

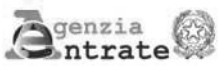


Focus Provinciali

Il mercato immobiliare residenziale

L'AQUILA

periodo di riferimento: 1° semestre 2018



OSSEVVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE

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

periodo di riferimento: 1° semestre 2018

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

FOCUS provinciale – L'AQUILA.....	2
La provincia – L'AQUILA	3
Il comune – L'AQUILA	5
Glossario	6

FOCUS provinciale - [L'AQUILA]

In questo paragrafo è analizzato l'andamento del mercato immobiliare residenziale **dell'intero territorio provinciale suddiviso in n°15 macroaree e di tutto il Comune di L'Aquila costituito da n° 11 zone OMI.**

In particolare si esamineranno i dati relative alle abitazioni compravendute espresso in N.T.N. (Numero di Transazioni di unità immobiliari a titolo oneroso, Normalizzati rispetto alla quota percentuale di proprietà trasferita) e le **quotazioni medie**.

Esaminando nel dettaglio i dati, emerge a livello provinciale un aumento del numero di abitazioni compravendute rispetto all'omologo semestre dell'anno precedente (da n° 1018 a n° 1121 equivalente a circa +10,2%). In n° 15 macroaree si registrano aumenti più o meno consistenti di NTN (max aumento Macroarea n. 15, Parco Nazionale D'Abruzzo + 76,6), si rilevano cali in 4 macroaree: Alto Aterno (- 38,3%), Altopiano del Fucino (- 1,1%), Valle Peligna (-3%) e Montagna della Marsica che registra la massima diminuzione (- 60,6%).

Nel Capoluogo si riscontra un aumento di NTN (da 212 a 256 equivalente a +20,9%).

La città di L'Aquila, per quanto riguarda le zone B1 e B2 Centrali non sono ancora state rivalorizzate in seguito all'incertezza del mercato post sisma, anche se si rileva nella sola zona centrale B2 un numero di NTN pari a 52,34 u.i.u.. Nelle restanti zone ad esclusione delle zone E2 (-49%) e R3 (-33%) e alle zone E1, R2, R4 (invariate) sono tutte contrassegnate con il segno positivo.

Quanto alle quotazioni medie delle abitazioni, continua il trend negativo che ha caratterizzato il mercato immobiliare degli ultimi anni. Complessivamente nel 90% dei comuni della provincia dell'Aquila i prezzi sono scesi mediamente del 2,5%, nell'ambito del comune di L'Aquila i prezzi sono scesi mediamente del 4%.

La provincia – L'AQUILA

Figura 1: Macroaree provinciali di L'AQUILA



Tabella 1: NTN e variazione per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 1°sem 2018	NTN Variazione % 1°sem2017 / 1°sem18	Quota NTN per provincia
1 - ALTO ATERNO	5	-38,3%	0,4%
2 - L'AQUILA CAPOLUOGO	256	20,9%	22,8%
3 - MEDIO ATERNO	51	31,7%	4,6%
4 - VERSANTE MERIDIONALE DEL GRAN SASSO	10	31,1%	0,9%
5 - ALTOPIANO DI NAVELLI	10	2,5%	0,9%
6 - ALTOPIANO DELLE ROCCHE	71	13,7%	6,3%
7 - VALLE SUBEQUANA	21	4,4%	1,9%

8 - ALTO TURANO E ALTO SALTO	81	16,9%	7,3%
9 - ALTOPIANO DEL FUCINO	216	-1,1%	19,3%
10 - VALLE PELIGNA	111	-3,0%	9,9%
11 - VALLE ROVETO	66	31,4%	5,9%
12 - MONTAGNA DELLA MARSICA	7	-60,6%	0,6%
13 - VALLE DEL SAGITTARIO	7	12,9%	0,7%
14 - ALTOPIANO CINQUE MIGLIA	152	1,6%	13,6%
15 - PARCO NAZIONALE D'ABRUZZO	56	76,6%	5,0%
L'AQUILA	1.121	10,2%	100,0%

Tabella 2: Quotazione media e variazione per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 1°sem 2018	Quotazione media Variazione % 2°sem2017 / 1°sem18
1 - ALTO ATERNO	738	0,0%
2 - L'AQUILA CAPOLUOGO	802	-3,6%
3 - MEDIO ATERNO	741	-0,5%
4 - VERSANTE MERIDIONALE DEL GRAN SASSO	429	-1,1%
5 - ALTOPIANO DI NAVELLI	535	0,0%
6 - ALTOPIANO DELLE ROCCHIE	1.388	0,8%
7 - VALLE SUBEQUANA	488	-0,9%
8 - ALTO TURANO E ALTO SALTO	802	-2,8%
9 - ALTOPIANO DEL FUCINO	720	-0,3%
10 - VALLE PELIGNA	663	-1,8%
11 - VALLE ROVETO	671	-0,3%
12 - MONTAGNA DELLA MARSICA	508	0,0%
13 - VALLE DEL SAGITTARIO	1.048	-2,3%
14 - ALTOPIANO CINQUE MIGLIA	1.513	-0,4%
15 - PARCO NAZIONALE D'ABRUZZO	1.147	-0,7%
L'AQUILA	828	-1,3%

Il comune – L'AQUILA

Figura 2: Zone O.M.I. di L'AQUILA

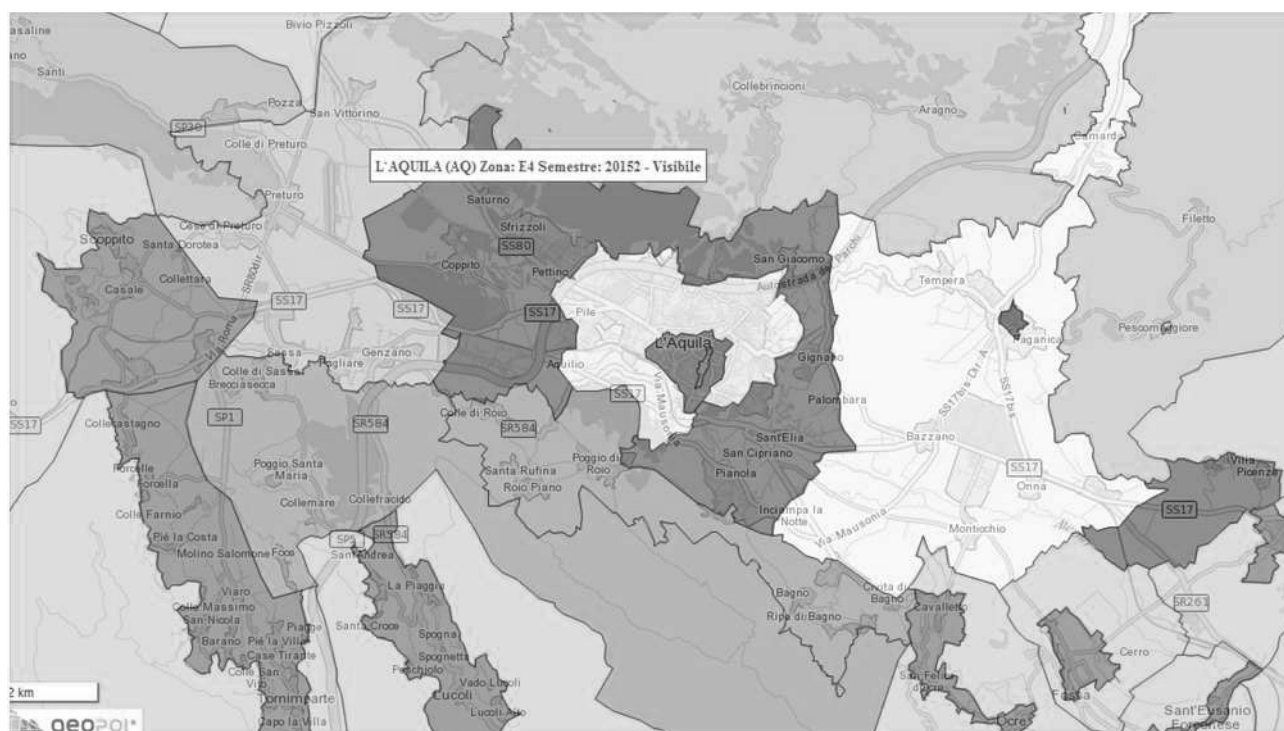


Tabella 3: NTN e quotazione media O.M.I. di L'AQUILA

Zona OMI	Denominazione	NTN 1°sem 2018	NTN Variazione % 1°sem 2017 / 1°sem 18	Quotazione media €/m ² 1°sem 2018	Quotazione media Variazione % 2°sem 2017 / 1°sem 18
B1	PIAZZA D'UOMO E CORSO	3,5	250%	nq	nq
B2	INTERNO MURA URBICHE	52,34	19%	nq	nq
C1	RIVERA, STAZIONE, STRINELLA, PILE, ECC.	82,23	23%	1.320	-5,15%
D1	TORRETTA, PETTINO, COPPITO S. ELIA, ECC.	72,27	22%	1.057	-3,50%
E1	PAGANICA CENTRO	1	-	910	-3,53%
E2	PAGANICA PERIFERIA, ASSERGI, ONNA, ECC.	14	-49%	790	-3,27%
E3	ROIO, BAGNO, PIANOLA ECC.	6	33%	695	-3,02%
E4	ARISCHIA, PRETURO, SASSA, S. VITTORINO ECC.	13	225%	763	-2,97%
R2	COLLE DI SASSA, COLLEMARE, FOCE, ECC.	1,67	-	540	-3,14%
R3	POZZA, SANTI, MENZANO, CASALINE ECC.	2	-33%	572	-3,11%
R4	PESCOMAGGIORE, FILETTO, ARAGNO ECC.	6	-	572	-3,11%
nd	-	2	100%	nq	nq
	L'AQUILA	256	20,9%	980	-4%

GLOSSARIO

Nelle tabelle le intestazioni di colonna vanno intese al modo seguente:

MACROAREE PROVINCIALI	Le macroaree provinciali sono aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee.
ZONA OMI	La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale.
NTN	Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni).
VAR % NTN	È la variazione percentuale del numero di compravendite normalizzate (NTN) del semestre in esame rispetto all'omologo semestre dell'anno precedente.
% NTN PROVINCIA O COMUNE	È la quota percentuale di compravendite (NTN) di ciascuna macroarea provinciale o comune rispetto al totale delle compravendite (NTN) della provincia o la quota % del NTN di ciascuna zona OMI rispetto al totale del comune.
VAR % QUOTAZIONE	È la variazione percentuale della quotazione del semestre in esame rispetto al semestre precedente.