

REGIONE MARCHE: ANALISI DEI PRINCIPALI INDICATORI IMMOBILIARI

Erika GHIRALDO¹, Alessandra STORNIOLO², Caterina ANDREUSSI³

SOMMARIO

Il presente lavoro è orientato a fornire un'analisi quantitativa dei principali indicatori del settore immobiliare della regione Marche, in particolare volume di compravendite e andamenti delle quotazioni. Allo scopo, l'analisi sarà condotta utilizzando dati di particolare dettaglio, anche a livello sub-comunale, resi disponibili dall'Agenzia del Territorio. L'obiettivo dello studio, prettamente applicativo, è quello di fornire un contributo all'interpretazione di fenomeni locali relativi al mercato immobiliare. Con il supporto di tecniche di rappresentazione cartografica e di indici di statistica descrittiva, si intende, quindi, delineare in particolare le principali caratteristiche del mercato residenziale (immobili ad uso abitativo) dei capoluoghi della regione Marche. L'indagine coinvolge le unità immobiliari presenti, il numero di compravendite e il valore delle abitazioni. Sarà in particolare condotta, per ogni provincia, un'analisi sui livelli di gerarchia delle quotazioni tra fasce centrali e esterne allo scopo di evidenziare particolari caratteristiche urbanistiche.

La disponibilità di informazioni sulla superficie delle unità abitative permette, inoltre, un esame delle tipologie residenziali presenti e compravendute in ogni zona per classi dimensionali.

¹ Agenzia del Territorio, Largo Leopardi 5, 00185, Roma, e-mail: erika.ghiraldo@agenziaterritorio.it.

² Agenzia del Territorio, Largo Leopardi 5, 00185, Roma, e-mail: alessandra.storniole@agenziaterritorio.it.

³ Agenzia del Territorio, Largo Leopardi 5, 00185, Roma, e-mail: caterina.andreussi@agenziaterritorio.it.

1 Introduzione

Il crescente interesse per la comprensione delle dinamiche del mercato immobiliare rende necessario disporre di dati sempre più accurati. L'Agenzia del Territorio, nell'ambito dei suoi compiti istituzionali, gestisce anche dati di rilievo nazionale: l'archivio catastale, l'archivio della pubblicità immobiliare e l'archivio dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI). Negli ultimi anni, grazie anche ai notevoli miglioramenti informatici, si sono rese disponibili informazioni in numero crescente, sempre più dettagliate e di migliore qualità. In questo articolo si intende mostrare come l'utilizzo integrato di alcune delle variabili presenti in tali banche dati consenta di migliorare l'informazione contribuendo alla trasparenza del mercato immobiliare. In particolare, nel seguito si utilizzano informazioni inerenti lo stock⁴ immobiliare tratto dalla banca dati catastale, i dati relativi al numero di compravendite (NTN)⁵ estratti dagli archivi della pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) e infine le quotazioni immobiliari desunte dalla banca dati dell'OMI. Per depurare la dipendenza del NTN dallo stock spesso si farà riferimento all'indicatore IMI⁶ ottenuto come rapporto tra le due quantità. Si precisa, inoltre, che tutte le quantità in esame si riferiscono al solo settore residenziale.

Il dettaglio territoriale minimo dei dati è riferito alla zona OMI, che può essere definita⁷ come “una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali”. La zona rappresenta il punto di partenza per la formazione delle quotazioni e per ognuna è calcolato un intervallo di quotazioni, a partire da indagini puntuali sul territorio. Le zone OMI sono raggruppate nelle seguenti fasce: centrale (codice B), semicentrale (C), periferica (D), suburbana (E) e rurale (R). All'interno di ciascuna fascia vi possono essere più zone ed ognuna è quindi contraddistinta da un numero identificativo.

Con un'operazione di unione base dati si è cercato di attribuire alla zona ulteriori informazioni disponibili a livello comunale. In particolare, ad ogni zona si è cercato di associare lo stock e il numero di NTN. Si tratta di un'unione soggetta ad un certo margine di errore in quanto una quota, variabile per ogni comune, di NTN e stock non trova esatta

⁴ Lo stock immobiliare è il numero di unità immobiliari censito negli archivi catastali, distinto per tipologia catastale.

⁵ Il NTN è il numero di transazioni normalizzato e rappresenta il numero di unità immobiliari compravendute rispetto alla quota di proprietà, avvenute in un determinato periodo di tempo.

⁶ L'IMI rappresenta l'intensità del mercato immobiliare, calcolato come rapporto tra lo stock e il NTN, misura il grado relativo stock compravenduto fornendo indicazioni sulla dinamicità del mercato.

⁷ La definizione di zona è tratta dal Manuale della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare - Versione del 31 dicembre 2008. A tale manuale, disponibile sul sito dell'Agenzia, si può fare riferimento per un approfondimento sulle metodologie di costruzione delle quotazioni dell'osservatorio.

collocazione all'interno di una zona⁸. Queste quantità non associate sono indicate nel seguito con ND.

Il basso livello di aggregazione dei dati offre elementi comparativi di notevole interesse permettendo di stimare il peso dello stock di ciascuna parte della città sul totale comunale. In tal senso la costruzione di quantità a livello più aggregato risulta meno distorta essendo possibile una ponderazione delle grandezze in esame. A titolo di esempio, la disponibilità del dato di stock di ciascuna zona permette di calcolare la media comunale delle quotazioni come media ponderata delle quotazioni di zona. Si ottiene così uno stimatore da preferire alla media aritmetica semplice delle quotazioni di zona. E' inoltre rilevante che la disponibilità di dati a livello territoriale minimo consente indagini utili a cogliere aspetti di realtà locali.

Per definire le caratteristiche immobiliari della regione, rispetto alla più ampia situazione nazionale, nel paragrafo 2 si riporta una descrizione degli indicatori del mercato immobiliare della regione Marche e delle sue province. Nei successivi paragrafi si fornisce, distintamente per ogni capoluogo di provincia, un'analisi dello stock e del numero di compravendite al 2009 con variazione al 2008. Per le quotazioni si fornisce anche l'andamento dal partire dal 2004. Infine, nell'ultimo paragrafo, per le stesse città, si riporta una breve analisi di confronto. Il dettaglio per singola zona delle quantità citate è riportato nelle tabelle in appendice.

2 La regione Marche

Con 827.091 unità immobiliari residenziali, la regione Marche rappresenta il 2,6% dello stock nazionale e il 13,2% dell'area territoriale Centro⁹. In termini di transazioni nel 2009 nella regione si sono registrati 15.907 NTN, 2,6% del totale Italia, e 12,6% del Centro. Rispetto al 2008 si registra un calo del 13,1%, flessione di qualche punto percentuale superiore al calo nazionale (10,9%). Il 18% circa delle vendite regionali, 2.845 NTN, è effettuato nei comuni capoluoghi, con un andamento ancora negativo, -8,1% seppure inferiore a quello regionale. Sono i comuni della provincia a subire il calo maggiore con -14,1%.

L'andamento del NTN dal 2004, mostrato nella serie dei numeri indice di Figura I, mostra per la regione Marche, rispetto alle regioni del Centro, valori superiori alla media dell'area. Le dinamiche dei prezzi regionali, Figura II, seguono soprattutto i trend di Toscana e Umbria registrando valori in aumento fino al 2008 e un calo nel 2009 con tassi di crescita che si sono mantenuti sotto la media dell'area molto influenzata, come ovvio, dall'importanza del Lazio.

⁸ Esistono, infatti, delle criticità legate al non completo allineamento tra cartografia e archivi censuari catastali.

⁹ Classifica aree territoriali ISTAT.

Figura I: Numeri indice NTN regioni dell'area Centro.

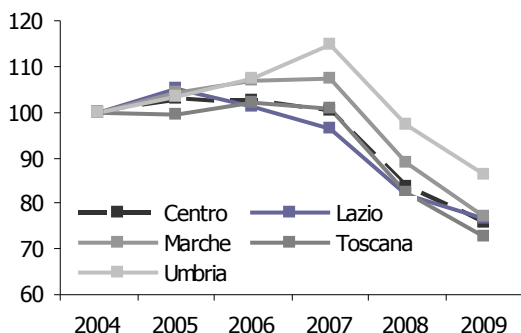
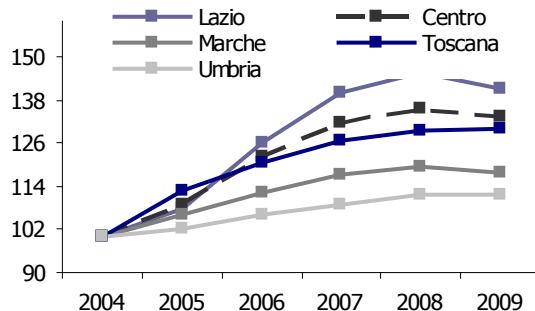


Figura II: Numeri indice quotazioni regioni dell'area Centro.



Distinguendo i capoluoghi dal resto della provincia, la serie dei numeri indice del NTN dal 2004, Figura III, mostra una crescita generale fino al 2007 e poi una flessione tuttora in atto seppure a tassi rallentati, con i capoluoghi che anticipano sia il calo che la ripresa. Del tutto analogo l'andamento dell'indicatore IMI, riportato in Figura IV, che mostra una maggiore dinamicità del mercato nei comuni minori rispetto ai capoluoghi. Considerazioni diverse posso farsi in relazione alle quotazioni (Figura VII) che hanno mostrato variazioni positive fino al 2008, quindi anche in periodi di calo delle compravendite, per flettere leggermente nel 2009. Da evidenziare, inoltre, che dal 2004 la crescita delle quotazioni nei capoluoghi è stata più elevata di quella registrata nei comuni minori. La distinzione tra capoluoghi e comuni minori permette di cogliere le diversità di dinamica tra grandi centri e comuni più piccoli.

La Figura VI visualizza la mappa dei differenziali, calcolati come rapporto tra le quotazioni medie di ciascun comune e la quotazione media regionale¹⁰, evidenziando come la maggior parte dei comuni della regione presenti valori sotto la media regionale, circa il 37,4% ha un differenziale inferiore a 0,9. Per il 28,5% dei comuni la quotazione è simile alla media regionale con un differenziale tra 0,9 e 1,1. Solo per 13 comuni si registra un differenziale tra 1,7 e 2,4, si tratta in particolare, oltre che dei capoluoghi di provincia di Ancona e Pesaro, di comuni situati lungo la fascia costiera (Senigallia, San Benetto del Tronto).

Un peso lievemente maggiore sul mercato residenziale della regione è da attribuirsi al capoluogo regionale, 33% sul totale regionale e 39% sul totale dei capoluoghi, seppure la distribuzione provinciale del NTN appaia piuttosto equilibrata (Figura VII e Figura VIII).

¹⁰ La quotazione comunale è ottenuta come media delle quotazioni medie dei singoli comuni ponderate per lo stock.

Figura III: Numero indice NTN base fissa 2004.

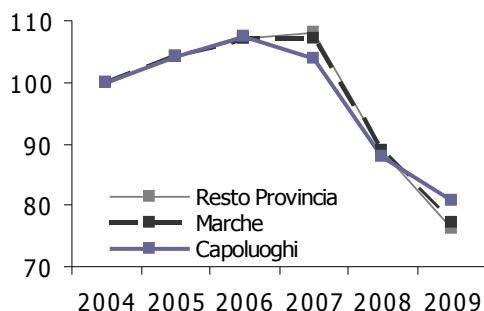


Figura IV: Andamento IMI dal 2004.

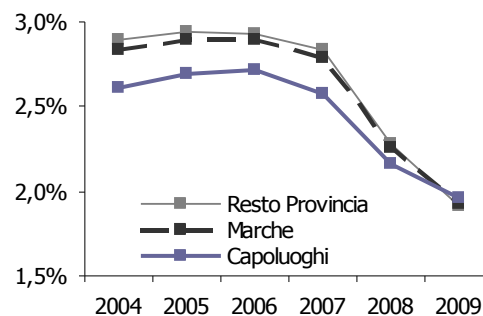


Figura V: Numero indice quotazioni base fissa 2004.

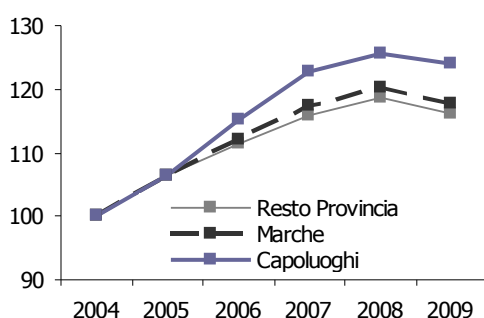


Figura VI: Differenziali comunali quotazioni 2009 dalla media regionale.

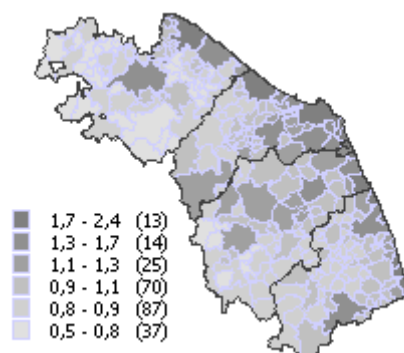


Figura VII: Distribuzione NTN province.

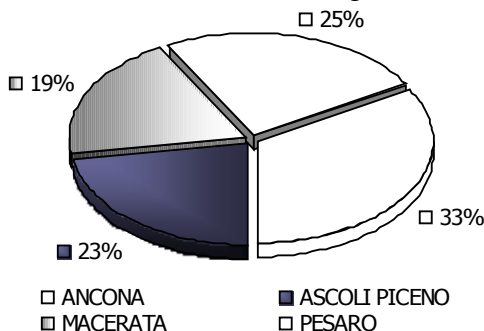
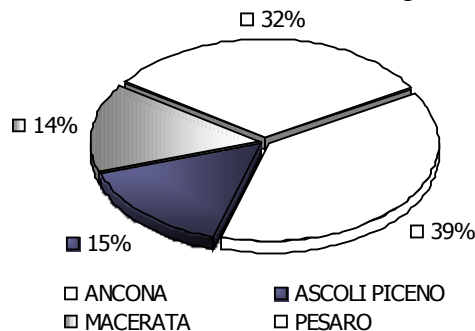


Figura VIII: Distribuzione NTN capoluoghi.



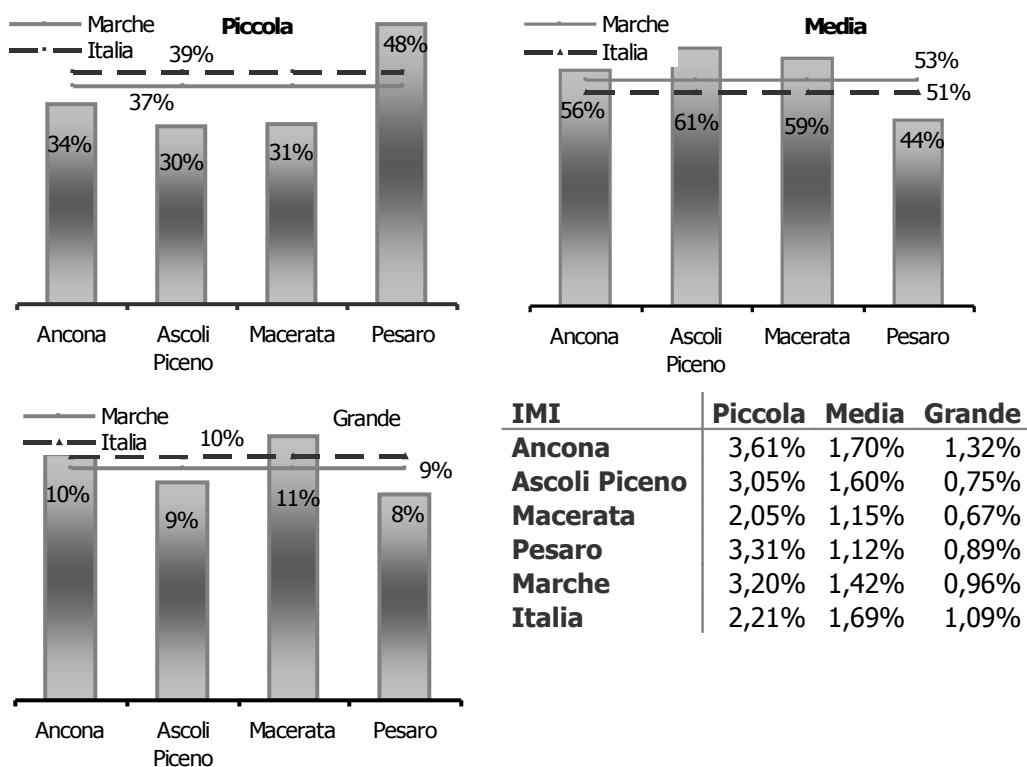
Elaborando l'informazione sulle transazioni per dimensione¹¹ delle abitazioni è possibile indagare la distribuzione del NTN sotto il profilo della classe di superficie. La Figura IX riassume la distribuzione percentuale delle tipologie abitative compravendute nei capoluoghi marchigiani riportando anche, a titolo di riferimento, per ciascuna tipologia la quota nazionale (linea tratteggiata) e la quota regionale (linea continua). Nel 2009 il 39% delle transazioni nazionali ha riguardato abitazioni di taglio piccolo, leggermente inferiore il valore nella

¹¹ La disponibilità dell'informazione sul numero di vani e sulla superficie permette di distinguere le transazioni, NTN, in relazione alla dimensione. In questa analisi si distinguono in particolare le seguenti tipologie:

- piccola: fino a 4 vani (fino a 70 mq);
- media: da 4 a 7 vani (70 - 130 mq)
- grande: maggiore di 7 vani (più di 130 mq).

regione Marche, 37%. Quest'ultima percentuale è influenzata dall'alto numero di transazioni di abitazioni piccole registrate nella provincia di Pesaro, 48%, mentre le altre province si attestano a livelli inferiori passando dal 34% di Ancona al 30% di Ascoli Piceno. Le abitazioni medie, che coinvolgono il 53% circa delle compravendite totali nazionali, riguardano il 51% del NTN marchigiano. Rispetto a questa percentuale il valore più elevato si riscontra ad Ascoli Piceno, 61%, mentre il più basso a Pesaro, 44%. Per le abitazioni grandi in tutte le province si riscontrano valori piuttosto in linea sia con la media nazionale che con quella regionale. Considerazioni più accurate sono possibili confrontando i valori di NTN per dimensione rispetto allo stock esistente in ciascun capoluogo valutando, quindi, il livello di IMI, riportato nella tabella della stessa Figura IX. Per tutte le tipologie il mercato risulta più dinamico ad Ancona, la piccola per il 3,61% dello stock, la media per l'1,7% e la grande l'1,32%.

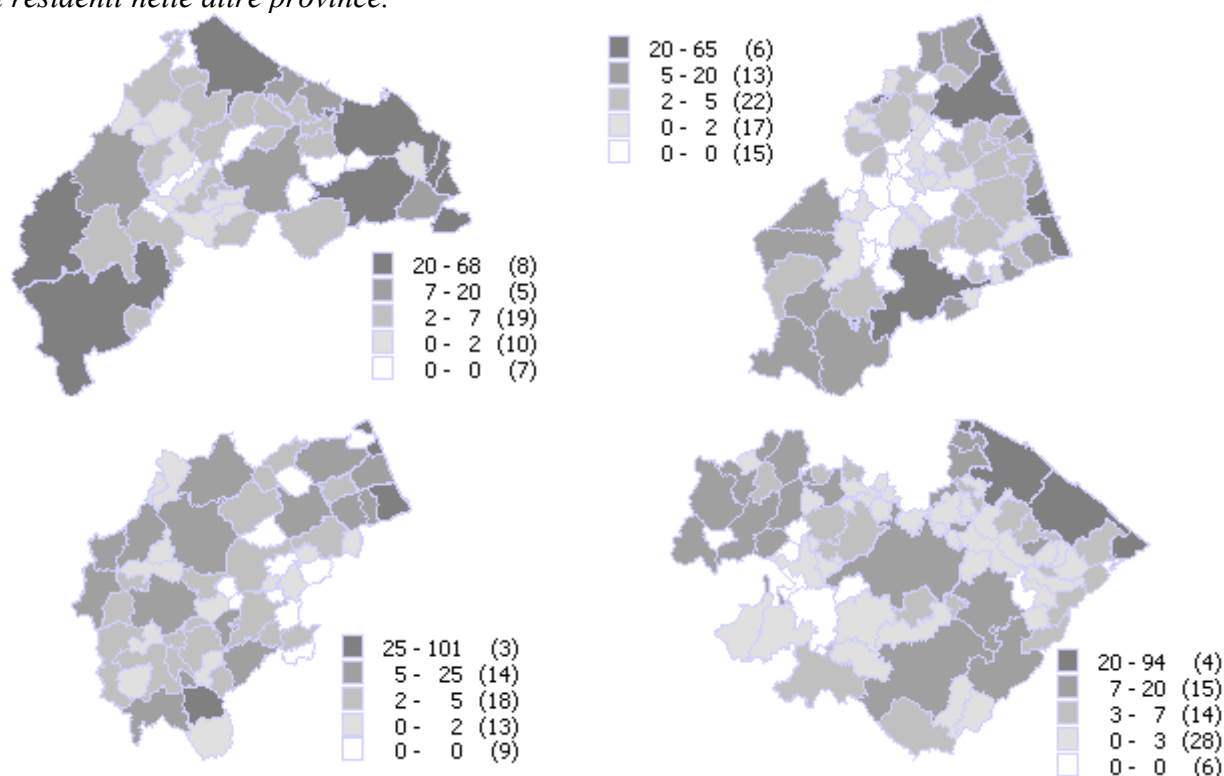
Figura IX: Distribuzione NTN per classi dimensionali e tabella IMI.



Un'altra interessante analisi che aiuta a comprendere l'attrattività di una città e del suo mercato immobiliare può essere ottenuta attraverso le informazioni che riguardano gli immobili acquistati da non residenti. Le mappe di Figura X riportano per ciascuna provincia la distribuzione del NTN effettuate da residenti in altra provincia. Per la provincia di Ancona si nota interesse oltre che per gli immobili situati nei comuni costieri di anche per le più interne città di Fabriano e Sasso Ferrato. Ad Ascoli Piceno, oltre che verso il capoluogo, la domanda di abitazioni da parte di residenti fuori provincia si rivolge soprattutto verso i

comuni marini delle più note località turistiche. Per Macerata gli acquisti si rivolgono in gran parte verso il comune di Porto Recanati. Nella provincia di Pesaro, oltre che verso il capoluogo, gli immobili più acquistati da residenti fuori provincia sono quelli ubicati nei comuni di Fano, Gabicce Mare e Mondolfo.

Figura X: Acquisti nei comuni delle province di Ancona, Ascoli Piceno, Macerata e Pesaro da residenti nelle altre province.



1 Ancona

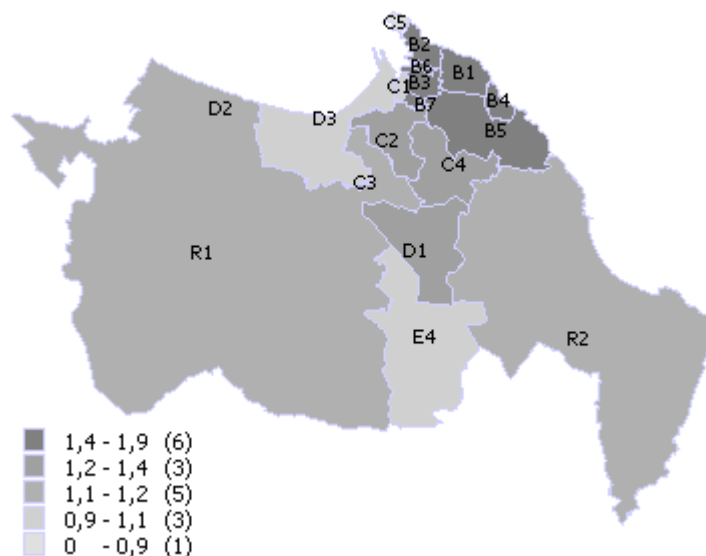
Nel 2009, con 1.079 NTN, il capoluogo marchigiano rappresenta circa il 38% delle compravendite della regione e il 36% dello stock residenziale, con 51.544 unità, registrando un calo delle compravendite del 3,2%, flessione decisamente più contenuta rispetto a quella regionale pari al 13,1%.

Ancona è suddivisa in 17 zone omogenee di cui 7 centrali, 4 semicentrali, 3 periferiche, 1 suburbana e 2 rurali. Il dettaglio di zona dei principali indicatori è disponibile nella Tabella V dell'appendice. Le compravendite di immobili non associate (ND) rappresentano il 9% del totale e di queste non si terrà conto nelle successive analisi. La distribuzione per zona del NTN mostra una concentrazione elevata delle compravendite nella zona C2 (circa il 28%), in tale zona si rileva anche la maggiore dinamica del mercato in termini di IMI (3,13%).

La quotazione media del comune, pesata con lo stock di zona, è pari a 1.990 €/mq. E quotazioni medie di zona aumentano in modo abbastanza regolare dal centro verso le zone più

esterne come evidenzia la Figura XI che riporta i differenziali di quotazioni rispetto al minimo. E' interessante notare che la variabilità delle quotazioni di zona misurata dal rapporto tra il valore massimo e quello minimo è pari 1,82. Questo parametro può aiutare a comprendere le differenze tra valori del centro e delle altre fasce.

Figura XI: Differenziali di quotazioni (2009) di Ancona, rispetto alla media.



Aggregando le zone in fasce (Tabella I) si nota come la maggior parte delle compravendite riguardi immobili del centro e del semicentro, dove si concentra circa il 67% dello stock, e una relativa attività anche delle zone rurali che mostrano un valore di IMI intorno al 2%. In quest'ottica risulta più interessante l'indagine dell'andamento delle quotazioni dalle fasce esterne verso il centro. La fascia rurale risulta più apprezzata rispetto a quella suburbana e presenta un IMI in linea con la media comunale. Lievi le differenze di prezzo tra semicentro e periferia. Quanto detto è evidenziato dall'indice di fascia riportato nella stessa Tabella I, che calcolato rispetto al valore minimo, mostra il livello di quotazione di ciascuna fascia. Appare chiaro che il valore massimo è nella fascia centrale, superiore di circa il 40% rispetto al minimo e del 23% dal semicentro, mentre mitigate risultano le distanze delle altre fasce.

Tabella I: Principali indicatori città di Ancona per fascia.

Fascia	NTN 2009	Var. NTN 08/09	Stock 2009	IMI 2009	Quotazione 2009 €/mq	Var % Quot. 08/09	Indice di fascia 2009
Centrale	306	-7,1%	16.100	1,90%	2.320,10	-3,9%	140
Semicentrale	376	-0,8%	18.174	2,07%	1.883,41	-3,7%	114
Periferica	186	-10,9%	10.916	1,70%	1.834,70	-3,7%	111
Suburbana	4	-77,8%	524	0,67%	1.658,33	-3,4%	100
Rurale	114	-17,1%	5.548	2,06%	1.723,21	-3,5%	104
ND	94		263	-	-	-	
Ancona	1.079	-3,2%	51.525	2,10%	1.990,55	-3,7%	

La disponibilità delle quotazioni per singola zona dal 2004 permette di calcolare per ogni fascia la serie dei numeri indici a base fissa 2004 (Figura XII). Per Ancona si evidenzia una crescita dei prezzi, seppure a tassi rallentati, fino al 2008 e poi un decremento nel 2009, pari a circa il 4%. Rispetto alla media della città, le fasce rurale, suburbana e semicentrale mostrano, nel periodo in esame, una crescita maggiore. E' inoltre evidente una accentuata espansione delle prime due negli anni 2006 e 2007 e infine, con tassi di crescita inferiori alla media di Ancona seguono le fasce centrale e periferica.

Le serie dei numeri indice delle quotazioni delle sole zone del centro (zone B) e di quelle esterne (tutte le altre), mostrate in Figura XIII, sembrano guidate da un trend comune anche se risulta evidente una predominanza delle zone esterne, che in tutto il periodo mostrano tassi di crescita superiori a quelli del centro. Tale fenomeno va probabilmente imputato alla convenienza dei prezzi delle zone esterne che sposta in questa parte della città la domanda. Tuttavia, questa considerazione non è del tutto confermata dall'andamento del differenziale di valori, di cui si sarebbe attesa una forte diminuzione a favore di un allineamento dei due mercati. Ad onor del vero, però, dal 2004 al 2009 il differenziale di quotazione tra centro ed esterno è passato da circa 0,73 a circa a 0,8 senza mostrare, quindi, particolari rialzi. Per Ancona ancora la Figura XIII evidenzia, inoltre, che il centro anticipa sia le flessioni che i rialzi, rispettando in qualche modo l'idea generale che le inversioni di tendenza hanno inizio nelle zone più centrali rispetto a quelle esterne¹² probabilmente legati ai livelli di prezzi.

Figura XII: Numero indice quotazioni (2004=100) per fasce e variazione Ancona.

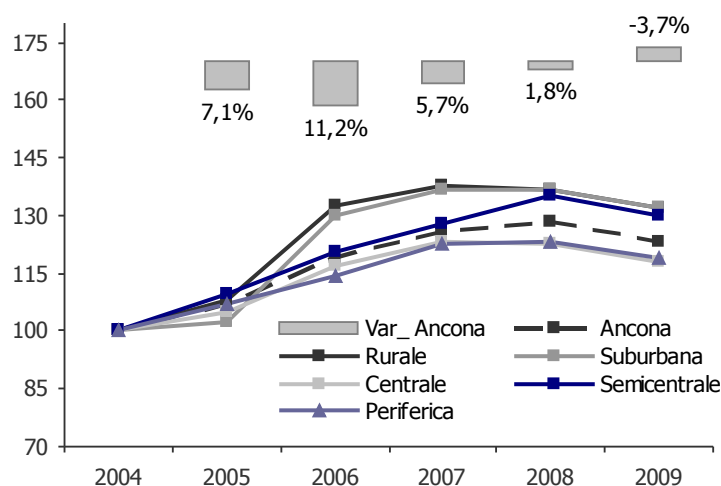
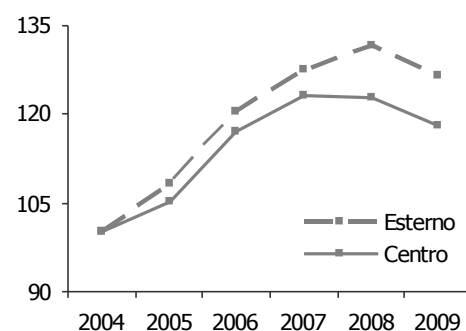


Figura XIII: Numero indice quotazioni (2004=100) per centro ed esterno.



Lo stock e il NTN per zona e per classi di superficie rende possibile il confronto della distribuzione delle tipologie di abitazioni nelle zone del centro (zone B) e delle zone esterne (tutte le altre) così come rappresentato dai grafici di Figura XIV e Figura XV. Per Ancona la tipologia piccola, nel 2009, è stata più acquistata nelle zone esterne, 20%, rispetto a quelle del

¹² In questi ultimi anni, per molte province, si è osservato che le flessioni sono inizialmente di maggiore entità nel capoluogo rispetto ai comuni minori del resto della provincia.

centro, 17%. All'inverso, la grande è più compravenduta in centro, 20%, rispetto all'esterno, 13%. Tale distribuzione riflette quella dello stock esistente, infatti, nelle fasce esterne il 36% delle abitazioni è di taglio piccolo rispetto al 28% nel centro, le abitazioni grandi sono il 16% in centro e l'8% all'esterno. Per la tipologia media non si riscontrano particolari differenze tra centro ed esterno. Più precisamente, i valori di IMI più elevati si hanno per la tipologia piccola sia in centro che in esterno, 3,4% e 3%. Valori tra 1,1% e 1,8% per le altre tipologie nel centro e in esterno.

Figura XIV: Distribuzione stock per dimensione abitazioni tra centro ed esterno.

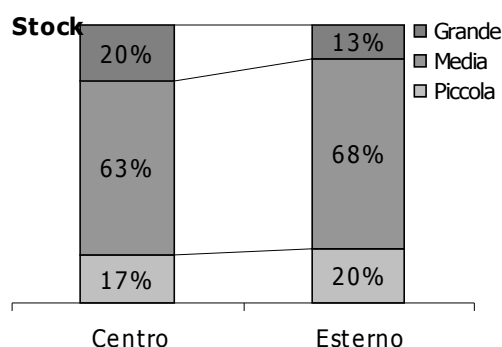
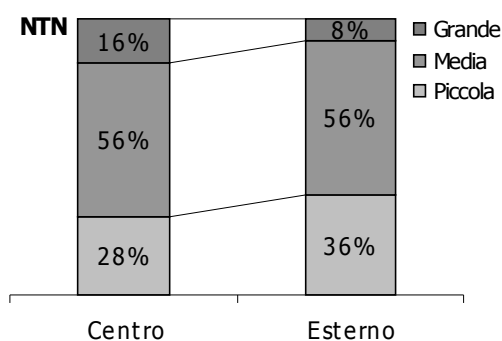


Figura XV: Distribuzione NTN per dimensione abitazioni tra centro ed esterno.

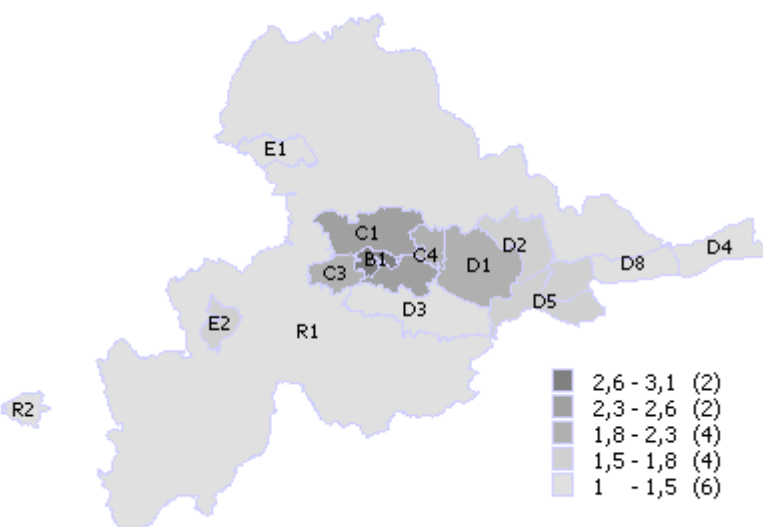


2 Ascoli Piceno

La provincia di Ascoli Piceno registra, nel 2009, 434 transazioni di abitazioni, 15% circa del totale NTN dei capoluoghi contando uno stock immobiliare di 24.824 unità, 17% dello stock dei capoluoghi della regione. In controtendenza rispetto al trend regionale Ascoli Piceno è l'unico capoluogo a registrare un, seppur lieve, aumento del NTN pari a circa il 3 %.

Ascoli Piceno è suddivisa in 18 zone omogenee, di cui 2 di fascia centrale, 4 semicentrali, 8 suburbane e 2 rurali. Il dettaglio dei dati per singola zona è riportato nella Tabella VI dell'appendice. Le compravendite ND rappresentano il 15% e di queste non si terrà conto nella successiva analisi. Il NTN si concentra nella zona C1 che coinvolge il 27% delle compravendite dell'anno, con quote significative seguono la zona B2, 18% e C2, 14%. Si tratta delle zone in cui si concentra anche la maggior parte dello stock, 55% circa. La quotazione più elevata, pari a 2.592 €/mq, si registra nella zona centrale B1 mentre quella minima, 850 €/mq, nella zona rurale R2. Più in dettaglio la mappa di Figura XVI che riporta i differenziali di quotazione per ciascuna zona rispetto al valore minimo, evidenziando valori più elevati nelle zone del centro e semicentro con un differenziale massimo pari a circa 3 volte il minimo.

Figura XVI: Differenziali di quotazioni (2009) di Ascoli Piceno, rispetto al minimo.



Dalla Tabella II, in cui si sono raggruppati per fascia i dati di zona, risulta evidente che l'aumento delle compravendite della città è da imputarsi principalmente alle fasce semicentrale, 23,2%, e suburbana, 18,4% a fronte di una fascia centrale quasi invariata, +1%, e del calo della fascia rurale, -28,1% e periferica -18,4%. L'analisi delle quotazioni per fascia mostra una gerarchia dei prezzi, passando dalla fascia centrale verso le fasce esterne si osservano, infatti, quotazioni minori. In particolare, il maggiore incremento che si osserva è tra la quotazione della fascia periferica e quella della semicentrale, circa il 39%. Nell'ipotesi di considerare solo la distinzione centro e tutte le altre fasce si osserverebbe una variazione della quotazione di circa il 40%.

Tabella II: Principali indicatori per fascia della città di Ascoli Piceno.

Fascia	NTN 2009	Var. NTN 08/09	Stock 2009	IMI 2009	Quotazione 2009 €/mq	Var % Quot. 2008/09	Indice di fascia 2009
Centrale	75	1,0%	4.361	1,71%	2.386,54	1,7%	273
Semicentrale	177	23,2%	10.829	1,64%	2.034,71	2,3%	233
Periferica	88	-10,7%	6.302	1,40%	1.461,96	-0,4%	167
Suburbana	15	18,4%	626	2,40%	1.145,39	8,6%	131
Rurale	26	-28,1%	2.641	0,97%	874,99	7,4%	100
ND	53		65	-	-	-	
Ascoli Piceno	434	2,9%	24.824	1,75%	1.804,71	1,9%	

La serie dei numeri indice delle quotazioni dal 2004, Figura XVII, mostra per tutte le fasce un andamento crescente, seppure con tassi di crescita differenti. In particolare, molto simili gli andamenti delle fasce centrale, semicentrale e periferica. La fascia suburbana ha sempre mostrato tassi di crescita più elevati rispetto alle altre. Per la fascia rurale si è assistito dal 2008 ad un forte aumento delle quotazioni, anche se va precisato che si tratta di una porzione

territoriale che registra un numero esiguo di transazioni, probabilmente proprio in considerazione della sua caratteristica di ruralità. Questo aumento dei prezzi, seppure elevato, va quindi valutato tenendo in considerazione questa sua prerogativa.

Le dinamiche di crescita tra centro e zone esterne (Figura XVIII) evidenziano una sostanziale equivalenza delle due fasce fino al 2007 e successivamente una crescita più sostenuta dei prezzi nelle zone esterne.

Figura XVII: Numero indice quotazioni (2004=100) per fasce e variazione Ascoli Piceno.

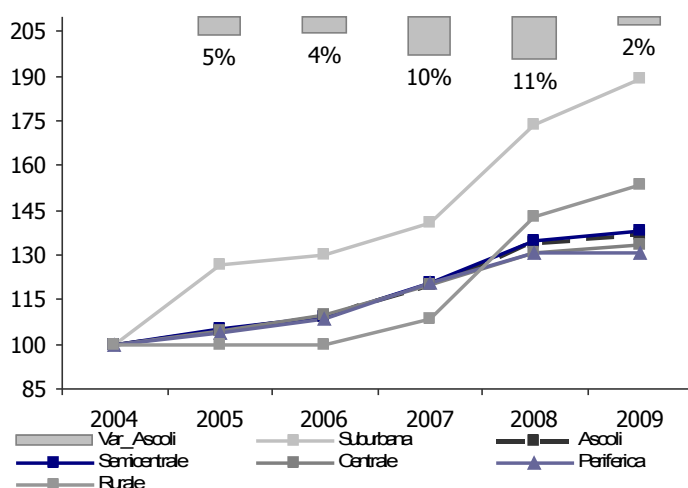
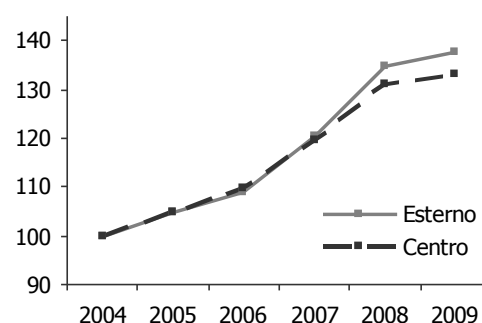


Figura XVIII: Numero indice quotazioni (2004=100) per centro ed esterno.



L'analisi dello stock e del NTN per classe dimensionale delle abitazioni, relativa alla città di Ascoli Piceno, evidenzia una situazione concorde alle attese. La tipologia piccola risulta, infatti, oltre che più presente in centro, 29%, rispetto alle zone esterne, 14%, anche la più compravenduta nella fascia centrale, coinvolgendo ben il 54% del NTN complessivo. Percentuali ben rappresentate dall'indice IMI che risulta per la tipologia piccola in centro intorno al 3%, valore piuttosto elevato se si considera che le altre tipologie sono intorno all'1% sia in centro che in esterno e che la stessa tipologia piccola è circa il 2% nelle zone esterne.

Figura XIX: Distribuzione stock per dimensione delle abitazioni tra centro ed esterno.

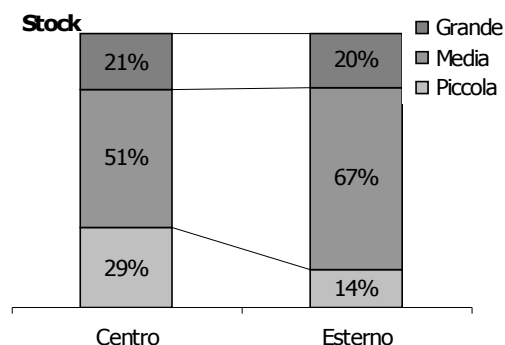
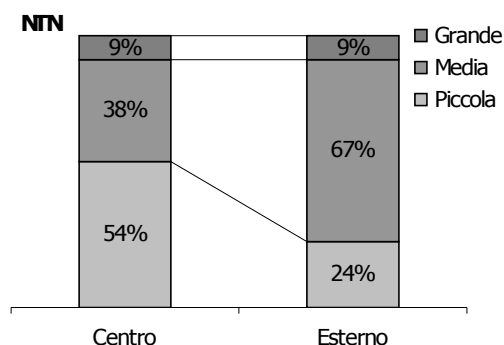


Figura XX: Distribuzione NTN per dimensione delle abitazioni tra centro ed esterno.

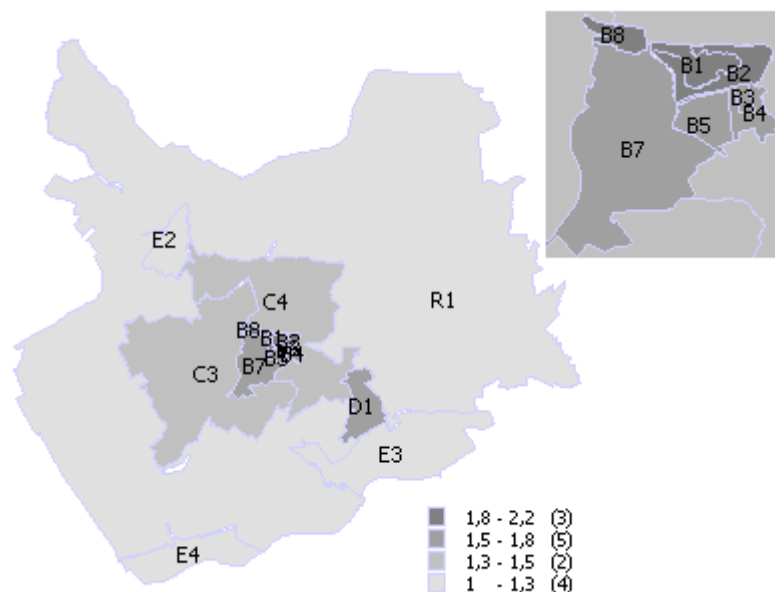


3 Macerata

Quarta città, nel 2009, per dimensione del mercato immobiliare, posizione negli anni contesa con Ascoli Piceno, Macerata ha registrato 412 NTN in forte flessione rispetto al 2008, -22,9%.

Macerata è divisa in 14 zone OMI: 7 centrali, 2 semicentrali, 1 periferica, 3 suburbane e 1 rurale. Lo stock e le compravendite ND sono il 3% e il 15% rispettivamente e di queste non si terrà conto nelle analisi successive. Dal dettaglio di zona, riportato nella Tabella VII dell'appendice, emerge una dominanza delle zone semicentrali, C3 e C4, che rappresentano insieme ben il 50% dello stock del 2009. Coerentemente con questa distribuzione è in queste due zone che si registra il 44% del NTN, per il 29% e il 15% ciascuna. La quotazione media del comune è pari a 1.476 €/mq in calo di circa il 2,4% rispetto lo scorso anno. Tutte le zone, ad eccezione delle centrali B2 e B4, evidenziano variazioni negative. La quotazione massima, 2.200 €/mq si rileva nella zona centrale B1 mentre la minima, 1.020 €/mq, nella rurale R1. Più in dettaglio le differenze di valori tra zone sono rappresentate nella mappa di Figura XXI. Sono le zone del centro e la periferica D1 a mostrare i differenziali più elevati.

Figura XXI: Differenziali di quotazioni (2009) di Macerata, rispetto al minimo.



Oltre che l'importanza del semicentro, dall'aggregazione per fascia riportata in Tabella III, emerge la maggiore dinamicità della zona centrale a cui si attribuisce il 25% del NTN con un valore IMI pari 1,9%. L'indicatore IMI più elevato, 2,72%, si riscontra nella zona delle periferia anche se riguarda un numero esiguo di compravendite e di stock.

Molto interessante risulta l'analisi della gerarchia dei prezzi tra fasce evidenziata nell'indice di fascia, nella stessa Tabella III, che mostra il livello delle quotazioni considerando come base la fascia con quotazione minima (rurale). La quotazione minore si riscontra nella fascia rurale e diviene più elevata nelle fasce suburbana e periferica. La fascia semicentrale risulta, invece, meno apprezzata rispetto a quella periferica. Tale andamento, apparentemente strano può essere spiegato in considerazione del fatto che la fascia periferica, costituita tra l'altro dalla sola zona D1, risulta più apprezzata rispetto alla semicentrale in quanto costituita da abitazioni prevalentemente nuove.

Tabella III: Principali indicatori per fascia della città di Macerata.

Fascia	NTN 2009	Var. NTN 08/09	Stock 2009	IMI 2009	Quotazione 2009 €/mq	Var % Quot. 2008/09	Indice di fascia 2009
Centrale	101	1,8%	5.319	1,90%	1.761,54	0,2%	173
Semicentrale	181	-20,5%	10.883	1,66%	1.489,27	-2,7%	146
Periferica	8	-62,0%	307	2,72%	1.741,67	-5,9%	171
Suburbana	46	-2,8%	2.687	1,71%	1.144,14	-4,2%	112
Rurale	15	-35,0%	1.866	0,80%	1.020,83	-8,0%	100
ND	60		719	-	-	-	
Macerata	412	-22,9%	21.781	1,89%	1.476,18	-2,4%	

La serie storica dei numeri indice delle quotazioni per singola fascia, mostrata in Figura XXII, risulta piuttosto costante non evidenziando, nel periodo in esame, variazioni accentuate.

Tuttavia, si rileva una crescita maggiore delle fasce suburbana e periferica rispetto alla media della città e nel 2009 una flessione della fascia rurale, -8%. Considerazioni diverse possono farsi distinguendo solo il centro (zone B) e le zone esterne (tutte le altre). Fino al 2006, si assiste ad una crescita maggiore delle quotazioni nelle zone esterne. Seguono due anni di lieve calo sia in centro che in esterno ma nel 2009 a fronte della stasi del centro l'esterno segna una maggiore flessione, -3% circa imputabile soprattutto al citato calo della fascia rurale.

Figura XXII: Numero indice quotazioni (2004=100) per fasce e variazione Macerata.

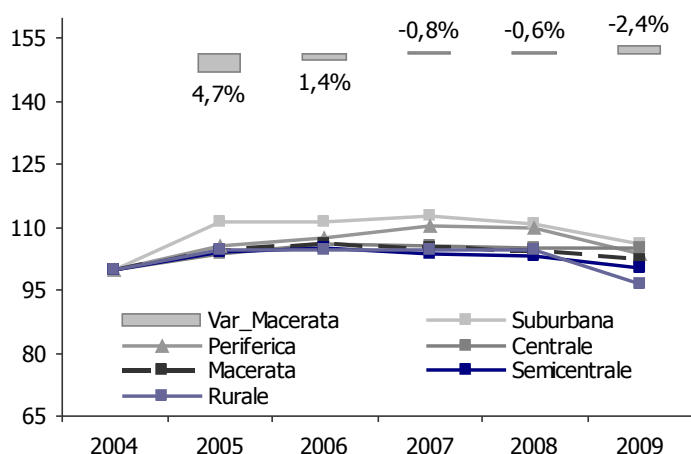
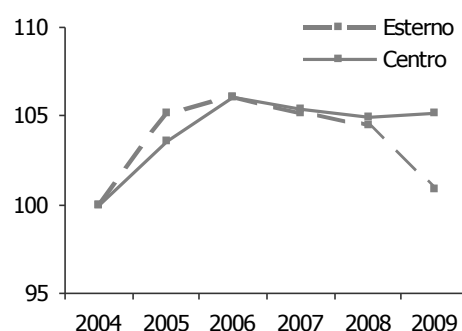


Figura XXIII: Numero indice quotazioni (2004=100) per centro ed esterno.



Il confronto tra stock e NTN in relazione alla classe dimensionale delle abitazioni mostra una preferenza di acquisto, sia in centro che in esterno, per le abitazioni di taglio piccolo. In particolare, nelle zone esterne si registra il 27% di NTN rispetto al 15% di stock, con un IMI di circa 1,8% e in centro il 34% di NTN rispetto al 27% di stock, 1,5% di IMI. Piuttosto bassi, tra 0,5% e 1,1%, i valori di IMI per le altre tipologie.

Figura XXIV: Distribuzione stock per dimensione tra centro ed esterno.

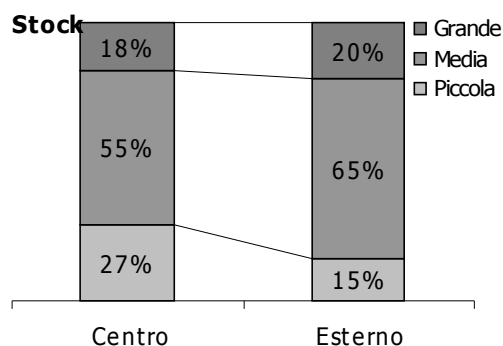
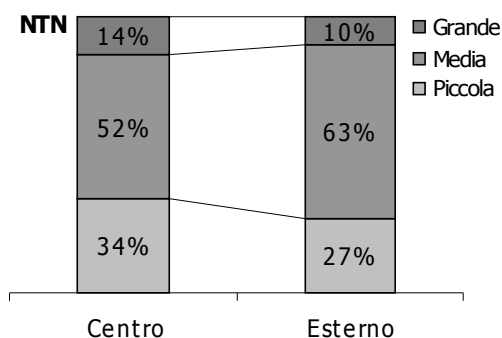


Figura XXV: Distribuzione NTN per dimensione tra centro ed esterno.



La città di Pesaro rappresenta il 32% del mercato regionale e con 46.706 unità immobiliari e 920 NTN è il secondo capoluogo della regione Marche per stock e compravendite nel 2009.

Pesaro è suddivisa in 14 zone OMI di cui 3 centrali, 3 semicentrali, 3 periferiche e 5 suburbane, non sono invece presenti le quotazioni per le zone rurali. Il dettaglio degli indicatori per ciascuna zona è riportato nella Tabella VIII dell'appendice.

Come evidenziato in Tabella IV, circa il 62% delle compravendite nel 2009 hanno riguardato immobili situati nella fascia periferica, 306 NTN, e semicentrale 266 NTN. In queste fasce si registra anche il maggior livello di intensità del mercato con un IMI pari a 2,44% e 1,57% rispettivamente per la fascia periferica e semicentrale.

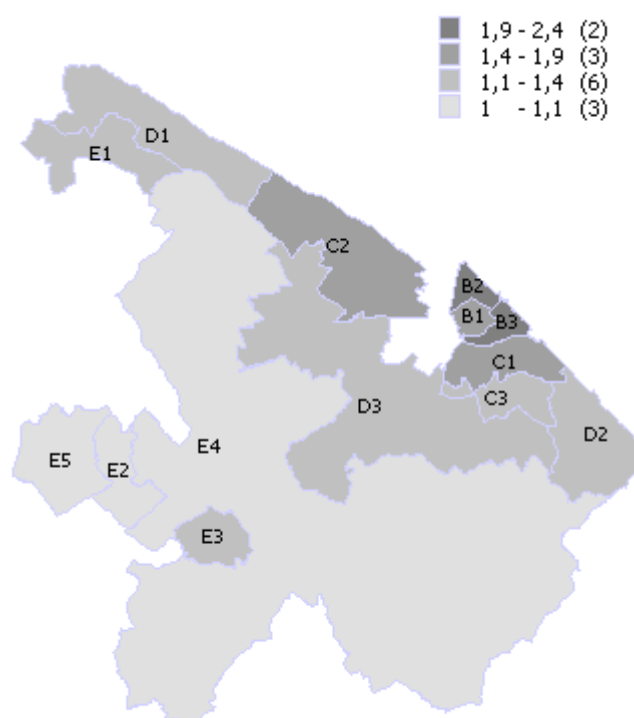
La quotazione media della città è pari a 1.959 €/mq e aumenta passando dalla fasce più esterne verso quelle centrali. In particolare dall'indice di fascia, riportato nella stessa Tabella IV, si nota un importante aumento nel passare dalla fascia suburbana a quella periferica, con una variazione della quotazione di circa il 30%. Più lieve l'incremento tra fascia periferica e semicentrale, circa l'8%, mentre molto elevato il salto tra semicentro e centro, circa il 40%.

Tabella IV: NTN, Stock, IMI quotazioni per fascia del comune di Pesaro.

Fascia	NTN 2009	Var. NTN 08/09	Stock 2009	IMI 2009	Quotazione 2009 €/mq	Var % Quot. 2008/09	Indice di fascia 2009
Centrale	152	-19,4%	9.865	1,55%	2.648,54	0,0%	
Semicentrale	266	-8,2%	16.905	1,57%	1.915,70	3,1%	
Periferica	306	-10,5%	12.516	2,44%	1.778,44	4,3%	
Suburbana	97	-14,6%	6.472	1,50%	1.370,02	21,0%	
ND	99		948				
PESARO	920	-10,2%	46.706	1,97%	1.958,97	4,0%	

In dettaglio la mappa dei differenziali, tra le quotazioni di ciascuna zona e la quotazione minima, riportata in , evidenzia quotazioni elevate per le zone centrali B2 e B3 con differenziali nella classe tra 1,9 e 2,4.

Figura XXVI: Differenziali di quotazioni (2009) di Pesaro, rispetto al minimo.



Le serie dei numeri indice delle quotazioni (base fissa 2004) per le singole fasce della città, Figura XXVII, mostrano una crescita iniziale comune a tutte le fasce fino al 2006. In seguito sono evidenti andamenti discordi che vedono un'espansione delle quotazioni del centro nel 2007, per poi tornare intorno al valore medio nel 2009 culminando con una variazione positiva pari a circa il 4%. La fascia periferica mostra una crescita lineare, seppure con tassi leggermente superiori alla media. Andamento decrescente, nel 2007 e 2008, per il semicentro che mostra, però, una ripresa nel 2009, +3,1%. Altalenante la fascia suburbana che dopo un calo nel 2008 ha subito nel 2009 un forte incremento, +21%, variazione principalmente imputabile all'incremento delle quotazioni nelle zone E1 ed E4. L'evoluzione delle quotazioni per le sole zone del centro (B) e per quelle esterne (tutte le altre), Figura XXVIII, può definirsi lineare a tassi pressoché costanti per l'esterno mentre per il centro la situazione è del tutto equivalente a quella delle zone esterne fino al 2006 per assistere ad un aumento notevole nel 2007 e ad un ritorno verso il valore medio dal 2008.

Figura XXVII: Numero indice quotazioni (2004=100) per fasce e variazione Pesaro.

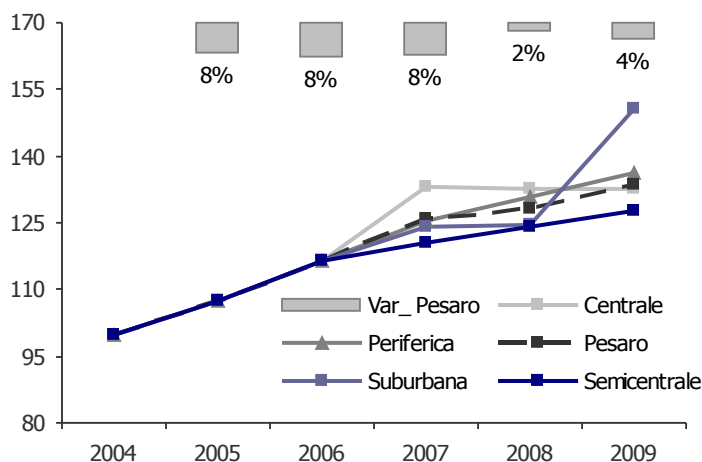
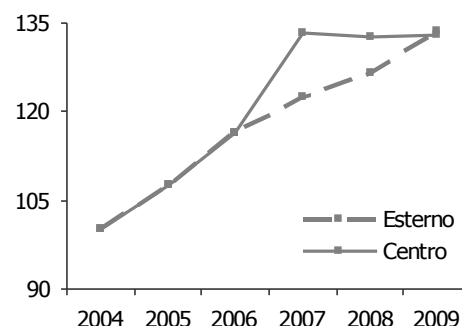


Figura XXVIII: Numero indice quotazioni (2004=100) per centro ed esterno.



Nei grafici di Figura XXIX e Figura XXX si riportano le distribuzioni dello stock e del NTN in relazione alla classe dimensionale delle abitazioni. Le abitazioni di taglio piccolo sono richieste soprattutto nelle zone esterne, per queste ultime si registra, infatti, una quota di NTN pari al 47% a fronte di uno stock del 20% facendo registrare un IMI elevato del 3,5%. Qualora fosse possibile, scelte di nuova edificazione dovrebbero orientarsi per abitazioni piccole soprattutto nelle zone esterne.

Figura XXIX: Distribuzione stock per dimensione tra centro ed esterno.

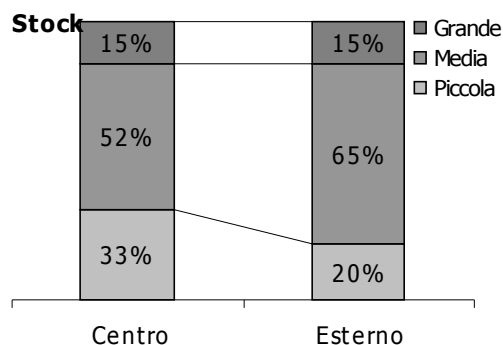
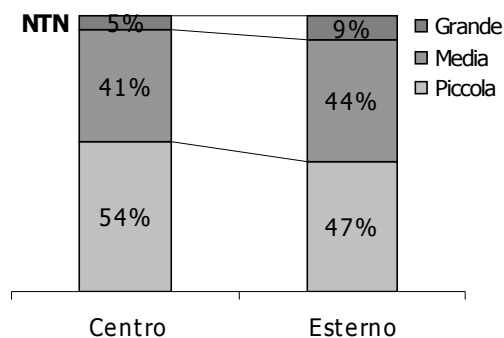


Figura XXX: Distribuzione NTN per dimensione tra centro ed esterno.



5 Confronto tra città capoluogo

E' stata effettuata un'analisi mirata a mettere a confronto le diverse città nel tentativo di cogliere le differenze dei fenomeni analizzati per i singoli mercati. In questo paragrafo si riportano i principali risultati relativi ai differenziali di quotazioni riscontrati tra i capoluoghi. Un primo interessante aspetto riguarda il confronto tra la variabilità delle quotazioni che si riscontra tra le fasce di ogni città. In linea teorica ad un elevato differenziale tra valori del centro e quelli delle altre fasce corrisponde una maggiore attrazione che il centro riesce ad

esercitare in considerazione dei suoi vantaggi localizzativi. Sono solitamente i centri delle città di maggiori dimensioni ad evidenziare quotazioni immobiliari più elevate. Nella Figura XXXI vengono messi a confronto i differenziali di valori per fascia di ogni città, presa come base la quotazione della fascia rurale¹³. E' interessante notare che contrariamente alle attese, nelle Marche, il differenziale minore si riscontra proprio nella città capoluogo di regione con un differenziale massimo, tra la fascia rurale e quella del centro pari a 1,4. Per contro il differenziale più ampio si registra ad Ascoli Piceno con una quotazione del centro 2,7 volte superiore a quella della fascia rurale. Intermedie le situazioni di Macerata con quotazioni in centro 1,7 volte superiori alla fascia rurale e Pesaro con 1,9 volte.

L'analisi comparata di questo differenziale permette alcune brevi considerazioni:

- l'attrattività del centro rispetto alle altre fasce è molto elevata per la provincia di Ascoli Piceno che mostra un andamento regolare decrescente dei valori passando dalla fascia centrale verso quelle esterne;
- per Pesaro si registra un differenziale elevato anche nella fascia periferica;
- a Macerata, invece le fasce centrali e periferiche sono simili mentre la fascia semicentrale è meno apprezzata rispetto a quella periferica;
- per Ancona non si registrano particolari differenze tra le fasce.

Emerge, quindi, che quanto affermato sui differenziali delle grandi città appare parzialmente non confermato per le Marche. E' evidente che concetti generali, seppur restando tuttavia validi elementi di riferimento, vanno sempre verificati. Sono, infatti, le caratteristiche proprie delle realtà locali a determinare differenze di apprezzamento tra zone interne della città.

Riflessioni ulteriori scaturiscono dal calcolo del rapporto delle quotazioni delle fasce centrali, ovvero delle sole zone B, che si indicano con P_c e quelle delle fasce esterne, intendendo tutte le altre zone, che si indicano con P_e . Tale valore (P_c/P_e) fornisce una sorta di indice di accessibilità relativo alle localizzazioni. Ci si attende anche in questo caso che tale rapporto assuma valori più elevati nelle città di maggiori dimensioni, in quanto è in genere in queste ultime che si riscontrano vantaggi più elevati nell'abitare in centro per la presenza di maggiore di servizi, infrastrutture etc. Di conseguenza in queste città vi è la disponibilità a pagare un prezzo superiore per una localizzazione centrale. L'esame del rapporto P_c/P_e per ogni provincia dal 2004 al 2009, Figura XXXII, evidenzia il valore maggiore del rapporto nella città di Pesaro e non ad Ancona, che registra invece un valore piuttosto basso, superiore solo a Macerata. Probabilmente questo risultato va messo in relazione con la quantità di stock, proxy dell'offerta, in centro rispetto alle fasce esterne oltre che ad una serie di considerazioni legate a caratteristiche geografiche, distanza e facilità di raggiungere il centro, demografiche, ambientali, economiche, quali presenza di servizi e di attività.

In conclusione l'analisi presentata in questo articolo ha mostrato come disporre di dati riferiti ad ambiti territoriali di dettaglio consenta di indagare fenomeni locali anche relazionandoli ad

¹³ Fa eccezione la città di Pesaro che non avendo quotazioni nella fascia rurale si considera come base la suburbana.

altre realtà territoriali. Nel mercato immobiliare l'Agenzia del Territorio con il suo grande patrimonio informativo custodito negli archivi del catasto, della pubblicità immobiliare e dell'osservatorio del mercato immobiliare grazie all'evoluzione dei sistemi e delle procedure tecnologiche fornisce preziose informazioni utili alla lettura dei fenomeni socio-economici territoriali.

Figura XXXI: Differenziale di quotazione (2009) tra fasce per ogni provincia.

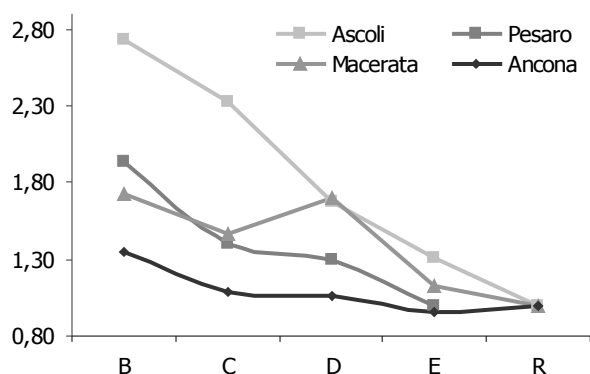
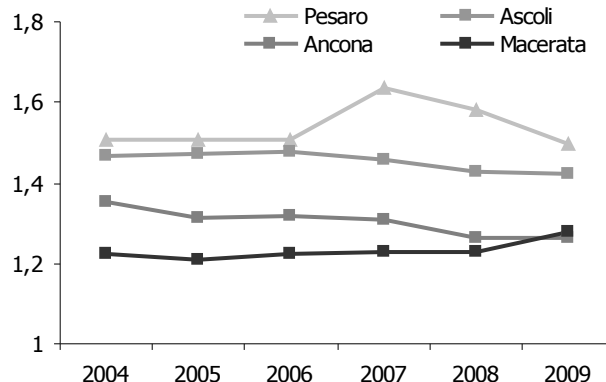


Figura XXXII: Rapporto Pc/Pp dal 2004 al 2009 per ogni provincia.



3 Appendice

6 Tabelle dei principali indicatori

Per ogni città si riportano con il dettaglio di zona OMI i valori dei principali indicatori del mercato immobiliare residenziale.

Tabella V: Principali indicatori per zona città di Ancona.

Codice	Zona OMI	NTN 2009	Stock 2009	IMI 2009	Quotazione 2009 €/mq	Var % Quot. 2008/09
B1	V. LE DELLA VITTORIA, RIONE ADRIATICO, BORGO RODI	122	6.442	1,89%	2.362,50	-4,0%
B2	CORSO MATTEOTTI, PIAZZA DEL SENATO, VILLAREY, VIA DELLA LOGGIA	35	2.374	1,47%	2.195,83	-4,7%
B3	PIAZZA CAVOUR, PIAZZA PERTINI, VIA VENETO, CAPODIMONTE, VIA PODESTI, VIA ASTAGNO	76	2.766	2,75%	2.275,00	-3,3%
B4	PISCINA, VIA SANTA MARGHERITA	9	622	1,50%	2.758,33	-3,4%
B5	PIETRALACROCE	22	1.419	1,56%	2.771,88	-3,7%
B6	CORSO GARIBALDI, CORSO STAMIRA, CORSO MAZZINI, PIAZZA DEL PLEBISCITO	11	600	1,83%	2.668,75	-3,3%
B7	VIA BOCCONI, VIA XXV APRILE, PIAZZALE DELLA LIBERTA`	30	1.877	1,62%	1.800,00	-4,3%
C1	ZONA ARCHI	4	747	0,54%	1.525,00	-2,4%
C2	C. SO C. ALBERTO, VIA G. BRUNO, ZONA STAZIONE, P. ZZA UGO BASSI, VIA A. PICENO, V. MARTIRI DELLA RESISTENZA, PALOMBARE	276	8.827	3,13%	1.920,83	-3,2%
C3	PINOCCHIO, POSATORA	34	2.402	1,42%	1.750,00	-5,0%
C4	GRAZIE, TAVERNELLE	62	6.198	1,00%	1.925,00	-4,1%
D1	QUARTIERI Q1, Q2, Q3	103	5.354	1,93%	1.993,75	-3,6%
D2	TORRETTE, PALOMBINA, COLLEMARINO	61	4.034	1,51%	1.712,50	-3,7%
D3	VIA DELLE GROTTI, VIA FLAMINIA	22	1.528	1,43%	1.600,00	-4,0%
E4	BARACCOLA	4	524	0,67%	1.658,33	-3,4%
R1	CANDIA, SAPPANICO, MONTESICURO, GALLIGNANO, PATERNO, GHETTARELLO E ZONE AGRICOLE LIMITROFE	82	4.024	2,03%	1.708,33	-3,6%
R2	VARANO, MONTACUTO, POGGIO, MASSIGNANO E ZONE AGRICOLE LIMITROFE	33	1.524	2,14%	1.762,50	-3,2%
ND		94	263	-	-	-
ANCONA		1.079	51.525	2,10%	1.990,55	-3,7%

Tabella VI: Principali indicatori per zona città di Ascoli Piceno.

Codice	Zona OMI	NTN 2009	Stock 2009	IMI 2009	Quotazione 2009 €/mq	Var % Quot. 2008/09
B1	PIAZZA DEL POPOLO, PIAZZA ROMA, PIAZZA ARRINGO E VIE LIMITROFE	8	291	2,75%	2.591,67	0,0%
B2	CENTRO STORICO	67	4.070	1,64%	2.371,88	1,8%
C1	BORGO SOLESTA, CAMPO PARIGNANO E VIA DELLE ZEPPELLE	105	4.807	2,18%	1.962,50	5,6%
C2	PORTA MAGGIORE E QUARTIERE LUCIANI	51	4.686	1,10%	2.154,17	-0,5%
C3	PORTA ROMANA E PORTA CARTARA	18	1.001	1,82%	1.866,67	1,8%
C4	S. MARCELLO E AGRARIA	3	335	0,90%	1.902,08	1,7%
D1	MONTICELLI	39	4.031	0,96%	1.541,67	-2,2%
D2	POGGIO DI BRETTE E BRECCIAIROLO	14	691	2,03%	1.283,33	4,9%
D3	LISCIANO E PIAGGE	19	676	2,81%	1.222,92	5,1%
D4	VILLA S. ANTONIO E ZONA IND. CAMPOLUNGO EST	4	347	1,03%	1.236,67	-0,9%
D5	MARINO	11	318	3,46%	1.370,00	2,2%
D6	VALLE CUPA	1	195	0,51%	1.866,67	7,2%
D7	ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE BASSO MARINO	1	25	4,00%	1.350,00	0,6%
D8	ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE CAMPOLUNGO	-	19	0,00%	1.200,00	4,3%
E1	VENAGRANDE E VENAPICCOLA	5	264	1,89%	971,67	6,6%
E2	MOZZANO E TRONZANO	10	362	2,76%	1.272,08	10,1%
R1	FRAZIONI MINORI E CASE SPARSE	26	2.640	0,97%	875,00	7,4%
R2	ISOLA TERRITORIALE FORCELLA	-	1	0,00%	850,00	4,3%
ND		53	65	81,32%	-	-
ASCOLI PICENO		434	24.824	1,75%	1.804,71	2,0%

Tabella VII: Principali indicatori per zona città di Macerata.

Codice	Zona OMI	NTN 2009	Stock 2009	IMI 2009	Quotazione 2009 €/mq	Var % Quot. 2008/09
B1	P.ZZA ANNESSIONE, VIA GARIBALDI, VIA LAURI, C.SO MATTEOTTI, P.ZZA LIBERTA, VIA GRAMSCI, C.SO REPUBBLICA, P.ZZA V. VENETO	16	727	2,13%	2.200,00	-0,5%
B2	RESTANTI VIE DEL CENTRO STORICO INTERNE ALLE MURA URBANE AD ECCEZIONE DELLA ZONA B1	21	1.278	1,64%	1.875,00	7,1%
B3	C.SO CAIROLI, VIA CARDUCCI, CENTRO DIREZIONALE PANORAMA	3	166	1,81%	1.700,00	-2,6%
B4	VIA DON BOSCO (PORZIONE), VIA SEVERINI E RELATIVE ADIACENZE	14	634	2,24%	1.537,50	2,5%
B5	VIA PIAVE, VIA ALIGHIERI, VIA ALFIERI, VIA FOSCOLO, VIA MANZONI (PORZIONE) E RELATIVE ADIACENZE	18	587	2,98%	1.625,00	-3,2%
B7	VIE: MORBIDUCCI, VALENTINI, FILIBERTO, CADORNA, MUGNOZ, MAMELI, BARILATTI, MANZONI (PORZIONE), ZONA PALASPORT ED ADIACENZE	28	1.671	1,70%	1.611,46	-3,9%
B8	CORSO CAVOUR E NUOVA EDIFICAZIONE VIA TRENTO	2	256	0,59%	1.837,50	-2,0%
C3	VIE: CIOCI, M.LIBERTA, ROMA, SPALATO, VELINI, VALENTI. RIONI: SANTA CROCE, COLLEVERDE, MONTALBANO, COLLEVARIO, CORNETO	120	7.261	1,65%	1.511,46	-2,7%
C4	RIONE PACE, B.GO SAN GIULIANO, RIONE MARCHE, ZONE: S.LUCIA, CIMITERO, STAZIONE FF.SS., S.STEFANO, PROSEGUIMENTO VIA 2 FONTI	61	3.622	1,70%	1.444,79	-2,6%
D1	ESPANSIONE LOCALITA SANTA MARIA DELLE VERGINI	8	307	2,72%	1.741,67	-5,9%
E2	FRAZIONE VILLA POTENZA	20	771	2,59%	1.125,00	-6,6%
E3	FRAZIONE PIEDIRIPA	19	959	2,02%	1.126,88	-3,1%
E4	FRAZIONE SFORZACOSTA	7	957	0,70%	1.176,88	-3,3%
R1	ZONE AGRICOLE : CERVARE, CIMARELLA, FURIASSE, MONTANELLO, PIEVE, ROTACUPA, SANTA MARIA DEL MONTE, SANTA MARIA IN SELVA, VALLEBONA	15	1.866	0,80%	1.020,83	-8,0%
ND		60	719	-	-	-
MACERATA		412	21.781	1,89%	1.476,18	-2,4%

Tabella VIII: Principali indicatori per zona città di Pesaro.

Codice	Zona OMI	NTN 2009	Stock 2009	IMI 2009	Quotazione 2009 €/mq	Var % Quot. 2008/09
B1	CENTRALE CENTRO STORICO	91	4.402	2,06%	2.500,00	0,7%
B2	CENTRALE ZONA MARE VIE SECONDARIE	36	3.365	1,06%	2.525,00	-0,9%
B3	ZONA MARE	26	2.098	1,24%	3.158,33	0,2%
C1	SEMICENTRALESORIA PANTANO MONTEGRANARO	151	10.708	1,41%	1.925,00	4,2%
C2	SEMICENTRALE COLLE S. BARTOLO	23	925	2,49%	2.325,00	7,5%
C3	SEMIC. MURAGLIA E TOMBACCIA	92	5.272	1,74%	1.825,00	0,0%
D1	FIORENZUOLA DI FOCARA CASTELDIMEZZO S. MARINA ALTA	3	417	0,60%	1.840,00	2,7%
D2	COLLE ARDIZIO ESPANSIONE RESIDENZIALE	36	922	3,90%	1.812,50	0,3%
D3	TORRACCIA CATTABRIGHE S. VENERANDA	267	11.177	2,39%	1.773,33	4,7%
E1	COLOMBARONE	21	477	4,40%	1.486,67	17,4%
E2	BORGIO SANTA MARIA	11	964	1,14%	1.395,00	6,4%
E3	VILLA CECCOLINI	9	554	1,53%	1.528,33	3,0%
E4	EXTRAURBANA AGRICOLA	51	3.994	1,29%	1.327,50	33,4%
E5	POZZO ALTO	5	483	1,04%	1.375,00	0,5%
ND	ND	99	948	10,42%		
PESARO		920	46.706	1,97%	1.958,97	4,0%

4 Bibliografia

Agenzia del Territorio (2008). Manuale della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare.

Agenzia del Territorio (2009). Rapporto immobiliare 2009 – Il settore residenziale.

Agenzia del Territorio (2009). Rapporto immobiliare 2010 – Il settore residenziale.

ABSTRACT

Aim of the present work is to provide a quantitative analysis of the main indicators in the property market for the Italian region "Marche", in particular for the number of traded houses and the dynamic of the prices. The analysis will be carried out using data at a sub-city level, provided by the Agenzia del Territorio. The goal of the study is to provide a contribution to the interpretation of the main features of the residential market of the departments of the region. The analysis concerns the housing stock, the number of trades, and the house prices. For all the departments, we describe the urban features of each city highlighting the difference in prices between central and peripheral areas.

The availability of informations about the surface of housing units allows the examination of the different types of residential units.