



Focus Provinciale

Il mercato immobiliare residenziale

CAMPOBASSO

periodo di riferimento: 1° semestre 2022



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

periodo di riferimento: **1° semestre 2022**

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.

Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi.

Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

FOCUS provinciale - CAMPOBASSO3
 La provincia – Campobasso4
 Il comune – Campobasso.....6

FOCUS provinciale - Campobasso

La provincia di Campobasso è costituita da 84 comuni suddivisi in 8 macroaree aventi caratteristiche territoriali diverse tra loro, in quanto il territorio provinciale comprende zone costiere, collinari e montane.

In Figura 1 sono raffigurate le macroaree della provincia e per ognuna di esse, rappresentata con diversa colorazione, sono indicati i comuni che la costituiscono.

La Tabella 1 riporta il numero di transazioni normalizzate NTN registrate nel 1° semestre 2022 pari a 1395, in aumento del 21,3% rispetto al 1° semestre dell'anno precedente.

L'analisi delle singole macroaree evidenzia andamenti complessivamente uniformi dal punto di vista della variazione delle NTN con valori positivi per Campobasso capoluogo (13,2%), per il Basso Molise (28%), per l'Area del Fortore (19,8%), per l'Alto Fortore (14,5%), per il Medio Biferno (8,2%) e dati in notevole aumento per l'Area del Matese (75,2%) e per l'Area Trignina (35,1%), mentre l'unica macroarea con valori negativi è quella del Molise Centrale (-7,2%). Il dato complessivo della provincia registra un incremento pari al 21,3%.

Relativamente ai volumi delle compravendite si rileva la predominanza dell'area del Basso Molise con il 46,5% di NTN rispetto al totale provinciale (in aumento del 2,5% rispetto al primo semestre del 2021), seguita dalla macroarea Campobasso capoluogo con il 23,4% (in diminuzione dell'1,6% rispetto al primo semestre del 2021).

Come mostrato in Tabella 2 la quotazione media provinciale risulta pari a 705 €/mq in leggero calo (-0,3%) rispetto al 2° semestre 2021. Tale valore deriva dalla media dei valori delle singole macroaree che risultano compresi in un intervallo che ha per estremi la macroarea Trignina con 376 €/mq e la macroarea di Campobasso capoluogo con 1071 €/mq.

In Figura 2 sono raffigurate le 10 zone OMI nelle quali è suddiviso il territorio del comune di Campobasso mentre la Tabella 3 riporta NTN, quotazione media e relative variazioni percentuali di ciascuna zona. L'analisi delle singole zone evidenzia andamenti pressoché omogenei delle NTN con incrementi registrati nella zona centrale B1 "Centro cittadino, commerciale e amministrativo" (17,4%), nella centrale B3 (17,8%), nella B5 "Zona centrale a valle di via Roma" (123,1%), nelle zone semicentrali C1 (32,1%) e C2 (47,4%), nella zona periferica D2 (11%) e nella zona R2 "Restante parte del territorio comunale" con un incremento del 19,2%, mentre si è riscontrato un decremento nelle zone periferiche D1 (-6%) e D5 (-61,3%) e nella zona suburbana E3 "Frazione Santo Stefano" (-75%). La variazione media comunale dell'NTN è pari a +13,2%.

Rispetto al semestre precedente nel comune capoluogo le zone OMI B1, B5, C1 e D5 registrano una quotazione media in diminuzione, mentre le restanti zone presentano una stazionarietà delle medesime quotazioni. In valore assoluto le quotazioni più alte sono quelle della zona OMI B1 "Centro cittadino commerciale e amministrativo" con un valore medio pari a 1350 €/mq, mentre le quotazioni più basse si registrano nella zona B3 "Centro storico" e nella zona E2 "Frazione Santo Stefano" con valori medi pari rispettivamente a 708 €/mq e 585 €/mq.

La provincia – CAMPOBASSO

Figura 1: Macroaree della provincia di Campobasso

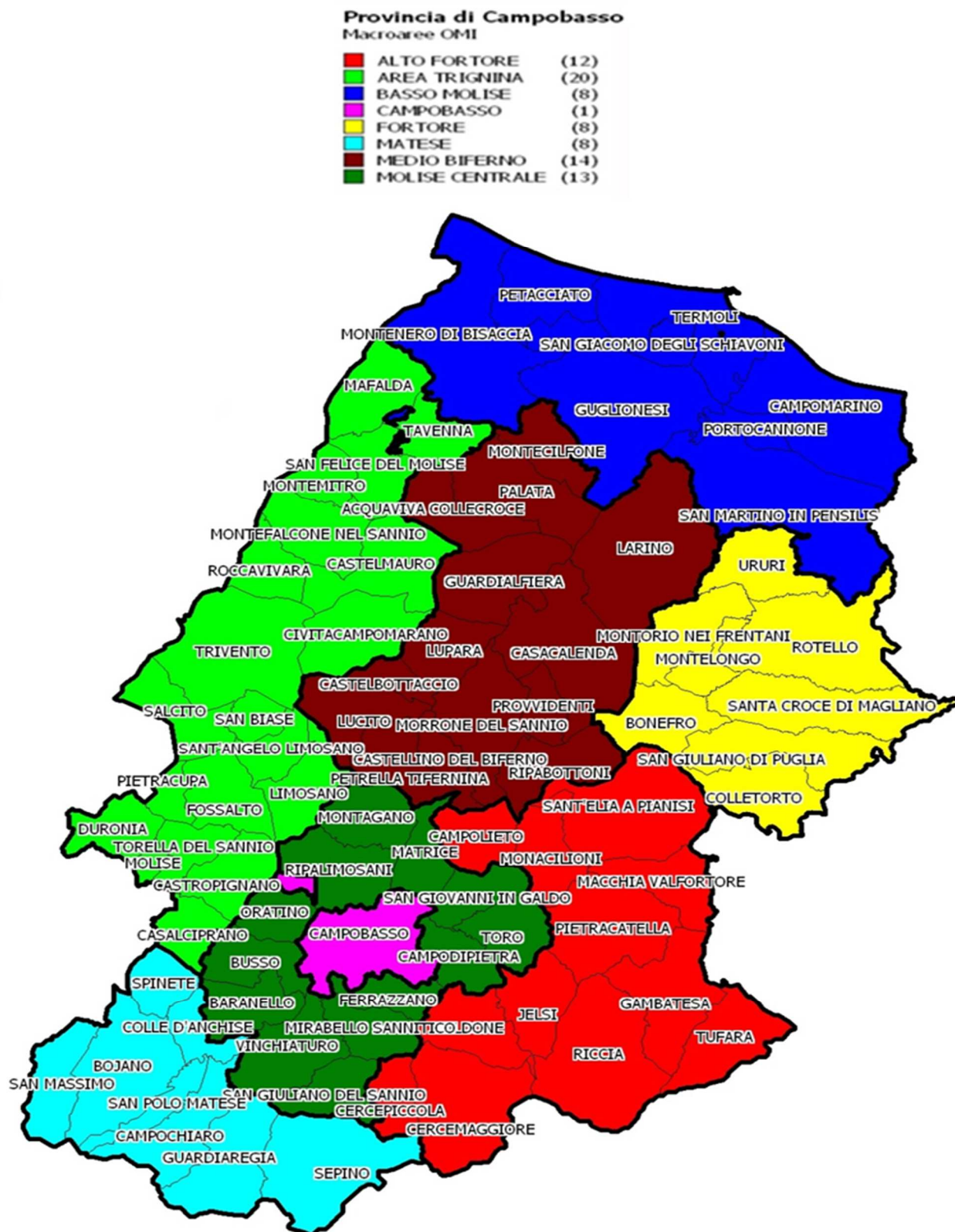


Tabella 1: NTN e variazione per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 1°sem 2022	NTN Variazione % 1°sem 2021 / 1°sem 2022	Quota NTN per macroarea
ALTO FORTORE	59	14,5%	4,2%
AREA TRIGNINA	80	35,1%	5,8%
BASSO MOLISE	649	28,0%	46,5%
FORTORE	37	19,8%	2,7%
MATESE	72	75,2%	5,1%
MEDIO BIFERNO	84	8,2%	6,0%
MOLISE CENTRALE	88	-7,2%	6,3%
CAMPOBASSO CAPOLUOGO	326	13,2%	23,4%
CAMPOBASSO (INTERA PROVINCIA)	1395	21,3%	100%

Tabella 2: Quotazione media e variazione per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 1°sem 2022	Quotazione media Variazione % 2°sem 2021 / 1°sem 2022
ALTO FORTORE	420	0,0%
AREA TRIGNINA	376	0,0%
BASSO MOLISE	968	-0,4%
FORTORE	439	0,0%
MATESE	471	0,0%
MEDIO BIFERNO	438	-0,2%
MOLISE CENTRALE	635	0,0%
CAMPOBASSO CAPOLUOGO	1071	-0,7%
CAMPOBASSO (INTERA PROVINCIA)	705	-0,3%

Il comune – CAMPOBASSO

Figura 2: Zone OMI di Campobasso

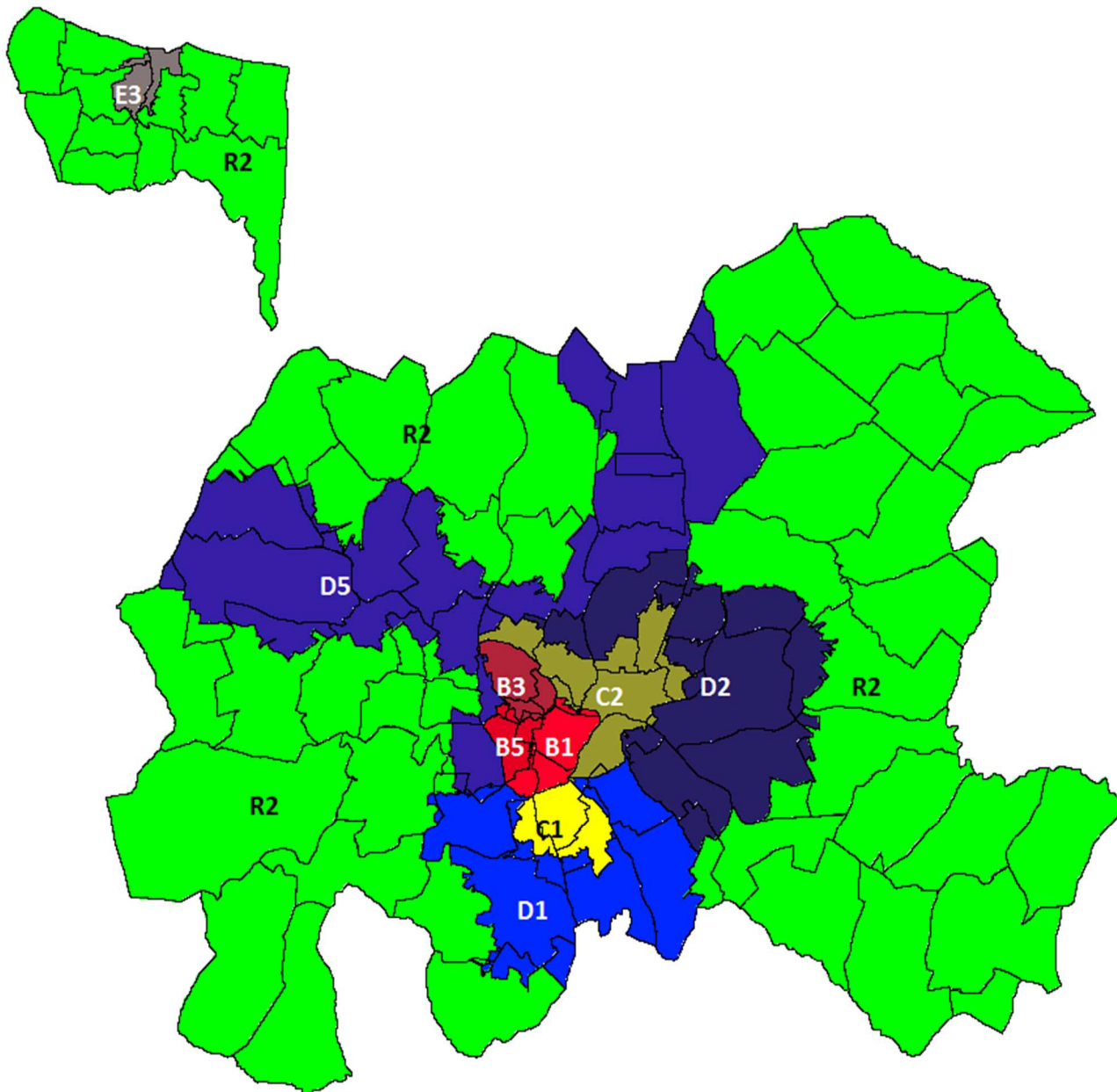


Tabella 3: NTN e quotazione media – Zone OMI Campobasso capoluogo

Zona OMI	Denominazione	NTN 1°sem 2022	NTN Variazione % 1°sem 2021 / 1°sem 2022	Quotazione media €/m ² 1°sem 2022	Quotazione media Variazione % 2°sem 2021 / 1°sem 2022
B1	CENTRO CITTADINO COMMERCIALE E AMMINISTRATIVO	27	17,4%	1350	-2,1%
B3	CENTRO STORICO	31	17,8%	708	0,0%
B5	ZONA CENTRALE A VALLE DI VIA ROMA	15	123,1%	863	-3,9%
C1	ZONA DI PRIMA ESPANSIONE TRA VIA DUCA D'AOSTA E VIALE MANZONI	23	32,1%	1082	-0,3%
C2	ZONA DI PRIMA ESPANSIONE SVILUPPATA TRA VIA VICO, VIA XXIV MAGGIO E VIA TIBERIO	99	47,4%	1292	0,0%
D1	QUARTIERI VAZZIERI, ZONA UNIVERSITARIA E CONTRADA CESE	43	-6,0%	1338	0,0%
D2	QUARTIERI SAN GIOVANNI, COLLE DELL'ORSO, C.E.P. E CONTRADA SANT'ANTONIO DEI LAZZARI	58	11,0%	1119	0,0%
D5	CONTRADA MACCHIE, COLLE DELLE API E ZONA INDUSTRIALE	12	-61,3%	968	-1,9%
E3	FRAZIONE DI SANTO STEFANO	1	-75,0%	585	0,0%
R2	RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE	18	19,2%	792	0,0%