



# Statistiche regionali

---

Il mercato immobiliare residenziale

## MOLISE

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

a cura della  
Direzione Regionale del Molise

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

---

<b>Il mercato immobiliare residenziale della regione</b> .....	3
Le compravendite.....	5
Le dimensioni.....	9
Le quotazioni.....	10
<b>FOCUS provinciale - Campobasso</b> .....	12
La provincia – CAMPOBASSO.....	13
Il comune – CAMPOBASSO.....	17
<b>FOCUS provinciale - Isernia</b> .....	22
Il comune – Isernia.....	26
<b>Indice delle Figure</b> .....	28
<b>Indice delle Tabelle</b> .....	28



## 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 il mercato immobiliare residenziale nella regione Molise ha registrato 3097 transazioni normalizzate, evidenziando un incremento del 41,2% rispetto all'anno precedente. La provincia di Campobasso, con 2486 transazioni normalizzate, assorbe circa i 4/5 del mercato immobiliare regionale mentre nella provincia di Isernia si registrano 610 NTN. Entrambe le province mostrano un aumento dei trasferimenti nel segmento immobiliare residenziale rispetto al 2020 con un aumento del 43,2% per la provincia di Campobasso e del 33,7% per la provincia di Isernia.

L'intensità del mercato immobiliare (IMI), che rappresenta la quota percentuale di stock compravenduto nel periodo, si attesta all'1,5% per la provincia di Campobasso e allo 0,9% per la provincia di Isernia, in aumento rispetto al 2020 rispettivamente di 0,45 e di 0,23 punti percentuali.

Con riferimento alle sole città capoluogo, si registra un incremento del 26,9% delle transazioni nella città di Campobasso (NTN=569) e del 14,2%, nella città di Isernia (NTN=148); l'analisi dei dati evidenzia un incremento dell'intensità del mercato immobiliare sia per Campobasso che passa dall'1,68% del 2020 a 2,1% del 2021 (facendo quindi registrare un +0,44%) sia per Isernia che passa dall'1,12% del 2020 all'1,30% del 2021, con un incremento quindi 0,15% del 2021.

In Figura 2 è riportato il grafico con la serie storica dal 2004 dell'indice delle compravendite di abitazioni per l'intera regione, per i comuni capoluogo (Campobasso e Isernia) e per i comuni non capoluogo, mentre nel grafico in Figura 3 è riportato l'andamento dell'IMI dal 2004 al 2021 per i medesimi contesti territoriali.

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. Per 132 comuni su 136 dell'intera regione il numero di transazioni normalizzate è inferiore a 50 (per 4 comuni non è stata registrata nessuna transazione). I comuni di Larino, Montenero di Bisaccia, Petacciato e Venafro fanno registrare un numero di transazioni compreso tra 50 e 100, Isernia presenta un NTN compreso tra 100 e 200, mentre solo il comune di Campomarino fa registrare un numero di trasferimenti compresi tra 200 e 500, mentre i comuni di Campobasso e Termoli rilevano trasferimenti compresi tra 500 e 600 confermandosi le realtà maggiormente dinamiche dal punto di vista del mercato immobiliare. Circa l'58% dei comuni della regione (79 comuni su 136) fanno registrare un'intensità del mercato immobiliare inferiore all'1%, circa il 35% dei comuni molisani (48 su 136) si attesta su un IMI compreso tra l'1% e il 2%, mentre il solo comune di Castelbottaccio, in provincia di Campobasso, registra un valore di tale parametro superiore al 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. A livello regionale la superficie media per unità residenziale oggetto di compravendita è pari a 108,4 m<sup>2</sup>, in diminuzione rispetto al dato del 2020 (109,6 m<sup>2</sup>). I dati relativi alla superficie media mostrano un diverso andamento nelle provincie molisane in quanto per la provincia di Campobasso si registra un lieve aumento della superficie, che si attesta a +1,2 m<sup>2</sup>, mentre per la provincia di Isernia si registra un decremento che si attesta a -9,7 m<sup>2</sup>. Anche i dati riferiti alle sole città capoluogo risultano allineati ai dati provinciali: si riscontra, infatti, un dato in aumento rispetto al 2020 per Campobasso (+1,1 m<sup>2</sup>) mentre per Isernia un dato in diminuzione (-7,0 m<sup>2</sup>) evidenziando come le necessità/esigenze in ambito residenziale siano lievemente mutate nel corso del 2021 rispetto all'anno precedente, con una tendenza alla richiesta di soluzioni abitative contraddistinte da maggiori superfici per Campobasso e inferiori per Isernia. Tali considerazioni trovano parzialmente conferma dall'analisi delle Tabella 4 e Tabella 5 che riportano le compravendite in base alla classe dimensionale, rispettivamente per le province ed i comuni capoluogo e dall'analisi delle Tabella 6 e Tabella 7 che riportano la variazione percentuale annua del numero di transazioni per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia e per capoluogo. Per quanto attiene alle dimensioni delle abitazioni compravendute a livello regionale, si registra una concentrazione sulle classi dimensionali "da 50 m<sup>2</sup> fino a 85 m<sup>2</sup>" e "da 85 m<sup>2</sup> fino a 115 m<sup>2</sup>" che da sole rappresentano circa il 52% dell'intero mercato residenziale confermando la stessa percentuale del 2020; analizzando i dati delle singole città capoluogo si evidenzia come la maggiore concentrazione si ha per la classe dimensionale "da 85 m<sup>2</sup> a 115 m<sup>2</sup>"

corrispondente a circa il 29% del totale, mentre nel 2020 la classe dimensionale predominante è stata quella “da 115 m<sup>2</sup> a 145 m<sup>2</sup>” corrispondente a circa il 28%.

In provincia di Campobasso si sono avuti incrementi delle transazioni rispetto al 2020 per tutte le classi dimensionali comprese tra il 29,3% (valore minimo per la classe “da 115 m<sup>2</sup> a 145 m<sup>2</sup>”) e il 65,3% (valore massimo per la classe “da 85 m<sup>2</sup> a 115 m<sup>2</sup>”). Nel comune capoluogo, a fronte di un generale aumento delle transazioni per tutte le classi dimensionali con un picco registrato per quella “da 85 m<sup>2</sup> a 115 m<sup>2</sup>” (+60,9% rispetto all’anno precedente), si è verificata una contrazione del 3,1% circa per la classe dimensionale “da 115 m<sup>2</sup> a 145 m<sup>2</sup>”.

In provincia di Isernia si è avuto un incremento per tutte le classi dimensionali con il maggiore aumento (+75,7%) per quella “fino a 50 m<sup>2</sup>”; nel capoluogo pentro si riscontra il medesimo andamento positivo con il dato di maggior aumento (+81,7%) per la classe di consistenza “fino a 50 m<sup>2</sup>” e l’unico decremento (-23,0%) per l’intervallo compreso tra i 50 m<sup>2</sup> e gli 85 m<sup>2</sup>.

Nella Tabella 8 sono indicate le quotazioni medie e la loro variazione annua sia a livello provinciale sia per i comuni capoluogo. La quotazione media nei comuni capoluogo si attesta a 1023 €/m<sup>2</sup>, registrando una flessione del 2,9% rispetto al 2020; nel comune di Campobasso si è registrata una quotazione media pari a 1082 €/m<sup>2</sup> (-2,3% rispetto al 2020), mentre nel comune di Isernia si è registrata una quotazione media pari a 890 €/m<sup>2</sup> (-4,6% rispetto al 2020). Nel resto dei comuni molisani, considerando una media a livello regionale, le quotazioni risultano in lieve calo passando da 615 €/m<sup>2</sup> nel 2020 a 610 €/m<sup>2</sup> nel 2021.

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, mentre la mappa tematica di Figura 7 mostra il differenziale delle quotazioni medie comunali rispetto al valore medio nazionale.

Per l’approfondimento delle procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati alla base delle statistiche sulle compravendite immobiliari si rinvia al documento Nota metodologica disponibile alla pagina web:

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

## Le compravendite

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

Provincia	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
CAMPOBASSO	2.486	43,2%	1,51%	0,45	80,3%
ISERNIA	610	33,7%	0,90%	0,23	19,7%
<b>MOLISE</b>	<b>3.097</b>	<b>41,2%</b>	<b>1,33%</b>	<b>0,39</b>	<b>100,0%</b>

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua capoluoghi

Capoluogo	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
CAMPOBASSO	569	26,9%	2,12%	0,44	79,4%
ISERNIA	148	14,2%	1,27%	0,15	20,6%
<b>MOLISE</b>	<b>717</b>	<b>24,1%</b>	<b>1,86%</b>	<b>0,35</b>	<b>100,0%</b>

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 per intera provincia e capoluogo

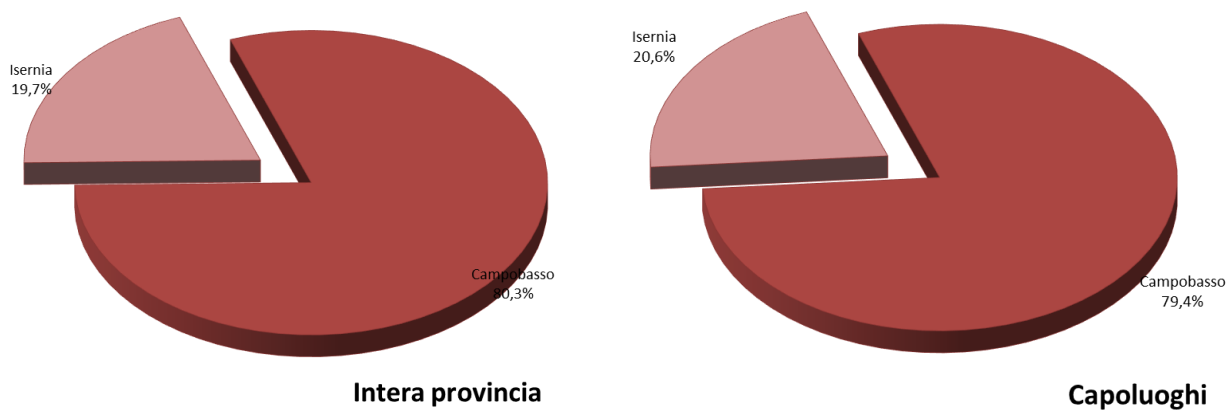


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

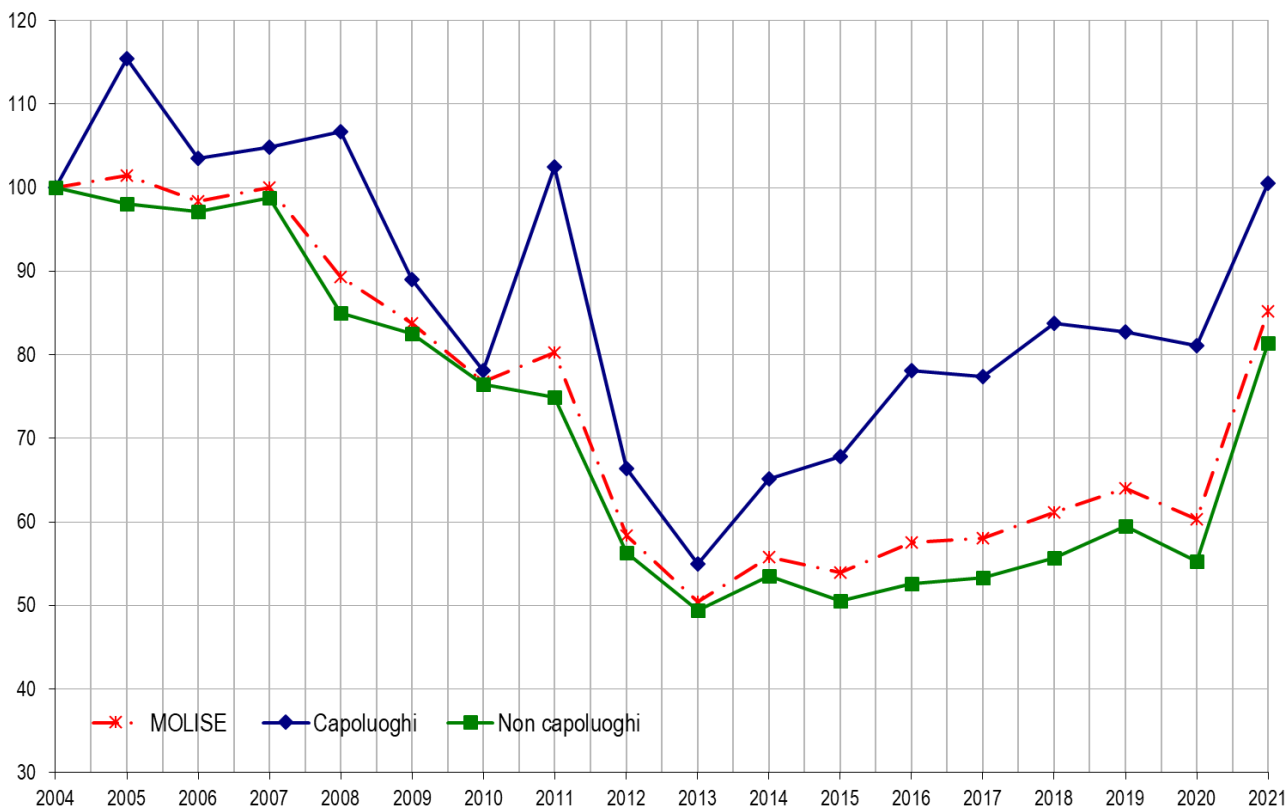


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

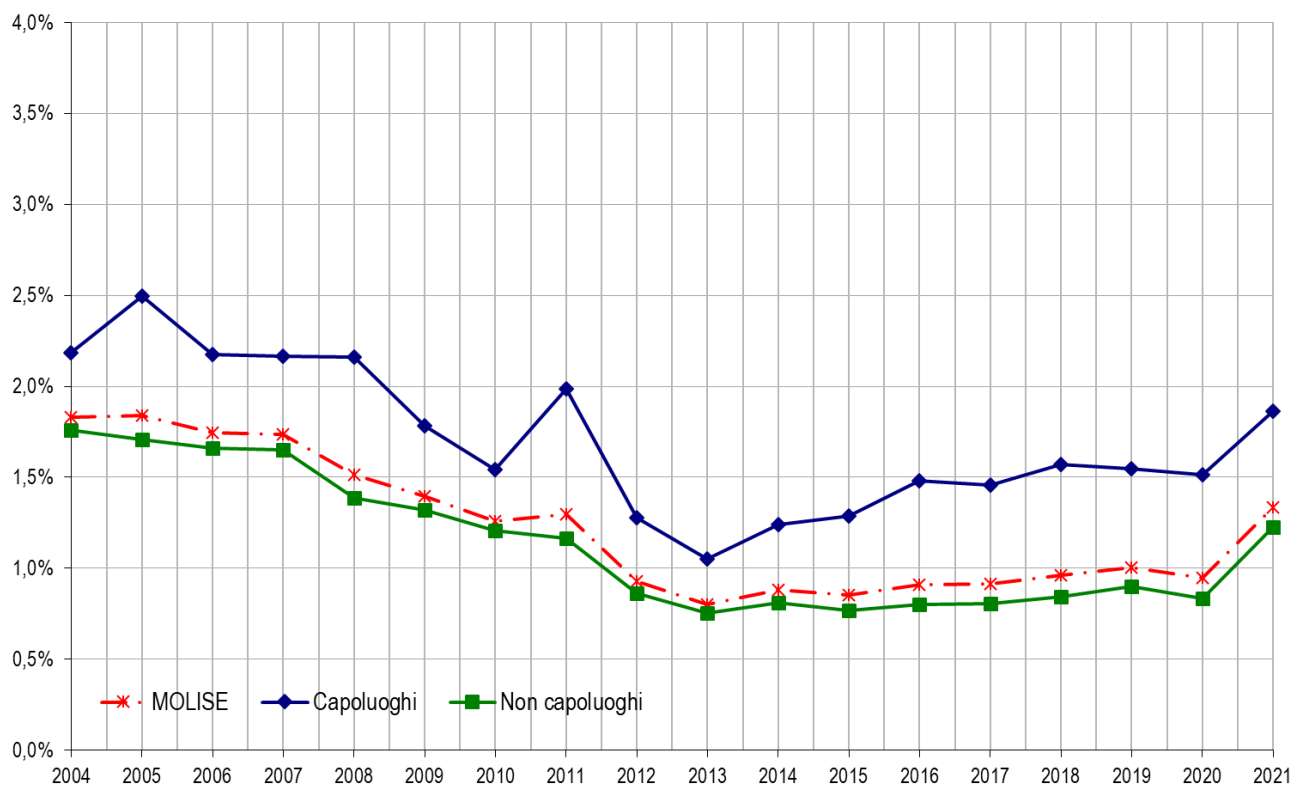


Figura 4: Distribuzione NTN 2021 nei comuni della regione

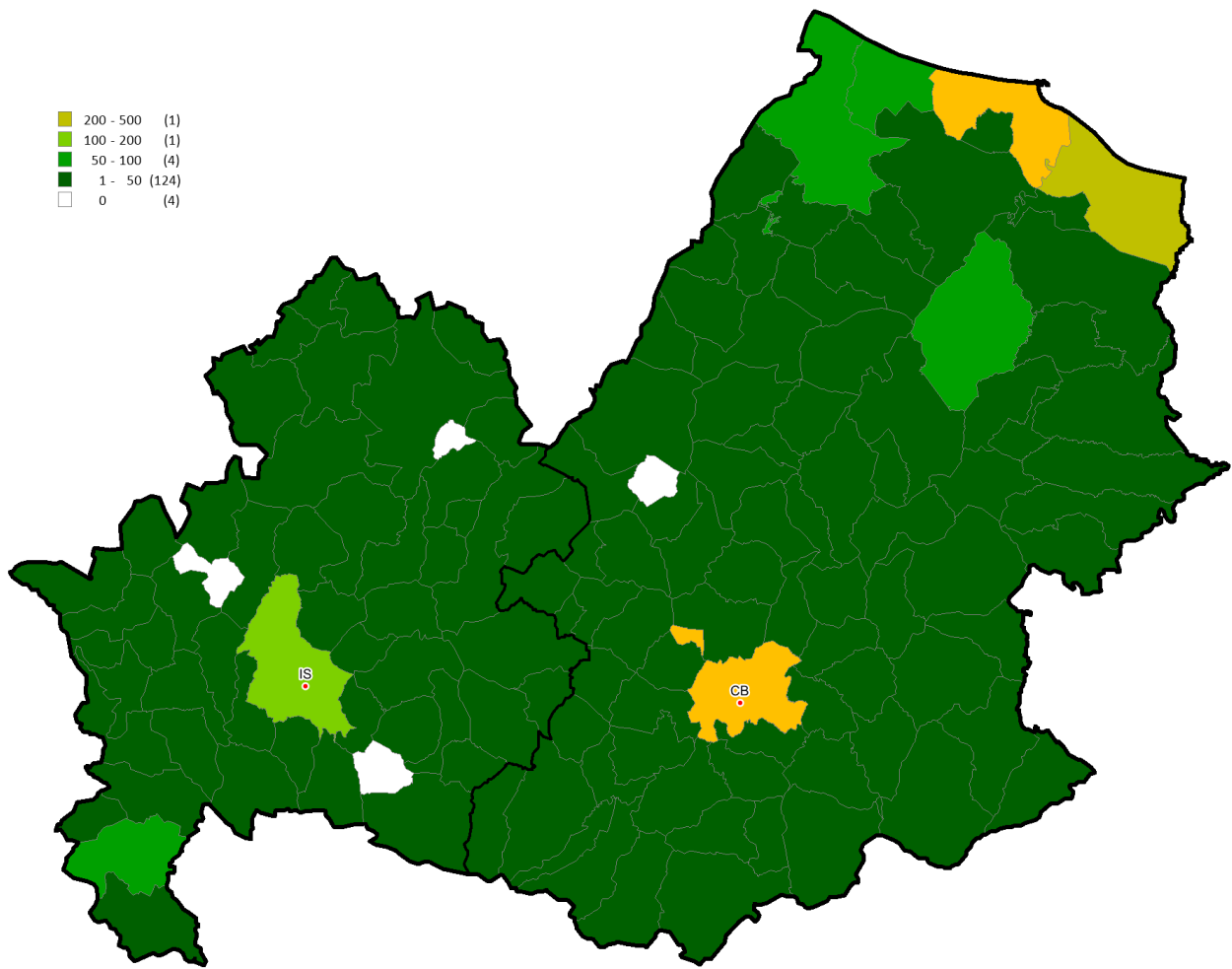
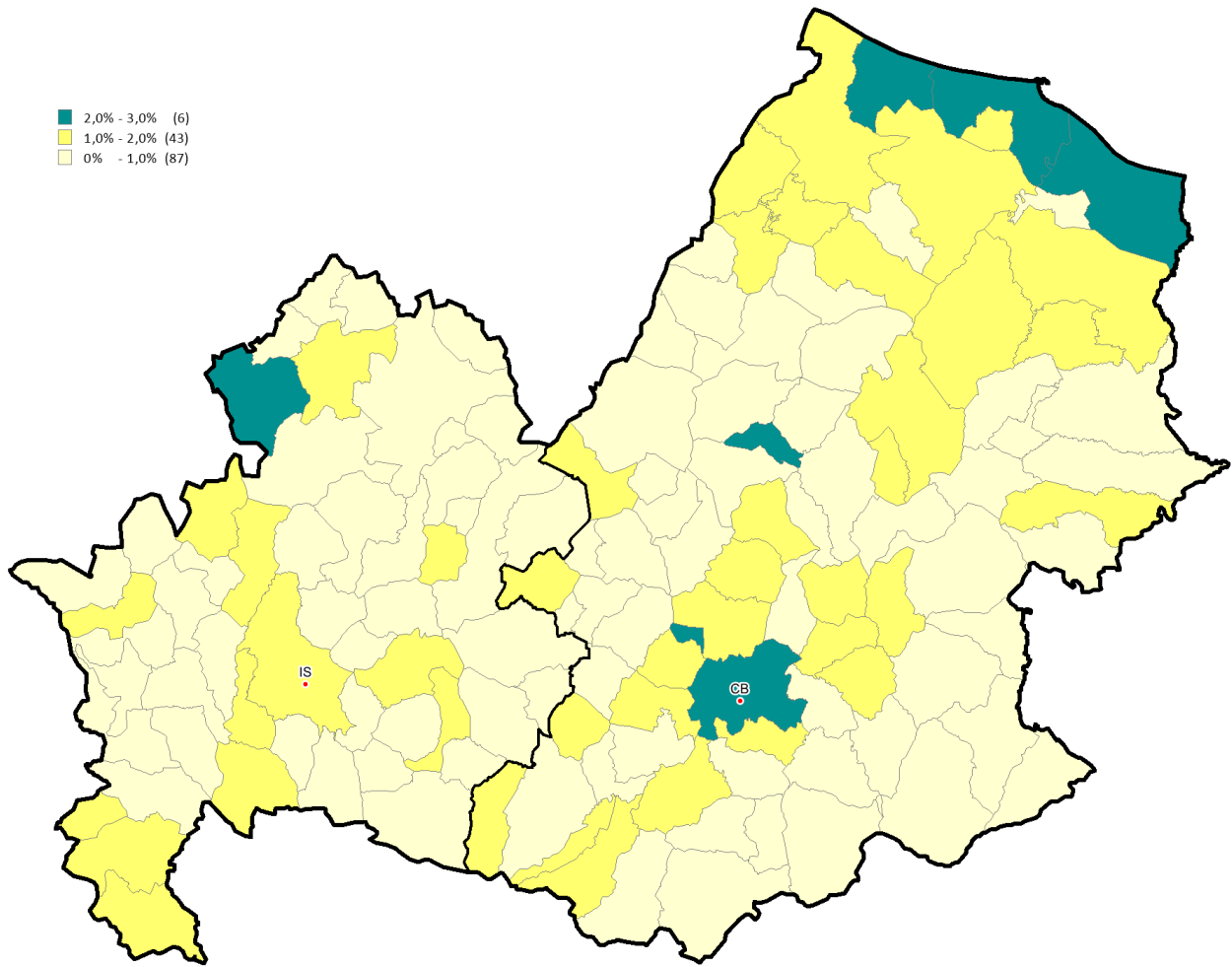




Figura 5: Distribuzione IMI 2021 nei comuni della regione



## Le dimensioni

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

Provincia	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
CAMPOBASSO	107,1	1,2	116,3	1,1
ISERNIA	113,8	-9,7	115,5	-7,0
<b>MOLISE</b>	<b>108,4</b>	<b>-1,2</b>	<b>116,1</b>	<b>-0,7</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
CAMPOBASSO	258	723	636	438	431	2.486
ISERNIA	76	146	127	121	141	610
<b>MOLISE</b>	<b>334</b>	<b>869</b>	<b>763</b>	<b>559</b>	<b>572</b>	<b>3.097</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
CAMPOBASSO	38	116	168	131	116	569
ISERNIA	14	25	40	40	29	148
<b>MOLISE</b>	<b>52</b>	<b>141</b>	<b>208</b>	<b>171</b>	<b>145</b>	<b>717</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
CAMPOBASSO	37,3%	35,9%	65,3%	29,3%	47,3%	43,2%
ISERNIA	75,7%	41,0%	20,3%	45,7%	16,1%	33,7%
<b>MOLISE</b>	<b>44,5%</b>	<b>36,7%</b>	<b>55,6%</b>	<b>32,5%</b>	<b>38,2%</b>	<b>41,2%</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
CAMPOBASSO	6,3%	30,7%	60,9%	-3,1%	37,4%	26,9%
ISERNIA	81,7%	-23,0%	22,2%	43,8%	0,3%	14,2%
<b>MOLISE</b>	<b>19,8%</b>	<b>16,4%</b>	<b>51,7%</b>	<b>5,0%</b>	<b>28,0%</b>	<b>24,1%</b>

## Le quotazioni

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

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
CAMPOBASSO	1.082	-2,3%	635	0,5%
ISERNIA	890	-4,6%	550	-4,7%
<b>MOLISE</b>	<b>1.023</b>	<b>-2,9%</b>	<b>610</b>	<b>-0,9%</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

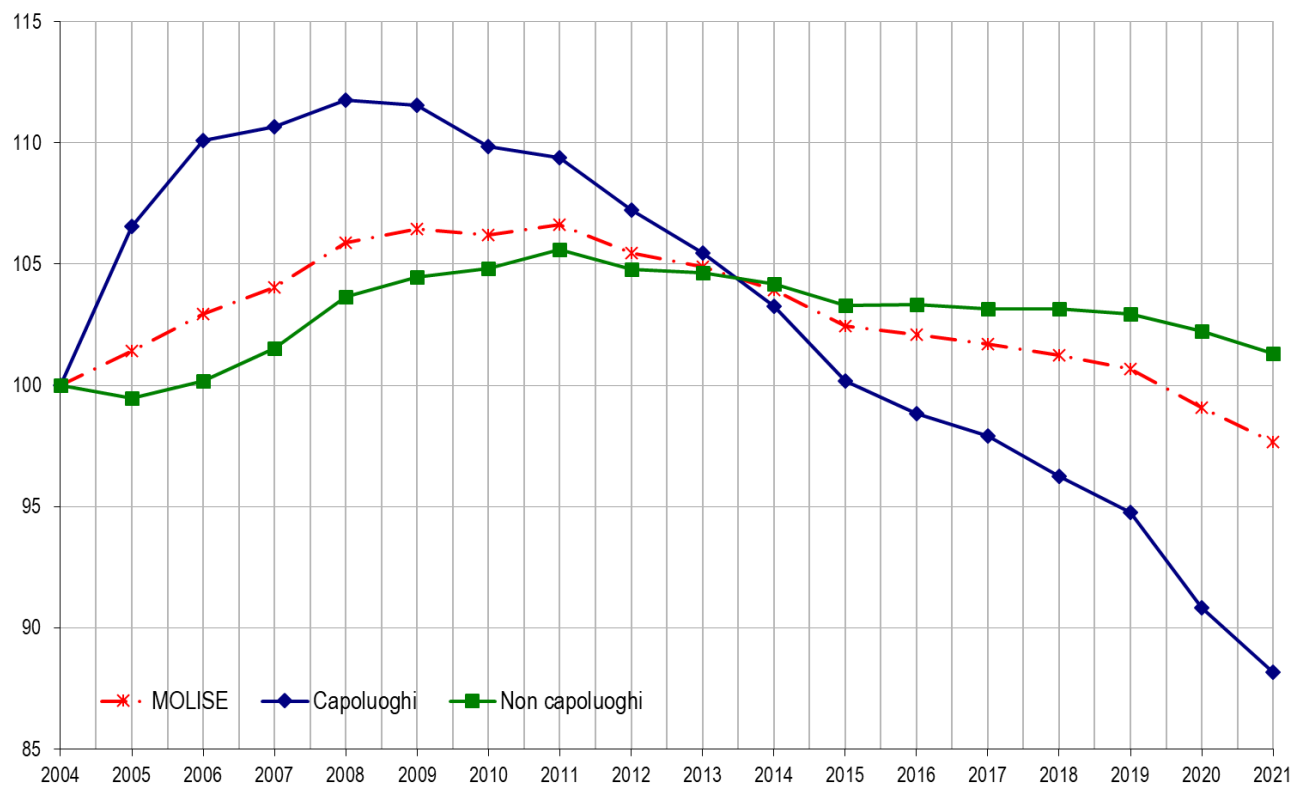
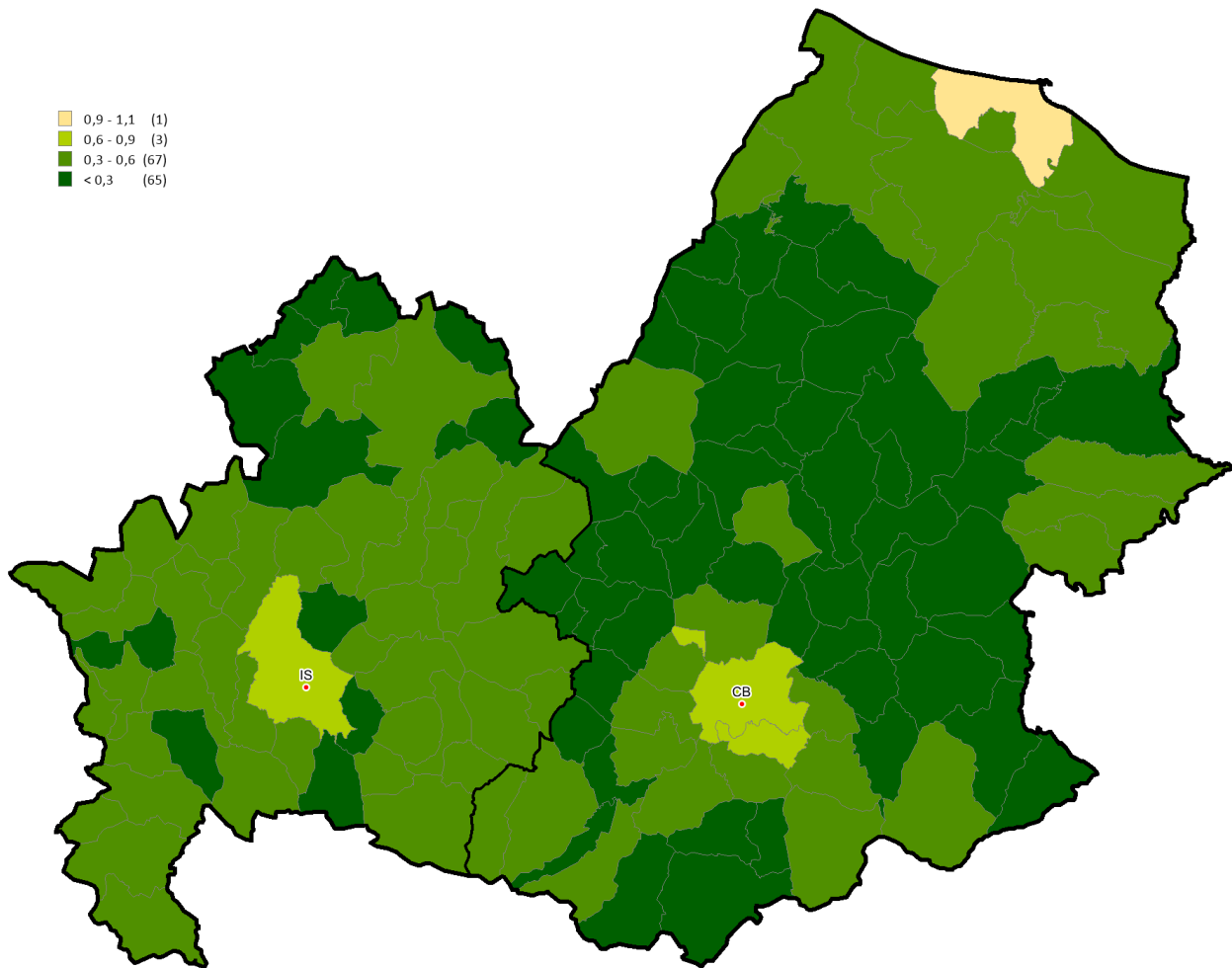


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2021 (valore medio nazionale =1)



## FOCUS provinciale - Campobasso

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

Dall'analisi della Tabella 9, che riporta NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale, si evince che nell'anno 2021 il mercato immobiliare residenziale ha registrato 2486 transazioni normalizzate, segnando un incremento del 43,2% rispetto all'anno precedente ed invertendo il trend negativo registrato nel 2020. L'analisi delle singole macroaree evidenzia trend tutti positivi della variazione dell'NTN con punte del 74% per l'area del Medio Biferno e del 56,3% dell'area Trignina. Relativamente ai volumi delle compravendite si rileva la predominanza dell'area del Basso Molise con il 43,3% di NTN rispetto al totale provinciale, seguita dalla macroarea Campobasso capoluogo con il 22,9%. L'intensità del mercato immobiliare provinciale (IMI) mostra un incremento passando dall'1,10% del 2020 all'1,50% del 2021, con le percentuali più alte rilevate nel Basso Molise (2,3%) e a Campobasso capoluogo (2,1%).

Come mostrato in Tabella 10 la quotazione media provinciale risulta pari a 707 €/m<sup>2</sup> in leggero calo (-0,2%) rispetto al 2020. Tale valore deriva dalla media dei valori delle singole macroaree che risultano compresi in un intervallo che ha per estremi la macroarea Trignina con 376 €/m<sup>2</sup> e la macroarea di Campobasso capoluogo con 1082 €/m<sup>2</sup>.

In Figura 9 è rappresentata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, mentre in Figura 10 è riportata la serie storica IMI per i medesimi contesti territoriali. In Figura 11 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

## La provincia – CAMPOBASSO

Figura 8: Macroaree provinciali di Campobasso

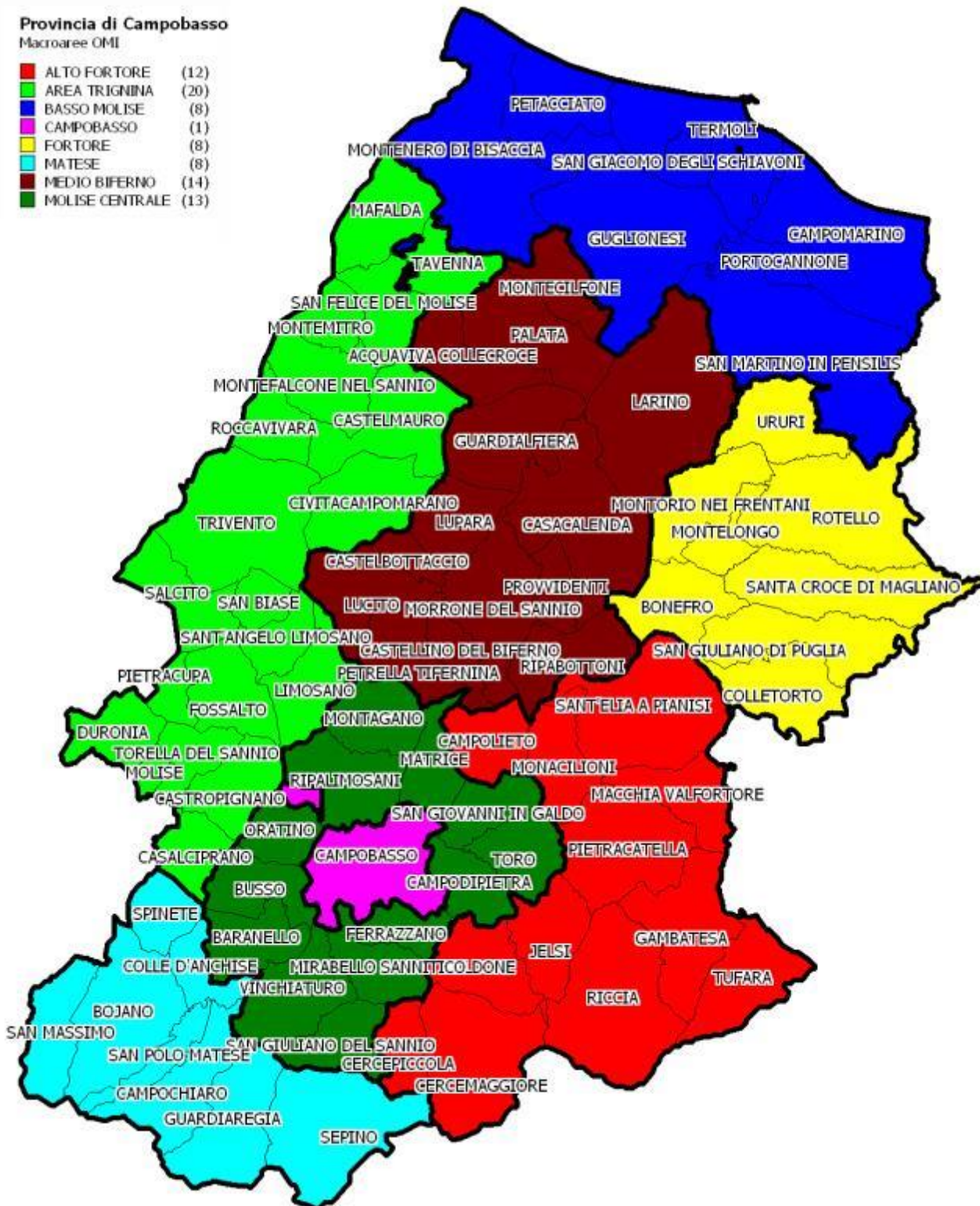


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
ALTO FORTORE	119	24,9%	0,8%	0,15	4,8%
AREA TRIGNINA	153	56,3%	0,8%	0,29	6,2%
BASSO MOLISE	1.077	54,4%	2,3%	0,81	43,3%
CAMPOBASSO CAPOLUOGO	569	26,9%	2,1%	0,44	22,9%
FORTORE	82	43,2%	0,7%	0,22	3,3%
MATESE	109	12,6%	1,0%	0,11	4,4%
MEDIO BIFERNO	178	74,0%	1,1%	0,45	7,2%
MOLISE CENTRALE	200	41,4%	1,1%	0,33	8,0%
<b>PROVINCIA DI CAMPOBASSO</b>	<b>2.486</b>	<b>43,2%</b>	<b>1,5%</b>	<b>0,45</b>	<b>100,0%</b>

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

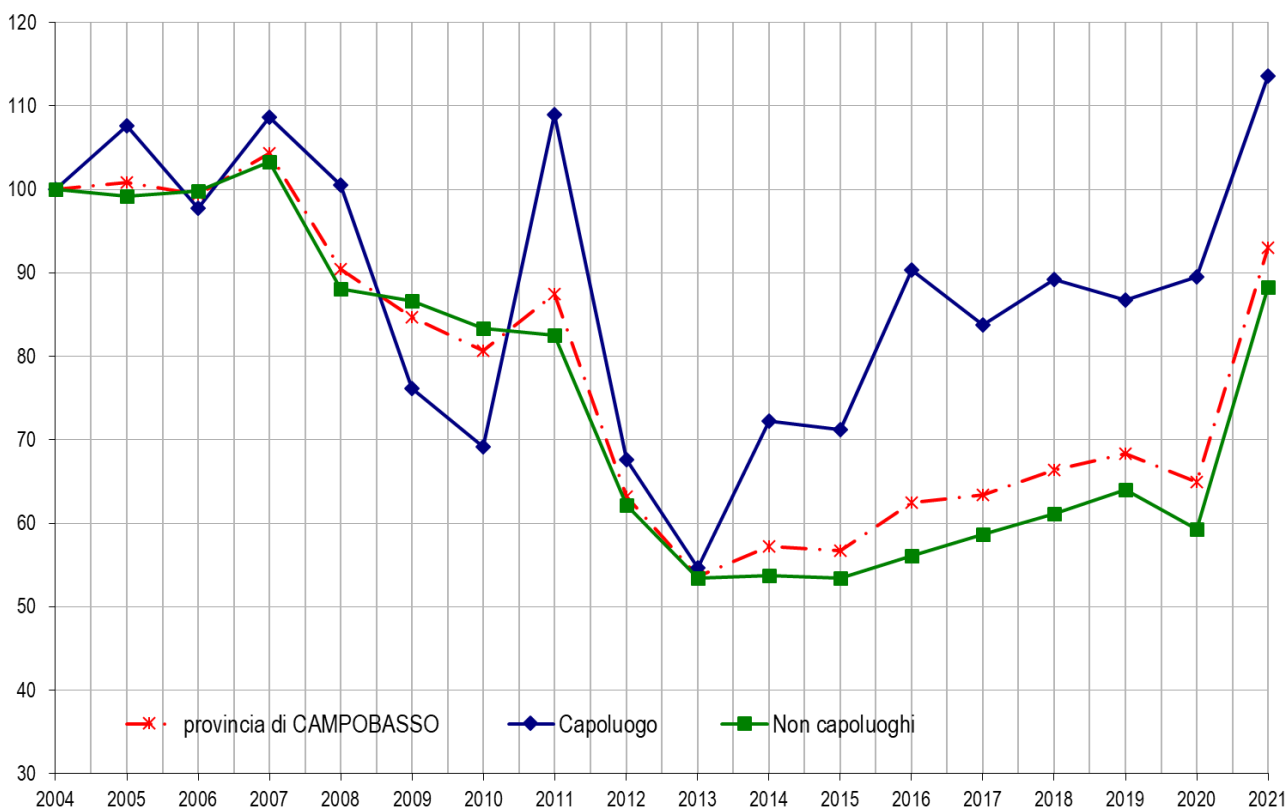


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

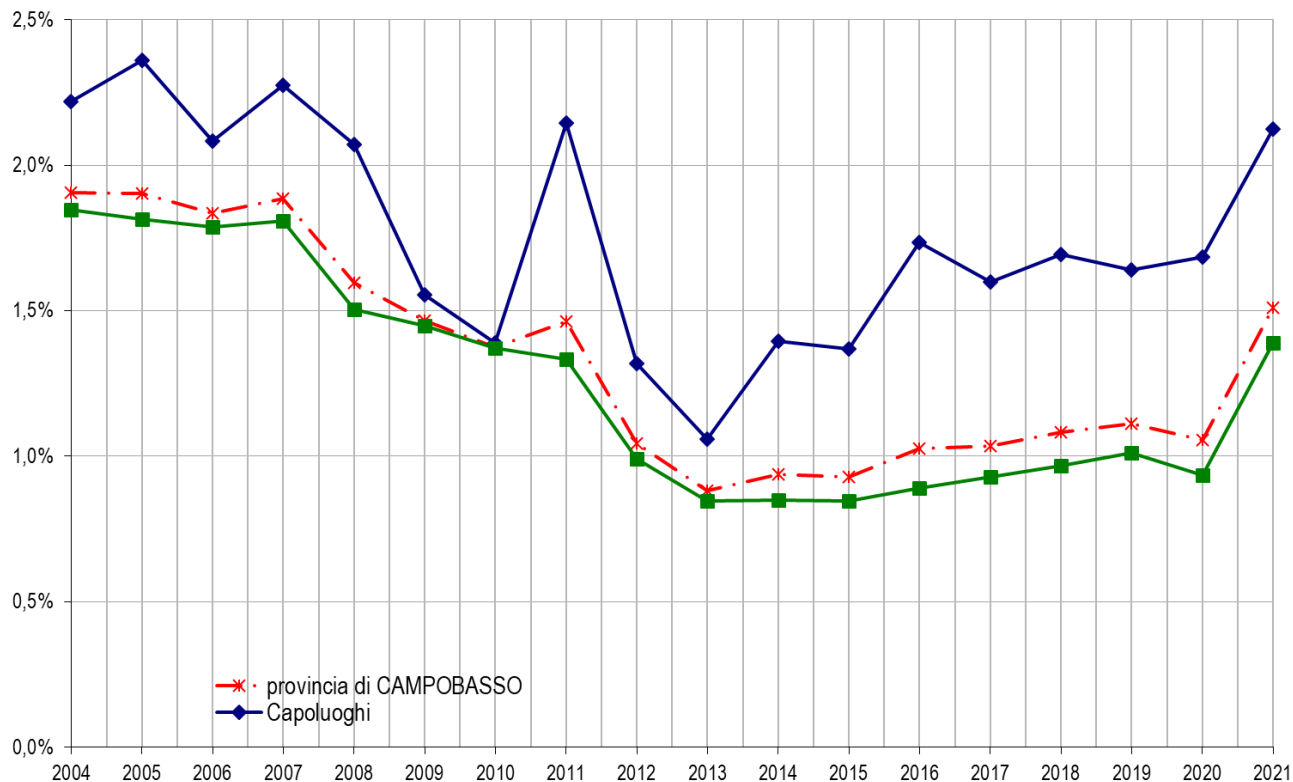
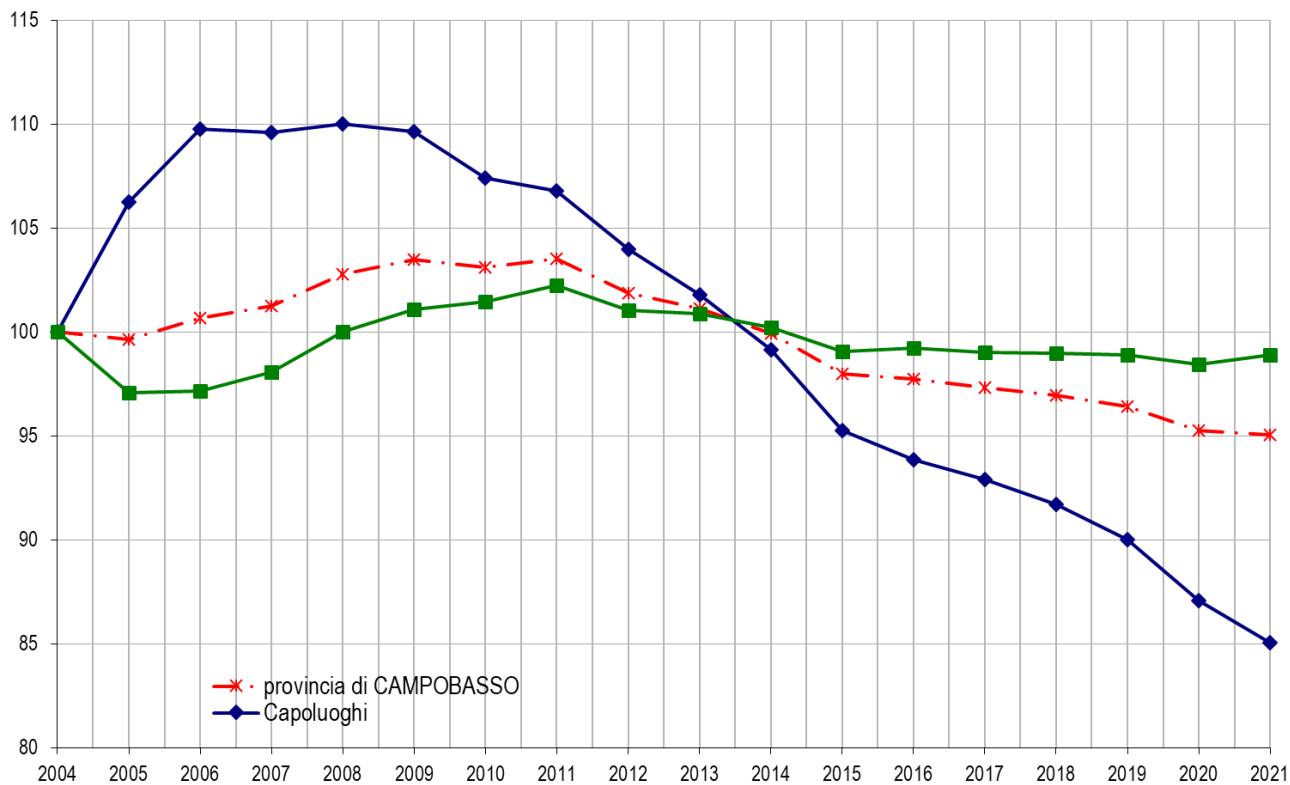


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
ALTO FORTORE	420	0,0%
AREA TRIGNINA	376	0,0%
BASSO MOLISE	971	1,0%
CAMPOBASSO CAPOLUOGO	1.082	-2,3%
FORTORE	439	0,0%
MATESE	471	-0,2%
MEDIO BIFERNO	439	-0,2%
MOLISE CENTRALE	635	-0,1%
<b>PROVINCIA DI CAMPOBASSO</b>	<b>707</b>	<b>-0,2%</b>



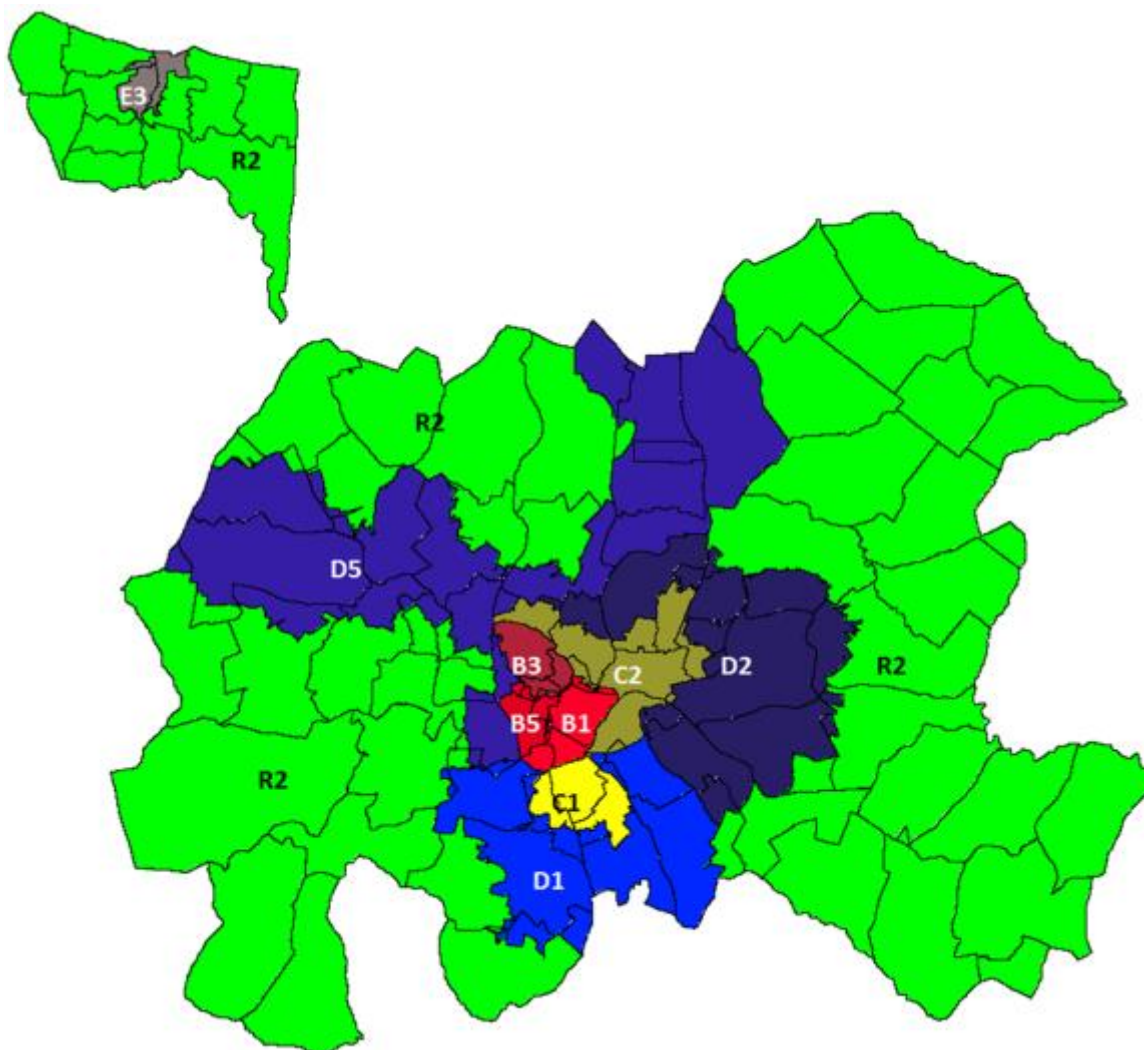
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



## Il comune – CAMPOBASSO

In Figura 12 sono raffigurate le 11 zone OMI nelle quali è suddiviso il territorio del comune di Campobasso.

Figura 12: Zone OMI di Campobasso



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 per le zone OMI del comune di Campobasso. L'analisi delle singole zone evidenzia andamenti disomogenei dell'NTN con un unico decremento registrato nella zona C1 (-5,1%) mentre in tutte le restanti zone si sono registrati incrementi del 55,6% della zona D2, 195% della zona D5, fino al massimo del 300% in zona E3. La variazione media comunale dell'NTN è pari a +26,9%. Rispetto allo scorso anno, nel comune capoluogo tutte le zone OMI registrano quotazioni in diminuzione con decrementi percentuali maggiori nelle zone centrali rispetto alle zone semicentrali e periferiche. In valore assoluto le quotazioni più alte sono quelle della zona OMI B1 "Centro cittadino commerciale e amministrativo" con un valore medio pari a 1388 €/ m<sup>2</sup>, mentre le quotazioni più basse si registrano nella zona R2 e nella zona suburbana E2 "Frazione Santo Stefano" con valori medi rispettivamente a 792 €/m<sup>2</sup> e 585 €/ m<sup>2</sup>.

Nella mappa in Figura 13 le differenti gradazioni di colore rappresentano le diverse concentrazioni di NTN nelle zone del capoluogo; 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, mentre 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.

Figura 13: Distribuzione NTN 2021 nelle Zone OMI

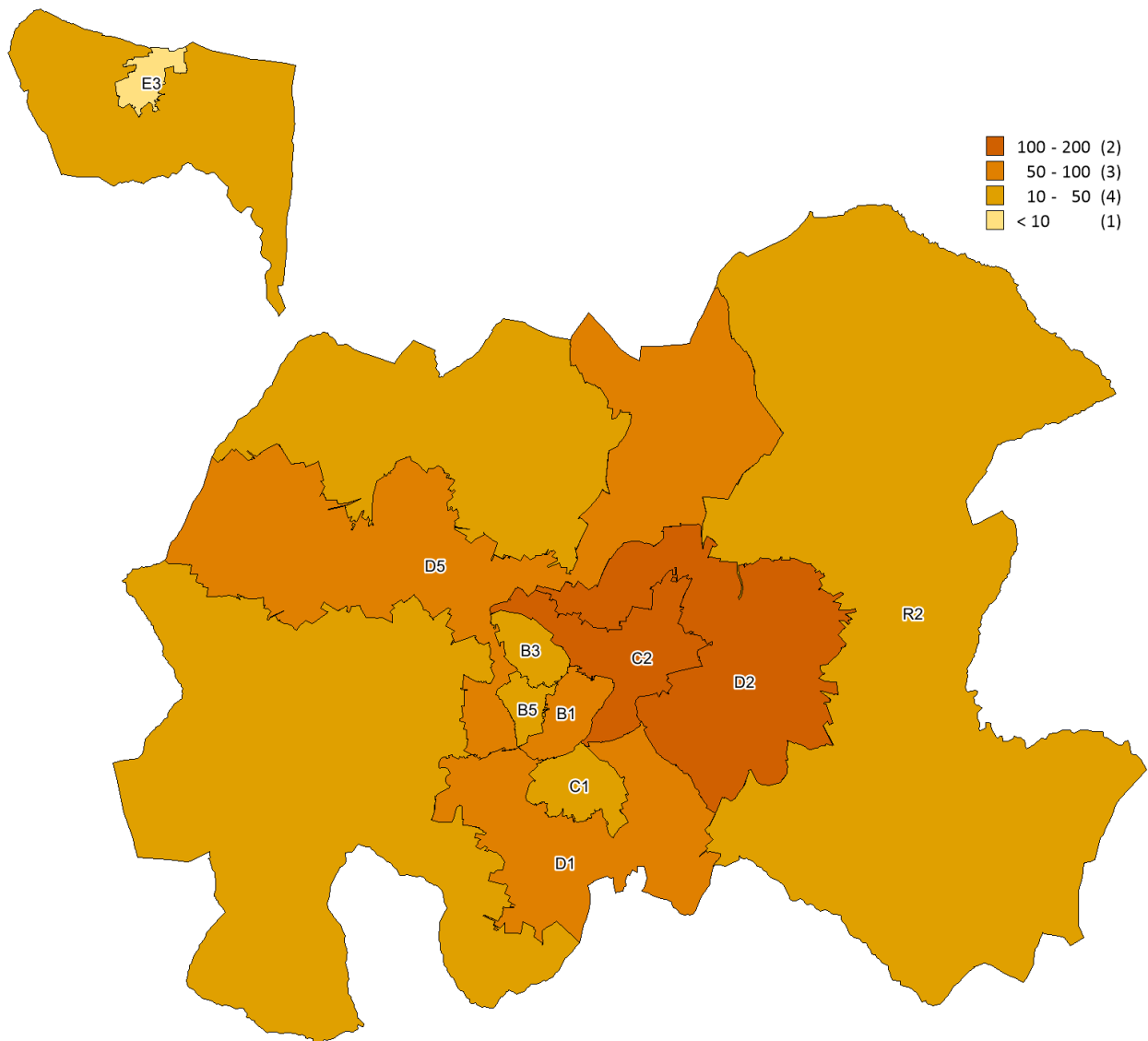


Figura 14: Distribuzione IMI 2021 nelle Zone OMI

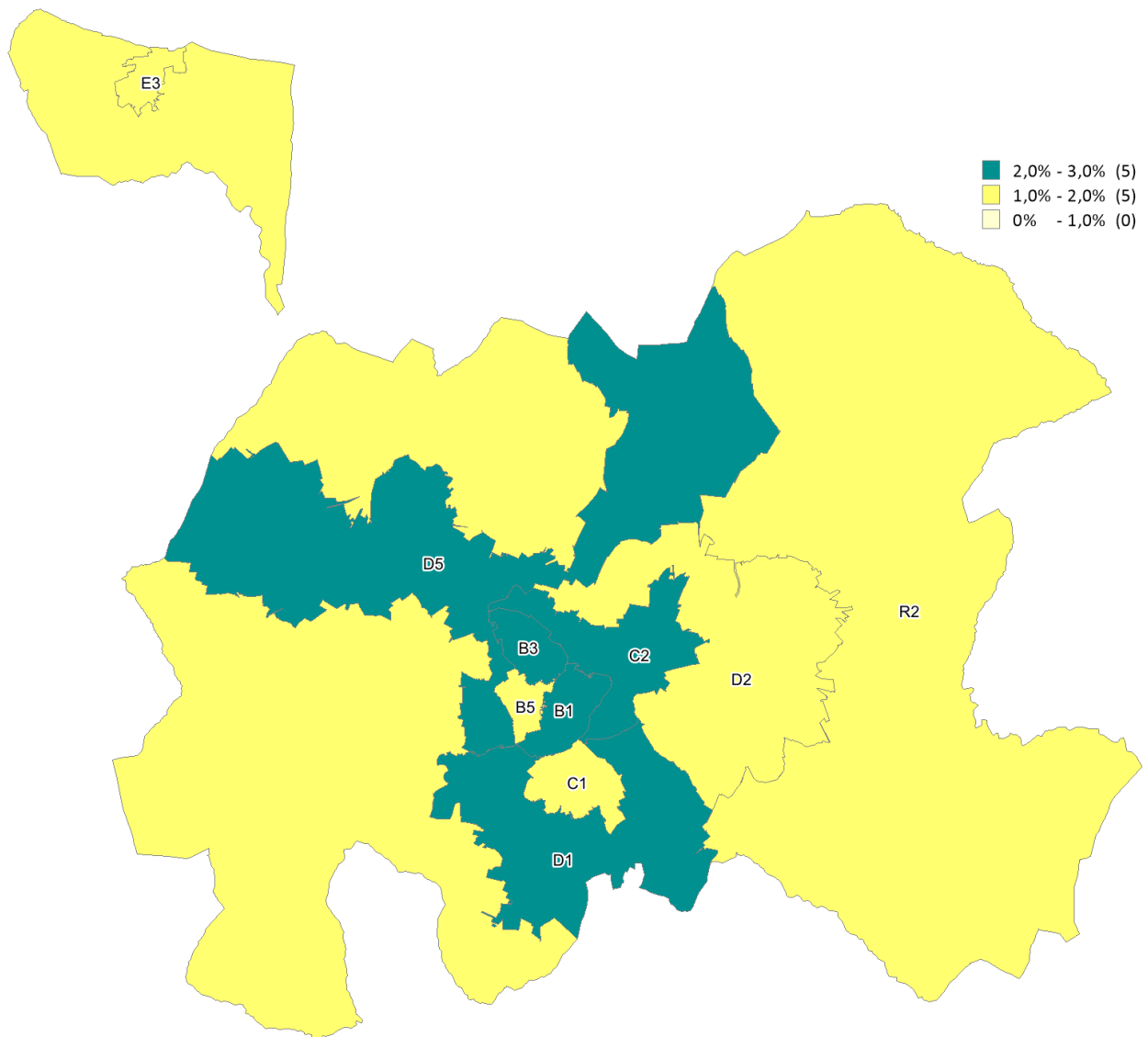


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2021 nelle Zone OMI

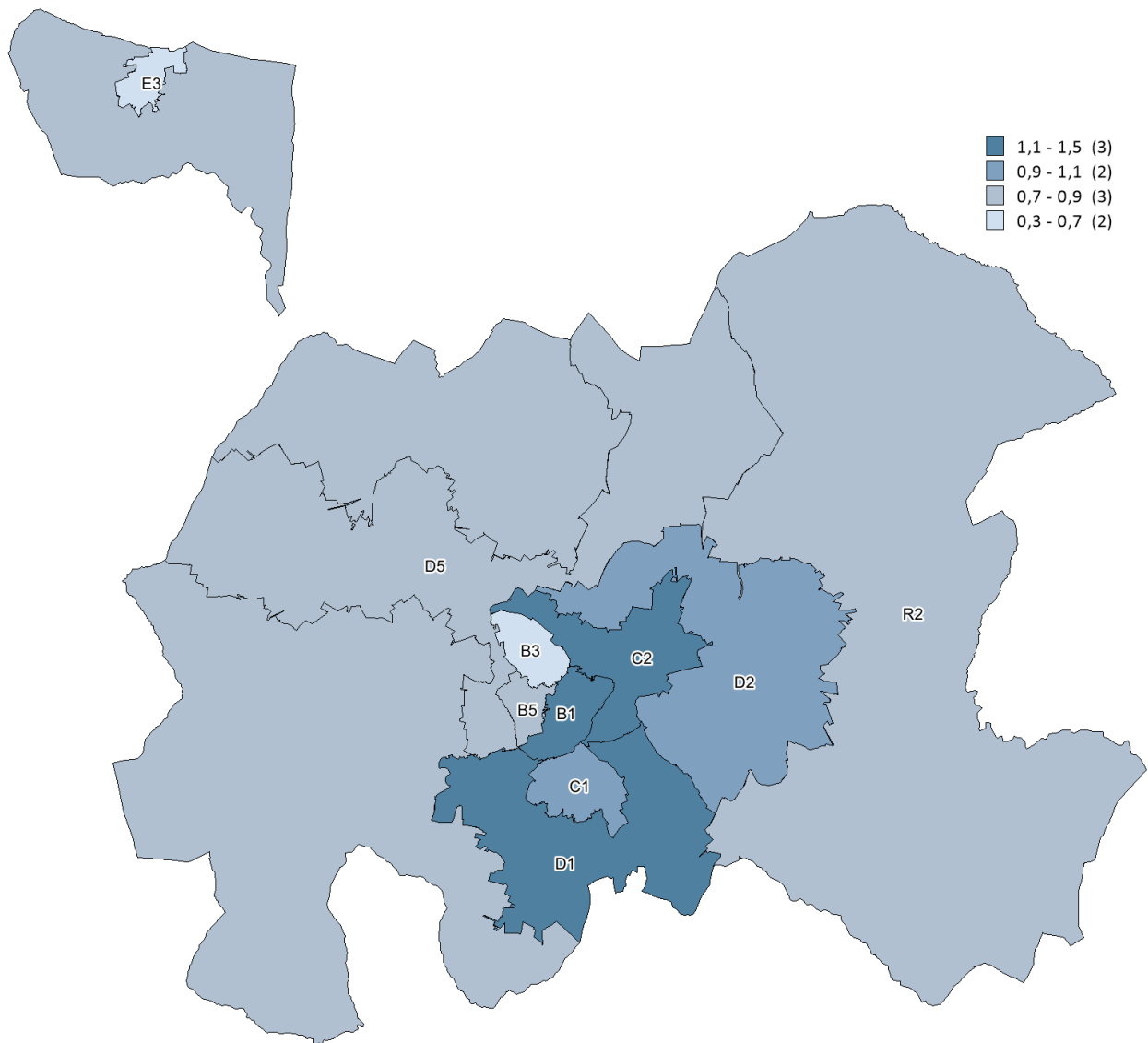


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	CENTRO CITTADINO COMMERCIALE ED AMMINISTRATIVO	50	8,3%	2,53%	1.388	-4,0%
B3	CENTRO STORICO	39	43,7%	2,26%	708	-12,9%
B5	ZONA CENTRALE A VALLE DI VIA ROMA	16	6,4%	1,44%	898	-2,2%
C1	ZONA DI PRIMA ESPANSIONE TRA VIA DUCA D'AOSTA E VIALE MANZONI	44	-5,1%	1,80%	1.088	-1,0%
C2	ZONA DI PRIMA ESPANSIONE SVILUPPATA TRA VIA VICO, VIA XXIV MAGGIO E VIA TIBERIO	133	12,3%	2,59%	1.292	-1,2%
D1	QUARTIERI VAZZIERI - ZONA UNIVERSITARIA E CONTRADA CESE	85	9,0%	2,73%	1.336	0,1%
D2	QUARTIERI SAN GIOVANNI, COLLE DELL'ORSO, C.E.P. E CONTRADA SANT'ANTONIO DEI LAZZARI	109	55,6%	1,86%	1.128	-4,0%
D5	CONTRADA MACCHIE E COLLE DELLE API - ZONA INDUSTRIALE	60	195,0%	2,68%	987	-1,4%
E3	FRAZIONE DI S. STEFANO	4	300,0%	1,42%	585	0,0%
R2	RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE	30	38,2%	1,10%	792	0,0%
<b>CAMPOBASSO</b>		<b>569</b>	<b>26,9%</b>	<b>2,14%</b>	<b>1.111</b>	<b>-2,4%</b>

## FOCUS provinciale - Isernia

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

Dall'analisi della Tabella 12, che riporta NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale, si evince che nell'anno 2021 il mercato immobiliare residenziale ha registrato 610 transazioni normalizzate, segnando un incremento del 33,7% rispetto all'anno precedente ed invertendo il trend negativo registrato nel 2020. L'analisi delle singole macroaree evidenzia andamenti pressoché omogenei dal punto di vista della variazione dell'NTN. I valori più alti si registrano nel Sannio Settentrionale (+163,3%) e nel circondario Isernia (+107,6%), l'aumento più contenuto nelle colline del Volturno con il 6,6%. Relativamente ai volumi delle compravendite si rileva la predominanza dell'area di Isernia capoluogo con il 24,2% di NTN rispetto al totale provinciale, seguita dalla macroarea Colline del Volturno con il 18,4%. L'intensità del mercato immobiliare provinciale (IMI) mostra un lieve incremento passando dallo 0,70% del 2020 allo 0,9% del 2021, con le percentuali più alte rilevate ad Isernia capoluogo (1,3%) e nell'area Colline del Volturno (1,1%).

Come mostrato in Tabella 13, la quotazione media provinciale risulta pari a 609 €/m<sup>2</sup> in calo (-4,6%) rispetto al 2020. Tale valore deriva dalla media dei valori delle singole macroaree che risultano compresi in un intervallo che ha per estremi la macroarea dell'Alto Volturno con 480 €/m<sup>2</sup> e la macroarea di Isernia capoluogo con 890 €/m<sup>2</sup>.

In Figura 17 è rappresentata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, mentre in Figura 18 è riportata la serie storica IMI per i medesimi contesti territoriali. In Figura 19 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

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

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
ALTO MOLISE	89	38,0%	0,7%	0,20	14,6%
ALTO VOLTURNO	47	65,8%	0,7%	0,29	7,7%
CIRCONDARIO ISERNIA	99	107,6%	0,9%	0,46	16,1%
COLLINE DEL VOLTURNO	112	6,6%	1,1%	0,07	18,4%
ISERNIA CAPOLUOGO	148	14,2%	1,3%	0,15	24,2%
MONTAGNA ALTO TRIGNO	82	20,3%	0,7%	0,12	13,5%
SANNIO SETTENTRIONALE	33	163,3%	0,8%	0,48	5,4%
<b>PROVINCIA DI ISERNIA</b>	<b>610</b>	<b>33,7%</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,23</b>	<b>100,0%</b>

Figura 16: Macroaree provinciali di Isernia

**Provincia di Isernia**  
Macroaree OMI

- |                         |      |
|-------------------------|------|
| ■ ALTO MOLISE           | (11) |
| ■ ALTO VOLTURNO         | (8)  |
| ■ CIRCONDARIO ISERNIA   | (11) |
| ■ COLLINE DEL VOLTURNO  | (5)  |
| ■ ISERNIA               | (1)  |
| ■ MONTAGNA ALTO TRIGNO  | (10) |
| ■ SANNIO SETTENTRIONALE | (6)  |

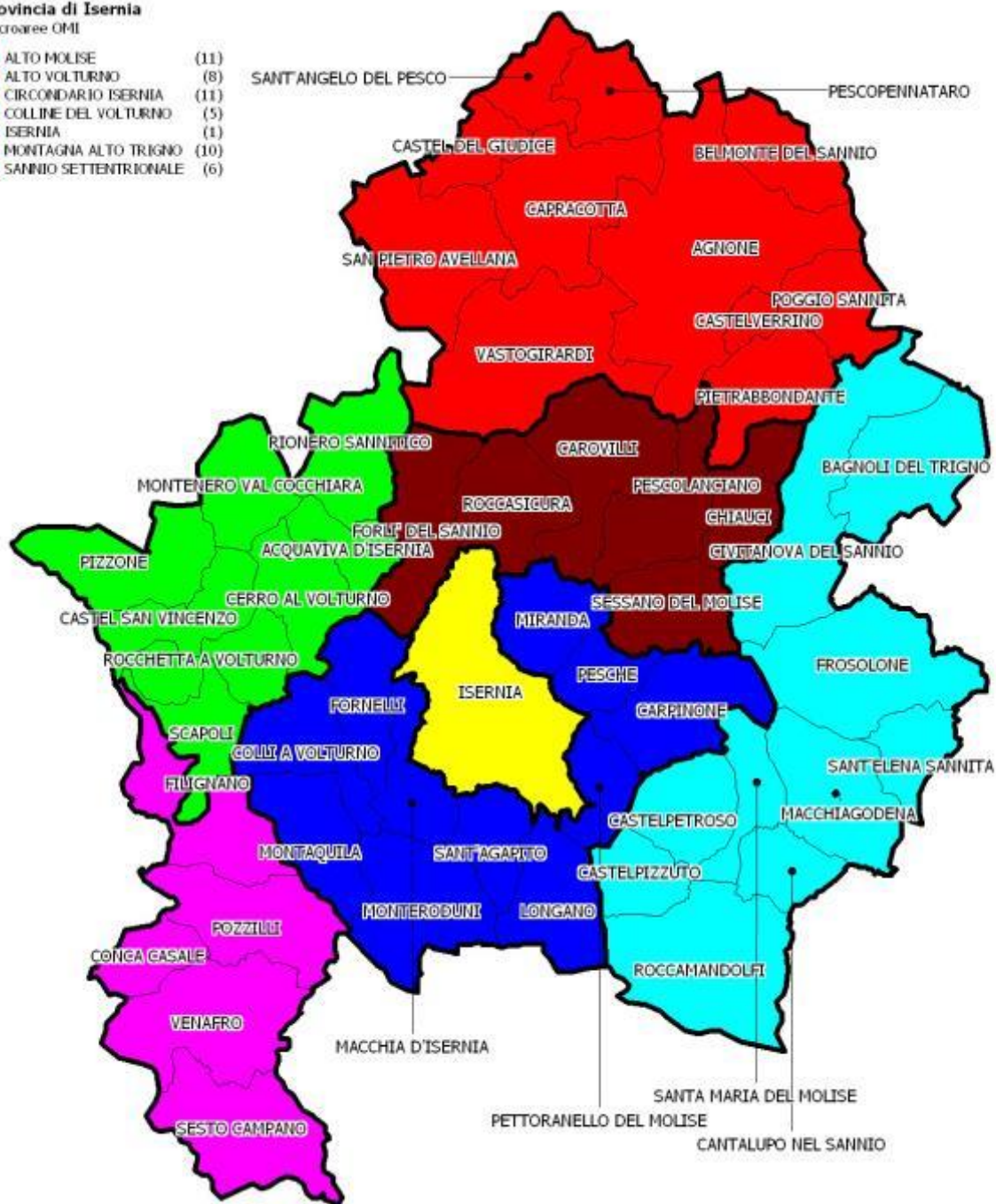




Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

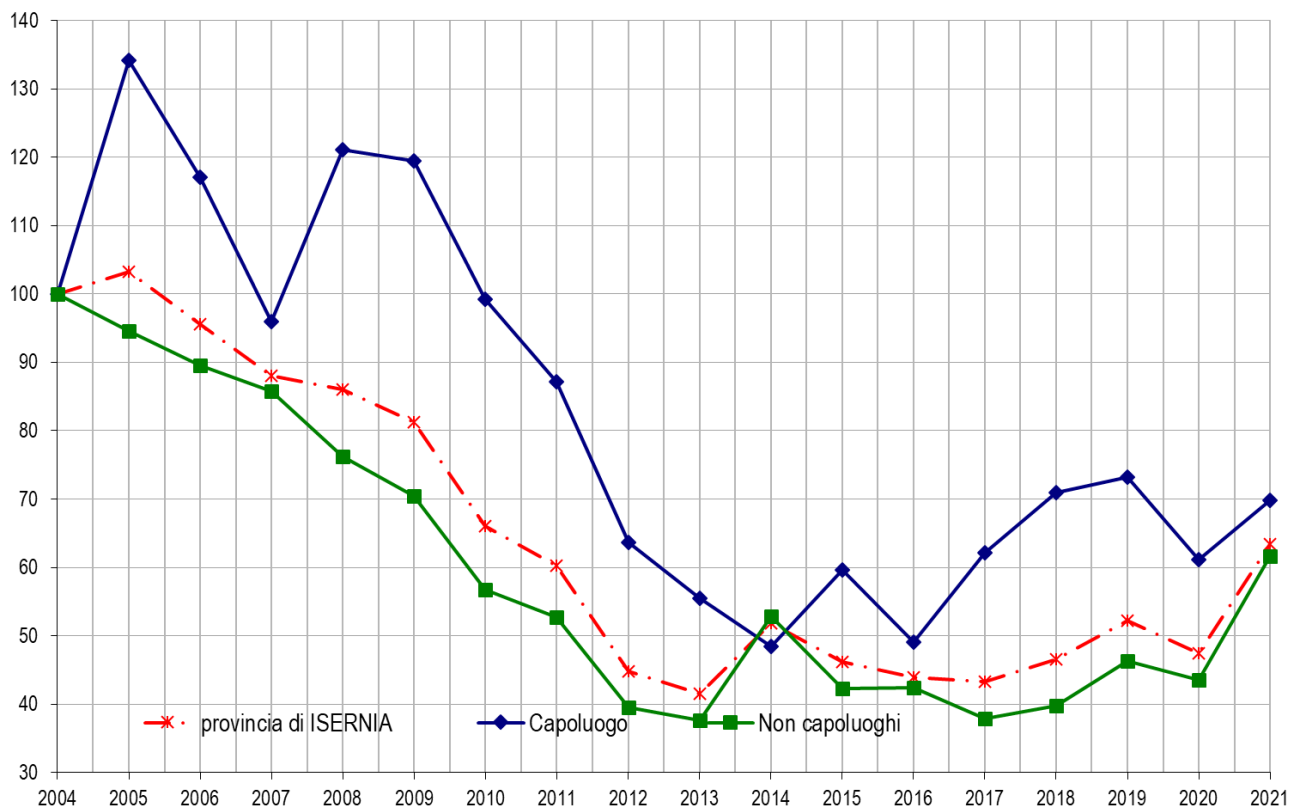


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

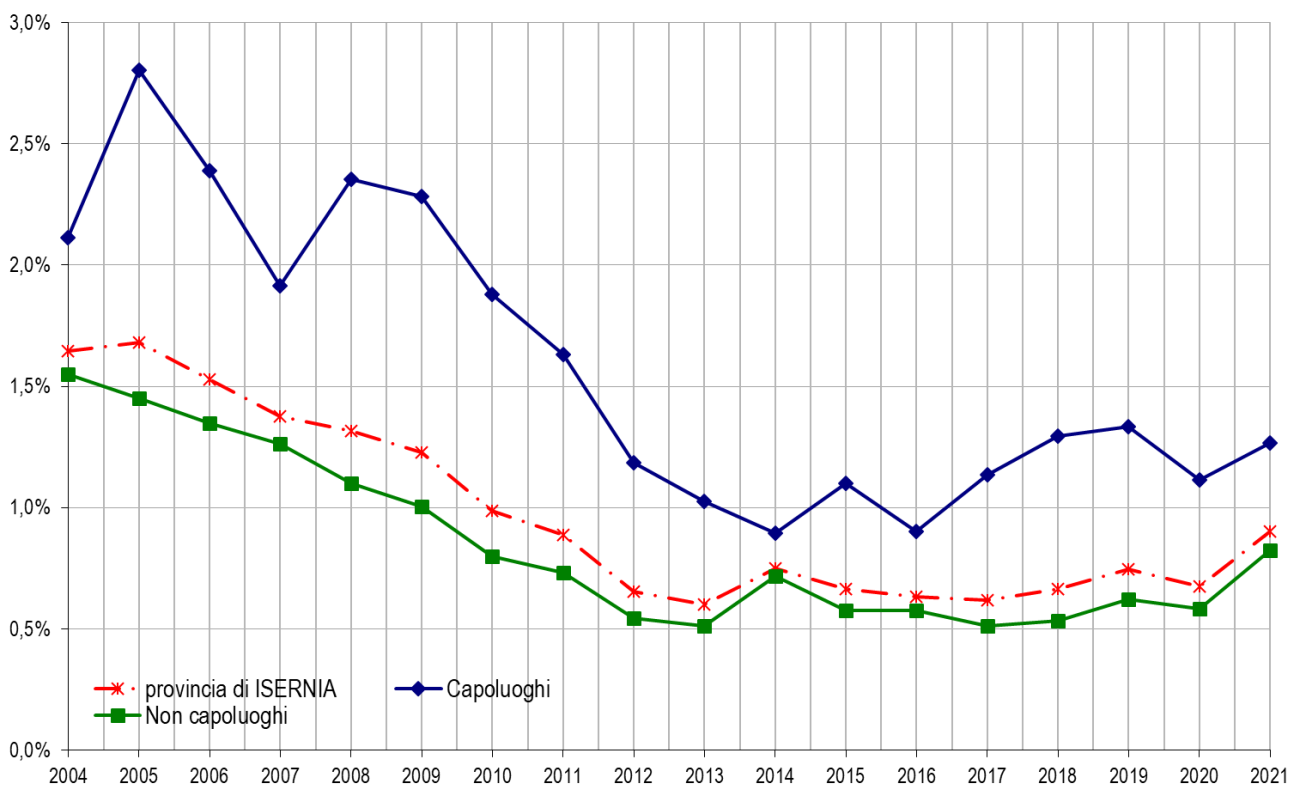
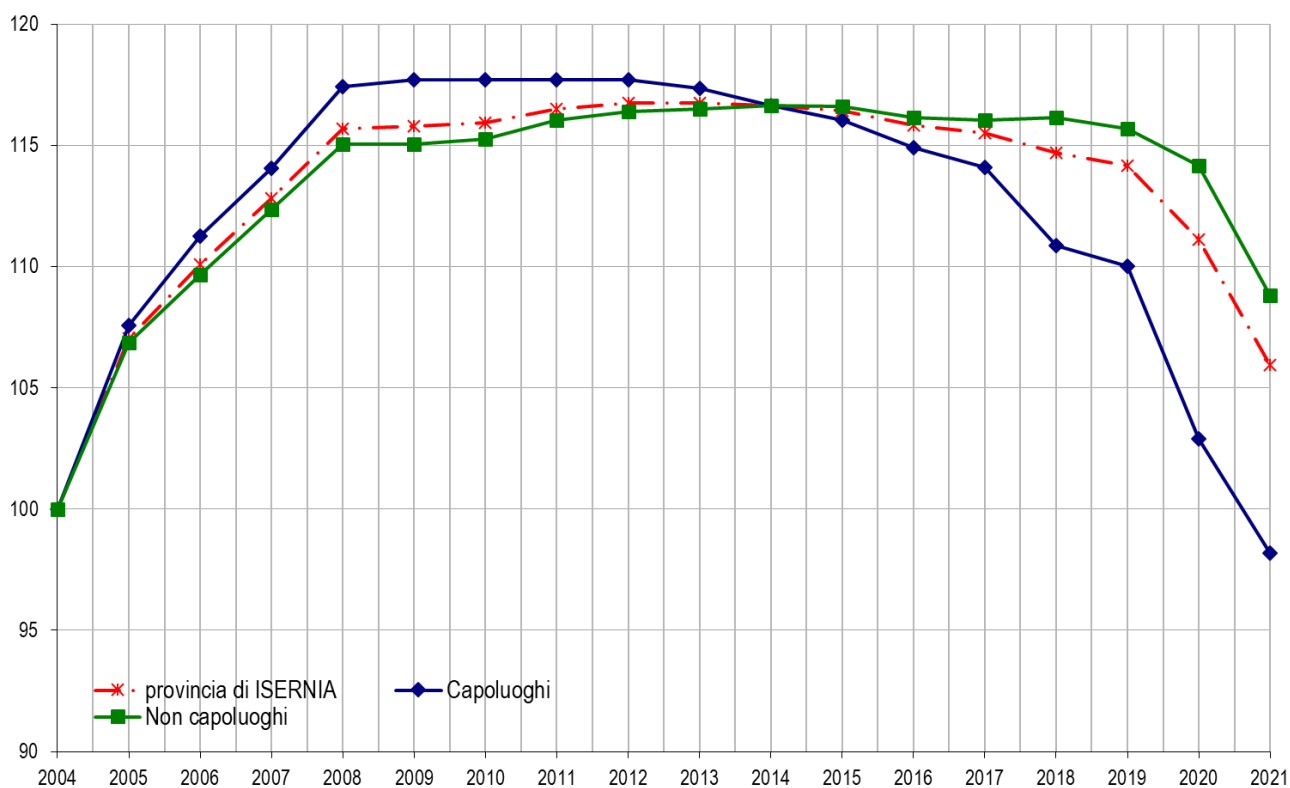


Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
ALTO MOLISE	544	-14,2%
ALTO VOLTURNO	480	-1,2%
CIRCONDARIO ISERNIA	527	-1,3%
COLLINE DEL VOLTURNO	664	-3,6%
ISERNIA CAPOLUOGO	890	-4,6%
MONTAGNA ALTO TRIGNO	527	-0,9%
SANNIO SETTENTRIONALE	516	0,0%
<b>PROVINCIA DI ISERNIA</b>	<b>609</b>	<b>-4,6%</b>

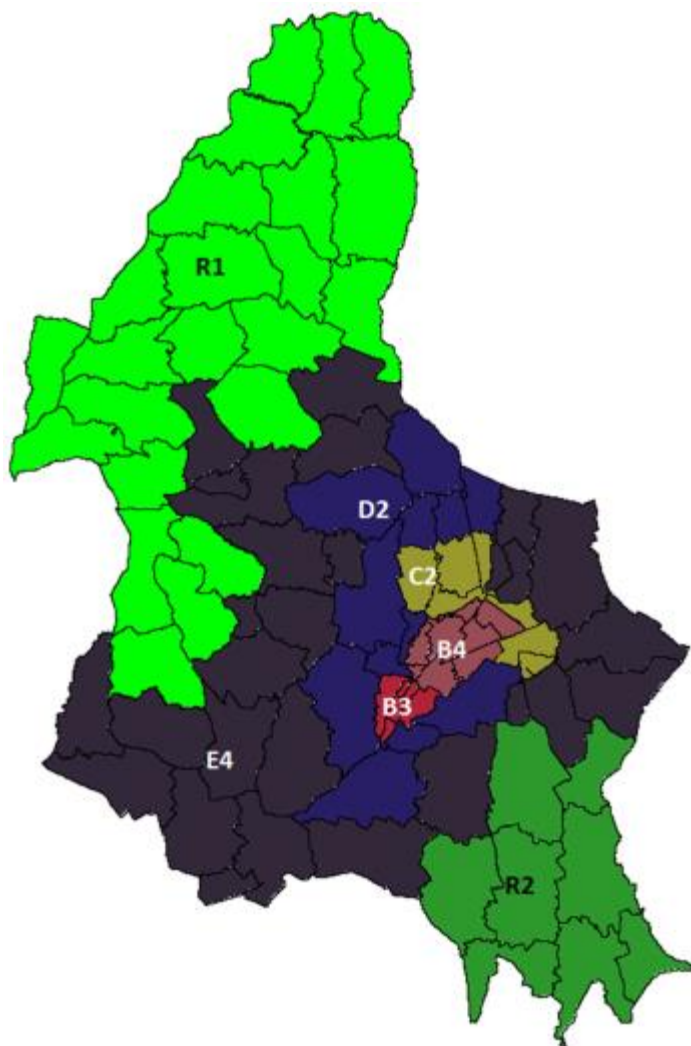
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



## Il comune – Isernia

In Figura 20 sono raffigurate le 7 zone OMI nelle quali è suddiviso il territorio del comune di Isernia.

Figura 20: Zone OMI di Isernia



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 delle zone OMI del comune di Isernia. L'analisi delle singole zone evidenzia andamenti disomogenei dell'NTN con incrementi registrati nella zona B4 "Zona centrale nuova" (+50,6%) e nella zona E4 (+66,7%), nella zona semicentrale C2 con un decremento pari a -42,5% e in zona R2 un decremento pari a -33,3%. La variazione media comunale dell'NTN è pari a +14,2%. In linea con lo scorso anno tutte le zone OMI del comune capoluogo registrano quotazioni in diminuzione con decrementi percentuali maggiori nella zona centrale B3 (-11,1%) e nella zona semicentrale C2 (-5,4%). Si conferma come lo scorso anno la quotazione più alta in valore assoluto quella della zona OMI C2 "Zona di recente sviluppo: San Leucio, Nunziatella sud, San Lazzaro e parte de Le piane" con un valore medio pari a 1325 €/m<sup>2</sup> (in diminuzione rispetto al 2020), mentre restano confermate le quotazioni più basse nelle zone extraurbane R1 ed R2 con valori medi pari a 375 €/m<sup>2</sup>.

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Zone OMI

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B3	ZONA CENTRO STORICO- CORSO MARCELLI, VIA OCCIDENTALE, VIA ROMA	23	-6,3%	1,61%	725	-11,1%
B4	ZONA CENTRALE NUOVA: C. GARIBALDI, V. XXIV MAGGIO, C. RISORGIMENTO, V. BELLINI	83	50,6%	1,62%	910	-3,6%
C2	ZONA DI RECENTE SVILUPPO: SAN LEUCIO, NUNZIATELLA SUD, S. LAZZARO, LE PIANE (PARTE)	18	-42,5%	1,03%	1.325	-5,4%
D2	ZONA PERIFERICA: ZONA CASTAGNA, MARINI, NUNZIATELLA NORD, LE PIANE (PARTE)	7	8,0%	0,51%	938	-5,5%
E4	FRAZIONE CASTEL ROMANO, COLLE CIOFFI, SALIETTO, ACQUAZOLFA, TIEGNO, S. LORENZO, FRAGNETE	15	66,7%	0,88%	700	15,0%
R1	AREA MONTANA NORD	0	nd	nd	375	0,0%
R2	ZONA AGRICOLA SUD SUD OVEST	2	-33,3%	1,25%	375	0,0%
<b>ISERNIA</b>		<b>148</b>	<b>14,2%</b>	<b>1,27%</b>	<b>913</b>	<b>-3,2%</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 Campobasso .....	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 .....	15
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	16
Figura 12: Zone OMI di Campobasso .....	17
Figura 13: Distribuzione NTN 2021 nelle Zone OMI .....	18
Figura 14: Distribuzione IMI 2021 nelle Zone OMI .....	19
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2021 nelle Zone OMI .....	20
Figura 16: Macroaree provinciali di Isernia .....	23
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	24
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	24
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	25
Figura 20: Zone OMI di Isernia .....	26

## Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia .....	5
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua capoluoghi .....	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 .....	14
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....	15
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana .....	21
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana .....	22
Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....	25
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Zone OMI .....	27