OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

PUBBLICAZIONI **OMI**

Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

MARCHE

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

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

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

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

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

data di pubblicazione: **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 - Ancona 12
La provincia – Ancona 13
Il comune – *Ancona* 16
FOCUS provinciale - Ascoli Piceno 19
La provincia – Ascoli Piceno 20
Il comune – *Ascoli Piceno* 23
FOCUS provinciale - Fermo 24
La provincia – Fermo 25
Il comune – *Fermo* 28
FOCUS provinciale - Macerata 29
La provincia – Macerata 30
Il comune – *Macerata* 33
FOCUS provinciale - Pesaro e Urbino 34
La provincia – Pesaro e Urbino 35
Il comune – *Pesaro* 38
Indice delle Figure 39
Indice delle Tabelle 40

Il mercato immobiliare residenziale della regione

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

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

Nella Tabella 1 e nella Tabella 2 sono riportati i principali dati del settore residenziale regionale: i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni 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.

Continua la ripresa degli scambi iniziata nel 2021 dopo il crollo delle vendite del 2020, influenzato dal *lockdown* dovuto all'emergenza epidemiologica COVID_19. Fanno da traino per questo incremento di compravendite le province di Ancona, Ascoli Piceno e Fermo mentre le provincie di Macerata e Pesaro Urbino registrano incrementi al di sotto della media regionale. Va però evidenziato che nel corso del 2021 queste ultime due province avevano registrato aumenti del numero di transazioni superiori al 40%. Analizzando i dati dei comuni capoluogo, solo Pesaro presenta una variazione percentuale del numero delle transazioni leggermente negativo, scontando di fatto il forte balzo fatto registrare nello scorso anno: il volume delle compravendite risulta infatti pressoché invariato rispetto al 2021 dove l'incremento rispetto all'annualità precedente era stato del 38,6%. Questi dati denotano quindi una rilevante vivacità del mercato immobiliare, ben evidenziata dai valori dell'indicatore di intensità del mercato immobiliare IMI.

In Figura 2 è riportato il grafico con la serie storica dal 2004 dell'indice delle compravendite di abitazioni che illustra la forte ripresa di scambi avuta dal 2021 e dove si sono raggiunti, per i comuni capoluogo, volumi prossimi a quelli del 2006. Continua quindi con rinnovato vigore, dopo la brusca sosta influenzata dal *lockdown*, un *trend* positivo iniziato nel 2014 e rallentato solo nel 2017 a causa degli eventi sismici che hanno interessato molti comuni delle regioni Lazio, Marche e Umbria a partire da agosto 2016. A differenza dello scorso anno, dove risultava particolarmente evidente come i maggiori incrementi si erano avuti al di fuori delle città capoluogo, l'aumento degli scambi è incrementato maggiormente nei comuni capoluogo, ristabilendo il *trend* che vede fin dal 2009 i capoluoghi come elemento trainante del mercato immobiliare.

Nel grafico in Figura 3 è riportato l'andamento dal 2004 dell'IMI che rispecchia tendenzialmente il grafico precedente, evidenziando anche i questo caso come l'incremento dell'indicatore dell'intensità del mercato immobiliare sia più marcato nei comuni capoluogo che avevano risentito maggiormente degli effetti negativi del crollo delle vendite del 2020.

Nelle mappe tematiche di Figura 4 e Figura 5 sono rappresentate le distribuzioni delle compravendite di abitazioni e dell'IMI nei comuni della regione, consentendo, attraverso il cromatismo, una visione comparata della dinamica del mercato nei diversi ambiti territoriali.

L'analisi delle mappe tematiche conferma la tendenza dei comuni della fascia costiera ad essere maggiormente dinamici rispetto ai comuni dell'entroterra, con particolare risalto nei comuni di Ancona e Pesaro. Tale caratteristica è maggiormente evidenziata nella raffigurazione della distribuzione dell'IMI, dove tutti i comuni della fascia costiera e prima fascia collinare, ad esclusione della porzione costiera del comune di Fermo, presentano un indice superiore a 2%. In particolare sono ben 70 in comuni con un indice superiore al 2% e, di questi, 10 comuni presentano un indice compreso tra il 3% ed il 5% (nell'omologa figura riportata nelle Statistiche Regionali dello scorso anno risultavano complessivamente 58 comuni con un indice superiore al 2%, di cui 7 con un valore compreso nella fascia 3-5%).

Nella Tabella 3 sono riportati i dati della superficie media delle abitazioni compravendute e la relativa variazione annua, nelle province e nei capoluoghi della regione.

Le dimensioni medie delle abitazioni compravendute risultano pressoché invariate rispetto al dato dell'anno precedente, confermando altresì le classi dimensionali maggiormente scambiate rappresentate dalle abitazioni tra 50 m² fino ad 85 m² (5.249 NTN) e le abitazioni da 85 m² fino a 115 m² (5.030 NTN). Preferenze valide sia a livello provinciale che per i capoluoghi, come risulta dalla Tabella 4 e nella Tabella 5, dove sono riportate le compravendite in base alla classe dimensionale, rispettivamente per le province ed i comuni capoluogo.

Le Tabella 6 e Tabella 7 riportano la variazione percentuale annua del numero di transazioni per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia e per capoluogo. Dall'analisi dei dati risulta che solo le abitazioni comprese tra 50 m² e 85 m² mantengono un *trend* positivo in tutte le provincie ed i capoluoghi mentre le abitazioni nelle altre classi di superficie presentano un andamento disomogeneo.

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

Le quotazioni medie sono pressoché stabili rispetto all'anno precedente, ad eccezione della provincia di Pesaro e Urbino che mantiene un andamento negativo anche per le quotazioni del capoluogo.

La Figura 6 mostra l'andamento dell'indice delle quotazioni, in media regionale, per i comuni capoluogo e per i restanti comuni, a partire dal 2004, assunto come anno base.

Analizzando la serie storica delle quotazioni, dopo la crescita protratta fino al 2008 ed il successivo periodo di stabilità, dal 2011 la tendenza è stata costantemente in diminuzione arrivando a livelli inferiori di quelli registrati nel 2004. Il grafico evidenzia come, negli ultimi anni, il numero indice per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo sia arrivato a coincidere, annullando così le differenze evidenti dei primi anni duemila che avevano visto aumentare vertiginosamente i prezzi delle abitazioni nelle città capoluogo a discapito del resto della provincia. Dopo la costante diminuzione dei prezzi degli ultimi 10 anni la ripresa del mercato, già evidenziata nei paragrafi precedenti, sembrerebbe portare ad una inversione di tendenza, per adesso limitata ai comuni non capoluogo.

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

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

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

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per provincia
ANCONA	6.115	8,2%	2,31%	0,17	33,1%
ASCOLI PICENO	2.592	9,1%	2,09%	0,16	14,0%
FERMO	1.691	15,2%	1,73%	0,22	9,1%
MACERATA	3.569	2,0%	1,87%	0,03	19,3%
PESARO URBINO	4.519	0,8%	2,23%	0,01	24,4%
MARCHE	**18.486**	**5,8%**	**2,10%**	**0,11**	**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
ANCONA	1.499	18,0%	2,81%	0,42	36,6%
ASCOLI PICENO	474	9,6%	1,81%	0,15	11,6%
FERMO	405	2,4%	1,87%	0,03	9,9%
MACERATA	475	13,0%	2,07%	0,23	11,6%
PESARO URBINO	1.241	-0,9%	2,50%	-0,03	30,3%
MARCHE	**4.093**	**8,6%**	**2,35%**	**0,18**	**100,0%**

Figura 1: Distribuzione NTN 2022 per intera provincia e capoluogo

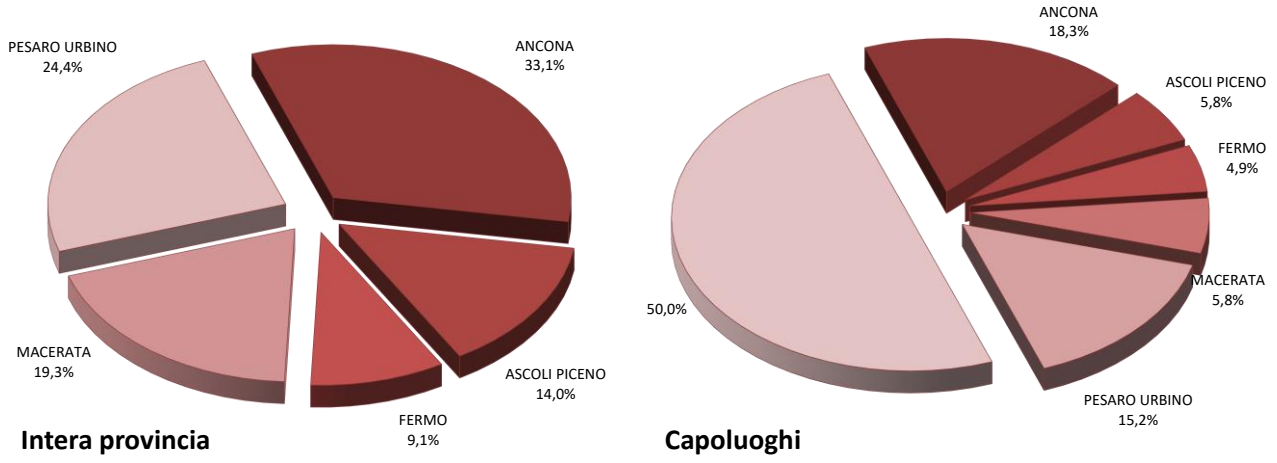


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

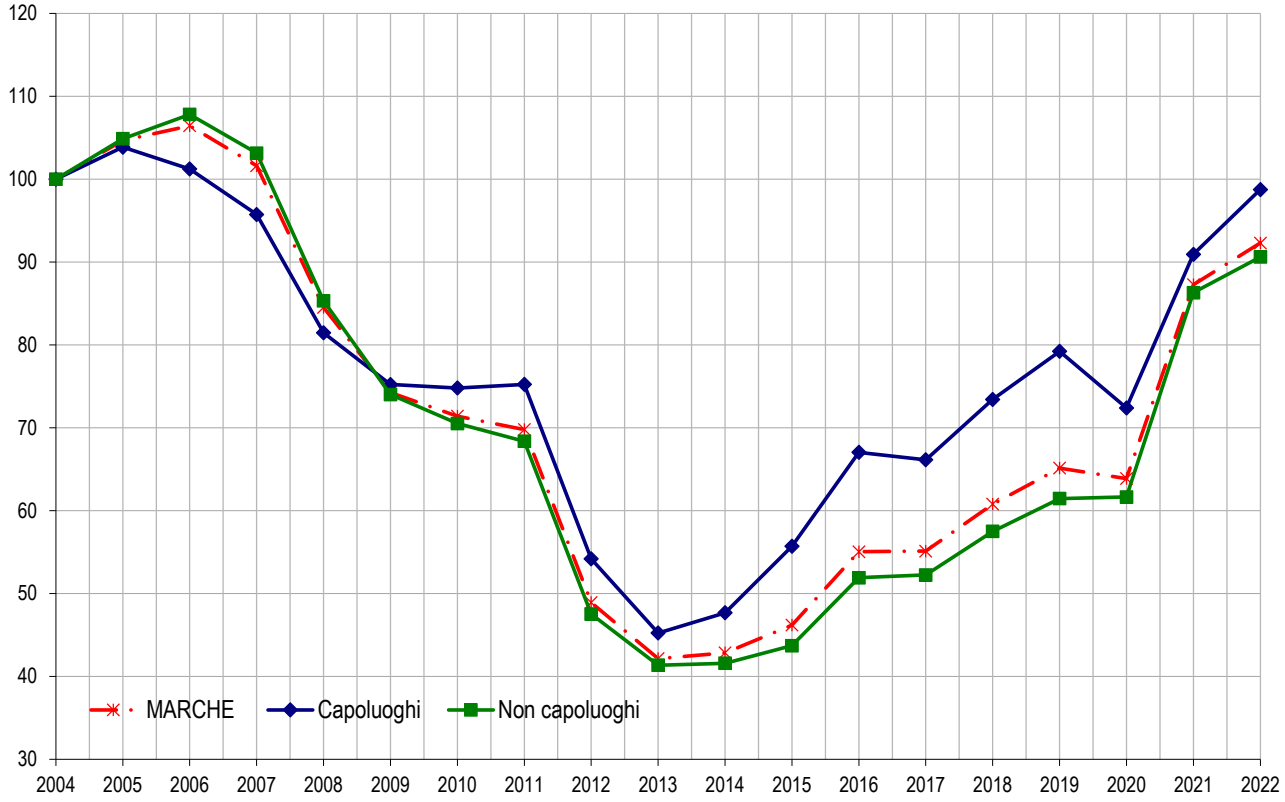


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

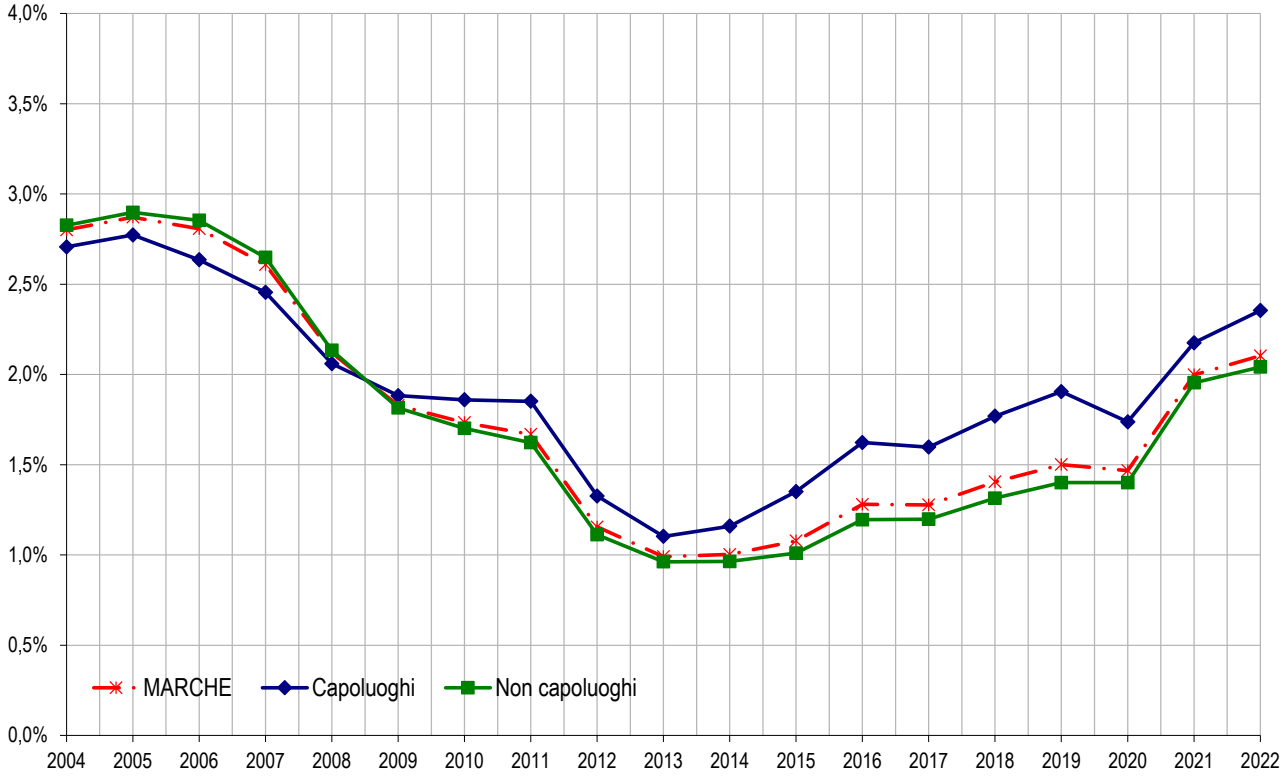


Figura 4: Distribuzione NTN 2022 nei comuni della regione

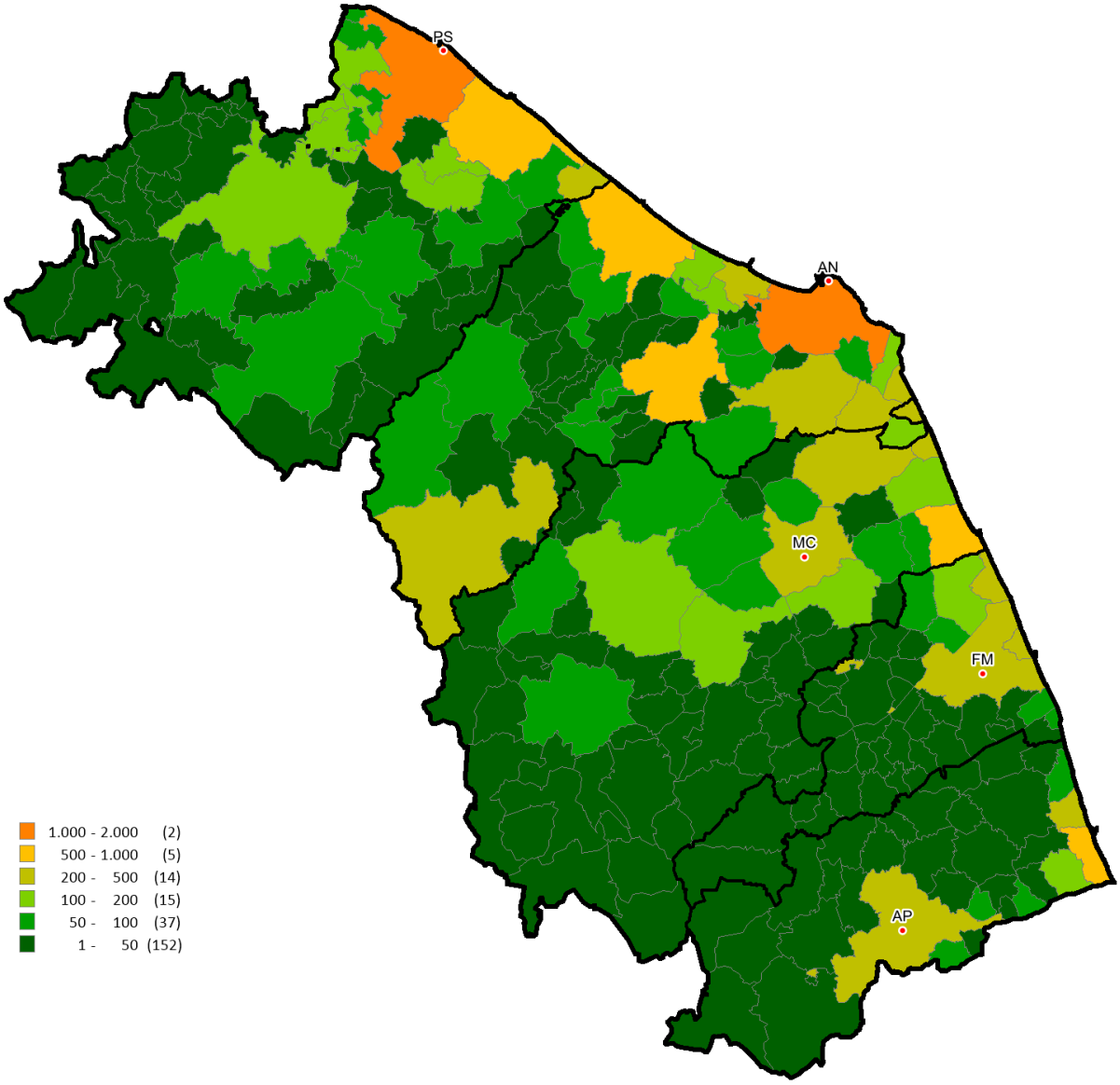
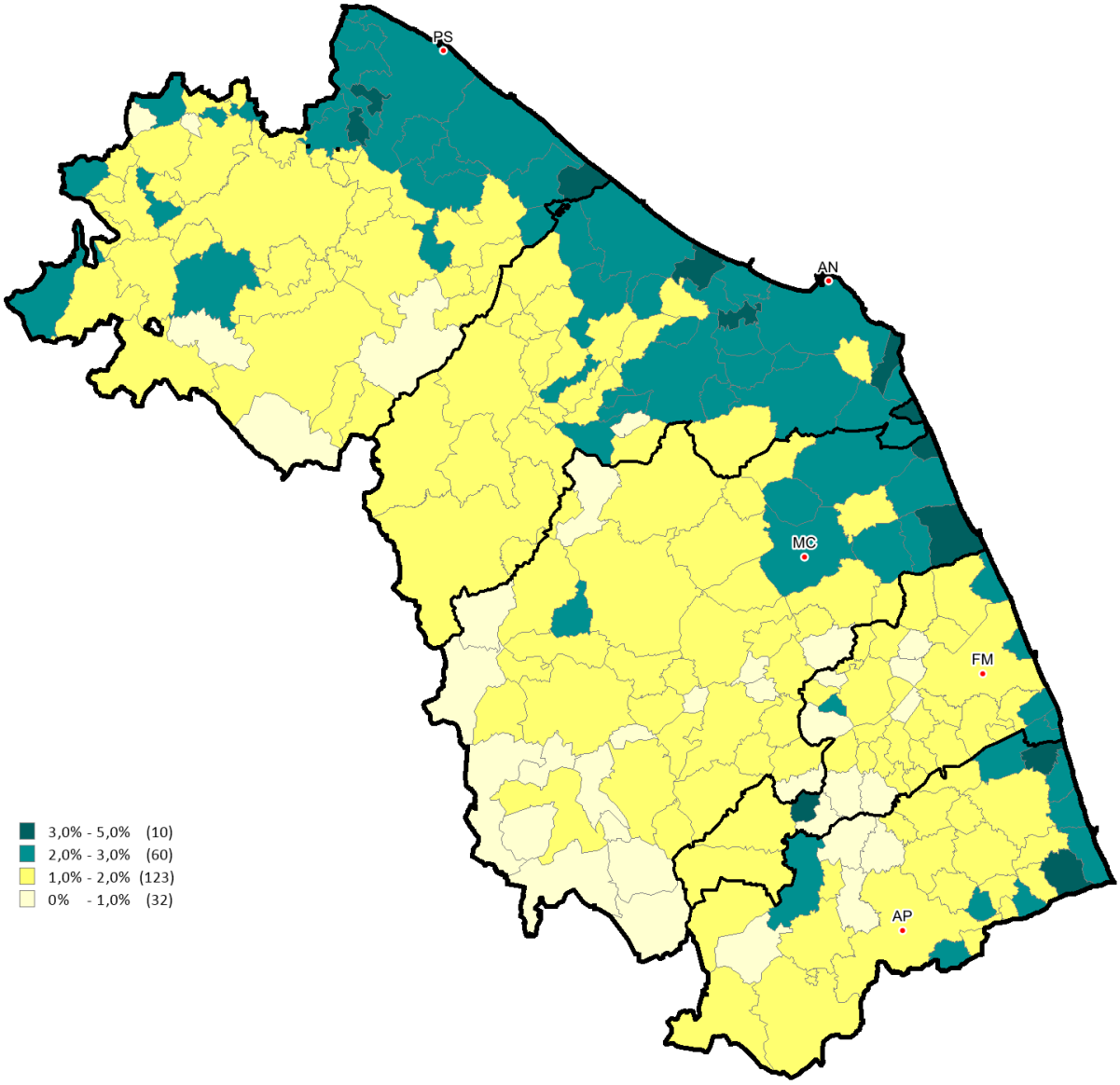


Figura 5: Distribuzione IMI 2022 nei comuni della regione



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
ANCONA	109,7	-0,4	102,8	-3,7
ASCOLI PICENO	108,1	-0,3	120,4	3,3
FERMO	112,7	-2,2	102,8	-1,6
MACERATA	110,6	-4,2	108,8	-5,3
PESARO URBINO	115,2	0,7	109,6	-2,8
MARCHE	**111,3**	**-1,1**	**107,6**	**-2,7**

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
ANCONA	369	1.735	1.807	1.182	1.023	6.115
ASCOLI PICENO	213	771	693	473	442	2.592
FERMO	139	457	481	286	328	1.691
MACERATA	296	1.022	902	682	667	3.569
PESARO URBINO	317	1.265	1.146	808	983	4.519
MARCHE	**1.335**	**5.249**	**5.030**	**3.430**	**3.442**	**18.486**

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
ANCONA	81	463	504	288	163	1.499
ASCOLI PICENO	19	115	122	123	95	474
FERMO	55	124	95	63	68	405
MACERATA	48	115	132	93	87	475
PESARO URBINO	64	370	341	266	200	1.241
MARCHE	**267**	**1.187**	**1.193**	**833**	**613**	**4.093**

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
ANCONA	-10,6%	15,7%	9,7%	9,1%	1,3%	8,2%
ASCOLI PICENO	31,2%	12,0%	1,8%	1,5%	16,6%	9,1%
FERMO	22,1%	13,8%	19,8%	17,1%	6,9%	15,2%
MACERATA	23,8%	10,7%	-3,6%	-1,7%	-5,5%	2,0%
PESARO URBINO	-8,4%	0,9%	1,1%	6,9%	-1,3%	0,8%
MARCHE	**4,7%**	**10,1%**	**4,8%**	**5,8%**	**1,4%**	**5,8%**

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
ANCONA	-14,4%	36,1%	25,6%	15,4%	-11,5%	18,0%
ASCOLI PICENO	93,9%	11,8%	-6,9%	13,6%	18,0%	9,6%
FERMO	6,8%	5,7%	-8,8%	18,9%	-2,4%	2,4%
MACERATA	77,6%	16,9%	3,0%	5,5%	10,8%	13,0%
PESARO URBINO	8,3%	7,6%	-8,1%	0,9%	-6,6%	-0,9%
MARCHE	**10,3%**	**18,4%**	**5,1%**	**9,2%**	**-2,2%**	**8,6%**

Le quotazioni

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

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media 2022 €/m²	Quotazione media Var % 2022/21	Quotazione media 2022 €/m²	Quotazione media Var % 2022/21
ANCONA	1.242	0,6%	1.069	0,8%
ASCOLI PICENO	1.388	0,0%	1.420	3,0%
FERMO	1.337	0,2%	1.199	0,4%
MACERATA	1.218	0,9%	1.114	1,3%
PESARO URBINO	1.757	-1,8%	1.222	-2,7%
MARCHE	**1.420**	**-0,4%**	**1.175**	**0,4%**

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

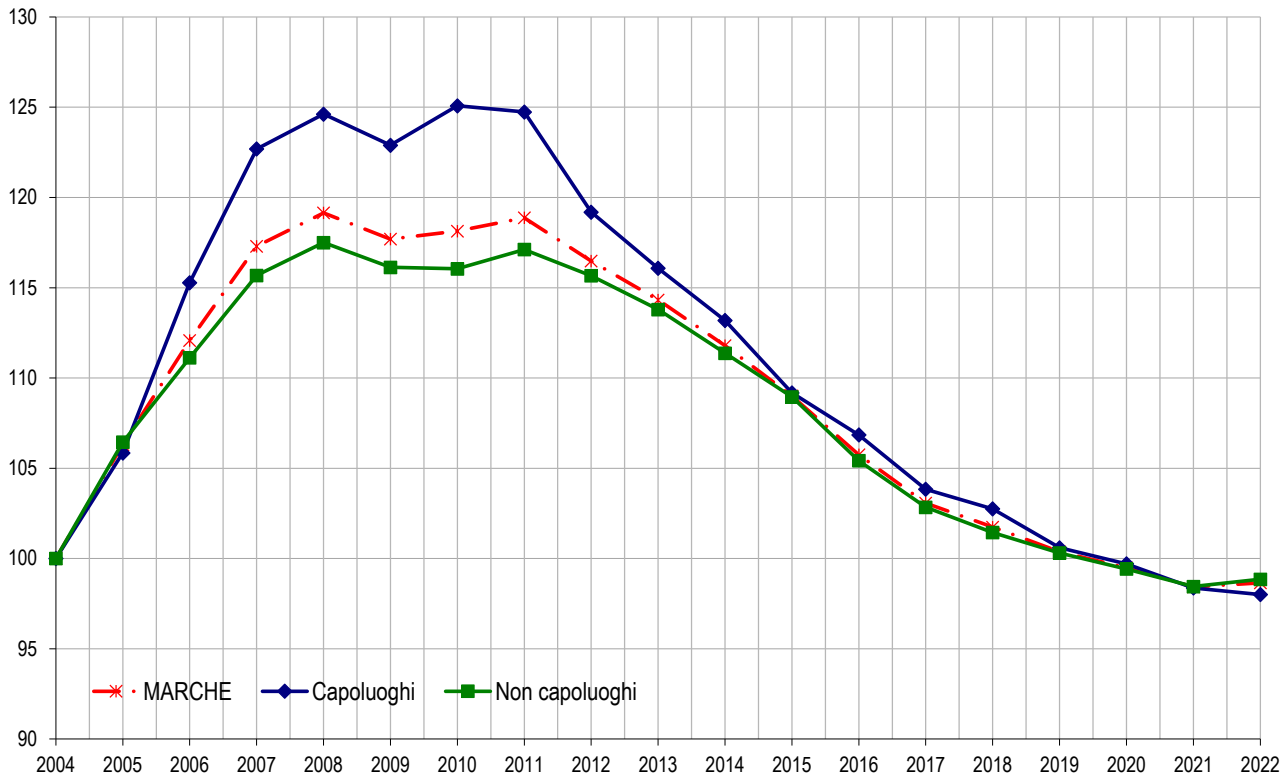
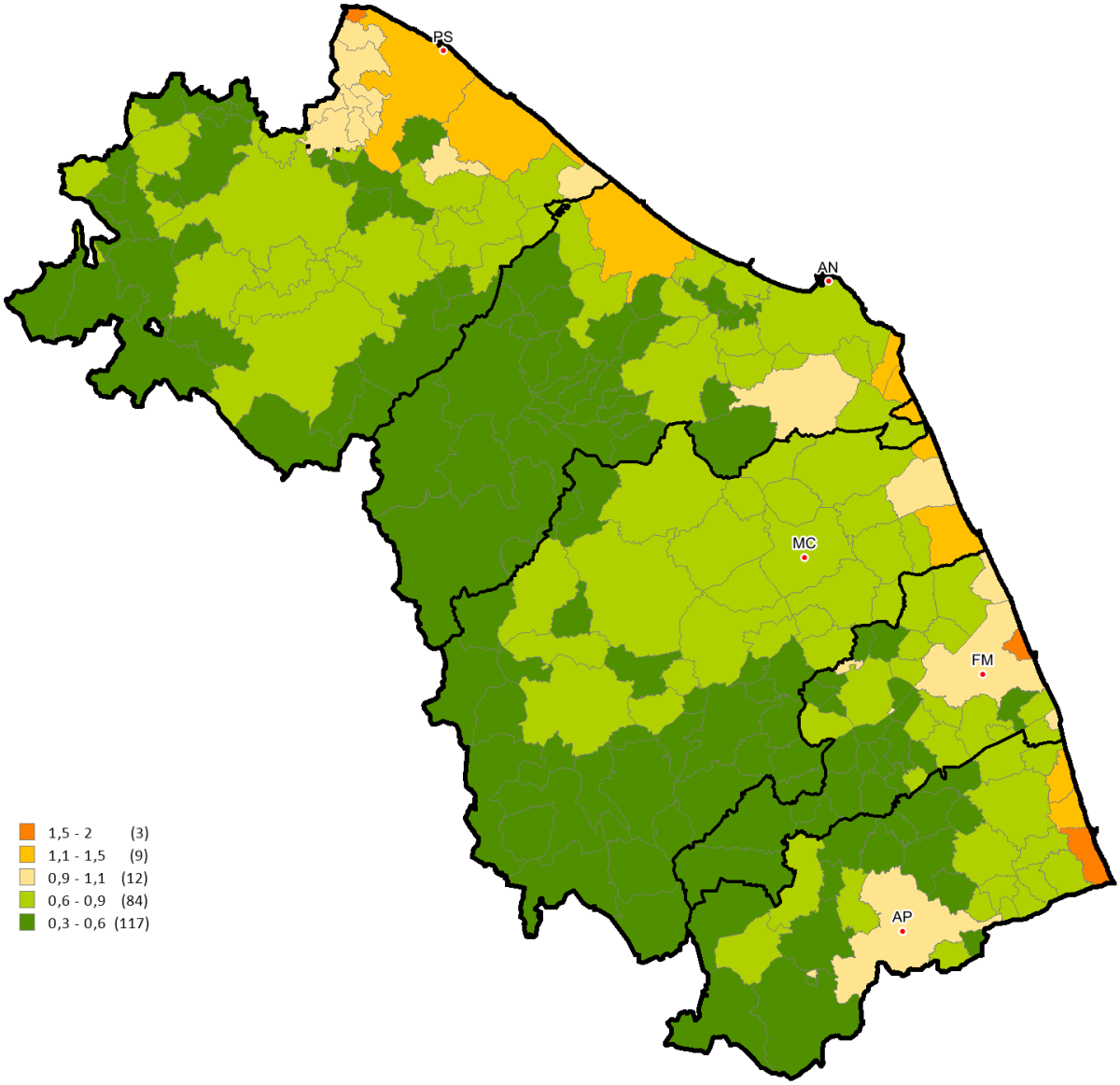


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2022 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Ancona

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

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

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

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

L'andamento del mercato immobiliare nel corso dell'anno 2022 è stato caratterizzato da una crescita del numero di transazioni, pari a +8,2% rispetto all'anno precedente. Tale percentuale, pur se positiva, risulta comunque molto inferiore rispetto a quanto registrato nelle Statistiche Regionali Marche 2022 - riferimento anno 2021, che indicavano una percentuale pari a +33%

In Tabella 9 - NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – si evidenzia nella seconda colonna la presenza di percentuali quasi totalmente positive fatta eccezione di quella riferita alla macroarea "Riviera del Conero", caratterizzata dai comuni di Sirolo e Numana, con un -21,4% ed una quota di NTN pari al 5,1%. Nel 2021 fu l'unica macroarea ad avere avuto un incremento delle NTN, pari al +80,4% con una quota di NTN pari al 7%, ben oltre il doppio della variazione delle NTN della provincia di Ancona nell'anno 2021. Al contrario, notiamo un notevole incremento della variazione percentuale delle NTN 2022/2021 della macroarea "Entroterra Montano" caratterizzata dai comuni di Arcevia, Genga, Sassoferrato, Fabriano, Cerreto D'Esi e Serra San Quirico con una percentuale pari a +20,5% ed una quota di NTN pari al 8,6%. Seguono, con una variazione positiva sempre superiore alla variazione delle NTN media della provincia di Ancona, le macroaree di: "Ancona capoluogo" +18%, "Jesi" +11,1% e "Foce dell'Esino" +10,8%. A seguire le altre macroaree con una variazione delle NTN 2022/2021, in linea con quella della provincia di Ancona: "Colline del Misa e del Cesano" +9,1% e "Castelli di Jesi" +8,3%. A concludere: la macroarea delle "Colline del Conero e del Musone", caratterizzata dai comuni di: Agugliano, Offagna, Camerano, Castelfidardo, Loreto, Osimo, Filottrano, Santa Maria Nuova e Polverigi, con un incremento di +3,4% e la macroarea di "Senigallia" con un lieve aumento pari a +0,5%.

In riferimento alla quota percentuale di immobili compravenduti in rapporto allo stock (IMI) la differenza annua per la provincia di Ancona continua costantemente il suo lieve aumento; si passa infatti dal +2,1% (dato rif. alle Statistiche Regionali Marche 2022 - riferimento anno 2021) al +2,3% IMI 2022.

In Figura 9 - la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - e in Figura 10 -serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - si evince che: dopo la diminuzione delle NTN e dell'IMI sia per l'intera provincia sia per il comune capoluogo segnalata nell'anno 2020, ed un notevole incremento per entrambi gli indici sia per l'intera provincia, che per il capoluogo e i comuni non capoluoghi registrata nel 2021, nel 2022 si riscontra una prosecuzione del trend positivo anche se in maniera più graduale.

In Tabella 10 - Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - ed in Figura 11 - Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo –si riscontra che: dopo il trend negativo della variazione % della quotazione media 2021/2020 pari al -1,4%, per l'annualità 2022/2021 si rileva un timido incremento pari a +0,8%, interrompendo il costante calo avuto per quattordici anni consecutivi. Quasi tutte le macroaree, hanno avuto un incremento in linea con quello provinciale ad eccezione della "Foce dell'Esino" che vede una variazione positiva del +1,6%. L'unica macroarea che continua il suo trend negativo è quella delle "Colline del Misa e del Cesano" con un valore pari a -1,1%.

.

La provincia – Ancona

Figura 8: Macroaree provinciali di Ancona

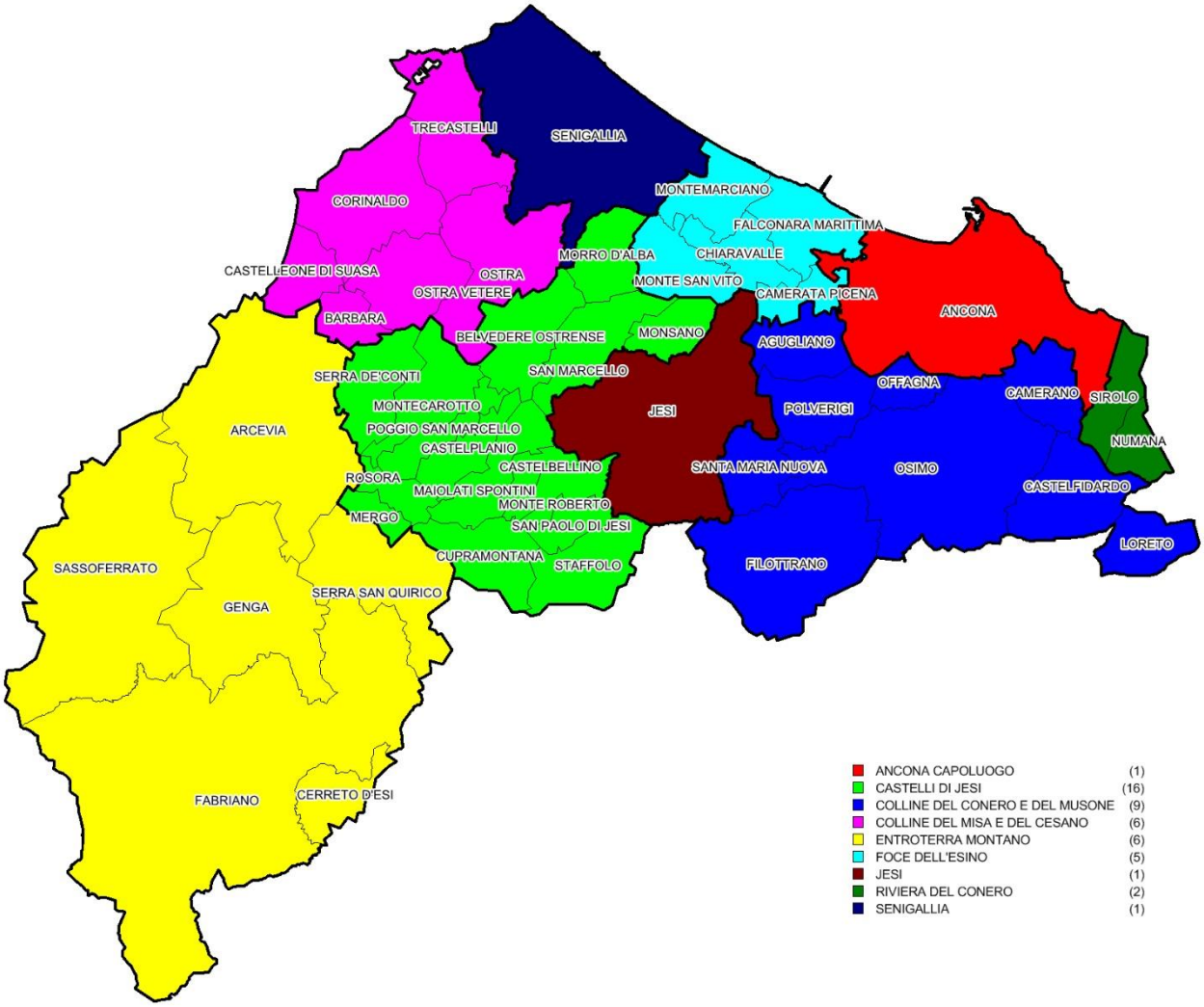


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	Differenza IMI 2022/21	IMI 2022	Quota NTN per macorarea
CASTELLI DI JESI	468	8,3%	1,9%	0,14	7,7%
COLLINE DEL CONERO E DEL MUSONE	1.055	3,4%	2,2%	0,06	17,2%
COLLINE DEL MISA E DEL CESANO	249	9,1%	1,8%	0,15	4,1%
ENTROTERRA MONTANO	525	20,5%	1,5%	0,26	8,6%
FOCE DELL'ESINO	781	10,8%	2,5%	0,24	12,8%
JESI	585	11,1%	2,8%	0,27	9,6%
RIVIERA DEL CONERO	312	-21,4%	2,9%	-0,80	5,1%
SENIGALLIA	641	0,5%	2,3%	0,00	10,5%
ANCONA CAPOLUOGO	1.499	18,0%	2,8%	0,42	24,5%
ANCONA	**6.115**	**8,2%**	**2,3%**	**0,17**	**100,0%**

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

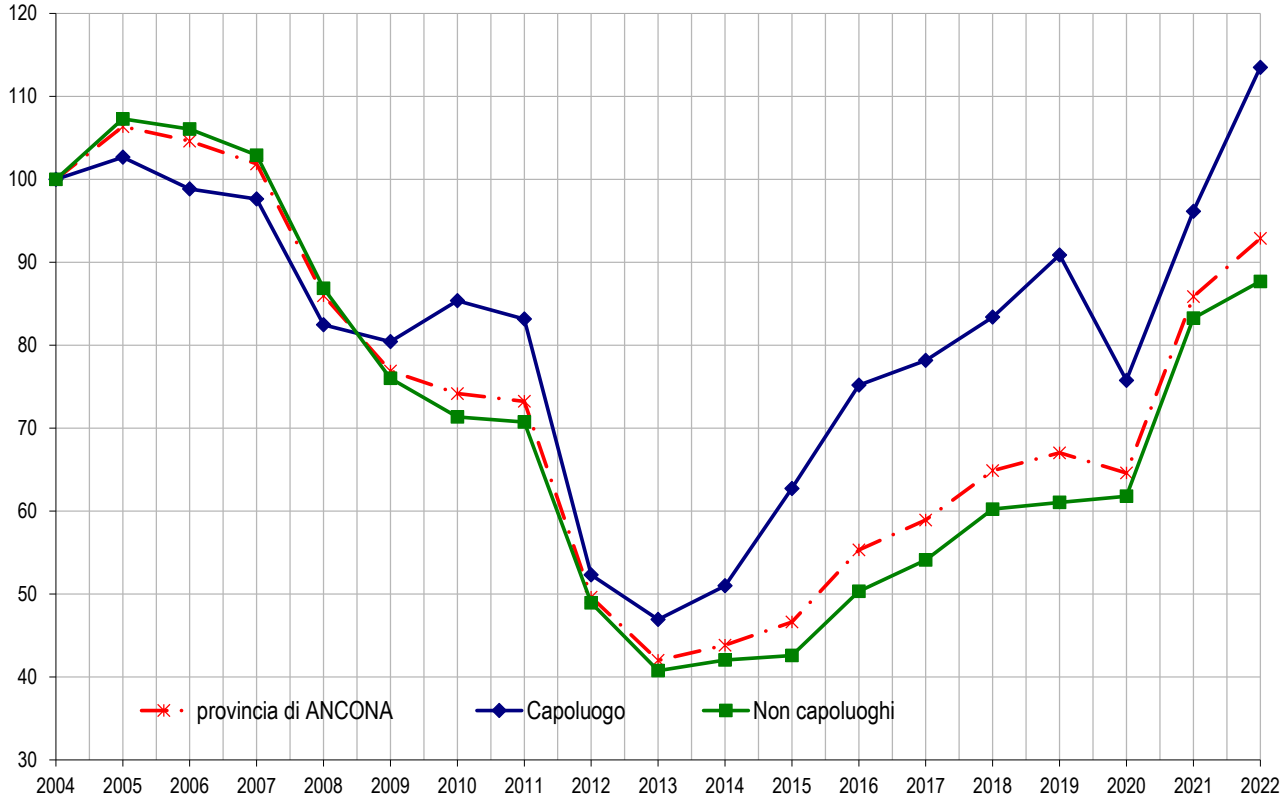


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

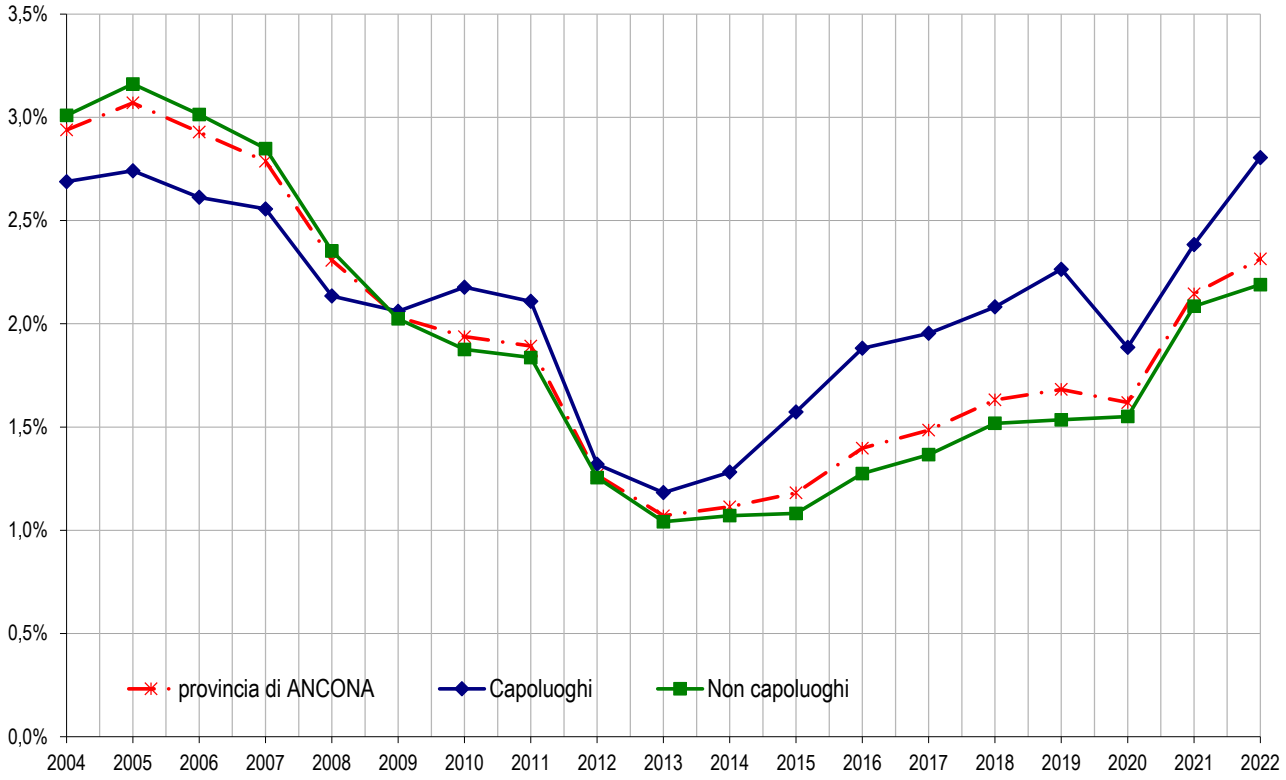
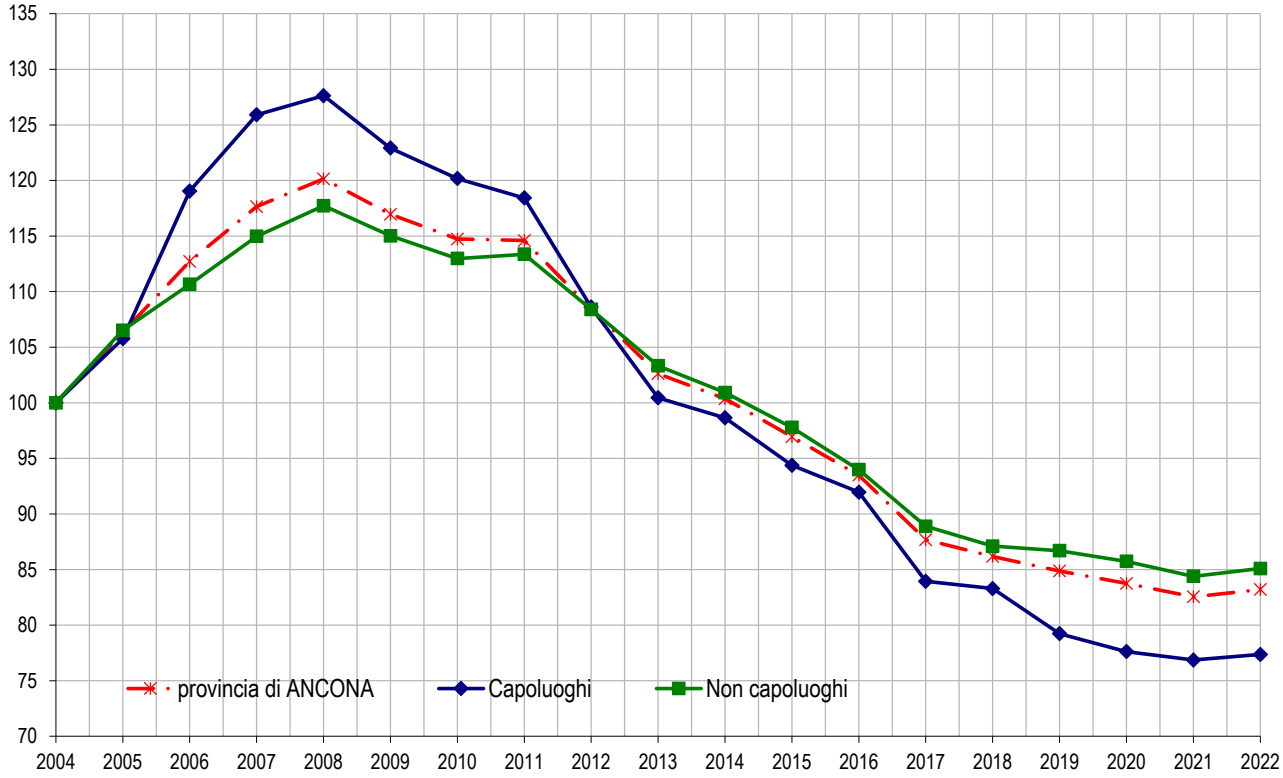


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
CASTELLI DI JESI	733	1,2%
COLLINE DEL CONERO E DEL MUSONE	1.096	1,0%
COLLINE DEL MISA E DEL CESANO	835	-1,1%
ENTROTERRA MONTANO	646	0,2%
FOCE DELL'ESINO	941	1,6%
JESI	1.103	0,9%
RIVIERA DEL CONERO	1.938	1,0%
SENIGALLIA	1.744	0,7%
ANCONA CAPOLUOGO	1.242	0,6%
ANCONA	**1.104**	**0,8%**

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



Il comune – *Ancona*

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

Ancona Capoluogo evidenzia, in riferimento al NTN e all'IMI, un trend positivo di ripresa, rispettivamente pari a +18% e +2,8%. Se l'IMI si attesta su valori in linea con la media provinciale pari 2,3%, lo stesso non può dirsi per la percentuale delle NTN che risulta molto superiore a quella provinciale.

Nella Tabella 11 - NTN, IMI e quotazione media per zona OMI - a differenza dei dati riportati nelle Statistiche Regionali 2022 – riferimento anno 2021 si riscontra a livello di variazione percentuale delle NTN la presenza anche di valori negativi. In particolare si nota nella zona OMI "E5-Frazione Candia" una variazione del -44,4%; a seguire la zona OMI "B1 – Rioni Adriatico, Passetto" con -11,1%; la zona OMI "C1 – Rione Archi" con -8,9%; la zona OMI "R1 – zona agricola Ovest e frazioni minori" con -5,6% e la zona OMI "B3 – Rioni Santo Stefano, Borgo Rodi" con -4,2%. Si rappresenta però che la zona OMI "E5-Frazione Candia" e la zona OMI "C1 – Rione Archi" sono caratterizzate da un numero esiguo di NTN.

Per quanto riguarda le altre zone OMI si rileva per la zona OMI "C3 – Rioni Palombare, Pinocchio, Posatora" una variazione %, molto elevata, pari a +121,1% con un altrettanto elevato numero di NTN pari a 207 e a seguire la zona OMI "D5-Località Baraccola" con un incremento pari a +68,4% ma con un numero di NTN esiguo ovvero pari a 16. Si riscontra una variazione percentuale delle NTN 2022/2021 attorno al +30% per le zone OMI "B7-Rioni Montirozzo, Montemarino", "C2-Rioni piano San Lazzaro, Vallemiano, Palombella, Scrima" e "D2-Torrette, Palombina, Collemarino" con un numero elevato di NTN. Per le restanti zone OMI la percentuale è compresa tra un +1,6% per la zona OMI "R2-Zona agricola Est e frazioni minori, Parco del Conero" ed un +14,6% per la zona OMI "D1-Brecce Bianche, Passo Varano, Montedago, Ponterosso". Si segnala inoltre che l'IMI maggiore è presente nella zona OMI "C3 – Rioni Palombare, Pinocchio, Posatora" con una percentuale pari a 4,71%.
In termini di quotazioni, Ancona Capoluogo risulta in linea con la quotazione media rilevata nell'anno 2021, subendo una variazione totale media in positivo pari ad un +0,8%. In linea generale la maggior parte delle zone OMI del capoluogo, hanno una variazione % della quotazione media 2022/2021 tra lo 0% e +1%, quindi in linea con la media del capoluogo. Fanno eccezione la zona OMI "C2-Rioni piano San Lazzaro, Vallemiano, Palombella, Scrima" con una variazione percentuale pari a +2,7%, la zona OMI "D1-Brecce Bianche, Passo Varano, Montedago, Ponterosso" pari a +2,3% e la zona OMI "B3-Rioni Santo Stefano, Borgo Rodi" con una variazione percentuale negativa pari a -2,2%.
Nella mappa in Figura 12 le differenti gradazioni di colore rappresentano le diverse concentrazioni di NTN nelle zone del capoluogo.

Nella mappa in Figura 13 le differenti gradazioni di colore rappresentano la dinamicità del mercato, in termini di IMI, quota di stock di abitazioni compravenduto, nelle zone OMI del capoluogo.

In Figura 14 sono rappresentati i differenziali dei valori medi di zona rispetto alla media comunale, dove i differenziali più elevati corrispondono alle gradazioni più scure nelle colorazioni delle zone.

Tabella 11: NTN, IMI e quotazione media per zona OMI

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
B1	RIONI ADRIATICO,PASSETTO	154	-11,1%	2,31%	1.450	0,3%
B2	CENTRO STORICO: RIONI SAN PIETRO,CARDETO,CAPODIMONTE	133	8,0%	2,60%	1.317	0,6%
B3	RIONI SANTO STEFANO,BORGO RODI	63	-4,2%	2,61%	1.321	-2,2%
B7	RIONI MONTIROZZO, MONTEMARINO	100	34,1%	3,08%	954	-0,3%
C1	RIONE ARCHI	17	-8,9%	2,26%	835	0,0%
C2	RIONI PIANO SAN LAZZARO,VALLEMIANO,PALOMBELLA, SCRIMA	236	27,4%	3,68%	963	2,7%
C3	RIONI PALOMBARE,PINOCCHIO, POSATORA	207	121,1%	4,71%	1.342	0,3%
C4	RIONI GRAZIE,TAVERNELLE	171	3,5%	2,77%	1.131	0,8%
C5	ZONA PORTUALE	1	-	4,00%	-	-
D1	BRECCE BIANCHE,PASSO VARANO,MONTEDAGO,PONTEROSSO	105	14,6%	1,89%	1.519	2,3%
D2	TORRETTE,PALOMBINA,COLLEMARINO	160	28,2%	2,83%	1.103	1,3%
D4	RIONE PIETRALACROCE	30	9,3%	2,98%	1.788	1,8%
D5	LOCALITA'BARACCOLA	16	68,4%	3,48%	878	0,0%
E5	FRAZIONE CANDIA	10	-44,4%	1,68%	1.235	0,0%
R1	ZONA AGRICOLA OVEST E FRAZIONI MINORI	64	-5,6%	2,09%	993	0,0%
R2	ZONA AGRICOLA EST E FRAZIONI MINORI - PARCO DEL CONERO	31	1,6%	1,72%	1.090	0,0%
nd	ND	1	-	-	-	-
	ANCONA	**1.499**	**18,0%**	**2,81%**	**1.219**	**0,8%**

Figura 12: Distribuzione NTN 2022 nelle zone OMI

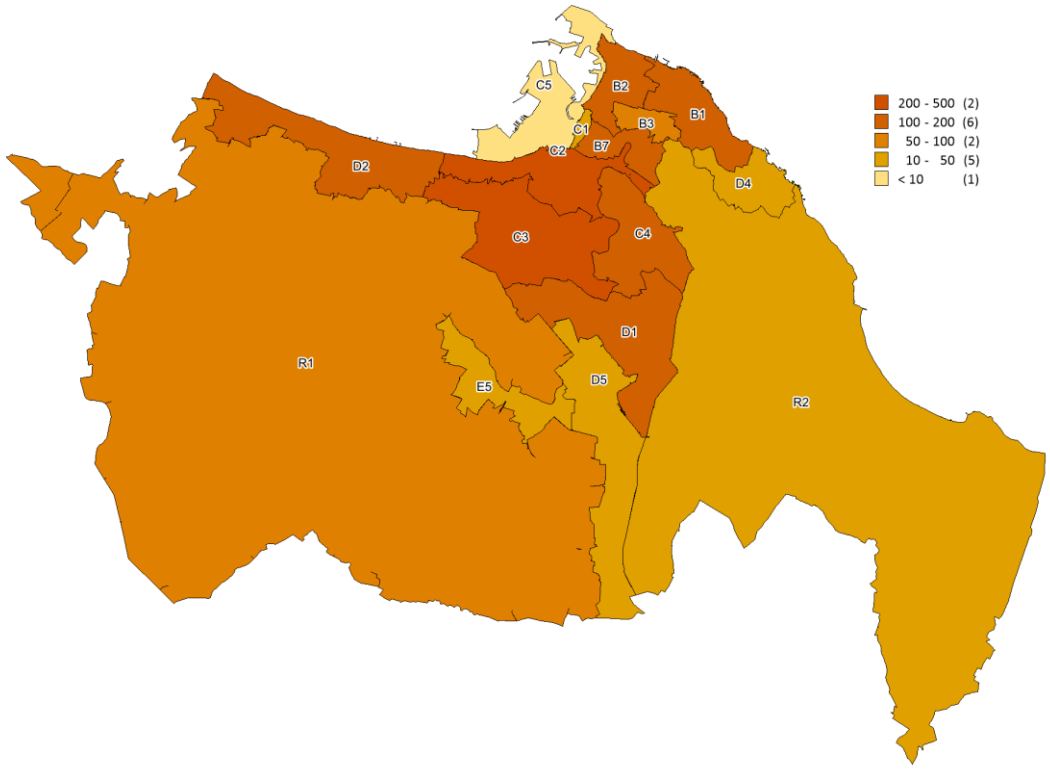


Figura 13: Distribuzione IMI 2022 nelle zone OMI

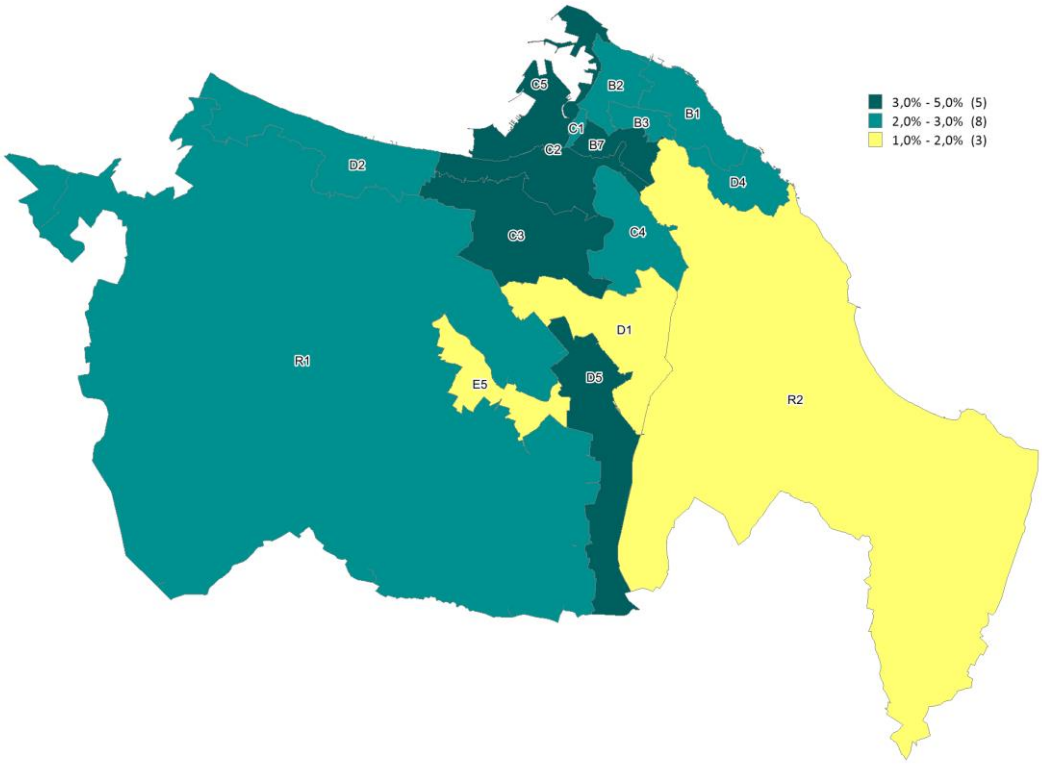
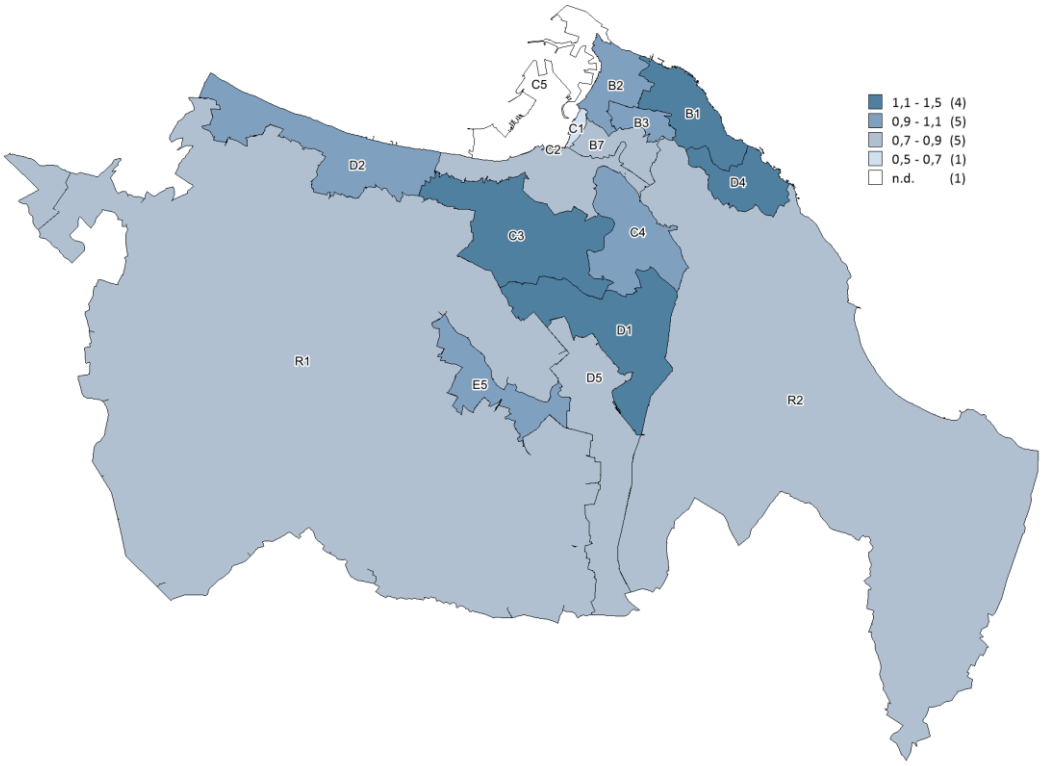


Figura 14: Differenziale delle quotazioni 2022 nelle zone OMI



FOCUS provinciale - Ascoli Piceno

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

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

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

In Tabella 12 - NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – si evidenziano le spiccate variazioni percentuali verificatesi nelle transazioni rispetto allo scorso anno, in senso positivo, dovute al significativo incremento del numero di compravendite in alcune macroaree (Collinare interna, Collinare Tronto, Pedemontana); variazioni in parte dovute al relativamente modesto numero di NTN in termini assoluti. In linea generale, la rilevazione palesa una ripresa delle compravendite nelle zone della fascia collinare del territorio provinciale con influenze che interessano la vallata del fiume Tronto, sembrano quindi esauriti gli effetti del sisma 2016 sulla richiesta di alloggi nelle zone costiere ed il ritorno di domanda nella "Zona montana". La dinamicità del mercato a livello provinciale resta tuttavia sostanzialmente fiacca (IMI) pur concentrando le NTN nel Capoluogo e nelle zone storicamente più attive: Basso Adriatico, Vallata Tronto.

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

In Figura 17 - serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – l'andamento del grafico risulta coerente con la precedente lettura della dinamicità del mercato rappresentata in Figura 9.

In Tabella 13 - quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale – si conferma la sostanziale e perdurante staticità dei valori con minima variazione percentuale nelle macroaree storicamente più dinamiche: Basso Adriatico e Vallata Tronto.

In Figura 18 - serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – si dimostra che il ristagno dei valori delle quotazioni, dopo aver arrestato la discesa generatesi con la crisi del 2012, si protrae dal 2016 (anno del sisma). Tuttavia, il descritto andamento del numero delle transazioni fa prevedere una ripresa delle quotazioni nel prossimo futuro; fatti salvi gli effetti da verificare dovuti agli attesi investimenti economici del Governo (bonus, ecc.) ed alla recente impennata inflazionistica generata dal conflitto Russo/Ucraino.

La provincia – Ascoli Piceno

Figura 15: Macroaree provinciali di Ascoli Piceno

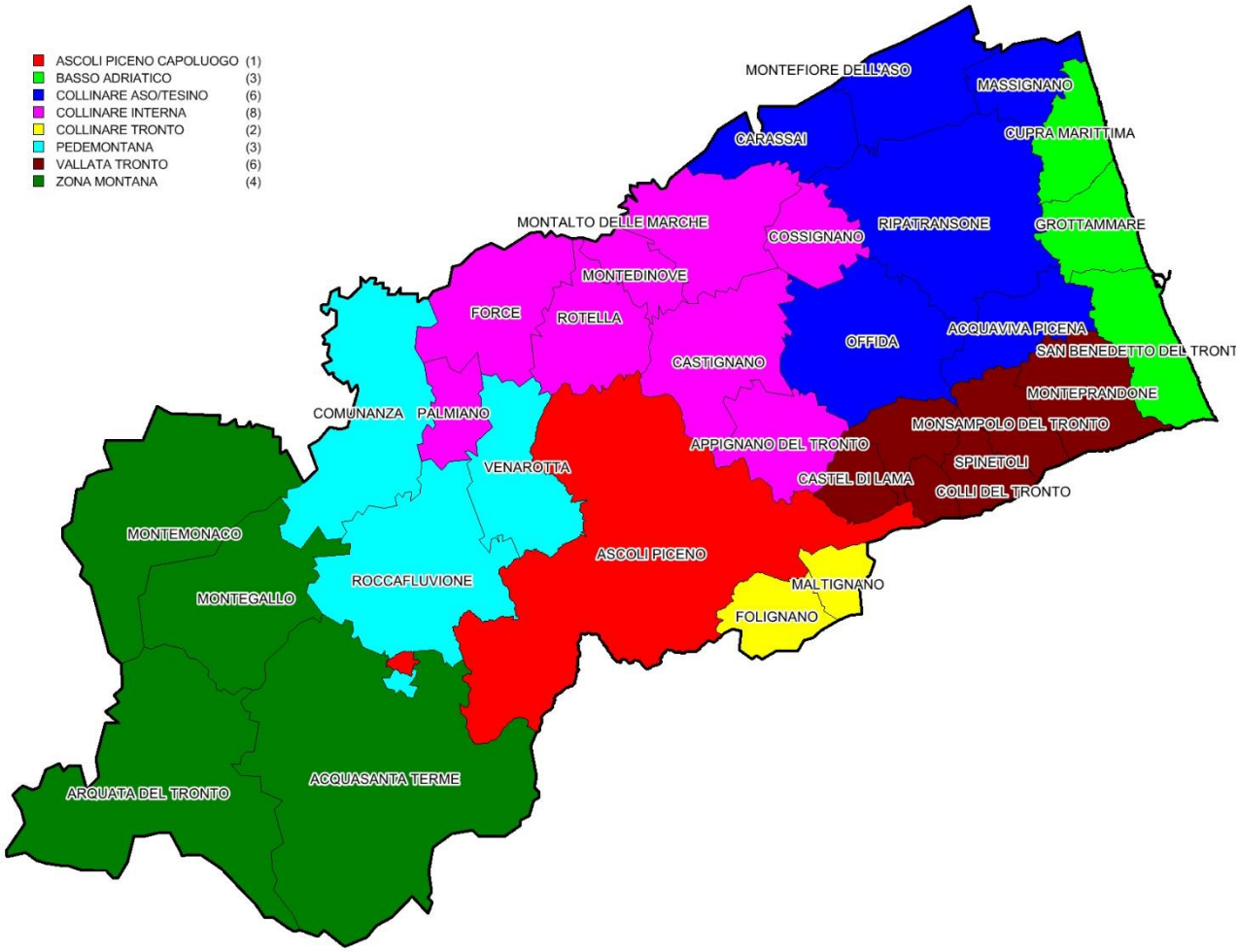


Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	Differenza IMI 2022/21	IMI 2022	Quota NTN per macroarea
BASSO ADRIATICO	1.142	2,9%	2,6%	0,05	44,1%
COLLINARE ASO/TESINO	201	9,7%	1,8%	0,15	7,7%
COLLINARE INTERNA	75	46,7%	1,1%	0,34	2,9%
COLLINARE TRONTO	103	25,4%	1,9%	0,38	4,0%
PEDEMONTANA	77	27,9%	1,6%	0,34	3,0%
VALLATA TRONTO	422	14,9%	2,3%	0,28	16,3%
ZONA MONTANA	98	8,5%	1,3%	0,09	3,8%
ASCOLI PICENO CAPOLUOGO	474	9,6%	1,8%	0,15	18,3%
ASCOLI PICENO	**2.592**	**9,1%**	**2,1%**	**0,16**	**100,0%**

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

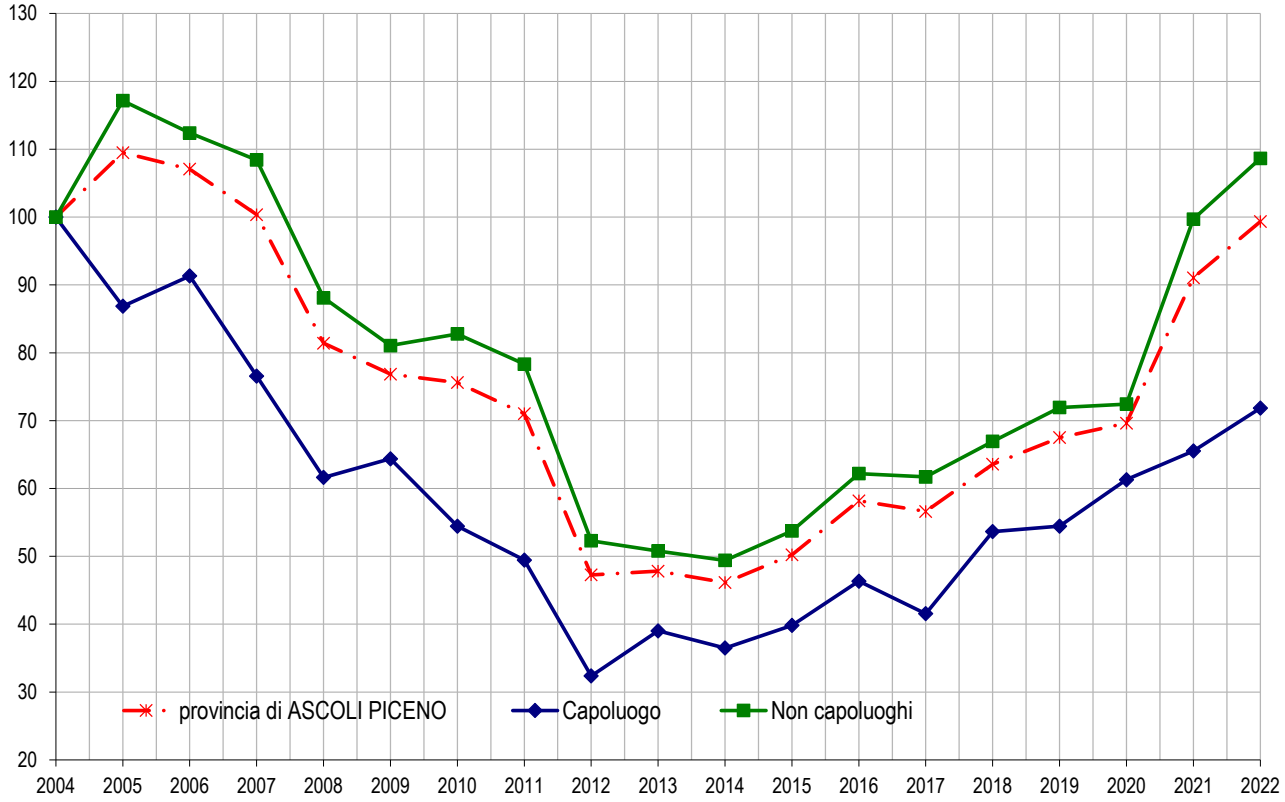


Figura 17: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

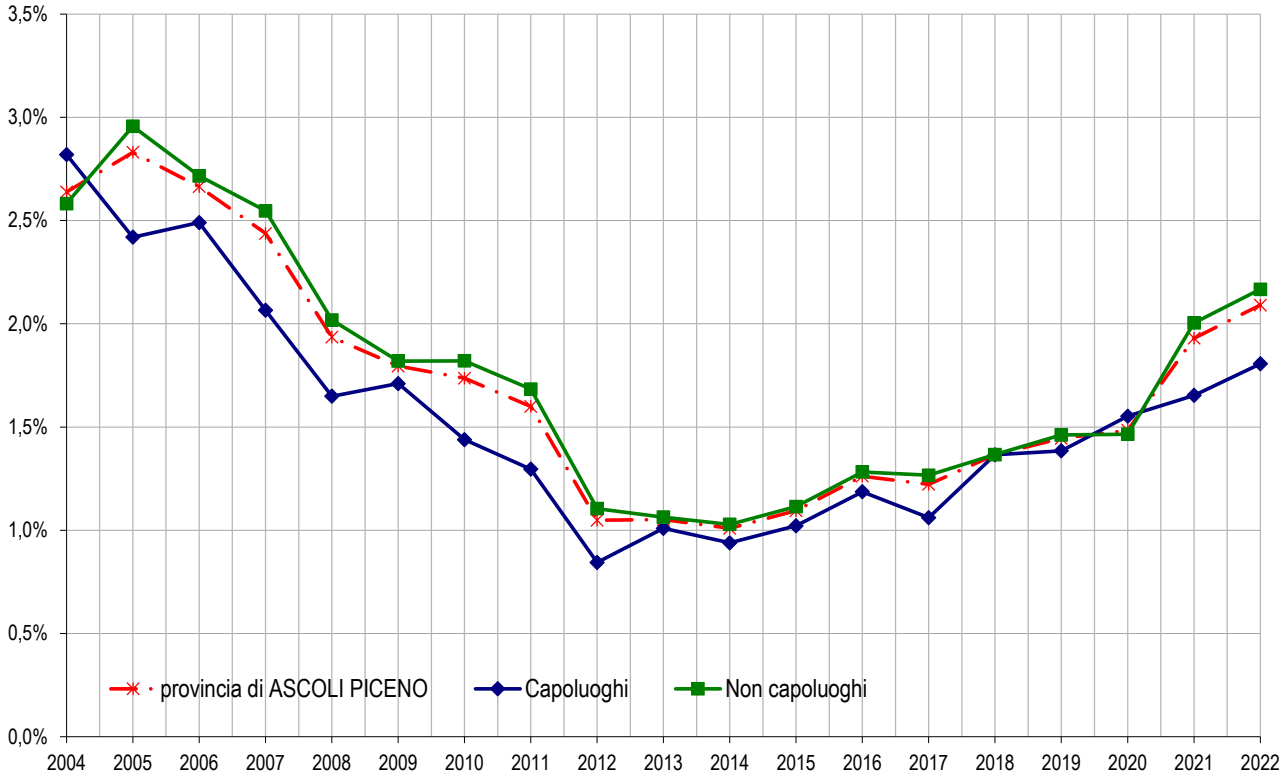
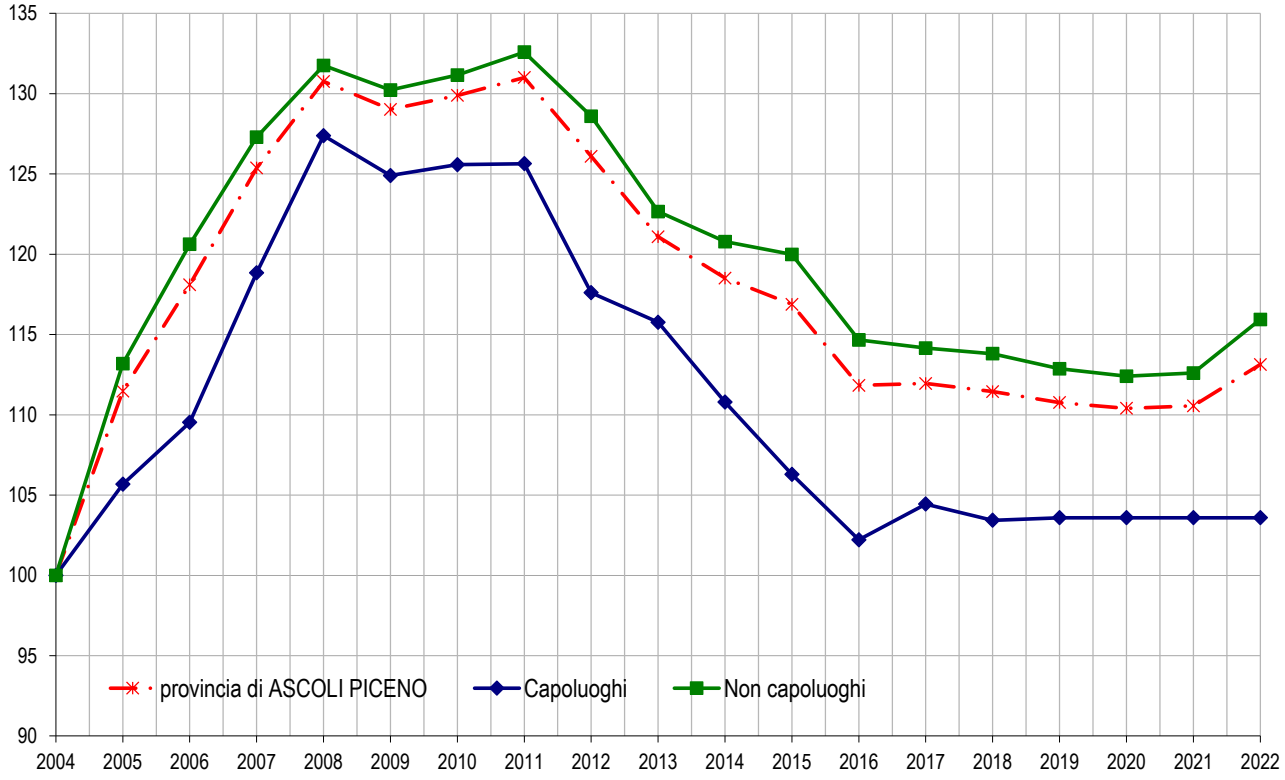


Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
BASSO ADRIATICO	2.064	4,0%
COLLINARE ASO/TESINO	905	0,0%
COLLINARE INTERNA	762	0,0%
COLLINARE TRONTO	1.010	0,8%
PEDEMONTANA	839	1,4%
VALLATA TRONTO	974	2,3%
ZONA MONTANA	813	0,0%
ASCOLI PICENO CAPOLUOGO	1.388	0,0%
ASCOLI PICENO	**1.413**	**2,4%**

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



Il comune – *Ascoli Piceno*

In Tabella 14 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle zone OMI. L'analisi dei dati palesa forti variazioni percentuali nel numero delle compravendite, sia positive, sia negative, prevalentemente riconducibili (nei casi più marcati) al relativamente modesto numero assoluto di NTN. Le quotazioni medie degli immobili nelle varie zone restato costanti.

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media per zona OMI

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
B1	PIAZZA DEL POPOLO, PIAZZA ROMA, PIAZZA ARRINGO E VIE LIMITROFE	5	164,0%	2,33%	2.008	0,0%
B2	CENTRO STORICO	88	10,5%	1,95%	1.888	0,0%
C1	BORGO SOLESTA, CAMPO PARIGNANO E VIA DELLE ZEPPELLE	104	5,7%	2,07%	1.688	0,0%
C2	PORTA MAGGIORE E QUARTIERE LUCIANI	95	-9,6%	1,93%	1.688	0,0%
C3	PORTA ROMANA E PORTA CARTARA	36	97,2%	3,46%	1.535	0,0%
C4	S. MARCELLO E AGRARIA	5	400,0%	1,39%	1.719	0,0%
D1	MONTICELLI	54	10,7%	1,45%	1.454	0,0%
D2	POGGIO DI BRETTA E BRECCIAROLO	16	19,2%	1,34%	1.129	0,0%
D3	LISCIANO - PIAGGE - SAN MARCO	18	150,0%	2,11%	1.184	0,0%
D4	VILLA S. ANTONIO E ZONA IND. CAMPOLUNGO EST	2	-82,3%	0,55%	1.093	0,0%
D5	MARINO	2	-33,3%	0,56%	1.210	0,0%
D6	VALLE CUPA	1	-63,6%	0,49%	1.686	0,0%
D7	ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE BASSO MARINO	1	-	3,85%	1.260	0,0%
D8	ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE CAMPOLUNGO	0	-100,0%	0,00%	1.260	0,0%
E1	VENAGRANDE E VENAPICCOLA	2	166,7%	0,64%	960	0,0%
E2	MOZZANO E TRONZANO	5	-5,3%	0,97%	1.235	0,0%
R1	PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO	38	5,1%	1,40%	809	0,0%
R2	ISOLA TERRITORIALE FORCELLA	0	-	0,00%	820	0,0%
nd	ND	4	-	-	-	-
	ASCOLI PICENO	**474**	**9,6%**	**1,81%**	**1.523**	**0,0%**

FOCUS provinciale - Fermo

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

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

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

In Tabella 15 - NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – si evidenzia un diffuso incremento percentuale nelle transazioni nell'ambito del territorio provinciale rispetto allo scorso anno (fa eccezione negativa la Zona montana), che risultano più marcate nella fascia dell'entroterra collinare del territorio provinciale e relativamente modeste nella zona sud-costiera "Medio Adriatico"; variazioni che risultano particolarmente significative nelle macroaree "Fermo – Alto Adriatico" e " Medio Fermano" in rapporto al maggior numero delle transazioni delle zone. La dinamicità del mercato a livello provinciale risulta in leggera ripresa (IMI) concentrando le compravendite nelle citate macroaree, storicamente più attive.

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

In Figura 21 - serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – si conferma l'andamento dei precedenti semestri circa la dinamicità del mercato immobiliare.

In Tabella 16 - quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale – si conferma la sostanziale e perdurante staticità dei valori con una minima variazione percentuale nelle macroaree "Alto Fermano" e Medio Adriatico".

In Figura 22 - serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – si dimostra che il ristagno dei valori delle quotazioni, dopo aver arrestato la discesa generatesi con la crisi del 2012, si protrae dal 2016 (anno del sisma). Tuttavia, il descritto andamento del numero delle transazioni fa prevedere una ripresa delle quotazioni nel prossimo futuro; fatti salvi gli effetti da verificare dovuti agli attesi investimenti economici del Governo (bonus, ecc.) ed agli effetti inflazionistici generati dal conflitto Russo/Ucraino.

La provincia – Fermo

Figura 19: Macroaree provinciali di Fermo

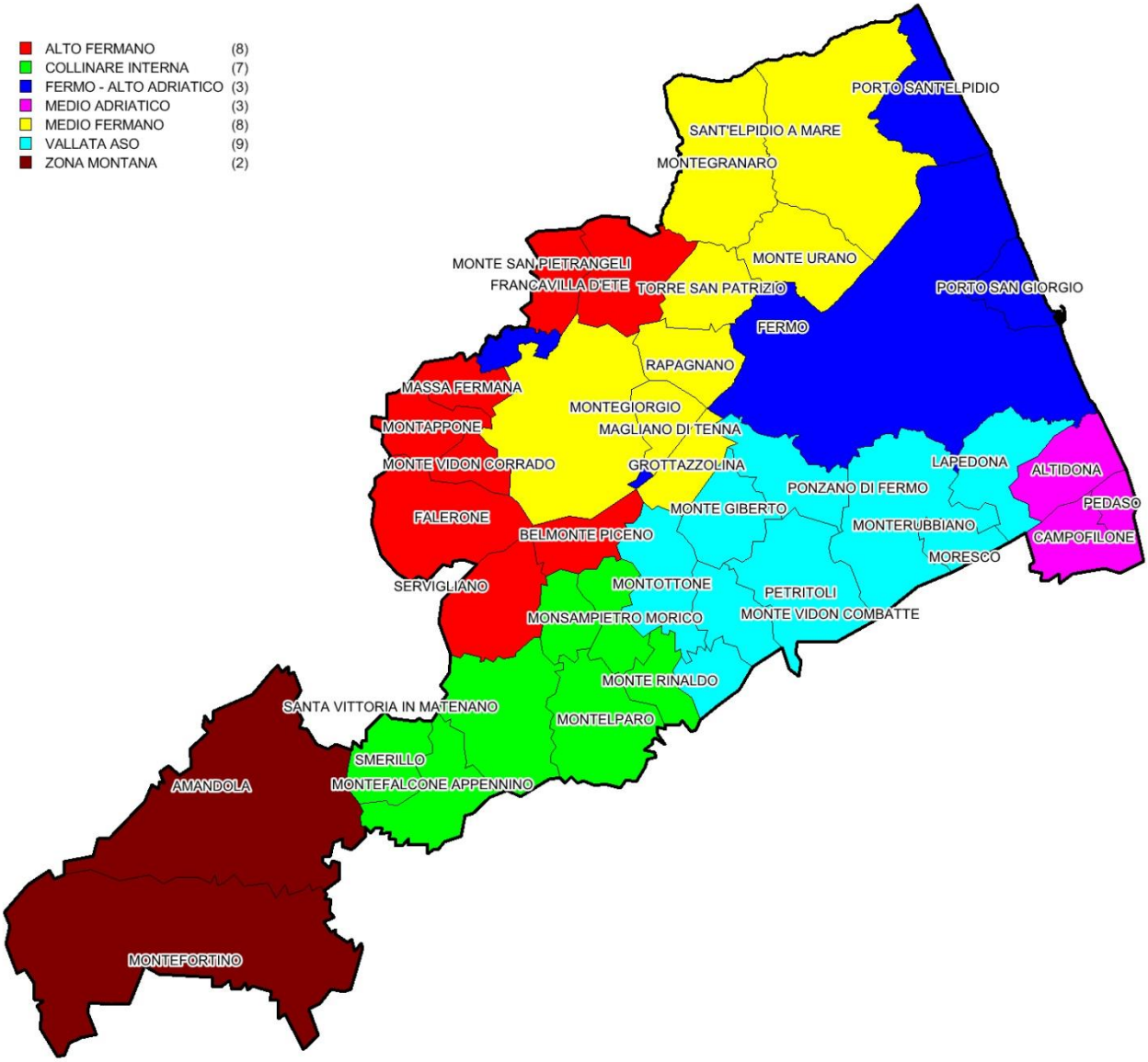


Tabella 15: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	Differenza IMI 2022/21	IMI 2022	Quota NTN per macroarea
ALTO FERMANO	88	36,2%	1,2%	0,31	5,2%
COLLINARE INTERNA	36	14,8%	1,2%	0,15	2,2%
FERMO - ALTO ADRIATICO	963	14,9%	2,1%	0,26	56,9%
MEDIO ADRIATICO	149	6,5%	2,7%	0,14	8,8%
MEDIO FERMANO	311	20,0%	1,2%	0,20	18,4%
VALLATA ASO	99	17,1%	1,5%	0,21	5,8%
ZONA MONTANA	45	-9,9%	1,1%	-0,13	2,7%
FERMO	**1.691**	**15,2%**	**1,7%**	**0,22**	**100,0%**

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

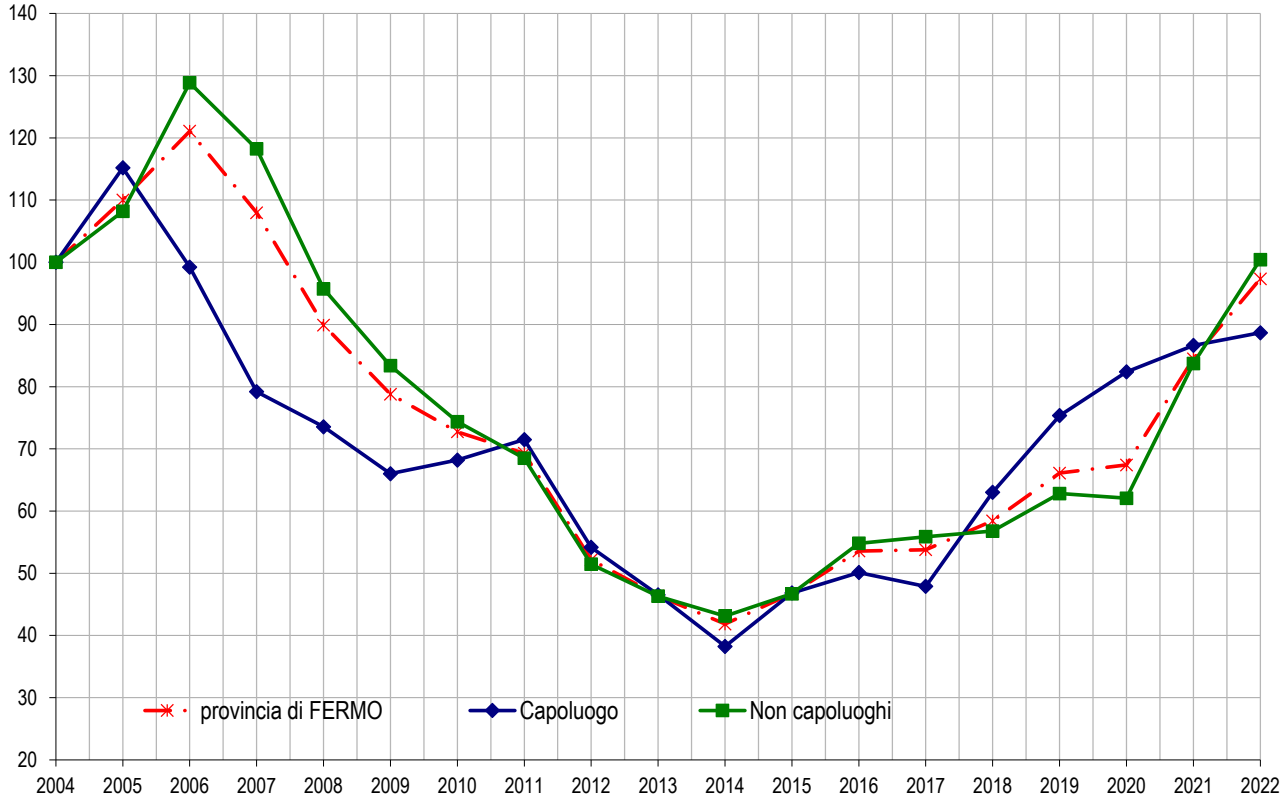


Figura 21: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

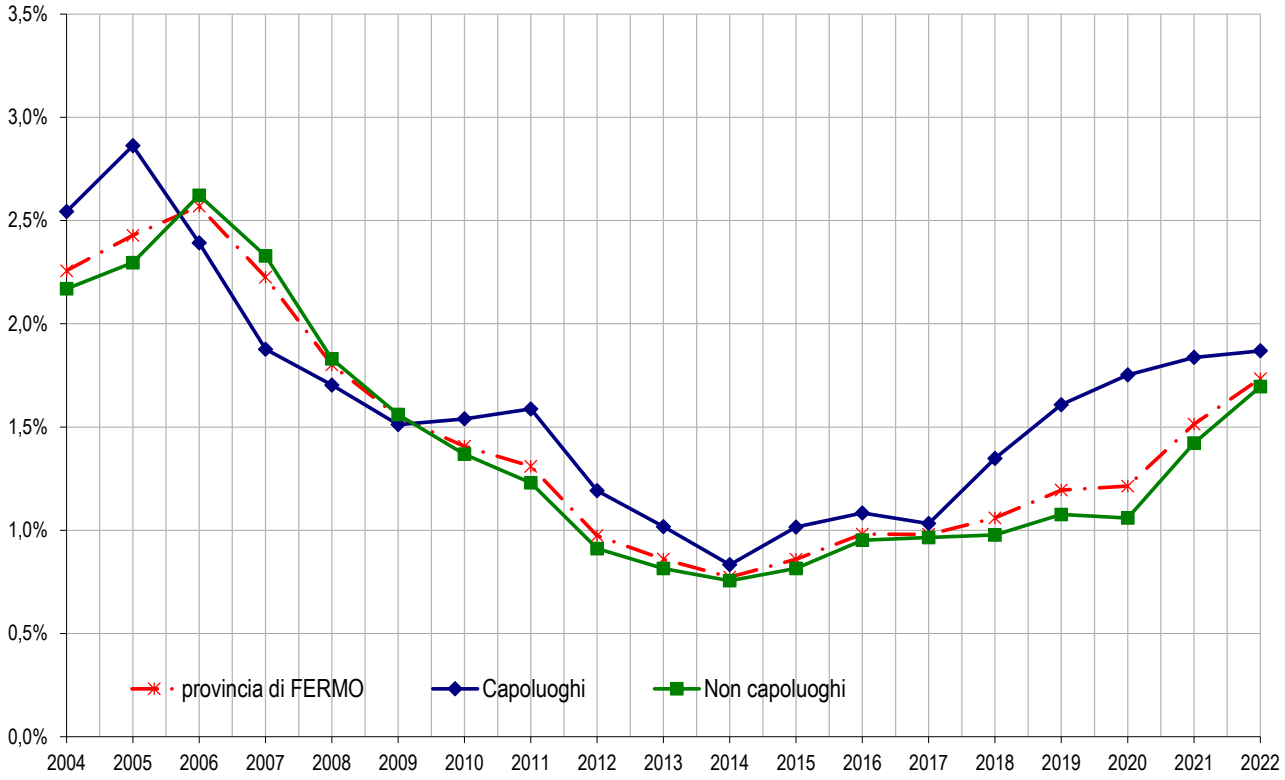
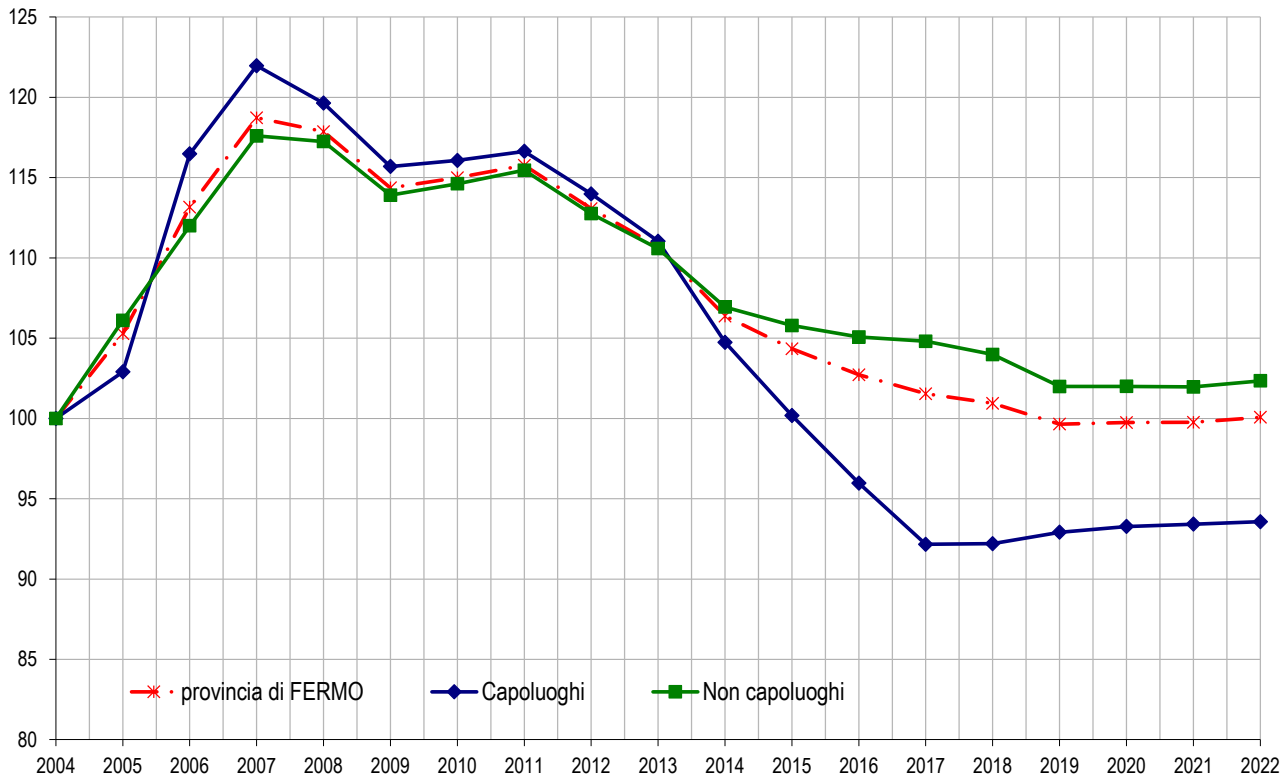


Tabella 16: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
ALTO FERMANO	799	0,7%
COLLINARE INTERNA	765	0,0%
FERMO - ALTO ADRIATICO	1.570	0,2%
MEDIO ADRIATICO	1.210	3,6%
MEDIO FERMANO	969	0,0%
VALLATA ASO	890	0,0%
ZONA MONTANA	822	0,0%
FERMO	**1.230**	**0,4%**

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



Il comune – *Fermo*

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare del capoluogo, in Tabella 17 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle zone OMI.

Tabella 17: NTN, IMI e variazione annua per zona OMI

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
B1	CENTRO STORICO	45	-25,9%	1,71%	1.402	0,0%
C1	FASCIA PERIMETRALE INTORNO AL CENTRO STORICO	103	8,9%	1,72%	1.581	1,2%
D1	PORZIONE DI TERRITORIO AD EST DEL CENTRO STORICO	26	-23,5%	1,58%	1.421	0,0%
D2	PORZIONE DI TERRITORIO AD OVEST DEL CENTRO STORICO	13	15,6%	1,35%	1.248	0,0%
E1	LIDO TRE ARCHI - S.TOMMASO	82	24,7%	4,14%	1.248	0,0%
E2	CASA BIANCA - S.MICHELE - LIDO DI FERMO	36	-15,1%	1,46%	1.981	0,5%
E3	CASE SCOCCINI - S. MARCO PALUDI	1	-66,7%	1,19%	1.129	0,0%
E4	MARINA PALMENSE - SALVANO	30	63,1%	2,60%	1.563	0,0%
E5	CALDARETTE - VAL D ETE	11	250,0%	1,77%	1.248	0,0%
E6	SAN GIROLAMO	3	200,0%	2,00%	1.190	0,0%
E7	CAMPIGLIONE - GIROLA	19	9,7%	1,89%	1.309	0,0%
E8	LUNGOMARE LIDO DI FERMO	8	-23,8%	1,30%	2.379	0,0%
R1	PORZIONE AGRICOLA A NORD DEL CAPOLUOGO	10	-9,1%	1,55%	1.025	0,0%
R3	PORZIONE AGRICOLA A SUD-OVEST DEL CAPOLUOGO	13	-39,9%	0,80%	933	0,0%
R6	ISOLA TERRITORIALE GABBIANO	0	-	0,74%	820	0,0%
R7	ISOLA TERRITORIALE BOARA	1	-	5,00%	804	0,0%
nd	ND	3	-	-	-	-
	FERMO	**405**	**2,4%**	**1,87%**	**1.474**	**0,4%**

FOCUS provinciale - Macerata

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

I 55 comuni della provincia sono stati aggregati in sette macroaree, denominate:

- Alta Collinare Meridionale (4 comuni)
- Alta Collinare Settentrionale (2 comuni)
- Appenninica (12 comuni)
- Bassa Collinare (7 comuni)
- Costiera (3 comuni)
- Macerata Capoluogo (1 comune)
- Media Collinare Centrale (13 comuni)
- Media Collinare Settentrionale (3 comuni)
- Medio-Alta Collinare Meridionale (10 comuni)

In Tabella 18 - NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – si evidenziano le variazioni percentuali verificatesi nelle transazioni rispetto allo scorso anno, sia in positivo, sia in negativo, dovute ai diversi numeri di compravendite verificatesi nelle varie macroaree; in particolare, si rileva tuttavia che le maggiori variazioni percentuali sono associate ad un minor numero assoluto di compravendite. In linea generale, si palesa una leggera ripresa delle compravendite omogenea in tutte le macroaree della provincia con un picco particolarmente marcato nella zona "Costiera", la quale si distingue per la particolare dinamicità.

In Figura 24 - serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – si conferma ed accentua l'incremento positivo delle compravendite nel capoluogo, le quali restano sostanzialmente costanti nell'intera provincia (come dato complessivo), nell'ambito della quale vi sono le differenze emerse nella precedente tabella.

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

In Tabella 19 - quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale – si conferma un modesto apprezzamento dei valori con positive variazioni percentuali, sia nel capoluogo e nelle macroaree collinari, sia nella zona "Costiera".

In Figura 26 - serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – si dimostra che i valori delle quotazioni, dopo aver arrestato la discesa generatesi con la crisi del 2012 e protrattasi dal 2016 (anno del sisma), rileva una modesta ripresa positiva. Il descritto andamento del numero delle transazioni fa quindi prevedere una ripresa delle quotazioni nel prossimo futuro; fatti salvi gli effetti da verificare dovuti agli attesi investimenti economici del Governo (bonus, ecc.) ed all'incremento inflazionistico generato dal conflitto Russo/Ucraino.

La provincia – Macerata

Figura 23: Macroaree provinciali di Macerata

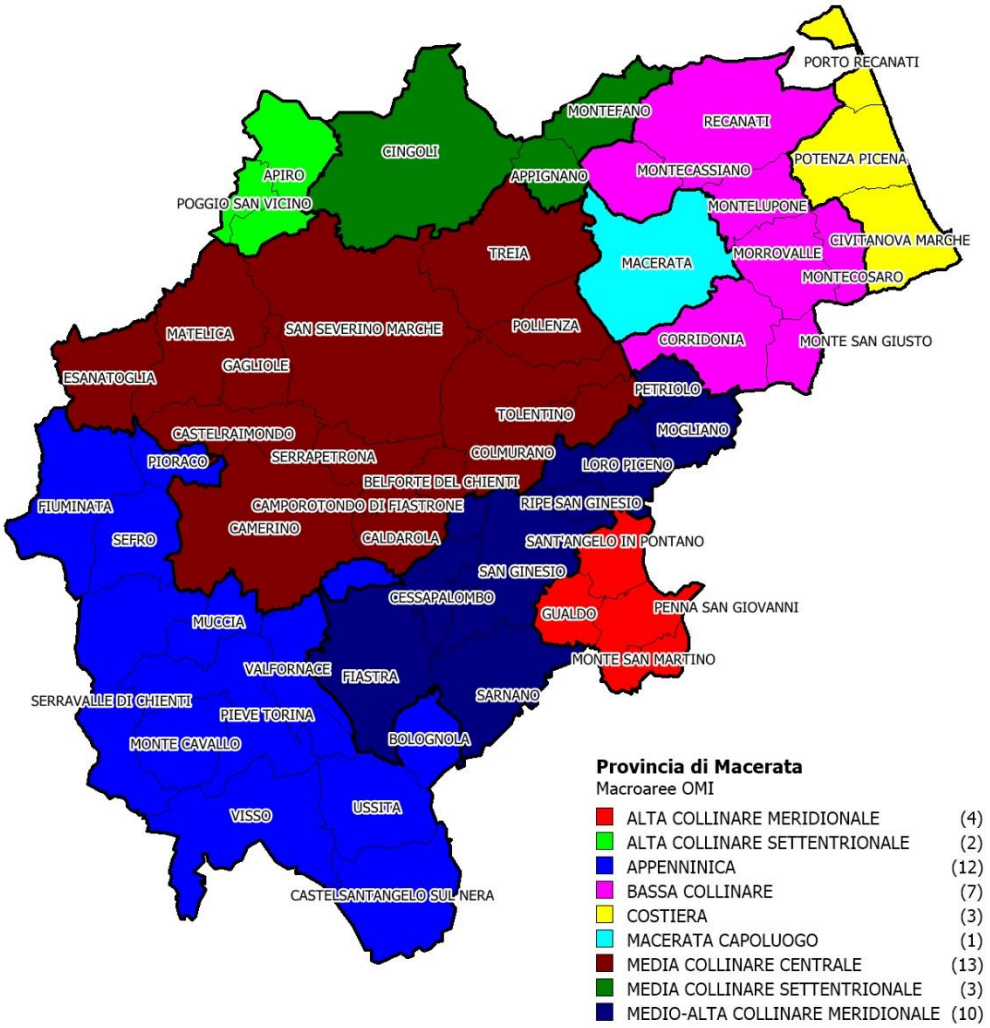


Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	Differenza IMI 2022/21	IMI 2022	Quota NTN per macorarea
ALTA COLLINARE MERIDIONALE	34	-16,5%	1,1%	-0,23	0,9%
ALTA COLLINARE SETTENTRIONALE	18	38,7%	0,9%	0,25	0,5%
APPENNINICA	117	-17,9%	0,8%	-0,18	3,3%
BASSA COLLINARE	639	6,2%	1,9%	0,10	17,9%
COSTIERA	1.280	2,3%	3,0%	0,04	35,9%
MEDIA COLLINARE CENTRALE	696	0,7%	1,5%	0,00	19,5%
MEDIA COLLINARE SETTENTRIONALE	140	-3,9%	1,4%	-0,06	3,9%
MEDIO-ALTA COLLINARE MERIDIONALE	170	-10,9%	1,2%	-0,15	4,7%
MACERATA CAPOLUOGO	475	13,0%	2,1%	0,23	13,3%
MACERATA	**3.569**	**2,0%**	**1,9%**	**0,03**	**100,0%**

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

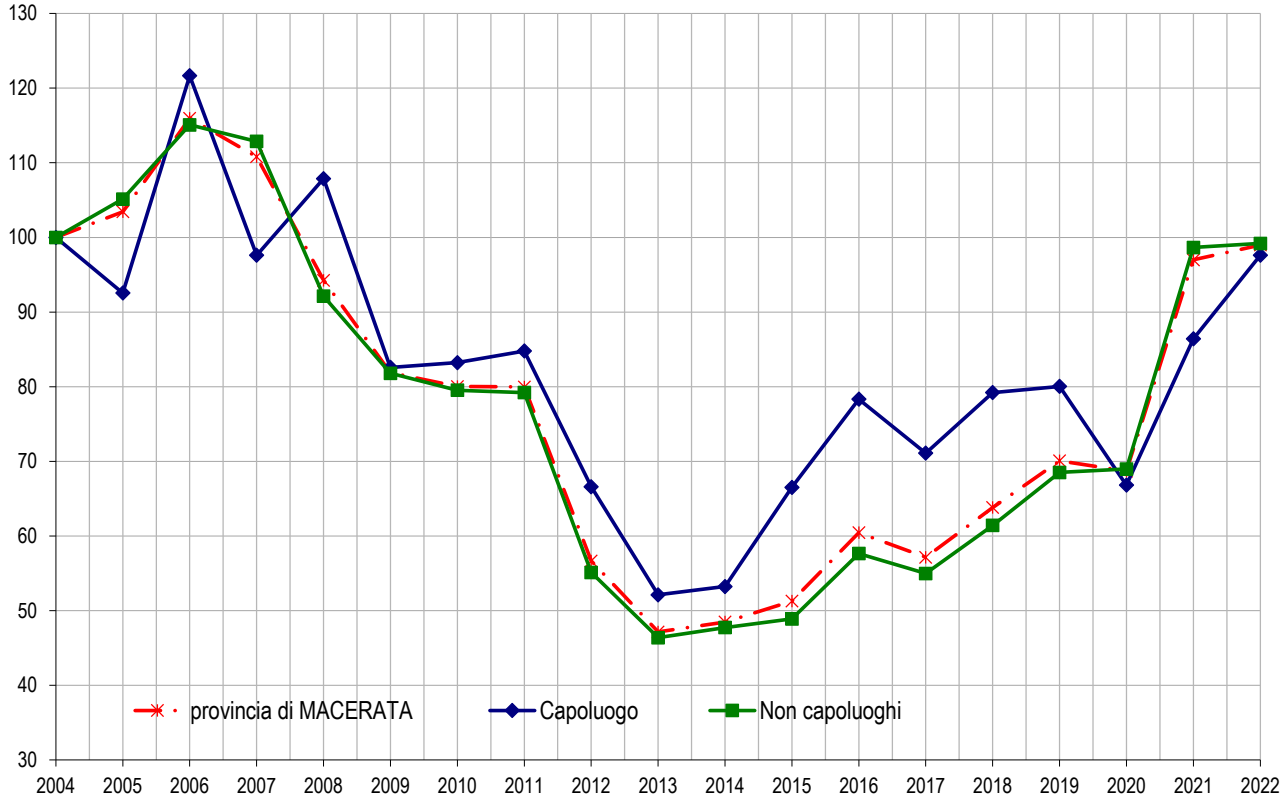


Figura 25: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

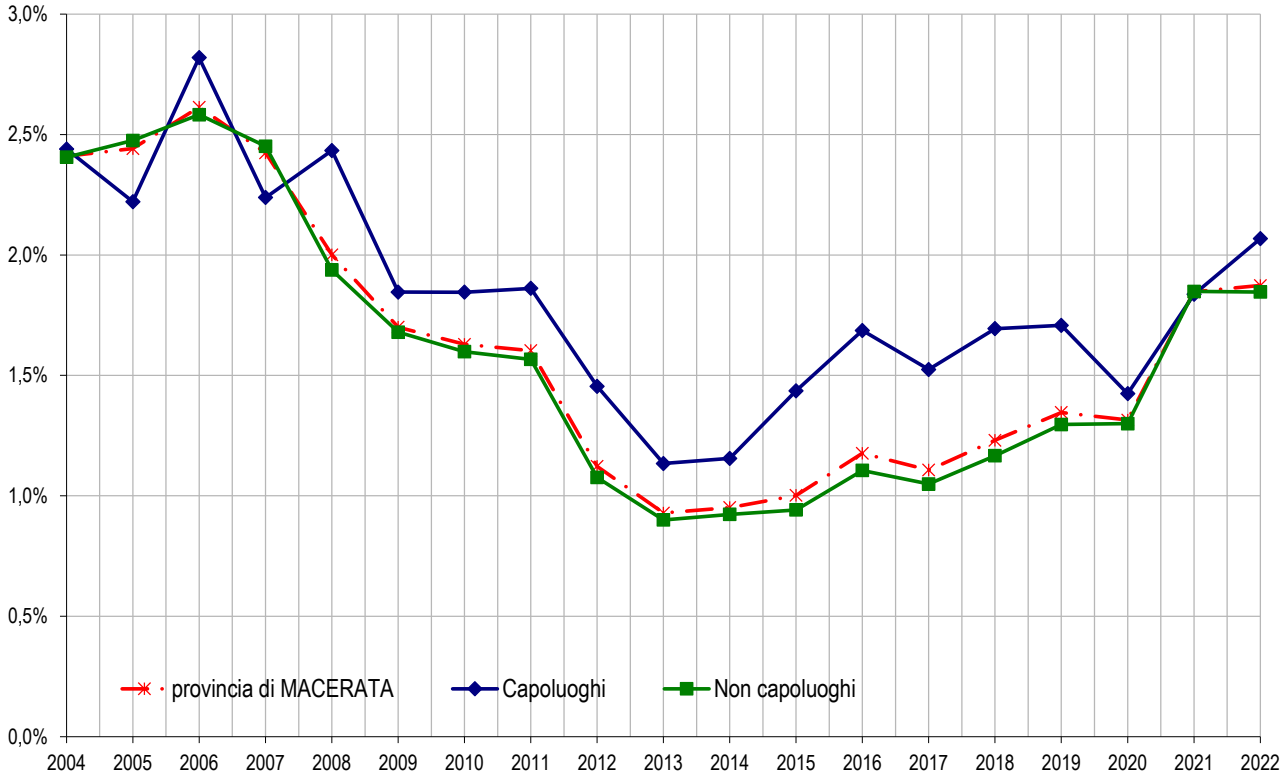
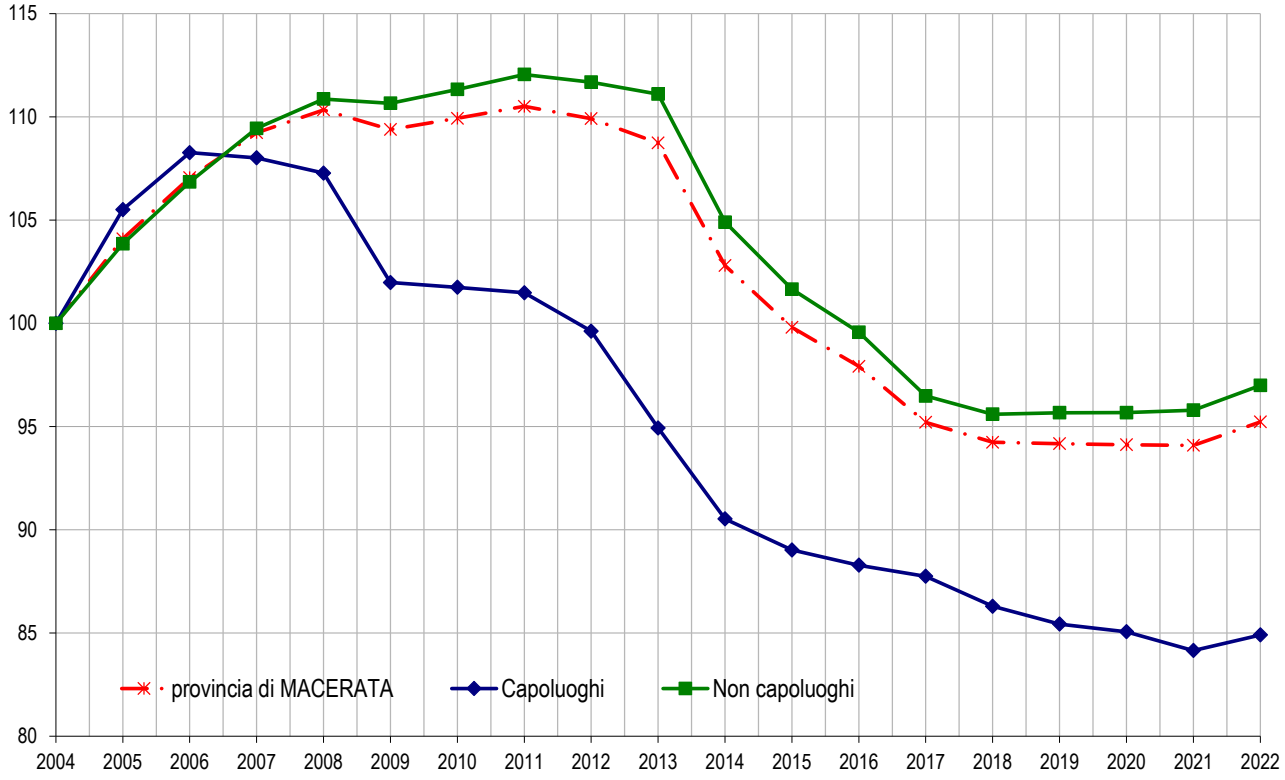


Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
ALTA COLLINARE MERIDIONALE	684	0,0%
ALTA COLLINARE SETTENTRIONALE	761	0,0%
APPENNINICA	581	0,0%
BASSA COLLINARE	1.071	0,1%
COSTIERA	1.658	2,7%
MEDIA COLLINARE CENTRALE	998	0,3%
MEDIA COLLINARE SETTENTRIONALE	966	2,9%
MEDIO-ALTA COLLINARE MERIDIONALE	777	0,1%
MACERATA CAPOLUOGO	1.218	0,9%
MACERATA	**1.126**	**1,3%**

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



Il comune – *Macerata*

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare del capoluogo, in Tabella 20 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle zone OMI.

Tabella 20: NTN, IMI e variazione annua per zona OMI

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
B1	P.ZZA LIBERTA',C.SO MATTEOTTI,VIA GRAMSCI,C.SO REPUBBLICA,P.ZZA V.VENETO,VIA LAURI,VIA GARIBALDI,P.ZZA ANNESSIONE	18	76,5%	3,75%	1.813	0,0%
B2	P.ZZA MAZZINI E RESTANTI VIE DEL CENTRO STORICO DELIMITATE DA V.LE TRIESTE,V.LE DIOMEDE PANTALEONI,V.LE LEOPARDI,V.LE PUCCINOTTI	35	17,2%	2,21%	1.325	5,3%
B3	C.SO CAIROLI, VIA CARDUCCI, CENTRO DIREZIONALE PANORAMA	7	250,0%	1,95%	1.488	-1,7%
B4	VIE: SAN GIOVANNI BOSCO,VERDI,GIGLI,MARCHETTI,S.LUCIA,BRACCIALARGHE,PANCALDUCCI,PALADINI,ORFANELLI,SEVERINI,PADRE FELICE ROSETANI	36	53,1%	2,43%	1.108	1,9%
B8	P.ZZA DELLA VITTORIA,C.SO CAVOUR,VIA TRENTO,VIA MORBIDUCCI,VIA COLLE DI MONTALTO,VIA XXIV MAGGIO,VIA IV NOVEMBRE,P.ZZA GARIBALDI	11	16,7%	1,71%	1.450	2,4%
B9	VIE:CIOCI,CADORNA,MUGNOZ,MAMELI,BARILATTI,BATA,PIAVE,MANZONI,ALIGHIERI,ALFIERI - P.ZZA PIZZARELLO,ZONA TRIBUNALE,RIONE MARCHE	60	-0,6%	2,23%	1.194	-0,8%
C3	RIONI:COLLEVARIO,COLLEVERDE,BORGO S.CROCE,MONTALBANO,DUE FONTI - VIE:MARTIRI LIBERTA',ROMA,SPALATO,DEI VELINI,VALENTI,VERGA,CIOCI	144	-4,0%	1,88%	1.272	0,5%
C4	RIONE PACE,BORGO SAN GIULIANO,C.DA PACE,C.DA SANTO STEFANO,VIA FONTE MAGGIORE,C.DA MORICA,C.DA ALBEROTONDO	57	8,2%	2,62%	1.216	2,1%
C5	ZONA LE VERGINI, ZONA CORNETO,C.DA VALLEBONA,VIA CINCINELLI,VIA LATTANZIO VENTURA	35	61,6%	2,77%	1.472	1,9%
D2	BORGO SFORZACOSTA,BORGO PIEDIRIPA,C.DA BOSCHETTO,C.DA PIEVE,C.DA CHIENTI,C.DA VALTEIA,C.DA VALLEVERDE,STRADA CARRARECCIA	44	45,5%	1,95%	1.056	0,3%
D3	FRAZIONE VILLA POTENZA,BORGO PERANZONI,C.DA MONTANELLO,C.DA ROTACUPA,C.DA POTENZA - VIE:EINAUDI,TROILI,DE GASPERI,FEDERICO II	19	43,4%	1,60%	1.081	-0,9%
R1	ZONA RURALE NORD OVEST: CIMARELLA,LORNANO,MOZZAVINCI,ROTACUPA ,SANTA MARIA IN SELVA	3	-62,5%	0,56%	925	0,0%
R2	ZONA RURALE NORD EST-FURIASSE,SANTA MARIA DEL MONTE,ALBEROROTONDO,BOTONTO,CERVARE,SAN LIBERATA	6	-45,5%	0,81%	925	0,0%
nd	ND	1	-	-	-	-
	MACERATA	**475**	**13,0%**	**2,07%**	**1.232**	**0,9%**

FOCUS provinciale - Pesaro e Urbino

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

Nello specifico il territorio provinciale di Pesaro e Urbino, con i suoi 50 Comuni, è suddiviso in 7 macroaree aventi la seguente denominazione:

- Pesaro Capoluogo (1 comune)
- Alta Valmarecchia (3 comuni)
- Catria - Nerone (15 comuni)
- Foglia (5 comuni)
- Metauro - Cesano (12 comuni)
- Montefeltro (9 comuni)
- Zona Costiera (5 comune)

L'andamento del mercato immobiliare dell'anno 2022 è stato caratterizzato da un numero di NTN molto simile a quelle del 2021 con situazioni e andamento eterogeneo nelle varie macroaree come meglio specificato nei paragrafi successivi.

In Tabella 21 - NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - si nota un leggero aumento pari ad un +0,8% delle NTN rispetto al 2021 ma con una situazione diversificata che passa da una diminuzione percentuale nella macroarea dell' Alta Valmarecchia pari ad un -10,2% ma con un'esigua quota di NTN (37), fino ad arrivare ad un +24,4% del Metauro-Cesano. Nello specifico si nota una diminuzione pari al -5,9% nella zona costiera che invece nel 2021 era pari ad un +46%, un -3,2% nella macroarea del Catria Nerone che nel 2021 era pari al +48,6% e dell'Alta Valmarecchia che nel 2021 era pari ad un +118,2%. Le quote NTN per macroarea risultano in linea con quanto già individuato nelle Statistiche Regionali 2022 riferite all'anno 2021: la zona costiera rappresenta la quota più alta con una percentuale del 30.8% mentre la più bassa, come precedentemente riportato, è presente nella macroarea dell'Alta Valmarecchia con una percentuale del 0.8%.

In Figura 28 - serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – si nota un leggero aumento per i comuni non capoluogo e per l'intera provincia, mentre in controtendenza il capoluogo che risulta in diminuzione. Risulta interessante notare come i valori del capoluogo si avvicinano a quelli registrati nel 2006, mentre quelli dei comuni non capoluogo si avvicinano a quelli del 2008.

In Figura 29 - serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – si evidenzia un andamento simile a quello di figura 9 con aumenti per l'intera provincia e i comuni non capoluogo e una diminuzione del comune capoluogo.

In Tabella 22 - Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale – continua la discesa delle quotazioni medie rispetto al 2021 con diminuzioni più accentuate nella macroarea dell'Alta Valmarecchia con un -5,7%, Catria – Nerone -5,1%, Metauro – Cesano -5,1%; un -1,3% nella Zona Costiera e un -1,8% a Pesaro capoluogo.

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

La provincia – Pesaro e Urbino

Figura 27: Macroaree provinciali di Pesaro e Urbino

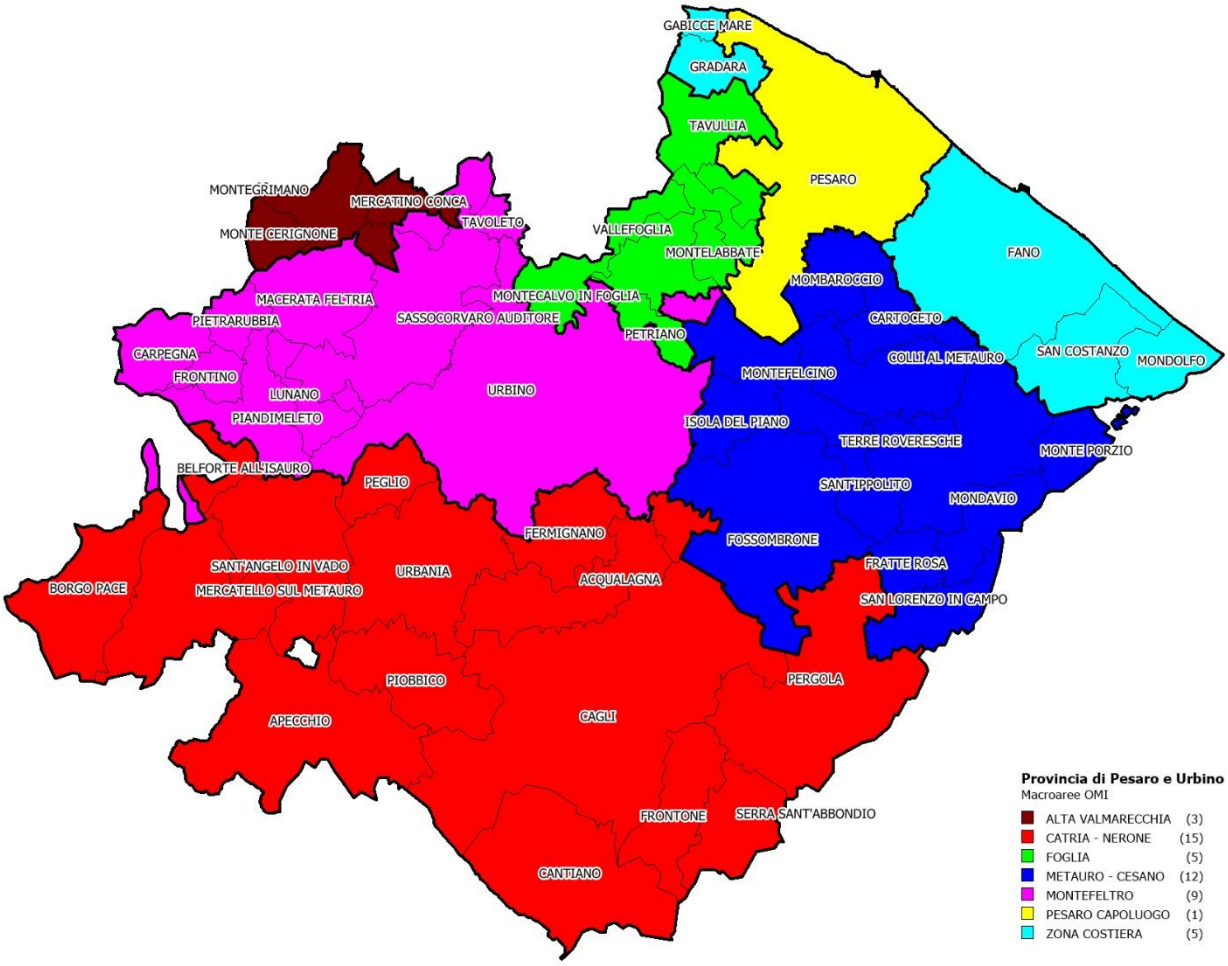


Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	Differenza IMI 2022/21	IMI 2022	Quota NTN per macorarea
ALTA VALMARECCHIA	37	-10,2%	1,6%	-0,19	0,8%
CATRIA - NERONE	459	-3,2%	1,4%	-0,05	10,2%
FOGLIA	431	7,3%	2,7%	0,17	9,5%
METAURO - CESANO	597	24,4%	2,1%	0,40	13,2%
MONTEFELTRO	361	1,4%	1,9%	0,02	8,0%
ZONA COSTIERA	1.393	-5,9%	2,6%	-0,17	30,8%
PESARO CAPOLUOGO	1.241	-0,9%	2,5%	-0,03	27,5%
PESARO URBINO	**4.519**	**0,8%**	**2,2%**	**0,01**	**100,0%**

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

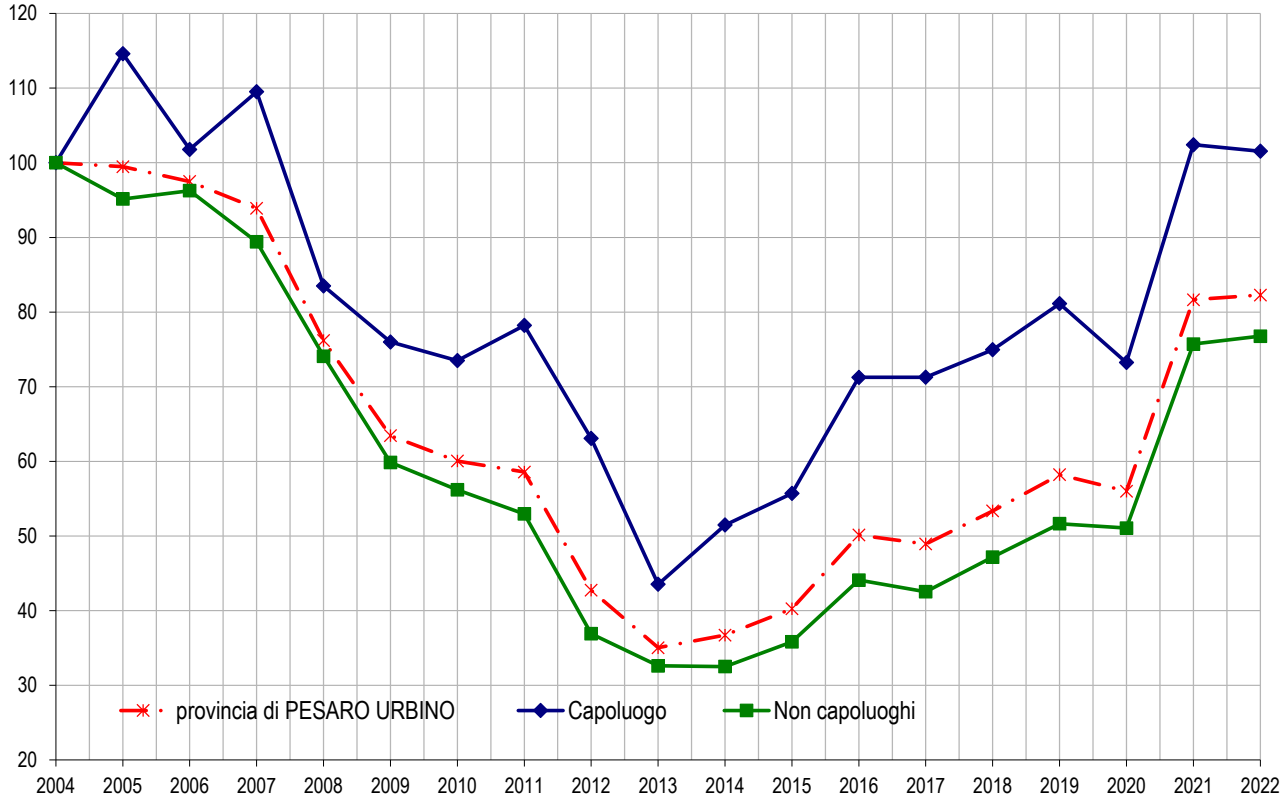


Figura 29: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

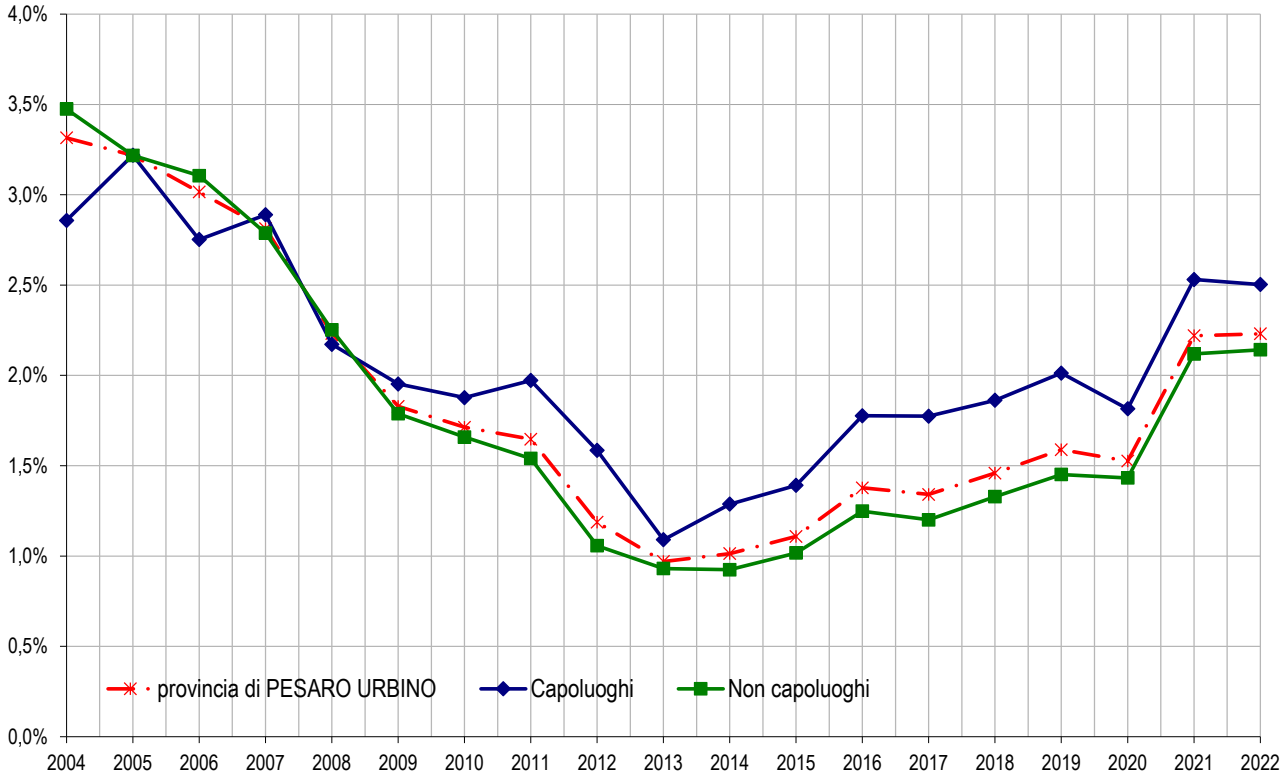
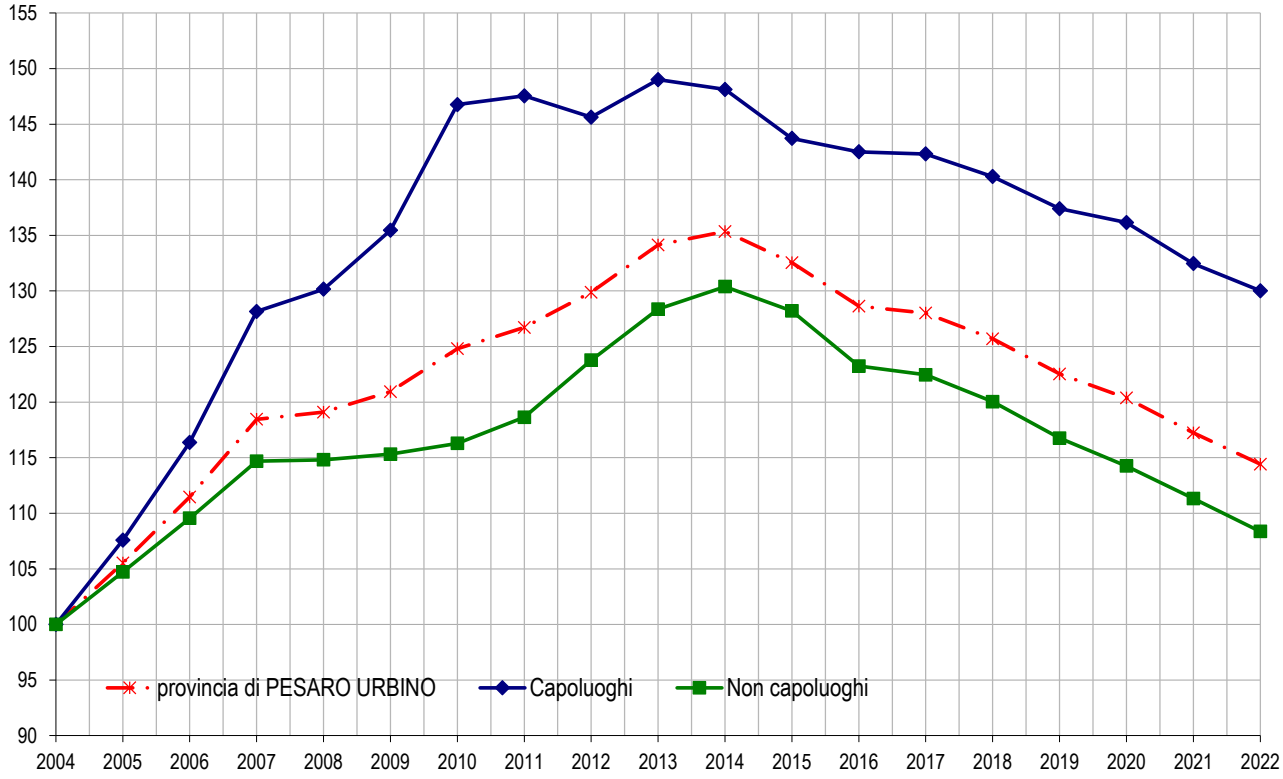


Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
ALTA VALMARECCHIA	807	-5,7%
CATRIA - NERONE	836	-5,1%
FOGLIA	1.258	-0,1%
METAURO - CESANO	1.019	-5,1%
MONTEFELTRO	1.015	-3,8%
ZONA COSTIERA	1.641	-1,3%
PESARO CAPOLUOGO	1.757	-1,8%
PESARO URBINO	**1.353**	**-2,4%**

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



Il comune – *Pesaro*

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare del capoluogo, si riporta di seguito la suddivisone in 17 zone OMI del capoluogo stesso con informazioni riguardanti il NTN, IMI e quotazioni media (Tabella 23).

Il comune di Pesaro evidenzia una sostanziale stazionarietà in riferimento alle NTN del 2022, con una leggera diminuzione rispetto al 2021 pari al -0,9% ma che trova il dato più negativo nella Zona OMI "D4 Zona Pica – Case Bruciate" con un -56,8% ma con un numero esiguo di NTN pari ad 8, mentre le zone con l'aumento maggiore sono la "E10 Candelara" e la "E11 Monteciccardo" rispettivamente con un +200% e un +210% anche esse caratterizzate da un numero limitato di NTN rispettivamente pari a 3 e 16. Va evidenziata anche la diminuzione delle NTN nella Zona OMI "B2 – Fuori dalle mura fino viale della Vittoria" pari al -21,3% rispetto al 2021 in cui si registrava invece un aumento del +70,7% rispetto al 2020, della Zona OMI "D2 Colle Ardizio - espansione residenziale" che registra un -29% mentre nel 2021 la variazione era pari al +480,8% rispetto al 2020 ma sempre con un numero limitato di NTN, ed infine della Zona OMI "D4 Zona Pica – Case Bruciate" che registra un -56,8% mentre nel 2021 la variazione era del +270%.

Per quanto riguarda le quotazioni medie per Pesaro capoluogo, si riscontra una diminuzione dell'1,8% che si traduce in diminuzioni pari al -2,9% nella Zona OMI "E10 – Candelara" e -2,5% nella Zona OMI "E11 – Monteciccardo" nonostante l'aumento del numero di NTN, per arrivare poi ad un -3,10% nella Zona OMI "D3 Torraccia - Cattabrighe - S.Veneranda".

Gli unici dati positivi riguardano la Zona OMI "B1 Centro Storico" con un aumento pari al +1,3%, alla Zona OMI "B2 – Fuori dalle mura fino viale della Vittoria" con un +0,7% e una situazione di stabilità della Zona Mare.

Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media per zona OMI

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
B1	CENTRO STORICO	134	-1,2%	3,01%	2.025	1,3%
B2	FUORI DALLE MURA FINO VIALE DELLA VITTORIA	75	-21,3%	2,30%	1.869	0,7%
B3	ZONA MARE	60	-21,6%	1,83%	2.758	0,0%
C1	LORETO-SORIA-PANTANO BASSSA - MONTEGRANARO	294	-7,1%	2,57%	2.150	-2,5%
C3	MURAGLIA-TOMBACCIA-PANTANO ALTA	151	61,0%	2,62%	2.058	-2,8%
D2	COLLE ARDIZIO - ESPANSIONE RESIDENZIALE	17	-29,0%	2,29%	2.350	-1,8%
D3	TORRACCIA - CATTABRIGHE - S.VENERANDA	255	7,3%	2,87%	1.842	-3,1%
D4	ZONA PICA - CASE BRUCIATE	8	-56,8%	2,08%	1.742	-2,3%
D5	VILLA FASTIGGI	42	-22,4%	1,85%	1.704	-0,7%
E10	CANDELARA	3	200,0%	0,91%	1.463	-2,9%
E11	MONTECICCARDO	16	210,0%	5,62%	890	-2,5%
E5	POZZO ALTO	10	70,8%	5,18%	1.488	-2,9%
E6	CHIUSA DI GINESTRETO - BORGO S. MARIA - VILLA CECCOLINI	49	20,2%	2,27%	1.168	-3,0%
E7	TREBBIANTICO	13	-23,5%	3,33%	1.658	-2,5%
E8	S.MARIA DELL'ARZILLA	3	-25,0%	1,66%	1.318	-2,8%
E9	NOVILARA	6	0,0%	2,33%	1.352	-2,6%
R1	PIANEGGIANTE-COLLINARE CON INSEDIAMENTI SPARSI	104	-13,5%	1,97%	1.685	-2,4%
nd	ND	2	-	-	-	-
	PESARO	**1.241**	**-0,9%**	**2,50%**	**1.956**	**-1,8%**

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 Ancona 13
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 14
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 14
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 15
Figura 12: Distribuzione NTN 2022 nelle zone OMI 17
Figura 13: Distribuzione IMI 2022 nelle zone OMI 18
Figura 14: Differenziale delle quotazioni 2022 nelle zone OMI 18
Figura 15: Macroaree provinciali di Ascoli Piceno 20
Figura 16: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 21
Figura 17: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 21
Figura 18: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 22
Figura 19: Macroaree provinciali di Fermo 25
Figura 20: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 26
Figura 21: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 26
Figura 22: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 27
Figura 23: Macroaree provinciali di Macerata 30
Figura 24: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 31
Figura 25: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 31
Figura 26: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 32
Figura 27: Macroaree provinciali di Pesaro e Urbino 35
Figura 28: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 36
Figura 29: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 36
Figura 30: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 37

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....13
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale....15
Tabella 11: NTN, IMI e quotazione media per zona OMI....17
Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale....20
Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale....22
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media per zona OMI....23
Tabella 15: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale....25
Tabella 16: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale....27
Tabella 17: NTN, IMI e variazione annua per zona OMI....28
Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale....30
Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale....32
Tabella 20: NTN, IMI e variazione annua per zona OMI....33
Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale....35
Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale....37
Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media per zona OMI....38