OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

PUBBLICAZIONI **OMI**

Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

LAZIO

data di pubblicazione: **6 giugno 2023**
periodo di riferimento: **anno 2022**

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

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

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

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

data di pubblicazione: **6 giugno 2023**
periodo di riferimento: **anno 2022**

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 - Roma 12
La provincia – Roma 13
Il comune – *Roma* 16
FOCUS provinciale - Frosinone 33
La provincia – Frosinone 34
Il comune – *Frosinone* 37
FOCUS provinciale - Latina 39
La provincia – Latina 40
Il comune – *Latina* 43
FOCUS provinciale - Rieti 45
La provincia – Rieti 46
Il comune – *Rieti* 49
FOCUS provinciale - Viterbo 51
La provincia – Viterbo 52
Il comune – *Viterbo* 55
Indice delle Figure 57
Indice delle Tabelle 58

Il mercato immobiliare residenziale della regione

La pubblicazione si articola in due parti con approfondimenti su tre livelli territoriali. La prima presenta i dati regionali per ogni provincia e per i comuni capoluogo. La seconda parte comprende i focus provinciali nei quali sono esaminati i dati delle abitazioni:

dei comuni delle province anche aggregati in macroaree provinciali;

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

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

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

Nel 2022 si registra un consolidamento dei volumi di compravendita, dopo un anno, il 2021, segnato da un forte aumento delle transazioni che facevano seguito al brusco stop imposto dalle misure restrittive dovute al contenimento della pandemia da covid-19

Dall'analisi dei dati relativi al 2022 rispetto al 2021 dalla Tabella 1 si evidenzia un lieve aumento delle abitazioni compravendute per quasi tutte le provincie del Lazio con percentuali comprese tra un minimo di 0,1% per la provincia di Viterbo, ed un massimo di 5,0% per la provincia di Latina: solo la provincia di Rieti registra una contrazione di -1,4%, per una media regionale del 2,4% ,molto inferiore rispetto all'analogo dato riferito alla variazione 2020/2021 (+35,0%). Anche lo stock compravenduto (IMI) registra un lieve aumento della quota percentuale per quasi tutte le province del Lazio con un aumento medio regionale pari a 0,05% dello stock di abitazioni, che passa dal 2,37% del 2021 al 2,42% del 2022.

I dati aggregati a livello di capoluogo della Tabella 2 mostrano un andamento discordante del mercato immobiliare rispetto al 2021 con i comuni capoluogo di Frosinone (11,0%) e Latina (17,1%) che registrano un incremento a doppia cifra del numero delle transazioni, di contro Rieti (-6,2%) e Viterbo (-3,8%) si caratterizzano per una variazione in campo negativo, mentre Roma (3,0%) si attesta intorno alla media regionale del 3,3%.

Dall'esame di dette Tabelle emerge quanto riportato nella Figura 1, che mostra la distribuzione dei volumi di compravendita all'interno del territorio regionale, attestando la netta preponderanza che caratterizza la città di Roma sugli altri capoluoghi di provincia in termini di numero transazioni, con un totale pari a 40.064 NTN, per una quota del 91,6%, su un totale regionale per i capoluoghi di 43.717 NTN. Dato che si riflette anche a livello provinciale, dove la provincia di Roma con 60.998 NTN ha la quota preponderante delle transazioni, pari al 78,7% del totale regionale di 77.499 NTN;

I dati mostrano anche la maggiore attrazione che alcuni comuni capoluogo hanno rispetto agli altri comuni delle province. Infatti anche nel 2022, a conferma dei dati del 2021, rapportando l'NTN capoluogo a quello dell'intera provincia si evince che mentre il comune di Roma attrae il 65,7% delle compravendite della provincia, gli altri capoluoghi si attestano intorno a percentuali inferiori, con Rieti al 26,4%, Viterbo al 22,3%, Latina al 26,6% con Frosinone che presenta la percentuale minima del 11,1%. A livello regionale nei comuni capoluogo avvengono il 56,4% di tutte le transazioni.

In Figura 2 è riportato il grafico con la serie storica dal 2004 dell'indice delle compravendite di abitazioni, ed evidenzia che i volumi più bassi degli scambi si sono avuti nel 2013 a partire dal quale si è avuto un costante anche se lieve incremento annuo, sia per i comuni capoluogo sia per gli altri, incremento che si è solo arrestato nel 2020, dove si nota una temporanea riduzione alla quale è seguita una ripresa della crescita nel 2021 e un 2022 che conferma il trend positivo che proseguiva da diversi anni

Nel grafico in Figura 3 è riportato l'andamento dal 2004 dell'IMI che mostra una tendenza analoga a quella dell'andamento dell'indice delle compravendite, con un minimo negli anni dal 2013 al 2015, una costante ripresa fino al 2019, una temporanea riduzione nel 2020, un rimbalzo a partire dal 2021 e consolidatosi nel 2022.

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

Nella Tabella 3 sono riportati i dati della superficie media delle abitazioni compravendute e la relativa variazione annua, nelle province e nei capoluoghi della regione. Da tale tabella si evidenzia che le abitazioni scambiate nel 2022 nella regione Lazio hanno una superficie media pari a 98,7 m^2, con le abitazioni di taglio più piccolo (95,4 m^2) compravendute a Roma e quelle più grandi (tra 106,1 m^2 di Latina e 119,7 m^2 di Frosinone) nelle altre province. Nei comuni capoluogo si ritrova che le superfici sono leggermente inferiori per Roma (93,1 m^2), mentre sono leggermente superiori per le altre provincie (tra 109,0 m^2 di Latina e 116,4 m^2 di Frosinone). Si notano lievi variazioni della superficie media venduta che tra il 2022 ed il 2021 si è ridotta mediamente di 1,4 m^2 per l'intera provincia e di 1,7 m^2 per i capoluoghi.

Nella Tabella 4 e nella Tabella 5 sono riportate le compravendite in base alla classe dimensionale, rispettivamente per le province ed i comuni capoluogo. Si evidenzia che a livello regionale le classi preferite sono quella fra 50 m^2 ed 85 m^2 (che assorbe il 37,9% delle compravendite totali) e quella fra 85 m^2 e 115 m^2 (con il 26,9%). Una ripartizione pressoché analoga si ha per i comuni capoluogo,

dove la classe fra 50 m² ed 85 m² assorbe il 40,7% delle compravendite totali e quella fra 85 m² e 115 m² il 27,2%. Tali incidenze sono pressoché analoghe a quelle registrate nel 2021.

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. Dalla lettura di tali tabelle si evidenzia che, come media regionale, l'incremento di maggiore entità (5,9%) a livello provinciale riguarda le abitazioni fino a 50 m², così come a livello di capoluoghi presenta un andamento similare (11,0%). La classe dimensionale oltre 145 m², invece, è l'unica che registra una variazione negativa, sia a livello provinciale (-2,8%) che di capoluoghi (-4,5%).

Nella Tabella 8 sono indicate le quotazioni medie e la loro variazione annua sia a livello provinciale sia per i comuni capoluogo. Dall'analisi si evince che le quotazioni medie sono scese per alcuni capoluoghi, con una variazione negativa nella città di Viterbo (-3,7%), Latina (-1,0%) e Rieti (-0,9%), solo per Roma (1,5%) si segnala un lieve aumento mentre quelle di Frosinone (0,0%) rimangono invariate. Per il resto della provincia si registra il calo più marcato in quella di Frosinone (-4,2%). A livello regionale comunque si registra un aumento del 1,4% per i comuni capoluogo, con una quotazione media pari a 2.607 €/m² ed invariata per il resto della provincia, con una quotazione media pari a 1.275 €/m² .

La Figura 6 mostra l'andamento dell'indice delle quotazioni, in media regionale, per i comuni capoluogo e per i restanti comuni, a partire dal 2004, assunto come anno base. Dall'esame del grafico emerge che, a livello regionale, dopo un periodo di forte incremento delle quotazioni durato fino al 2008 è seguito un periodo di stasi fino al 2012, dopodiché c'è stata una significativa riduzione tendenzialmente ancora in atto. Da notare che, nonostante il periodo di crisi del mercato immobiliare, nel 2022 le quotazioni medie regionali sono ancora superiori di quasi il 10% rispetto a quelle del 2004.

La mappa tematica di Figura 7 mostra il differenziale delle quotazioni medie comunali rispetto al valore medio nazionale, confermando che i comuni dove sono più alti i valori corrispondono ai capoluoghi, al loro circondario e alle fasce costiere.

In seguito agli eventi sismici che hanno interessato molti comuni delle regioni Lazio, Marche e Umbria da agosto 2016, la rilevazione delle quotazioni è stata interrotta a partire dal II semestre 2016 per alcuni comuni ricadenti nel cratere sismico.

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

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

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per provincia
FROSINONE	3.408	4,7%	1,21%	0,05	4,4%
LATINA	6.322	5,0%	1,96%	0,08	8,2%
RIETI	1.984	-1,4%	1,49%	-0,03	2,6%
ROMA	60.998	2,3%	2,70%	0,05	78,7%
VITERBO	4.787	0,1%	2,36%	0,00	6,2%
LAZIO	**77.499**	**2,4%**	**2,42%**	**0,05**	**100,0%**

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per provincia
FROSINONE	380	11,0%	1,62%	0,16	0,9%
LATINA	1.682	17,1%	2,68%	0,38	3,8%
RIETI	523	-6,2%	1,90%	-0,13	1,2%
ROMA	40.064	3,0%	2,76%	0,07	91,6%
VITERBO	1.067	-3,8%	2,77%	-0,12	2,4%
LAZIO	**43.717**	**3,3%**	**2,73%**	**0,08**	**100,0%**

Figura 1: Distribuzione NTN 2022 per intera provincia e capoluogo

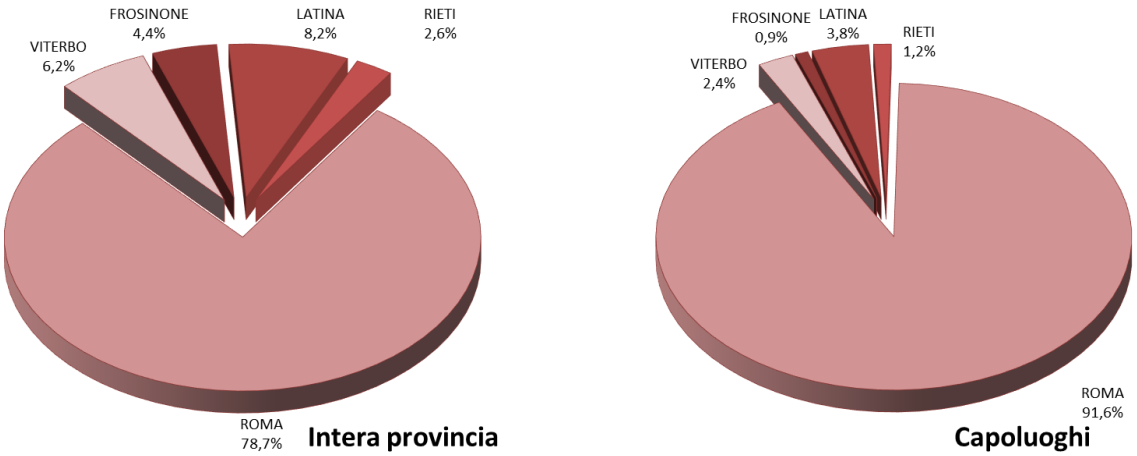


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

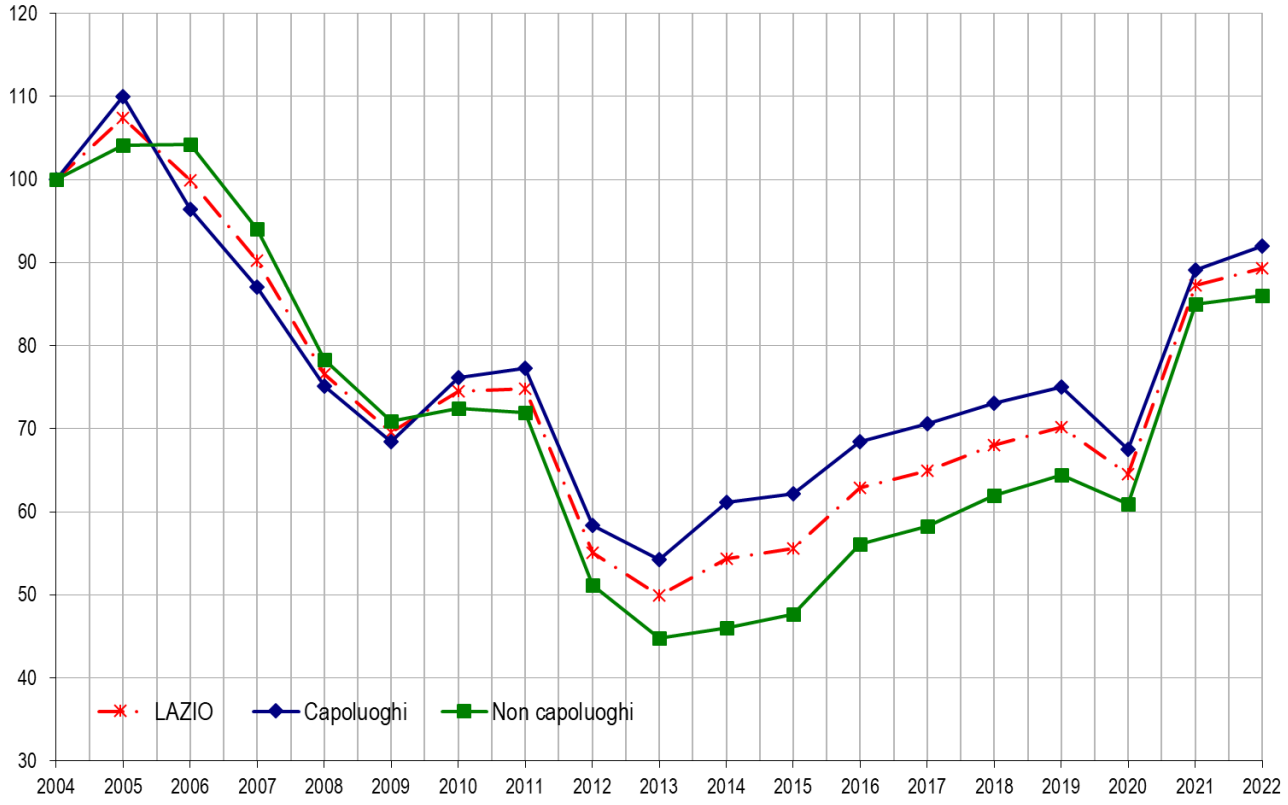


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

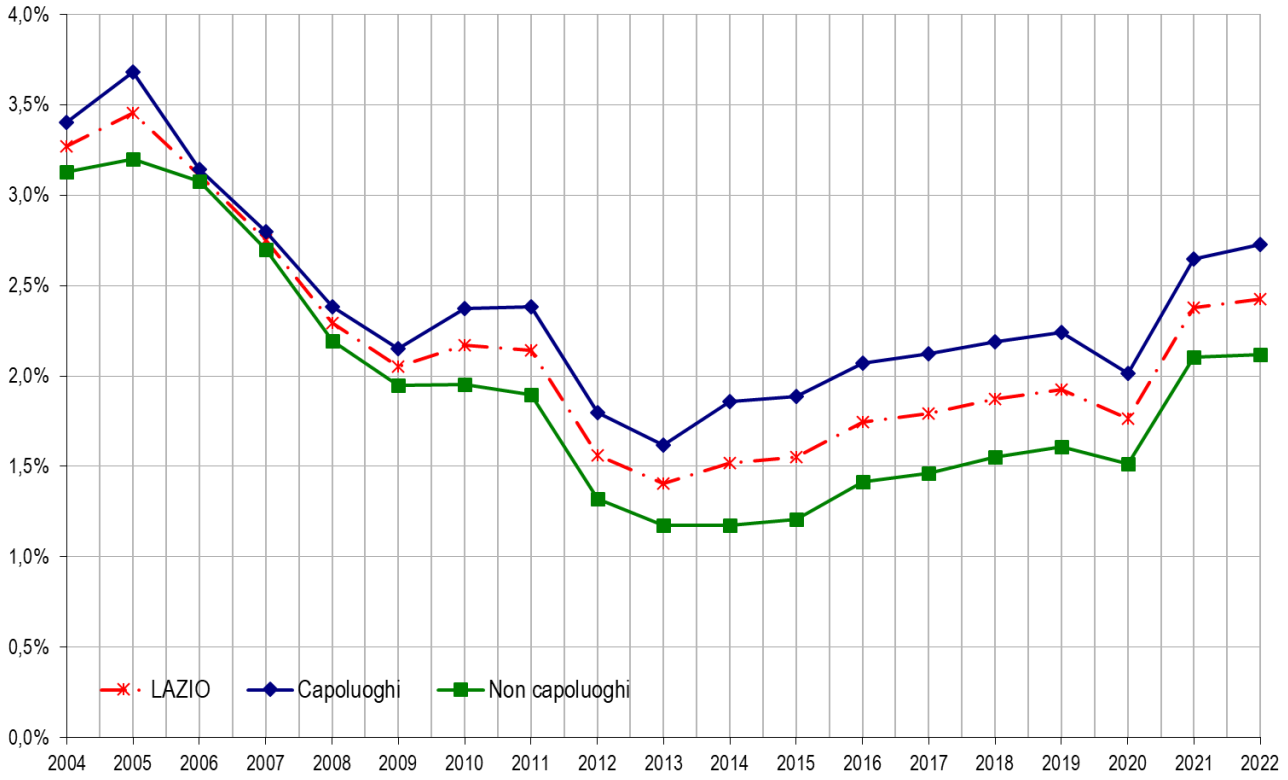


Figura 4: Distribuzione NTN 2022 nei comuni della regione

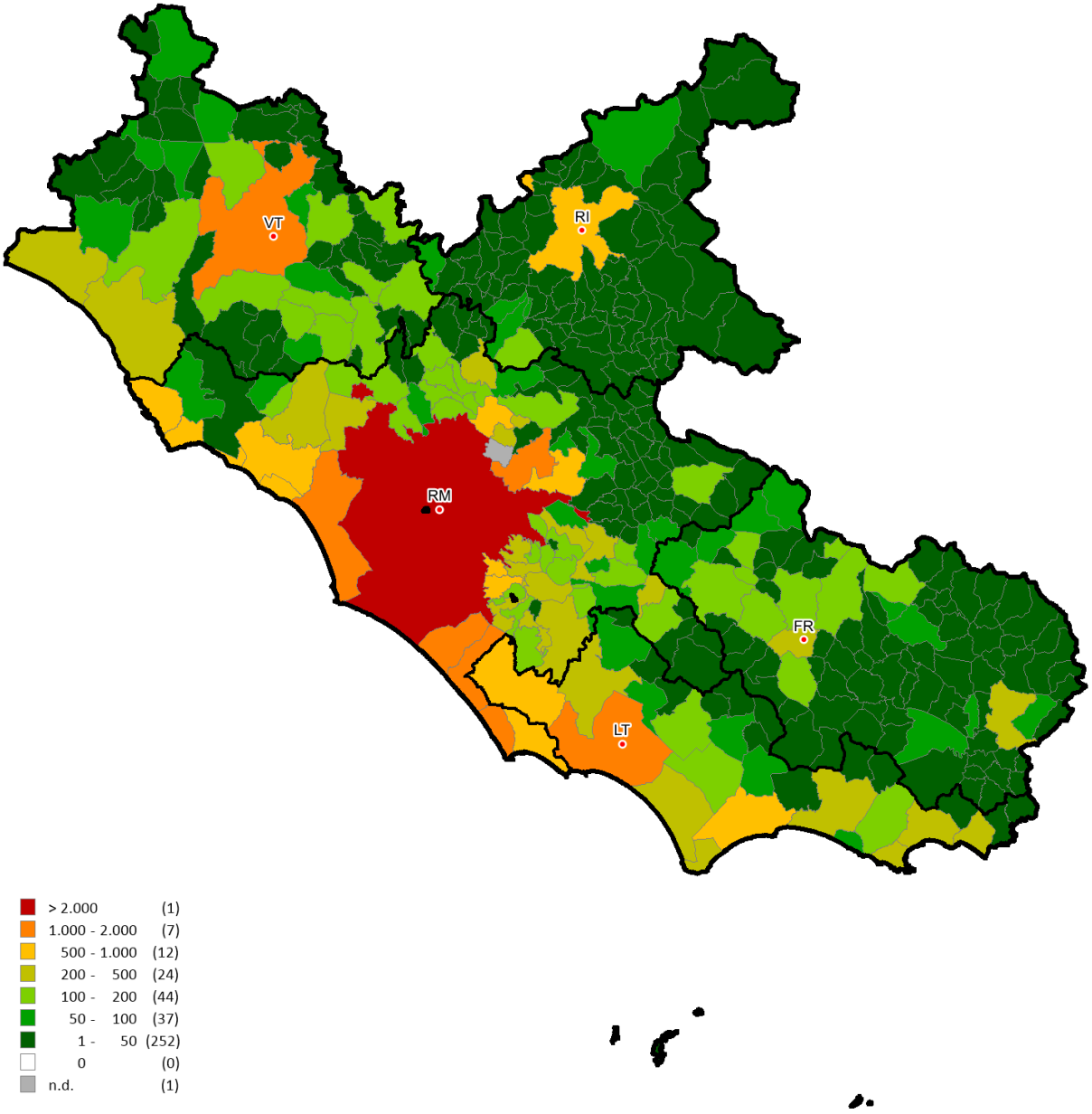
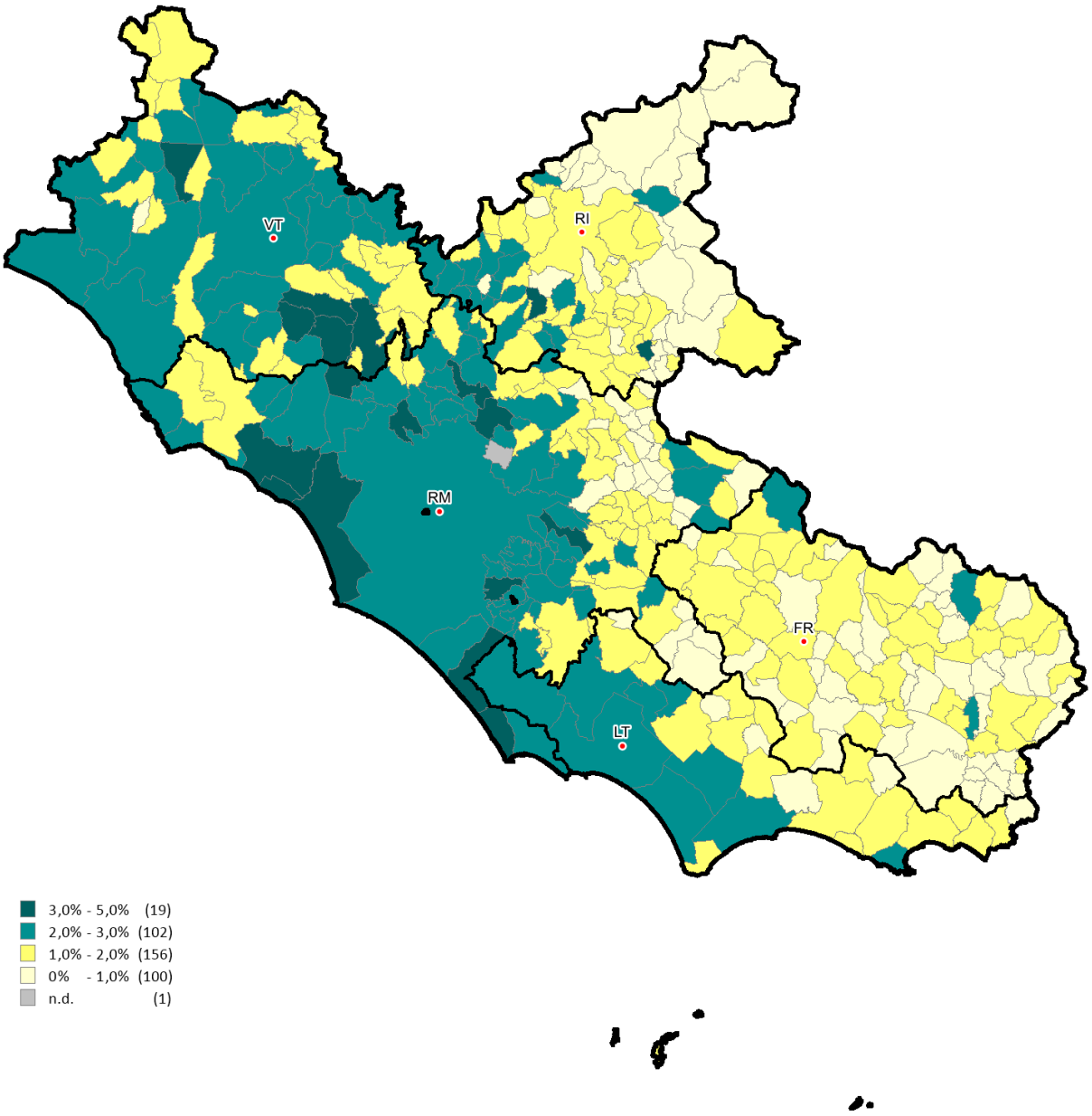


Figura 5: Distribuzione IMI 2022 nei comuni della regione



Le dimensioni

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

Provincia	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m² 2022	STN media Differenza m² 2022/21	STN media m² 2022	STN media Differenza m² 2022/21
FROSINONE	119,7	-0,3	116,4	-1,3
LATINA	106,1	-1,3	109,0	-1,7
RIETI	110,0	0,8	114,8	5,0
ROMA	95,4	-1,5	93,1	-1,6
VITERBO	111,2	-1,7	109,1	-7,6
LAZIO	**98,7**	**-1,4**	**94,6**	**-1,7**

Tabella 4: NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
FROSINONE	407	783	718	586	914	3.408
LATINA	524	1.924	1.788	1.123	963	6.322
RIETI	250	535	472	316	412	1.984
ROMA	5.760	24.775	16.416	7.517	6.530	60.998
VITERBO	475	1.396	1.194	771	951	4.787
LAZIO	**7.415**	**29.413**	**20.588**	**10.313**	**9.770**	**77.499**

Tabella 5: NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
FROSINONE	24	81	99	102	75	380
LATINA	91	496	493	364	237	1.682
RIETI	47	133	132	98	113	523
ROMA	3.874	16.795	10.859	4.717	3.819	40.064
VITERBO	92	293	293	200	189	1.067
LAZIO	**4.128**	**17.799**	**11.876**	**5.481**	**4.433**	**43.717**

Tabella 6: Variazione % NTN 2022/21 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
FROSINONE	2,6%	4,9%	9,1%	0,5%	4,7%	4,7%
LATINA	5,9%	9,2%	2,3%	10,8%	-4,2%	5,0%
RIETI	-13,7%	-2,4%	1,6%	7,7%	-1,2%	-1,4%
ROMA	6,6%	4,0%	1,7%	0,2%	-3,7%	2,3%
VITERBO	13,5%	2,9%	2,7%	-11,8%	-1,9%	0,1%
LAZIO	**5,9%**	**4,2%**	**2,0%**	**0,5%**	**-2,8%**	**2,4%**

Tabella 7: Variazione % NTN 2022/21 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
FROSINONE	-5,3%	24,0%	5,7%	7,8%	16,7%	11,0%
LATINA	14,2%	11,9%	24,3%	44,3%	-10,4%	17,1%
RIETI	-5,4%	-12,2%	-13,5%	7,6%	0,4%	-6,2%
ROMA	11,3%	3,9%	2,6%	0,6%	-3,8%	3,0%
VITERBO	11,3%	1,8%	-1,0%	-6,6%	-17,4%	-3,8%
LAZIO	**11,0%**	**4,0%**	**3,0%**	**2,6%**	**-4,5%**	**3,3%**

Le quotazioni

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

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
FROSINONE	1.456	0,0%	847	-4,2%
LATINA	1.471	-1,0%	1.423	0,5%
RIETI	1.037	-0,9%	851	-0,1%
ROMA	2.740	1,5%	1.437	0,9%
VITERBO	1.240	-3,7%	1.195	-1,6%
LAZIO	**2.607**	**1,4%**	**1.275**	**0,0%**

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

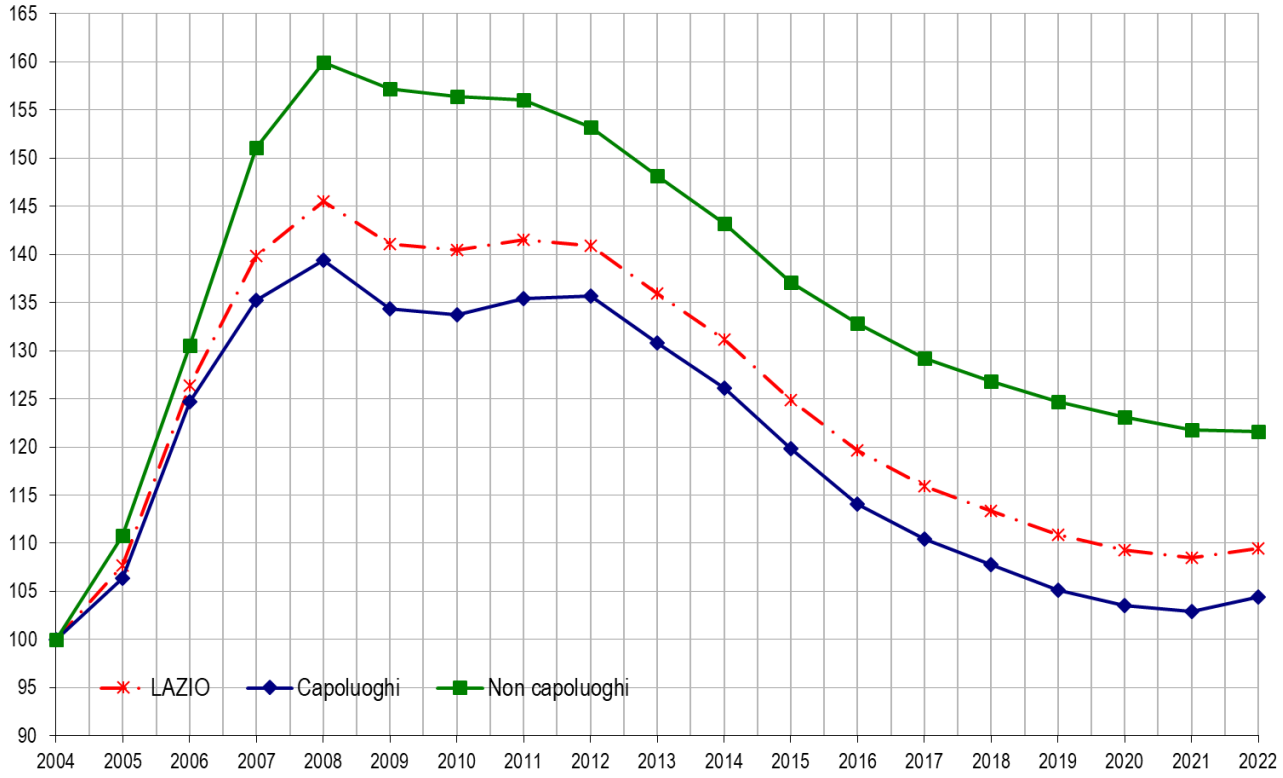
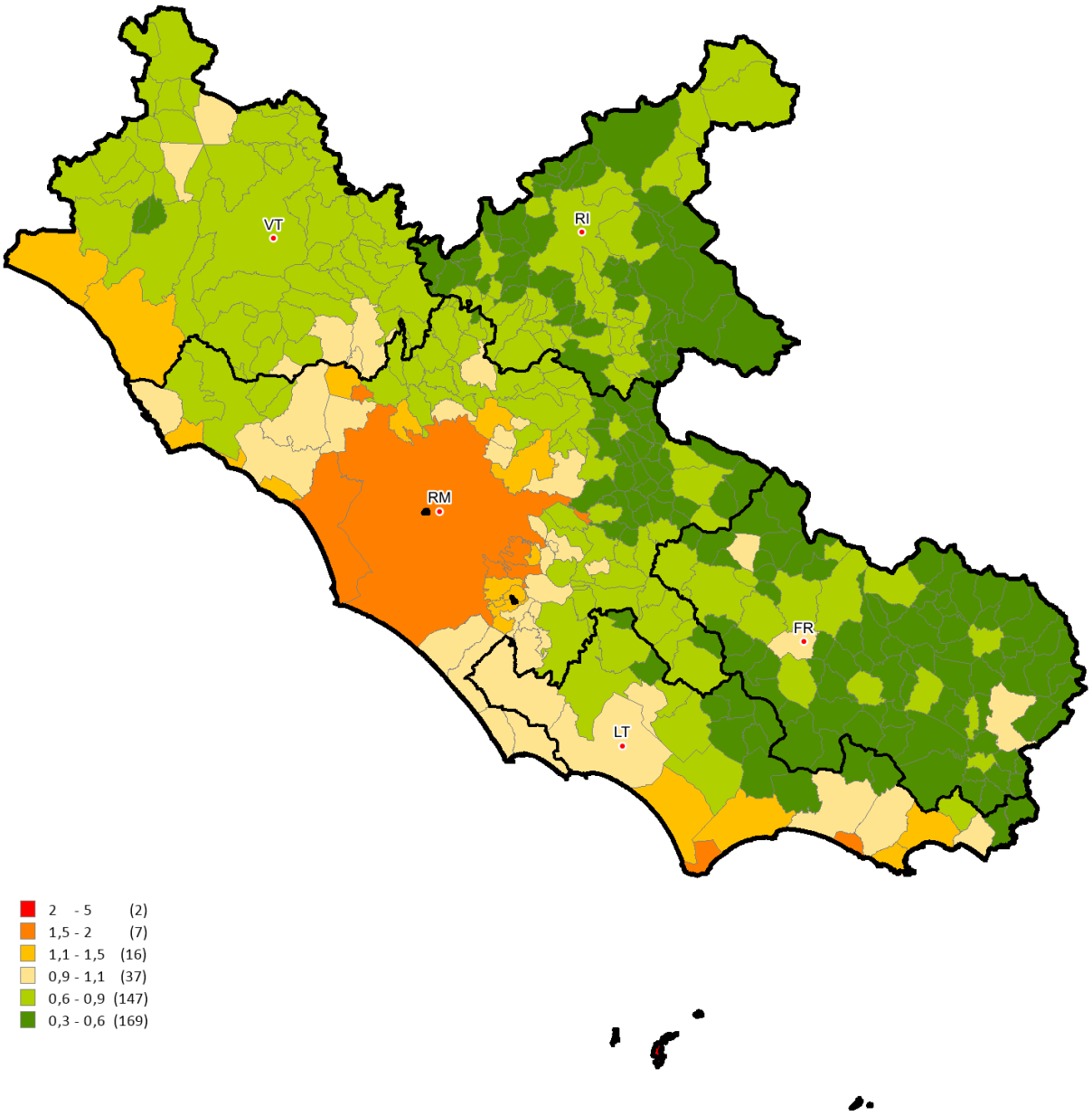


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2022 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Roma

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

In Tabella 9 sono riportati i valori del volume delle abitazioni compravendute (NTN), l'indicatore di intensità di mercato (IMI) e la variazione annua per macroarea provinciale. Dall'analisi dei dati relativi al 2022 rispetto al 2021 si evidenzia che il maggior numero di transazioni è stato rilevato nel comune di Roma, che identifica la stessa macroarea: il dato della capitale ammonta ad un NTN pari a 40.064, che corrisponde al 65,7% del mercato totale provinciale.

Seguono le macroaree che hanno realizzato un numero di transazioni considerevoli: Castelli Romani (4.353 NTN), Litorale Sud (4.275 NTN) e Litorale Nord (4.096 NTN). Quasi tutte le macroaree della provincia registrano un aumento delle compravendite delle abitazioni con percentuali comprese tra un minimo di 0,2% ed un massimo di 31,7% a meno delle macroaree Litorale Nord con -0,6% e Litorale Sud con -1,8%.

La variazione tendenziale, per il mercato immobiliare residenziale della provincia di Roma, registra comunque un trend positivo (2,3%).

L'IMI nel 2022 risulta in aumento, con un valore provinciale pari a 2,7%: la quota di abitazioni compravendute, rispetto allo stock esistente, raggiunge il valore massimo provinciale nelle macroaree Litorale Nord (3,14%) e Litorale Sud (3,09%), seguite dalle macroaree Roma Capoluogo con 2,76%, Area Braccianese con 2,66%, e Asse Flaminia con 2,64%, Asse Tiburtina con 2,58%e Castelli Romani con 2,55%.

In Figura 9 la serie storica dal 2004 del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo mostra come il numero di compravendite aumenta sensibilmente dal 2013, evidenziando una lenta ma stabile ripresa del mercato immobiliare provinciale, arrestata dal calo del 2020, ma impennata nel 2021 che si attenua ma resta positiva nel 2022.

In Figura 10 la serie storica dal 2004 dell'indice IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo mostra una tendenza analoga a quella del NTN (Figura 9), con un minimo negli anni dal 2013 al 2015, una ripresa nel 2019 con il successivo calo del 2020 e una netta ripresa nel 2021 che riporta l'IMI agli anni antecedenti la crisi economica e permane, attenuandosi, nel 2022.

Dall'analisi dei dati riportati nella Tabella 10, dove è indicata la quotazione media e la variazione annua per macroarea provinciale, si evince che le quotazioni medie sono diminuite in alcune macroaree con variazioni più rilevanti nelle macroaree Monti della Tolfa (-4,3%), Asse Flaminia (-2,9%) e Asse Fiume Aniene (-1,5%), e aumentate in altre con variazioni più rilevanti nelle macroaree Litorale Nord (3%), Asse Tiburtina (1,7%) e Roma Capoluogo (1,5%). A livello provinciale la variazione si attesta al 1,4%.

La Figura 11 mostra l'andamento dell'indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo a partire dal 2004, assunto come anno base, fino al 2022. Dall'osservazione del grafico emerge che a livello provinciale dopo un periodo di forte incremento delle quotazioni durato fino al 2008, è seguito un periodo di stabilità con leggere flessioni fino al 2012, dove inizia una significativa riduzione tendenzialmente che solo nell'ultimo anno mostra una lieve tendenza positiva.

La provincia – Roma

Figura 8: Macroaree provinciali di Roma

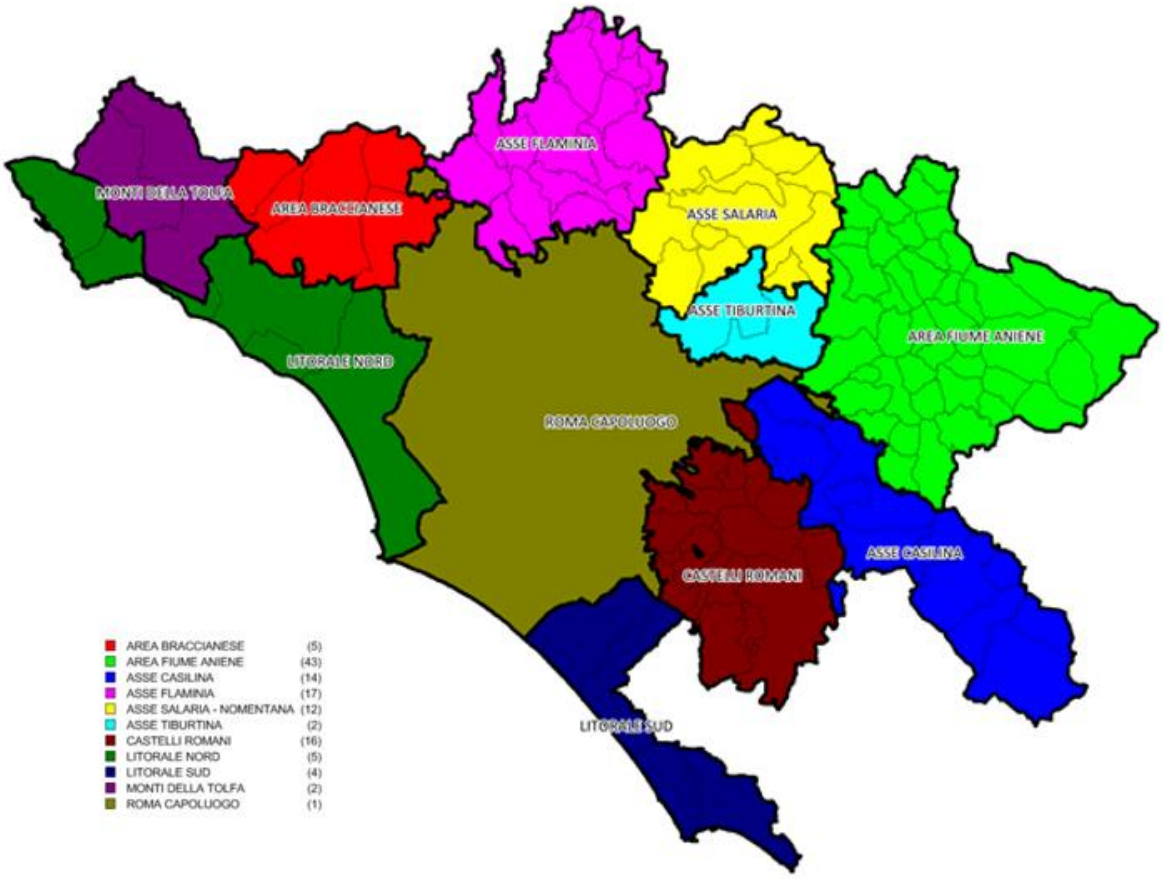


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – provincia di Roma

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
AREA BRACCIANESE	786	2,3%	2,66%	0,05	1,3%
AREA FIUME ANIENE	961	1,6%	1,47%	0,02	1,6%
ASSE CASILINA	1.459	5,5%	1,97%	0,09	2,4%
ASSE FLAMINIA	1.460	2,1%	2,64%	0,04	2,4%
ASSE SALARIA - NOMENTANA	1.335	5,3%	2,50%	0,57	2,2%
ASSE TIBURTINA	2.112	2,5%	2,58%	-0,41	3,5%
CASTELLI ROMANI	4.353	0,2%	2,55%	-0,01	7,1%
LITORALE NORD	4.096	-0,6%	3,14%	-0,03	6,7%
LITORALE SUD	4.275	-1,8%	3,09%	-0,06	7,0%
MONTI DELLA TOLFA	97	31,7%	1,62%	0,39	0,2%
ROMA CAPOLUOGO	40.064	3,0%	2,76%	0,07	65,7%
ROMA	**60.998**	**2,3%**	**2,70%**	**0,05**	**100,0%**

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

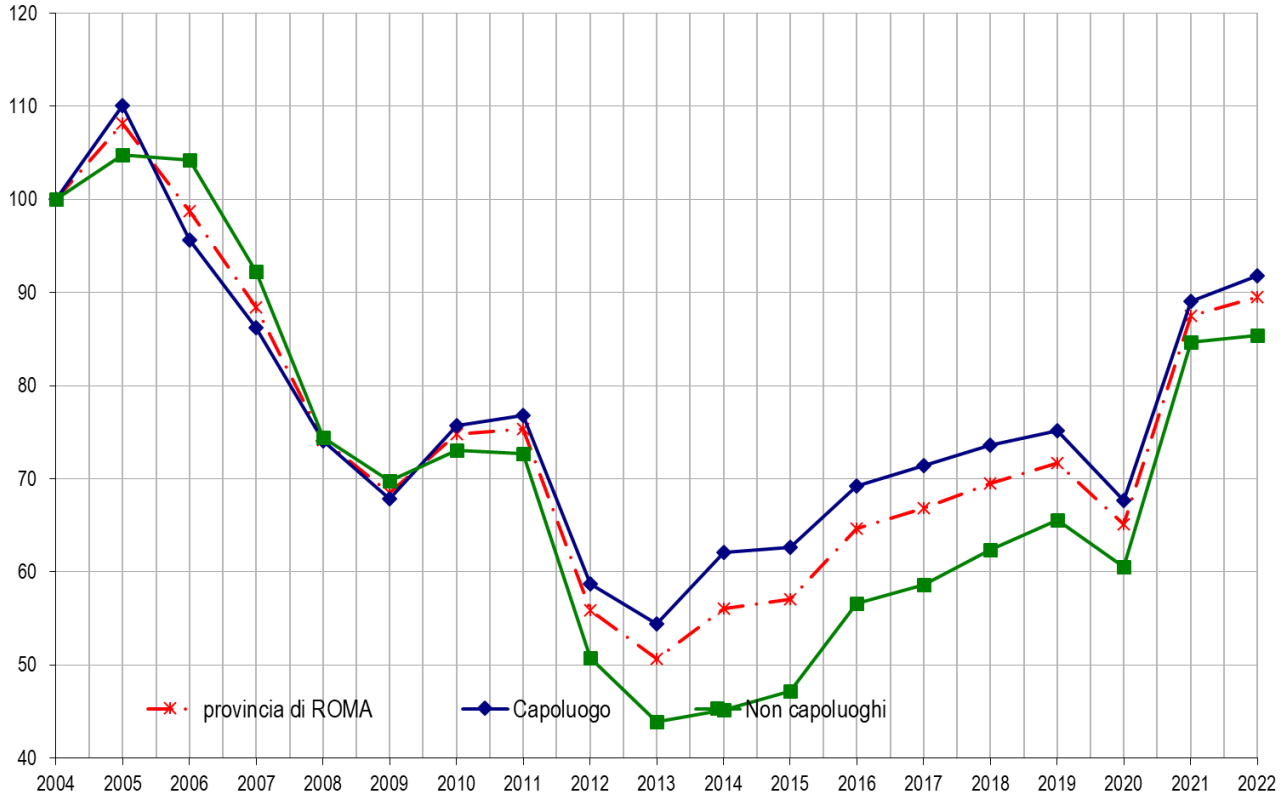


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

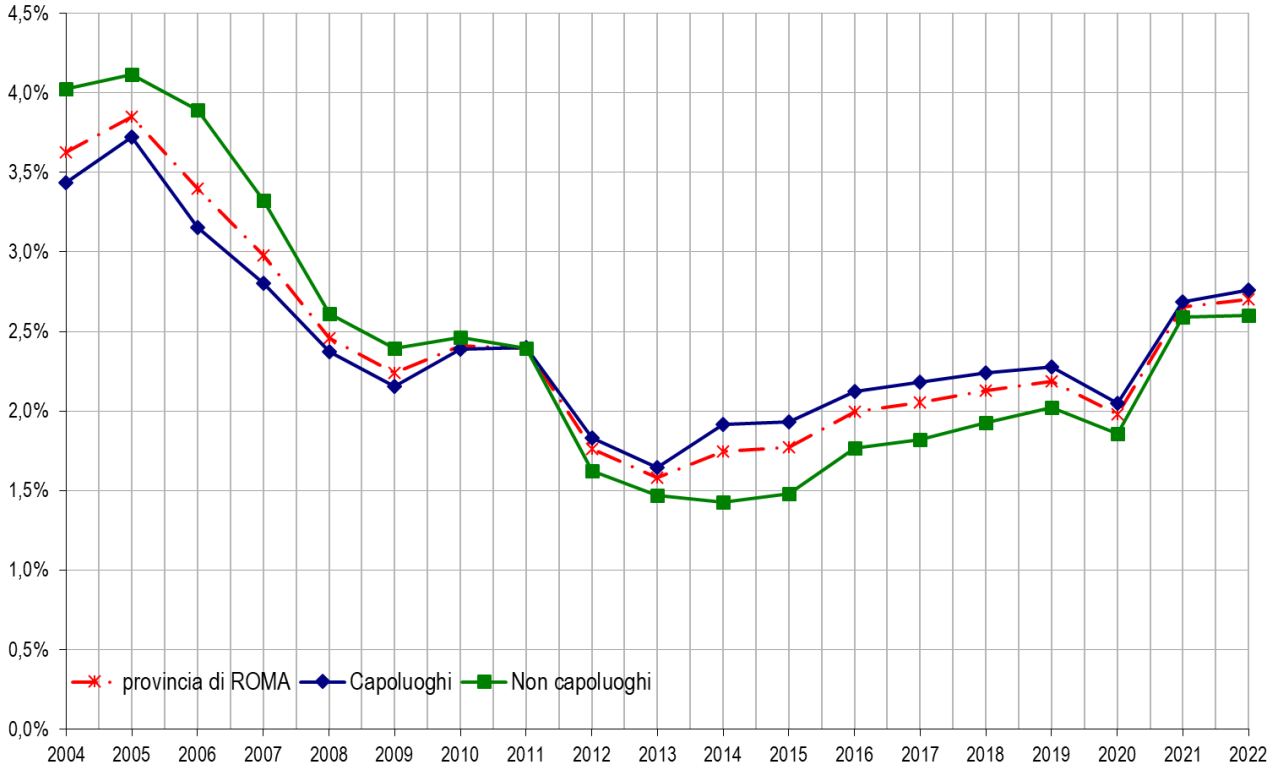
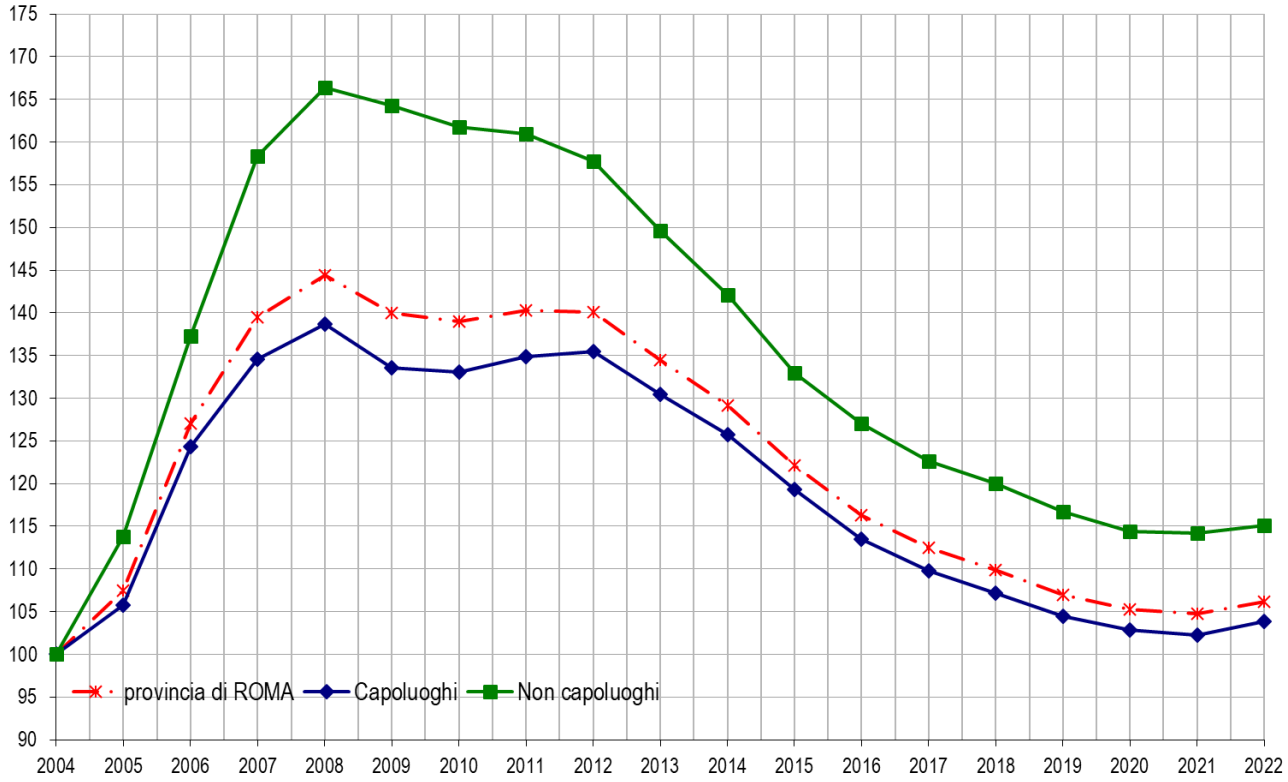


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
AREA BRACCIANESE	1.348	-0,4%
AREA FIUME ANIENE	862	-1,5%
ASSE CASILINA	1.149	-1,1%
ASSE FLAMINIA	1.248	-2,9%
ASSE SALARIA - NOMENTANA	1.289	-0,7%
ASSE TIBURTINA	1.512	1,7%
CASTELLI ROMANI	1.662	0,9%
LITORALE NORD	1.765	3,0%
LITORALE SUD	1.399	0,9%
MONTI DELLA TOLFA	1.024	-4,3%
ROMA CAPOLUOGO	2.740	1,5%
ROMA	**2.275**	**1,4%**

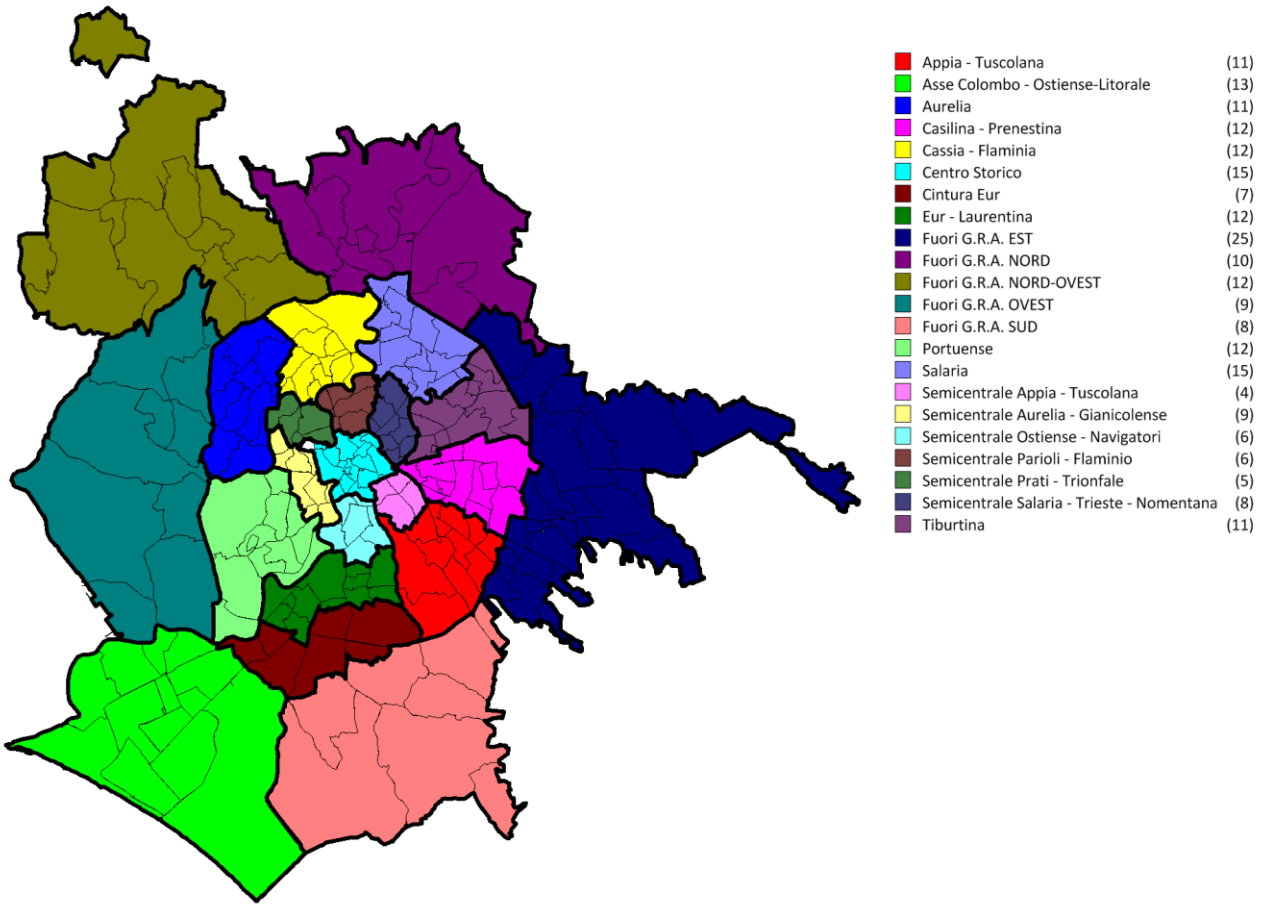
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – *Roma*

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

Figura 12: Macroaree urbane di Roma



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

Il mercato immobiliare residenziale della città di Roma fa registrare ancora una tendenza positiva nell'inquadramento provinciale con 40.064 NTN: la variazione percentuale di aumento delle compravendite nel 2022 rispetto al 2021 è pari a +3%.

In molte delle 22 macroaree di Roma si registra un aumento delle vendite: si distinguono per una flessione positiva le macroaree Fuori GRA Nord (23,9%), Fuori GRA Sud (12,8%), Cintura EUR (13,0%), Tiburtina (12,8%) e Salaria (12,1%).

Il maggior numero di compravendite immobiliari prodotte nel 2022 si registra nelle aree Casilina - Prenestina (3.616 NTN) e Fuori GRA Est (3.538 NTN).

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

L'IMI medio comunale pari a 2,8%, indica un mercato residenziale stazionario rispetto al 2020: in alcune macroaree come Cintura EUR (3,9%), Cassia-Flaminia (3,2%), Appia-Tuscolana e Salaria (3,1%), si nota una maggiore vivacità con il valore IMI oltre il 3%, sintomo di dinamicità.

La Tabella 12 indica la quotazione media, la variazione annua ed il differenziale per macroarea urbana. L'andamento delle quotazioni nel 2022, rispetto al 2021, registra un leggero trend positivo con un incremento del 2,2%

La quotazione più elevata si registra nella macroarea Centro Storico (5.931 €/m^2), seguono le macroaree Semicentrale Parioli – Flaminio (4.986 €/m^2), Semicentrale Salaria – Trieste – Nomentana (4.222 €/m^2) e Semicentrale Prati – Trionfale (4.118 €/m^2), che rappresentano le aree più prestigiose della città.

In ambito comunale le macroaree con le quotazioni medie più basse si collocano nelle zone fuori il GRA, particolarmente nelle aree: Est con 1.739 €/m^2, Nord-Ovest con 1.814 €/m^2 e Nord con 1.873 €/m^2.

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

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

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

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

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

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

Macroaree urbane	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
CENTRO STORICO	1.532	1,0%	2,24%	0,02	3,8%
SEMICENTRALE APPIA TUSCOLANA	1.660	-1,1%	2,44%	-0,02	4,1%
SEMICENTRALE AURELIA-GIANICOLENSE	2.140	8,6%	2,82%	0,23	5,3%
SEMICENTRALE OSTIENSE-NAVIGATORI	1.439	-1,9%	2,70%	-0,05	3,6%
SEMICENTRALE PARIOLI-FLAMINIO	704	2,8%	2,58%	0,07	1,8%
SEMICENTRALE PRATI-TRIONFALE	1.416	8,9%	2,53%	0,22	3,5%
SEMICENTRALE SALARIA-TRIESTE-NOMENTANA	1.970	9,8%	2,69%	0,24	4,9%
APPIA-TUSCOLANA	2.110	-5,1%	3,13%	-0,16	5,3%
ASSE COLOMBO-OSTIENSE-LITORALE	3.235	0,2%	3,06%	0,00	8,1%
AURELIA	2.382	6,2%	2,69%	0,16	5,9%
CASILINA-PRENESTINA	3.616	2,9%	2,82%	0,09	9,0%
CASSIA-FLAMINIA	1.534	3,2%	3,18%	0,11	3,8%
CINTURA EUR	1.478	13,0%	3,88%	0,42	3,7%
EUR-LAURENTINA	1.377	-16,1%	2,83%	-0,53	3,4%
PORTUENSE	2.262	1,0%	2,69%	0,01	5,6%
SALARIA	3.251	12,1%	3,12%	0,33	8,1%
TIBURTINA	1.811	12,8%	2,38%	0,26	4,5%
FUORI G.R.A. OVEST	853	-4,2%	2,47%	-0,11	2,1%
FUORI G.R.A. SUD	359	12,8%	2,55%	0,33	0,9%
FUORI G.R.A.- EST	3.538	-3,0%	2,66%	-0,09	8,8%
FUORI G.R.A.- NORD	607	23,9%	2,78%	0,53	1,5%
FUORI GRA-NORD-OVEST	646	10,6%	2,71%	0,33	1,6%
ND	142	-	-	-	0,4%
ROMA	**40.064**	**3,0%**	**2,76%**	**0,07**	**100,0%**

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

Macroaree urbane	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
CENTRO STORICO	5.931	1,2%
SEMICENTRALE APPIA TUSCOLANA	3.590	3,5%
SEMICENTRALE AURELIA-GIANICOLENSE	3.292	1,2%
SEMICENTRALE OSTIENSE-NAVIGATORI	3.013	1,3%
SEMICENTRALE PARIOLI-FLAMINIO	4.986	2,4%
SEMICENTRALE PRATI-TRIONFALE	4.118	0,8%
SEMICENTRALE SALARIA-TRIESTE-NOMENTANA	4.222	2,8%
APPIA-TUSCOLANA	2.632	5,8%
ASSE COLOMBO-OSTIENSE-LITORALE	2.172	4,6%
AURELIA	2.356	2,1%
CASILINA-PRENESTINA	2.339	3,3%
CASSIA-FLAMINIA	3.175	1,5%
CINTURA EUR	2.368	-1,7%
EUR-LAURENTINA	3.035	2,0%
PORTUENSE	2.536	0,5%
SALARIA	2.753	2,1%
TIBURTINA	2.489	4,2%
FUORI G.R.A. OVEST	1.975	2,8%
FUORI G.R.A. SUD	1.930	2,6%
FUORI G.R.A.- EST	1.739	0,8%
FUORI G.R.A.- NORD	1.873	-1,0%
FUORI GRA-NORD-OVEST	1.814	-0,2%
ROMA	**2.879**	**2,2%**

Figura 13: Distribuzione NTN 2022 nelle zone OMI

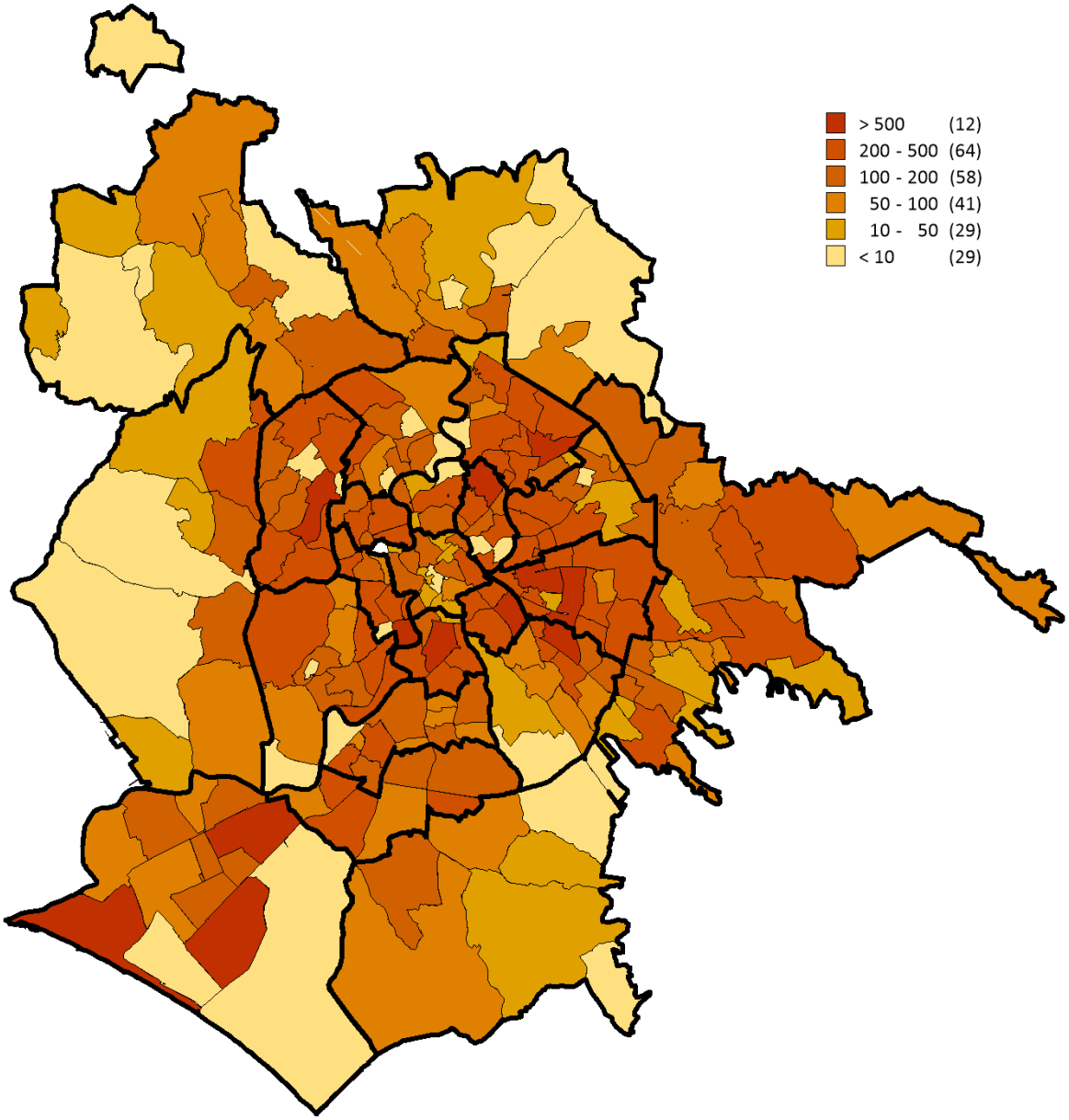


Figura 14: Distribuzione IMI 2022 nelle zone OMI

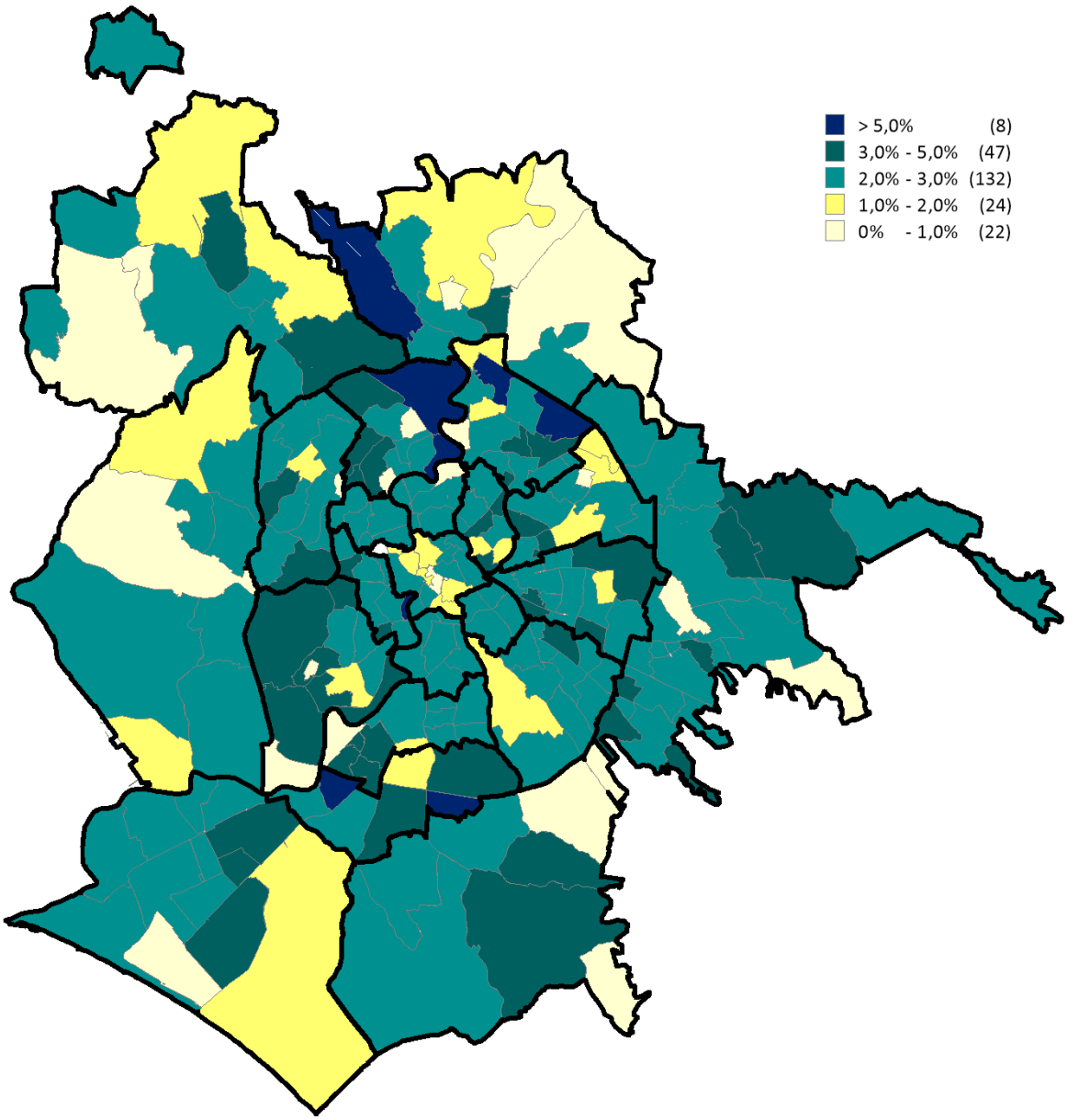


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2022 nelle zone OMI

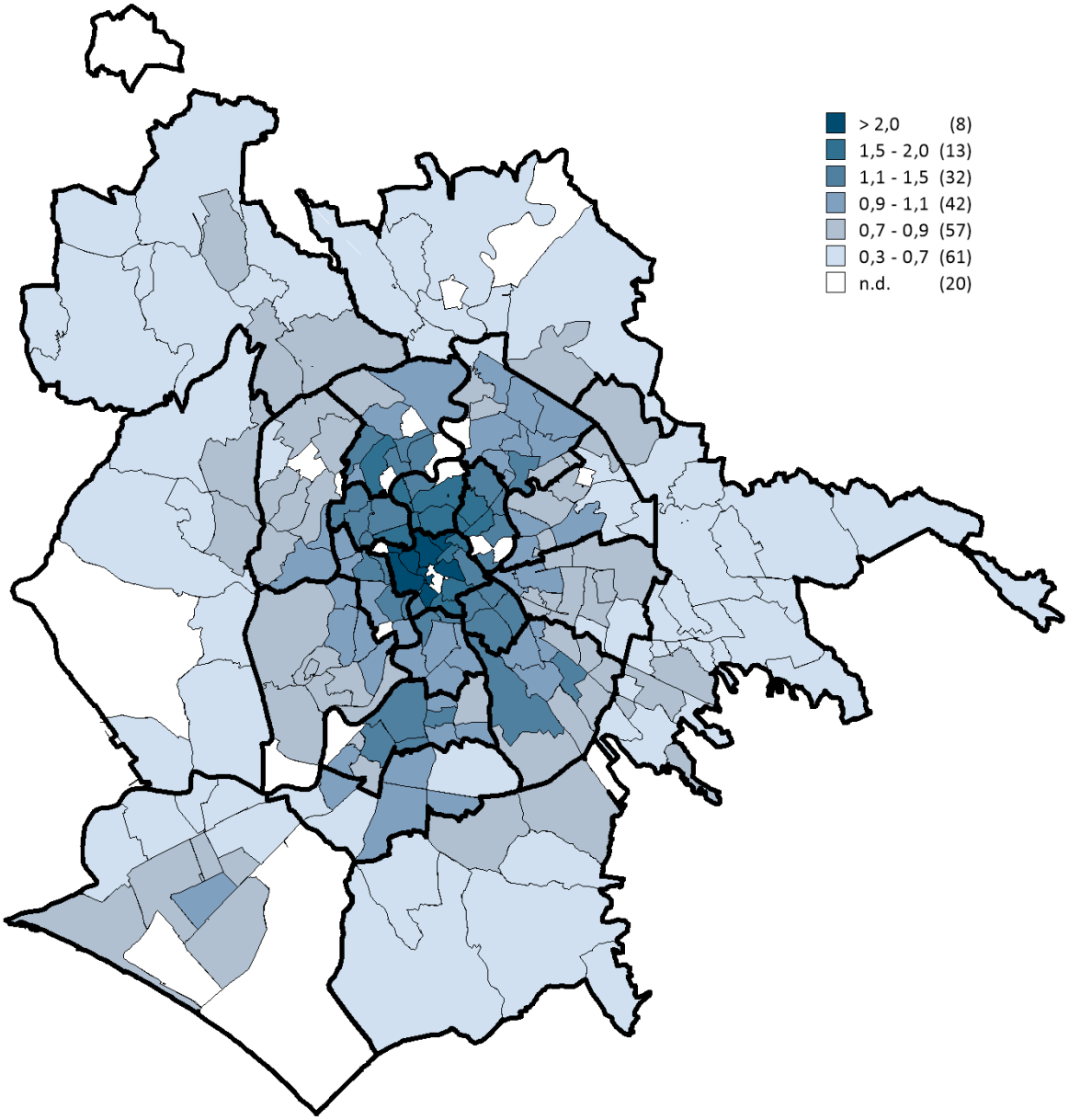


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B1	TESTACCIO (PIAZZA S.MARIA LIBERATRICE)	115	-22,3%	2,32%	4.175	-5,9%
B12	AVENTINO (RIPA-VIA DI S.SABINA)	37	-4,5%	2,88%	6.567	-4,4%
B13	SANT'ANGELO-CAMPITELLI (VIA DEL PORTICO D'OTTAVIA)	22	44,1%	1,34%	8.013	1,6%
B14	TRASTEVERE (VIA DELLA LUNGARA)	185	6,3%	2,22%	6.025	6,6%
B15	BORGO (VIA DELLA CONCILIAZIONE)	21	0,0%	1,13%	6.050	3,2%
B17	SALLUSTIANO-CASTRO PRETORIO (PIAZZA INDIPENDENZA)	123	3,6%	2,88%	4.900	12,6%
B18	ESQUILINO (PIAZZA VITTORIO)	363	24,5%	2,99%	3.525	-2,1%
B2	SAN SABA (PIAZZA G.L. BERNINI)	28	-4,7%	1,44%	5.550	-1,2%
B25	LUDOVISI (VIA VENETO)	49	0,5%	2,27%	6.300	-3,6%
B29	VIMINALE (VIA TORINO)	39	-2,5%	2,16%	4.850	-4,0%
B3	CELIO (VIA CLAUDIA)	59	-61,6%	1,98%	5.275	-1,4%
B31	C.STORICO:TRIDENTE(CAMPO MARZIO,COLONNA,PIGNA,TREVI)	172	40,7%	1,94%	8.275	2,2%
B32	C.STORICO:CORSO VITTORIO(PONTE,PARIONE,REGOLA,S.EUSTACHIO)	171	7,9%	1,89%	8.125	2,0%
B4	MONTI (VIA DEI SERPENTI)	148	-5,6%	2,10%	6.000	-1,2%
R41	FORO ROMANO	0	-	0,00%	-	-
	CENTRO STORICO	**1.532**	**1,0%**	**2,24%**	**5.931**	**1,2%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
C51	APPIO LATINO (VIA LATINA)	426	-0,5%	2,39%	3.369	2,9%
C7	APPIO VILLA FIORELLI (VIA TARANTO)	320	-1,6%	2,31%	3.706	10,2%
C8	APPIO NOCERA UMBRA (PIAZZA S.MARIA AUSILIATRICE)	517	4,1%	2,61%	3.400	1,5%
C9	APPIO METRONIO (PIAZZA TUSCOLO)	398	-7,5%	2,40%	3.956	1,3%
	SEMICENTRALE APPIA TUSCOLANA	**1.660**	**-1,1%**	**2,44%**	**3.590**	**3,5%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
C11	MARCONI (PIAZZA ENRICO FERMI)	503	15,0%	2,80%	2.913	1,7%
C12	MONTEVERDE VECCHIO (VIA POERIO)	362	3,5%	2,47%	3.725	0,6%
C13	MONTEVERDE NUOVO (VIA DI DONNA OLIMPIA)	383	0,9%	2,79%	3.113	0,4%
C14	AURELIO MONTE DI CRETA (PIAZZA IRNERIO)	141	-10,5%	2,08%	3.138	8,0%
C15	AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)	174	9,9%	2,36%	3.900	0,6%
C16	CAVALLEGGERI (VIA DELLE FORNACI)	78	27,5%	2,10%	3.750	-2,6%
C27	PORTA PORTESE (VIA ETTORE ROLLI)	250	74,0%	6,11%	3.525	0,4%
C35	AURELIO MADONNA DEL RIPOSO (VIA BENTIVOGLIO)	241	-12,6%	3,21%	2.950	0,2%
R12	OSPEDALI SAN CAMILLO FORLANINI	8	17,1%	4,42%	-	-
	SEMICENTRALE AURELIA-GIANICOLENSE	**2.140**	**8,6%**	**2,82%**	**3.292**	**1,2%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
C10	GARBATELLA (LARGO DELLE SETTE CHIESE)	544	9,8%	2,72%	3.056	0,4%
C31	MARCO POLO (VIALE MARCO POLO)	29	-30,8%	2,00%	4.125	-7,8%
C32	OSTIENSE (VIA DEL PORTO FLUVIALE)	121	-13,6%	2,48%	3.400	3,0%
C48	TOR MARANCIA NAVIGATORI (VIA C.T.ODESCALCHI)	226	-6,1%	2,57%	2.669	-2,1%
D34	MONTAGNOLA (VIA PICO DELLA MIRANDOLA)	312	-13,0%	2,96%	2.863	2,0%
D5	SAN PAOLO (VIA TULLIO LEVI CIVITA)	208	8,3%	2,69%	3.044	8,2%
	SEMICENTRALE OSTIENSE-NAVIGATORI	**1.439**	**-1,9%**	**2,70%**	**3.013**	**1,3%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
C1	PARIOLI (PIAZZA EUCLIDE)	356	1,2%	2,65%	5.300	5,5%
C26	VILLAGGIO OLIMPICO (VIALE DE COUBERTIN)	44	2,4%	2,93%	3.775	3,4%
C3	PINCIANO (VIA GIOVANNI PAISIELLO)	112	28,8%	2,68%	4.963	0,8%
C49	FLAMINIO (VIA G. RENI)	167	-5,9%	2,40%	4.650	-2,1%
C50	FLAMINIO PORTA DEL POPOLO (PIAZZA DELLA MARINA)	24	-2,7%	2,13%	5.125	-2,4%
R13	ACQUA ACETOSA (VIA DEI CAMPI SPORTIVI)	0	-	0,00%	-	-
	SEMICENTRALE PARIOLI-FLAMINIO	**704**	**2,8%**	**2,58%**	**4.986**	**2,4%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
C17	BALDUINA GIOVENALE (VIA DELLE MEDAGLIE D'ORO)	272	-11,1%	2,48%	3.542	7,6%
C18	CIPRO (VIA ANGELO EMO)	169	49,6%	2,70%	3.725	-2,3%
C40	PRATI (VIA COLA DI RIENZO)	312	19,3%	2,38%	5.013	2,8%
C41	DELLA VITTORIA (PIAZZA MAZZINI)	489	17,2%	2,60%	4.233	-3,8%
C47	BALDUINA BELSITO (PIAZZA MADONNA DEL CENACOLO)	176	-13,8%	2,56%	3.371	4,5%
	SEMICENTRALE PRATI-TRIONFALE	**1.416**	**8,9%**	**2,53%**	**4.118**	**0,8%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
C2	SALARIO (VIA NIZZA)	139	3,8%	2,69%	4.625	2,8%
C21	SALARIO AFRICANO (VIALE LIBIA)	594	1,0%	2,76%	4.142	1,0%
C22	BATTERIA NOMENTANA-LANCIANI (VIA COSTANTINO MAES)	185	38,5%	3,06%	3.400	0,4%
C24	BOLOGNA (VIA LIVORNO)	411	14,0%	2,64%	3.850	4,8%
C4	NOMENTANO TORLONIA (PIAZZA GALENO)	111	36,5%	3,23%	5.025	6,7%
C46	SALARIO TRIESTE (CORSO TRIESTE)	297	-3,4%	2,10%	5.242	2,8%
C5	SAN LORENZO (VIA DEI SABELLI)	228	21,5%	3,27%	3.450	4,5%
R11	VERANO-UNIVERSITA' POLICLINICO	6	200,0%	1,81%	-	-
	SEMICENTRALE SALARIA-TRIESTE-NOMENTANA	**1.970**	**9,8%**	**2,69%**	**4.222**	**2,8%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
D19	CINECITTA' DON BOSCO (PIAZZA S.GIOVANNI BOSCO)	922	-10,0%	4,07%	2.494	7,5%
D20	CINECITTA' LAMARO (VIA RAIMONDO SCINTU)	124	8,7%	2,38%	2.344	-2,6%
D21	APPIO CLAUDIO (VIALE GIULIO AGRICOLA)	232	-11,7%	2,74%	3.175	10,7%
D22	STATUARIO-CAPANNELLE (VIA DEL CALICE)	99	-0,5%	2,58%	2.563	0,5%
D23	QUARTO MIGLIO (VIA APPIA PIGNATELLI)	99	14,6%	2,69%	2.829	5,4%
D37	APPIA ANTICA (VIA DI TOR CARBONE)	16	-1,6%	1,56%	4.063	3,0%
D53	QUADRARO (VIA DEI QUINTILI)	247	-3,6%	2,78%	2.694	6,9%
D54	ARCO DI TRAVERTINO-TOR FISCALE (VIA DEMETRIADE)	80	-6,8%	2,89%	2.894	10,0%
E141	CINECITTA' EST (VIALE ANTONIO CIAMARRA)	188	-3,0%	2,66%	2.331	3,0%
E49	OSTERIA DEL CURATO-LUCREZIA ROMANA (VIA DELLE CAPANNELLE)	93	17,9%	2,74%	2.346	0,0%
E61	TORRICOLA (VIA DI TORRICOLA)	8	100,0%	2,64%	2.263	-8,6%
	APPIA-TUSCOLANA	**2.110**	**-5,1%**	**3,13%**	**2.632**	**5,8%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
E30	CASAL PALOCCO (VIALE GORGIA DI LEONTINI)	123	-24,7%	2,62%	2.675	4,9%
E31	ACILIA NORD (VIA DEI MONTI DI SAN PAOLO)	146	37,3%	2,62%	1.688	3,3%
E32	OSTIA ANTICA (VIA DEL CASTELLO)	96	17,0%	2,58%	1.896	2,5%
E33	ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO)	515	-15,6%	3,02%	1.992	8,6%
E34	OSTIA (VIA DELLE BALENIERE)	1.143	9,3%	2,79%	2.325	3,5%
E83	ACILIA NUOVA-MADONNETTA (VIA BEPI ROMAGNONI)	120	11,1%	2,32%	2.054	-1,2%
E84	AXA (VIA ARISTOFANE)	157	44,4%	4,93%	2.188	-0,6%
E87	DRAGONCELLO (VIALE A.RUSPOLI)	60	-67,0%	2,88%	1.575	7,7%
E88	DRAGONA (VIA DI DRAGONE)	190	-10,9%	2,87%	1.767	5,5%
E92	STAGNI DI OSTIA-LONGARINA (VIA FEDERICO BAZZINI)	98	0,7%	2,73%	2.021	1,3%
E94	INFERNETTO (VIA ERMANNO WOLF FERRARI)	586	14,9%	4,53%	2.433	7,7%
R27	TENUTA PRES. CASTEL PORZIANO (VIALE DI CASTEL PORZIANO)	1	-	1,18%	-	-
R39	CASTEL FUSANO (VIALE VILLA DI PLINIO)	0	-	0,00%	-	-
	ASSE COLOMBO-OSTIENSE-LITORALE	**3.235**	**0,2%**	**3,06%**	**2.172**	**4,6%**

Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Aurelia

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
D24	PRIMAVALLE-TORREVECCHIA (VIA DI TORREVECCHIA)	720	9,0%	2,47%	2.306	0,8%
D45	PINETA SACCHETTI (VIA MATTIA BATTISTINI)	312	0,2%	2,86%	2.600	4,0%
D69	MONTE MARIO ALTO (VIA AUGUSTO CONTI)	262	4,1%	2,60%	2.538	3,2%
D77	AURELIO VAL CANNUTA (VIA DI VAL CANNUTA)	297	-2,1%	3,39%	2.721	-1,4%
E105	BOCCEA QUARTACCIO (VIA ANDERSEN)	110	79,4%	2,65%	2.388	7,1%
E114	OTTAVIA LUCCHINA (VIA DELLA LUCCHINA)	222	70,9%	2,71%	2.163	3,8%
E17	OTTAVIA PALMAROLA (VIA DELLA PALMAROLA)	106	-28,6%	2,16%	1.956	1,0%
E7	TORRESINA-MONTE DEL MARMO (VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO)	127	-27,9%	3,13%	2.342	8,5%
E8	MONTESPACCATO (VIA CORNELIA)	226	13,9%	2,69%	2.031	0,3%
R16	GEMELLI	0	-	0,00%	-	-
R19	SANTA MARIA DELLA PIETA	0	-67,0%	1,94%	-	-
	AURELIA	**2.382**	**6,2%**	**2,69%**	**2.356**	**2,1%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
C30	PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO)	303	-7,5%	2,95%	2.756	2,8%
C38	CASILINO MARRANELLA (VIA LABICO)	202	-13,9%	3,09%	2.363	3,8%
D1	PRENESTINO LABICANO (VIALE PARTENOPE,VIA TEANO)	587	10,2%	2,72%	2.600	6,4%
D14	CENTOCELLE (PIAZZA DEI MIRTI)	761	0,4%	2,84%	2.450	4,3%
D17	COLLATINO (VIA DELLA SERENISSIMA)	234	3,3%	2,45%	2.306	-2,4%
D18	ALESSANDRINO (VIALE ALESSANDRINO)	343	9,9%	2,63%	2.150	-0,3%
D2	TOR PIGNATTARA (VIA DI TOR PIGNATTARA)	297	15,2%	3,43%	2.244	4,7%
D52	CASILINO VILLA DE SANTIS (VIA ROMOLO BALZANI)	45	59,5%	2,39%	2.363	1,1%
D63	TOR TRE TESTE (VIA DAVIDE CAMPARI)	99	-24,9%	1,99%	2.150	2,7%
D64	TORRE SPACCATA (VIA DEI ROMANISTI)	215	15,8%	3,41%	1.913	-4,7%
E14	TOR SAPIENZA-ZONA INDUSTRIALE VIA DELL'OMO (VIALE GIORGIO DE CHIRICO)	288	6,3%	3,21%	2.156	12,7%
E3	TORRE MAURA (VIA WALTER TOBAGI)	242	-2,3%	2,53%	1.894	0,3%
	CASILINA-PRENESTINA	**3.616**	**2,9%**	**2,82%**	**2.339**	**3,3%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
C19	PONTE MILVIO-FARNESINA (VIA DELLA FARNESINA)	154	17,2%	2,99%	4.059	0,3%
C42	VIGNA CLARA (VIA DI VIGNA STELLUTI)	147	-6,1%	2,94%	3.533	-2,5%
C43	TRIONFALE IGEA (VIA MARIO FANI)	152	24,2%	3,59%	3.150	2,6%
C44	CAMILLUCCIA (VIA DELLA CAMILLUCCIA)	69	-32,5%	3,29%	4.358	4,4%
C52	COLLINA FLEMING (VIA BEVAGNA)	175	-8,7%	2,59%	3.456	-0,5%
D30	TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA)	405	3,0%	3,13%	2.313	4,5%
D31	CASSIA DUE PONTI (VIA ORIOLO ROMANO)	123	5,1%	2,81%	2.633	1,3%
D68	CORTINA D'AMPEZZO (VIA CORTINA D'AMPEZZO)	211	-3,1%	3,55%	3.738	1,2%
E18	GROTTAROSSA-SAXA RUBRA (VIA CARLO EMERY)	94	76,3%	5,66%	3.033	8,3%
R1	INVIOLATELLA DUE PONTI (VIA BOMARZO)	0	-	0,00%	-	-
R10	FORO ITALICO (VIALE DEL FORO ITALICO)	0	-	0,00%	-	-
R30	IPPODROMO TOR DI QUINTO	3	-	15,00%	-	-
	CASSIA-FLAMINIA	**1.534**	**3,2%**	**3,18%**	**3.175**	**1,5%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
E13	FONTE OSTIENSE (VIALE IGNAZIO SILONE)	151	18,5%	1,94%	2.613	-5,0%
E184	MEZZOCAMMINO (VIA DI MEZZOCAMMINO)	312	-13,8%	6,58%	3.088	1,2%
E185	FONTE LAURENTINA (VIA EDOARDO AMALDI)	408	27,9%	7,59%	2.838	0,0%
E21	SPINACETO-TOR DE' CENCI (VIALE DEGLI EROI DI CEFALONIA)	310	11,7%	2,56%	1.921	1,5%
E66	VALLERANO (VIA DI VALLERANELLO)	60	26,3%	3,59%	2.888	-6,9%
E75	CECCHIGNOLA-TOR PAGNOTTA (VIA DELLA CECCHIGNOLA)	150	47,6%	4,59%	1.938	-11,2%
E81	VITINIA (VIA SARSINA)	86	19,2%	2,75%	1.763	2,2%
	CINTURA EUR	**1.478**	**13,0%**	**3,88%**	**2.368**	**-1,7%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
D15	ARDEATINO OTTAVO COLLE (VIA DEL SERAFICO)	86	-31,3%	2,61%	3.225	0,0%
D28	GIULIANO DALMATA (VIA MATTEO BARTOLI)	120	-20,6%	2,44%	2.775	3,3%
D29	EUR (VIALE EUROPA)	142	4,5%	2,86%	3.833	1,0%
D32	FONTE MERAVIGLIOSA-ARDEATINO MILLEVOI(VIA STEFANO GRADI)	80	-16,1%	2,10%	2.850	3,2%
D36	GROTTA PERFETTA-ROMA 70 (VIALE ERMINIO SPALLA)	150	-25,1%	2,13%	2.494	-0,5%
D38	TINTORETTO (VIA BALLARIN)	70	-10,7%	2,72%	2.850	-1,7%
D78	FERRATELLA (VIALE CESARE PAVESE)	63	-61,0%	1,82%	3.188	3,7%
D79	TORRINO SUD (VIA DEL FIUME GIALLO)	215	-3,7%	4,64%	2.800	1,4%
D80	TORRINO NORD-CITTA' D'EUROPA (VIA DELLE COSTELLAZIONI)	242	-13,3%	3,20%	3.806	3,2%
D81	DECIMA (VIALE CAMILLO SABATINI)	71	49,7%	3,70%	2.363	4,4%
D82	MOSTACCIANO (VIALE BEATA VERGINE DEL CARMELO)	139	-4,4%	3,11%	2.521	4,7%
R37	IPPODROMO TOR DI VALLE	0	-	0,00%	-	-
	EUR-LAURENTINA	**1.377**	**-16,1%**	**2,83%**	**3.035**	**2,0%**

Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media – Portuense

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
C45	NOCETTA (VIA DELLA NOCETTA)	60	8,6%	3,23%	3.113	1,6%
D7	PORTUENSE (VIA PROSPERO COLONNA)	359	-11,5%	2,44%	2.750	-0,9%
D70	PORTUENSE AFFOGALASINO (VIA AFFOGALASINO)	57	-18,7%	2,70%	2.683	2,7%
D72	CORVIALE (VIA MARINO MAZZACURATI)	0		0,00%	2.175	8,7%
D73	CASETTA MATTEI (VIA DEGLI ADIMARI)	147	10,2%	3,08%	2.250	-4,3%
D74	TRULLO (VIA MONTE DELLE CAPRE)	150	-23,4%	1,56%	2.281	6,1%
D75	BOSCO DEGLI ARVALI (VIA DI GENEROSA)	134	-5,7%	3,31%	2.038	-2,4%
D76	PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)	480	-0,4%	3,03%	2.458	-1,5%
D8	MAGLIANA (VIA DELL'IMPRUNETA)	419	55,9%	3,69%	2.263	4,3%
D9	COLLI PORTUENSI (PIAZZALE EUGENIO MORELLI)	389	-7,5%	2,35%	2.938	-0,4%
E98	MURATELLA (VIALE GAETANO ARTURO CROCCO)	68	0,0%	3,16%	2.256	3,4%
R25	MAGLIANA PARCO DE' MEDICI (VIA SALVATORE REBECCHINI)	0	-	0,00%	-	-
	PORTUENSE	**2.262**	**1,0%**	**2,69%**	**2.536**	**0,5%**

Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media – Salaria

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
D11	MONTESACRO (VIALE ADRIATICO)	313	3,0%	2,89%	3.238	2,9%
D12	VALMELAINA-TUFELLO (VIA DELLE ISOLE CURZOLANE)	314	25,1%	3,36%	2.625	1,7%
D27	TALENTI (VIA UGO OJETTI)	511	0,0%	3,19%	2.938	3,3%
D46	CONCA D'ORO (VIA VAL DI LANZO)	279	-5,8%	2,73%	2.975	10,7%
D47	SACCO PASTORE (VIA VAL TROMPIA)	208	16,7%	3,36%	2.863	-0,4%
D57	NOMENTANO KANT (VIALE KANT)	108	17,5%	2,39%	2.269	-2,2%
D58	PODERE ROSA (VIA DIEGO FABBRI)	44	30,8%	2,73%	2.463	0,8%
D71	NUOVO SALARIO-PRATI FISCALI (VIA MONTE CERVIALTO)	452	3,3%	2,76%	2.606	-1,0%
E16	CASTEL GIUBILEO-BEL POGGIO (VIA CASTORANO)	13	-25,0%	1,32%	1.663	-5,2%
E40	COLLE SALARIO (VIA MONTE GIBERTO)	292	105,0%	5,57%	2.988	-3,2%
E41	FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI)	119	16,6%	2,31%	2.038	3,5%
E42	SERPENTARA (VIALE LINA CAVALIERI)	99	-2,9%	1,84%	2.275	-2,7%
E47	VIGNE NUOVE-PORTA DI ROMA (VIA DELLE VIGNE NUOVE)	223	-15,1%	2,66%	2.756	3,3%
E51	CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)	276	63,0%	6,89%	3.050	6,1%
R29	AERURBE	0	-	0,00%	-	-
	SALARIA	**3.251**	**12,1%**	**3,12%**	**2.753**	**2,1%**

Tabella 29: NTN, IMI e quotazione media – Tiburtina

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
C29	CASAL BERTONE-PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE)	276	-9,8%	2,63%	2.869	3,1%
D16	PIETRALATA TIBURTINO (VIA FILIPPO MEDA)	310	65,5%	3,43%	2.938	7,3%
D26	SAN BASILIO (VIA POLLENZA)	146	25,4%	1,79%	1.969	1,6%
D48	PIETRALATA (VIA DI PIETRALATA)	212	-0,5%	2,03%	2.494	2,8%
D49	CASAL BRUCIATO (VIA C. FACCHINETTI)	280	23,0%	3,37%	2.488	3,4%
D59	CASAL DEI PAZZI (VIA DI CASAL DEI PAZZI)	131	8,2%	2,36%	2.238	-1,6%
D61	COLLI ANIENE-VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA)	239	6,4%	1,80%	2.738	11,2%
D66	TORRACCIA DI SAN BASILIO (VIA DONATO MENICHELLA)	65	34,8%	1,92%	2.175	-2,2%
E132	LA RUSTICA (VIA ACHILLE VERTUNNI)	112	-6,9%	2,06%	1.825	-1,0%
E9	TOR CERVARA-PONTE MAMMOLO (VIA VANNINA)	41	-1,1%	2,13%	1.931	2,0%
R15	REBIBBIA	0	-	0,00%	-	-
	TIBURTINA	**1.811**	**12,8%**	**2,38%**	**2.489**	**4,2%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
E10	MORENA-CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA)	347	-2,7%	2,75%	2.000	-0,4%
E101	CASAL MONASTERO (VIA BELMONTE IN SABINA)	100	27,1%	2,92%	2.196	10,9%
E11	GIARDINETTI (VIA MARCANTONIO RAIMONDI)	141	-12,5%	2,33%	1.900	-1,3%
E115	SETTECAMINI (VIA RUBELLIA)	103	-33,5%	2,75%	1.675	5,1%
E127	CASILINO DUE TORRI-VILLAVERDE (VIA DEGAS)	56	-81,7%	2,24%	1.763	2,9%
E128	VERMICINO (VIA DEL CASALE ANTONIONI)	40	-7,1%	2,36%	1.967	-4,8%
E138	TOR BELLA MONACA PEEP (VIA DELL'ARCHEOLOGIA)	43	10,5%	0,64%	1.288	-3,7%
E139	TOR BELLA MONACA-VALLE FIORITA-DUE LEONI (VIA ACQUARONI)	237	29,1%	2,81%	1.713	4,2%
E140	TORRENOVA (VIA DELLA TENUTA DI TORRENOVA)	59	50,6%	2,40%	1.894	9,0%
E143	TOR VERGATA UNIVERSITA'-PASSO LOMBARDO (VIA DI PASSO LOMBARDO)	20	-5,5%	2,53%	2.081	-2,3%
E144	ROMANINA (VIA SCIMONELLI)	101	61,2%	3,15%	1.881	-0,3%
E145	ANAGNINA VALLE MARCIANA-FOSSO SANT'ANDREA (VIA DEL FOSSO DI SANT'ANDREA)	69	-12,1%	3,06%	2.063	4,7%
E146	MORENA GASPERINA (VIA CROPANI)	45	15,4%	2,38%	2.175	0,0%
E147	GREGNA SANT'ANDREA (VIA PIETRO CROSTAROSA)	48	128,6%	4,13%	1.900	-3,2%
E15	TORRE ANGELA (VIA DEL TORRACCIO DI TORRENOVA)	312	-1,6%	2,36%	1.525	4,3%
E165	LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)	416	3,3%	3,44%	1.629	-3,9%
E166	CORCOLLE-SAN VITTORINO (VIA SANT'ELPIDIO AL MARE)	89	-16,3%	2,69%	1.342	0,6%
E168	PRENESTINO COLLE DEL SOLE-LAGO REGILLO (VIA OLLOLAI)	62	-19,4%	2,62%	1.454	-3,1%
E170	COLLE MATTIA-FONTANA CANDIDA (VIA DEL CASALE CIMINELLI)	13	-43,2%	0,72%	1.392	-0,9%
E179	ROMANINA TOR VERGATA (VIA BERNARDINO ALIMENA)	109	57,6%	2,42%	2.275	0,0%
E19	BORGHESIANA-FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA)	371	1,8%	2,15%	1.763	0,7%
E22	ACQUA VERGINE(PRATO FIORITO-COLLE PRENESTINO,MONFORTANI)	141	49,0%	2,74%	1.604	2,1%
E23	SETTECAMINI CASE ROSSE (VIA DELLE CASE ROSSE)	91	-14,0%	2,60%	1.679	7,5%
E28	TORRE GAIA-VILLAGGIO BREDA (VIA DI GROTTE CELONI)	89	21,4%	3,10%	1.929	1,8%
E53	PONTE DI NONA (VIA LUIGI GASTINELLI)	436	2,0%	4,41%	1.604	-2,0%
	FUORI G.R.A.- EST	**3.538**	**-3,0%**	**2,66%**	**1.739**	**0,8%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
E123	LA CINQUINA-BUFALOTTA (VIA FEO BELCARI)	70	9,3%	2,09%	2.233	-8,5%
E162	VALLE MURICANA-MONTE PIETRA PERTUSA (VIA DI VALLE MURICANA)	78	4,7%	2,40%	1.904	7,3%
E25	PRIMA PORTA (VIA DELLA VILLA DI LIVIA)	63	13,5%	2,25%	1.631	-0,4%
E27	LABARO (VIA GEMONA DEL FRIULI)	165	20,4%	2,28%	1.819	-0,7%
E50	SETTEBAGNI (VIA S.ANTONIO DA PADOVA)	127	47,7%	4,82%	1.992	-2,0%
E89	TIBERINA-MALBORGHETTO (VIA MALBORGHETTO-TIBERINA KM 7)	12	-73,7%	1,69%	1.406	1,4%
E96	SANTA CORNELIA (VIA DEL FOSSO DI MONTE OLIVIERO)	92	216,1%	5,94%	1.896	1,8%
R7	RISERVA DELLA MARCIGLIANA (VIA DI SANTA COLOMBA)	2	-	0,58%	1.838	5,0%
R8	VALLE DEL TEVERE NORD EST	0	-	0,00%	-	-
	FUORI G.R.A.- NORD	**607**	**23,9%**	**2,78%**	**1.873**	**-1,0%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
E113	CASALOTTI SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA)	311	6,7%	2,92%	2.121	6,7%
E12	CASALOTTI (PIAZZA ORMEA)	135	-10,7%	2,14%	2.150	3,0%
E125	CASALOTTI PANTAN MONASTERO (VIA DI CASAL SELCE)	46	-9,4%	2,44%	1.913	3,8%
E156	PISANA-PONTE GALERIA (VIA ETTORE SCANDALE,VIA USINI)	96	13,0%	2,39%	1.908	2,2%
E171	CASALOTTI VALLE SANTA (VIA VENDRAMINI)	43	-24,3%	1,71%	1.738	4,3%
E71	PIANA DEL SOLE - FIERA DI ROMA (VIA CRISTOFORO SABBADINO)	39	-24,7%	1,92%	1.754	-7,5%
E72	CASTEL DI GUIDO-MALAGROTTA (VIA DI CASTEL DI GUIDO)	7	-50,0%	0,81%	1.996	-0,6%
E73	MASSIMINA-CASAL LUMBROSO (VIA MASSIMILLA)	173	-9,5%	2,82%	1.829	-1,1%
R6	CASTEL DI GUIDO MALAGROTTA (VIA DI MACCARESE)	4	-	2,35%	-	-
	FUORI G.R.A. OVEST	**853**	**-4,2%**	**2,47%**	**1.975**	**2,8%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
E157	CASTEL DI LEVA (VIA DI TOR CHIESACCIA)	87	-5,7%	2,19%	2.292	5,0%
E158	DIVINO AMORE-FALCOGNANA (VIA DEI CASALI DI PORTA MEDAGLIA)	40	73,6%	3,83%	1.808	-2,3%
E38	ARDEATINA SELVOTTA-SPREGAMORE (VIA DEL FOSSO DELLA SOLFARATA)	48	42,3%	3,15%	1.488	-3,0%
E39	CASTEL DI DECIMA-CASTEL ROMANO (VIA NAZZARENO STRAMPELLI)	53	-13,6%	2,70%	1.821	5,6%
E62	TRIGORIA (VIA DI TRIGORIA)	120	28,3%	2,90%	1.933	2,4%
E64	SANTA PALOMBA-PIAN SAVELLI (VIA DELLA STAZIONE DI PAVONA)	8	0,0%	0,87%	1.438	0,9%
E65	FIORANELLO (VIA DI FIORANELLO)	4	-42,9%	0,76%	2.050	-1,8%
R23	AEROPORTO CIAMPINO	0	-	0,00%	-	-
	FUORI G.R.A. SUD	**359**	**12,8%**	**2,55%**	**1.930**	**2,6%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
E159	LA STORTA CASALE SAN NICOLA (VIA G.B.PARAVIA)	41	-28,1%	2,68%	1.925	2,3%
E160	TRAGLIATELLA (VIA PIOSSASCO)	18	50,0%	2,18%	1.067	-4,5%
E181	PARCO DI VEIO PRATO DELLA CORTE (VIA FORMELLESE)	6	3,1%	1,34%	1.971	0,6%
E24	LA GIUSTINIANA (VIA ITALO PICCAGLI)	193	16,2%	3,70%	2.154	1,8%
E26	LA STORTA (VIA DELLA TORRE DI SPIZZICHINO)	52	-14,5%	2,89%	2.029	1,9%
E77	CESANO (VIA DI BACCANELLO)	77	89,3%	1,90%	1.371	-4,9%
E78	ISOLA FARNESE (VIA CERQUETTA)	136	20,0%	2,38%	1.758	1,0%
E79	OSTERIA NUOVA-CASACCIA (VIA ANGUILLARESE)	23	109,3%	2,24%	1.213	-5,2%
E97	OLGIATA (LARGO DELL'OLGIATA)	94	-17,0%	3,75%	2.313	-3,4%
R2	RISERVA NATURALE MARTIGNANO-BRACCIANO	2	-	2,77%	-	-
R40	SANTA MARIA DI GALERIA (VIA DI SANTA MARIA DI GALERIA)	0	-	0,00%	1.425	0,0%
R9	AGRO ROMANO OVEST (VIA SANTA MARIA DI GALERIA)	7	18,2%	0,95%	1.550	8,8%
	FUORI GRA-NORD-OVEST	**646**	**10,6%**	**2,71%**	**1.814**	**-0,2%**

FOCUS provinciale - Frosinone

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

In Tabella 35 troviamo l'andamento delle compravendite effettuate, con un indice normalizzato (NTN) tale da rendere omogeneo il dato. Dalle risultanze analitiche si evince chiaramente il dato in crescita generalizzata del numero di immobili compravenduti rispetto all'anno precedente. In particolare si sottolinea, oltre al dato percentuale, il dato numerico di transazioni normalizzate in continua crescita per la maggior parte delle macroaree, non così rilevante come nel 2021 per le note cause post lockdown, che si sintetizza per le zone: Bassa Ciociaria pari a 684 (+13 transazioni rispetto al 2021), Comprensorio di Veroli 220 (+28 transazioni rispetto al 2021), Conca di Sora 405 (+91 rispetto al 2021), Frosinone 380 (+38 rispetto al 2021), Monti Ernici 577 (-75 rispetto al 2021), Monti Lepini 434 (+1 rispetto al 2021), Val Comino 280 (+53 rispetto al 2021), Valle dei Santi Aurunci 57 (-8 rispetto al 2021), Valle del Sacco 371 (+30 rispetto al 2021) per un totale provinciale di 3408 (+160 rispetto al 2021) dati giustificabili in parte con la normalizzazione post epidemia. Le differenze IMI si attestano in valori che si collocano tra il +0,6% e il +1,6%.

In Figura 17 si analizza l'andamento storico del numero di transazioni normalizzate dal 2004 sino al 2022. Ad un andamento simile delle curve rappresentanti l'intera provincia e i comuni non capoluogo, si contrappone l'andamento differente del capoluogo. Da evidenziare soprattutto l'aumento delle transazioni avuto nel 2019, il repentino calo verificatosi nel 2020 e la crescita vertiginosa avuta nel 2021 e la conferma dell'indice in salita nel 2022, anche se inferiore all'anno precedente. La tendenza in salita che si sta verificando tra il 2014 e il 2022 rileva una fase di mercato in crescita come numero di immobili compravenduti sul lungo periodo

In Figura 18 si analizza l'andamento storico dell'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare), ovvero quanti immobili (in percentuale) sono stati oggetto di compravendita sul totale presente in un territorio. Le curve come si evince sono abbastanza simili a quelle dell'NTN, soprattutto quella del capoluogo, mentre quella dell'intera provincia e dei comuni non capoluogo ha un andamento meno accentuato rispetto l'NTN. Da questo grafico, sui dati dal 2020 al 2022, si evince la crescita già evidenziata in precedenza con l'NTN mantenendosi comunque al di sopra dello 1,2% per l'intera provincia e sopra l'1,6% per il Capoluogo.

In Tabella 36 notiamo che non varia molto la tendenza già riscontrata nell'anno precedente, di un generale decremento dei prezzi al metro quadrato ottenuto nelle compravendite. Tutte le zone presentano indici in calo, con il minimo di -0,5% sulla Val Comino Mainarde e il massimo di -8,7% su Comprensorio Veroli – Monte San Giovanni Campano per una media provinciale di -3,6%, tranne per la zona Frosinone Capoluogo che registra una variazione nulla rispetto al 2021. Nel 2021 si erano avuti un minimo di -5,2%, un massimo di -9,0% e una media di -6,4% da cui si evince un sostanziale rallentamento della discesa dei prezzi.

In Figura 19 si evidenzia graficamente l'andamento delle quotazioni OMI dal 2004 al 2022, distinto per intera provincia, per il solo capoluogo e per i comuni non capoluogo. Gli andamenti delle varie curve sono paralleli tra loro, con i livelli più alti nel comune capoluogo. L'abbassamento dei valori dal 2013 continua fino al 2022, anno in cui solo il Capoluogo non mostra variazioni delle quotazioni.

La provincia – Frosinone

Figura 16: Macroaree provinciali di Frosinone

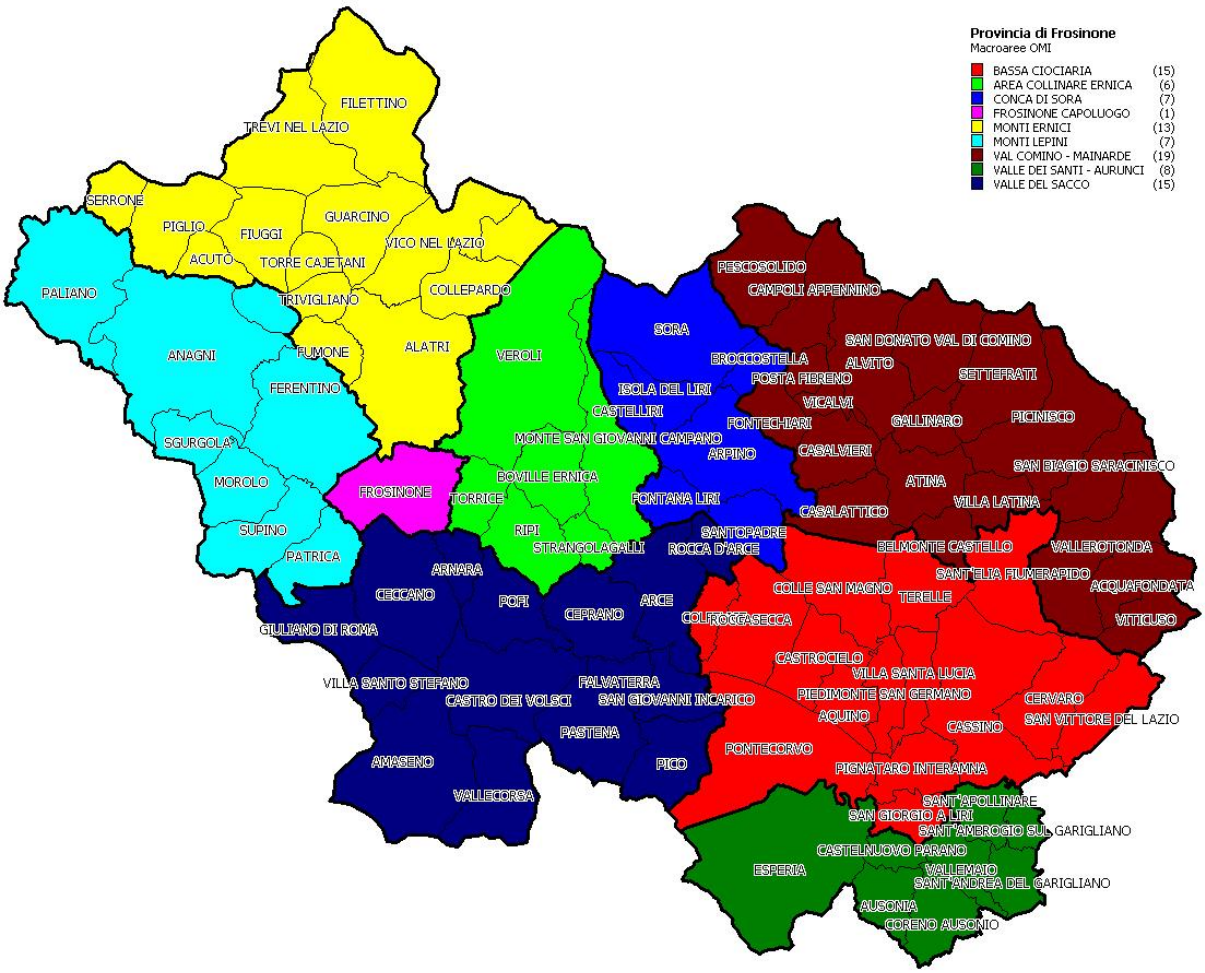


Tabella 35: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale- Provincia di Frosinone

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	Differenza IMI 2022/21	IMI 2022	Quota NTN per macorarea
BASSA CIOCIARIA	684	2,0%	1,30%	0,01	20,1%
COMPRENSORIO VEROLI - MSGC	220	14,5%	0,87%	0,10	6,5%
CONCA DI SORA	405	22,7%	1,36%	0,25	11,9%
MONTI ERNICI	577	-11,7%	1,38%	-0,19	16,9%
MONTI LEPINI	434	0,0%	1,19%	0,00	12,7%
VAL COMINO - MAINARDE	280	23,5%	1,11%	0,21	8,2%
VALLE DEI SANTI - AURUNCI	57	-12,9%	0,62%	-0,10	1,7%
VALLE DEL SACCO	371	8,6%	0,97%	0,07	10,9%
FROSINONE CAPOLUOGO	380	11,0%	1,62%	0,16	11,2%
FROSINONE	**3.408**	**4,7%**	**1,21%**	**0,05**	**100,0%**

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

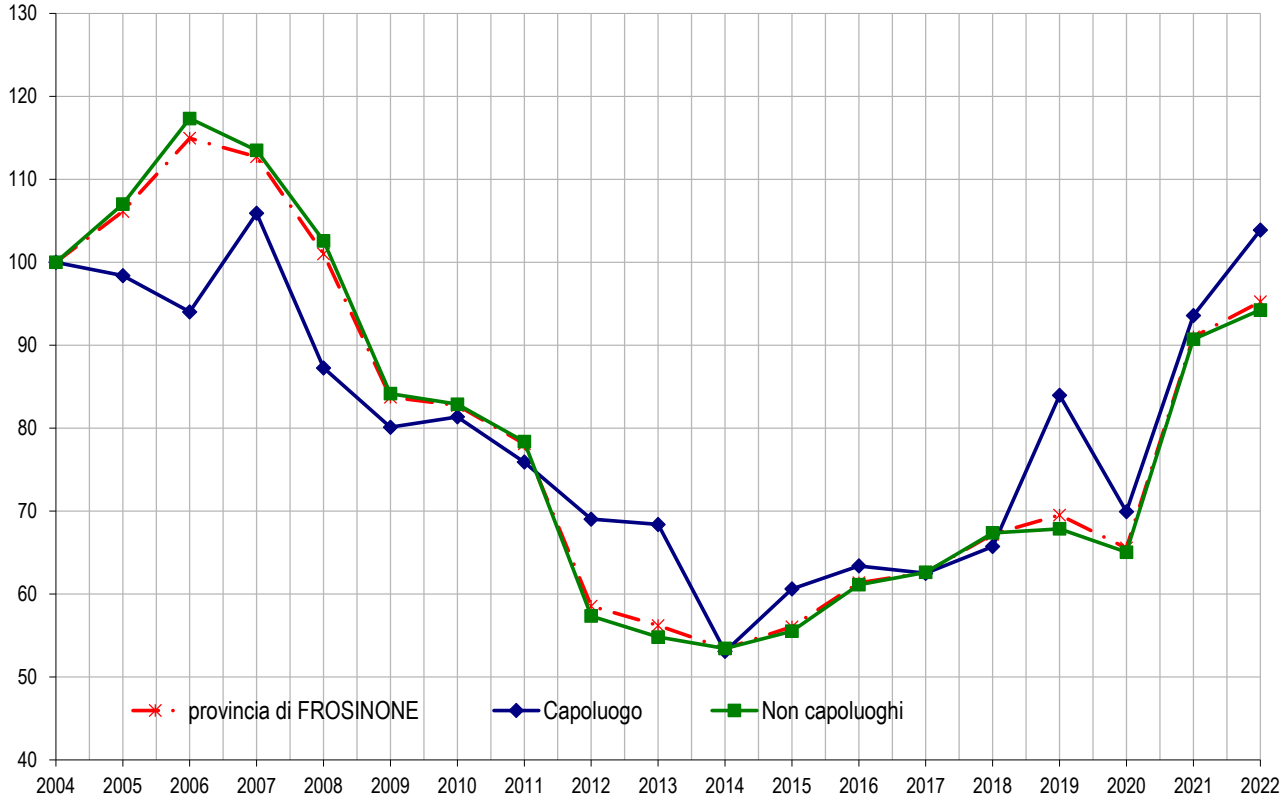


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

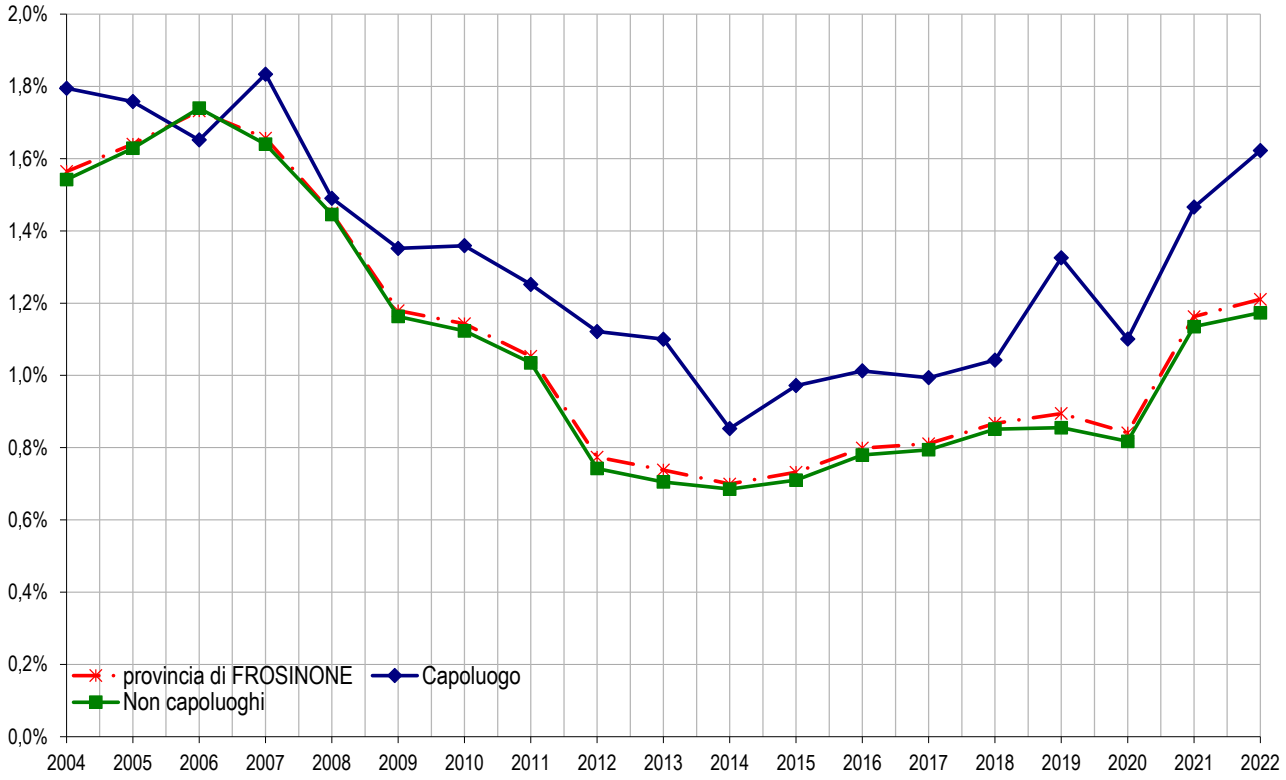
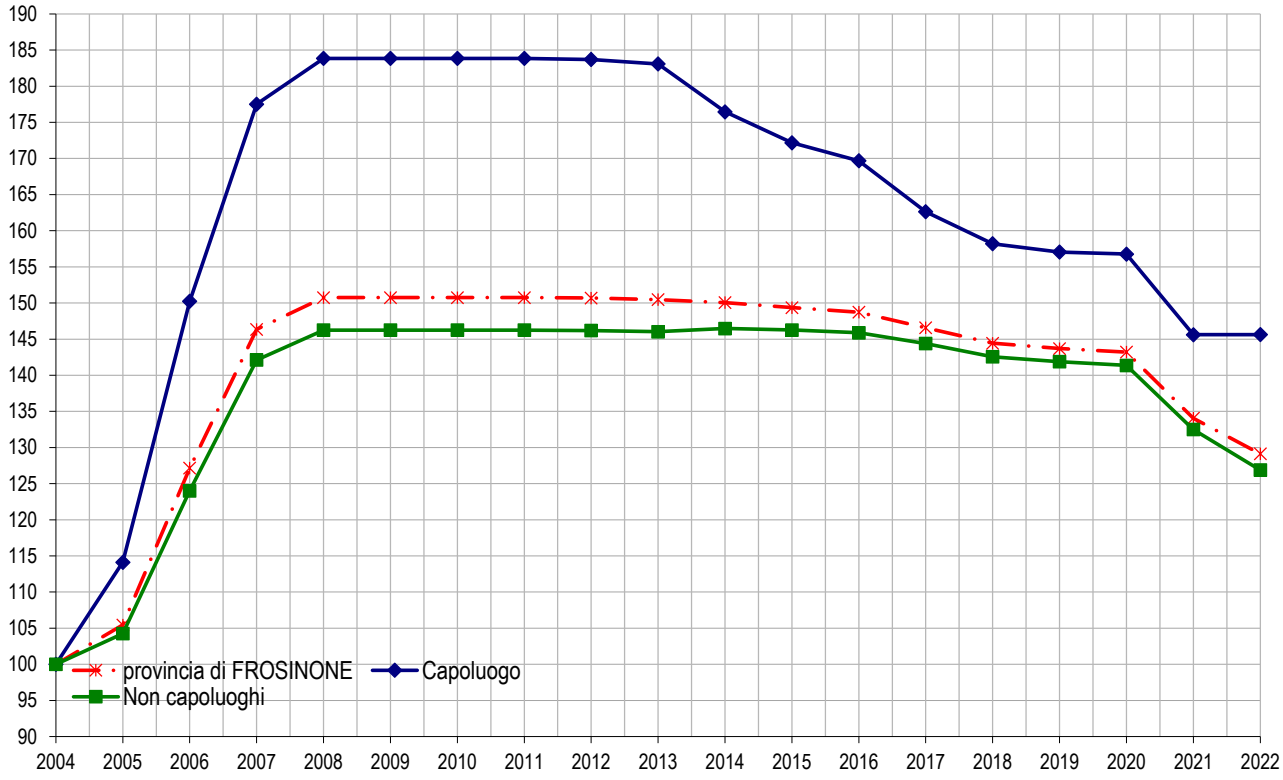


Tabella 36: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
BASSA CIOCIARIA	965	-1,3%
COMPRENSORIO VEROLI - MSGC	770	-8,7%
CONCA DI SORA	936	-7,5%
MONTI ERNICI	882	-4,3%
MONTI LEPINI	942	-2,7%
VAL COMINO - MAINARDE	625	-0,5%
VALLE DEI SANTI - AURUNCI	508	-7,1%
VALLE DEL SACCO	764	-5,7%
FROSINONE CAPOLUOGO	1.456	0,0%
FROSINONE	**898**	**-3,6%**

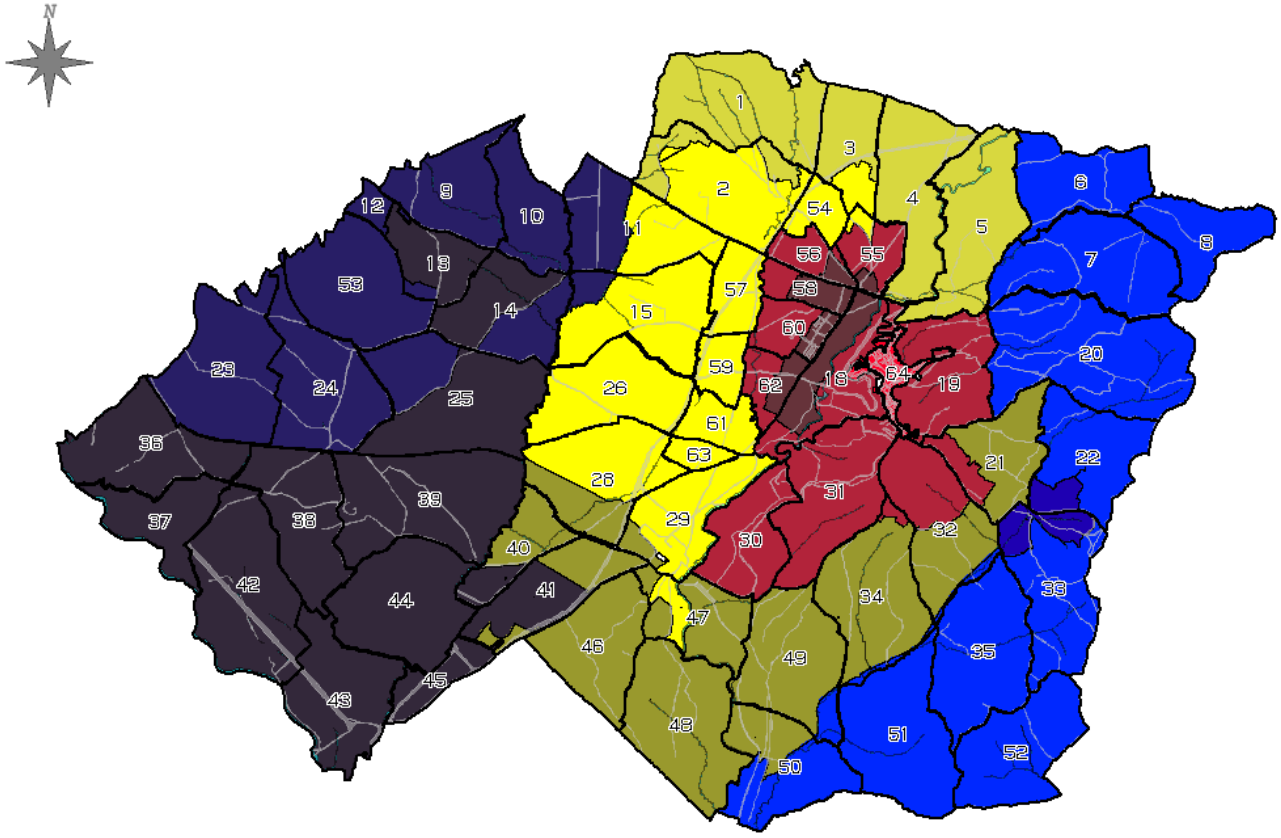
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – *Frosinone*

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato articolato in 10 Zone OMI di diversa ampiezza. Le zone OMI, presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica (Figura 20)

Figura 20: Zone OMI di Frosinone



In Tabella 37 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle Zone OMI urbane.

In essa si riscontra che in tutte le zone è presente una diminuzione delle contrattazioni ad esclusione delle zone B2, B3 e D1: nel complesso si registra un aumento del volume di compravendite a livello comunale (+11%). Inoltre l'andamento al ribasso dei prezzi si è stabilizzato con un dato medio comunale pari a +0,4% contro il -8,1% riscontrato nel 2021; si registra ancora una contrazione delle quotazioni nelle zone D1, D2, E1 (tutte a -1,7%) e nelle zone B2 (-0,3%, era -12,8% nel 2021) e B3 (-0,8% era -5,5% nel 2021), mentre sono in crescita le quotazioni nelle zone B1 Centro Storico (+2,3% era -13,5% nel 2021), C1 (+2,1% era -10% nel 2021), C3 (+0,1% era -5,6% nel 2021), stabili le zone C2 e D3 (0,0%).

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B1	P.V.VENETO, V.G.MATEOTTI, C.REPUBBLICA, L.TURRIZIANI, L.S.ANTONIO, GIARDINO, V.BATTISTI	39,0	-13,3%	3,02%	1061,3	2,3%
B2	P.M.FANI, V.MARITTIMA, V.MAZZINI, V.MORO, P.DE MATTHAEIS, V.MARIA (MASTRUCCIA), V.ROMA (COSA), V.TIBURTINA, V.ADIGE, V.PIAVE	45,0	55,2%	2,68%	1488,8	-0,3%
B3	V.MARITTIMA (FANI), V.CIAMARRA, V.FIRENZE, V.BRIGHINDI, V.A.LATINA, V.BELVEDERE, V.ARDEATINE, P.RISORGIMENTO, V.ROMA, V.CASILINA	139,7	45,9%	2,46%	1695,0	-0,8%
C1	V.LA BOTTE, INCR.SS214, INCR.SS155, INCR.SS6, V.CAVONI, V.FABI, IL GLOBO, V.M.LEPINI, V.EUROPA, INCR.BRUNELLA, V.TIBURTINA	94,3	-7,1%	1,47%	1607,5	2,1%
C2	SS 214, V.MARIA, V.P.FONTANA, MASTRUCCIA, CIMITERO, ORTOFRUTTICOLO, QUARTIERE	23,6	-19,8%	0,75%	1515,6	0,0%
C3	CASALENO, LA TORRE, CERRETO, C.COTTORINO, LA BOTTE, C.DEL VESCOVO, LA PESCARA, CASTAGNOLA, V.CISTERNA, V.CORONI, FONTE CORINA	9,8	-45,4%	0,71%	1416,9	0,1%
D1	V.VALLE CONTESSA, PIGNATELLE, CERRETO, VETICHE, COLLEMARTE, MANIANO, C.SCARSELLA, S.LIBERATORE, FORCELLA	9,0	50,0%	0,81%	1081,3	-1,7%
D2	CASA CIRCONDARIALE, MOLA D'ATRI, SODINE, FONTANA DEL CERRO, FONTANA DEL SAMBUCO	3,0	-40,0%	0,58%	1081,3	-1,7%
D3	VIA CASILINA SUD, VIA F. CORINA, VARIANTE CASILINA	0,0	-100,0%	0,00%	2125,0	0,0%
E1	SELVA DEI MULI, MOLA DEI FRATI, LE LAME, PONTE BIANCO, SS MONTI LEPINI (SVINCOLO A/2), FIUME SACCO	2,0	-50,0%	0,78%	1081,3	-1,7%
nd	nd	15,0	114,3%	0,81%	-	-
	FROSINONE	**380,5**	**11,0%**	**1,62%**	**1519,0**	**0,4%**

FOCUS provinciale - Latina

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

In Tabella 38 troviamo l'andamento delle compravendite effettuate, con un indice normalizzato (NTN) tale da rendere omogeneo il dato. Dalle risultanze analitiche si evince come le macrozone provinciali hanno avuto andamenti differenti, risultando zone con rialzi di transazioni in ambiti percentuali anche importanti e zone con riduzione dell'indice. In particolare si sottolinea, oltre al dato percentuale, il dato numerico rilevante di transazioni normalizzate ricavato per le zone: Area Aurunci NTN pari a 546 (+53 rispetto al 2021), Area Lepini/Ausoni NTN pari a 567(-6 rispetto al 2021), Area Nord con NTN 1093 (+49 rispetto al 2021) Area Sud Pontino con NTN 1092 (-1 rispetto al 2021), Isole Pontine con NTN 45 (+3 rispetto al 2021), il Capoluogo 1.682 (+246 rispetto al 2021), Pianura Pontina con 1298 (-32 rispetto al 2021). Le differenze IMI si attestano in valori che si collocano tra il +1,1% e il +2,7%.

In Figura 22 si analizza l'andamento storico del numero di transazioni normalizzate dal 2004 sino al 2022. Le curve rappresentanti l'intera provincia, il comune capoluogo e i comuni non capoluogo hanno andamento simile. Da evidenziare il costante rialzo del dato del 2022 sul Capoluogo e il rallentamento sul valore provinciale e dei comuni non capoluogo: la tendenza in lieve salita tra il 2014 e il 2022, che si è accentuata nettamente e vertiginosamente nel 2021, si è stabilizzata nell'ultimo anno.

In Figura 23 si analizza l'andamento storico dell'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare), ovvero quanti immobili (in percentuale) sono stati oggetto di compravendita sul totale presente in un territorio. Le curve come si evince sono abbastanza simili a quelle dell'NTN, soprattutto quella del capoluogo, mentre quella dell'intera provincia e dei comuni non capoluogo ha un andamento meno accentuato rispetto l'NTN. Anche da questo grafico si evince un costante rialzo del dato del 2022 sul Capoluogo e il rallentamento sul valore provinciale e dei comuni non capoluogo come già visto in precedenza con l'NTN.

In Tabella 39 notiamo che non varia molto la tendenza già riscontrata negli ultimi anni, di una generale tenuta dei prezzi al metro quadrato ottenuto nelle compravendite. Tutte le zone presentano indici prossimi allo 0% tendenti ad un minimo ribasso in alcuni casi, con punte su Capoluogo e Area Nord pari a -1,0% e un aumento di +1,6% come massimo su Pianura Pontina.

In Figura 24 si evidenzia graficamente l'andamento delle quotazioni OMI dal 2004 al 2022, distinto per intera provincia, per il solo capoluogo e per i comuni non capoluogo. Gli andamenti delle varie curve sono di massima paralleli tra loro. L'abbassamento dei valori dal 2008 continua fino al 2016, e prosegue con un andamento meno marcato fino al 2022.

La provincia – Latina

Figura 21: Macroaree provinciali di Latina

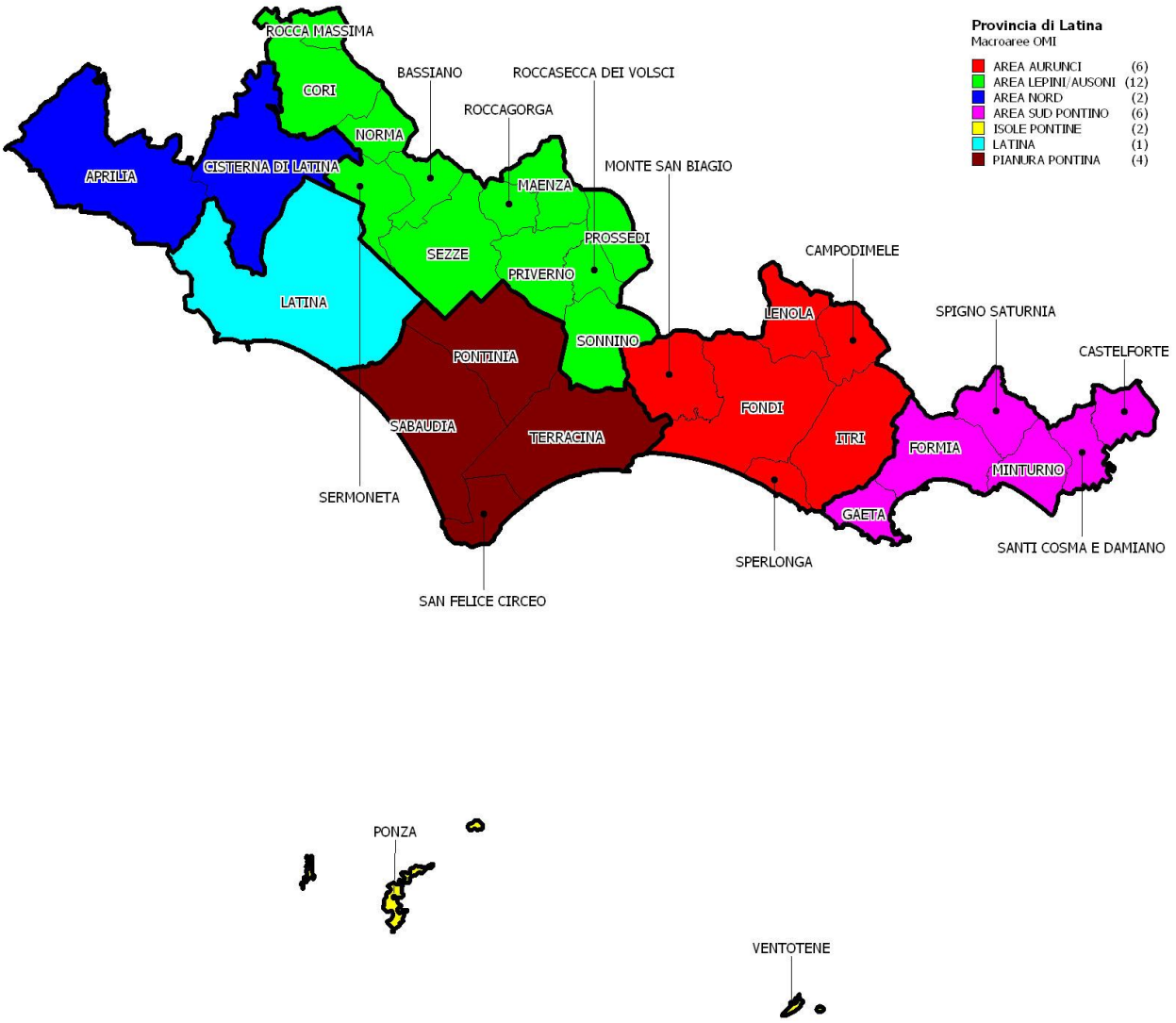


Tabella 38: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – Provincia di Latina

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
AREA AURUNCI	546	10,5%	1,46%	0,13	8,6%
AREA LEPINI/AUSONI	567	-1,0%	1,23%	-0,02	9,0%
AREA NORD	1.093	4,4%	2,30%	0,08	17,3%
AREA SUD PONTINO	1.092	-0,4%	1,72%	-0,01	17,3%
ISOLE PONTINE	45	8,2%	1,12%	0,08	0,7%
PIANURA PONTINA	1.298	-2,9%	2,14%	-0,07	20,5%
LATINA	6.322	5,0%	1,96%	0,08	100,0%
LATINA CAPOLUOGO	1.682	17,1%	2,68%	0,38	26,6%
LATINA	**6.322**	**5,0%**	**1,96%**	**0,08**	**100,0%**

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

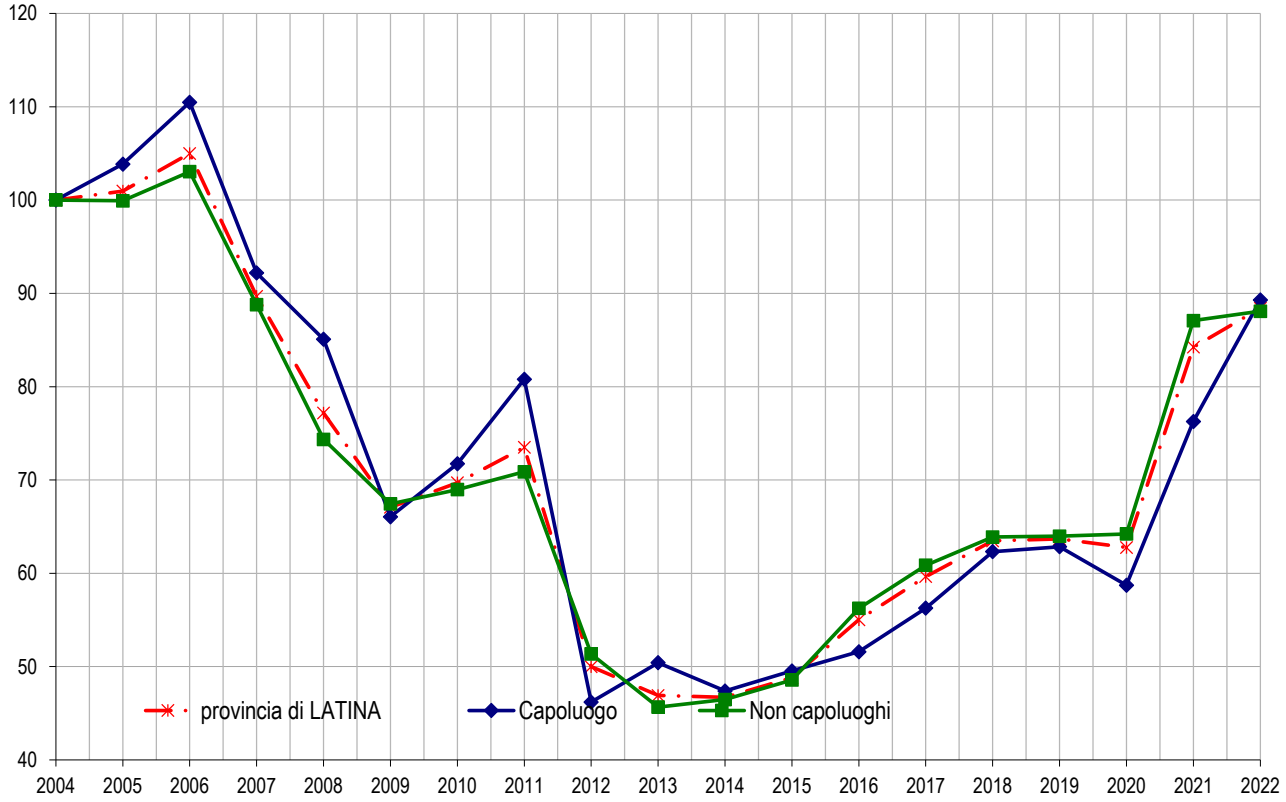


Figura 23: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

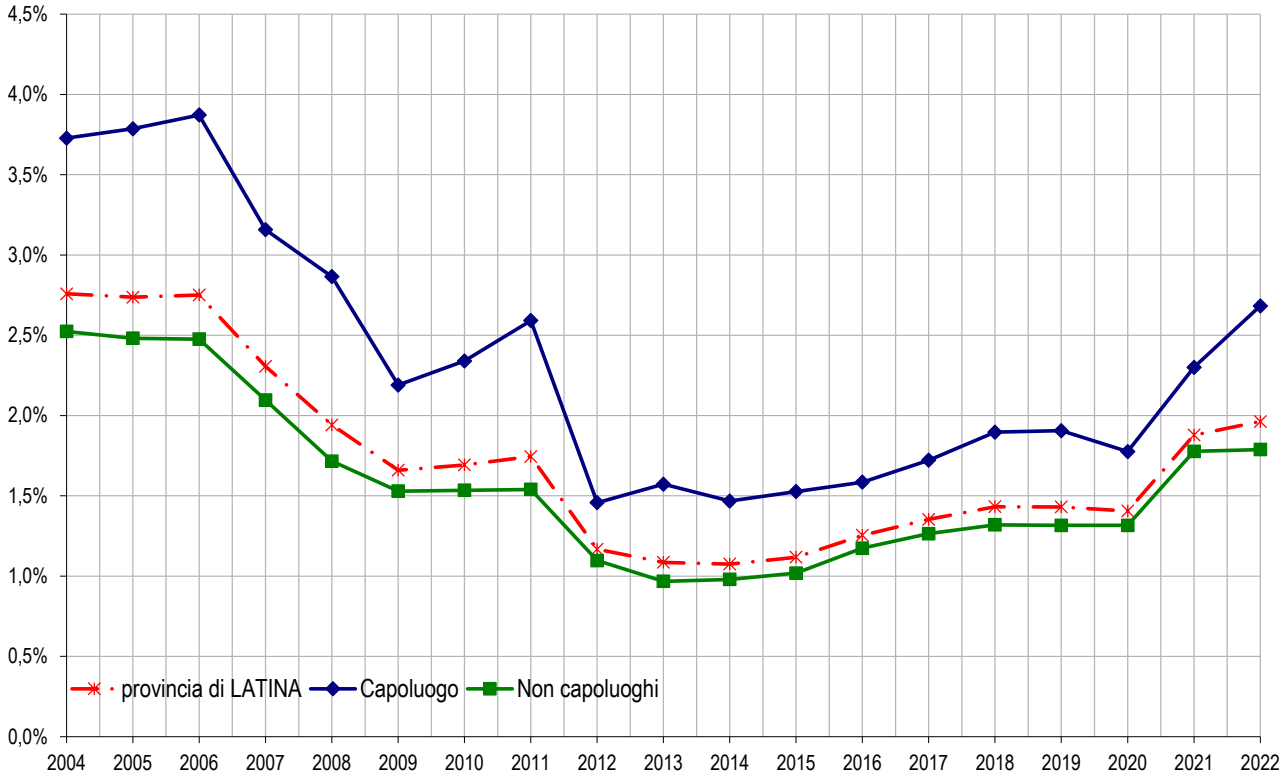
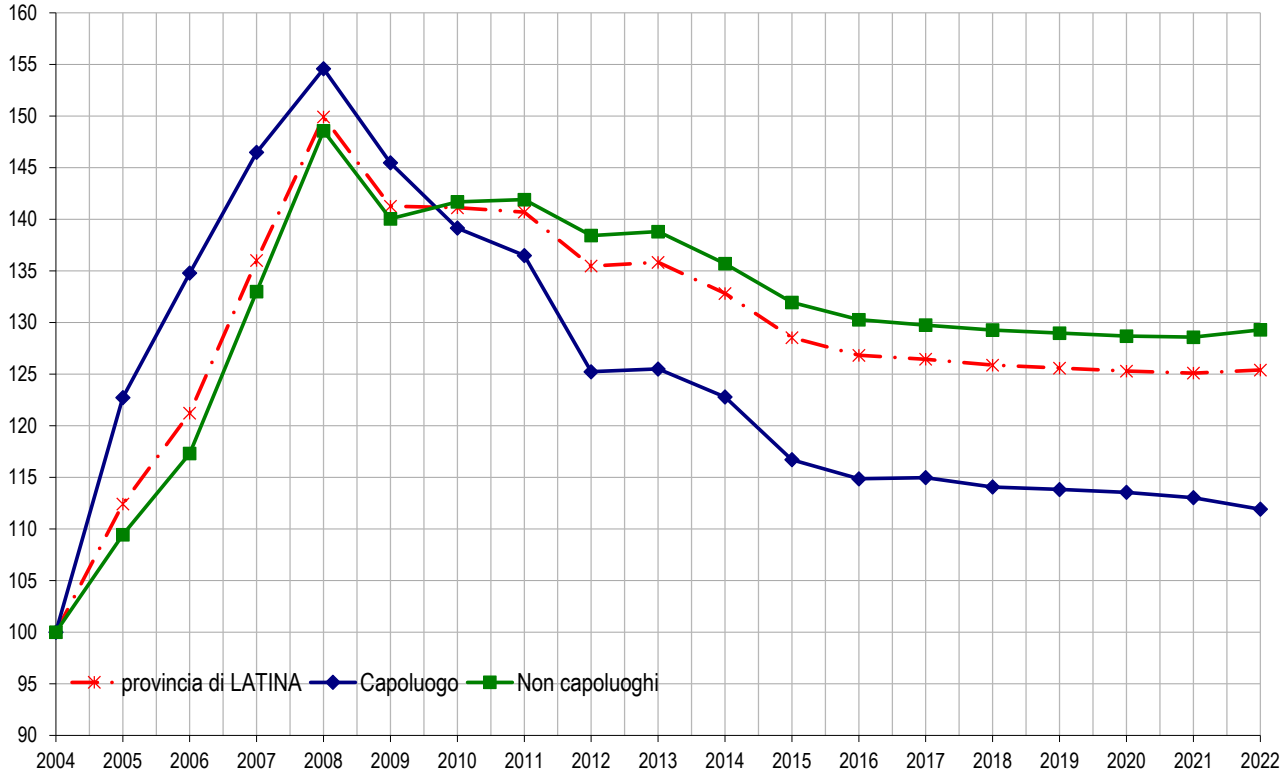


Tabella 39: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
AREA AURUNCI	1.392	-0,2%
AREA LEPINI/AUSONI	882	0,9%
AREA NORD	1.279	-1,0%
AREA SUD PONTINO	1.501	0,7%
ISOLE PONTINE	3.709	0,0%
PIANURA PONTINA	1.733	1,6%
LATINA CAPOLUOGO	1.471	-1,0%
LATINA	**1.432**	**0,2%**

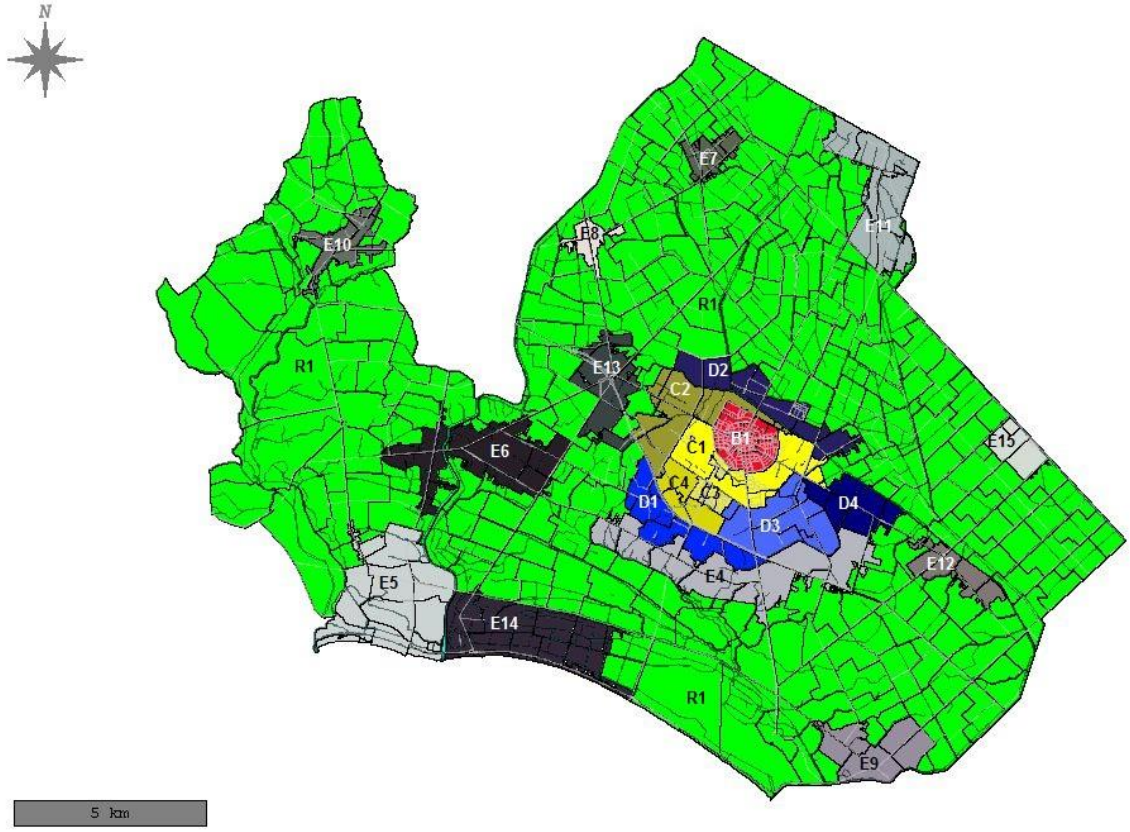
Figura 24: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – *Latina*

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

Figura 25: Zone OMI di Latina



In Tabella 40 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle Zone OMI urbane.

In essa si riscontra a livello di numero di contrattazioni, come anche a livello provinciale, che siano presenti zone con aumenti (B1, C1, C2, D1, D2, E4, E6, E7, E11, E12, E13, R1) e zone con riduzione nelle quali riscontriamo un dato in calo. In particolare rileviamo il massimo aumento nella zona B1 del Centro Storico con +63,2%, mentre è irrilevante il +69,7% su 14 contrattazioni della zona R1. Inoltre l'andamento dei prezzi è generalizzato al ribasso con soltanto due zone in lievissimo rialzo (B1 +0,2%, E10 +0,5%), riduzione che si specifica meglio con il massimo nelle zone E9, E14 (entrambi -1,9%) e il minimo nella zona D1 (-0,2%), per un dato medio comunale pari a -0,8% che segna un minimo recupero rispetto al -0,9% nel 2021.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B1	NUCLEO STORICO DELIMITATO DALLE VIE MILAZZO, EZIO, TERENZIO, ALFIERI, BOTTICELLI, GIOTTO, PORFIRI, BIXIO, ASPROMONTE, VILLAFRANCA, CESARE A.	411	63,2%	3,78%	1.681	0,2%
C1	VIE LE CORBUSIER, BRUXELLES, VESPUCCI, QUARTO, SANT'AGOSTINO, TUCCI, ROSSETTI, ISONZO, AUGUSTO, VOLSCI, SF ASSISI, CAPPUCCINI	364	35,4%	2,93%	1.691	-1,8%
C2	VIE EZIO (P), MILAZZO(P), CESARE(P), ROMAGNOLI, PIAVE(P), KENNEDY(P), ZANI - VIA AGORA III (P).	79	4,5%	2,20%	1.442	-0,3%
C3	VIE AGORA I (P), LIDO(P), MILANO(P), TOSCANA, ABRUZZO, LAZIO, PIEMONTE, PALERMO, TORINO, RIETI	39	-18,8%	3,21%	1.559	-1,6%
C4	VIE NERVI(P), LE CORBUSIER(P), STRASBURGO, ZANETTI(P), KENNEDY(P), GRAN BRETAGNA, OLANDA, GERMANIA(P)-SVIZZERA.	46	-16,9%	1,94%	1.526	-1,2%
D1	VIE PAGANINI, LE CORBUSIER(P), PIETROSANTI, G.P. DA PALESTRINA, RESPIGHI, NASCOSA(P), LIDO(P), PALIZZI, PONTINA(P)	153	2,4%	2,66%	1.508	-0,2%
D2	VIE TORRE LA FELCE(P), MONTE TERMINILLO, GIONCHETTO, EPITAFFIO(P), PANTANACCIO, TOR TRE PONTI(P)	70	8,8%	3,32%	1.469	-1,2%
D3	VIA ISONZO(P) - STRADA DELLA ROSA - VIA DEL PICCARELLO(P) - VIA REGIONE VENETO (P).	8	-34,7%	1,46%	1.023	-0,7%
D4	SVILUPPO SU VIA DEI MONTI LEPINI - ZONA INDUSTRIALE	1	-50,0%	0,97%	1.713	-1,4%
E10	BORGO MONTELLO	10	-33,0%	1,68%	1.472	0,5%
E11	LATINA SCALO, VIE EPITAFFIO(P), STAZIONE, MURILLO(P), INDUSTRIE(P), CARRARA(P)	100	6,5%	2,68%	1.463	-1,0%
E12	BORGO SAN MICHELE	37	0,2%	3,50%	1.422	-1,3%
E13	BORGO PIAVE	25	3,7%	3,07%	1.466	-1,2%
E14	LATINA LIDO, BORGO SABOTINO, FOCE VERDE, STRADA LUNGOMARE(P), CAPO PORTIERE	114	-2,0%	3,01%	1.475	-1,9%
E15	BORGO FAITI	5	-23,1%	1,34%	1.438	-1,7%
E4	SVILUPPO SU VIA NASCOSA, VIA DEL LIDO(P),VIA ISONZO(P)	13	47,2%	1,38%	1.310	-0,8%
E5	STRADA VALMONTORIO, MARINA DI LATINA, ASTURA, SAN PIETRO, NUOVO SABOTINO, SANTA ROSA,MACCHIA GRANDE, S.P. ALTA (P).	30	-14,1%	2,29%	1.425	-1,0%
E6	BORGO SANTA MARIA, SVILUPPO SU VIA S. MARIA, DEL CROCIFISSO(P), CERRETO LA CROCE -STRADA LUNGA(P).	25	25,7%	2,28%	1.485	-1,0%
E7	BORGO CARSO	11	5,0%	2,23%	1.550	-0,8%
E8	BORGO PODGORA	24	-15,8%	2,90%	1.425	-1,0%
E9	BORGO GRAPPA	11	-24,4%	1,66%	1.448	-1,9%
R1	ZONA RURALE RESTANTE TERRITORIO	93	0,7%	1,21%	1.153	0,2%
nd	nd	14	-	-	-	-
	LATINA	**1.682**	**17,1%**	**2,68%**	**1.509**	**-0,8%**

FOCUS provinciale - Rieti

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

In Tabella 41 sono illustrati i dati riferiti all'anno 2022, espressi per macroarea provinciale, del numero di transazioni normalizzate (NTN), la loro variazione rispetto all'anno precedente, l'intensità del mercato immobiliare (IMI), la differenza dell'IMI rispetto all'anno precedente, quota di NTN per macroarea provinciale. Nell'anno 2022 si è rilevato nella provincia di Rieti un decremento medio del numero di compravendite pari al -1,4%. L'andamento appare distribuito in forma fortemente disomogenea. Si hanno infatti quattro macroaree che segnano una variazione positiva, tra le quali spicca il 19,3% della Macroarea Bassa Sabina Tevere, che detiene una considerevole quota di mercato della provincia. Le restanti macroaree, compresa quella del capoluogo, hanno andamento negativo, particolarmente significativo nella macroarea Terre dell'Olio in cui si registra un -17,8%. Tale andamento interrompe l'apparente ripresa post pandemica osservata nel 2021. L'indice IMI, rapporto tra numero di transazioni e stock immobiliare, è anch'esso mediamente in decrescita rispetto all'anno precedente, ricalcando l'andamento disomogeneo del NTN. In continuità con quanto osservato negli anni precedenti la quota preponderante del mercato immobiliare è detenuta dal capoluogo, con il 26,4% delle NTN provinciali seguito dalle zone Bassa Sabina Tevere con il 23,8% e Terre dell'olio con il 9,5%.

In Figura 27 è rappresentato l'andamento del numero di NTN dal 2004 al 2022, distinto per intera provincia, per il solo capoluogo e per la provincia senza capoluogo. La lettura dei grafici evidenzia come la decrescita del numero di compravendite, è più evidente nel comune capoluogo rispetto ai comuni minori.

In Figura 28 è rappresentato l'andamento dell'indice IMI dal 2004 al 2022, distinto per intera provincia, per il solo capoluogo e per la provincia senza capoluogo. L'andamento ricalca sostanzialmente quello del numero di transazioni normalizzate.

In Tabella 42 sono riportate le quotazioni medie degli immobili e la loro variazione rispetto al 2021. La quotazione media provinciale registra un calo pari al -0,3%. Le minime variazioni sono comunque indice di una sostanziale stabilità nelle quotazioni.

In Figura 29 è rappresentato l' andamento delle quotazioni OMI dal 2004 al 2022, distinto per intera provincia, per il solo capoluogo e per la provincia senza capoluogo. Gli andamenti dal 2014 ad oggi sono paralleli, seppur distanti, con livelli più alti nei comuni non capoluogo. L'abbassamento delle quotazioni, operato a partire dal 2015, continua fino al 2022 anche se con un andamento meno marcato.

La provincia – Rieti

Figura 26: Macroaree provinciali di Rieti

Tabella 41: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – Provincia di Rieti

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
BASSA SABINA - TEVERE	473	19,3%	2,16%	0,34	23,8%
CICOLANO	114	-11,0%	0,82%	-0,11	5,7%
MONTEPIANO REATINO	104	-18,5%	1,02%	-0,24	5,2%
MONTI SABINI	74	1,6%	1,40%	0,02	3,8%
SALTO - TURANO	144	-0,5%	1,32%	-0,01	7,3%
TANCIA	147	6,8%	1,96%	0,12	7,4%
TERRE DELL'OLIO	189	-17,8%	1,85%	-0,40	9,5%
VALLE VELINO	96	-4,2%	1,02%	-0,05	4,8%
ZONA MONTANA	120	2,5%	0,72%	0,01	6,1%
RIETI CAPOLUOGO	523	-6,2%	1,90%	-0,13	26,4%
RIETI	**1.984**	**-1,4%**	**1,49%**	**-0,03**	**100,0%**

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

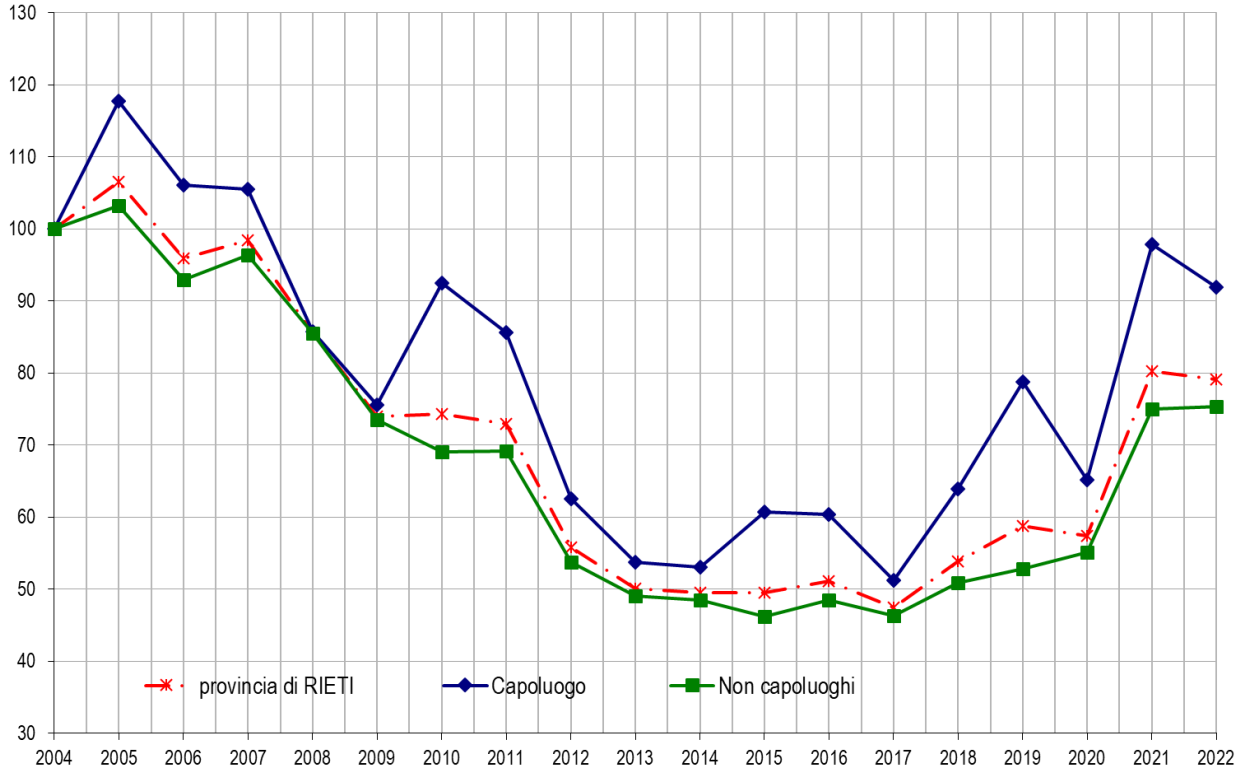


Figura 28: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

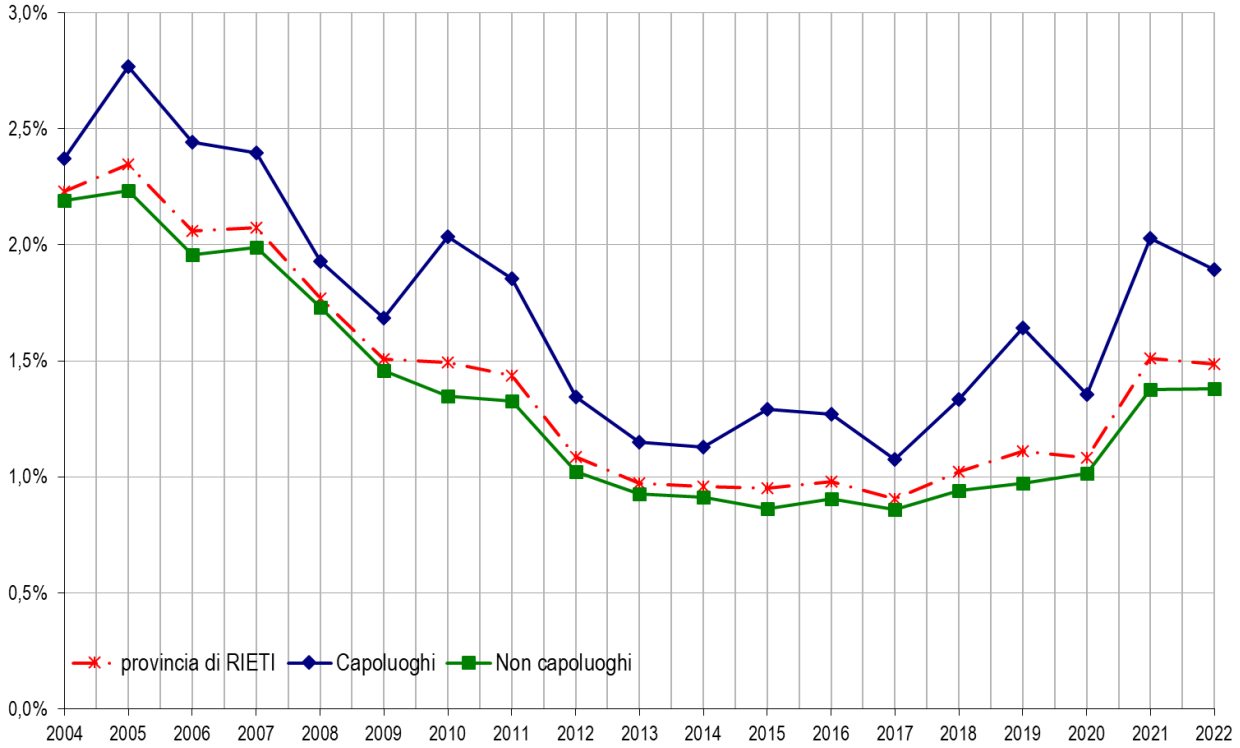
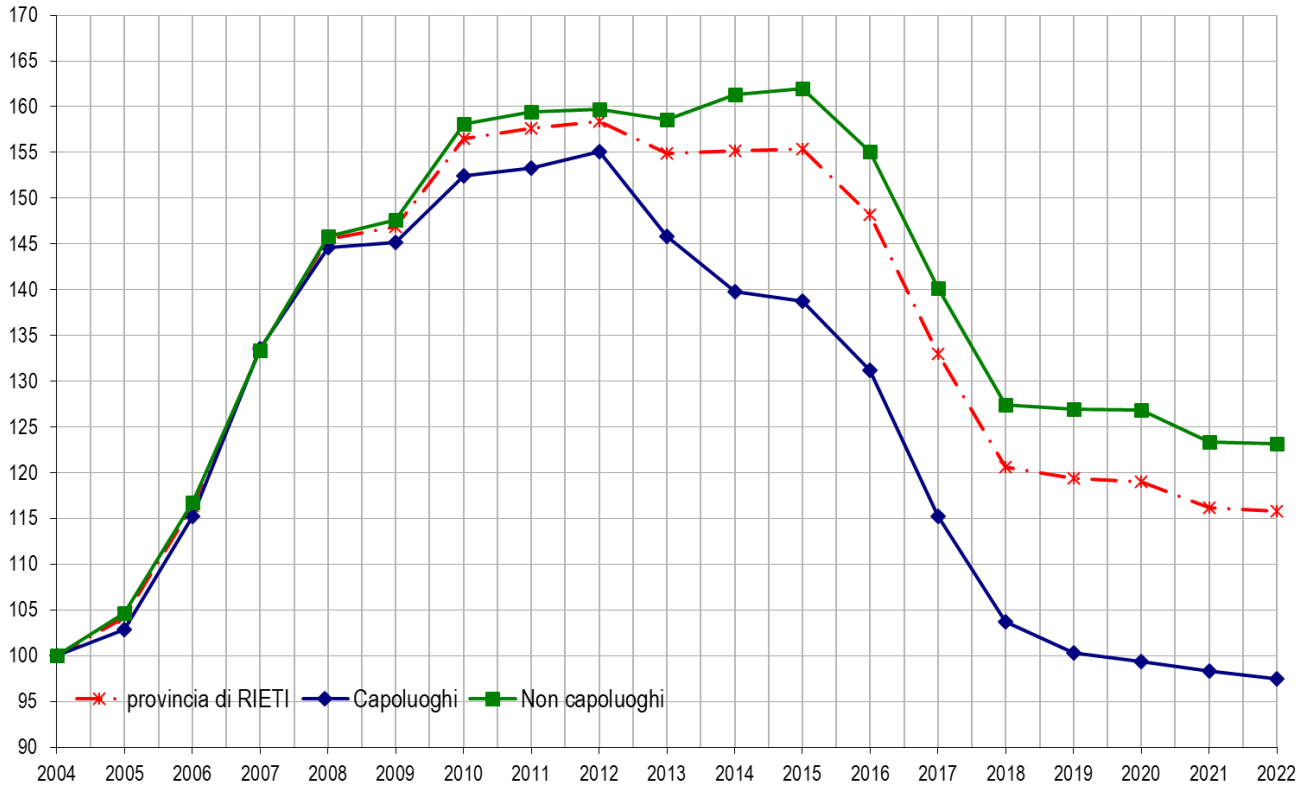


Tabella 42: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
BASSA SABINA - TEVERE	1.014	0,9%
CICOLANO	714	-2,0%
MONTEPIANO REATINO	798	-0,2%
MONTI SABINI	798	-0,3%
SALTO - TURANO	787	-0,2%
TANCIA	774	0,0%
TERRE DELL'OLIO	852	-0,2%
VALLE VELINO	806	-0,4%
ZONA MONTANA	903	0,0%
RIETI CAPOLUOGO	1.037	-0,9%
RIETI	**889**	**-0,3%**

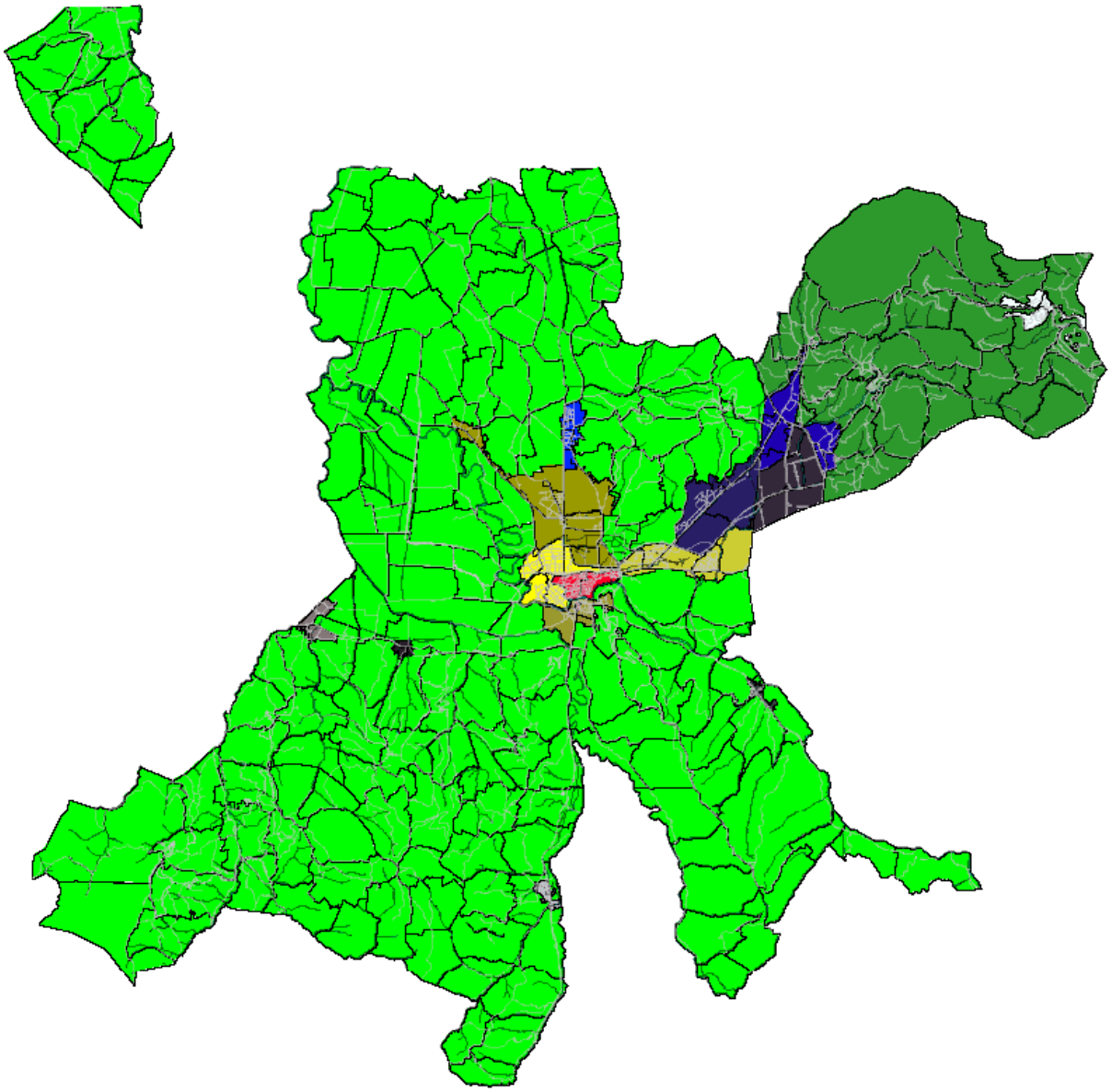
Figura 29: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – *Rieti*

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

Figura 30: Zone OMI di Rieti



In Tabella 34 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e la loro variazione rispetto al 2021, l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto), la quotazione media e la sua variazione rispetto al 2021; il tutto nel dettaglio delle zone OMI. Si evidenzia sia nella zona OMI B1 – Centro storico, sia nella zona C3-Madonna del Cuore, Micioccoli, De Juliis un calo nelle quotazioni a fronte di un aumento del numero delle compravendite. La zona C2 – Quartiere Porta Romana – Campo Moro è invece caratterizzata da un abbassamento di quotazioni e diminuzione di compravendite.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B1	CENTRO STORICO	69	59,7%	2,37%	800	-5,9%
C1	V.LE MORRONI,V.LE MARAINI,REGINA PACIS,MOLINO SALCE,CITTA GIARDINO.	83	0,2%	2,10%	1.201	0,1%
C2	QUARTIERE PORTA ROMANA, CAMPO MORO	24	-25,0%	1,79%	975	-4,1%
C3	MADONNA DEL CUORE, MICIOCCOLI, DE JULIIS	77	15,7%	2,05%	1.241	-2,2%
C4	TEVERE, VIA SALARIA PER L'AQUILA, VILLA REATINA	43	-21,1%	1,55%	963	1,3%
D1	QUATTRO STRADE	23	-8,0%	2,04%	1.010	0,0%
D2	CAMPOLONIANO, ZONA RESIDENZIALE	62	-4,8%	2,09%	1.117	-1,5%
D3	VAZIA	13	-50,2%	1,01%	1.062	0,0%
E1	NUCLEO INDUSTRIALE RIETI-CITTADUCALE	0	-	0,00%	-	-
E2	MONTE TERMINILLO LOC. PIAN DE VALLI	45	-50,0%	2,62%	1.292	0,0%
E3	PIANI DI POGGIO FIDONI	7	4,2%	1,82%	975	0,0%
E4	CASETTE	3	50,0%	0,81%	870	0,0%
E5	SAN GIOVANNI REATINO	4	39,0%	1,59%	902	0,0%
E6	PIANI DI SANT ELIA	2	-24,9%	2,06%	875	-0,7%
R1	AGRICOLA - SEZIONE RIETI	56	6,1%	1,43%	-	-
R2	AGRICOLA - SEZIONE VAZIA	10	66,7%	1,64%	-	-
nd	ND	3	-	-	-	-
	RIETI	**523**	**-6,2%**	**1,90%**	**899**	**-1,3%**

FOCUS provinciale - Viterbo

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

In Tabella 44 sono illustrati i dati riferiti all'anno 2022, espressi per macroarea provinciale, del numero di transazioni normalizzate (NTN), la loro variazione rispetto all'anno precedente, l'intensità del mercato immobiliare (IMI), la differenza dell'IMI rispetto all'anno precedente, quota di NTN per macroarea provinciale. Dall'analisi dei dati risulta confermato che le quote preponderanti di mercato sono detenute dal capoluogo (22,3%) e nelle macroaree Cimina (15,5%), Falisca (15,2%) e Maremma Viterbese (15,2%) ma l'andamento delle compravendite appare distribuito in forma fortemente disomogenea. Si hanno infatti macroaree che segnano una variazione positiva, tra le quali spiccano il 26,3% delle Colline Castrensi e il 21,2% della Valle del Tevere. Mentre per alcune macroaree, compresa quella del capoluogo, si registra un andamento negativo, particolarmente significativo nella macroarea Maremma Viterbese in cui si registra un -12,4%. Complessivamente nella provincia si è registrata stabilità del numero di transazioni medio provinciale rispetto al 2021. Anche l'indice IMI, che rappresenta il rapporto tra il numero delle transazioni e il corrispondente stock immobiliare, si attesta nella provincia di Viterbo al 2,36%, stabile rispetto all'anno precedente, con piccolissime variazioni nelle macroaree. La zona più dinamica risulta essere il capoluogo con un indice IMI del 2,77% in leggera discesa rispetto al 2021.

In Figura 32 è rappresentato l'andamento del numero di NTN dal 2004 al 2022, distinto per intera provincia, per il solo capoluogo e per la provincia senza capoluogo. La lettura dei grafici evidenzia come la frenata nel numero di compravendite, dopo la ripresa post pandemia, sia avvenuta in modo più netto nel capoluogo rispetto ai comuni minori

In Figura 33 è rappresentato l' andamento dell'indice IMI dal 2004 al 2022, distinto per intera provincia, per il solo capoluogo e per la provincia senza capoluogo. L'andamento ricalca sostanzialmente quello del numero di transazioni normalizzate.

In Tabella 45 sono riportate le quotazioni medie degli immobili e la loro variazione rispetto al 2021. La quotazione media provinciale registra un calo pari al – 2,0%. Si segnalano i decrementi superiori alla media nelle zone Alta Tuscia, Bassa Tuscia, Colline Castrensi e Viterbo Capoluogo. La Macroarea Maremma Viterbese, in continuità con l'anno passato, mantiene le quotazioni sostanzialmente stabili.

In Figura 34 è rappresentato l' andamento delle quotazioni OMI dal 2004 al 2022, distinto per intera provincia, per il solo capoluogo e per la provincia senza capoluogo. Gli andamenti dal 2014 ad oggi sono paralleli, seppur distanti, con livelli più alti nei comuni non capoluogo. L'abbassamento delle quotazioni, dal 2021 al 2022 appare più marcato nel capoluogo rispetto ai comuni minori.

La provincia – Viterbo

Figura 31: Macroaree provinciali di Viterbo

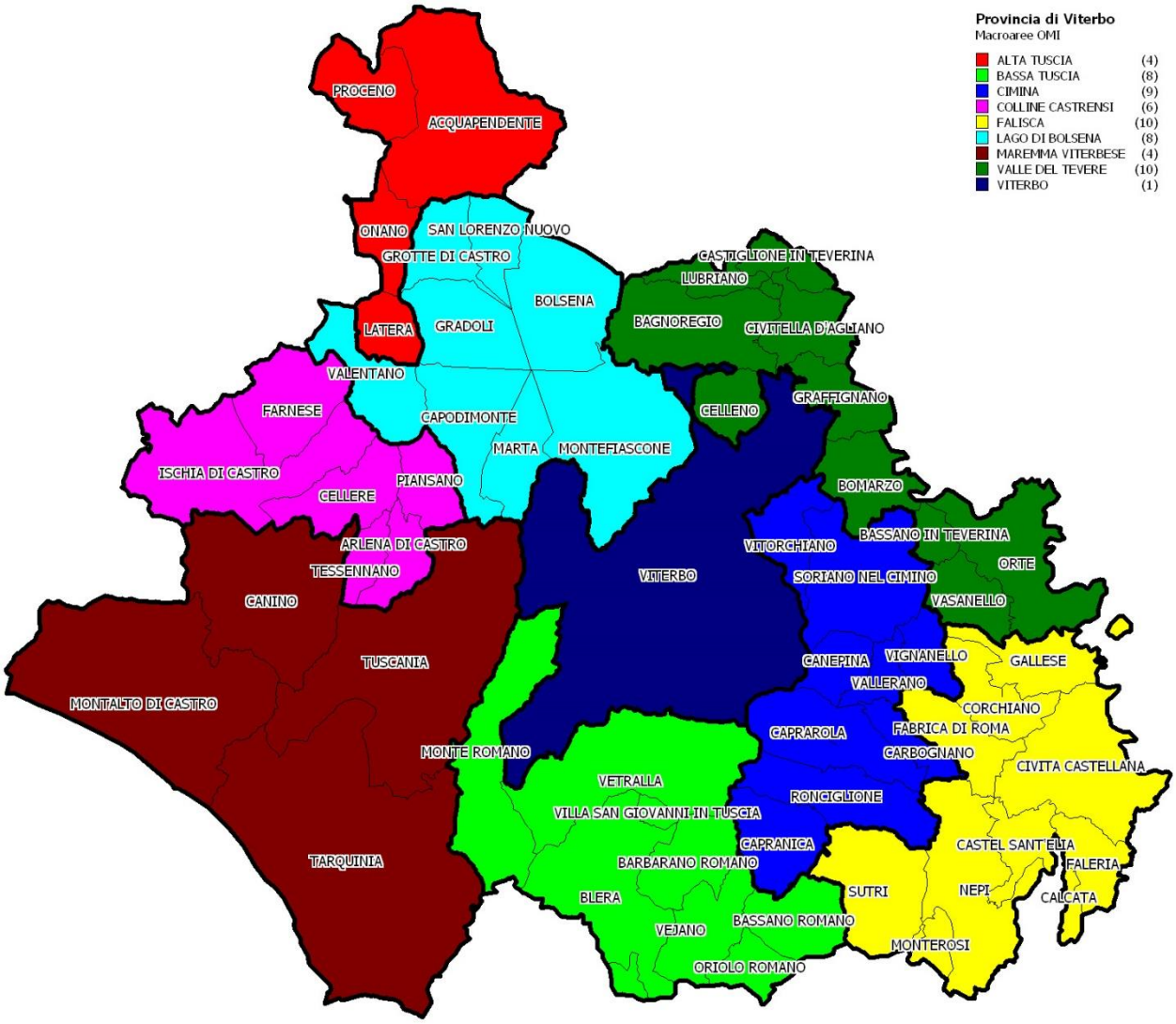


Tabella 44: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – Provincia di Viterbo

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
ALTA TUSCIA	86	11,7%	1,41%	0,14	1,8%
BASSA TUSCIA	414	-2,8%	2,11%	-0,06	8,7%
CIMINA	742	1,4%	2,53%	0,03	15,5%
COLLINE CASTRENSI	130	26,3%	2,04%	0,42	2,7%
FALISCA	725	5,7%	2,37%	0,12	15,2%
LAGO DI BOLSENA	501	1,8%	2,18%	0,03	10,5%
MAREMMA VITERBESE	728	-12,4%	2,38%	-0,34	15,2%
VALLE DEL TEVERE	392	21,2%	2,10%	0,37	8,2%
VITERBO CAPOLUOGO	1.067	-3,8%	2,77%	-0,12	22,3%
VITERBO	**4.787**	**0,1%**	**2,36%**	**0,00**	**100,0%**

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

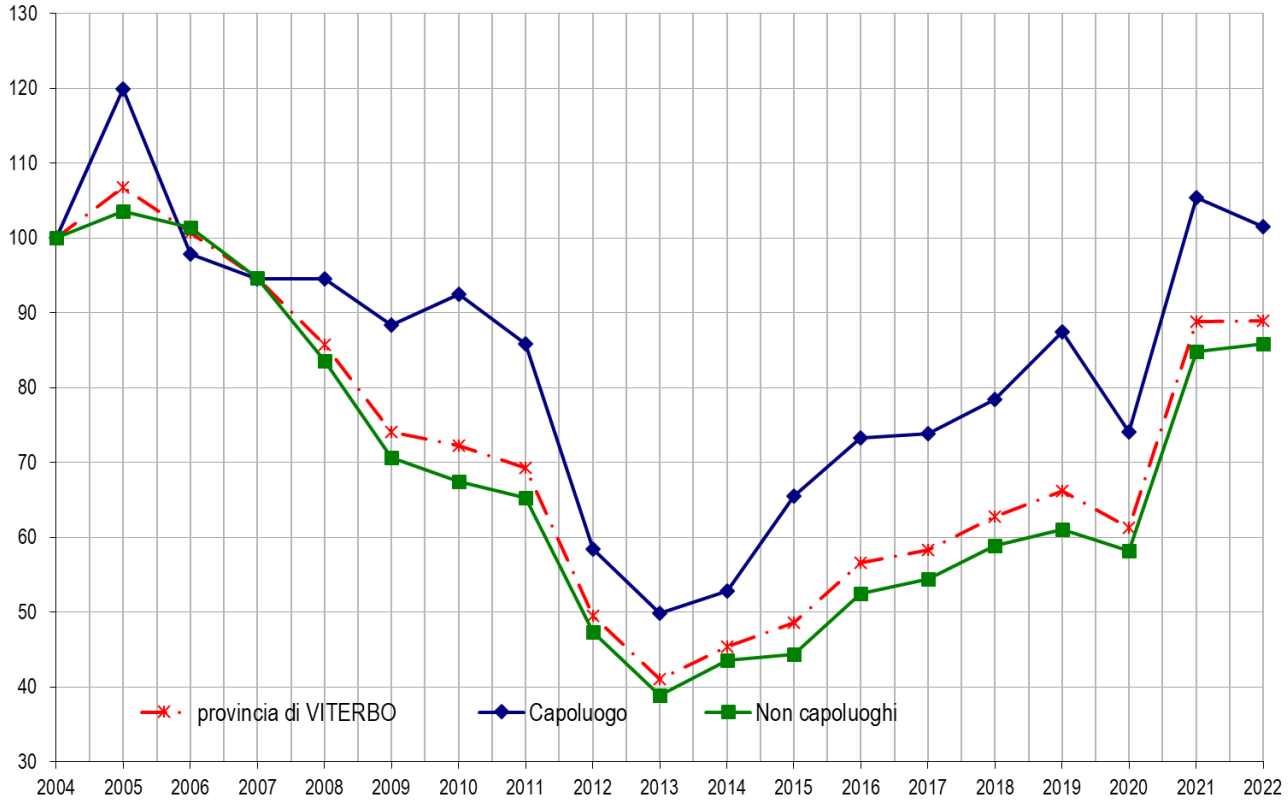


Figura 33: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

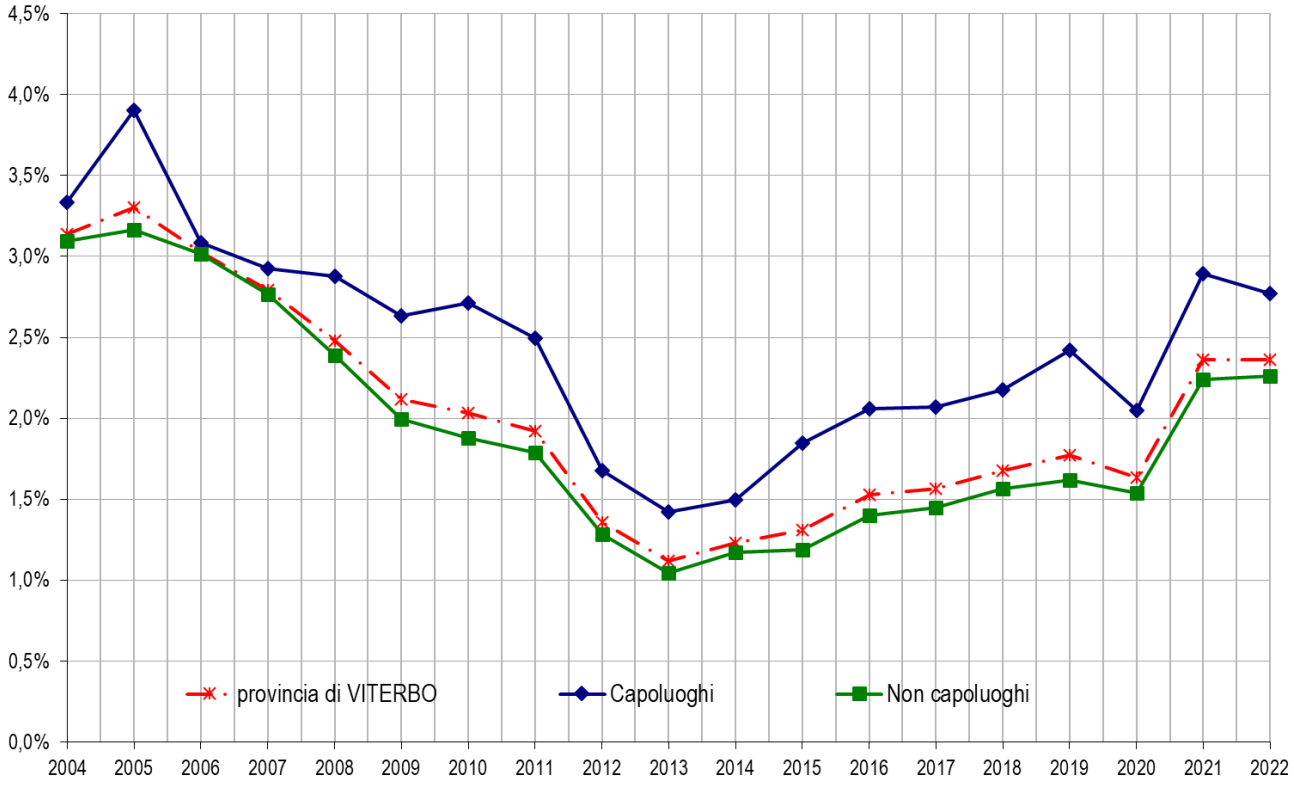
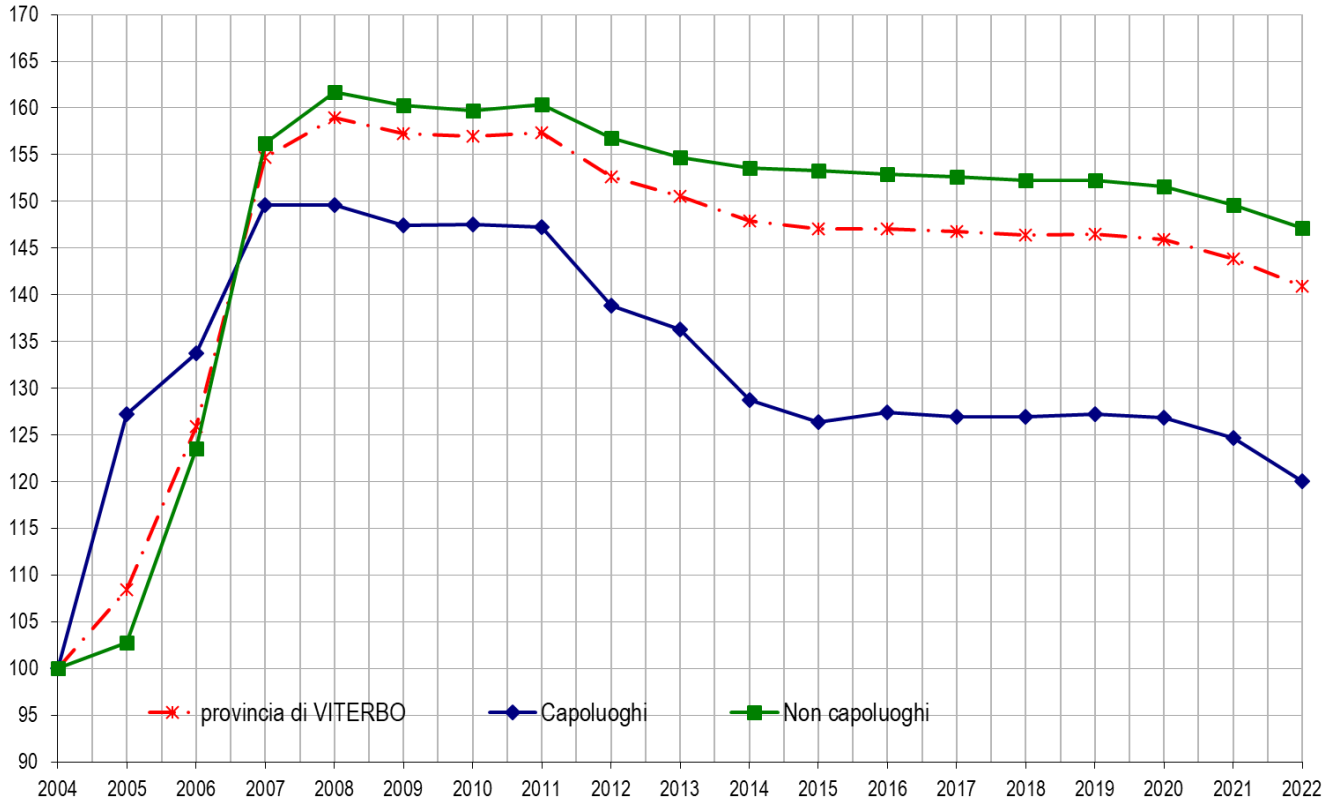


Tabella 45: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
ALTA TUSCIA	1.021	-3,9%
BASSA TUSCIA	1.094	-3,7%
CIMINA	1.114	-1,3%
COLLINE CASTRENSI	876	-2,9%
FALISCA	1.179	-1,9%
LAGO DI BOLSENA	1.175	-1,9%
MAREMMA VITERBESE	1.581	0,0%
VALLE DEL TEVERE	1.012	-1,8%
VITERBO CAPOLUOGO	1.240	-3,7%
VITERBO	**1.204**	**-2,0%**

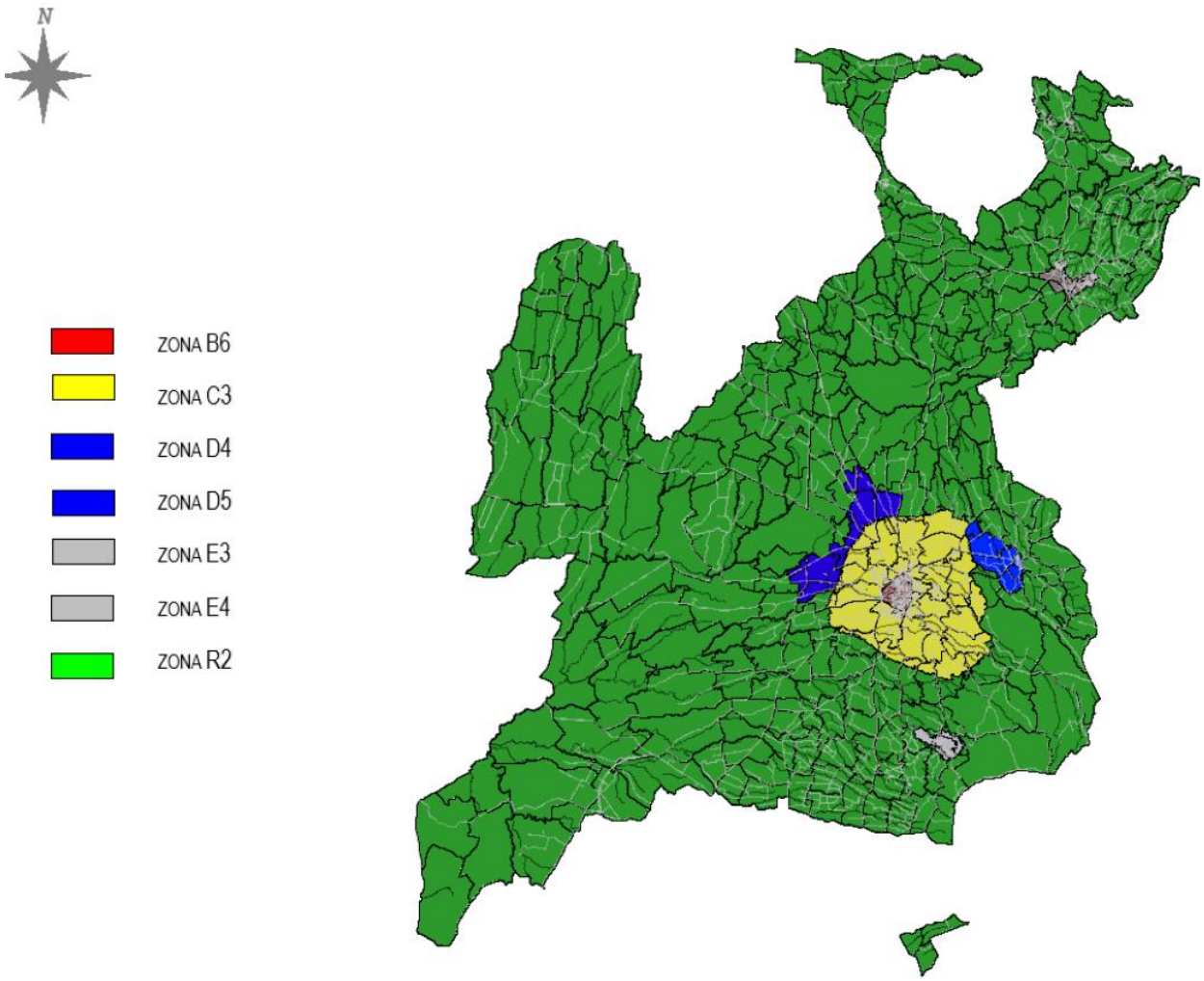
Figura 34: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – *Viterbo*

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

Figura 35: Zone OMI di Viterbo



In Tabella 46 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e la loro variazione rispetto al 2021, l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto), la quotazione media e la sua variazione rispetto al 2021; il tutto nel dettaglio delle zone OMI. Si evidenzia la diminuzione del numero di compravendite riguarda tutte le zone ad esclusione del centro storico anche se la zona con il numero maggiore di transazioni è la C3 - quartieri esterni alle mura. Le quotazioni sono stabili o in calo in tutto il comune, in particolare nelle frazioni.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B6	CENTRO STORICO	221	14,3%	3,65%	1.058	-0,8%
C3	QUARTIERI ESTERNI ALLE MURA	606	-4,7%	2,90%	1.631	0,2%
D4	ZONA ARTIGIANALE - POGGINO - TUSCANESE	1	-66,7%	0,50%	-	-
D5	BAGNAIA	55	-20,0%	2,31%	1.155	-7,6%
E3	GROTTE SANTO STEFANO	26	-31,5%	1,62%	983	-8,5%
E4	SAN MARTINO	27	-21,1%	1,75%	1.394	-3,9%
R2	ZONA AGRICOLA	122	-9,7%	2,09%	1.025	0,0%
nd	ND	10	-	-	-	-
	VITERBO	**1.067**	**-3,8%**	**2,77%**	**1.375**	**-0,8%**

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2022 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 2022 nei comuni della regione 7
Figura 5: Distribuzione IMI 2022 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 2022 (valore medio nazionale =1) 11
Figura 8: Macroaree provinciali di Roma 13
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 14
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 14
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 15
Figura 12: Macroaree urbane di Roma 16
Figura 13: Distribuzione NTN 2022 nelle zone OMI 19
Figura 14: Distribuzione IMI 2022 nelle zone OMI 20
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2022 nelle zone OMI 21
Figura 16: Macroaree provinciali di Frosinone 34
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 35
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 35
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 36
Figura 20: Zone OMI di Frosinone 37
Figura 21: Macroaree provinciali di Latina 40
Figura 22: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 41
Figura 23: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 41
Figura 24: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 42
Figura 25: Zone OMI di Latina 43
Figura 26: Macroaree provinciali di Rieti 46
Figura 27: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 47
Figura 28: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 47
Figura 29: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 48
Figura 30: Zone OMI di Rieti 49
Figura 31: Macroaree provinciali di Viterbo 52
Figura 32: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 53
Figura 33: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 53
Figura 34: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 54
Figura 35: Zone OMI di Viterbo 55

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia 5
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo 5
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo 9
Tabella 4: NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia 9
Tabella 5: NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo 9
Tabella 6: Variazione % NTN 2022/21 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia 9
Tabella 7: Variazione % NTN 2022/21 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 – provincia di Roma 13
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale 15
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana 17
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana 18
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico 22
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Appia-Tuscolana 22
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Aurelia-Gianicolense 23
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Ostiense-Navigatori 23
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Parioli-Flaminio 23
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Prati-Trionfale 24
Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentana 24
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Appia-Tuscolana 24
Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Asse Colombo-Ostiense-Litorale 25
Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Aurelia 25
Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Casilina-Prenestina 26
Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media – Cassia-Flaminia 26
Tabella 25: NTN, IMI e quotazione media – Cintura EUR 27
Tabella 26: NTN, IMI e quotazione media – Eur-Laurentina 27
Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media – Portuense 28
Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media – Salaria 28
Tabella 29: NTN, IMI e quotazione media – Tiburtina 29
Tabella 30: NTN, IMI e quotazione media – Fuori GRA EST 30
Tabella 31: NTN, IMI e quotazione media – Fuori GRA NORD 31
Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media – Fuori GRA OVEST 31
Tabella 33: NTN, IMI e quotazione media – Fuori GRA SUD 32
Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media – Fuori GRA NORD OVEST 32
Tabella 35: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale- Provincia di Frosinone 34
Tabella 36: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale 36
Tabella 37: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Frosinone 38
Tabella 38: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – Provincia di Latina 40
Tabella 39: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale 42
Tabella 40: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Latina 44

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