



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

EMILIA ROMAGNA

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

a cura della
Direzione Regionale dell'Emilia Romagna (Nerina Reggiani)

in collaborazione con
Direzione provinciale di Bologna – Ufficio Provinciale Territorio (Maurizio Tesini)
Direzione provinciale di Ferrara – Ufficio Provinciale Territorio (Bruna Mantovani)
Direzione provinciale di Forlì-Cesena – Ufficio Provinciale Territorio (Pamela Massi)
Direzione provinciale di Modena – Ufficio Provinciale Territorio (Simone Tili)
Direzione provinciale di Parma – Ufficio Provinciale Territorio (Gianluigi Tozzi)
Direzione provinciale di Piacenza – Ufficio Provinciale Territorio (Valerio Guasconi)
Direzione provinciale di Ravenna – Ufficio Provinciale Territorio (Roberto Biral)
Direzione provinciale di Reggio Emilia – Ufficio Provinciale Territorio (Valter Scarpa)
Direzione provinciale di Rimini – Ufficio Provinciale Territorio (Marco Nicolai)

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



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

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

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

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

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

Indice

Il mercato immobiliare residenziale della regione.....	3
Le compravendite.....	5
Le dimensioni.....	8
Le quotazioni.....	10
FOCUS provinciale - Bologna.....	12
La provincia – Bologna.....	13
Il comune – Bologna.....	16
FOCUS provinciale - Ferrara.....	23
La provincia – Ferrara.....	24
Il comune – Ferrara.....	27
FOCUS provinciale – Forlì-Cesena.....	29
La provincia – Forlì-Cesena.....	30
Il comune – Forlì.....	33
FOCUS provinciale - Modena.....	34
La provincia – Modena.....	35
Il comune – Modena.....	38
FOCUS provinciale - Parma.....	39
La provincia – Parma.....	40
Il comune – Parma.....	43
FOCUS provinciale - Piacenza.....	44
La provincia – Piacenza.....	45
Il comune – Piacenza.....	48
FOCUS provinciale - Ravenna.....	49
La provincia – Ravenna.....	50
Il comune – Ravenna.....	53
FOCUS provinciale – Reggio Emilia.....	54
La provincia – Reggio Emilia.....	55
Il comune – Reggio Emilia.....	58
FOCUS provinciale - Rimini.....	59
La provincia – Rimini.....	60
Il comune – Rimini.....	63
Indice delle Figure.....	64
Indice delle Tabelle.....	65



Il mercato immobiliare residenziale della regione

Il mercato immobiliare nel corso dell'anno 2020 è stato fortemente influenzato dall'emergenza sanitaria (COVID-19) le cui misure restrittive hanno impattato negativamente sul panorama delle compravendite e sull'economia in generale. Solo nel corso dell'ultimo trimestre si è manifestata una graduale ripresa del mercato, in particolare per quanto riguarda i volumi di compravendita del segmento residenziale. Analogo scenario si è verificato anche nel dettaglio regionale dell'Emilia Romagna che di seguito si espone.

La pubblicazione si articola in due parti con approfondimenti su tre livelli territoriali. La prima presenta i dati regionali per ogni provincia e per i comuni capoluogo. La seconda parte comprende i focus provinciali nei quali sono esaminati i dati delle abitazioni:

- dei comuni delle province anche aggregati in macroaree provinciali;
- delle città capoluogo con un'analisi dei dati su compravendite e prezzi in ognuna delle zone OMI del comune, a sua volta raggruppate in macroaree urbane, ove esistenti.

Nella sezione "Le Compravendite" è monitorato l'andamento del settore immobiliare residenziale della Regione Emilia Romagna nell'anno 2020 per quanto attiene alla movimentazione del patrimonio immobiliare, con analisi delle variazioni rispetto all'anno 2019.

Nel dettaglio, in Tabella 1 sono riportati gli indicatori più significativi per ciascuna provincia, quali il numero di transazioni normalizzate (NTN), e l'indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI); è inoltre rappresentata la percentuale di transazioni NTN di ciascuna provincia rispetto il totale regionale. In Tabella 2 sono invece resi gli stessi indicatori con riferimento ai soli comuni capoluoghi di ciascuna provincia.

È possibile, a partire da tali dati, effettuare una sintetica analisi della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare regionale.

I dati rilevati dall'Ufficio statistiche e studi della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare confermano (Tabella 1) che al numero totale delle transazioni registrato su scala regionale (51.419 NTN, in decremento del 5,8% rispetto il precedente anno 2019), concorre in modo significativo la provincia di Bologna, con 12.856 transazioni normalizzate (25,0% del totale regionale), mentre gli apporti più contenuti sono forniti dalle province di Rimini (6,5%) e Piacenza (6,2%).

L'esame di dettaglio del panorama delle compravendite evidenzia che il calo generalizzato delle contrattazioni rispetto all'anno 2019 è avvenuto con entità sensibilmente diverse nelle singole realtà provinciali: alla significativa riduzione di transazioni della provincia di Bologna (-9,2%) seguono quelle di Reggio Emilia (-7,0%) e di Modena (-6,7%) mentre i decrementi più contenuti sono registrati nelle province di Ravenna (-1,7%) e Forlì-Cesena (-2,8%).

Gli andamenti descritti si rinnovano, con qualche lieve eccezione, anche con riguardo alle transazioni e alle variazioni delle stesse rispetto all'anno 2019 limitatamente alle sole città capoluogo (Tabella 2) che registrano complessivamente 19.892 NTN. La maggiore concentrazione di scambi, seppure in decremento del 9,2% rispetto all'anno precedente, si realizza nella città di Bologna, con 5.348 transazioni normalizzate (26,9% del totale), mentre gli apporti più contenuti sono forniti dalle province di Piacenza (6,2%) e Forlì-Cesena (6,0%).

Le riduzioni maggiormente significative degli scambi, riscontrate rispetto al 2019, sono registrate nei capoluoghi delle province di Bologna (-15,1), Reggio Emilia (-12,3%), Modena (-10,0%) e Ferrara (-9,6%) mentre molto contenuti sono i decrementi rilevati per le città di Ravenna (-0,5%) e Forlì (-1,7%).

I grafici di Figura 1, invece, visualizzano in termini di movimentazione del mercato immobiliare le distribuzioni delle transazioni all'interno del territorio regionale per l'intera provincia e per i soli comuni capoluogo.

Nelle citate tabelle 1 e 2 sono riportati (per intera provincia e per il solo comune capoluogo) anche i valori registrati nel corso del 2020 per l'indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI). Dai dati monitorati, la movimentazione percentuale dello stock immobiliare residenziale risulta piuttosto uniforme nelle nove province (dall'1,71% della provincia di Piacenza al 2,25% di Bologna), ed analogo apprezzamento è evidente per le città capoluogo (dall'1,83% della città di Rimini al 2,41% di Parma e Reggio Emilia).

Il grafico di Figura 2 rappresenta la serie storica dal 2004 dell'indice delle compravendite di abitazioni e permette di rilevare, nell'anno 2020, l'arresto della tendenza all'aumento delle transazioni immobiliari registrato fino al 2019 su scala regionale.

Allo stesso modo, come rilevabile dalla Figura 3, la serie temporale dal 2004 dell'intensità del mercato immobiliare consente di visualizzare l'andamento crescente del fattore IMI nel quadriennio 2015 – 2019, e come, anche per tale indice, si registra una inversione di tendenza rispetto all'annualità precedente.

Tali linee "di tendenza" restano immutate anche quando l'analisi storica è diagrammata in relazione ai soli capoluoghi (variabilità più accentuate rispetto intera provincia) e alle aree non capoluogo (variabilità più contenuta).

Nelle mappe tematiche di Figura 4 e Figura 5 sono rappresentate le distribuzioni delle compravendite di abitazioni e dell'IMI nei comuni della regione, consentendo, attraverso il cromatismo, una visione comparata della dinamica del mercato nei diversi ambiti territoriali.

Le aree con maggiore dinamicità di mercato sono identificate dai comuni capoluogo, mentre i comuni appenninici rappresentano, in prevalenza, il territorio meno ricercato.

Nella sezione "Le dimensioni" il panorama delle compravendite residenziali della Regione Emilia Romagna, registrato nel 2020, è riferito al parametro dimensionale delle abitazioni oggetto di transazione. A tale scopo, nella Tabella 3 sono riportati i dati della superficie media delle abitazioni compravendute e la relativa variazione annua, per intera provincia e per singola città capoluogo. È possibile osservare che il dato dimensionale medio dei capoluoghi (100,2 m²), calcolato su base regionale, è inferiore a quello

individuato come media provinciale (109,4 m²), fatta eccezione per la provincia di Ferrara dove la superficie media registrata nel capoluogo, di 108,6 m² supera il dato medio riscontrato per la relativa provincia (107,1 m²).

Una caratterizzazione più dettagliata del mercato immobiliare è riportata nella Tabella 4 e nella Tabella 5, in cui le transazioni registrate nell'anno 2020 sono suddivise per classi dimensionali di abitazioni (monolocale, piccola, medio - piccola, media e grande), rispettivamente per intera provincia e per singola città capoluogo.

La correlazione tra transazioni immobiliari del 2020 e parametro dimensionale delle abitazioni evidenzia che le dimensioni da 50 a 85 m² e da 85 a 115 m² sono quelle risultate oggetto di maggiore movimentazione (circa il 60% di tutte le transazioni registrate), che si conferma anche per l'esame delle transazioni ristretto alle sole città capoluogo (circa il 64% di tutte le transazioni registrate).

La Tabella 6 e la Tabella 7 riportano la variazione percentuale annua del numero di transazioni per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia e per capoluogo. I rispettivi dati aggregati su base regionale mostrano un trend negativo per tutte le classi dimensionali ad eccezione di quella più ampia, oltre 145 m², per la quale si ha un incremento delle compravendite rispettivamente di +1,1% per l'intera provincia e di +2,6% per i capoluoghi.

Nella sezione "Le Quotazioni" sono analizzate le quotazioni del settore immobiliare residenziale della Regione Emilia Romagna. In Tabella 8 è fornita la quotazione (media) per capoluogo di provincia e resto provincia ed è riportata, inoltre, la variazione di quotazione rispetto lo stesso valore dell'anno 2019.

I dati del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2020 evidenziano, su scala regionale, un andamento della quotazione media diverso a seconda che l'esame venga condotto per le città capoluogo o con riferimento alla rimanente parte del territorio provinciale. Soffermandosi alle rilevazioni delle nove città capoluogo, la quotazione media regionale risulta invariata rispetto all'anno 2019, mentre per il "resto provincia" è monitorato un decremento delle quotazioni (-0,6% su scala regionale).

L'esame puntuale per capoluogo di provincia evidenzia che la stabilità riscontrata su base regionale, è riconducibile all'incremento di quotazione registrato per la città di Bologna (+0,9%), unica con segno positivo, mentre tutti gli altri capoluoghi di provincia rilevano una generalizzata (seppur contenuta) diminuzione delle quotazioni, con picchi di decremento per le città di Ravenna (-1,1%) e Ferrara (-1,0%). Invariata la sola quotazione media della città di Modena.

I comuni del "Resto della provincia" registrano una diminuzione delle quotazioni, con la provincia di Ferrara che attesta complessivamente la percentuale di ribasso più elevata (- 3,6%).

In valore assoluto, le maggiori quotazioni si riscontrano nel capoluogo di regione (2.818 €/m²) e nella città di Rimini (2.294 €/m²). Nei restanti territori, l'apprezzamento più elevato si registra nei comuni della provincia di Rimini (2.274 €/m²) e nei comuni della provincia di Ferrara (1.571 €/m²).

La serie temporale delle quotazioni immobiliari, diagrammata in Figura 6 attraverso il numero indice delle quotazioni (a partire dalla base 100 relativa all'anno 2004), conferma la tendenza alla diminuzione di quotazione su scala regionale, con andamento pressoché uniforme a quanto registrato nel triennio precedente.

La mappa tematica di Figura 7, infine, mostra il differenziale delle quotazioni medie comunali rispetto al valore medio nazionale.

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

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

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN 2020 per provincia
BOLOGNA	12.856	-9,2%	2,25%	-0,24	25,0%
FERRARA	4.348	-4,4%	1,93%	-0,09	8,5%
FORLI'-CESENA	3.955	-2,8%	1,88%	-0,06	7,7%
MODENA	7.998	-6,7%	2,08%	-0,15	15,6%
PARMA	5.437	-4,7%	2,03%	-0,10	10,6%
PIACENZA	3.171	-3,2%	1,71%	-0,06	6,2%
RAVENNA	4.663	-1,7%	2,00%	-0,04	9,1%
REGGIO NELL'EMILIA	5.655	-7,0%	2,05%	-0,16	11,0%
RIMINI	3.336	-2,9%	1,73%	-0,06	6,5%
EMILIA ROMAGNA	51.419	-5,8%	2,02%	-0,13	100,0%

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN 2020 per provincia
BOLOGNA	5.348	-15,1%	2,35%	-0,43	26,9%
FERRARA	1.675	-9,6%	2,15%	-0,23	8,4%
FORLI'-CESENA	1.202	-1,7%	2,00%	-0,04	6,0%
MODENA	2.149	-10,0%	2,24%	-0,25	10,8%
PARMA	2.581	-6,7%	2,41%	-0,18	13,0%
PIACENZA	1.243	-6,6%	2,16%	-0,16	6,2%
RAVENNA	2.181	-0,5%	2,14%	-0,01	11,0%
REGGIO NELL'EMILIA	2.036	-12,3%	2,41%	-0,34	10,2%
RIMINI	1.477	-4,6%	1,83%	-0,09	7,4%
EMILIA ROMAGNA	19.892	-9,2%	2,23%	-0,23	100,0%

Figura 1: Distribuzione NTN 2020 per intera provincia e capoluogo

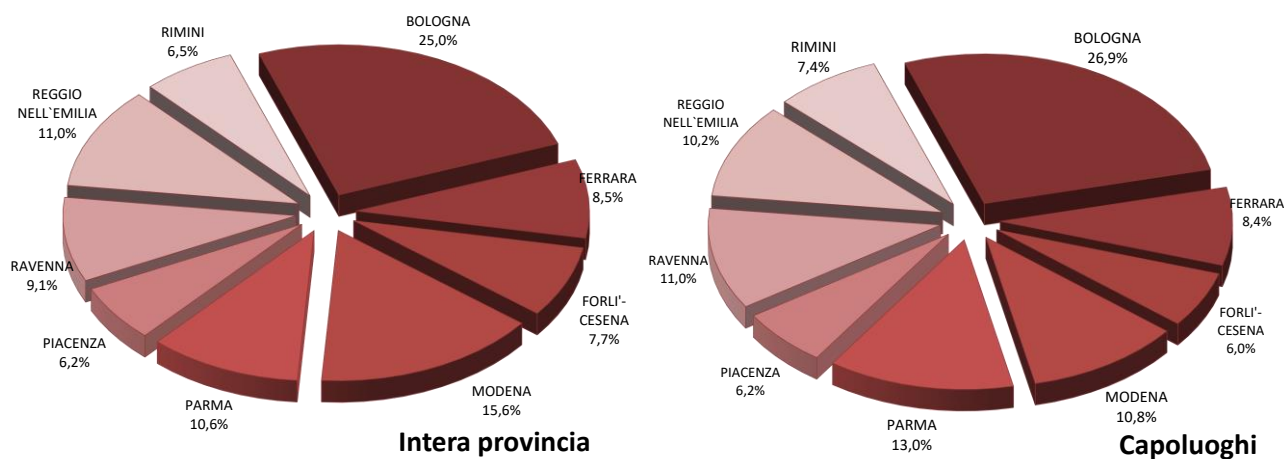


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

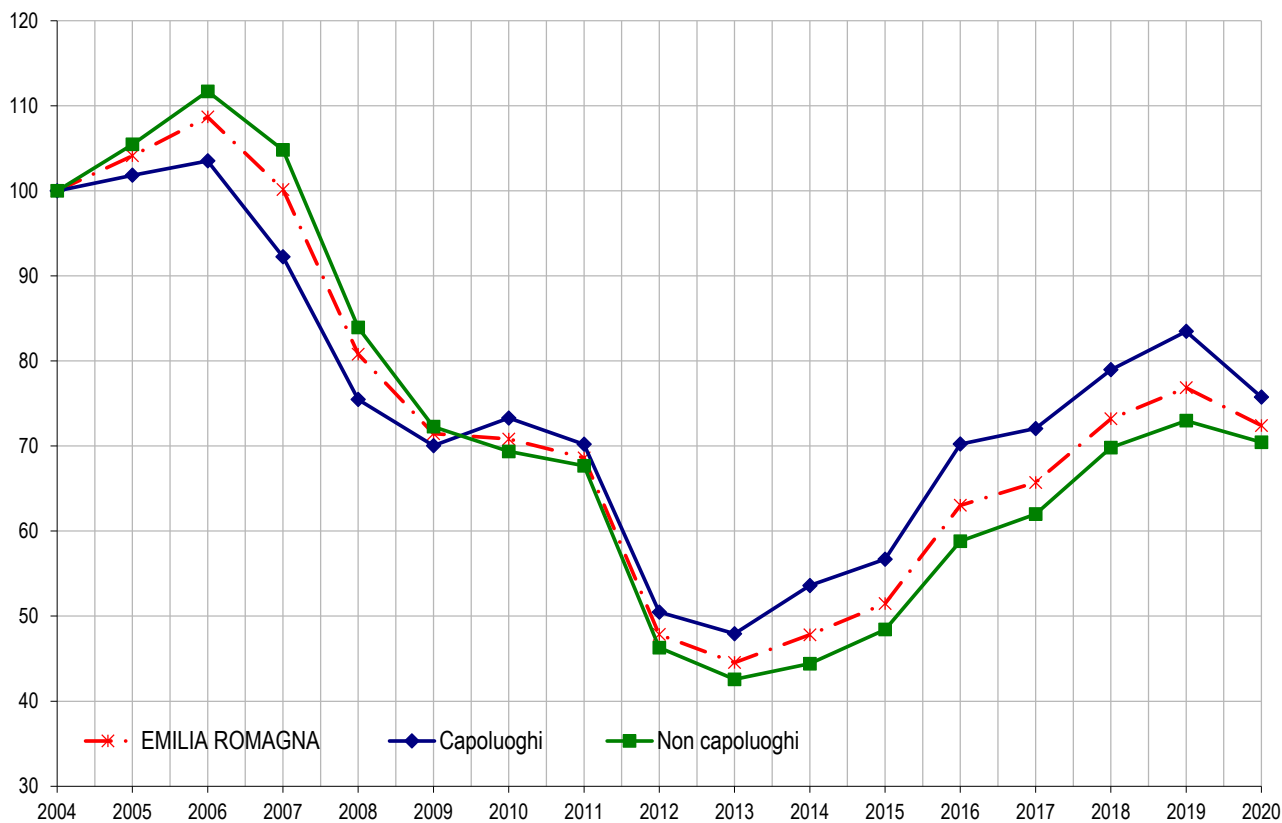


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

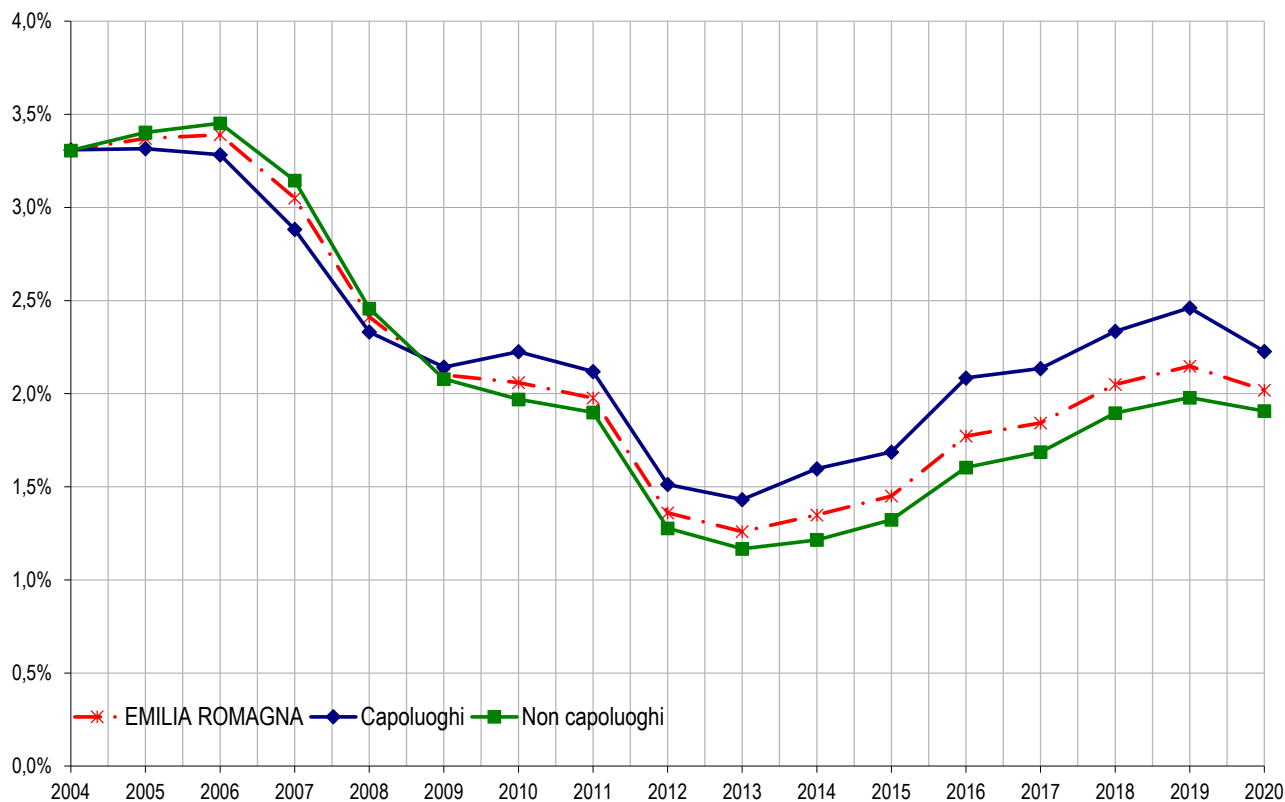


Figura 4: Distribuzione NTN 2020 nei comuni della regione

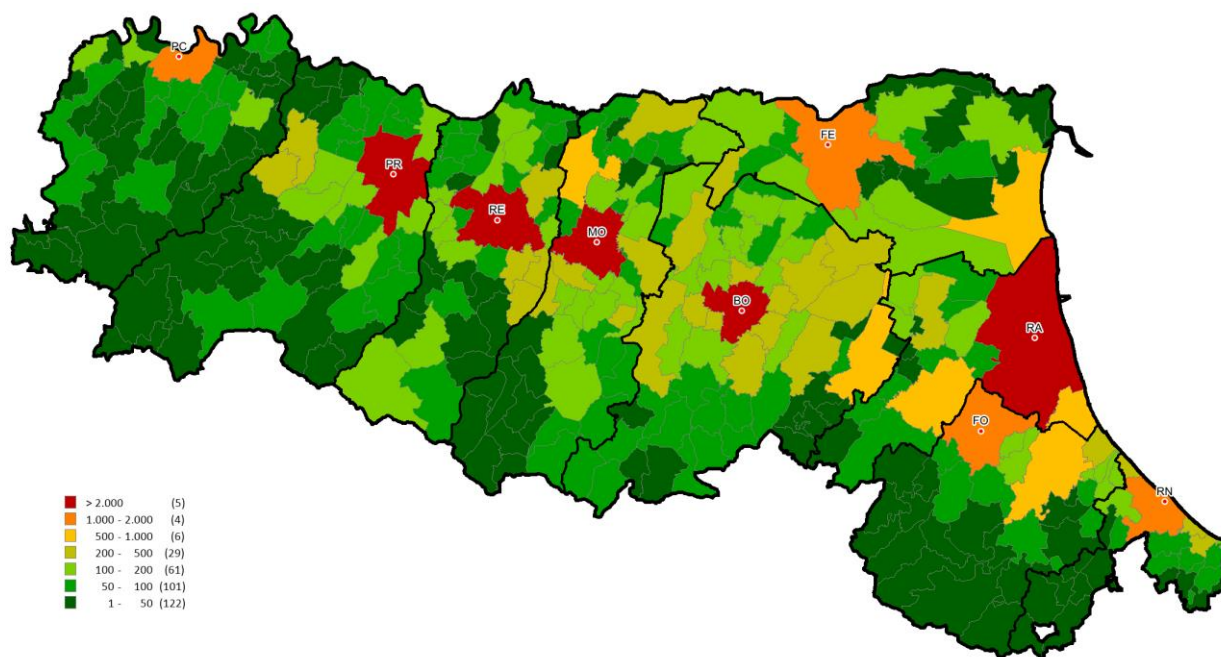
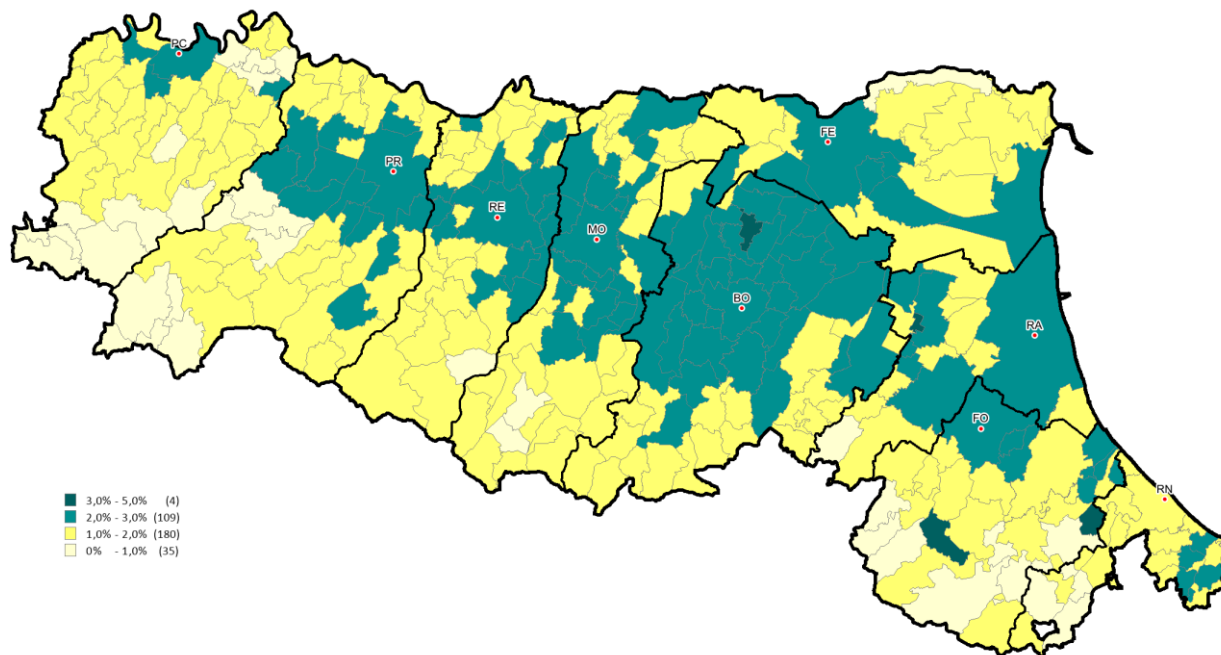


Figura 5: Distribuzione IMI 2020 nei comuni della regione



Le dimensioni

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

Provincia	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2020	STN media Differenza m ² 2020/19	STN media m ² 2020	STN media Differenza m ² 2020/19
BOLOGNA	100,7	1,0	88,1	0,1
FERRARA	107,1	2,5	108,6	1,4
FORLI'-CESENA	111,9	1,9	110,6	0,8
MODENA	112,5	1,9	107,5	6,0
PARMA	113,0	3,1	101,3	3,5
PIACENZA	122,2	2,7	107,6	3,6
RAVENNA	110,9	0,5	100,6	0,2
REGGIO NELL'EMILIA	117,9	1,7	107,3	4,0
RIMINI	100,5	1,8	97,4	0,9
EMILIA ROMAGNA	109,4	1,8	100,2	2,2

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

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
BOLOGNA	1.158	4.584	3.833	1.563	1.718	12.856
FERRARA	404	1.426	1.018	658	842	4.348
FORLI'-CESENA	287	1.166	1.084	635	783	3.955
MODENA	406	2.195	2.518	1.390	1.489	7.998
PARMA	340	1.482	1.764	797	1.055	5.437
PIACENZA	144	691	971	558	806	3.171
RAVENNA	447	1.488	1.091	642	994	4.663
REGGIO NELL'EMILIA	232	1.492	1.702	916	1.313	5.655
RIMINI	301	1.172	961	462	439	3.336
EMILIA ROMAGNA	3.720	15.696	14.944	7.621	9.438	51.419

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

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
BOLOGNA	818	2.173	1.434	531	392	5.348
FERRARA	86	572	457	250	310	1.675
FORLI'-CESENA	67	375	368	179	213	1.202
MODENA	153	569	718	358	351	2.149
PARMA	218	822	882	331	328	2.581
PIACENZA	79	329	430	209	195	1.243
RAVENNA	297	784	480	265	354	2.181
REGGIO NELL'EMILIA	108	616	663	324	325	2.036
RIMINI	136	509	475	199	158	1.477
EMILIA ROMAGNA	1.961	6.749	5.908	2.646	2.628	19.892

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

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
BOLOGNA	-13,1%	-10,7%	-7,3%	-10,3%	-5,2%	-9,2%
FERRARA	-6,5%	-2,9%	-13,3%	-4,2%	7,0%	-4,4%
FORLI'-CESENA	-3,6%	-3,7%	-7,3%	2,9%	1,3%	-2,8%
MODENA	-15,5%	-8,1%	-9,5%	-1,8%	-0,9%	-6,7%
PARMA	-9,3%	-6,7%	-6,8%	-9,4%	8,8%	-4,7%
PIACENZA	-10,5%	-8,7%	-3,7%	-3,5%	4,9%	-3,2%
RAVENNA	24,9%	-10,4%	-5,0%	10,5%	0,1%	-1,7%
REGGIO NELL'EMILIA	-18,0%	-5,7%	-14,4%	0,3%	0,1%	-7,0%
RIMINI	-5,0%	-0,4%	-10,5%	1,9%	5,8%	-2,9%
EMILIA ROMAGNA	-7,8%	-7,5%	-8,7%	-3,1%	1,1%	-5,8%

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

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
BOLOGNA	-14,7%	-15,7%	-15,5%	-12,7%	-14,1%	-15,1%
FERRARA	-17,6%	-8,0%	-13,6%	-11,5%	-1,7%	-9,6%
FORLI'-CESENA	-2,2%	12,0%	-12,0%	-10,0%	4,9%	-1,7%
MODENA	-28,9%	-21,6%	-8,6%	-2,2%	19,2%	-10,0%
PARMA	-14,3%	-11,0%	-8,5%	-4,3%	18,1%	-6,7%
PIACENZA	-14,6%	-16,3%	-10,5%	16,7%	5,8%	-6,6%
RAVENNA	20,9%	-8,1%	-8,9%	22,3%	1,5%	-0,5%
REGGIO NELL'EMILIA	-32,7%	-10,2%	-21,4%	4,8%	1,0%	-12,3%
RIMINI	-3,9%	-5,3%	-10,0%	8,0%	-0,1%	-4,6%
EMILIA ROMAGNA	-12,4%	-11,8%	-12,8%	-1,7%	2,6%	-9,2%

Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media¹ e variazione annua² per capoluogo e resto provincia

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
BOLOGNA	2.818	0,9%	1.550	-0,3%
FERRARA	1.191	-1,0%	958	-3,6%
FORLÌ-CESENA	1.549	-0,8%	1.571	-0,8%
MODENA	1.587	0,0%	1.077	-0,2%
PARMA	1.643	-0,3%	919	-0,2%
PIACENZA	1.503	-0,5%	1.026	-0,1%
RAVENNA	1.640	-1,1%	1.445	-0,5%
REGGIO NELL'EMILIA	1.311	0,0%	944	0,0%
RIMINI	2.294	-0,2%	2.274	-0,7%
EMILIA ROMAGNA	1.909	0,0%	1.286	-0,6%

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

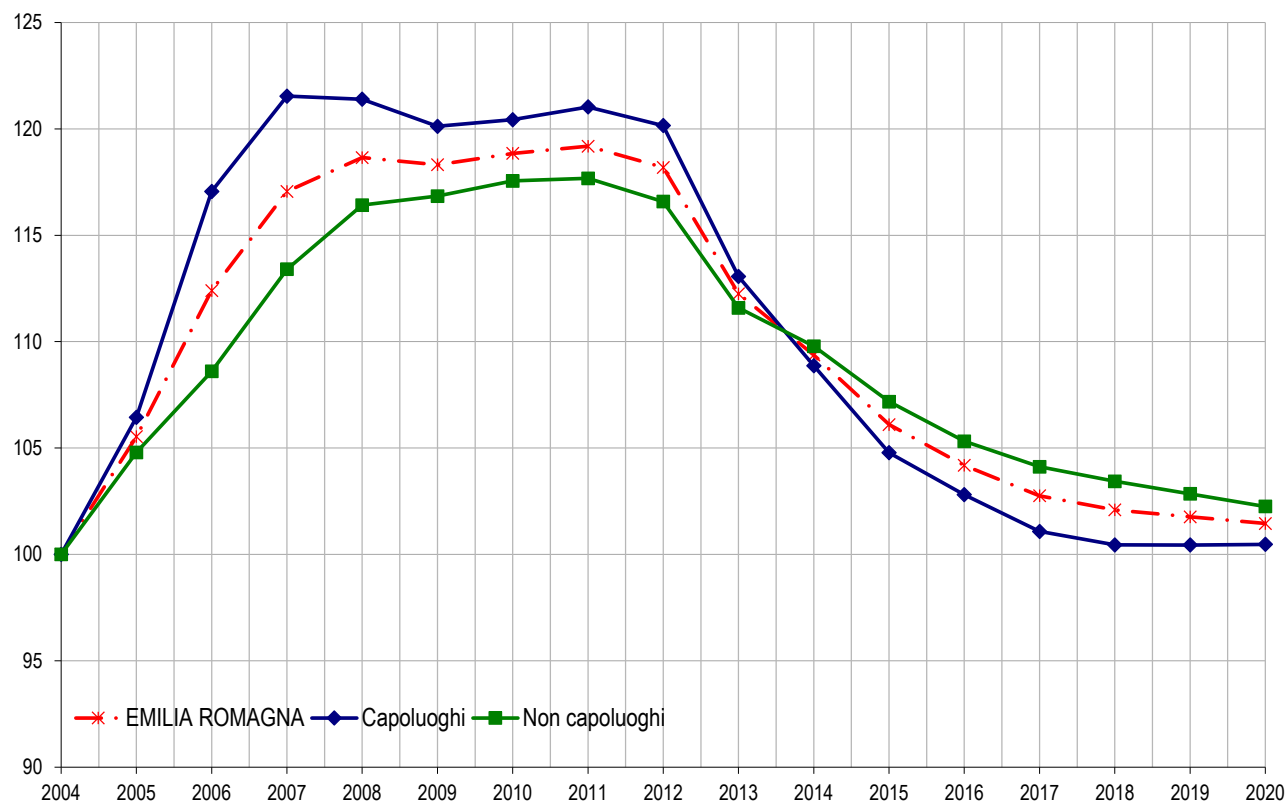
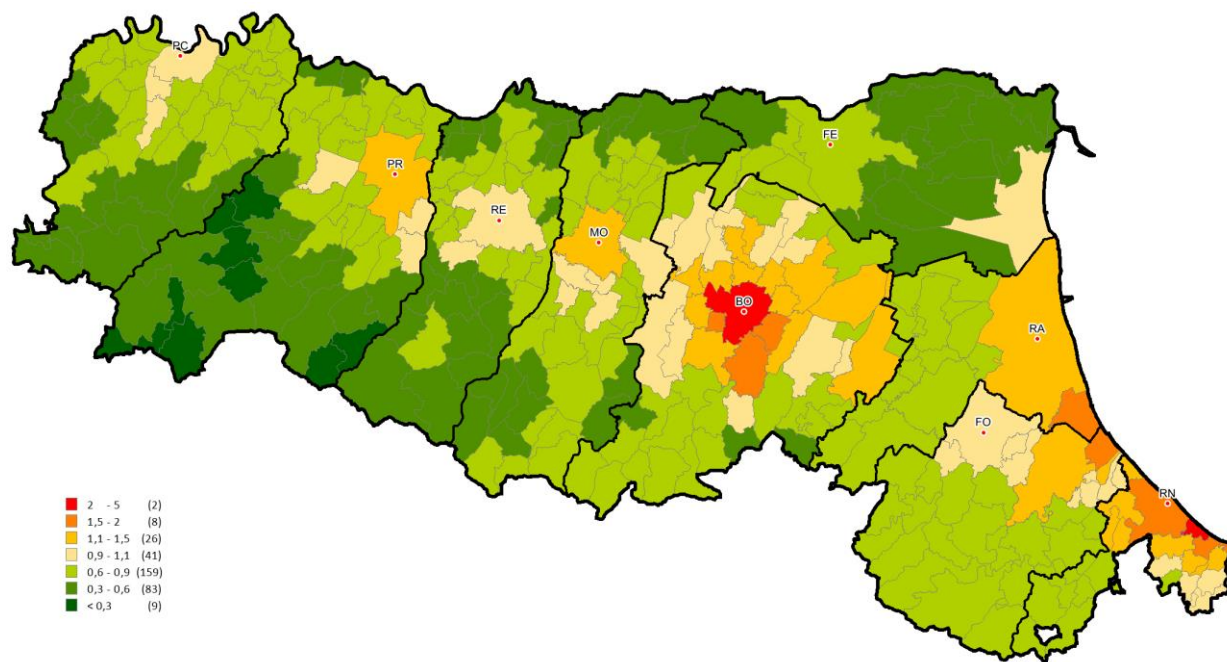


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2020 (valore medio nazionale =1)

¹ La quotazione relativa ai capoluoghi, riportata in questa tabella, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

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



FOCUS provinciale - Bologna

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

Il territorio provinciale è costituito da 55 comuni, ripartito in sette macroaree geografiche di seguito elencate:

- **Bologna** Capoluogo
- **Montana** Lizzano in Belvedere, Camugnano, Castel di Casio, Castel d'Aiano, Castel del Rio, Castiglione dei Pepoli, Fontanelice, Gaggio Montano, Grizzana Morandi, Loiano, Monghidoro, Monzuno, San Benedetto val di Sambro, Alto Reno Terme.
- **Prima semicintura nord** Anzola dell'Emilia, Calderara di Reno, Castel Maggiore, Castenaso, Granarolo dell'Emilia.
- **Prima semicintura sud** Casalecchio di Reno, Pianoro, Sasso Marconi, San Lazzaro di Savena, Zola Predosa.
- **Seconda semicintura nord** Argelato, Baricella, Bentivoglio, Budrio, Castello d'Argile, Crevalcore, Galliera, Malalbergo, Medicina, Minerbio, Molinella, San Giovanni in Persiceto, Pieve di Cento, Sala Bolognese, San Giorgio di Piano, San Pietro in Casale, Sant'Agata Bolognese,
- **Seconda semicintura sud-est** Borgo Tossignano, Casalfiumanese, Castel Guelfo, Castel San Pietro terme, Dozza, Imola, Monterezeno, Mordano, Ozzano dell'Emilia.
- **Seconda semicintura sud-ovest** Marzabotto, Monte San Pietro, Vergato, Valsamoggia.

L'aggregazione dei comuni in macroaree è stata guidata principalmente dalle condizioni morfologiche e socio-economiche del territorio. Nella fattispecie, la macroarea "Capoluogo" di Bologna è stata identificata nell'intera area urbana del capoluogo, la macroarea "Montana" ha trovato connotazione considerando le particolari caratteristiche morfologiche tipiche dell'appennino emiliano, mentre le altre macroaree sono state identificate in via generale come "Semicinture" definite in funzione delle proprie condizioni socioeconomiche.

I dati analizzati e presentati nel focus sono:

- il numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e relative variazioni;
- il rapporto tra NTN e stock di unità immobiliari (IMI), che indica la quota percentuale di stock compravenduto;
- le quotazioni medie delle abitazioni e le relative variazioni.

L'analisi dei dati riportati in Tabella 9 indica che la provincia di Bologna, con 12.856 compravendite (NTN) nel 2020, rispetto alle 14.137 del 2019, registra una contrazione dei trasferimenti pari al 9,2%. Ad eccezione della macroarea Montana, per la quale si verifica un incremento pari a +8,3%, le restanti macroaree seguono il trend provinciale con flessioni comprese tra -1,6% registrate nella Prima semicintura Sud e -15,3% nella Seconda semicintura Sud-Est.

In Figura 9 è riportata la serie storica del numero indice del NTN, con riguardo all'intero ambito provinciale, al capoluogo e ai comuni non capoluogo. Dopo il periodo di ripresa registrato dal 2012 al 2019, nel corso del 2020, anche in conseguenza all'emergenza "COVID-19", il grafico evidenzia la generale flessione delle compravendite.

Analogamente, in Figura 10 è riportato l'andamento IMI per intera provincia, per il solo capoluogo e per i restanti territori relativamente al periodo compreso tra il 2004 ed il 2020. L'indicatore dell'intensità del mercato immobiliare, positivo fino al 2019, conferma il calo delle compravendite nell'anno 2020.

Per ciò che concerne l'aspetto economico, i dati riportati in Tabella 10 evidenziano una sostanziale stabilità delle quotazioni sull'intero territorio dove si registra un dato aggregato provinciale pari a +0,4% corrispondente ad un valore medio di 2.054 €/m². In termini assoluti la quotazione più elevata è rilevata nella macroarea Capoluogo (2.818 €/m²), con una variazione positiva di +0,9% rispetto al 2019; la macroarea Montana registra invece il minor apprezzamento pari a 958 €/m², in ribasso del 3,2%.

La serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, riportata in Figura 11, evidenzia un trend pressoché costante delle quotazioni su tutto il territorio provinciale a partire dal 2018, a valle del continuo calo registrato nel periodo 2007 – 2017.

La provincia – Bologna

Figura 8: Macroaree provinciali di Bologna

- Capoluogo (1)
- Montana (14)
- Prima Semicintura Nord (5)
- Prima Semicintura Sud (5)
- Seconda Semicintura Nord (17)
- Seconda Semicintura Sud-Est (9)
- Seconda Semicintura Sud-Ovest (4)

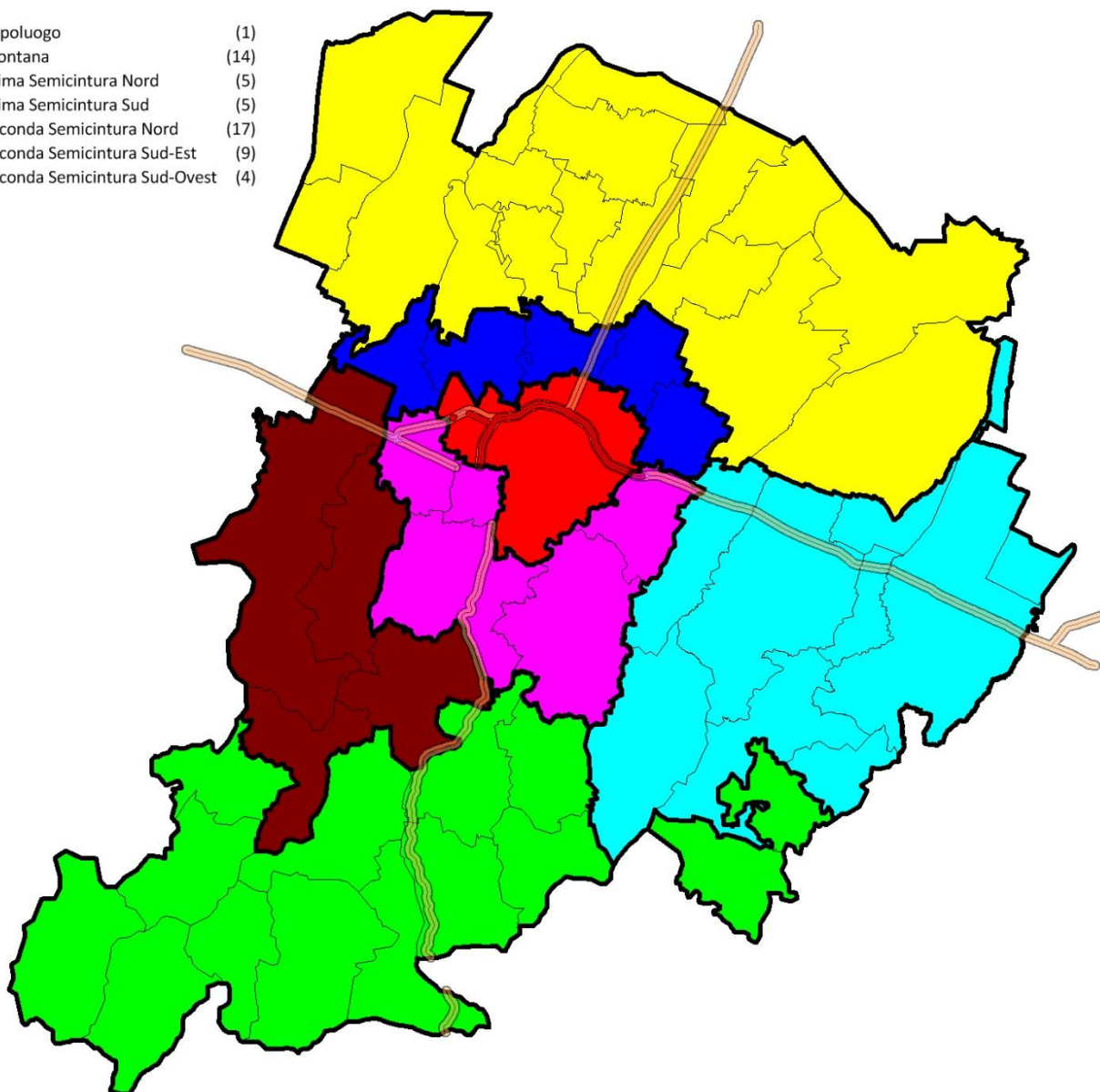


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN 2020 per macroarea
BOLOGNA CAPOLUOGO	5.348	-15,1%	2,4%	-0,43	41,6%
MONTANA	770	8,3%	1,5%	0,11	6,0%
PRIMA SEMICINTURA NORD	966	-4,8%	2,8%	-0,16	7,5%
PRIMA SEMICINTURA SUD	1.449	-1,6%	2,4%	-0,05	11,3%
SECONDA SEMICINTURA NORD	2.268	-2,2%	2,4%	-0,06	17,6%
SECONDA SEMICINTURA SUD-EST	1.352	-15,3%	1,9%	-0,36	10,5%
SECONDA SEMICINTURA SUD-OVEST	704	-5,2%	2,2%	-0,13	5,5%
PROVINCIA DI BOLOGNA	12.856	-9,2%	2,2%	-0,24	100,0%

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

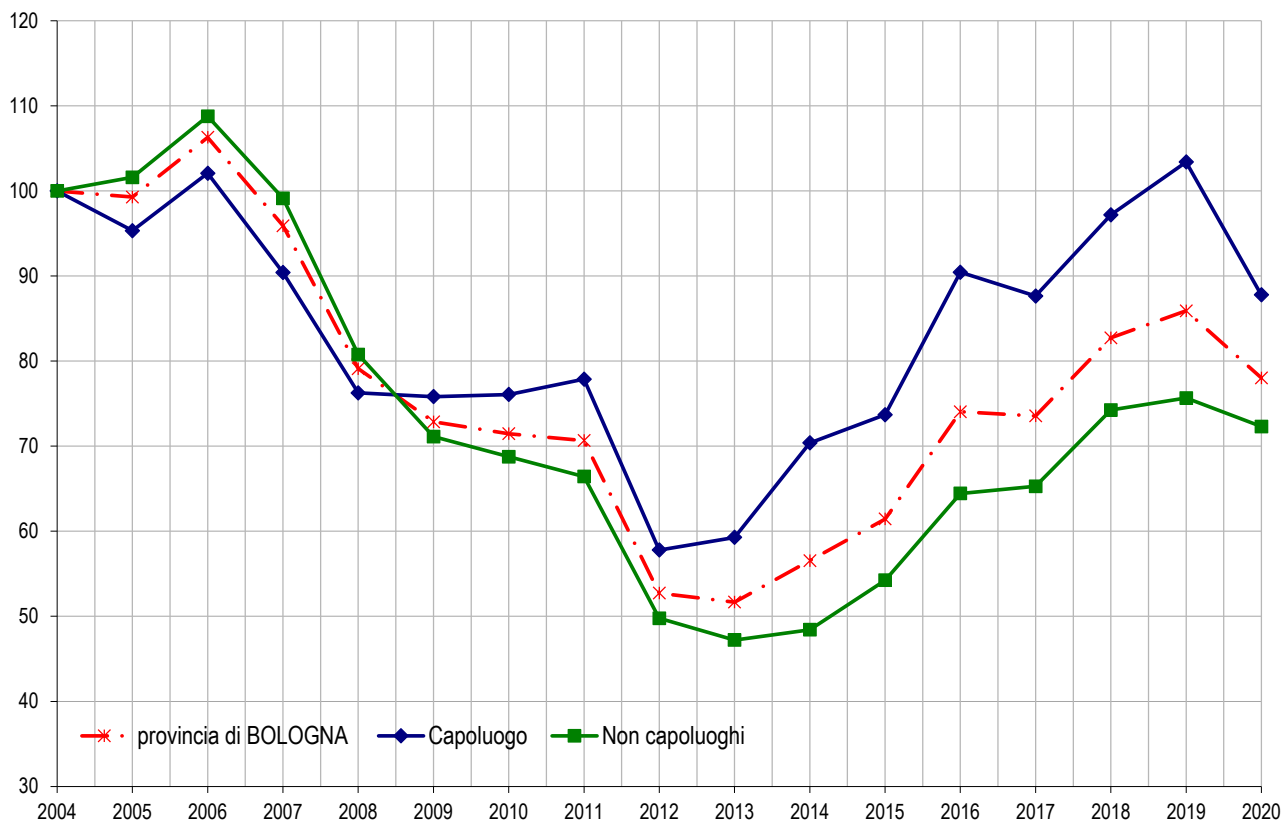


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

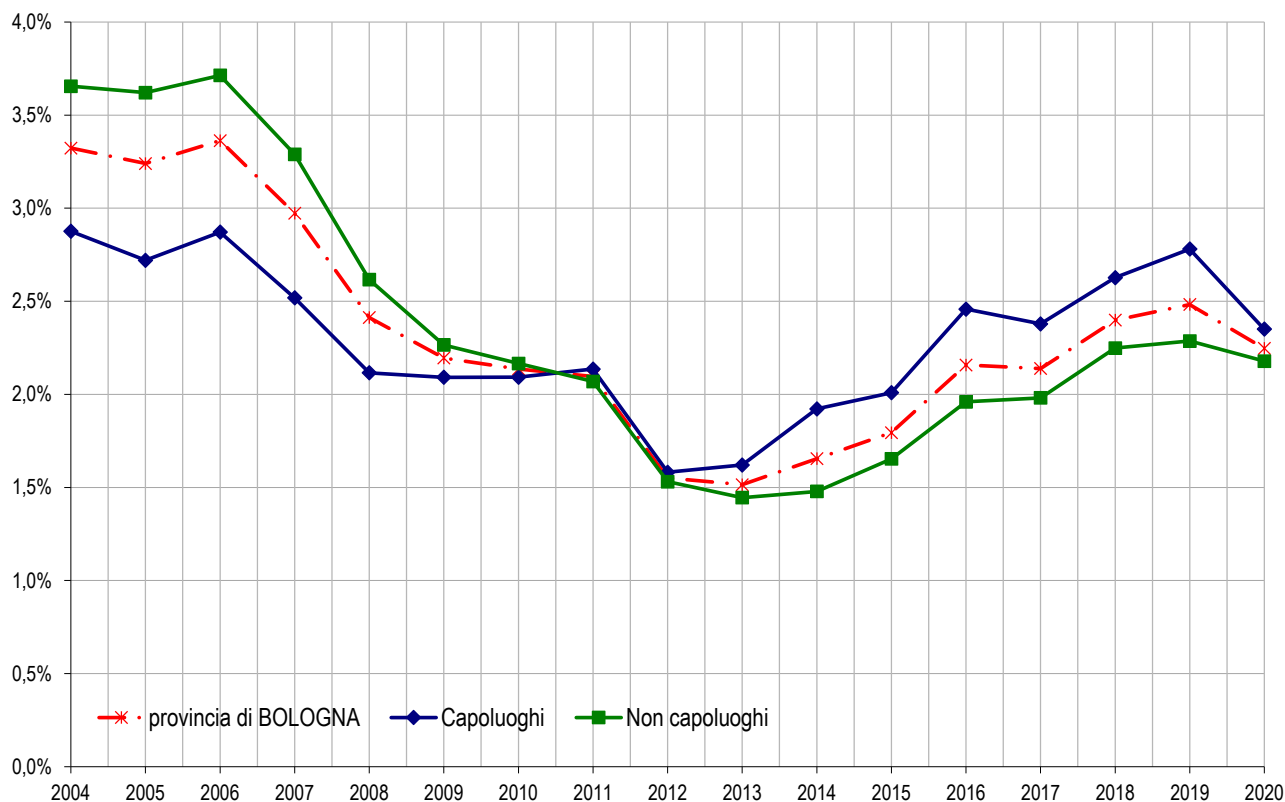
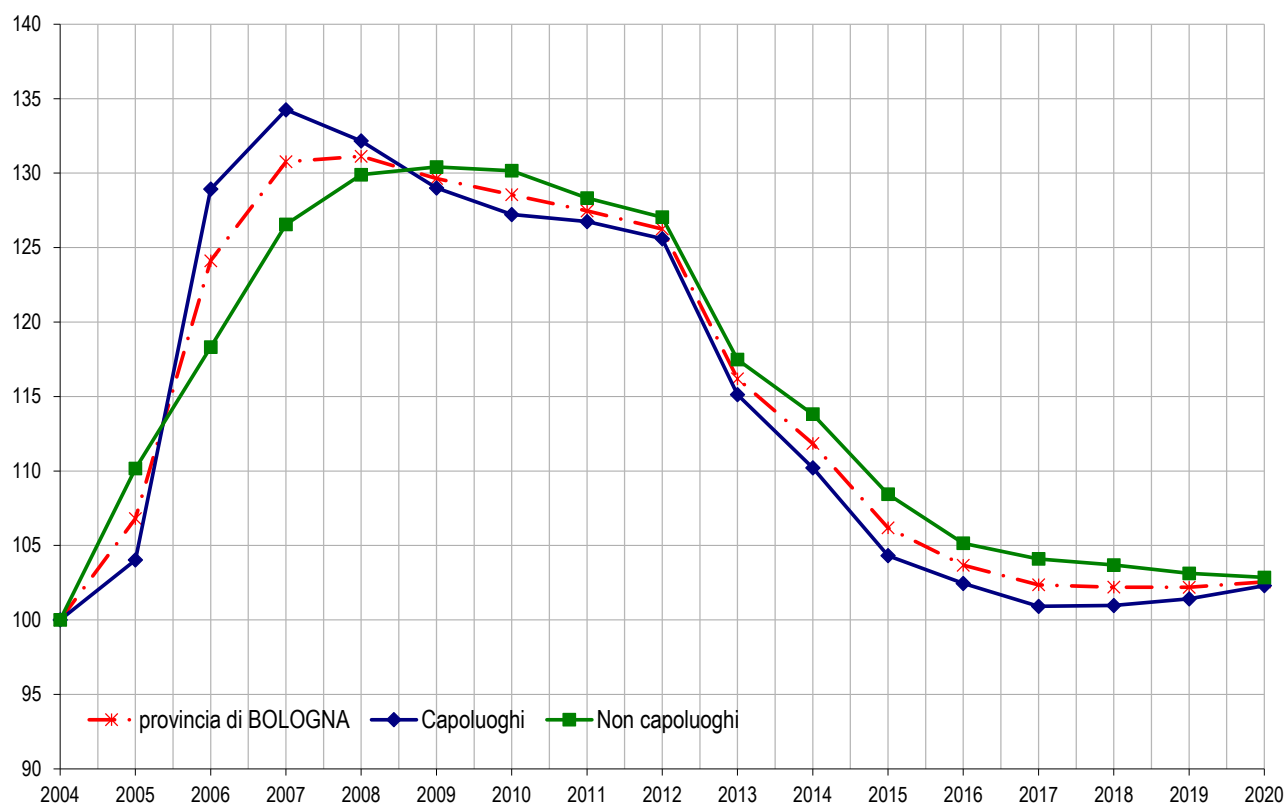


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua³ per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
BOLOGNA CAPOLUOGO	2.818	0,9%
MONTANA	958	-3,2%
PRIMA SEMICINTURA NORD	1.792	2,6%
PRIMA SEMICINTURA SUD	2.282	-0,1%
SECONDA SEMICINTURA NORD	1.418	-0,6%
SECONDA SEMICINTURA SUD-EST	1.491	0,3%
SECONDA SEMICINTURA SUD-OVEST	1.374	-1,6%
PROVINCIA DI BOLOGNA	2.054	0,4%

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

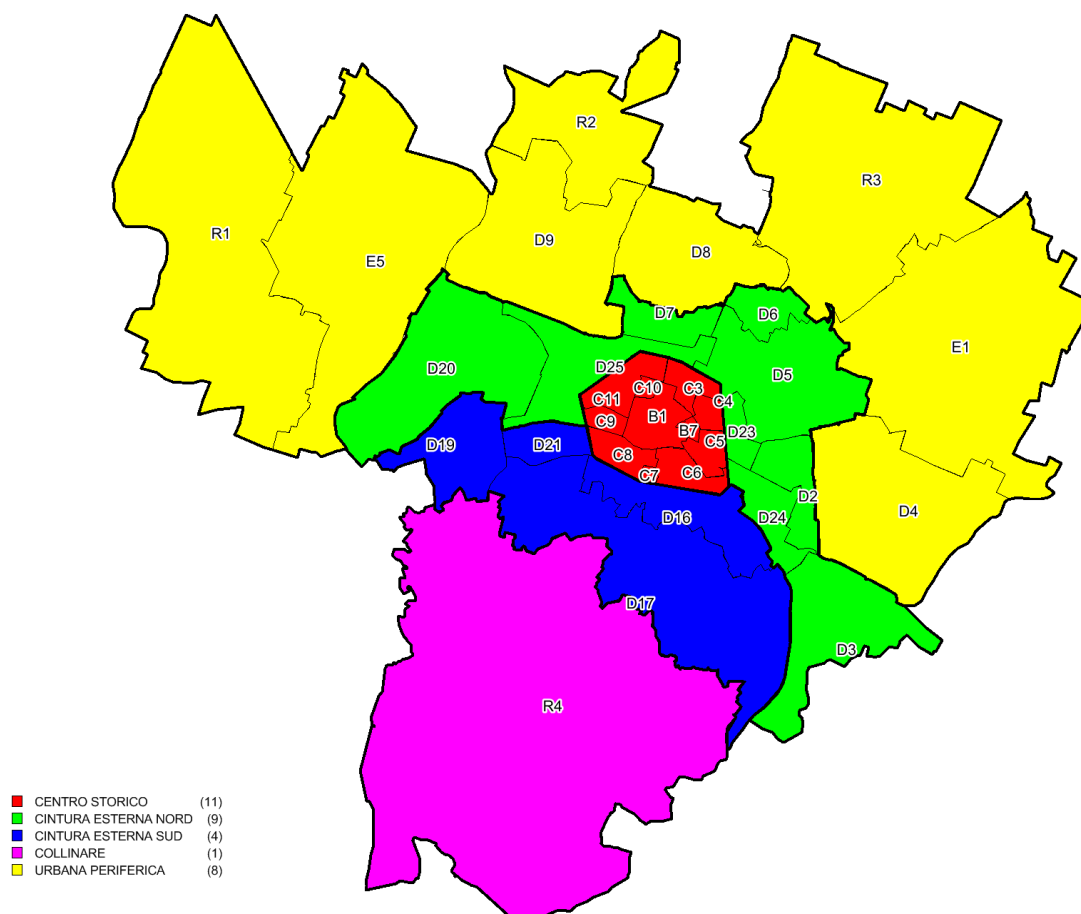


³ Si veda nota 2

Il comune – Bologna

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato articolato in cinque macroaree di diversa ampiezza. Le macroaree, che aggregano un numero variabile di zone OMI, presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica (Figura 12).

Figura 12: Macroaree urbane di Bologna



La successiva Tabella 11 analizza il numero di transazioni normalizzato (NTN), di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue delle macroaree urbane del Comune di Bologna; la Tabella 12 rappresenta le quotazioni medie e le relative variazioni percentuali, nel medesimo dettaglio delle macroaree urbane. Dalla Tabella 13 alla Tabella 17 gli stessi dati sono specificati per zona OMI.

I maggiori volumi di scambi (quasi il 90% del totale) si registrano principalmente nella Cintura esterna nord (1960 NTN) e nella macroarea Urbana periferica (1915 NTN), oltre che nella macroarea Centro storico con 842 NTN.

In termini assoluti, l'intero territorio comunale assorbe 5.348 NTN, in significativo calo (-15,1%) rispetto al 2019. Le variazioni sono comprese tra -9% nella Cintura esterna sud e -20,4% nel centro storico; la massima riduzione percentuale delle contrattazioni si riscontra nella macroarea urbana Collinare (-20,8%), scarsamente rappresentativa in considerazione dell'esiguo volume di scambi.

Analogamente, l'indicatore IMI è sostanzialmente in diminuzione per tutti i territori; in termini assoluti la maggiore intensità del mercato è espressa nella macroarea Urbana periferica (2,62%).

Per quanto concerne la valorizzazione economica del territorio comunale, i dati riportati in Tabella 12 riportano quotazioni medie, variazioni annue e differenziali nel dettaglio delle macroaree urbane. Tutte le macroaree registrano un lieve aumento delle quotazioni rispetto al 2019, in linea con il dato aggregato comunale (+0,8%); in controtendenza la macroarea Collinare che, nonostante la quotazione media più elevata dell'intero ambito comunale (3.808 €/m²), registra una variazione in diminuzione del 13%.

Nella mappa in Figura 13 le differenti gradazioni di colore rappresentano le diverse concentrazioni di NTN nelle zone OMI del capoluogo. Le zone D4-Mazzini/Fossolo con 654 NTN e D8-Bolognina/Arcoveggio con 441 NTN, comprese nella macroarea Urbana Periferica, D20-Saffi/Santa Viola/Barca con 476 NTN e D5-San Donato con 427 NTN, appartenenti alla macroarea Cintura esterna nord risultano le più ricercate in ambito comunale.

In Figura 14 le differenti gradazioni di colore rappresentano la dinamicità del mercato, in termini di IMI, quota di stock di abitazioni compravenduto, nelle zone OMI del capoluogo: anche in termini di intensità del mercato le zone maggiormente significative risultano D8-Bolognina/Arcoveggio (3,36%) e D4-Mazzini/Fossolo (2,82%).

In Figura 15 sono rappresentati i differenziali dei valori medi di zona rispetto alla media comunale, dove i differenziali più elevati corrispondono alle gradazioni più scure nelle colorazioni delle zone. Nell'ambito dell'intero territorio comunale le zone maggiormente apprezzate sono: D17-Pedecollinare e semicollinare (4.195 €/m²) e D16-Pedecollinare (4.030 €/m²), appartenenti alla macroarea Cintura esterna Sud, C6-Quartiere Galvani (3.633 €/m²) e B1-Centro storico (3.475 €/m²), nell'ambito della macroarea Centro storico.

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

Macroaree urbane	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN 2020 per macroarea
CENTRO STORICO	842	-20,4%	2,0%	-0,54	15,8%
CINTURA ESTERNA NORD	1.960	-17,1%	2,3%	-0,48	36,7%
CINTURA ESTERNA SUD	611	-9,0%	2,3%	-0,24	11,4%
COLLINARE	20	-20,8%	2,1%	-0,57	0,4%
URBANA PERIFERICA	1.915	-11,9%	2,6%	-0,37	35,8%
BOLOGNA	5.348	-15,1%	2,4%	-0,43	100,0%

Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
CENTRO STORICO	3.011	1,6%
CINTURA ESTERNA NORD	2.654	1,0%
CINTURA ESTERNA SUD	3.549	0,3%
COLLINARE	3.808	-13,0%
URBANA PERIFERICA	2.384	0,5%
BOLOGNA	2.741	0,8%

Figura 13: Distribuzione NTN 2020 nelle zone OMI

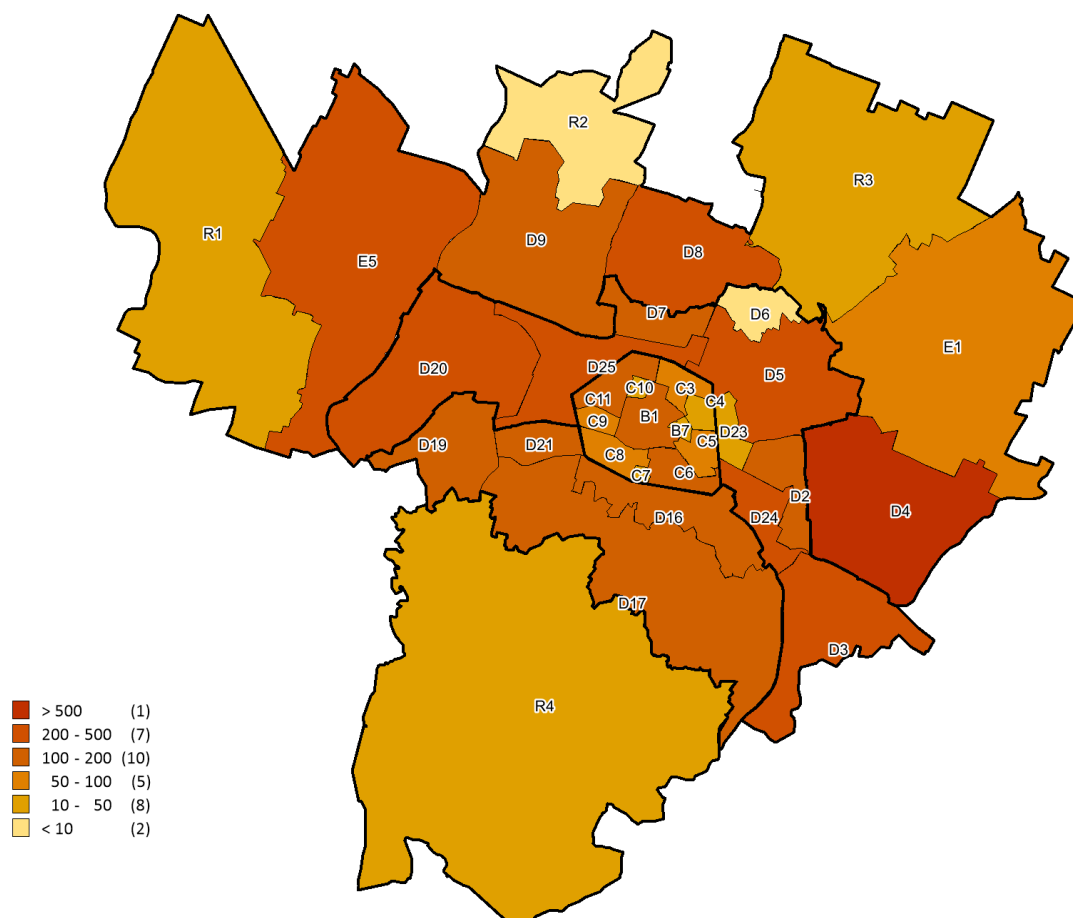


Figura 14: Distribuzione IMI 2020 nelle zone OMI

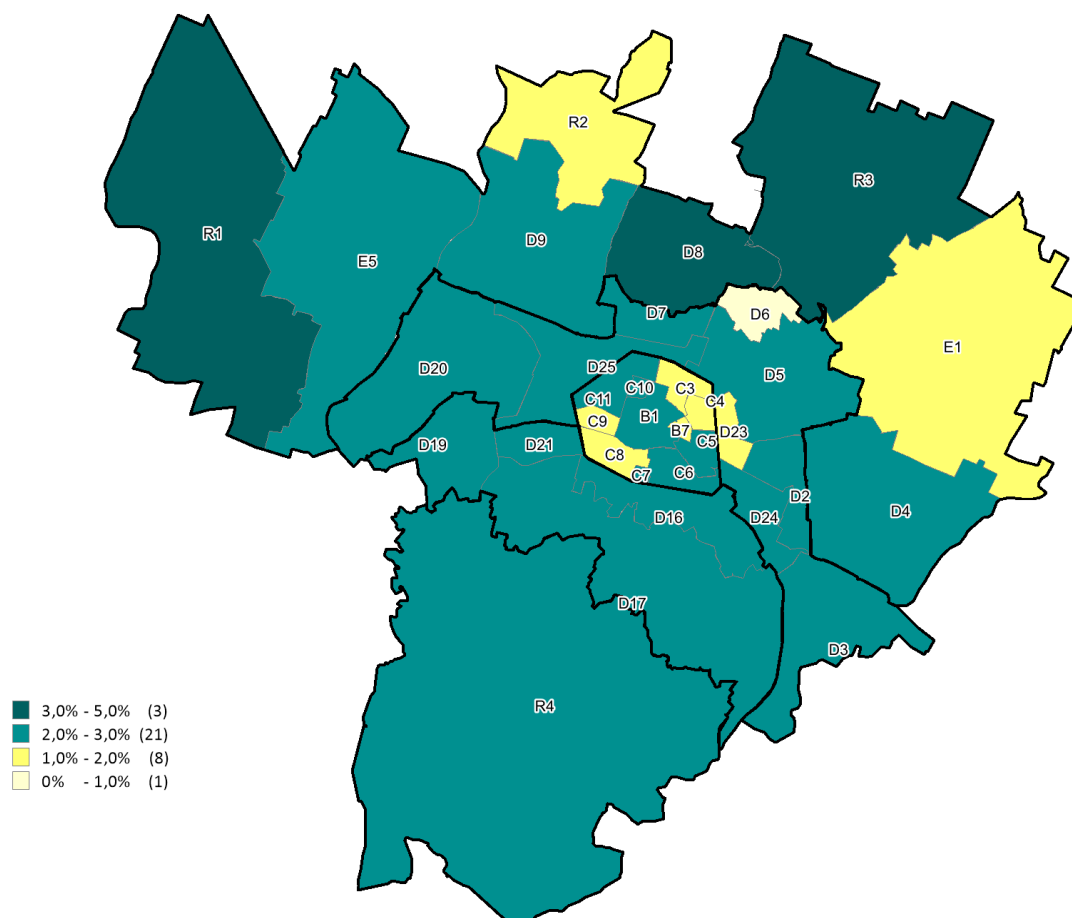


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2020 nelle zone OMI

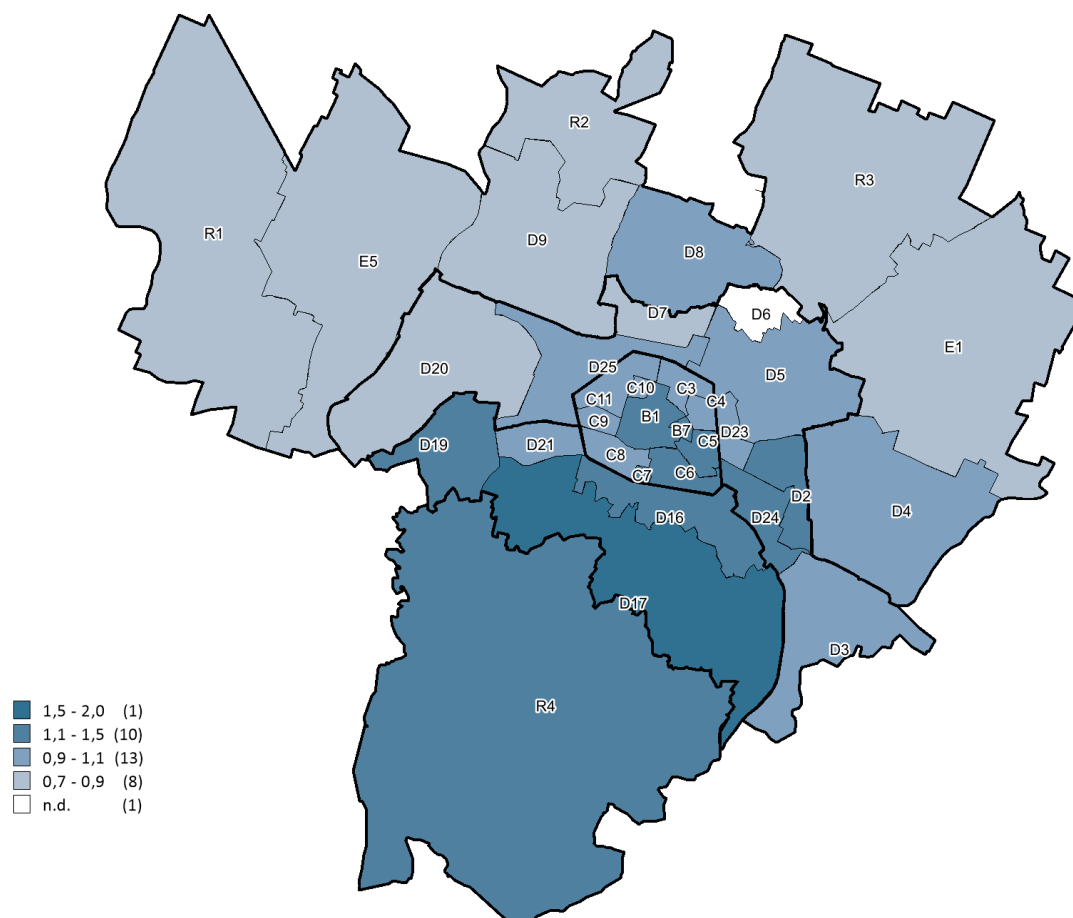


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea CENTRO STORICO

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
B1	CENTRO STORICO	176	-7,4%	2,33%	3.475	0,7%
B7	ZAMBONI - CASTELTIALTO- ALDROVANDI - SAN VITALE	10	-55,6%	1,07%	3.033	4,9%
C10	QUARTIERE MARCONI PORTO: MILLE - GALLIERA - RIVA RENO - MARCONI	36	-18,7%	2,25%	2.483	1,4%
C11	QUARTIERE MARCONI: S. FELICE - GRADA - VICINI - PIETRAMELLARA - INDIPENDENZA - FALEGNAMI - GALLIERA - MILLE - MARCONI	168	-23,0%	2,20%	2.567	0,7%
C3	IRNERIO CENTOTRECENTO MOLINE RIGHI P.ZZA OTTO AGOSTO INDIPENDENZA V.LI MASINI E PICHAT	67	-49,8%	1,77%	2.733	0,3%
C4	CENTOTRECENTO IRNERIO P.ZZA DI PORTA SAN DONATO V.LE FILOPANTI SAN VITALE PETRONI	24	14,3%	1,23%	2.575	0,7%
C5	SAN VITALE - VIALE ERCOLANI - PIAZZA CARDUCCI - DANTE - SANTO STEFANO - GUERRAZZI - PIAZZA ALDROVANDI	95	21,8%	2,20%	3.350	2,8%
C6	QUARTIERE GALVANI: SANTO STEFANO - P.ZZA DI PORTA S. STEFANO - VIALI GOZZADINI E PANZACCHI - SAVENELLA TOVAGLIE - D'AZEGLIO -	107	-17,8%	2,20%	3.633	3,3%
C7	QUARTIERE GALVANI MURA DI PORTA CASTIGLIONE: D'AZEGLIO - TOVAGLIE SAVENELLA - MURA DI PORTA CASTIGLIONE	23	-6,3%	2,51%	3.217	4,6%
C8	QUARTIERE MALPIGHI SARAGOZZA: SANT'ISAIA - VIALI PEPOLI ALDINI - D'AZEGLIO BARBERIA	75	-40,5%	1,68%	2.671	1,7%
C9	QUARTIERE MALPIGHI: S.FELICE - GRADA - VICINI - S.ISAIA - S.FRANCESCO - MALPIGHI	60	-11,6%	1,88%	2.850	0,6%
	CENTRO STORICO	842	-20,4%	2,04%	3.011	1,6%

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea CINTURA ESTERNA NORD

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
D2	SAN VITALE	180	-25,4%	2,11%	3.175	-0,2%
D20	SAFFI SANTA VIOLA BARCA	476	-12,0%	2,56%	2.425	4,8%
D23	V.LE FILOPANTI - MASSARENTI - ZANOLINI - STAZIONE S. VITALE	38	-50,6%	1,78%	2.517	0,3%
D24	MURRI	223	-8,5%	2,49%	3.375	-1,2%
D25	STAZIONE - VIALE FILOPANTI - VIA DEL CHIU'	244	-12,0%	2,30%	2.495	0,8%
D3	SAN RUFFILLO EST	240	-9,9%	2,32%	2.850	0,4%
D5	SAN DONATO	427	-17,7%	2,15%	2.460	0,0%
D6	FIERA	1	-	0,42%	-	-
D7	MATTEOTTI - P.ZZA UNITA'	131	-34,1%	2,05%	2.313	1,6%
	CINTURA ESTERNA NORD	1.960	-17,1%	2,29%	2.654	1,0%

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea CINTURA ESTERNA SUD

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
D16	PEDECOLLINARE	146	-7,4%	2,28%	4.030	0,4%
D17	PEDECOLLINARE E SEMICOLLINARE	180	-3,2%	2,49%	4.195	-0,6%
D19	STADIO FUNIVIA	141	-18,1%	2,42%	3.010	-1,3%
D21	ANDREA COSTA - SARAGOZZA	144	-7,6%	2,08%	2.883	2,9%
	CINTURA ESTERNA SUD	611	-9,0%	2,32%	3.549	0,3%

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea COLLINARE

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
R4	AGRICOLA SUD	20	-20,8%	2,13%	3.808	-13,0%
	ZONA COLLINARE	20	-20,8%	2,13%	3.808	-13,0%

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea URBANA PERIFERICA

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
D22	CORTICELLA	208	6,2%	2,46%	2.333	1,2%
D4	MAZZINI - FOSSOLO	654	-15,3%	2,82%	2.630	0,8%
D8	BOLOGNINA ARCOVEGGIO	441	10,0%	3,36%	2.455	0,0%
D9	MARCO POLO- PESCAROLA	157	-26,4%	2,07%	2.113	1,8%
E1	ROVERI - PILASTRO	86	-36,4%	1,44%	2.125	0,0%
E5	BORGO PANIGALE- BIRRA- CASTELDEBOLE	281	-19,4%	2,26%	2.195	0,2%
R1	AGRICOLA NORD OVEST	49	16,8%	4,22%	2.450	0,0%
R2	AGRICOLA NORD	5	-65,5%	1,99%	2.300	0,0%
R3	AGRICOLA NORD EST	33	-35,0%	3,45%	2.094	-8,0%
	ZONA PERIFERICA	1.915	-11,9%	2,62%	2.384	0,5%

FOCUS provinciale - Ferrara

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Ferrara, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 16).

Il territorio provinciale, costituito da 21 Comuni, è ripartito in sette macroaree geografiche di seguito elencate:

- **Ferrara** Capoluogo
- **Alto Ferrarese** Bondeno, Cento, Poggio Renatico, Terre del Reno, Vigarano Mainarda
- **Comacchio**
- **Porzione Centrale** Fiscaglia, Ostellato
- **Porzione Centro Sud** Argenta, Masi Torello, Portomaggiore, Voghiera
- **Porzione Nord Est** Mesola, Codigoro, Lagosanto, Goro
- **Unione dei Comuni Terre e Fiumi** Copparo, Riva del Po, Jolanda, Tresignana

In Tabella 18 sono riportate le informazioni aggregate riscontrate in ogni macroarea provinciale con riferimento alla numerosità delle transazioni, alla distribuzione delle compravendite all'interno della provincia, oltre all'indicatore dell'intensità del mercato immobiliare (IMI) e relative differenze rispetto all'anno 2019.

Conseguenza dell'impatto della pandemia da Covid-19 e del lockdown totale di marzo/aprile 2020 sul segmento del mercato immobiliare residenziale, è la contrazione del numero di abitazioni compravendute sull'intero territorio provinciale.

L'analisi dei dati rilevati indica che la Provincia di Ferrara, con 4.348 compravendite (NTN) nel 2020 registra un decremento del 4,4% per l'intero territorio, con variazioni che oscillano da +14,3% nella Porzione Nord Est a -18,4% nell'Unione dei Comuni Terre e Fiumi. Anche le aree più rappresentative in termini di densità demografica e occupazionale mostrano una diminuzione negli scambi: nelle macroaree Capoluogo e Alto Ferrarese si assiste ad una contrazione rispettivamente del 9,6% e del 3,6%; Comacchio appare invece in controtendenza registrando un lieve incremento (+3,1%).

In Figura 17 è rappresentata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Il trend positivo degli scambi riscontrato dal 2014 al 2019, si arresta e cambia segno nel 2020, in conseguenza dei riflessi negativi dell'emergenza sanitaria che hanno condizionato il mercato immobiliare; il valore risulta più marcato per il capoluogo.

In Figura 18 è riportata la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Analogamente all'andamento del NTN, anche per l'indicatore IMI, dopo la fase di flessione durata sino al 2013 seguita da una fase di ripresa fino al 2019, nel 2020 si assiste ad un cambio di tendenza, maggiormente accentuato nel capoluogo.

Per quanto concerne l'aspetto economico, analizzato nella Tabella 19, le quotazioni registrano un calo generalizzato per tutta la provincia (-2,6%) con variazioni oscillanti da -0,4% nella macroarea Unione dei comuni Terre e Fiumi, a -6,5% nella macroarea Comacchio. In valore assoluto le quotazioni medie più elevate si verificano nella macroarea Comacchio (1.299 €/m²) e nella macroarea del capoluogo (1.191 €/m²).

In Figura 19 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo composta da un trend positivo delle quotazioni, in continuo aumento fino al 2012, e da una successiva fase di flessione, continua fino al 2020.

La provincia – Ferrara

Figura 16: Macroaree provinciali di Ferrara

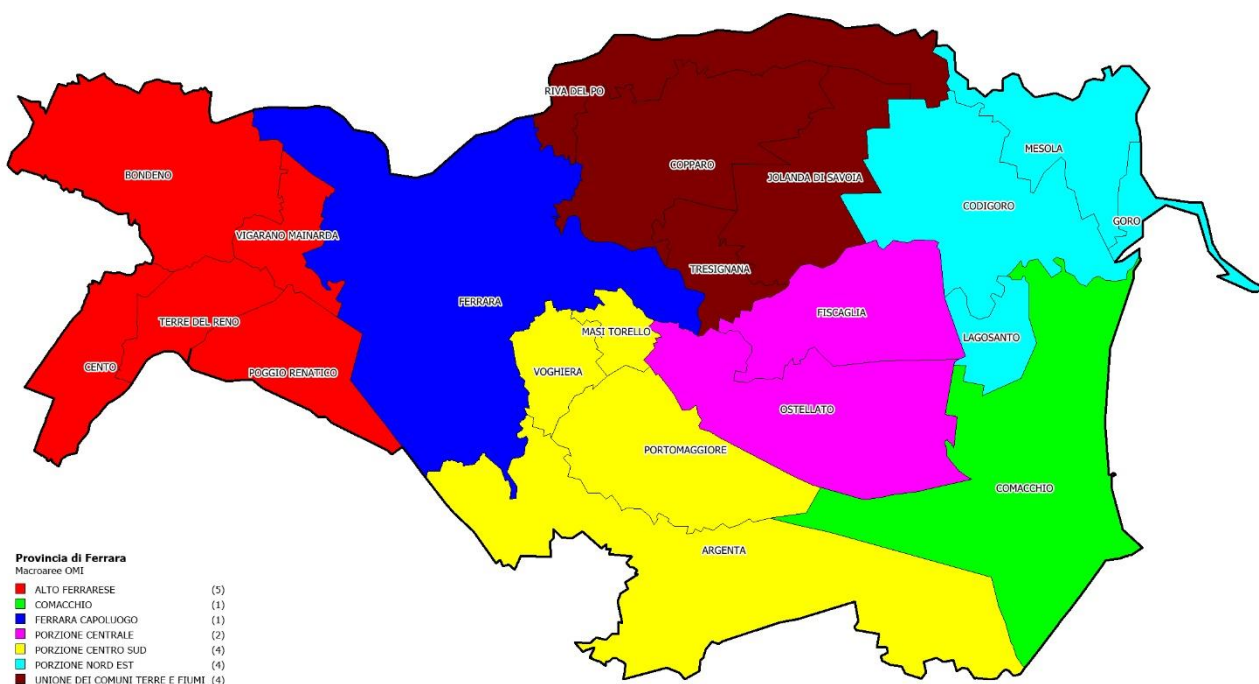


Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN 2020 per macroarea
FERRARA CAPOLUOGO	1.675	-9,6%	2,2%	-0,23	38,5%
ALTO FERRARESE	755	-3,6%	1,9%	-0,07	17,4%
COMACCHIO	933	3,1%	2,2%	0,06	21,5%
PORZIONE CENTRALE	107	-9,9%	1,2%	-0,13	2,5%
PORZIONE CENTRO SUD	398	5,5%	1,9%	0,10	9,1%
PORZIONE NORD EST	216	14,3%	1,4%	0,18	5,0%
UNIONE DEI COMUNI TERRE E FIUMI	264	-18,4%	1,3%	-0,30	6,1%
PROVINCIA DI FERRARA	4.348	-4,4%	1,9%	-0,09	100,0%

Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

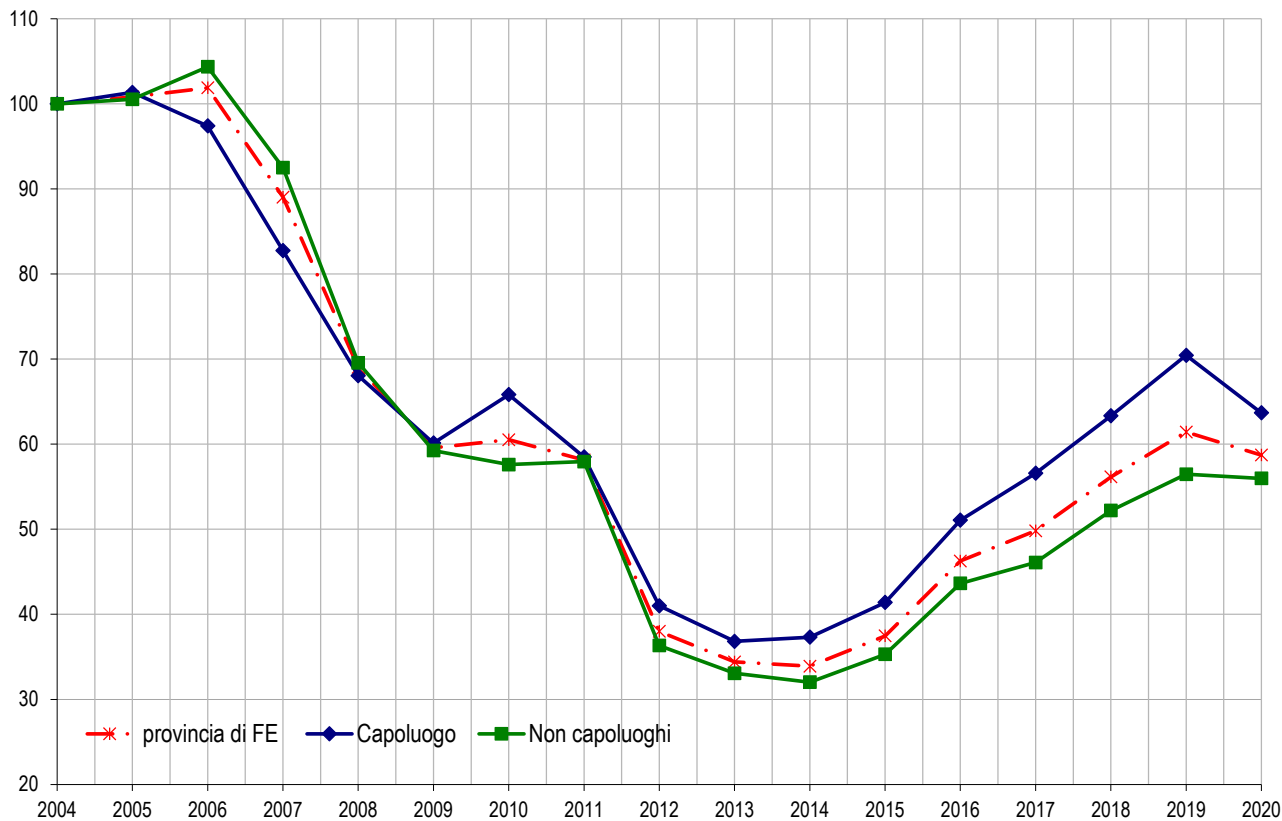


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

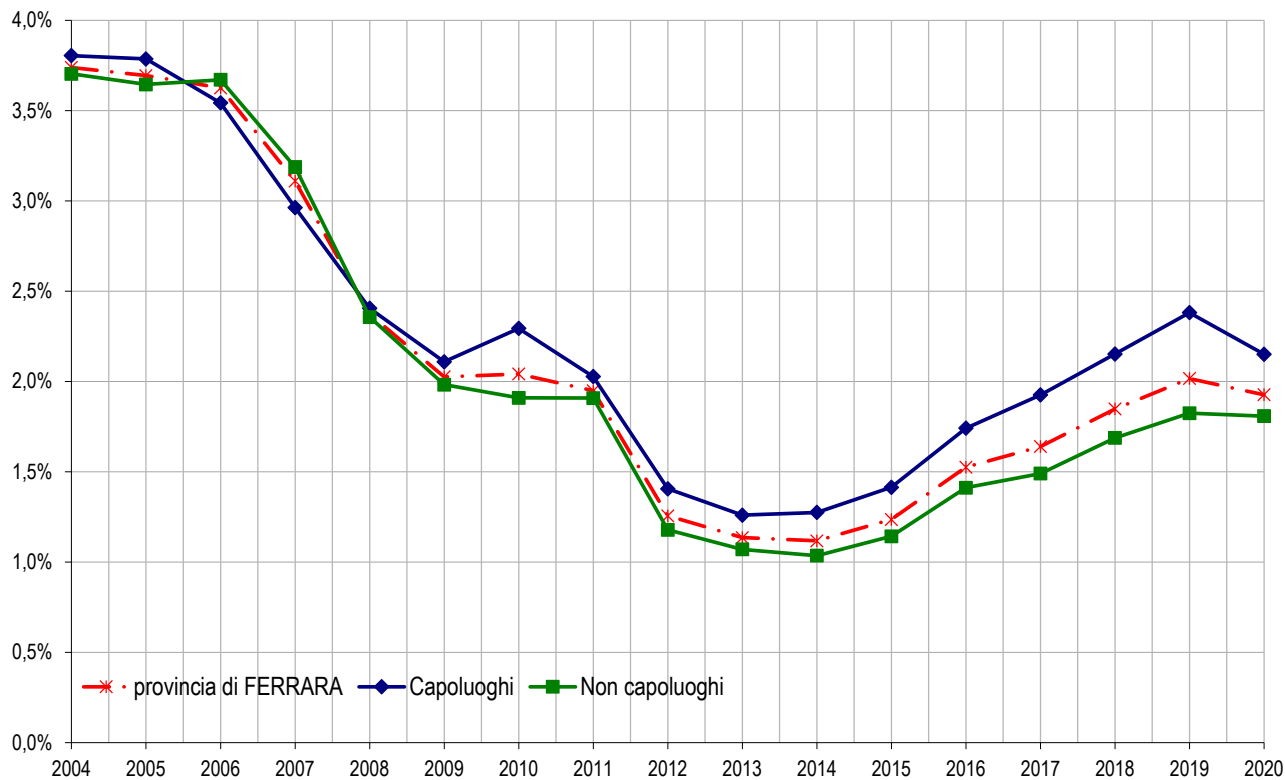
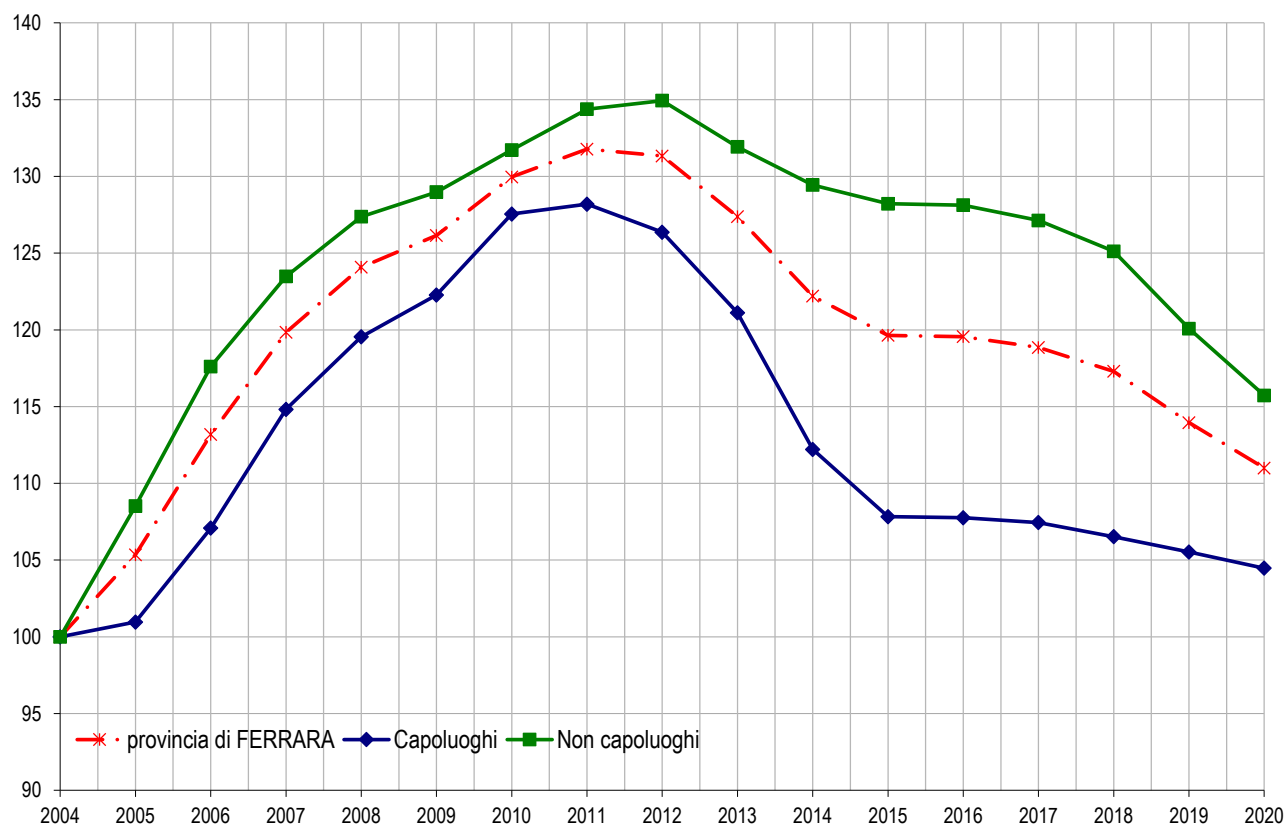


Tabella 19: Quotazione media e variazione annua⁴ per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
FERRARA CAPOLUOGO	1.191	-1,0%
ALTO FERRARESE	933	-1,8%
COMACCHIO	1.299	-6,5%
PORZIONE CENTRALE	716	-3,8%
PORZIONE CENTRO SUD	795	-1,0%
PORZIONE NORD EST	768	-3,0%
UNIONE DEI COMUNI TERRE E FIUMI	712	-0,4%
PROVINCIA DI FERRARA	1.038	-2,6%

Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



⁴ Si veda nota 2

Il comune – Ferrara

La Tabella 20 permette di individuare l'andamento degli indicatori nel territorio comunale di Ferrara evidenziando l'articolazione dei dati nelle 28 zone in cui il comune capoluogo è stato suddiviso. In particolare riporta i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto), oltre alle quotazioni medie annue.

Complessivamente l'indicatore NTN rileva che l'andamento del mercato immobiliare del territorio comunale è complessivamente in calo registrando una riduzione del 9,6% sul volume delle compravendite.

In termini assoluti, il maggior numero degli scambi si concentra rispettivamente nelle zone C3 (387 NTN), con un incremento delle contrattazioni del 15,4% rispetto al 2019, e B4 (344 NTN) che evidenzia invece una diminuzione del 21,8% rispetto all'anno precedente. Con segno negativo anche la zona B5 (-37,9%), le zone C2 (-18,5%) e C4 (-18,1%), oltre ad alcune zone periferiche ed extraurbane.

Per quanto riguarda l'aspetto economico, le quotazioni medie hanno indicato variazioni in diminuzione rispetto a quelle registrate nell'anno precedente determinando una riduzione complessiva, per l'intero territorio comunale, pari a -0,8%.

In termini di apprezzamento, è sempre il centro storico (zona B4) a conservare il ruolo principale, con una quotazione pari a 1.880 €/m², cui seguono la zona semicentrale C2 (fascia Est oltre le mura) e la zona periferica D13 (prima cintura urbana Est), rispettivamente 1.558 €/m² e 1.516 €/m².

Tabella 20: NTN, IMI e Quotazione media - Comune di Ferrara

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
B4	CITTA' ENTRO LE MURA	344	-21,8%	1,96%	1.880	-0,7%
B5	QUARTIERI GIARDINO E ARIANUOVA	56	-37,9%	2,05%	1.250	0,0%
C2	FASCIA EST OLTRE LE MURA - DA VIA PANNONIUS (B.GO PUNTA) A VIA SAN MAURELIO (S. GIORGIO)	143	-18,5%	1,97%	1.558	-1,1%
C3	FASCIA SUD OLTRE LE MURA - DA VIA PONTE DI CALDIROLO A VIA GIUSEPPE SARAGAT (NUOVO POLO UNIVERSITARIO)	387	15,4%	2,88%	1.367	0,0%
C4	ZONA STAZIONE FERROVIARIA - DA CORSO ISONZO A VIA GRAMICIA	80	-18,1%	2,46%	1.017	-0,2%
D10	VIA DEL LAVORO, MIZZANA, ARGINONE	55	1,9%	2,86%	1.192	0,0%
D11	PRIMA CINTURA SUD OVEST - DAL PO DI PRIMARO A VIA ALDO FERRARESI	37	1,5%	1,79%	1.175	-0,4%
D12	ZONA DORO, BARCO, PONTELAGOSCURO, VIA VALLELUNGA	140	-7,3%	2,23%	988	-1,3%
D13	PRIMA CINTURA URBANA EST - DA VIA DEI CALZOLAI AL PO DI PRIMARO (COMPRESI MALBORGHETTO DI BOARA, PONTEGRADELLA, AGUSCELLO)	55	-15,1%	1,68%	1.516	-4,7%
D9	POLO CHIMICO E PICCOLA MEDIA INDUSTRIA	1	-66,7%	0,46%	988	0,0%
E10	FRANCOLINO	17	18,6%	1,69%	1.150	0,0%
E11	CASAGLIA	4	-50,0%	1,17%	917	0,0%
E12	QUARTESANA	2	-89,8%	0,47%	1.150	0,0%
E14	BOARA	11	-4,3%	2,35%	1.294	0,0%
E15	GAIBANELLA, SANT'EGIDIO, GAIBANA	14	-18,3%	1,86%	1.044	0,0%
E16	BAURA	2	-78,6%	0,55%	1.150	0,0%
E18	SAN MARTINO	25	-46,5%	1,85%	1.298	0,0%
E19	SAN BARTOLOMEO IN BOSCO	16	-6,9%	1,73%	993	-3,4%
E20	MONTALBANO	8	-11,1%	2,22%	1.044	0,0%
E21	TORRE FOSSA, FOSSANOVA SAN MARCO, FOSSANOVA SAN BIAGIO	45	210,1%	6,57%	1.204	-2,6%
E22	CORLO, MALBORGHETTO DI CORREGGIO, CORREGGIO	7	-11,1%	1,94%	908	0,0%
E23	CONA, COCOMARO DI CONA, COCOMARO DI FOCOMORTO	21	-16,1%	1,96%	1.341	-2,8%
E4	FONDO RENO, BORGO SCOLINE	0	-	-	1.018	-2,2%
E5	FOSSA D'ALBERO, SABBIONI, PESCARA	3	50,0%	1,14%	917	0,0%
E6	FOCOMORTO	2	-52,0%	1,00%	1.377	-1,9%
E7	POROTTO, CASSANA	48	-4,1%	2,04%	1.259	-1,9%
E9	DENORE, VILLANOVA DI DENORE	11	59,6%	2,81%	917	0,0%
R1	ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI	129	7,7%	1,68%	867	0,0%
	nd	14	-	-	-	-
FERRARA		1.675	-9,6%	2,15%	1.369	-0,8%

FOCUS provinciale – Forlì-Cesena

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Forlì-Cesena, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 20).

Il territorio provinciale, costituito da 30 comuni, è ripartito in sette macroaree geografiche di seguito elencate:

- **Forlì** Capoluogo;
- **Appennino centrale** Bagno di Romagna, Civitella di Romagna, Galeata, Santa Sofia, e Verghereto;
- **Cesena e Valle del Rubicone** Cesena, Gambettola, Gatteo, Longiano, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone;
- **Cesenatico**
- **Colline del Savio** Borghi, Mercato Saraceno, Montiano, Roncofreddo, Sarsina e Sogliano al Rubicone;
- **Colline Forlivesi** Bertinoro, Castrocaro Terme e Terra del Sole, Forlimpopoli, Meldola e Predappio;
- **Vallata del Montone** Dovadola, Modigliana, Portico e San Benedetto, Premilcuore, Rocca San Casciano e Tredozio.

Nella Tabella 21 sono riportati i principali dati del settore residenziale provinciale: i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota della stock di abitazioni compravendute) con le relative variazioni annue in percentuale, nel dettaglio delle macroaree provinciali.

Il numero di transazioni normalizzate (NTN) della provincia forlivese per l'anno 2020, pari a 3.955 NTN, ha fatto registrare un decremento percentuale pari al -2,8% rispetto alle transazioni del 2019. Dall'analisi delle singole macroaree si nota che i dati registrano un andamento non omogeneo tra loro, con variazioni comprese tra -15,0% rilevato nelle Colline del Savio ed un massimo del +31,2% nell'Appennino centrale. In termini assoluti, le maggiori quote di scambi si riscontrano nelle macroaree più cittadine di Cesena e Valle de Rubicone (1.402 NTN) e Forlì capoluogo (1.202 NTN), nonostante entrambe evidenzino un trend negativo in linea con il dato provinciale (rispettivamente -8,5% e -1,7%). Per contro, segno positivo si registra nei territori più decentrati delle macroaree Appennino centrale (+31,2%), Vallata del Montone (+9,3%) e Colline forlivesi (+4,5%), cui si allinea anche la macroarea Cesenatico che con 428 NTN rileva un incremento di +0,9%.

In Figura 21 è riportata la serie storica dal 2004 del numero indice (NTN) delle compravendite di abitazioni relativamente all'intera provincia, al capoluogo ed ai comuni non capoluogo. Il diagramma mette in evidenza, per l'intera provincia, per il capoluogo con variabilità più accentuata, e per il restante territorio con variazioni più contenute, il cambio di tendenza delle contrattazioni iniziato nel corso del 2020, arrestando la crescita che si registrava dal 2013.

Nel grafico in Figura 22 è riportato l'andamento dal 2004 dell'IMI per l'intera provincia, il capoluogo e i comuni non capoluogo che si allinea tendenzialmente a quello rappresentato per l'indicatore NTN. Dopo la ripresa costante registrata dal 2013 al 2019, l'anno 2020 è caratterizzato da una minore quota di stock compravenduto (-0,06).

Per quanto concerne l'aspetto economico, la Tabella 22 mostra un calo generalizzato per tutta la provincia, capoluogo e comuni non capoluogo; complessivamente, il territorio forlivese registra un calo di -0,8% con variazioni comprese tra -0,2% nelle macroaree Appennino centrale e Vallata del Montone, e -1,5% nella macroarea Cesenatico. In valore assoluto, le quotazioni medie più elevate rimangono quelle delle macroaree Cesenatico (€/m² 2.555), Cesena e Valle del Rubicone (€/m² 1.572) e Forlì capoluogo (€/m² 1.549), cui si contrappone quella della Vallata del Montone che con €/m² 1.075 rappresenta la minore quotazione media riscontrata nel 2020.

La Figura 23 mostra l'andamento dell'indice delle quotazioni medie riferito all'intera provincia, al capoluogo ed ai comuni non capoluogo, a partire dal 2004, assunto come anno base. Le serie storiche diagrammate confermano il trend negativo, con prolungato calo delle quotazioni, iniziato nel 2011 e che si protrae anche nell'anno in esame.

La provincia – Forlì-Cesena

Figura 20: Macroaree provinciali di Forlì-Cesena

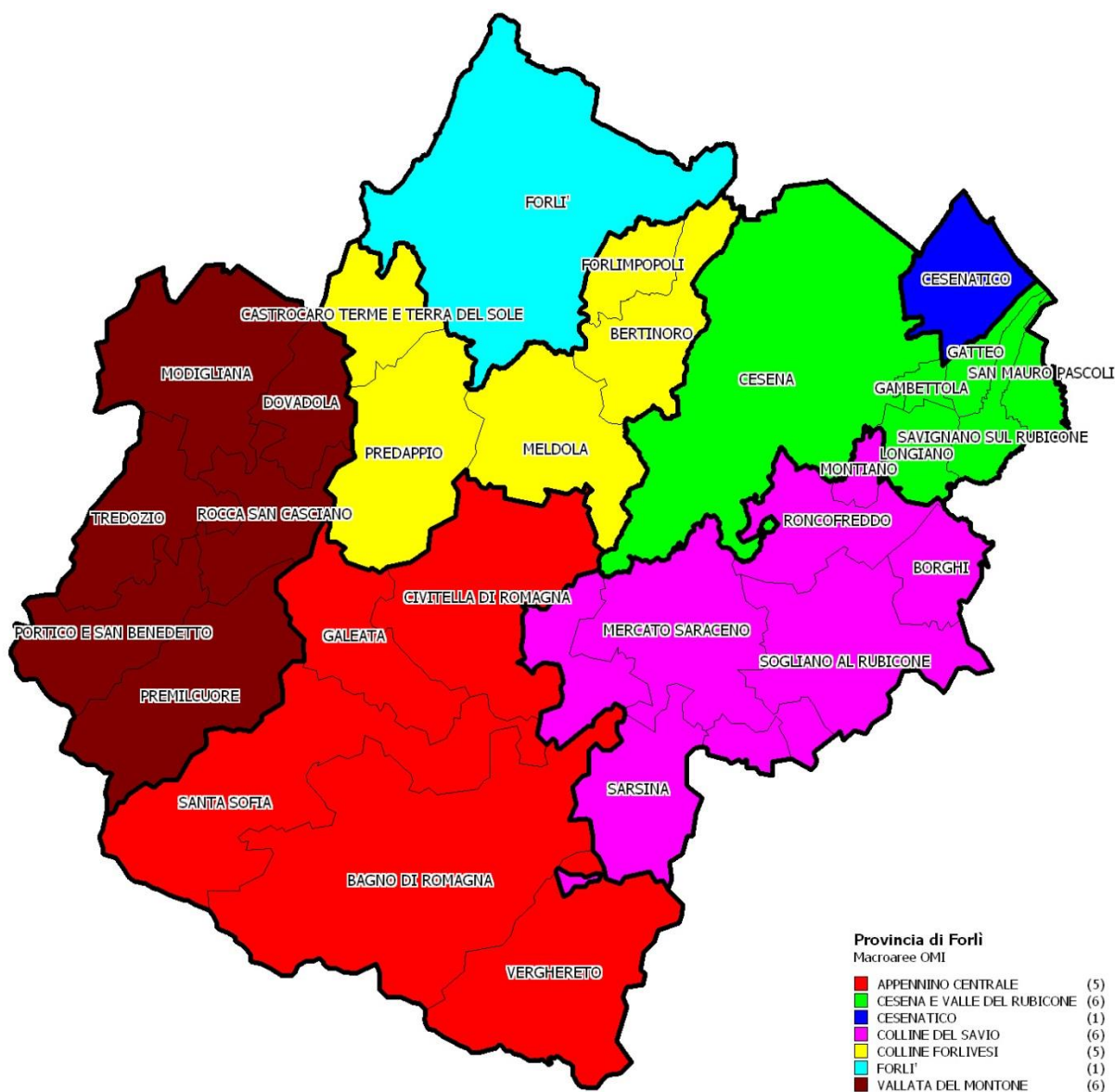


Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN 2020 per macroarea
FORLÌ CAPOLUOGO	1.202	-1,7%	2,0%	-0,04	30,4%
APPENNINO CENTRALE	172	31,2%	1,4%	0,32	4,3%
CESENA E VALLE DEL RUBICONE	1.402	-8,5%	1,9%	-0,18	35,4%
CESENATICO	428	0,9%	2,2%	0,01	10,8%
COLLINE DEL SAVIO	197	-15,0%	1,6%	-0,28	5,0%
COLLINE FORLIVESI	467	4,5%	1,9%	0,08	11,8%
VALLATA DEL MONTONE	89	9,3%	1,1%	0,10	2,2%
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA	3.955	-2,8%	1,9%	-0,06	100,0%

Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

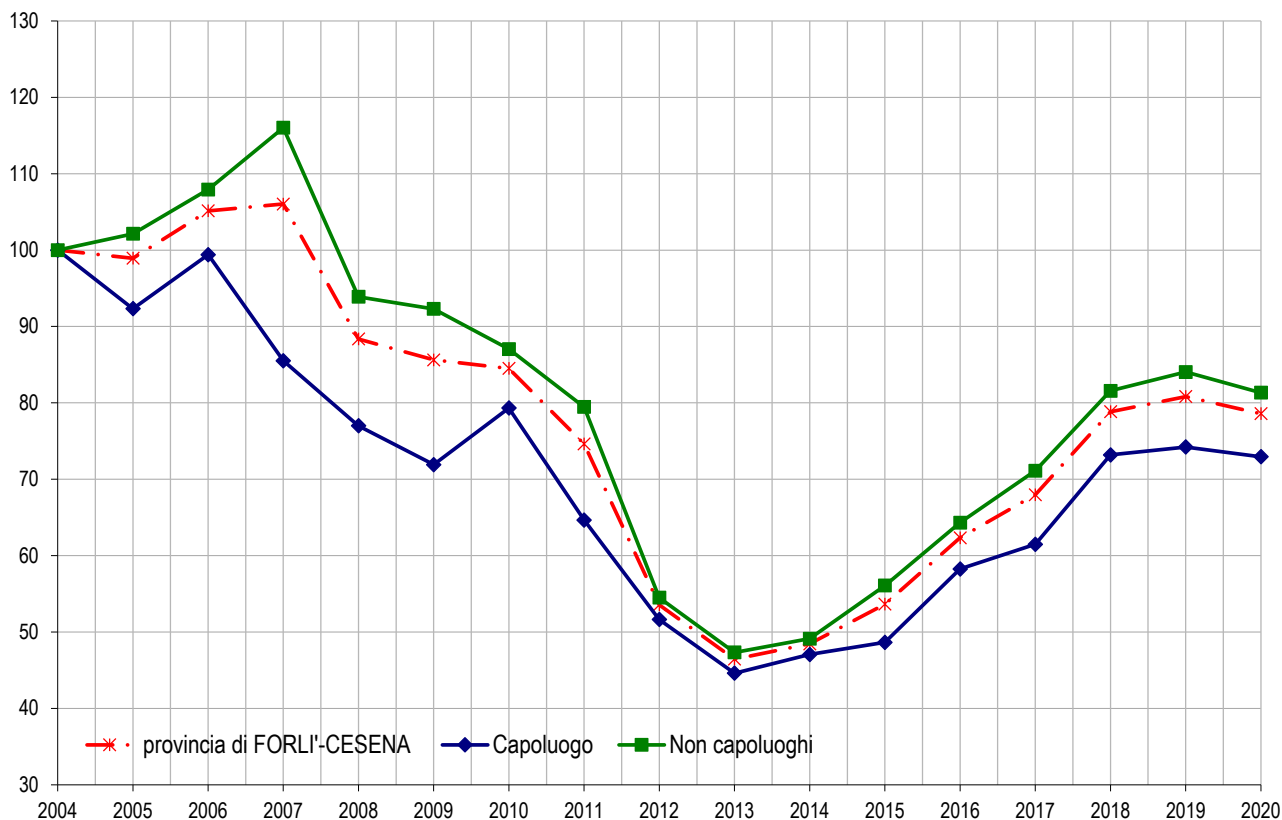


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

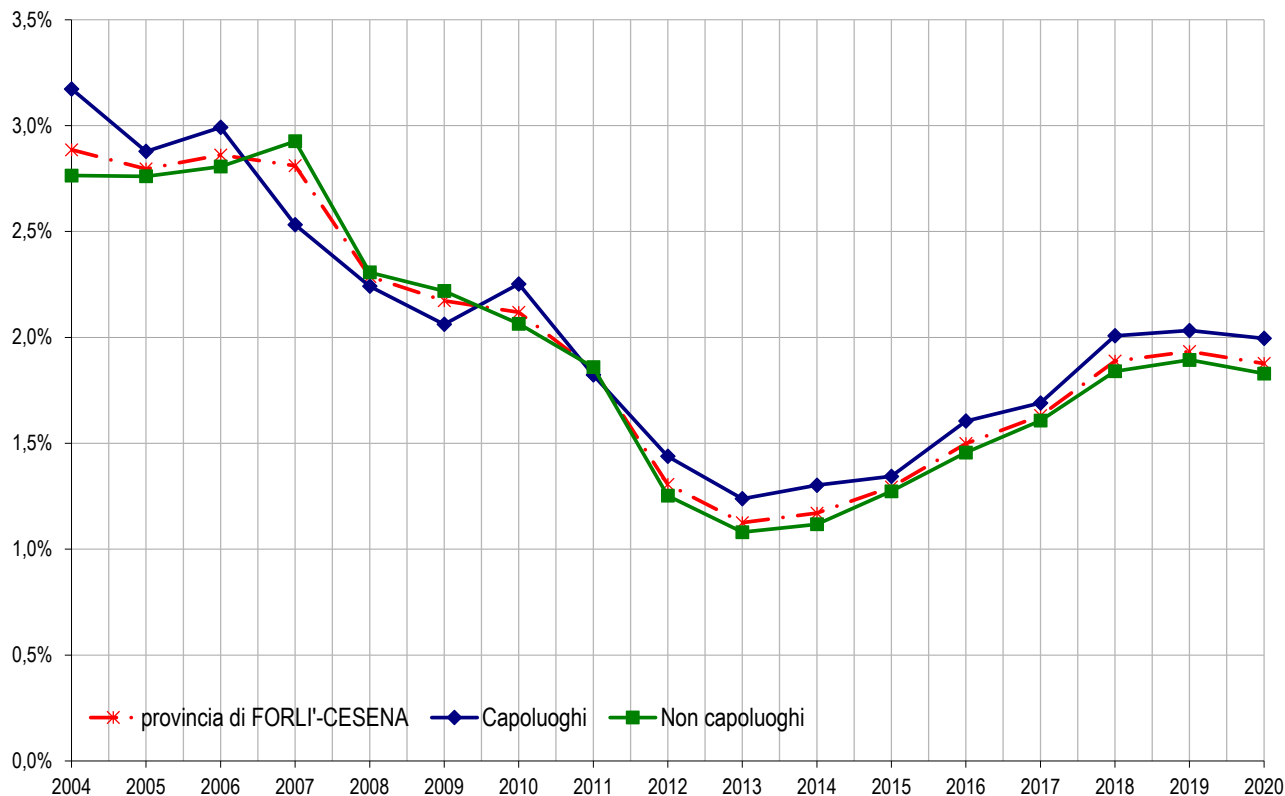
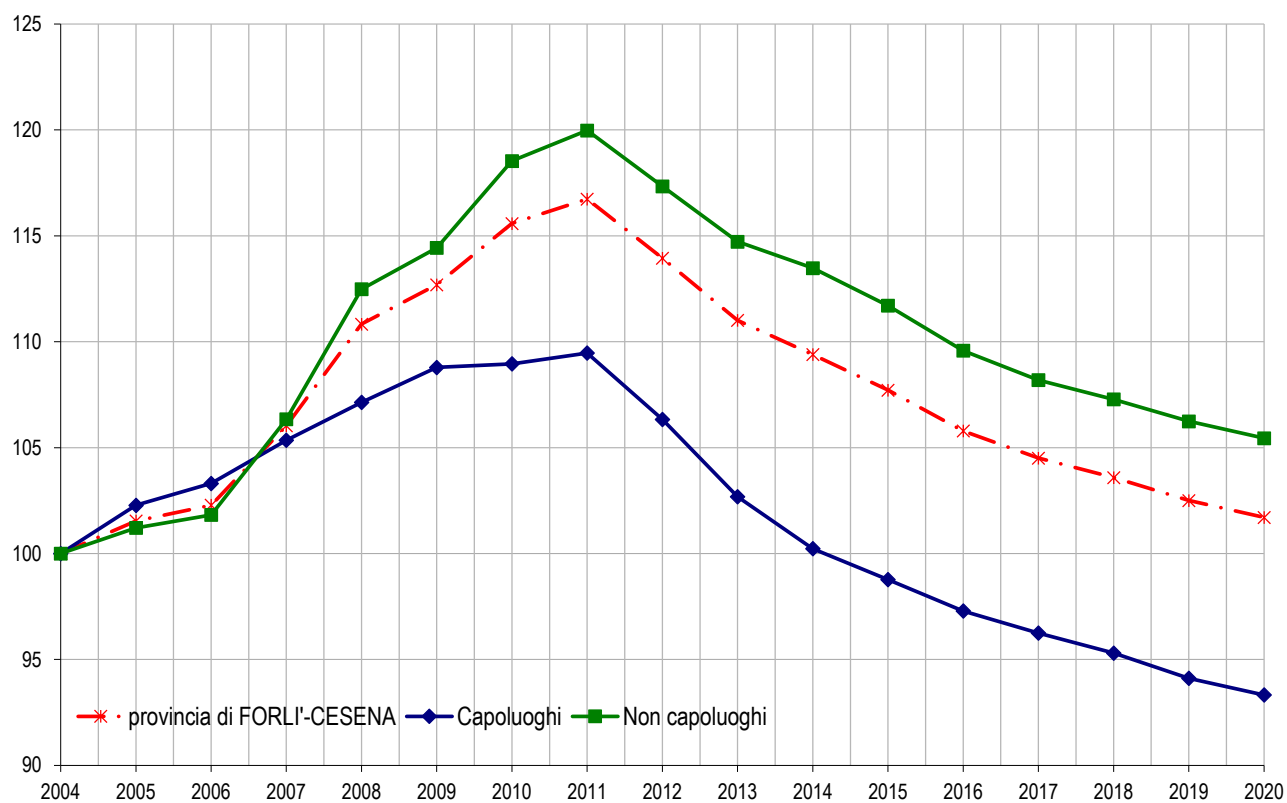


Tabella 22: Quotazione media e variazione annua⁵ per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
FORLI' CAPOLUOGO	1.549	-0,8%
APPENNINO CENTRALE	1.146	-0,2%
CESENA E VALLE DEL RUBICONE	1.572	-0,6%
CESENATICO	2.555	-1,5%
COLLINE DEL SAVIO	1.211	-0,6%
COLLINE FORLIVESI	1.340	-0,7%
VALLATA DEL MONTONE	1.075	-0,2%
PROVINCIA DI FORLI'-CESENA	1.565	-0,8%

Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



⁵ Si veda nota 2

Il comune – Forlì

La Tabella 23 permette di individuare l'andamento degli indicatori nel territorio comunale di Forlì evidenziando l'articolazione dei dati nelle 8 zone in cui il comune capoluogo è stato suddiviso. In particolare riporta i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto), oltre alle quotazioni medie annue.

Relativamente al numero di transazioni normalizzate (NTN) si osserva che l'andamento del mercato immobiliare del territorio comunale è complessivamente in diminuzione registrando un abbattimento dell'1,7%, in linea con la tendenza dell'intera provincia. La diminuzione è particolarmente marcata nella zona suburbana E2 (-31,6%), seguita dalla zona periferica D2 (-24,9%), semicentrale C1 (-5,5%) e centrale B3 (-5,4%). Le rimanenti zone del capoluogo segnano degli aumenti: la migliore è risultata la periferica D4 (+14%), seguita dalla suburbana E3 (+11,6%) e dalla periferica D3 (+3,9%).

Per quanto riguarda l'aspetto economico, le quotazioni medie continuano a registrare variazioni in diminuzione in linea con la tendenza dell'intera provincia. Nel complesso, sull'intero territorio provinciale si registra calo di -0,7% con variazioni significative riscontrate nella zona periferica D2 (-2,4%) e nella zona centrale B3 (-1,3%).

In valore assoluto, la zona semicentrale C1 registra il maggiore apprezzamento con una quotazione media di 1.600 €/m², seguita dalle zone periferiche D3 e D4, rispettivamente con 1.591 €/m² e 1.569 €/m², e dalla zona B3 che con 1.542 €/m² perde il ruolo dominante.

Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Forlì

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
B3	CENTRO STORICO	142	-5,4%	1,88%	1.542	-1,3%
C1	PORTA SCHIAVONIA, VIALE V. VENETO, STAZIONE, MUSICISTI, GRANDI ITALIANI, BUSSECCHIO, CA' OSSI, PARCO URBANO, PORTA RAVALDINO	407	-5,5%	2,17%	1.600	-0,8%
D2	PIEVEACQUEDOTTO, SAN GIORGIO, CORIANO	34	-24,9%	1,90%	1.513	-2,4%
D3	RONCO, CARPENNA, SAN MARTINO IN STRADA, GRISIGNANO, VECCHIAZZANO	202	3,9%	1,99%	1.591	-0,6%
D4	OSPEDALETTO, PIANTA, FORO BOARIO, CAVA, ROMITI	236	14,0%	2,25%	1.569	0,0%
E2	MAGLIANO, COLLINA, SAN LORENZO IN NOCETO, MASSA, LADINO, ROVERE, SAN VARANO, IL QUATTRO, VILLAGRAPPÀ, VILLANOVA	60	-31,6%	1,26%	1.467	-1,1%
E3	S. TOME', VILLAFRANCA, BRANZOLINO, RONCADELLO, BARISANO, BAGNOLO, CARPINELLO, PIEVEQUINTA, LA CASERMA, SAN LEONARDO, VILLA SELVA	114	11,6%	1,71%	1.525	0,0%
R1	REG. AG. N. 4 - PIANURA FORLIVESE E CESENATE: RAVALDINO	2	-	2,47%	-	-
	nd	5	-	-	-	-
FORLÌ'		1.202	-1,7%	2,00%	1.562	-0,7%

FOCUS provinciale - Modena

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Modena, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 24). Le modalità di aggregazione dei comuni in macroaree provinciali sono state guidate prevalentemente dalla presenza di importanti elementi morfologici naturali (Fiume Panaro e Fiume Secchia, dorsale appenninica) e della principale arteria stradale (via Emilia) che creano nette suddivisioni sul territorio, ma anche dalle caratteristiche socio-economiche ed ambientali influenti sul mercato immobiliare residenziale.

La provincia modenese, costituita da 47 comuni, è stata suddivisa in 8 macroaree comprensive del capoluogo, di seguito elencate:

- **Modena:** Capoluogo;
- **Appennino Panaro:** Guiglia, Montese, Zocca;
- **Appennino Secchia:** Frassinoro, Montefiorino, Palagano, Polinago, Prignano sulla Secchia;
- **Bassa Modenese:** Camposanto, Cavezzo, Concordia sulla Secchia, Finale Emilia, Medolla, Mirandola, San Felice sul Panaro, San Possidonio, San Prospero;
- **Frignano:** Fanano, Fiumalbo, Lama Mocogno, Montecreto, Pavullo nel Frignano, Pievepelago, Riolunato, Serramazzoni, Sestola;
- **Pedemontana:** Castelnuovo Rangone, Castelvetro di Modena, Fiorano Modenese, Formigine, Maranello, Marano sul Panaro, Sassuolo, Savignano sul Panaro, Spilamberto, Vignola;
- **Pianura Panaro:** Bastiglia, Bomporto, Castelfranco Emilia, Nonantola, Ravarino, San Cesario sul Panaro;
- **Pianura Secchia:** Campogalliano, Carpi, Novi di Modena, Soliera.

In Tabella 24 sono rappresentate le informazioni aggregate relative all'anno 2020, per ogni macroarea provinciale, riferite alla numerosità delle transazioni normalizzate (NTN), l'intensità del mercato immobiliare (IMI), e le relative variazioni percentuali rispetto all'anno precedente.

La distribuzione del NTN sulle macroaree provinciali rispecchia l'appetibilità del territorio: il maggior numero di transazioni è concentrato nelle macroaree Modena Capoluogo (26,9%), Pedemontana (24,5%), e Pianura Secchia (15,8%), che includono le realtà comunali più rappresentative in termini di densità demografica e occupazionale (rispettivamente Modena capoluogo, Formigine/Maranello/Sassuolo e Carpi). Le percentuali meno consistenti di volumi scambiati si rilevano, invece, nell'ambito territoriale appenninico (Appennino Panaro 2,5%, Appennino Secchia 1,7%).

Sull'intero territorio provinciale si è registrata una sensibile diminuzione delle transazioni (-6,7% NTN), sebbene con andamento diverso all'interno delle differenti macroaree. Ad un calo sostenuto delle compravendite nelle macroaree Pedemontana (-11,4%), Pianura Secchia (-10,4%), Modena Capoluogo (-10,0%), Pianura Panaro (-6,4%) e Bassa modenese (-3,2%), si contrappone un incremento nelle zone appenniniche e nell'area del Frignano, (+40,9% nella macroarea Appennino Panaro, +7,8% nella macroarea Appennino Secchia, +14,9% nella macroarea del Frignano) sebbene queste rappresentino solo il 12,0% del mercato residenziale provinciale.

L'IMI si attesta al 2,1% a livello provinciale, variabile tra l'1,1% della macroarea "Appennino Secchia" e il 2,5% dell'area "Pianura Secchia". L'intensità del mercato immobiliare è complessivamente in leggero calo rispetto all'anno precedente, con un andamento differenziato tra le varie macroaree, analogamente alle variazioni del NTN.

In Figura 25 è rappresentata la serie storica delle NTN, indicizzate con riferimento al 2004, sia aggregata per l'intera provincia che separatamente per il "capoluogo" e per i "comuni non capoluogo". Emerge, dopo un trend in crescita quasi ininterrotto dal 2013, una evidente diminuzione nel volume di scambi nel 2020 relativo a tutto il territorio provinciale, più marcata nel capoluogo, probabile effetto sul mercato immobiliare della situazione pandemica Covid-19.

In Figura 26 viene rappresentata la serie storica IMI, aggregata per l'intera provincia, per il solo "capoluogo" e per i "comuni non capoluogo". Si registra anche in questo caso un calo dell'indice nel 2020 rispetto al 2019, dopo una progressiva crescita negli ultimi anni.

In Tabella 25 sono riportate le quotazioni medie e le variazioni percentuali per ciascuna macroarea provinciale. Rispetto al 2019, si registra una sostanziale stazionarietà delle quotazioni (-0,1% per l'intera provincia), con una diminuzione contenuta registrata in alcune macroaree (-0,5% Frignano, -0,4% Pianura Secchia, -0,3% Pianura Panaro, -0,1% Pedemontana e Bassa Modenese).

La quotazione media per l'intera provincia si attesta su 1.204 €/m², con quotazioni medie maggiori per il capoluogo (1.587 €/m²), rimaste invariate, e minime nelle macroaree più distanti dal capoluogo: Appennino Panaro (793 €/m²), Appennino Secchia (779 €/m²) e Bassa Modenese (771 €/m²). In generale, le quotazioni medie sono rimaste invariate o hanno subito un leggero calo, con i maggiori decrementi registrati nella macroarea "Frignano", nella misura del -0,5%, e nelle macroaree "Pianura Secchia" e "Pianura Panaro" (rispettivamente -0,4% e -0,3%).

In Figura 27 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media sia per l'intera provincia, che per i comuni capoluogo e non capoluogo. Emerge nel 2020 il perdurare della sostanziale stazionarietà delle quotazioni rispetto all'anno precedente già registrato nel 2019.

La provincia – Modena

Figura 24: Macroaree provinciali di Modena

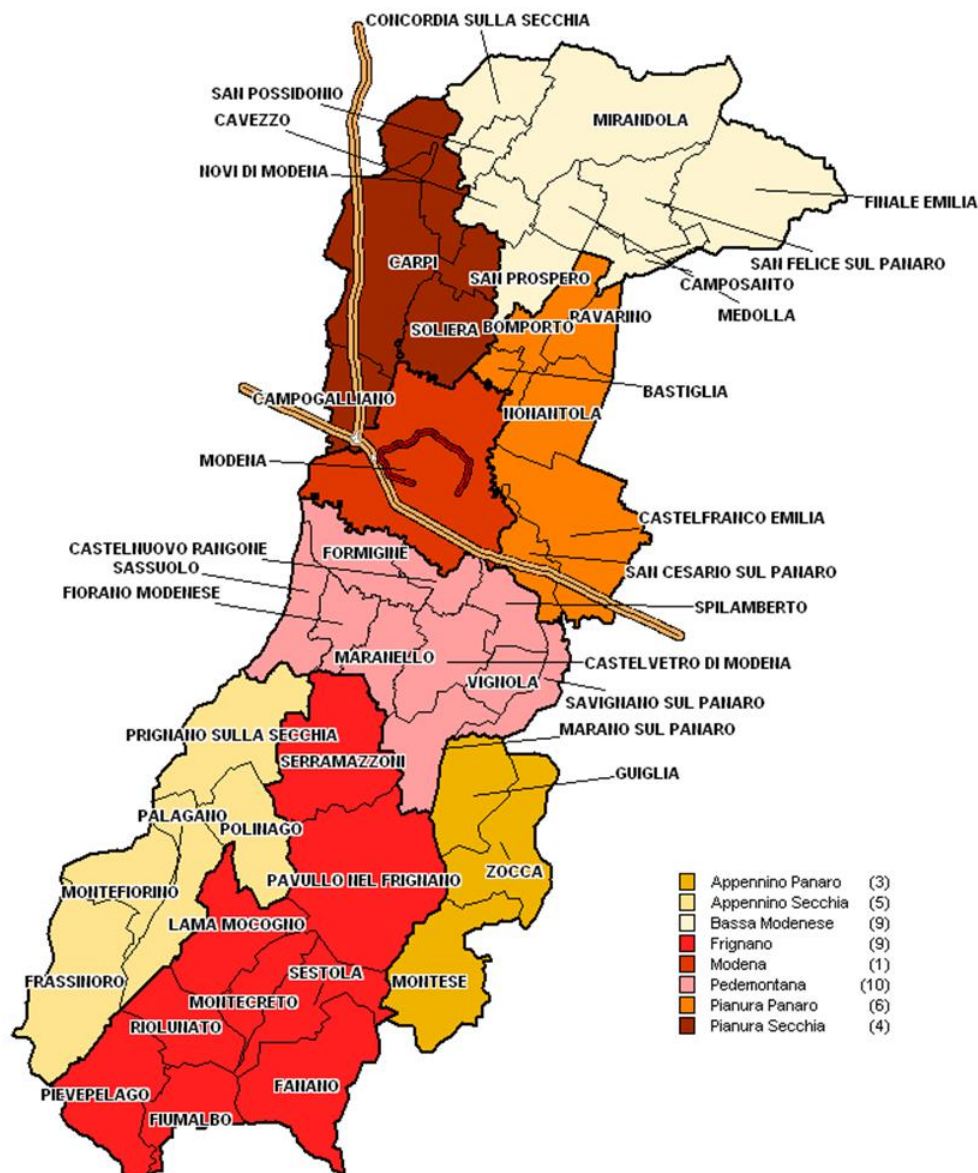


Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN 2020 per macroarea
MODENA CAPOLUOGO	2.149	-10,0%	2,2%	-0,25	26,9%
APPENNINO PANARO	204	40,9%	1,6%	0,48	2,5%
APPENNINO SECCHIA	138	7,8%	1,1%	0,08	1,7%
BASSA MODENESE	812	-3,2%	1,9%	-0,06	10,1%
FRIGNANO	626	14,9%	1,5%	0,20	7,8%
PEDEMONTANA	1.960	-11,4%	2,2%	-0,28	24,5%
PIANURA PANARO	849	-6,4%	2,3%	-0,16	10,6%
PIANURA SECCHIA	1.261	-10,4%	2,5%	-0,30	15,8%
PROVINCIA DI MODENA	7.998	-6,7%	2,1%	-0,15	100,0%

Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

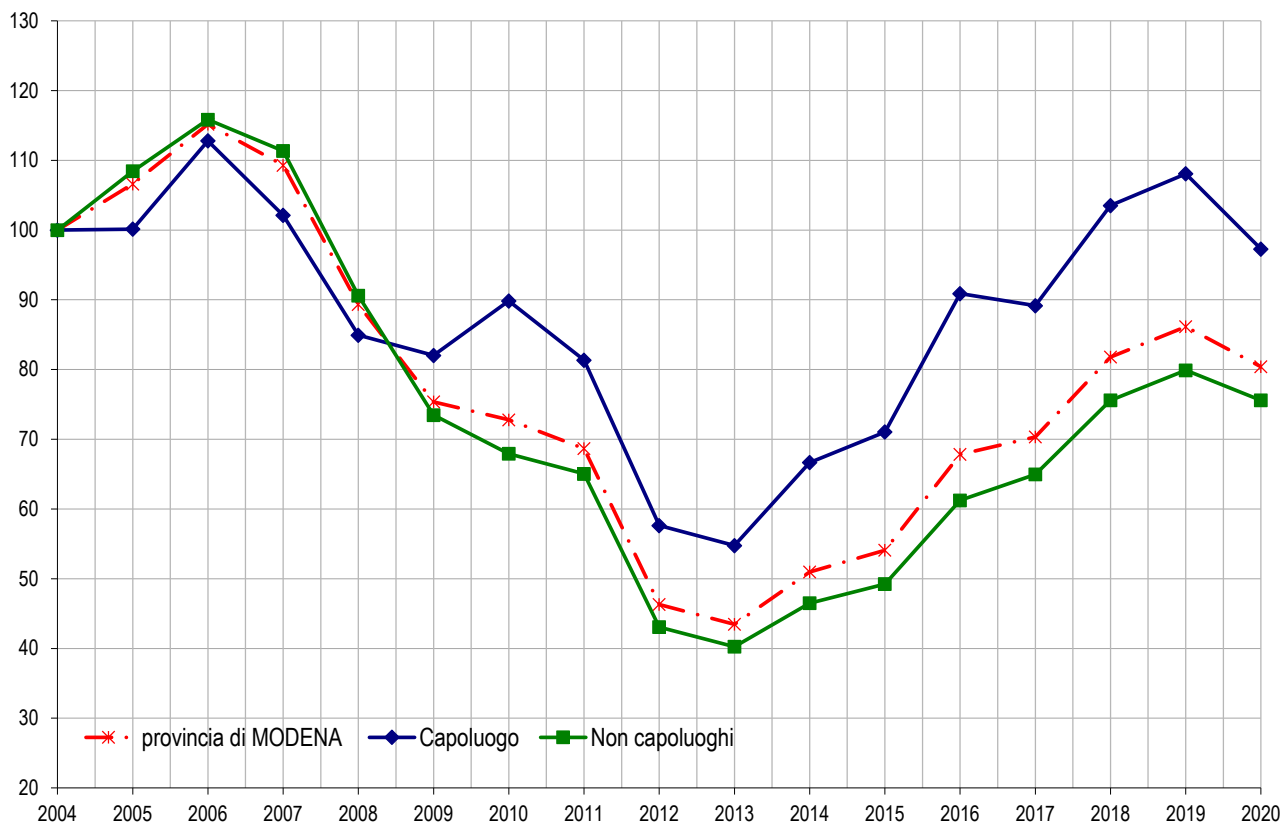


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

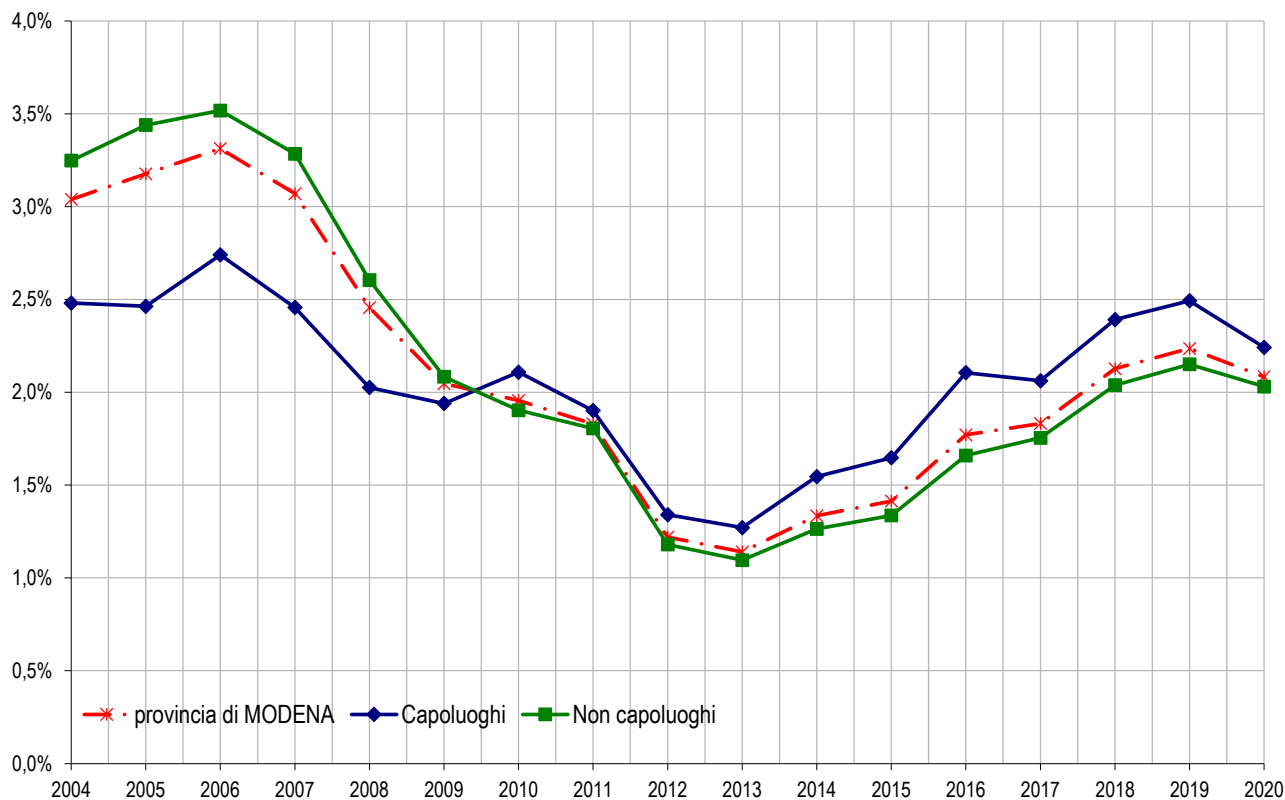
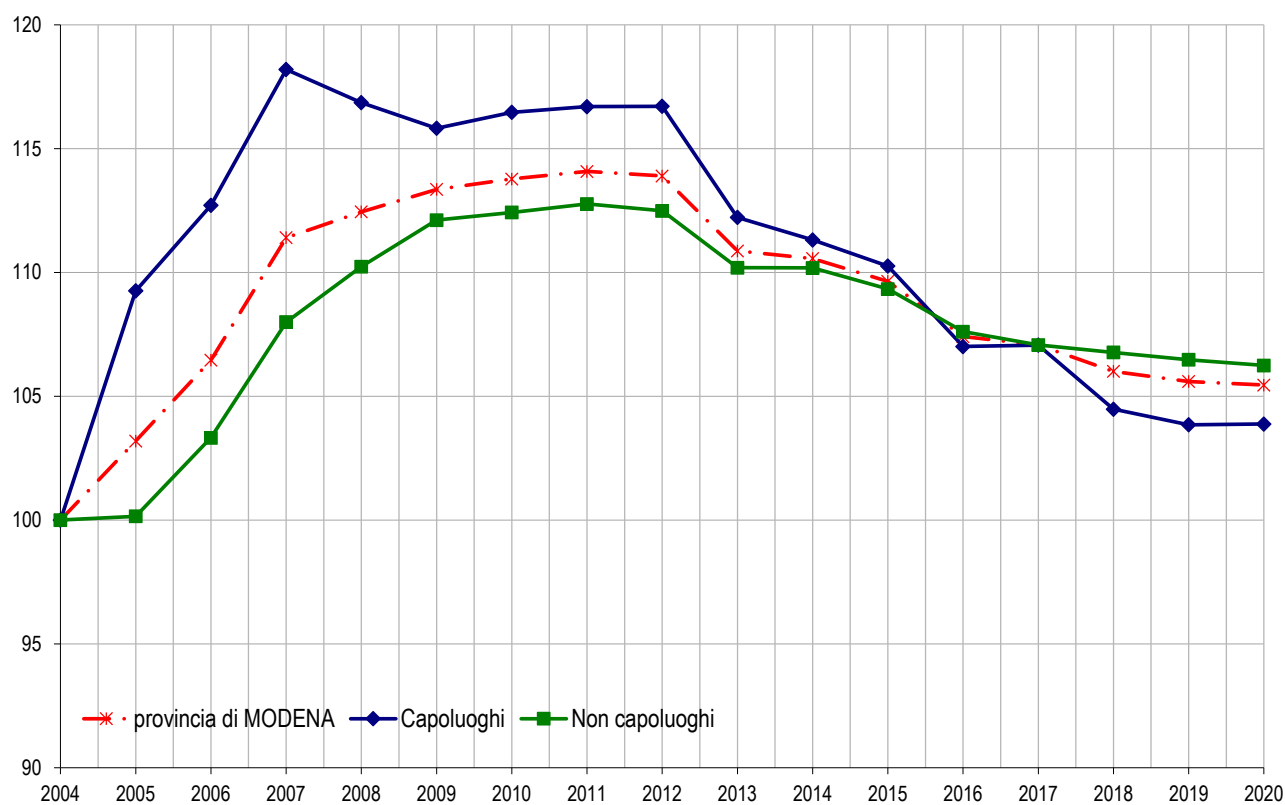


Tabella 25: Quotazione media e variazione annua⁶ per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
MODENA CAPOLUOGO	1.587	0,0%
APPENNINO PANARO	793	0,0%
APPENNINO SECCHIA	779	0,0%
BASSA MODENESE	771	-0,1%
FRIGNANO	992	-0,5%
PEDEMONTANA	1.258	-0,1%
PIANURA PANARO	1.212	-0,3%
PIANURA SECCHIA	1.133	-0,4%
PROVINCIA DI MODENA	1.204	-0,1%

Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



⁶ Si veda nota 2

Il comune – Modena

Il territorio comunale modenese è suddiviso in 19 zone omogenee (zone OMI) comprensive di una zona rurale.

In Tabella 26 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle zone OMI.

I maggiori volumi di scambi (oltre il 50% del totale) si riscontrano nelle zone centrali e semicentrali (B3, C7, C8) e periferiche meridionali (D27-D28). In termini assoluti, si è registrato un calo complessivo del 10% di transazioni sull'intero territorio comunale, condizionato in maniera significativa dalla diminuzione del volume di compravendite nella zona centrale B3 del centro storico (-25,4%), nella zona semicentrale C7 (-12,5%), nelle zone periferiche D26 (-24,3%), D27 (-25,1%), D29 (-25,4%), D32 (-32,2%) e D33 (-22,5%). Un calo meno sostenuto del 3,1% è stato registrato nella zona OMI D28. Si registra, invece, l'andamento in controtendenza nella zona semicentrale C8, con un incremento dell'11,8%, nelle zone periferiche occidentali D30 e D31 (rispettivamente +10,6% e +7,9%), e nella zona suburbana orientale E10 (+44,7%). Sebbene siano meno rappresentative in termini di volume di compravendite, con un numero di NTN limitate a poche unità, si evidenzia un incremento delle transazioni in tutte le altre zone periferiche e suburbane (zone E4, E5, E6, E7), ad eccezione delle aree industriali a nord (E8, E9).

Per quanto attiene l'aspetto economico, la quotazione media comunale risulta invariata rispetto al 2019. In tutte le zone sono state registrate minime variazioni, in positivo e in negativo inferiori all'1%, senza una evidente correlazione con la variazione del numero delle compravendite. Le maggiori contrazioni sono state rilevate nelle zone C7 (-0,7%), D30 (-0,6%) ed E10 (-0,6%). Le crescite maggiori sono state invece rilevate nelle zone OMI D26 (+0,6%) e D32 (+0,9%).

In termini di apprezzamento, il centro storico (zona B3) detiene il ruolo dominante con una quotazione pari a 2.719 €/m², seguito dalle zone semicentrali C8 (1.975 €/m²) e C7 (1.750 €/m²) e dalla zona periferica D27 (1.794 €/m²); le quotazioni minori si riscontrano, invece, nelle zone caratterizzate da una preponderante presenza di edilizia non residenziale (zone E7-E8-E9).

Tabella 26: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Modena

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
B3	CAPOLUOGO - CENTRO STORICO	200	-25,4%	2,38%	2.719	0,1%
C7	CAPOLUOGO - STAZ. AUTOCORRIERE, STADIO, TEMPIO, MUSICISTI	177	-12,5%	2,39%	1.750	-0,7%
C8	CAPOLUOGO - VIA DELLA PACE, VIA SASSI, VIA GOBETTI, VIA CUCCHIARI	266	11,8%	2,47%	1.975	0,2%
D26	CAPOLUOGO - IPERCOOP, UNIVERSITA', POLICLINICO, AERONAUTICA	141	-24,3%	1,92%	1.475	0,6%
D27	CAPOLUOGO - MORANE, SANT'AGNESE, STAZ. PICCOLA, BUON PASTORE, PARCO AMENDOLA	248	-25,1%	1,90%	1.794	0,0%
D28	CAPOLUOGO - SAN FAUSTINO, WINDSOR PARK, PARCO AMENDOLA	227	-3,1%	2,51%	1.571	0,3%
D29	CAPOLUOGO - VILLAGGIO GIARDINO, VIA SCHIOCCHI, VILLAGGIO ZETA	102	-25,4%	1,92%	1.642	-0,3%
D30	CAPOLUOGO - EX AUTODROMO, SAN FAUSTINO, VIA COSTA	94	10,6%	2,79%	1.467	-0,6%
D31	CAPOLUOGO - QUARTIERE MADONNINA	96	7,9%	2,47%	1.333	0,3%
D32	CAPOLUOGO - QUARTIERE SACCA, STRADA NAZIONALE CANALETTO	40	-32,2%	1,78%	1.342	0,9%
D33	CAPOLUOGO - SANTA CATERINA, CROCETTA, VIALE GRAMSCI, EX MACELLO	158	-22,5%	2,25%	1.371	0,3%
E10	CAPOLUOGO - QUARTIERE MODENA EST	83	44,7%	2,48%	1.425	-0,6%
E4	FRAZIONE DI COGNENTO	16	79,7%	1,55%	1.550	0,0%
E5	FRAZIONE DI BAGGIOVARA	34	27,0%	3,13%	1.475	0,0%
E6	FRAZIONE DI SAN DAMASO	30	60,5%	2,24%	1.400	0,0%
E7	INDUSTRIALE OVEST - GRAND'EMILIA	8	300,0%	4,60%	1.238	0,0%
E8	INDUSTRIALE NORD VIALE NAZIONI	6	-25,3%	1,96%	1.295	0,0%
E9	INDUSTRIALE TORRAZZI	12	-16,1%	1,91%	1.267	0,0%
R3	ZONA AGRICOLA	200	-0,7%	2,02%	1.260	0,0%
nd	nd	11	-	-	-	-
MODENA		2.149	-10,0%	2,24%	1.680	0,0%

FOCUS provinciale - Parma

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Parma, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 28).

La provincia parmense è suddivisa in 44 comuni raggruppati in nove macroaree; dal 1° gennaio 2019 i comuni di Sorbolo e Mezzani sono stati uniti assumendo la nuova denominazione di Sorbolo-Mezzani. Entrambi appartenevano ed appartengono, alla medesima macroarea Pianura Est.

Le macroaree sono di seguito riportate:

- **Parma Capoluogo**
- **Distretto di Fornovo** Berceto, Calestano, Fornovo di Taro, Terenzo, Solignano e Varano de' Melegari,
- **Pedemontana** Collecchio, Felino, Langhirano, Lesignano de' Bagni, Montechiarugolo, Sala Baganza e Traversetolo,
- **Pianura Est** Colorno, Sorbolo-Mezzani e Torrile,
- **Pianura Ovest** Busseto, Roccabianca, San Secondo Parmense, Soragna, Sissa-Trecasali, Polesine-Zibello,
- **Terre di Fidenza** Fidenza, Fontanellato, Fontevivo, Medesano, Noceto e Salsomaggiore Terme,
- **Val Ceno** Bardi, Bore, Pellegrino Parmense e Varsi,
- **Val Parma** Corniglio, Monchio delle Corti, Neviano degli Arduini, Palanzano e Tizzano val Parma,
- **Val Taro** Albareto, Bedonia, Borgo Val di Taro, Compiano, Tornolo e Valmozzola.

Le modalità di aggregazione sono state ispirate, oltre che dall'andamento morfologico del territorio, dalle caratteristiche ambientali e dalle condizioni socio-economiche che influenzano il mercato immobiliare residenziale. Il territorio è articolato in zone di pianura (quella ovest confinante con le province di Piacenza e di Cremona, quella est al confine con le province di Mantova e di Reggio Emilia), in zone collinari e pedemontane e zone di media ed alta montagna, individuate nelle valli dei due torrenti Ceno e Parma e in quella del fiume Taro.

In Tabella 27 sono riportati i dati relativi a NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale. Rispetto al 2019 la dinamica del mercato del segmento residenziale della provincia ha riscontrato una generalizzata contrazione del numero delle transazioni, nell'ordine del -4,7%, con variazioni negative oscillanti tra -2,2% nella macroarea Terre di Fidenza e -17,50% nella Pianura Est.

In controtendenza le macroaree Val Ceno e Val Parma, caratterizzate da forti aumenti percentuali del NTN, rispettivamente +60,8% e +49,6%; tali aumenti, tuttavia, sono riferiti a valori assoluti esigui di transazioni che complessivamente costituiscono appena il 5,1% del totale provinciale.

La serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, rappresentata in Figura 29, mostra l'andamento, a partire dal 2004, del numero di transazioni immobiliari. Dopo una prima fase discendente, dal 2013 si assiste ad una ripresa delle contrattazioni, anche se non sempre omogenea, che si arresta nuovamente nel 2020; la flessione del NTN appare più marcata nel Capoluogo, rispetto ai rimanenti comuni del territorio provinciale.

La serie storica dei valori dell'intensità del mercato immobiliare IMI, riprodotta in Figura 30 per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, segue l'andamento precedentemente descritto per il NTN (Figura 29). Dopo il calo registrato tra gli anni 2005 e 2013 e la successiva ripresa, il 2020 ripropone una lieve contrazione, più evidente nel capoluogo. La quota di stock immobiliare compravenduto nel 2020 in tutta la provincia è del 2%, con una diminuzione di -0,10 rispetto allo stesso dato del 2019.

Per quanto riguarda l'aspetto economico, in Tabella 28 sono riportati i valori relativi alla Quotazione media e alla variazione annua per macroarea provinciale. Si riscontra una esigua riduzione su base provinciale (-0,2%) e nel capoluogo (-0,3%); il calo più consistente si osserva nelle macroaree Val Taro (-4,7%) e Val Ceno (-2,1%), in controtendenza la macroarea Pianura Ovest che registra un incremento del +3,3%.

In Figura 31 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, che mostra un prolungato calo del trend delle quotazioni dal 2012 al 2018, che si stabilizza nell'ultimo biennio.

La provincia – Parma

Figura 28: Macroaree provinciali di Parma

Provincia di Parma

Macroaree OMI

■	DISTRETTO FORNOVO	(6)
■	PARMA	(1)
■	PEDEMONTANA	(7)
■	PIANURA EST	(4)
■	PIANURA OVEST	(6)
■	TERRE DI FIDENZA	(6)
■	VAL CENO	(4)
■	VAL PARMA	(5)
■	VAL TARO	(6)

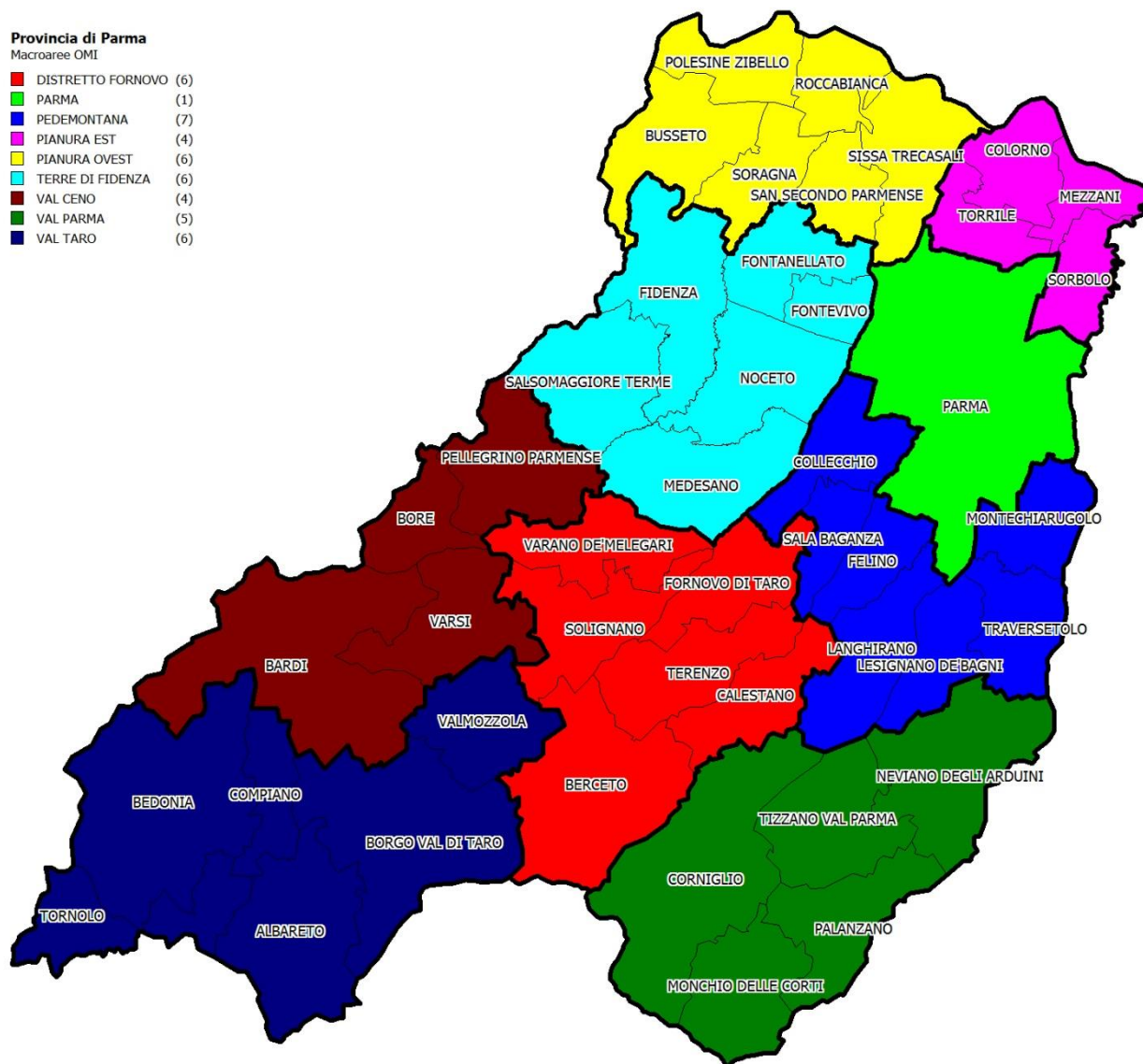


Tabella 27: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN 2020 per macroarea
PARMA CAPOLUOGO	2.581	-6,7%	2,4%	-0,18	47,5%
DISTRETTO FORNOVO	189	-7,8%	1,4%	-0,12	3,5%
PEDEMONTANA	720	-2,7%	2,1%	-0,06	13,2%
PIANURA EST	282	-17,5%	2,0%	-0,42	5,2%
PIANURA OVEST	258	-15,0%	1,5%	-0,27	4,7%
TERRE DI FIDENZA	974	-2,2%	2,2%	-0,05	17,9%
VAL CENO	88	60,8%	1,2%	0,45	1,6%
VAL PARMA	191	49,6%	1,4%	0,47	3,5%
VAL TARO	154	-9,9%	1,0%	-0,11	2,8%
PROVINCIA DI PARMA	5.437	-4,7%	2,0%	-0,10	100,0%

Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

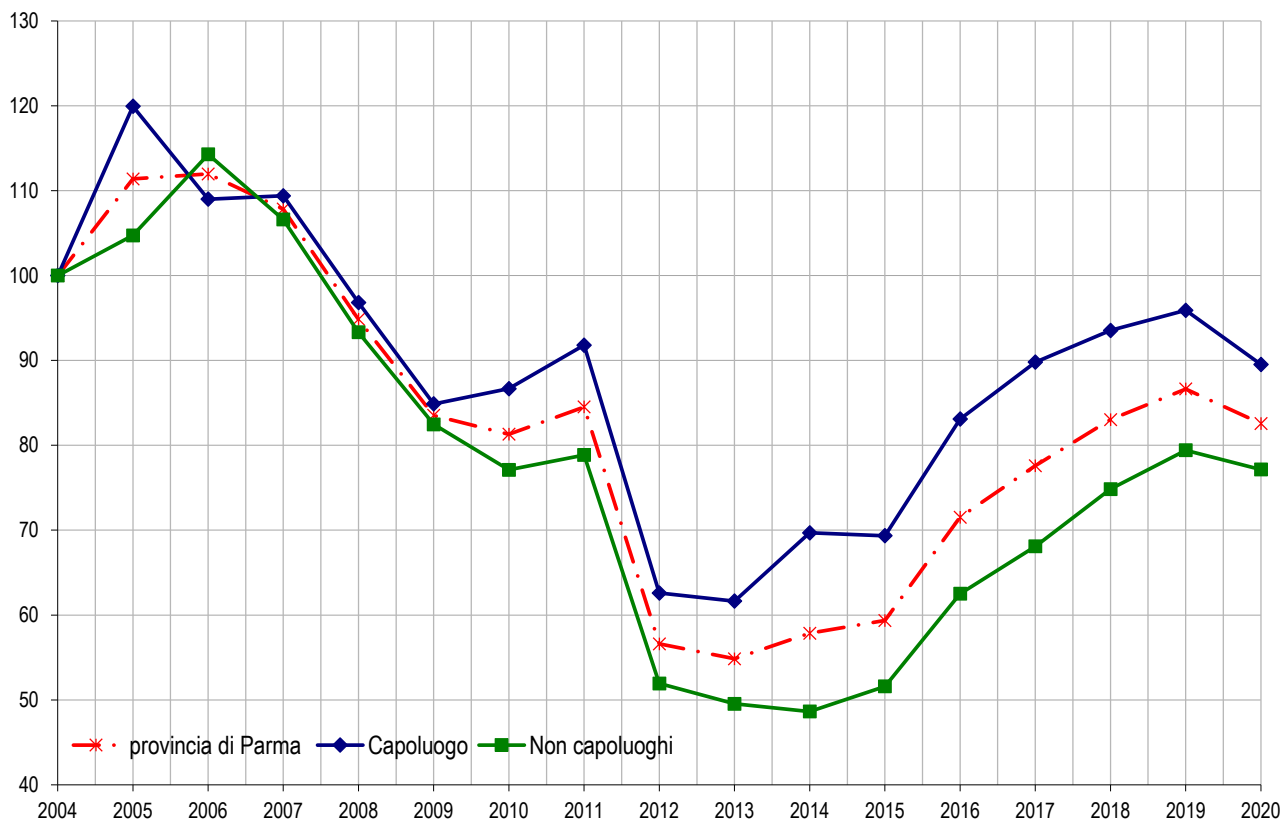


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

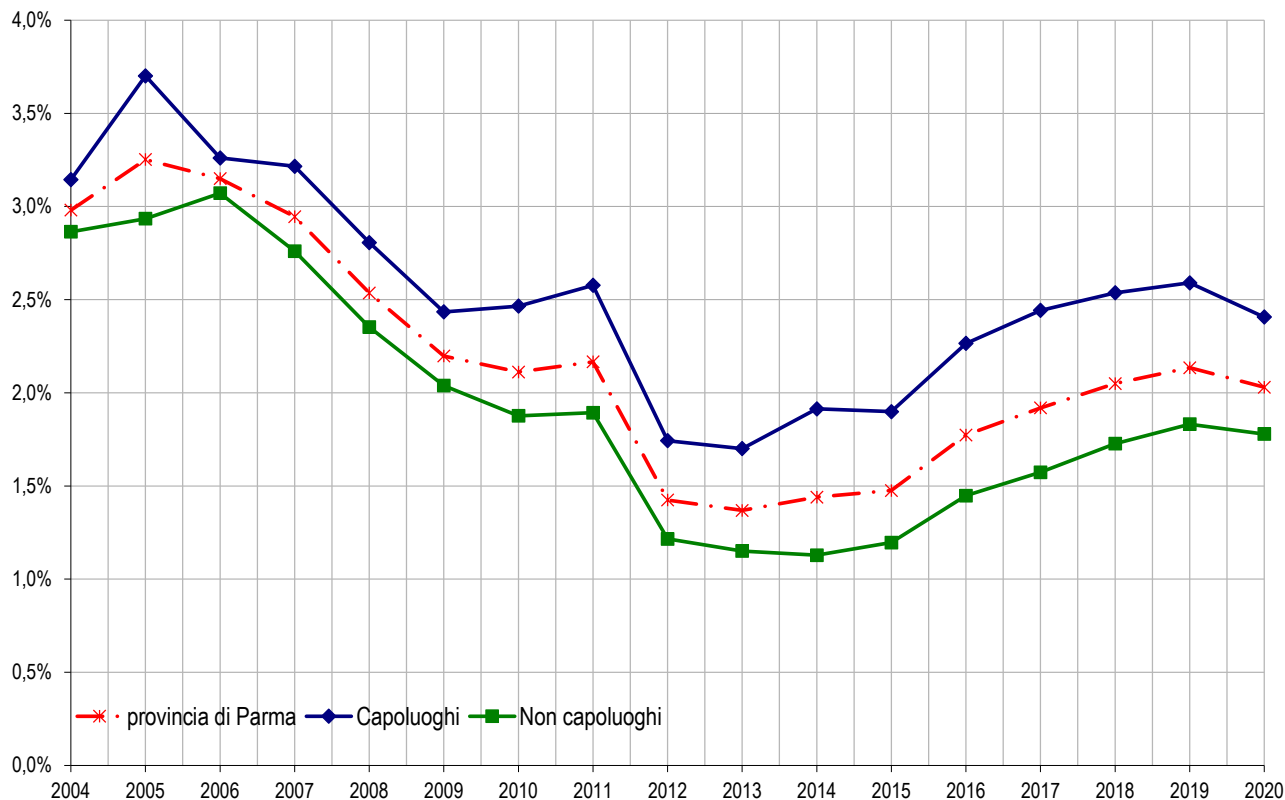
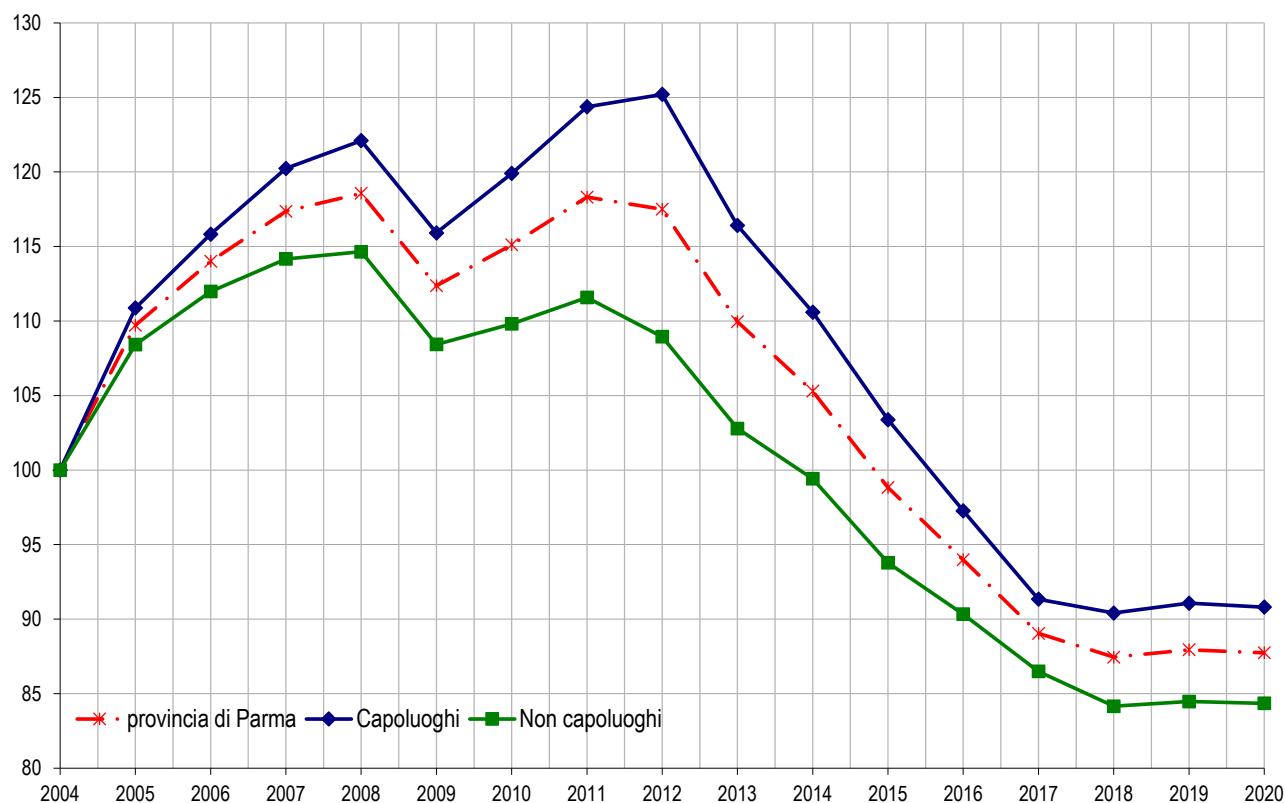


Tabella 28: Quotazione media e variazione annua⁷ per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
PARMA CAPOLUOGO	1.643	-0,3%
DISTRETTO FORNOVO	598	0,8%
PEDEMONTANA	1.226	0,0%
PIANURA EST	1.185	0,8%
PIANURA OVEST	976	3,3%
TERRE DI FIDENZA	1.054	-0,8%
VAL CENO	397	-2,1%
VAL PARMA	444	-1,6%
VAL TARO	479	-4,7%
PROVINCIA DI PARMA	1.209	-0,2%

Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



⁷ Si veda nota 2

Il comune – Parma

In Tabella 29 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN), l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) e la quotazione media, con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle sedici zone OMI in cui è stato suddiviso il Capoluogo.

Rispetto al 2019, il numero di transazioni registrato nell'intero Comune mostra una significativa flessione (-6,7%) sostenuta principalmente dalle riduzioni rilevate nelle zone centrali B1 e B3 (rispettivamente -13,3% e -15,3%), semicentrali C2, C3 e C4 (rispettivamente -27,1%, -6,6% e -4,2%) dove è concentrata la maggior parte dei trasferimenti. In controtendenza la zona centrale B2 (+7,5%), la semicentrale C1 (+6,3%) e la periferica D3 (+2,1%). Nelle rimanenti zone, si registrano variazioni positive e negative anche accentuate (+60,6% in zona D4, -58,3% in zona E9) ma riferite ad un numero esiguo di transazioni.

L'indicatore dell'intensità del mercato Immobiliare (IMI) rappresenta il rapporto, espresso in percentuale, tra NTN (numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate alla quota di proprietà) e stock (numero di unità immobiliari censite). Per l'anno 2020 si attesta, a livello comunale, sul 2,41%, con un valore massimo di 3,76% registrato nella zona periferica D4 ed un valore minimo di 0,88% nella zona suburbana E9.

La quotazione media per il capoluogo, di 1.632 €/m², risulta pressoché costante rispetto all'annualità precedente (+0,1%). I maggiori incrementi si registrano nelle zone semicentrale C2 (+6,3%), centrale B2 (+5,2%) e semicentrale C4 (+4,7%); le riduzioni più significative si rilevano nelle zone semicentrale C3 (-5,3%) e periferica D3 (-4,8%). In termini di apprezzamento, la zona centrale B1 detiene il ruolo dominante con la quotazione di 2.395 €/m², seguita dalla zona B3 con la quotazione di 2.217 €/m².

Tabella 29: NTN, IMI e quotazione media – Capoluogo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
B1	VIA REPUBBLICA, GARIBALDI, CAVOUR, FARINI	233	-13,3%	1,98%	2.395	-1,0%
B2	OLTRETORRENTE	141	7,5%	2,40%	1.508	5,2%
B3	STADIO TARDINI, VIALE SOLFERINO, VIA TORELLI	134	-15,3%	2,16%	2.217	-2,8%
C1	VIA EMILIA EST, VIA TRAVERSETOLO	558	6,3%	2,62%	1.783	3,6%
C2	VIA TRENTO, VIA MANTOVA, SAN LEONARDO	303	-27,1%	2,52%	1.483	6,3%
C3	VIA GRAMSCI, VIA SPEZIA, VIA LANGHIRANO	408	-6,6%	2,32%	1.450	-5,3%
C4	ZONA PABLO, ZONA CROCETTA	157	-4,2%	2,31%	1.311	4,7%
D3	S.PANCRAZIO, VIGHEFFIO, GAIONE, EIA, RONCOPASCOLO, ALBERI	332	2,1%	2,61%	1.336	-4,8%
D4	PARADIGNA-SPIP	70	60,6%	3,76%	1.433	-0,9%
E10	PANOCCHIA	12	0,0%	2,66%	1.347	-3,1%
E11	BOTTEGHINO-PILASTRELLO-MARANO	23	3,4%	1,83%	1.508	-4,0%
E6	CORCAGNANO-CARIGNANO-VIGATTO	70	-17,6%	2,54%	1.524	3,1%
E7	BAGANZOLA-CERVARA	35	11,3%	2,46%	1.546	-1,3%
E8	SAN PROSPERO, MARTORANO	13	-23,5%	1,80%	1.625	-1,5%
E9	VIAROLO	3	-58,3%	0,88%	1.446	1,8%
R8	ZONA AGRICOLA	75	-14,7%	1,78%	925	0,5%
	nd	15	-	-	-	-
	PARMA	2.581	-6,7%	2,41%	1.632	0,1%

FOCUS provinciale - Piacenza

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Piacenza, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 32).

L'intero territorio della provincia piacentina, a seguito della soppressione, dal 1 gennaio 2018, dei comuni di Caminata, Nibbiano e Pecorara, che hanno assunto la nuova denominazione Alta Val Tidone, è costituito da 46 comuni, raggruppati in 8 macroaree di seguito elencate:

- **Piacenza capoluogo**
- **Alta Val Trebbia - Val Nure** Bobbio, Cerignale, Coli, Cortebrugnatella, Farini, Ferriere, Ottone, Zerba.
- **Media Val D'Arda** Gropparello, Lugagnano Val D'Arda, Morfasso, Vernasca.
- **Media Val Tidone** Alta Val Tidone (che comprende Caminata, Nibbiano e Pecorara), Pianello Val Tidone, Piozzano, Ziano Piacentino.
- **Media Val Trebbia - Val Nure** Bettola, Gazzola, Ponte Dell'Olio, Rivergaro, Travo, Vigolzone.
- **Pianura Nord-Est capoluogo** Besenzone, Caorso, Castelvetro Piacentino, Monticelli D'Ongina, San Pietro in Cerro, Villanova D'Arda.
- **Pianura Nord-Ovest capoluogo** Agazzano, Borgonovo Val Tidone, Calendasco, Castel San Giovanni, Gossolengo, Gragnano Trebbiense, Rottofreno, Sarmato.
- **Pianura Sud-Est capoluogo** Alseno, Cadeo, Carpaneto Piacentino, Castell'Arquato, Cortemaggiore, Fiorenzuola D'Arda, Podenzano, Pontenure, San Giorgio Piacentino.

La scelta delle aggregazioni dei comuni delle singole macroaree è stata effettuata tenendo conto delle condizioni morfologiche, socio-economiche, infrastrutturali e geografiche del territorio in cui la presenza di vari torrenti (Arda, Nure, Trebbia, Tidone) caratterizza in modo naturale le singole zone.

Nella macroarea Piacenza Capoluogo è stata considerata l'intera area urbana e le contigue aree rurali; per i comuni della provincia, invece, le macroaree sono state individuate tenendo conto della suddivisione delle vallate del territorio piacentino che caratterizzano oltre che la diversità morfologica anche gli aspetti socio-economici. Nell'ambito di ciascun comune la zonizzazione è stata realizzata, come già fatto per il capoluogo, diversificando le zone urbane da quelle rurali.

In Tabella 30 sono riportati i dati relativi a NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale. L'intera provincia, con 3.171 NTN, registra un decremento del numero di transazioni pari a -3,2%, anche se con contrazioni non omogenee, né diffuse in tutto il territorio. Le macroaree Pianura Sud-Est capoluogo, Piacenza Capoluogo e Pianura Nord-Ovest capoluogo, che complessivamente assorbono circa il 75% delle contrattazioni, registrano segno negativo con riduzioni rispettivamente pari a -12,4%, -6,6% e -3,2%; per contro, nelle rimanenti macroaree si registrano variazioni positive, oscillanti da +0,8% per la macroarea Media Val Trebbia/Val Nure a +26,8% per la Alta Val Trebbia.

L'indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI), che rappresenta il rapporto, espresso in percentuale, tra NTN (numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate alla quota di proprietà) e stock (numero di unità immobiliari censite), risulta pari a 1,7 su base provinciale, in lieve diminuzione rispetto al 2019 (-0,06). La variazione oscilla da 0,21 nella macroarea Alta Val Trebbia/Val Nure a -0,22 nella Pianura Sud-Est capoluogo.

Gli andamenti relativi alle transazioni, compresi tra l'anno 2004 e l'anno 2020, sono rappresentati dalle serie storiche per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, riguardanti il numero indice del NTN (grafico di Figura 33) e l'IMI (grafico di Figura 34). Dopo la flessione delle contrattazioni registrata tra gli anni 2006 ed il 2013, cui ha fatto seguito una fase di ripresa fino al 2018, nel 2020 si conferma il trend negativo iniziato nel 2019, più evidente nel capoluogo.

Per quanto riguarda l'aspetto economico, in Tabella 31 sono riportati i valori relativi alle Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale. I prezzi delle unità residenziali registrano un lieve decremento (-0,3% su base provinciale); la riduzione più significativa si riscontra nella macroarea Piacenza capoluogo (-0,5%), mentre nelle macroaree Alta Val Trebbia/Val Nure, Media Val d'Arda, Media Val Tidone le quotazioni medie sono rimaste invariate rispetto all'anno precedente. In valore assoluto, la macroarea Piacenza capoluogo rappresenta il territorio maggiormente apprezzato con una quotazione media pari a 1.503 €/m², seguita dalla Pianura Sud-Est capoluogo (1.144 €/m²) e dalla Pianura Nord-Ovest capoluogo (1.133 €/m²).

In Figura 35 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Il grafico rileva il significativo calo del trend delle quotazioni intervenuto dal 2012 al 2017, e l'andamento pressoché costante e lineare, registrato tra il 2018 e l'anno 2020.

La provincia – Piacenza

Figura 32: Macroaree provinciali di Piacenza

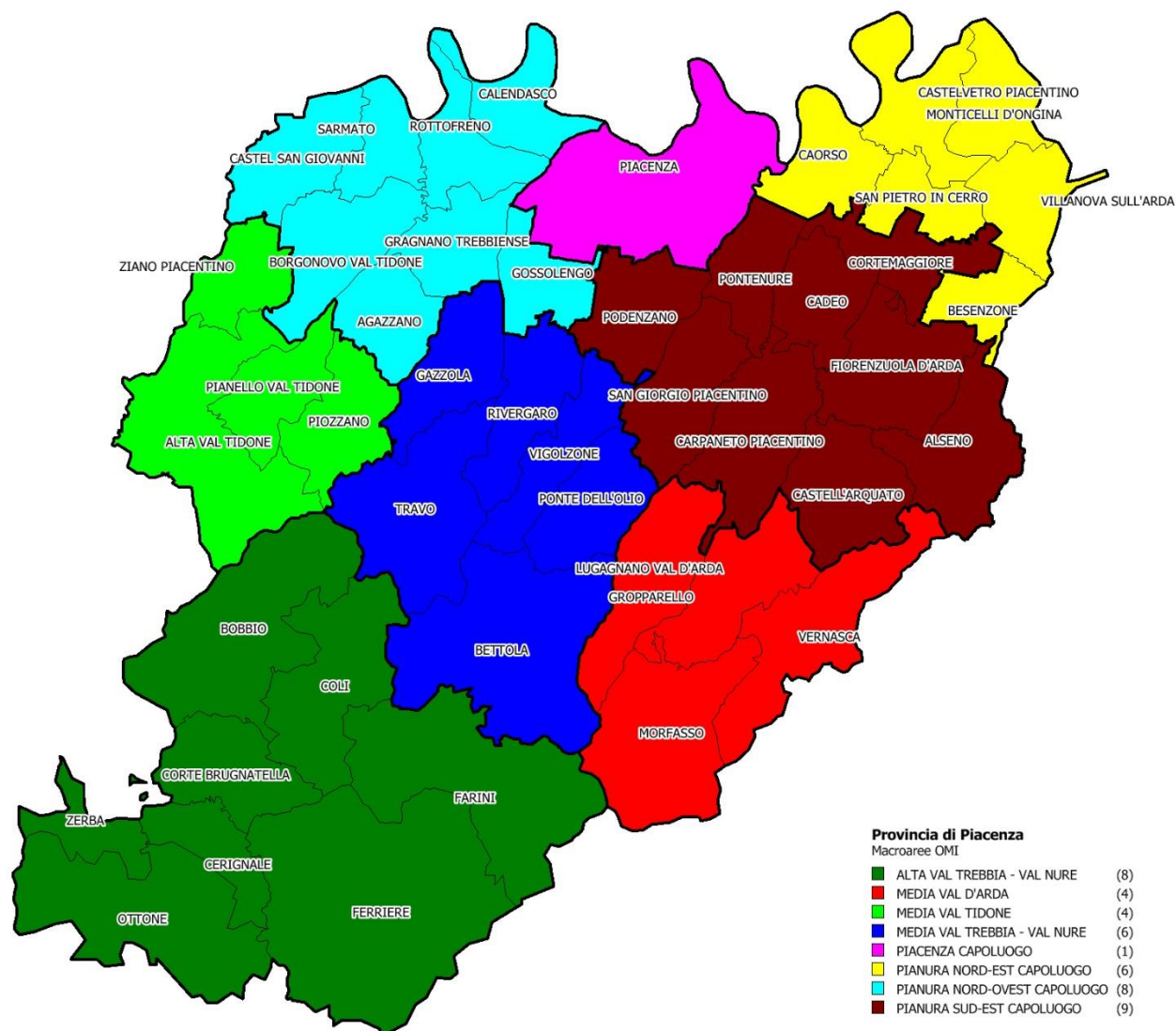


Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN 2020 per macroarea
PIACENZA CAPOLUOGO	1.243	-6,6%	2,2%	-0,16	39,2%
ALTA VAL TREBBIA - VAL NURE	170	26,8%	1,0%	0,21	5,4%
MEDIA VAL D'ARDA	125	18,1%	1,3%	0,19	3,9%
MEDIA VAL TIDONE	115	4,0%	1,3%	0,05	3,6%
MEDIA VAL TREBBIA - VAL NURE	270	0,8%	1,4%	0,01	8,5%
PIANURA NORD-EST CAPOLUOGO	159	12,5%	1,5%	0,16	5,0%
PIANURA NORD-OVEST CAPOLUOGO	541	-3,2%	2,0%	-0,07	17,0%
PIANURA SUD-EST CAPOLUOGO	548	-12,4%	1,6%	-0,22	17,3%
PROVINCIA DI PIACENZA	3.171	-3,2%	1,7%	-0,06	100,0%

Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

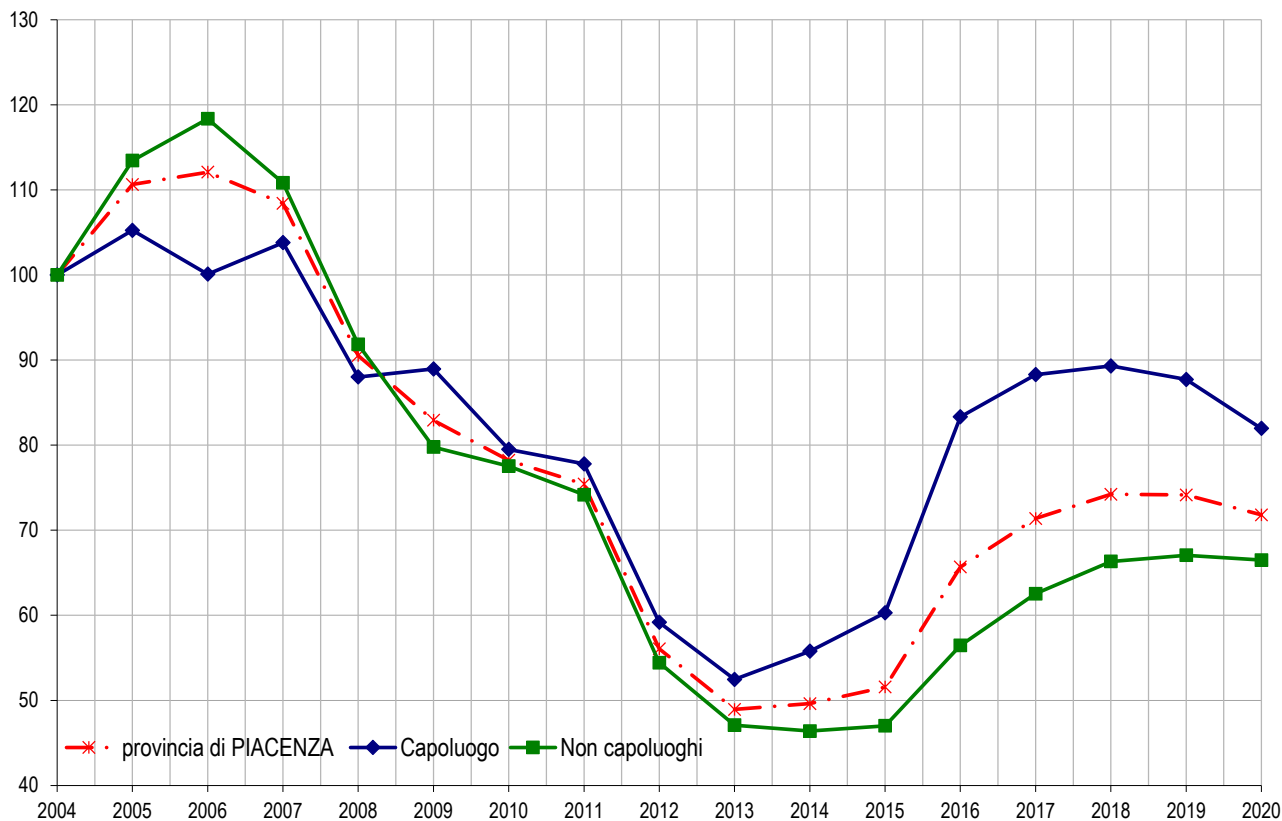


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

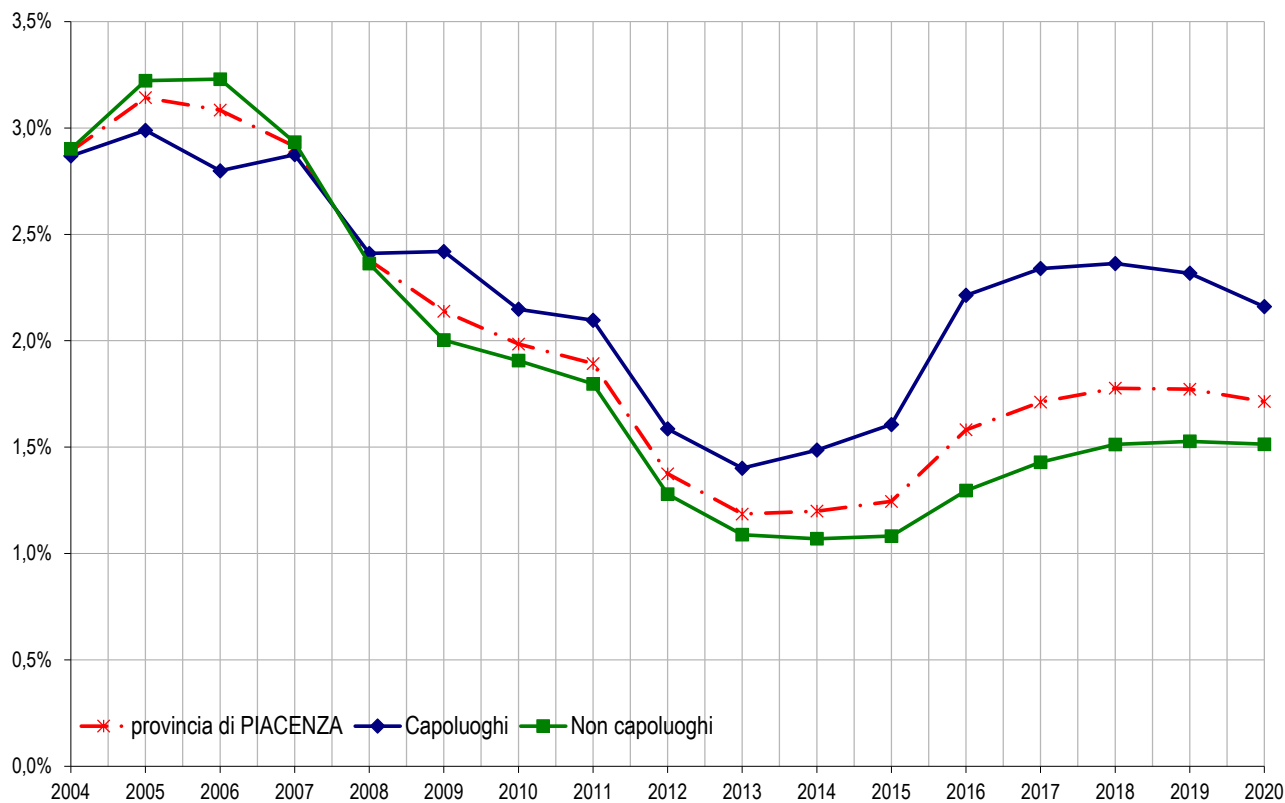
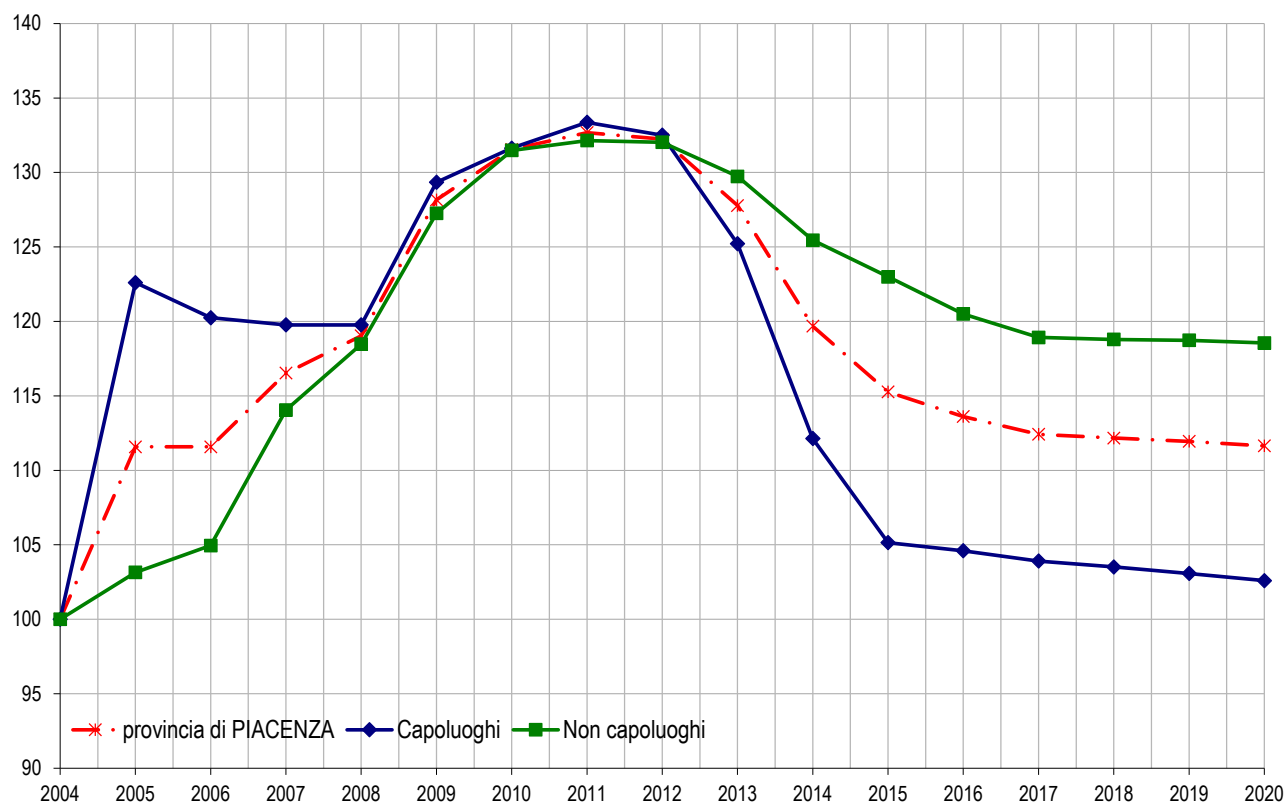


Tabella 31: Quotazione media e variazione annua⁸ per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
PIACENZA CAPOLUOGO	1.503	-0,5%
ALTA VAL TREBBIA - VAL NURE	853	0,0%
MEDIA VAL D'ARDA	800	0,0%
MEDIA VAL TIDONE	799	0,0%
MEDIA VAL TREBBIA - VAL NURE	1.061	-0,2%
PIANURA NORD-EST CAPOLUOGO	971	-0,2%
PIANURA NORD-OVEST CAPOLUOGO	1.133	-0,4%
PIANURA SUD-EST CAPOLUOGO	1.144	-0,1%
PROVINCIA DI PIACENZA	1.174	-0,3%

Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



⁸ Si veda nota 2

Il comune – Piacenza

In Tabella 32 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN), l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) e la quotazione media, con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle nove zone OMI in cui è stato suddiviso il territorio del Capoluogo.

L'andamento del mercato immobiliare dell'ambito comunale è complessivamente in calo, con una riduzione del volume delle compravendute pari a -6,6% NTN rispetto al 2019, non uniforme in tutte le zone OMI. Le contrazioni di maggior rilievo si notano nelle zone periferiche D4 (-57,2%), D1 (-29%) e D3 (-15,3%), oltre che nella zona suburbana E1 (-34,6%), anche se meno rappresentativa in termini di volume di scambi poiché limitata a poche unità. In controtendenza le zone C1 e D2 con incrementi rispettivamente pari a +2,2% e + 5,4%.

La quota di stock immobiliare compravenduto nel capoluogo nel 2020 è del 2,16%.

Riguardo l'aspetto economico, il capoluogo con la quotazione media pesata di 1.594 €/m², registra una variazione negativa pari a -0,6% rispetto al 2019. In termini di apprezzamento, la zona semicentrale C2 detiene il ruolo dominante (1.868 €/m²), seguita dalle zone B1-centro storico (1.672 €/m²) e semicentrale C1 (1.630 €/m²); la minore quotazione interessa la zona periferica D1-Capitolo/Caorsana/Mose/Giarona.

Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media – Capoluogo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
B1	CENTRO STORICO ENTRO LE MURA FARNESIANE	352	-1,5%	2,24%	1.672	-0,6%
C1	B.RA MILANO, VIALE S. AMBROGIO, P.LE ROMA, VIA COLOMBO, VIA BEATI, VIA BOSELLI, INFRANGIBILE, B.RA TORINO, VIA XXI APRILE	330	2,2%	2,61%	1.630	-0,5%
C2	STRADA RAFFALDA, VIA XXIV MAGGIO, VIA IV NOVEMBRE, VIA CAMPI, VIALE DANTE, VIA BIANCHI, VIA CELLA	115	-7,1%	2,17%	1.868	-0,7%
D1	ZONA CAPITOLO, ZONA CAORSANA, LE MOSE, GIARONA	11	-29,0%	1,23%	1.253	-0,2%
D2	SAN LAZZARO, ZONA PEEP, ZONA FARNESIANA OLTRE VIA BEATI E CORSO EUROPA	103	5,4%	1,89%	1.440	0,0%
D3	ZONA STADIO, ZONA 2000, ZONA GALLEANA, ZONA BELVEDERE E BESURICA	206	-15,3%	2,04%	1.593	-1,2%
D4	VEGGIOLETTA, SANT'ANTONIO, BORGOTREBBIA	23	-57,2%	1,08%	1.378	-0,5%
E1	MONTALE	9	-34,6%	1,87%	1.294	0,0%
R1	RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO E FABBRICATI SPARSI	83	-11,4%	1,78%	1.300	0,0%
-	nd	10	-	-	-	-
PIACENZA		1.243	-6,6%	2,16%	1.594	-0,6%

FOCUS provinciale - Ravenna

La Provincia di Ravenna, costituita da 30 comuni, è caratterizzata da territori di natura assai eterogenea che includono zone costiere, zone pianeggianti e zone di montagna.

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Ravenna suddivisa in cinque macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 36), di seguito elencate:

- **Ravenna Capoluogo;**
- **Cervia;**
- **Alta pianura del Lamone** Faenza, Castel Bolognese, Solarolo, Russi;
- **Bassa Romagna** Bagnacavallo, Lugo, Cotignola, Fusignano, Alfonsine, Conselice;
- **Collina del Senio e del Lamone** Brisighella, Riolo Terme, Casola Valsenio.

In Tabella 33 si annota il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) registrate nel 2020 e la Variazione percentuale rispetto al 2019. Con 4.663 transazioni normalizzate registrate nel corso dell'anno 2020, in ambito provinciale si registra una contrazione delle compravendite pari a -1,7% NTN. Alle diminuzioni che si riscontrano nelle macroaree Alta Pianura del Lamone (-8,8%), Bassa Romagna (-0,9%) e Ravenna capoluogo (-0,5%), rappresentative della maggiore concentrazione degli scambi (circa l'85% del totale), si contrappone la crescita delle macroaree Collina del Senio e del Lamone (+10,8%) e Cervia (+1,6%).

L'indice IMI (intensità del mercato immobiliare), che rappresenta la quota dello stock compravenduto nel 2020, si attesta sul 2% con una variazione negativa pari a -0,04.

Il grafico di Figura 36 (numero indice NTN), sostiene l'andamento descritto in precedenza: il diagramma tendenzialmente in crescita dal 2014 al 2019 sia per il capoluogo che per i comuni della provincia, mostra la lieve contrazione delle compravendite avvenuta nel 2020 su base provinciale, per il Comune capoluogo e per i Comuni non Capoluogo.

Analogamente, anche il grafico di Figura 38 (indice IMI - Intensità del Mercato Immobiliare), conferma l'andamento delle compravendite: dopo il periodo critico e in forte discesa registrato tra il 2005 e il 2013, si riscontrano modesti segnali di ripresa fino al 2019, per assistere ad una esigua contrazione in tutto il territorio provinciale, più accentuata nei Comuni non Capoluogo.

Per quanto concerne l'aspetto economico, in Tabella 34 sono riportate le quotazioni medie che, dopo una sostanziale stabilità riscontrata tra gli anni 2018 e 2019, evidenziano una variazione negativa, su base provinciale, nell'ordine del -0,8%. Unica realtà a registrare una variazione positiva, per quanto esigua, è la macroarea dell'Alta Pianura del Lamone con +0,1%.

In termini assoluti, la quotazione più elevata si registra nella macroarea Cervia (2.725 €/m²), seguita dal Capoluogo ravennate (1.640 €/m²); i minori apprezzamenti si riscontrano invece, nella Bassa Romagna e nella Collina del Senio e del Lamone, con quotazioni medie rispettivamente pari a 1.034 €/m² e 1.096 €/m².

La provincia – Ravenna

Figura 36: Macroaree provinciali di Ravenna

Provincia di Ravenna

Macroaree OMI

ALTA PIANURA DEL LAMONE	(4)
BASSA ROMAGNA	(9)
CERVIA	(1)
COLLINA DEL SENIO E DEL LAMONE	(3)
RAVENNA	(1)

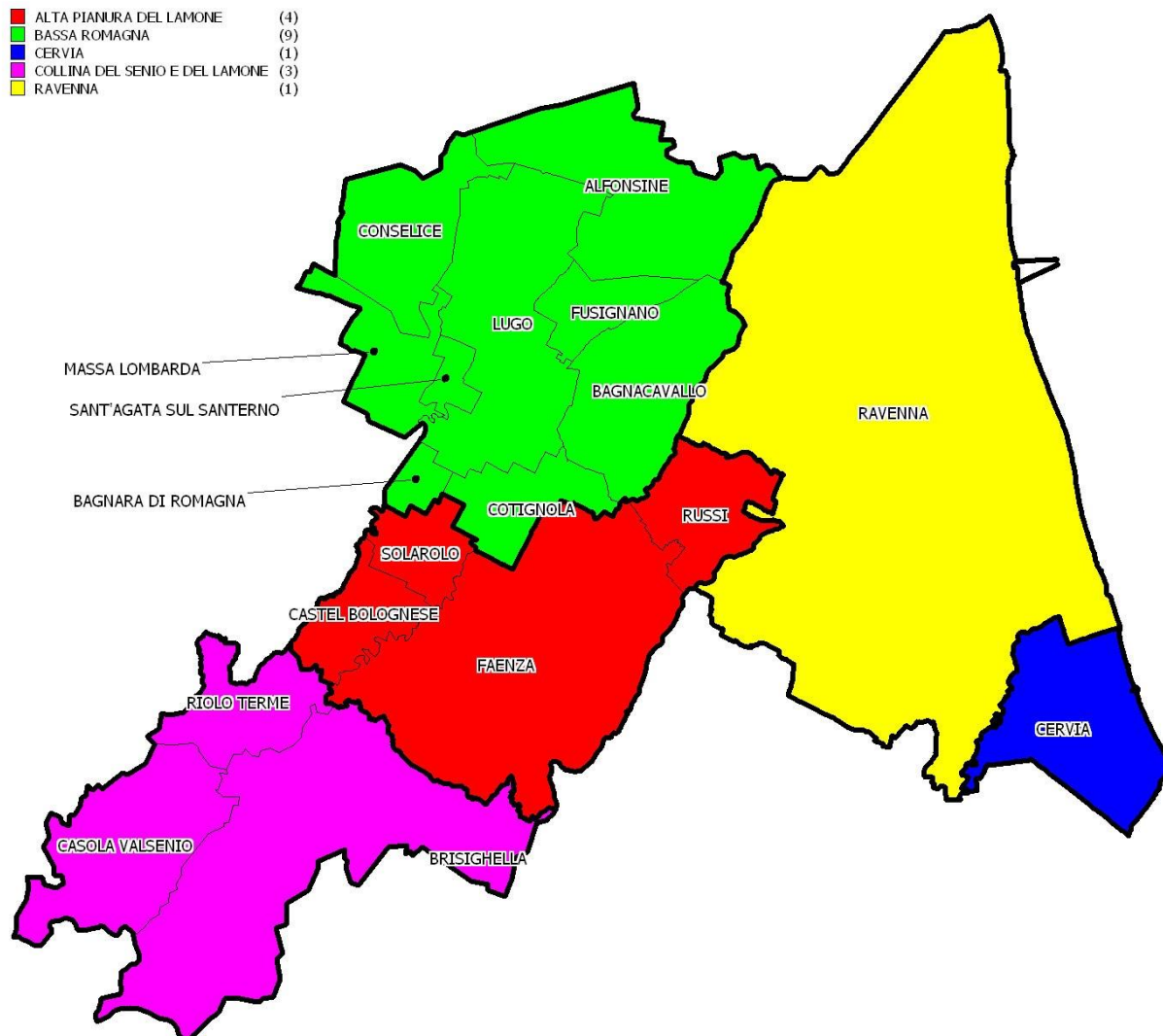


Tabella 33: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN 2020 per macroarea
RAVENNA CAPOLUOGO	2.181	-0,5%	2,1%	-0,01	46,8%
ALTA PIANURA DEL LAMONE	836	-8,8%	1,9%	-0,19	17,9%
BASSA ROMAGNA	970	-0,9%	1,9%	-0,02	20,8%
CERVIA	534	1,6%	2,0%	0,02	11,5%
COLLINA DEL SENIO E DEL LAMONE	142	10,8%	1,5%	0,14	3,0%
PROVINCIA DI RAVENNA	4.663	-1,7%	2,0%	-0,04	100,0%

Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

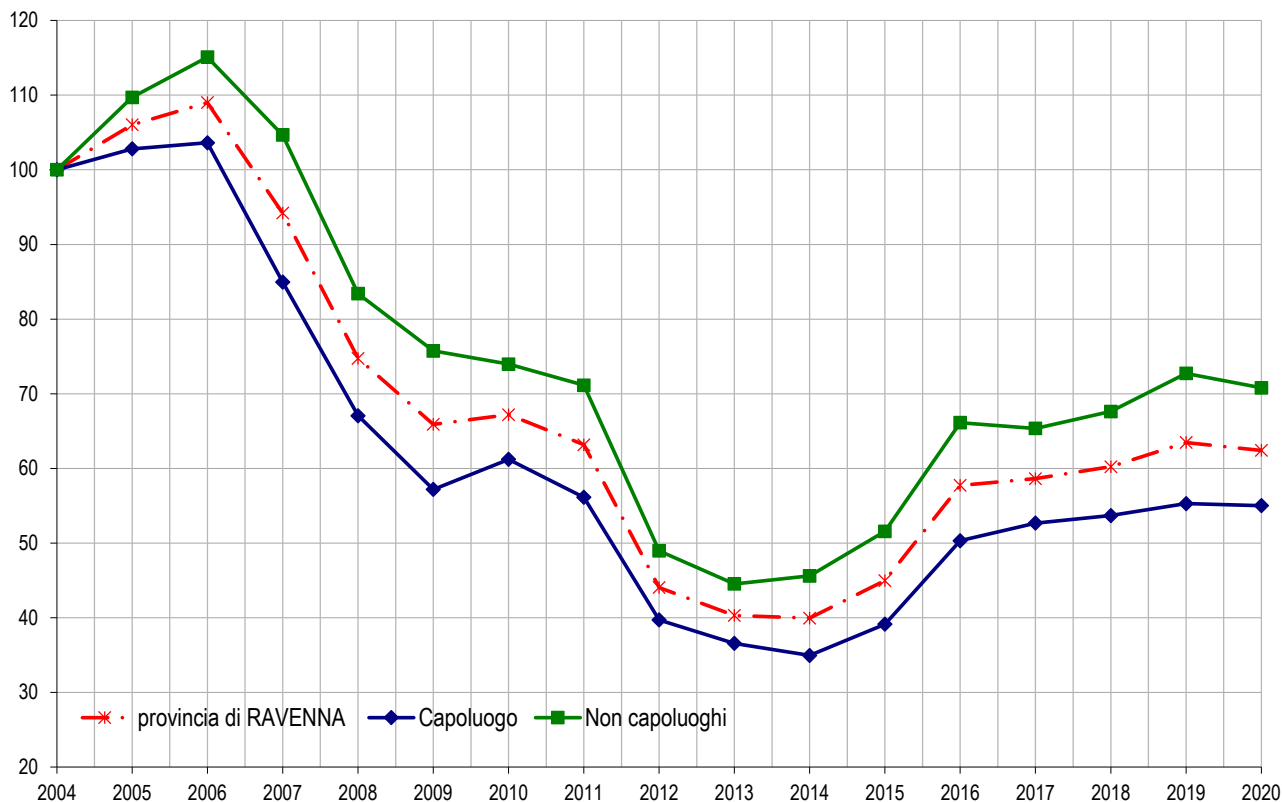


Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

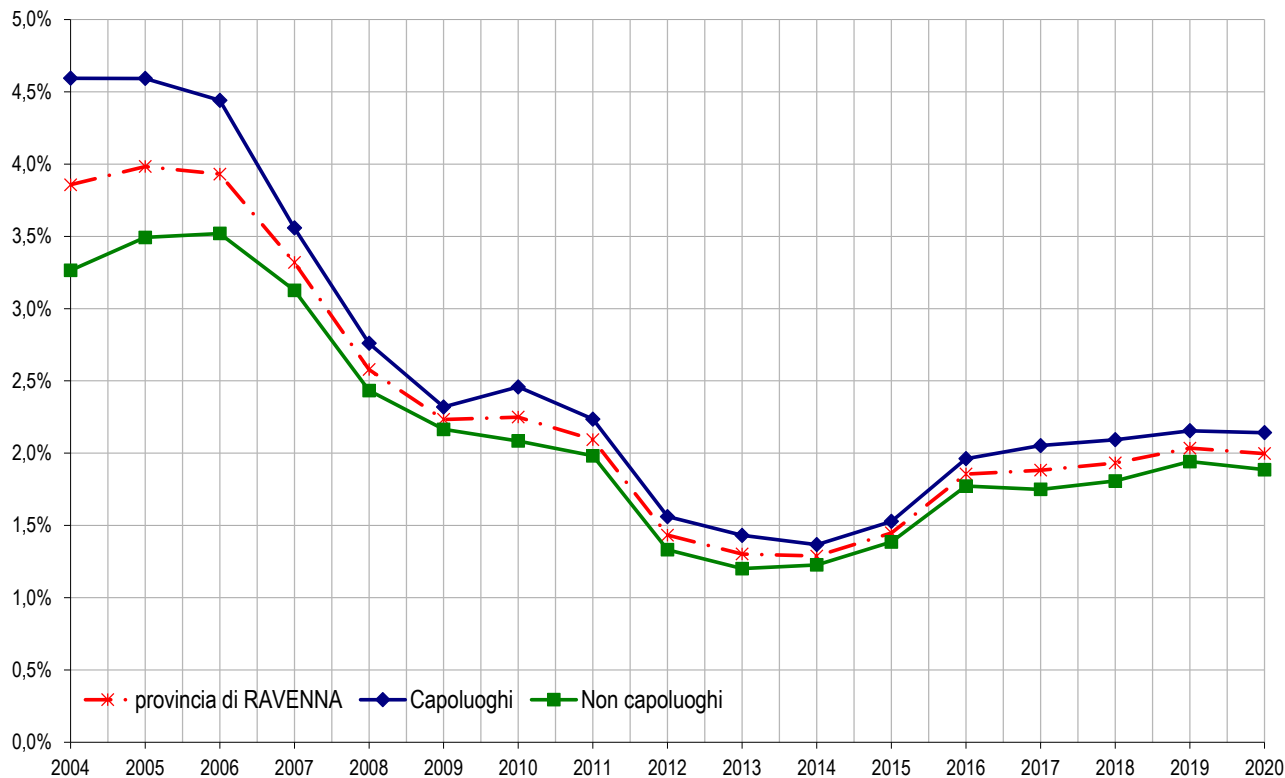
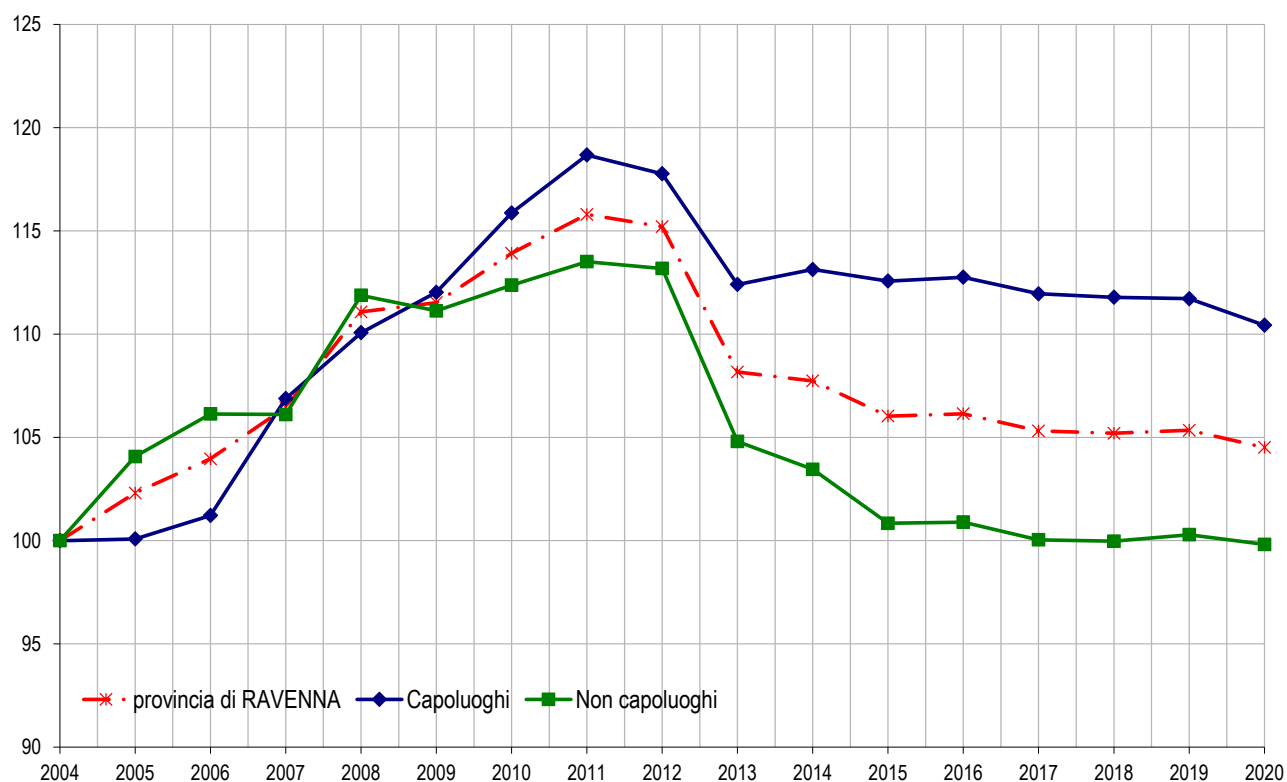


Tabella 34: Quotazione media e variazione annua⁹ per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
RAVENNA CAPOLUOGO	1.640	-1,1%
ALTA PIANURA DEL LAMONE	1.206	0,1%
BASSA ROMAGNA	1.034	-0,4%
CERVIA	2.725	-0,6%
COLLINA DEL SENIO E DEL LAMONE	1.096	-2,8%
PROVINCIA DI RAVENNA	1.530	-0,8%

Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



⁹ Si veda nota 2

Il comune – Ravenna

Nella seguente Tabella 35, sono riportati i dati rilevati per le venti zone OMI in cui è stato suddiviso il territorio comunale del capoluogo di Ravenna.

La maggiore concentrazione di compravendite, misurata in termini di numero di transazioni normalizzate, si riscontra nell'ambito del territorio urbanizzato (zone B1 con 382 NTN, C1 con 366 NTN, B2 con 138 NTN) e in alcune località balneari (zone E5 con 226 NTN, E13 con 130 NTN, E6 con 121 NTN).

Rispetto all'anno precedente, il dato aggregato per l'intero capoluogo mostra una contrazione dello 0,5%, con oscillazioni disomogenee rilevate nelle singole zone OMI: spicca le variazioni negative delle zone produttive D6 (-52,4%) e D7 (-39,3%) e della località di Marina di Ravenna E8 (-31,7%) che si contrappongono agli incrementi registrati nelle zone E13 Marina Romea (+174,4%), E2 Casalborgsetti (+61,5). Su base comunale l'indice IMI rileva una quota di stock compravenduto pari al 2,14%, con oscillazioni comprese tra 1,43% nella zona E10-Sant'Alberto e 3,33% nella zona E13 di Marina Romea.

Per quanto concerne l'aspetto economico, il capoluogo registra una lieve diminuzione della quotazione media rispetto al 2019, in linea con l'andamento provinciale. Le variazioni negative più accentuate si ravvisano nella zona B2-Centro storico (-5,2%) e in alcune località balneari (E14-Porto Corsini e E2-Casalborgsetti -3,4%, E13-Marina Romea - 3,1%).

In termini assoluti i maggiori apprezzamenti si registrano nelle zone E6-Lido di Savio/Lido di Classe (2.883 €/m²), E8-Marina di Ravenna (2.300 €/m²), E13-Marina Romea (2.100 €/m²), E9-Punta Marina (2.075 €/m²); le minori quotazioni sono rilevate, invece, nella zona produttiva D6 (1.030 €/m²) e nelle suburbane E10 (1.142 €/m²) ed E11 (1.163 €/m²).

Tabella 35: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Ravenna

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
B1	B.GO S. ROCCO-S.BIAGIO-S. VITTORE, ZONA STADIO-OSPEDALE-TRIBUNALE-VIA VICOLI	382	-11,1%	2,07%	1.825	-1,4%
B2	CENTRO STORICO	138	-20,6%	2,19%	1.742	-5,2%
C1	CINTURA ALLA ZONA CENTRALE	366	6,2%	2,37%	1.575	-0,3%
D1	PONTE NUOVO-CLASSE-MADONNA DELL'ALBERO	99	13,2%	2,26%	1.621	-0,3%
D2	PORTO FUORI	40	16,5%	2,35%	1.525	2,8%
D3	BORGO MONTONE	12	-9,9%	1,63%	1.533	1,4%
D6	PORTO - BASSETTE (PRODUTTIVO-INDUSTRIALE)	5	-52,4%	2,19%	1.030	0,0%
D7	FORNACE ZARATTINI (RESIDENZIALE-PRODUTTIVO)	22	-39,3%	3,10%	1.450	0,0%
E10	SANT'ALBERTO	15	-5,8%	1,43%	1.142	0,0%
E11	SAN PIETRO IN VINCOLI	16	14,8%	1,80%	1.163	0,4%
E12	MEZZANO-AMMONITE-GLORIE	49	8,9%	2,45%	1.210	-0,3%
E13	MARINA ROMEA	130	174,4%	3,33%	2.100	-3,1%
E14	PORTO CORSINI	25	26,7%	2,21%	1.650	-3,4%
E2	CASALBORSETTI	35	61,5%	2,30%	1.633	-3,4%
E5	LIDO ADRIANO - LIDO DI DANTE	226	-6,7%	2,34%	1.713	-1,4%
E6	LIDO DI SAVIO - LIDO DI CLASSE	121	-2,9%	1,82%	2.883	-2,3%
E7	PIANGIPANE	30	22,1%	2,23%	1.192	0,7%
E8	MARINA DI RAVENNA	58	-31,7%	1,64%	2.300	-1,8%
E9	PUNTA MARINA	89	-21,4%	2,03%	2.075	0,0%
R1	ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI	311	5,4%	1,76%	1.233	0,0%
	nd	12	-	-	-	-
	RAVENNA	2.181	-0,5%	2,14%	1.717	-1,3%

FOCUS provinciale – Reggio Emilia

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Reggio Emilia, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 40).

La provincia di Reggio Emilia, costituita da 42 comuni, è ripartita in 8 macroaree, di seguito elencate:

- **Reggio Nell'Emilia** Capoluogo
- **Distretto Ceramiche** Rubiera, Castellarano, Scandiano e Casalgrande
- **Pianura Centrale** Guastalla, Novellara, Bagnolo in Piano, Correggio, San Martino in Rio e Castelnovo Sotto
- **Pianura Est** Luzzara, Reggiolo, Rolo, Fabbrico, Campagnola Emilia e Rio Saliceto
- **Pianura Ovest** Boretto, Gualtieri, Brescello, Poviglio, Castelnovo Sotto, Gattatico e Campegine
- **Zona Collinare** Vezzano sul Crostolo, Canossa, Casina, Viano, Baiso, Castelnovo Ne' Monti e Carpineti
- **Zona Montana** Ventasso (Ramiseto), Busana, Collagna, Ligonchio), Vetto, Villa Minozzo e Toano
- **Zona Pedecollinare e Val d'Enza** Sant'Ilario d'Enza, Montecchio Emilia, Cavriago, Bibbiano, San Polo d'Enza, Quattro Castella, e Albinea

In Tabella 36 sono riportati i volumi di transazioni normalizzate (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI con le relative variazioni annue per macroarea provinciale.

Nel 2020, nell'intera provincia, sono state registrate 5.655 transazioni normalizzate, il 36% delle quali è concentrato nel Capoluogo, seguito a sud della via Emilia dalle macroaree del Distretto ceramiche e della Zona pedecollinare e Val d'Enza (con quote rispettivamente del 15,9% e dell'11,8%) e a nord della via Emilia dalla macroarea Pianura centrale (13,6%).

Il volume di transazioni, su base provinciale, è in flessione del -7,0% rispetto all'anno precedente, con andamento differenziato all'interno delle singole macroaree. Si evidenzia una diminuzione delle transazioni più significativa nel capoluogo (-12,3%) e nelle macroaree Pianura Est (-22,8%) e Pianura centrale (-14,5%) e, in misura inferiore, nel Distretto ceramiche (-1,9%). In controtendenza le altre macroaree provinciali, con una crescita del 9,2% nella Pianura ovest, del 35,1% nella Zona montana e inferiore al 2% nelle zone collinari, pedecollinari e della Val d'Enza.

L'IMI a livello provinciale è pari al 2,1%, variabile dall'1,2% della Zona Montana al 2,5% del Distretto Ceramiche. Complessivamente, le variazioni dell'indicatore rispetto all'anno precedente riflettono il trend delle transazioni, con un lieve calo complessivo condizionato soprattutto dall'andamento negativo nel Capoluogo, e nelle zone Pianura Centrale e Pianura Est.

In Figura 41 è rappresentata la serie storica del numero indice del NTN per l'intera provincia, il capoluogo e i comuni non capoluogo. Emerge una diminuzione del volume di scambi nel 2020, più spiccata nel capoluogo, dopo una crescita ininterrotta registrata a partire dal 2013.

In Figura 42 è rappresentata la serie storica IMI per l'intera provincia, il capoluogo e i comuni non capoluogo. In coerenza con l'andamento del NTN, si registra anche in questo caso un calo sensibile, più marcato per il Capoluogo, con valori dell'indice paragonabili a quelli registrati nel 2018.

In Tabella 37 sono riportate le quotazioni medie e le relative variazioni annue per macroarea provinciale.

La quotazione media nella provincia si attesta su 1.057 €/m². Le quotazioni medie più elevate si registrano nel capoluogo (1.311 €/m²) e nelle macroaree con esso confinanti a nord e a sud. La Zona Montana presenta quotazioni sensibilmente inferiori (566 €/m²). Rispetto al 2019, le quotazioni sono sostanzialmente invariate per tutte le macroaree, con un incremento limitato allo 0,3% nel Distretto Ceramiche e un calo del 0,1% e dello 0,3% rispettivamente nella Zona pedecollinare e Val d'Enza e nella Pianura Centrale.

In Figura 43 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, dalla quale emerge il perdurare, anche nel 2020, della stazionarietà delle quotazioni medie registrata a partire dal 2015..

La provincia – Reggio Emilia

Figura 40: Macroaree provinciali di Reggio Emilia

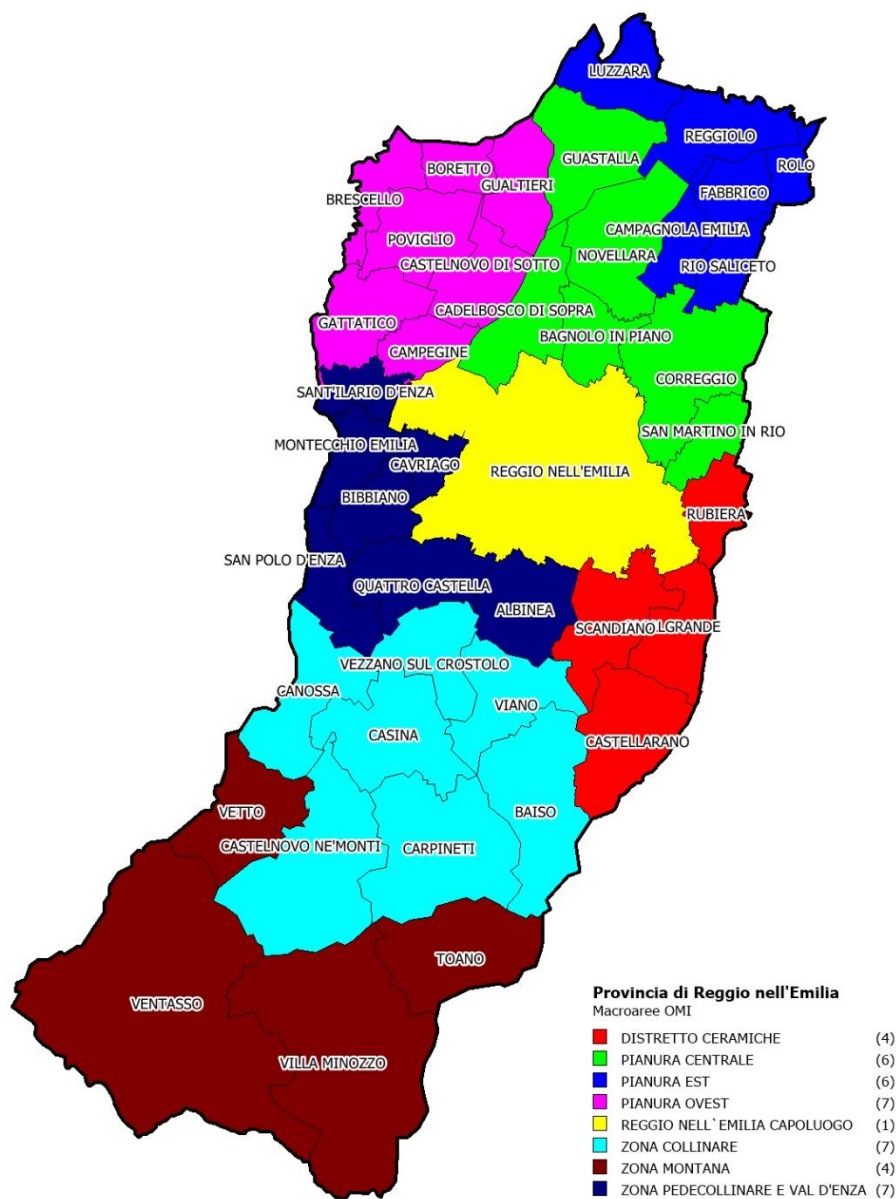


Tabella 36: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN 2020 per macroarea
REGGIO NELL'EMILIA CAPOLUOGO	2.036	-12,3%	2,4%	-0,34	36,0%
DISTRETTO CERAMICHE	901	-1,9%	2,5%	-0,05	15,9%
PIANURA CENTRALE	772	-14,5%	2,0%	-0,35	13,6%
PIANURA EST	331	-22,8%	1,8%	-0,53	5,9%
PIANURA OVEST	385	9,2%	1,8%	0,15	6,8%
ZONA COLLINARE	345	1,7%	1,4%	0,02	6,1%
ZONA MONTANA	218	35,1%	1,2%	0,31	3,9%
ZONA PEDECOLLINARE E VAL D'ENZA	666	1,9%	1,9%	0,03	11,8%
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA	5.655	-7,0%	2,1%	-0,16	100,0%

Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

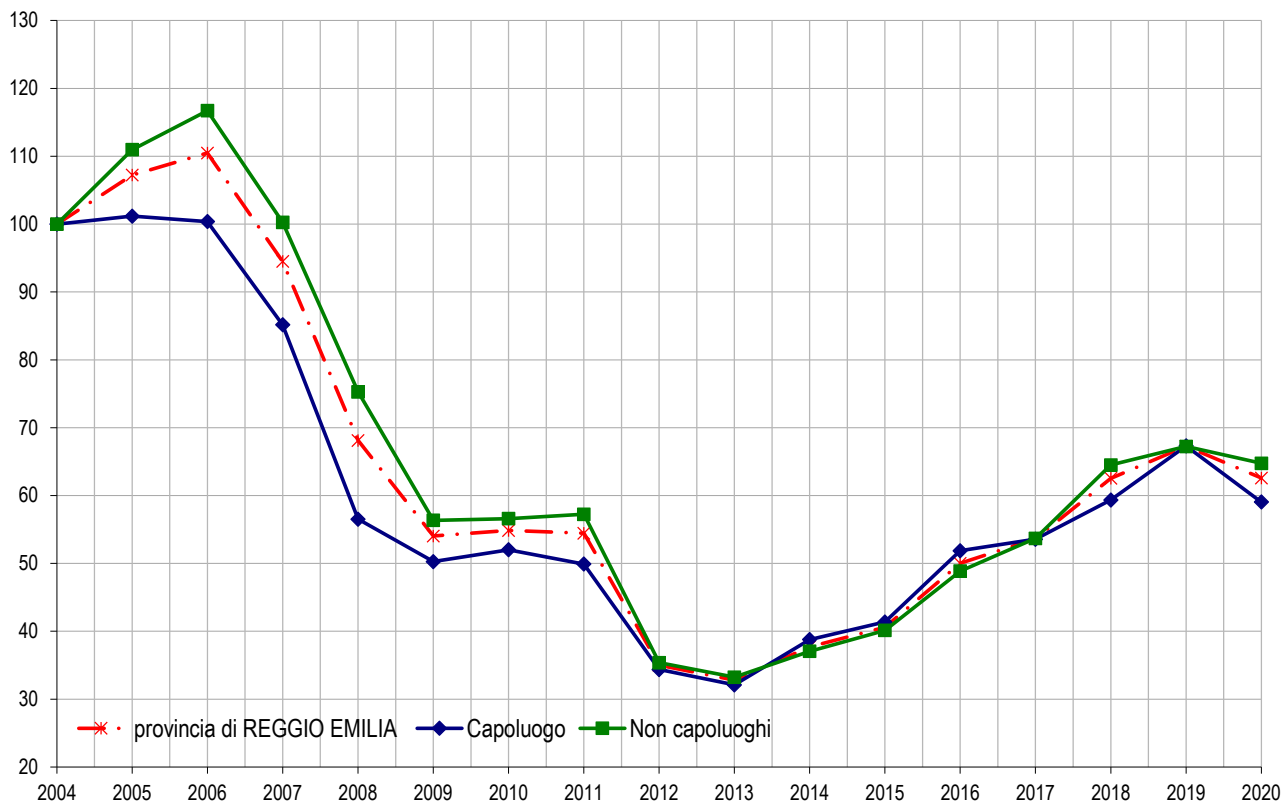


Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

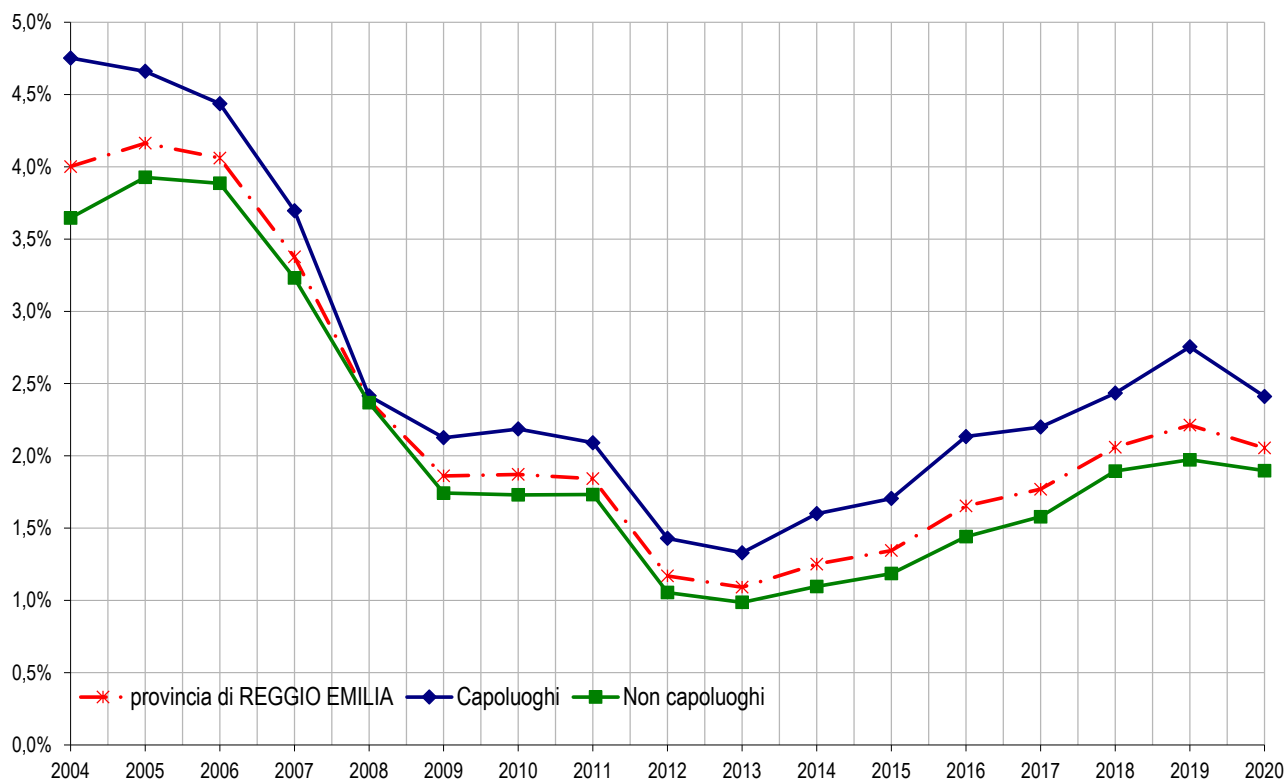
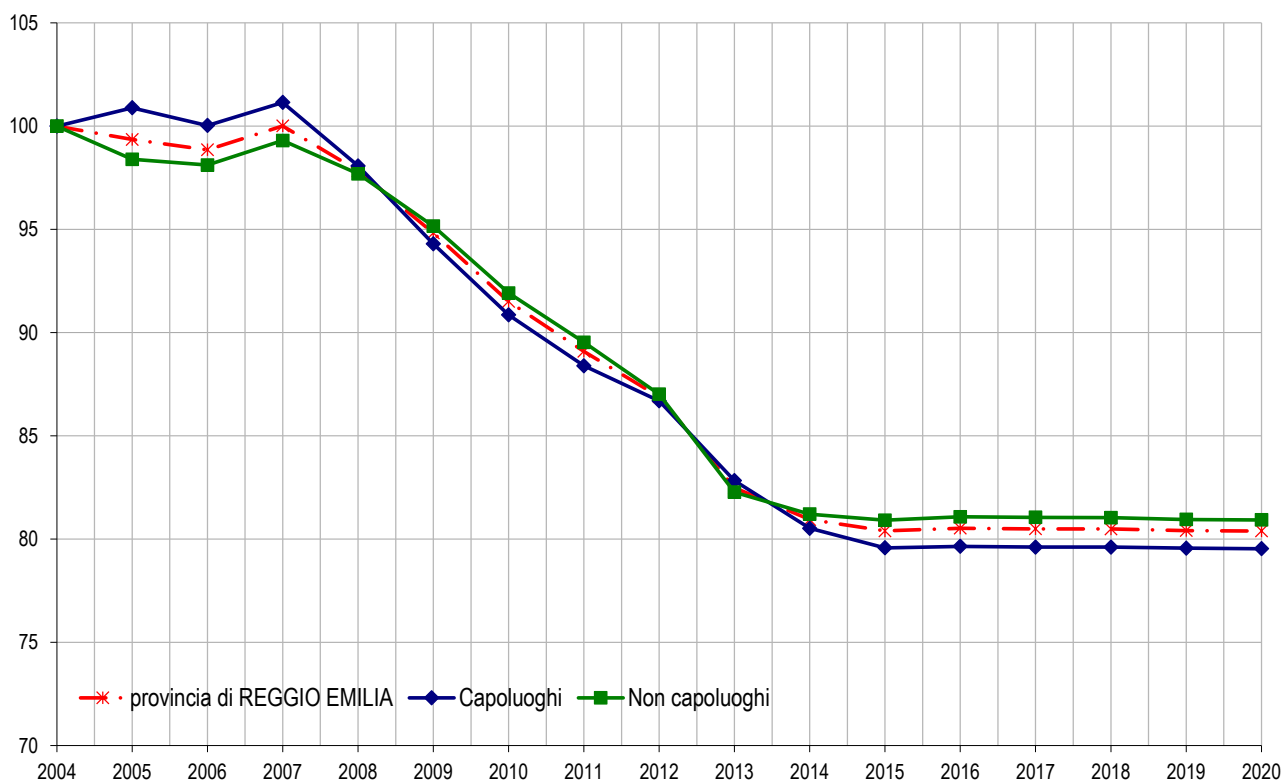


Tabella 37: Quotazione media e variazione annua¹⁰ per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
REGGIO NELL'EMILIA CAPOLUOGO	1.311	0,0%
DISTRETTO CERAMICHE	1.179	0,3%
PIANURA CENTRALE	1.032	-0,3%
PIANURA EST	748	0,0%
PIANURA OVEST	816	0,0%
ZONA COLLINARE	802	0,0%
ZONA MONTANA	566	0,0%
ZONA PEDECOLLINARE E VAL D'ENZA	1.092	-0,1%
PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA	1.057	0,0%

Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



¹⁰ Si veda nota 2

Il comune – Reggio Emilia

Il territorio comunale di Reggio Emilia è suddiviso in 16 zone omogenee (zone OMI) comprensive di due zone rurali.

In Tabella 38 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle zone OMI.

Nel 2020 si sono registrate nel capoluogo 2.036 transazioni normalizzate, concentrate prevalentemente nelle zone semicentrali C1, C2, C3 e C4 che rappresentano complessivamente più del 60% del volume complessivo. In termini assoluti, si è registrato un calo complessivo del 12,3% delle transazioni sull'intero territorio comunale, condizionato in maniera significativa dalla diminuzione del volume di compravendite nelle zone centrali B1 (-32,8%) e B2 (-18%), nelle zone semicentrali C1 (-15,1%), C4 (-27,2%) e C5 (-20,8%) e nella zona suburbana E3 (-22,4%). In controtendenza, ma con un volume di compravendite meno significativo, la zona periferica D3 e le zone suburbane e frazionali E1, E5 ed E6, che registrano incrementi variabili dal 5,2 al 18,3%

La quotazione media del capoluogo risulta sostanzialmente invariata rispetto al 2019 (-0,2%). Lievi variazioni in diminuzione sono state rilevate nelle zone centrali B1 e B2 (rispettivamente -0,5% e -1,4%), che mantengono le quotazioni medie più alte all'interno del territorio comunale, e nelle zone C1, C2, C4 ed E3, con variazioni comprese tra -0,1% e -0,4%. Unica zona in controtendenza, con un incremento delle quotazioni dell'1,9%, è la zona residenziale D1.

Tabella 38: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Reggio Emilia

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
B1	CENTRO STORICO ZONA DELIMITATA DALLA CIRCONVALLAZIONE ESCLUSO NUCLEO B2	103	-32,8%	1,78%	1.667	-0,5%
B2	CENTRO STORICO TRA VIA SAN ROCCO, VIA SESSI, VIA GABBI, VIA TOSCHI, VIA SAN CARLO, PIAZZA FONTANESI, CORSO GARIBALDI	44	-18,0%	2,58%	1.825	-1,4%
C1	ZONA RESIDENZIALE DI PREGIO -SAN PELLEGRINO-VILLAGGIO MANENTI-VIALE SIMONAZZI-VIALE RISORGIMENTO	404	-15,1%	2,56%	1.609	-0,2%
C2	ZONA RESIDENZIALE -VIA EMILIA ALL' ANGELO-OROLOGIO-BARAGALLA-RIVALTA-COVIOLIO	476	-1,0%	2,43%	1.491	-0,2%
C3	ZONA RESIDENZIALE A NORD DELLA VIA EMILIA -MERIDIANA-ANNONARIA-SAN PROSPERO-TRIBUNALE-	226	-7,0%	2,60%	1.385	0,0%
C4	ZONA RESIDENZIALE SUD/EST-CAMPOVOLO-SAN MAURIZIO-	217	-27,2%	2,40%	1.327	-0,1%
C5	ZONA STAZIONE FS-VIA TURRI-VIA PARADISI-VIALE R.MARGHERITA-VIA RAMAZZINI-VIA ADUA-SANTA CROCE	107	-20,8%	2,73%	908	0,0%
D1	ZONA RESIDENZIALE CANALI E ZONE LIMITROFE	55	-10,6%	2,90%	1.663	1,9%
D3	ZONA PERIFERICA NORD INDUSTRIALE MANCASALE -STAZIONE MEDIO PADANA-PONTI DI CALATRAVA-STADIO GIGLIO-	21	12,5%	2,43%	1.167	0,0%
E1	ZONA SUBURBANA DI SAN BARTOLOMEO-CODEMONDO-GHIARDELLO	62	5,2%	2,41%	1.252	0,0%
E2	ZONA SUBURBANA NORD/OVEST- VILLA SESSO-RONCOCESI	71	-5,5%	2,75%	1.219	0,0%
E3	ZONA SUBURBANA SUD/EST SAN DONNINO-GAVASSETO-MARMIROLO-MASONE-FOGLIANO	106	-22,4%	2,11%	1.090	-0,4%
E5	ZONA SUBURBANA NORD/EST-GAVASSA-PRATOFONTANA-MASSENZATICO	55	17,4%	2,09%	980	0,0%
E6	ZONA SUBURBANA-VILLA GAIDA-CADE'-CELLA	55	18,3%	2,19%	988	0,0%
R1	AGRICOLA NORD	12	-17,2%	1,16%	545	0,0%
R2	AGRICOLA SUD	9	-45,2%	1,15%	610	0,0%
	nd	12	-	-	-	-
REGGIO EMILIA		2.036	-12,3%	2,41%	1.387	-0,2%

FOCUS provinciale - Rimini

Si tratta della più piccola provincia dell'Emilia Romagna, formata da 25 Comuni, che si estende su un'area di circa 860 chilometri quadrati tra il mare Adriatico e le colline dell'alta Val Marecchia e del Montefeltro. La porzione di riviera, caratterizzata da circa 40 chilometri di spiaggia su cui sorgono le cinque rinomate località balneari di Bellaria Igea Marina, Rimini, Riccione, Misano Adriatico e Cattolica, ne costituisce la zona maggiormente apprezzata; nell'entroterra, tra le vallate dei fiumi Marecchia e Conca, si collocano gli altri 20 comuni, caratterizzati da piccoli centri o borghi medievali con una propria vivacità economica, commerciale, artigianale, turistica e rurale.

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Rimini, suddivisa in sei macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 44), di seguito elencate:

- **Rimini Comune** Capoluogo
- **Alta Valmarecchia** Casteldelci, Maiolo, Novafeltria, Pennabilli, San Leo, Sant'Agata Feltria, Talamello
- **Marano - Valle del Conca** Coriano, Gemmano, Mondaino, Montescudo-Monte Colombo, Montefiore, Conca, Montegrolfo, Marciano di Romagna, Saludecio, San Clemente, San Giovanni in Marignano
- **Riviera Nord** Bellaria Igea Marina
- **Riviera Sud** Cattolica, Misano Adriatico, Riccione
- **Val Marecchia** Poggio-Torriana, Sant'Arcangelo di Romagna, Verucchio

In Tabella 39 sono riportate le informazioni aggregate riscontrate in ogni macroarea provinciale con riferimento alla numerosità delle transazioni, alla distribuzione delle compravendite all'interno della provincia, oltre all'indicatore dell'intensità del mercato immobiliare (IMI) e relative differenze rispetto all'anno 2019.

La Provincia di Rimini, con 3.336 NTN, mostra un misurato calo delle compravendite nel campo residenziale (-2,9%) rispetto al 2019, in linea con il trend negativo regionale, come rappresentato nel grafico di Figura 45.

La contrazione tuttavia non è omogenea, né diffusa in tutte le macroaree. Nel dettaglio, si possono osservare le riduzioni delle macroaree Val Marecchia (- 5,8%) che registra 288 NTN, Rimini capoluogo (-4,6%) con 1.477 NTN, Alta Valmarecchia (-3,3%) con 123 NTN e Riviera Sud (-3%) con 782 NTN; in controtendenza le macroaree Riviera Nord (+4,5%) con 227 NTN e Marano-Valle del Conca (+2,1%) con 438 NTN.

L'andamento storico degli scambi (NTN) a partire dall'anno 2004, è sintetizzato nel diagramma riprodotto in Figura 45 (con linea tratteggiata rossa), per il capoluogo (con linea Intera blu) e per i comuni non capoluogo (con linea intera verde).

La riduzione degli scambi registrata nel 2020 è confermata anche dall'indicatore IMI, che a livello provinciale rileva una variazione negativa, in discontinuità con il 2019, come rappresentata nel grafico di Figura 46; nel diagramma è sintetizzato l'andamento storico dell'IMI a partire dal 2004 per l'intera provincia (con linea tratteggiata rossa), per il capoluogo (con linea Intera blu) e per i comuni non capoluogo (con linea intera verde).

In Tabella 40 viene fornita per l'intera provincia e per ogni macroarea la quotazione media del 2020 e la variazione percentuale rispetto al 2019. La provincia registra complessivamente una contenuta flessione rispetto all'anno precedente pari a -0,5%, con variazioni attestate -1% nella macroarea Alta Valmarecchia e -0,2% nelle macroaree Rimini capoluogo e Val Marecchia. In termini assoluti, la macroarea maggiormente apprezzata risulta Rimini sud con quotazione pari a 3.214 €/m² seguita dal capoluogo con 2.294 €/m², mentre la quotazione più modesta si registra nell'Alta Valmarecchia (1.108 €/m²).

L'andamento storico dell'indice delle quotazioni a partire dal 2004 per l'intera provincia (con linea tratteggiata rossa), per il capoluogo (con linea Intera blu) e per i comuni non capoluogo (con linea intera verde) è sintetizzato nel diagramma raffigurato in Figura 47.

La provincia – Rimini

Figura 44: Macroaree provinciali di RIMINI

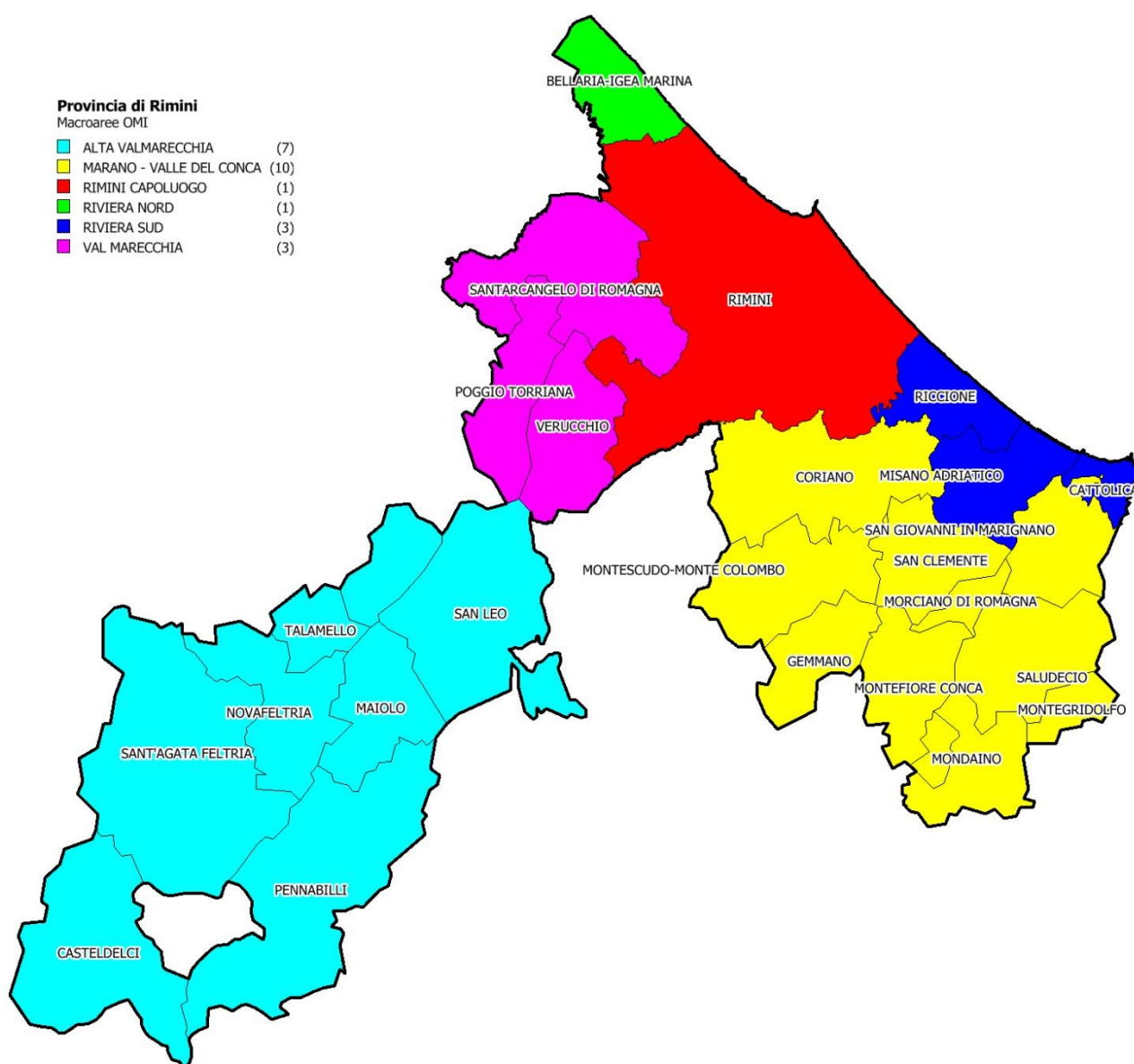


Tabella 39: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN 2020 per macroarea
RIMINI CAPOLUOGO	1.477	-4,6%	1,8%	-0,09	44,3%
ALTA VALMARECCHIA	123	-3,3%	1,0%	-0,04	3,7%
MARANO - VALLE DEL CONCA	438	2,1%	1,8%	0,03	13,1%
RIVIERA NORD	227	4,5%	1,7%	0,07	6,8%
RIVIERA SUD	782	-3,0%	1,8%	-0,07	23,4%
VAL MARECCHIA	288	-5,8%	1,6%	-0,10	8,6%
PROVINCIA DI RIMINI	3.336	-2,9%	1,7%	-0,06	100,0%

Figura 45: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

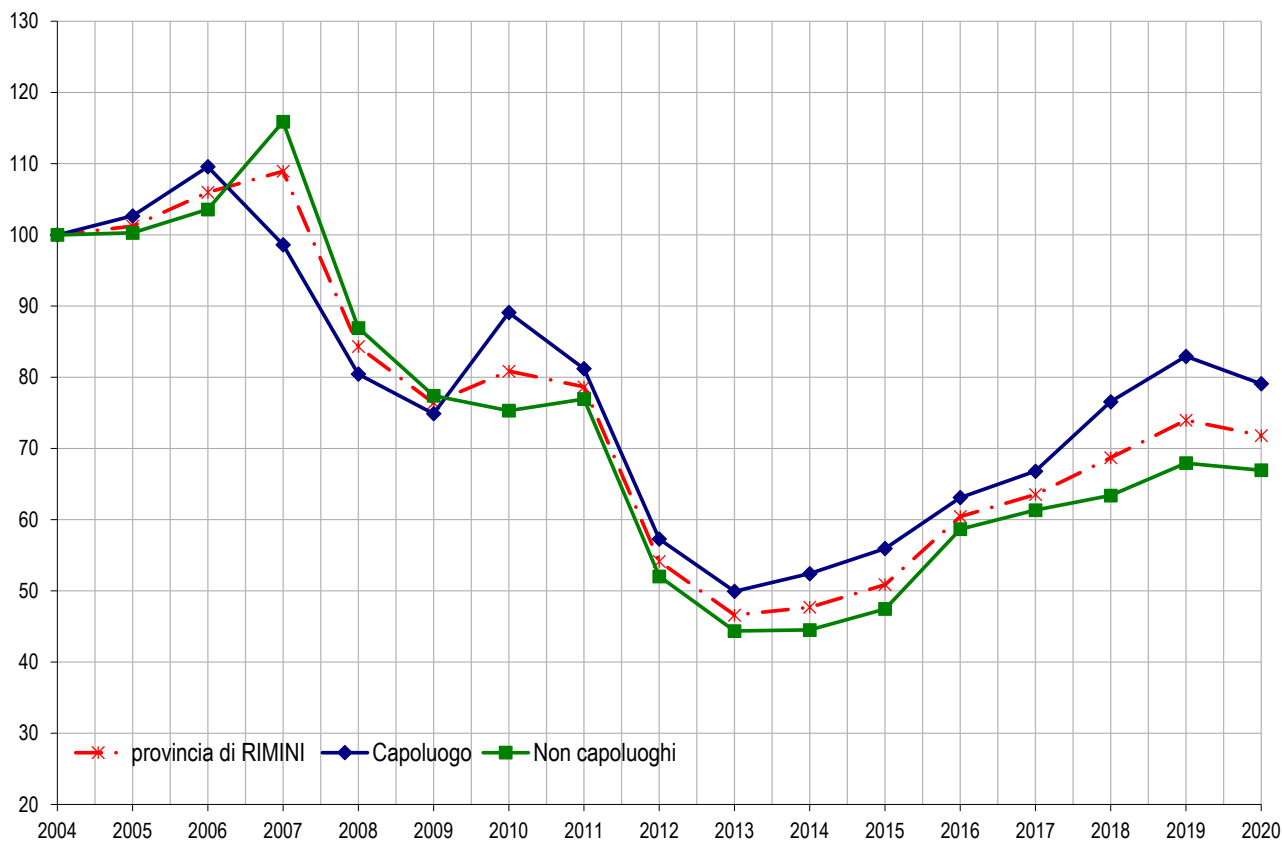


Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

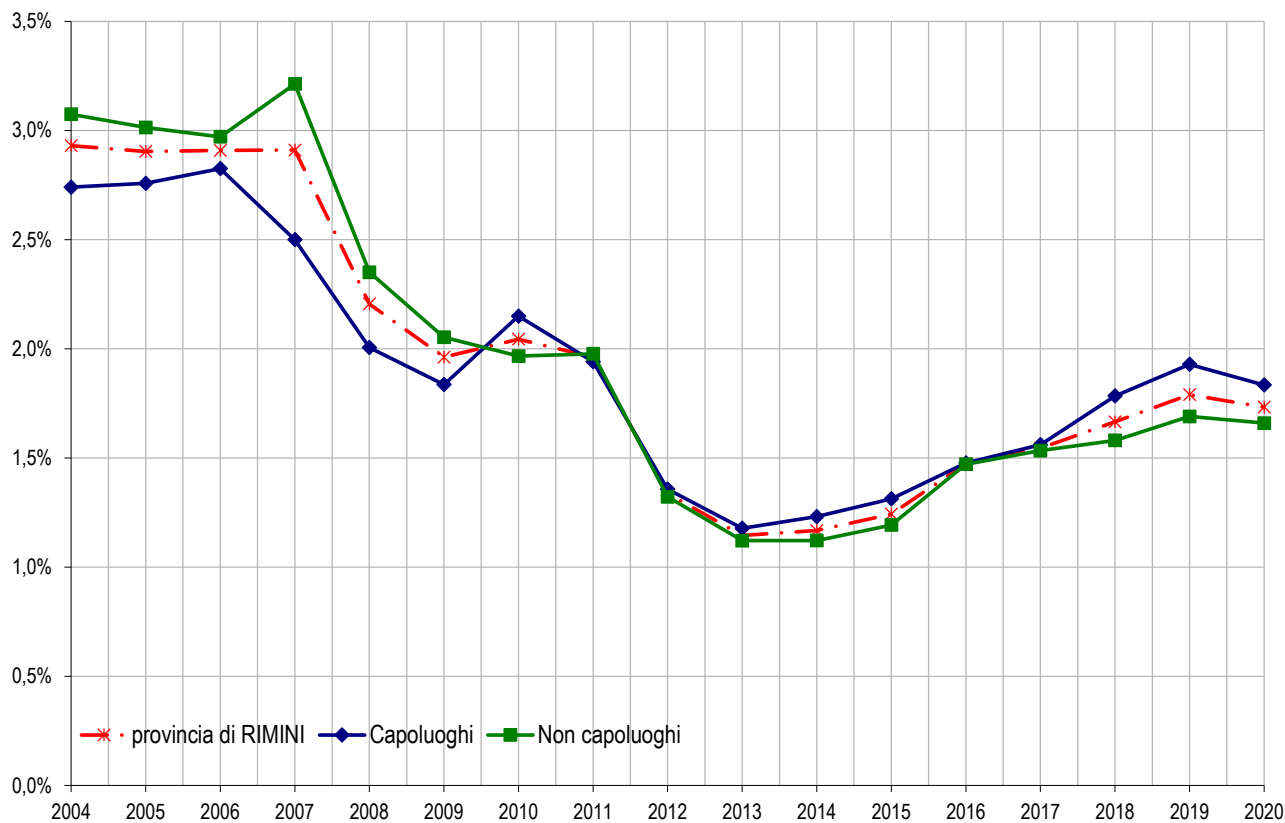
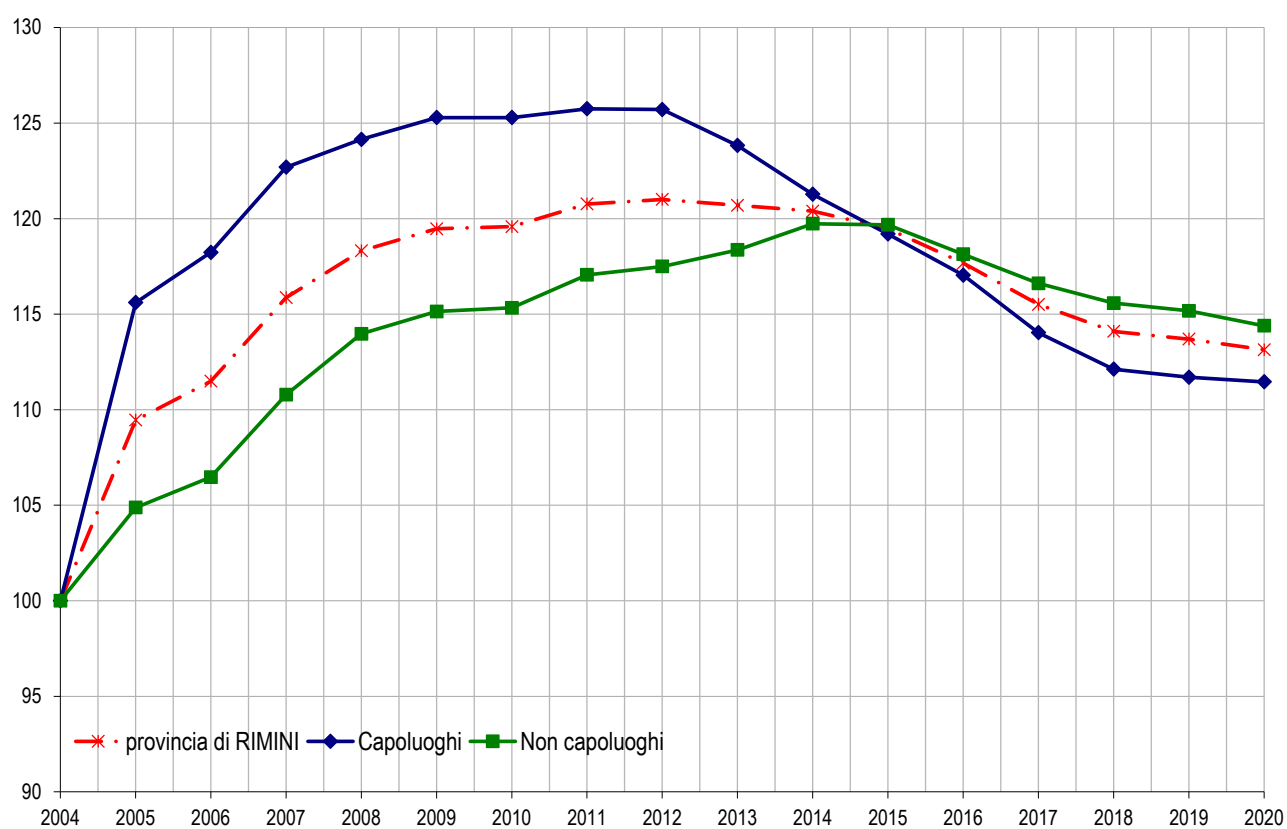


Tabella 40: Quotazione media e variazione annua¹¹ per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
RIMINI CAPOLUOGO	2.294	-0,2%
ALTA VALMARECCHIA	1.108	-1,0%
MARANO - VALLE DEL CONCA	1.697	-0,4%
RIVIERA NORD	2.110	-0,3%
RIVIERA SUD	3.214	-0,9%
VAL MARECCHIA	1.760	-0,2%
PROVINCIA DI RIMINI	2.283	-0,5%

Figura 47: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



¹¹ Si veda nota 2

Il comune – Rimini

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio comunale è stato articolato in 23 Zone OMI di diversa ampiezza, che presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica. In Tabella 41 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) e la quotazione media con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle Zone OMI del Comune capoluogo di Rimini.

Osservando i dati riportati, si rileva che nel 2020 Rimini capoluogo, con 1.477 NTN, mostra un calo delle compravendite nel segmento residenziale del -4,6% rispetto al 2019, in linea con il trend negativo provinciale e regionale. La contrazione non è omogenea, né diffusa in tutte le zone OMI; le variazioni oscillano da -61,2% nella zona D6 (Colle Covignano) a +32,9% nella zona D9 (Bellariva, Miramare a monte della ferrovia). In termini assoluti, il maggior numero di scambi si registra nella zona B5 (316 NTN), seguita dalle zone D9 (192 NTN), B7 (122 NTN) e B1 (105 NTN).

Per quanto riguarda l'aspetto economico, sull'intero comune si registra una sostanziale stabilità rispetto all'anno precedente (-0,2%) con una quotazione media pesata di 2.402 €/m².

In termini di apprezzamento, è ancora la zona di Marina Centro (B7) a conservare il ruolo principale con una quotazione pari a 3.050 €/m², seguita dalle zone B2 (€/m² 2.725), B1 (€/m² 2.658) e B5 (€/m² 2.550). Le variazioni negative di maggior significato sono state registrate nelle zone C4 (-1,1%), B1 (-0,9%), B7(-0,8%), D6 (-0,8%), D2 (-0,7%), D8 (-0,4%).

Tabella 41: NTN, IMI e Quotazione media – Comune di RIMINI

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
B1	CENTRO STORICO E BORGO SAN GIULIANO	105	15,7%	2,47%	2.658	-0,9%
B2	SAN GIULIANO MARE - DA PARCO XXV APRILE ALLA DARSENA	88	-26,8%	1,89%	2.725	0,0%
B5	CORONA URBANA	316	3,7%	2,01%	2.550	0,0%
B7	MARINA CENTRO	122	-16,3%	2,29%	3.050	-0,8%
C1	RIVABELLA	21	-34,5%	1,36%	2.425	0,0%
C2	LUNGOMARE G. DI VITTORIO TRA P.LE TOSCANINI E P.LE CROCE	16	-35,5%	1,56%	2.617	0,0%
C3	LAGOMAGGIO - OSPEDALE	94	-14,9%	1,39%	2.442	0,0%
C4	CELLE - CIMITERO - FERROVIA RAVENNA	40	-4,1%	2,02%	2.275	-1,1%
D1	VISERBA E VISERBELLA MONTE FERROVIA	67	-2,0%	1,66%	2.292	0,0%
D10	BELLARIVA MAR E - MAREBELLO - RIVAZZURRA - MIRAMARE	53	-10,5%	1,91%	2.425	0,0%
D11	VISERBA E VISERBELLA MARE	45	3,4%	1,83%	2.400	0,0%
D2	TORRE PEDRERA MARE	30	-33,7%	1,01%	2.283	-0,7%
D3	TORRE PEDRERA MONTE	7	nd	1,19%	1.983	0,0%
D4	ZONA INDUSTRIALE NORD - TURCHETTA	24	-50,7%	1,74%	2.167	0,0%
D5	VIA MARECCHIESE A MONTE DELLA STATALE	63	-14,3%	2,17%	2.117	0,0%
D6	COLLE COVIGNANO	2	-61,2%	0,71%	2.450	-0,8%
D7	ZONA GROTTA ROSSA - VILLAGGIO PRIMO MAGGIO	35	14,0%	1,63%	2.300	0,0%
D8	ZONA ARTIGIANALE SUD - GROSRIMINI	23	13,7%	1,44%	2.208	-0,4%
D9	BELLARIVA - MIRAMARE A MONTE DELLA FERROVIA	192	32,9%	2,24%	2.317	0,0%
E1	S.VITO	9	-5,3%	2,24%	1.783	0,0%
E2	S.GIUSTINA - ZONA IKEA	10	-9,7%	0,91%	1.783	0,0%
E3	CORPOLO	24	-27,3%	2,60%	1.783	0,0%
R5	ZONA AGRICOLA	88	11,0%	1,41%	1.783	0,0%
	Nd	7	-	-	-	-
RIMINI		1.477	-4,6%	1,83%	2.402	-0,2%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2020 per intera provincia e capoluogo	5
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	6
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	6
Figura 4: Distribuzione NTN 2020 nei comuni della regione	7
Figura 5: Distribuzione IMI 2020 nei comuni della regione	7
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	10
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2020 (valore medio nazionale =1)	10
Figura 8: Macroaree provinciali di Bologna	13
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	14
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	14
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	15
Figura 12: Macroaree urbane di Bologna	16
Figura 13: Distribuzione NTN 2020 nelle zone OMI	18
Figura 14: Distribuzione IMI 2020 nelle zone OMI	19
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2020 nelle zone OMI	20
Figura 16: Macroaree provinciali di Ferrara	24
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	25
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	25
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	26
Figura 20: Macroaree provinciali di Forlì-Cesena	30
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	31
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	31
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	32
Figura 24: Macroaree provinciali di Modena	35
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	36
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	36
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	37
Figura 28: Macroaree provinciali di Parma	40
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	41
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	41
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	42
Figura 32: Macroaree provinciali di Piacenza	45
Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	46
Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	46
Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	47
Figura 36: Macroaree provinciali di Ravenna	50
Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	51
Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	51
Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	52
Figura 40: Macroaree provinciali di Reggio Emilia	55

Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	56
Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	56
Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	57
Figura 44: Macroree provinciali di RIMINI	60
Figura 45: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	61
Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	61
Figura 47: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	62

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	5
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	5
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	8
Tabella 4: NTN 2020 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	8
Tabella 5: NTN 2020 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	8
Tabella 6: Variazione % NTN 2020/19 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	9
Tabella 7: Variazione % NTN 2020/19 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	9
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	10
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	13
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	15
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana.....	17
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana	17
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea CENTRO STORICO	21
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea CINTURA ESTERNA NORD	21
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea CINTURA ESTERNA SUD	22
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea COLLINARE	22
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea URBANA PERIFERICA	22
Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	24
Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	26
Tabella 20: NTN, IMI e Quotazione media - Comune di Ferrara	28
Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	30
Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	32
Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Forlì.....	33
Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	35
Tabella 25: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	37
Tabella 26: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Modena.....	38
Tabella 27: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	40
Tabella 28: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	42
Tabella 29: NTN, IMI e quotazione media – Capoluogo.....	43
Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	45
Tabella 31: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	47
Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media – Capoluogo.....	48

Tabella 33: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	50
Tabella 34: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	52
Tabella 35: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Ravenna	53
Tabella 36: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	55
Tabella 37: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	57
Tabella 38: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Reggio Emilia.....	58
Tabella 39: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	60
Tabella 40: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	62
Tabella 41: NTN, IMI e Quotazione media – Comune di RIMINI.....	63