



# Statistiche regionali

---

Il mercato immobiliare residenziale

## ABRUZZO

data di pubblicazione: 3 giugno 2021  
periodo di riferimento: anno 2020

**a cura della**  
**Direzione Regionale Abruzzo** (Ing.Bardelli Valentina)

in collaborazione con  
**Direzione provinciale di L'Aquila – Ufficio Provinciale Territorio** (Geom.Rotondo Pietro, Geom.Ferzacca Paolo)  
**Direzione provinciale di Chieti – Ufficio Provinciale Territorio** (Ing.Salvio Nicola, Geom.D'Orazio Maurizio)  
**Direzione provinciale di Pescara – Ufficio Provinciale Territorio** (Ing.Salvio Nicola, Geom.Iorio Vincenzo)  
**Direzione provinciale di Teramo– Ufficio Provinciale Territorio** (Geom.Rotondo Pietro, Geom.Di Chiello Marcello)

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



**OSSERVATORIO  
DEL MERCATO  
IMMOBILIARE**

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

data di pubblicazione: **3 giugno 2021**  
periodo di riferimento: **anno 2020**

*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 ABRUZZO ..... | 3  |
| Le compravendite.....   | 4  |
| Le dimensioni .....   | 8  |
| Le quotazioni.....  | 9  |
| FOCUS provinciale – L’AQUILA .....                              | 11 |
| La provincia – L’AQUILA .....                                   | 12 |
| Il comune – L’AQUILA .....                                      | 15 |
| FOCUS provinciale - CHIETI .....                                | 18 |
| La provincia – CHIETI.....                                      | 19 |
| Il comune – CHIETI.....   | 22 |
| FOCUS provinciale – PESCARA.....                                | 23 |
| La provincia – PESCARA .....                                    | 24 |
| Il comune – PESCARA .....                                       | 27 |
| FOCUS provinciale – TERAMO.....                                 | 28 |
| La provincia – TERAMO .....                                     | 29 |
| Il comune – TERAMO .....  | 32 |
| Indice delle Figure .....                                       | 33 |
| Indice delle Tabelle.....                                       | 34 |



## Il mercato immobiliare residenziale della regione ABRUZZO

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 compravendute) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle province e dei comuni capoluogo. A partire da tali dati, si riscontra una generale diminuzione del numero di transazioni, rispetto al 2019, pari al 4,7%, su dato provinciale e 6,3% sui dati riferiti ai soli capoluoghi. Fanno eccezione la provincia e il capoluogo di L'Aquila e il capoluogo di Teramo.

In particolare la provincia di L'Aquila registra un incremento del 4,6%, in contrapposizione la provincia di Chieti una diminuzione del 6%, raggiungendo il 15,8% in meno nel capoluogo. Inflexione negativa anche per la provincia di Pescara, pari all'8,6% che raggiunge l'11,7% nel capoluogo.

In Figura 1 sono riportati i grafici relativi ai dati sopra citati. Dai grafici si evince più chiaramente la distribuzione del NTN 2020 pressoché uniforme sulle 4 province e, al livello di capoluoghi, nettamente sbilanciata sul capoluogo di Pescara per il 44,1% e a seguire L'Aquila con il 24,8%, Teramo 17,1% e infine Chieti, con il 14,1%. Interessante poi osservare che per la provincia di Pescara, il 44% delle transazioni si concentra nel capoluogo mentre nelle restanti province il rapporto è del 21,8% per L'Aquila, 15,4% per Teramo e 11,8% per Chieti.

In Figura 2 è riportato il grafico con la serie storica dal 2004 dell'indice delle compravendite di abitazioni per intera regione, comuni capoluogo e non capoluogo. Oltre alla progressiva caduta a picco che si registra dal 2006 al 2014 e una più lenta ripresa dal 2014 al 2019, si riscontra nuovamente la discesa delle transazioni nel corso del 2020. In Figura 3 è riportato l'andamento dell'IMI dal 2004.

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.

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.

Nella Tabella 4 e nella Tabella 5 sono riportate le compravendite in base alla classe dimensionale, rispettivamente per le province ed i comuni capoluogo.

La Tabella 6 e la Tabella 7 riportano la variazione percentuale annua del numero di transazioni per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia e per capoluogo

Dette tabelle mostrano il diverso apprezzamento al livello territoriale del mercato immobiliare sulle tipologie di abitazione in termini di classe dimensionale. Interessante rilevare l'incremento sostanziale del mercato delle compravendite nel 2020 della tipologia fino a 50m<sup>2</sup>, registrato nei capoluoghi di Teramo e L'Aquila, tipologia che complessivamente interessa comunque appena il 10% di tutte le compravendite al livello regionale (Tabella 4) e il 5% al livello di capoluoghi di provincia (Tabella 5).

Nella Tabella 8 sono indicate le quotazioni medie e la loro variazione annua sia a livello provinciale sia per i comuni 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. I dati rappresentati mostrano una quotazione media valida su tutta la regione ad eccezione del solo capoluogo di Pescara dove si registra il valore medio superiore al 30% della media regionale. In particolare l'andamento mostra l'incremento progressivo delle quotazioni dal 2004 al 2011 del 28% per poi ritornare con lo stesso andamento negativo dal 2011 al 2020 per tornare a valutazioni analoghe a quelle del 2005.

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/quest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

## Le compravendite

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

| Provincia      | NTN<br>2020   | NTN<br>Variazione %<br>2020/19 | IMI<br>2020  | Differenza IMI<br>2020/19 | Quota NTN 2020<br>per provincia |
|----------------|---------------|--------------------------------|--------------|---------------------------|---------------------------------|
| CHIETI         | 2.887         | -6,0%                          | 1,16%        | -0,08                     | 26,8%                           |
| L'AQUILA       | 2.760         | 4,6%                           | 1,01%        | 0,04                      | 25,7%                           |
| PESCARA        | 2.429         | -8,6%                          | 1,37%        | -0,13                     | 22,6%                           |
| TERAMO         | 2.682         | -8,3%                          | 1,37%        | -0,13                     | 24,9%                           |
| <b>ABRUZZO</b> | <b>10.758</b> | <b>-4,7%</b>                   | <b>1,20%</b> | <b>-0,06</b>              | <b>100,0%</b>                   |

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

| Capoluogo      | NTN<br>2020  | NTN<br>Variazione %<br>2020/19 | IMI<br>2020  | Differenza IMI<br>2020/19 | Quota NTN 2020<br>per provincia |
|----------------|--------------|--------------------------------|--------------|---------------------------|---------------------------------|
| CHIETI         | 343          | -15,8%                         | 1,22%        | -0,23                     | 14,1%                           |
| L'AQUILA       | 603          | 4,0%                           | 1,08%        | 0,04                      | 24,8%                           |
| PESCARA        | 1.074        | -11,7%                         | 1,63%        | -0,22                     | 44,1%                           |
| TERAMO         | 415          | 5,5%                           | 1,47%        | 0,07                      | 17,1%                           |
| <b>ABRUZZO</b> | <b>2.435</b> | <b>-6,3%</b>                   | <b>1,37%</b> | <b>-0,10</b>              | <b>100,0%</b>                   |

Figura 1: Distribuzione NTN 2020 per intera provincia e capoluogo

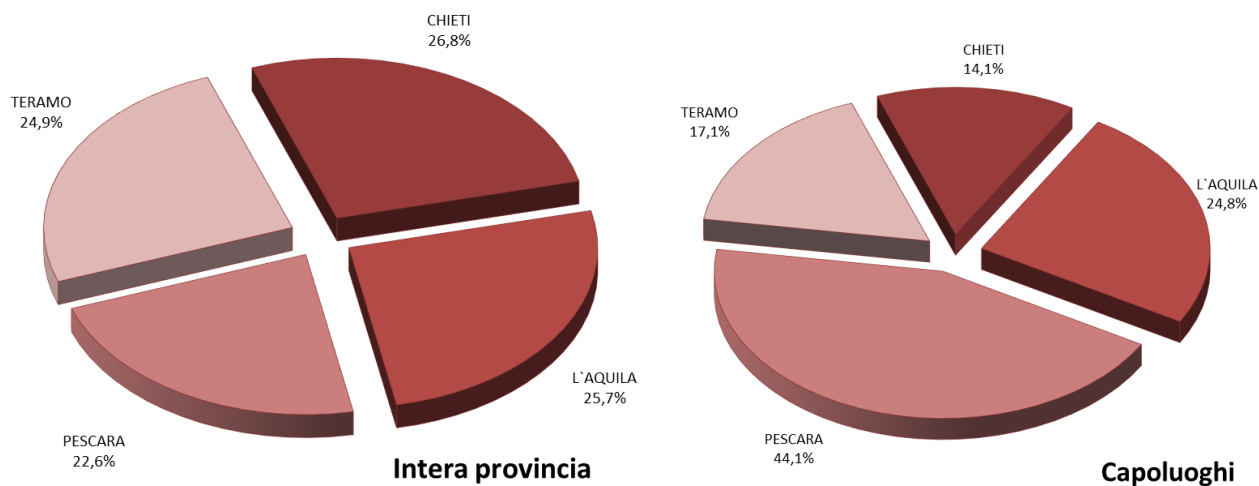


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

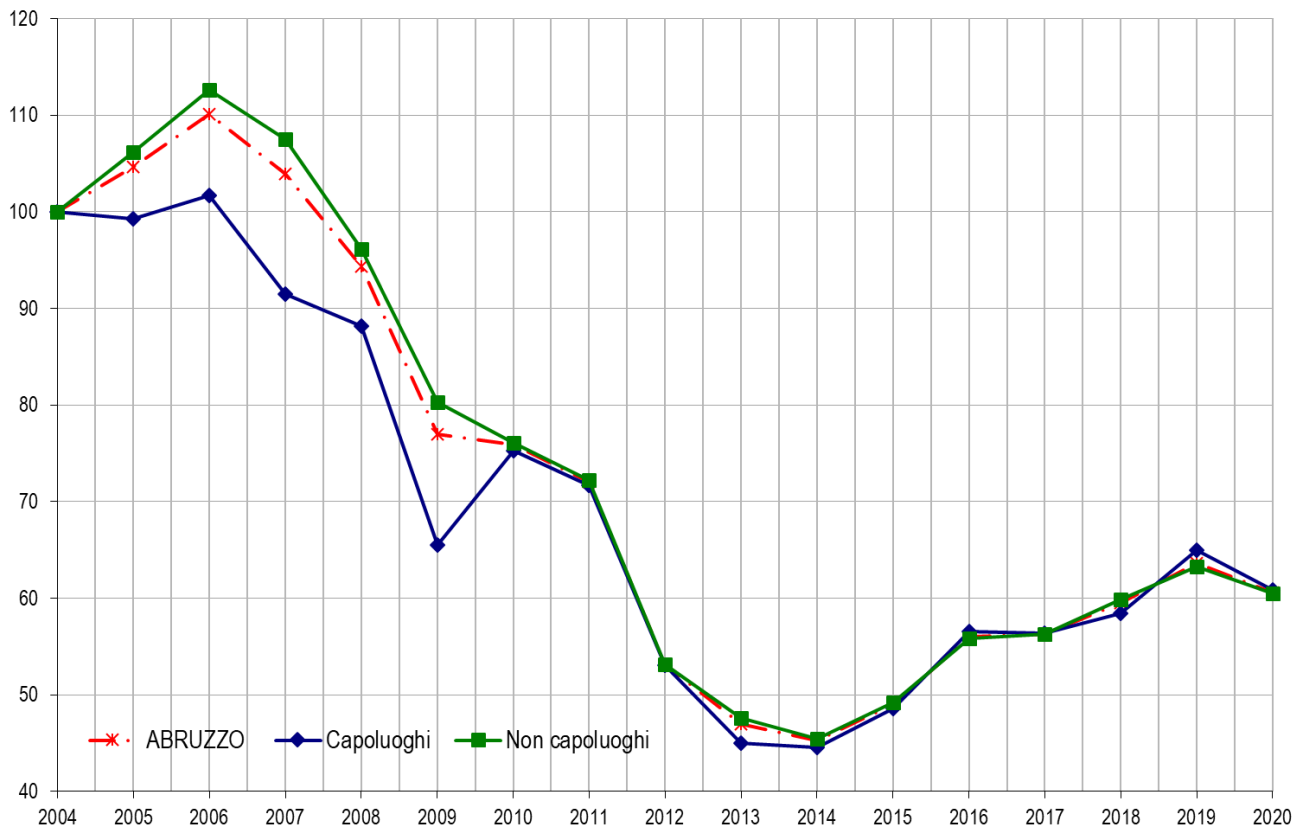


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

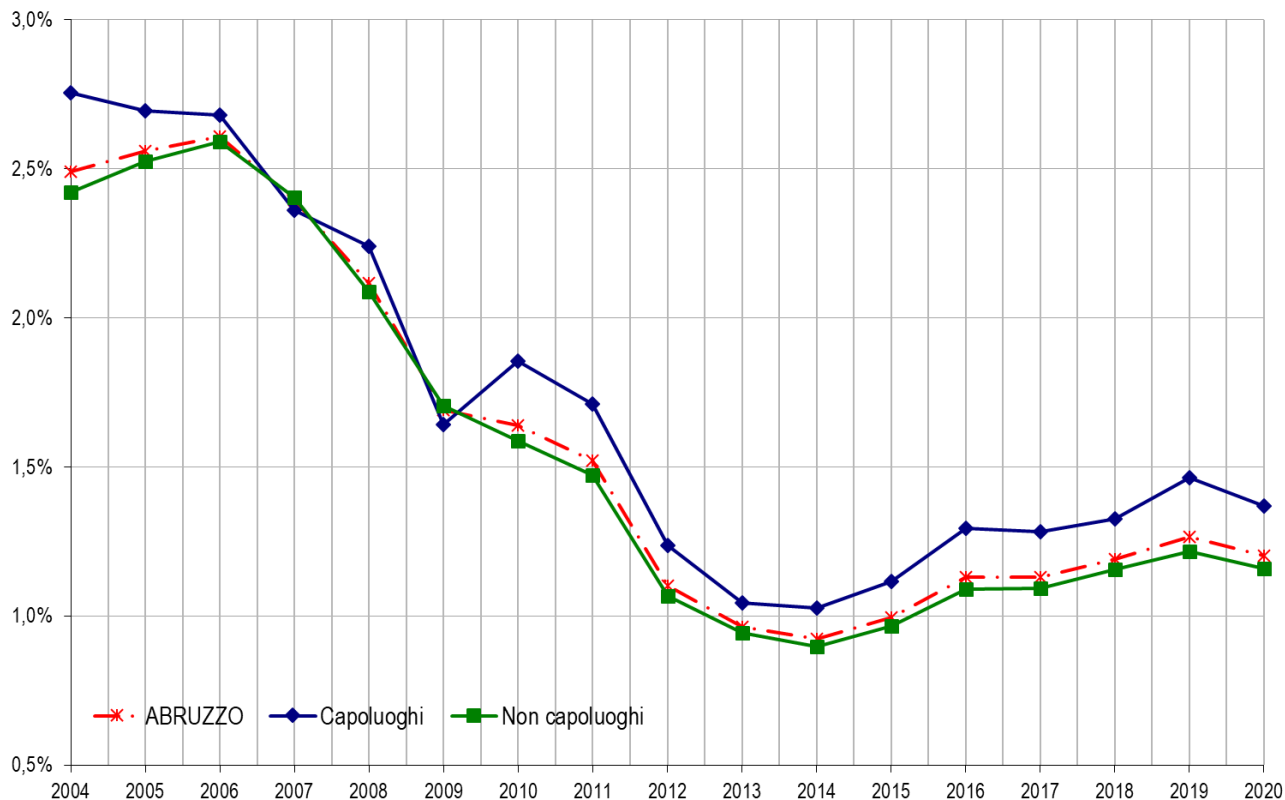


Figura 4: Distribuzione NTN 2020 nei comuni della regione

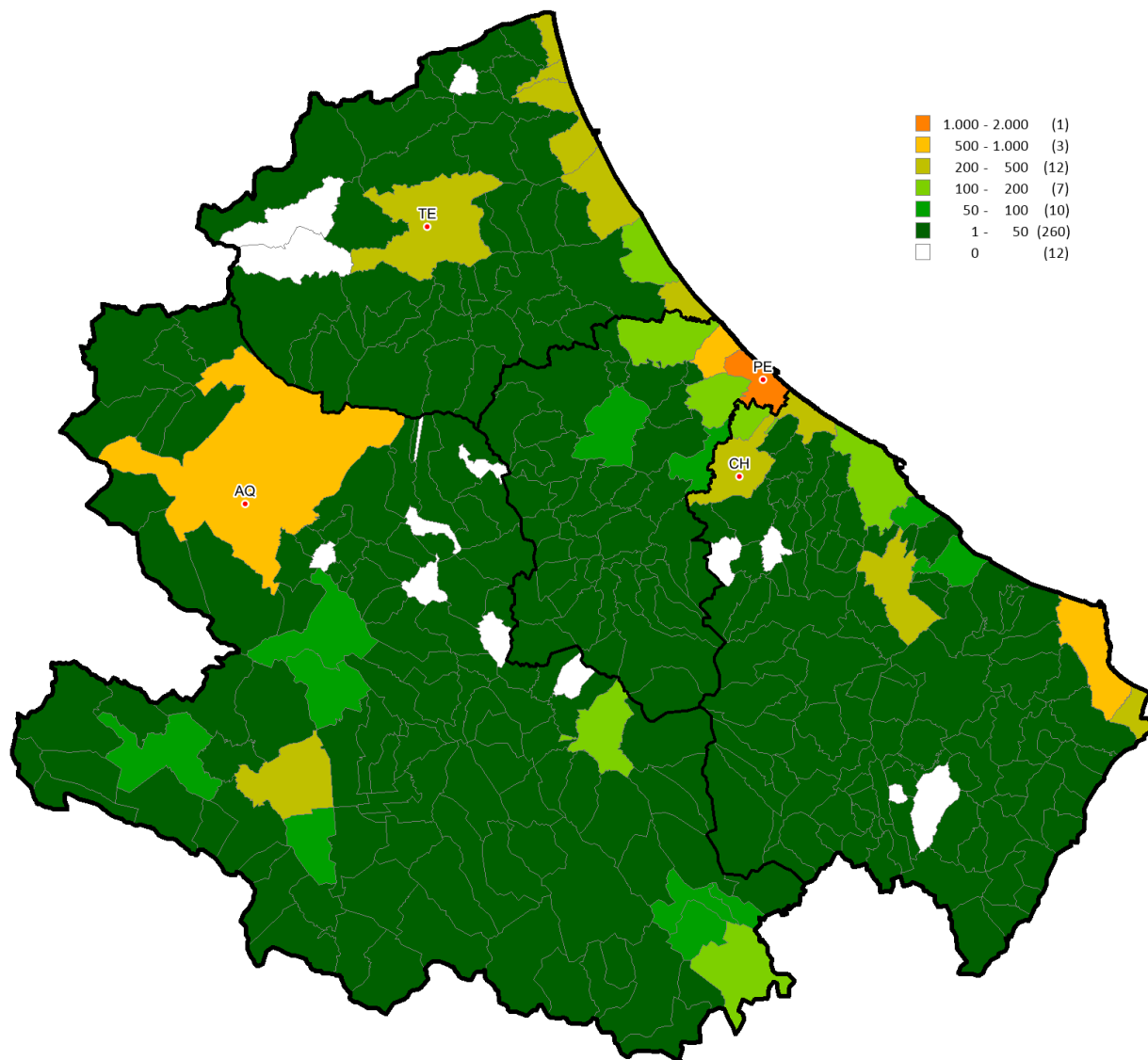
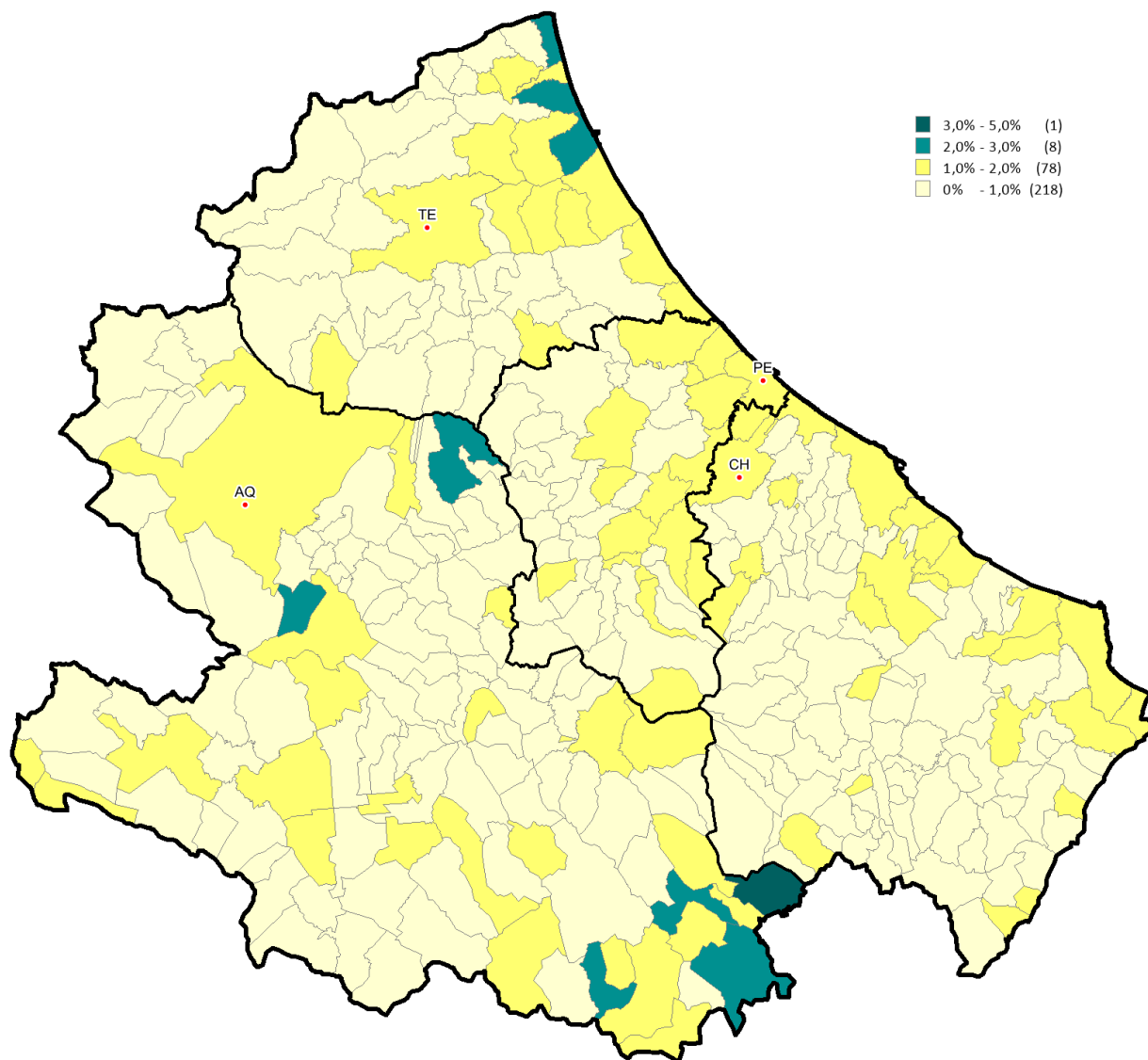


Figura 5: Distribuzione IMI 2020 nei comuni della regione





## Le dimensioni

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

| Provincia      | Intera provincia                    |   | Capoluogo                           |   |
|----------------|-------------------------------------|---|-------------------------------------|---|
|                | STN media<br>m <sup>2</sup><br>2020 | STN media<br>Differenza m <sup>2</sup><br>2020/19 | STN media<br>m <sup>2</sup><br>2020 | STN media<br>Differenza m <sup>2</sup><br>2020/19 |
| CHIETI         | 107,6                               | -0,2  | 110,9                               | 7,6   |
| L'AQUILA       | 99,6                                | -0,6  | 113,5                               | -4,9  |
| PESCARA        | 113,0                               | 3,7   | 109,6                               | -0,6  |
| TERAMO         | 101,6                               | -0,1  | 116,0                               | -4,9  |
| <b>ABRUZZO</b> | <b>105,3</b>                        | <b>0,5</b>  | <b>111,8</b>                        | <b>-0,7</b>                                       |

Tabella 4: NTN 2020 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

| Provincia      | fino a 50m <sup>2</sup> | da 50m <sup>2</sup><br>fino a 85m <sup>2</sup> | da 85m <sup>2</sup><br>fino a 115m <sup>2</sup> | da 115m <sup>2</sup><br>fino a 145m <sup>2</sup> | oltre 145m <sup>2</sup> | Totale        |
|----------------|-------------------------|--|---|--|-------------------------|---------------|
| CHIETI         | 270                     | 857  | 729   | 519  | 512                     | 2.887         |
| L'AQUILA       | 383                     | 897  | 625   | 436  | 419                     | 2.760         |
| PESCARA        | 160                     | 570  | 720   | 511  | 468                     | 2.429         |
| TERAMO         | 262                     | 943  | 661   | 393  | 423                     | 2.682         |
| <b>ABRUZZO</b> | <b>1.075</b>            | <b>3.268</b>                                   | <b>2.734</b>                                    | <b>1.859</b>                                     | <b>1.822</b>            | <b>10.758</b> |

Tabella 5: NTN 2020 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

| Capoluogo      | fino a 50m <sup>2</sup> | da 50m <sup>2</sup><br>fino a 85m <sup>2</sup> | da 85m <sup>2</sup><br>fino a 115m <sup>2</sup> | da 115m <sup>2</sup><br>fino a 145m <sup>2</sup> | oltre 145m <sup>2</sup> | Totale       |
|----------------|-------------------------|--|---|--|-------------------------|--------------|
| CHIETI         | 18                      | 98   | 97  | 70   | 60                      | 343          |
| L'AQUILA       | 41                      | 136  | 150   | 150  | 126                     | 603          |
| PESCARA        | 50                      | 246  | 339   | 273  | 166                     | 1.074        |
| TERAMO         | 18                      | 83   | 129   | 99   | 87                      | 415          |
| <b>ABRUZZO</b> | <b>128</b>              | <b>562</b>                                     | <b>715</b>                                      | <b>591</b>                                       | <b>439</b>              | <b>2.435</b> |

Tabella 6: Variazione % NTN 2020/19 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

| Provincia      | fino a 50m <sup>2</sup> | da 50m <sup>2</sup><br>fino a 85m <sup>2</sup> | da 85m <sup>2</sup><br>fino a 115m <sup>2</sup> | da 115m <sup>2</sup><br>fino a 145m <sup>2</sup> | oltre 145m <sup>2</sup> | Totale       |
|----------------|-------------------------|--|---|--|-------------------------|--------------|
| CHIETI         | 0,6%                    | -1,1%  | -9,1%   | -11,2%   | -6,9%                   | -6,0%        |
| L'AQUILA       | 2,4%                    | 9,2%   | 1,7%  | 5,3%   | 0,9%                    | 4,6%         |
| PESCARA        | -10,5%                  | -21,9%   | -5,5%   | -3,7%  | 2,7%                    | -8,6%        |
| TERAMO         | 0,7%                    | -12,4%   | -2,4%   | -16,9%   | -3,6%                   | -8,3%        |
| <b>ABRUZZO</b> | <b>-0,6%</b>            | <b>-6,5%</b>                                   | <b>-4,2%</b>                                    | <b>-7,2%</b>                                     | <b>-2,0%</b>            | <b>-4,7%</b> |

Tabella 7: Variazione % NTN 2020/19 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

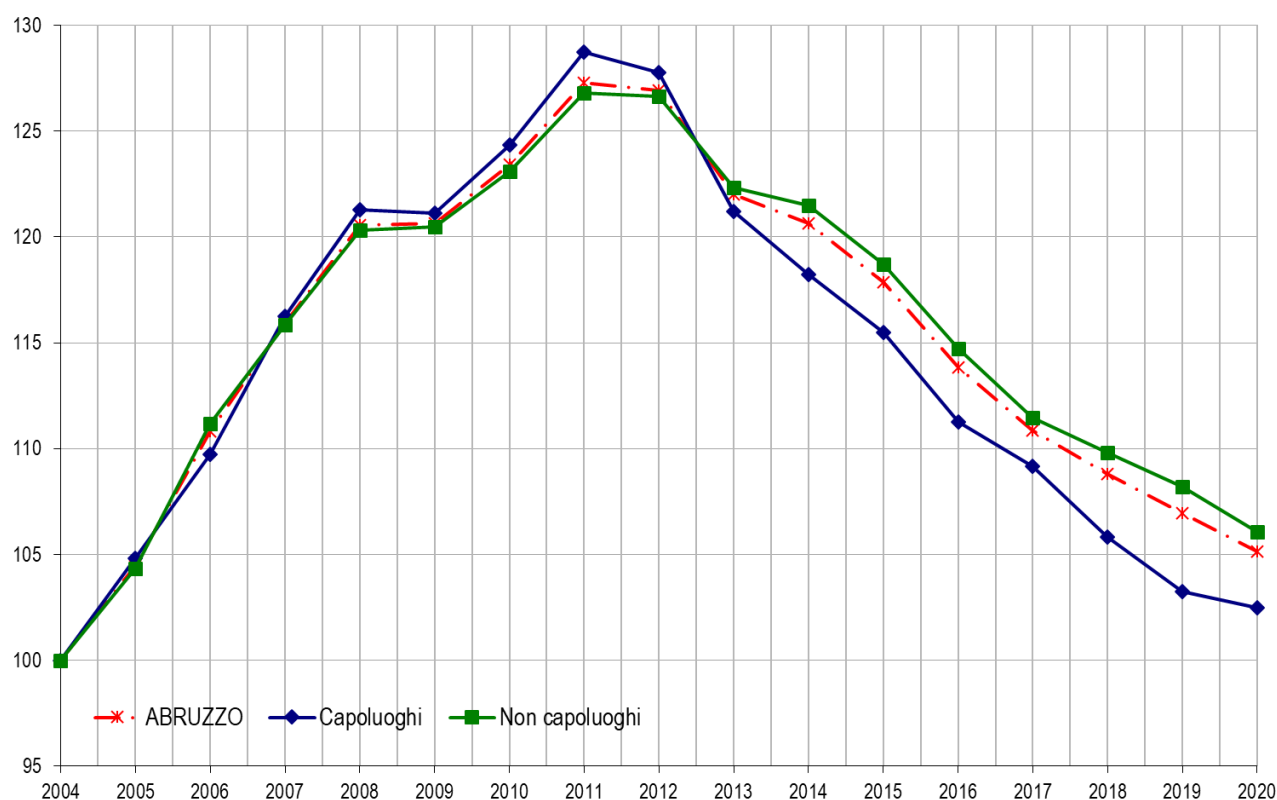
| Capoluogo      | fino a 50m <sup>2</sup> | da 50m <sup>2</sup><br>fino a 85m <sup>2</sup> | da 85m <sup>2</sup><br>fino a 115m <sup>2</sup> | da 115m <sup>2</sup><br>fino a 145m <sup>2</sup> | oltre 145m <sup>2</sup> | Totale       |
|----------------|-------------------------|--|---|--|-------------------------|--------------|
| CHIETI         | -13,5%                  | -24,0%   | -24,4%  | -3,4%  | 5,5%                    | -15,8%       |
| L'AQUILA       | 58,4%                   | 28,5%  | -14,7%  | 3,4%   | -1,2%                   | 4,0%         |
| PESCARA        | -0,1%                   | -19,0%   | -9,2%   | -11,6%   | -8,5%                   | -11,7%       |
| TERAMO         | 124,0%                  | 14,1%  | 17,2%   | -8,5%  | -8,8%                   | 5,5%         |
| <b>ABRUZZO</b> | <b>21,2%</b>            | <b>-7,9%</b>                                   | <b>-9,2%</b>                                    | <b>-6,7%</b>                                     | <b>-4,8%</b>            | <b>-6,3%</b> |

## Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media<sup>1</sup> e variazione annua<sup>2</sup> per capoluogo e resto provincia

| Provincia      | Capoluogo                                    |                                      | Resto provincia                              |                                      |
|----------------|--|--------------------------------------|--|--------------------------------------|
|                | Quotazione media<br>€/m <sup>2</sup><br>2020 | Quotazione media<br>Var %<br>2020/19 | Quotazione media<br>€/m <sup>2</sup><br>2020 | Quotazione media<br>Var %<br>2020/19 |
| CHIETI         | 938  | -3,0%                                | 858  | -2,9%                                |
| L'AQUILA       | 848  | 0,7%                                 | 792  | -2,5%                                |
| PESCARA        | 1.510  | -0,9%                                | 847  | -1,4%                                |
| TERAMO         | 976  | -0,4%                                | 924  | -0,5%                                |
| <b>Abruzzo</b> | <b>1.128</b>                                 | <b>-0,7%</b>                         | <b>851</b>                                   | <b>-2,0%</b>                         |

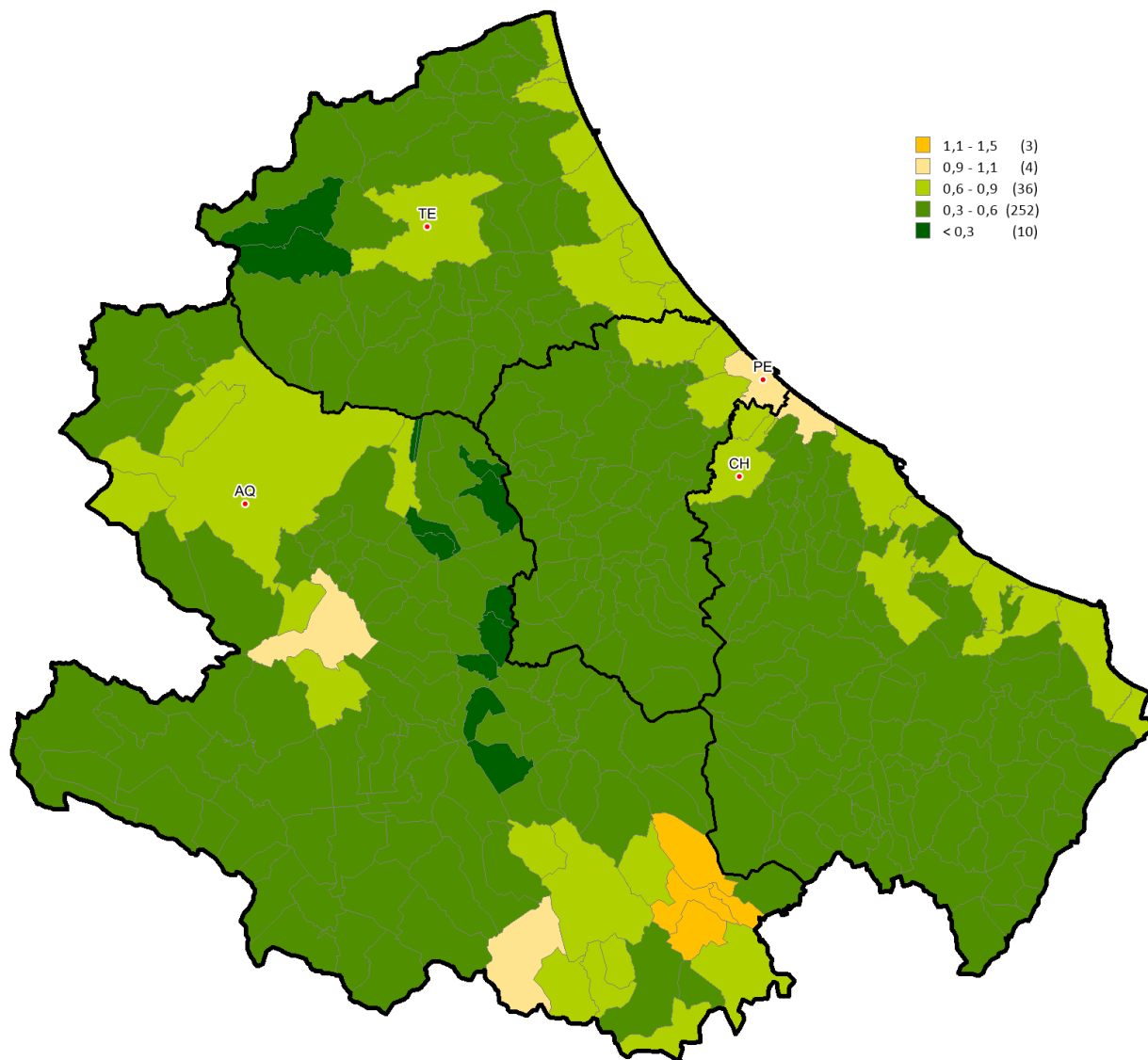
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo



<sup>1</sup> La quotazione relativa ai capoluoghi, riportata in questa tabella, 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.

<sup>2</sup> Può accadere che la quotazione dell'anno precedente, rispetto alla quale è stata calcolata la variazione percentuale annua, possa essere diversa da quella pubblicata nel report dello scorso anno. Ciò accade quando viene ricostruita la serie storica delle quotazioni medie comunali a seguito di modifiche eseguite, nel corso dell'ultimo anno, nella zonizzazione o nelle tipologie edilizie quotate di uno o più comuni. Piccole differenze sono inoltre dovute all'aggiornamento del peso utilizzato ogni anno nel calcolo del valore medio pesato di un'aggregazione sovra comunale. Il peso infatti è rappresentato dallo stock delle abitazioni censite negli archivi catastali al 31 dicembre dell'anno di riferimento dell'ultima quotazione (il 2020 in questo report).

Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2020 (valore medio nazionale =1)



## FOCUS provinciale – L'AQUILA

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

Le 15 macroaree che contraddistinguono il territorio della provincia di L'Aquila sono le seguenti:

- ✓ ALTO ATERNO (3 comuni);
- ✓ ALTO TUANO E ALTO SALTO (6 comuni);
- ✓ ALTOPIANO DELLE CINQUE MIGLIA (7 comuni);
- ✓ ALTOPIANO DEL FUCINO (13 comuni);
- ✓ ALTOPIANO DELLE ROCICHE (3 comuni);
- ✓ ALTOPIANO DI NAVELLI (7 comuni);
- ✓ L'AQUILA (1 comune);
- ✓ 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 DEL GRAN SASSO (comuni 7)

In Tabella 9, i dati del NTN, dell'IMI e della variazione annua per macroarea provinciale, evidenziano che nell'anno 2020 il mercato immobiliare del settore residenziale della provincia di L'Aquila ha fatto registrare 2.760 NTN (Numero di Transazioni Normalizzate), con un leggero aumento del +4,6% rispetto all'anno precedente. Per quanto attiene l'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare), che rappresenta il rapporto fra NTN e stock di unità immobiliari, la percentuale nell'anno 2020 si è attestata sul 1,1% con un piccolissimo aumento (+0,04 p.p.) rispetto all'anno 2019. Le macroaree contraddistinte da NTN più rilevanti sono quelle del comune capoluogo L'Aquila (603 NTN), Altopiano del Fucino (548 NTN) e Altopiano delle Cinque Miglia (425 NTN); quelle con NTN inferiori sono: Altopiano di Navelli (29 NTN) Valle del Sagittario (33 NTN) e Valle Subequana (33 NTN).

In Figura 9, il grafico con la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, mostra un leggero aumento del NTN tra il 2019 e il 2020 in tutti i suddetti singoli contesti. Dal grafico con la serie storica dell'IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, Figura 10, si rileva un analogo aumento dell'indice IMI tra il 2019 e il 2020.

In Tabella 10 sono riportati i dati riferiti alla quotazione media e alla variazione annua per macroarea provinciale. Si registra un calo su base provinciale tra il 2019 e il 2020 pari al -1,18% (da 813 €/m<sup>2</sup> a 803 €/m<sup>2</sup>). Tra le aree più quotate si evidenziano quelle di alta montagna aventi una considerevole vocazione turistico-ricettiva: Macroarea Altopiano delle Cinque Miglia (1.421 €/m<sup>2</sup>), Altopiano delle Rocche (1.283 €/m<sup>2</sup>) e Parco Nazionale D'Abruzzo (1.078 €/m<sup>2</sup>). Tutti i suddetti importi unitari sono risultati essere in ribasso rispetto all'anno mediamente del 3% circa, fatta eccezione del capoluogo che riscontra un leggero aumento, prossimo all'1%.

In Figura 11, dal grafico della serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, si osserva una riduzione dei valori tra il 2019 e il 2020 in tutti i suddetti singoli contesti ad eccezione del comune capoluogo che segna una piccola inversione di tendenza.

In Tabella 11, dove sono riportati i dati del NTN, dell'IMI e della quotazione media nel dettaglio zone OMI del capoluogo, si osserva che nella città di L'Aquila sono state registrate complessivamente 603 NTN in leggero aumento rispetto alle 580 NTN dell'anno precedente (+4%). Le diminuzioni, piuttosto disomogenee tra di loro, si sono verificate nelle zone OMI: C/1 Semicentrale (-8,7%), E/4 Suburbana (-57,9%), Rurale R/2 (-50%), Rurale R/3 (-78%), Rurale R/4 (-14,3%). In controtendenza con aumenti, anche in questo caso disomogenei si sono verificati nelle Zone O.M.I.: Centrale B/1 (+88,9%), Centrale B/2 (+34,8%), Periferica D/1 (+1,9%), Suburbana E/1 (+517%), Suburbana E/2 (+22,5%) e Suburbana E/3 (+6,2%). Relativamente alle quotazioni del settore residenziale tra il 2019 e il 2020 si è avuto un piccolissimo aumento dei valori medi OMI pari a +0,9%.

In Figura 12 è presentata la mappa della distribuzione delle compravendite (NTN) del 2020 nelle zone OMI del capoluogo e in Figura 13 la mappa della distribuzione dell'IMI 2020. In Figura 14 la mappa tematica evidenzia il differenziale delle quotazioni 2020 nelle zone OMI del capoluogo rispetto alla media comunale.

## La provincia – L'AQUILA

Figura 8: Macroaree provinciali di L'Aquila



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

| Macroaree provinciali           | NTN 2020     | NTN Variazione % 2020/19 | IMI 2020    | Differenza IMI 2020/19 | Quota NTN 2020 per macroarea |
|---------------------------------|--------------|--------------------------|-------------|------------------------|------------------------------|
| ALTO ATERNO                     | 33           | 75,9%                    | 0,5%        | 0,20                   | 1,2%                         |
| ALTO TURANO E ALTO SALTO        | 179          | -1,2%                    | 0,9%        | -0,01                  | 6,5%                         |
| ALTOPIANO CINQUE MIGLIA         | 435          | 8,2%                     | 1,8%        | 0,13                   | 15,7%                        |
| ALTOPIANO DEL FUCINO            | 548          | 0,5%                     | 1,1%        | 0,00                   | 19,8%                        |
| ALTOPIANO DELLE ROCCHE          | 166          | -2,3%                    | 1,5%        | -0,04                  | 6,0%                         |
| ALTOPIANO DI NAVELLI            | 29           | 48,2%                    | 0,6%        | 0,20                   | 1,1%                         |
| L'AQUILA CAPOLUOGO              | 603          | 4,0%                     | 1,1%        | 0,04                   | 21,8%                        |
| MEDIO ATERNO                    | 107          | 18,6%                    | 0,5%        | 0,08                   | 3,9%                         |
| MONTAGNA DELLA MARSICA          | 55           | -6,7%                    | 0,8%        | -0,06                  | 2,0%                         |
| PARCO NAZIONALE D'ABRUZZO       | 125          | 8,2%                     | 1,3%        | 0,10                   | 4,5%                         |
| VALLE DEL SAGITTARIO            | 33           | -1,8%                    | 0,7%        | -0,01                  | 1,2%                         |
| VALLE PELIGNA                   | 235          | 0,3%                     | 0,8%        | 0,00                   | 8,5%                         |
| VALLE ROVETO                    | 127          | 10,8%                    | 0,7%        | 0,06                   | 4,6%                         |
| VALLE SUBEQUANA                 | 33           | -24,1%                   | 0,3%        | -0,11                  | 1,2%                         |
| VERSANTE MERIDIONALE GRAN SASSO | 52           | 60,4%                    | 1,2%        | 0,44                   | 1,9%                         |
| <b>PROVINCIA DI L'AQUILA</b>    | <b>2.760</b> | <b>4,6%</b>              | <b>1,0%</b> | <b>0,04</b>            | <b>100,0%</b>                |

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

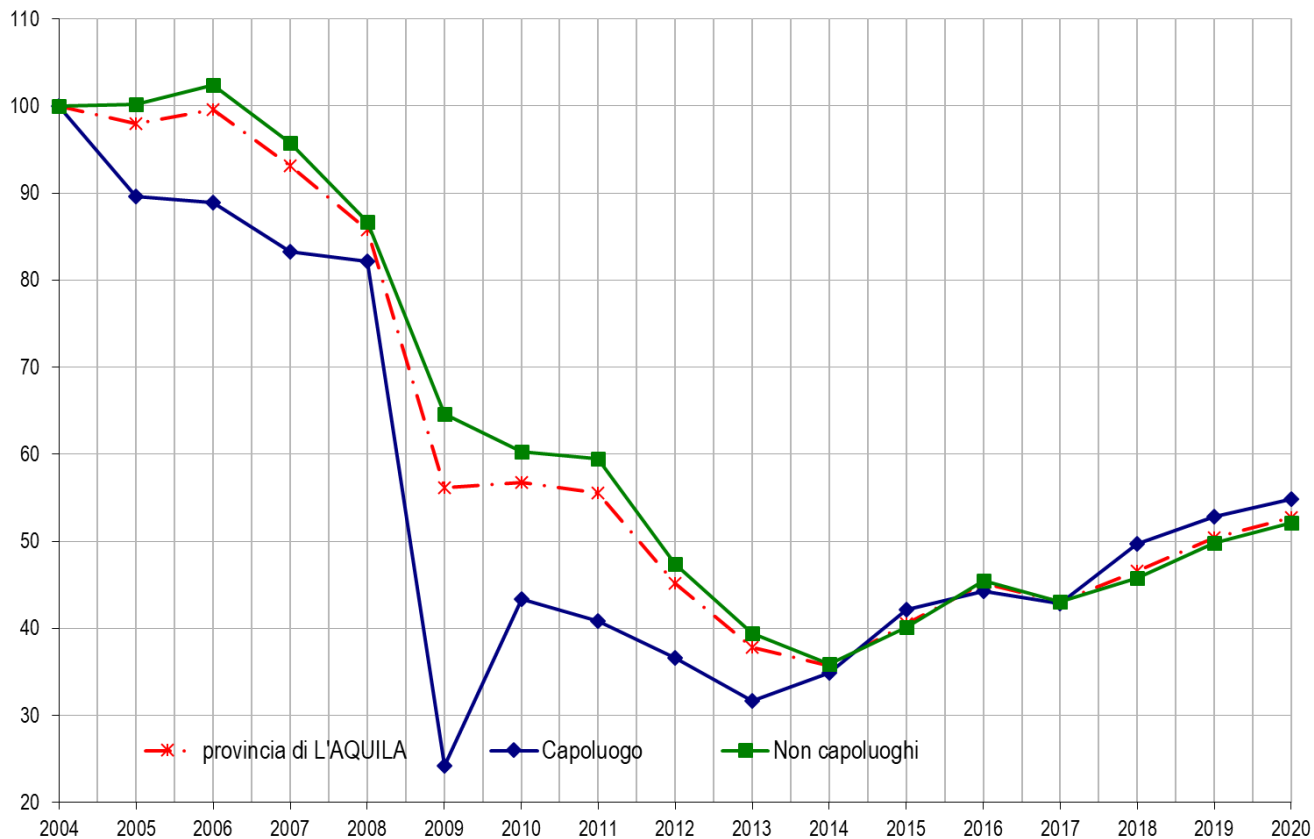


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

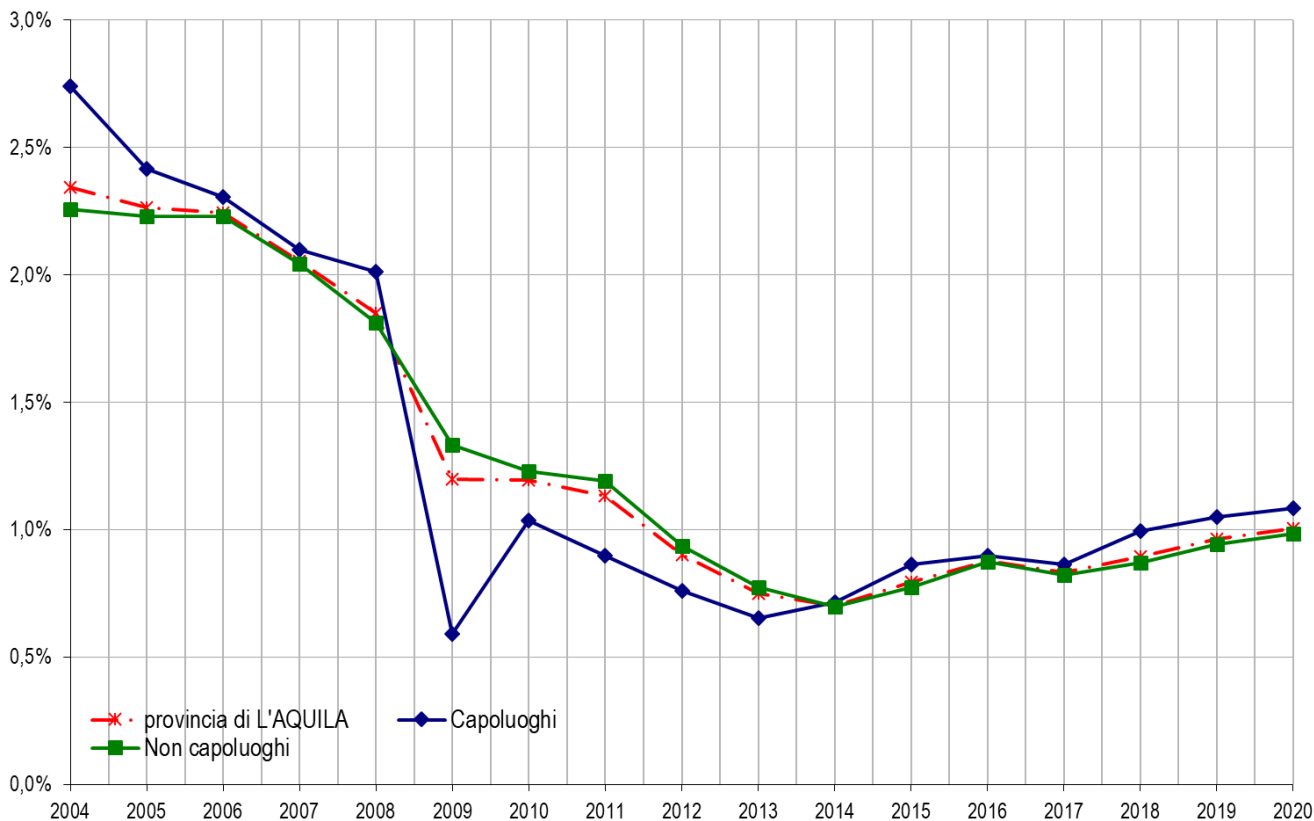
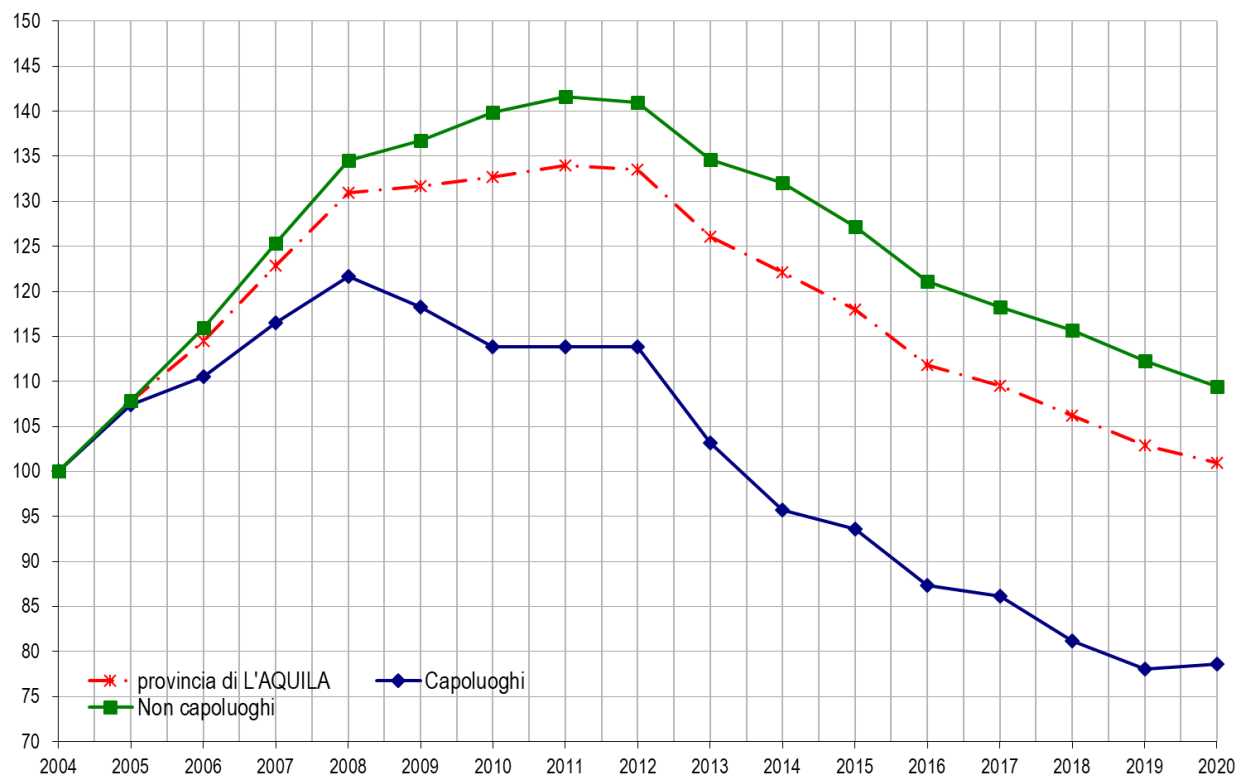


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua<sup>3</sup> per macroarea provinciale

| Macroaree provinciali           | Quotazione media<br>€/m <sup>2</sup><br>2020 | Quotazione media<br>Var %<br>2020/19 |
|---------------------------------|--|--------------------------------------|
| ALTO ATERNO                     | 738  | 0,0%                                 |
| ALTO TURANO E ALTO SALTO        | 763  | -0,3%                                |
| ALTOPIANO CINQUE MIGLIA         | 1.421  | -1,5%                                |
| ALTOPIANO DEL FUCINO            | 682  | -1,7%                                |
| ALTOPIANO DELLE ROCCHES         | 1.283  | -2,9%                                |
| ALTOPIANO DI NAVELLI            | 499  | -3,7%                                |
| L'AQUILA CAPOLUOGO              | 848  | 0,7%                                 |
| MEDIO ATERNO                    | 715  | -4,5%                                |
| MONTAGNA DELLA MARSICA          | 464  | -3,8%                                |
| PARCO NAZIONALE D'ABRUZZO       | 1.078  | -2,6%                                |
| VALLE DEL SAGITTARIO            | 937  | -5,7%                                |
| VALLE PELIGNA                   | 628  | -3,4%                                |
| VALLE ROVETO                    | 619  | -4,1%                                |
| VALLE SUBEQUANA                 | 500  | -1,8%                                |
| VERSANTE MERIDIONALE GRAN SASSO | 581  | -8,1%                                |
| <b>PROVINCIA DI L'AQUILA</b>    | <b>803</b>                                   | <b>-1,8%</b>                         |

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



<sup>3</sup> Si veda nota 2

## Il comune – L'AQUILA

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

| Zona OMI | Denominazione  | NTN 2020   | NTN Var % 2020/19 | IMI 2020     | Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2020 | Quotazione media Variazione % 2020/19 |
|----------|--|------------|-------------------|--------------|--|---------------------------------------|
| B1       | PIAZZA DUOMO E CORSO   | 17         | 88,9%             | 3,07%        | 1.475                                  | 3,5%                                  |
| B2       | INTERNO MURA URBICHE   | 155        | 34,8%             | 2,33%        | 1.338                                  | -0,9%                                 |
| C1       | RIVERA,STAZIONE,VIALE C.R.,STRINELLA,COLLEMAGGIO,PILE,S.BARBARA, TORRIONE,S.ANZA,S.SISTO.                                  | 204        | -8,7%             | 1,54%        | 1.312                                  | 4,7%                                  |
| D1       | TORRETTA, GIGNANO, S. ELIA, PETTINO, CANSATESSA, COPPITO, ZONA IND.LE PILE,MARTINI, BELLAVISTA,VASCHE DEL VENTO,S.GIULIANO | 128        | 1,9%              | 1,04%        | 993                                    | -1,7%                                 |
| E1       | PAGANICA CENTRO  | 6          | 517,0%            | 0,53%        | 853                                    | 0,0%                                  |
| E2       | PAGANICA PERIFERIA, BAZZANO, TEMPERA, CAMARDA, ASSERGI, MONTICCHIO, ONNA, S. GREGORIO, ECC.                                | 36         | 22,5%             | 0,47%        | 750                                    | 0,0%                                  |
| E3       | ROIO POGGIO-PIANO-COLLE, S.RUFINA, BAGNO, CIVITA DI BAGNO, VALLESINDOLA, S.ANGELO, PIANOLA ,ECC.                           | 28         | 6,2%              | 0,66%        | 660                                    | 0,0%                                  |
| E4       | ARISCHIA, S. VITTORINO, CERMONE, PRETURO, CESE, SASSA, COLLE PRETURO, AREOPORTO, LE PAGLIARE DI SASSA ECC.                 | 12         | -57,9%            | 0,20%        | 725                                    | 0,0%                                  |
| R2       | COLLE DI SASSA, BRECCIA SECCA, POGGIO SANTA MARIA, COLLEMARE, SAN MARTINO, FOCE DI SASSA, ECC.                             | 2          | -50,0%            | 0,19%        | 512                                    | 0,0%                                  |
| R3       | POZZA,POGGIO S.MARIA,SANTI-MENZANO-CASALINE DI PRETURO   | 0          | -78,0%            | 0,03%        | 542                                    | -0,2%                                 |
| R4       | FRAZ. PESCOMAGGIORE, FILETTO, ARAGNO, COLLEBRINCIONI E MONTAGNA DI L'AQUILA  | 9          | -14,3%            | 0,63%        | 542                                    | -0,2%                                 |
|          | Nd   | 4          | -                 | -            | -                                      | -                                     |
|          | <b>L'AQUILA</b>  | <b>603</b> | <b>4,0%</b>       | <b>1,08%</b> | <b>995</b>                             | <b>0,9%</b>                           |



Figura 12: Distribuzione NTN 2020 nelle zone OMI del capoluogo

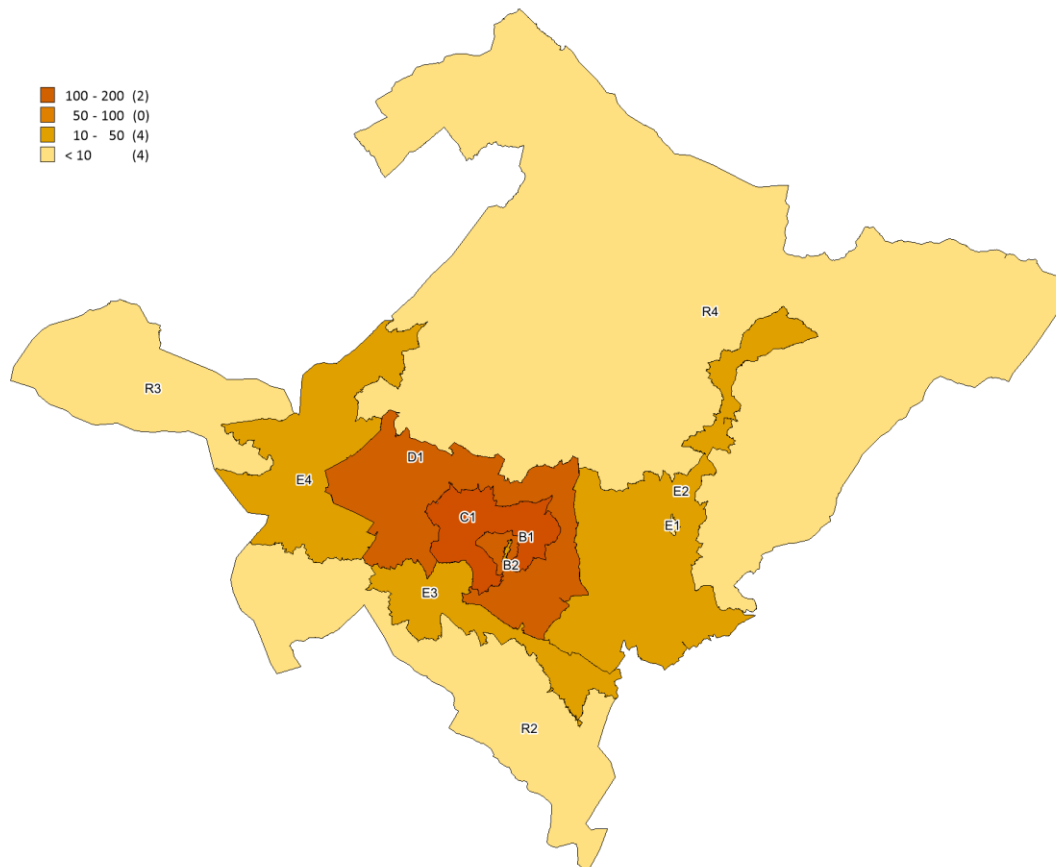


Figura 13: Distribuzione IMI 2020 nelle zone OMI del capoluogo

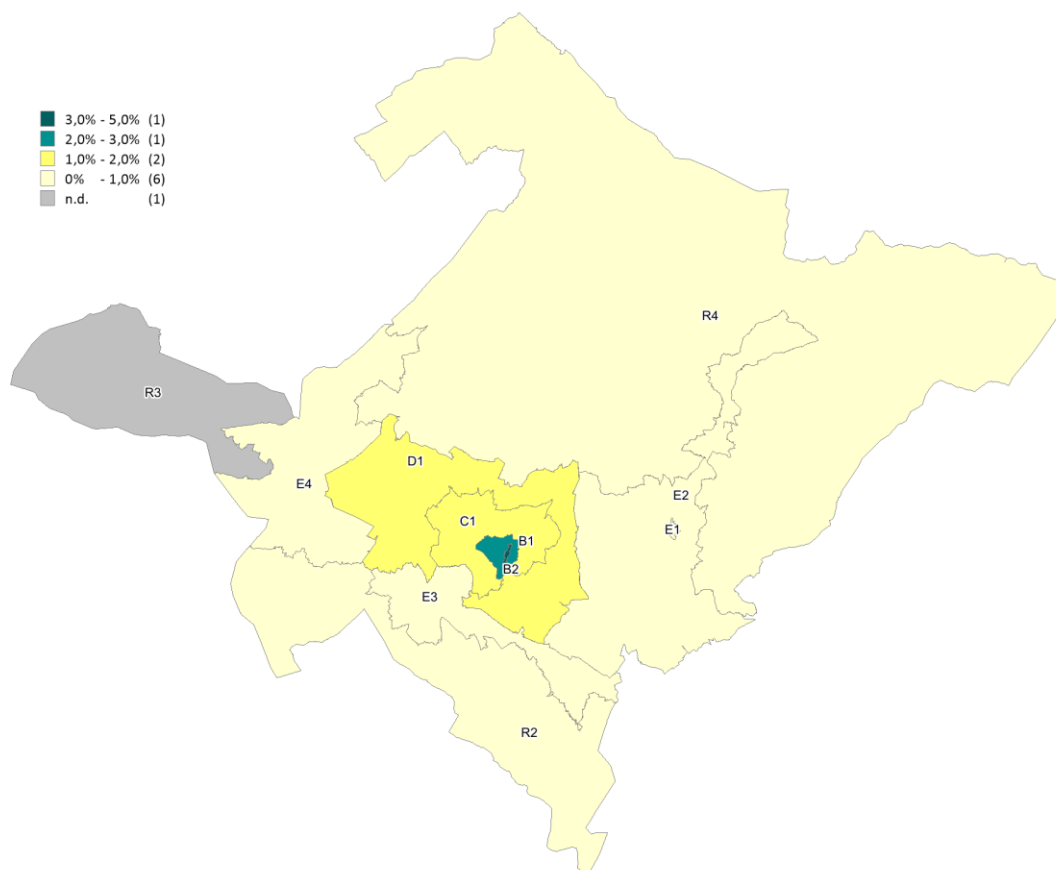
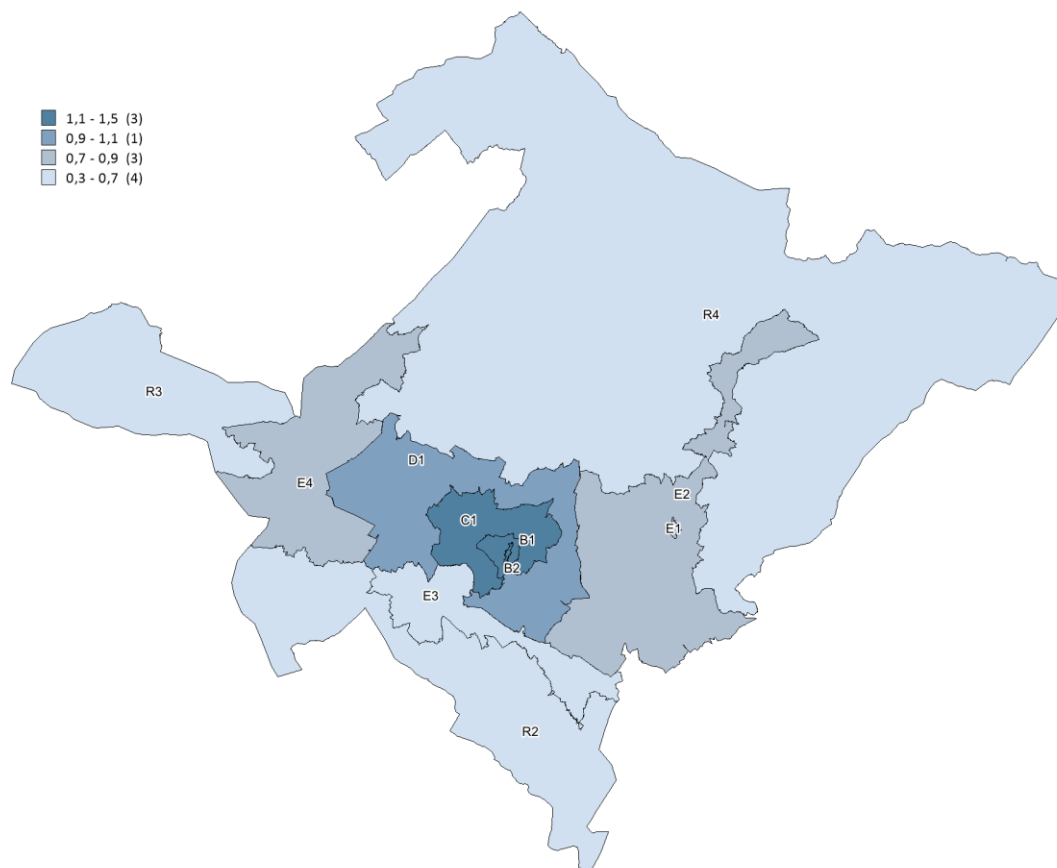


Figura 14: Differenziale delle quotazioni 2020 nelle zone OMI del capoluogo



## FOCUS provinciale - CHIETI

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

Le 13 macroaree che contraddistinguono il territorio della provincia di Chieti sono le seguenti:

- ✓ ALTO SANGRO AVENTINO (29 comuni)
- ✓ ALTO VASTESE (21 comuni)
- ✓ CHIETI CAPOLUOGO (1 comune)
- ✓ COLLINE TEATINE (12 comuni)
- ✓ COLLINE VASTESI (4 comuni)
- ✓ COMPRESORI 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 comune)

In Tabella 12, i dati del NTN, dell'IMI e della variazione annua per macroarea provinciale mostrano che nell'anno 2020 il mercato immobiliare del settore residenziale della provincia di Chieti ha fatto registrare 2.887 NTN (Numero di Transazioni Normalizzate) con un calo del -6% rispetto all'anno precedente. Per quanto attiene l'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare), che rappresenta il rapporto fra NTN e stock di unità immobiliari, la percentuale nell'anno 2020 si è attestata sul 1,2% con una diminuzione di 0,08 p.p. rispetto all'anno 2019. Le macroaree contraddistinte da NTN più rilevanti sono quelle della fascia costiera (LITORALE SUD con 736 NTN e LITORALE NORD con 477 NTN) mentre quelle con NTN inferiori sono MAIELLA ORIENTALE (82 NTN), COLLINE VASTESI (74 NTN) ed ENTROTERRA ORTONESE (37 NTN).

L'andamento del numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, Figura 16, evidenzia una diminuzione più o meno consistente del NTN tra il 2019 e il 2020 in tutti i suddetti singoli contesti. Si rileva una flessione analoga dell'indice IMI, Figura 17.

I dati in Tabella 13, inerenti la quotazione media e la relativa variazione annua per macroarea provinciale, registrano un calo su base provinciale tra il 2019 e il 2020 pari al -2,9% (da 893 €/m<sup>2</sup> ad 867 €/m<sup>2</sup>). Tra le aree più quotate si evidenziano quelle costiere aventi una considerevole vocazione turistico-ricettiva e la città di Chieti (LITORALE NORD 1.200 €/m<sup>2</sup>, LITORALE SUD 1.087 €/m<sup>2</sup>, CHIETI CAPOLUOGO 938 €/m<sup>2</sup>, LITORALE CENTRALE 892 €/m<sup>2</sup>). Tutti i suddetti importi unitari sono risultati essere in ribasso rispetto all'anno precedente nelle seguenti percentuali: (LITORALE NORD -3,6%, LITORALE SUD -2,4%, CHIETI CAPOLUOGO -3,0%, LITORALE CENTRALE -4,4%).

In Figura 18 la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, mostra una riduzione dei valori tra il 2019 e il 2020 in tutti i suddetti singoli contesti.

In Tabella 14 sono riportati NTN, IMI e quotazione media nel dettaglio delle zone OMI del capoluogo. Si osserva che nella città di Chieti sono state registrate complessivamente 343 NTN in flessione rispetto alle 405 NTN dell'anno precedente (-15,8%). Le diminuzioni, piuttosto disomogenee tra di loro, si sono verificate in tutte le zone OMI eccezion fatta per le zone R6 Restante territorio (+54,2%); D5 Madonna del Freddo – S. Anna (+21,1%); D/7 Filippone Santa Barbara (+18,6%). Per quanto concerne l'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare), che rappresenta il rapporto fra NTN e stock di unità immobiliari, la percentuale nell'anno 2020 si è attestata sul 1,22%. Relativamente alle quotazioni del settore residenziale tra il 2019 e il 2020 si è avuto una diminuzione dei valori medi OMI pari al -2,9%.

## La provincia – CHIETI

Figura 15: Macroaree provinciali di Chieti

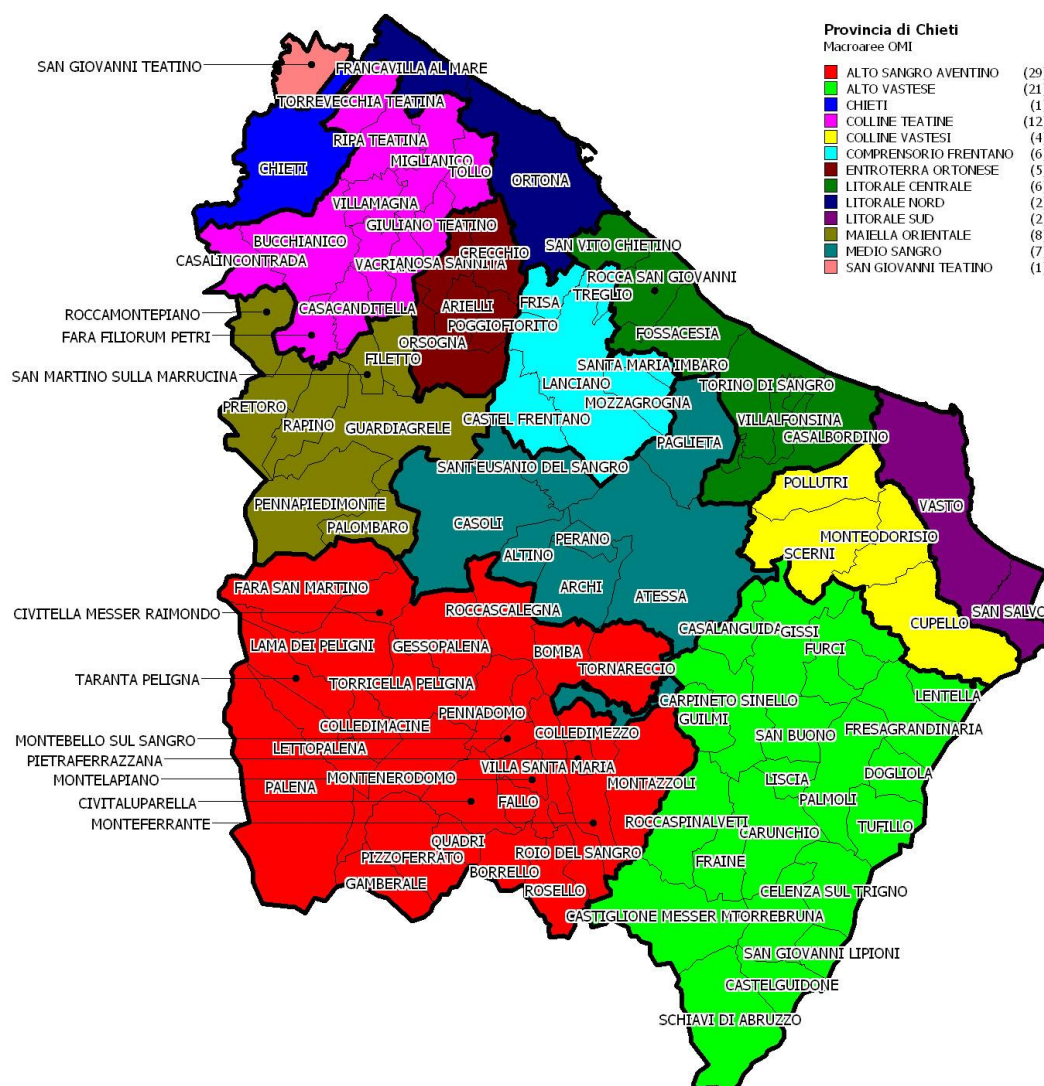


Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

| Macroaree provinciali      | NTN 2020     | NTN Variazione % 2020/19 | IMI 2020    | Differenza IMI 2020/19 | Quota NTN 2020 per macroarea |
|----------------------------|--------------|--------------------------|-------------|------------------------|------------------------------|
| ALTO SANGRO AVENTINO       | 148          | 15,9%                    | 0,7%        | 0,09                   | 5,1%                         |
| ALTO VASTESE               | 112          | -7,1%                    | 0,6%        | -0,05                  | 3,9%                         |
| CHIETI CAPOLUOGO           | 343          | -15,8%                   | 1,2%        | -0,23                  | 11,9%                        |
| COLLINE TEATINE            | 140          | -5,0%                    | 0,8%        | -0,04                  | 4,9%                         |
| COLLINE VASTESI            | 74           | 61,3%                    | 1,0%        | 0,37                   | 2,6%                         |
| COMPRESORIO FRENTANO       | 268          | -18,8%                   | 1,0%        | -0,25                  | 9,3%                         |
| ENTROTERRA ORTONESE        | 37           | -24,7%                   | 0,7%        | -0,22                  | 1,3%                         |
| LITORALE CENTRALE          | 222          | 6,4%                     | 1,3%        | 0,07                   | 7,7%                         |
| LITORALE NORD              | 477          | -7,5%                    | 1,6%        | -0,13                  | 16,5%                        |
| LITORALE SUD               | 736          | -4,5%                    | 1,8%        | -0,10                  | 25,5%                        |
| MAIELLA ORIENTALE          | 82           | 6,2%                     | 0,7%        | 0,04                   | 2,9%                         |
| MEDIO SANGRO               | 133          | -6,6%                    | 0,8%        | -0,06                  | 4,6%                         |
| SAN GIOVANNI TEATINO       | 114          | -11,2%                   | 1,7%        | -0,23                  | 3,9%                         |
| <b>PROVINCIA DI CHIETI</b> | <b>2.887</b> | <b>-6,0%</b>             | <b>1,2%</b> | <b>-0,08</b>           | <b>100,0%</b>                |

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

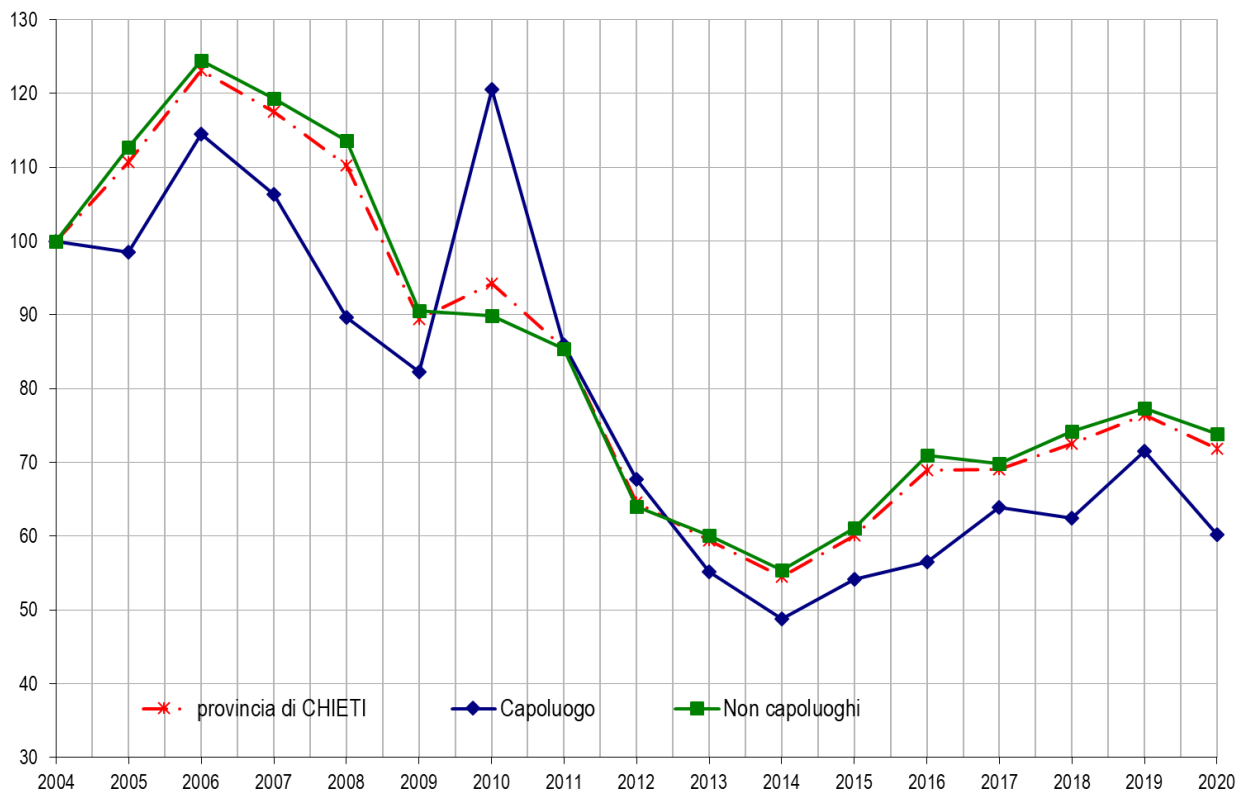


Figura 17: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

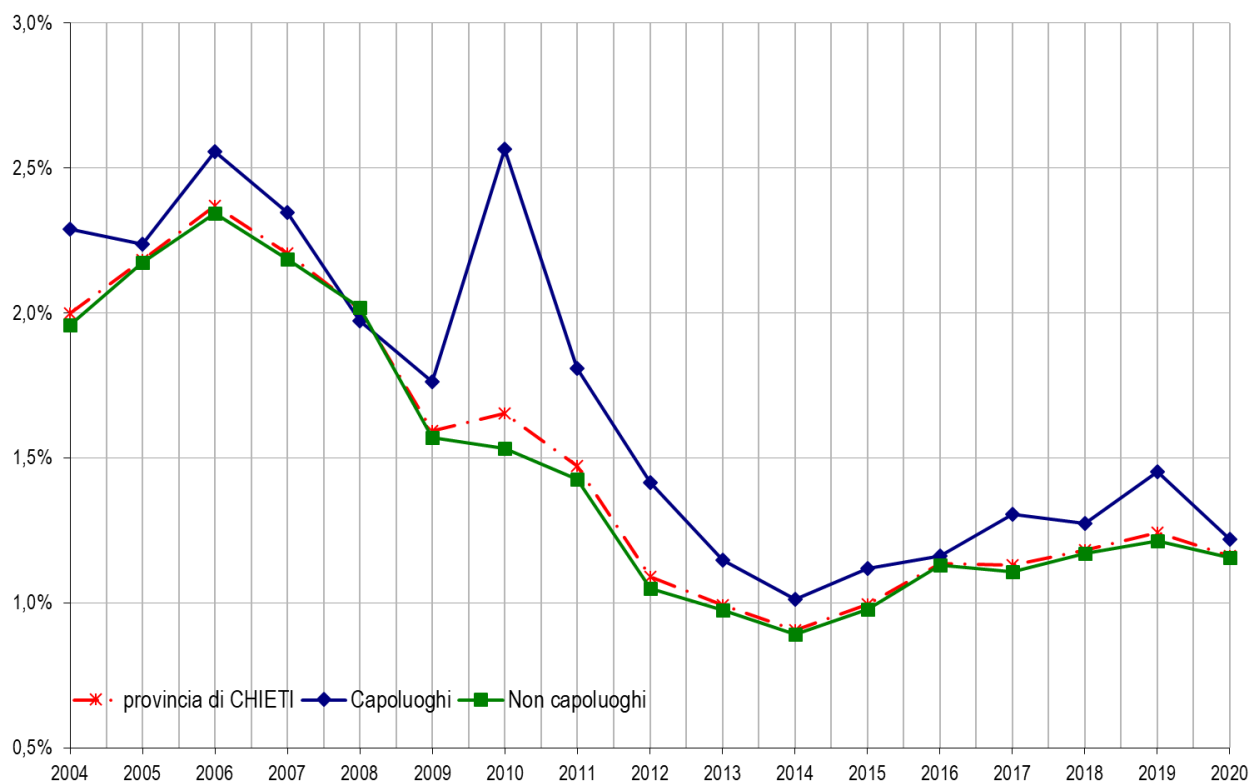
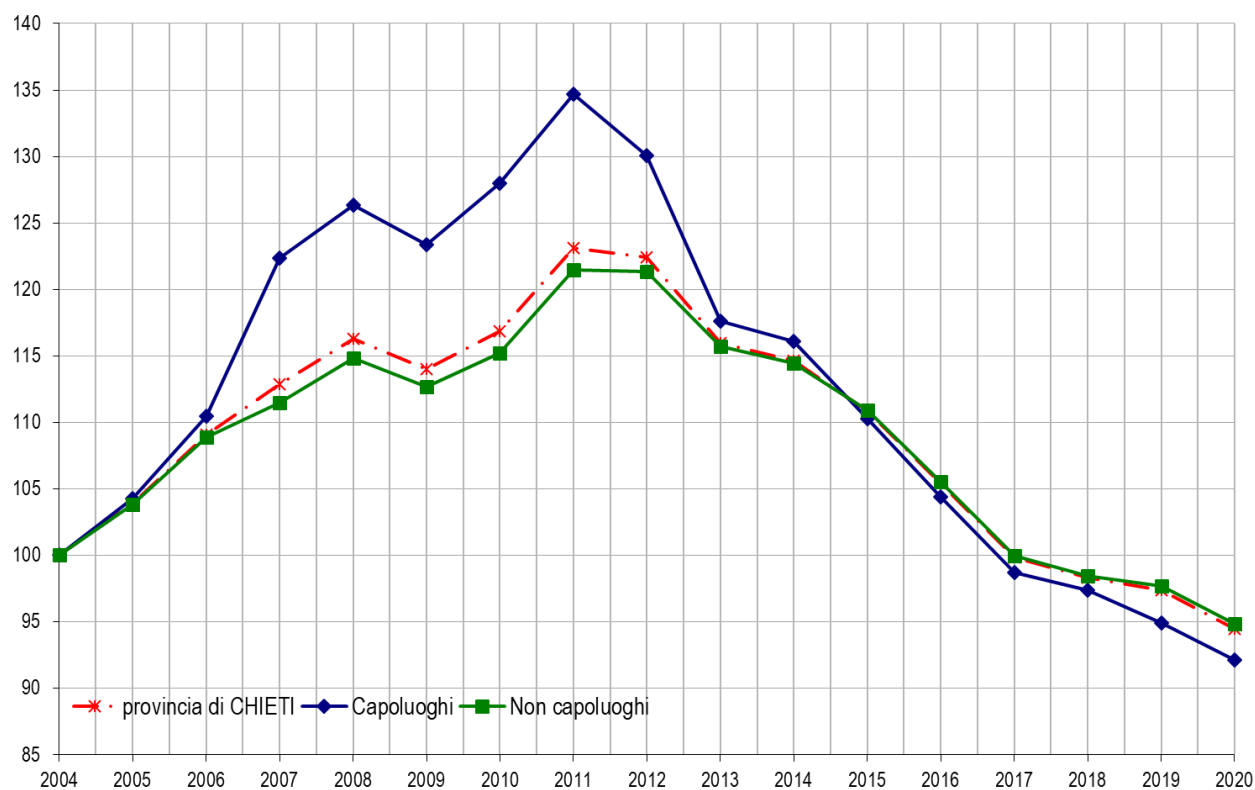


Tabella 13: Quotazione media e variazione annua<sup>4</sup> per macroarea provinciale

| Macroaree provinciali      | Quotazione media<br>€/m <sup>2</sup><br>2020 | Quotazione media<br>Var %<br>2020/19 |
|----------------------------|--|--------------------------------------|
| ALTO SANGRO AVENTINO       | 522  | -3,0%                                |
| ALTO VASTESE               | 528  | -3,3%                                |
| CHIETI CAPOLUOGO           | 938  | -3,0%                                |
| COLLINE TEATINE            | 747  | -2,9%                                |
| COLLINE VASTESI            | 719  | -5,3%                                |
| COMPRESORIO FRENTANO       | 886  | -1,4%                                |
| ENTROTERRA ORTONESE        | 716  | -3,1%                                |
| LITORALE CENTRALE          | 892  | -4,4%                                |
| LITORALE NORD              | 1.200  | -3,6%                                |
| LITORALE SUD               | 1.087  | -2,4%                                |
| MAIELLA ORIENTALE          | 712  | -3,0%                                |
| MEDIO SANGRO               | 749  | -1,6%                                |
| SAN GIOVANNI TEATINO       | 869  | -4,4%                                |
| <b>PROVINCIA DI CHIETI</b> | <b>867</b>                                   | <b>-2,9%</b>                         |

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



<sup>4</sup> Si veda nota 2

## Il comune – CHIETI

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Dettaglio Zone

| Zona OMI      | Denominazione                                       | NTN<br>2020 | NTN<br>Var %<br>2020/19 | IMI<br>2020  | Quotazione<br>media<br>€/m <sup>2</sup><br>2020 | Quotazione<br>media<br>Variazione<br>%<br>2020/19 |
|---------------|---|-------------|-------------------------|--------------|---|---|
| B1            | CENTRO STORICO                                      | 41          | -7,2%                   | 1,59%        | 1.100   | -5,0%   |
| C7            | ESPANSIONE  | 92          | -0,8%                   | 1,25%        | 975   | -5,6%   |
| D5            | MADONNA DEL FREDDO - S. ANNA                        | 12          | 21,1%                   | 1,01%        | 963   | -1,2%   |
| D6            | TRICALLE  | 10          | -53,1%                  | 0,68%        | 963   | -1,2%   |
| D7            | FILIPPONE - SANTA BARBARA                           | 13          | 18,6%                   | 1,00%        | 913   | -1,3%   |
| E4            | CHIETI SCALO  | 134         | -30,2%                  | 1,45%        | 1.158   | 0,0%  |
| E5            | INDUSTRIALE - COMMERCIALE                           | 1           | -68,0%                  | 0,27%        | 783   | -2,2%   |
| E6            | BRECCiarOLA - BIVIO BRECCiarOLA -<br>SANTA FILOMENA | 11          | -2,9%                   | 1,03%        | 838   | -4,3%   |
| R6            | RESTANTE TERRITORIO                                 | 29          | 54,2%                   | 0,85%        | 750   | -6,3%   |
| <b>CHIETI</b> |   | <b>343</b>  | <b>-15,8%</b>           | <b>1,22%</b> | <b>1.007</b>                                    | <b>-2,9%</b>                                      |

## FOCUS provinciale – PESCARA

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

Le 7 macroaree che contraddistinguono il territorio della provincia di Pescara 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 Brittoli, 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).

Dai dati in Tabella 15, nella quale sono riportati NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale, emerge che nell'anno 2020 il mercato immobiliare del settore residenziale della provincia di Pescara ha fatto registrare 2.429 NTN (Numero di Transazioni Normalizzate) con un calo dell'8,6% rispetto all'anno precedente. Per quanto attiene l'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare), che rappresenta il rapporto fra NTN e stock di unità immobiliari, la percentuale nell'anno 2020 si è attestata sul 1,4% con una diminuzione pari a 0,13 p.p. rispetto all'anno 2019. Le macroaree contraddistinte da NTN più rilevanti sono quelle del capoluogo e della zona costiera (rispettivamente 1.074 NTN e 552 NTN) mentre quelle con NTN inferiori sono: Fascia montana Vestina, 63 NTN e fascia montana Maiella-Morrone, 69 NTN.

In Figura 20, la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, evidenzia una diminuzione più o meno consistente delle NTN tra il 2019 e il 2020 in tutti i suddetti singoli contesti. In Figura 21 un'analoga flessione si rileva per l'IMI.

I dati in Tabella 16, dove sono riportati le quotazioni medie e le relative variazioni annue per macroarea provinciale, mostrano un calo su base provinciale tra il 2019 e il 2020 pari al -1,2% (da 1.107 €/m<sup>2</sup> ad 1.094 €/m<sup>2</sup>). Tra le aree più quotate si evidenziano quella costiera avente una considerevole vocazione turistico-ricettiva e la città di Pescara (rispettivamente zona costiera 1.219 €/m<sup>2</sup>, Pescara Capoluogo 1.510 €/m<sup>2</sup>). I suddetti importi unitari sono risultati essere in ribasso rispetto all'anno precedente nelle seguenti percentuali: zona costiera -0,7%, Pescara Capoluogo -0,9%.

La serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, in Figura 22 mostra una riduzione dei valori tra il 2019 e il 2020 in tutti i suddetti singoli contesti.

In Tabella 17 sono riportati i dati del NTN, dell'IMI e della quotazione media nel dettaglio delle zone OMI del capoluogo. Si osserva che nella città di Pescara sono state registrate complessivamente 1.074 NTN in flessione rispetto alle 1.214 NTN dell'anno precedente (-11,7%). Le diminuzioni, piuttosto disomogenee tra di loro, si sono verificate in tutte le zone OMI eccezion fatta per le zone B3 aree a nord del porto canale fino a via Balilla (+16,1%); C1 fascia litoranea nord fino al tracciato ferroviario e via Palma (+16,4%); C3 rione Pineta e zone limitrofe (+44,6%), D4 colle Telegrafo, colle Cervone, loc. Palazzo (+8,9%); D6 zone collinari a sud (+38,9%); E1 villaggio Alcione e zone limitrofe a confine con Francavilla al mare (+13,7%). Per quanto concerne l'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) che rappresenta il rapporto fra NTN e stock di unità immobiliari, la percentuale nell'anno 2020 si è attestata sul 1,63%. Relativamente alle quotazioni del settore residenziale tra il 2019 e il 2020 si è avuto una diminuzione dei valori medi OMI pari allo 0,9%.



## La provincia – PESCARA

Figura 19: Macroaree provinciali di Pescara

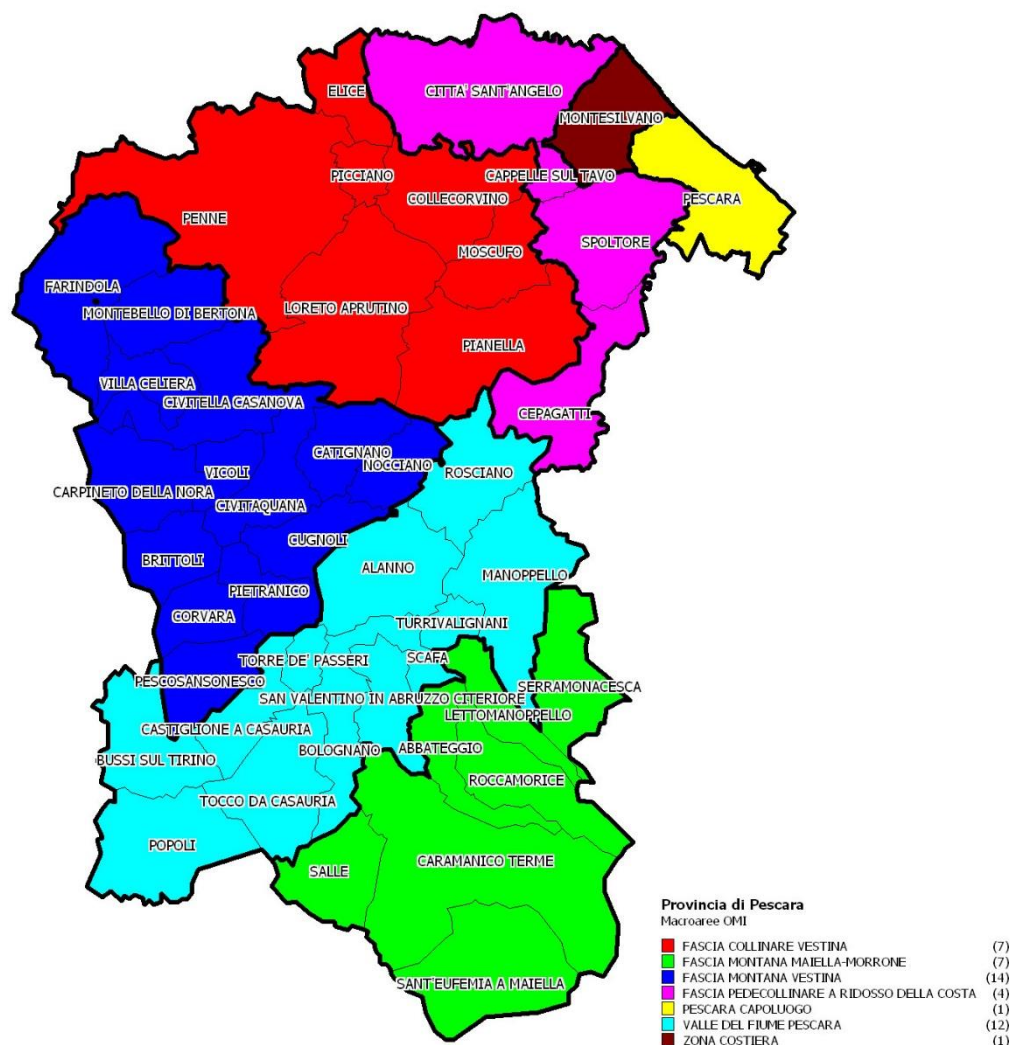


Tabella 15: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

| Macroaree provinciali                      | NTN 2020     | NTN Variazione % 2020/19 | IMI 2020    | Differenza IMI 2020/19 | Quota NTN 2020 per macroarea |
|--|--------------|--------------------------|-------------|------------------------|------------------------------|
| FASCIA COLLINARE VESTINA                   | 184          | 11,4%                    | 0,9%        | 0,09                   | 7,6%                         |
| FASCIA MONTANA MAIELLA-MORRONE             | 69           | -3,4%                    | 1,0%        | -0,04                  | 2,8%                         |
| FASCIA MONTANA VESTINA                     | 63           | -3,8%                    | 0,6%        | -0,03                  | 2,6%                         |
| FASCIA PEDECOLLINARE A RIDOSSO DELLA COSTA | 321          | 2,5%                     | 1,4%        | 0,03                   | 13,2%                        |
| PESCARA CAPOLUOGO                          | 1.074        | -11,7%                   | 1,6%        | -0,22                  | 44,2%                        |
| VALLE DEL FIUME PESCARA                    | 167          | -6,4%                    | 0,8%        | -0,05                  | 6,9%                         |
| ZONA COSTIERA                              | 552          | -14,8%                   | 1,9%        | -0,34                  | 22,7%                        |
| <b>PROVINCIA DI PESCARA</b>                | <b>2.429</b> | <b>-8,6%</b>             | <b>1,4%</b> | <b>-0,13</b>           | <b>100,0%</b>                |

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

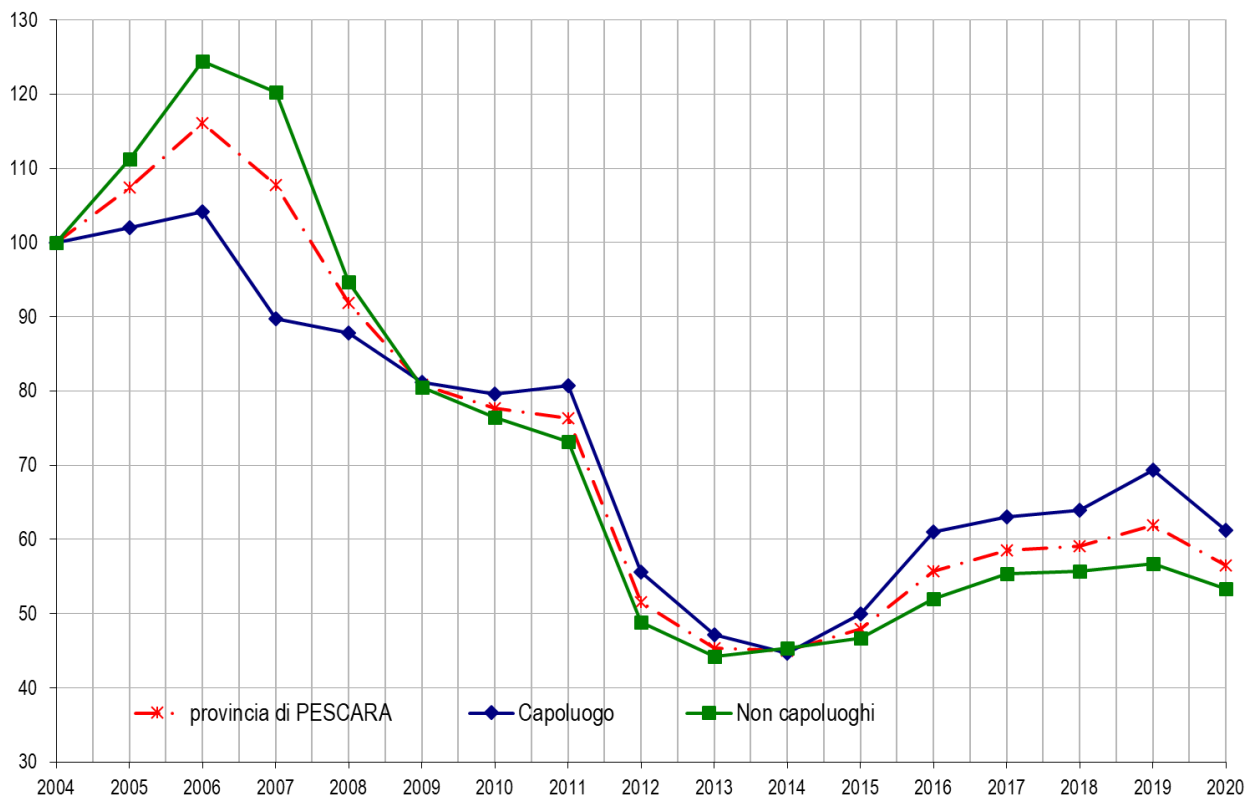


Figura 21: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

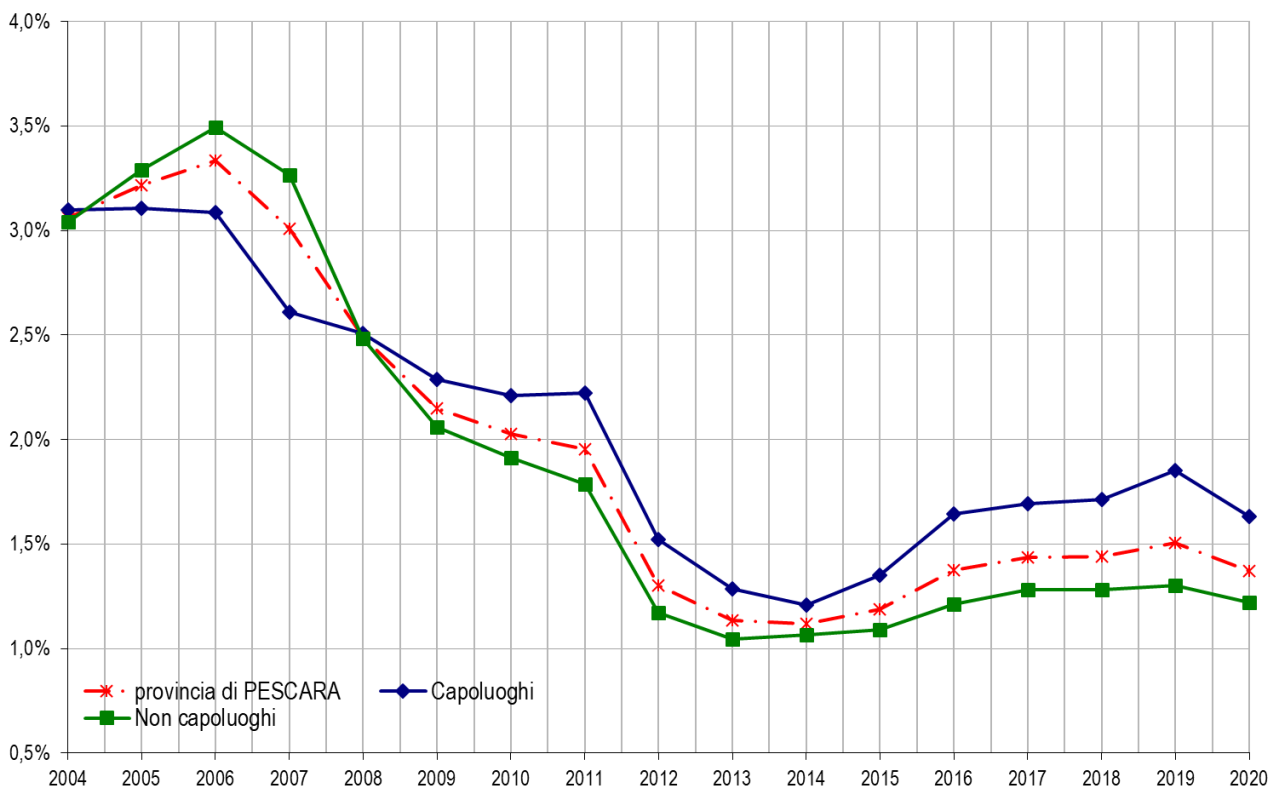
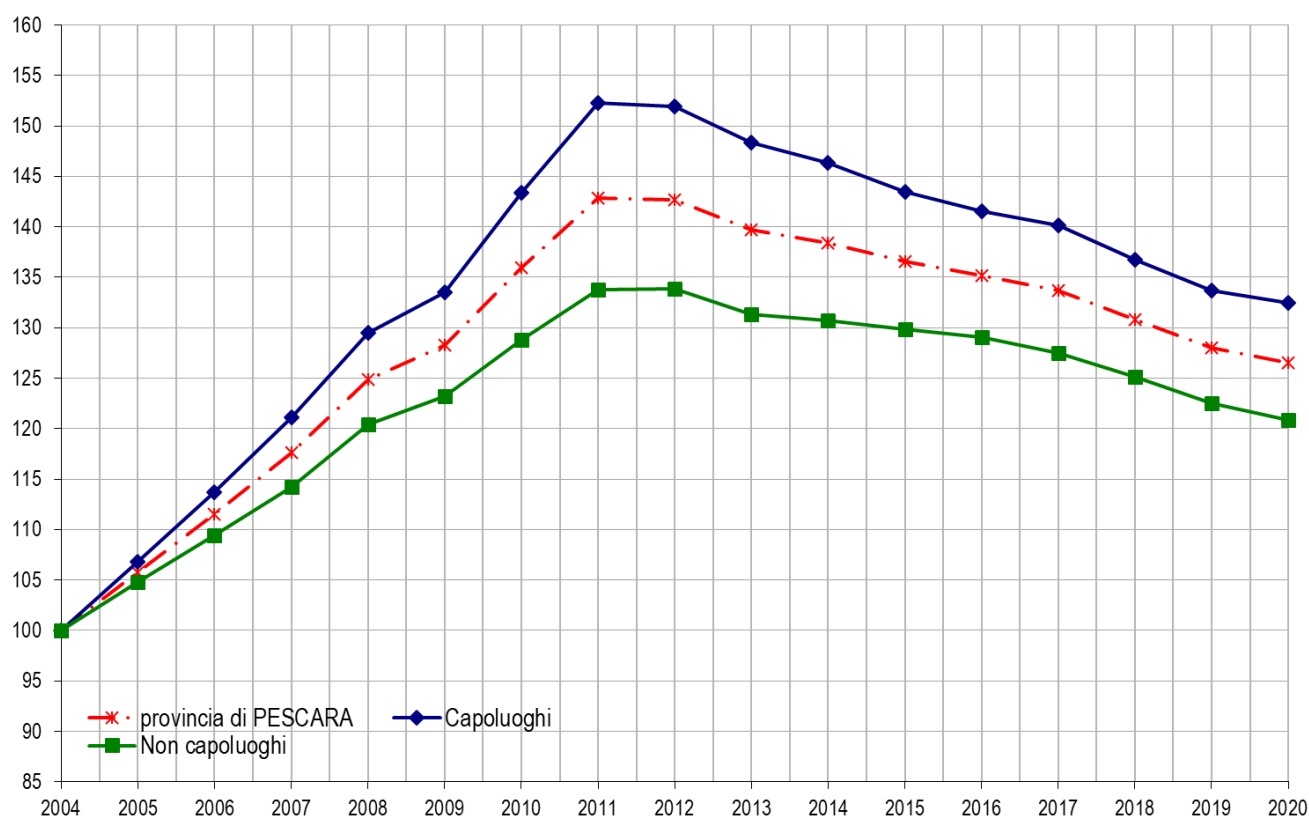


Tabella 16: Quotazione media e variazione annua<sup>5</sup> per macroarea provinciale

| Macroaree provinciali                      | Quotazione media<br>€/m <sup>2</sup><br>2020 | Quotazione media<br>Var %<br>2020/19 |
|--|--|--------------------------------------|
| FASCIA COLLINARE VESTINA                   | 694  | -1,9%                                |
| FASCIA MONTANA MAIELLA-MORRONE             | 585  | -1,3%                                |
| FASCIA MONTANA VESTINA                     | 499  | -1,0%                                |
| FASCIA PEDECOLLINARE A RIDOSSO DELLA COSTA | 918  | -2,6%                                |
| PESCARA CAPOLUOGO                          | 1.510  | -0,9%                                |
| VALLE DEL FIUME PESCARA                    | 658  | -1,1%                                |
| ZONA COSTIERA                              | 1.219  | -0,7%                                |
| <b>PROVINCIA DI PESCARA</b>                | <b>1.094</b>                                 | <b>-1,2%</b>                         |

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



<sup>5</sup> Si veda nota 2

## Il comune – PESCARA

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Dettaglio Zone

| Zona OMI       | Denominazione  | NTN<br>2020  | NTN<br>Var %<br>2020/19 | IMI<br>2020  | Quotazione<br>media<br>€/m <sup>2</sup><br>2020 | Quotazione<br>media<br>Variazione<br>%<br>2020/19 |
|----------------|--|--------------|-------------------------|--------------|---|---|
| B1             | TRA LUNGOMARE, VIA BERARDINUCCI, STAZ. FERROVIARIA E VIA BALILLA, ESCLUSA ZONA B2            | 106          | -13,0%                  | 1,85%        | 2.172   | -1,7%   |
| B2             | TRA VIA MUZII, R. MARGHERITA, MAZZINI, C.SO V. EMANUELE, ROMA, FABRIZI, GALILEI E LUNGOMARE  | 26           | -28,2%                  | 1,27%        | 2.354   | -3,6%   |
| B3             | AREE A NORD DEL PORTO CANALE FINO A VIA BALILLA.   | 85           | 16,1%                   | 2,13%        | 1.869   | -1,5%   |
| C1             | FASCIA LITORANEA NORD FINO AL TRACCIATO FERROVIARIO E VIA A. PALMA                           | 150          | 16,4%                   | 2,20%        | 1.856   | -2,3%   |
| C2             | ZONE A SUD DEL PORTO CANALE, FINO A VIA PEPE ED AL TRACCIATO FERROVIARIO                     | 97           | -12,9%                  | 1,75%        | 1.539   | -3,7%   |
| C3             | RIONE PINETA E ZONE LIMITROFE  | 20           | 44,6%                   | 2,33%        | 2.108   | -1,9%   |
| C4             | STAZIONE PE PORTA NUOVA, VIA D'ANNUNZIO, VIA PEPE, STADIO, VIALE PINDARO E COLLE PIZZUTO     | 124          | -27,8%                  | 1,69%        | 1.677   | 1,1%  |
| C6             | ZONE A NORD DEL FIUME PESCARA, COLLE MARINO, STAZ. FERROVIARIA, VIA DEL SANTUARIO E CIMITERO | 146          | -12,5%                  | 1,62%        | 1.431   | 0,4%  |
| D1             | ZONE A SUD-OVEST DEL FIUME PESCARA, VIA TIBURTINA, ATERNO E ZONA S.DONATO                    | 110          | -9,4%                   | 1,52%        | 1.137   | 0,7%  |
| D2             | ZONA INDUSTRIALE E AEROPORTUALE  | 10           | -10,3%                  | 0,88%        | 1.109   | 0,0%  |
| D3             | AREE LITORANEE A CONFINE CON MONTESILVANO E QUARTIERE ZANNI                                  | 17           | -43,7%                  | 0,91%        | 1.788   | -0,3%   |
| D4             | COLLE TELEGRAFO, COLLE CERVONE, LOCALITA' PALAZZO.   | 31           | 8,9%                    | 2,24%        | 1.347   | -3,0%   |
| D5             | COLLE DI MEZZO, COLLI INNAMORATI E COLLI MADONNA.  | 63           | -43,6%                  | 1,03%        | 1.189   | -0,4%   |
| D6             | ZONE COLLINARI A SUD   | 16           | 38,9%                   | 1,19%        | 1.192   | 1,8%  |
| E1             | VILLAGGIO ALCIONE E ZONE LIMITROFE A CONFINE CON FRANCAVILLA                                 | 50           | 13,7%                   | 2,30%        | 1.490   | 2,2%  |
| E2             | FONTANELLE E ZONE LIMITROFE  | 12           | -20,0%                  | 0,63%        | 969   | -0,8%   |
| E3             | COLLE S.SILVESTRO E ZONE LIMITROFE   | 12           | -22,4%                  | 0,91%        | 1.085   | 0,0%  |
| R1             | VALLE FURCI  | 0            | -                       | -            | 1.005   | 0,0%  |
| <b>PESCARA</b> |  | <b>1.074</b> | <b>-11,7%</b>           | <b>1,63%</b> | <b>1.563</b>                                    | <b>-0,9%</b>                                      |

## FOCUS provinciale – TERAMO

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

Le 4 macroaree che contraddistinguono il territorio della provincia di Teramo sono le seguenti:

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

In Tabella 18 sono presentati i dati del NTN, dell'IMI e della relativa variazione annua per macroarea provinciale, dai quali emerge che nell'anno 2020, dall'analisi generale dei dati e dei volumi di compravendita, si rileva che nell'ambito della provincia di Teramo il mercato immobiliare residenziale ha visto una leggera flessione, facendo registrare solo 2.682 NTN (Numero di Transazioni Normalizzate) che, in termini percentuali, rappresenta un calo del -8,3% rispetto all'anno precedente (2.923 NTN). Per quanto attiene l'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare), che rappresenta il rapporto fra NTN e stock di unità immobiliari, la percentuale nell'anno 2020 si è attestata sul 1,4% con una diminuzione pari a 0,13 p.p. rispetto all'anno 2019. La macroarea contraddistinta dal NTN più rilevante è quella costituita dai 7 COMUNI TURISTICI BALNEARI che con 1.696 NTN rappresentano il 63,2% del mercato immobiliare dell'intera Provincia, mentre quelle con NTN inferiori e quindi con il mercato più statico sono i 9 COMUNI MONTANI che insieme hanno totalizzato solo 47 NTN.

In Figura 24, la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, per i comuni non capoluogo, evidenzia una diminuzione consistente delle NTN tra il 2019 e il 2020, mentre per Teramo Capoluogo si registra una tendenza opposta. Questo andamento positivo delle compravendite di abitazioni avvenuto nella città di Teramo è, però, solo apparente in quanto influenzato dall'acquisto da parte dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Teramo di ben n. 51 alloggi con i finanziamenti governativi erogati a seguito dell'avvenuto evento sismico del 24.08.2016 (terremoto di Amatrice), per fronteggiare l'emergenza abitativa conseguente al sisma. Tale circostanza, avvenuta con la stipula degli atti nel mese di gennaio 2020, va quindi ad incidere in modo sostanziale sulle statistiche del Comune capoluogo e, in particolare, nelle zone OMI interessate. In Figura 25 è riportata la serie storica dell'IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

In Tabella 19, i dati relativi alla quotazione media e alla variazione annua per macroarea provinciale evidenziano un calo su base provinciale tra il 2019 e il 2020 pari allo 0,5% (da 936 €/m<sup>2</sup> ad 931 €/m<sup>2</sup>). Tra le aree più quotate si evidenziano quelle costiere aventi una considerevole vocazione turistico-ricettiva (COMUNI TURISTICI BALNEARI, 1.132 €/m<sup>2</sup>). Tutti i suddetti importi unitari sono risultati essere tutti in leggero ribasso rispetto all'anno precedente nelle seguenti percentuali: (COMUNI COLLINARI: -0,9%; COMUNI MONTANI: -1,3%; COMUNI TURISTICI BALNEARI: -0,3%; TERAMO CAPOLUOGO: -0,4%;).

In Figura 26, dove è riportata la serie storica del numero indice della quotazione media per l'intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, si rileva in ambito provinciale una flessione dei valori nel 2020.

In Tabella 20, i dati del NTN, dell'IMI e della quotazione media nel dettaglio delle zone OMI del capoluogo mostrano che nella città di Teramo sono state registrate complessivamente 415 NTN in aumento rispetto alle 393 NTN dell'anno precedente (+5,5%), considerando però l'incidenza dei 51 alloggi acquistati dall'ATER. Dalla valutazione dei dati delle transazioni avvenute nella città di Teramo, nel corso dell'anno 2020, ed analizzando la distribuzione territoriale di tali transazioni tra gli ambiti di zona della città si osserva che, in termini percentuali delle NTN, l'incidenza sui volumi di compravendita delle 3 zone centrali (B) è pari al 16,7%, anche le 2 zone semicentrali (C) hanno avuto sui volumi di compravendita una incidenza pari al (11,6%), mentre quella delle 6 zone periferiche (D) della città, il volume di compravendite è stato pari al 52,5%, mentre nelle n. 4 zone suburbane (E) è stato pari al 12,8%, infine la zona rurale (R) incide con una percentuale di compravendite del 6,5%. Relativamente alle quotazioni del settore residenziale, tra il 2019 e il 2020 si è avuto una leggera diminuzione dei valori medi OMI pari allo 0,4%.

## La provincia – TERAMO

Figura 23: Macroaree provinciali di Teramo

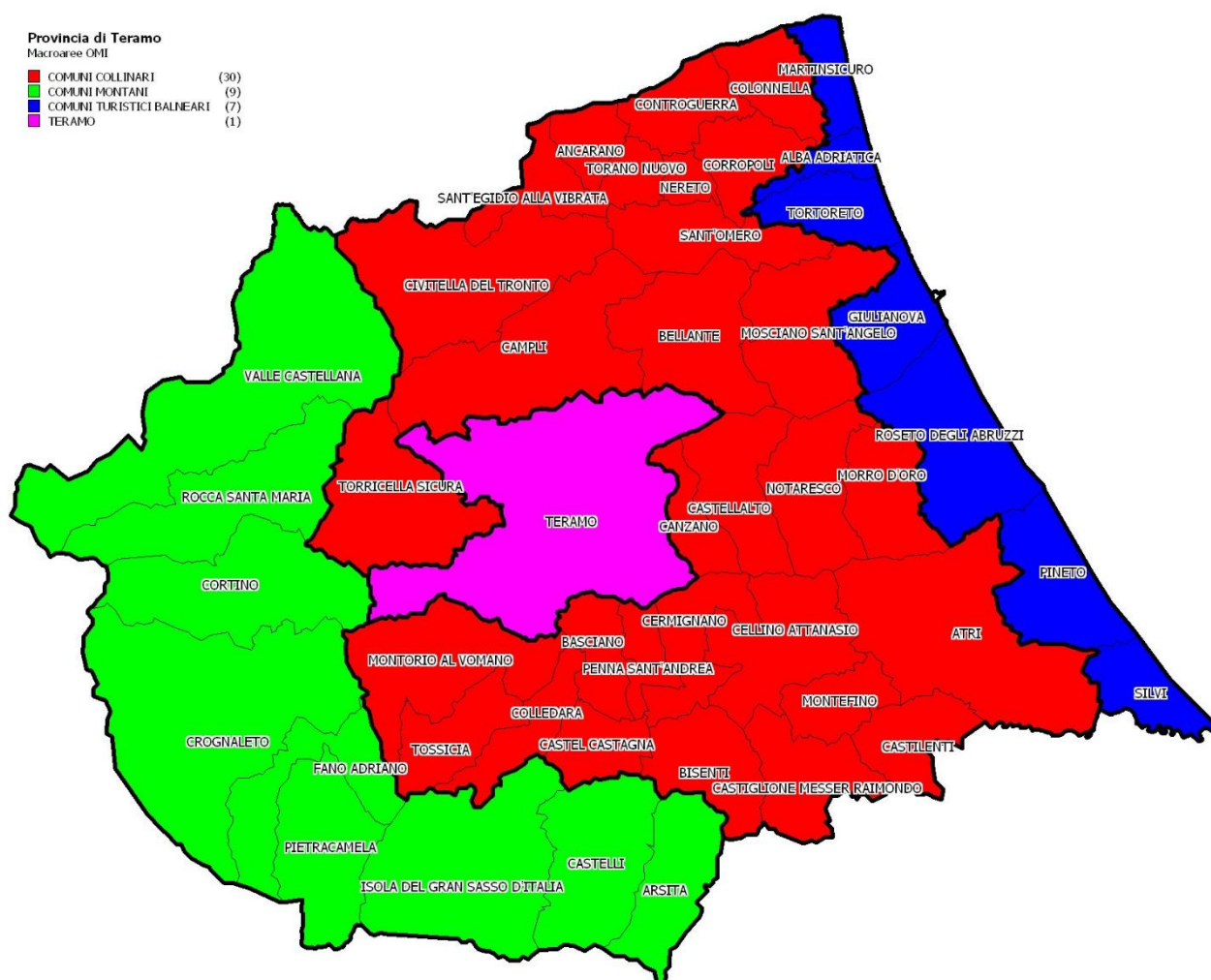


Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

| Macroaree provinciali      | NTN<br>2020  | NTN<br>Variazione %<br>2020/19 | IMI<br>2020 | Differenza IMI<br>2020/19 | Quota NTN<br>2020<br>per macroarea |
|----------------------------|--------------|--------------------------------|-------------|---------------------------|------------------------------------|
| COMUNI COLLINARI           | 525          | -12,5%                         | 0,8%        | -0,12                     | 19,6%                              |
| COMUNI MONTANI             | 47           | -45,6%                         | 0,4%        | -0,32                     | 1,7%                               |
| COMUNI TURISTICI BALNEARI  | 1.696        | -8,2%                          | 1,9%        | -0,18                     | 63,2%                              |
| TERAMO CAPOLUOGO           | 415          | 5,5%                           | 1,5%        | 0,07                      | 15,5%                              |
| <b>PROVINCIA DI TERAMO</b> | <b>2.682</b> | <b>-8,3%</b>                   | <b>1,4%</b> | <b>-0,13</b>              | <b>100,0%</b>                      |

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

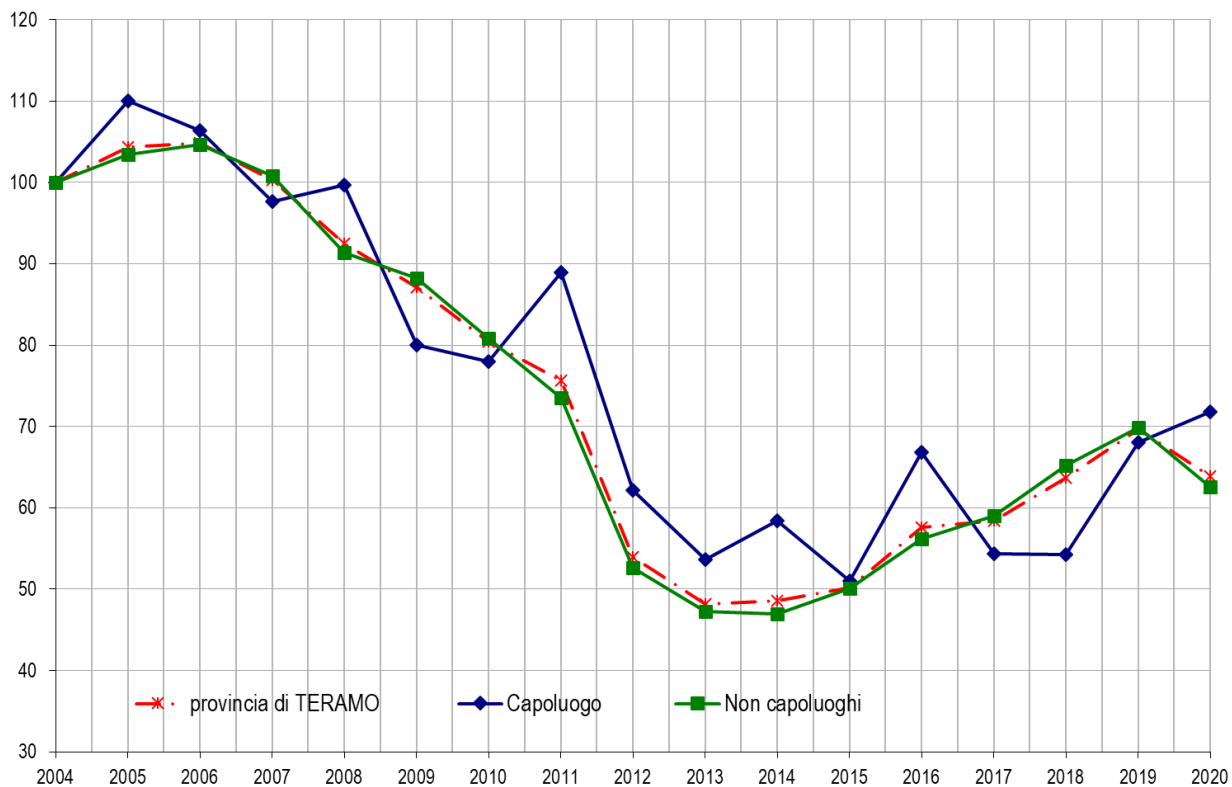


Figura 25: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

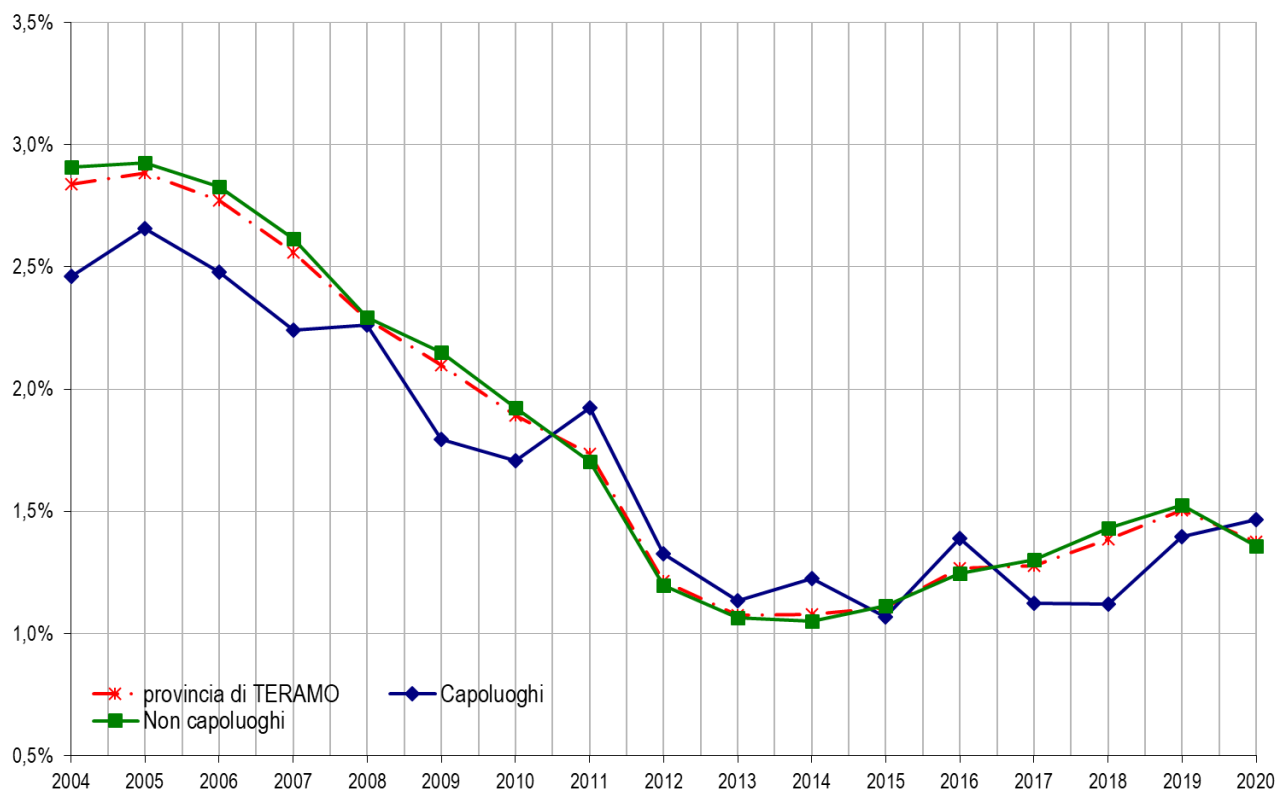
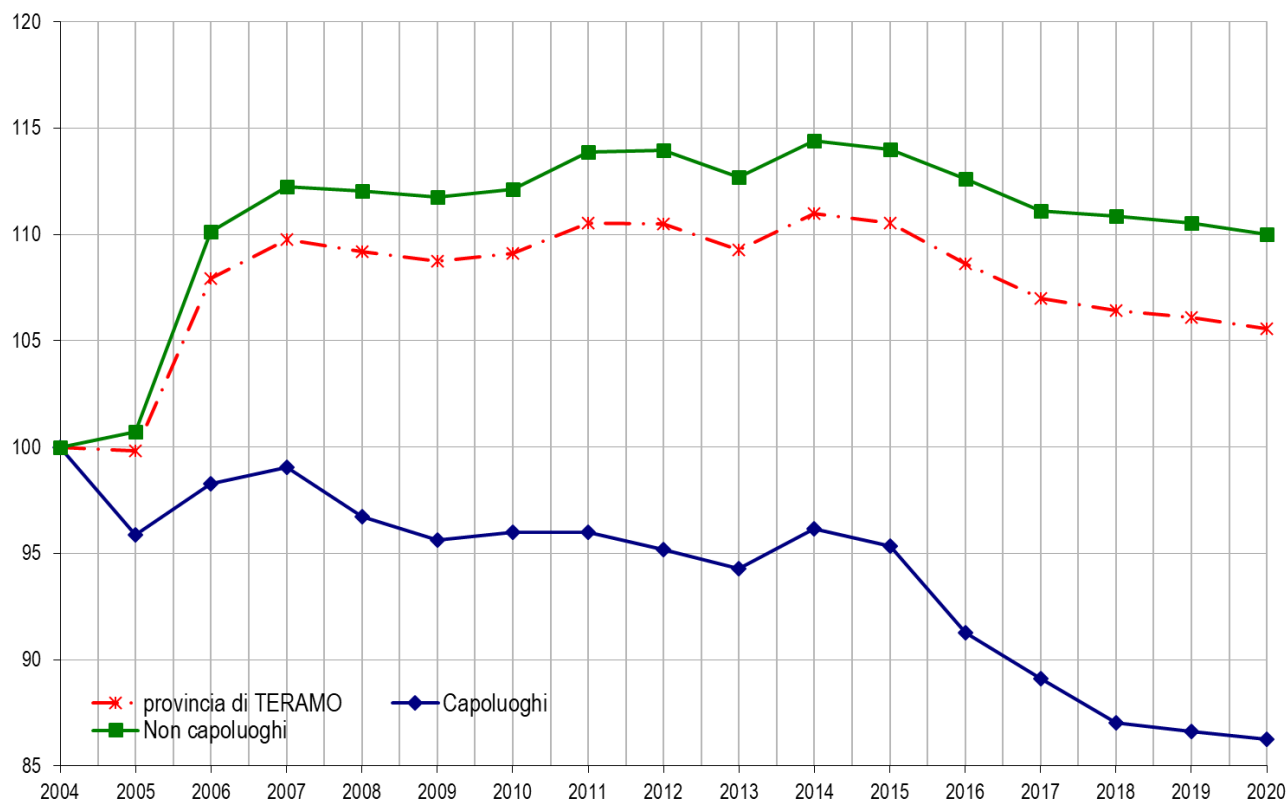


Tabella 19: Quotazione media e variazione annua<sup>6</sup> per macroarea provinciale

| Macroaree provinciali      | Quotazione media<br>€/m <sup>2</sup><br>2020 | Quotazione media<br>Var %<br>2020/19 |
|----------------------------|--|--------------------------------------|
| COMUNI COLLINARI           | 701  | -0,9%                                |
| COMUNI MONTANI             | 550  | -1,3%                                |
| COMUNI TURISTICI BALNEARI  | 1.132  | -0,3%                                |
| TERAMO CAPOLUOGO           | 976  | -0,4%                                |
| <b>PROVINCIA DI TERAMO</b> | <b>931</b>                                   | <b>-0,5%</b>                         |

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



<sup>6</sup> Si veda nota 2



## Il comune – TERAMO

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Dettaglio Zone

| Zona OMI      | Denominazione  | NTN<br>2020 | NTN<br>Var %<br>2020/19 | IMI<br>2020  | Quotazione<br>media<br>€/m <sup>2</sup><br>2020 | Quotazione<br>media<br>Variazione<br>%<br>2020/19 |
|---------------|--|-------------|-------------------------|--------------|---|---|
| B4            | ZONA CENTRALISSIMA: CORSO SAN GIORGIO, PIAZZA MARTIRI, CORSO CERULLI, CORSO DE MICHETTI, VIA CARDUCCI, VIA VENETO, PIAZZA DANTE    | 5           | -41,3%                  | 0,76%        | 1.617   | 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 | 35          | 20,5%                   | 1,31%        | 1.291   | -1,7%   |
| B6            | V.LE CRUCIOLI, V.LE BOVIO, VIA DATI, VIA DE VINCENTIIS, VIA DEL CASTELLO, VIA DIAZ, VIA PAOLUCCI, VIA PIGLIACELLI                  | 29          | 7,3%                    | 1,38%        | 1.052   | 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  | 23          | -27,4%                  | 1,00%        | 950   | -2,3%   |
| C5            | VIALE CRISPI, VIA FONTE REGINA, VIA PANNELLA, VIA ROMA, VIA TEVERE, VIA FIRENZE, VIA PO, LARGO MADONNA DELLE GRAZIE, VIA LONGO     | 25          | -37,5%                  | 1,25%        | 1.007   | 1,1%  |
| D10           | VIA GAMMARANA, VIA ACQUAVIVA, VIA TRIPOTI, VIA BONA, VIA IRACINTO, VIA AEROPORTO, VIA EINAUDI, VIA MATTEOTTI                       | 28          | -15,2%                  | 1,74%        | 1.002   | 1,7%  |
| D11           | VILLA MOSCA, VIA TORDINO, VIA BENEDETTO CROCE, VIALE DELLA RESISTENZA, VIA DON MINZONI, VIA DRAGONETTI, VIA GRAMSCI                | 54          | 50,2%                   | 2,35%        | 1.060   | -3,3%   |
| D12           | COLLEPARCO, VIA MEMMINGEN, VIA MARCACCI, VIA RAMBELLI, VIA VILLA ALBULA, VIA DE PAULIS, VIA AVERARDI, UNIVERSITA                   | 50          | 28,6%                   | 4,70%        | 1.112   | 0,2%  |
| D13           | PIANO DELLA LENTA, PONTE VEZZOLA: VIA INSORTI BOSCO MARTESE, VIA SILONE, LOC. SCAPRIANO - PALASPORT                                | 20          | 49,9%                   | 1,40%        | 923   | 0,0%  |
| D14           | VILLA PAVONE, COLLEATTERRATO, VIALE EUROPA-S.S.80, VIA MELLOZZI, VIA MASCI, S.P. N. 18   | 35          | 5,6%                    | 1,26%        | 802   | 0,7%  |
| D9            | MADONNA DELLA CONA, VIA BAFILE, VIA POMPETTI, VIA MORGANTE, VIA VITTORIO VENETO, DISCESA SAN GIUSEPPE, CONTRADA MEZZANOTTE         | 31          | 185,8%                  | 2,99%        | 872   | 0,0%  |
| E13           | FRAZIONE S. NICOLO A TORDINO: VIA C. COLOMBO, VIA GALILEI, VIA DELFICO, VIA DELLA PACE, VIA L. DA VINCI, VIA FERMI, VILLA POMPETTI | 30          | -28,0%                  | 1,25%        | 893   | 0,0%  |
| E14           | FRAZIONE NEPEZZANO, PIANO D'ACCIO, ZONA STADIO-CENTRO COMMERCIALE, VILLA SCHIAVONE   | 14          | 285,7%                  | 1,35%        | 728   | -2,0%   |
| E15           | LOCALITA SANT' ATTO, SACCOCCIA E NUCLEO INDUSTRIALE  | 9           | 1,8%                    | 2,09%        | 753   | -1,8%   |
| E16           | FRAZIONE DI VILLA VOMANO: VIA DE MARTINIS, VIA PEGASO, VIA GIOVE, VIA BORGOGNONI   | 0           | nd                      | nd           | 809   | -0,5%   |
| R7            | FRAZIONI FRONDAROLA, VILLA RIPA, VALLE S. GIOVANNI, MIANO, POGGIO CONO, COLLEMINUCCIO PIU ALTRI MINORI E RESTANTE ZONA RURALE      | 27          | -24,3%                  | 0,61%        | 640   | 1,1%  |
|               | Nd   | 4           | -                       | -            | -   | -   |
| <b>TERAMO</b> |  | <b>415</b>  | <b>5,5%</b>             | <b>1,47%</b> | <b>943</b>                                      | <b>-0,4%</b>                                      |

## Indice delle Figure

|  |    |
|--|----|
| Figura 1: Distribuzione NTN 2020 per intera provincia e capoluogo .....                              | 4  |
| Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo .....        | 5  |
| Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo .....                      | 5  |
| Figura 4: Distribuzione NTN 2020 nei comuni della regione .....                                      | 6  |
| Figura 5: Distribuzione IMI 2020 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 2020 (valore medio nazionale =1) .....       | 10 |
| Figura 8: Macroaree provinciali di L'Aquila .....  | 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: Distribuzione NTN 2020 nelle zone OMI del capoluogo .....                                 | 16 |
| Figura 13: Distribuzione IMI 2020 nelle zone OMI del capoluogo .....                                 | 16 |
| Figura 14: Differenziale delle quotazioni 2020 nelle zone OMI del capoluogo .....                    | 17 |
| Figura 15: Macroaree provinciali di Chieti .....   | 19 |
| Figura 16: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....            | 20 |
| Figura 17: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....                          | 20 |
| Figura 18: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....     | 21 |
| Figura 19: Macroaree provinciali di Pescara .....  | 24 |
| Figura 20: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....            | 25 |
| Figura 21: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....                          | 25 |
| Figura 22: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....     | 26 |
| Figura 23: Macroaree provinciali di Teramo .....   | 29 |
| Figura 24: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....            | 30 |
| Figura 25: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....                          | 30 |
| Figura 26: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....     | 31 |

## Indice delle Tabelle

|   |    |
|---|----|
| Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia .....                                       | 4  |
| Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo .....  | 4  |
| Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo .....                     | 8  |
| Tabella 4: NTN 2020 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia .....                 | 8  |
| Tabella 5: NTN 2020 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....                         | 8  |
| Tabella 6: Variazione % NTN 2020/19 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia ..... | 8  |
| Tabella 7: Variazione % NTN 2020/19 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: NTN, IMI e quotazione media – Dettaglio Zone .....  | 15 |
| 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 – Dettaglio Zone .....  | 22 |
| Tabella 15: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....                                  | 24 |
| Tabella 16: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....                         | 26 |
| Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Dettaglio Zone .....  | 27 |
| Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....                                  | 29 |
| Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....                         | 31 |
| Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Dettaglio Zone .....  | 32 |