OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

PUBBLICAZIONI **OMI**

Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

MOLISE

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

a cura della
Direzione Regionale Molise (Antonella Vernucci)

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 8
Le quotazioni 9
FOCUS provinciale - Campobasso 11
La provincia – Campobasso 12
Il comune – *Campobasso* 15
FOCUS provinciale - Isernia 18
La provincia – Isernia 19
Il comune – *Isernia* 22
Indice delle Figure 23
Indice delle Tabelle 24

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 e 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 il mercato immobiliare residenziale nella regione Molise ha registrato 3430 transazioni normalizzate, mostrando un incremento del 10,7% rispetto all'anno precedente. La provincia di Campobasso, con 2706 transazioni normalizzate, assorbe quasi i 4/5 del mercato immobiliare regionale mentre nella provincia di Isernia si sono registrate 724 NTN. In entrambe le province è stato rilevato un aumento dei trasferimenti nel segmento immobiliare residenziale rispetto al 2021 pari all'8,8% per la provincia di Campobasso e del 18,6% per la provincia di Isernia.

L'intensità del mercato immobiliare (IMI), che rappresenta la quota percentuale di stock compravenduto nel periodo, si è attestato all'1,64% per la provincia di Campobasso e all'1,06% per la provincia di Isernia, in aumento rispetto al 2021 rispettivamente di 0,13 e di 0,16 punti percentuali.

Con riferimento alle sole città capoluogo, si è riscontrato un incremento delle transazioni del 6,7% nella città di Campobasso (NTN=607) e del 25,7% nella città di Isernia (NTN=186); l'analisi dei dati evidenzia un moderato incremento dell'intensità del mercato immobiliare sia per Campobasso che passa dal 2,1% del 2021 a 2,25% del 2022 (con un aumento del +0,13%), sia per Isernia che passa dall'1,30% del 2021 all'1,58% del 2022, con un incremento quindi dello 0,32% del 2022.

In Figura 2 è riportato il grafico con la serie storica dal 2004 dell'indice delle compravendite di abitazioni per l'intera regione, per i comuni capoluogo (Campobasso e Isernia) e per i comuni non capoluogo, mentre nel grafico in Figura 3 è riportato l'andamento dell'IMI dal 2004 al 2022 per i medesimi contesti territoriali.

Nelle mappe tematiche di Figura 4 e Figura 5 sono rappresentate le distribuzioni delle compravendite di immobili residenziali e dell'IMI nei comuni della regione, consentendo, attraverso il cromatismo, una visione comparata della dinamica del mercato nei diversi ambiti territoriali. Considerata l'esiguità delle transazioni avutesi nel 2022 in gran parte dei comuni molisani, si è imputata la loro distribuzione non per comuni ma per macroaree (quindici macroaree provinciali). In otto di esse ci sono stati trasferimenti compresi tra i 118 e i 197, in cinque macroaree sono state registrate meno di cento transazioni e solo per "Campobasso capoluogo" e per la zona "Basso Molise" si sono avute rispettivamente 607 e 1209 NTN. Pertanto, anche per il 2022, queste due ultime zone si sono confermate le realtà maggiormente dinamiche dal punto di vista del mercato immobiliare. Nello specifico, sono state registrate 365 NTN a Campomarino, 513 a Termoli e 607 transazioni a Campobasso, con un trend in crescita, rispetto al 2021, per Campobasso e Campomarino e in diminuzione per Termoli. Nel comune di Isernia sono state effettuate 186 transazioni a fronte delle 148 del 2021.

In sintesi, in 125 dei 136 comuni della regione Molise sono state registrate transazioni tra 1-50, in dieci comuni le vendite sono state superiori a 50, mentre nel solo comune di Castelpizzuto non si è avuta alcuna compravendita.

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.

Per quanto attiene alle superfici delle unità residenziale oggetto di compravendita, a livello regionale la superficie media è risultata pari a 105,6 mq, in diminuzione rispetto al dato del 2021 (108,4 mq). I dati relativi alla superficie media mostrano il medesimo andamento decrescente in entrambe le provincie molisane; nella provincia di Campobasso si è verificato un decremento della superficie che si attesta a –3,5 mq, mentre per la provincia di Isernia si è registrata una lieve riduzione che si attesta a -0,5 mq. Diverso andamento per i dati riferiti alle sole città capoluogo rispetto ai dati provinciali: si è riscontrato un dato in diminuzione rispetto al 2021 per Campobasso (-4,0 mq), mentre per Isernia un dato in aumento (1,7 mq) evidenziando come le necessità/esigenze in ambito residenziale siano lievemente mutate nel corso del 2022 rispetto all'anno precedente, con un'inversione di tendenza rispetto alla richiesta di soluzioni abitative contraddistinte da maggiori superfici per Isernia e minori per Campobasso. Tali considerazioni trovano parzialmente conferma dall'analisi delle Tabella 4 e Tabella 5 che riportano le compravendite, distinte per classi dimensionali, rispettivamente per le province ed i comuni capoluogo, dall'analisi delle Tabella 6 e Tabella 7 che riportano la variazione percentuale annua del numero di transazioni per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia e per capoluogo. Per quanto attiene alle dimensioni delle abitazioni compravendute a livello regionale, per la provincia di Campobasso si è avuta una concentrazione sulle classi dimensionali "da 50 mq fino a 85 mq" e "da 85 mq fino a 115 mq", che da sole rappresentano circa il 45% dell'intero mercato residenziale, mentre per la provincia di Isernia si è riscontrata una concentrazione sulle classi dimensionali "da 50 mq fino a 85 mq" e "oltre 145 mq". Analizzando i dati delle singole città capoluogo, per Campobasso si evidenzia come la maggiore concentrazione si ha per la classe dimensionale "da 85 mq a 115 mq" corrispondente a circa il 26% del totale, che nel 2021 si attestava al 29%; per Isernia la maggiore concentrazione

si ha per la classe dimensionale “da 50 mq a 85 mq” corrispondente a circa il 6% del totale, che nel 2021 per la stessa classe dimensionale era del 3%.

In provincia di Campobasso si sono avuti incrementi delle transazioni rispetto al 2021 per quattro delle cinque classi dimensionali compresi tra il 4,7% (valore minimo per la classe “da 115 mq a 145 mq”) e il 15,6% (valore massimo per la classe “da 50 mq a 85 mq”); per la classe dimensionale “oltre 145 mq” si è verificato un decremento pari a -1,6%. Nel comune capoluogo, a fronte di maggiori transazioni per le classi dimensionali centrali con un picco per quella “da 85 mq a 115 mq” (+23,5% rispetto all’anno precedente), si sono verificate contrazioni per le classi estreme, del -11,7% per la classe dimensionale “fino a 50 mq” e del -9,2% per la classe dimensionale “oltre 145”.

In provincia di Isernia, ad un generale incremento per quasi tutte le classi dimensionali, con picco del 32% per quella “da 50 mq fino a 85 mq”, si è affiancato un decremento del -2,1% per la classe dimensionale “da 115 mq a 145 mq”); nel capoluogo pentro si riscontra il medesimo andamento positivo con il dato di maggior aumento (+99%) per la classe di consistenza “da 50 mq fino a 85 mq” e l’unico decremento (-31,1%) per la classe “fino a 50 mq”.

Nella Tabella 8 sono indicate le quotazioni medie e la loro variazione annua sia a livello provinciale che per i comuni capoluogo. La quotazione media nei comuni capoluogo si attesta a 1011 €/mq, registrando una flessione del 1,3% rispetto al 2021; nel comune di Campobasso si è registrata una quotazione media pari a 1064 €/mq (-1,6% rispetto al 2021), mentre nel comune di Isernia si è registrata una quotazione media pari a 887 €/mq (-0,3% rispetto al 2021). Nel resto dei comuni molisani, considerando la media a livello regionale, le quotazioni risultano in lieve calo passando da 610 €/mq nel 2021 a 604 €/mq nel 2022.

La Figura 6 mostra l’andamento dell’indice delle quotazioni, in media regionale, per i comuni capoluogo e per i restanti comuni, a partire dal 2004, assunto come anno base, mentre la mappa tematica di Figura 7 mostra il differenziale delle quotazioni medie comunali rispetto al valore medio nazionale.

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

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/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
CAMPOBASSO	2.706	8,8%	1,64%	0,13	78,9%
ISERNIA	724	18,6%	1,06%	0,16	21,1%
MOLISE	**3.430**	**10,7%**	**1,47%**	**0,14**	**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
CAMPOBASSO	607	6,7%	2,25%	0,13	76,6%
ISERNIA	186	25,7%	1,58%	0,32	23,4%
MOLISE	**793**	**10,6%**	**2,05%**	**0,19**	**100,0%**

Figura 1: Distribuzione NTN 2022 per intera provincia e capoluogo

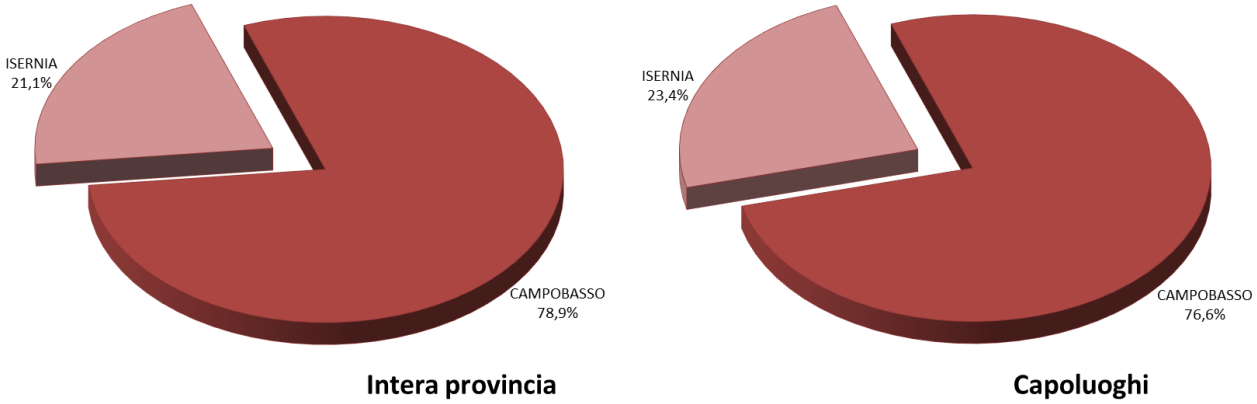


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

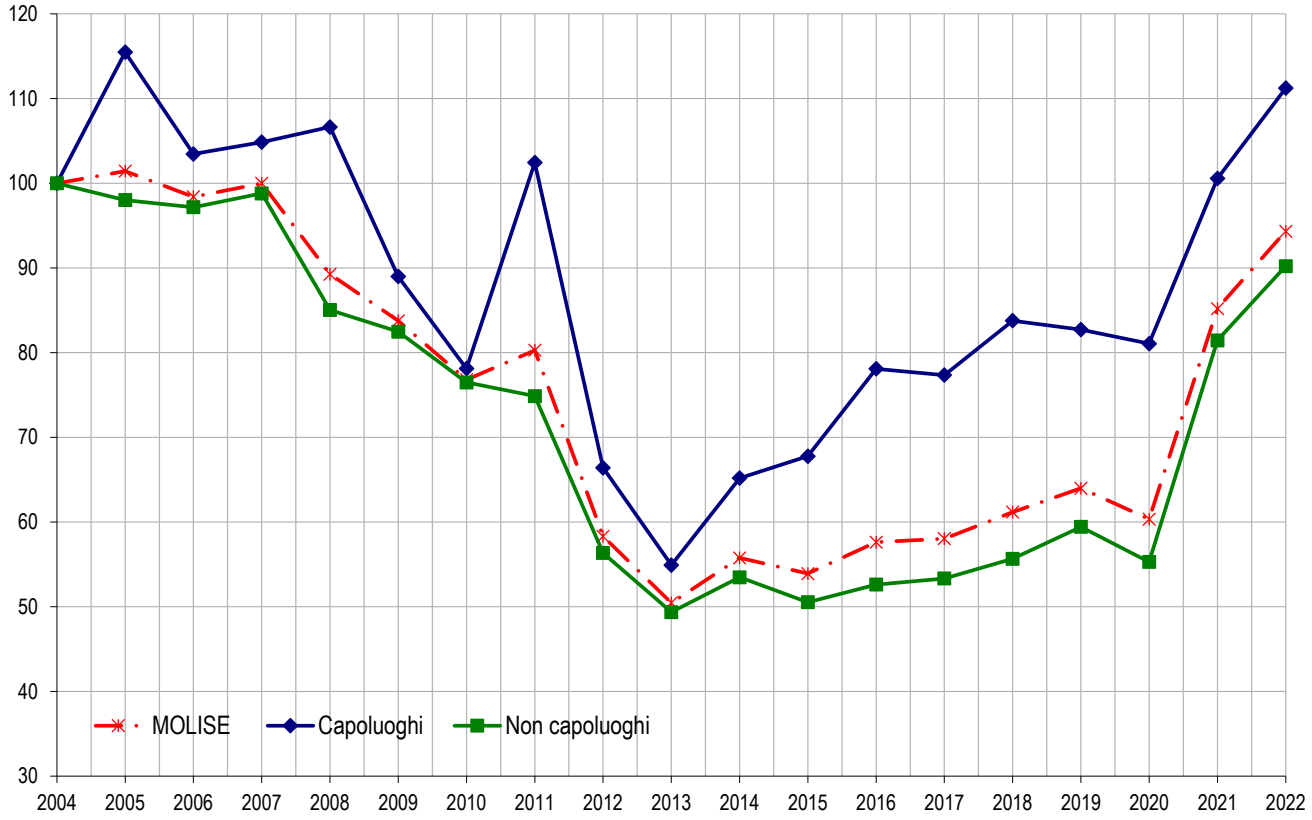


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

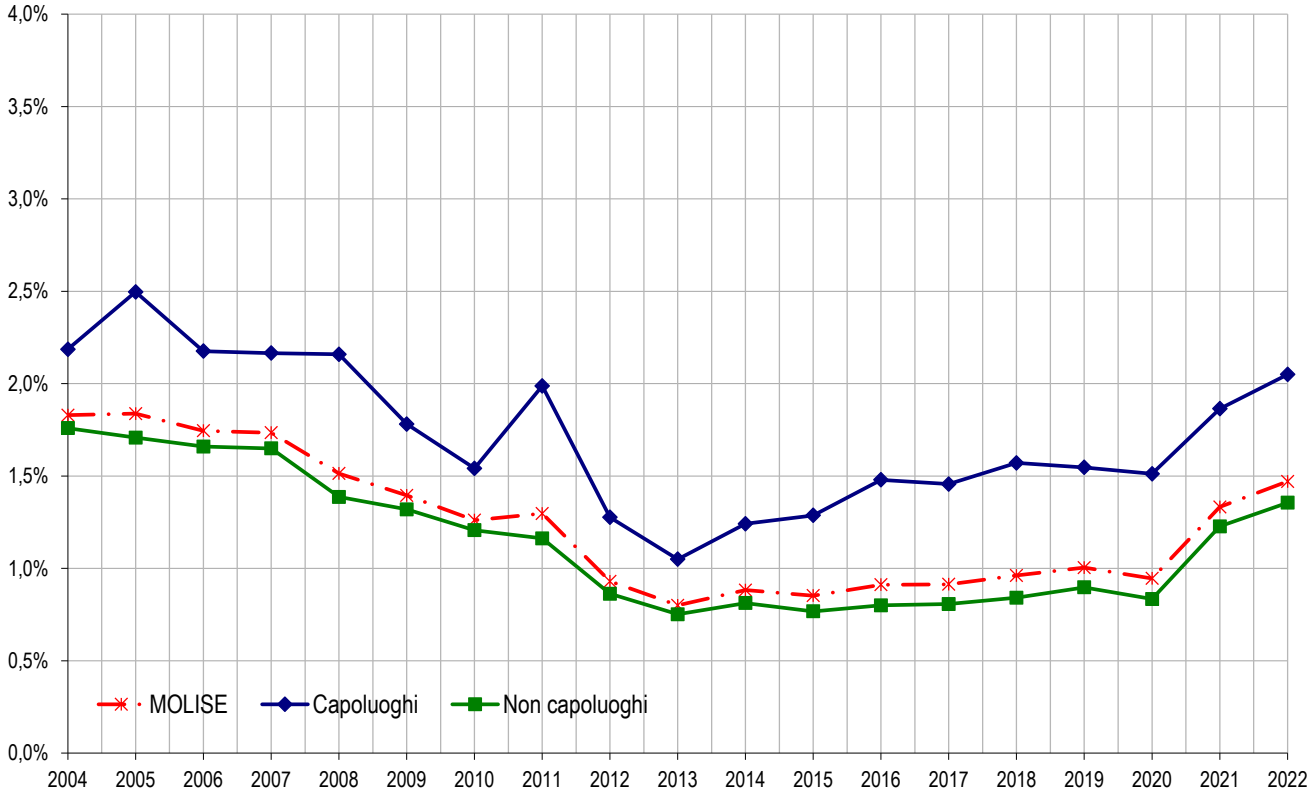


Figura 4: Distribuzione NTN 2022 nei comuni della regione

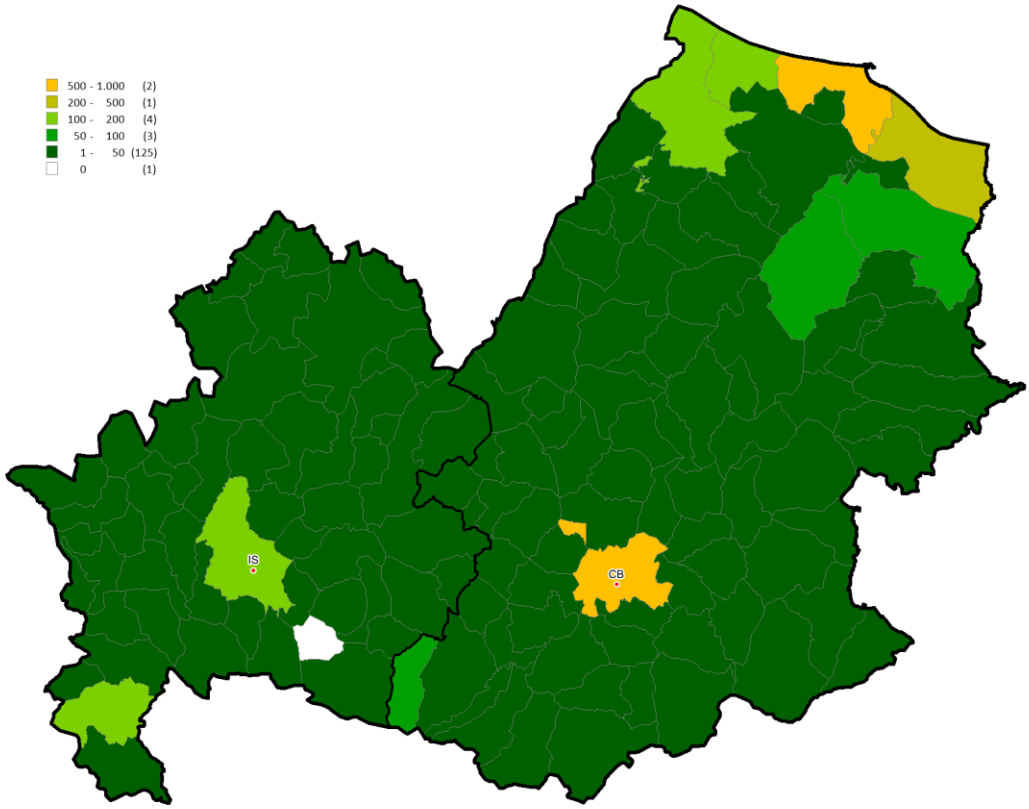
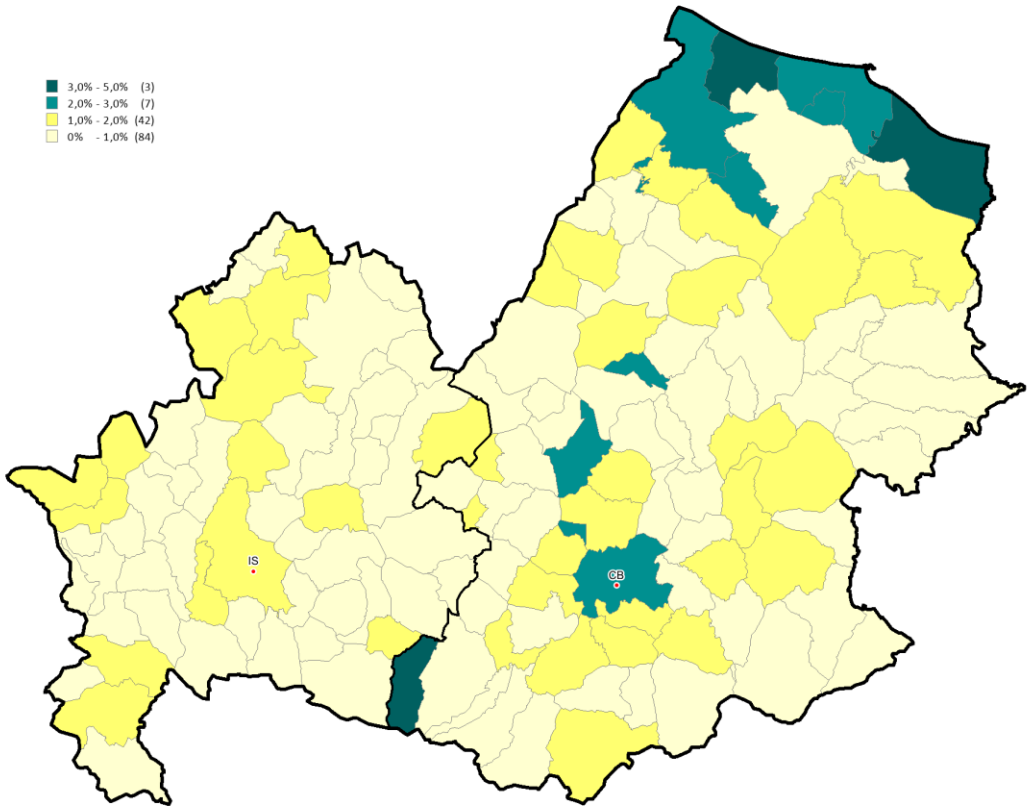


Figura 5: Distribuzione IMI 2022 nei comuni della regione



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
CAMPOBASSO	103,6	-3,5	112,3	-4,0
ISERNIA	113,4	-0,5	117,2	1,7
MOLISE	**105,6**	**-2,7**	**113,4**	**-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
CAMPOBASSO	281	836	705	459	424	2.706
ISERNIA	90	192	151	118	172	724
MOLISE	**372**	**1.028**	**856**	**577**	**597**	**3.430**

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
CAMPOBASSO	34	127	207	134	106	607
ISERNIA	9	50	45	43	39	186
MOLISE	**43**	**177**	**252**	**177**	**144**	**793**

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
CAMPOBASSO	8,7%	15,6%	10,9%	4,7%	-1,6%	8,8%
ISERNIA	18,2%	32,0%	18,7%	-2,1%	22,7%	18,6%
MOLISE	**10,9%**	**18,4%**	**12,2%**	**3,2%**	**4,3%**	**10,7%**

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
CAMPOBASSO	-11,7%	9,3%	23,5%	2,2%	-9,2%	6,7%
ISERNIA	-34,1%	99,0%	13,9%	6,8%	34,3%	25,7%
MOLISE	**-17,7%**	**25,2%**	**21,6%**	**3,3%**	**-0,6%**	**10,6%**

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
CAMPOBASSO	1.064	-1,6%	632	-0,4%
ISERNIA	887	-0,3%	536	-2,4%
MOLISE	**1.011**	**-1,3%**	**604**	**-1,0%**

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo *stock* abitativo presente in ogni zona, depurando lo *stock* totale della quota dello stesso non associabile.

Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

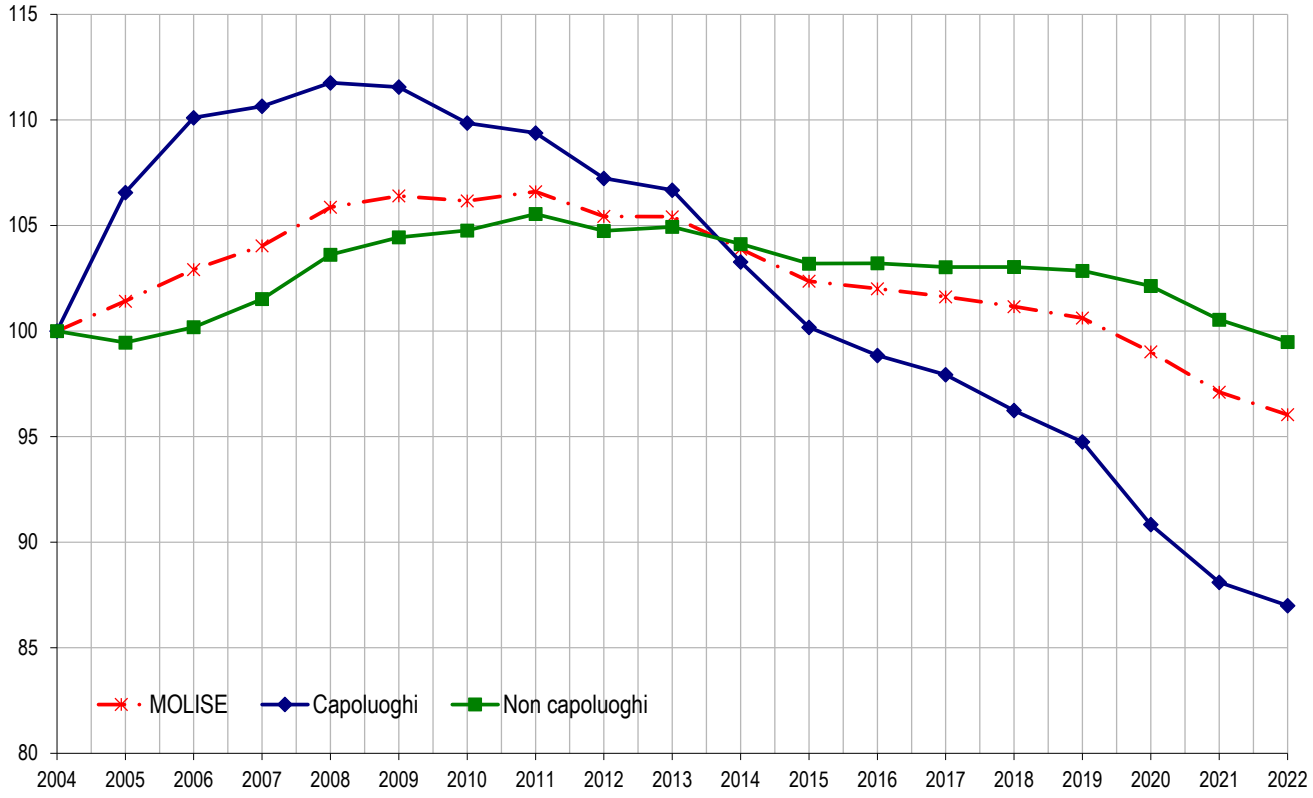
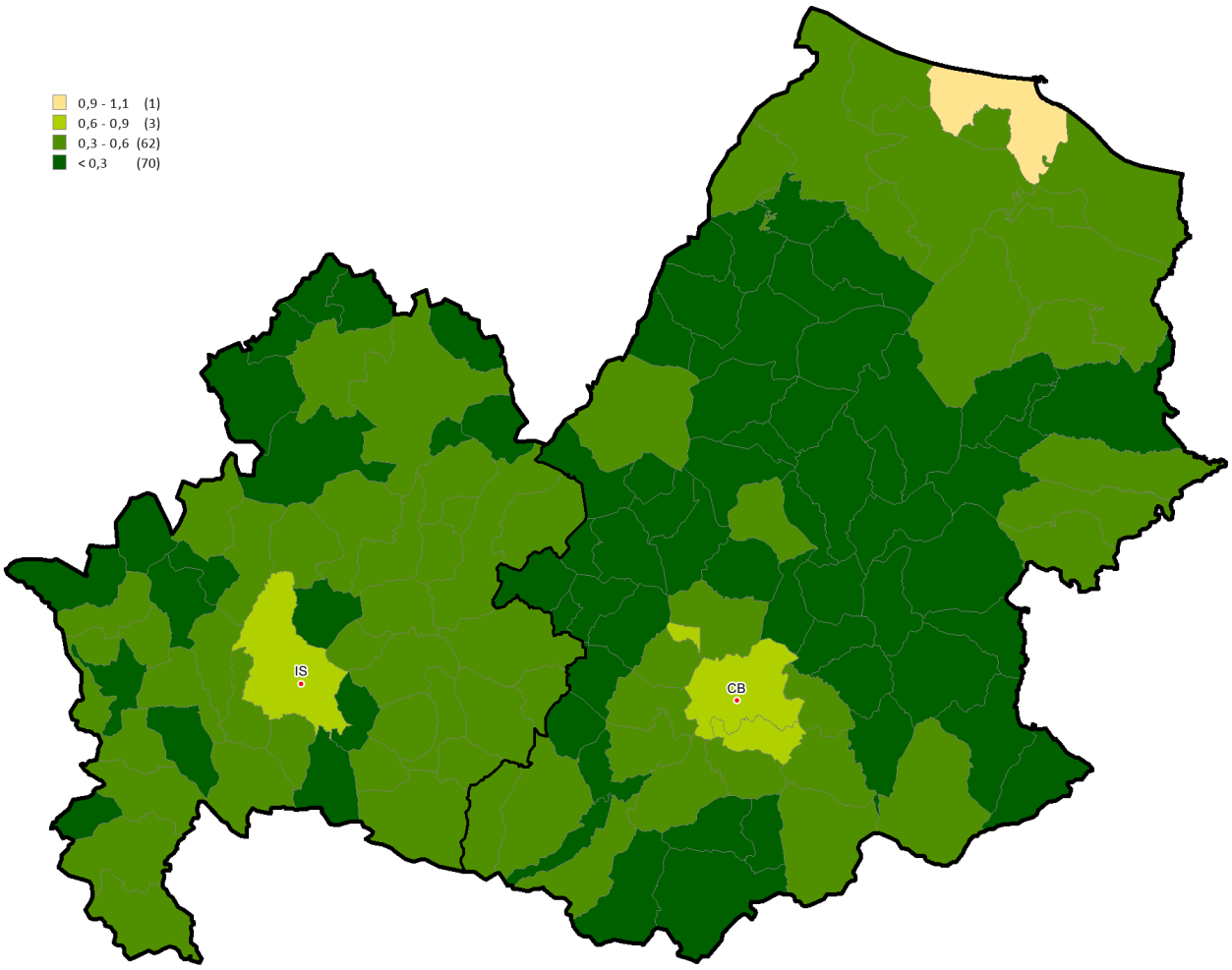


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2022 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Campobasso

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

Dall'analisi della Tabella 9, che riporta NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale, si evince che nell'anno 2022 il mercato immobiliare residenziale ha registrato 2706 transazioni normalizzate, segnando un incremento dell'8,8% rispetto all'anno precedente e confermando il trend già positivo del 2021. L'analisi delle singole macroaree evidenzia trend per la quasi totalità positivi della variazione dell'NTN con punte del 30,3% per l'area del "Matese" e del 12,3% dell'area "Basso Molise". Relativamente ai volumi delle compravendite si rileva la predominanza dell'area del "Basso Molise" con il 44,7% di NTN rispetto al totale provinciale, seguita dalla macroarea "Campobasso capoluogo" con il 22,4%. L'intensità del mercato immobiliare provinciale (IMI) mostra un incremento passando dall'1,50% del 2021 all'1,60% del 2022, con le percentuali più alte rilevate nel "Basso Molise" (2,6%) e a "Campobasso capoluogo" (2,3%).

Come mostrato in Tabella 10 la quotazione media provinciale risulta pari a 702 €/mq in leggero calo (-0,7%) rispetto al 2021. Tale valore deriva dalla media dei valori delle singole macroaree che risultano compresi in un intervallo che ha per estremi la macroarea "Trignina" con 376 €/mq e la macroarea di "Campobasso capoluogo" con 1064 €/mq.

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

La provincia – Campobasso

Figura 8: Macroaree provinciali di Campobasso

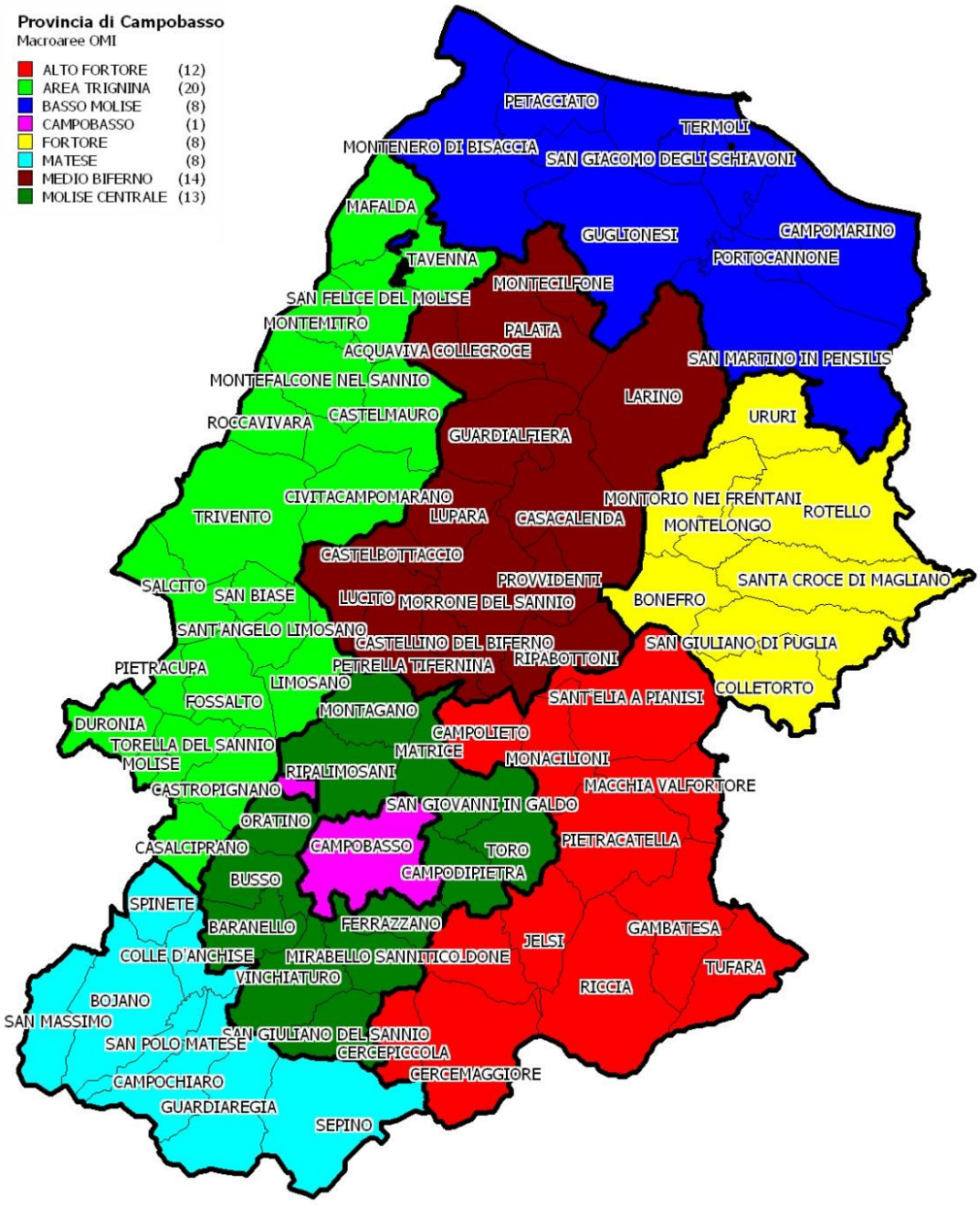


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	Differenza IMI 2022/21	IMI 2022	Quota NTN per macorarea
ALTO FORTORE	125	5,1%	0,8%	0,04	4,6%
AREA TRIGNINA	164	6,2%	0,8%	0,05	6,0%
BASSO MOLISE	1.209	12,3%	2,6%	0,27	44,7%
FORTORE	78	-4,1%	0,7%	-0,03	2,9%
MATESE	143	30,3%	1,3%	0,29	5,3%
MEDIO BIFERNO	184	3,3%	1,1%	0,04	6,8%
MOLISE CENTRALE	197	-1,4%	1,1%	-0,02	7,3%
CAMPOBASSO CAPOLUOGO	607	6,7%	2,3%	0,13	22,4%
CAMPOBASSO	**2.706**	**8,8%**	**1,6%**	**0,13**	**100,0%**

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

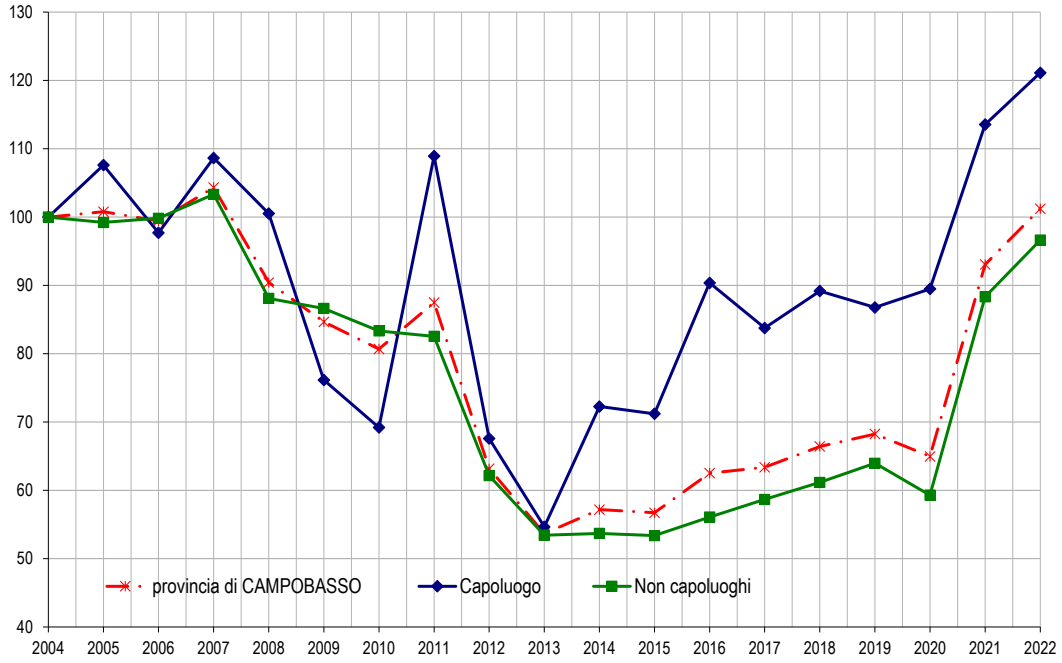


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

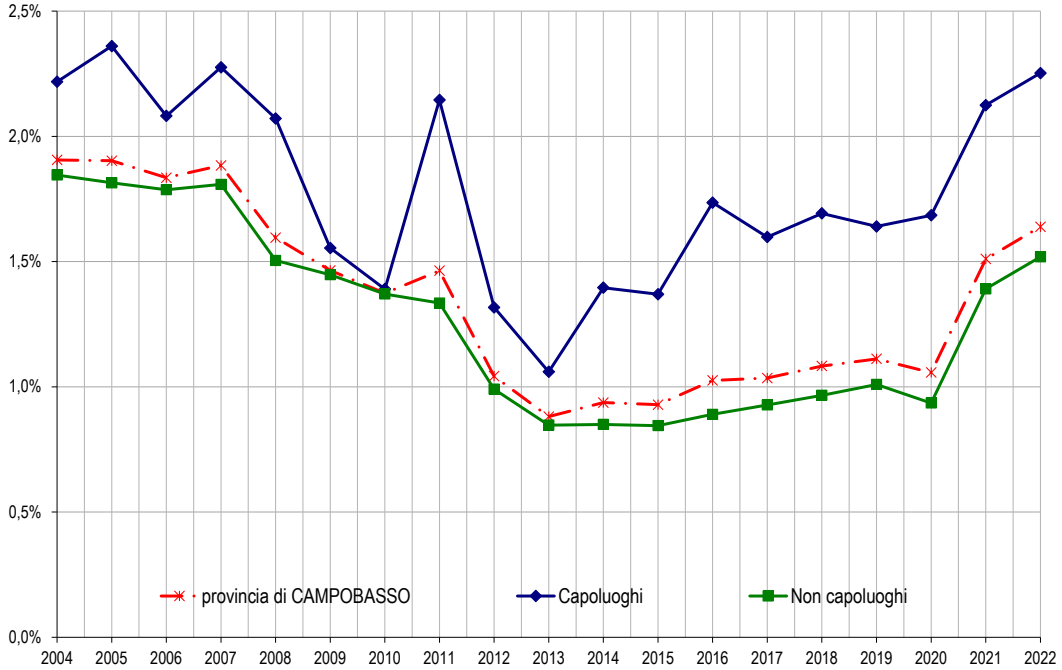
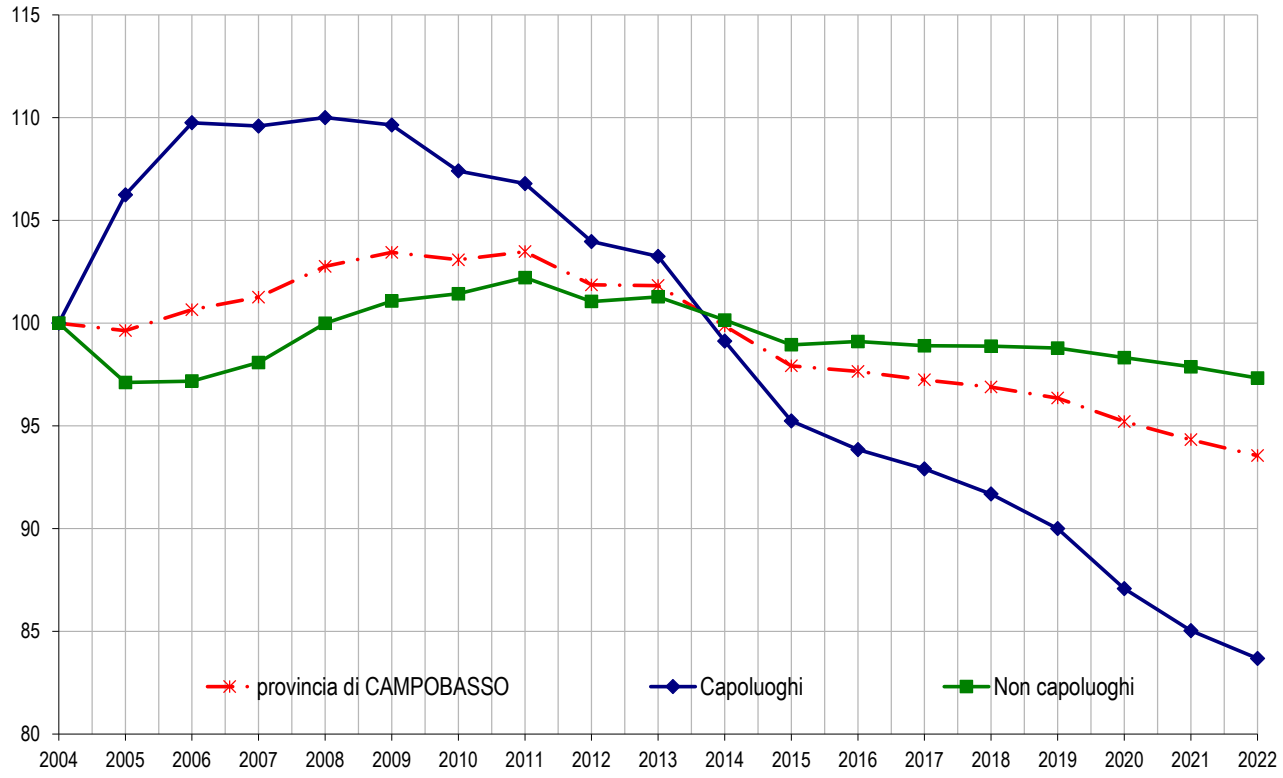


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
ALTO FORTORE	421	0,0%
AREA TRIGNINA	376	0,0%
BASSO MOLISE	962	-0,9%
FORTORE	439	0,0%
MATESE	470	-0,4%
MEDIO BIFERNO	438	-0,3%
MOLISE CENTRALE	635	0,0%
CAMPOBASSO CAPOLUOGO	1.064	-1,6%
CAMPOBASSO	**702**	**-0,7%**

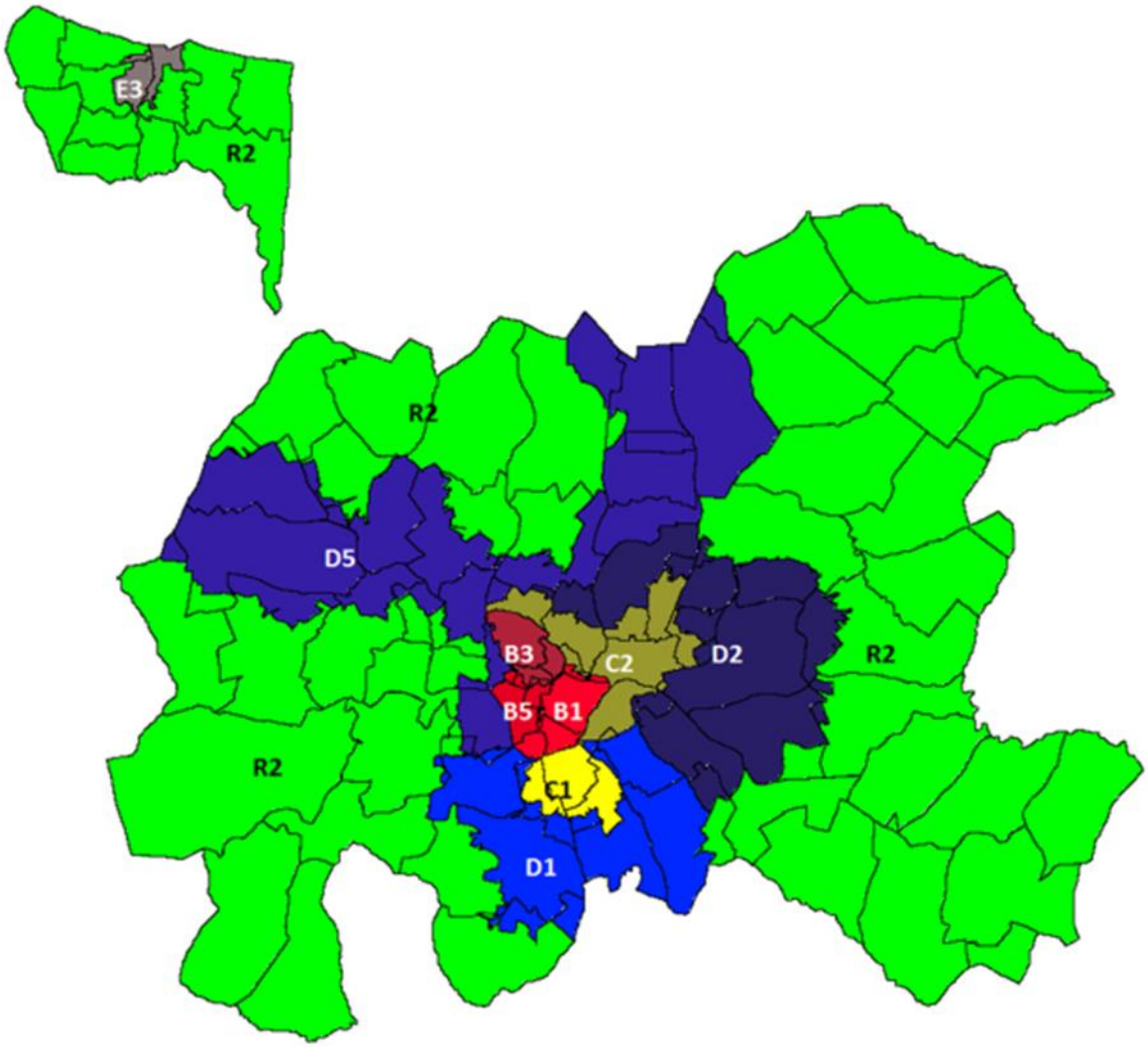
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – *Campobasso*

Il territorio è articolato in 10 zone OMI, che racchiudono al loro interno realtà urbane tra loro simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica (Figura 12).

Figura 12: Macroaree urbane di Campobasso



In Tabella 11 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue per le zone OMI del comune di Campobasso. L'analisi delle singole zone evidenzia andamenti disomogenei dell'NTN con il massimo valore negativo registrato nella zona D5 "Contrada macchie e Colle delle Api – Zona industriale" -45,1%, -33,3% in zona E3 "Frazione di S. Stefano e -14,8% in zona D1 "Quartieri Vazzieri - Zona universitaria e Contrada Cese". Percentuali positive sono state registrate in tutte le restanti zone con il massimo valore dell'88,0% in "Zona Centrale a valle di via Roma" e il minimo pari 0,5% in zona R2 "Restante parte del territorio comunale". La variazione media comunale dell'NTN è stata pari a +6,7%. Rispetto allo scorso anno, nel comune capoluogo la quasi totalità delle zone OMI ha registrato quotazioni in diminuzione con decrementi percentuali maggiori nelle zone centrali rispetto alle zone semicentrali e periferiche, mentre nel "Centro storico" e nella "Restante parte del territorio comunale" ci sono stati valori stazionari e un lieve incremento dello 0,1% in zona D1. In valore assoluto le quotazioni più alte sono quelle della zona OMI D1 "Quartieri Vazzieri –Zona universitaria e Contrada Cese"" con un valore medio pari a 1338 €/mq, mentre le quotazioni più basse si registrano nella zona suburbana E3 "Frazione di S. Stefano" e in zona B3 "Centro storico" con valori medi pari rispettivamente a 568 €/mq e 708 €/mq.

Nella mappa in Figura 13 le differenti gradazioni di colore rappresentano le diverse concentrazioni di NTN nelle zone del capoluogo; nella mappa in Figura 14 le differenti gradazioni di colore rappresentano la dinamicità del mercato, in termini di IMI (quota di stock di abitazioni compravenduto), nelle zone OMI del capoluogo, mentre in Figura 15 sono rappresentati i differenziali delle quotazioni 2022 nelle zone OMI comunali, dove i differenziali più elevati corrispondono alle gradazioni più scure nelle colorazioni delle zone.

Figura 13: Distribuzione NTN 2022 nelle zone OMI

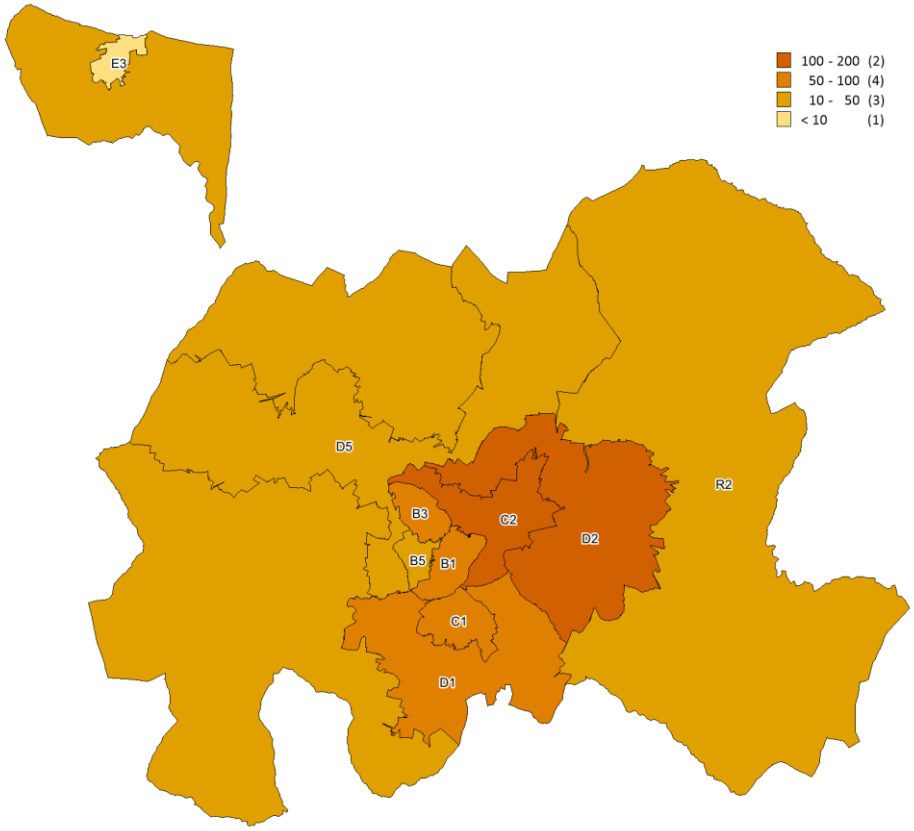


Figura 14: Distribuzione IMI 2022 nelle zone OMI

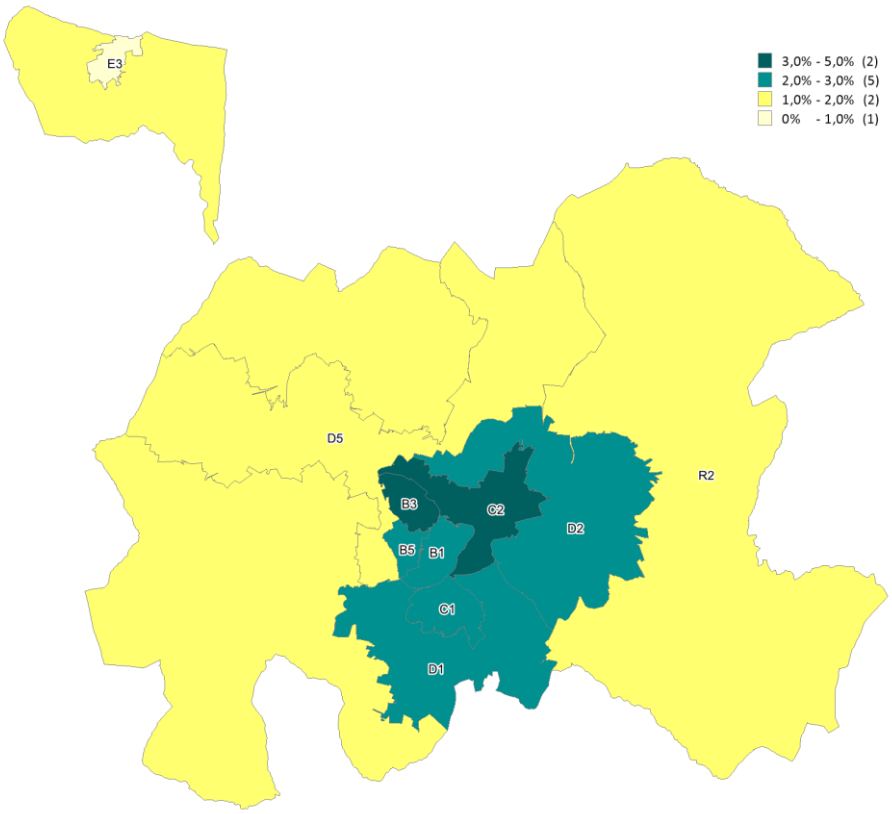


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2022 nelle zone OMI

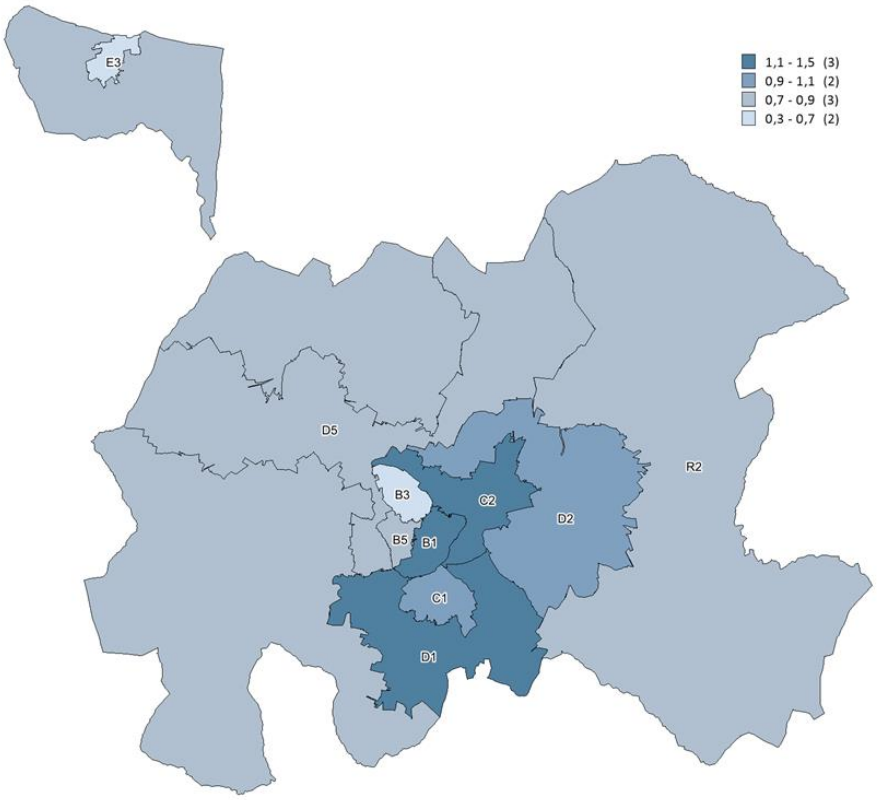


Tabella 11: Dettaglio zone Comune di Campobasso

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
B1	CENTRO CITTADINO COMMERCIALE ED AMMINISTRATIVO	56	12,1%	2,77%	1.333	-3,9%
B3	CENTRO STORICO	52	36,0%	3,08%	708	0,0%
B5	ZONA CENTRALE A VALLE DI VIA ROMA	30	88,0%	2,68%	841	-6,3%
C1	ZONA DI PRIMA ESPANSIONE TRA VIA DUCA D'AOSTA E VIALE MANZONI	52	19,7%	2,16%	1.070	-1,6%
C2	ZONA DI PRIMA ESPANSIONE SVILUPPATA TRA VIA VICO, VIA XXIV MAGGIO E VIA TIBERIO	159	19,0%	3,05%	1.288	-0,3%
D1	QUARTIERI VAZZIERI - ZONA UNIVERSITARIA E CONTRADA CESE	72	-14,8%	2,28%	1.338	0,1%
D2	QUARTIERI SAN GIOVANNI, COLLE DELL'ORSO, C.E.P. E CONTRADA SANT'ANTONIO DEI LAZZARI	119	9,1%	2,00%	1.119	-0,8%
D5	CONTRADA MACCHIE E COLLE DELLE API - ZONA INDUSTRIALE	33	-45,0%	1,43%	955	-3,2%
E3	FRAZIONE DI S. STEFANO	3	-33,3%	0,94%	568	-3,0%
R2	RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE	30	0,5%	1,09%	792	0,0%
nd	nd	1	-	-	-	-
CAMPOBASSO		**607**	**6,7%**	**2,25%**	**1.098**	**-1,2%**

FOCUS provinciale - Isernia

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

Dall'analisi della Tabella 12, che riporta NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale, si evince che nell'anno 2022 il mercato immobiliare residenziale ha registrato 724 transazioni normalizzate, segnando un incremento del 18,6% rispetto all'anno precedente. L'analisi delle singole macroaree evidenzia andamenti pressoché omogenei dal punto di vista della variazione dell'NTN. Nella quasi totalità delle macroaree il trend della variazione percentuale 2022/21 dell'NTN è positivo con valori che oscillano da +45,6% nella zona "Colline del Volturno" ad un valore minimo pari al 3% nell'"Alto Volturno", mentre l'unico valore negativo è pari a -22,7% del "Circondario di Isernia". L'intensità del mercato immobiliare provinciale (IMI) mostra un lieve incremento passando dallo 0,90% del 2021 all'1,10% del 2022, con le percentuali più alte rilevate ad "Isernia capoluogo" (1,6%) e nell'area "Colline del Volturno" (1,5%).

Come mostrato in Tabella 13, la quotazione media provinciale risulta pari a 597 €/mq in calo (-1,9%) rispetto al 2021. Tale valore deriva dalla media dei valori delle singole macroaree che risultano compresi in un intervallo che ha per estremi la macroarea dell'"Alto Volturno" con 399 €/mq e la macroarea di "Isernia capoluogo" con 887 €/mq.

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

La provincia – Isernia

Figura 16: Macroaree provinciali di Isernia

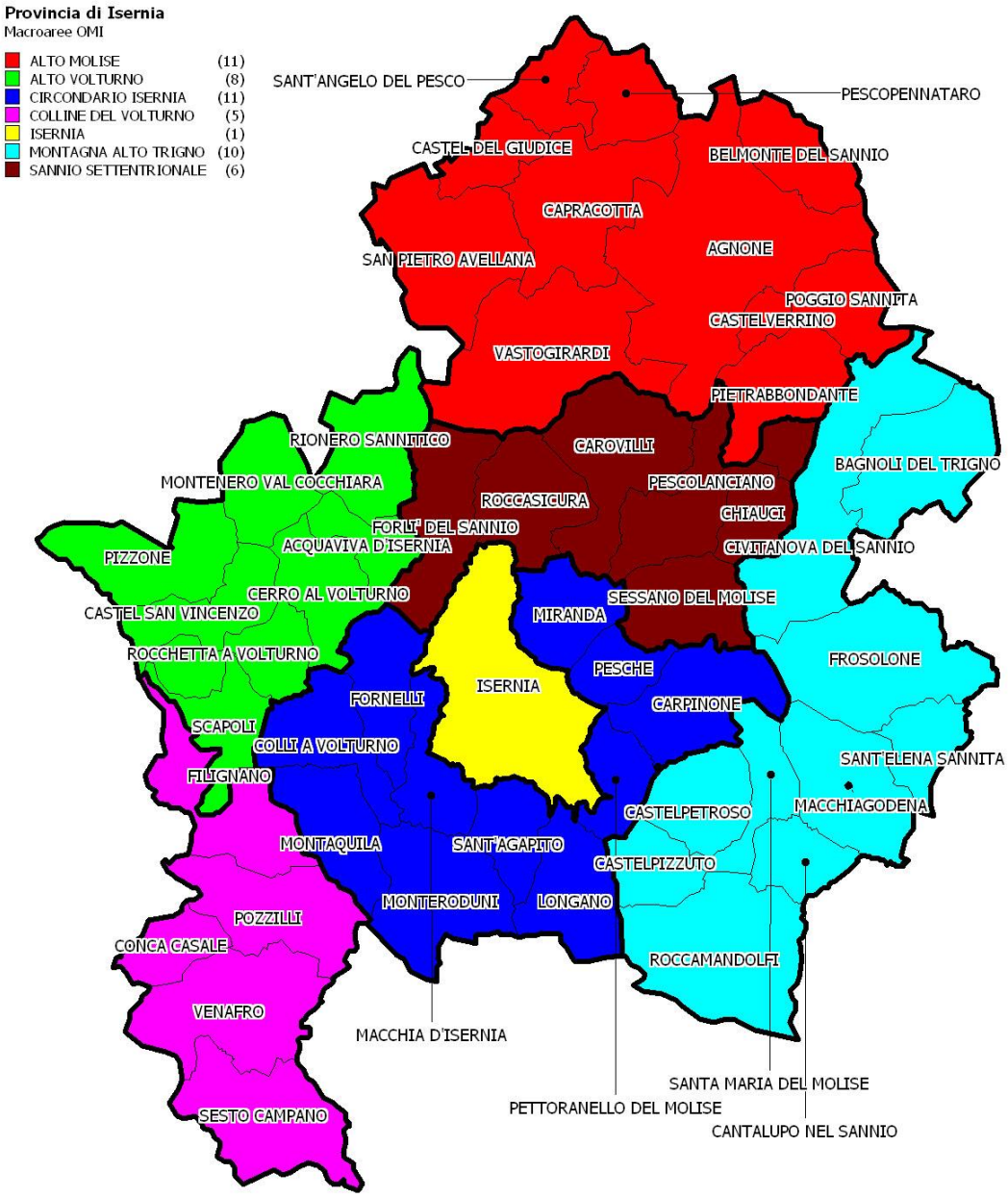


Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
ALTO MOLISE	118	31,7%	0,98%	0,23	16,3%
ALTO VOLTURNO	48	3,0%	0,74%	0,02	6,7%
CIRCONDARIO ISERNIA	76	-22,7%	0,69%	-0,21	10,5%
COLLINE DEL VOLTURNO	164	45,6%	1,55%	0,48	22,6%
MONTAGNA ALTO TRIGNO	92	12,1%	0,78%	0,08	12,7%
SANNIO SETTENTRIONALE	40	21,1%	0,93%	0,16	5,5%
ISERNIA CAPOLUOGO	186	25,7%	1,58%	0,32	25,7%
ISERNIA	**724**	**18,6%**	**1,06%**	**0,16**	**100,0%**

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

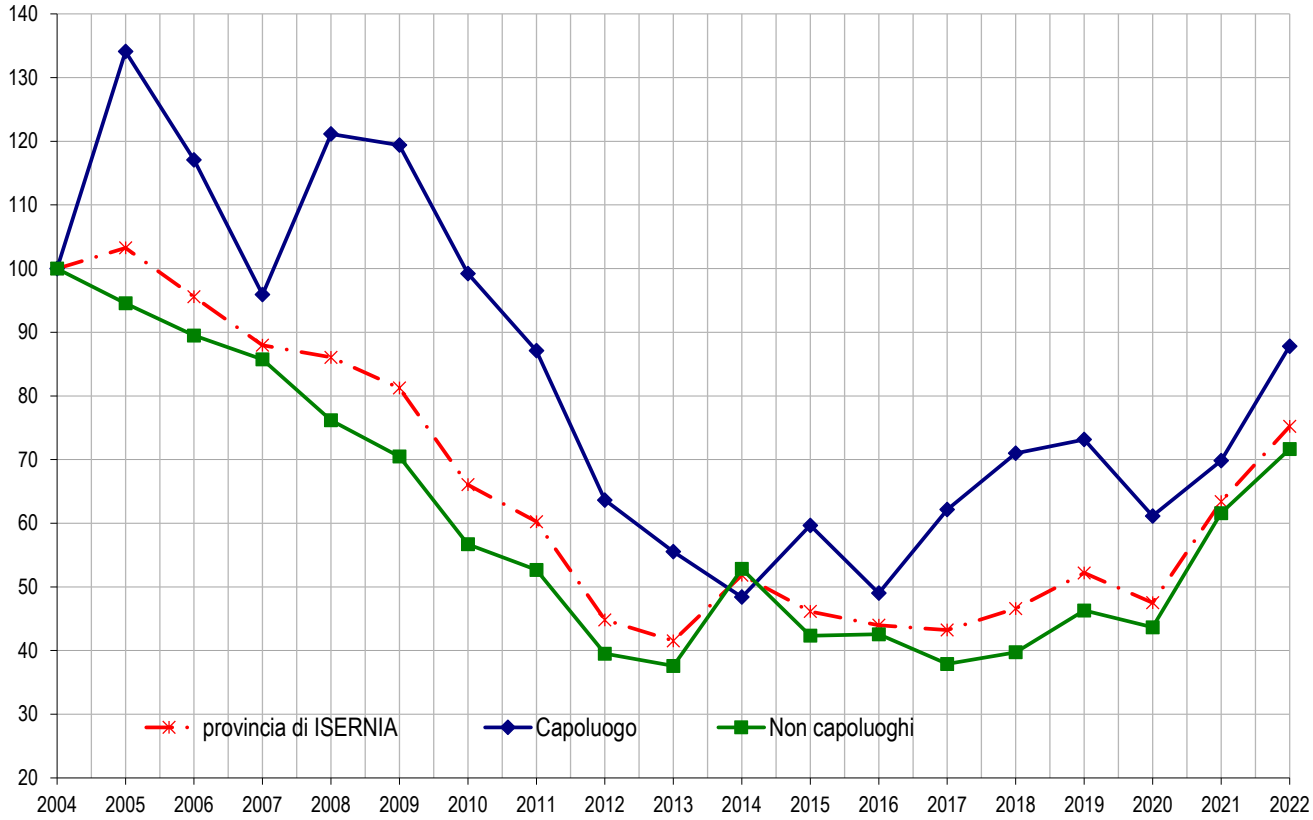


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

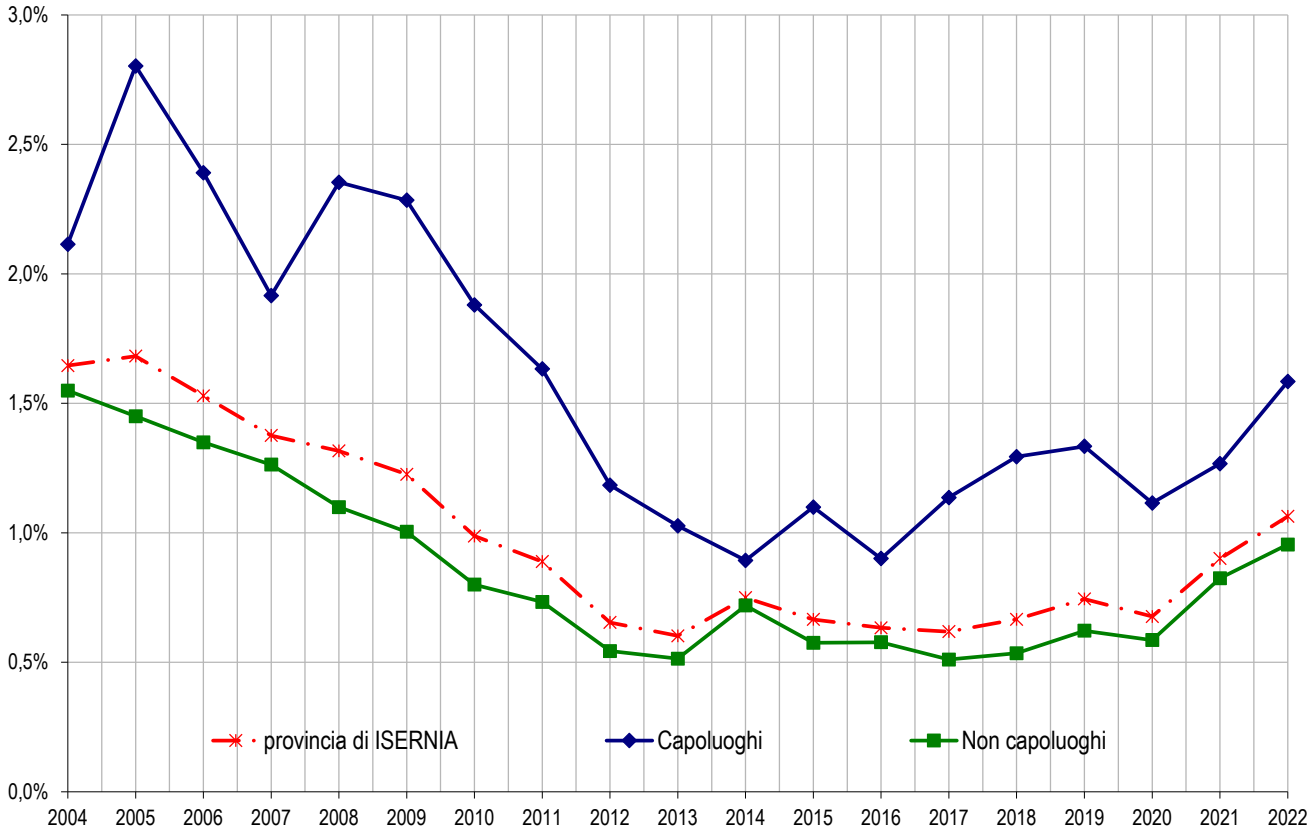
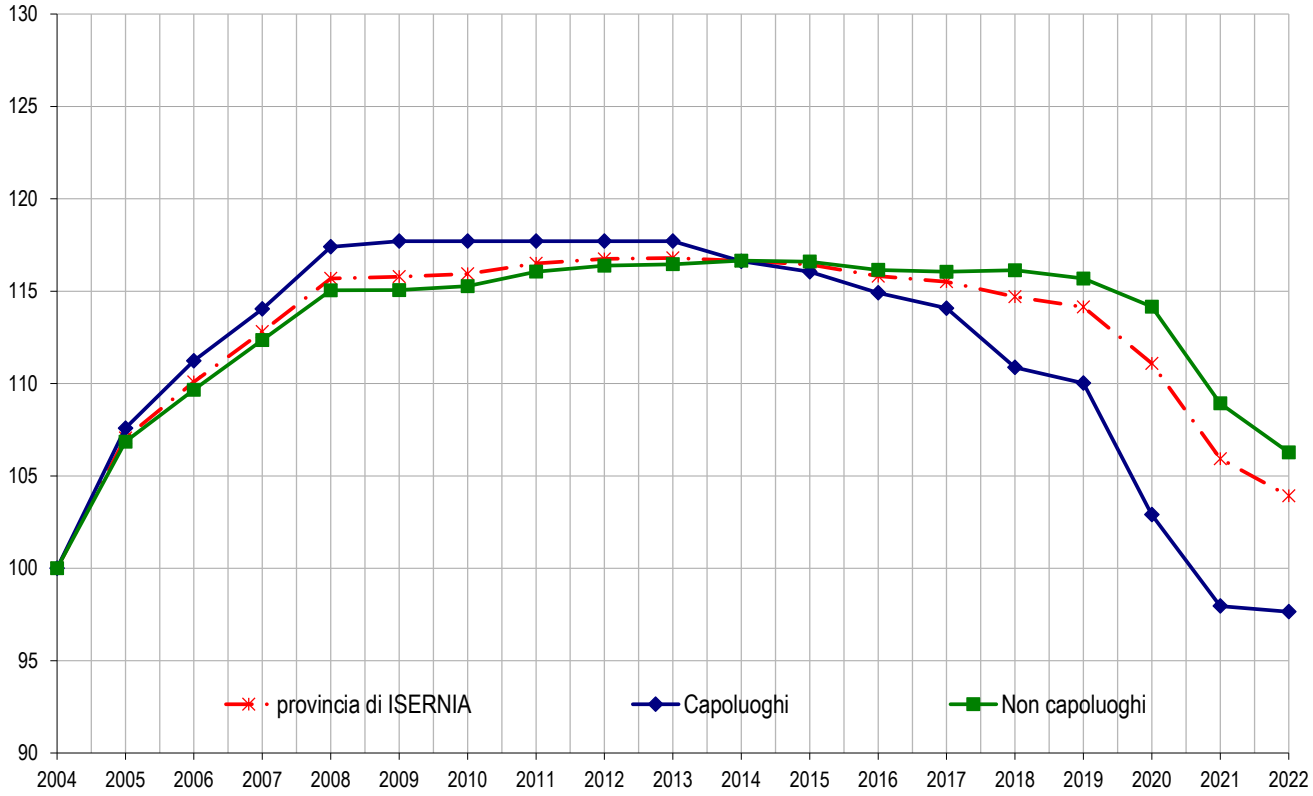


Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
ALTO MOLISE	538	-0,9%
ALTO VOLTURNO	399	-15,9%
CIRCONDARIO ISERNIA	528	0,1%
COLLINE DEL VOLTURNO	645	-2,8%
MONTAGNA ALTO TRIGNO	527	0,0%
SANNIO SETTENTRIONALE	516	0,0%
ISERNIA CAPOLUOGO	887	-0,3%
ISERNIA	**597**	**-1,9%**

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



Il comune – *Isernia*

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B3	ZONA CENTRO STORICO- CORSO MARCELLI, VIA OCCIDENTALE, VIA ROMA	23	1,0%	1,63%	725	0,0%
B4	ZONA CENTRALE NUOVA: C. GARIBALDI, V. XXIV MAGGIO, C. RISORGIMENTO, V. BELLINI	88	5,7%	1,69%	900	-1,1%
C2	ZONA DI RECENTE SVILUPPO: SAN LEUCIO, NUNZIATELLA SUD, S. LAZZARO, LE PIANE (PARTE)	33	78,8%	1,83%	1.319	-0,5%
D2	ZONA PERIFERICA: ZONA CASTAGNA, MARINI, NUNZIATELLA NORD, LE PIANE (PARTE)	20	181,1%	1,40%	938	0,0%
E4	FRAZIONE CASTEL ROMANO, COLLE CIOFFI, SALIETTO, ACQUAZOLFA, TIEGNO, S. LORENZO, FRAGNETE	21	40,0%	1,21%	700	0,0%
R1	AREA MONTANA NORD	0		0,00%	375	0,0%
R2	ZONA AGRICOLA SUD SUD OVEST	2	0,0%	1,21%	375	0,0%
E335	**ISERNIA**	**186**	**25,7%**	**1,58%**	**907**	**-0,6%**

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 7
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo 9
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2022 (valore medio nazionale =1) 10
Figura 8: Macroaree provinciali di Campobasso 12
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 13
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 13
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 14
Figura 12: Macroaree urbane di Campobasso 15
Figura 13: Distribuzione NTN 2022 nelle zone OMI 16
Figura 14: Distribuzione IMI 2022 nelle zone OMI 16
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2022 nelle zone OMI 17
Figura 16: Macroaree provinciali di Isernia 19
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 20
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 20
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 21

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....8
Tabella 4: NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia....8
Tabella 5: NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo....8
Tabella 6: Variazione % NTN 2022/21 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia....8
Tabella 7: Variazione % NTN 2022/21 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo....8
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia....9
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale....12
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale....14
Tabella 11: Dettaglio zone Comune di Campobasso....17
Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale....19
Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale....21
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Isernia....22