



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

MARCHE

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

a cura della
Direzione Regionale Marche (Gianluca Gagliardi - Massimo Lemma)

in collaborazione con
Direzione provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale Territorio (Enrica Rossini)
Direzione provinciale di Ascoli Piceno – Ufficio Provinciale Territorio (Paolo Fabi)
Direzione provinciale di Pesaro e Urbino – Ufficio Provinciale Territorio (Tomas Nobili)

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



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>Ancona</i>	12
La provincia – <i>Ancona</i>	13
Il comune – <i>Ancona</i>	16
FOCUS provinciale - <i>Ascoli Piceno</i>	20
La provincia – <i>Ascoli Piceno</i>	21
Il comune – <i>Ascoli Piceno</i>	24
FOCUS provinciale - <i>Fermo</i>	25
La provincia – <i>Fermo</i>	26
Il comune – <i>Fermo</i>	29
FOCUS provinciale - <i>Macerata</i>	30
La provincia – <i>Macerata</i>	31
Il comune – <i>Macerata</i>	34
FOCUS provinciale - <i>Pesaro e Urbino</i>	35
La provincia – <i>Pesaro e Urbino</i>	36
Il comune – <i>Pesaro</i>	39
Indice delle Figure.....	40
Indice delle Tabelle.....	40

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 compravendute) 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.

In particolare risulta evidente la ripresa del mercato immobiliare dopo la forte contrazione del 2020 influenzata dal *lockdown* dovuto all'emergenza epidemiologica COVID_19. L'analisi delle tabelle rileva il forte incremento del numero delle transazioni in tutta la regione, particolarmente accentuato nelle province di Macerata e Pesaro Urbino. Meno accentuato l'incremento nelle province di Ascoli Piceno e Fermo, in particolare nei due capoluoghi, giustificato però dal fatto che anche nel 2020, in controtendenza con l'andamento regionale, avevano mantenuto un *trend* positivo.

In Figura 2 è riportato il grafico con la serie storica dal 2004 dell'indice delle compravendite di abitazioni che illustra la forte ripresa di scambi avuta nel 2021 dove si sono raggiunti volumi prossimi a quelli del 2007. Si riprende quindi con rinnovato vigore, dopo la brusca sosta influenzata dal *lockdown*, un trend positivo iniziato nel 2014 e rallentato solo nel 2017 a causa degli eventi sismici che hanno interessato molti comuni delle regioni Lazio, Marche e Umbria a partire da agosto 2016. Risulta particolarmente evidente come i maggiori incrementi si siano avuti al di fuori delle città capoluogo.

Nel grafico in Figura 3 è riportato l'andamento dal 2004 dell'IMI che rispecchia tendenzialmente il grafico precedente, evidenziando anche in questo caso come l'incremento dell'indicatore dell'intensità del mercato immobiliare sia maggiormente marcato nel resto della provincia rispetto alle città capoluogo.

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.

L'analisi delle mappe tematiche conferma la tendenza dei comuni della fascia costiera ad essere maggiormente dinamici rispetto ai comuni dell'entroterra. Tale caratteristica è maggiormente evidenziata nella raffigurazione della distribuzione dell'IMI dove tutti i comuni della fascia costiera e prima fascia collinare, da Pesaro a Macerata, presentano un indice superiore a 2% (complessivamente 58 comuni, di cui 7 presentano un valore compreso nella fascia 3-5%), in netto contrasto con l'omologa figura riportata nelle Statistiche Regionali dello scorso anno dove solo pochissimi comuni arrivavano a superare il 2%.

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.

Le dimensioni medie delle abitazioni compravendute risultano pressoché invariate rispetto al dato dell'anno precedente, confermando altresì le classi dimensionali maggiormente scambiate rappresentate dalle abitazioni tra 50 m² fino ad 85 m² (4.771 NTN) e le abitazioni da 85 m² fino a 115 m² (4.806 NTN). Preferenze, queste ultime, valide sia a livello provinciale che per i capoluoghi, come risulta dalla Tabella 4 e dalla Tabella 5 dove sono riportate le compravendite in base alla classe dimensionale, rispettivamente per le province ed i comuni capoluogo.

Le 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. Il forte incremento del numero delle transazioni è distribuito in maniera pressoché omogenea in tutte le classi di superfici ad eccezione della provincia di Fermo, e più marcatamente nel medesimo capoluogo, dove le piccole abitazioni fino a 50 m² hanno subito un brusco calo di compravendite.

Nella Tabella 8 sono indicate le quotazioni medie e la loro variazione annua sia a livello provinciale sia per i comuni capoluogo.

Le quotazioni medie continuano ad avere, pur se minimale, un *trend* negativo, con una diminuzione dei valori dell'1% circa in ambito regionale, maggiormente marcato nella provincia di Pesaro e Urbino.

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.

Analizzando la serie storica delle quotazioni, dopo la crescita protratta fino al 2008 ed il successivo periodo di stabilità, dal 2011 la tendenza è stata costantemente in diminuzione arrivando oggi ai livelli del 2004. Il grafico evidenzia come il numero indice per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo è arrivato a coincidere, annullando così le differenze evidenti del decennio scorso che avevano visto aumentare vertiginosamente i prezzi delle abitazioni nelle città capoluogo a discapito del resto della provincia.

La mappa tematica di Figura 7 mostra il differenziale delle quotazioni medie comunali rispetto al valore medio nazionale dove risulta evidente come la maggior parte del territorio regionale mantenga una media delle quotazioni inferiore alla media nazionale, soprattutto a ridosso della zona appenninica e preappenninica. Lungo la fascia costiera, invece, si nota la distribuzione dei valori medi più elevati, a conferma della maggior dinamicità dei comuni costieri già evidenziata nella Figura 4.

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
ANCONA	5.651	33,0%	2,14%	0,53	32,3%
ASCOLI PICENO	2.376	30,9%	1,93%	0,45	13,6%
FERMO	1.465	25,5%	1,51%	0,30	8,4%
MACERATA	3.487	40,9%	1,84%	0,53	19,9%
PESARO URBINO	4.524	46,3%	2,21%	0,70	25,8%
MARCHE	17.502	36,6%	2,00%	0,53	100,0%

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
ANCONA	1.270	27,0%	2,38%	0,50	33,8%
ASCOLI PICENO	432	7,2%	1,65%	0,10	11,5%
FERMO	394	5,2%	1,83%	0,09	10,5%
MACERATA	421	29,3%	1,84%	0,41	11,2%
PESARO URBINO	1.240	38,6%	2,51%	0,69	33,0%
MARCHE	3.758	25,3%	2,17%	0,43	100,0%

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 per intera provincia e capoluogo

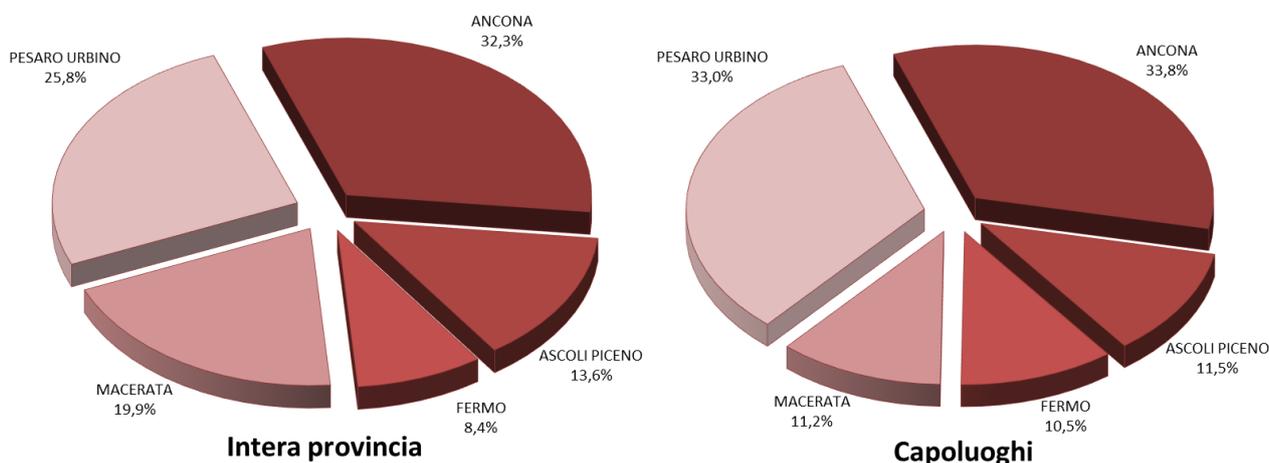


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

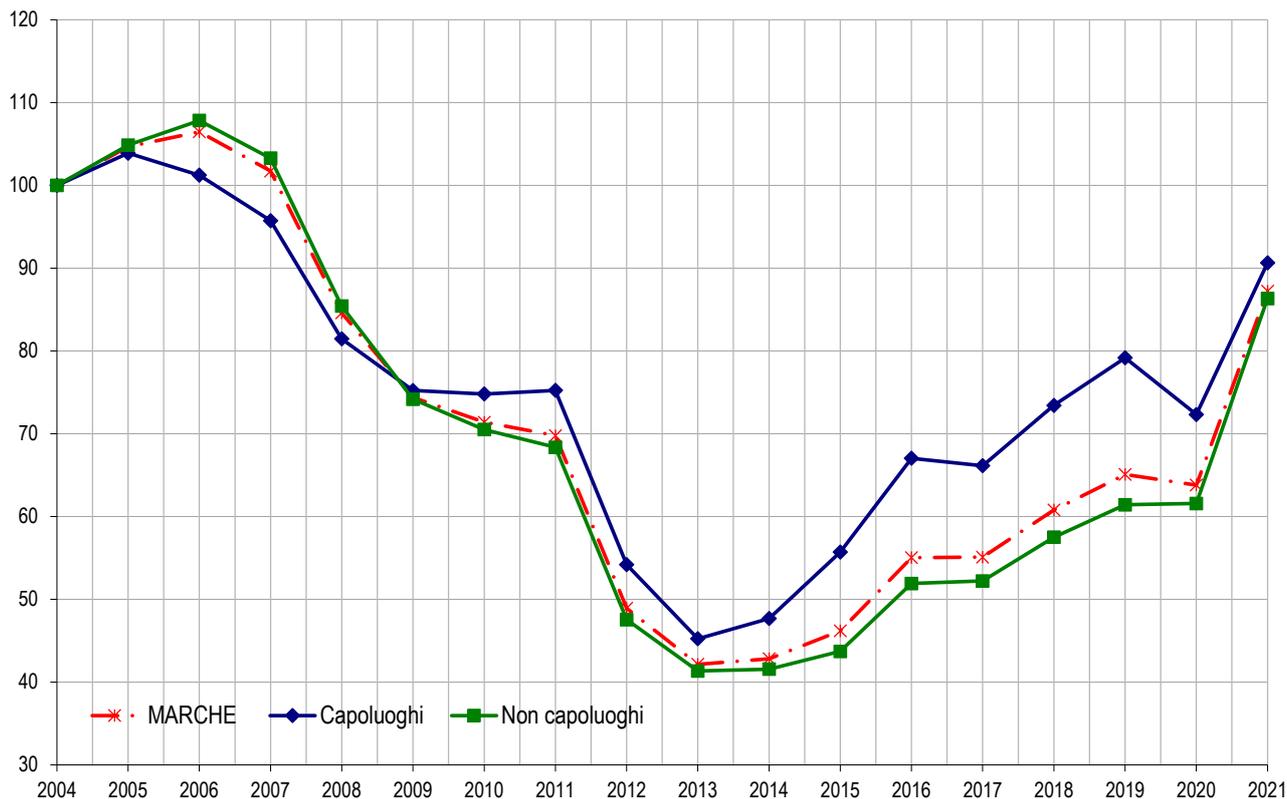


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

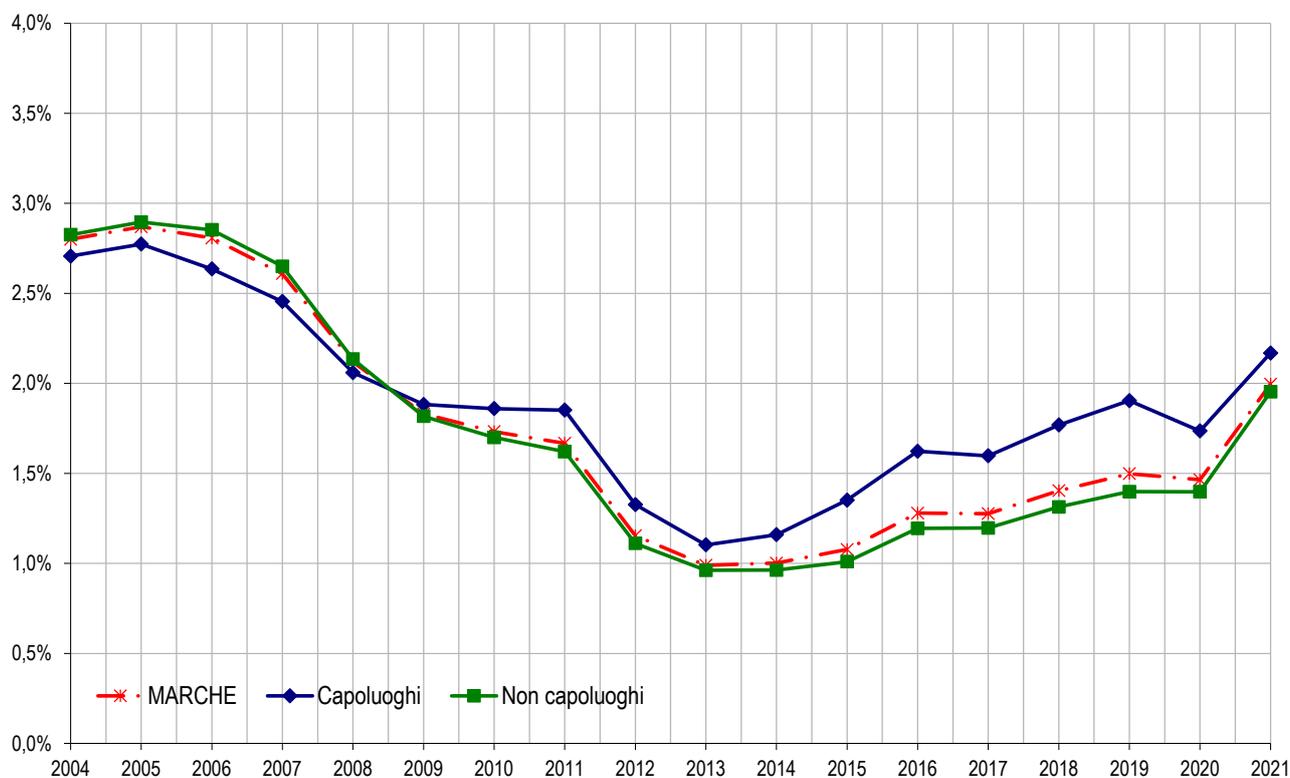


Figura 4: Distribuzione NTN 2021 nei comuni della regione

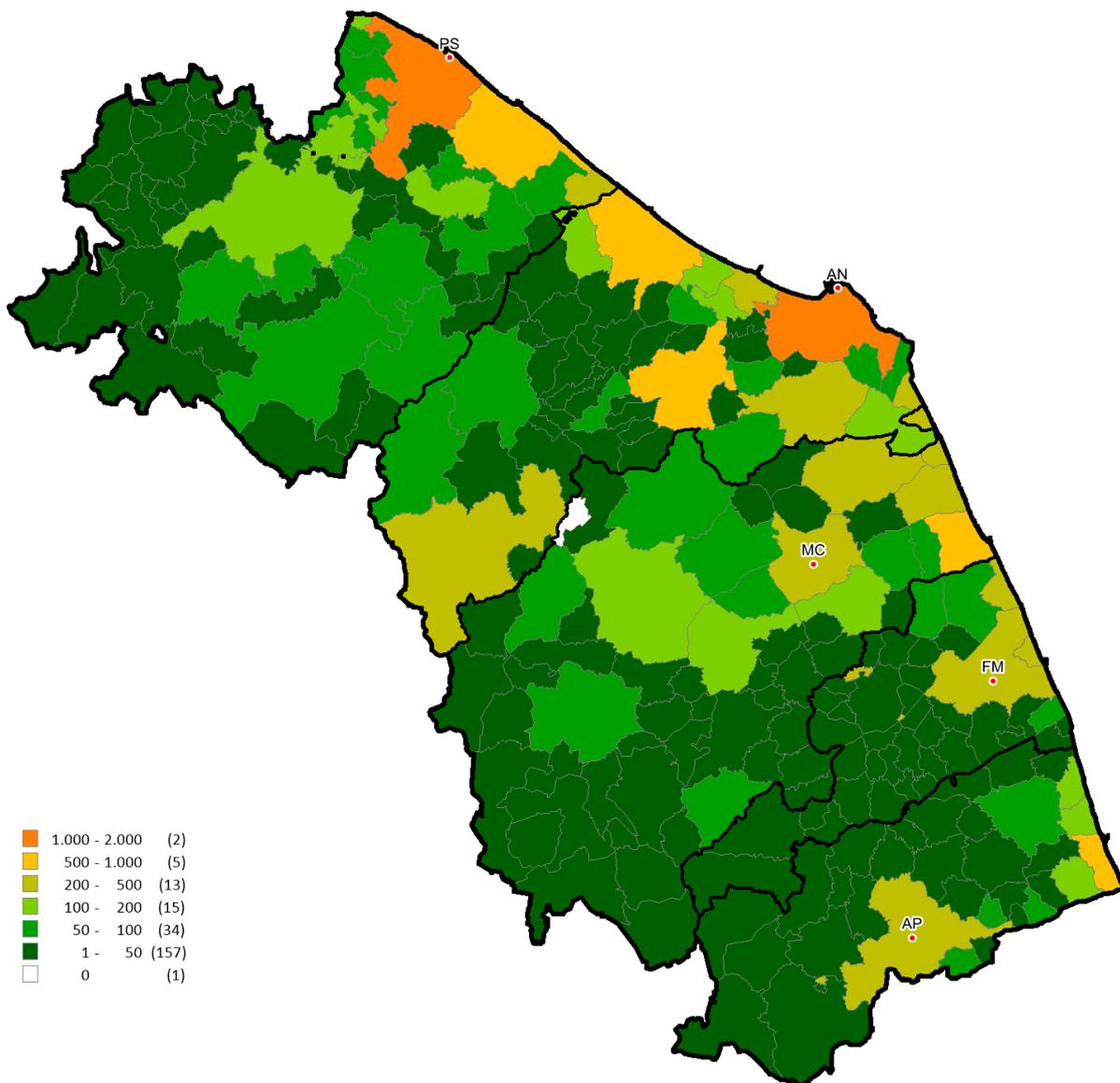
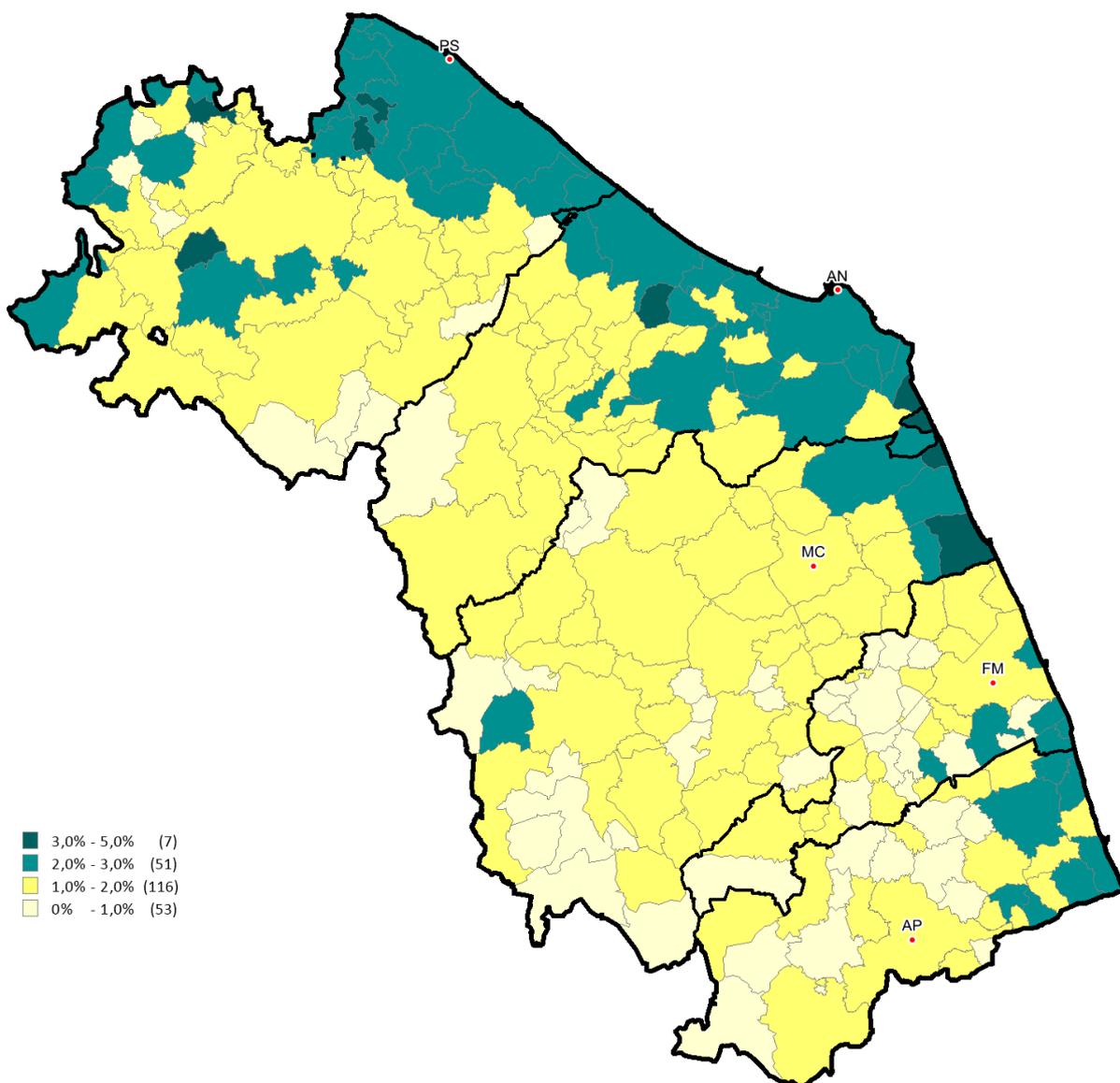


Figura 5: Distribuzione IMI 2021 nei comuni della regione



Le dimensioni

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

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ²	STN media Differenza m ²	STN media m ²	STN media Differenza m ²
	2021	2021/20	2021	2021/20
ANCONA	110,1	-2,2	106,4	0,1
ASCOLI PICENO	108,4	1,1	117,0	5,2
FERMO	114,8	6,2	104,6	10,8
MACERATA	114,8	3,2	114,1	3,9
PESARO URBINO	114,5	2,0	112,3	1,9
MARCHE	112,3	1,1	110,3	3,1

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

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
ANCONA	413	1.499	1.648	1.083	1.009	5.651
ASCOLI PICENO	163	688	681	466	379	2.376
FERMO	113	401	401	244	305	1.465
MACERATA	238	922	930	693	704	3.487
PESARO URBINO	346	1.261	1.147	767	1.003	4.524
MARCHE	1.272	4.771	4.806	3.252	3.400	17.502

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

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
ANCONA	95	340	401	249	184	1.270
ASCOLI PICENO	10	103	131	109	80	432
FERMO	50	117	104	53	69	394
MACERATA	27	99	128	88	79	421
PESARO URBINO	59	339	369	262	212	1.240
MARCHE	240	998	1.134	761	625	3.758

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

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
ANCONA	47,4%	33,6%	36,4%	33,3%	21,8%	33,0%
ASCOLI PICENO	27,9%	32,3%	22,4%	41,6%	33,8%	30,9%
FERMO	-22,9%	37,8%	41,0%	12,5%	33,8%	25,5%
MACERATA	30,2%	41,8%	39,0%	34,7%	53,7%	40,9%
PESARO URBINO	49,3%	35,3%	52,6%	54,3%	47,4%	46,3%
MARCHE	31,4%	35,7%	38,5%	37,3%	37,2%	36,6%

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

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
ANCONA	59,9%	21,4%	26,8%	29,4%	22,1%	27,0%
ASCOLI PICENO	-0,2%	5,3%	-6,6%	11,8%	36,9%	7,2%
FERMO	-50,2%	43,6%	24,2%	3,4%	22,4%	5,2%
MACERATA	51,4%	15,3%	39,2%	11,0%	55,8%	29,3%
PESARO URBINO	11,4%	30,2%	53,0%	54,0%	24,1%	38,6%
MARCHE	-0,1%	23,9%	29,7%	28,9%	28,1%	25,3%

Le quotazioni

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

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media 2021 €/m ²	Quotazione media Var % 2021/20	Quotazione media 2021 €/m ²	Quotazione media Var % 2021/20
ANCONA	1.235	-1,0%	1.060	-1,6%
ASCOLI PICENO	1.388	0,0%	1.381	0,2%
FERMO	1.335	0,2%	1.194	0,0%
MACERATA	1.207	-1,1%	1.095	0,1%
PESARO URBINO	1.790	-2,7%	1.252	-2,6%
MARCHE	1.425	-1,3%	1.169	-1,0%

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

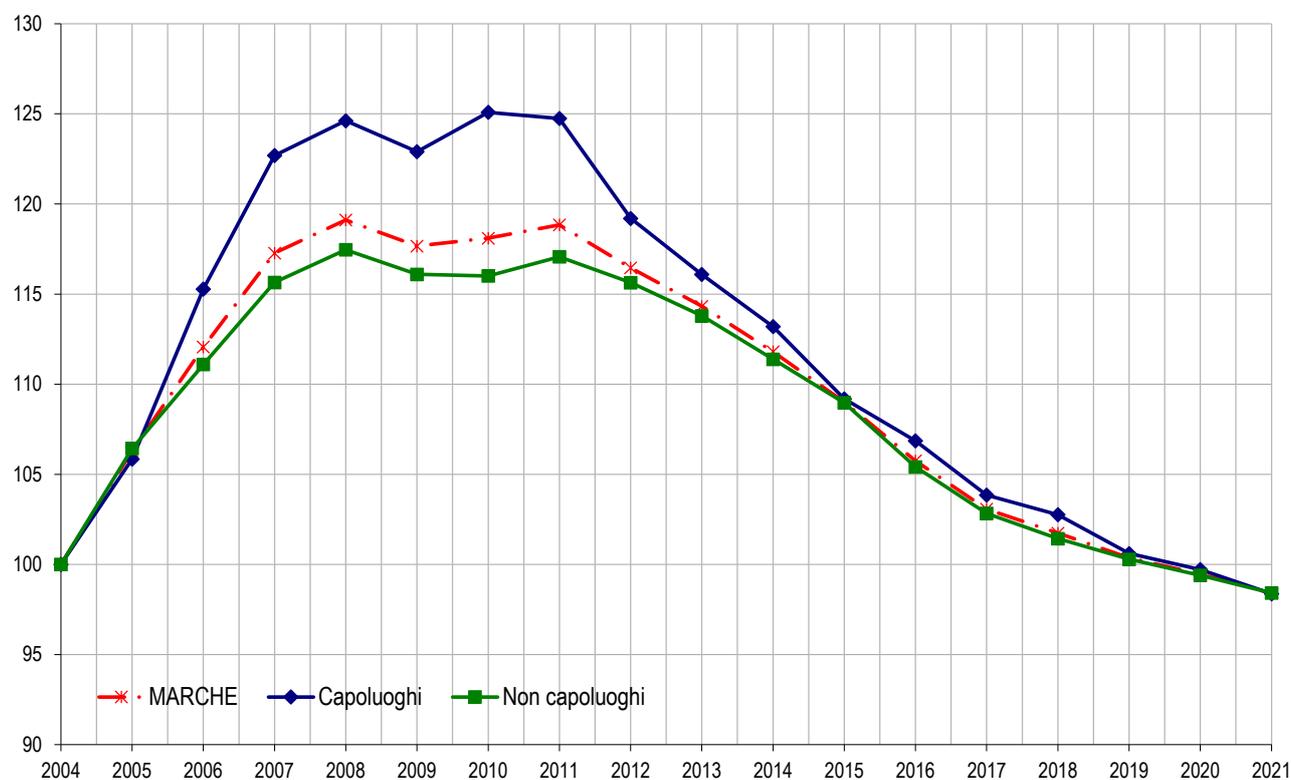
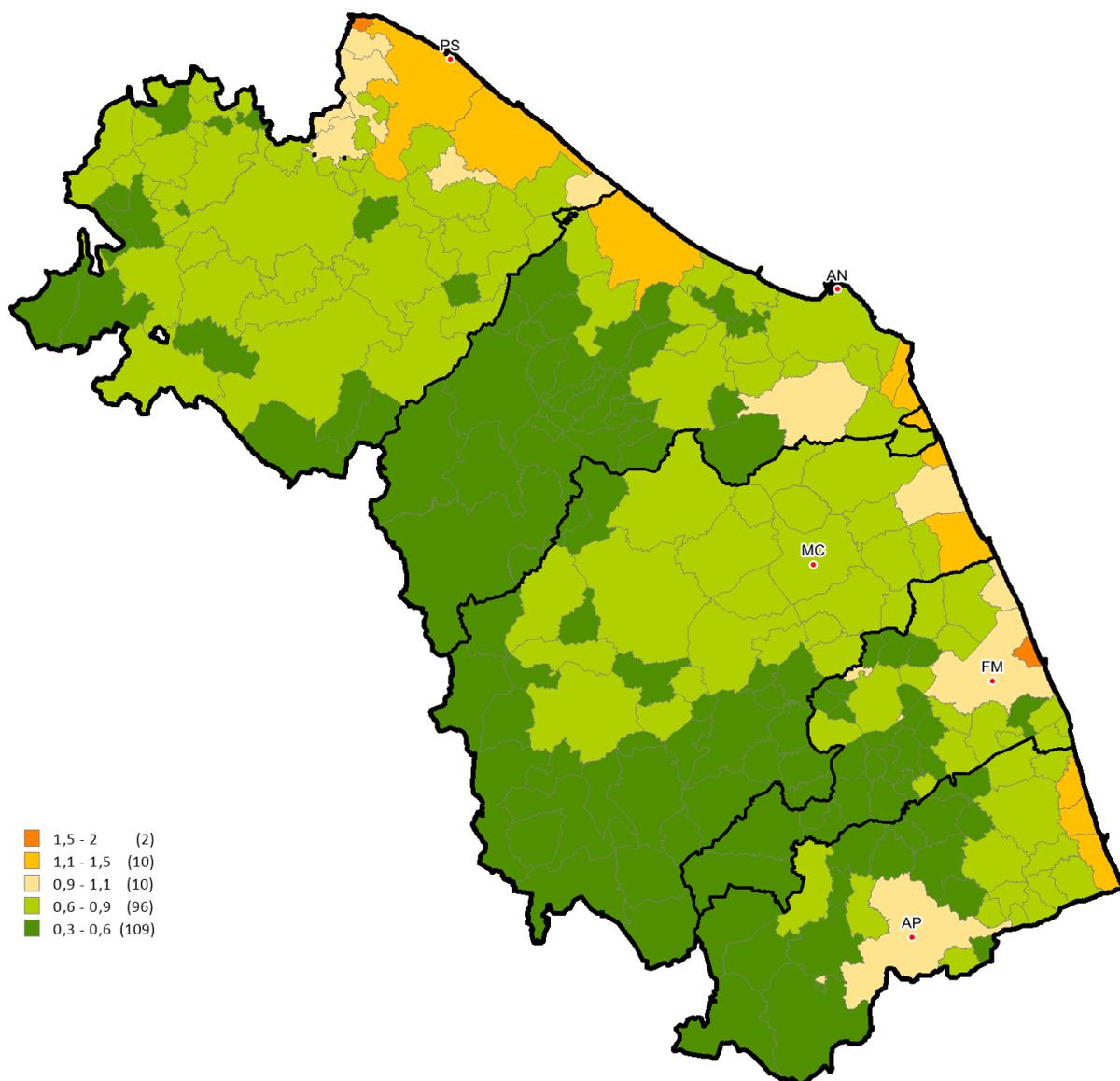


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2021 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Ancona

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

In particolare il territorio provinciale di Ancona, con i suoi 47 comuni, è suddiviso in 9 macroaree aventi la seguente denominazione:

- Ancona Capoluogo (1 comune)
- Castelli di Jesi (16 comuni)
- Colline del Conero e del Musone (9 comuni)
- Colline del Misa e del Cesano (6 comuni)
- Entroterra Montano (6 comuni)
- Foce dell'Esino (5 comuni)
- Jesi (1 comune)
- Riviera del Conero (2 comuni)
- Senigallia (1 comune)

I tre principali centri di Senigallia, Jesi e ovviamente Ancona, ed ognuno unitamente al proprio *hinterland* di frazioni e borghi, sono considerati a sé stanti per le loro caratteristiche dimensionali di territorio e popolazione e per relative peculiari dinamiche del mercato immobiliare.

L'andamento del mercato immobiliare, nel corso dell'anno 2021, è stato caratterizzato da una forte crescita del numero di transazioni dopo la brusca contrazione del 2020 influenzata dal *lockdown* dovuto all'emergenza epidemiologica COVID_19. Precisamente nel primo semestre 2021 si è rilevata una notevole ripresa delle compravendite, nella quale si è constatato un aumento pari ad un +50,6% (dato rif. alle Statistiche Provinciali di Ancona_ 1 semestre 2021), forse dovuto al fatto che si sono portate a conclusione i rogiti rimasti in precedenza sospesi; nel secondo semestre si è comunque avuto un aumento delle NTN anche se in misura minore.

In Tabella 9, NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale, si evidenzia proprio come la variazione delle NTN totali della provincia di Ancona tra il 2021 ed il 2020 sia pari ad un +33%. La macroarea che ha subito un maggiore incremento delle NTN, ben oltre il doppio della variazione delle NTN della provincia di Ancona, è stata proprio quella della Riviera del Conero che indica una variazione pari al +80,4% con una quota di NTN pari al 7%. Essendo la macroarea sopra indicata caratterizzata dai comuni di Sirolo e Numana, possiamo supporre che tale dato sia caratterizzato dall'acquisto della seconda casa per le vacanze al mare. Seguono, con una variazione positiva sempre superiore alla variazione delle NTN della provincia di Ancona, le macroaree di: "Jesi" +45,1%, "Colline del Misa e Cesano" +37,2% e "Colline del Conero e del Musone" +35,8%. A seguire le altre macroaree che hanno avuto sempre un incremento della variazione delle NTN 2021/2020, ma in linea con quello della provincia di Ancona pari a +33%, sono: "Entroterra Montano" +33,3%, "Castelli di Jesi" +31,1%, "Ancona capoluogo" +27% e "Jesi" +26%. Fanalino di coda la macroarea della "Foce dell'Esino", caratterizzata dai comuni di: Monte San Vito, Chiaravalle, Camerata Picena, Montemarciano e Falconara Marittima, con un incremento di +19,7%.

In riferimento alla quota percentuale di immobili compravenduti in rapporto allo stock (IMI) la differenza annua per la provincia di Ancona continua, anche se lentamente, il suo lieve incremento; si passa infatti dal +1,6% IMI 2020 al +2,1% IMI 2021.

In Figura 9, la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo e in Figura 10 serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, si evince che: dopo la diminuzione delle NTN e dell'IMI sia per l'intera provincia sia per il comune capoluogo segnalata nell'anno 2020, nel 2021 vi è stato un notevole incremento per entrambi gli indici sia per l'intera provincia, che per il capoluogo e i comuni non capoluoghi, riprendendo così il *trend* positivo iniziato nel 2014.

In Tabella 10 ed in Figura 11 si rileva il trend negativo della quotazione media variazione % 2021/2020 pari al -1,4% (in linea con quello dell'anno 2020/2019 pari al -1,3%) che fa segnare per il tredicesimo anno consecutivo valori in costante calo. Tutte le macroaree sono state oggetto di diminuzione ad eccezione di "Senigallia" che vede una variazione positiva del +1,3%. A seguire abbiamo macroaree con variazione della quotazione quasi nulla, "Riviera del Conero" -0,3%, "Castelli di Jesi" -0,5% e "Ancona capoluogo" -1%. Per quanto riguarda le restanti macroaree, abbiamo avuto invece dei decrementi più accentuati delle quotazioni: -2,4% della "Foce dell'Esino" al -3,3% delle "Colline del Misa e del Cesano".

La provincia – Ancona

Figura 8: Macroaree provinciali di Ancona

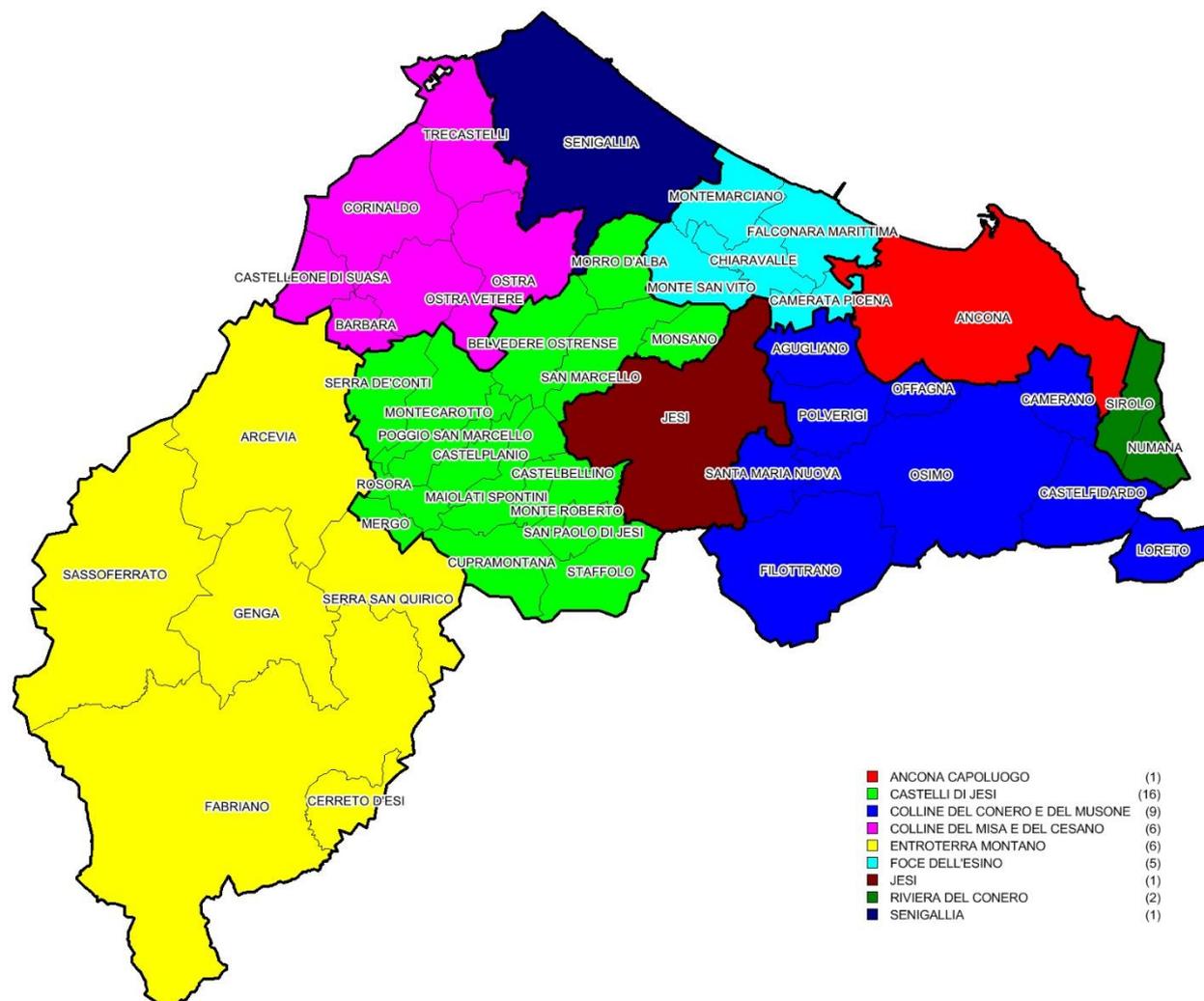


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN per macroarea
CASTELLI DI JESI	431	31,1%	1,8%	0,42	7,6%
COLLINE DEL CONERO E DEL MUSONE	1.020	35,8%	2,2%	0,57	18,0%
COLLINE DEL MISA E DEL CESANO	229	37,2%	1,7%	0,45	4,0%
ENTROTERRA MONTANO	436	33,3%	1,3%	0,32	7,7%
FOCE DELL'ESINO	705	19,7%	2,2%	0,36	12,5%
JESI	527	45,1%	2,5%	0,77	9,3%
RIVIERA DEL CONERO	397	80,4%	3,7%	1,65	7,0%
SENIGALLIA	637	26,0%	2,3%	0,48	11,3%
ANCONA CAPOLUOGO	1.270	27,0%	2,4%	0,50	22,5%
PROVINCIA DI ANCONA	5.651	33,0%	2,1%	0,53	100,0%

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

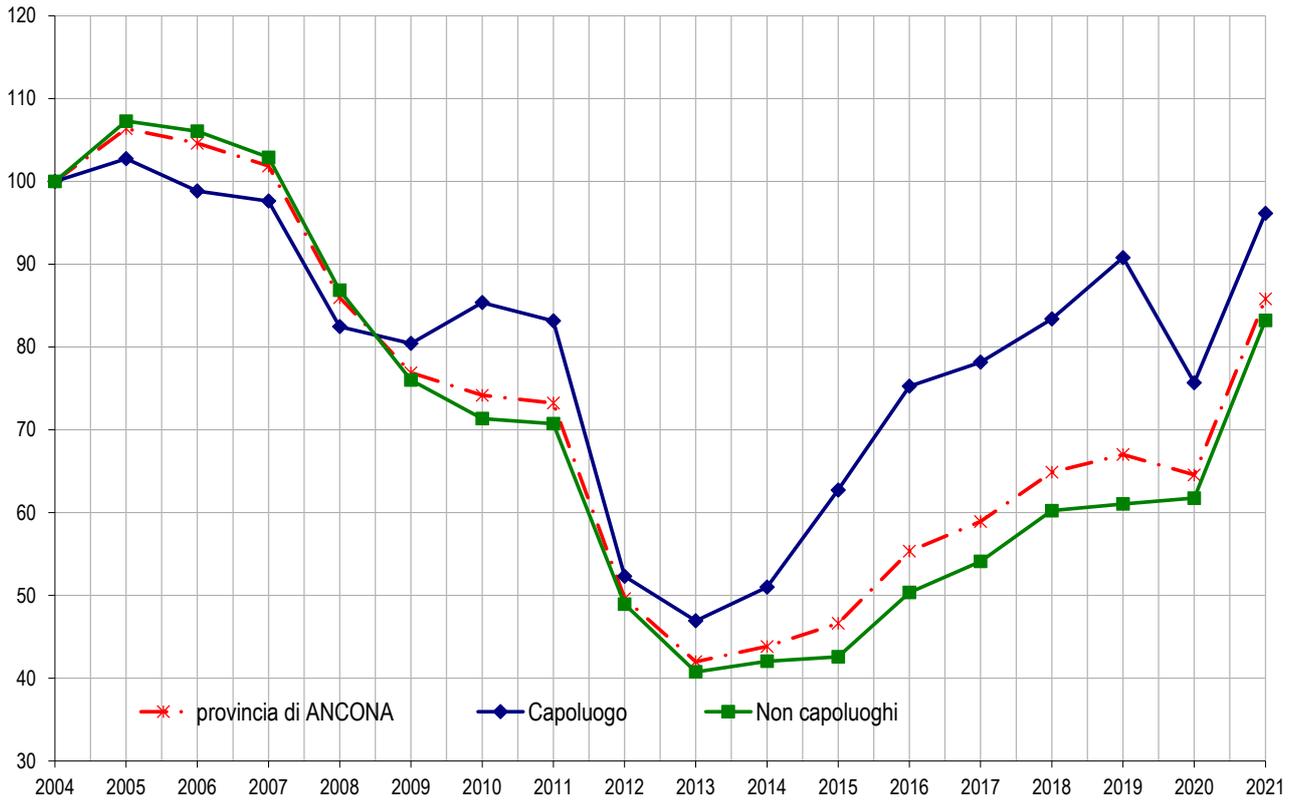


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

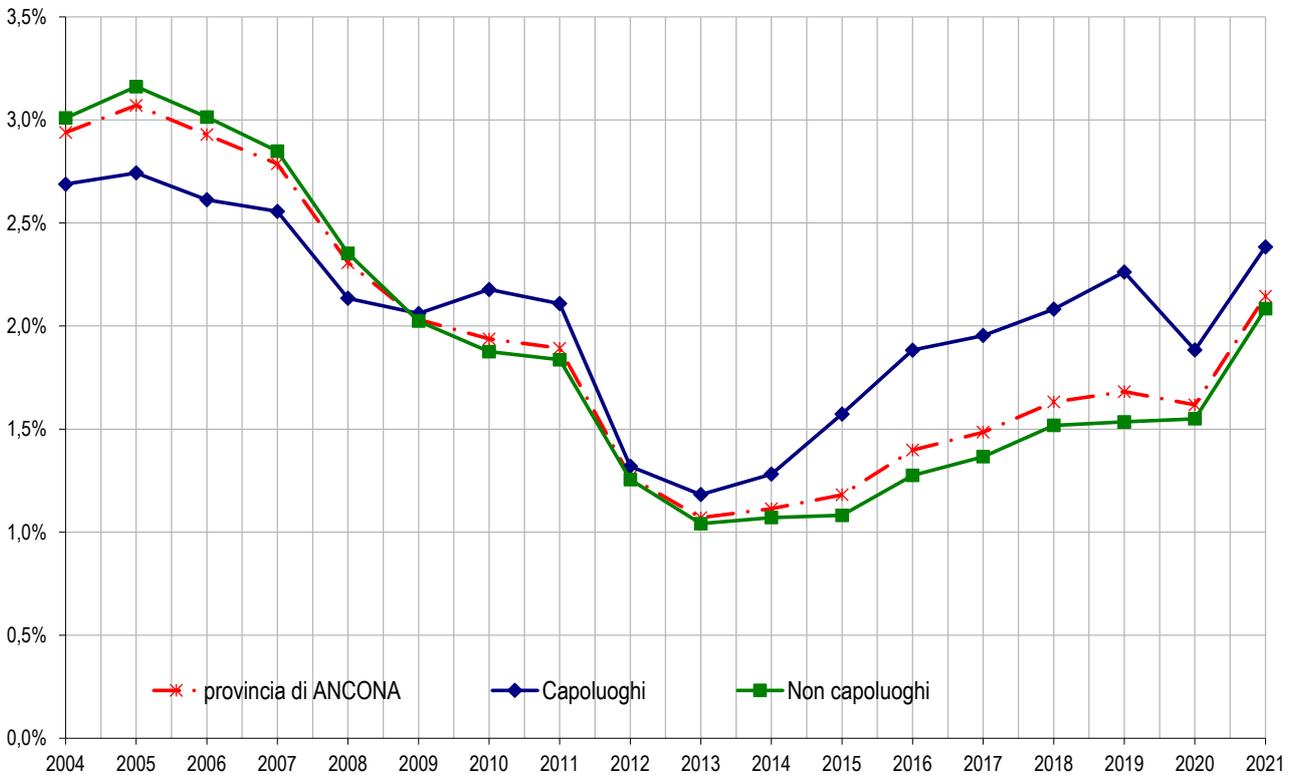
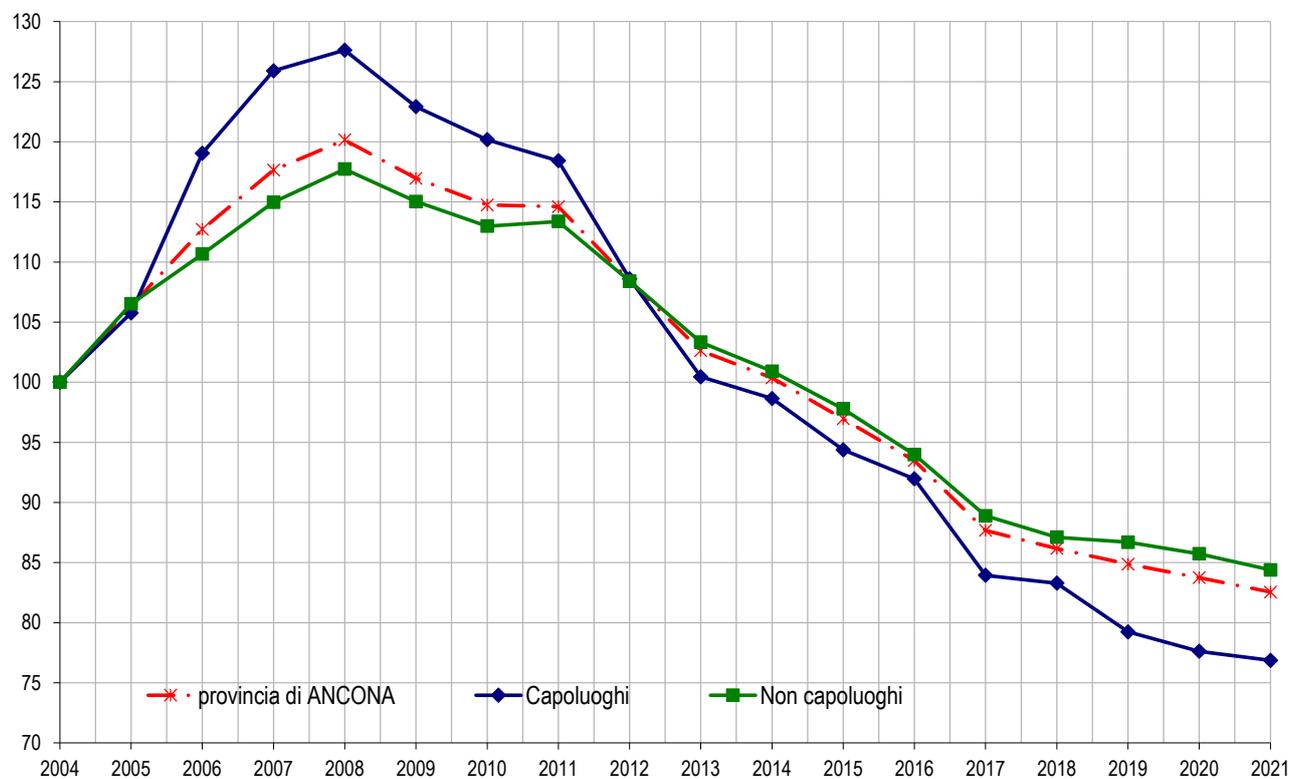


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
CASTELLI DI JESI	724	-0,5%
COLLINE DEL CONERO E DEL MUSONE	1.085	-2,9%
COLLINE DEL MISA E DEL CESANO	844	-3,3%
ENTROTERRA MONTANO	645	-3,1%
FOCE DELL'ESINO	926	-2,4%
JESI	1.093	-2,6%
RIVIERA DEL CONERO	1.920	-0,3%
SENIGALLIA	1.732	1,3%
ANCONA CAPOLUOGO	1.235	-1,0%
PROVINCIA DI ANCONA	1.095	-1,4%

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



Il comune – Ancona

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare del capoluogo, si riporta di seguito la suddivisione in 16 zone OMI del capoluogo stesso con informazioni riguardanti il NTN, IMI e quotazioni media.

Ancona Capoluogo evidenzia, in riferimento al NTN e all'IMI, un trend positivo di ripresa, con dati in linea rispetto alla media provinciale e alle altre macroaree pari al 27,0%. L'incremento più rilevante è stato registrato nella zona OMI "E5-Frazione Candia" con una variazione del +140,0% e nella zona "D5-Località Baraccola" con una variazione del +137,5%. Si rappresenta che l'alta percentuale è riferita però a numeri esegui di atti di c/vendita ovvero pari a 18 per la zona E5 e 10 per la zona D5. A seguire troviamo la zona OMI "R1-Zona agricola Ovest e frazioni minori" con un incremento pari a +87,3%" ed un numero di atti elevati pari a 67. Si passa alla zona OMI "D4-Rione Pietralacroce" con un incremento pari a +58,7% e le zone OMI "B1-Rioni Adriatico, Passetto", "B2-centro storico: Rioni San Pietro-Cardeto-Capodimonte", "C1-Rione Archi", "C3-Rioni Palombare-Pinocchio-Posatora", "C4-Rioni Grazie-Tavernelle" e "R2-Zona agricola Est e frazioni minori-parco del Conero" le quali hanno subito variazioni in positivo che vanno dal +22,1% al +46,0%; nelle restanti zone Omi la variazione percentuale in termini di NTN va da un minimo del +0,6% per la zona "D2- Torrette, Palombina, Collemarino" ad un +14,2% per la zona OMI "C2-Rioni Piano San Lazzaro, Vallemiano, Palombella, Scrima". Si è notato un numero elevato di NTN nelle zone dove sono presenti un maggior numero di servizi pubblici (trasporti, servizi primari e secondari etc) ovvero la zona "B1-Rioni Adriatico, Passetto", la "C4-Rioni Grazie-Tavernelle" e la "C2-Rioni Piano San Lazzaro, Vallemiano, Palombella, Scrima".

In termini di quotazioni, Ancona Capoluogo risulta in linea con la quotazione media dell'anno precedente, subendo una variazione totale media in negativo pari ad un -0,8%; la stessa situazione si riscontra nella zona OMI "D4-Rione Pietralacroce" con un calo del -0,7% e nella zona OMI "C3-Rioni Palombare-Pinocchio-Posatora" dove abbiamo un calo del -0,9%. Quotazioni in aumento si registrano nella zona periferica "D1-Brecce Bianche-Passo Varano-Montedago-Ponterosso" dove abbiamo un incremento del +3,7%, a seguire con incrementi più modesti abbiamo, la zona OMI "C2-Rioni Piano San Lazzaro-Vallemiano-Palombella-Scrima" con un +1,9% e la zona OMI "B7-Rioni Montirozzo-Montemarino" con un +0,7%. Le restanti zone OMI hanno tutte subito un decremento, la zona che ha subito un calo maggiore pari al -3,7% è la zona "B2-centro storico: Rioni San Pietro-Cardeto-Capodimonte" mentre la zona "B1-Rioni Adriatico-Passetto" presenta una variazione pari a -1,1%.

Nella mappa in Figura 12 le differenti gradazioni di colore rappresentano le diverse concentrazioni di NTN nelle zone del capoluogo.

Nella mappa in Figura 13 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 14 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.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B1	RIONI ADRIATICO,PASSETTO	174	44,8%	2,61%	1.446	-1,1%
B2	CENTRO STORICO: RIONI SAN PIETRO,CARDETO,CAPODIMONTE	123	40,8%	2,43%	1.308	-3,7%
B3	RIONI SANTO STEFANO,BORGO RODI	65	9,9%	2,74%	1.350	-1,5%
B7	RIONI MONTIROZZO, MONTEMARINO	74	7,3%	2,30%	956	0,7%
C1	RIONE ARCHI	19	38,3%	2,48%	835	-1,8%
C2	RIONI PIANO SAN LAZZARO,VALLEMIANO,PALOMBELLA, SCRIMA	185	14,2%	2,89%	938	1,9%
C3	RIONI PALOMBARE,PINOCCHIO, POSATORA	94	22,1%	2,14%	1.338	-0,9%
C4	RIONI GRAZIE,TAVERNELLE	165	46,0%	2,68%	1.122	-2,3%
C5	ZONA PORTUALE	0	-	-	-	-
D1	BRECCE BIANCHE,PASSO VARANO,MONTEDAGO,PONTEROSSO	92	8,0%	1,66%	1.484	3,7%
D2	TORRETTE,PALOMBINA, COLLEMARINO	125	0,6%	2,24%	1.089	-3,3%
D4	RIONE PIETRALACROCE	28	58,7%	2,81%	1.756	-0,7%
D5	LOCALITA' BARACCOLA	10	137,5%	2,07%	878	-1,8%
E5	FRAZIONE CANDIA	18	140,0%	3,09%	1.235	-1,7%
R1	ZONA AGRICOLA OVEST E FRAZIONI MINORI	67	87,3%	2,24%	993	-1,7%
R2	ZONA AGRICOLA EST E FRAZIONI MINORI - PARCO DEL CONERO	31	35,2%	1,72%	1.090	-1,9%
nd	nd	1	-24,8%	1,28%	-	-
	ANCONA	1.270	27,0%	2,39%	1.209	-0,8%

Figura 12: Distribuzione NTN 2021 nelle zone OMI

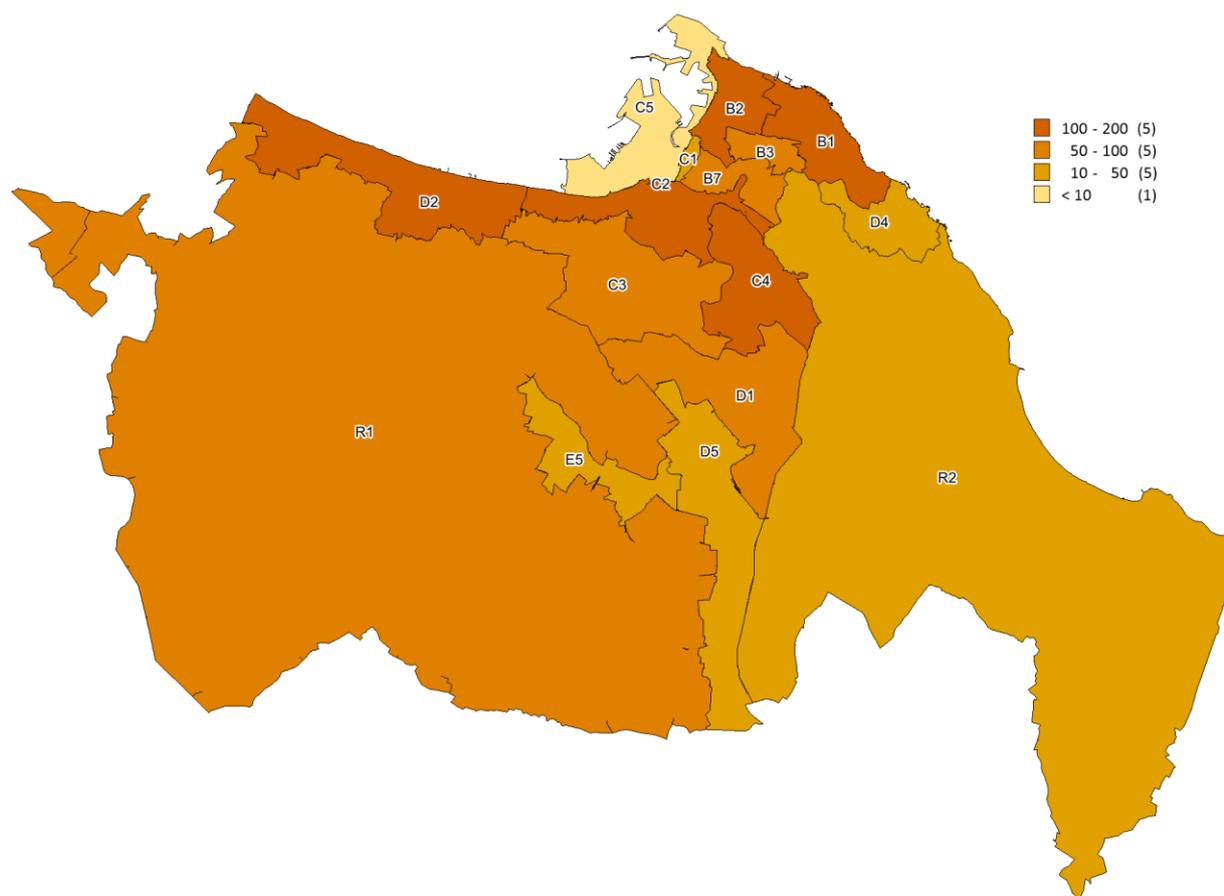


Figura 13: Distribuzione IMI 2021 nelle zone OMI

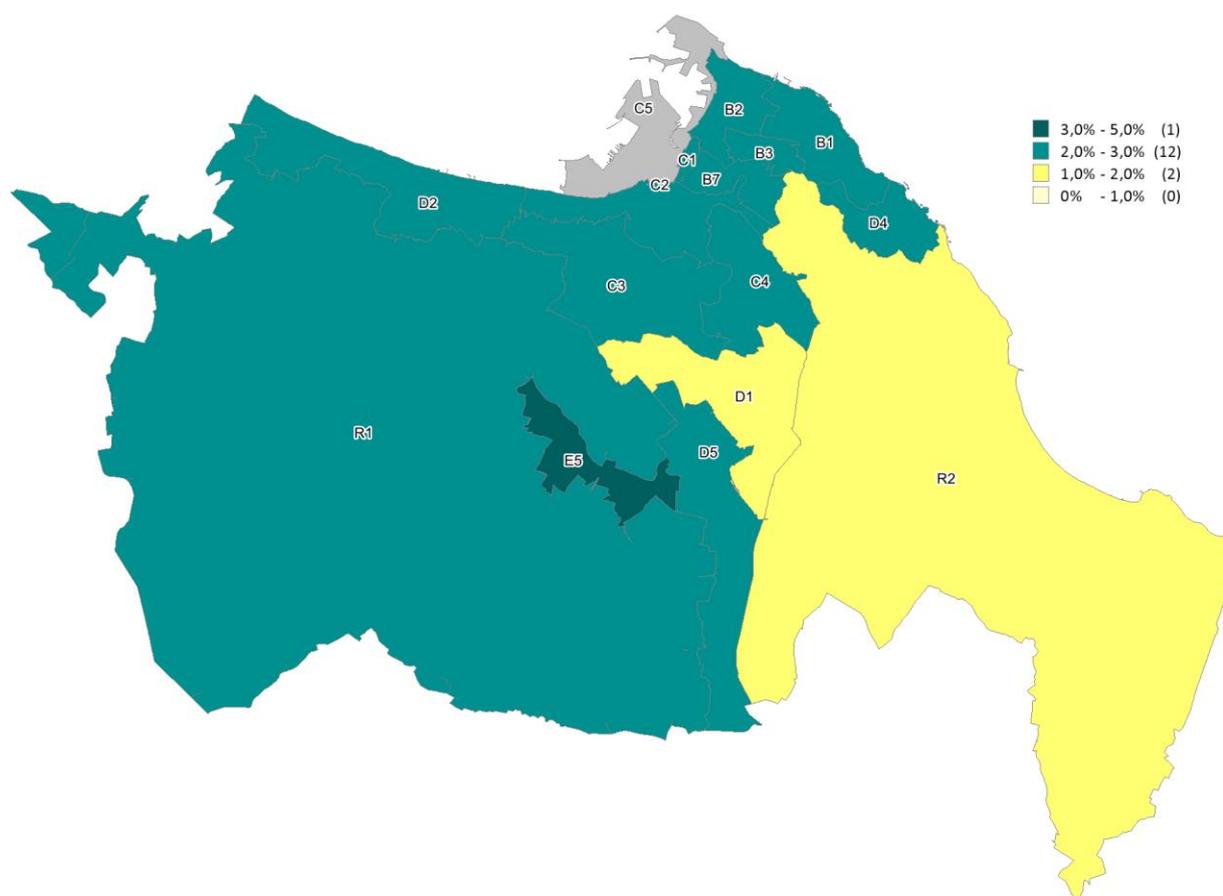
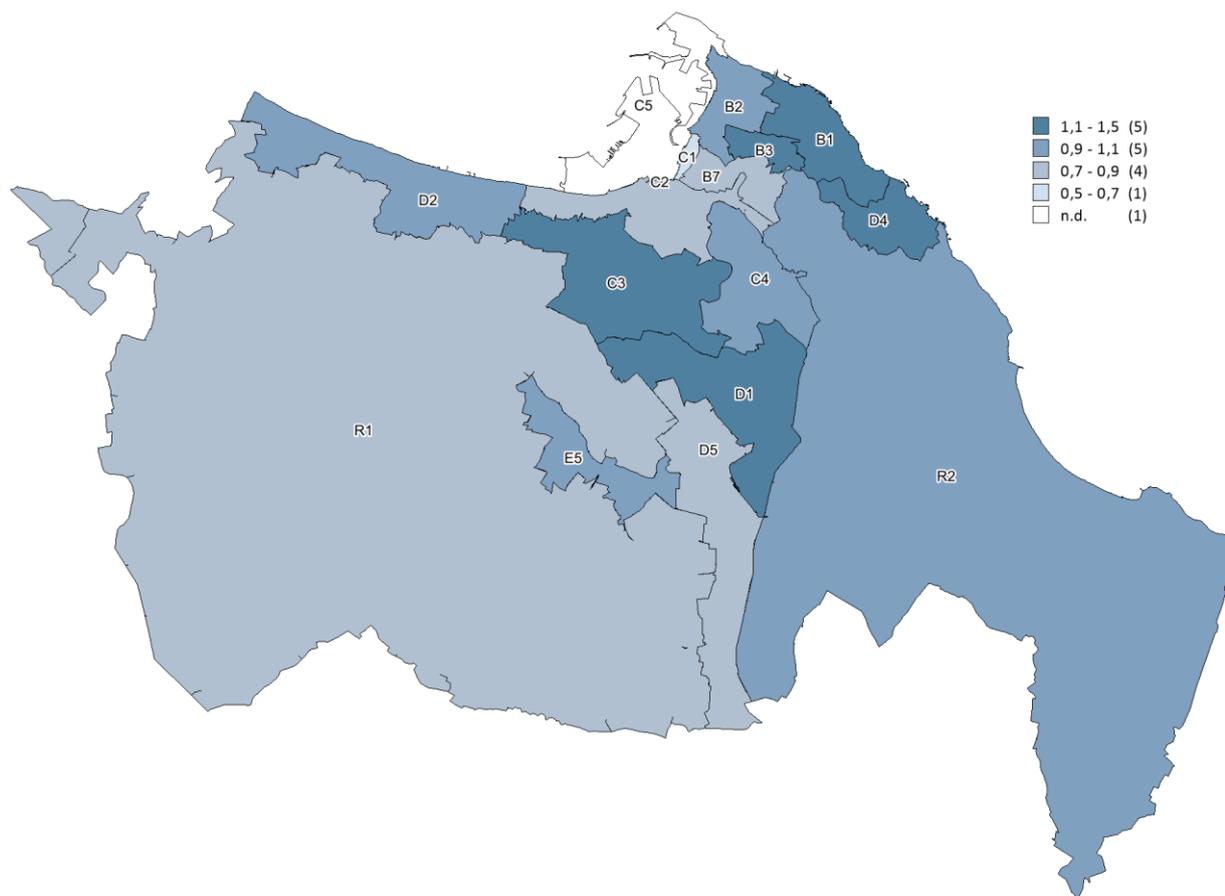


Figura 14: Differenziale delle quotazioni 2021 nelle zone OMI



FOCUS provinciale - *Ascoli Piceno*

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Ascoli Piceno, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 15).

I 33 comuni della provincia sono stati aggregati in otto macroaree, denominate:

- Basso Adriatico (3 comuni)
- Collinare Aso/Tesino (6 comuni)
- Collinare Interna (8 comuni)
- Collinare Tronto (2 comuni)
- Pedemontana (3 comuni)
- Vallata Tronto (6 comuni)
- Zona Montana (4 comuni)
- Ascoli Piceno-capoluogo (1 comune)

In Tabella 12 - NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – evidenziano le forti variazioni percentuali verificatesi nelle transazioni rispetto allo scorso anno, in senso positivo, dovute al significativo incremento del numero di compravendite verificatesi nelle varie macroaree; in particolare, si rileva che pur con significativi numeri di transazioni si registrano importanti variazioni percentuali di NTN. In linea generale, si palesa una ripresa delle compravendite nelle zone: “Basso Adriatico”, “Pedemontana”, oltre che nella “Zona Montana” (in passato fortemente condizionata degli effetti del sisma 2016). Tale ripresa del mercato si riscontra in tutta la provincia con un progressivo aumento nelle altre zone dell'entroterra collinare, già depresse.

In Figura 16 - serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, conferma la tendenza positiva delle compravendite nel capoluogo e nell'intera provincia (come dato complessivo), nell'ambito della quale vi sono le differenze emerse nella precedente tabella.

In Figura 17 – la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo risulta coerente con la precedente lettura della dinamicità del mercato rappresentata in Figura 16.

In Tabella 13 - la Quotazione media e la variazione annua per macroarea provinciale, confermano la sostanziale e perdurante staticità dei valori con minima variazione percentuale nella sola macroarea “Basso Adriatico”.

In Figura 18 - la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, dimostra che il ristagno dei valori delle quotazioni, dopo aver arrestato la discesa generatesi con la crisi del 2012, si protrae dal 2016 (anno del sisma). Tuttavia, il descritto andamento del numero delle transazioni fa prevedere una ripresa delle quotazioni nel prossimo futuro.

La provincia – Ascoli Piceno

Figura 15: Macroaree provinciali di Ascoli Piceno

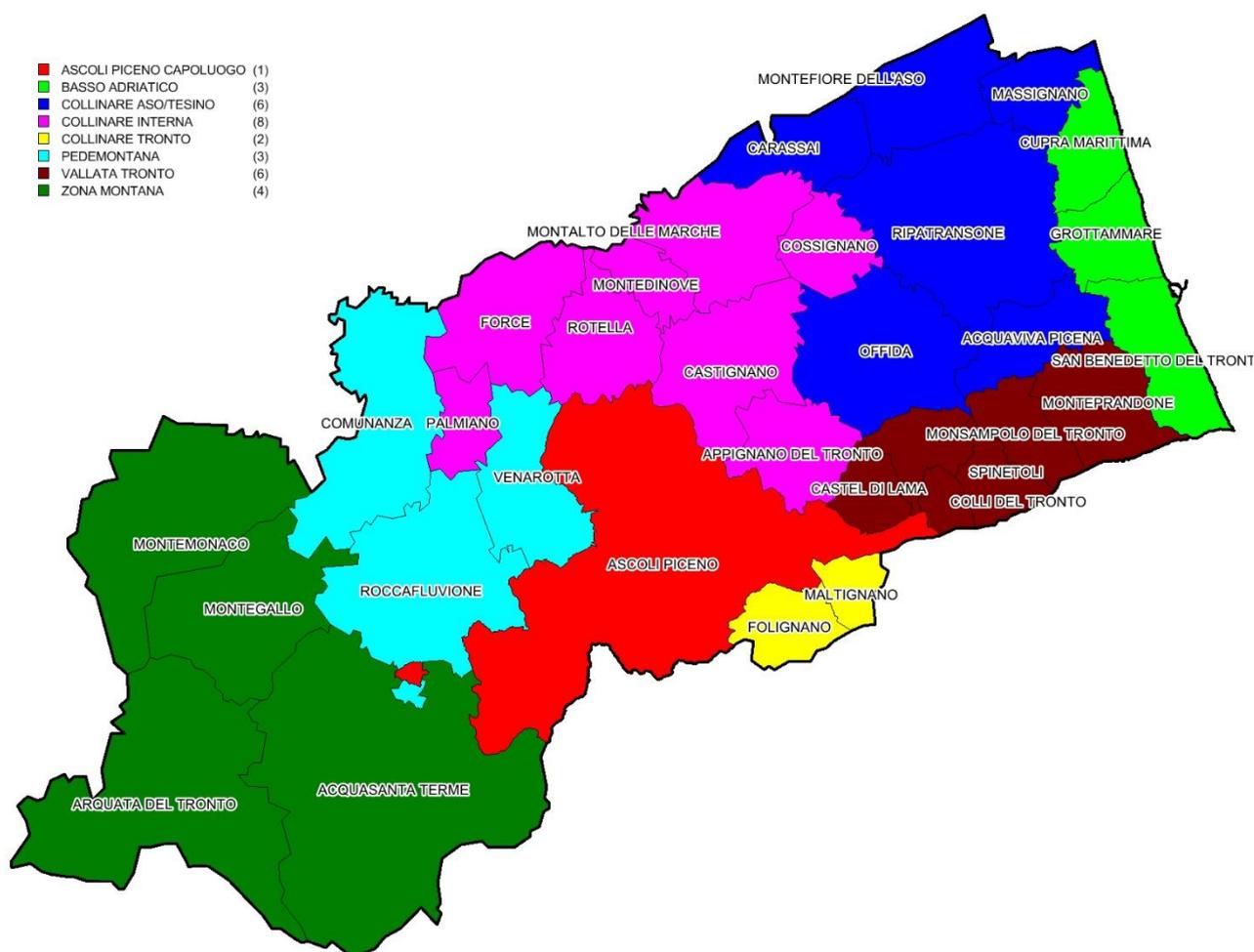


Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN per macroarea
BASSO ADRIATICO	1.109	44,4%	2,6%	0,78	46,7%
COLLINARE ASO/TESINO	183	25,8%	1,7%	0,34	7,7%
COLLINARE INTERNA	51	11,1%	0,7%	0,07	2,2%
COLLINARE TRONTO	82	13,2%	1,5%	0,17	3,5%
PEDEMONTANA	60	74,7%	1,3%	0,54	2,5%
VALLATA TRONTO	367	24,9%	2,0%	0,39	15,5%
ZONA MONTANA	90	76,4%	1,2%	0,51	3,8%
ASCOLI PICENO CAPOLUOGO	432	7,2%	1,7%	0,10	18,2%
PROVINCIA DI ASCOLI PICENO	2.376	30,9%	1,9%	0,45	100,0%

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

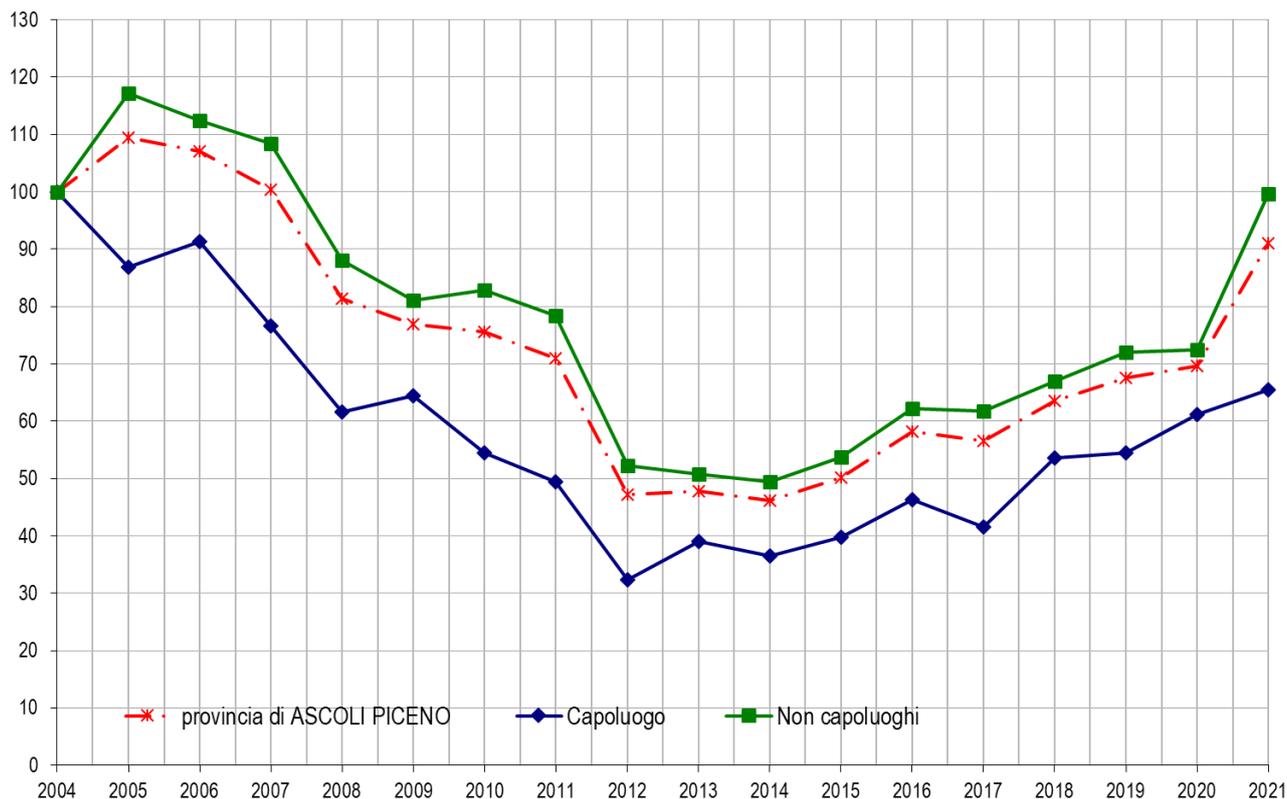


Figura 17: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

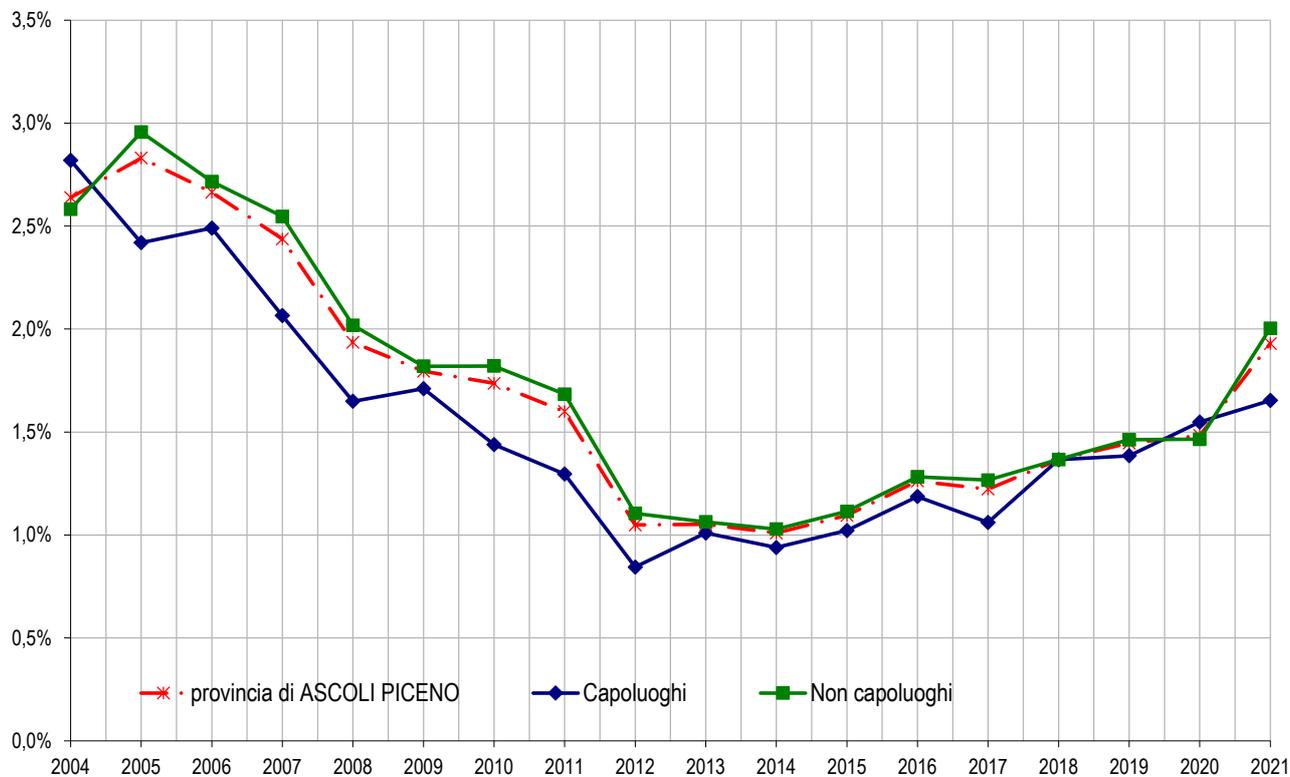
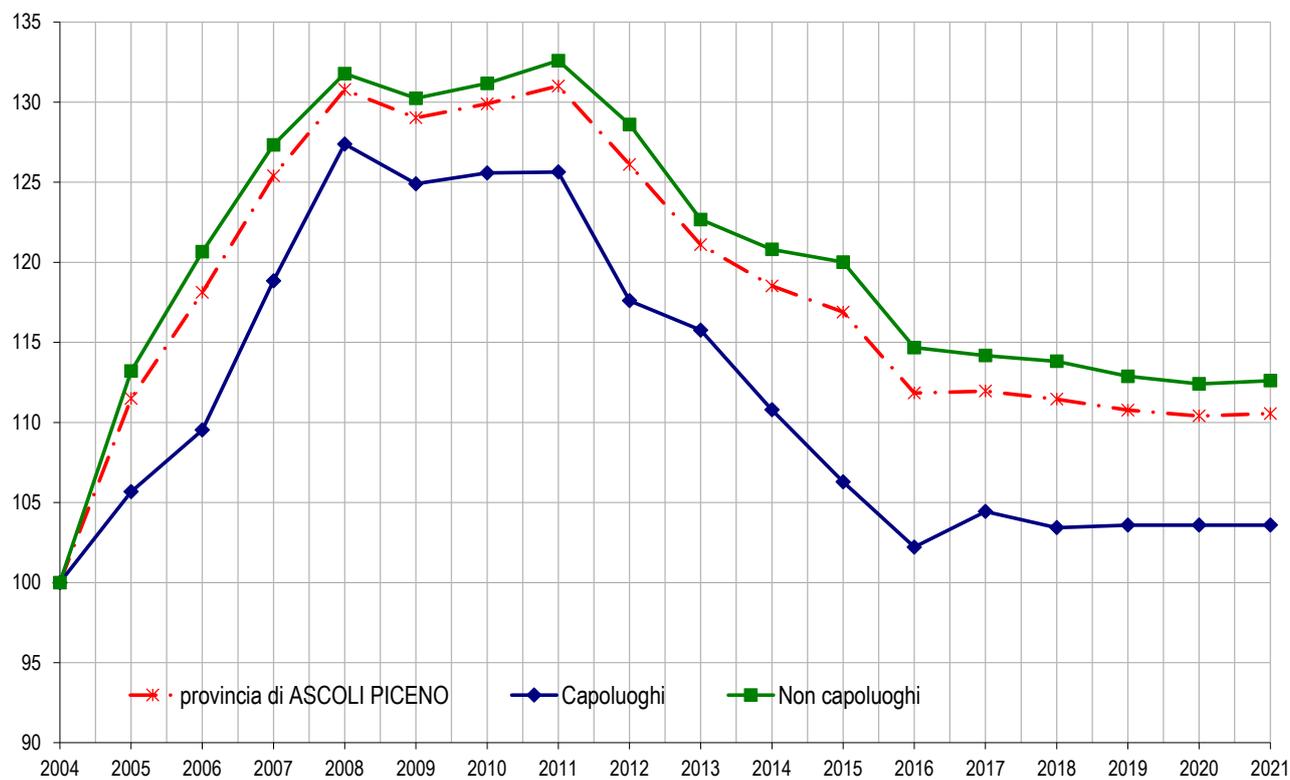


Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
BASSO ADRIATICO	1.990	0,3%
COLLINARE ASO/TESINO	905	0,0%
COLLINARE INTERNA	762	0,0%
COLLINARE TRONTO	1.002	0,0%
PEDEMONTANA	827	0,0%
VALLATA TRONTO	952	0,0%
ZONA MONTANA	813	0,0%
ASCOLI PICENO CAPOLUOGO	1.388	0,0%
PROVINCIA DI ASCOLI PICENO	1.383	0,1%

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



Il comune – Ascoli Piceno

In Tabella 14 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.

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Ascoli Piceno

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B1	PIAZZA DEL POPOLO, PIAZZA ROMA, PIAZZA ARRINGO E VIE LIMITROFE	2	-60,0%	0,91%	2.008	0,0%
B2	CENTRO STORICO	79	30,5%	1,78%	1.888	0,0%
C1	BORGO SOLESTA, CAMPO PARIGNANO E VIA DELLE ZEPPELLE	98	-11,1%	1,99%	1.688	0,0%
C2	PORTA MAGGIORE E QUARTIERE LUCIANI	105	27,5%	2,15%	1.688	0,0%
C3	PORTA ROMANA E PORTA CARTARA	18	-21,1%	1,78%	1.535	0,0%
C4	S. MARCELLO E AGRARIA	1	-66,7%	0,28%	1.719	0,0%
D1	MONTICELLI	49	16,8%	1,35%	1.454	0,0%
D2	POGGIO DI BRETTEA E BRECCIAROLO	13	-12,2%	1,13%	1.129	0,0%
D3	LISCIANO - PIAGGE - SAN MARCO	7	10,6%	0,86%	1.184	0,0%
D4	VILLA S. ANTONIO E ZONA IND. CAMPOLUNGO EST	11	223,7%	3,16%	1.093	0,0%
D5	MARINO	3	-40,0%	0,86%	1.210	0,0%
D6	VALLE CUPA	3	175,0%	1,35%	1.686	0,0%
D7	ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE BASSO MARINO	0	nd	nd	1.260	0,0%
D8	ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE CAMPOLUNGO	1	nd	5,26%	1.260	0,0%
E1	VENAGRANDE E VENAPICCOLA	1	-25,0%	0,24%	960	0,0%
E2	MOZZANO E TRONZANO	5	-52,5%	1,04%	1.235	0,0%
R1	PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO	36	2,4%	1,33%	809	0,0%
R2	ISOLA TERRITORIALE FORCELLA	0	nd	nd	820	0,0%
nd	nd	0	nd	nd	nd	nd
	ASCOLI PICENO	432	7,2%	1,66%	1.523	0,0%

FOCUS provinciale - *Fermo*

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Fermo, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 19).

I 40 comuni della provincia sono stati aggregati in sette macroaree, denominate:

- Alto Fermano (8 comuni)
- Collinare Interna (7 comuni)
- Fermo - Alto Adriatico (3 comuni)
- Medio Adriatico (3 comuni)
- Medio Fermano (8 comuni)
- Vallata Aso (9 comuni)
- Zona Montana (2 comuni)

In Tabella 15 - NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – evidenziano le forti variazioni percentuali verificatesi nelle transazioni rispetto allo scorso anno, in senso positivo, dovute al significativo incremento del numero di compravendite verificatesi nelle varie macroaree; in particolare, si rileva che pur con significativi numeri di transazioni si registrano importanti variazioni percentuali di NTN. In linea generale, si palesa una ripresa delle compravendite omogenea in tutte le macroaree della provincia con un picco particolarmente marcato nella zona "Collinare Interna" (in gran parte dovuto al minor numero assoluto delle transazioni con conseguente maggiore incidenza percentuale della variazione).

In Figura 20 - serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, conferma la tendenza positiva delle compravendite nel capoluogo e nell'intera provincia (come dato complessivo), nell'ambito della quale vi sono le differenze emerse nella precedente tabella.

In Figura 21 – la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo risulta coerente con la precedente lettura della dinamicità del mercato rappresentata in Figura 20.

In Tabella 16 - la Quotazione media e la variazione annua per macroarea provinciale, confermano la sostanziale e perdurante staticità dei valori con minima variazione percentuale nella sola macroarea "Medio Fermano".

In Figura 22 - la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, dimostra che il ristagno dei valori delle quotazioni, dopo aver arrestato la discesa generatesi con la crisi del 2012, si protrae dal 2016 (anno del sisma). Tuttavia, il descritto andamento del numero delle transazioni fa prevedere una ripresa delle quotazioni nel prossimo futuro.

La provincia – Fermo

Figura 19: Macroaree provinciali di Fermo

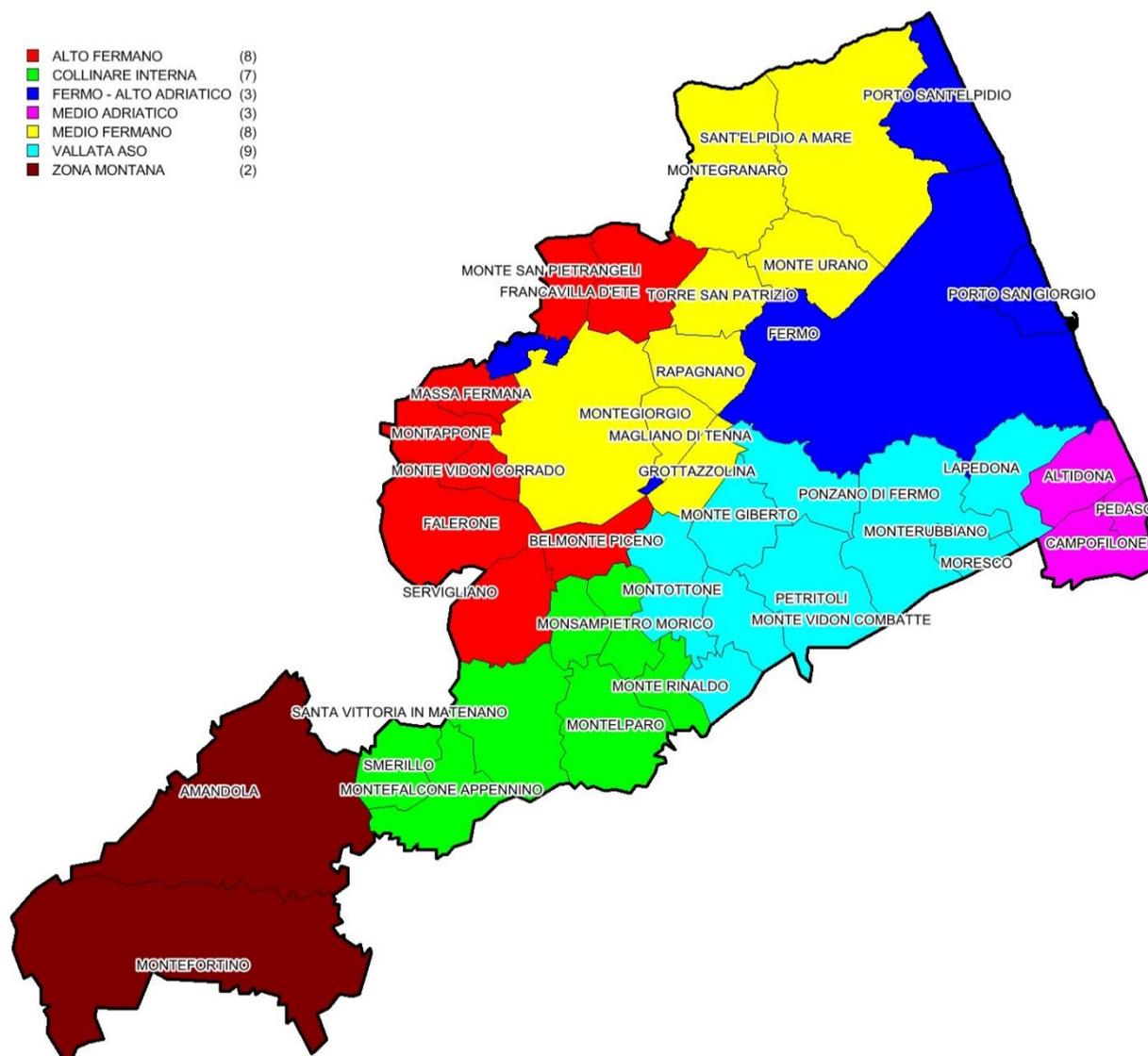


Tabella 15: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN per macroarea
ALTO FERMANO	65	30,3%	0,9%	0,20	4,4%
COLLINARE INTERNA	31	163,3%	1,0%	0,63	2,1%
FERMO - ALTO ADRIATICO	837	19,6%	1,9%	0,30	57,2%
MEDIO ADRIATICO	139	32,2%	2,5%	0,60	9,5%
MEDIO FERMANO	258	27,8%	1,0%	0,22	17,6%
VALLATA ASO	84	29,3%	1,2%	0,28	5,7%
ZONA MONTANA	50	50,7%	1,3%	0,42	3,4%
PROVINCIA DI FERMO	1.465	25,5%	1,5%	0,30	100,0%
COMUNE DI FERMO*	394	5,1%	1,8%	0,08	26,9%

* Il Capoluogo di Provincia è compreso in una unica macroarea (Fermo - Alto Adriatico) unitamente ad altri comuni. In analogia con le altre province si indicano i valori del solo capoluogo

Figura 20: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

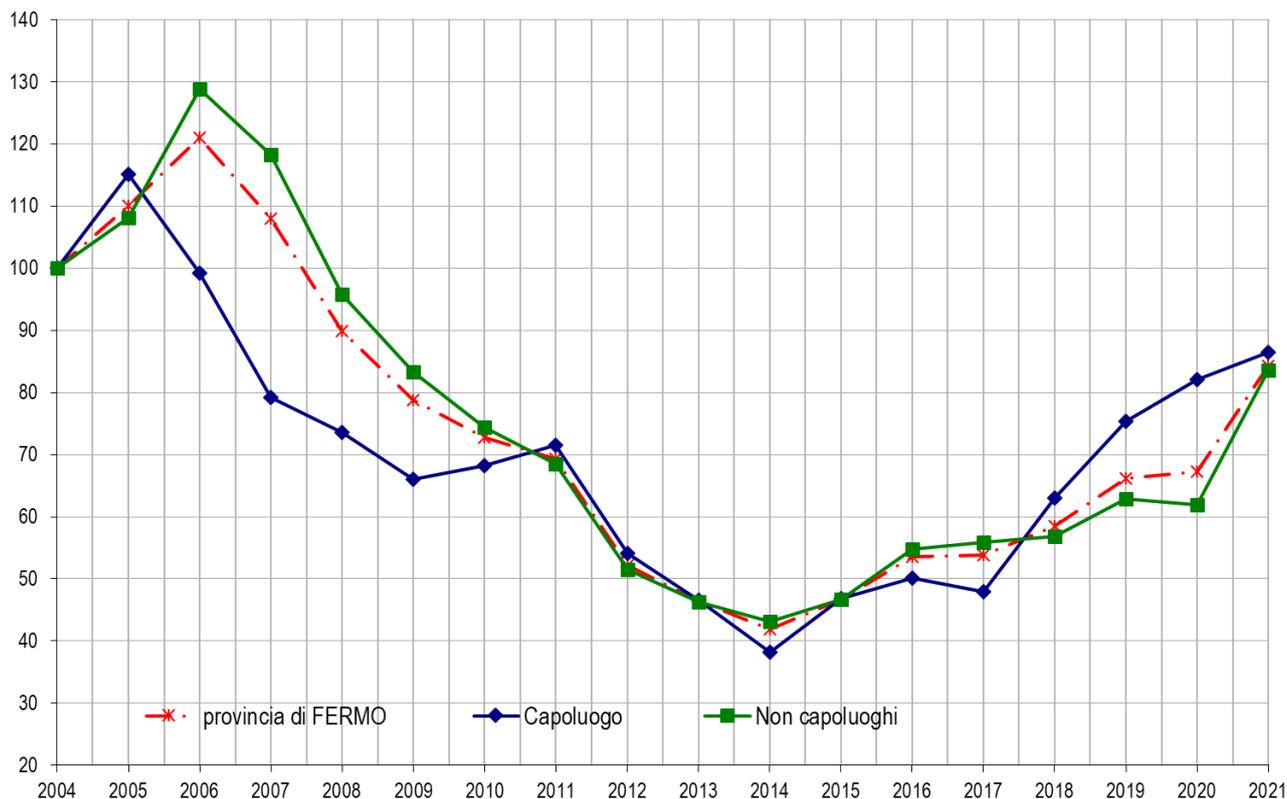


Figura 21: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

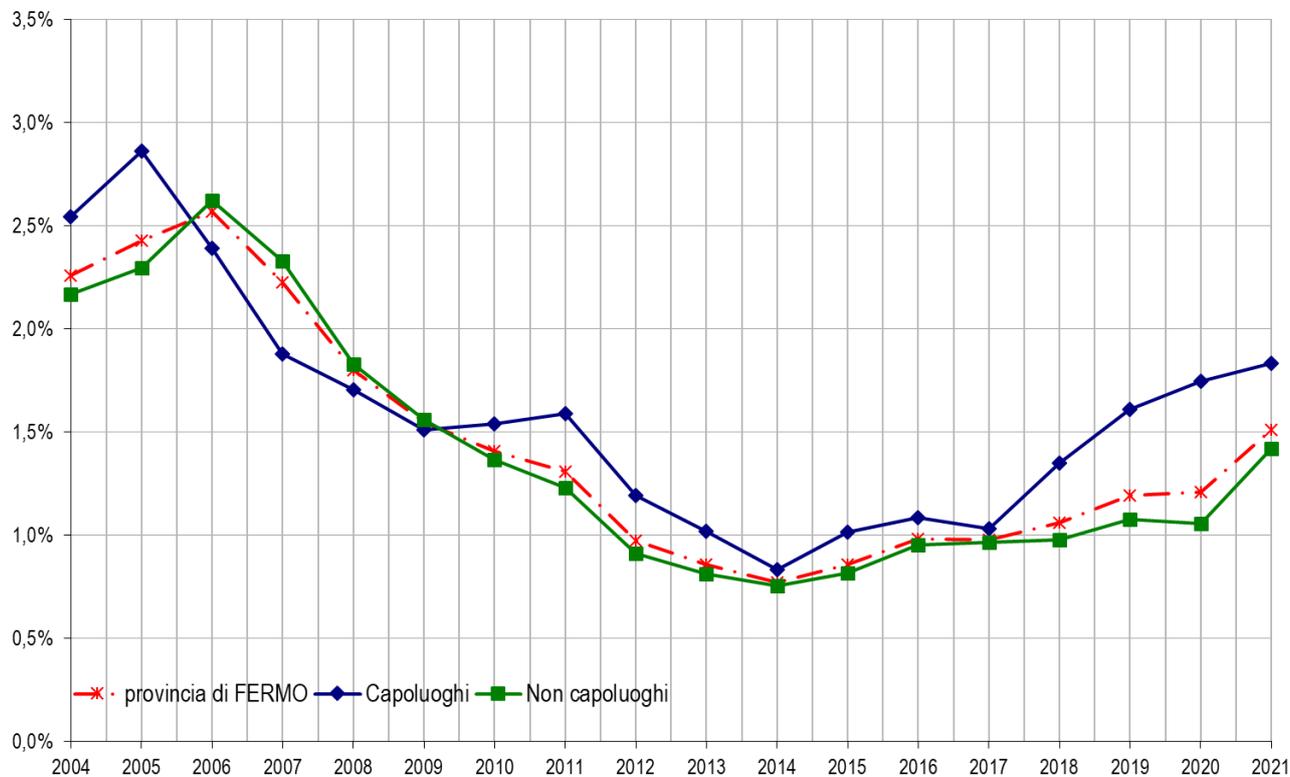
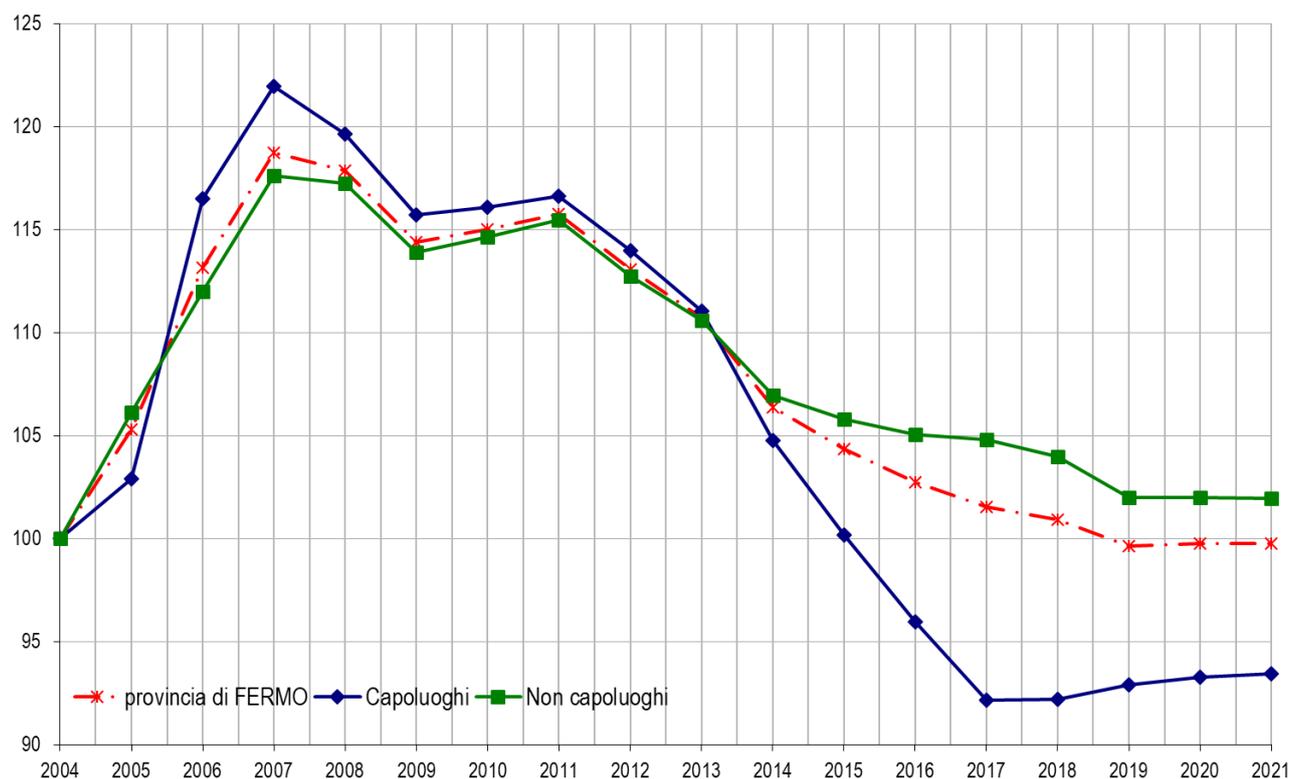


Tabella 16: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
ALTO FERMANO	793	0,0%
COLLINARE INTERNA	765	0,0%
FERMO - ALTO ADRIATICO	1.568	-0,1%
MEDIO ADRIATICO	1.167	0,0%
MEDIO FERMANO	969	0,3%
VALLATA ASO	890	0,0%
ZONA MONTANA	822	0,0%
COMUNE DI FERMO*	1.335	0,1%
PROVINCIA DI FERMO	1.225	0,0%

* Il Capoluogo di Provincia è compreso in una unica macroarea (Fermo - Alto Adriatico) unitamente ad altri comuni. In analogia con le altre province si indicano i valori del solo capoluogo

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



Il comune – Fermo

In Tabella 17 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.

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Fermo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B1	CENTRO STORICO	61	82,7%	2,32%	1.402	0,0%
C1	FASCIA PERIMETRALE INTORNO AL CENTRO STORICO	95	19,7%	1,60%	1.562	0,0%
D1	PORZIONE DI TERRITORIO AD EST DEL CENTRO STORICO	34	77,5%	2,09%	1.421	0,0%
D2	PORZIONE DI TERRITORIO AD OVEST DEL CENTRO STORICO	11	-12,3%	1,19%	1.248	0,0%
E1	LIDO TRE ARCHI - S.TOMMASO	65	18,9%	3,28%	1.248	0,0%
E2	CASA BIANCA - S.MICHELE - LIDO DI FERMO	42	-60,2%	1,72%	1.971	0,0%
E3	CASE SCOCCINI - S. MARCO PALUDI	3	nd	3,57%	1.129	0,0%
E4	MARINA PALMENSE - SALVANO	19	1,3%	1,63%	1.563	0,0%
E5	CALDARETTE - VAL D ETE	3	-40,0%	0,52%	1.248	0,0%
E6	SAN GIROLAMO	1	nd	0,69%	1.190	0,0%
E7	CAMPIGLIONE - GIROLA	18	10,4%	1,76%	1.309	0,0%
E8	LUNGOMARE LIDO DI FERMO	11	-25,0%	1,71%	2.379	1,5%
R1	PORZIONE AGRICOLA A NORD DEL CAPOLUOGO	11	175,0%	1,75%	1.025	0,0%
R3	PORZIONE AGRICOLA A SUD-OVEST DEL CAPOLUOGO	22	83,3%	1,37%	933	0,0%
R6	ISOLA TERRITORIALE GABBIANO	0	nd	nd	820	0,0%
R7	ISOLA TERRITORIALE BOARA	0	nd	nd	804	0,0%
nd	nd	0	nd	nd	nd	nd
	FERMO	394	5,2%	1,84%	1.469	0,1%

FOCUS provinciale - *Macerata*

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Macerata, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 23).

Le predette macroaree sono denominate:

- Alta Collinare Meridionale (4 comuni)
- Alta Collinare Settentrionale (2 comuni)
- Appenninica (14 comuni)
- Bassa Collinare (7 comuni)
- Costiera (3 comuni)
- Macerata Capoluogo (1 comune)
- Media Collinare Centrale (13 comuni)
- Media Collinare Settentrionale (3 comuni)
- Medio-Alta Collinare Meridionale (10 comuni)

In Tabella 18 - NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – evidenziano le forti variazioni percentuali verificatesi nelle transazioni rispetto allo scorso anno, in senso positivo, dovute al significativo incremento del numero di compravendite verificatesi nelle varie macroaree, ad eccezione della zona “Alta Collinare Settentrionale” in controtendenza; in particolare, si rileva che pur con significativi numeri di transazioni si registrano importanti variazioni percentuali di NTN. In linea generale, si palesa una ripresa delle compravendite omogenea in tutte le macroaree della provincia con un picco particolarmente marcato nella zona “Alta Collinare Meridionale” (in gran parte dovuto al minor numero assoluto delle transazioni con conseguente maggiore incidenza percentuale della variazione).

In Figura 24 – la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, conferma ed accentua la tendenza positiva delle compravendite nel capoluogo e nell'intera provincia (come dato complessivo), nell'ambito della quale vi sono le differenze emerse nella precedente tabella.

In Figura 25– la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo risulta coerente con la precedente lettura della dinamicità del mercato rappresentata in Figura 24.

In Tabella 19 - la Quotazione media e la variazione annua per macroarea provinciale, confermano la sostanziale e perdurante staticità dei valori con minime variazioni percentuali sia nel capoluogo e nelle macroaree collinari (in diminuzione) sia nella zona “Costiera” (in aumento).

In Figura 26 - la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, dimostra che il ristagno dei valori delle quotazioni, dopo aver arrestato la discesa generatesi con la crisi del 2012, si protrae dal 2016 (anno del sisma); anzi nel capoluogo si rileva una leggera flessione negativa in coerenza con i dati di Tabella 11. Tuttavia, il descritto andamento del numero delle transazioni fa prevedere una ripresa delle quotazioni nel prossimo futuro.

La provincia – Macerata

Figura 23: Macroaree provinciali di Macerata

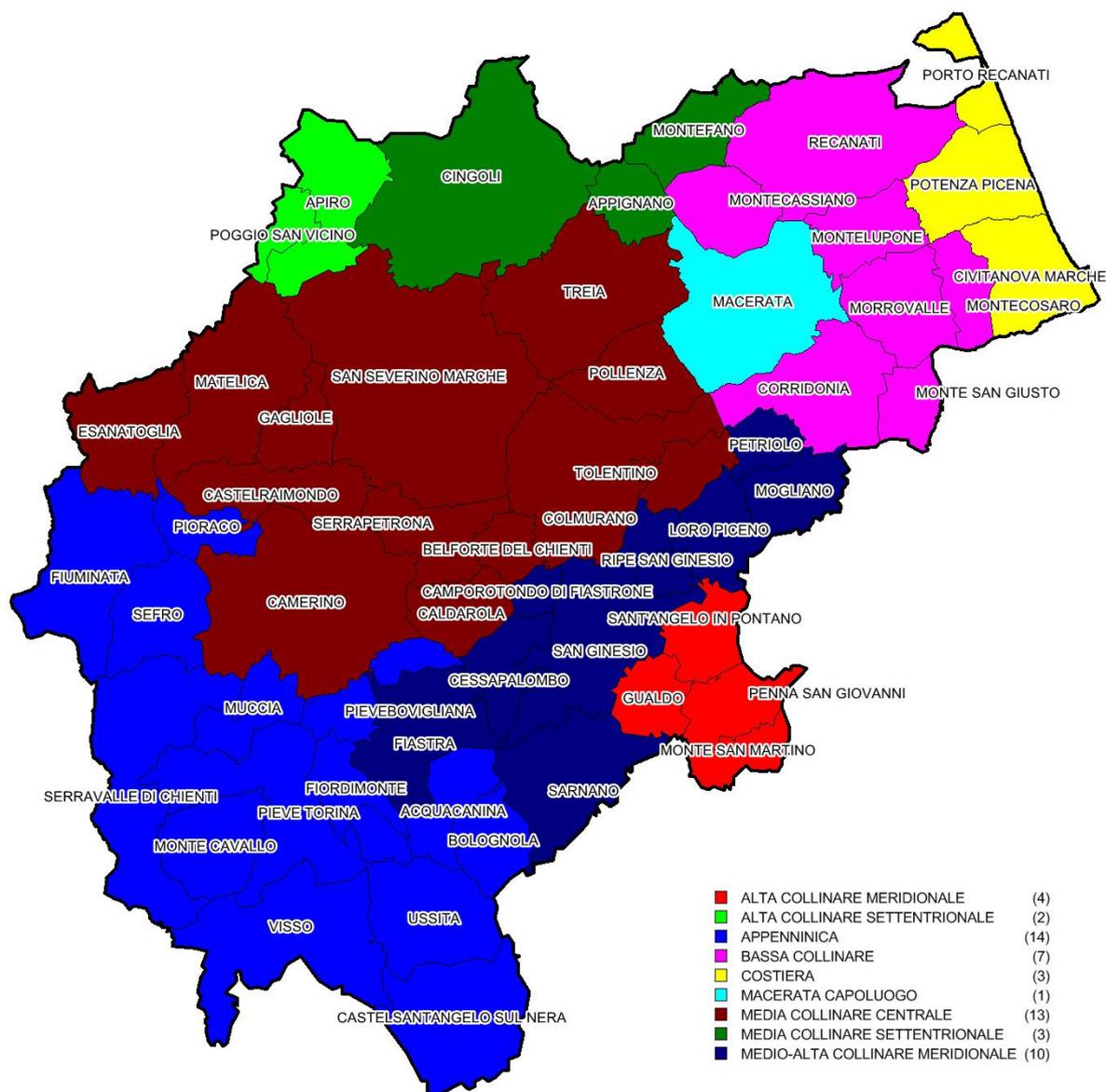


Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN per macroarea
ALTA COLLINARE MERIDIONALE	40	161,9%	1,3%	0,83	1,2%
ALTA COLLINARE SETTENTRIONALE	13	-39,4%	0,7%	-0,45	0,4%
APPENNINICA	143	64,0%	1,0%	0,39	4,1%
BASSA COLLINARE	597	48,4%	1,8%	0,57	17,1%
COSTIERA	1.248	39,7%	3,0%	0,84	35,8%
MEDIA COLLINARE CENTRALE	689	36,8%	1,5%	0,39	19,8%
MEDIA COLLINARE SETTENTRIONALE	145	43,3%	1,4%	0,42	4,1%
MEDIO-ALTA COLLINARE MERIDIONALE	190	53,7%	1,3%	0,46	5,5%
MACERATA CAPOLUOGO	421	29,3%	1,8%	0,41	12,1%
PROVINCIA DI MACERATA	3.487	40,9%	1,8%	0,53	100,0%

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

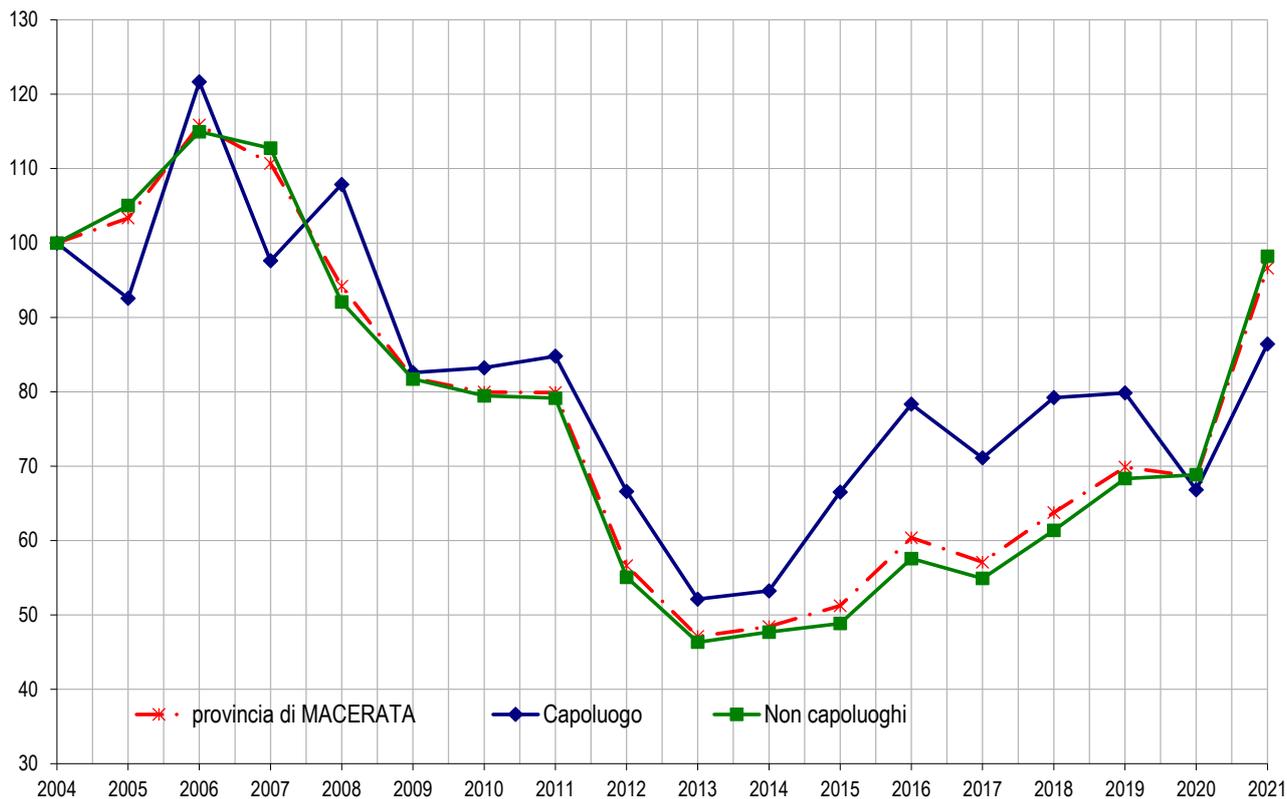


Figura 25: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

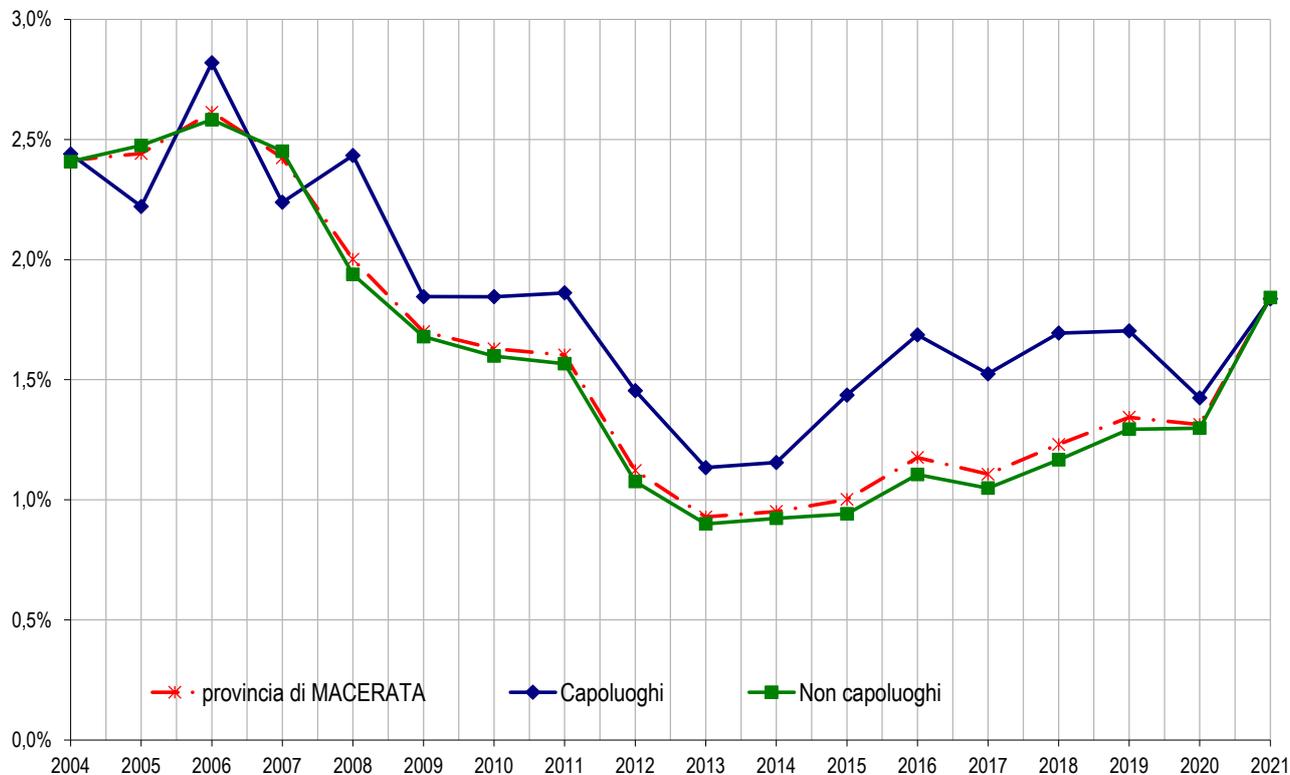
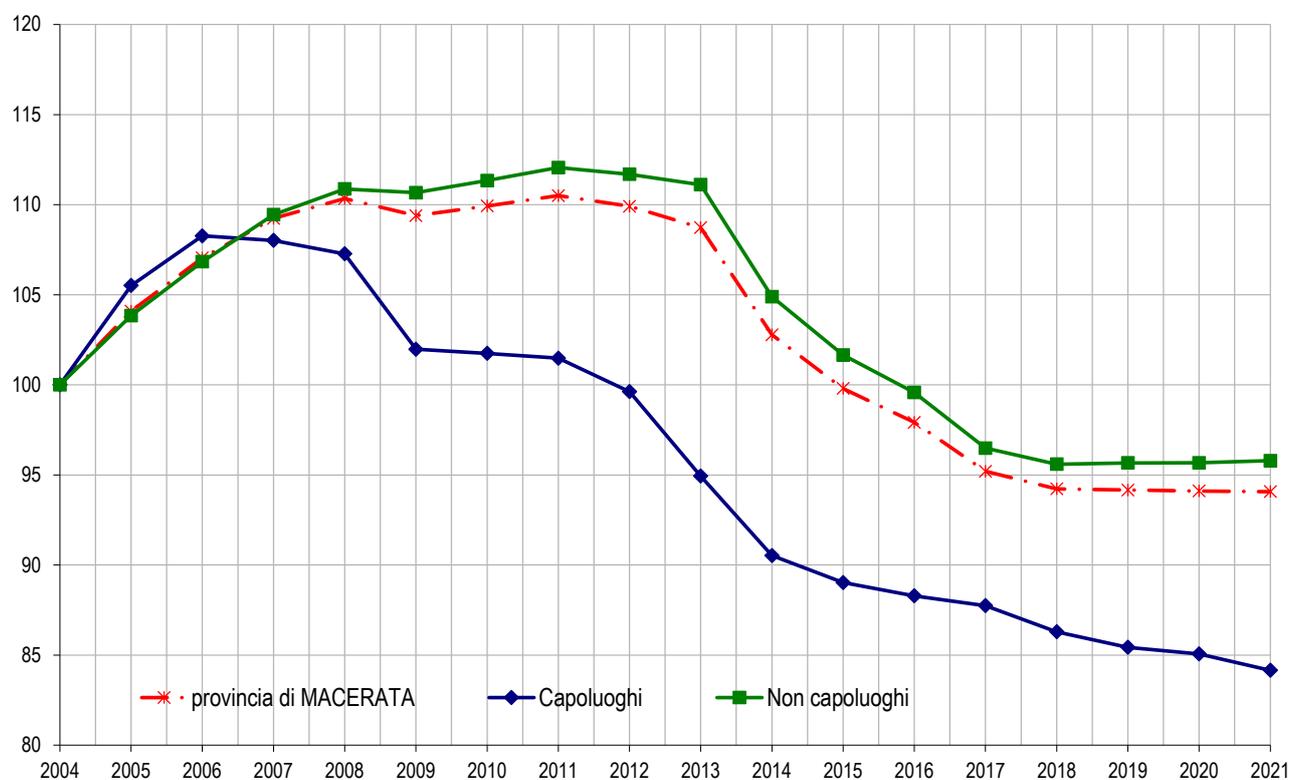


Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
ALTA COLLINARE MERIDIONALE	684	0,0%
ALTA COLLINARE SETTENTRIONALE	760	0,0%
APPENNINICA	581	0,0%
BASSA COLLINARE	1.071	-0,7%
COSTIERA	1.614	1,4%
MEDIA COLLINARE CENTRALE	980	-0,9%
MEDIA COLLINARE SETTENTRIONALE	939	-0,6%
MEDIO-ALTA COLLINARE MERIDIONALE	776	0,0%
MACERATA CAPOLUOGO	1.207	-1,1%
PROVINCIA DI MACERATA	1.109	0,0%

Figura 26: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Macerata

In Tabella 20 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.

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Macerata

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B1	P.ZZA LIBERTA', C.SO MATTEOTTI, VIA GRAMSCI, C.SO REPUBBLICA, P.ZZA V.VENETO, VIA LAURI, VIA GARIBALDI, P.ZZA ANNESSIONE	10	191,4%	2,12%	1.813	0,0%
B2	P.ZZA MAZZINI E RESTANTI VIE DEL CENTRO STORICO DELIMITATE DA V.LE TRIESTE, V.LE DIOMEDE PANTALEONI, V.LE LEOPARDI, V.LE PUCCINOTTI	30	5,3%	1,89%	1.258	-3,8%
B3	C.SO CAIROLI, VIA CARDUCCI, CENTRO DIREZIONALE PANORAMA	2	-78,2%	0,60%	1.513	-1,6%
B4	VIE: SAN GIOVANNI BOSCO, VERDI, GIGLI, MARCHETTI, S.LUCIA, BRACCIALARGHE, PANCALDUCCI, PALADINI, ORFANELLI, SEVERINI, PADRE FELICE ROSETANI	23	40,5%	1,60%	1.088	-7,1%
B8	P.ZZA DELLA VITTORIA, C.SO CAVOUR, VIA TRENTO, VIA MORBIDUCCI, VIA COLLE DI MONTALTO, VIA XXIV MAGGIO, VIA IV NOVEMBRE, P.ZZA GARIBALDI	9	104,5%	1,47%	1.417	0,3%
B9	VIE: CIOCI, CADORNA, MUGNOZ, MAMELI, BARILATTI, BATA, PIAVE, MANZONI, ALIGHIERI, ALFIERI - P.ZZA PIZZARELLO, ZONA TRIBUNALE, RIONE MARCHE	61	51,5%	2,24%	1.203	-1,0%
C3	RIONI: COLLEVARIO, COLLEVERDE, BORGO S.CROCE, MONTALBANO, DUE FONTI - VIE: MARTIRI LIBERTA', ROMA, SPALATO, DEI VELINI, VALENTI, VERGA, CIOCI	150	17,9%	1,97%	1.266	-1,7%
C4	RIONE PACE, BORGO SAN GIULIANO, C.DA PACE, C.DA SANTO STEFANO, VIA FONTE MAGGIORE, C.DA MORICA, C.DA ALBEROTONDO	53	110,6%	2,43%	1.191	-1,3%
C5	ZONA LE VERGINI, ZONA CORNETO, C.DA VALLEBONA, VIA CINCINELLI, VIA LATTANZIO VENTURA	22	-6,9%	1,78%	1.444	2,2%
D2	BORGO SFORZACOSTA, BORGO PIEDIRIPA, C.DA BOSCHETTO, C.DA PIEVE, C.DA CHIENI, C.DA VALTEIA, C.DA VALLEVERDE, STRADA CARRARECCIA	30	8,4%	1,34%	1.053	-3,4%
D3	FRAZIONE VILLA POTENZA, BORGO PERANZONI, C.DA MONTANELLO, C.DA ROTACUPA, C.DA POTENZA - VIE: EINAUDI, TROILI, DE GASPERI, FEDERICO II	13	47,2%	1,12%	1.091	1,7%
R1	ZONA RURALE NORD OVEST: CIMARELLA, LORNANO, MOZZAVINCI, ROTACUPA, SANTA MARIA IN SELVA	7	166,8%	1,52%	925	0,0%
R2	ZONA RURALE NORD EST-FURIASSE, SANTA MARIA DEL MONTE, ALBEROROTONDO, BOTONTO, CERVARE, SAN LIBERATA	11	53,4%	1,51%	925	0,0%
nd	nd	0	nd	nd	nd	nd
	MACERATA	421	29,3%	1,84%	1.220	-1,6%

FOCUS provinciale - *Pesaro e Urbino*

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Pesaro e Urbino, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 27).

Nello specifico il territorio provinciale di Pesaro e Urbino, con i suoi 54 Comuni, è suddiviso in 7 macroaree aventi la seguente denominazione:

- Pesaro Capoluogo (1 comune)
- Alta Valmarecchia (5 comuni)
- Catria - Nerone (15 comuni)
- Foglia (6 comuni)
- Metauro - Cesano (12 comuni)
- Montefeltro (10 comuni)
- Zona Costiera (5 comune)

L'andamento del mercato immobiliare, nel corso dell'anno 2021, è stato caratterizzato da una forte crescita del numero di transazioni dopo la brusca contrazione del 2020, influenzata dal *lockdown* dovuto all'emergenza epidemiologica COVID_19.

In Tabella 21 - NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - si evidenzia chiaramente un andamento positivo che si traduce in un aumento delle NTN con una percentuale pari al 46,3% rispetto all'annualità precedente, fino a toccare massimi di 118,20% nella macroarea dell'Alta Valmarecchia. Variazione importante quella della macroarea del Montefeltro che registra una percentuale pari a 87,6% mentre la variazione percentuale tra il 2019 e il 2020 era pari a -13,3%. Più contenuto ma pur sempre evidente l'aumento nel Capoluogo dove raggiungiamo una percentuale del 38,6%. Si evidenzia inoltre la percentuale più alta di Quota di NTN per Macroarea nella Zona Costiera che raggiunge il 32,7%. Tale aumento delle compravendite è dovuto forse al fatto che si sono portate a conclusione i rogiti rimasti in precedenza sospesi causa del *lockdown* dovuto all'emergenza epidemiologica COVID_19.

In Figura 28 - Serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - è evidente l'aumento sostanziale che interessa in maniera piuttosto omogenea sia la provincia, il capoluogo sia infine i comuni non capoluogo. È importante notare come nel caso della provincia e dei comuni non capoluogo, i valori si avvicinano a quelli del 2008, mentre per il capoluogo i valori si avvicinano a quelli del 2006.

In Figura 29 - Serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - si notano aumenti omogenei anche delle percentuali sia per la provincia che per il capoluogo e i comuni non capoluogo, con valori che non si registravano dal 2007

In Tabella 22 - Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - si nota un dato importante, nonostante ci sia stato un aumento delle NTN si registrano diminuzioni delle quotazioni in tutta la provincia rispetto all'annualità precedente, con percentuali pari al -2,6% per la provincia, -2,7 per il capoluogo e un picco massimo negativo pari a -4,8 nella Macroarea dell'Alta Valmarecchia.

In Figura 30 - Serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - si può notare come l'indice stesso sia in linea con il trend degli ultimi anni, in diminuzione dal 2017, sia per l'intera provincia che per il capoluogo e i comuni non capoluogo.

La provincia – Pesaro e Urbino

Figura 27: Macroaree provinciali di Pesaro e Urbino

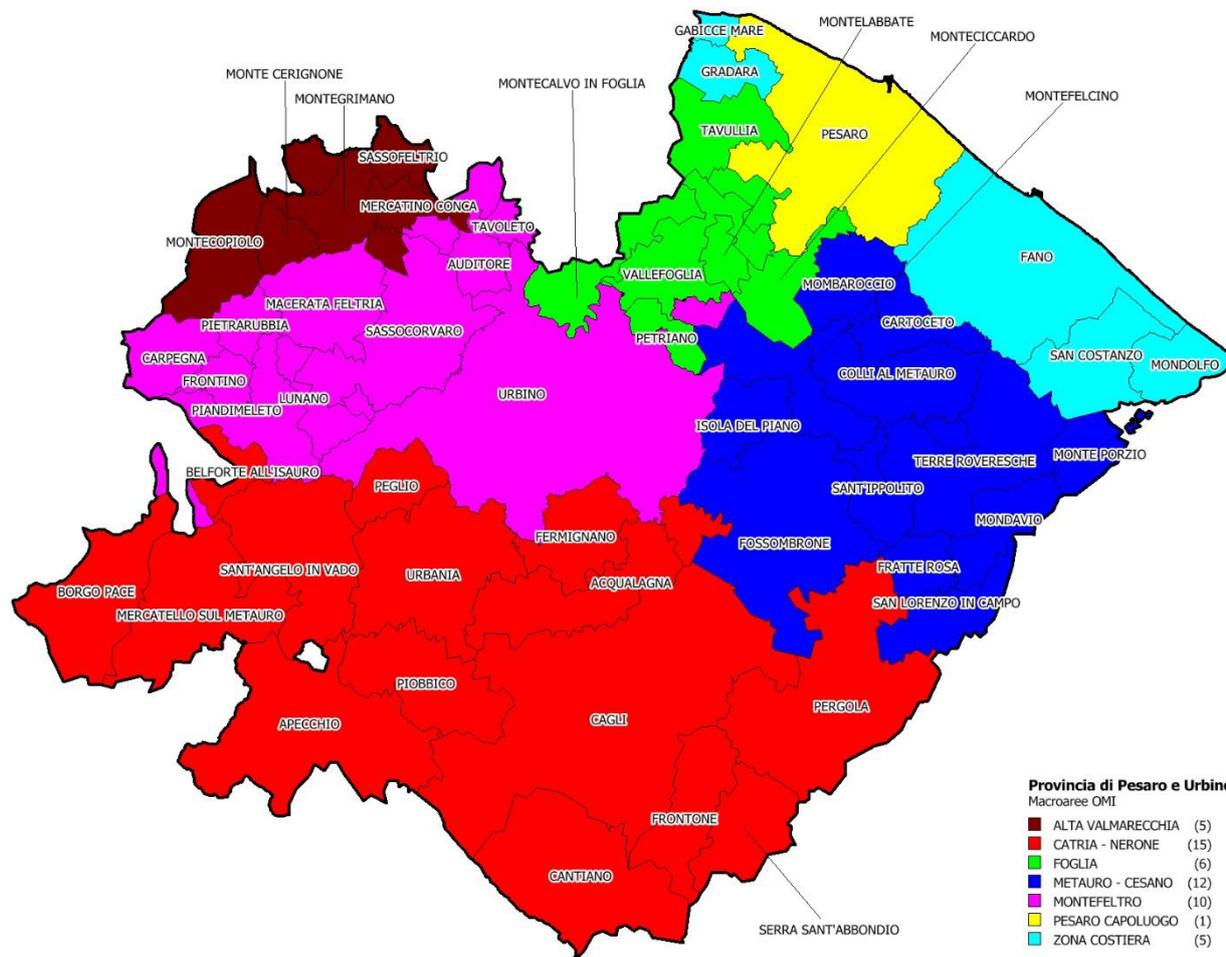


Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	Differenza IMI 2021/20	IMI 2021	Quota NTN per macorarea
ALTA VALMARECCHIA	92	118,2%	2,0%	1,09	2,0%
CATRIA - NERONE	474	48,6%	1,5%	0,48	10,5%
FOGLIA	402	32,5%	2,5%	0,62	8,9%
METAURO - CESANO	480	45,1%	1,7%	0,51	10,6%
MONTEFELTRO	356	87,6%	1,9%	0,87	7,9%
ZONA COSTIERA	1.480	46,0%	2,7%	0,86	32,7%
PESARO CAPOLUOGO	1.240	38,6%	2,5%	0,69	27,4%
PROVINCIA DI PESARO URBINO	4.524	46,3%	2,2%	0,70	100,0%

Figura 28: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

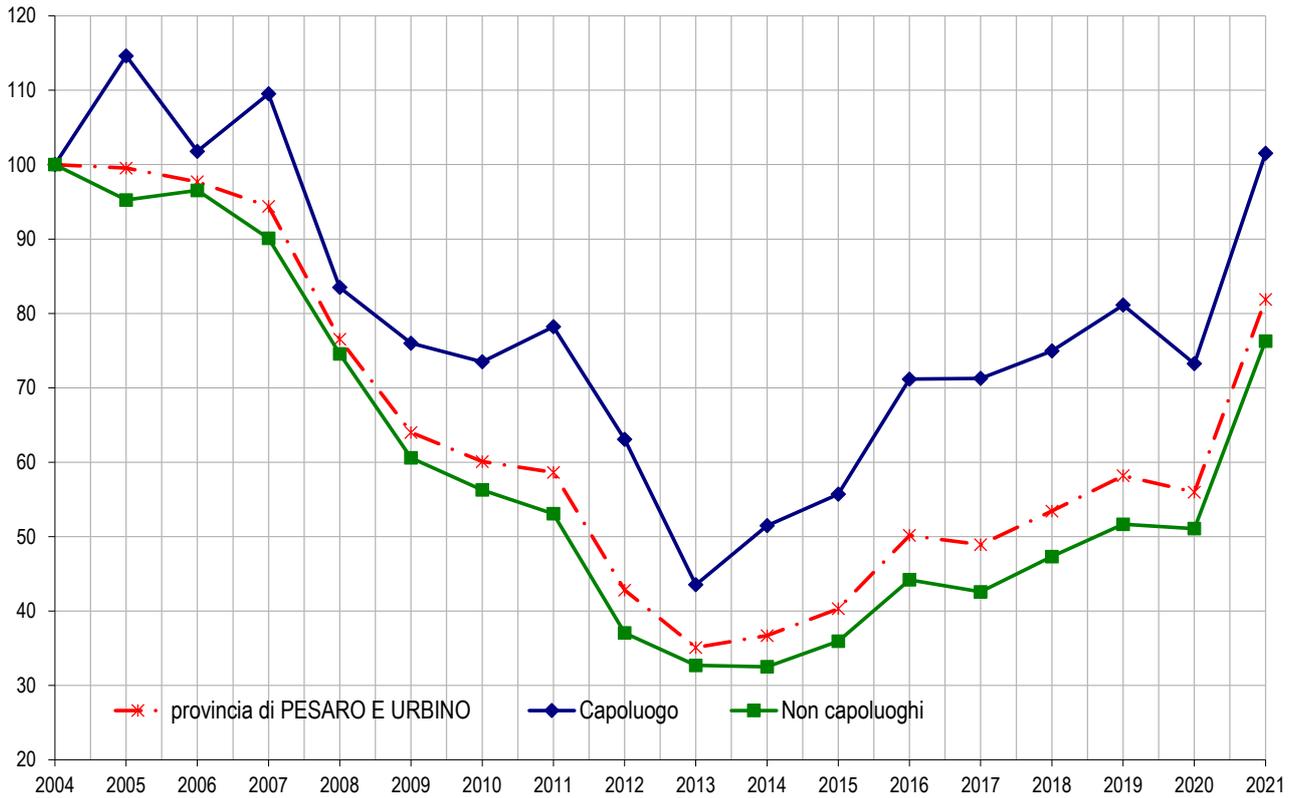


Figura 29: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

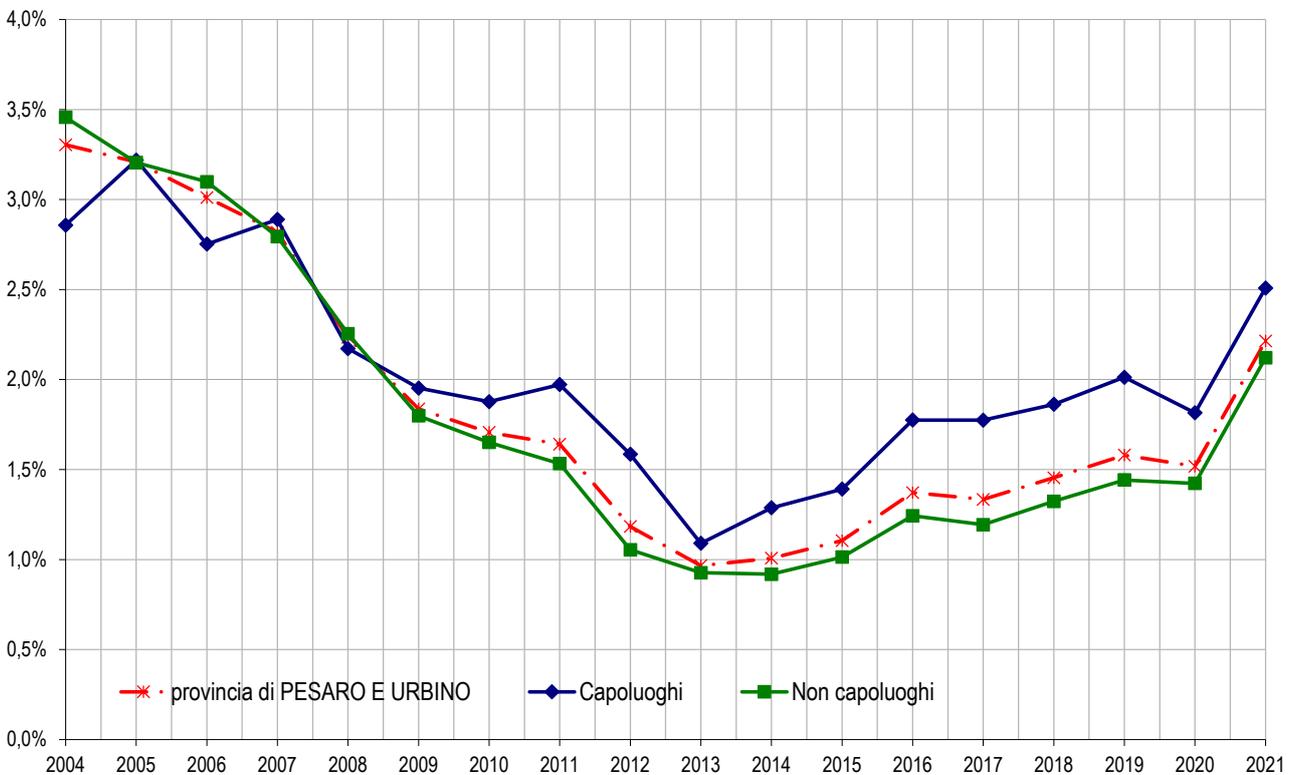
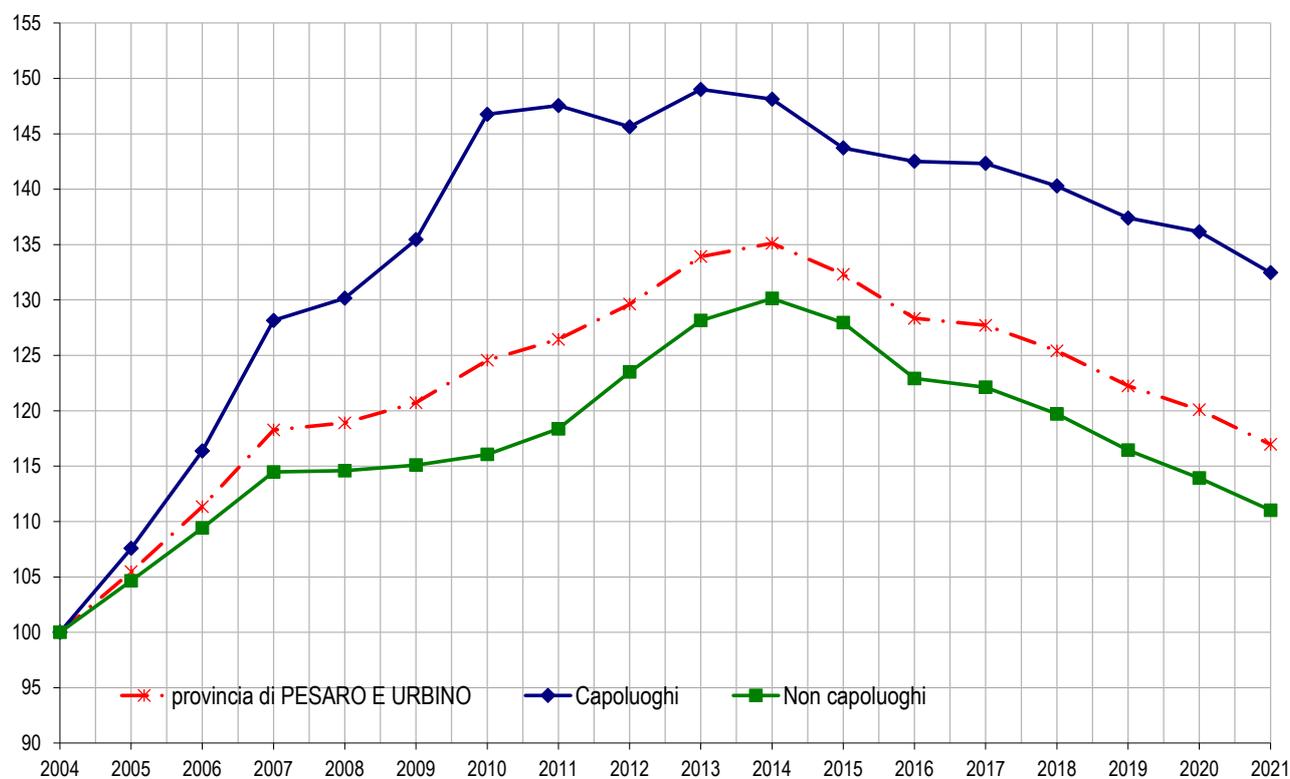


Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
ALTA VALMARECCHIA	924	-4,8%
CATRIA - NERONE	881	-4,4%
FOGLIA	1.259	-2,0%
METAURO - CESANO	1.073	-2,7%
MONTEFELTRO	1.056	-2,9%
ZONA COSTIERA	1.663	-1,9%
PESARO CAPOLUOGO	1.790	-2,7%
PROVINCIA DI PESARO URBINO	1.382	-2,6%

Figura 30: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Pesaro

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare del capoluogo, si riporta di seguito la suddivisione in 16 zone OMI del capoluogo stesso con informazioni riguardanti il NTN, IMI e quotazioni media. (Tabella 13)

Pesaro evidenzia, in riferimento al NTN e all'IMI, un trend positivo di netta ripresa, con dati in linea rispetto alla media provinciale e alle altre macroaree pari al 39,1%. L'incremento più rilevante, è stato registrato nella zona OMI "D2-Colle Ardizio- Espansione Residenziale" con una variazione del +480,8% e nella zona "E7-Trebbiantico" con una variazione del +385,7%. Si rappresenta che l'alta percentuale è riferita però a numeri esegui di atti di c/vendita ovvero pari a 23 per la zona D2 e 17 per la zona E7. Vanno inoltre evidenziate le NTN nella zona Omi "C1 – Loreto-Soria-Pantano Bassa- Montegranaro" pari a 316 e quelle della zona Omi "D3 – Torraccia-Cattabrighe-S. Veneranda" pari a 238. Infine si evidenzia una percentuale negativa per le zone Omi "C3 – Muraglia-Tombaccia-Pantano Alta con un -3,0% e la zona Omi "E10- Candelara" con un -75,0% ed una sola NTN.

In termini di quotazioni, Pesaro Capoluogo risulta in linea con la quotazione media dell'anno precedente, subendo una variazione totale media in negativo pari ad un -2,0. Le restanti zone OMI hanno tutte subito un decremento tra il -0,9% e il -6,9%. L'unica zona che non ha subito diminuzioni è la zona Omi "E6 – Chiusa di Ginestreto – Borgo Santa Maria – Villa Ceccolini" che invece registra un +1,2%.

Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Pesaro

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B1	CENTRO STORICO	125	5,1%	2,81%	2.000	-3,3%
B2	FUORI DALLE MURA FINO VIALE DELLA VITTORIA	96	70,7%	2,96%	1.856	-1,0%
B3	ZONA MARE	77	2,0%	2,33%	2.758	-2,4%
C1	LORETO-SORIA-PANTANO BASSA - MONTEGRANARO	316	61,8%	2,78%	2.204	-0,9%
C3	MURAGLIA-TOMBACCIA-PANTANO ALTA	94	-3,0%	1,64%	2.117	-2,3%
D2	COLLE ARDIZIO - ESPANSIONE RESIDENZIALE	23	480,8%	3,23%	2.394	-1,3%
D3	TORRACCIA - CATTABRIGHE - S.VENERANDA	238	27,5%	2,68%	1.900	-2,6%
D4	ZONA PICA - CASE BRUCIATE	19	270,0%	4,78%	1.783	-2,3%
D5	VILLA FASTIGGI	54	26,2%	2,40%	1.717	-3,3%
E10	CANDELARA	1	-75,0%	0,30%	1.506	-4,0%
E5	POZZO ALTO	6	89,3%	3,03%	1.531	-4,7%
E6	CHIUSA DI GINESTRETO - BORGO S. MARIA - VILLA CECCOLINI	41	49,7%	1,91%	1.204	1,2%
E7	TREBBIANTICO	17	385,7%	4,38%	1.700	-2,4%
E8	S.MARIA DELL' ARZILLA	4	33,3%	2,21%	1.356	-6,9%
E9	NOVILARA	6	33,3%	2,33%	1.388	-5,3%
R1	PIANEGGIANTE-COLLINARE CON INSEDIAMENTI SPARSI	121	105,7%	2,29%	1.727	-2,4%
nd	nd	0	nd	nd	nd	nd
	PESARO	1.235	39,1%	2,52%	1.998	-2,0%

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 Ancona	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: Distribuzione NTN 2021 nelle zone OMI	17
Figura 13: Distribuzione IMI 2021 nelle zone OMI	18
Figura 14: Differenziale delle quotazioni 2021 nelle zone OMI	19
Figura 15: Macroaree provinciali di Ascoli Piceno	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
Figura 19: Macroaree provinciali di Fermo	26
Figura 20: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	27
Figura 21: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	27
Figura 22: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	28
Figura 23: Macroaree provinciali di Macerata	31
Figura 24: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	32
Figura 25: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	32
Figura 26: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	33
Figura 27: Macroaree provinciali di Pesaro e Urbino	36
Figura 28: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	37
Figura 29: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	37
Figura 30: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	38

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.....	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 – Comune di Ascoli Piceno	24
Tabella 15: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	26
Tabella 16: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	28
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Fermo	29
Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	31
Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	33
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Macerata.....	34
Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	36
Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	38
Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Pesaro	39