



**COMUNE di ANCONA - ASSESSORATO URBANISTICA EDILIZIA
AREA URBANISTICA EDILIZIA AMBIENTE-MOBILITÀ**

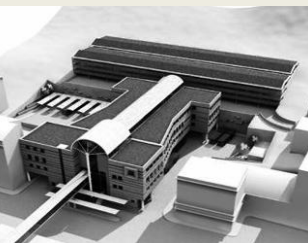


**"LA CITTÀ CHE CAMBIA"
I DOSSIER DI URBANISTICA
DOSSIER # 11**

**ANALISI DEL MERCATO DEI VALORI IMMOBILIARI
NELLA CITTÀ DI ANCONA
IV AGGIORNAMENTO - ANNO 2009**

SINDACO : FIORELLO GRAMILLANO

ASSESSORE : PAOLO PASQUINI



DIRETTORE AREA : SAURO MOGLIE

Coordinatore : SAURO MOGLIE
Gruppo di Lavoro: CARLO AMEDEO PALADINI
RICCARDO RACCOSTA
MICHELE GIANANTI
(Comune di Ancona - Settore Pianificazione Urbanistica Generale)



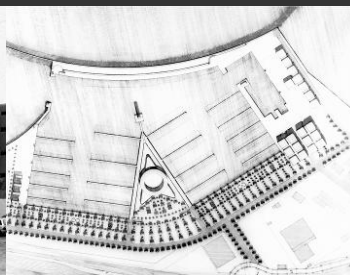
ROBERTO FAMILUME (Agenzia del Territorio - prov. Ancona)
GIUSEPPE LAPPA (Camera di Commercio - Ancona)



ROBERTO CAPRIGLIONE (F.I.M.A.A.)
MARCO MARCHI (A.N.A.M.A.)
ANDREA RAGNETTI (F.I.A.I.P.)



DICEMBRE 2010



INTRODUZIONE.....	3
CONSULTA DEI VALORI IMMOBILIARI DELLA CITTÀ DI ANCONA	5
ISTITUZIONE DELLA CONSULTA	5
ENTI e ASSOCIAZIONI PARTECIPANTI.....	5
STRUTTURA DELLA BANCA DATI.....	6
ZONIZZAZIONE O.M.I. DEL COMUNE DI ANCONA.....	8
COMUNE di ANCONA - ZONE OMOGENEE O.M.I.	9
CONSULTA : RILEVAZIONE, ELABORAZIONE E RAPPRESENTAZIONE DEI VALORI	10
ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE - TERRITORIO COMUNALE.....	11
ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE - FASCE TERRITORIALI.....	16
fascia CENTRALE.....	16
fascia SEMI-CENTRALE	17
fascia PERIFERICA.....	18
fascia SUB-URBANA	19

INTRODUZIONE

Obiettivo di questo lavoro è quello di dare continuità al sistema di rilevazione dei valori del mercato immobiliare nella città di Ancona realizzato con la creazione della Consulta dei Valori Immobiliari. Non si pretende di fornire un dato esaustivo ma certamente, dopo 5 anni di rilevazioni relative ai prezzi medi di compravendita e di locazione, si può iniziare ad avere un valido quadro di riferimento in cui si possono affinare le rilevazioni e comunque monitorare nel tempo gli andamenti del mercato.

Sono già stati pubblicati:

- **dossier7 : ANALISI DEI VALORI IMMOBILIARI (II sem. 2005 e I sem. 2006):**
- **dossier9 : ANALISI DEI VALORI IMMOBILIARI - AGGIORNAMENTO 2007 (II sem. 2006)**
- **dossier10 : ANALISI DEI VALORI IMMOBILIARI - III AGGIORNAMENTO (I sem. 2007)**

Il presente elaborato contiene l'aggiornamento degli andamenti dei prezzi delle compravendite e delle locazioni immobiliari, sia residenziali che commerciali, terziarie e produttive, relativo al **II semestre 2009**, con considerazioni sugli andamenti ed analisi comparative.

MERCATO IMMOBILIARE

A seguito delle mutate condizioni di domanda e offerta sembrerebbe che il mercato immobiliare stia attraversando una fase di assestamento dovuta alla fine della bolla speculativa ed alla crisi economica generale, ma anche a fattori endogeni come ad esempio la presenza di abitazioni non correttamente dimensionate, situate in zone con dotazione di servizi alla persona non corrispondenti ai mutati bisogni.

La relazione fra popolazione residente e domanda di abitazioni è ovviamente molto stretta ed il fatto che sia avvenuto un rallentamento della dinamica demografica ha indotto a ritenere che anche la domanda di abitazioni si sarebbe attenuata; i fatti hanno dimostrato il contrario.

POPOLAZIONE

Una delle cause principali che hanno prodotto questo fenomeno è il rilevante aumento dei nuclei familiari e la riduzione del numero medio di componenti, a fronte di una stagnazione della popolazione; tutto ciò ha evidenziato un conflitto fra la tipologia abitativa offerta dal mercato e l'effettiva domanda, legata alle dimensioni ed ai bisogni della nuova famiglia.

La domanda abitativa risulta pertanto in crescita e, soprattutto, in continua evoluzione; ad essa si contrappone un'offerta che invece appare, per motivi diversi, assai più rigida e meno dinamica.

In una situazione di popolazione che non cresce, in cui tendenzialmente resta invariato il numero di abitanti ma aumenta fortemente il numero di nuclei familiari, una rifunzionalizzazione del patrimonio esistente potrebbe garantire un minore squilibrio tra domanda ed offerta. In effetti la dimensione, la classificazione per età e le esigenze specifiche della domanda abitativa cambiano continuamente, per cui l'equilibrio è difficilmente raggiungibile se non si diversifica e migliora il patrimonio edilizio esistente non più adeguato alle esigenze della domanda.

Il patrimonio immobiliare disponibile alla vendita risulta prevalentemente composto da abitazioni "pensate" quando il nucleo familiare tipo era più numeroso mentre oggi più del 50% delle famiglie sono composte da single, anziani soli e coppie senza figli.

A fronte di ciò risulta evidente come il patrimonio abitativo disponibile deve essere non solo ampliato con nuove tipologie abitative ma soprattutto deve essere "svecchiato" e trasformato per rispondere alle nuove esigenze della società.

L'altro fenomeno di rottura per il mercato degli alloggi è stato inizialmente la bolla speculativa creata a seguito del crollo delle borse. La casa era divenuta il bene rifugio per eccellenza e ciò ha provocato una decisa impennata dei prezzi, rendendo particolarmente oneroso l'acquisto.

CRISI ECONOMICA Solo nell'ultimo periodo (2008) si è avuta una decisa inversione di tendenza a fronte della crisi economica generale che ha portato ad un generalizzato calo dei prezzi di compravendita.

In aggiunta oggi risulta estremamente difficile assistere ad uno spostamento di capitali dalla Borsa agli immobili: infatti chi ha investito in Borsa difficilmente lascia l'azionario. Inoltre l'investitore tende a muoversi in quei settori che sono sottostimati dal mercato e che possono rendere di più nel futuro, cosa non ancora verificatasi per il mercato immobiliare.

Tutto ciò, a detta degli operatori del settore, comporta una elevata offerta di immobili residenziali cui non corrisponde una altrettanto sostenuta domanda. Va detto che a tale proposito non esistono rilevazioni attendibili che quantifichino sul territorio del Comune di Ancona la consistenza dell'invenduto -o del non locato- presente sul mercato.

LOCAZIONI Anche il settore delle locazioni ha subito un analogo ridimensionamento dei prezzi anche se con dinamiche più evidenti rispetto al settore delle compravendite, tali da riportare i prezzi medi di locazioni ai valori precedenti il 2005.

I risultati delle analisi sul mercato immobiliare svolte mostrano un mercato immobiliare sostanzialmente bloccato, dove chi deve vendere aspetta la ripresa della domanda e chi deve comprare attende un calo ancora maggiore delle quotazioni. Il risultato, dunque, è una diminuzione degli scambi e un calo dei prezzi che, dopo due anni di trend negativo, comincia ad essere significativo.

Secondo le analisi prodotte a livello nazionale per sbloccare il mercato immobiliare sarebbe necessario un ulteriore ribasso del 15%, che però non rientra tra le stime a medio periodo e sarebbe comunque eccessivo anche in considerazione del cauto ottimismo manifestato dagli operatori del settore per quanto riguarda la ripresa della domanda soprattutto in relazione alle cosiddette "sostituzioni di prima casa", fenomeno generato da un desiderio di miglioramento dello stile di vita.

PIANO CASA Un'ulteriore considerazione riguarda il cosiddetto "Piano Casa", che, nell'ipotesi di riavviare le attività edilizie, fronteggiare la crisi economica, migliorare la sicurezza degli edifici esistenti e promuovere tecniche di edilizia sostenibile, prevede ampliamenti degli immobili esistenti e, soprattutto, la possibilità di demolire e ricostruire edifici, residenziali e non, con aumenti volumetrici fino al 40%. Ad oggi non è possibile fare previsioni su ciò che tale possibilità avrà sul mercato immobiliare, sia in termini di operazioni immobiliari di entità tutt'altro che trascurabile, sia in termini di risorse economiche che potrebbero essere destinate all'ampliamento dello stock immobiliare esistente invece che alle normali dinamiche.

CONSULTA DEI VALORI IMMOBILIARI DELLA CITTÀ DI ANCONA

ISTITUZIONE DELLA CONSULTA

ISTITUZIONE CONSULTA

Il Comune di Ancona, la Camera di Commercio di Ancona, l'Agenzia del Territorio di Ancona, la F.I.A.I.P., la F.I.M..A.A. e l'A.N.A.M.A., in data 18-10-2005, hanno sottoscritto un protocollo d'intesa per la creazione di una Consulta dei Valori Immobiliari nella città di Ancona.

L'iniziativa scaturisce dall'esigenza di migliorare la trasparenza del mercato immobiliare e la qualità delle informazioni in possesso degli Enti che a vario titolo utilizzano tali informazioni e, allo stesso tempo, di dare garanzie ai consumatori sui valori immobiliari. Così è nata l'idea di creare un coordinamento tra Comune, Camera di Commercio, Agenzia del Territorio e Federazioni degli Agenti Immobiliari che consenta di migliorare le attività di rilevazione dei dati dei valori immobiliari. I sottoscrittori del protocollo hanno, quindi, trovato un'intesa circa la necessità di creare un tavolo tecnico, costituito da tecnici dei rispettivi enti ed associazioni, che proporrà criteri di classificazione dei valori immobiliari omogenei e facilmente interpretabili utilizzando le migliori pratiche e conoscenze tecniche oggi disponibili nel settore.

Saranno reperiti e classificati tutti i dati disponibili presso gli Enti e le Associazioni competenti creando una banca dati riferita al territorio del Comune di Ancona fruibile anche ai consumatori. Le informazioni saranno raccolte e pubblicate sui siti internet istituzionali e ciascun cittadino, all'occorrenza, potrà conoscere le quotazioni degli immobili della città di Ancona. I valori immobiliari saranno classificati in base alla suddivisione territoriale utilizzata dall'Agenzia del Territorio, ciò renderà facilmente confrontabili i vari valori oggi disponibili sul mercato e costituirà un efficace strumento di monitoraggio del mercato immobiliare a servizio dei cittadini.

ENTI e ASSOCIAZIONI PARTECIPANTI

PARTECIPANTI

> ENTI PUBBLICI



Comune di Ancona



Camera di Commercio
di Ancona

Agenzia del Territorio

> ASSOCIAZIONI di CATEGORIA



Federazione Italiana Agenti
Immobiliari Professionali



Federazione Italiana
Mediatori e Agenti
D'Affari

STRUTTURA DELLA BANCA DATI

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

La banca dati è stata costituita sulla base delle indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, nato nel 1993 quale strumento di ausilio per l'attività di stima, che concorre ad assolvere il compito di rendere trasparente il mercato immobiliare attraverso la conoscenza e la diffusione delle informazioni relative al range di oscillazione dei prezzi di mercato, alle dinamiche dei prezzi e dei volumi, alle caratteristiche della domanda e dell'offerta, alle principali variabili, insomma, del mercato immobiliare.

Da un punto di vista territoriale i dati sono strutturati sulla base della delimitazione del territorio comunale in zone omogenee (D.P.R. 138-98) nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità dei valori di mercato delle unità immobiliari, nell'ambito della destinazione residenziale, che hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%.

L'ipotesi di base è che il fattore posizionale sia quello che maggiormente incide sulle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare su quelle a destinazione residenziale. Si è ritenuto pertanto che, al fine di ridurre la variabilità campionaria, il territorio dovesse essere suddiviso in porzioni che esprimono livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

ZONE OMOGENEE

Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea O.M.I. (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il fattore di massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.

Un vincolo alla definizione delle zone omogenee OMI è stato posto imponendo che ciascuna di esse appartenga ad una ed una sola microzona catastale. Le microzone catastali rappresentano gli ambiti territoriali istituzionalmente rilevanti ai fini della revisione degli estimi catastali e sono state deliberate dai comuni ai sensi del D.P.R. 23-03-1998, n. 138. La scelta di univocità tra zona OMI e microzona catastale è dipesa pertanto dall'opportunità di mantenere un sistema di riferimento dell'Osservatorio coerente con quello catastale.

FASCE

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio comunale viene definita la **fascia** (centrale, semicentrale, periferica, suburbana) come un'area territoriale con precisa collocazione geografica nel comune, al cui interno rientra un certo numero di **zone omogenee** descritte attraverso l'indicazione del quartiere e delle vie principali di appartenenza.

La banca dati contiene valori espressi per unità di superficie commerciale in riferimento al mercato delle compravendite e di superficie utile in riferimento al mercato delle locazioni ed riguardano le principali destinazioni edilizie esistenti (destinazione residenziale, unità immobiliari autonome o accessorie, destinazione terziaria, destinazione produttiva, destinazione commerciale) .

Le fonti principali dell'analisi di mercato sono costituite da prezzi effettivi di compravendite e locazioni così come risultano dalle valutazioni e dalle transazioni eseguite dagli operatori privati del settore, un insieme di dati eterogeneo che viene successivamente elaborato e sintetizzato.

PARAMETRI ZONE OMOGENEE

I parametri mercantili svolgono un ruolo determinante nella definizione della zonizzazione del territorio comunale. Di fatto il prodotto più significativo di questa operazione è costituito da una mappa rappresentativa dei valori fondiari della zona; più precisamente una mappa con maglie caratterizzate da segmenti del mercato immobiliare particolarmente contenuti. In ogni caso, le operazioni di formazione delle zone richiedono

la conoscenza, ovvero la rilevazione diretta, di molteplici informazioni di natura qualitativa e quantitativa, idonee a parametrare le qualità, urbana ed ambientale, delle diverse zone del territorio comunale.

Per quanto concerne i caratteri quantitativi, gli stessi sono desumibili dall'analisi del mercato immobiliare locale per ciascuna zona e segnatamente per le unità assunte a riferimento e concernono:

- i prezzi o i valori del mercato di trasferimenti immobiliari;
- i prezzi o i valori del mercato delle locazioni;
- l'incidenza del fattore area sul valore di mercato dei fabbricati.

CODICE DEFINITORIO TERMINI

LEGENDA **fascia** : area territoriale con una precisa collocazione geografica nel comune, costituita da una aggregazione di zone omogenee

centrale: porzione di territorio comunale che coincide con il centro urbano del comune inteso come aggregato edilizio perimetrabile e distinguibile, in grado di esercitare attrazione nei confronti di un insediamento più ampio

semicentrale: porzione di territorio comunale che è in posizione immediatamente contigua al centro urbano e che ad esso è direttamente connessa per i servizi, i trasporti, le infrastrutture

periferica: porzione di territorio comunale contigua alla fascia semicentrale, delimitata dal margine esterno dell'insediamento edificato

suburbana: porzione di territorio comunale che contiene le aree urbanizzate che sono separate dall'agglomerato urbano del comune da un territorio non edificato, da una barriera naturale o artificiale

zona omogenea : porzione del territorio comunale ovvero di zona censuaria; è individuata da uno o più fogli contigui, o parte di essi, caratterizzata da uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni per un'uniforme parametrizzazione dei caratteri qualitativi della zona omogenea:

caratteri morfologico-ambientali: - zona di pianura - fascia litoranea - zona pedecollinare - zona collinare - zona pedemontana - zona montana;

tipologia delle zone edificate: - capoluogo comunale - centro frazionale - borgata;

destinazione d'uso delle zone edificate: - residenziale (privata, convenzionata) - direzionale - commerciale - alberghiera - artigianale - industriale (la destinazione dello strumento urbanistico sarà in particolare tenuta in considerazione per l'associazione all'una o all'altra microzona di ambiti territoriali inedificati o parzialmente edificati);

caratteri socio-economici delle zone edificate: - signorile - civile - economico - popolare

infrastrutture e servizi urbani pubblici: - reti tecnologiche e viarie - verde pubblico - scuole e asili - centri civici e per servizi socio-sanitari - impianti sportivi - servizi di trasporto

tipologie edilizie: - edifici a torre - edifici multipiano - edifici in linea - case a schiera - ville e villini - capannoni per attività artigianali - costruzioni per la piccola e media industria - stabilimenti e opifici industriali

epoca di costruzione dei fabbricati: sotto questo aspetto le unità immobiliari possono essere associate a tre insiemi: - costruzioni nuove o ristrutturate - recenti - vecchie in conformità ai criteri già in uso per l'Osservatorio dei Valori Immobiliari del Dipartimento del Territorio;

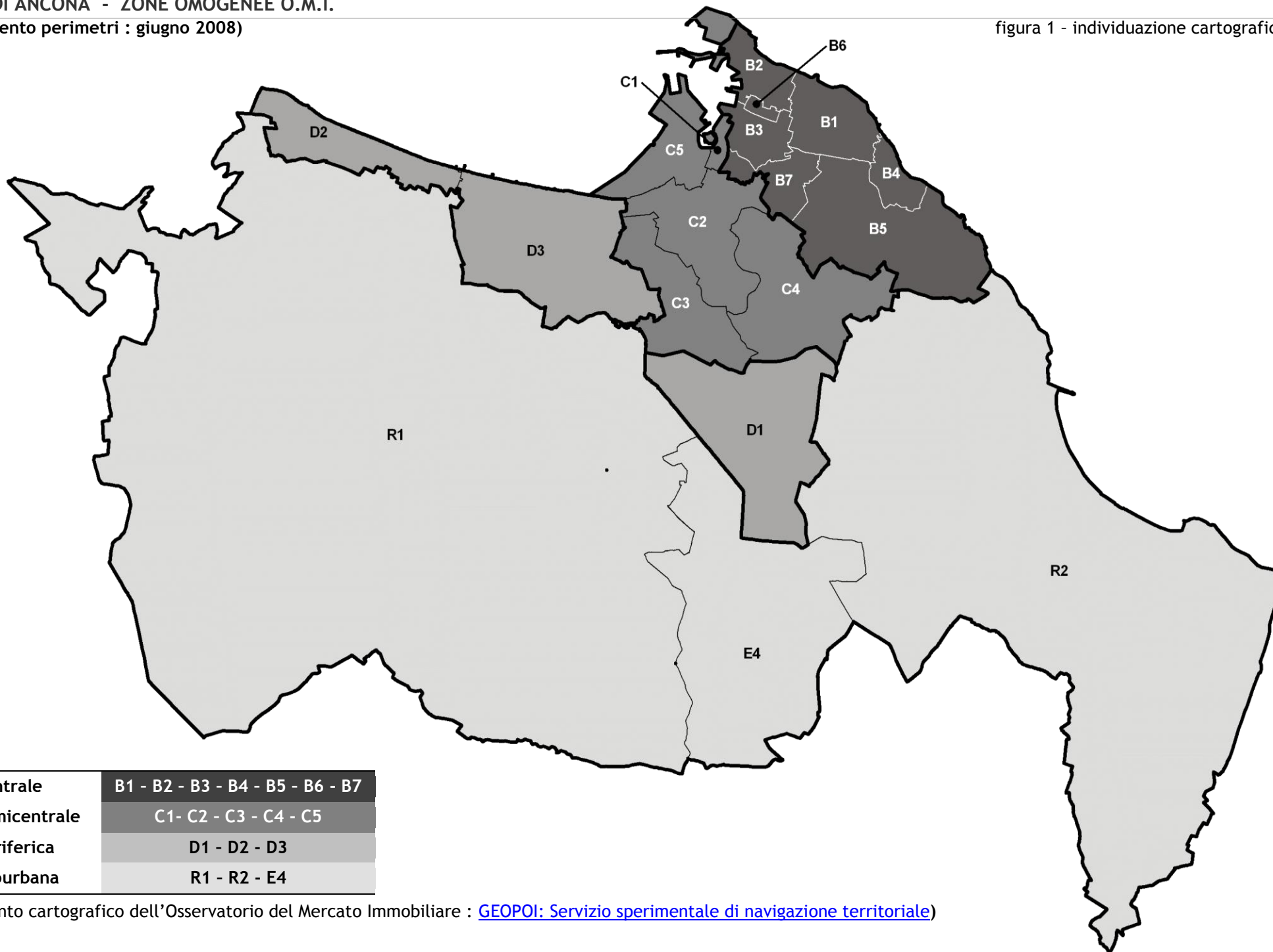
stato di conservazione dei fabbricati: - cattivo - mediocre - buono - ottimo

ZONIZZAZIONE O.M.I. DEL COMUNE DI ANCONA

ZONE O.M.I. Sulla scorta delle indicazioni appena riportate, il territorio del Comune di Ancona, risulta così suddiviso, secondo le ultime modifiche apportate dall'Agenzia del Territorio nel 2008:

<i>fasce</i>	<i>zone</i>	<i>limiti toponomastici</i>
centrale	B1	viale della Vittoria - rione Adriatico
	B2	via Matteotti -p.zza del Senato - zona Villarey
	B3	p.zza Cavour - p.zza Pertini - via V.Veneto -zona Capodimonte - via Podesti - via Cialdini - via Astagno -via della Loggia
	B4	zona del Passetto - via Santa Margherita
	B5	quartiere Pietralacroce
	B6	c.so Garibaldi -c.so Stamira - c.so Mazzini - p.zza del Plebiscito
	B7	zona Borgo Rodi -via Bocconi
semicentrale	C1	quartiere Archi
	C2 ^(*)	c.so Carlo Alberto - via G.Bruno - zona Stazione FS - p.zza Ugo Bassi - via Ascoli Piceno - via Martiri della Resistenza - zona Palombare ^(*)
	C3 ^(*)	zona Pinocchio - zona Posatora
	C4	zona Grazie - zona Tavernelle
	C5	zona portuale
periferica	D1	nuovi quartieri Q1 - Q2 - Q3
	D2	quartiere Torrette - zona Palombina - quartiere Collemarino
	D3	fraz. Ghattarello - via delleGrotte - via Flaminia (Palombella)
suburbana	E1 ^(*)	<i>(zona inglobata all'interno della zona R1)</i>
	R1 ^(*) (ex E2)	fraz. Sappanico - fraz. Montesicuro - fraz. Gallignano - fraz. Paterno - fraz. Candia
	R2 (ex E3)	fraz. Varano - fraz. Montacuto - fraz. Poggio - fraz. Massignano
	E4	zona Baraccola - zona P.I.P.

(*) - zone variate nel 2008 a seguito di ripermimetrazione da parte dell'Agenzia del Territorio



centrale	B1 - B2 - B3 - B4 - B5 - B6 - B7
semicentrale	C1- C2 - C3 - C4 - C5
periferica	D1 - D2 - D3
suburbana	R1 - R2 - E4

CONSULTA : RILEVAZIONE, ELABORAZIONE E RAPPRESENTAZIONE DEI VALORI

Il lavoro descritto rientra nell'ambito delle attività svolte dalla Consulta dei Valori Immobiliari della Città di Ancona il cui programma dei lavori prevede la pubblicazione di successivi rapporti che a regime avranno cadenza semestrale rispettivamente con le scadenze di giugno e dicembre a partire dall'anno 2007.

FONTI

Nel presente elaborato sono riportati sia i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Ancona, sia le elaborazioni dei dati forniti da due delle associazioni di categoria degli Agenti Immobiliari associate alla Consulta e più precisamente:

- F.I.A.I.P. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali),
- F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari).

Per tutti i soggetti l'oggetto dell'indagine riguarda i valori di mercato ed i canoni di locazione massimi e minimi degli immobili a destinazione d'uso residenziale e commerciale/terziaria, rilevati nel secondo semestre 2009, classificati in base alla suddivisione delle zone omogenee stabilite dall'Agenzia del Territorio per il territorio del Comune di Ancona.

Tutti gli valori, indicati nelle tabelle seguenti, espressi in euro al metro quadrato [€/mq] per i valori immobiliari ed in euro al metro quadrato al mese [€/mq/mese] per i canoni di locazione, sono riferiti allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea alla quale appartengono gli immobili considerati. I valori elaborati oscillano in un "range" i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti ad una determinata tipologia edilizia per una specifica zona omogenea e sono riferiti al metro quadrato di superficie lorda per il mercato delle compravendite e di superficie netta per il mercato delle locazioni e sono stati classificati secondo la destinazione d'uso principale:

TIPOLOGIE DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| » abitazioni tipo civile | » abitazioni tipo economico |
| » abitazioni tipo signorile | » ville / villini |
| » box / autorimessa | » posto auto coperto |

DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE, TERZIARIO, INDUSTRIALE

- | | |
|-------------|--------------|
| » negozi | » uffici |
| » magazzini | » laboratori |

Successivamente sono state inserite le tabelle contenenti l'elaborazione numerica di tali dati: sono stati calcolati i valori medi di tutti i dati forniti dalle tre Associazioni di Agenti Immobiliari; i valori così ottenuti sono stati georeferenziati sulla cartografia del Comune di Ancona, ovvero sono stati rappresentati tramite mappe tematiche di immediata consultazione.

Tali rappresentazioni rendono facilmente confrontabili i vari valori oggi disponibili sul mercato e costituiscono un efficace strumento di monitoraggio del mercato immobiliare a servizio dei cittadini.

Tali dati sono stati elaborati dal Servizio Pianificazione Urbanistica Generale del Comune di Ancona e sono integralmente riportati nelle tabelle dell'Allegato 1.

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE - TERRITORIO COMUNALE

MERCATO IMMOBILIARE

Gli operatori del settore, sia “al dettaglio” che istituzionali, hanno percepito, e quindi evidenziato nelle loro comunicazioni, l'aumento della contrazione del mercato immobiliare, sia nelle compravendite sia nelle locazioni. Mai come in questo ultimo periodo, gli operatori hanno denunciato una preoccupante diminuzione dei volumi estesa a quasi tutti i comparti del mercato, soprattutto a quello residenziale di tipo civile ed economico e a quello commerciale e terziario. Sembra invece tenere il mercato degli immobili di pregio e degli immobili uni-bifamiliari, soprattutto in zone “di prestigio” della città e nelle aree suburbane.

Questo andamento chiaramente polarizzato del mercato viene caratterizzato, secondo gli operatori del settore, dal blocco prodotto dalla stretta creditizia e dai vari fenomeni recessivi in atto; infatti sembra crollare il numero di quelle operazioni che normalmente venivano fatte utilizzando grosse quantità di debito mentre non sembra aver subito contraccolpi rilevanti quella fetta di mercato legata ad operazioni immobiliari di più ampio respiro.

Tutto ciò è la naturale conseguenza di un'offerta sempre più ampia e di una domanda sempre più diradata (-5% secondo le agenzie immobiliari, -2% secondo l'Osservatorio) che preferisce attendere tempi migliori per effettuare un importante investimento -forse il più importante della vita- in un momento in cui tanti fattori concorrono a creare incertezza e scarsa fiducia nel mercato.

L'attuale contesto di crisi economica, di riduzione della fiducia generale, di elevato costo del debito -soprattutto di quello pregresso- e di salari reali bassi e distanti da quelli nominali, non può che ripercuotersi sulla fiducia verso i consumi e, soprattutto, verso gli investimenti, consigliandone un rinvio sino a quando la situazione non sarà più manifestamente favorevole.

In questo quadro a tinte fosche del mercato immobiliare, la città di Ancona non si discosta molto dall'andamento generale come emerge dalle rilevazioni seguenti (fonte Agenzia del Territorio).

INDICI DEL MERCATO IMMOBILIARE

(riferimento *INTERO TERRITORIO COMUNALE*)

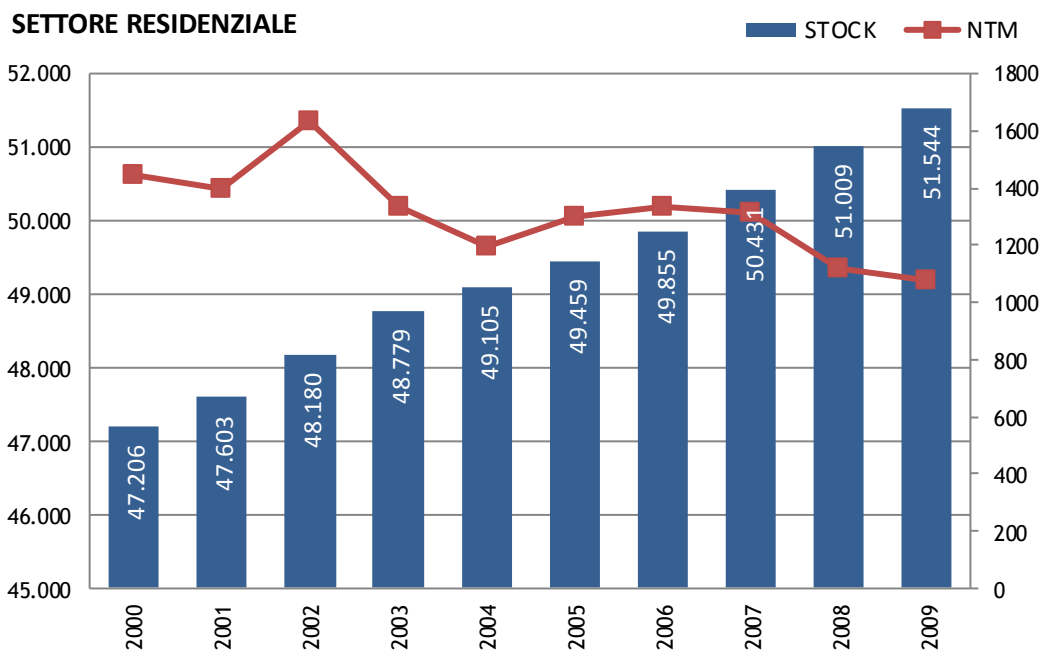
COMUNE DI ANCONA

Le informazioni riguardano il Numero di Transazioni Normalizzate (**N.T.N.**), ovvero ponderate rispetto all'effettiva quota di proprietà oggetto di compravendita, e la quantità di unità immobiliari esistenti (**STOCK**) nel territorio del Comune di Ancona.

STOCK : unità immobiliari censite					N.T.N. : transazioni normalizzate				
	res.	terz.	comm.	prod.		res.	terz.	comm.	prod.
2000	47.206	1.628	4.006	533	2000	1447,01	36,70	98,39	18,81
2001	47.603	1.650	4.027	523	2001	1394,53	47,58	81,28	24,00
2002	48.180	1.673	4.048	615	2002	1635,23	149,75	146,82	9,39
2003	48.779	1.712	4.067	630	2003	1334,81	50,40	84,27	20,00
2004	49.105	1.828	4.109	638	2004	1192,72	69,04	84,53	25,00
2005	49.459	1.888	4.113	660	2005	1301,42	70,71	100,67	24,00
2006	49.855	1.890	4.119	670	2006	1335,98	77,23	121,42	28,46
2007	50.431	1.902	4.800	695	2007	1315,69	58,59	142,28	16,02
2008	51.009	1.974	4.866	708	2008	1116,71	53,71	106,35	22,46
2009	51.544	2.031	4.909	715	2009	1079,48	66,00	85,77	8,83
var. '09/'00	9,2%	24,8%	22,5%	34,1%	var. '09/'00	-25,4%	79,8%	-12,8%	-53,1%

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE:

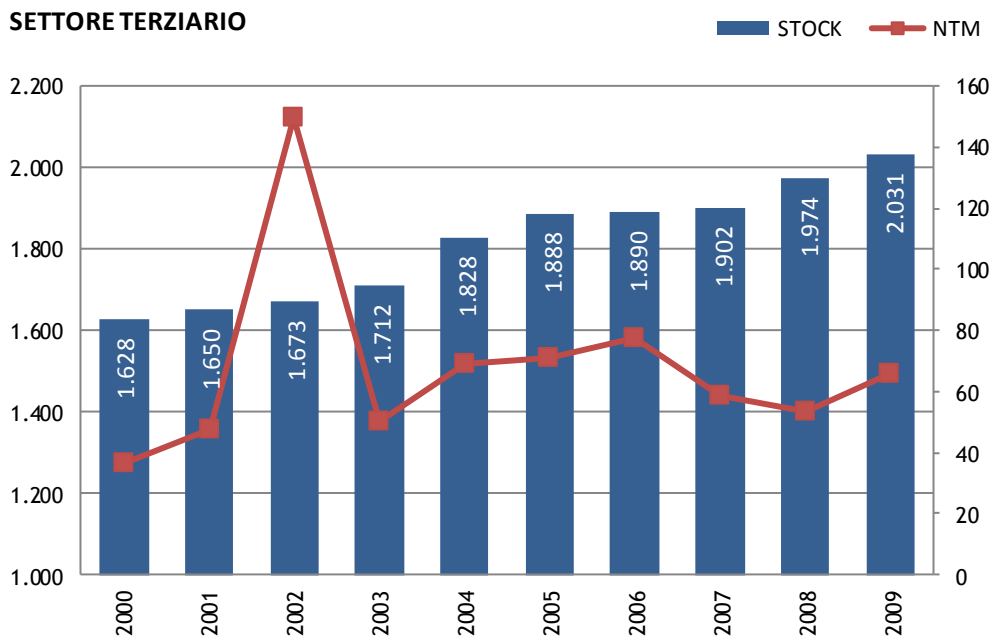
RESIDENZIALE
(ABITAZIONI)



VARIAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE (STOCK) E NUMERO DI TRANSAZIONI (N.T.M.)

In linea generale nella nostra città le dinamiche del mercato delle compravendite immobiliari ad uso residenziale hanno subito un regressione generalizzata, anche se con un andamento meno evidente rispetto al 2008. Resta costante l'aumento di unità immobiliari a destinazione residenziale disponibili sul mercato.

TERZIARIO
(UFFICI)

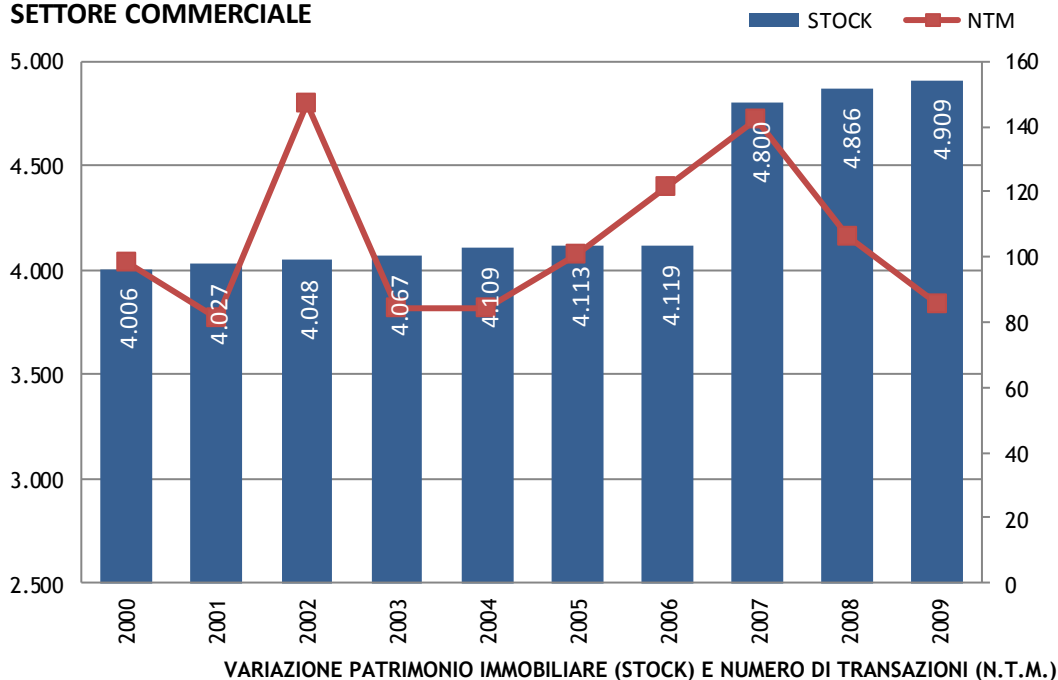


VARIAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE (STOCK) E NUMERO DI TRANSAZIONI (N.T.M.)

In controtendenza il mercato del settore terziario che dopo due anni di calo vede un aumento del numero di transazioni effettuate che risulta però ancora ampiamente al di sotto dell'exploit del 2002. Riprende ad aumentare la disponibilità di immobili dopo il periodo di stasi del triennio 2005-2007.

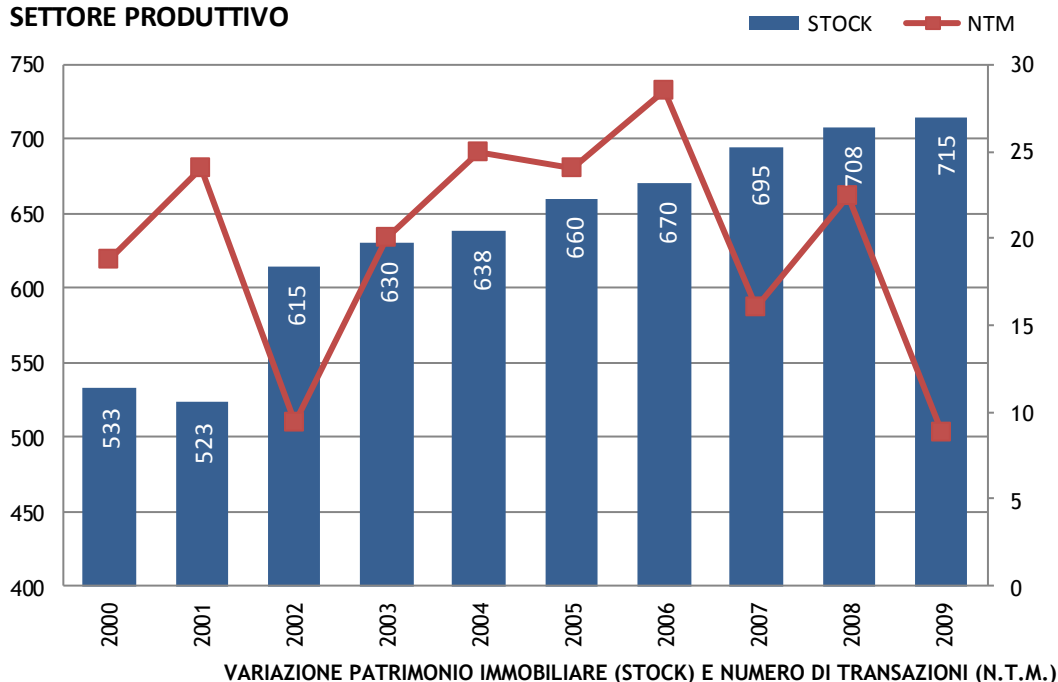
COMMERCIALE
(NEGOZI)

SETTORE COMMERCIALE



PRODUTTIVO
(CAPANNONI)

SETTORE PRODUTTIVO



Nei settori commerciale e produttivo si evidenzia un forte calo del numero di compravendite immobiliari sia nel settore commerciale, dopo il picco di transazioni del 2007, sia, soprattutto, nel settore produttivo in cui il numero di transazioni, dopo il recupero del 2008, scende a valori inferiori al minimo storico del 2002.

La dotazione di immobili continua invece a crescere, anche se lentamente, più nel settore commerciale che in quello produttivo, quasi statico, facendo ipotizzare un'espansione dell'offerta cui non corrisponde un adeguato allargamento della domanda.

VARIAZIONE PREZZI MEDI PER TIPOLOGIA D'USO

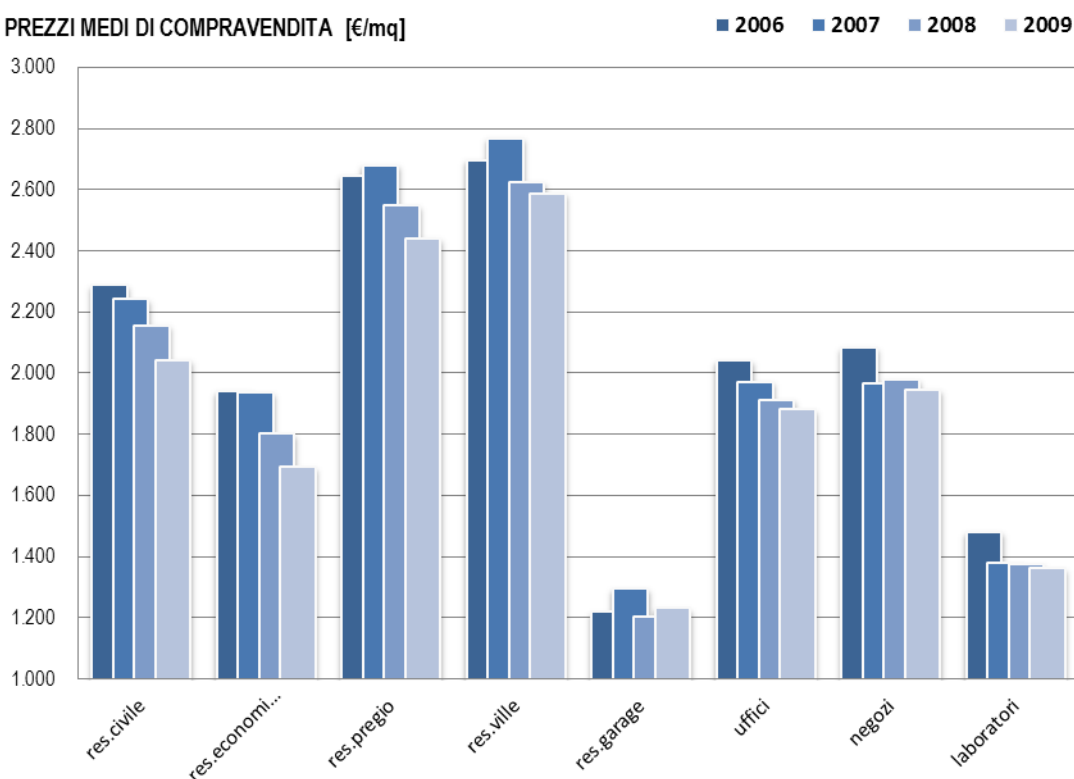
Di seguito è riportata la serie storica dal 2006 al 2009 relativa ai prezzi di compravendita ed ai canoni di locazione mediati sull'intero territorio comunale.

COMPRAVENDITE

ANDAMENTO
PREZZI MEDI

compravendita prezzi medi [€/mq]		2006	2007	2008	2009	variazione 2009/2006
residenziale	civile	2.286	2.240	2.155	2.041	-10,7 %
	economico	1.940	1.935	1.800	1.691	-12,8 %
	signorile	2.644	2.679	2.546	2.438	-7,8 %
	ville / villini	2.695	2.766	2.622	2.587	-4,0 %
	box / autorimessa	1.218	1.295	1.201	1.230	1,0 %
terziario	uffici	2.040	1.971	1.912	1.879	-7,9 %
commerciale	negozi	2.082	1.967	1.977	1.944	-6,6 %
produttivo	laboratori	1.480	1.376	1.373	1.360	-8,1 %

PREZZI MEDI DI COMPRAVENDITA [€/mq]



Dall'analisi dei prezzi unitari medi di compravendita si nota, dopo il picco raggiunto nel 2006, un generalizzato andamento al ribasso nel settore residenziale ordinario (abitazioni civili classe A2 : -10,7%), ancor più consistente per gli immobili economici (-12,8%) e meno per quelli di pregio (-7,8% e -4,0%). Caso a parte invece i box per autorimessa il cui prezzo medio riprende ad aumentare (+1,0%) dopo il picco negativo del 2008.

Andamento al ribasso anche per gli immobili a destinazione non residenziale. Il prezzo medio degli uffici (A10) subisce una flessione costante (-7,9%) mentre quello dei negozi, dopo un picco negativo nel 2007 ed un lieve recupero nell'anno successivo, registra un nuovo calo significativo nel 2008, tornando a valori ante 2005.

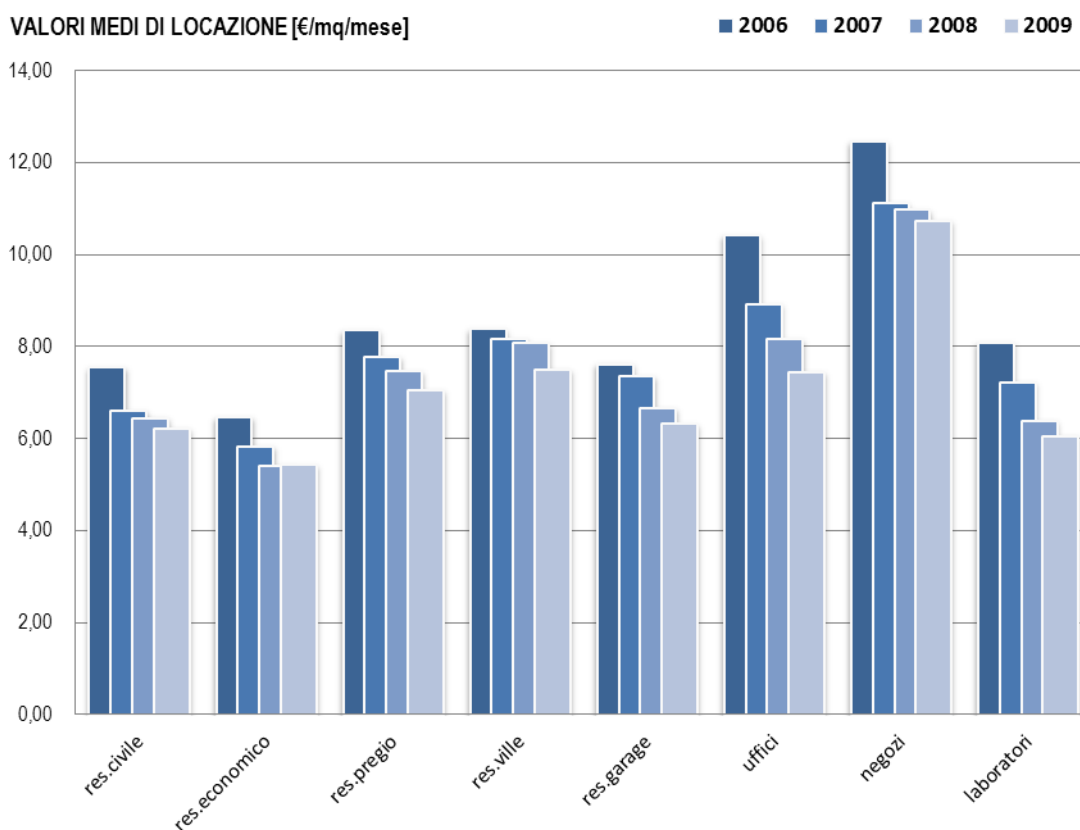
Analogo andamento per i prezzi medi unitari degli immobili a destinazione produttiva che subiscono una riduzione del 8,1% nel quadriennio, con un picco negativo di -7,0% nel 2007.

LOCAZIONI

ANDAMENTO
PREZZI MEDI

compravendita prezzi medi [€/mq]		2006	2007	2008	2009	variazione 2009/2006
residenziale	civile	7,56	6,61	6,46	6,23	-17,6 %
	economico	6,47	5,84	5,42	5,44	-16,0 %
	signorile	8,36	7,78	7,47	7,06	-15,5 %
	ville / villini	8,39	8,17	8,08	7,51	-10,5 %
	box / autorimessa	7,63	7,37	6,67	6,32	-17,1 %
terziario	uffici	10,43	8,93	8,17	7,46	-28,5 %
commerciale	negozi	12,47	11,14	10,98	10,75	-13,8 %
produttivo	laboratori	8,10	7,24	6,40	6,06	-25,1 %

VALORI MEDI DI LOCAZIONE [€/mq/mese]



Anche il mercato delle locazioni subisce un generale ridimensionamento dei prezzi unitari medi. I valori registrati per le varie categorie residenziali rilevano una diminuzione generalizzata nel quadriennio 2006-2009 di oltre il 15% con l'eccezione delle locazioni dei garage che diminuiscono meno (-10,5%) e quelle delle abitazioni di tipo economico che registrano nel 2008 un lieve incremento rispetto all'anno precedente.

I canoni medi unitari di locazione delle abitazioni civili ordinarie, dopo una brusca diminuzione nel solo 2007 (-12,5%) continuano a decrescere in maniera costante, così come quelli delle abitazioni di pregio (oltre il 10%).

Nel settore non residenziale si assiste ad un notevole decremento, pur se con una tendenza al rallentamento, dei canoni di locazione di immobili ad uso terziario (-28,5%) e produttivo (-25,1%). Per quanto riguarda l'uso commerciale, i valori dei canoni di locazione, dopo la brusca picchiata del 2007 (-11,7%) mantengono un andamento negativo, anche se più contenuto (-3,5% nel triennio 2007-2009).

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE - FASCE TERRITORIALI

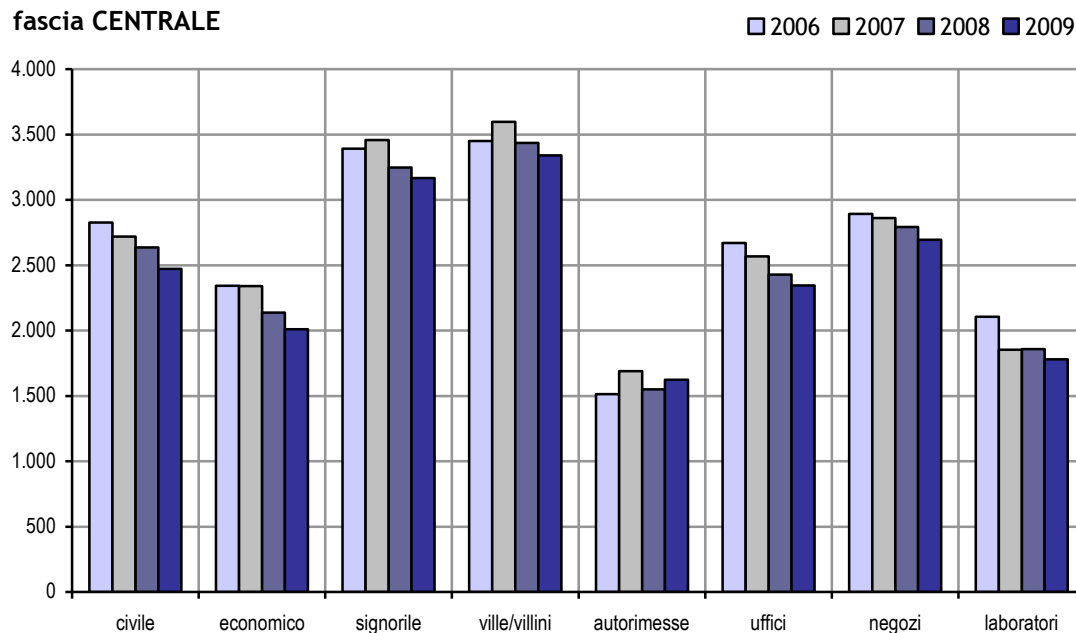
Per passare dal dato generale a quello particolare, si sono analizzate le variazioni dei prezzi medi suddivise per fasce territoriali, così come individuate e definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (centrale, semi-centrale, periferica, sub-urbana).

fascia CENTRALE

È la porzione di territorio comunale che coincide con il centro urbano e comprende, oltre alla parte storica (Guasco, San Pietro, Capodimonte, Spina dei Corsi) anche i quartieri Adriatico, Borgo Rodi, Passetto, Santa Margherita e Pietralcroce.

compravendita prezzi medi [€/mq]					fascia CENTRALE				
	2006	2007	var	2008	var	2009	var	var 06/09	
RESIDENZIALE	civile	2.827	2.718	-3,9%	2.636	-3,0%	2.473	-6,2%	-12,5%
	economico	2.343	2.339	-0,2%	2.136	-8,7%	2.009	-5,9%	-14,3%
	signorile	3.392	3.457	1,9%	3.246	-6,1%	3.166	-2,5%	-6,7%
	ville/villini	3.450	3.596	4,2%	3.436	-4,4%	3.339	-2,8%	-3,2%
	autorimesse	1.514	1.689	11,6%	1.550	-8,2%	1.623	4,7%	7,2%
TERZIARIO	uffici	2.669	2.568	-3,8%	2.429	-5,4%	2.345	-3,5%	-12,1%
COMMERCIALE	negozi	2.892	2.861	-1,1%	2.793	-2,4%	2.695	-3,5%	-6,8%
PRODUTTIVO	laboratori	2.105	1.854	-11,9%	1.857	0,2%	1.780	-4,1%	-15,4%

fascia CENTRALE



L'andamento dei prezzi medi nella fascia centrale segue l'andamento recessivo generale rilevato per l'intero territorio comunale con prezzi in valore assoluto maggiori dovuti alla presenza di condizioni ovviamente più appetibili, soprattutto per gli immobili a destinazione residenziale. Tra questi spiccano gli immobili di pregio ed i posti auto coperti i cui prezzi sembrano non risentire della stagnazione del mercato e della sistematica diminuzione dei valori stimati.

Gli immobili con destinazione terziaria e commerciale (uffici e negozi), malgrado la specifica collocazione sul territorio (centro storico), manifestano un andamento dei prezzi medi comunque in calo mentre poco significative in questa fascia sono le rilevazioni legate agli immobili a destinazione produttiva.

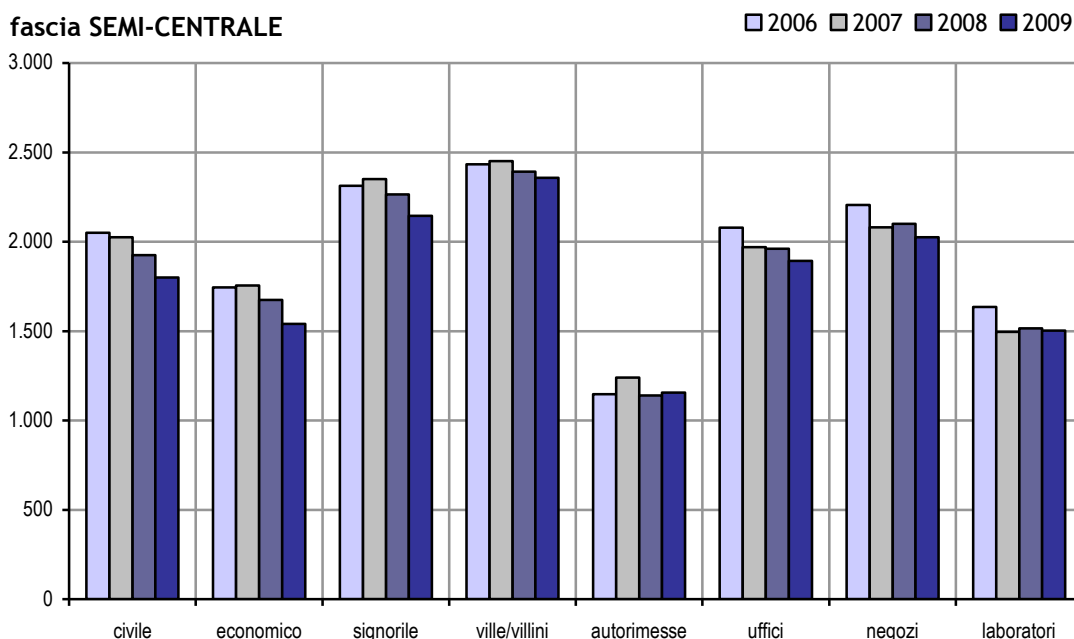
fascia SEMI-CENTRALE

È la porzione di territorio comunale che corrisponde alla cosiddetta “seconda Ancona” ovvero la zona che comprende i quartieri Archi, Vallemiano, Piano San Lazzaro, stazione F.S., Grazie, Tavernelle, Pinocchio, Palombare e Posatora.

In questa fascia nel corso del 2008 l’Agenzia del Territorio ha provveduto ad una variazione dei perimetri di alcune zone omogenee in virtù della quale il quartiere di Palombare è stato accorpato nella zona C2 con il quartiere del Piano San Lazzaro.

compravendita prezzi medi [€/mq]				fascia SEMI-CENTRALE					
	2006	2007	var	2008	var	2009	var	var 06/09	
RESIDENZIALE	civile	2.050	2.025	-1,2%	1.925	-4,9%	1.800	-6,5%	-12,2%
	economico	1.745	1.755	0,6%	1.675	-4,6%	1.540	-8,1%	-11,7%
	signorile	2.313	2.350	1,6%	2.265	-3,6%	2.145	-5,3%	-7,3%
	ville/villini	2.433	2.450	0,7%	2.392	-2,4%	2.358	-1,4%	-3,1%
	autorimesse	1.147	1.240	8,1%	1.140	-8,1%	1.155	1,3%	0,7%
TERZIARIO	uffici	2.078	1.970	-5,2%	1.960	-0,5%	1.893	-3,4%	-8,9%
COMMERCIALE	negozi	2.205	2.080	-5,7%	2.100	0,9%	2.025	-3,6%	-8,2%
PRODUTTIVO	laboratori	1.635	1.495	-8,6%	1.515	1,3%	1.503	-0,8%	-8,1%

fascia SEMI-CENTRALE



Anche nella fascia semi-centrale (seconda Ancona) l’andamento dei prezzi medi segue quello recessivo generale rilevato per l’intero territorio comunale con prezzi in valore assoluto minori, soprattutto per gli immobili a destinazione non residenziale. Fra gli immobili a destinazione residenziale si nota come i box e le autorimesse private seguano un andamento dei prezzi medi in costante aumento, in controtendenza rispetto a tutte le altre tipologie di immobili.

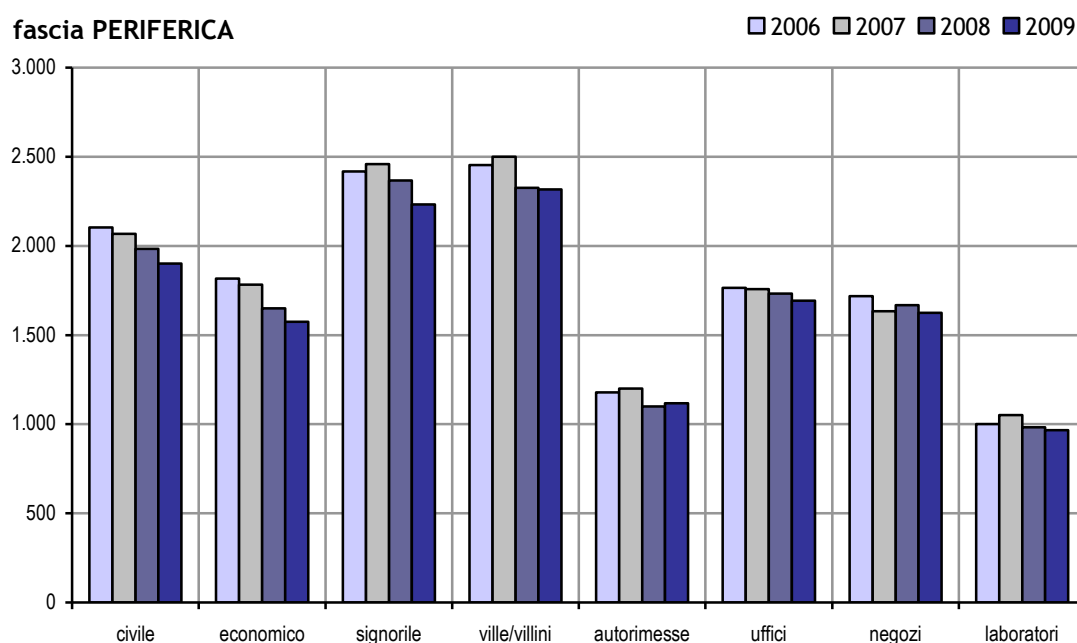
Gli immobili con destinazione terziaria (uffici) mostrano anch’essi un andamento recessivo dei prezzi medi, pur se con un piccolo recupero nel 2008; analogo andamento per gli immobili a destinazione commerciale, i cui prezzi medi risultano tendenzialmente in progressivo calo. Gli immobili a destinazione produttiva, pur se presenti in quantità ridotta, mostrano una stabilità dei prezzi medi intorno al valore registrato nel 2007, in linea con quella registrata sull’intero territorio comunale.

fascia PERIFERICA

È la porzione di territorio comunale che corrisponde sia alla cosiddetta “terza Ancona”, ovvero alla zona dei nuovi quartieri denominati Q1, Q2 e Q3, sia a quella che viene definita “Ancona nord”, ovvero i quartieri della Palombella, di Torrette e di Collemarino, la zona di via delle Grotte e di Palombina.

compravendita prezzi medi [€/mq]		fascia PERIFERICA							
		2006	2007	var	2008	var	2009	var	var 06/09
RESIDENZIALE	civile	2.103	2.067	-1,7%	1.983	-4,0%	1.900	-4,2%	-9,6%
	economico	1.817	1.783	-1,8%	1.650	-7,5%	1.575	-4,5%	-13,3%
	signorile	2.417	2.458	1,7%	2.367	-3,7%	2.233	-5,6%	-7,6%
	ville/villini	2.453	2.500	1,9%	2.325	-7,0%	2.317	-0,4%	-5,5%
	autorimesse	1.178	1.200	1,9%	1.100	-8,3%	1.117	1,5%	-5,2%
TERZIARIO	uffici	1.764	1.758	-0,3%	1.733	-1,4%	1.692	-2,4%	-4,1%
COMMERCIALE	negozi	1.717	1.633	-4,9%	1.667	2,1%	1.625	-2,5%	-5,3%
PRODUTTIVO	laboratori	1.000	1.050	5,0%	983	-6,3%	967	-1,7%	-3,3%

fascia PERIFERICA



Nella fascia periferica l'andamento dei prezzi medi, pur seguendo quello recessivo generale rilevato per l'intero territorio comunale, presenta variazioni più contenute rispetto alle altre zone, fatta eccezione per le residenze di tipo economico che perdono, in termini di prezzi medi unitari, più del 13% rispetto al 2006, così come subiscono un deciso rallentamento anche i prezzi degli immobili di pregio. Le residenze isolate mantengono invece quasi inalterata la loro appetibilità tanto da mantenere quasi inalterati i prezzi medi dopo la brusca caduta relativa al 2008 (-7.0%).

Gli immobili con destinazione terziaria (uffici) mostrano un andamento tendenzialmente recessivo dei prezzi medi (-4,1% sul 2006 e -2,5% nell'ultimo anno), anche in questo caso analogamente agli immobili a destinazione commerciale, i cui prezzi medi risultano sì in calo ma in modo meno evidente che nel resto della città.

Gli immobili a destinazione produttiva mostrano una discesa dei prezzi medi, dopo il picco registrato nel 2007, anomalo rispetto a quanto registrato sull'intero territorio comunale, in linea con l'andamento generale consolidato.

fascia SUB-URBANA

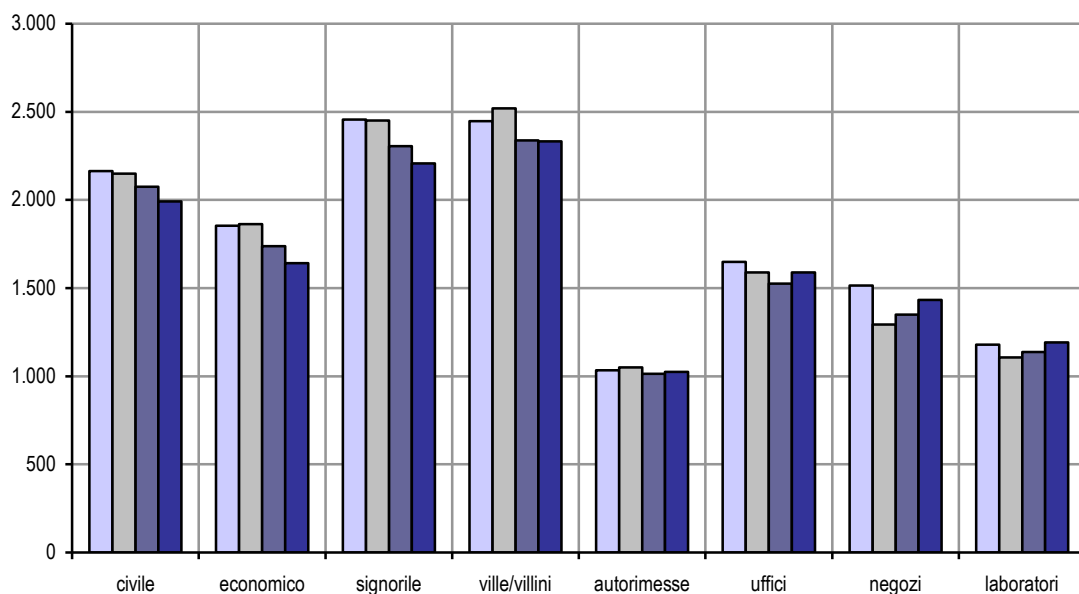
È la porzione di territorio comunale che corrisponde all'area extra-urbana compresi tutti i nuclei frazionali e la zona produttiva sud (Baraccola e P.I.P. - zona omogenea E4).

Dal 2008, a seguito della modifica dei perimetri delle zone omogenee O.M.I., si è avuta una redistribuzione delle varie aree in seguito alla quale la frazione di Candia risulta ora incorporata nella zona R1 (ex zona E2), insieme a tutte le altre frazioni della zona ovest mentre la zona est è rimasta inalterata, pur cambiando denominazione (R2 anziché E3).

compravendita prezzi medi [€/mq]				fascia SUB-URBANA					
	2006	2007	var	2008	var	2009	var	var 06/09	
	civile	2.163	2.150	-0,6%	2.075	-3,5%	1.992	-4,0%	-7,9%
	economico	1.854	1.863	0,4%	1.738	-6,7%	1.642	-5,5%	-11,5%
RESIDENZIALE	signorile	2.456	2.450	-0,3%	2.306	-5,9%	2.208	-4,2%	-10,1%
	ville/villini	2.446	2.519	3,0%	2.338	-7,2%	2.333	-0,2%	-4,6%
	autorimesse	1.033	1.050	1,6%	1.013	-3,6%	1.025	1,2%	-0,8%
TERZIARIO	uffici	1.648	1.588	-3,7%	1.525	-3,9%	1.588	4,1%	-3,7%
COMMERCIALE	negozi	1.515	1.294	-14,6%	1.350	4,3%	1.433	4,1%	6,1%
PRODUTTIVO	laboratori	1.179	1.106	-6,2%	1.138	2,8%	1.192	4,8%	1,1%

fascia SUB-URBANA

■ 2006 ■ 2007 ■ 2008 ■ 2009



L'analisi degli andamenti dei prezzi medi in questa fascia territoriale non può prescindere dalla considerazione che al suo interno sono comprese sia l'area extra-urbana, composta dall'ambito agrario e dai nuclei frazionari, sia l'area artigianale-industriale della Baraccola e del P.I.P., oggi anche a vocazione terziaria e commerciale.

Infatti l'andamento dei prezzi medi delle abitazioni di tipo civile, pur seguendo l'andamento recessivo generale, subiscono diminuzioni più modeste, mentre le abitazioni singole -fattore legato alla ristrutturazione e cambio d'uso degli immobili ex-rurali- mantengono i prezzi dell'anno precedente, comunque inferiori ai massimi dl 2007.

In calo i prezzi delle abitazioni economiche e relativamente stabili i prezzi dei garage.

I prezzi degli uffici, dopo il calo del biennio 2007-2008, son tornati a salire così come quelli dei locali commerciali, fatto dovuto presumibilmente alla concentrazione in tale fascia di numerosi poli terziari e commerciali.

In lieve aumento anche i prezzi medi degli immobili a destinazione produttiva, in netta controtendenza con l'andamento generale dell'intero territorio comunale.

CONSIDERAZIONI FINALI

Il mercato immobiliare nel Comune di Ancona nell'anno 2009 si conferma in fase recessiva; infatti gli operatori economici del settore hanno comunicato nelle loro rilevazioni una diminuzione sia dei pezzi medi di compravendita sia dei canoni di locazione degli immobili e ciò avviene per il terzo anno successivo, dopo l'inversione di tendenza registrata nel 2007.

INDICATORI

Dalle rilevazioni effettuate dagli operatori del settore immobiliare e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio emerge un trend del mercato chiaramente negativo documentato da numerosi elementi:

- » aumento del numero degli immobili posti in vendita;
- » diminuzione delle transazioni immobiliari portate a termine;
- » incremento dei tempi medi di realizzazione delle transazioni;
- » diminuzione delle richieste di acquisto;
- » flessione dei prezzi medi di compravendita.

FATTORI DI CARATTERE GENERALE

Fatti salvi alcuni casi specifici, il mercato immobiliare nella nostra città, così come avviene a livello nazionale, mostra una contrazione generalizzata delle compravendite nel settore immobiliare causata da una serie di fattori imputabili sia a contesti di carattere strutturale che a contingenze di carattere specifico quali:

- crisi economica generalizzata con conseguente aumento del livello di sfiducia negli investimenti, soprattutto immobiliari;
- prezzi in assoluto troppo elevati rispetto alle aspettative;
- dilatazione dell'offerta immobiliare sia di unità nuove che di unità oggetto di permuta (lo stock immobiliare sul territorio del Comune di Ancona negli ultimi 10 anni è aumentato del 9,2% nel settore residenziale e del 18,8% complessivamente);
- mancata rispondenza del parco immobiliare, statico ed in alcuni casi di concezione obsoleta, alle mutate esigenze della domanda;
- contrazione della domanda in quasi tutti i comparti del mercato;
- stretta creditizia e difficoltà di accesso al credito;
- conseguente sfiducia generalizzata nei confronti degli investimenti a lungo termine;
- fenomeni recessivi del sistema edilizio cittadino non strettamente connessi alla situazione congiunturale quali: qualità urbana varia, scarsa offerta nelle zone maggiormente appetibili, fenomeni sociali quali l'immigrazione concentrata in alcune parti della città.

Analizzando sia i prezzi medi di compravendita che i canoni medi di locazione delle varie tipologie di immobili presenti sul territorio del Comune di Ancona si può notare come dal 2007 i valori siano costantemente in diminuzione ad eccezione di alcuni casi specifici.

La variazione complessiva indica come nel 2009 i prezzi siano tornati a valori molto prossimi a quelli registrati prima dell'inizio della bolla speculativa, addirittura più bassi se si considera il confronto con valori attualizzati rispetto al periodo temporale.

SETTORE RESIDENZIALE

È il mercato residenziale ad avere avuto (in termini assoluti) la riduzione più significativa. A determinare questa situazione sono stati principalmente, come già detto, alcuni fattori endogeni di carattere generale: la contrazione di una domanda di reddito medio-basso preoccupata dai fenomeni recessivi legati alla crisi sia economica sia occupazionale; il progressivo irrigidimento del sistema creditizio nell'erogazione dei finanziamenti; la disponibilità di un'offerta di immobili molto più ampia dell'effettiva domanda.

Proprio a questo proposito si osserva, sulla scorta delle informazioni fornite dagli operatori del settore, come le tipologie residenziali più richieste, e quindi meglio commerciabili, sono i bilocali ed i trilocali.

Ciò risponde ad un preciso fenomeno riscontrato in questi anni nelle dinamiche anagrafiche. Infatti si può notare come la popolazione residente abbia subito un continuo

calo negli ultimi trent'anni fino ad arrivare ad un assestamento su un valore statico (100.000 abitanti per il Comune di Ancona) frutto della cosiddetta "crescita zero". Contemporaneamente però si è assistito ad un costante incremento del **numero di nuclei familiari che nel solo Comune di Ancona è cresciuto, nello stesso periodo, di oltre il 25%**.

In aggiunta, analizzando la composizione dei nuclei familiari si nota chiaramente come il numero dei componenti delle famiglie stia costantemente diminuendo ovvero aumenta significativamente il numero di nuclei familiari con 1 o 2 componenti, diminuisce il numero delle cosiddette famiglie di dimensione media (3-4 componenti) ed addirittura crolla il numero delle famiglie numerose (5 e più componenti).

DOMANDA E OFFERTA

Questo fenomeno indica come il numero di soggetti potenziali acquirenti (o locatari) di un immobile ad uso residenziale sia da un lato notevolmente aumentato e dall'altro siano drasticamente cambiate le esigenze abitative del singolo nucleo familiare. Infatti questo eccezionale aumento del numero di nuclei familiari formati da 1 o 2 componenti che si è registrato pone in primo piano la necessità di trovare risposte adeguate sia sul piano delle politiche sociali sia su quello della qualità e finalità dei servizi e pertanto quanto realizzato nel settore residenziale negli ultimi trent'anni non risulta più adeguato all'attuale domanda abitativa che privilegia standard qualitativi più elevati, tipologie residenziali innovative e soprattutto dimensioni maggiormente contenute, stante il minor numero di componenti del nucleo familiare. Infatti per una famiglia monoreddito composta da 2 persone le unità immobiliari da 90-100 mq (quadrilocale), il taglio maggiormente realizzato negli ultimi trent'anni, sono certamente meno appetibili di quelle con superficie 50-70mq (bi e trilocali) sia in termini di utilizzo e gestione sia, soprattutto, in termini di capitale da investire.

Questa palese obsolescenza delle caratteristiche dell'offerta immobiliare residenziale rispetto ad una domanda notevolmente più dinamica, ha di fatto contribuito, insieme agli altri fattori endogeni già accenati, a bloccare completamente il mercato rendendo sensibilmente più difficile smaltire l'eccesso di case disponibili e le nuove costruzioni rimaste invendute. Risulta quindi necessario da un lato arrivare ad una diminuzione dei prezzi e dall'altro proporre una serie di iniziative politiche che favoriscano l'acquisto di immobili e l'accesso al credito da parte dei single e delle giovani coppie la cui la situazione resta difficoltosa e alquanto problematica.

RESIDENZIALE ORDINARIO

Analizzando l'andamento del mercato immobiliare del settore residenziale nelle varie zone del territorio del Comune di Ancona in base alle varie tipologie edilizie esistenti si può notare come il calo dei prezzi sia del tutto generalizzato con decrementi più evidenti per le abitazioni ordinarie (classificazione catastale A2) che rappresentano più di 3/4 dell'intero stock immobiliare residenziale. Questa riduzione di prezzi risulta più marcata nei quartieri della fascia centrale (centro storico, Adriatico, Passetto, Rodi, Pietralacroce) e di quella semi-centrale (Archi, Piano San lazzaro, Pinocchio, Palombare, Grazie, Tavernelle) mentre il deprezzamento risulta meno sensibile nella fascia periferica (nuovi quartieri, Torrette, Collemarino) ed ancor meno nella zona sub-urbana (territorio extra-urbano e nuclei frazionari).

All'interno delle singole fasce si evidenziano comunque zone in cui i prezzi seguono andamenti differenti da quello generale della fascia stessa: ad esempio nella fascia centrale la zona della cosiddetta "Spina dei Corsi" e quella del Viale della Vittoria presentano una diminuzione significativamente superiore rispetto ai valori medi della fascia centrale, mentre tengono i prezzi registrati nelle zone del Passetto, via Santa Margherita e Pietralacroce.

Nella Seconda Ancona è la zona degli Archi quella che registra il maggior calo sia dei prezzi di compravendita che dei canoni di locazione, chiaramente al di sopra dei valori medi della fascia. Analogamente nella fascia periferica le diminuzioni più sensibili vengono registrate nei quartieri Palombella, Torrette e Collemarino (diminuzioni maggiori rispetto a quella dell'intera fascia), mentre tengono i prezzi nei nuovi quartieri (Q1, Q2, Q3).

RESIDENZIALE ECONOMICO

Questo fenomeno di riduzione dei prezzi registrato per le abitazioni ordinarie risulta ancor più evidente per l'edilizia economico/popolare che, per sua stessa natura, risulta

fortemente legata all'andamento dei tassi di interesse sui mutui e soprattutto alla facilità di accesso al credito che per le famiglie a basso reddito sono in questo momento ai minimi storici.

**RESIDENZIALE
DI PREGIO** Esulano da queste considerazioni gli immobili di pregio che risentono poco delle variabili economiche congiunturali, essendo più legati al cosiddetta "rendita di posizione" e presentano prospettive di investimento a lungo termine maggiormente appetibili, spostando sempre più l'attenzione dal valore del bene posseduto alla redditività ed alla sicurezza dell'investimento.

**SETTORE NON
RESIDENZIALE** Sul territorio comunale anche il mercato immobiliare a destinazione non residenziale (commerciale, terziaria e produttiva) subisce un analogo trend recessivo generalizzato, causato sia da fattori esogeni (crisi economica) che da fattori endogeni (diminuzione della capacità imprenditoriale locale). Va sottolineato come, malgrado i dati confermino un quadro di riferimento certamente recessivo sia nei prezzi medi sia nel bilancio domanda/offerta in un contesto negativo, si notano alcune singolarità in cui i prezzi fluttuano in modo non significativo o, in alcuni casi, addirittura aumentano. Tali singolarità sono legate a casi "best of class" che nel territorio della città di Ancona risultano essere i negozi siti lungo la Spina dei Corsi, gli uffici nelle nuove aree direzionali nella parte sud della città ed i capannoni dell'area P.I.P. che restano entrambi appetibili probabilmente data la loro prossimità a poli di attrazione ed alla concentrazione dei servizi accessori (accesso alla grande viabilità, mobilità semplificata, accessibilità e possibilità di sosta maggiormente favorevoli).

COMMERCIALE La situazione del settore commerciale appare in netta contrazione in tutte le zone della città: rispetto al 2006 si hanno diminuzioni dei prezzi medi di compravendita che oscillano dal -18,8% nella zona del Viale della Vittoria, al -5,4% registrato nella zona della Baraccola, al -3,7% della zona di Piano San Lazzaro. Questo fenomeno risulta amplificato dalla collocazione geografica dei grandi poli commerciali che, grazie agli efficienti collegamenti viari con il resto della città, hanno inevitabilmente attratto il baricentro del sistema commerciale cittadino, diminuendo drasticamente l'appetibilità degli immobili commerciali, più piccoli e con volumi di affari minori, siti nelle zone di corona del centro storico e nella prima periferia.

Ovviamente in controtendenza gli immobili a destinazione commerciale presenti nella Spina dei Corsi dove il prezzo medio di compravendita rimane più o meno costante rispetto a quello registrato nel 2007, anno in cui si è registrato il valore massimo.

Le locazioni nel settore commerciale presentano invece un evidente calo generalizzato dei canoni in tutte le zone della città, con variazioni, rispetto al 2006, fra il -15% ed -20%, indice probabilmente di un tentativo di recuperare una parte del cosiddetto "vacancy", ovvero le unità vuote e non locate, al di fuori delle zone commercialmente più valide della città. Infatti anche in questo caso si differenzia il caso della Spina dei Corsi dove i canoni di affitto medi calano "solo" del -6,3% rispetto al 2006.

TERZIARIO Anche per gli immobili a destinazione terziaria si assiste ad un fenomeno recessivo generalizzato particolarmente evidente nel mercato delle locazioni in cui i canoni raggiungono, rispetto al 2006, valori inferiori del -50% nella Spina dei Corsi, del -40% nell'area del Viale della Vittoria e di quasi il -30% in tutta la fascia periferica.

Meno accentuato, pur se comunque generalizzato, il calo dei prezzi medi di compravendita, indice di un mercato alla ricerca di un punto di equilibrio fra domanda ed offerta e di fenomeni di trasformazione nella distribuzione sul territorio dei soggetti del settore terziario che stanno modificando la loro capacità di distribuirsi sul territorio; infatti restano maggiormente appetibili, anche se con prezzi non più costantemente in crescita, gli immobili della zona periferica sud, probabilmente data la loro prossimità a poli di attrazione ed alla concentrazione di servizi accessori (accesso alla grande viabilità, mobilità semplificata, accessibilità e possibilità di sosta maggiormente favorevoli).

PRODUTTIVO La situazione del mercato immobiliare legato al settore produttivo (laboratori, magazzini e capannoni) risente certamente della crisi economica congiunturale che ha sicuramente

portato ad una riduzione della domanda, sia perché si sono ridotti i soggetti che intraprendono nuove imprese sia perché le imprese operanti nel settore sono impegnate a sopravvivere agli eventi recessivi della crisi e non possono prendere in considerazione investimenti immobiliari attualmente eccessivamente gravosi.

In questo quadro a tinte fosche si notano alcune note positive più nel mercato delle compravendite che in quello delle locazioni; infatti mentre i prezzi medi calano del -15% ed il -20% in tutte le zone, nelle aree periferiche (Baraccola, P.I.P. , Ancona Nord ed aree extra-urbane) i prezzi restano in linea con quelli degli anni precedenti palesando una vivacità del rapporto domanda/offerta non riscontrabile in altre parti della città.

Il mercato delle locazioni presenta invece valori ovunque in drastica diminuzione, così come avviene per i canoni di affitto degli immobili a destinazione terziaria. Anche in questo caso sono evidenti gli effetti della crisi economica, aggravati da una componente strutturale costituita dal fatto che per un'azienda risulta ampiamente preferibile sottoscrivere un finanziamento (leasing) piuttosto che un canone di locazione.

PROSPETTIVE

I risultati delle analisi sul mercato immobiliare svolte mostrano un mercato immobiliare sostanzialmente depresso, dove chi vende, pur abbassando parzialmente le proprie richieste, aspetta la ripresa della domanda mentre chi intende comprare attende un calo ancora maggiore delle quotazioni.

Le prospettive per il futuro del mercato immobiliare nel Comune di Ancona non appaiono particolarmente rosee anche perché è un fatto consolidato che la diminuzione del numero di compravendite e lo sbilanciamento del rapporto fra domanda ed offerta producano i loro effetti recessivi sui prezzi medi solo dopo un periodo di "incubazione" di 12-18 mesi ed estendano il loro effetto, fatte salve le altre condizioni al contorno, per altri 18-24 mesi.

A quanto sopra vanno poi aggiunti quei fattori recessivi di carattere generale già ricordati quali la perdurante crisi economica, la diminuzione del potere di acquisto delle famiglie, la difficoltà di accesso al credito e, non da ultimo, l'impatto che avrà il cosiddetto "Piano Casa" sul mercato immobiliare, sia in termini di operazioni immobiliari di entità tutt'altro che trascurabile, sia in termini di risorse economiche che potrebbero essere destinate all'ampliamento dello stock immobiliare esistente invece che alle cosiddette "sostituzioni di prima casa", fenomeno generato da un desiderio di miglioramento dello stile di vita.

Non risulta, dunque, agevole individuare i segnali di uscita dalla crisi e, soprattutto, le leve da attivare per favorire i processi virtuosi.

In ogni caso, a mantenere comunque vitale il mercato, potranno contribuire una serie di fattori quali:

- » la frammentazione dei nuclei familiari in continua crescita rispetto alla stagnazione della popolazione residente;
- » la conseguente necessità di rinnovare il parco edilizio producendo unità immobiliari maggiormente aderenti alle mutate necessità dei nuovi nuclei familiari;
- » l'aumento della domanda di unità immobiliari ad uso residenziale per soddisfare la crescente immigrazione e l'integrazione di quella stabilizzata;
- » la mai sopita propensione dei cittadini ad avere un'abitazione di proprietà, piuttosto che in locazione, anche a costo di notevoli sacrifici, e comunque di livello più elevato;
- » i programmi finalizzati all'edilizia pubblica per le famiglie a basso reddito e quelli a sostegno degli affitti per la cosiddetta "fascia grigia";
- » la considerazione che gli investimenti più vantaggiosi vengono fatti in periodi di recessione del mercato con andamento calante dei prezzi;

- » la consistente riduzione dei tassi di interesse che potrebbe indurre a ritenere che, superata la fase acuta della crisi, si torni rapidamente ad una condizione di normalità espansiva del mercato;
- » una politica monetaria che, liberando risorse per i consumi e sostenendo le famiglie, favorirebbe una maggiore propensione all'acquisto e, di conseguenza, una tenuta dei valori immobiliari;
- » la crisi degli impieghi finanziari in atto che orienta gli investimenti sui cosiddetti "beni rifugio".

In estrema sintesi, una volta scontata la fase regressiva residuale dei prossimi mesi e ritornati a livelli fisiologici ante bolla speculativa, si prefigura per il mercato immobiliare uno scenario di maggior rispondenza fra domanda ed offerta con relativa stabilizzazione dei prezzi e delle dinamiche di mercato senza ulteriori fenomeni recessivi.

Allegati:

- Tabelle dei valori medi di compravendita e dei canoni medi di locazione rilevati sul territorio del Comune di Ancona nel secondo semestre 2009

ABITAZIONI TIPO CIVILE			valori di mercato							€/mq		canoni di locazione							€/mq/mese	
fascia	DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE VARIAZIONI 2006 – 2009		2006		2007		2008		2009		VAR 2009 2006	2006		2007		2008		2009		VAR 2009 2006
			min max	med	min max	med	min max	med	min max	med		min max	med	min max	med	min max	med	min max	med	
centrale	B1	v.le vittoria - rione adriatico	2.633 3.283	2.958	2.300 3.350	2.825	2.300 3.300	2.800	2.075 2.950	2.513	-15,1 %	7,67 9,67	8,67	7,00 8,75	7,88	7,00 9,00	8,00	6,00 8,00	7,00	-19,2 %
	B2	c.so matteotti - p.zza del senato - villarey	2.467 3.000	2.733	2.150 3.050	2.600	2.100 2.900	2.500	1.950 2.800	2.375	-13,1 %	8,33 9,50	8,92	7,00 8,25	7,63	7,00 8,00	7,50	7,00 8,50	7,75	-13,1 %
	B3	p.zza cavour - p.zza pertini - v. vittorio veneto - capodimonte - v. podesti - v. cialdini - v. astagno - v. della loggia	2.533 2.967	2.750	2.150 2.950	2.550	2.000 2.800	2.400	2.000 2.700	2.350	-14,5 %	7,67 9,33	8,50	7,00 8,00	7,50	7,00 8,00	7,50	7,00 8,00	7,50	-11,8 %
	B4	piscina - via santa margherita	2.733 3.233	2.983	2.500 3.300	2.900	2.600 3.300	2.950	2.450 3.200	2.825	-5,3 %	9,00 11,17	10,08	7,75 9,50	8,63	8,00 10,00	9,00	7,00 8,00	7,50	-25,6 %
	B5	pietralacroce	2.700 3.167	2.933	2.450 3.350	2.900	2.200 3.300	2.750	2.150 3.150	2.650	-9,7 %	8,33 10,83	9,58	7,25 9,00	8,13	7,00 9,00	8,00	6,50 8,00	7,25	-24,3 %
	B6	c.so garibaldi - c.so stamira - c.so mazzini - p.zza del plebiscito	2.733 3.333	3.033	2.600 3.300	2.950	2.400 3.100	2.750	2.150 2.850	2.500	-17,6 %	8,33 10,50	9,42	7,00 8,75	7,88	7,00 9,00	8,00	7,00 8,50	7,75	-17,7 %
	B7	via bocconi - via XXV aprile - p.le della Libertà	2.200 2.600	2.400	1.900 2.700	2.300	1.900 2.700	2.300	1.700 2.500	2.100	-12,5 %	7,33 8,50	7,92	6,25 7,25	6,75	6,00 7,00	6,50	6,00 7,00	6,50	-17,9 %
	zona centrale – valore medio			2.827		2.718		2.636		2.473		-12,5 %	8,97		7,58		7,50		7,17	
semicentrale	C1	archi - montirozzo	1.633 1.850	1.742	1.500 2.000	1.750	1.300 1.800	1.550	1.150 1.700	1.425	-18,2 %	6,00 7,33	6,67	5,25 6,50	5,88	5,00 6,00	5,50	5,00 6,00	5,50	-17,5 %
	C2	c.so carlo alberto - v. g. bruno - zona stazione - p.zza u. bassi - v. ascolti piceno - v. martiri della resistenza - (palombare)	1.933 2.300	2.117	1.700 2.400	2.050	1.700 2.400	2.050	1.450 2.200	1.825	-13,8 %	6,17 7,33	6,75	5,75 7,00	6,38	6,00 7,00	6,50	5,00 6,50	5,75	-14,8 %
	C3	zona pinocchio - palombare - posatora	2.033 2.433	2.233	1.700 2.550	2.125	1.500 2.500	2.000	1.500 2.350	1.925	-13,8 %	6,00 7,33	6,67	6,00 7,25	6,63	6,00 7,00	6,50	5,50 6,50	6,00	-10,0 %
	C4	grazie - tavernelle	2.100 2.467	2.283	1.850 2.550	2.200	1.800 2.500	2.150	1.600 2.400	2.000	-12,4 %	7,00 9,17	8,08	6,00 7,25	6,63	6,00 7,00	6,50	6,00 7,00	6,50	-19,6 %
	C5	zona portuale	1.750 2.000	1.875	1.800 2.200	2.000	1.650 2.100	1.875	1.600 2.050	1.825	-2,7 %	5,50 6,25	5,88	5,00 6,00	5,50	5,00 6,00	5,50	5,00 6,00	5,50	-6,4 %
	zona semicentrale – valore medio			2.050		2.025		1.925		1.800		-12,2 %	6,88		6,25		6,17		6,00	
periferica	D1	nuovi quartieri q1 - q2 - q3	2.067 2.467	2.267	2.050 2.600	2.325	1.900 2.550	2.225	1.800 2.450	2.125	-6,2 %	6,33 7,83	7,08	6,00 7,25	6,63	6,00 7,00	6,50	6,00 7,00	6,50	-8,2 %
	D2	torrette - palombina - collemarino	1.933 2.483	2.208	1.650 2.500	2.075	1.500 2.400	1.950	1.500 2.250	1.875	-15,1 %	7,00 8,33	7,67	6,00 7,25	6,63	6,00 7,00	6,50	5,50 7,00	6,25	-18,5 %
	D3	ghettarello - v. delle grotte - v. flaminia	1.667 2.000	1.833	1.450 2.150	1.800	1.400 2.150	1.775	1.350 2.050	1.700	-7,3 %	6,00 7,50	6,75	5,25 6,50	5,88	5,00 6,00	5,50	5,00 6,00	5,50	-18,5 %
	zona periferica – valore medio			2.103		2.067		1.983		1.900		-9,6 %	7,17		6,38		6,17		6,08	
suburbana	E1 (-)	candia	2.067 2.367	2.217	2.000 2.550	2.275	1.900 2.350	2.125	-	-	-	7,50 7,75	7,63	5,50 6,50	6,00	5,00 6,00	5,50	-	-	-
	E2 (R1)	sappanico - montesicuro - gallignano - paterno - ghettarello - (candia)	1.933 2.267	2.100	1.700 2.350	2.025	1.700 2.300	2.000	1.700 2.225	1.963	-6,5 %	6,75 7,25	7,00	5,50 6,25	5,88	5,00 6,00	5,50	5,00 6,00	5,50	-21,4 %
	E3 (R2)	varano - montacuto - poggio - massignano	2.100 2.367	2.233	2.050 2.650	2.350	1.850 2.600	2.225	1.800 2.475	2.138	-4,3 %	7,00 8,25	7,63	6,25 7,50	6,88	6,00 8,00	7,00	5,50 6,50	6,00	-21,3 %
	E4	baraccola	2.000 2.200	2.100	1.700 2.200	1.950	1.700 2.200	1.950	1.550 2.200	1.875	-10,7 %	6,50 6,75	6,63	5,50 7,00	6,25	5,00 7,00	6,00	5,00 6,00	5,50	-17,0 %
	zona suburbana – valore medio			2.163		2.150		2.075		1.992		-7,9 %	7,22		6,25		6,00		5,67	
Comune di Ancona – valore medio			2.286		2.240		2.155		2.041		-10,7 %	7,56		6,61		6,46		6,23		-17,6 %

* le zone tra parentesi sono state modificate in base alla nuova ripartizione territoriale fornita dall'OMI nel 2001

ABITAZIONI TIPO ECONOMICO			valori di mercato							€/mq		canoni di locazione							€/mq/mese	
fascia	DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE VARIAZIONI 2006 – 2009		2006		2007		2008		2009		VAR 2009 2006	2006		2007		2008		2009		VAR 2009 2006
			min max	med	min max	med	min max	med	min max	med		min max	med	min max	med	min max	med	min max	med	
centrale	B1	v.le vittoria - rione adriatico	2.233 2.633	2.433	2.000 2.750	2.375	1.950 2.500	2.225	1.850 2.325	2.088	-14,2 %	6,67 7,83	7,25	6,00 7,25	6,63	6,00 7,00	6,50	5,50 7,00	6,25	-13,8 %
	B2	c.so matteotti - p.zza del senato - villarey	2.200 2.433	2.317	1.950 2.550	2.250	1.800 2.600	2.200	1.700 2.250	1.975	-14,7 %	7,67 9,00	8,34	6,50 7,50	7,00	6,00 7,00	6,50	6,00 7,50	6,75	-19,0 %
	B3	p.zza cavour - p.zza pertini - v. vittorio veneto - capodimonte - v. podesti - v. cialdini - v. astagno - v. della loggia	2.100 2.400	2.250	1.850 2.500	2.175	1.750 2.300	2.025	1.700 2.300	2.000	-11,1 %	6,67 8,17	7,42	6,25 7,25	6,75	6,00 7,00	6,50	6,00 7,00	6,50	-12,4 %
	B4	piscina - via santa margherita	2.367 2.633	2.500	2.350 2.800	2.575	2.100 2.600	2.350	2.050 2.450	2.250	-10,0 %	7,67 8,67	8,17	6,50 8,00	7,25	6,00 8,00	7,00	6,00 7,50	6,75	-17,4 %
	B5	pietralacroce	2.133 2.433	2.283	2.200 2.750	2.475	1.950 2.400	2.175	1.800 2.200	2.000	-12,4 %	7,67 8,83	8,25	6,50 7,50	7,00	6,00 7,00	6,50	6,00 7,00	6,50	-21,2 %
	B6	c.so garibaldi - c.so stamira - c.so mazzini - p.zza del plebiscito	2.233 2.600	2.417	2.250 2.800	2.525	1.850 2.400	2.125	1.750 2.300	2.025	-16,2 %	7,00 9,00	8,00	6,50 7,50	7,00	6,00 7,00	6,50	6,00 7,50	6,75	-15,6 %
	B7	via bocconi - via XXV aprile - p.le della Libertà	2.100 2.300	2.200	1.700 2.300	2.000	1.600 2.100	1.850	1.450 2.000	1.725	-21,6 %	6,00 7,17	6,59	5,50 6,50	6,00	5,00 6,00	5,50	5,00 6,00	5,50	-16,5 %
	zona centrale – valore medio			2.343	2.339	2.136	2.009	-14,3 %	7,61	6,67	6,17	6,25	-17,9 %							
semicentrale	C1	archi - montirozzo	1.400 1.517	1.458	1.350 1.700	1.525	1.200 1.500	1.350	1.150 1.400	1.275	-12,6 %	5,33 6,67	6,00	5,00 6,00	5,50	5,00 6,00	5,50	4,00 6,00	5,00	-16,7 %
	C2	c.so carlo alberto - v. g. bruno - zona stazione - p.zza u. bassi - v. ascolti piceno - v. martiri della resistenza - (palombare)	1.600 1.867	1.733	1.450 1.850	1.650	1.550 1.900	1.725	1.350 1.750	1.550	-10,6 %	5,67 6,67	6,17	5,00 6,25	5,63	5,00 6,00	5,50	4,50 6,00	5,25	-14,9 %
	C3	zona pinocchio - palombare - posatora	1.733 2.100	1.917	1.550 2.250	1.900	1.500 2.200	1.850	1.350 1.950	1.650	-13,9 %	5,50 6,67	6,09	5,25 6,25	5,75	5,00 6,00	5,50	4,50 6,00	5,25	-13,7 %
	C4	grazie - tavernelle	1.850 2.033	1.942	1.700 2.200	1.950	1.650 2.100	1.875	1.350 1.950	1.650	-15,0 %	6,00 7,50	6,75	5,50 6,50	6,00	5,00 6,00	5,50	5,00 6,00	5,50	-18,5 %
	C5	zona portuale	1.550 1.800	1.675	1.600 1.900	1.750	1.400 1.750	1.575	1.400 1.750	1.575	-6,0 %	5,00 6,00	5,50	5,00 6,00	5,50	5,00 6,00	5,50	4,50 6,00	5,25	-4,5 %
	zona semicentrale – valore medio			1.745	1.755	1.675	1.540	-11,7 %	6,11	5,75	5,50	5,33	-12,7 %							
periferica	D1	nuovi quartieri q1 - q2 - q3	1.733 2.033	1.883	1.800 2.300	2.050	1.600 2.100	1.850	1.550 2.000	1.775	-5,8 %	5,33 6,50	5,92	5,25 6,50	5,88	5,00 6,00	5,50	5,00 6,00	5,50	-7,0 %
	D2	torrette - palombina - collemarino	1.767 1.967	1.867	1.450 2.000	1.725	1.400 1.900	1.650	1.300 1.800	1.550	-17,0 %	5,67 7,00	6,34	4,75 6,50	5,63	4,00 6,00	5,00	4,00 6,00	5,00	-21,1 %
	D3	ghettarello - v. delle grotte - v. flaminia	1.633 1.767	1.700	1.350 1.800	1.575	1.200 1.700	1.450	1.200 1.600	1.400	-17,6 %	5,17 6,00	5,59	4,50 5,50	5,00	4,00 5,00	4,50	4,00 5,50	4,75	-15,0 %
	zona periferica – valore medio			1.817	1.783	1.650	1.575	-13,3 %	5,95	5,50	5,00	5,08	-14,5 %							
suburbana	E1 (-)	candia	1.800 2.067	1.933	1.750 2.150	1.950	1.500 1.850	1.675	-	-	-	6,00 6,25	6,13	4,75 5,50	5,13	4,00 5,00	4,50	-	-	-
	E2 (R1)	sappanico - montesicuro - gallignano - paterno - ghettarello - (candia)	1.533 1.933	1.733	1.500 2.000	1.750	1.400 1.900	1.650	1.400 1.750	1.575	-9,1 %	6,25 6,50	6,38	4,50 5,50	5,00	4,00 5,00	4,50	5,00 6,00	5,50	-13,7 %
	E3 (R2)	varano - montacuto - poggio - massignano	1.800 2.100	1.950	1.800 2.200	2.000	1.650 2.100	1.875	1.550 1.950	1.750	-10,3 %	5,75 6,50	6,13	5,25 6,25	5,75	5,00 6,00	5,50	4,00 5,00	4,50	-26,5 %
	E4	baraccola	1.650 1.950	1.800	1.550 1.950	1.750	1.500 2.000	1.750	1.450 1.750	1.600	-11,1 %	6,00 6,50	6,25	5,50 6,25	5,88	5,00 6,00	5,50	4,50 6,00	5,25	-16,0 %
	zona suburbana – valore medio			1.854	1.863	1.738	1.642	-11,5 %	6,22	5,44	5,00	5,08	-18,3 %							
Comune di Ancona – valore medio			1.940	1.935	1.800	1.691	-12,8 %	6,47	5,84	5,42	5,44	-16,0 %								

* le zone tra parentesi sono state modificate in base alla nuova ripartizione territoriale fornita dall'OMI nel 2001

ABITAZIONI TIPO SIGNORILE			valori di mercato								canoni di locazione								
fascia	DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE VARIAZIONI 2006 – 2009	2006		2007		2008		2009		VAR 2009 2006	2006		2007		2008		2009		VAR 2009 2006
		min max	med	min max	med	min max	med	min max	med		min max	med	min max	med	min max	med	min max	med	
centrale	B1 v.le vittoria - rione adriatico	3.367 3.933	3.650	3.150 4.100	3.625	3.000 4.100	3.550	2.750 4.200	3.475	-4,8 %	9,17 11,33	10,25	8,25 10,25	9,25	8,00 9,00	8,50	7,00 8,50	7,75	-24,4 %
	B2 c.so matteotti - p.zza del senato - villarey	3.333 3.733	3.533	3.000 3.900	3.450	2.900 2.950	2.925	2.650 3.700	3.175	-10,1 %	8,67 11,33	10,00	8,00 10,25	9,13	8,00 10,00	9,00	7,50 9,00	8,25	-17,5 %
	B3 p.zza cavour - p.zza pertini - v. vittorio veneto - capodimonte - v. podesti - v. cialdini - v. astagno - v. della loggia	3.033 3.550	3.292	2.950 3.700	3.325	2.750 3.600	3.175	2.500 3.350	2.925	-11,1 %	8,50 10,17	9,33	8,00 10,25	9,13	8,00 10,00	9,00	7,50 9,00	8,25	-11,6 %
	B4 piscina - via santa margherita	3.100 3.700	3.400	3.150 4.150	3.650	3.000 3.800	3.400	3.075 3.950	3.513	3,3 %	9,83 12,33	11,08	8,75 11,25	10,00	9,00 11,00	10,00	8,00 9,50	8,75	-21,1 %
	B5 pietralacroce	3.333 3.800	3.567	3.300 4.100	3.700	3.250 3.800	3.525	3.050 3.650	3.350	-6,1 %	9,83 12,00	10,92	8,50 10,75	9,63	8,00 9,00	8,50	7,50 9,00	8,25	-24,4 %
	B6 c.so garibaldi - c.so stamira - c.so mazzini - p.zza del plebiscito	3.333 3.867	3.600	3.350 4.250	3.800	3.300 4.000	3.650	3.000 3.750	3.375	-6,3 %	9,00 12,00	10,50	8,50 10,75	9,63	8,00 9,00	8,50	7,50 9,00	8,25	-21,4 %
	B7 via bocconi - via XXV aprile - p.le della Libertà	2.450 2.950	2.700	2.300 3.000	2.650	2.200 2.800	2.500	2.050 2.650	2.350	-13,0 %	8,00 9,00	8,50	7,25 8,50	7,88	7,00 8,00	7,50	6,50 8,00	7,25	-14,7 %
	zona centrale – valore medio		3.392		3.457		3.246		3.166		-6,7 %	9,97		9,04		8,17		7,92	
semicentrale	C1 archi - montirozzo	2.000 2.200	2.100	2.000 2.300	2.150	1.800 2.200	2.000	1.700 2.150	1.925	-8,3 %	7,25 8,00	7,63	6,50 7,50	7,00	6,00 7,00	6,50	6,00 7,00	6,50	-14,8 %
	C2 c.so carlo alberto - v. g. bruno - zona stazione - p.zza u. bassi - v. ascolti piceno - v. martiri della resistenza - (palombare)	1.950 2.550	2.250	1.950 2.700	2.325	1.900 2.750	2.325	1.800 2.550	2.175	-3,3 %	7,50 8,75	8,13	7,00 8,00	7,50	7,00 8,00	7,50	6,00 7,50	6,75	-16,9 %
	C3 zona pinocchio - palombare - posatora	2.300 2.850	2.575	2.350 2.950	2.650	2.300 2.900	2.600	2.100 2.650	2.375	-7,8 %	7,25 8,75	8,00	7,00 8,25	7,63	7,00 8,00	7,50	6,00 7,50	6,75	-15,6 %
	C4 grazie - tavernelle	2.200 2.633	2.417	2.050 2.700	2.375	1.900 2.700	2.300	1.850 2.550	2.200	-9,0 %	7,50 9,50	8,50	7,00 8,50	7,75	7,00 8,00	7,50	6,00 8,00	7,00	-17,6 %
	C5 zona portuale	2.000 2.450	2.225	2.000 2.500	2.250	1.900 2.300	2.100	1.850 2.250	2.050	-7,9 %	6,00 7,00	6,50	6,00 7,00	6,50	6,00 7,00	6,50	5,50 7,00	6,25	-3,8 %
	zona semicentrale – valore medio		2.313		2.350		2.265		2.145		-7,3 %	7,67		7,29		7,17		6,67	
periferica	D1 nuovi quartieri q1 - q2 - q3	2.500 3.000	2.750	2.400 3.100	2.750	2.300 3.100	2.700	2.050 2.850	2.450	-10,9 %	7,25 8,50	7,88	7,00 8,25	7,63	7,00 8,00	7,50	6,50 7,50	7,00	-11,1 %
	D2 torrette - palombina - collemarino	2.250 2.700	2.475	2.250 2.800	2.525	2.100 2.600	2.350	2.000 2.550	2.275	-8,1 %	7,50 9,00	8,25	7,00 8,25	7,63	7,00 8,00	7,50	6,50 8,00	7,25	-12,1 %
	D3 ghettarello - v. delle grotte - v. flaminia	1.900 2.150	2.025	1.950 2.250	2.100	1.900 2.200	2.050	1.800 2.150	1.975	-2,5 %	7,00 7,50	7,25	6,25 7,25	6,75	6,00 7,00	6,50	6,00 7,00	6,50	-10,3 %
	zona periferica – valore medio		2.417		2.458		2.367		2.233		-7,6 %	7,79		7,33		7,17		6,92	
suburbana	E1 (-) candia	2.250 2.650	2.450	2.250 2.750	2.500	2.100 2.600	2.350	-	-	-	7,75 8,75	8,25	6,50 8,25	7,38	6,00 8,00	7,00	-	-	-
	E2 (R1) sappanico - montesicuro - gallignano - paterno - ghettarello - (candia)	2.150 2.550	2.350	2.150 2.500	2.325	1.950 2.300	2.125	1.850 2.400	2.125	-9,6 %	7,50 8,75	8,13	6,50 8,00	7,25	6,00 8,00	7,00	6,00 7,00	6,50	-20,0 %
	E3 (R2) varano - montacuto - poggio - massignano	2.500 3.050	2.775	2.450 3.100	2.775	2.200 2.900	2.550	2.150 2.750	2.450	-11,7 %	8,00 9,00	8,50	7,25 8,75	8,00	7,00 9,00	8,00	6,00 7,50	6,75	-20,6 %
	E4 baraccola	2.100 2.400	2.250	2.000 2.400	2.200	2.000 2.400	2.200	1.750 2.350	2.050	-8,9 %	6,50 7,75	7,13	6,75 7,75	7,25	7,00 8,00	7,50	6,50 7,50	7,00	-1,8 %
	zona suburbana – valore medio		2.456		2.450		2.306		2.208		-10,1 %	8,00		7,47		7,38		6,75	
Comune di Ancona – valore medio		2.644		2.679		2.546		2.438		-7,8 %	8,36		7,78		7,47		7,06		-15,5 %

* le zone tra parentesi sono state modificate in base alla nuova ripartizione territoriale fornita dall'OMI nel 2001

VILLE E VILLINI		valori di mercato										canoni di locazione									
fascia	DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE VARIAZIONI 2006 – 2009	2006		2007		2008		2009		VAR 2009 2006	2006		2007		2008		2009		VAR 2009 2006		
		min max	med	min max	med	min max	med	min max	med		min max	med	min max	med	min max	med	min max	med		min max	med
centrale	B1 v.le vittoria - rione adriatico	3.433 3.933	3.683	3.350 4.250	3.800	3.400 4.200	3.800	3.150 4.450	3.800	3,2 %	8,00 12,00	10,00	8,00 11,75	9,88	8,00 10,00	9,00	7,50 8,50	8,00	-20,0 %		
	B2 c.so matteotti - p.zza del senato - villarey	3.333 3.733	3.533	3.200 3.950	3.575	3.000 3.850	3.425	3.000 3.700	3.350	-5,2 %	8,00 11,50	9,75	8,00 10,75	9,38	8,00 10,00	9,00	8,00 9,00	8,50	-12,8 %		
	B3 p.zza cavour - p.zza pertini - v. vittorio veneto - capodimonte - v. podesti - v. cialdini - v. astagno - v. della loggia	3.100 3.567	3.333	3.050 3.800	3.425	3.000 3.500	3.250	2.950 3.500	3.225	-3,2 %	8,00 10,00	9,00	8,00 10,00	9,00	8,00 10,00	9,00	7,50 9,00	8,25	-8,3 %		
	B4 piscina - via santa margherita	3.100 3.700	3.400	3.350 4.300	3.825	3.200 4.000	3.600	3.150 4.000	3.575	5,1 %	9,00 12,00	10,50	8,75 12,00	10,38	9,00 11,00	10,00	7,50 9,50	8,50	-19,0 %		
	B5 pietralacroce	3.067 3.833	3.450	3.150 4.200	3.675	2.900 3.900	3.400	2.800 3.800	3.300	-4,3 %	8,00 12,00	10,00	8,25 12,00	10,13	8,00 10,00	9,00	8,00 9,50	8,75	-12,5 %		
	B6 c.so garibaldi - c.so stamira - c.so mazzini - p.zza del plebiscito	3.200 3.900	3.550	3.250 4.250	3.750	3.000 4.000	3.500	2.750 3.750	3.250	-8,5 %	8,00 12,00	10,00	8,25 11,00	9,63	8,00 9,00	8,50	8,00 9,00	8,50	-15,0 %		
	B7 via bocconi - via XXV aprile - p.le della Libertà	3.000 3.400	3.200	2.800 3.450	3.125	2.750 3.400	3.075	2.650 3.100	2.875	-10,2 %	7,50 10,25	8,88	7,25 10,00	8,63	7,00 9,00	8,00	7,00 8,00	7,50	-15,5 %		
	zona centrale – valore medio		3.450		3.596		3.436		3.339		-3,2 %	9,63		9,46		8,50		8,25		-14,3 %	
semicentrale	C1 archi - montirozzo	-	-	2.000 2.500	2.250	-	-	-	-	-	-	-	9,00 10,00	9,50	-	-	-	-	-		
	C2 c.so carlo alberto - v. g. bruno - zona stazione - p.zza u. bassi - v. ascolti piceno - v. martiri della resistenza - (palombare)	2.000 2.500	2.250	1.950 2.550	2.250	1.850 2.600	2.225	1.800 2.500	2.150	-4,4 %	7,00 8,75	7,88	7,00 8,25	7,63	7,00 8,00	7,50	6,00 7,50	6,75	-14,3 %		
	C3 zona pinocchio - palombare - posatora	2.300 2.900	2.600	2.450 3.150	2.800	2.250 2.900	2.575	2.200 2.950	2.575	-1,0 %	6,75 9,00	7,88	6,75 8,75	7,75	7,00 9,00	8,00	6,00 8,00	7,00	-11,1 %		
	C4 grazie - tavernelle	2.167 2.733	2.450	2.250 2.850	2.550	2.000 2.750	2.375	2.000 2.700	2.350	-4,1 %	7,00 9,25	8,13	7,00 8,75	7,88	7,00 9,00	8,00	6,50 8,00	7,25	-10,8 %		
	C5 zona portuale	-	-	2.000 2.800	2.400	-	-	-	-	-	-	-	6,00 7,00	6,50	-	-	-	-	-		
	zona semicentrale – valore medio		2.433		2.450		2.392		2.358		-3,1 %	8,00		7,38		8,00		7,13		-10,9 %	
periferica	D1 nuovi quartieri q1 - q2 - q3	2.400 2.967	2.683	2.450 3.050	2.750	2.250 2.900	2.575	2.300 2.750	2.525	-5,9 %	7,00 8,75	7,88	7,00 8,75	7,88	7,00 9,00	8,00	6,50 8,00	7,25	-7,9 %		
	D2 torrette - palombina - collemarino	2.250 2.750	2.500	2.300 2.850	2.575	2.150 2.600	2.375	2.050 2.700	2.375	-5,0 %	7,50 9,25	8,38	7,00 9,00	8,00	7,00 9,00	8,00	7,00 8,00	7,50	-10,4 %		
	D3 ghettarello - v. delle grotte - v. flaminia	2.000 2.350	2.175	2.000 2.350	2.175	1.900 2.150	2.025	1.900 2.200	2.050	-5,7 %	7,00 7,75	7,38	7,00 8,25	7,63	7,00 8,00	7,50	6,50 8,00	7,25	-1,7 %		
	zona periferica – valore medio		2.453		2.500		2.325		2.317		-5,5 %	7,88		7,83		7,83		7,33		-6,9 %	
suburbana	E1 (-) candia	2.200 2.800	2.500	2.150 2.900	2.525	1.900 2.650	2.275	-	-	-	7,25 9,25	8,25	7,00 9,00	8,00	7,00 9,00	8,00	-	-	-		
	E2 (R1) sappanico - montesicuro - gallignano - paterno - ghettarello - (candia)	2.133 2.433	2.283	2.100 2.600	2.350	1.900 2.500	2.200	1.850 2.600	2.225	-2,6 %	7,00 9,00	8,00	7,00 8,75	7,88	7,00 9,00	8,00	6,50 8,00	7,25	-9,4 %		
	E3 (R2) varano - montacuto - poggio - massignano	2.333 2.767	2.550	2.450 3.100	2.775	2.250 3.000	2.625	2.200 2.850	2.525	-1,0 %	7,50 9,50	8,50	7,75 9,50	8,63	8,00 9,00	8,50	6,50 8,50	7,50	-11,8 %		
	E4 baraccola	2.300 2.600	2.450	2.200 2.650	2.425	2.000 2.500	2.250	2.000 2.500	2.250	-8,2 %	6,75 8,25	7,50	7,00 8,25	7,63	7,00 8,00	7,50	6,50 8,00	7,25	-3,3 %		
	zona suburbana – valore medio		2.446		2.519		2.338		2.333		-4,6 %	8,06		8,03		8,00		7,33		-9,0 %	
Comune di Ancona – valore medio		2.695		2.766		2.622		2.587		-4,0 %	8,39		8,17		8,08		7,51		-10,5 %		

* le zone tra parentesi sono state modificate in base alla nuova ripartizione territoriale fornita dall'OMI nel 2001

BOX E GARAGE			valori di mercato							€/mq		canoni di locazione							€/mq/mese	
fascia	DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE VARIAZIONI 2006 – 2009	2006		2007		2008		2009		VAR 2009 2006	2006		2007		2008		2009		VAR 2009 2006	
		min max	med	min max	med	min max	med	min max	med		min max	med	min max	med	min max	med	min max	med		
centrale	B1 v.le vittoria - rione adriatico	1.400 1.833	1.617	1.450 2.150	1.800	1.300 2.000	1.650	1.375 2.300	1.838	13,7 %	6,67 7,67	7,17	7,00 8,50	7,75	6,00 7,00	6,50	6,50 8,50	7,50	4,7 %	
	B2 c.so matteotti - p.zza del senato - villarey	1.533 1.900	1.717	1.600 2.150	1.875	1.400 1.950	1.675	1.450 2.250	1.850	7,8 %	10,67 11,67	11,17	8,25 10,25	9,25	7,00 9,00	8,00	7,00 9,50	8,25	-26,1 %	
	B3 p.zza cavour - p.zza pertini - v. vittorio veneto - capodimonte - v. podesti - v. cialdini - v. astagno - v. della loggia	1.300 1.700	1.500	1.550 1.950	1.750	1.350 1.800	1.575	1.300 1.950	1.625	8,3 %	6,33 8,00	7,17	6,75 9,00	7,88	6,00 8,00	7,00	8,00 9,00	8,50	18,6 %	
	B4 piscina - via santa margherita	1.333 1.733	1.533	1.450 2.000	1.725	1.400 1.800	1.600	1.400 1.950	1.675	9,2 %	6,67 7,50	7,08	7,25 9,50	8,38	7,00 8,00	7,50	7,50 9,00	8,25	16,5 %	
	B5 pietralacroce	1.267 1.567	1.417	1.300 1.800	1.550	1.200 1.600	1.400	1.200 1.650	1.425	0,6 %	7,33 8,33	7,83	7,50 9,50	8,50	7,00 8,00	7,50	7,00 8,50	7,75	-1,1 %	
	B6 c.so garibaldi - c.so stamira - c.so mazzini - p.zza del plebiscito	1.433 1.733	1.583	1.500 2.100	1.800	1.500 1.900	1.700	1.500 1.950	1.725	8,9 %	7,33 9,67	8,50	7,50 10,00	8,75	7,00 9,00	8,00	7,00 9,00	8,00	-5,9 %	
	B7 via bocconi - via XXV aprile - p.le della Libertà	1.067 1.400	1.233	1.000 1.650	1.325	1.000 1.500	1.250	1.000 1.450	1.225	-0,7 %	7,67 9,67	8,67	7,75 8,50	8,13	7,00 8,00	7,50	6,50 8,00	7,25	-16,3 %	
	zona centrale – valore medio		1.514		1.689		1.550		1.623		7,2 %	8,33		8,46		7,67		7,67		-8,0 %
semicentrale	C1 archi - montirozzo	1.067 1.200	1.133	1.000 1.300	1.150	1.000 1.200	1.100	1.000 1.250	1.125	-0,7 %	6,67 8,00	7,33	6,25 7,50	6,88	6,00 7,00	6,50	6,00 7,00	6,50	-11,4 %	
	C2 c.so carlo alberto - v. g. bruno - zona stazione - p.zza u. bassi - v. ascolti piceno - v. martiri della resistenza - (palombare)	933 1.133	1.033	950 1.350	1.150	1.000 1.200	1.100	1.000 1.200	1.100	6,5 %	6,67 8,00	7,33	6,25 7,50	6,88	6,00 7,00	6,50	5,50 6,50	6,00	-18,2 %	
	C3 zona pinocchio - palombare - posatora	1.233 1.400	1.317	1.150 1.500	1.325	1.000 1.400	1.200	1.000 1.450	1.225	-7,0 %	6,67 9,33	8,00	6,50 8,00	7,25	6,00 7,00	6,50	5,50 6,50	6,00	-25,0 %	
	C4 grazie - tavernelle	1.200 1.400	1.300	1.100 1.500	1.300	1.000 1.400	1.200	950 1.400	1.175	-9,6 %	6,67 9,33	8,00	6,50 8,50	7,50	6,00 8,00	7,00	5,50 7,00	6,25	-21,9 %	
	C5 zona portuale	850 1.050	950	1.050 1.500	1.275	1.000 1.200	1.100	1.000 1.300	1.150	21,1 %	- -	-	8,00 9,50	8,75	- -	-	- -	-	-	
	zona semicentrale – valore medio		1.147		1.240		1.140		1.155		0,7 %	8,00		7,83		6,75		6,13		-23,4 %
periferica	D1 nuovi quartieri q1 - q2 - q3	1.300 1.567	1.433	1.250 1.600	1.425	1.100 1.400	1.250	1.100 1.400	1.250	-12,8 %	6,33 8,00	7,17	6,25 8,50	7,38	6,00 7,00	6,50	5,50 6,50	6,00	-16,3 %	
	D2 torrette - palombina - collemarino	1.167 1.267	1.217	1.050 1.350	1.200	1.000 1.300	1.150	1.000 1.400	1.200	-1,4 %	7,00 8,50	7,75	6,50 7,50	7,00	6,00 7,00	6,50	5,50 6,50	6,00	-22,6 %	
	D3 ghettarello - v. delle grotte - v. flaminia	767 1.000	883	800 1.150	975	800 1.000	900	800 1.000	900	1,9 %	6,75 8,00	7,38	6,00 7,00	6,50	6,00 7,00	6,50	5,50 6,50	6,00	-18,6 %	
	zona periferica – valore medio		1.178		1.200		1.100		1.117		-5,2 %	7,43		6,96		6,50		6,00		-19,3 %
suburbana	E1 (-) candia	967 1.167	1.067	950 1.300	1.125	900 1.200	1.050	- -	-	-	6,50 7,00	6,75	5,50 6,50	6,00	5,00 6,00	5,50	- -	-	-	
	E2 (R1) sappanico - montesicuro - gallignano - paterno - ghettarello - (candia)	867 1.033	950	800 1.100	950	800 1.000	900	900 1.000	950	0,0 %	6,00 7,00	6,50	5,50 6,50	6,00	5,00 6,00	5,50	5,00 6,00	5,50	-15,4 %	
	E3 (R2) varano - montacuto - poggio - massignano	867 1.167	1.017	850 1.250	1.050	800 1.200	1.000	950 1.150	1.050	3,3 %	6,00 7,00	6,50	6,00 7,00	6,50	6,00 7,00	6,50	5,00 6,00	5,50	-15,4 %	
	E4 baraccola	1.000 1.200	1.100	950 1.200	1.075	1.000 1.200	1.100	1.000 1.150	1.075	-2,3 %	6,50 8,00	7,25	5,75 7,00	6,38	5,00 6,00	5,50	5,00 6,00	5,50	-24,1 %	
	zona suburbana – valore medio		1.033		1.050		1.013		1.025		-0,8 %	6,75		6,22		5,75		5,50		-18,5 %
Comune di Ancona – valore medio		1.218		1.295		1.201		1.230		1,0 %	7,63		7,37		6,67		6,32		-17,1 %	

* le zone tra parentesi sono state modificate in base alla nuova ripartizione territoriale fornita dall'OMI nel 2001

POSTI AUTO COPERTI			valori di mercato								€/mq		canoni di locazione								€/mq/mese	
fascia	DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE VARIAZIONI 2006 – 2009		2006		2007		2008		2009		VAR 2009 2006	2006		2007		2008		2009		VAR 2009 2006		
			min max	med	min max	med	min max	med	min max	med		min max	med	min max	med	min max	med	min max	med		min max	med
centrale	B1	v.le vittoria - rione adriatico	900 1.300	1.100	900 1.325	1.113	900 1.350	1.125	950 1.450	1.200	9,1 %	7,67 10,67	9,17	6,75 8,50	7,63	6,00 7,00	6,50	6,00 7,50	6,75	-26,4 %		
	B2	c.so matteotti - p.zza del senato - villarey	1.033 1.333	1.183	1.050 1.550	1.300	1.000 1.500	1.250	1.050 1.550	1.300	9,9 %	9,33 11,33	10,33	8,00 10,25	9,13	7,00 9,00	8,00	7,00 9,00	8,00	-22,6 %		
	B3	p.zza cavour - p.zza pertini - v. vittorio veneto - capodimonte - v. podesti - v. cialdini - v. astagno - v. della loggia	933 1.200	1.067	900 1.450	1.175	800 1.300	1.050	1.000 1.275	1.138	6,6 %	9,00 10,67	9,83	7,50 9,50	8,50	6,00 8,00	7,00	7,50 9,00	8,25	-16,1 %		
	B4	piscina - via santa margherita	1.033 1.333	1.183	1.000 1.500	1.250	1.000 1.300	1.150	1.000 1.350	1.175	-0,7 %	9,33 11,33	10,33	7,00 9,00	8,00	6,00 7,00	6,50	7,00 9,00	8,00	-22,6 %		
	B5	pietralacroce	1.033 1.267	1.150	950 1.350	1.150	1.000 1.200	1.100	1.000 1.300	1.150	0,0 %	8,00 8,00	8,00	7,00 8,25	7,63	6,00 7,00	6,50	6,50 8,50	7,50	-6,3 %		
	B6	c.so garibaldi - c.so stamira - c.so mazzini - p.zza del plebiscito	1.100 1.367	1.233	1.050 1.500	1.275	1.000 1.500	1.250	1.000 1.550	1.275	3,4 %	9,33 12,00	10,67	8,25 10,50	9,38	7,00 9,00	8,00	7,00 9,00	8,00	-25,0 %		
	B7	via bocconi - via XXV aprile - p.le della Libertà	867 1.200	1.033	800 1.150	975	800 1.000	900	850 1.000	925	-10,5 %	6,67 8,67	7,67	6,25 8,00	7,13	6,00 7,00	6,50	6,00 7,50	6,75	-12,0 %		
	zona centrale – valore medio			1.136		1.177		1.118		1.166		2,7 %	8,78		8,04		7,00		7,42		-15,5 %	
semicentrale	C1	archi - montirozzo	700 833	767	750 1.000	875	800 1.000	900	900 1.000	950	23,9 %	6,33 9,00	7,67	6,00 7,75	6,88	6,00 7,00	6,50	6,00 7,00	6,50	-15,2 %		
	C2	c.so carlo alberto - v. g. bruno - zona stazione - p.zza u. bassi - v. ascoli piceno - v. martiri della resistenza - (palombare)	733 833	783	750 1.000	875	800 1.000	900	800 1.000	900	14,9 %	8,00 10,00	9,00	6,00 8,25	7,13	6,00 7,00	6,50	5,50 6,50	6,00	-33,3 %		
	C3	zona pinocchio - palombare - posatora	667 767	717	750 950	850	800 1.000	900	850 1.050	950	32,6 %	5,67 7,67	6,67	5,50 7,00	6,25	5,00 6,00	5,50	5,50 6,50	6,00	-10,0 %		
	C4	grazie - tavernelle	700 900	800	800 1.000	900	800 1.000	900	850 1.000	925	15,6 %	5,67 8,33	7,00	5,25 7,50	6,38	5,00 7,00	6,00	5,50 6,50	6,00	-14,3 %		
	C5	zona portuale	550 750	650	750 1.000	875	800 1.000	900	850 1.000	925	42,3 %	- -	-	8,00 9,50	8,75	- -	-	- -	-	-	-	
	zona semicentrale – valore medio			743		875		900		930		25,1 %	6,83		7,13		5,75		6,00		-12,2 %	
periferica	D1	nuovi quartieri q1 - q2 - q3	733 933	833	800 1.200	1.000	1.000 1.200	1.100	1.000 1.200	1.100	32,0 %	5,67 7,67	6,67	5,50 7,00	6,25	5,00 6,00	5,50	5,00 6,00	5,50	-17,5 %		
	D2	torrette - palombina - collemarino	667 800	733	700 1.000	850	800 1.000	900	850 1.050	950	29,5 %	7,00 10,00	8,50	5,75 7,75	6,75	5,00 7,00	6,00	5,00 6,50	5,75	-32,4 %		
	D3	ghettarello - v. delle grotte - v. flaminia	667 867	767	600 850	725	600 800	700	750 900	825	7,6 %	7,00 8,50	7,75	5,75 7,00	6,38	5,00 6,00	5,50	5,00 6,00	5,50	-29,0 %		
	zona periferica – valore medio			778		858		900		958		23,2 %	7,64		6,46		5,67		5,58		-26,9 %	
suburbana	E1 (-)	candia	733 933	833	700 950	825	800 1.000	900	- -	-	-	6,33 7,00	6,67	5,50 6,50	6,00	5,00 6,00	5,50	- -	-	-		
	E2 (R1)	sappanico - montesicuro - gallignano - paterno - ghettarello - (candia)	700 867	783	600 850	725	600 800	700	700 850	775	-1,1 %	6,00 7,00	6,50	5,25 6,25	5,75	5,00 6,00	5,50	5,00 6,00	5,50	-15,4 %		
	E3 (R2)	varano - montacuto - poggio - massignano	733 867	800	600 800	700	600 800	700	750 900	825	3,1 %	6,50 6,75	6,63	5,75 6,75	6,25	6,00 7,00	6,50	5,00 6,00	5,50	-17,0 %		
	E4	baraccola	550 650	600	550 850	700	600 1.000	800	700 950	825	37,5 %	7,00 7,50	7,25	5,75 7,00	6,38	5,00 6,00	5,50	5,00 6,00	5,50	-24,1 %		
	zona suburbana – valore medio			754		738		775		808		7,2 %	6,76		6,09		5,75		5,50		-18,6 %	
Comune di Ancona – valore medio			853		912		923		966		13,2 %	7,50		6,93		6,04		6,13		-18,4 %		

* le zone tra parentesi sono state modificate in base alla nuova ripartizione territoriale fornita dall'OMI nel 2001

NEGOZI		valori di mercato										canoni di locazione									
fascia	DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE VARIAZIONI 2006 – 2009	2006		2007		2008		2009		VAR 2009 2006	2006		2007		2008		2009		VAR 2009 2006		
		min max	med	min max	med	min max	med	min max	med		min max	med	min max	med	min max	med	min max	med		min max	med
centrale	B1 v.le vittoria - rione adriatico	2.233 3.250	2.742	2.000 3.100	2.550	1.800 2.900	2.350	1.750 2.700	2.225	-18,8 %	13,67 17,67	15,67	12,00 15,50	13,75	12,00 15,00	13,50	11,00 14,00	12,50	-20,2 %		
	B2 c.so matteotti - p.zza del senato - villarey	2.200 3.200	2.700	2.300 3.100	2.700	2.000 3.000	2.500	1.800 2.900	2.350	-13,0 %	13,67 17,00	15,34	11,50 15,50	13,50	12,00 16,00	14,00	11,00 15,00	13,00	-15,2 %		
	B3 p.zza cavour - p.zza pertini - v. vittorio veneto - capodimonte - v. podesti - v. cialdini - v. astagno - v. della loggia	2.300 3.433	2.867	1.950 3.400	2.675	2.000 3.500	2.750	1.900 3.400	2.650	-7,6 %	11,67 15,50	13,59	10,75 14,50	12,63	10,00 14,00	12,00	9,50 13,50	11,50	-15,3 %		
	B4 piscina - via santa margherita	2.133 2.933	2.533	2.000 2.800	2.400	1.800 2.900	2.350	1.750 2.750	2.250	-11,2 %	12,33 15,00	13,67	11,00 14,00	12,50	10,00 13,00	11,50	9,00 12,00	10,50	-23,2 %		
	B5 pietralacroce	2.000 2.267	2.134	1.800 2.550	2.175	1.700 2.600	2.150	1.650 2.500	2.075	-2,7 %	10,00 12,33	11,17	8,50 12,00	10,25	8,00 12,00	10,00	8,00 10,50	9,25	-17,2 %		
	B6 c.so garibaldi - c.so stamira - c.so mazzini - p.zza del plebiscito	3.933 5.933	4.933	4.000 6.750	5.375	3.700 7.000	5.350	3.650 7.000	5.325	7,9 %	23,00 33,00	28,00	20,00 32,50	26,25	20,00 35,00	27,50	18,00 34,50	26,25	-6,3 %		
	B7 via bocconi - via XXV aprile - p.le della Libertà	2.067 2.600	2.334	1.800 2.500	2.150	1.700 2.500	2.100	1.575 2.400	1.988	-14,8 %	10,00 11,83	10,92	8,50 11,75	10,13	8,00 12,00	10,00	8,00 12,00	10,00	-8,4 %		
	zona centrale – valore medio		2.892		2.861		2.793		2.695		-6,8 %	16,69		15,54		15,83		15,17		-9,1 %	
semicentrale	C1 archi - montirozzo	2.000 2.500	2.250	1.800 2.200	2.000	1.800 2.500	2.150	1.650 2.350	2.000	-11,1 %	10,67 12,00	11,34	8,50 11,25	9,88	8,00 11,00	9,50	7,50 10,50	9,00	-20,6 %		
	C2 c.so carlo alberto - v. g. bruno - zona stazione - p.zza u. bassi - v. ascolti piceno - v. martiri della resistenza - (palombare)	2.133 2.800	2.467	2.100 2.900	2.500	2.100 2.900	2.500	2.000 2.750	2.375	-3,7 %	10,67 14,50	12,59	9,75 14,00	11,88	10,00 14,00	12,00	8,50 13,50	11,00	-12,6 %		
	C3 zona pinocchio - palombare - posatora	1.833 2.167	2.000	1.750 2.100	1.925	1.500 2.000	1.750	1.450 2.000	1.725	-13,8 %	10,67 12,00	11,34	8,25 12,00	10,13	8,00 12,00	10,00	7,50 11,50	9,50	-16,2 %		
	C4 grazie - tavernelle	1.867 2.300	2.084	1.650 2.050	1.850	1.700 2.200	1.950	1.600 2.150	1.875	-10,0 %	11,83 14,00	12,92	9,50 13,50	11,50	9,00 14,00	11,50	8,00 13,50	10,75	-16,8 %		
	C5 zona portuale	2.000 2.450	2.225	1.850 2.400	2.125	1.900 2.400	2.150	1.900 2.400	2.150	-3,4 %	- -	-	8,00 10,50	9,25	- -	-	10,00 15,00	12,50	-		
	zona semicentrale – valore medio		2.205		2.080		2.100		2.025		-8,2 %	12,13		10,29		10,75		10,92		-10,0 %	
periferica	D1 nuovi quartieri q1 - q2 - q3	1.533 1.967	1.750	1.500 2.000	1.750	1.600 2.000	1.800	1.600 2.000	1.800	2,9 %	9,67 11,83	10,75	8,50 11,50	10,00	8,00 11,00	9,50	7,50 11,00	9,25	-14,0 %		
	D2 torrette - palombina - collemarino	1.633 2.100	1.867	1.500 2.100	1.800	1.500 2.000	1.750	1.400 2.000	1.700	-8,9 %	10,33 12,00	11,17	8,75 12,00	10,38	7,00 12,00	9,50	6,50 11,00	8,75	-21,6 %		
	D3 ghettarello - v. delle grotte - v. flaminia	1.333 1.733	1.533	1.050 1.650	1.350	1.100 1.800	1.450	1.050 1.700	1.375	-10,3 %	10,00 12,50	11,25	8,50 11,00	9,75	8,00 10,00	9,00	6,50 10,00	8,25	-26,7 %		
	zona periferica – valore medio		1.717		1.633		1.667		1.625		-5,3 %	11,06		10,04		9,33		8,75		-20,9 %	
suburbana	E1 (-) candia	1.033 1.367	1.200	900 1.200	1.050	1.000 1.200	1.100	- -	-	-	8,67 10,00	9,34	7,00 8,50	7,75	6,00 8,00	7,00	- -	-	-		
	E2 (R1) sappanico - montesicuro - gallignano - paterno - ghettarello - (candia)	1.000 1.333	1.167	850 1.200	1.025	1.000 1.200	1.100	1.000 1.200	1.100	-5,7 %	8,00 10,00	9,00	7,00 8,50	7,75	6,00 8,00	7,00	6,00 8,00	7,00	-22,2 %		
	E3 (R2) varano - montacuto - poggio - massignano	1.300 1.633	1.467	900 1.250	1.075	1.000 1.200	1.100	1.000 1.200	1.100	-25,0 %	8,00 9,67	8,84	7,00 8,50	7,75	6,00 8,00	7,00	6,00 8,00	7,00	-20,8 %		
	E4 baraccola	2.000 2.450	2.225	1.700 2.350	2.025	1.800 2.400	2.100	1.800 2.400	2.100	-5,6 %	11,75 14,00	12,88	10,00 13,00	11,50	10,00 12,00	11,00	9,00 12,00	10,50	-18,4 %		
	zona suburbana – valore medio		1.515		1.294		1.350		1.433		-5,4 %	10,01		8,69		8,00		8,17		-18,4 %	
Comune di Ancona – valore medio		2.082		1.967		1.977		1.944		-6,6 %	12,47		11,14		10,98		10,75		-13,8 %		

* le zone tra parentesi sono state modificate in base alla nuova ripartizione territoriale fornita dall'OMI nel 2001

UFFICI		valori di mercato								€/mq		canoni di locazione								€/mq/mese	
fascia	DESTINAZIONE D'USO TERZIARIA VARIAZIONI 2006 – 2009	2006		2007		2008		2009		VAR 2009 2006	2006		2007		2008		2009		VAR 2009 2006		
		min max	med	min max	med	min max	med	min max	med		min max	med	min max	med	min max	med	min max	med		min max	med
centrale	B1 v.le vittoria - rione adriatico	2.533 2.867	2.700	2.450 2.900	2.675	2.200 2.700	2.450	2.150 2.600	2.375	-12,0 %	11,50 14,83	13,17	9,00 12,00	10,50	8,00 10,00	9,00	7,00 9,00	8,00	-39,2 %		
	B2 c.so matteotti - p.zza del senato - villarey	2.533 2.967	2.750	2.350 3.000	2.675	2.200 2.900	2.550	2.150 2.750	2.450	-10,9 %	11,33 14,00	12,67	9,50 11,50	10,50	8,00 10,00	9,00	7,00 9,00	8,00	-36,8 %		
	B3 p.zza cavour - p.zza pertini - v. vittorio veneto - capodimonte - v. podesti - v. cialdini - v. astagno - v. della loggia	2.600 3.133	2.867	2.350 3.050	2.700	2.250 2.950	2.600	2.175 2.800	2.488	-13,2 %	9,83 12,67	11,25	7,75 11,50	9,63	6,00 10,00	8,00	6,00 8,50	7,25	-35,6 %		
	B4 piscina - via santa margherita	2.467 2.800	2.634	2.350 2.800	2.575	2.200 2.700	2.450	2.150 2.600	2.375	-9,8 %	10,00 12,83	11,42	8,75 11,50	10,13	8,00 10,00	9,00	7,50 9,00	8,25	-27,7 %		
	B5 pietralacroce	2.333 2.600	2.467	2.150 2.550	2.350	1.950 2.350	2.150	1.900 2.300	2.100	-14,9 %	9,33 10,83	10,08	8,50 9,50	9,00	8,00 9,00	8,50	7,50 8,50	8,00	-20,6 %		
	B6 c.so garibaldi - c.so stamira - c.so mazzini - p.zza del plebiscito	2.667 3.367	3.017	2.400 3.250	2.825	2.200 3.200	2.700	2.150 3.000	2.575	-14,7 %	16,67 20,50	18,59	11,00 15,00	13,00	9,00 14,00	11,50	8,50 11,00	9,75	-47,5 %		
	B7 via bocconi - via XXV aprile - p.le della Libertà	2.133 2.367	2.250	1.950 2.400	2.175	1.900 2.300	2.100	1.800 2.300	2.050	-8,9 %	8,67 12,33	10,50	7,25 10,00	8,63	7,00 9,00	8,00	6,50 8,00	7,25	-31,0 %		
	zona centrale – valore medio		2.669		2.568		2.429		2.345		-12,2 %	13,06		10,21		9,33		8,33		-36,2 %	
semicentrale	C1 archi - montirozzo	1.667 2.133	1.900	1.400 2.200	1.800	1.300 2.200	1.750	1.300 2.150	1.725	-9,2 %	9,33 10,67	10,00	7,00 9,00	8,00	6,00 9,00	7,50	6,00 7,50	6,75	-32,5 %		
	C2 c.so carlo alberto - v. g. bruno - zona stazione - p.zza u. bassi - v. ascolti piceno - v. martiri della resistenza - (palombare)	1.933 2.333	2.133	1.650 2.350	2.000	1.800 2.300	2.050	1.700 2.225	1.963	-8,0 %	9,33 11,50	10,42	8,00 10,50	9,25	8,00 10,00	9,00	6,50 8,50	7,50	-28,0 %		
	C3 zona pinocchio - palombare - posatora	1.800 2.200	2.000	1.600 2.150	1.875	1.600 2.100	1.850	1.550 2.050	1.800	-10,0 %	9,33 10,83	10,08	7,50 10,00	8,75	7,00 9,00	8,00	6,50 8,00	7,25	-28,1 %		
	C4 grazie - tavernelle	1.800 2.167	1.984	1.650 2.200	1.925	1.500 2.200	1.850	1.500 2.050	1.775	-10,5 %	8,00 9,33	8,67	7,50 8,50	8,00	7,00 8,00	7,50	6,00 8,00	7,00	-19,2 %		
	C5 zona portuale	2.300 2.450	2.375	2.100 2.400	2.250	2.200 2.400	2.300	2.100 2.300	2.200	-7,4 %	8,00 11,50	9,75	7,25 10,50	8,88	7,00 10,00	8,50	6,50 8,50	7,50	-23,1 %		
	zona semicentrale – valore medio		2.078		1.970		1.960		1.893		-8,9 %	9,50		8,54		8,00		7,25		-23,7 %	
periferica	D1 nuovi quartieri q1 - q2 - q3	1.700 2.100	1.900	1.600 2.200	1.900	1.600 2.200	1.900	1.600 2.150	1.875	-1,3 %	11,00 13,33	12,17	9,00 11,25	10,13	8,00 9,00	8,50	7,00 8,50	7,75	-36,3 %		
	D2 torrette - palombina - collemarino	1.633 2.000	1.817	1.450 2.250	1.850	1.400 2.300	1.850	1.400 2.150	1.775	-2,3 %	9,00 10,67	9,84	8,00 10,25	9,13	7,00 9,00	8,00	6,50 8,00	7,25	-26,3 %		
	D3 ghettarello - v. delle grotte - v. flaminia	1.400 1.750	1.575	1.250 1.800	1.525	1.200 1.700	1.450	1.200 1.650	1.425	-9,5 %	7,33 9,33	8,33	6,50 8,00	7,25	6,00 8,00	7,00	5,50 7,00	6,25	-25,0 %		
	zona periferica – valore medio		1.764		1.758		1.733		1.692		-4,1 %	10,11		8,83		7,83		7,08		-29,9 %	
suburbana	E1 (-) candia	1.233 1.600	1.417	1.200 1.500	1.350	1.200 1.400	1.300	- -	-	-	7,00 8,67	7,84	6,50 7,50	7,00	6,00 6,00	6,00	- -	-	-		
	E2 (R1) sappanico - montesicuro - gallignano - paterno - ghettarello - (candia)	1.233 1.600	1.417	1.200 1.500	1.350	1.200 1.400	1.300	1.200 1.400	1.300	-8,2 %	6,67 8,67	7,67	6,25 7,50	6,88	6,00 7,00	6,50	5,00 7,00	6,00	-21,8 %		
	E3 (R2) varano - montacuto - poggio - massignano	1.333 1.733	1.533	1.300 1.650	1.475	1.400 1.500	1.450	1.350 1.500	1.425	-7,0 %	7,33 9,00	8,17	7,00 8,00	7,50	7,00 8,00	7,50	5,50 7,50	6,50	-20,4 %		
	E4 baraccola	2.000 2.450	2.225	1.950 2.400	2.175	1.900 2.200	2.050	1.850 2.225	2.038	-8,4 %	11,00 14,00	12,50	10,00 12,50	11,25	9,00 11,00	10,00	8,00 10,00	9,00	-28,0 %		
	zona suburbana – valore medio		1.648		1.588		1.525		1.588		-3,7 %	9,04		8,16		7,50		7,17		-20,7 %	
Comune di Ancona – valore medio		2.040		1.971		1.912		1.879		-7,9 %	10,43		8,93		8,17		7,46		-28,5 %		

* le zone tra parentesi sono state modificate in base alla nuova ripartizione territoriale fornita dall'OMI nel 2001

MAGAZZINI			valori di mercato							€/mq		canoni di locazione							€/mq/mese	
fascia	DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA VARIAZIONI 2006 – 2009	2006		2007		2008		2009		VAR 2009 2006	2006		2007		2008		2009		VAR 2009 2006	
		min max	med	min max	med	min max	med	min max	med		min max	med	min max	med	min max	med	min max	med		min max
centrale	B1 v.le vittoria - rione adriatico	1.667 2.000	1.834	1.450 1.900	1.675	1.200 1.750	1.475	1.100 1.675	1.388	-24,3 %	7,67 9,33	8,50	6,50 8,75	7,63	5,00 7,00	6,00	4,50 6,50	5,50	-35,3 %	
	B2 c.so matteotti - p.zza del senato - villarey	1.800 2.133	1.967	1.600 2.000	1.800	1.650 1.900	1.775	1.550 1.800	1.675	-14,8 %	8,00 9,67	8,84	6,75 8,75	7,75	6,00 8,00	7,00	5,00 7,50	6,25	-29,3 %	
	B3 p.zza cavour - p.zza pertini - v. vittorio veneto - capodimonte - v. podesti - v. cialdini - v. astagno - v. della loggia	1.867 2.200	2.034	1.700 2.100	1.900	1.700 2.100	1.900	1.650 2.000	1.825	-10,3 %	7,33 9,33	8,33	6,00 8,00	7,00	5,00 7,00	6,00	5,00 7,00	6,00	-28,0 %	
	B4 piscina - via santa margherita	2.200 2.400	2.300	1.550 1.900	1.725	1.500 1.800	1.650	1.500 1.750	1.625	-29,3 %	7,50 9,00	8,25	6,00 8,00	7,00	5,00 7,00	6,00	5,00 6,50	5,75	-30,3 %	
	B5 pietralacroce	1.733 2.000	1.867	1.400 1.700	1.550	1.500 1.700	1.600	1.400 1.650	1.525	-18,3 %	7,00 8,33	7,67	5,25 7,25	6,25	4,00 6,00	5,00	4,00 6,00	5,00	-34,8 %	
	B6 c.so garibaldi - c.so stamira - c.so mazzini - p.zza del plebiscito	2.100 2.400	2.250	1.650 2.100	1.875	1.700 2.200	1.950	1.650 2.150	1.900	-15,6 %	11,00 13,33	12,17	9,50 13,00	11,25	10,00 14,00	12,00	8,00 10,50	9,25	-24,0 %	
	B7 via bocconi - via XXV aprile - p.le della Libertà	1.600 1.800	1.700	1.300 1.750	1.525	1.250 1.800	1.525	1.200 1.700	1.450	-14,7 %	5,67 6,67	6,17	4,75 6,25	5,50	4,00 6,00	5,00	4,00 6,00	5,00	-19,0 %	
	zona centrale – valore medio		1.993		1.721		1.696		1.627		-18,4 %	8,67		7,67		7,33		6,42		-26,0 %
semicentrale	C1 archi - montirozzo	1.467 1.667	1.567	1.150 1.450	1.300	1.200 1.500	1.350	1.200 1.450	1.325	-15,4 %	6,67 8,00	7,34	4,75 6,50	5,63	4,00 5,00	4,50	4,00 5,50	4,75	-35,2 %	
	C2 c.so carlo alberto - v. g. bruno - zona stazione - p.zza u. bassi - v. ascolti piceno - v. martiri della resistenza - (palombare)	1.667 1.900	1.784	1.500 1.800	1.650	1.600 1.900	1.750	1.250 1.800	1.525	-14,5 %	7,00 8,00	7,50	5,75 8,00	6,88	5,00 7,00	6,00	4,00 6,50	5,25	-30,0 %	
	C3 zona pinocchio - palombare - posatora	800 1.067	934	750 1.050	900	800 1.000	900	1.000 1.400	1.200	28,5 %	7,33 8,67	8,00	5,25 7,25	6,25	4,00 6,00	5,00	4,00 6,00	5,00	-37,5 %	
	C4 grazie - tavernelle	1.800 1.933	1.867	1.300 1.700	1.500	1.200 1.700	1.450	1.200 1.650	1.425	-23,7 %	7,67 9,00	8,34	5,75 8,00	6,88	5,00 7,00	6,00	5,00 6,50	5,75	-31,0 %	
	C5 zona portuale	1.800 1.950	1.875	1.300 1.750	1.525	1.500 1.900	1.700	1.400 1.850	1.625	-13,3 %	7,00 8,50	7,75	5,75 8,25	7,00	5,00 8,00	6,50	5,00 7,50	6,25	-19,4 %	
	zona semicentrale – valore medio		1.605		1.375		1.430		1.420		-11,5 %	8,03		6,71		5,83		5,67		-29,4 %
periferica	D1 nuovi quartieri q1 - q2 - q3	800 1.100	950	900 1.200	1.050	800 1.000	900	850 1.000	925	-2,6 %	7,33 8,67	8,00	5,50 7,50	6,50	4,00 6,00	5,00	4,00 6,00	5,00	-37,5 %	
	D2 torrette - palombina - collemarino	800 1.000	900	850 1.050	950	800 1.000	900	800 1.000	900	0,0 %	6,67 8,00	7,34	5,25 7,00	6,13	4,00 6,00	5,00	4,00 6,00	5,00	-31,8 %	
	D3 ghettarello - v. delle grotte - v. flaminia	800 1.067	934	750 950	850	700 1.000	850	750 1.000	875	-6,3 %	6,17 8,00	7,09	5,00 6,00	5,50	4,00 5,00	4,50	4,00 5,00	4,50	-36,5 %	
	zona periferica – valore medio		928		950		883		900		-3,0 %	7,47		6,04		4,83		4,83		-35,3 %
suburbana	E1 (-) candia	833 933	883	750 900	825	800 900	850	-	-	-	5,33 7,33	6,33	4,00 5,50	4,75	3,00 4,00	3,50	-	-	-	
	E2 (R1) sappanico - montesicuro - gallignano - paterno - ghettarello - (candia)	833 933	883	700 900	800	800 900	850	800 900	850	-3,7 %	5,33 7,33	6,33	4,00 5,50	4,75	3,00 4,00	3,50	3,00 4,00	3,50	-44,7 %	
	E3 (R2) varano - montacuto - poggio - massignano	1.233 1.400	1.317	750 1.050	900	1.000 1.100	1.050	950 1.100	1.025	-22,1 %	5,00 7,67	6,34	4,50 6,00	5,25	4,00 5,00	4,50	4,00 5,00	4,50	-29,0 %	
	E4 baraccola	1.500 1.600	1.550	1.400 1.650	1.525	1.250 1.700	1.475	1.200 1.650	1.425	-8,1 %	7,00 9,25	8,13	6,50 10,00	8,25	6,00 8,00	7,00	6,00 7,50	6,75	-16,9 %	
	zona suburbana – valore medio		1.158		1.013		1.056		1.100		-5,0 %	6,78		5,75		4,63		4,92		-27,5 %
Comune di Ancona – valore medio		1.421		1.265		1.267		1.262		-11,2 %	7,74		6,54		5,66		5,46		-29,5 %	

* le zone tra parentesi sono state modificate in base alla nuova ripartizione territoriale fornita dall'OMI nel 2001

LABORATORI			valori di mercato								canoni di locazione								
fascia	DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA VARIAZIONI 2006 – 2009	2006		2007		2008		2009		VAR 2009 2006	2006		2007		2008		2009		VAR 2009 2006
		min	med	min	med	min	med	min	med		min	med	min	med	min	med	min	med	
		max		max		max		max			max		max		max		max		
centrale	B1 v.le vittoria - rione adriatico	2.000	2.134	1.650	1.875	1.700	1.900	1.600	1.775	-16,8 %	8,00	9,00	7,00	8,25	6,00	7,00	5,50	6,25	-30,6 %
	B2 c.so matteotti - p.zza del senato - villarey	1.933	2.133	1.600	1.850	1.700	1.900	1.600	1.800	-15,6 %	8,67	9,67	7,25	8,38	7,00	7,50	6,50	7,00	-27,6 %
	B3 p.zza cavour - p.zza pertini - v. vittorio veneto - capodimonte - v. podesti - v. cialdini - v. astagno - v. della loggia	1.967	2.117	1.550	1.800	1.550	1.725	1.500	1.675	-20,9 %	7,67	8,84	6,75	7,88	6,00	6,50	6,00	6,50	-26,4 %
	B4 piscina - via santa margherita	2.200	2.250	1.700	1.925	1.650	1.875	1.600	1.825	-18,9 %	7,25	7,63	6,75	7,63	6,00	6,50	6,00	6,50	-14,8 %
	B5 pietralacroce	1.700	1.850	1.500	1.725	1.600	1.775	1.500	1.700	-8,1 %	7,33	8,00	5,75	7,13	5,00	6,00	5,00	5,75	-28,1 %
	B6 c.so garibaldi - c.so stamira - c.so mazzini - p.zza del plebiscito	2.500	2.550	1.900	2.150	1.850	2.125	1.775	2.063	-19,1 %	9,00	9,50	9,00	10,25	9,00	10,50	8,00	9,00	-5,3 %
	B7 via bocconi - via XXV aprile - p.le della Libertà	1.600	1.700	1.450	1.650	1.500	1.700	1.450	1.625	-4,4 %	6,00	6,84	5,25	6,25	5,00	5,50	5,00	5,50	-19,5 %
	zona centrale – valore medio		2.105		1.854		1.857		1.780	-15,4 %		8,11		7,88		7,33		6,75	-16,8 %
semicentrale	C1 archi - montirozzo	1.633	1.700	1.200	1.375	1.200	1.425	1.200	1.375	-19,1 %	7,33	8,00	5,25	6,13	4,00	5,00	4,50	5,25	-34,4 %
	C2 c.so carlo alberto - v. g. bruno - zona stazione - p.zza u. bassi - v. ascolti piceno - v. martiri della resistenza - (palombare)	1.633	1.767	1.500	1.700	1.600	1.800	1.350	1.613	-8,7 %	7,33	8,17	6,25	7,63	6,00	7,00	5,00	6,00	-26,5 %
	C3 zona pinocchio - palombare - posatora	900	1.034	800	950	800	900	1.000	1.200	16,1 %	7,67	8,67	6,00	7,00	5,00	6,00	5,00	5,75	-33,7 %
	C4 grazie - tavernelle	1.700	1.800	1.450	1.650	1.450	1.625	1.400	1.575	-12,5 %	8,33	9,00	6,25	7,75	6,00	7,00	5,50	6,25	-30,6 %
	C5 zona portuale	1.800	1.875	1.650	1.800	1.650	1.825	1.550	1.750	-6,7 %	7,00	7,75	6,50	7,75	6,00	7,00	6,00	6,75	-12,9 %
	zona semicentrale – valore medio		1.635		1.495		1.515		1.503	-8,1 %		8,47		7,50		6,67		6,25	-26,2 %
periferica	D1 nuovi quartieri q1 - q2 - q3	900	1.034	1.100	1.200	1.000	1.100	950	1.050	1,6 %	8,00	8,67	6,25	7,13	5,00	6,00	5,00	6,00	-30,8 %
	D2 torrette - palombina - collemarino	867	1.000	950	1.075	800	1.000	800	975	-2,5 %	6,67	7,34	5,75	6,63	5,00	5,50	4,50	5,00	-31,8 %
	D3 ghettarello - v. delle grotte - v. flaminia	833	967	750	875	700	850	750	875	-9,5 %	6,67	7,84	5,75	6,63	5,00	6,00	4,50	5,25	-33,0 %
	zona periferica – valore medio		1.000		1.050		983		967	-3,3 %		7,95		6,79		5,83		5,42	-31,8 %
suburbana	E1 (-) candia	800	884	800	875	800	850	n.d.	n.d.	-	6,33	7,17	5,00	5,63	4,00	4,50	-	-	-
	E2 (R1) sappanico - montesicuro - gallignano - paterno - ghettarello - (candia)	800	884	750	850	800	850	800	850	-3,8 %	6,67	7,34	5,00	5,63	4,00	4,50	4,00	4,50	-38,7 %
	E3 (R2) varano - montacuto - poggio - massignano	1.267	1.350	950	1.100	1.200	1.250	1.100	1.175	-13,0 %	6,33	7,33	5,00	5,88	4,00	5,00	4,00	5,00	-31,8 %
	E4 baraccola	1.500	1.600	1.400	1.600	1.400	1.600	1.350	1.550	-3,1 %	8,50	9,63	8,00	10,00	8,00	9,00	7,00	8,00	-16,9 %
	zona suburbana – valore medio		1.179		1.106		1.138		1.192	1,1 %		7,86		6,78		5,75		5,83	-25,8 %
Comune di Ancona – valore medio			1.480		1.376		1.373		1.360	-8,1 %		8,10		7,24		6,40		6,06	-25,1 %

* le zone tra parentesi sono state modificate in base alla nuova ripartizione territoriale fornita dall'OMI nel 2001