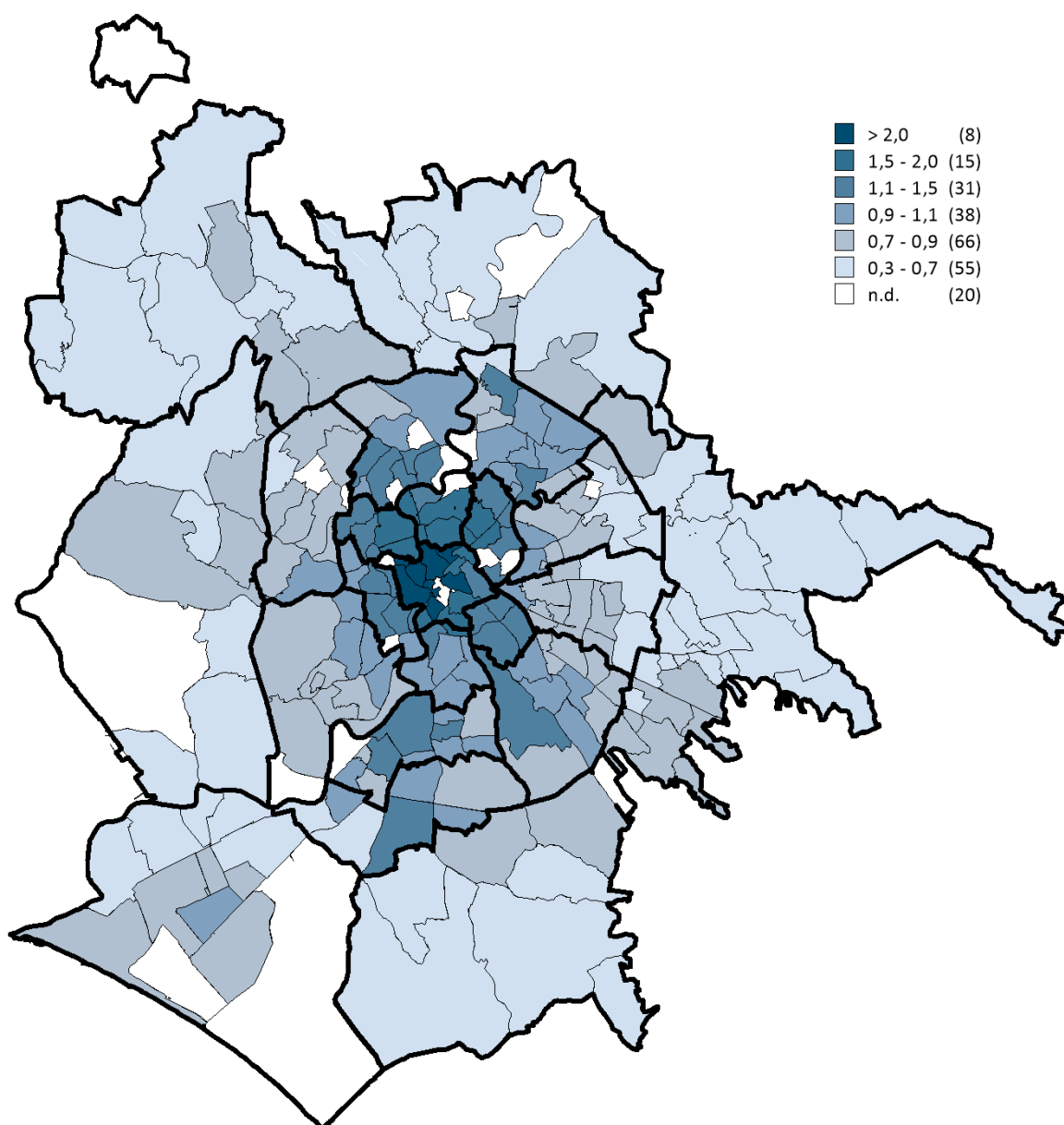


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	TESTACCIO (PIAZZA S.MARIA LIBERATRICE)	149	14,6%	2,98%	4.438	0,9%
B12	AVENTINO (RIPA-VIA DI S.SABINA)	39	-13,9%	3,02%	6.867	-0,2%
B13	SANT'ANGELO-CAMPITELLI (VIA DEL PORTICO D'OTTAVIA)	16	-20,5%	0,93%	7.888	1,6%
B14	TRASTEVERE (VIA DELLA LUNGARA)	174	53,2%	2,10%	5.650	2,0%
B15	BORGIO (VIA DELLA CONCILIAZIONE)	21	-19,6%	1,13%	5.863	-8,6%
B17	SALLUSTIANO-CASTRO PRETORIO (PIAZZA INDIPENDENZA)	118	99,6%	2,80%	4.350	8,7%
B18	ESQUILINO (PIAZZA VITTORIO)	292	26,8%	2,41%	3.600	5,9%
B2	SAN SABA (PIAZZA G.L. BERNINI)	29	7,4%	1,51%	5.617	-4,4%
B25	LUDOVISI (VIA VENETO)	49	1,9%	2,33%	6.538	-4,4%
B29	VIMINALE (VIA TORINO)	40	79,2%	2,24%	5.050	-6,5%
B3	CELIO (VIA CLAUDIA)	152	305,8%	5,12%	5.350	0,5%
B31	C.STORICO:TRIDENTE(CAMPO MARZIO,COLONNA,PIGNA,TREVI)	122	48,1%	1,39%	8.100	1,1%
B32	C.STORICO:CORSO VITTORIO(PONTE,PARIONE,REGOLA,S.EUSTACHIO)	157	46,2%	1,74%	7.963	1,0%
B4	MONTI (VIA DEI SERPENTI)	157	52,7%	2,23%	6.075	6,1%
R41	FORO ROMANO	0	-	-	-	-
<b>CENTRO STORICO</b>		<b>1.513</b>	<b>44,1%</b>	<b>2,22%</b>	<b>5.860</b>	<b>1,6%</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
C51	APPIO LATINO (VIA LATINA)	428	9,2%	2,41%	3.275	1,0%
C7	APPIO VILLA FIORELLI (VIA TARANTO)	325	30,9%	2,35%	3.363	-4,4%
C8	APPIO NOCERA UMBRA (PIAZZA S.MARIA AUSILIATRICE)	496	38,0%	2,55%	3.350	4,5%
C9	APPIO METRONIO (PIAZZA TUSCOLO)	430	42,8%	2,58%	3.906	1,3%
<b>SEMICENTRALE APPIA-TUSCOLANA</b>		<b>1.678</b>	<b>29,1%</b>	<b>2,48%</b>	<b>3.470</b>	<b>0,9%</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
C11	MARCONI (PIAZZA ENRICO FERMI)	438	20,3%	2,43%	2.863	0,9%
C12	MONTEVERDE VECCHIO (VIA POERIO)	349	42,3%	2,39%	3.704	-1,2%
C13	MONTEVERDE NUOVO (VIA DI DONNA OLIMPIA)	379	40,3%	2,92%	3.100	0,8%
C14	AURELIO MONTE DI CRETA (PIAZZA IRNERIO)	157	31,2%	2,37%	2.906	-0,4%
C15	AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)	158	19,5%	2,23%	3.875	-0,2%
C16	CAVALLEGGERI (VIA DELLE FORNACI)	61	26,0%	1,63%	3.850	-0,3%
C27	PORTA PORTESE (VIA ETTORE ROLLI)	143	110,5%	4,00%	3.513	2,2%
C35	AURELIO MADONNA DEL RIPOSO (VIA BENTIVOGLIO)	276	77,9%	3,83%	2.944	-2,3%
R12	OSPEDALI SAN CAMILLO FORLANINI	7	583,0%	3,77%	-	-
<b>SEMICENTRALE AURELIA-GIANICOLENSE</b>		<b>1.967</b>	<b>40,2%</b>	<b>2,66%</b>	<b>3.254</b>	<b>-0,1%</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
C10	GARBATELLA (LARGO DELLE SETTE CHIESE)	495	-7,0%	2,50%	3.044	-0,6%
C31	MARCO POLO (VIALE MARCO POLO)	41	59,6%	2,98%	4.475	-1,1%
C32	OSTIENSE (VIA DEL PORTO FLUVIALE)	140	38,1%	2,87%	3.300	3,7%
C48	TOR MARANCIA NAVIGATORI (VIA C.T.ODESCALCHI)	240	45,4%	2,96%	2.725	11,5%
D34	MONTAGNOLA (VIA PICO DELLA MIRANDOLA)	359	45,8%	3,60%	2.806	-1,3%
D5	SAN PAOLO (VIA TULLIO LEVI CIVITA)	192	14,5%	2,49%	2.813	2,7%
<b>SEMICENTRALE OSTIENSE-NAVIGATORI</b>		<b>1.467</b>	<b>18,5%</b>	<b>2,83%</b>	<b>2.976</b>	<b>1,7%</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
C1	PARIOLI (PIAZZA EUCLIDE)	352	41,0%	2,68%	5.025	-4,7%
C26	VILLAGGIO OLIMPICO (VIALE DE COUBERTIN)	43	23,3%	2,78%	3.650	0,0%
C3	PINCIANO (VIA GIOVANNI PAISIELLO)	87	5,6%	2,14%	4.925	-5,3%
C49	FLAMINIO (VIA G. RENI)	177	53,2%	2,56%	4.750	1,1%
C50	FLAMINIO PORTA DEL POPOLO (PIAZZA DELLA MARINA)	25	62,1%	2,21%	5.250	-5,0%
R13	ACQUA ACETOSA (VIA DEI CAMPI SPORTIVI)	0	-	-	-	-
<b>SEMICENTRALE PARIOLI-FLAMINIO</b>		<b>685</b>	<b>37,4%</b>	<b>2,55%</b>	<b>4.865</b>	<b>-3,2%</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
C17	BALDUINA GIOVENALE (VIA DELLE MEDAGLIE D'ORO)	306	32,3%	2,80%	3.292	-1,9%
C18	CIPRO (VIA ANGELO EMO)	113	-1,8%	1,77%	3.813	2,3%
C40	PRATI (VIA COLA DI RIENZO)	261	23,1%	2,02%	4.875	-6,7%
C41	DELLA VITTORIA (PIAZZA MAZZINI)	417	28,2%	2,21%	4.400	1,5%
C47	BALDUINA BELSITO (PIAZZA MADONNA DEL CENACOLO)	202	56,3%	2,96%	3.225	0,0%
<b>SEMICENTRALE PRATI-TRIONFALE</b>		<b>1.298</b>	<b>28,3%</b>	<b>2,32%</b>	<b>4.084</b>	<b>-1,5%</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
C2	SALARIO (VIA NIZZA)	134	55,9%	2,61%	4.500	-5,3%
C21	SALARIO AFRICANO (VIALE LIBIA)	587	29,0%	2,75%	4.100	1,2%
C22	BATTERIA NOMENTANA-LANCIANI (VIA COSTANTINO MAES)	133	15,2%	2,27%	3.388	-1,8%
C24	BOLOGNA (VIA LIVORNO)	361	39,3%	2,34%	3.675	-2,3%
C4	NOMENTANO TORLONIA (PIAZZA GALENO)	82	36,3%	2,45%	4.708	-1,1%
C46	SALARIO TRIESTE (CORSO TRIESTE)	306	26,7%	2,18%	5.100	-1,1%
C5	SAN LORENZO (VIA DEI SABELLI)	187	39,2%	2,72%	3.300	-0,6%
R11	VERANO-UNIVERSITA' POLICLINICO	2	0,0%	0,60%	-	-
<b>SEMICENTRALE SALARIA-TRIESTE-NOMENTANA</b>		<b>1.791</b>	<b>32,4%</b>	<b>2,48%</b>	<b>4.107</b>	<b>-1,0%</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
D19	CINECITTA' DON BOSCO (PIAZZA S.GIOVANNI BOSCO)	1.025	32,5%	4,52%	2.319	-1,6%
D20	CINECITTA' LAMARO (VIA RAIMONDO SCINTU)	114	21,5%	2,26%	2.406	0,5%
D21	APPIO CLAUDIO (VIALE GIULIO AGRICOLA)	263	95,6%	3,96%	2.869	-0,9%
D22	STATUARIO-CAPANNELLE (VIA DEL CALICE)	99	65,5%	2,59%	2.550	-1,4%
D23	QUARTO MIGLIO (VIA APPIA PIGNATELLI)	87	51,2%	2,38%	2.683	2,2%
D37	APPIA ANTICA (VIA DI TOR CARBONE)	15	141,7%	1,39%	3.944	-3,5%
D53	QUADRARO (VIA DEI QUINTILI)	257	56,7%	3,17%	2.519	-1,5%
D54	ARCO DI TRAVERTINO-TOR FISCALE (VIA DEMETRIADE)	86	160,1%	3,14%	2.631	-0,9%
E141	CINECITTA' EST (VIALE ANTONIO CIAMARRA)	194	41,9%	2,75%	2.263	-0,8%
E49	OSTERIA DEL CURATO-LUCREZIA ROMANA (VIA DELLE CAPANNELLE)	79	20,9%	2,30%	2.346	-1,1%
E61	TORRICOLA (VIA DI TORRICOLA)	4	-42,9%	1,34%	2.475	-4,3%
<b>APPIA-TUSCOLANA</b>		<b>2.222</b>	<b>45,1%</b>	<b>3,45%</b>	<b>2.477</b>	<b>-1,0%</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
E30	CASAL PALOCCO (VIALE GORGIA DI LEONTINI)	164	62,5%	3,49%	2.550	3,0%
E31	ACILIA NORD (VIA DEI MONTI DI SAN PAOLO)	105	-42,4%	1,94%	1.633	-4,6%
E32	OSTIA ANTICA (VIA DEL CASTELLO)	82	57,5%	2,22%	1.850	-2,6%
E33	ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO)	610	68,0%	3,61%	1.833	-4,6%
E34	OSTIA (VIA DELLE BALENIERE)	1.046	29,6%	2,57%	2.246	-0,4%
E83	ACILIA NUOVA-MADONNETTA (VIA BEPI ROMAGNONI)	108	21,5%	2,06%	2.079	1,0%
E84	AXA (VIA ARISTOFANE)	109	30,9%	3,42%	2.200	1,1%
E87	DRAGONCELLO (VIALE A.RUSPOLI)	183	489,4%	9,14%	1.463	-8,9%
E88	DRAGONA (VIA DI DRAGONE)	213	98,4%	3,27%	1.675	-6,3%
E92	STAGNI DI OSTIA-LONGARINA (VIA FEDERICO BAZZINI)	97	90,9%	2,75%	1.996	4,1%
E94	INFERNETTO (VIA ERMANNO WOLF FERRARI)	509	39,6%	4,02%	2.258	0,9%
R27	TENUTA PRES. CASTEL PORZIANO (VIALE DI CASTEL PORZIANO)	0	-	-	-	-
R39	CASTEL FUSANO (VIALE VILLA DI PLINIO)	0	-	-	-	-
<b>ASSE COLOMBO-OSTIENSE-LITORALE</b>		<b>3.225</b>	<b>44,5%</b>	<b>3,08%</b>	<b>2.077</b>	<b>-1,1%</b>

Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Aurelia

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
D24	PRIMAVALLE-TORREVECCHIA (VIA DI TORREVECCHIA)	660	37,1%	2,28%	2.288	-0,8%
D45	PINETA SACCHETTI (VIA MATTIA BATTISTINI)	312	39,8%	2,85%	2.500	-0,7%
D69	MONTE MARIO ALTO (VIA AUGUSTO CONTI)	251	42,8%	2,49%	2.458	-1,7%
D77	AURELIO VAL CANNUTA (VIA DI VAL CANNUTA)	303	33,0%	3,49%	2.758	-1,3%
E105	BOCCEA QUARTACCIO (VIA ANDERSEN)	61	12,1%	1,50%	2.229	0,6%
E114	OTTAVIA LUCCHINA (VIA DELLA LUCCHINA)	130	12,1%	1,61%	2.083	-1,8%
E17	OTTAVIA PALMAROLA (VIA DELLA PALMAROLA)	148	29,5%	2,99%	1.938	-4,3%
E7	TORRESINA-MONTE DEL MARMO (VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO)	175	-13,8%	4,42%	2.158	5,3%
E8	MONTESPACCATO (VIA CORNELIA)	198	27,8%	2,45%	2.025	1,9%
R16	GEMELLI	0	-	-	-	-
R19	SANTA MARIA DELLA PIETA	1	-	5,88%	-	-
<b>AURELIA</b>		<b>2.239</b>	<b>27,9%</b>	<b>2,55%</b>	<b>2.309</b>	<b>-0,7%</b>



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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
C30	PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO)	328	68,9%	3,31%	2.681	0,2%
C38	CASILINO MARRANELLA (VIA LABICO)	235	48,5%	3,66%	2.275	0,0%
D1	PRENESTINO LABICANO (VIALE PARTENOPE, VIA TEANO)	532	22,4%	2,47%	2.444	-2,7%
D14	CENTOCELLE (PIAZZA DEI MIRTICI)	758	31,6%	2,82%	2.350	2,5%
D17	COLLATINO (VIA DELLA SERENISSIMA)	226	52,6%	2,31%	2.363	1,3%
D18	ALESSANDRINO (VIALE ALESSANDRINO)	312	28,3%	2,39%	2.156	4,5%
D2	TOR PIGNATTARA (VIA DI TOR PIGNATTARA)	258	25,7%	2,98%	2.144	2,7%
D52	CASILINO VILLA DE SANTIS (VIA ROMOLO BALZANI)	28	1,2%	1,50%	2.338	1,6%
D63	TOR TRE TESTE (VIA DAVIDE CAMPARI)	131	50,2%	2,80%	2.094	-0,9%
D64	TORRE SPACCATA (VIA DEI ROMANISTI)	185	24,2%	3,17%	2.006	2,9%
E14	TOR SAPIENZA-ZONA INDUSTRIALE VIA DELL'OMO (VIALE GIORGIO DE CHIRICO)	271	16,5%	3,07%	1.913	2,3%
E3	TORRE MAURA (VIA WALTER TOBAGI)	247	10,2%	2,62%	1.888	0,0%
<b>CASILINA-PRENESTINA</b>		<b>3.512</b>	<b>31,0%</b>	<b>2,77%</b>	<b>2.265</b>	<b>1,0%</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
C19	PONTE MILVIO-FARNESINA (VIA DELLA FARNESINA)	132	26,7%	2,57%	4.047	-1,7%
C42	VIGNA CLARA (VIA DI VIGNA STELLUTI)	157	67,6%	3,14%	3.625	0,9%
C43	TRIONFALE IGEA (VIA MARIO FANI)	123	25,8%	2,91%	3.069	2,9%
C44	CAMILLUCCIA (VIA DELLA CAMILLUCCIA)	102	95,9%	5,06%	4.175	-5,1%
C52	COLLINA FLEMING (VIA BEVAGNA)	192	51,6%	2,85%	3.475	3,3%
D30	TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA)	392	20,8%	3,04%	2.213	-5,2%
D31	CASSIA DUE PONTI (VIA ORIOLO ROMANO)	117	41,5%	2,65%	2.600	-3,6%
D68	CORTINA D'AMPEZZO (VIA CORTINA D'AMPEZZO)	217	58,4%	3,65%	3.694	2,6%
E18	GROTTAROSSA-SAXA RUBRA (VIA CARLO EMERY)	53	36,7%	3,29%	2.800	-2,7%
R1	INVOLATELLA DUE PONTI (VIA BOMARZO)	0	-	-	-	-
R10	FORO ITALICO (VIALE DEL FORO ITALICO)	0	-	-	-	-
R30	IPPODROMO TOR DI QUINTO	0	-	-	-	-
<b>CASSIA-FLAMINIA</b>		<b>1.484</b>	<b>40,5%</b>	<b>3,09%</b>	<b>3.126</b>	<b>-0,7%</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
E13	FONTE OSTIENSE (VIALE IGNAZIO SILONE)	127	24,5%	1,63%	2.750	3,5%
E184	MEZZOCAMMINO (VIA DI MEZZOCAMMINO)	362	64,0%	8,03%	3.050	3,8%
E185	FONTE LAURENTINA (VIA EDOARDO AMALDI)	318	48,4%	5,94%	2.838	2,7%
E21	SPINACETO-TOR DE' CENCI (VIALE DEGLI EROI DI CEFALONIA)	278	14,5%	2,31%	1.892	-0,4%
E66	VALLERANO (VIA DI VALLERANELLO)	48	36,9%	3,09%	3.100	3,5%
E75	CECCHIGNOLA-TOR PAGNOTTA (VIA DELLA CECCHIGNOLA)	102	33,2%	3,45%	2.181	0,6%
E81	VITINIA (VIA SARSINA)	72	-11,3%	2,29%	1.725	-5,2%
<b>CINTURA EUR</b>		<b>1.306</b>	<b>34,4%</b>	<b>3,50%</b>	<b>2.405</b>	<b>1,6%</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
D15	ARDEATINO OTTAVO COLLE (VIA DEL SERAFICO)	125	124,8%	3,80%	3.225	-1,1%
D28	GIULIANO DALMATA (VIA MATTEO BARTOLI)	151	37,9%	2,96%	2.688	-3,2%
D29	EUR (VIALE EUROPA)	135	27,3%	2,76%	3.796	1,4%
D32	FONTE MERAVIGLIOSA-ARDEATINO MILLEVOI(VIA STEFANO GRADI)	96	27,8%	2,52%	2.763	0,9%
D36	GROTTA PERFETTA-ROMA 70 (VIALE ERMINIO SPALLA)	200	69,1%	2,82%	2.506	2,3%
D38	TINTORETTO (VIA BALLARIN)	79	34,5%	3,05%	2.900	3,1%
D78	FERRATELLA (VIALE CESARE PAVESE)	159	186,3%	4,94%	3.075	7,0%
D79	TORRINO SUD (VIA DEL FIUME GIALLO)	223	-3,9%	4,97%	2.763	0,2%
D80	TORRINO NORD-CITTA' D'EUROPA (VIA DELLE COSTELLAZIONI)	279	40,0%	3,68%	3.688	6,3%
D81	DECIMA (VIALE CAMILLO SABATINI)	47	-5,6%	2,47%	2.263	4,0%
D82	MOSTACCIANO (VIALE BEATA VERGINE DEL CARMELO)	144	36,9%	3,23%	2.408	-2,5%
R37	IPPODROMO TOR DI VALLE	0	-	-	-	-
<b>EUR-LAURENTINA</b>		<b>1.638</b>	<b>40,6%</b>	<b>3,38%</b>	<b>2.974</b>	<b>1,9%</b>

Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media – Portuense

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
C45	NOCETTA (VIA DELLA NOCETTA)	56	-4,9%	2,90%	3.063	-2,8%
D7	PORTUENSE (VIA PROSPERO COLONNA)	406	37,5%	2,77%	2.775	4,0%
D70	PORTUENSE AFFOGALASINO (VIA AFFOGALASINO)	70	71,4%	3,32%	2.613	-5,1%
D72	CORVIALE (VIA MARINO MAZZACURATI)	0	-	-	2.000	1,9%
D73	CASSETTA MATTEI (VIA DEGLI ADIMARI)	133	32,7%	2,82%	2.350	-6,9%
D74	TRULLO (VIA MONTE DELLE CAPRE)	196	65,1%	2,09%	2.150	2,4%
D75	BOSCO DEGLI ARVALI (VIA DI GENEROSA)	143	-34,5%	3,96%	2.088	-4,3%
D76	PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)	482	-0,6%	3,10%	2.496	-3,4%
D8	MAGLIANA (VIA DELL'IMPRUNETA)	269	69,4%	2,42%	2.169	2,1%
D9	COLLI PORTUENSI (PIAZZALE EUGENIO MORELLI)	420	33,2%	2,55%	2.950	-8,2%
E98	MURATELLA (VIALE GAETANO ARTURO CROCCO)	68	78,8%	3,17%	2.181	-2,5%
R25	MAGLIANA PARCO DE' MEDICI (VIA SALVATORE REBECCHINI)	0	-	-	-	-
<b>PORTUENSE</b>		<b>2.241</b>	<b>22,6%</b>	<b>2,71%</b>	<b>2.527</b>	<b>-2,3%</b>

Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media – Salaria

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
D11	MONTESACRO (VIALE ADRIATICO)	304	34,0%	2,81%	3.146	1,3%
D12	VALMELAINA-TUFELLO (VIA DELLE ISOLE CURZOLANE)	251	70,6%	2,69%	2.581	-2,1%
D27	TALENTI (VIA UGO OJETTI)	511	24,8%	3,20%	2.844	3,4%
D46	CONCA D'ORO (VIA VAL DI LANZO)	296	27,4%	2,90%	2.688	-0,7%
D47	SACCO PASTORE (VIA VAL TROMPIA)	178	24,1%	2,88%	2.875	0,9%
D57	NOMENTANO KANT (VIALE KANT)	92	22,5%	2,08%	2.319	-2,1%
D58	PODERE ROSA (VIA DIEGO FABBRI)	34	18,1%	2,10%	2.444	0,8%
D71	NUOVO SALARIO-PRATI FISCALI (VIA MONTE CERVIALTO)	436	32,1%	2,66%	2.631	0,7%
E16	CASTEL GIUBILEO-BEL POGGIO (VIA CASTORANO)	17	70,0%	1,80%	1.754	-5,0%
E40	COLLE SALARIO (VIA MONTE GIBERTO)	143	79,4%	2,92%	3.088	-4,1%
E41	FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI)	101	16,2%	1,97%	1.969	-3,1%
E42	SERPENTARA (VIALE LINA CAVALIERI)	102	9,5%	1,90%	2.338	-6,5%
E47	VIGNE NUOVE-PORTA DI ROMA (VIA DELLE VIGNE NUOVE)	262	15,3%	3,12%	2.669	-4,7%
E51	CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)	169	55,3%	4,51%	2.875	-1,3%
R29	AERURBE	0	-	-	-	-
<b>SALARIA</b>		<b>2.895</b>	<b>31,7%</b>	<b>2,80%</b>	<b>2.694</b>	<b>-0,6%</b>

Tabella 29: NTN, IMI e quotazione media – Tiburtina

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
C29	CASAL BERTONE-PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE)	305	50,2%	2,98%	2.781	-0,4%
D16	PIETRALATA TIBURTINO (VIA FILIPPO MEDA)	187	13,3%	2,07%	2.738	0,2%
D26	SAN BASILIO (VIA POLLENZA)	117	90,7%	1,45%	1.938	-3,1%
D48	PIETRALATA (VIA DI PIETRALATA)	212	-34,2%	2,02%	2.425	1,8%
D49	CASAL BRUCIATO (VIA C. FACCHINETTI)	227	-24,5%	2,75%	2.406	-2,8%
D59	CASAL DEI PAZZI (VIA DI CASAL DEI PAZZI)	121	63,1%	2,18%	2.275	0,3%
D61	COLLI ANIENE-VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA)	224	5,4%	1,67%	2.463	1,8%
D66	TORRACCIA DI SAN BASILIO (VIA DONATO MENICHELLA)	48	16,8%	1,46%	2.225	3,5%
E132	LA RUSTICA (VIA ACHILLE VERTUNNI)	121	61,4%	2,22%	1.844	-1,0%
E9	TOR CERVARA-PONTE MAMMOLO (VIA VANNINA)	41	22,3%	2,99%	1.894	-0,3%
R15	REBIBBIA	0	-	-	-	-
<b>TIBURTINA</b>		<b>1.603</b>	<b>7,6%</b>	<b>2,13%</b>	<b>2.392</b>	<b>0,0%</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
E10	MORENA-CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA)	357	32,6%	2,86%	2.008	1,3%
E101	CASAL MONASTERO (VIA BELMONTE IN SABINA)	79	72,8%	2,31%	1.979	2,8%
E11	GIARDINETTI (VIA MARCANTONIO RAIMONDI)	161	14,8%	2,69%	1.925	0,3%
E115	SETTECAMINI (VIA RUBELLIA)	154	106,3%	4,14%	1.594	5,4%
E127	CASILINO DUE TORRI-VILLAVERDE (VIA DEGAS)	309	571,9%	12,07%	1.713	-9,0%
E128	VERMICINO (VIA DEL CASALE ANTONIONI)	43	-10,5%	2,52%	2.067	6,0%
E138	TOR BELLA MONACA PEEP (VIA DELL' ARCHEOLOGIA)	39	12,4%	0,58%	1.338	-8,9%
E139	TOR BELLA MONACA-VALLE FIORITA-DUE LEONI (VIA ACQUARONI)	183	29,1%	2,18%	1.644	2,7%
E140	TORRENOVA (VIA DELLA TENUTA DI TORRENOVA)	40	18,2%	1,60%	1.738	1,5%
E143	TOR VERGATA UNIVERSITA' -PASSO LOMBARDO (VIA DI PASSO LOMBARDO)	21	88,0%	2,76%	2.131	0,9%
E144	ROMANINA (VIA SCIMONELLI)	63	4,4%	2,00%	1.888	-4,4%
E145	ANAGNINA VALLE MARCIANA-FOSSO SANT' ANDREA (VIA DEL FOSSO DI SANT' ANDREA)	78	64,0%	3,63%	1.971	-1,9%
E146	MORENA GASPERINA (VIA CROPANI)	39	23,8%	2,05%	2.175	-1,1%
E147	GREGNA SANT' ANDREA (VIA PIETRO CROSTAROSA)	21	90,9%	1,89%	1.963	-4,3%
E15	TORRE ANGELA (VIA DEL TORRACCIO DI TORRENOVA)	318	25,2%	2,42%	1.463	0,9%
E165	LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL' OSA)	401	29,5%	3,34%	1.696	-1,5%
E166	CORCOLLE-SAN VITTORINO (VIA SANT' ELPIDIO AL MARE)	107	34,5%	3,21%	1.333	-0,6%
E168	PRENESTINO COLLE DEL SOLE-LAGO REGILLO (VIA OLLOLAI)	77	60,8%	3,17%	1.500	-2,7%
E170	COLLE MATTIA-FONTANA CANDIDA (VIA DEL CASALE CIMINELLI)	21	30,0%	1,22%	1.404	-7,2%
E179	ROMANINA TOR VERGATA (VIA BERNARDINO ALIMENA)	69	22,6%	1,57%	2.275	2,2%
E19	BORGHESIANA-FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA)	365	20,5%	2,13%	1.750	5,5%
E22	ACQUA VERGINE (PRATO FIORITO-COLLE PRENESTINO, MONFORTANI)	95	9,4%	1,88%	1.571	0,3%
E23	SETTECAMINI CASE ROSSE (VIA DELLE CASE ROSSE)	106	40,1%	3,06%	1.563	-3,4%
E28	TORRE GAIA-VILLAGGIO BREDA (VIA DI GROTTI CELONI)	73	16,3%	2,59%	1.896	3,4%
E53	PONTE DI NONA (VIA LUIGI GASTINELLI)	428	44,7%	4,37%	1.638	0,3%
<b>FUORI GRA EST</b>		<b>3.645</b>	<b>41,2%</b>	<b>2,77%</b>	<b>1.723</b>	<b>0,5%</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
E123	LA CINQUINA-BUFALOTTA (VIA FEO BELCARI)	64	-5,5%	1,93%	2.442	0,7%
E162	VALLE MURICANA-MONTE PIETRA PERTUSA (VIA DI VALLE MURICANA)	74	1,8%	2,33%	1.775	-1,4%
E25	PRIMA PORTA (VIA DELLA VILLA DI LIVIA)	56	30,7%	1,98%	1.638	-8,1%
E27	LABARO (VIA GEMONA DEL FRIULI)	137	33,2%	2,05%	1.831	-0,3%
E50	SETTEBAGNI (VIA S.ANTONIO DA PADOVA)	86	29,6%	3,44%	2.033	-1,6%
E89	TIBERINA-MALBORGHETTO (VIA MALBORGHETTO-TIBERINA KM 7)	45	482,4%	6,44%	1.388	1,4%
E96	SANTA CORNELIA (VIA DEL FOSSO DI MONTE OLIVIERO)	29	107,1%	1,99%	1.863	8,2%
R7	RISERVA DELLA MARCIGLIANA (VIA DI SANTA COLOMBA)	0	-	-	1.750	6,1%
R8	VALLE DEL TEVERE NORD EST	0	-	-	-	-
<b>FUORI GRA NORD</b>		<b>490</b>	<b>29,4%</b>	<b>2,33%</b>	<b>1.892</b>	<b>-0,8%</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
E113	CASALOTTI SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA)	291	0,6%	2,76%	1.988	-3,6%
E12	CASALOTTI (PIAZZA ORMEA)	151	37,9%	2,37%	2.088	5,5%
E125	CASALOTTI PANTAN MONASTERO (VIA DI CASAL SELCE)	51	46,3%	2,72%	1.842	-1,6%
E156	PISANA-PONTE GALERIA (VIA ETTORE SCANDALE, VIA USINI)	85	40,8%	2,14%	1.867	-0,9%
E171	CASALOTTI VALLE SANTA (VIA VENDRAMINI)	57	39,6%	2,27%	1.667	-4,3%
E71	PIANA DEL SOLE - FIERA DI ROMA (VIA CRISTOFORO SABBADINO)	52	-12,2%	2,57%	1.896	0,0%
E72	CASTEL DI GUIDO-MALAGROTTA (VIA DI CASTEL DI GUIDO)	13	160,0%	1,65%	2.008	2,8%
E73	MASSIMINA-CASAL LUMBROSO (VIA MASSIMILLA)	190	62,2%	3,13%	1.850	3,3%
R6	CASTEL DI GUIDO MALAGROTTA (VIA DI MACCARESE)	0	-	-	-	-
<b>FUORI GRA OVEST</b>		<b>889</b>	<b>24,3%</b>	<b>2,59%</b>	<b>1.922</b>	<b>0,0%</b>



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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
E157	CASTEL DI LEVA (VIA DI TOR CHIESACCIA)	93	56,1%	2,35%	2.183	4,0%
E158	DIVINO AMORE-FALCOGNANA (VIA DEI CASALI DI PORTA MEDAGLIA)	23	127,6%	2,20%	1.850	-0,9%
E38	ARDEATINA SELVOTTA-SPREGAMORE (VIA DEL FOSSO DELLA SOLFARATA)	34	6,9%	2,22%	1.533	2,2%
E39	CASTEL DI DECIMA-CASTEL ROMANO (VIA NAZZARENO STRAMPELLI)	60	276,3%	2,80%	1.725	-1,2%
E62	TRIGORIA (VIA DI TRIGORIA)	93	39,6%	2,27%	1.888	-3,0%
E64	SANTA PALOMBA-PIAN SAVELLI (VIA DELLA STAZIONE DI PAVONA)	8	33,3%	0,88%	1.425	0,9%
E65	FIORANELLO (VIA DI FIORANELLO)	7	0,0%	1,33%	2.088	-2,3%
R23	AEROPORTO CIAMPINO	0	-	-	-	-
<b>FUORI GRA SUD</b>		<b>318</b>	<b>61,5%</b>	<b>2,24%</b>	<b>1.881</b>	<b>0,2%</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
E159	LA STORTA CASALE SAN NICOLA (VIA G.B.PARAVIA)	57	-18,6%	3,70%	1.881	5,2%
E160	TRAGLIATELLA (VIA PIOSSASCO)	12	20,0%	1,47%	1.117	1,9%
E181	PARCO DI VEIO PRATO DELLA CORTE (VIA FORMELLESE)	6	175,0%	1,29%	1.958	3,5%
E24	LA GIUSTINIANA (VIA ITALO PICCAGLI)	166	39,1%	2,79%	2.117	-2,3%
E26	LA STORTA (VIA DELLA TORRE DI SPIZZICHINO)	61	-36,8%	3,47%	1.992	-1,8%
E77	CESANO (VIA DI BACCANELLO)	40	10,5%	0,98%	1.442	-6,7%
E78	ISOLA FARNESE (VIA CERQUETTA)	113	13,4%	2,00%	1.742	-0,2%
E79	OSTERIA NUOVA-CASACCIA (VIA ANGUILLARESE)	11	-23,2%	1,08%	1.279	-5,0%
E97	OLGIATA (LARGO DELL'OLGIATA)	113	34,6%	4,60%	2.394	-1,8%
R2	RISERVA NATURALE MARTIGNANO-BRACCIANO	0	-	-	-	-
R40	SANTA MARIA DI GALERIA (VIA DI SANTA MARIA DI GALERIA)	0	-	-	1.425	-0,9%
R9	AGRO ROMANO OVEST (VIA SANTA MARIA DI GALERIA)	6	49,9%	0,81%	1.425	0,0%
<b>FUORI GRA NORD OVEST</b>		<b>583</b>	<b>9,1%</b>	<b>2,39%</b>	<b>1.826</b>	<b>-1,7%</b>

## 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 dato in crescita generalizzata del numero di immobili compravenduti rispetto l'anno precedente. In particolare si sottolinea, oltre al dato percentuale, il dato numerico rilevante di transazioni normalizzate nelle diverse zone, dove Bassa Ciociaria pari a 671 (+175 transazioni rispetto all'anno precedente), Monti Lepini 433 (+58), Monti Lepini 433 (+58) sono quelle con il numero maggiore di transazioni. La zona Valle dei santi – Aurunci, invece, è quella con il minor numero di transazioni 65 (+30).

In Figura 17 si analizza l'andamento storico del numero di transazioni normalizzate dal 2004 sino al 2021. 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, il repentino calo verificatosi nel 2020 e la crescita vertiginosa avuta nel 2021. La tendenza in salita che si sta verificando tra il 2014 e il 2021 rileva una fase di mercato in crescita come numero di immobili compravenduti sul lungo periodo.

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 sono abbastanza simili a quelle dell'NTN, soprattutto quella del capoluogo, mentre quelle dell'intera provincia e dei comuni non capoluogo hanno un andamento meno accentuato. Nel 2021, in particolare, si evince una similare crescita rispetto all'NTN con un indice IMI che comunque si mantiene al di sopra del 1,0%.

In Tabella 36 notiamo che non varia molto la tendenza già riscontrata nell'anno precedente, di un generale decremento dei prezzi al metro quadrato ottenuto nelle compravendite. Tutte le zone presentano indici in calo, con il minimo di -5,2% sulla Bassa Ciociaria e il massimo di -9,0% su Valle dei Santi – Aurunci, per una media provinciale di -6,4%.

In Figura 19 si evidenzia graficamente l'andamento delle quotazioni OMI dal 2004 al 2021, distinto per intera provincia, per il solo capoluogo e per i comuni non capoluogo. Gli andamenti delle varie curve sono paralleli tra loro, con i livelli più alti nel comune capoluogo. L'abbassamento dei valori dal 2013 continua fino al 2021.

## La provincia – Frosinone

Figura 16: Macroaree provinciali di Frosinone

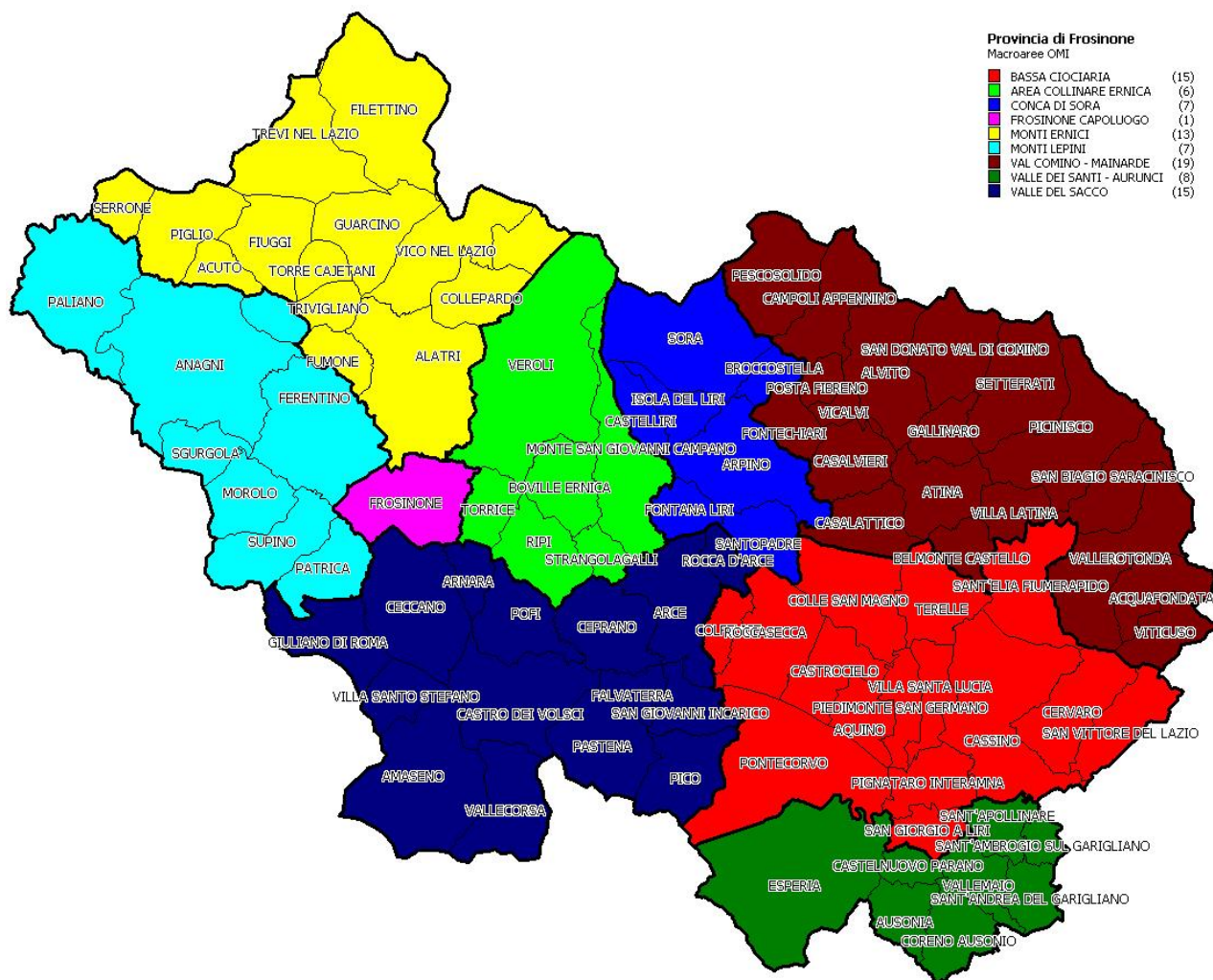


Tabella 35: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
BASSA CIOCIARIA	671	35,4%	1,3%	0,33	20,6%
COMPRESORIO VEROLI - MSGC	192	59,7%	0,8%	0,28	5,9%
CONCA DI SORA	330	54,3%	1,1%	0,39	10,1%
FROSINONE CAPOLUOGO	342	33,4%	1,5%	0,36	10,5%
MONTI ERNICI	652	34,9%	1,6%	0,40	20,0%
MONTI LEPINI	433	15,6%	1,2%	0,16	13,3%
VAL COMINO - MAINARDE	227	54,1%	0,9%	0,32	7,0%
VALLE DEI SANTI - AURUNCI	65	89,3%	0,7%	0,34	2,0%
VALLE DEL SACCO	341	56,0%	0,9%	0,32	10,5%
<b>PROVINCIA DI FROSINONE</b>	<b>3.254</b>	<b>38,8%</b>	<b>1,2%</b>	<b>0,32</b>	<b>100,0%</b>

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

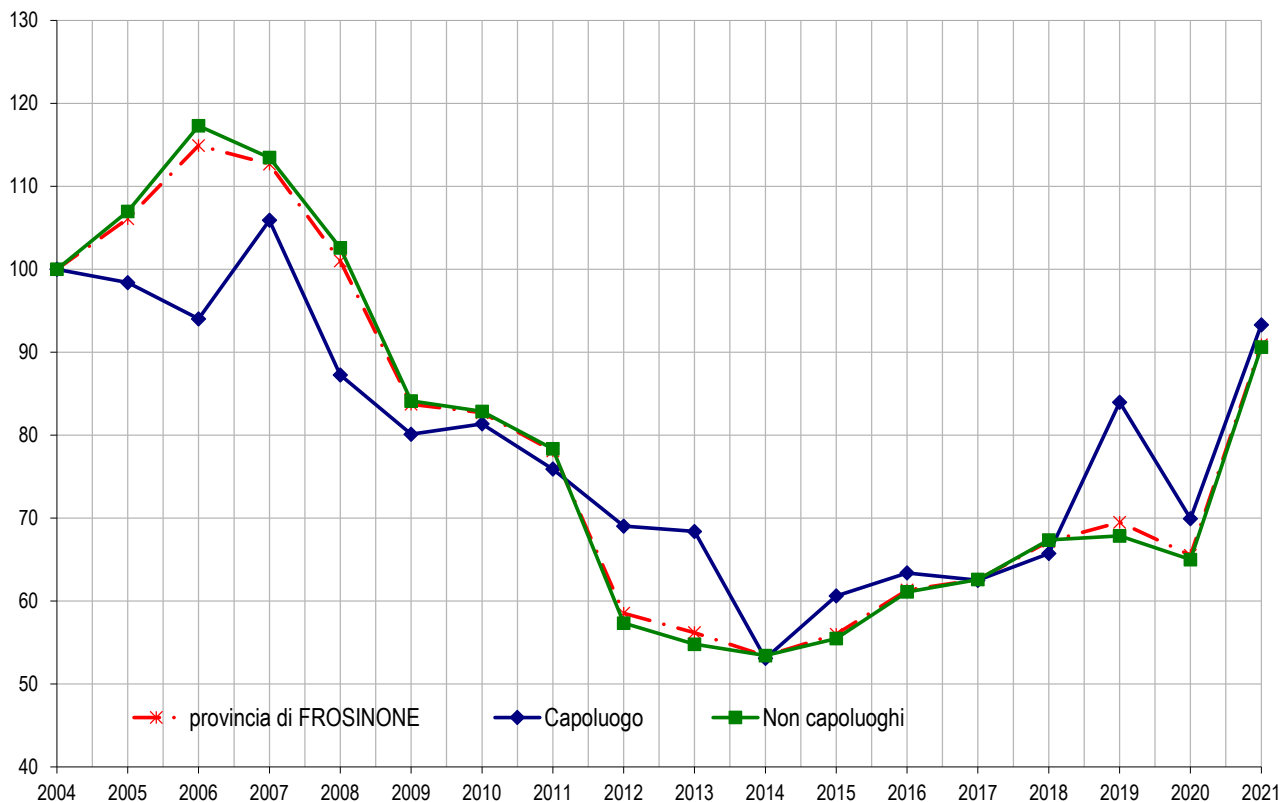


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

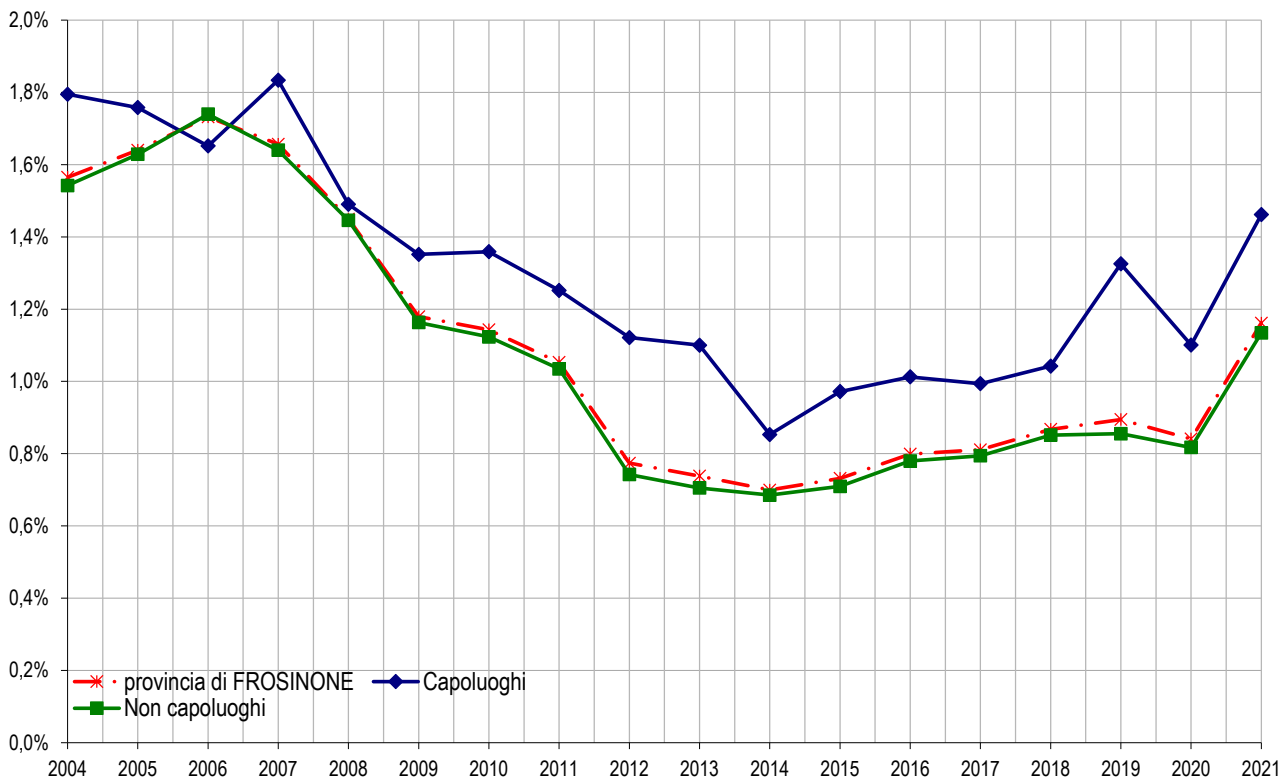
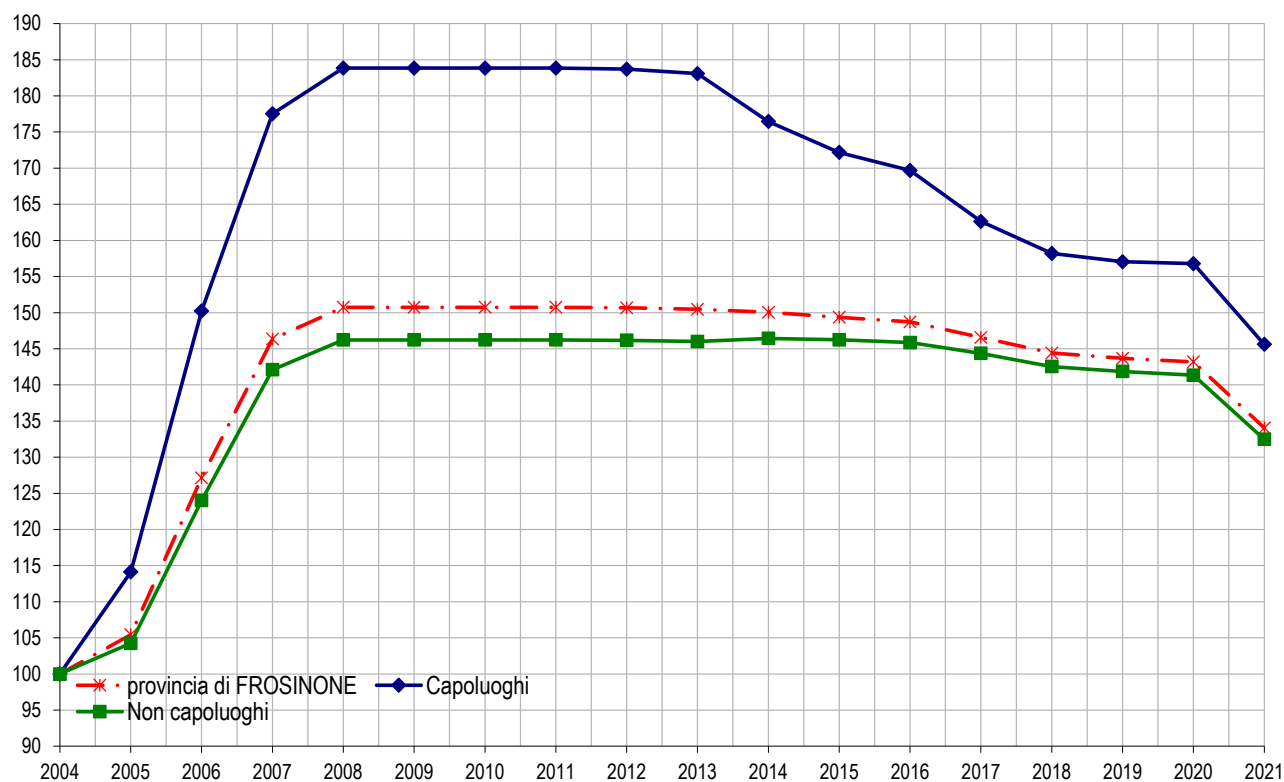


Tabella 36: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
BASSA CIOCIARIA	978	-5,2%
COMPRESORIO VEROLI - MSGC	844	-6,0%
CONCA DI SORA	1.012	-5,7%
FROSINONE CAPOLUOGO	1.456	-7,1%
MONTI ERNICI	921	-5,7%
MONTI LEPINI	969	-6,9%
VAL COMINO - MAINARDE	628	-8,5%
VALLE DEI SANTI - AURUNCI	547	-9,0%
VALLE DEL SACCO	810	-7,3%
<b>PROVINCIA DI FROSINONE</b>	<b>932</b>	<b>-6,4%</b>

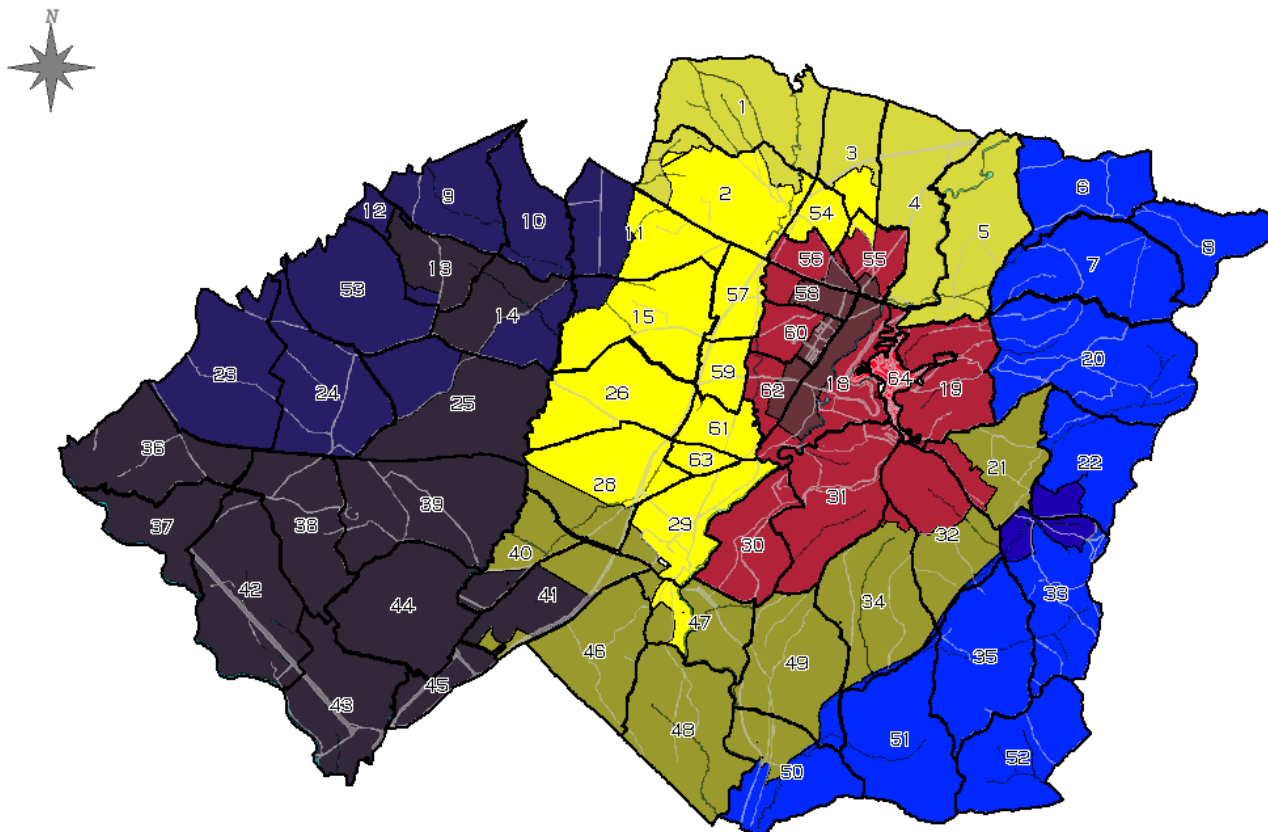
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



## Il comune – Frosinone

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato articolato in zone OMI, presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica (Figura 20).

Figura 20: Zone OMI di Frosinone



In Tabella 37 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.

In essa si riscontra come in tutte le zone è presente un aumento delle contrattazioni, ad esclusione delle zone B2 e D2. Inoltre l'andamento dei prezzi è generalizzato al ribasso con il massimo nel Centro Storico zona B1 (-13,5%) e nella zona B2 (-12,8%), il minimo nella zona D3 (0,0%), per un dato medio comunale pari a -8,1%.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	P.V.VENETO, V.G.MATEOTTI, C.REPUBBLICA, L.TURRIZIANI, L.S.ANTONIO,GIARDINO,V.BATTISTI	45	57,0%	2,50%	1.038	-13,5%
B2	P.M.FANI, V.MARITTIMA, V.MAZZINI, V.MORO,P.DE MATTHAEIS,V.MARIA (MASTRUCCIA),V.ROMA (COSA),V.TIBURTINA,V.ADIGE,V.PIAVE	29	-21,7%	1,52%	1.494	-12,8%
B3	V.MARITTIMA (FANI), V.CIAMARRA, V.FIRENZE, V.BRIGHINDI, V.A.LATINA,V.BELVEDERE, V.ARDEATINE, P.RISORGIMENTO,V.ROMA, V.CASILINA	95	25,4%	1,61%	1.709	-5,5%
C1	V.LA BOTTE, INCR.SS214, INCR.SS155, INCR.SS6, V.CAVONI, V.FABI, IL GLOBO, V.M.LEPINI, V.EUROPA, INCR.BRUNELLA, V.TIBURTINA	102	48,2%	1,62%	1.575	-10,0%
C2	SS 214, V.MARIA, V.P.FONTANA, MASTRUCCIA, CIMITERO,ORTOFRUTTICOLO,QUARTIERE	29	36,1%	0,98%	1.516	-5,1%
C3	CASALENO, LA TORRE, CERRETO, C.COTTORINO, LA BOTTE, C.DEL VESCOVO, LA PESCARA, CASTAGNOLA, V.CISTERNA, V.CORONI, FONTE CORINA	18	260,0%	2,02%	1.416	-5,6%
D1	V.VALLE, CONTESSA, PIGNATELLE, CERRETO, VETICHE, COLLEMARTE, MANIANO, C.SCARSELLA, S.LIBERATORE, FORCELLA	6	100,0%	0,55%	1.100	-8,3%
D2	CASA CIRCONDARIALE, MOLA D ATRI,SODINE, FONTANA DEL CERRO,FONTANA DEL SAMBUCO	5	-16,7%	1,02%	1.100	-8,3%
D3	VIA CASILINA SUD, VIA F. CORINA, VARIANTE CASILINA	2	100,0%	2,22%	2.125	0,0%
E1	SELVA DEI MULI,MOLA DEI PRATI,LE LAME, PONTE BIANCO,SS MONTI LEPINI (SVINCOLO A/2), FIUME SACCO	4	300,0%	1,63%	1.100	-8,3%
nd	nd	7	-19,3%	0,44%	nd	nd
<b>TOTALE FROSINONE</b>		<b>342</b>	<b>33,4%</b>	<b>1,47%</b>	<b>1.507</b>	<b>-8,1%</b>



## 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. In particolare si sottolinea, oltre al dato percentuale, il dato numerico rilevante di transazioni normalizzate ricavato per le zone con più transazioni: il Capoluogo 1.436 (+334 transazioni), Pianura Pontina con 1330 (+414 transazioni), Area Sud Pontino con NTN 1091 (+288 transazioni) ed Area Nord con NTN 1044 (+242 transazioni). La zona con il minor numero di transazioni è quella Isole Pontine con NTN 42 (+4 transazioni).

In Figura 22 si analizza l'andamento storico del numero di transazioni normalizzate dal 2004 sino al 2021. Le curve rappresentanti l'intera provincia, il comune capoluogo e i comuni non capoluogo hanno andamento simile. Da evidenziare soprattutto il repentino rialzo del dato su tutte e tre le curve relativo al 2021. La tendenza in lieve salita tra il 2014 e il 2020 si accentua nettamente e vertiginosamente nell'ultimo anno.

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. Anche da questo grafico si evince, sui dati del 2021, il repentino aumento su tutte e tre le curve come già visto in precedenza con l'NTN.

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 ad un minimo ribasso in alcuni casi, con punte di -0,5% su Area Sud Pontino e Capoluogo.

In Figura 24 si evidenzia graficamente l'andamento delle quotazioni OMI dal 2004 al 2021, distinto per intera provincia, per il solo capoluogo e per i comuni non capoluogo. Gli andamenti delle varie curve sono paralleli tra loro, con i livelli più alti nel comune capoluogo. L'abbassamento dei valori dal 2008 continua fino al 2016, e prosegue con un andamento meno marcato pressoché costante.

## La provincia – Latina

Figura 21: Macroaree provinciali di Latina

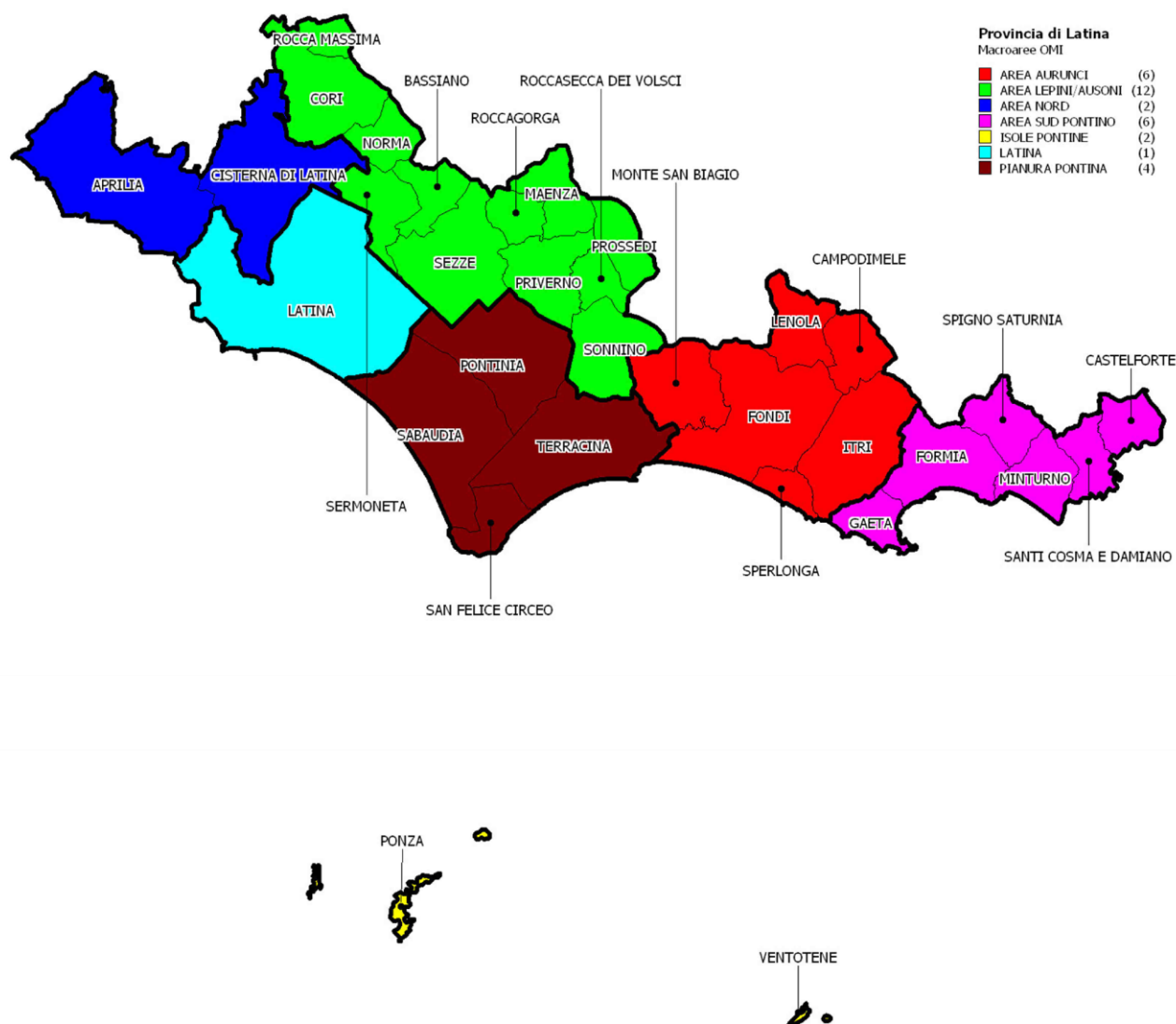


Tabella 38: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
AREA AURUNCI	493	30,1%	1,3%	0,30	8,2%
AREA LEPINI/AUSONI	573	31,2%	1,2%	0,29	9,5%
AREA NORD	1.044	30,1%	2,2%	0,50	17,4%
AREA SUD PONTINO	1.091	36,0%	1,7%	0,45	18,2%
ISOLE PONTINE	42	11,7%	1,0%	0,10	0,7%
LATINA CAPOLUOGO	1.436	30,3%	2,3%	0,53	23,9%
PIANURA PONTINA	1.330	45,3%	2,2%	0,68	22,1%
<b>PROVINCIA DI LATINA</b>	<b>6.009</b>	<b>34,3%</b>	<b>1,9%</b>	<b>0,47</b>	<b>100,0%</b>

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

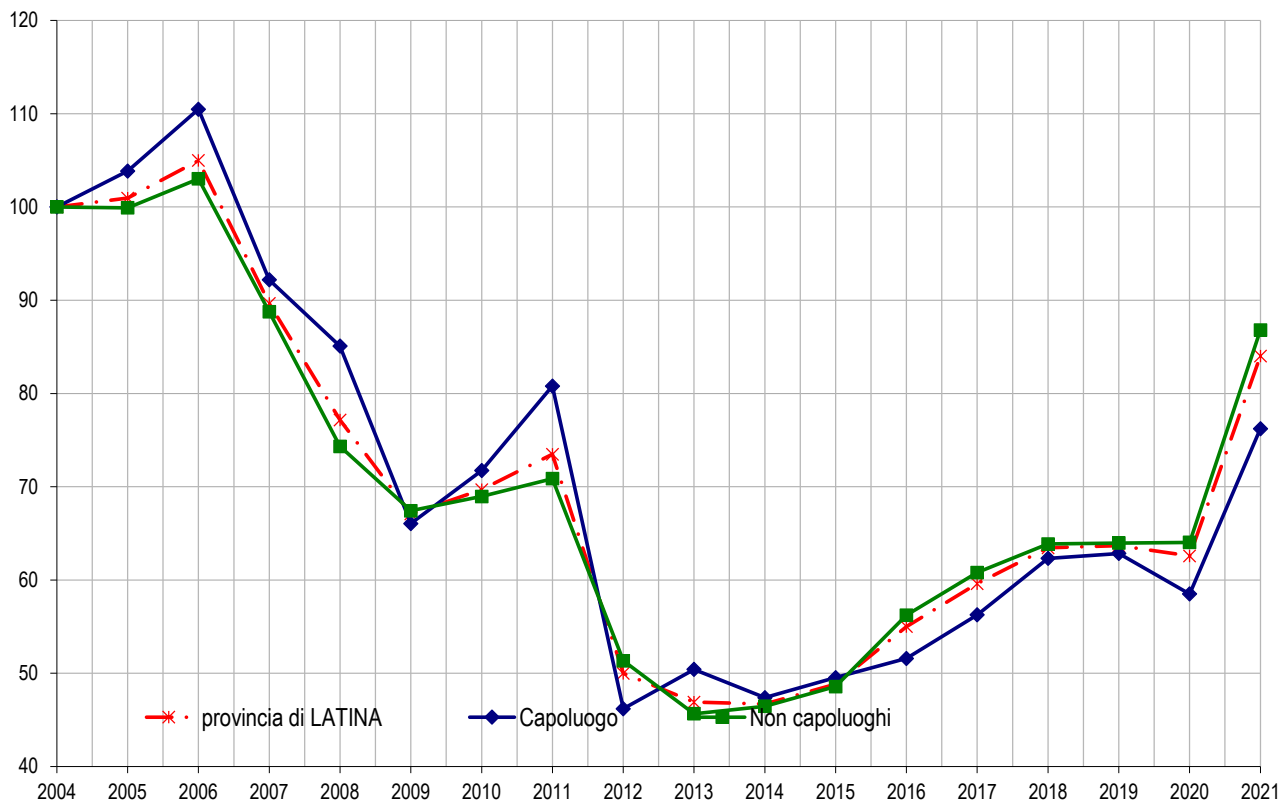


Figura 23: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

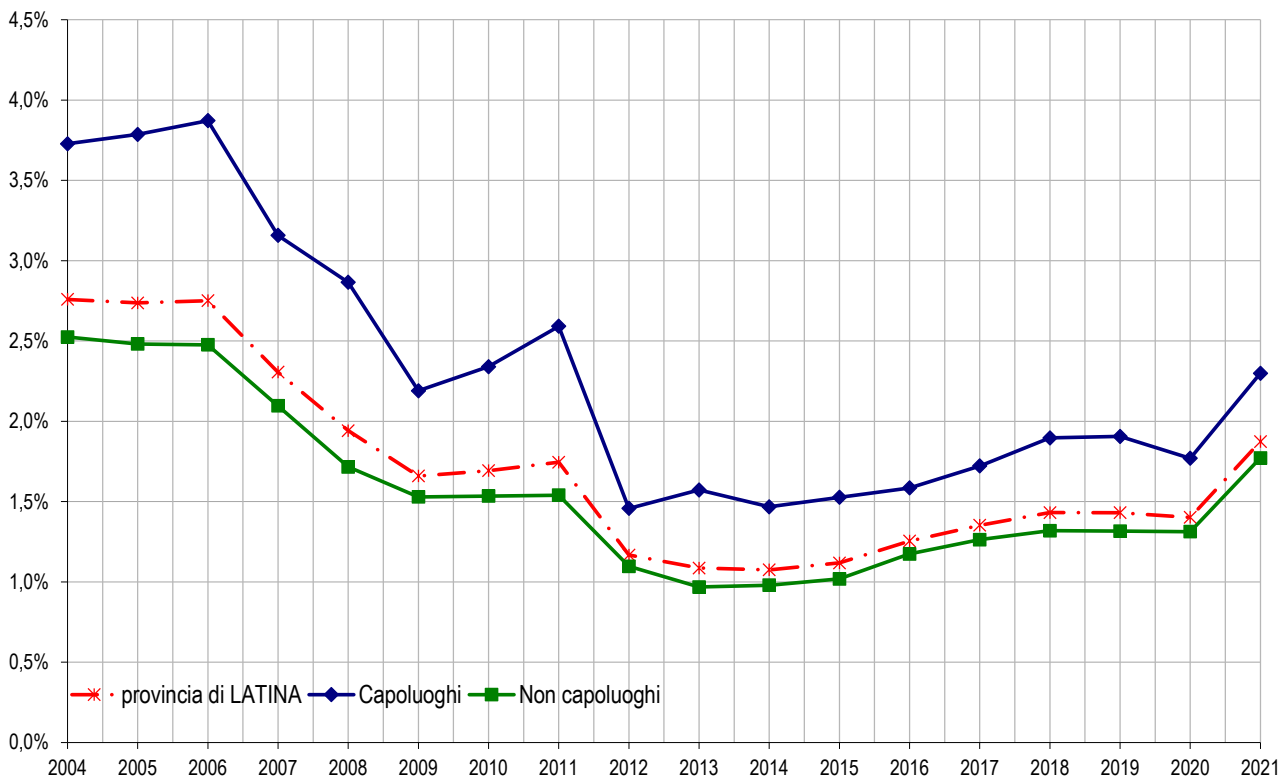
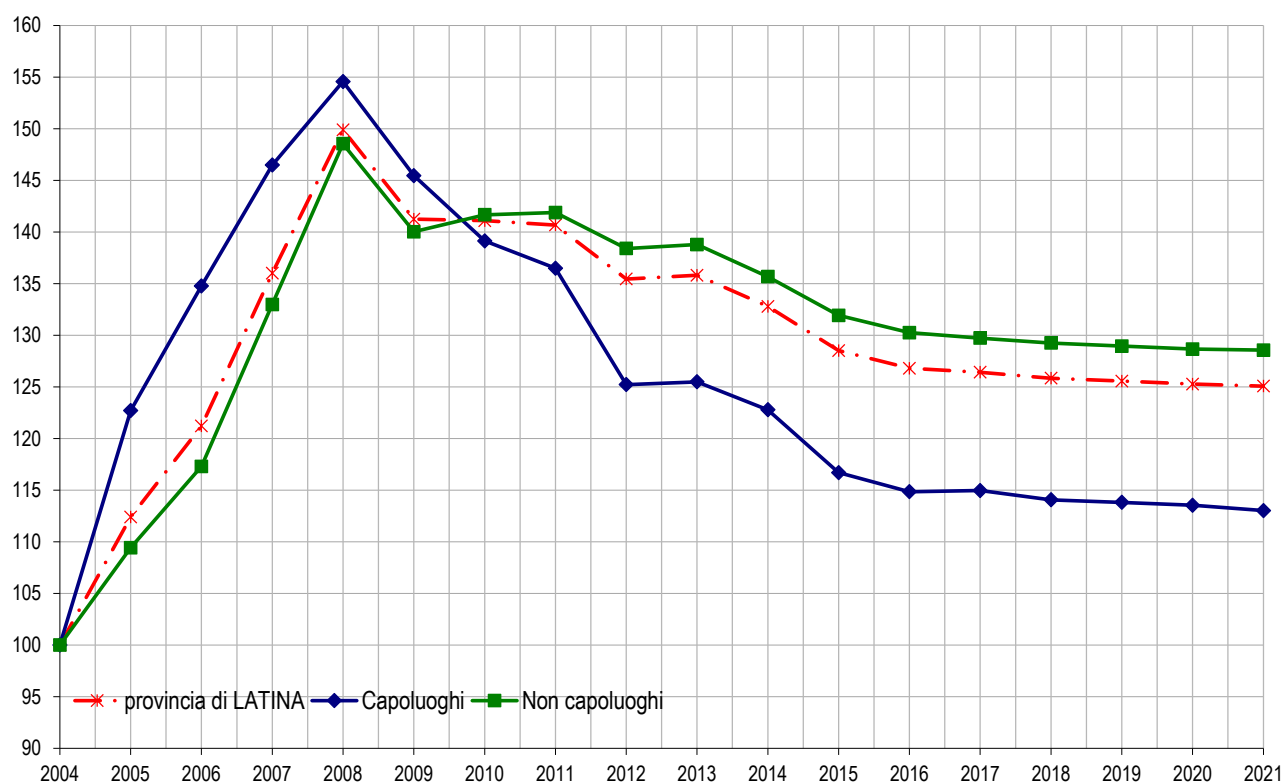


Tabella 39: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
AREA AURUNCI	1.395	0,0%
AREA LEPINI/AUSONI	874	0,0%
AREA NORD	1.291	0,0%
AREA SUD PONTINO	1.491	-0,5%
ISOLE PONTINE	3.709	0,0%
LATINA CAPOLUOGO	1.485	-0,5%
PIANURA PONTINA	1.705	0,1%
<b>PROVINCIA DI LATINA</b>	<b>1.429</b>	<b>-0,2%</b>

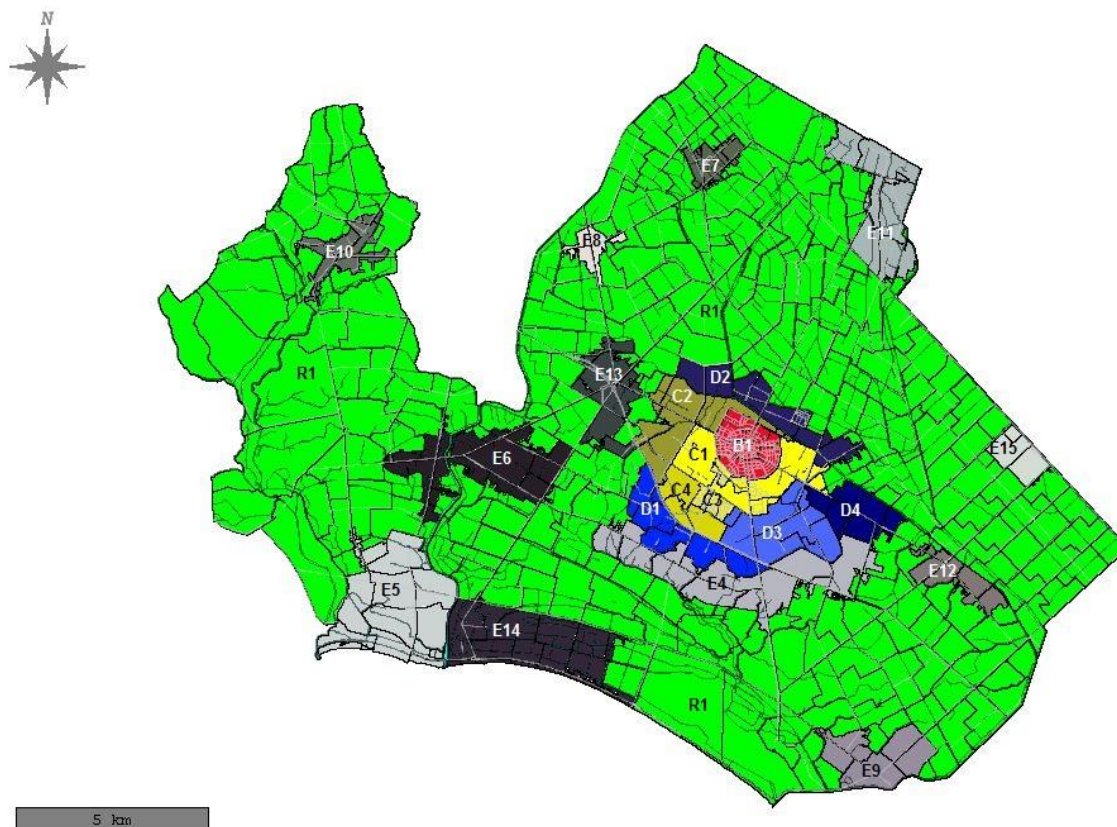
Figura 24: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



## Il comune – Latina

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato articolato in 22 zone OMI, che presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica (Figura 25).

Figura 25: Zone OMI di Latina



In Tabella 40 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.

In essa si riscontra come in tutte le zone è presente un aumento consistente delle contrattazioni: un aumento più contenuto è presente solo nelle zone D3, E14, E15, E4. Nella zona E6 abbiamo, invece, un dato in calo. In particolare rileviamo il massimo aumento, rispetto ai dati dello scorso anno, nella zona B1 del Centro Storico con +73 contrattazioni. Inoltre l'andamento dei prezzi è generalizzato al ribasso con il massimo nella zona C4 (-3,5%) e il minimo, come già nel 2020, nella zona D3 (0,0%), aumenti contenuti nelle zone D1 e E14 per un dato medio comunale pari a -0,9%, in linea con in dato riscontrato nel 2020 (-0,6%).

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	NUCLEO STORICO DELIMITATO DALLE VIE MILAZZO,EZIO,TERENZIO,ALFIERI,BOTTICELLI,GIOTTO,PORFIRI,BIXIO,ASPROMONTE,VILLAFRANCA,CESARE A.	252	40,6%	2,32%	1.678	-1,1%
C1	VIE LE CORBUSIER, BRUXELLES, VESPUCCI, QUARTO, SANT'AGOSTINO, TUCCI, ROSSETTI, ISONZO, AUGUSTO, VOLSCI, SF ASSISI,CAPPUCCINI	269	12,2%	2,20%	1.722	-3,0%
C2	VIE EZIO (P), MILAZZO(P), CESARE(P), ROMAGNOLI, PIAVE(P), KENNEDY(P), ZANI - VIA AGORA III (P).	75	23,0%	2,11%	1.447	-1,7%
C3	VIE AGORA I (P), LIDO(P), MILANO(P), TOSCANA, ABRUZZO, LAZIO, PIEMONTE,PALERMO, TORINO, RIETI	48	44,4%	3,99%	1.584	-0,8%
C4	VIE NERVI(P), LE CORBUSIER(P),STRASBURGO, ZANETTI(P),KENNEDY(P),GRAN BRETAGNA,OLANDA,GERMANIA(P)- SVIZZERA.	55	85,6%	2,34%	1.544	-3,5%
D1	VIE PAGANINI,LE CORBUSIER(P),PIETROSANTI,G.P. DA PALESTRINA,RESPIGHI,NASCOSA(P),LIDO(P),PALIZZI, PONTINA(P)	149	28,4%	2,60%	1.511	1,7%
D2	VIE TORRE LA FELCE(P),MONTE TERMINILLO, GIONCHETTO,EPITAFFIO(P),PANTANACCIO, TOR TRE PONTI(P)	64	144,0%	3,15%	1.488	-0,8%
D3	VIA ISONZO(P) - STRADA DELLA ROSA- VIA DEL PICCARELLO(P)-VIA REGIONE VENETO (P).	12	3,6%	2,04%	1.030	0,0%
D4	SVILUPPO SU VIA DEI MONTI LEPINI - ZONA INDUSTRIALE	2	100,0%	1,96%	1.738	-1,4%
E10	BORGO MONTELLO	15	24,3%	2,53%	1.465	0,0%
E11	LATINA SCALO, VIE EPITAFFIO(P), STAZIONE, MURILLO(P), INDUSTRIE(P), CARRARA(P)	94	30,9%	2,52%	1.478	0,0%
E12	BORGO SAN MICHELE	37	131,3%	3,33%	1.440	0,0%
E13	BORGO PIAVE	25	84,9%	2,97%	1.484	0,0%
E14	LATINA LIDO, BORGO SABOTINO, FOCE VERDE, STRADA LUNGOMARE(P), CAPO PORTIERE	116	4,2%	3,08%	1.503	1,5%
E15	BORGO FAITI	7	8,3%	1,75%	1.463	0,0%
E4	SVILUPPO SU VIA NASCOSA, VIA DEL LIDO(P),VIA ISONZO(P)	9	3,9%	0,95%	1.320	0,0%
E5	STRADA VALMONTORIO, MARINA DI LATINA, ASTURA, SAN PIETRO, NUOVO SABOTINO, SANTA ROSA,MACCHIA GRANDE, S.P. ALTA (P).	35	112,8%	2,69%	1.440	0,0%
E6	BORGO SANTA MARIA, SVILUPPO SU VIA S. MARIA, DEL CROCFISSO(P), CERRETO LA CROCE -STRADA LUNGA( P).	20	-29,8%	1,84%	1.500	0,0%
E7	BORGO CARSO	10	17,6%	2,11%	1.563	0,0%
E8	BORGO PODGORA	29	42,5%	3,45%	1.440	0,0%
E9	BORGO GRAPPA	14	30,3%	2,19%	1.475	0,0%
R1	ZONA RURALE RESTANTE TERRITORIO	92	24,1%	1,20%	1.150	0,0%
nd	nd	8	17,9%	2,49%	nd	nd
<b>TOTALE LATINA</b>		<b>1.436</b>	<b>30,3%</b>	<b>2,31%</b>	<b>1.521</b>	<b>-0,9%</b>

## 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).

Nella Tabella 41 sono illustrati i dati riferiti all'anno 2021, 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, la quota di NTN per macroarea provinciale. Nell'anno 2021 si è rilevato nella provincia di Rieti un incremento medio del numero di compravendite pari al +41,3%. Tutte le macroaree, seppur caratterizzate da numeri diversi, hanno registrato un incremento di numero di transazioni rispetto all'anno precedente, da un minimo del +22,5% della Bassa Sabina -Tevere al +66,2% dell'area Terre dell'olio. Tali incrementi, in linea con l'andamento regionale e nazionale, riprendono il trend, interrottosi nel 2020 a causa degli effetti della pandemia da covid 19, che, in continuità dal 2018, faceva registrare un aumento pressoché costante e netto del numero di transazioni annue. L'indice IMI, rapporto tra numero di transazioni e stock immobiliare, è anch'esso in crescita rispetto all'anno precedente, per tutte le macrozone. Da segnalare la crescita dell'IMI nel capoluogo, che aumenta di 0,68 punti fissandosi al 2% e quella della macrozona Terre dell'olio che aumenta di 0,89 punti fissandosi al 2,2%. La quota preponderante del mercato immobiliare è detenuta dal capoluogo, con il 27,8% delle NTN provinciali seguito dalle zone Bassa Sabina -Tevere, con il 19,7% e Terre dell'olio con l'11,4%.

In Figura 27 è rappresentato l'andamento del numero di NTN dal 2004 al 2021, distinto per intera provincia, per il solo capoluogo e per la provincia senza capoluogo. La lettura dei grafici evidenzia come la ripresa delle compravendite, dopo il rallentamento dovuto alla crisi pandemica, è avvenuta in modo pressoché equivalente tra il capoluogo e i comuni minori.

In Figura 28 è rappresentato l'andamento dell'indice IMI dal 2004 al 2021, distinto per intera provincia, per il solo capoluogo e per la provincia senza capoluogo. L'andamento ricalca sostanzialmente quello del numero di transazioni normalizzate.

Nella Tabella 42 sono riportate le quotazioni medie degli immobili e la loro variazione rispetto al 2020. La quotazione media provinciale registra un calo pari al -2,4%. Si segnalano i decrementi superiori al 4% nelle zone Bassa Sabina Tevere, Cicolano e Terre dell'Olio. Il Capoluogo, con un decremento del -1,1%, conferma la stabilità delle quotazioni.

In Figura 29 è rappresentato l'andamento delle quotazioni OMI dal 2004 al 2021, 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 2021, anche se con un andamento meno marcato.



## La provincia – Rieti

Figura 26: Macroaree provinciali di Rieti

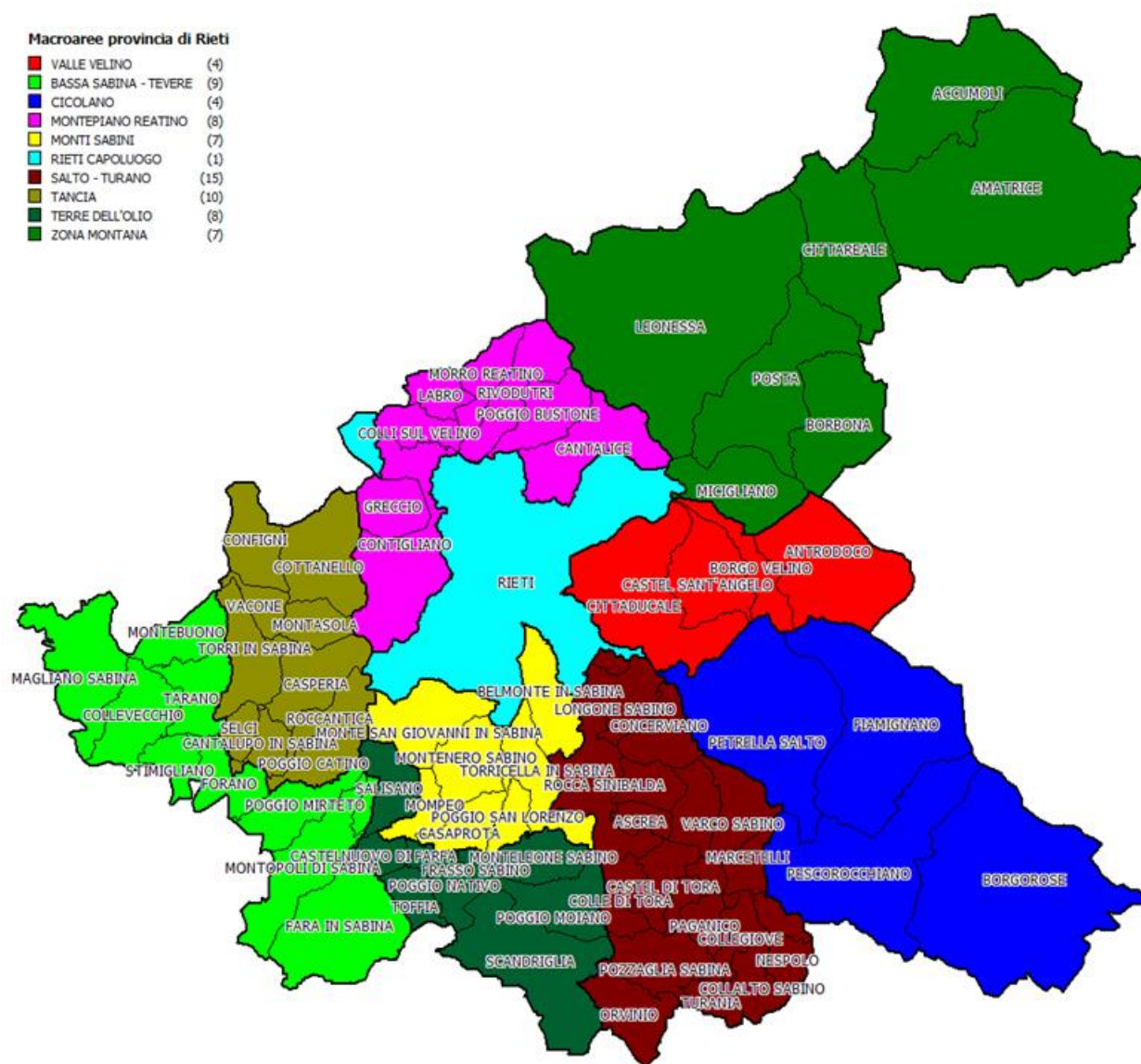


Tabella 41: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN per macroarea
BASSA SABINA - TEVERE	396	22,5%	1,8%	0,33	19,7%
CICOLANO	127	46,8%	0,9%	0,29	6,3%
MONTEPIANO REATINO	126	61,2%	1,3%	0,47	6,3%
MONTI SABINI	73	33,2%	1,4%	0,34	3,7%
RIETI CAPOLUOGO	558	50,5%	2,0%	0,68	27,8%
SALTO - TURANO	144	35,4%	1,3%	0,34	7,2%
TANCIA	137	32,0%	1,8%	0,44	6,8%
TERRE DELL'OLIO	229	66,2%	2,2%	0,89	11,4%
VALLE VELINO	100	37,4%	1,1%	0,29	5,0%
ZONA MONTANA	117	35,3%	0,7%	0,18	5,9%
<b>PROVINCIA DI RIETI</b>	<b>2.008</b>	<b>41,3%</b>	<b>1,5%</b>	<b>0,44</b>	<b>100,0%</b>

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

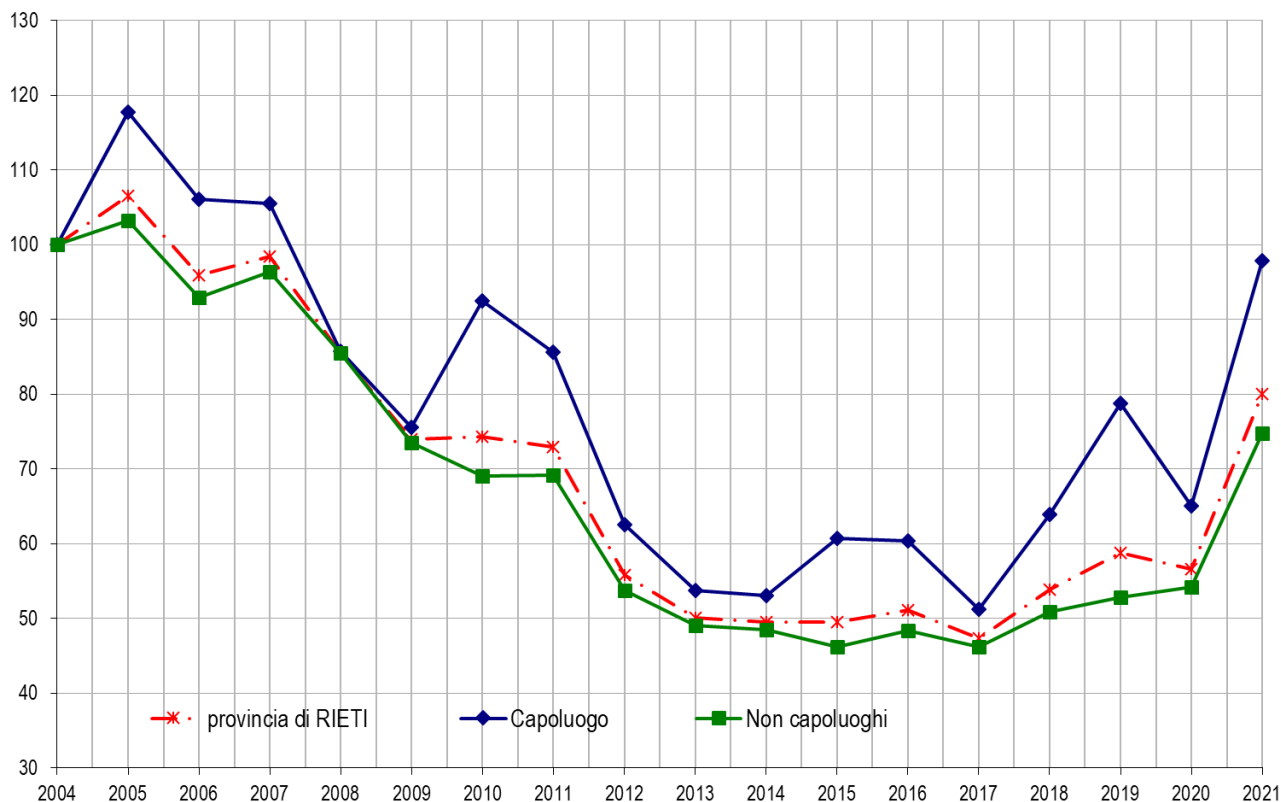


Figura 28: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

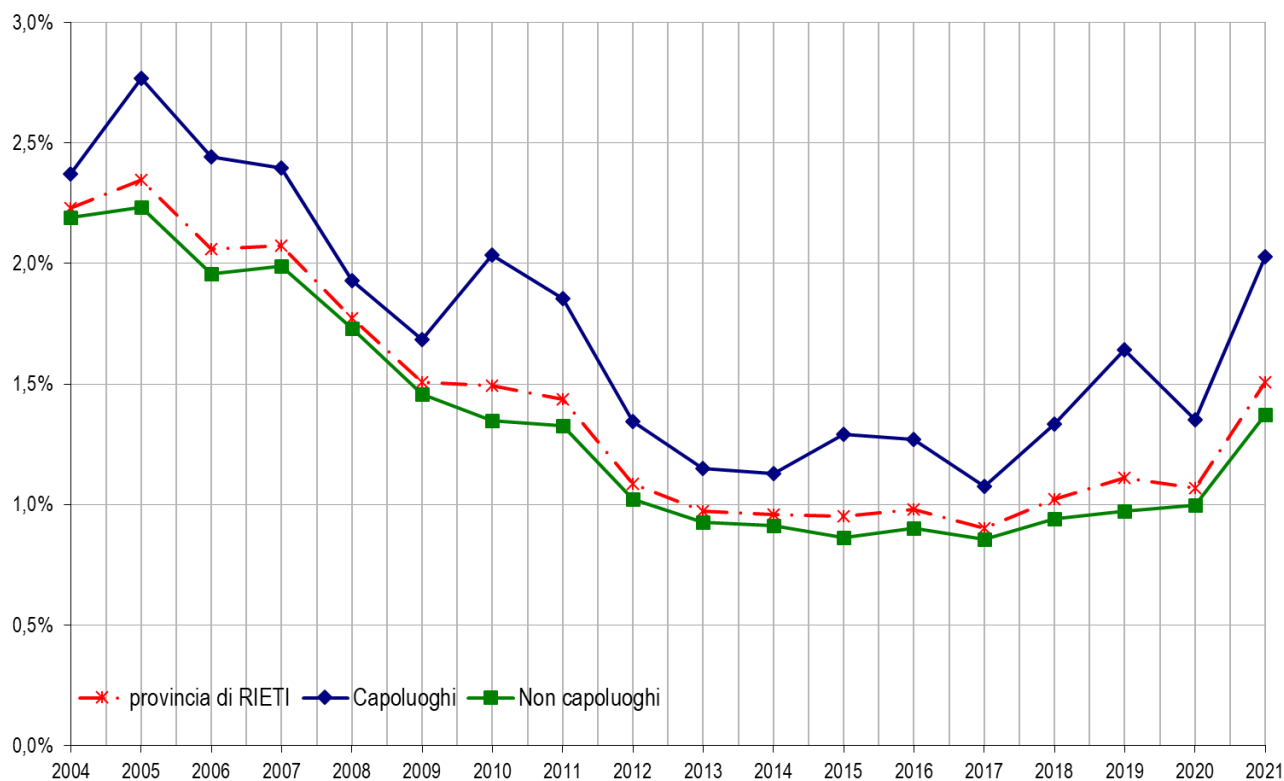
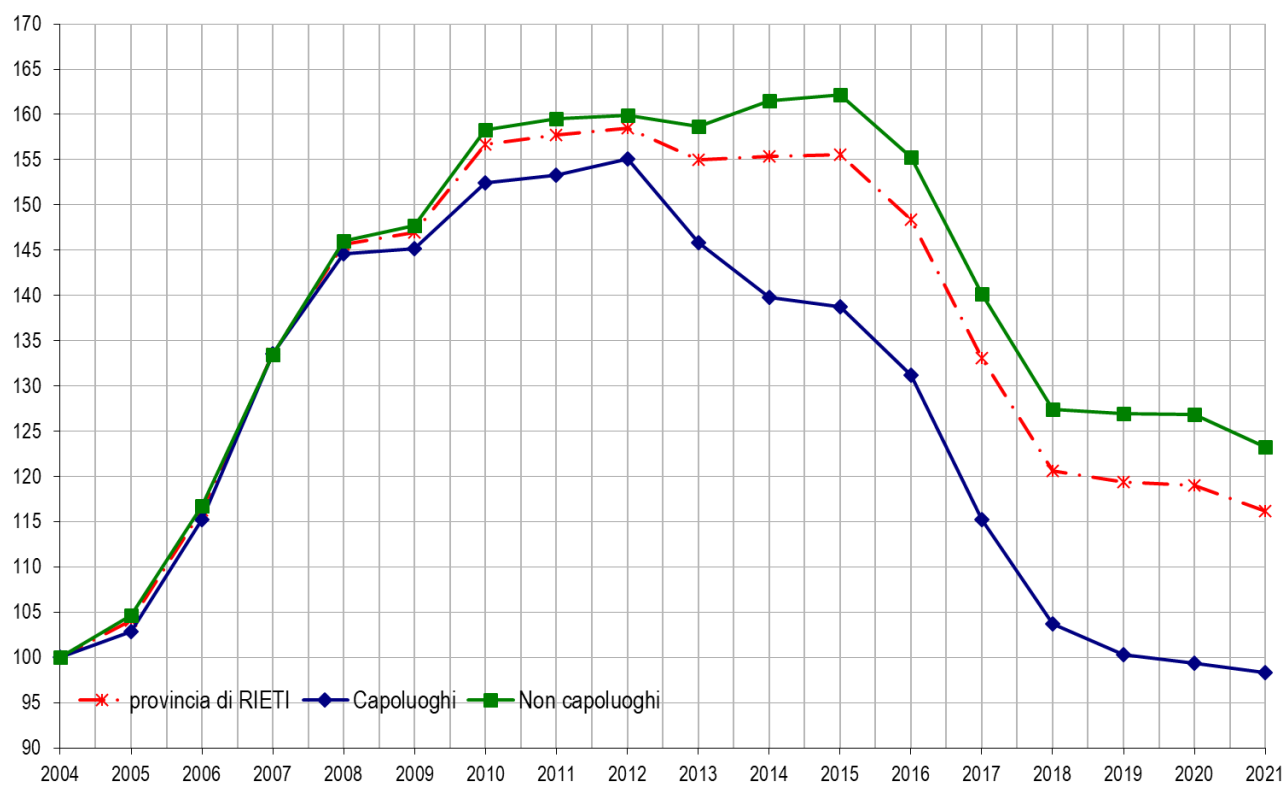


Tabella 42: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
BASSA SABINA - TEVERE	1.033	-4,6%
CICOLANO	729	-4,1%
MONTEPIANO REATINO	822	-3,4%
MONTI SABINI	800	-1,1%
RIETI CAPOLUOGO	1.046	-1,1%
SALTO - TURANO	789	-0,9%
TANCIA	773	-3,4%
TERRE DELL'OLIO	854	-4,0%
VALLE VELINO	809	-1,3%
ZONA MONTANA	903	0,0%
<b>PROVINCIA DI RIETI</b>	<b>898</b>	<b>-2,4%</b>

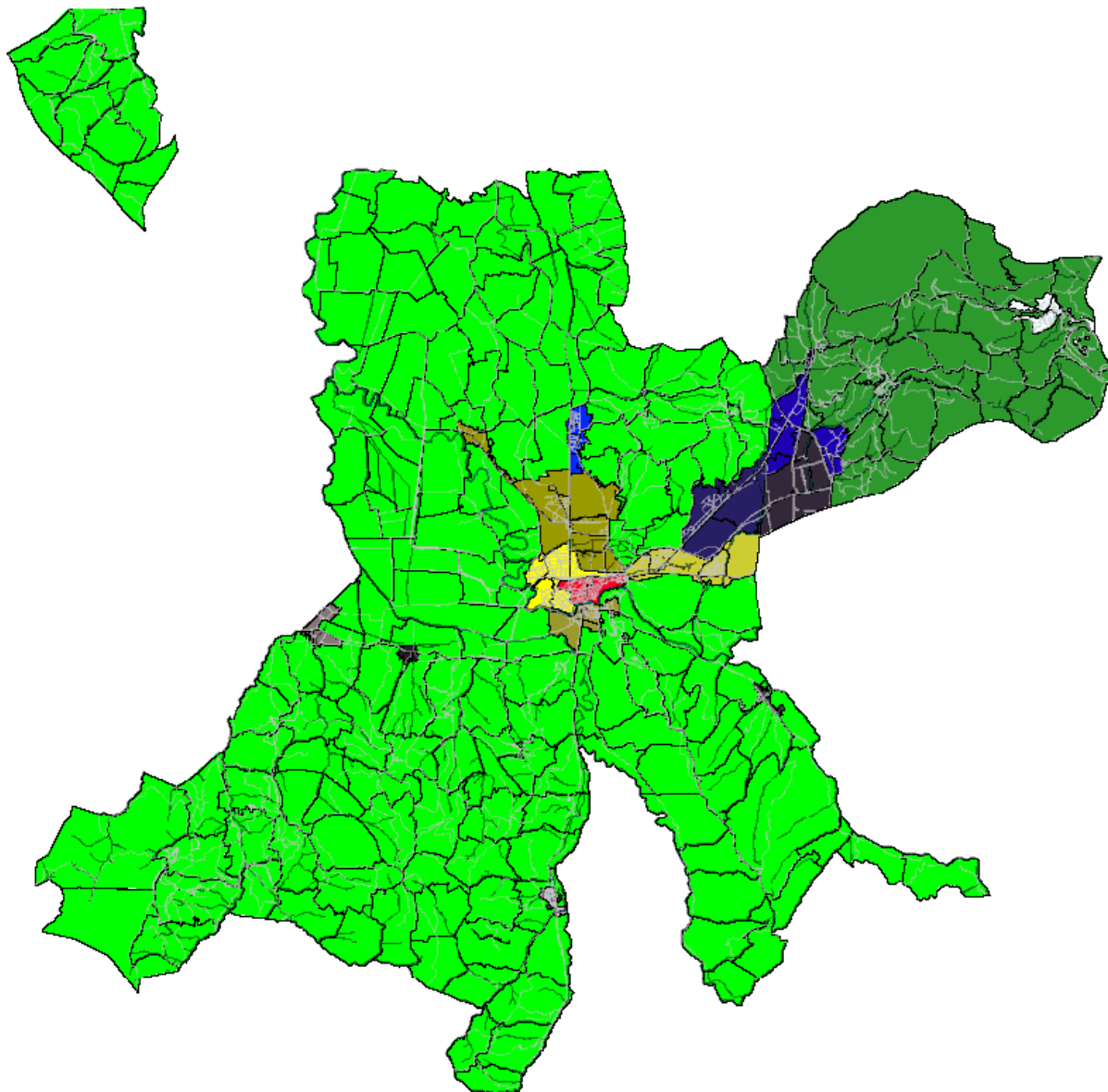
Figura 29: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



## Il comune – Rieti

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio del comune di Rieti 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).

Figura 30: Zone OMI di Rieti



In Tabella 43 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e la loro variazione rispetto al 2020, l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute), la quotazione media e la sua variazione rispetto al 2020; il tutto nel dettaglio delle zone OMI. Si evidenzia la stazionarietà della zona OMI B1 – Centro storico, e un aumento generalizzato del numero di compravendite in tutte le zone della fascia semicentrale. Le quotazioni sono stabili o in lieve diminuzione, con una punta negativa in zona C2 – Quartiere Porta Romana Campo moro con una variazione del -4,7%. Lieve aumento (+2,3%) nella zona B1 – Centro Storico.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B1	CENTRO STORICO	43	-1,5%	1,49%	850	2,3%
C1	V.LE MORRONI, V.LE MARAINI, REGINA PACIS, MOLINO SALCE, CITTA GIARDINO.	83	58,4%	2,10%	1.200	-0,8%
C2	QUARTIERE PORTA ROMANA, CAMPO MORO	32	45,5%	2,40%	1.017	-4,7%
C3	MADONNA DEL CUORE, MICIOCCOLI, DE JULIIS	66	76,3%	1,77%	1.269	-2,9%
C4	TEVERE, VIA SALARIA PER L'AQUILA, VILLA REATINA	54	87,3%	1,96%	950	-2,0%
D1	QUATTRO STRADE	25	56,3%	2,24%	1.010	0,2%
D2	CAMPOLONIANO, ZONA RESIDENZIALE	66	5,6%	2,21%	1.133	-2,5%
D3	VAZIA	26	226,0%	2,09%	1.062	0,0%
E1	NUCLEO INDUSTRIALE RIETI-CITTADUCALE	0	-	-	-	-
E2	MONTE TERMINILLO LOC. PIAN DE VALLI	89	101,7%	5,02%	1.292	0,0%
E3	PIANI DI POGGIO FIDONI	7	98,0%	1,75%	975	0,0%
E4	CASSETTE	2	-	0,54%	870	0,0%
E5	SAN GIOVANNI REATINO	3	-25,0%	1,14%	902	0,0%
E6	PIANI DI SANT ELIA	2	133,0%	2,77%	881	-0,7%
R1	AGRICOLA - SEZIONE RIETI	53	41,8%	1,36%	-	-
R2	AGRICOLA - SEZIONE VAZIA	6	0,0%	0,99%	-	-
	nd	1	-	-	-	-
	<b>COMUNE DI RIETI</b>	<b>558</b>	<b>50,5%</b>	<b>2,03%</b>	<b>912</b>	<b>-1,3%</b>

## 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 2021, 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, la quota di NTN per macroarea provinciale. Dall'analisi dei dati risulta confermato che le quote preponderanti di mercato sono detenute dal capoluogo (23,1%) e dalle macroaree Cimina (15,4%), Falisca (14,4%) e Maremma Viterbese (17,3%), senza variazioni sostanziali rispetto all'anno precedente. Complessivamente nella provincia si è registrato un aumento del numero di transazioni del +44,6% rispetto al 2020. Tale incremento, in linea con l'andamento regionale e nazionale, riprende il trend, interrottosi nel 2020 a causa degli effetti della pandemia da covid 19, che, in continuità dal 2018 faceva registrare un aumento pressoché costante e netto del numero di transazioni annue. L'indice IMI, che rappresenta il rapporto tra il numero delle transazioni e il corrispondente stock immobiliare, si attesta nella provincia di Viterbo al 2,4%, con un incremento di 0,72 punti rispetto all'anno precedente. Tutte le macroaree hanno registrato un aumento nell'indice IMI dal minimo di Colline Castrensi (+0,31), al massimo della macroarea Maremma Viterbese che ha segnato un +0,95. La zona più dinamica risulta essere il capoluogo con un indice IMI del 2,9%, aumentato rispetto al 2020 di 0,83 punti.

Nella Figura 32 è rappresentato l'andamento del numero di NTN dal 2004 al 2021, distinto per intera provincia, per il solo capoluogo e per la provincia senza capoluogo. La lettura dei grafici evidenzia come la ripresa delle compravendite, dopo il rallentamento dovuto alla crisi pandemica, è avvenuta in modo pressoché equivalente tra il capoluogo e i comuni minori.

In Figura 33 è rappresentato l'andamento dell'indice IMI dal 2004 al 2021, distinto per intera provincia, per il solo capoluogo e per la provincia senza capoluogo. L'andamento ricalca sostanzialmente quello del numero di transazioni normalizzate.

Nella Tabella 45 sono riportate le quotazioni medie degli immobili e la loro variazione rispetto al 2020. La quotazione media provinciale registra un calo pari al -1,4%. Si segnalano i decrementi superiori al 2% nelle zone Alta Tuscia, Colline Castrensi e Falisca. Il Capoluogo presenta un decremento leggermente più contenuto attestandosi al -1,7%. La Macroarea Maremma Viterbese mantiene le quotazioni sostanzialmente stabili, con un decremento solo del -0,3%.

In Figura 34 è rappresentato l'andamento delle quotazioni OMI dal 2004 al 2021, 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 2021 anche se con un andamento meno marcato.



## La provincia – Viterbo

Figura 31: Macroaree provinciali di Viterbo

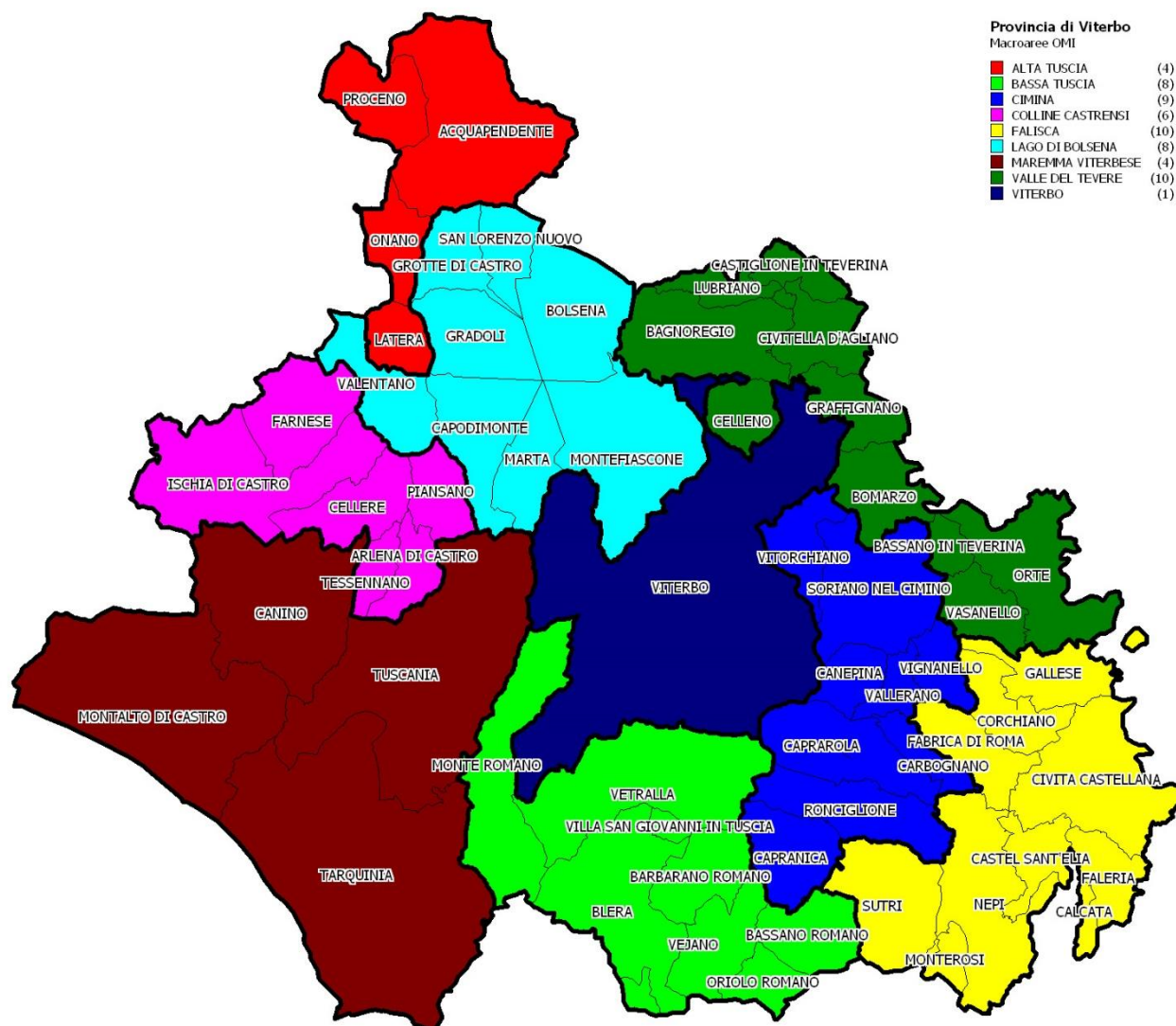


Tabella 44: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN per macroarea
ALTA TUSCIA	77	43,7%	1,3%	0,38	1,6%
BASSA TUSCIA	421	60,4%	2,2%	0,81	8,8%
CIMINA	732	37,4%	2,5%	0,68	15,4%
COLLINE CASTRENSI	103	23,9%	1,6%	0,31	2,2%
FALISCA	683	40,5%	2,2%	0,64	14,4%
LAGO DI BOLSENA	492	47,8%	2,1%	0,69	10,3%
MAREMMA VITERBESE	825	54,7%	2,7%	0,95	17,3%
VALLE DEL TEVERE	323	40,6%	1,7%	0,50	6,8%
VITERBO CAPOLUOGO	1.101	41,6%	2,9%	0,83	23,1%
<b>PROVINCIA DI VITERBO</b>	<b>4.759</b>	<b>44,6%</b>	<b>2,4%</b>	<b>0,72</b>	<b>100,0%</b>



Figura 32: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Provincia di Viterbo

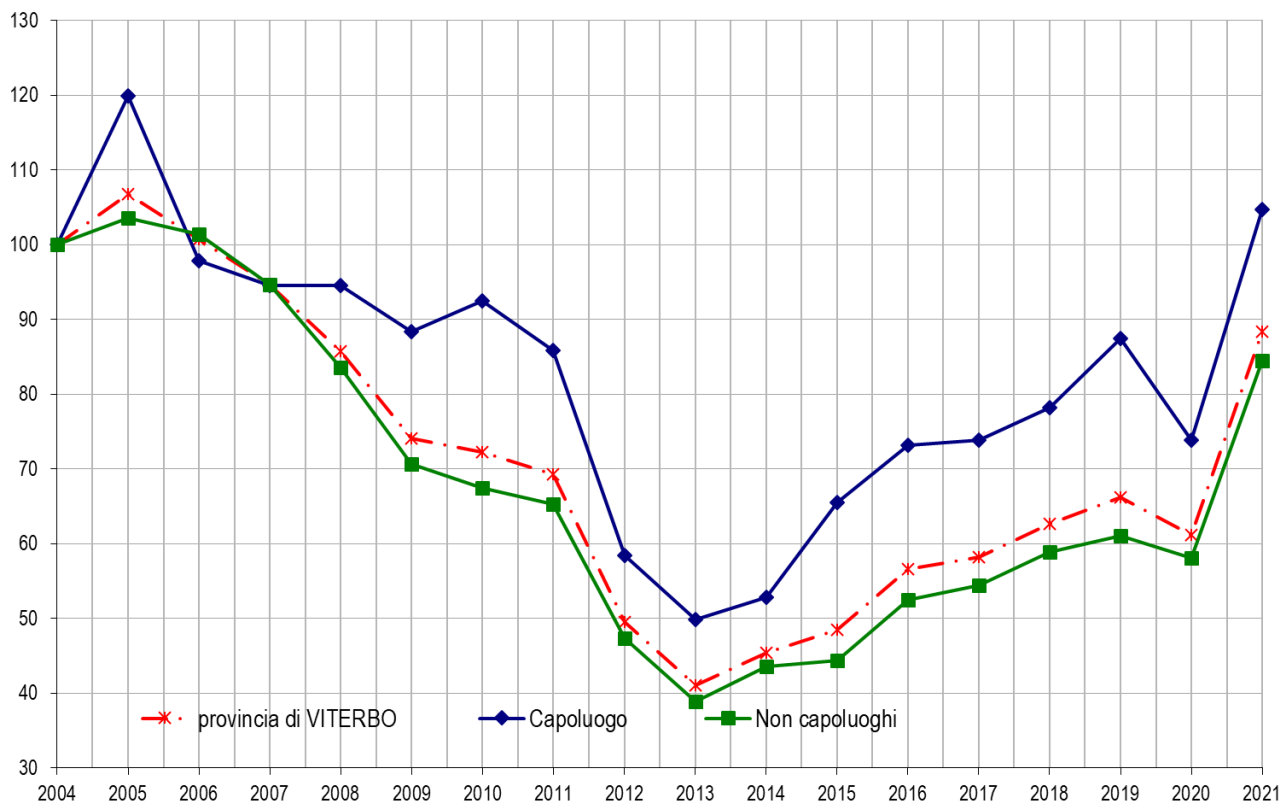


Figura 33: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Provincia di Viterbo

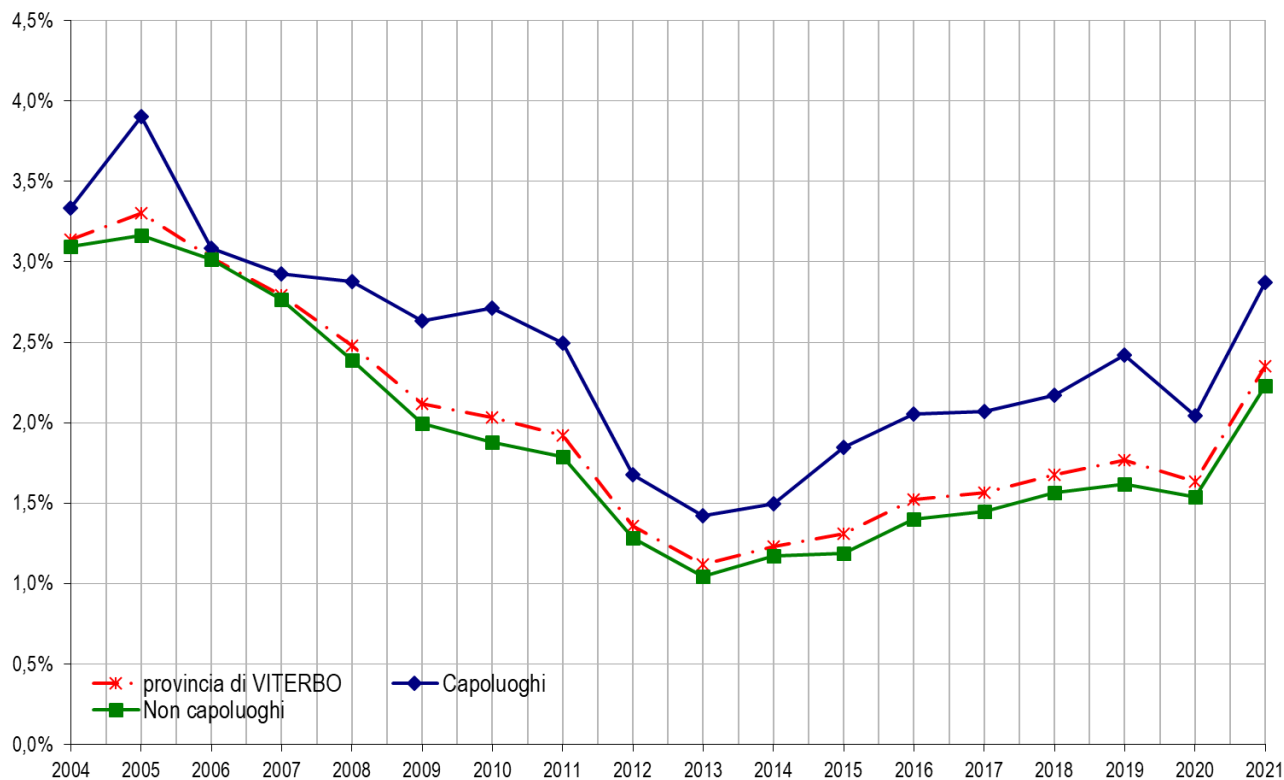
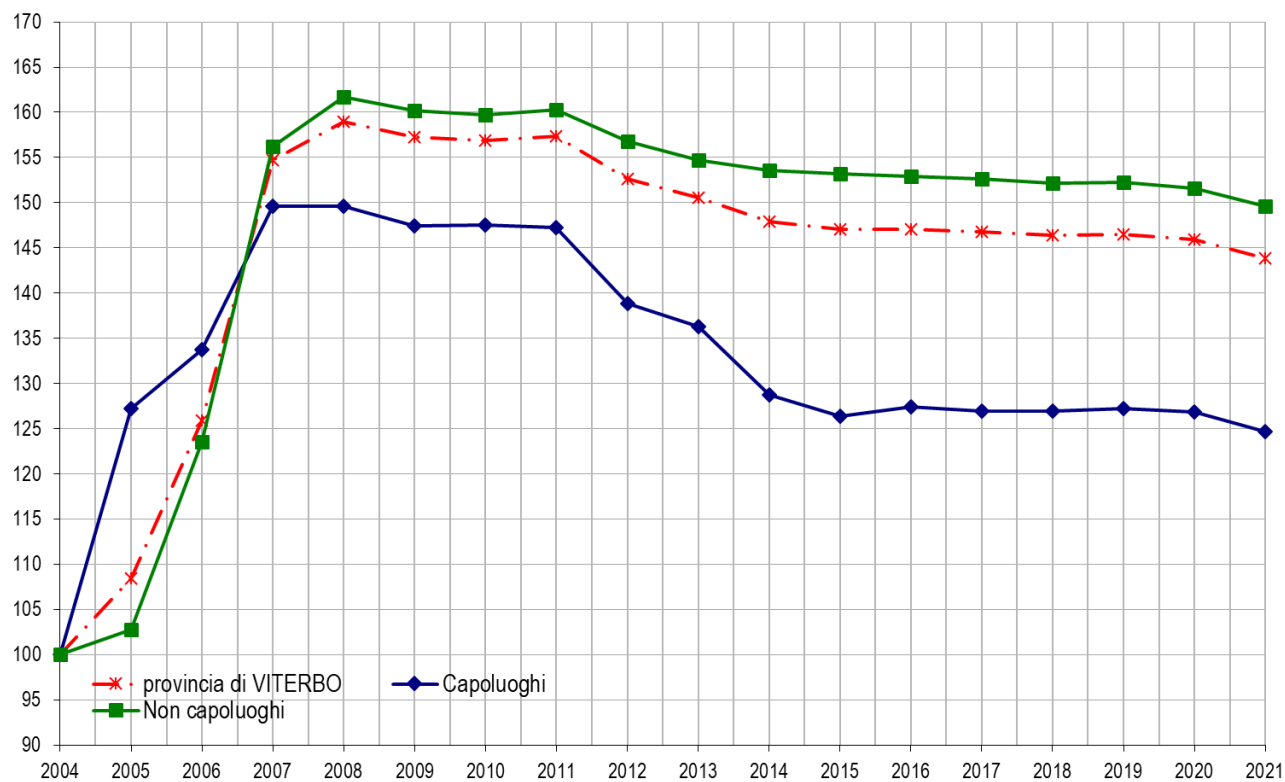


Tabella 45: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
ALTA TUSCIA	1.063	-2,5%
BASSA TUSCIA	1.136	-1,7%
CIMINA	1.129	-1,2%
COLLINE CASTRENSI	902	-2,3%
FALISCA	1.202	-2,0%
LAGO DI BOLSENA	1.198	-1,7%
MAREMMA VITERBESE	1.581	-0,3%
VALLE DEL TEVERE	1.031	-1,0%
VITERBO CAPOLUOGO	1.288	-1,7%
<b>PROVINCIA DI VITERBO</b>	<b>1.229</b>	<b>-1,4%</b>

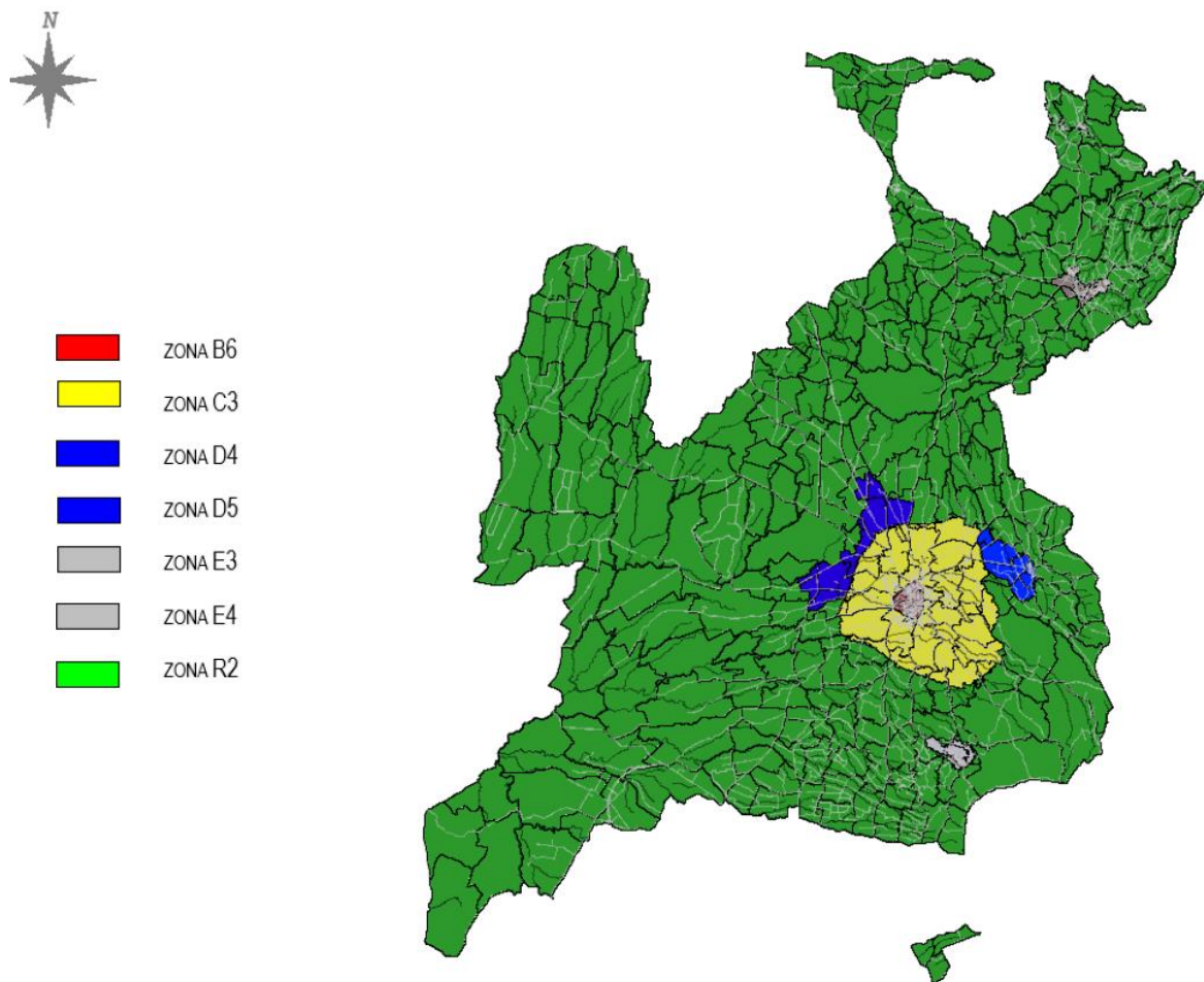
Figura 34: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Provincia di Viterbo



## Il comune – Viterbo

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).

Figura 35: Zone OMI di Viterbo



In Tabella 46 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e la loro variazione rispetto al 2020, l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute), la quotazione media e la sua variazione rispetto al 2020; il tutto nel dettaglio delle zone OMI. Si evidenzia un aumento generalizzato del numero di compravendite. La zona con il numero maggiore di transazioni è la C3 - quartieri esterni alle mura: quelle più dinamiche in base all'indice IMI risultano essere la zona B6 Centro storico, C3 - quartieri esterni alle mura e D5 – Bagnaia. Le quotazioni sono stabili o in calo in tutto il comune, con un decremento massimo nel Centro Storico pari al -14,7%. Nella zona C3 - quartieri esterni alle mura è presente un leggero incremento dei valori.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B6	CENTRO STORICO	192	35,3%	3,21%	1.067	-14,7%
C3	QUARTIERI ESTERNI ALLE MURA	634	45,3%	3,07%	1.628	1,0%
D4	ZONA ARTIGIANALE - POGGINO - TUSCANESE	3	20,0%	1,13%	-	-
D5	BAGNAIA	69	7,9%	3,06%	1.250	-6,6%
E3	GROTTE SANTO STEFANO	38	50,7%	2,36%	1.075	-7,2%
E4	SAN MARTINO	34	16,5%	2,22%	1.450	0,0%
R2	ZONA AGRICOLA	132	67,0%	2,28%	1.025	0,0%
	<b>COMUNE DI VITERBO</b>	<b>1.101</b>	<b>41,6%</b>	<b>2,89%</b>	<b>1.384</b>	<b>-2,1%</b>

## Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 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 2021 nei comuni della regione .....	7
Figura 5: Distribuzione IMI 2021 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 2021 (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 2021 nelle zone OMI .....	19
Figura 14: Distribuzione IMI 2021 nelle zone OMI .....	20
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2021 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 .....	40
Figura 22: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	41
Figura 23: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	41
Figura 24: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	42
Figura 25: Zone OMI di Latina .....	43
Figura 26: Macroaree provinciali di Rieti .....	46
Figura 27: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	47
Figura 28: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	47
Figura 29: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	48
Figura 30: Zone OMI di Rieti .....	49
Figura 31: Macroaree provinciali di Viterbo .....	52
Figura 32: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Provincia di Viterbo .....	53
Figura 33: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Provincia di Viterbo .....	53
Figura 34: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Provincia di Viterbo .....	54
Figura 35: Zone OMI di Viterbo .....	55

## 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 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia .....	9
Tabella 5: NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo .....	9
Tabella 6: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia .....	9
Tabella 7: Variazione % NTN 2021/20 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, variazione annua e differenziale 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 .....	22
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.....	23
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-Preneestina .....	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.....	38
Tabella 38: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	40
Tabella 39: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	42
Tabella 40: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Latina .....	44

Tabella 41: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	46
Tabella 42: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	48
Tabella 43: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Rieti.....	50
Tabella 44: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	52
Tabella 45: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	54
Tabella 46: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Viterbo .....	56