



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

ABRUZZO

data di pubblicazione: 19 giugno 2020
periodo di riferimento: anno 2019

a cura della
Direzione Regionale Abruzzo (Massimo Di Gasbarro)

in collaborazione con
Direzione provinciale di L'Aquila – Ufficio Provinciale Territorio (Paolo Ferzacca)
Direzione provinciale di Chieti – Ufficio Provinciale Territorio (Maurizio D'Orazio)
Direzione provinciale di Pescara – Ufficio Provinciale Territorio (Vincenzo Iorio)
Direzione provinciale di Teramo – Ufficio Provinciale Territorio (Marcello Di Chiello)

e l'Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare
della Direzione centrale Servizi estimativi e Osservatorio del mercato immobiliare



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

data di pubblicazione: **19 giugno 2020**
periodo di riferimento: **anno 2019**

*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	1
Le compravendite.....	2
Le dimensioni	6
Le quotazioni.....	7
FOCUS provinciale – L’Aquila.....	9
La provincia – L’Aquila.....	10
Il comune – L’Aquila.....	13
FOCUS provinciale – Chieti	16
La provincia – Chieti	17
Il comune – Chieti	20
FOCUS provinciale – Pescara	21
La provincia – Pescara	22
Il comune – Pescara	25
FOCUS provinciale – Teramo.....	26
La provincia – Teramo	27
Il comune – Teramo	30
Indice delle Figure.....	31
Indice delle Tabelle	31

Il mercato immobiliare residenziale della regione

In questo paragrafo è analizzato l'andamento del mercato immobiliare residenziale dell'Abruzzo nel dettaglio territoriale relativo alle province e ai capoluoghi.

I dati riportati nelle sottostanti tabelle sono riferiti alle compravendite realizzate nel 2019 e alle relative quotazioni.

Dall'analisi dei dati si rileva che il mercato immobiliare residenziale ha segnato un incremento rispetto al dato dello scorso anno. Infatti, il numero di abitazioni compravendute a livello regionale ha registrato un aumento rispetto al 2018 e complessivamente si attesta, a livello regionale, al 6,7% su base annua.

Il numero delle transazioni, che a livello regionale è pari a 11.267 NTN, risulta in aumento sulle quattro province.

In particolare, la provincia di L'Aquila ha registrato un incremento del 7,7%, la provincia di Teramo un incremento del 9,3% la provincia di Chieti un incremento del 5,2% e la provincia di Pescara un incremento dello 4,6%.

L'andamento delle compravendite a livello provinciale trova analogo riscontro nei comuni capoluogo. In particolare, il comune di L'Aquila fa registrare un dato leggermente inferiore a quello dell'intera provincia, ma comunque in aumento rispetto all'anno precedente, mentre i comuni di Pescara, di Chieti e di Teramo registrano un sensibile aumento rispetto al dato provinciale ed in particolare rispetto al dato dell'anno precedente. Molto incoraggiante è l'aumento del 25,1% delle compravendite delle abitazioni nel comune di Teramo e del 13,9% del comune di Chieti, che di fatto vanno a colmare il dato negativo dello scorso anno.

Complessivamente, le quotazioni medie delle abitazioni, nel corso del 2019, sono diminuite del 2,4% per le quattro città capoluogo e del 1,5% per il resto dei comuni della rispettiva provincia.

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

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

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
L'AQUILA	2.626	7,7%	23,3%	0,96%	0,06
CHIETI	3.065	5,2%	27,2%	1,24%	0,06
PESCARA	2.652	4,6%	23,5%	1,50%	0,06
TERAMO	2.923	9,3%	25,9%	1,50%	0,12
ABRUZZO	11.267	6,7%	100,0%	1,26%	0,07

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
L'AQUILA	579	6,0%	22,3%	1,05%	0,05
CHIETI	405	13,9%	15,6%	1,44%	0,17
PESCARA	1.214	8,3%	46,9%	1,85%	0,13
TERAMO	393	25,1%	15,2%	1,39%	0,27
ABRUZZO	2.591	10,9%	100,0%	1,46%	0,14

Figura 1: Distribuzione NTN 2019 per intera provincia e capoluogo

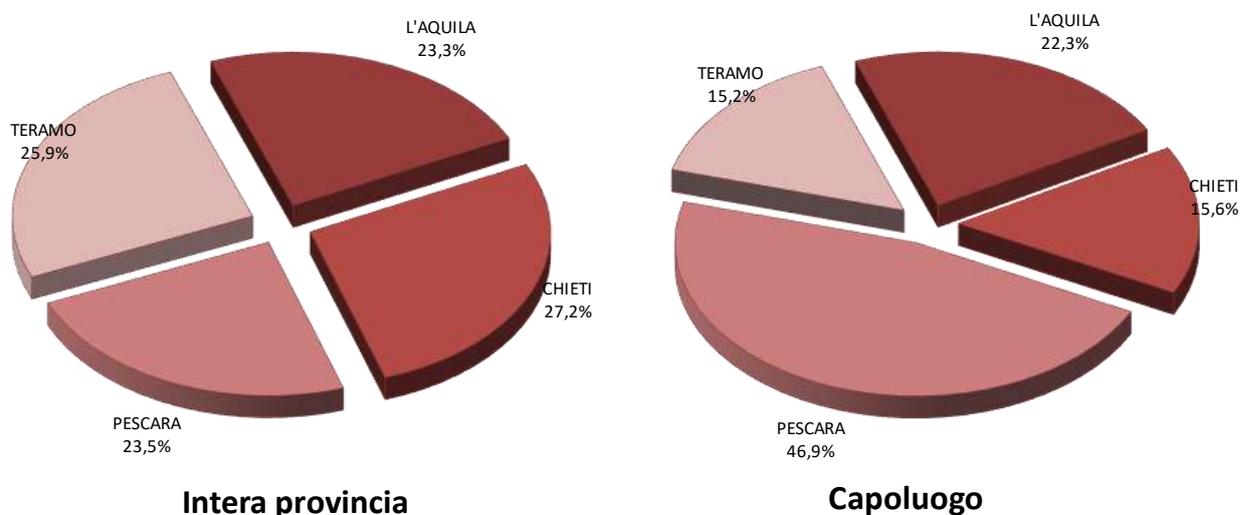


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

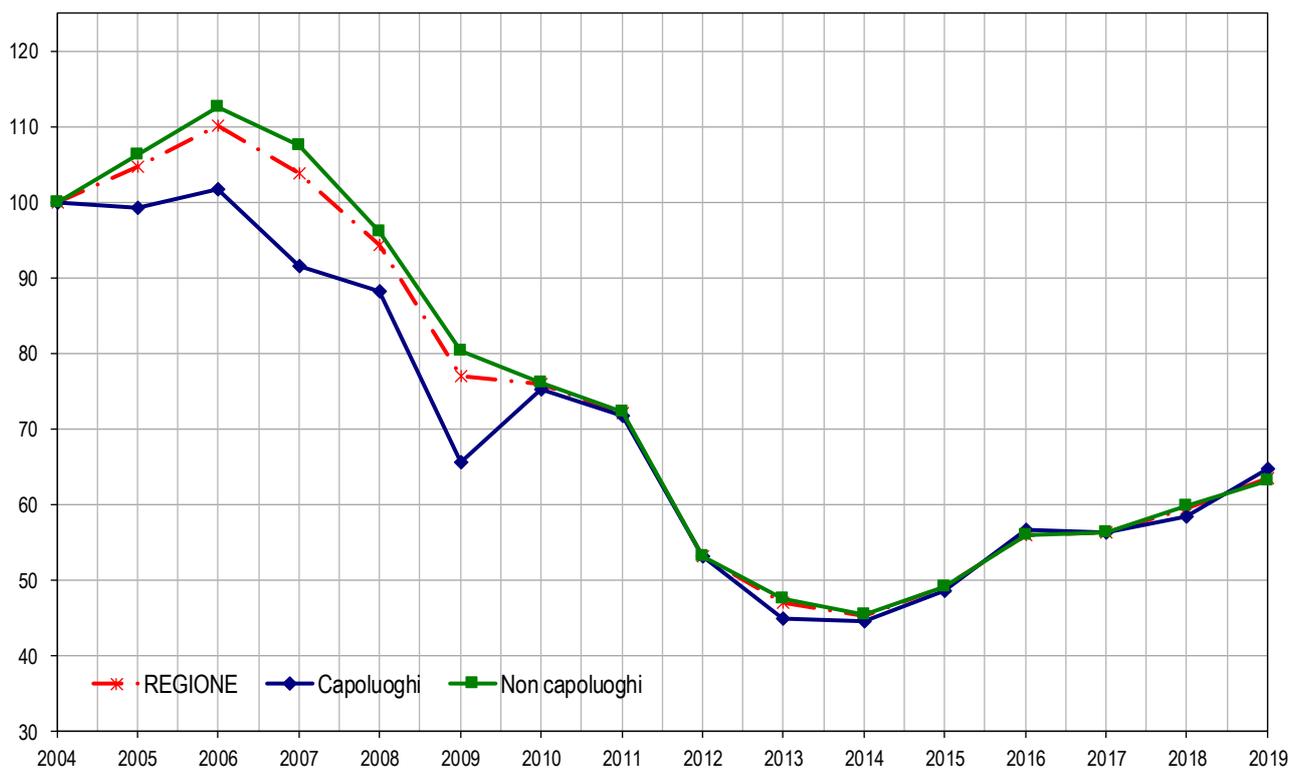


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

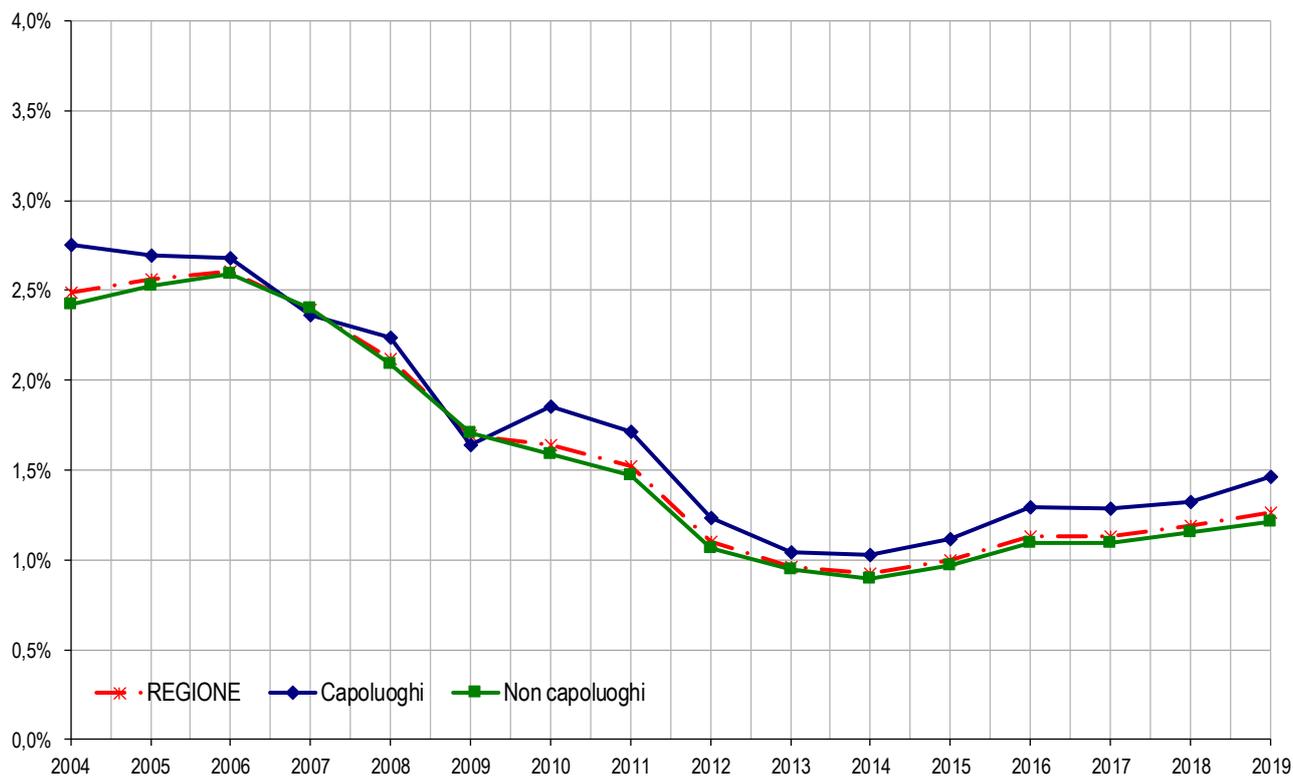


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

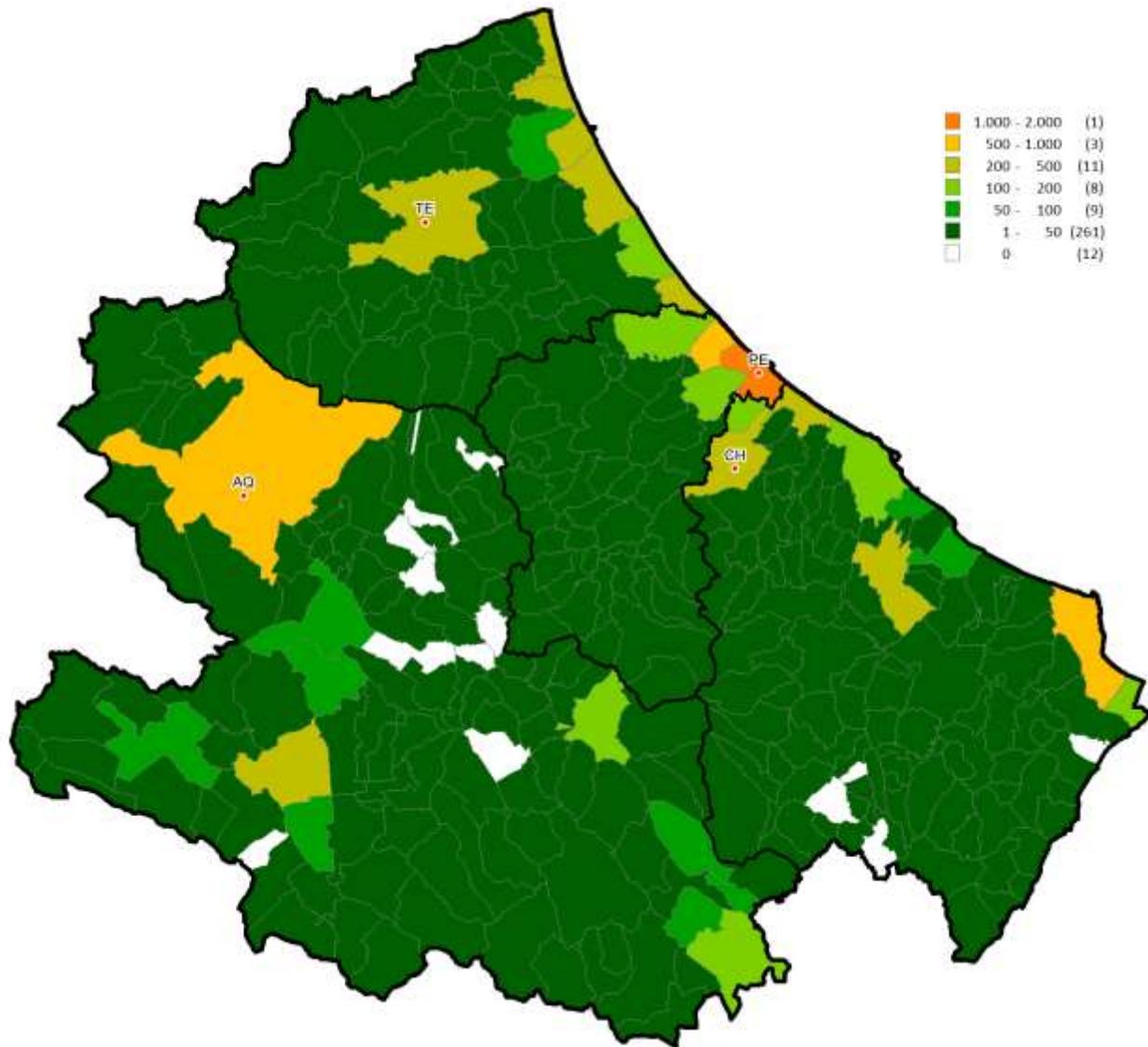
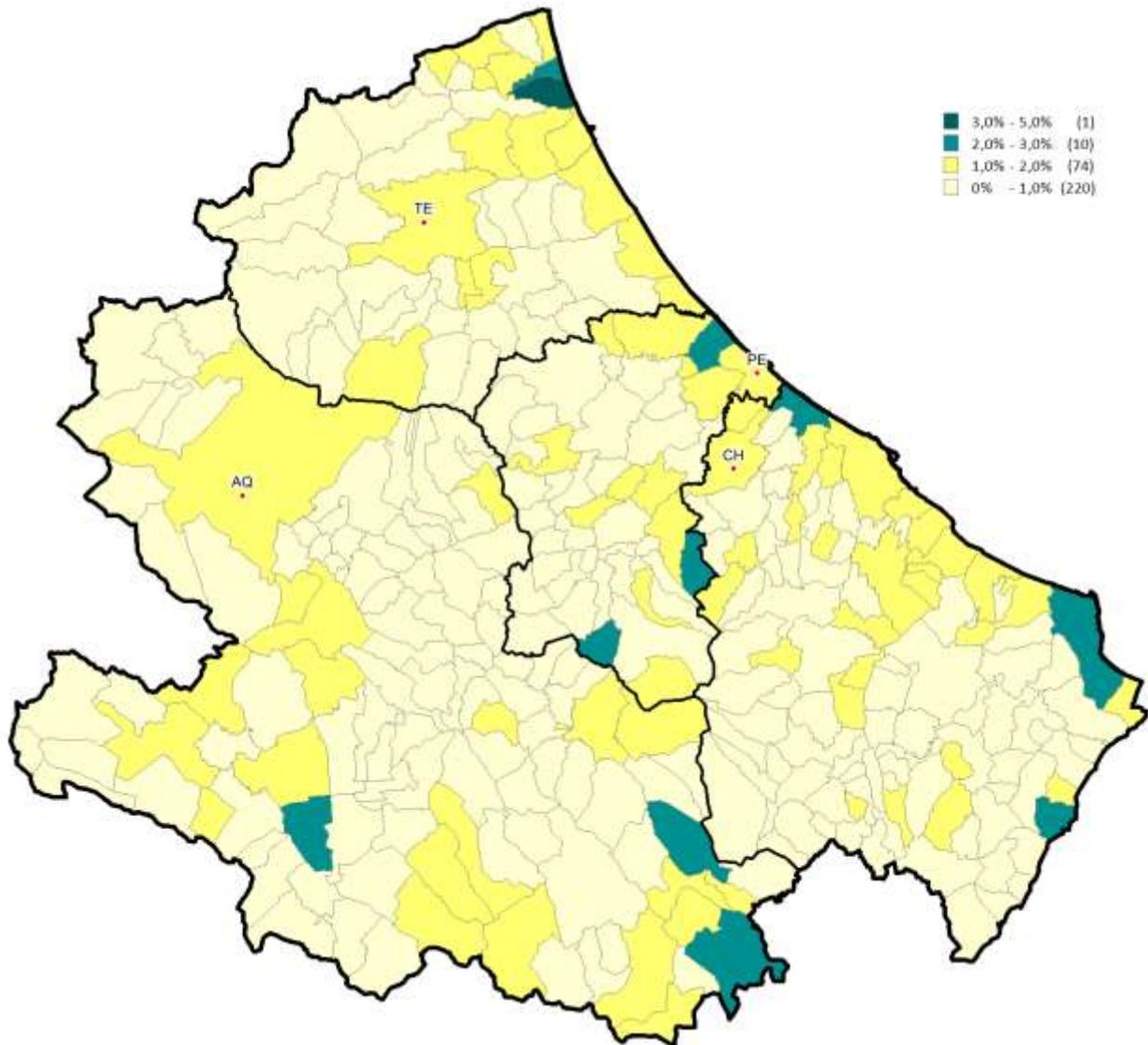


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

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

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ²	STN media Differenza m ²	STN media m ²	STN media Differenza m ²
	2019	2018/19	2019	2018/19
L'AQUILA	100,3	0,4	118,3	5,3
CHIETI	107,7	0,3	103,5	-6,5
PESCARA	109,3	-2,1	110,1	3,4
TERAMO	101,7	0,6	120,8	-4,6
ABRUZZO	104,8	-0,2	112,5	1,3

Tabella 4: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
L'AQUILA	369	818	612	413	414	2.626
CHIETI	267	865	801	585	547	3.065
PESCARA	179	730	761	528	455	2.652
TERAMO	261	1.075	677	473	437	2.923
ABRUZZO	1.075	3.489	2.851	1.999	1.853	11.267

Tabella 5: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
L'AQUILA	26	106	175	144	128	579
CHIETI	21	128	128	72	57	405
PESCARA	51	303	373	306	181	1.214
TERAMO	8	72	110	108	94	393
ABRUZZO	106	609	787	630	459	2.591

Tabella 6: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
L'AQUILA	9,9%	1,4%	13,7%	4,7%	13,6%	7,7%
CHIETI	22,7%	-3,2%	3,9%	10,0%	9,6%	5,2%
PESCARA	5,4%	-1,2%	10,8%	13,4%	-4,2%	4,6%
TERAMO	2,9%	6,7%	14,2%	16,7%	5,3%	9,3%
ABRUZZO	10,1%	1,2%	10,1%	11,2%	5,7%	6,7%

Tabella 7: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
L'AQUILA	-26,3%	-18,8%	30,4%	4,0%	18,9%	6,0%
CHIETI	9,1%	44,0%	15,9%	-12,8%	3,4%	13,9%
PESCARA	-19,4%	-6,2%	9,8%	33,8%	8,4%	8,3%
TERAMO	84,1%	79,0%	7,1%	19,4%	23,9%	25,1%
ABRUZZO	-13,2%	4,5%	14,4%	16,6%	13,4%	10,9%

Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media 2019 e variazione annua per capoluogo e resto provincia

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ²	Quotazione media Variazione %	Quotazione media €/m ²	Quotazione media Variazione %
	2019	2018/19	2019	2018/19
L'AQUILA	842	-3,9%	813	-3,0%
CHIETI	967	-2,6%	884	-0,7%
PESCARA	1.525	-2,2%	859	-2,0%
TERAMO	980	-0,5%	928	-0,3%
ABRUZZO	1.137	-2,4%	869	-1,5%

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

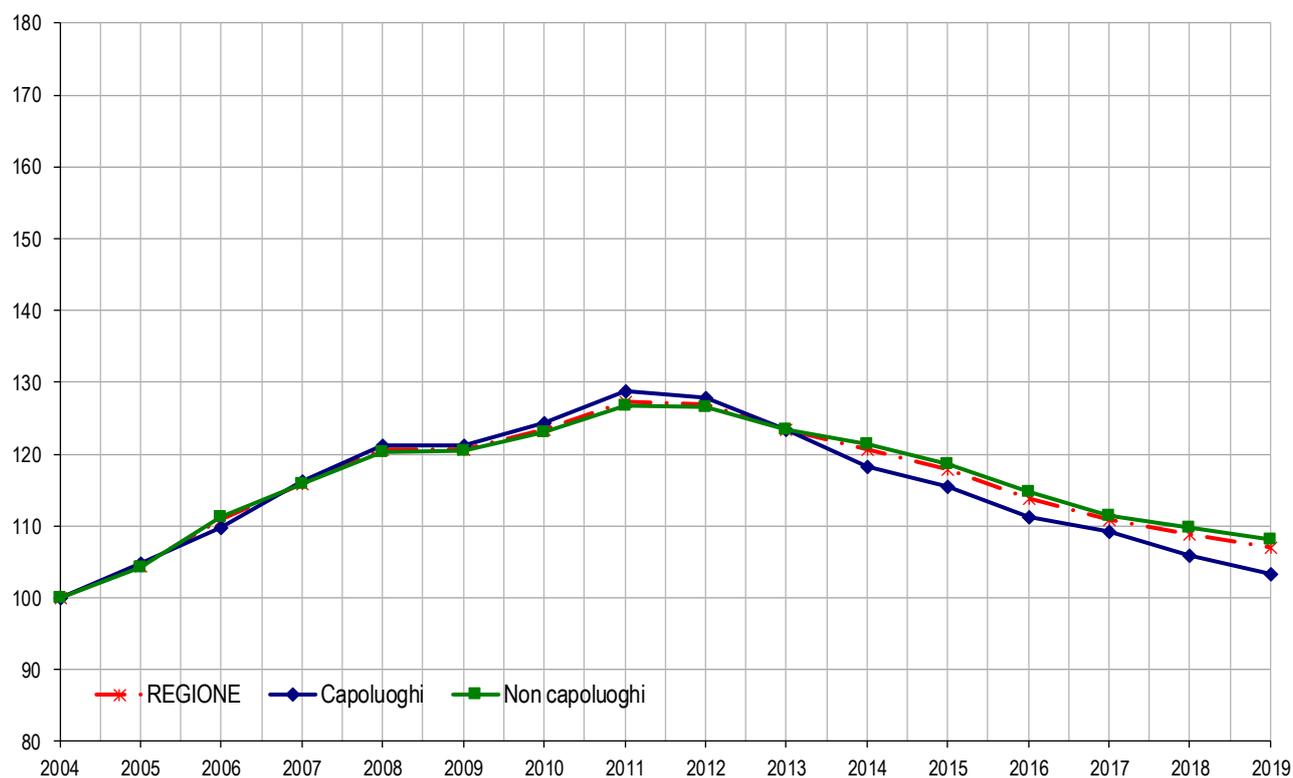
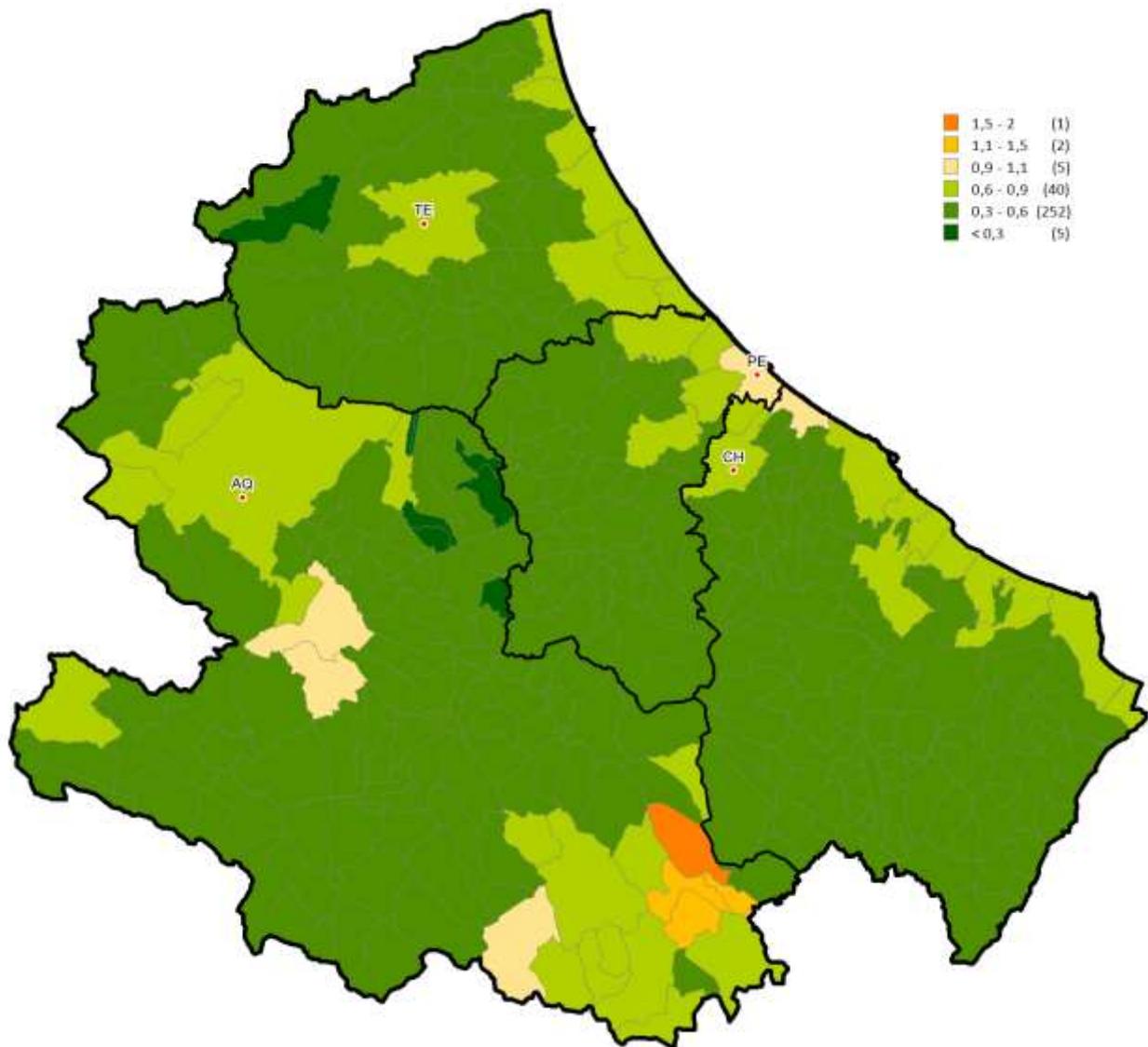


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2019 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale – L'Aquila

In questa seconda sezione si analizzano i dati riguardanti il mercato immobiliare residenziale dell'intero territorio della provincia di L'Aquila, costituito da 108 Comuni, che sono stati aggregati in 14 macroaree, oltre il capoluogo, al fine di consentire una migliore lettura ed analisi dei contenuti. La formazione di queste macroaree tiene conto delle affinità che uniscono i Comuni appartenenti a ciascuna di esse, non solo per la loro dislocazione territoriale, ma anche per le caratteristiche morfologiche, infrastrutturali ed immobiliari, ritenute più significative allo scopo.

Le macroaree risultano quelle sottoelencate:

- ALTO ATERNO (3 comuni)
- ALTO TURANO E ALTO SALTO (6 comuni)
- ALTOPIANO CINQUE MIGLIA (7 comuni)
- ALTOPIANO DEL FUCINO (13 comuni)
- ALTOPIANO DELLE ROCCHIE (3 comuni)
- ALTOPIANO DI NAVELLI (7 comuni)
- MEDIO ATERNO (10 comuni)
- MONTAGNA DELLA MARSICA (6 comuni)
- PARCO NAZIONALE D'ABRUZZO (7 comuni)
- VALLE DEL SAGITTARIO (4 comuni)
- VALLE PELIGNA (12 comuni)
- VALLE ROVETO (9 comuni)
- VALLE SUBEQUANA (13 comuni)
- VERSANTE MERIDIONALE GRAN SASSO (7 comuni)
- L'AQUILA CAPOLUOGO (1 comune)

Il numero di transazioni normalizzate (NTN) per l'anno 2019 della provincia aquilana, pari a 2.626 NTN, ha fatto registrare un aumento percentuale pari al 7,7% rispetto alle transazioni dell'anno 2018, con un +6,0% per il comune capoluogo. Il dato positivo del comune di L'Aquila risente degli effetti positivi legati allo stato, ormai avanzato, della fase di ricostruzione a seguito dell'evento sismico del 2009, che sta consentendo di mettere sul mercato le abitazioni che hanno riacquisito l'agibilità sismica.

Dall'esame delle singole macroaree si notano dati non omogenei tra loro, con variazioni comprese tra un minimo del -15,7% della macroarea Medio Aterno ad un massimo del +188% registrato nella macroarea Versante Meridionale Gran Sasso, che va di fatto a recuperare il dato negativo dello scorso anno.

Come già indicato per il mercato regionale, le quotazioni medie immobiliari rilevano delle modeste variazioni in flessione sull'intera provincia (-3,2%). Il valore medio provinciale si attesta su 818 €/m² e tra le aree più quotate si registrano le macroaree a forte vocazione turistica invernale dell'Altopiano delle Cinque Miglia che segna un valore di 1.444 €/m² (-3,4%), seguita dall'Altopiano delle Rocche con 1.321 €/m² (-4,1%).

Il capoluogo aquilano, che rappresenta il 22,0% della quota di NTN dell'intera provincia (579 NTN) e che riporta un incremento delle transazioni con variazione percentuale pari a 6,0% rispetto all'anno 2018, è costituito da 11 zone OMI.

La provincia – L'Aquila

Figura 8: Macroaree provinciali di L'Aquila



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

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
ALTO ATERNO	19	33,4%	0,7%	0,27%	0,07
ALTO TURANO E ALTO SALTO	181	-6,2%	6,9%	0,93%	-0,06
ALTOPIANO CINQUE MIGLIA	402	22,3%	15,3%	1,71%	0,31
ALTOPIANO DEL FUCINO	536	2,2%	20,4%	1,09%	0,02
ALTOPIANO DELLE ROCICHE	170	12,4%	6,5%	1,59%	0,17
ALTOPIANO DI NAVELLI	20	7,8%	0,8%	0,41%	0,03
MEDIO ATERNO	89	-15,7%	3,4%	0,44%	-0,09
MONTAGNA DELLA MARSICA	58	58,7%	2,2%	0,82%	0,30
PARCO NAZIONALE D'ABRUZZO	116	39,7%	4,4%	1,23%	0,35
VALLE DEL SAGITTARIO	34	31,1%	1,3%	0,70%	0,17
VALLE PELIGNA	234	5,2%	8,9%	0,81%	0,04
VALLE ROVETO	113	-12,1%	4,3%	0,60%	-0,08
VALLE SUBEQUANA	44	-4,6%	1,7%	0,44%	-0,02
VERSANTE MERIDIONALE GRAN SASSO	32	118,0%	1,2%	0,73%	0,39
L'AQUILA CAPOLUOGO	579	6,0%	22,0%	1,05%	0,05
PROVINCIA DELL'AQUILA	2.626	7,7%	100,0%	0,96%	0,06

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

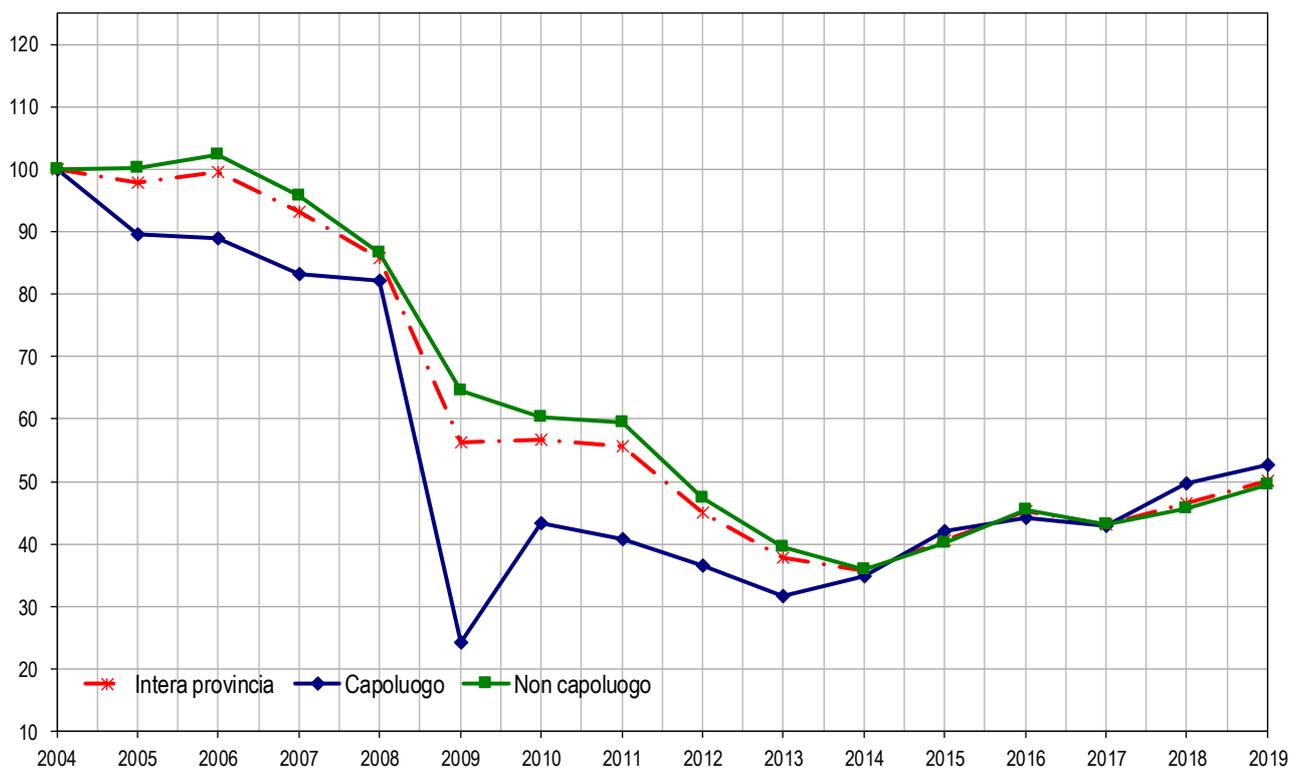


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

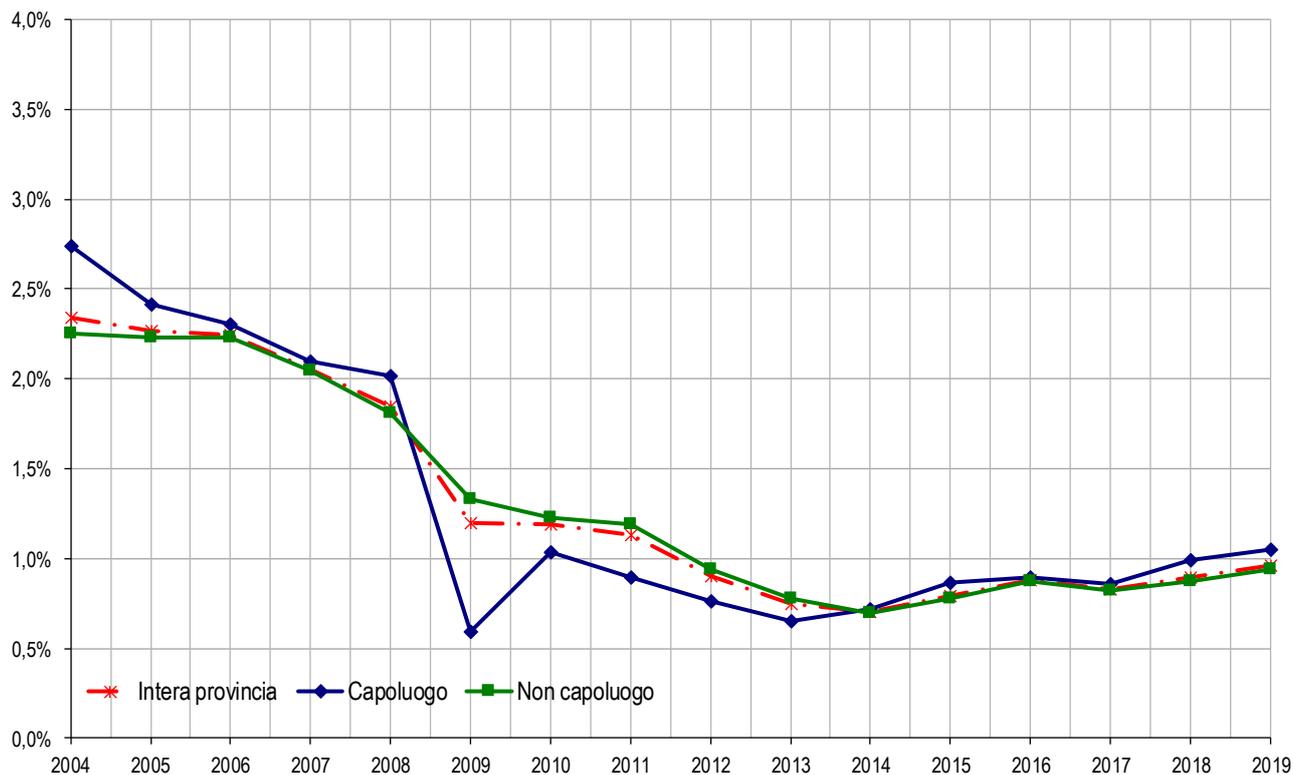
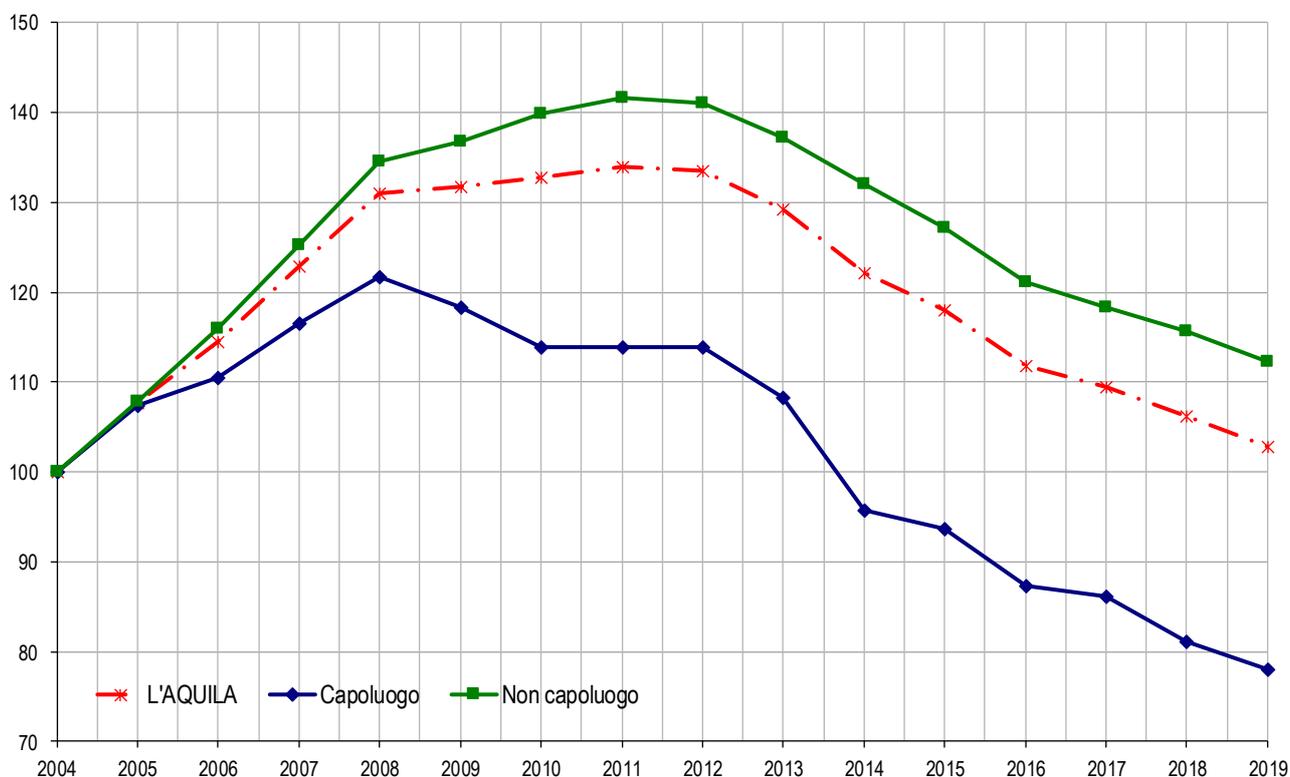


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variatione %
	2019	2018/19
ALTO ATERNO	738	0,0%
ALTO TURANO E ALTO SALTO	766	-3,6%
ALTOPIANO CINQUE MIGLIA	1.444	-3,4%
ALTOPIANO DEL FUCINO	694	-2,8%
ALTOPIANO DELLE ROCCHES	1.321	-4,1%
ALTOPIANO DI NAVELLI	518	-2,6%
MEDIO ATERNO	748	-2,8%
MONTAGNA DELLA MARSICA	483	-3,9%
PARCO NAZIONALE D'ABRUZZO	1.107	-3,2%
VALLE DEL SAGITTARIO	994	-4,8%
VALLE PELIGNA	651	-1,5%
VALLE ROVETO	645	-3,5%
VALLE SUBEQUANA	509	-1,8%
VERSANTE MERIDIONALE GRAN SASSO	633	-2,7%
L'AQUILA CAPOLUOGO	842	-3,9%
PROVINCIA DELL'AQUILA	818	-3,2%

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



Il comune – L'Aquila

Tabella 11: NTN, IMI e quotazione media – Dettaglio Zone

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19		2019	€/m ² 2019
B1	PIAZZA D'UOMO E CORSO	9	-5,3%	1,68%	1.425	0,0%
B2	INTERNO MURA URBICHE	114	1,5%	1,73%	1.350	-3,6%
C1	RIVERA, STAZIONE, VIALE C.R., STRINELLA, COLLEMAGGIO, PILE, S.ANZA, S. BARBARA, S.SISTO, TORRIONE ECC.	224	27,2%	1,70%	1.253	-4,3%
D1	TORRETTA, GIGNANO, S.ELIA, PETTINO, CANSATESSA, COPPITO, ZONA IND. PILE, MARTINI, BELLAVISTA, VASCHE DEL VENTO, S.GIULIANO ECC.	125	-8,3%	1,03%	1.010	-3,9%
E1	PAGANICA CENTRO	1	-50,0%	0,09%	853	-4,7%
E2	PAGANICA PERIFERIA, BAZZANO, TEMPERA, CAMARDA, ASSERGI, MONTICCHIO, ONNA, S.GREGORIO, ECC.	30	-23,4%	0,38%	750	-4,1%
E3	ROIO POGGIO-PIANO-COLLE, S. RUFINA, BAGNO, CIVITA DI BAGNO, VALLESIDOLE, S.ANGELO, PIANOLA, ECC.	27	6,0%	0,62%	660	-4,1%
E4	ARISCHIA, S.VITTORINO, CERMONE, PRETURO, CESE, SASSA, COLLE PRETURO, LE PAGLIARE DI SASSA, ECC.	30	6,1%	0,47%	725	-4,1%
R2	COLLE DI SASSA, BRECCIASECCA, POGGIO S. MARIA, COLLEMARE, S. MARTINO, FOCE DI SASSA, ECC.	4	9,0%	0,38%	512	-4,4%
R3	POZZA, POGGIO S. MARIA, SANTI-MENZANO-CASALINE DI PRETURO ECC.	1	-66,7%	0,12%	543	-4,1%
R4	FRAZ. PESCOMAGGIORE, FILETTO, ARAGNO, COLLEBRINCIONI, MONTAGNA DI L'AQUILA, ECC.	9	12,5%	0,64%	543	-4,1%
nd	nd	6	-	-	-	-
	COMUNE DELL'AQUILA	579	6,0%	1,05%	842	-3,9%

Figura 12: Distribuzione NTN 2019 nelle zone OMI

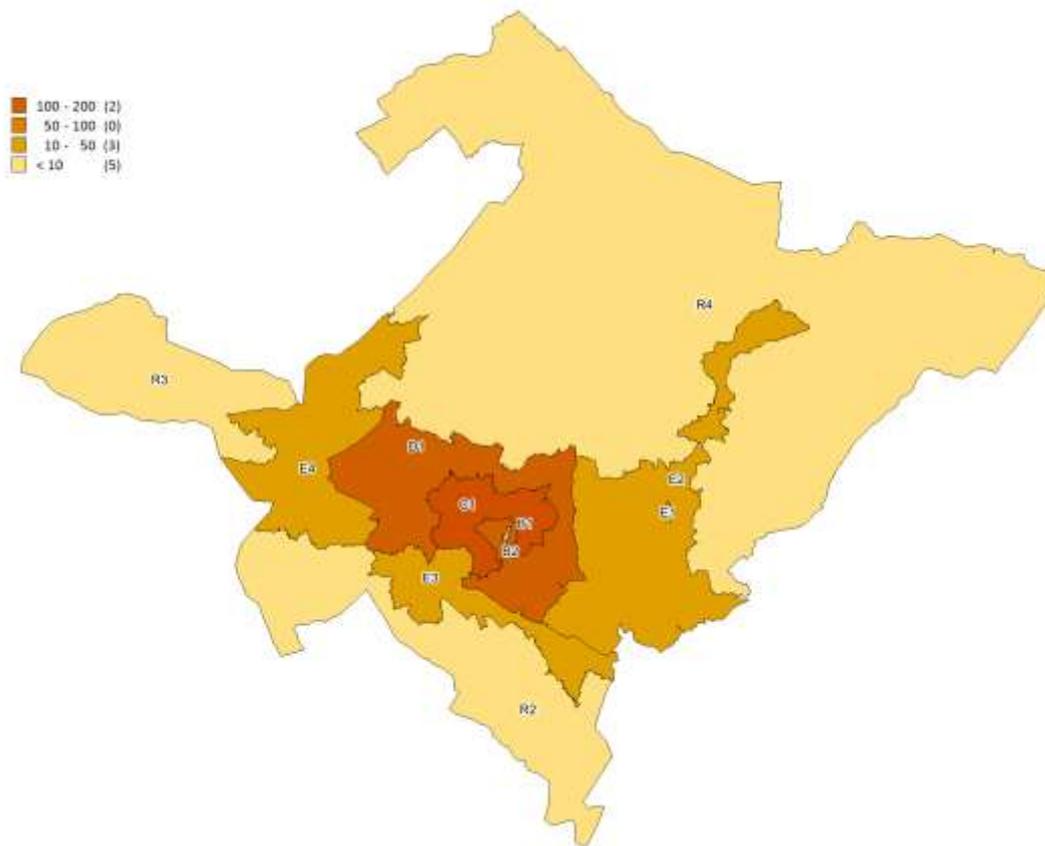


Figura 13: Distribuzione IMI 2019 nelle zone OMI

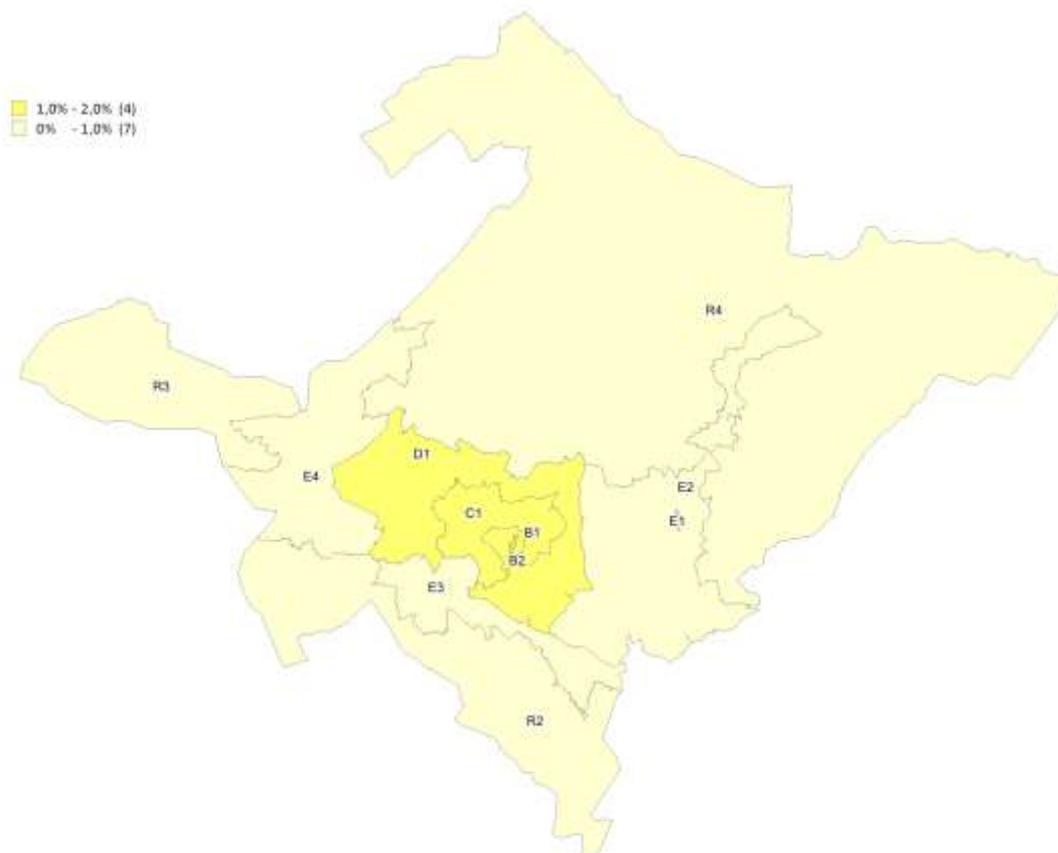
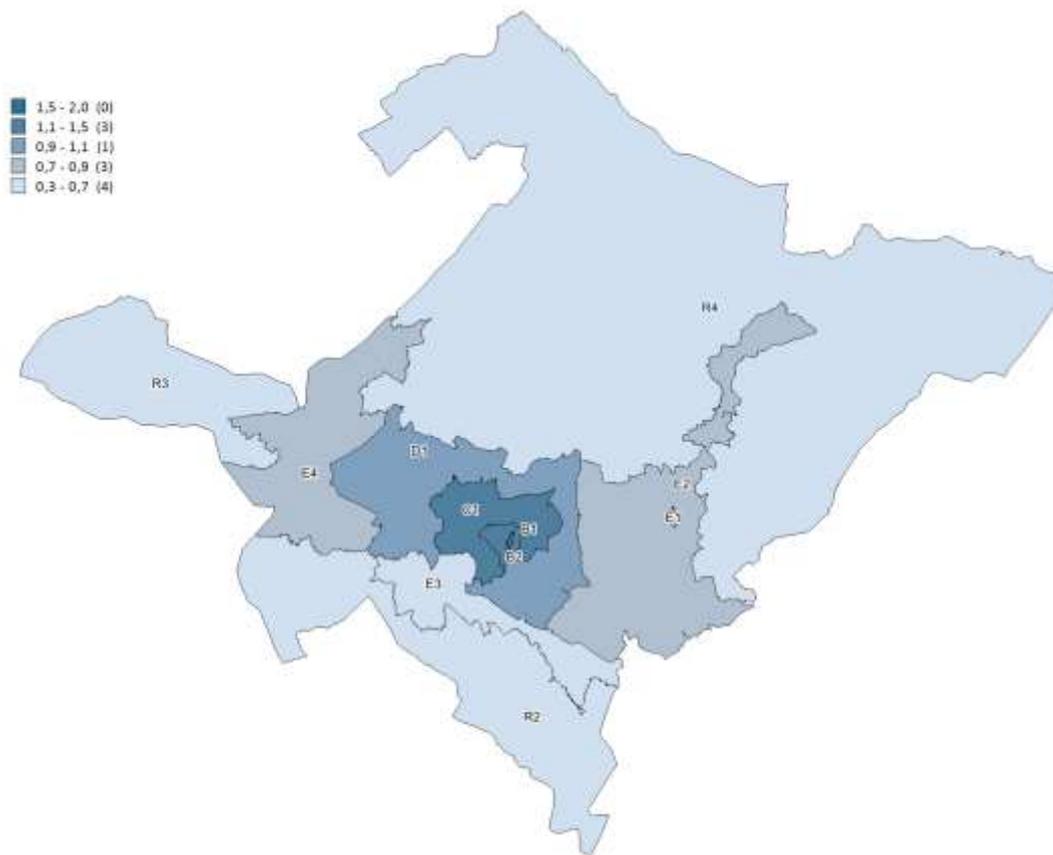


Figura 14: Differenziale delle quotazioni 2019 nelle zone OMI



FOCUS provinciale – Chieti

Il territorio della provincia di Chieti, costituito da 104 comuni, è stato suddiviso in n. 13 macroaree, delle quali una è costituita dal comune capoluogo.

Le macroaree sono aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee. In particolare, le macroaree sono costituite da aggregati di comuni contigui, caratterizzati da omogeneità, utili a sintetizzare l'andamento del mercato.

Esse sono le seguenti:

- ALTO SANGRO AVENTINO (29 comuni)
- ALTO VASTESE (21 comuni)
- COLLINE TEATINE (12 comuni)
- COLLINE VASTESI (4 comuni)
- COMPENSORIO FRENTANO (6 comuni)
- ENTROTERRA ORTONESE (5 comuni)
- LITORALE CENTRALE (6 comuni)
- LITORALE NORD (2 comuni)
- LITORALE SUD (2 comuni)
- MAIELLA ORIENTALE (8 comuni)
- MEDIO SANGRO (7 comuni)
- SAN GIOVANNI TEATINO (1 comuni)
- CHIETI CAPOLUOGO (1 comuni)

Nell'anno 2019 il mercato immobiliare del settore residenziale della provincia di Chieti ha fatto registrare un incremento del numero di transazioni rispetto all'anno 2018.

Dall'esame delle singole macroaree si nota che i dati positivi denotano un andamento non omogeneo tra loro, con variazioni comprese tra un minimo del -17,7% delle Colline Vastesi ad un massimo del +43,7% registrato nella macroarea dell'Entrotterra Ortonese. In controtendenza con i dati del 2018, il capoluogo ha fatto segnare un incremento del 13,9% del numero di transazioni. I dati negativi variano dal -17,7% della macroarea Colline Vastesi ad un -2,7% della macroarea Litorale Nord.

Le quotazioni medie immobiliari rilevano delle variazioni in flessione sull'intera provincia (-1,0%). Il valore medio provinciale si attesta su 893 €/m²; tra le aree più quotate si registrano le macroaree a forte vocazione turistica estiva del Litorale Nord che segna un valore di 1.244 €/m² (-1,86%) ed il Litorale Sud che segna un valore di 1.114 €/m² (+1,1%).

La provincia – Chieti

Figura 15: Macroaree provinciali di Chieti



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

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
ALTO SANGRO AVENTINO	127	-12,7%	4,1%	0,56%	-0,08
ALTO VASTESE	121	12,4%	3,9%	0,66%	0,07
COLLINE TEATINE	147	4,2%	4,8%	0,82%	0,03
COLLINE VASTESI	46	-17,7%	1,5%	0,62%	-0,13
COMPRESORIO FRENTANO	330	15,1%	10,8%	1,30%	0,17
ENTROTERRA ORTONESE	49	43,7%	1,6%	0,88%	0,26
LITORALE CENTRALE	209	15,6%	6,8%	1,22%	0,16
LITORALE NORD	513	-2,7%	16,7%	1,68%	-0,05
LITORALE SUD	771	2,8%	25,2%	1,95%	0,04
MAIELLA ORIENTALE	78	31,8%	2,5%	0,71%	0,17
MEDIO SANGRO	142	11,5%	4,6%	0,83%	0,08
SAN GIOVANNI TEATINO	128	-10,3%	4,2%	1,91%	-0,24
CHIETI CAPOLUOGO	405	13,9%	13,2%	1,44%	0,17
PROVINCIA DI CHIETI	3.065	5,2%	100,0%	1,24%	0,06

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

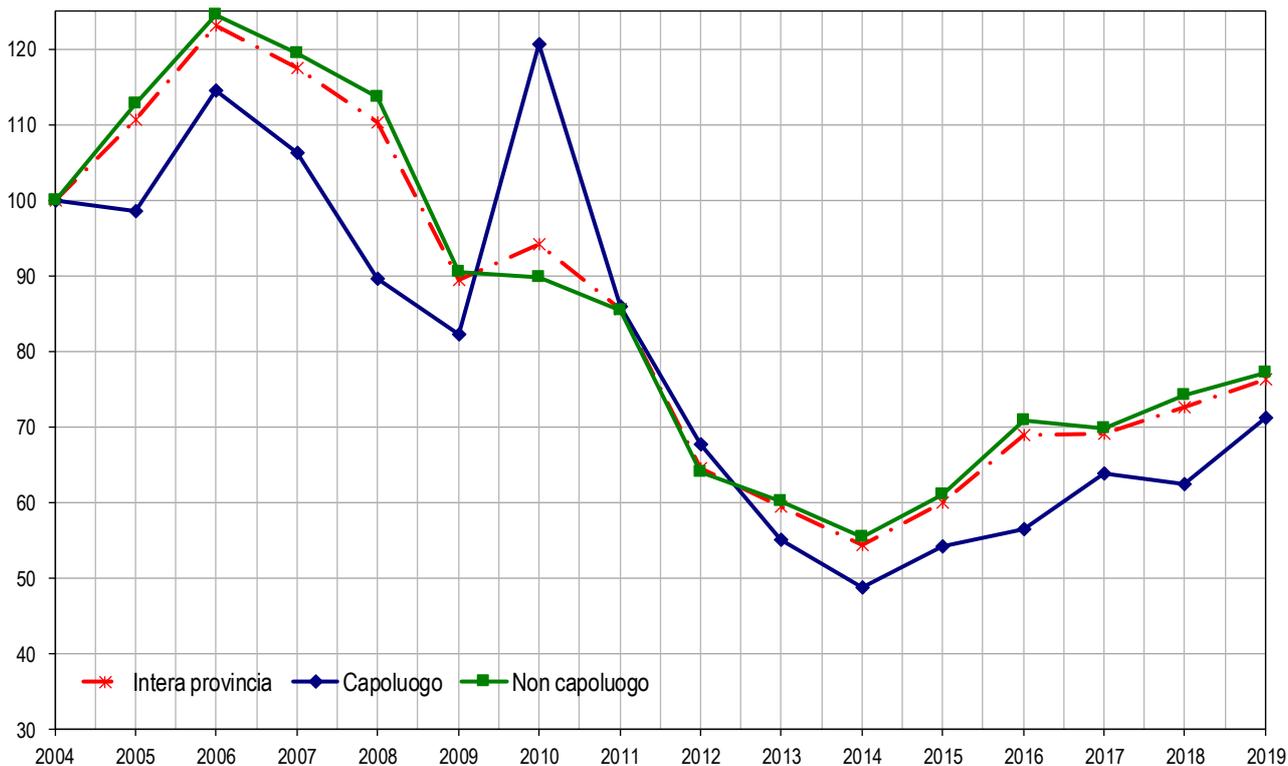


Figura 15: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

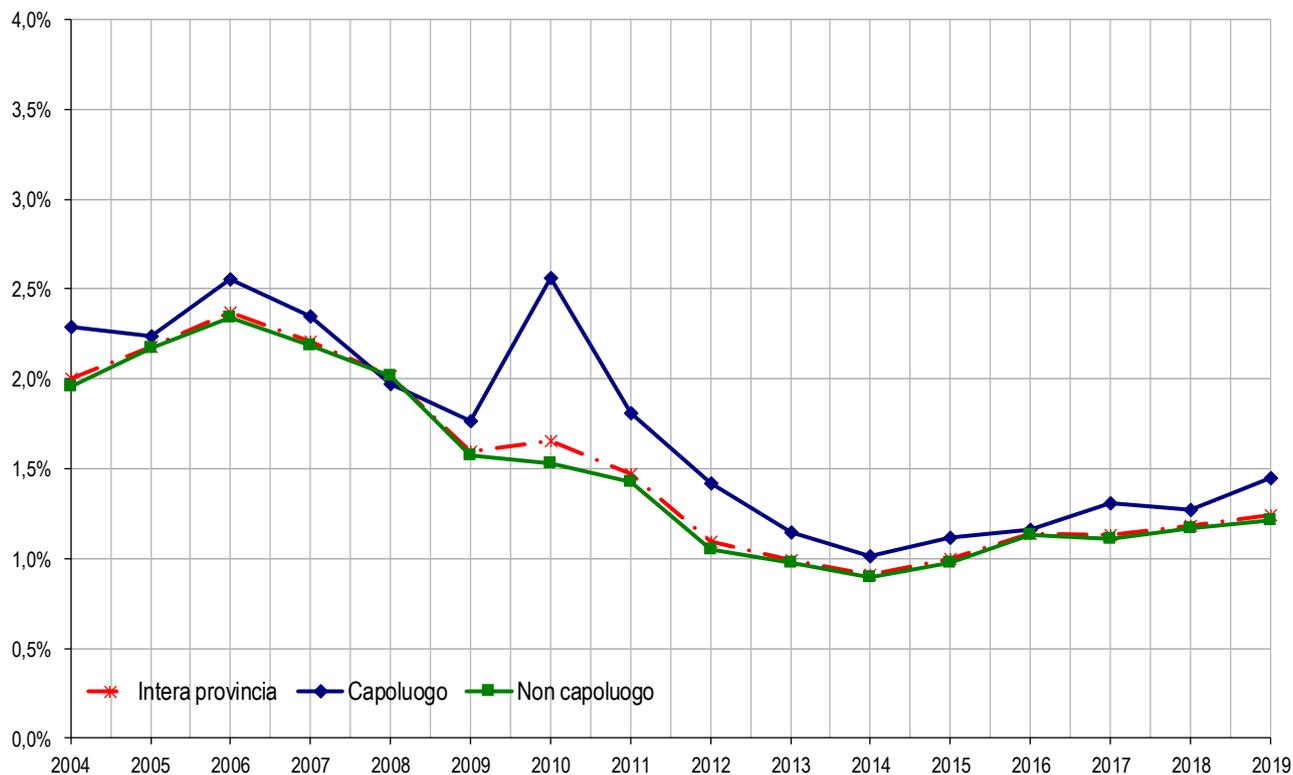
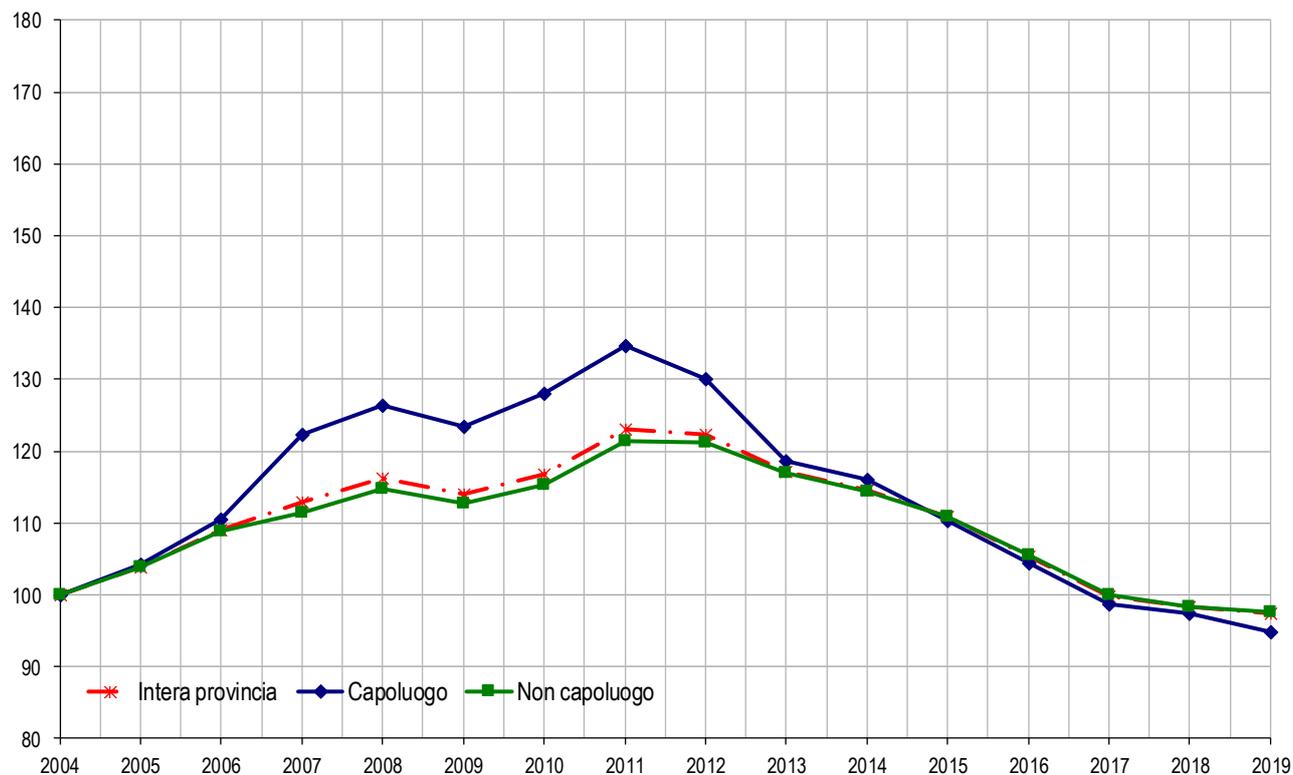


Tabella 12: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variazione %
	2019	2018/19
ALTO SANGRO AVENTINO	538	-4,4%
ALTO VASTESE	546	-3,9%
COLLINE TEATINE	769	0,0%
COLLINE VASTESI	759	0,0%
COMPRESORIO FRENTANO	899	0,0%
ENTROTERRA ORTONESE	739	0,0%
LITORALE CENTRALE	933	-0,6%
LITORALE NORD	1.244	-1,8%
LITORALE SUD	1.114	1,1%
MAIELLA ORIENTALE	734	-0,5%
MEDIO SANGRO	762	-0,1%
SAN GIOVANNI TEATINO	908	-1,6%
CHIETI CAPOLUOGO	967	-2,6%
PROVINCIA DI CHIETI	893	-1,0%

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



Il comune – Chieti

Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Dettaglio Zone

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19	2019	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
B1	CENTRO STORICO	45	23,2%	1,71%	1.158	-5,4%
C7	ESPANSIONE	92	-11,1%	1,25%	1.033	-6,1%
D5	MADONNA DEL FREDDO - S. ANNA	10	-25,0%	0,84%	975	0,0%
D6	TRICALLE	22	7,5%	1,45%	975	0,0%
D7	FILIPPONE - S. BARBARA	11	-38,9%	0,84%	925	0,0%
E4	CHIETI SCALO	189	46,4%	2,07%	1.158	-7,6%
E5	INDUSTRIALE – COMMERCIALE	4	33,3%	0,84%	800	0,0%
E6	BRECCIAROLA - BIVIO BRECCIAROLA - S. FILOMENA	11	25,9%	1,07%	875	0,0%
R6	RESTANTE TERRITORIO	19	-19,7%	0,55%	800	0,0%
nd	nd	4	-	-	-	-
	COMUNE DI CHIETI	405	13,9%	1,44%	967	-2,6%

FOCUS provinciale – Pescara

Il territorio della provincia di Pescara, costituito da 46 comuni, è stato suddiviso in n. 7 macroaree, delle quali una è costituita dal comune di Pescara.

Le macroaree sono aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee. In particolare, le macroaree sono costituite da aggregati di comuni contigui, caratterizzati da omogeneità, utili a sintetizzare l'andamento del mercato.

Esse sono le seguenti:

PESCARA CAPOLUOGO;

ZONA COSTIERA (comune di Montesilvano);

FASCIA PEDECOLLINARE A RIDOSSO DELLA COSTA (comuni di Cappelle sul Tavo, Cepagatti, Città Sant'Angelo e Spoltore);

FASCIA COLLINARE VESTINA (comuni di Collecervino, Elice, Loreto Aprutino, Moscufo, Penne, Pianella e Picciano);

FASCIA MONTANA VESTINA (comuni di Brittolì, Carpineto della Nora, Catignano, Civitaquana, Civitella Casanova, Corvara, Cugnoli, Farindola, Montebello di Bertona, Nocciano, Pescosansonesco, Pietranico, Vicoli e Villa Celiera);

VALLE DEL FIUME "PESCARA" (comuni di Alanno, Bolognano, Bussi sul Tirino, Castiglione a Casauria, Manoppello, Popoli, Rosciano, S. Valentino in A. C., Scafa, Tocco da Casauria, Torre dè Passeri e Turrivalignani);

FASCIA MONTANA MAIELLA-MORRONE (comuni di Abbateggio, Caramanico, Lettomanoppello, Roccamorice, Salle, Sant'Eufemia a Maiella e Serramonacesca).

Nell'anno 2019 il mercato immobiliare del settore residenziale della provincia di Pescara ha fatto registrare, rispetto all'anno 2018, un trend positivo del numero di transazioni con una variazione percentuale pari al +4,6%.

Il numero delle transazioni realizzate nell'anno 2019, pari complessivamente a 2.652 NTN, è assorbito per il 45,8% (1.214 NTN) dal capoluogo di provincia e per il 54,2% (n. 1.438 NTN) dalle restanti macroaree della provincia. Il mercato residenziale conferma la ripresa fatta segnare a partire dal 2013, con particolare riferimento alla macroarea Fascia Montana Maiella Morrone, per la quale si registra un +55,6% rispetto all'anno precedente.

Le quotazioni medie immobiliari rilevano delle variazioni in flessione sull'intera provincia (-2,1%). Il valore medio provinciale si attesta su 1.107 €/m²; tra le aree più quotate si registrano la macroarea a forte vocazione turistica estiva della Zona Costiera che segna un valore di 1.228 €/m² (-1,34%) e la città di Pescara che segna un valore di 1.525 €/m² (-2,2%).

La provincia – Pescara

Figura 19 Macroaree provinciali di Pescara

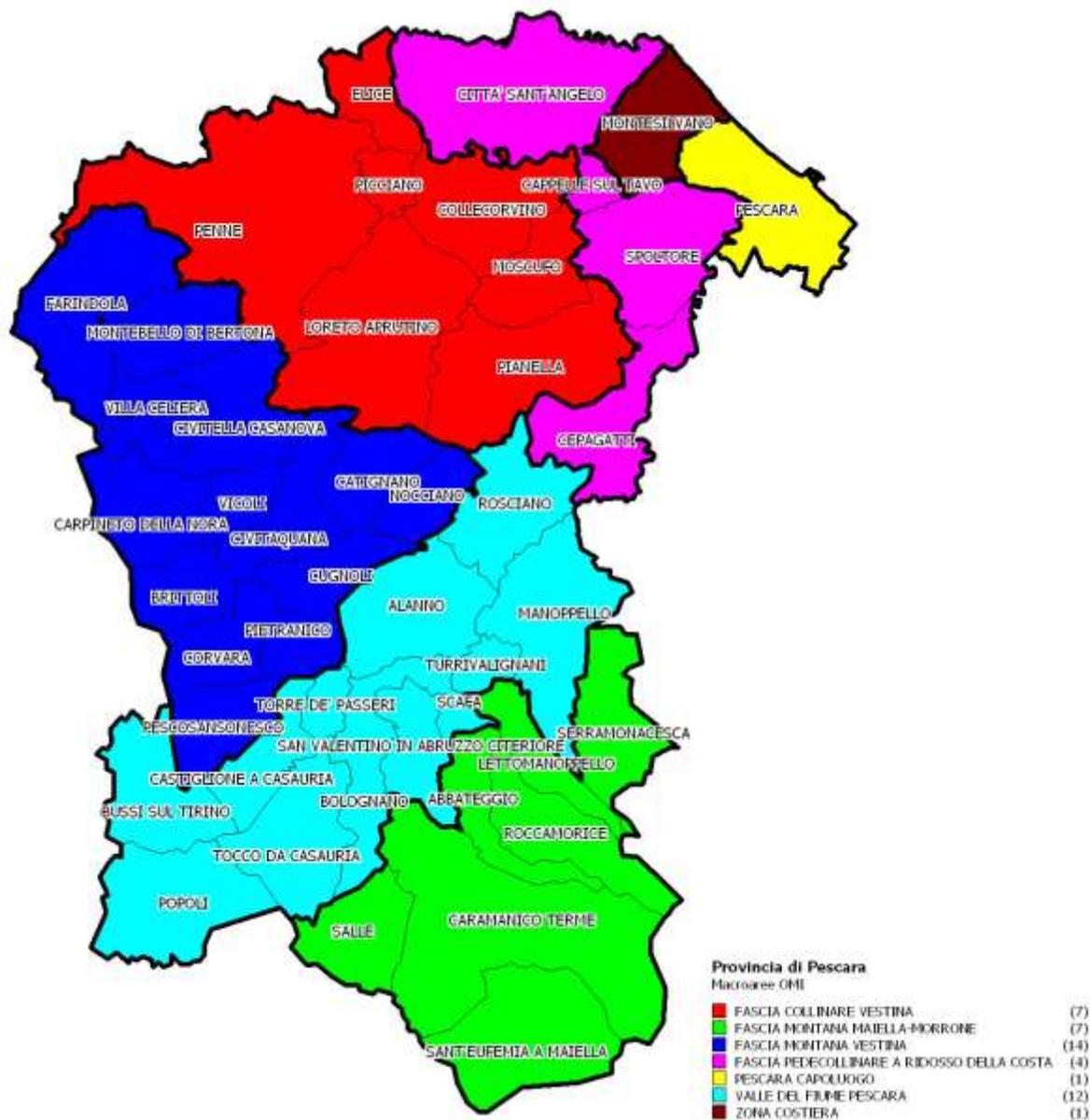


Tabella 14: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
FASCIA COLLINARE VESTINA	165	-13,1%	6,2%	0,81%	-0,13
FASCIA MONTANA MAIELLA-MORRONE	71	55,6%	2,7%	1,04%	0,37
FASCIA MONTANA VESTINA	66	-15,3%	2,5%	0,67%	-0,12
FASCIA PEDECOLLINARE A RIDOSSO DELLA COSTA	313	1,3%	11,8%	1,37%	0,01
VALLE DEL FIUME PESCARA	177	-0,1%	6,7%	0,81%	0,00
ZONA COSTIERA	646	5,1%	24,4%	2,23%	0,10
PESCARA CAPOLUOGO	1.214	8,3%	45,8%	1,85%	0,13
PROVINCIA DI PESCARA	2.652	4,6%	100,0%	1,50%	0,06

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

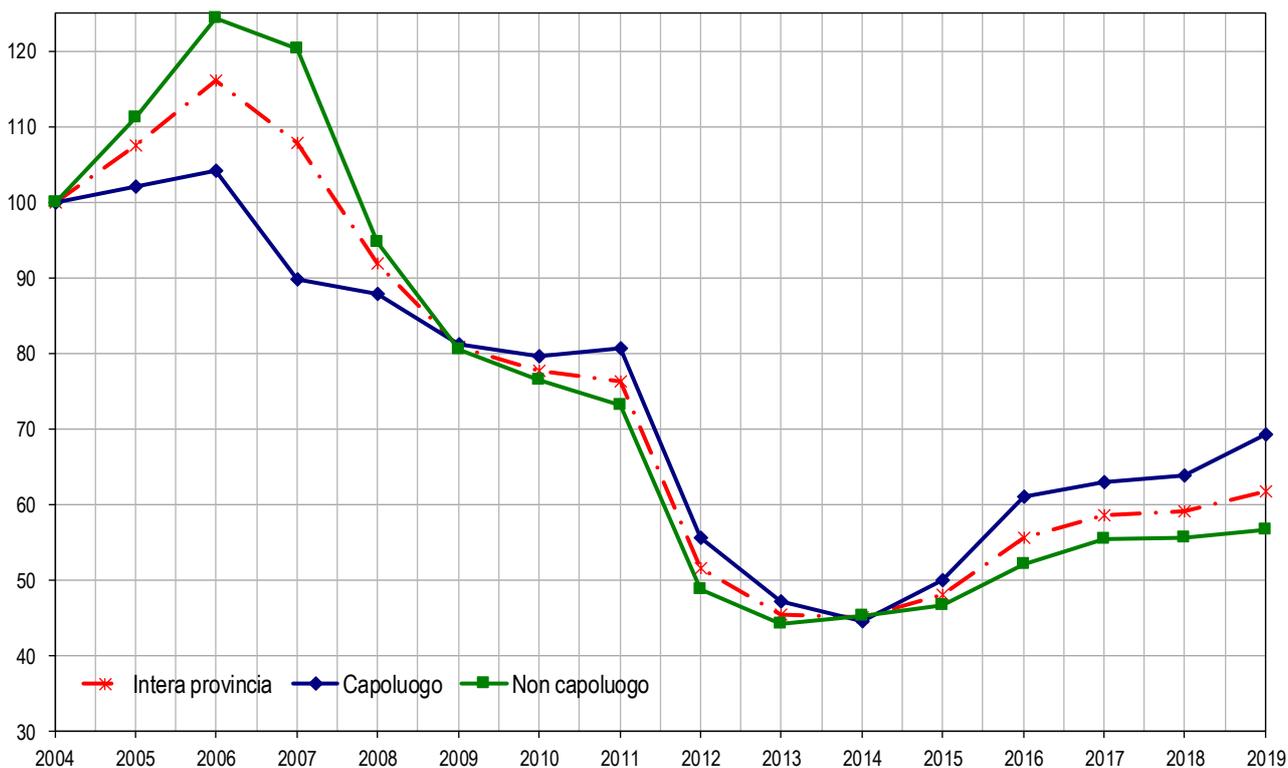


Figura 21: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

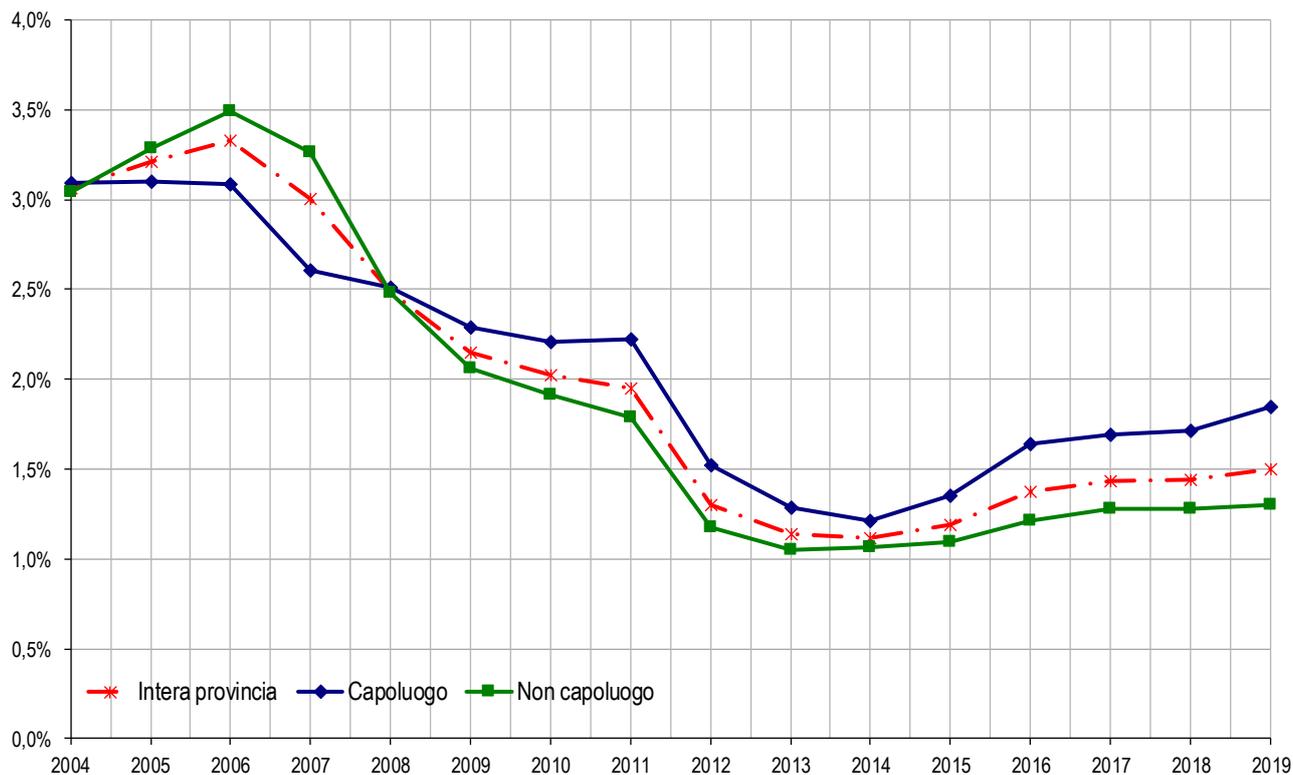
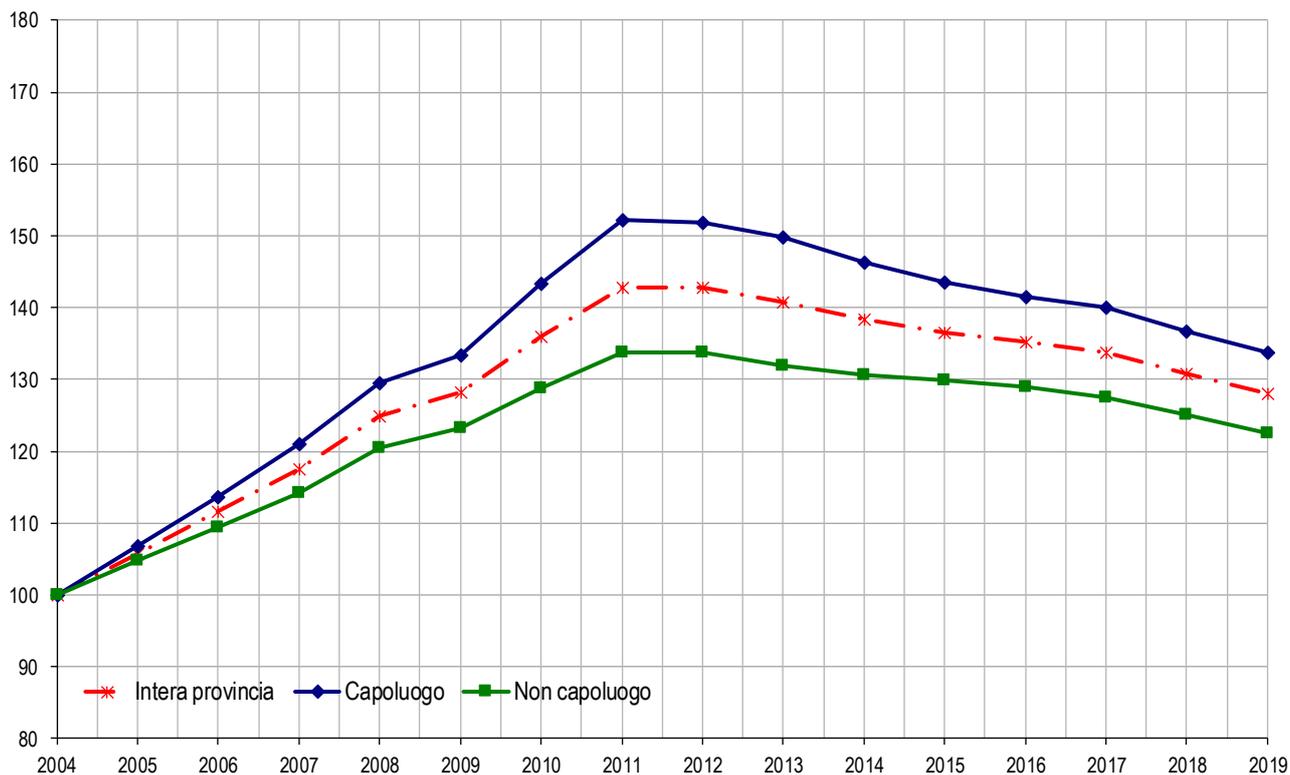


Tabella 15: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
FASCIA COLLINARE VESTINA	708	-2,8%
FASCIA MONTANA MAIELLA-MORRONE	593	-2,8%
FASCIA MONTANA VESTINA	504	-2,9%
FASCIA PEDECOLLINARE A RIDOSSO DELLA COSTA	943	-2,7%
VALLE DEL FIUME PESCARA	666	-1,6%
ZONA COSTIERA	1.228	-1,3%
PESCARA CAPOLUOGO	1.525	-2,2%
PROVINCIA DI PESCARA	1.107	-2,1%

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



Il comune – Pescara

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Dettaglio Zone

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19	2019	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
B1	TRA LUNGOMARE, VIA BERARDINUCCI, STAZ. FERROVIARIA E VIA BALILLA, ESCLUSA ZONA B2	122	-1,3%	2,13%	2.209	-1,9%
B2	TRA VIA MUZII, R. MARGHERITA, MAZZINI, C.SO V. EMANUELE, ROMA, FABRIZI, GALILEI E LUNGOMARE	34	4,1%	1,68%	2.442	1,2%
B3	AREE A NORD DEL PORTO CANALE FINO A VIA BALILLA.	73	18,6%	1,83%	1.897	-4,0%
C1	FASCIA LITORANEA NORD FINO AL TRACCIATO FERROVIARIO E VIA A. PALMA	129	1,5%	1,90%	1.900	-0,7%
C2	ZONE A SUD DEL PORTO CANALE, FINO A VIA PEPE ED AL TRACCIATO FERROVIARIO	111	12,0%	2,02%	1.598	-4,6%
C3	RIONE PINETA E ZONE LIMITROFE	14	-1,2%	1,61%	2.150	0,0%
C4	STAZIONE PE PORTA NUOVA, VIA D'ANNUNZIO, VIA PEPE, STADIO, VIALE PINDARO E COLLE PIZZUTO	171	-5,4%	2,33%	1.659	-0,2%
C6	ZONE A NORD DEL FIUME PESCARA, COLLE MARINO, STAZ. FERROVIARIA, VIA DEL SANTUARIO E CIMITERO	167	27,4%	1,85%	1.425	-1,4%
D1	ZONE A SUD OVEST DEL FIUME PESCARA, VIA TIBURTINA, ATERNO E ZONA S.DONATO	121	20,8%	1,68%	1.129	-2,6%
D2	ZONA INDUSTRIALE E AEROPORTUALE	12	-64,1%	0,98%	1.109	-1,0%
D3	AREE LITORANEE A CONFINE CON MONTESILVANO E QUARTIERE ZANNI	29	30,3%	1,62%	1.794	-3,0%
D4	COLLE TELEGRAFO, COLLE CERVONE, LOCALITA' PALAZZO.	28	51,4%	2,06%	1.388	-1,3%
D5	COLLE DI MEZZO, COLLI INNAMORATI E COLLI MADONNA.	113	22,5%	1,82%	1.194	-2,1%
D6	ZONE COLLINARI A SUD	11	-8,8%	0,86%	1.171	-3,6%
E1	VILLAGGIO ALCIONE E ZONE LIMITROFE A CONFINE CON FRANCAVILLA	44	-9,5%	2,04%	1.458	-5,2%
E2	FONTANELLE E ZONE LIMITROFE	15	20,0%	0,79%	976	-5,5%
E3	COLLE S.SILVESTRO E ZONE LIMITROFE	15	32,6%	1,17%	1.085	-3,0%
R1	VALLE FURCI	1	-	1,02%	1.005	-3,3%
nd	nd	4	-	-	-	-
	COMUNE DI PESCARA	1.214	8,3%	1,85%	1.525	-2,2%

FOCUS provinciale – Teramo

Il territorio della provincia di Teramo, costituito da 47 comuni, è stato suddiviso in n. 4 macroaree, delle quali una è costituita dal comune capoluogo, rappresentate nella mappa tematica di seguito riportata.

Il territorio è stato suddiviso mediante accorpamento di comuni omologhi per le caratteristiche geografiche e socio economiche ritenute di interesse ai fini della presente trattazione. I comuni costieri sono stati raggruppati in una unica macroarea, tenuto conto del loro notevole interesse turistico.

Le 4 macroaree sono le seguenti:

- COMUNI COLLINARI (30 comuni)
- COMUNI MONTANI (9 comuni)
- COMUNI TURISTICI BALNEARI (7 comuni)
- TERAMO CAPOLUOGO (1 comuni)

Nell'anno 2019 il mercato immobiliare del settore residenziale della provincia di Teramo ha fatto registrare, rispetto all'anno 2018, un trend positivo del numero di transazioni con una variazione percentuale pari al +9,3%. Il dato positivo è fortemente influenzato dalla macroarea ad esclusiva vocazione turistica dei comuni balneari, nella quale si concentra il mercato immobiliare della provincia, con 1.847 NTN, unitamente ai dati molto positivi delle restanti macroaree, seppur con un numero molto ridotto di transazioni.

Il numero delle transazioni realizzate nell'anno 2019, pari complessivamente a n. 2.923, è assorbito per il 63,2% (n. 1.847 NTN) dalla macroarea Comuni Turistici Balneari e per il 36,8% (n. 1.076 NTN) dalle restanti macroaree della provincia, compreso il comune capoluogo.

Le quotazioni medie immobiliari rilevano delle variazioni in modesta flessione sull'intera provincia (-0,3%). Il valore medio provinciale si attesta su 936 €/m²; tra le aree più quotate si registrano la macroarea costituita dal comune capoluogo che segna un valore di 980 €/m² (-0,5%) e la macroarea a forte vocazione turistica estiva costituita dai Comuni Turistico Balneari che segna un valore di 1.135 €/m² (+0,3%).

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

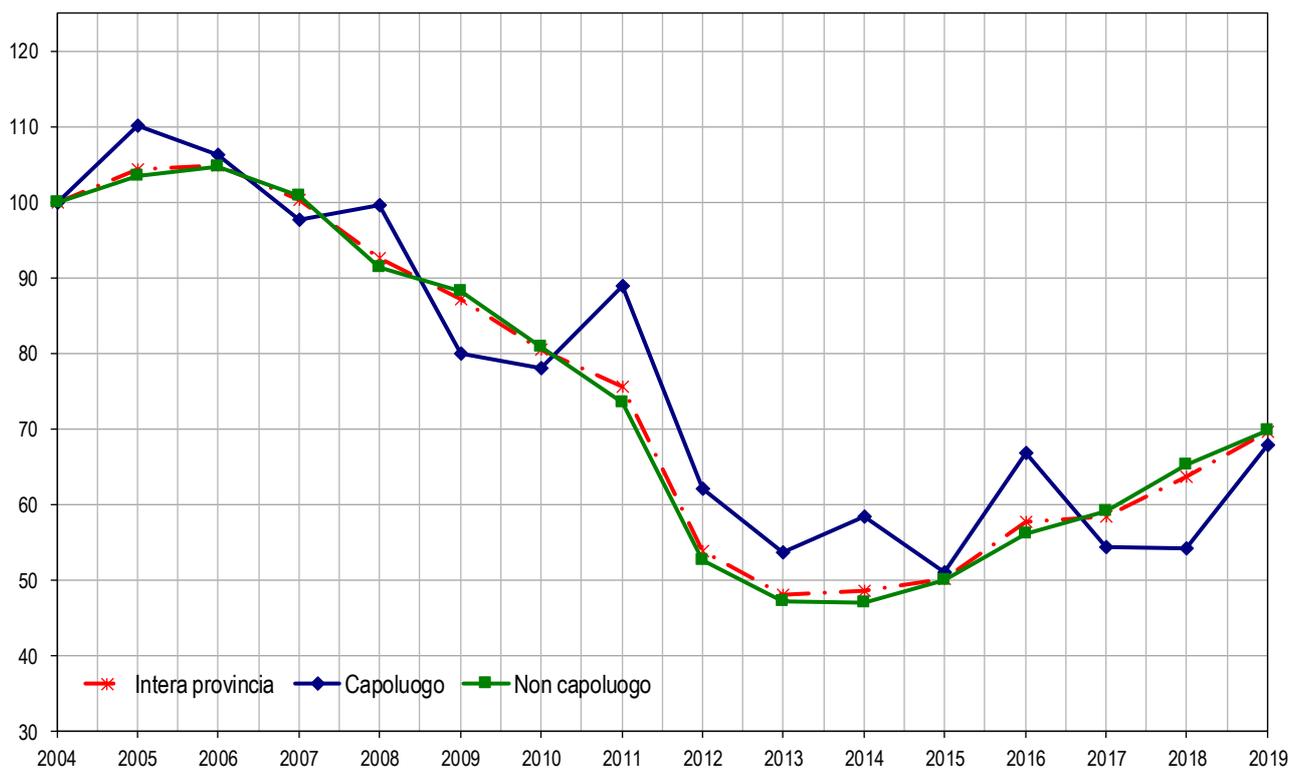


Figura 25: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

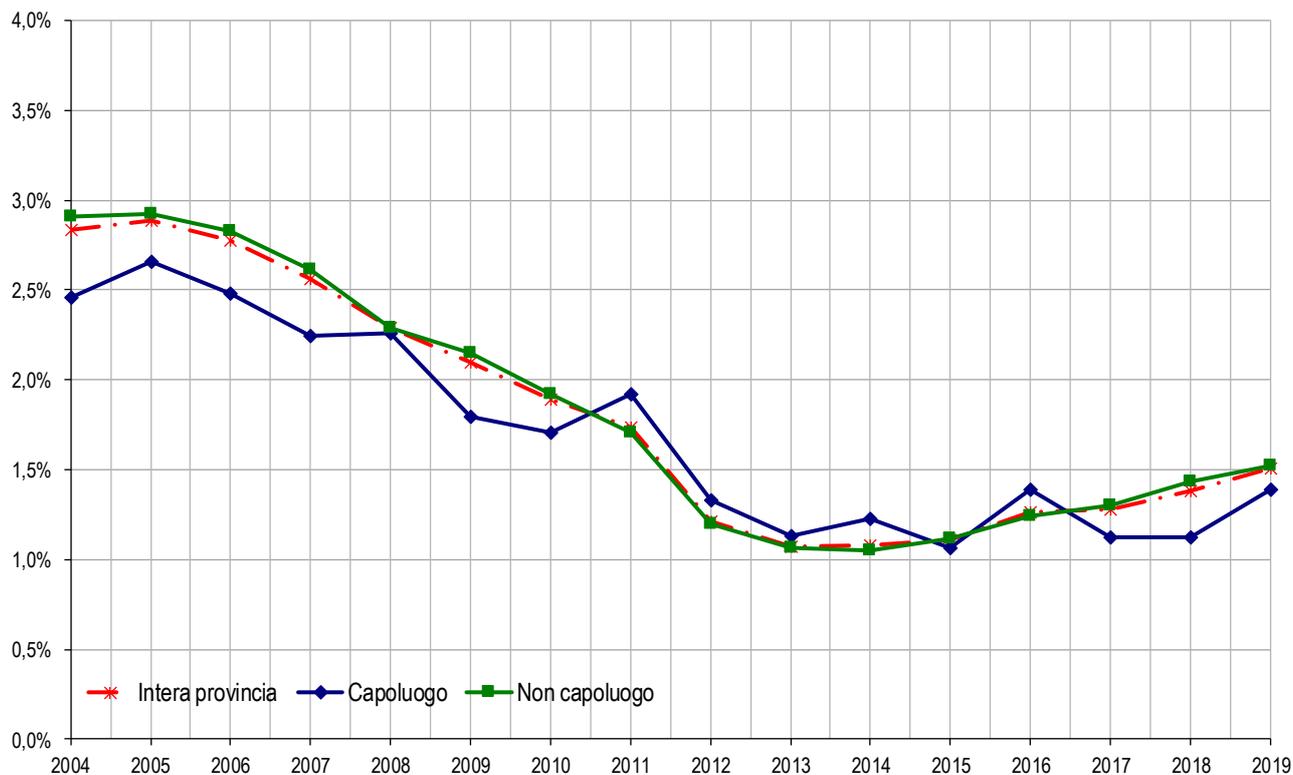
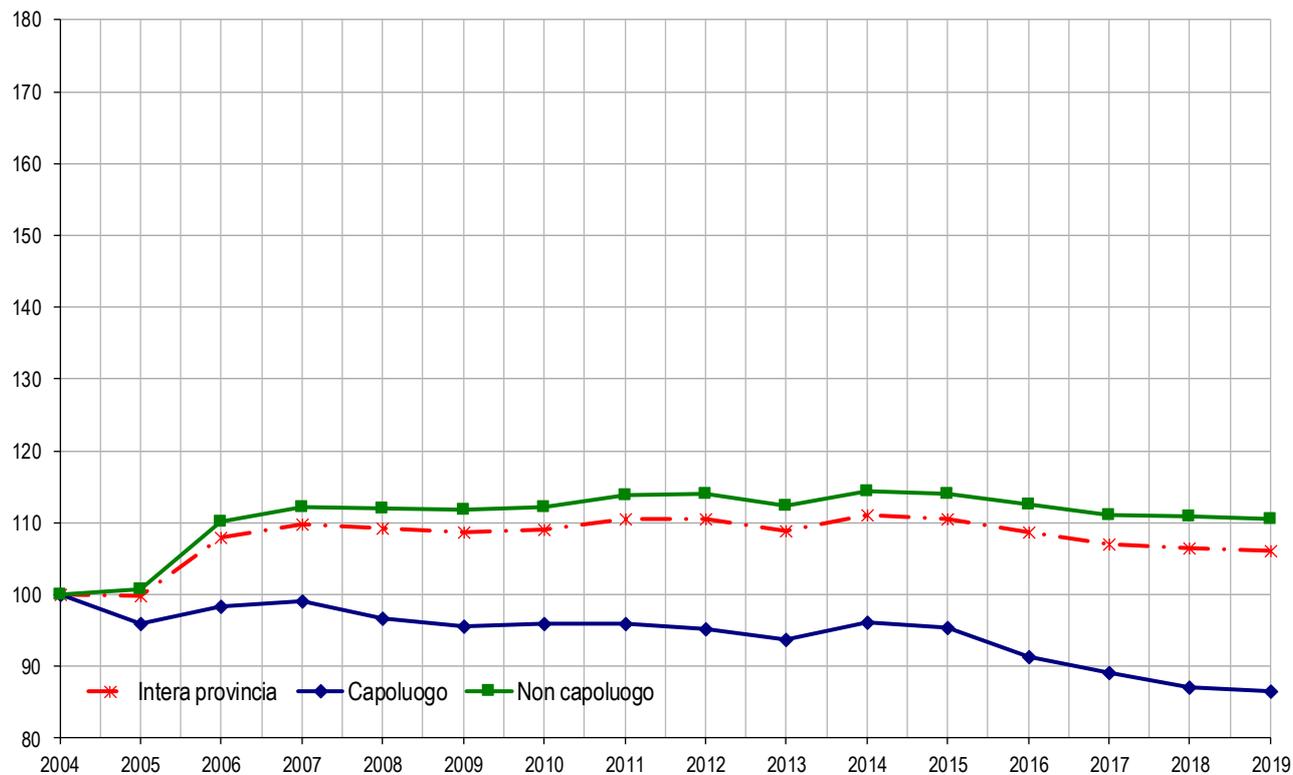


Tabella 18: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variazione %
	2019	2018/19
COMUNI COLLINARI	708	-1,3%
COMUNI MONTANI	557	-2,5%
COMUNI TURISTICI BALNEARI	1.135	0,3%
TERAMO CAPOLUOGO	980	-0,5%
PROVINCIA DI TERAMO	936	-0,3%

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



Il comune – Teramo

Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Dettaglio Zone

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19	2019	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
B4	ZONA CENTRALISSIMA: CORSO SAN GIORGIO, PIAZZA MARTIRI, CORSO CERULLI, CORSO DE MICHETTI, VIA CARDUCCI, VIA VENETO, PIAZZA DANTE	8	128,6%	1,30%	1.604	0,8%
B5	VIA N. SAURO, VIA SAVINI, CIRC. SPALATO, CIRC. RAGUSA, VIA CAPUANI, VIA PORTA CARRESE, CORSO PORTA ROMANA, VIA C.FORTI, VIA STAZIO	29	83,0%	1,09%	1.313	0,0%
B6	V.LE CRUCIOLI, V.LE BOVIO, VIA DATI, VIA DE VINCENTIIS, VIA DEL CASTELLO, VIA DIAZ, VIA PAOLUCCI, VIA PIGLIACELLI	27	-26,6%	1,29%	1.050	-0,2%
C4	VIA BARNABEI, VIA FONTE BAIANO, VIA TOSTI, VIA IV NOVEMBRE, VIA PIO X, VIA MASSIGNA, VIA SAN VENANZIO, VIA RISCHIERA, VIA SARAGAT	31	23,9%	1,39%	973	-1,3%
C5	VIALE CRISPI, VIA FONTE REGINA, VIA PANNELLA, VIA ROMA, VIA TEVERE, VIA FIRENZE, VIA PO, LARGO MADONNA DELLE GRAZIE, VIA LONGO	40	59,4%	2,01%	996	1,4%
D10	VIA GAMMARANA, VIA ACQUAVIVA, VIA TRIPOTI, VIA BONA, VIA IRACINTO, VIA AEROPORTO, VIA EINAUDI, VIA MATTEOTTI	28	40,0%	1,75%	985	0,5%
D11	VILLA MOSCA, VIA TORDINO, VIA BENEDETTO CROCE, VIALE DELLA RESISTENZA, VIA DON MINZONI, VIA DRAGONETTI, VIA GRAMSCI	36	17,5%	1,57%	1.097	0,0%
D12	COLLEPARCO, VIA MEMMINGEN, VIA MARCACCI, VIA RAMBELLI, VIA VILLA ALBULA, VIA DE PAULIS, VIA AVERARDI, UNIVERSITA	38	158,6%	3,59%	1.109	-1,3%
D13	PIANO DELLA LENTA, PONTE VEZZOLA: VIA INSORTI BOSCO MARTESE, VIA SILONE, LOC. SCAPRIANO PALASPORT	13	-36,5%	0,94%	923	0,0%
D14	VILLA PAVONE, COLLEATTERRATO, VIALE EUROPA S.S.80, VIA MELLOZZI, VIA MASCI, S.P. N. 18	32	-5,2%	1,16%	796	-1,2%
D9	MADONNA DELLA CONA, VIA BAFILE, VIA POMPETTI, VIA MORGANTE, VIA VITTORIO VENETO, DISCESA SAN GIUSEPPE, CONTRADA MEZZANOTTE	11	-25,7%	1,05%	872	-2,9%
E13	FRAZIONE S. NICOLO A TORDINO: VIA C. COLOMBO, VIA GALILEI, VIA DELFICO, VIA DELLA PACE, VIA L. DA VINCI, VIA FERMI, VILLA POMPETTI	41	19,2%	1,73%	893	-0,2%
E14	FRAZIONE NEPEZZANO, PIANO D'ACCIO, ZONA STADIO CENTRO COMMERCIALE, VILLA SCHIAVONE	4	-65,0%	0,35%	743	-4,1%
E15	LOCALITA SANT'ATTO, SACCOCCIA E NUCLEO INDUSTRIALE	9	750,0%	2,06%	767	-0,2%
E16	FRAZIONE DI VILLA VOMANO: VIA DE MARTINIS, VIA PEGASO, VIA GIOVE, VIA BORGOGNONI	6	100,0%	1,81%	813	-0,2%
R7	FRAZIONI FRONDAROLA, VILLA RIPA, VALLE S. GIOVANNI, MIANO, POGGIO CONO, COLLEMINUCCIO PIU ALTRI MINORI E RESTANTE ZONA RURALE	35	53,1%	0,81%	633	-1,3%
nd	nd	6	-	-	-	-
	COMUNE DI TERAMO	393	25,1%	1,39%	980	-0,5%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2019 per intera provincia e capoluogo	2
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	3
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	3
Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione	4
Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione	5
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	7
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2019 (valore medio nazionale =1)	8
Figura 8: Macroaree provinciali di L'Aquila	10
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	11
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	11
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	12
Figura 12: Distribuzione NTN 2019 nelle zone OMI	14
Figura 13: Distribuzione IMI 2019 nelle zone OMI	14
Figura 14: Differenziale delle quotazioni 2019 nelle zone OMI	15
Figura 15: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	18
Figura 16: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	19
Figura 17: Macroaree provinciali di Teramo	27

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia	2
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	2
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	6
Tabella 4: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	6
Tabella 5: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	6
Tabella 6: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	6
Tabella 7: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	6
Tabella 8: Quotazione media 2019 e variazione annua per capoluogo e resto provincia	7
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	10
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	12
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	17
Tabella 12: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	19
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Dettaglio Zone	20
Tabella 14: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	22
Tabella 15: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	24
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Dettaglio Zone	25
Tabella 17: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	27
Tabella 18: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	29
Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Dettaglio Zone	30