



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

EMILIA ROMAGNA

data di pubblicazione: 1 giugno 2018
periodo di riferimento: anno 2017

a cura della
Direzione Regionale Emilia Romagna (Pasquale Carafa)

in collaborazione con

Direzione provinciale di Bologna – Ufficio Provinciale Territorio (Maurizio Tesini - referente OMI)
Direzione provinciale di Ferrara – Ufficio Provinciale Territorio (Bruna Mantovani - referente OMI)
Direzione provinciale di Forlì-Cesena – Ufficio Provinciale Territorio (Pamela Massi - referente OMI)
Direzione provinciale di Modena – Ufficio Provinciale Territorio (Nerina Reggiani - referente OMI)
Direzione provinciale di Parma – Ufficio Provinciale Territorio (Giovanni Battista Barone - referente OMI)
Direzione provinciale di Piacenza – Ufficio Provinciale Territorio (Valerio Guasconi - referente OMI)
Direzione provinciale di Ravenna – Ufficio Provinciale Territorio (Martina Cortesi - referente OMI)
Direzione provinciale di Reggio Emilia – Ufficio Provinciale Territorio (Valter Scarpa - referente OMI)
Direzione provinciale di Rimini – Ufficio Provinciale Territorio (Marco Nicolai - referente OMI)



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

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

data di pubblicazione: **1 giugno 2018**
periodo di riferimento: **anno 2017**

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

Introduzione	1
Il mercato immobiliare residenziale della regione	2
Le compravendite	4
Le dimensioni	8
Le quotazioni	10
FOCUS provinciale - Bologna	12
La provincia – Bologna	13
Il comune – Bologna	16
FOCUS provinciale - Ferrara	22
La provincia – Ferrara	23
Il comune – Ferrara	26
FOCUS provinciale - Forlì - Cesena	27
La provincia – Forlì - Cesena	28
Il comune – Forlì	31
FOCUS provinciale - Modena	32
La provincia – Modena	34
Il comune – Modena	37
FOCUS provinciale - Parma	38
La provincia – Parma	39
Il comune – Parma	42
FOCUS provinciale - Piacenza	43
La provincia – Piacenza	44
Il comune – Piacenza	47
FOCUS provinciale - Ravenna	48
La provincia – Ravenna	49
Il comune – Ravenna	52
FOCUS provinciale - Reggio Emilia	53
La provincia – Reggio Emilia	54
Il comune – Reggio Emilia	57
FOCUS provinciale - Rimini	58
La provincia – Rimini	59
Il comune – Rimini	62
Indice delle Figure	63
Indice delle Tabelle	65

Introduzione

In questa edizione delle Statistiche Regionali, nelle quali si analizzano e approfondiscono i principali dati dei mercati regionali e provinciali delle abitazioni in Italia nel 2017, prosegue il percorso evolutivo intrapreso con la pubblicazione della prima nota trimestrale del 2017, quando è stato inaugurato un nuovo format editoriale e, soprattutto, sono state rese operative nuove e più performanti procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati relativi alle unità immobiliari compravendute¹.

Come ampiamente illustrato nelle statistiche trimestrali pubblicate nel corso del 2017 e nel Rapporto Immobiliare 2018 – settore residenziale, ciò deriva principalmente dai nuovi compiti assegnati all'Osservatorio dal D.lgs. 72/2016², oltre che dalle sempre più dettagliate e tempestive esigenze informative che provengono da istituzioni con le quali l'OMI collabora da anni sui temi dell'immobiliare, come l'ISTAT, in particolare per la produzione dell'Indice di prezzi delle abitazioni (IPAB), e la Banca d'Italia, in particolare per la costruzione di indicatori macro prudenziali.

L'uso di software elaborativi idonei ha permesso un'analisi e uno scandaglio più accurato dei data base disponibili. Ciò ha riguardato anzitutto la determinazione del numero di unità abitative scambiate e conseguentemente le correlate variabili concernenti in particolare le superfici e i valori.

L'insieme di tali novità adottate per l'anno 2017 ha ovviamente richiesto una revisione delle serie storiche. Nel presente Rapporto, deve considerarsi consolidata e definitiva, ancorché rettificata rispetto a precedenti pubblicazioni, la serie storica dal 2011 al 2017. Viene inoltre resa disponibile la serie storica dal 2004 al 2010 seppure da considerarsi ancora provvisoria.

¹ Per gli approfondimenti sui criteri e le metodologie adottate nella costruzione e nelle analisi delle basi dati si rinvia alle note metodologiche disponibili alla pagina web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note+metodologiche+2018>

² Si fa riferimento alla norma approvata con il D.lgs. 72/2016 che introduce nel Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385) il Capo I bis e in questo l'articolo 120-sexiesdecies rubricato *Osservatorio del mercato immobiliare* che stabilisce: *L'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale.*

Il mercato immobiliare residenziale della regione

La Statistica regionale illustra la composizione e le dinamiche del mercato residenziale dell'Emilia Romagna, attraverso l'analisi dei principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, su scala regionale e con approfondimenti su tutte le province componenti, nonché sulle nove città capoluogo.

Nella sezione "Le Compravendite" è monitorato l'andamento del settore immobiliare residenziale della Regione Emilia Romagna nell'anno 2017 per quanto attiene alla movimentazione del patrimonio immobiliare; nella Tabella 1 sono riportati gli indicatori più significativi per ciascuna provincia, quali il numero di transazioni normalizzate (NTN), con relative variazioni rispetto all'anno 2016, e l'indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI) con la relativa variazione rispetto l'anno precedente. In Tabella 2 sono resi gli stessi indicatori, fatto riferimento ai soli comuni capoluoghi di ciascuna provincia. I grafici di Figura 1, infine, visualizzano la percentuale d'incidenza di ciascuna provincia sul totale regionale in termini di movimentazione del mercato immobiliare (sono diagrammate le distribuzioni delle transazioni all'interno del territorio regionale per l'intera provincia e per i soli comuni capoluogo).

I dati rilevati dall'Ufficio statistiche e studi sul mercato immobiliare della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare confermano (Tabella 1) che al numero totale delle transazioni registrato su scala regionale (46.508 NTN) concorre in modo significativo la provincia di Bologna (26,0% del totale regionale), mentre gli apporti più contenuti sono forniti dalle province di Piacenza (6,8%) e Rimini (6,1%); anche nel confronto tra sole città capoluogo (Tabella 2), è Bologna la città con più alta movimentazione immobiliare in regione (28,2%), seguita da Parma (13,7%) e Modena (10,4%).

L'esame di dettaglio del panorama delle compravendite rileva che il dato regionale aggregato, di fatto, è composto da una disomogenea tendenza delle singole realtà provinciali, caratterizzato soprattutto dalla contrazione delle compravendite (rispetto il precedente anno) registrato dalla provincia di Bologna. Infatti, a fronte di un incremento regionale più che generalizzato (il meno incisivo è registrato per la provincia di Ravenna con 1,5%, mentre a Parma, Piacenza e Forlì-Cesena, province con il più alto tasso di variazioni positive, gli incrementi si attestano su valori superiori all'8%), la provincia di Bologna registra un andamento negativo degli scambi pari al - 0,8%.

Il disomogeneo andamento regionale delle contrattazioni è confermato anche dall'analisi delle transazioni limitato alle sole città capoluogo (Tabella 2). Infatti, il capoluogo di regione registra anche in questa analisi un significativo decremento delle contrattazioni (- 3,3%), seguito, in tale tendenza, dalla città di Modena (- 2,0%). Le restanti città capoluogo, viceversa testimoniano gli incrementi di contrattazioni già evidenziati su base provinciale, con variazioni positive rispetto il 2016 che vanno dall'incremento del 3,2% registrato a Reggio Emilia ai massimi di Parma (8,0%) e Ferrara (10,8%).

Ulteriore conferma dell'andamento regionale delle contrattazioni nel campo residenziale è fornita dall'indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI). Come rilevabile dalla Tabella 1 e dalla Tabella 2, tale indicatore risulta essere, su scala provinciale, sempre maggiore dell'omologo dell'anno 2016, con l'eccezione della sola provincia di Bologna, mentre nel confronto delle sole città capoluogo, anche la città di Modena registra un (seppur contenuto) decremento dell'indicatore IMI rispetto il 2016.

L'analisi storica (a partire dall'anno di riferimento 2004) dell'andamento delle compravendite è sintetizzata nelle rappresentazioni del numero indice NTN (Figura 2) e dell'intensità del mercato immobiliare IMI (Figura 3):

Il grafico di Figura 2 permette di rilevare che l'anno 2017, oltre a confermare la tendenza all'aumento delle transazioni immobiliari (su scala regionale) registrato nel 2015 e 2016, evidenzia una riduzione del "dinamismo" rispetto il precedente anno 2016.

Allo stesso modo, come evidenziato dalla Figura 3, la serie temporale dell'intensità del mercato immobiliare consente di visualizzare l'andamento crescente del fattore IMI nel triennio 2015 - 2017, con un gradiente nell'anno 2017 inferiore alle precedenti annualità.

Nella sezione "Le dimensioni" il panorama delle compravendite residenziali della Regione Emilia Romagna - registrato nel 2017 - è riferito al parametro dimensionale delle abitazioni oggetto di transazione. A tale scopo, in Tabella 3 è riportato, per intera provincia e per singola città capoluogo, la superficie media delle abitazioni compravendute, nonché la differenza (in m²) con l'analogo valore registrato per l'anno 2016.

Una caratterizzazione più dettagliata del mercato immobiliare è fornita dalla Tabella 4 e dalla Tabella 5, in cui le transazioni registrate nell'anno 2017 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 2017 e parametro dimensionale delle abitazioni evidenzia che, su scala provinciale, le dimensioni "piccola" e "medio-piccola" sono quelle oggetto di maggiore movimentazione (circa la metà di tutte le transazioni registrate); passando all'esame della distribuzione delle transazioni per le sole città capoluogo, diventa ancora più rilevante la quantità di compravenduto ricadente nella dimensione "piccola" (35% del totale) e "medio-piccola" (31% del totale).

Il confronto, tra anno 2017 e anno 2016, di come siano variate per classi dimensionali le compravendite nel 2017 le compravendite è riportato nella Tabella 6 e nella Tabella 7.

Nella sezione “Quotazioni” sono analizzate le quotazioni del settore immobiliare residenziale della Regione Emilia Romagna nell’anno 2017. In Tabella 8 è fornita la quotazione (media) per capoluogo di provincia e resto provincia; è inoltre riportata la variazione di quotazione rispetto lo stesso valore dell’anno 2016.

I dati del mercato delle abitazioni rilevati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare per l’anno 2017 evidenziano, per quanto riguarda l’intero territorio regionale, un decremento delle quotazioni immobiliari medie, sia nel caso del riferimento città capoluogo (-1,67%) che il per resto delle province (-0,95%). L’esame puntuale per capoluogo di provincia evidenzia i picchi di decremento della città di Parma (-6,09%) e quelli più contenuti di Rimini (-2,57%) e Bologna (-1,50%); solo per la città di Modena si registra un contenutissimo incremento delle quotazioni (+0,05%). Anche le quotazioni del “resto provincia” registrano analoga tendenza alla diminuzione delle quotazioni, con la provincia di Modena che mostra l’unico caso d’incremento (+0,78%).

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 omogeneo a quanto registrato nel triennio precedente.

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Bologna	12.098	-0,8%	26,0%	2,13%	-0,02
Ferrara	3.685	7,6%	7,9%	1,64%	0,11
Forlì - Cesena	3.418	8,9%	7,3%	1,63%	0,13
Modena	6.993	3,6%	15,0%	1,83%	0,06
Parma	5.105	8,4%	11,0%	1,92%	0,14
Piacenza	3.150	8,6%	6,8%	1,71%	0,13
Ravenna	4.377	1,5%	9,4%	1,88%	0,03
Reggio Emilia	4.845	7,2%	10,4%	1,77%	0,11
Rimini	2.836	5,5%	6,1%	1,59%	0,08
Emilia Romagna	46.508	4,2%	100,0%	1,85%	0,07

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Bologna	5.326	-3,3%	28,2%	2,37%	-0,09
Ferrara	1.488	10,8%	7,9%	1,93%	0,18
Forlì - Cesena	1.013	5,6%	5,4%	1,69%	0,09
Modena	1.969	-2,0%	10,4%	2,06%	-0,04
Parma	2.589	8,0%	13,7%	2,44%	0,18
Piacenza	1.337	5,8%	7,1%	2,34%	0,12
Ravenna	2.088	4,7%	11,0%	2,05%	0,09
Reggio Emilia	1.847	3,2%	9,8%	2,20%	0,07
Rimini	1.248	5,9%	6,6%	1,56%	0,08
Emilia Romagna	18.903	2,5%	100,0%	2,13%	0,05

Figura 1: Distribuzione NTN 2017 per intera provincia e capoluogo

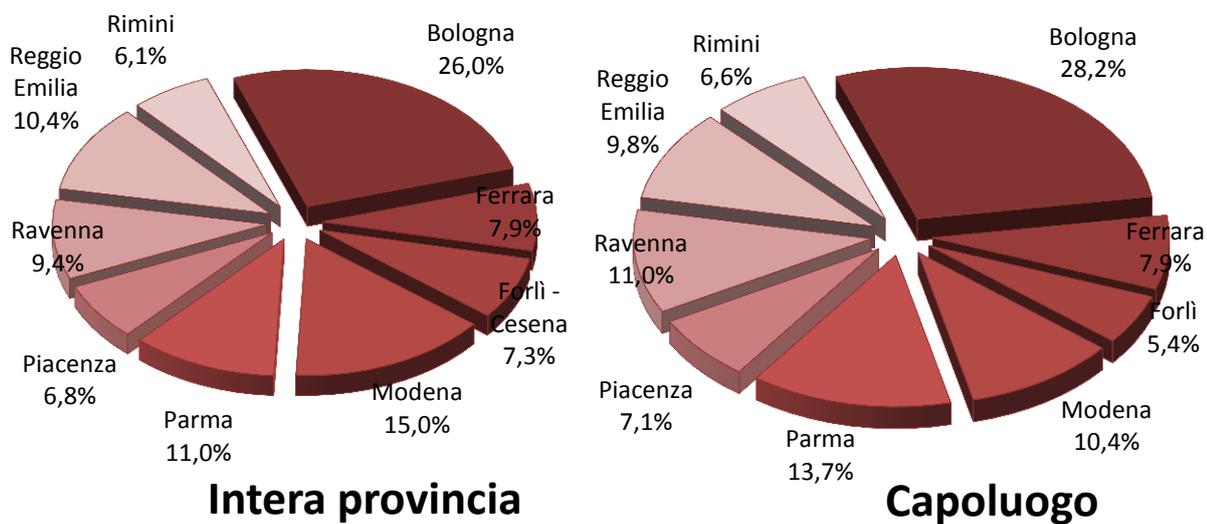


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

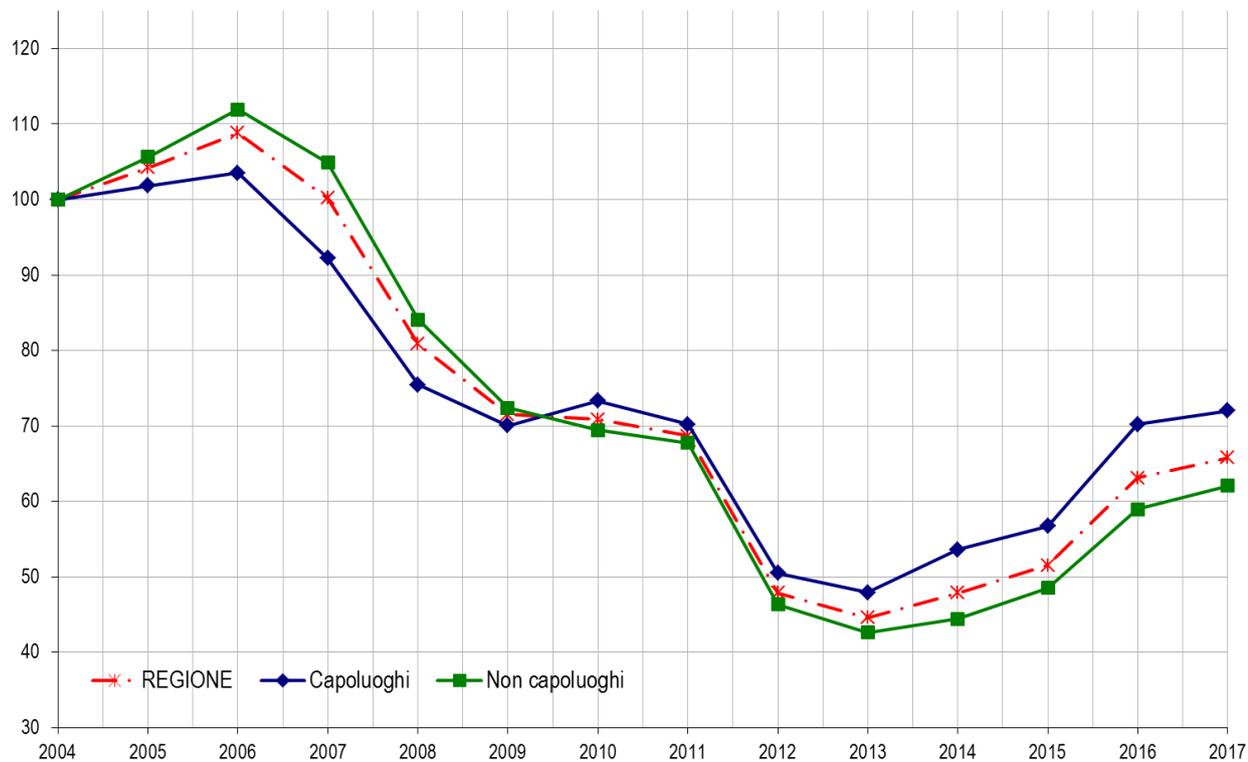


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

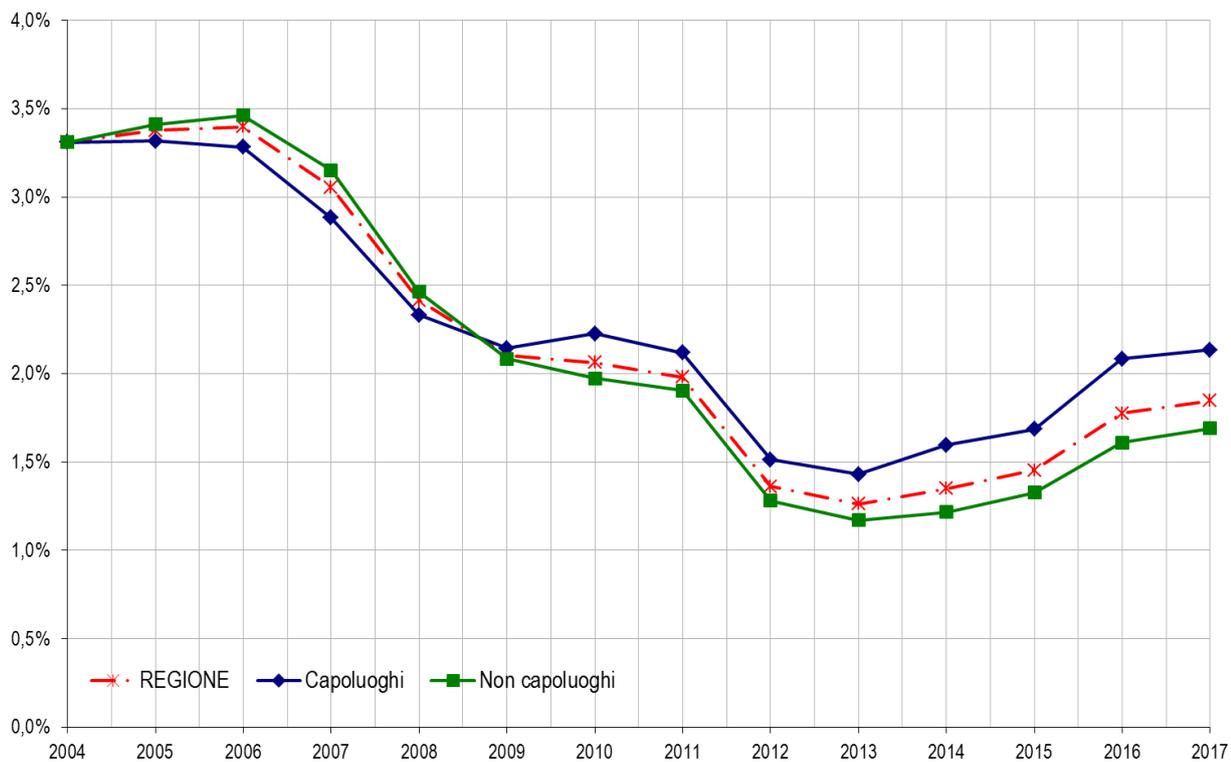


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

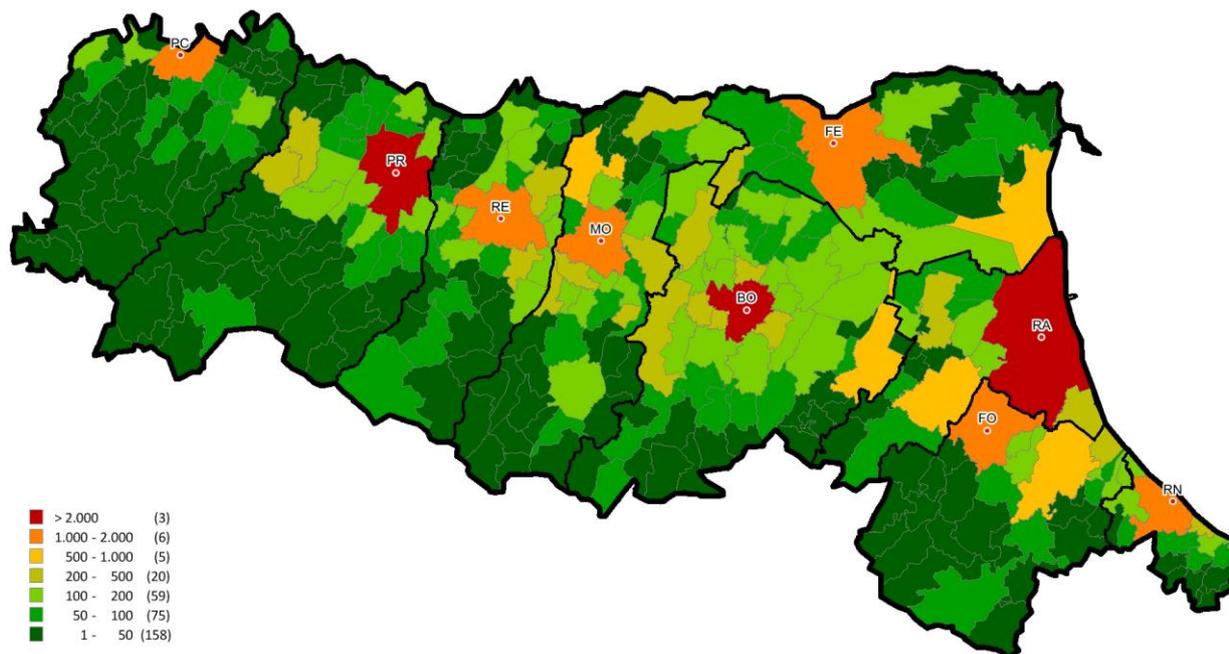
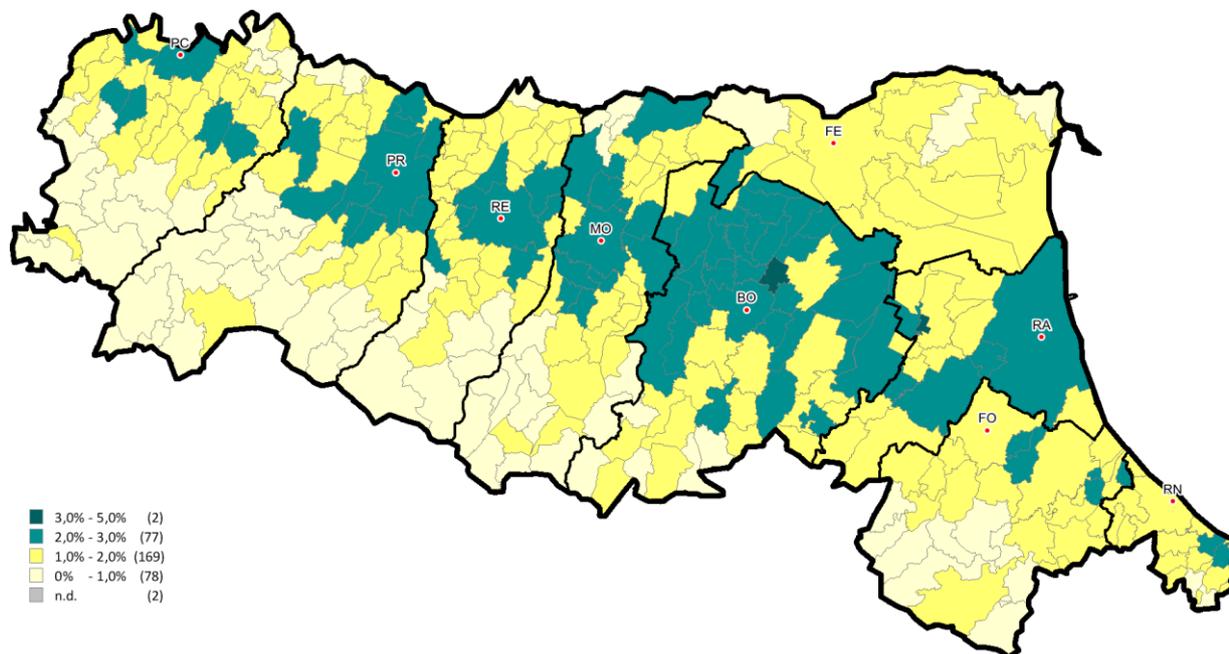


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

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

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2017	STN media Differenza m ² 2016/17	STN media m ² 2017	STN media Differenza m ² 2016/17
Bologna	99,8	0,0	90,4	0,5
Ferrara	105,1	1,5	106,9	0,4
Forlì - Cesena	110,5	1,8	110,2	-1,7
Modena	110,1	1,1	104,3	-1,1
Parma	111,0	1,8	98,3	1,3
Piacenza	121,2	3,7	108,4	2,6
Ravenna	108,9	2,6	98,5	2,2
Reggio Emilia	115,0	-3,1	103,7	-3,4
Rimini	95,0	1,6	92,7	0,1
Emilia Romagna	107,4	1,0	98,9	0,4

Tabella 4: NTN 2017 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	979	4.499	3.609	1.488	1.523	12.098
Ferrara	373	1.164	972	558	619	3.685
Forlì - Cesena	257	991	1.005	527	638	3.418
Modena	335	1.917	2.394	1.171	1.176	6.993
Parma	334	1.442	1.644	779	905	5.105
Piacenza	138	691	976	637	708	3.150
Ravenna	291	1.574	1.085	604	824	4.377
Reggio Emilia	219	1.239	1.629	750	1.007	4.845
Rimini	275	1.067	860	350	284	2.836
Emilia Romagna	3.201	14.583	14.174	6.863	7.686	46.508

Tabella 5: NTN 2017 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	680	2.228	1.438	547	433	5.326
Ferrara	112	475	442	216	244	1.488
Forlì - Cesena	64	279	323	172	175	1.013
Modena	130	556	707	303	273	1.969
Parma	211	880	897	337	263	2.589
Piacenza	81	365	444	250	197	1.337
Ravenna	209	829	521	244	286	2.088
Reggio Emilia	123	529	693	248	253	1.847
Rimini	132	450	403	166	97	1.248
Emilia Romagna	1.743	6.591	5.867	2.483	2.219	18.903

Tabella 6: Variazione % NTN 2016/17 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	-3,16%	1,04%	-1,33%	-6,72%	2,62%	-0,84%
Ferrara	1,48%	3,00%	17,55%	8,22%	5,58%	7,57%
Forlì - Cesena	17,50%	8,41%	8,21%	-3,12%	19,98%	8,95%
Modena	-7,28%	-1,72%	10,29%	3,47%	3,78%	3,64%
Parma	11,62%	4,50%	7,91%	12,62%	11,04%	8,38%
Piacenza	7,62%	9,21%	3,96%	16,17%	8,58%	8,61%
Ravenna	-7,33%	0,20%	3,80%	-3,40%	8,75%	1,51%
Reggio Emilia	24,69%	9,84%	14,23%	0,80%	-3,62%	7,20%
Rimini	-2,75%	1,03%	12,75%	3,34%	14,24%	5,47%
Emilia Romagna	1,35%	2,59%	6,73%	1,92%	5,94%	4,18%

Tabella 7: Variazione % NTN 2016/17 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	-5,29%	-1,54%	-5,60%	-7,23%	4,11%	-3,33%
Ferrara	11,09%	8,29%	18,92%	4,73%	7,69%	10,79%
Forlì - Cesena	42,09%	13,86%	-1,26%	-6,23%	9,88%	5,55%
Modena	-21,66%	3,61%	4,57%	-9,35%	-7,56%	-1,96%
Parma	-2,11%	8,14%	11,14%	10,54%	3,60%	8,05%
Piacenza	1,24%	7,34%	-0,09%	17,26%	5,88%	5,80%
Ravenna	0,56%	0,76%	11,14%	3,73%	9,82%	4,71%
Reggio Emilia	19,50%	2,74%	15,64%	-9,47%	-14,80%	3,25%
Rimini	4,71%	2,32%	11,42%	11,45%	-5,28%	5,86%
Emilia Romagna	-1,14%	2,75%	5,17%	-0,27%	1,10%	2,51%

Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
Bologna	2.794	-1,5%	1.567	-1,0%
Ferrara	1.225	-0,3%	1.051	-0,8%
Forlì - Cesena	1.597	-1,1%	1.620	-1,3%
Modena	1.622	0,0%	1.069	0,8%
Parma	1.651	-6,1%	949	-4,1%
Piacenza	1.524	-0,7%	1.030	-1,3%
Ravenna	1.663	-0,7%	1.437	-0,8%
Reggio Emilia	1.312	0,0%	945	0,0%
Rimini	2.347	-2,6%	2.469	-1,3%
Emilia Romagna	1.921	-1,7%	1.315	-0,9%

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, 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.

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

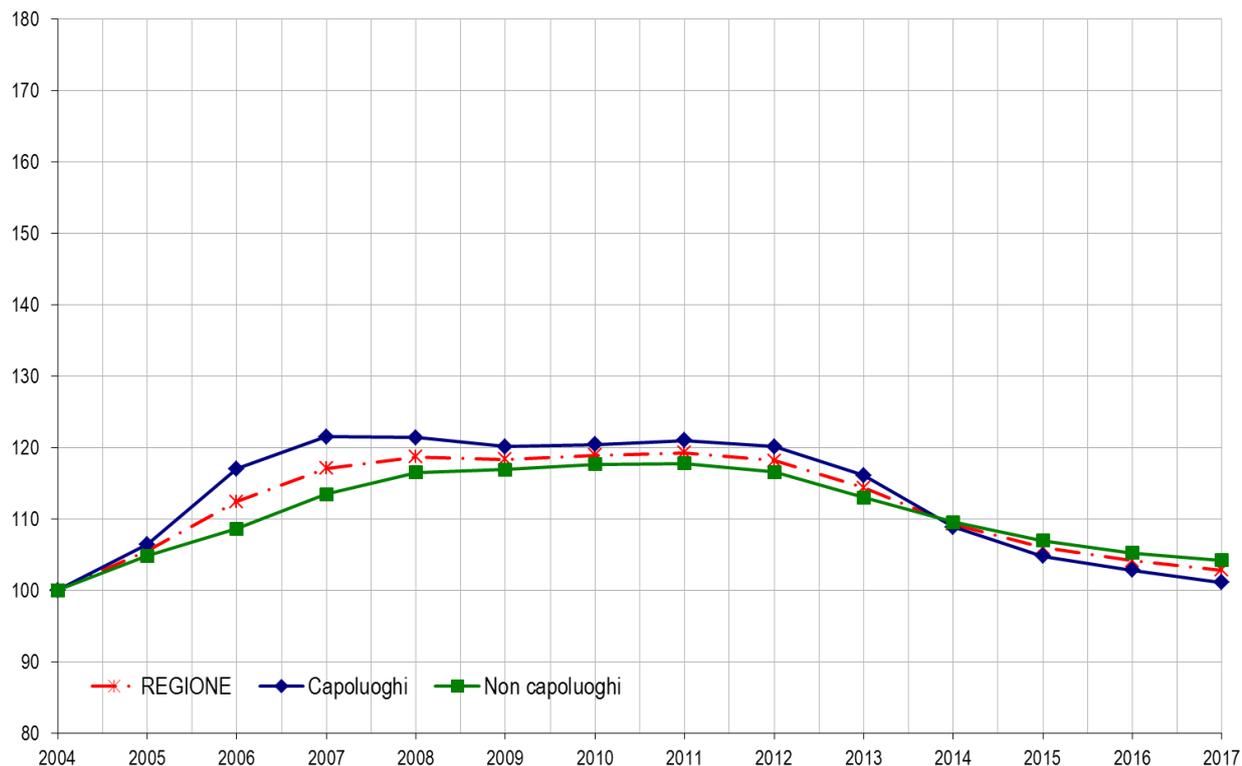
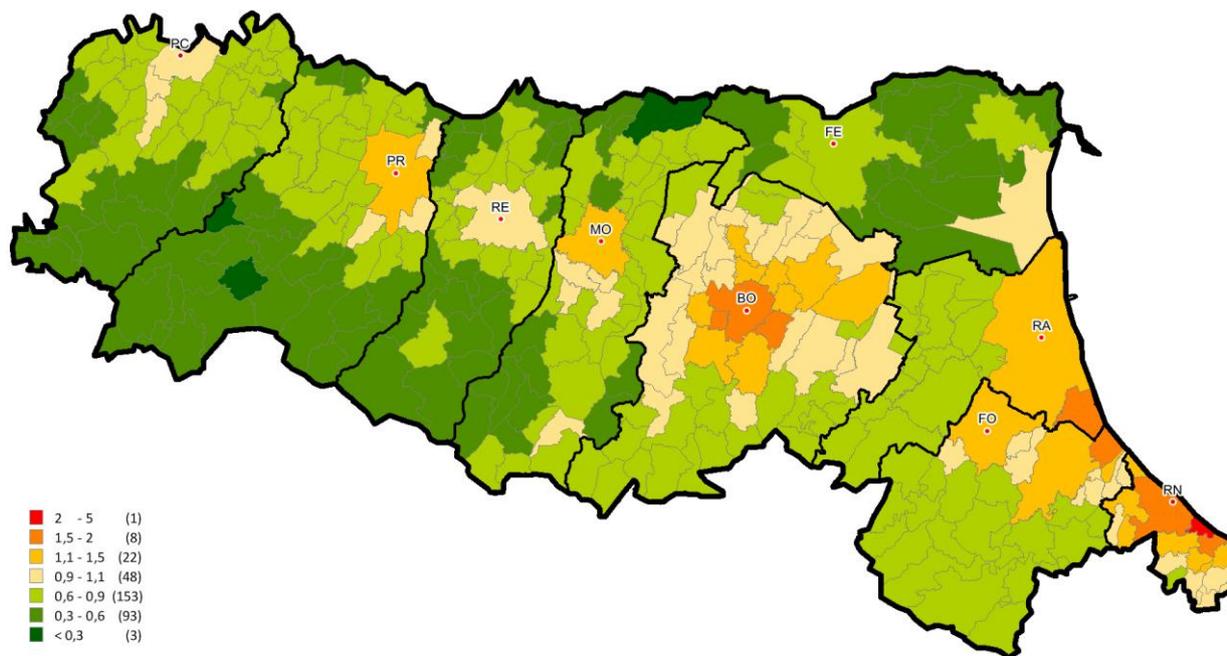


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2017 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Bologna

Il presente Focus provinciale, relativo al 2017, è stato realizzato dall'Ufficio Provinciale di Bologna, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale SEOMI dell'Agenzia delle Entrate ed ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale della provincia di Bologna.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare con approfondimenti sul capoluogo.

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

- il numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e relative variazioni;
- le quotazioni medie delle abitazioni e le relative variazioni 2016 - 2017.

L'analisi dei dati rilevati dalla Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare indica che la Provincia di Bologna, con 12.098 compravendite (NTN) nel 2017 registra una contrazione delle compravendite dello 0,8 % per l'intero territorio e del 3,3% per il solo capoluogo; il tutto in controtendenza rispetto al segno positivo (4,2 %) registrato nell'intera regione.

l'intero territorio della provincia di Bologna è costituito da 55 Comuni suddivisi in 7 macroaree con caratteristiche territoriali simili (Figura 8).

Le macroaree sono di seguito identificate:

- **Bologna capoluogo;**
- **Montana;**
- **Prima semicintura Nord;**
- **Prima semicintura Sud;**
- **Seconda semicintura Nord;**
- **Seconda semicintura Sud-Est;**
- **Seconda semicintura Sud-Ovest.**

La scelta delle aggregazioni dei comuni nelle singole macroaree è stata impostata tenendo conto delle 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.

La provincia – Bologna

Figura 8: Macroaree provinciali di Bologna

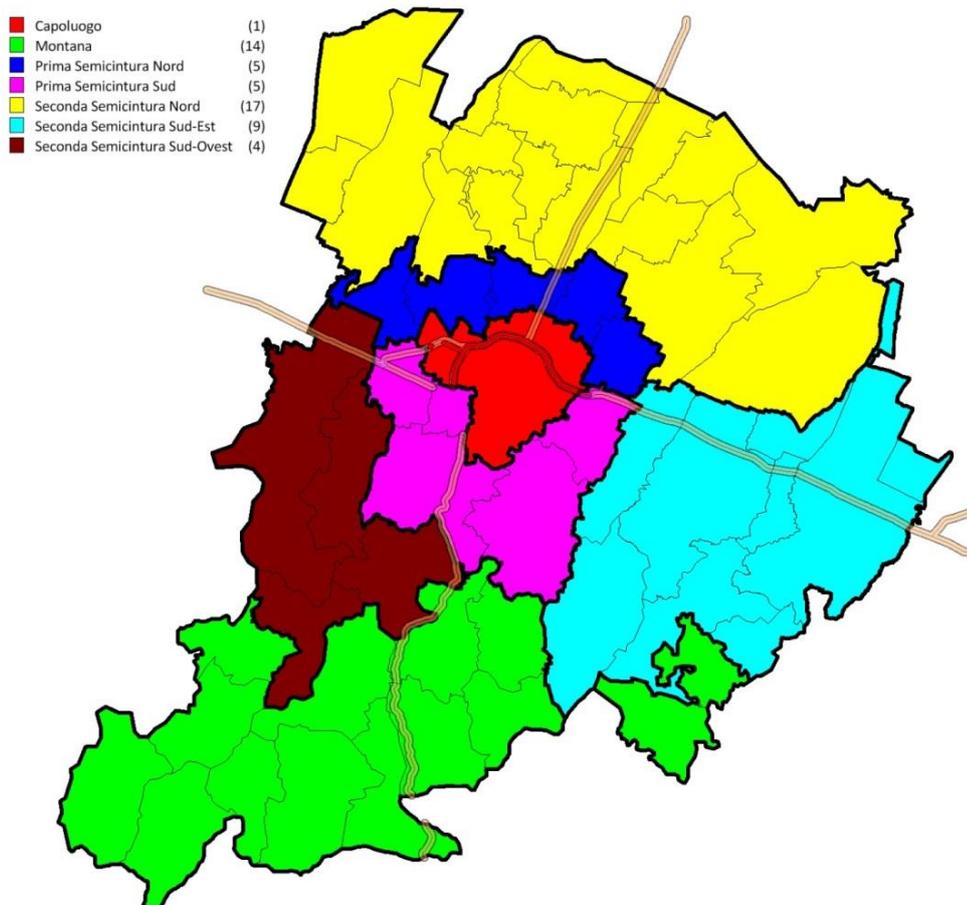


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale di Bologna

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Prima semicintura nord	890	-6,5%	7,4%	2,60%	-0,19
Prima semicintura sud	1.267	-3,0%	10,5%	2,08%	-0,07
Seconda semicintura nord	2.021	1,8%	16,7%	2,16%	0,03
Seconda semicintura sud-est	1.385	2,4%	11,4%	2,01%	0,04
Seconda semicintura sud-ovest	605	13,6%	5,0%	1,89%	0,22
Montana	604	7,3%	5,0%	1,15%	0,08
Capoluogo Bologna	5.326	-3,3%	44,0%	2,37%	-0,09
Provincia di Bologna	12.098	-0,8%	100,0%	2,13%	-0,02

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

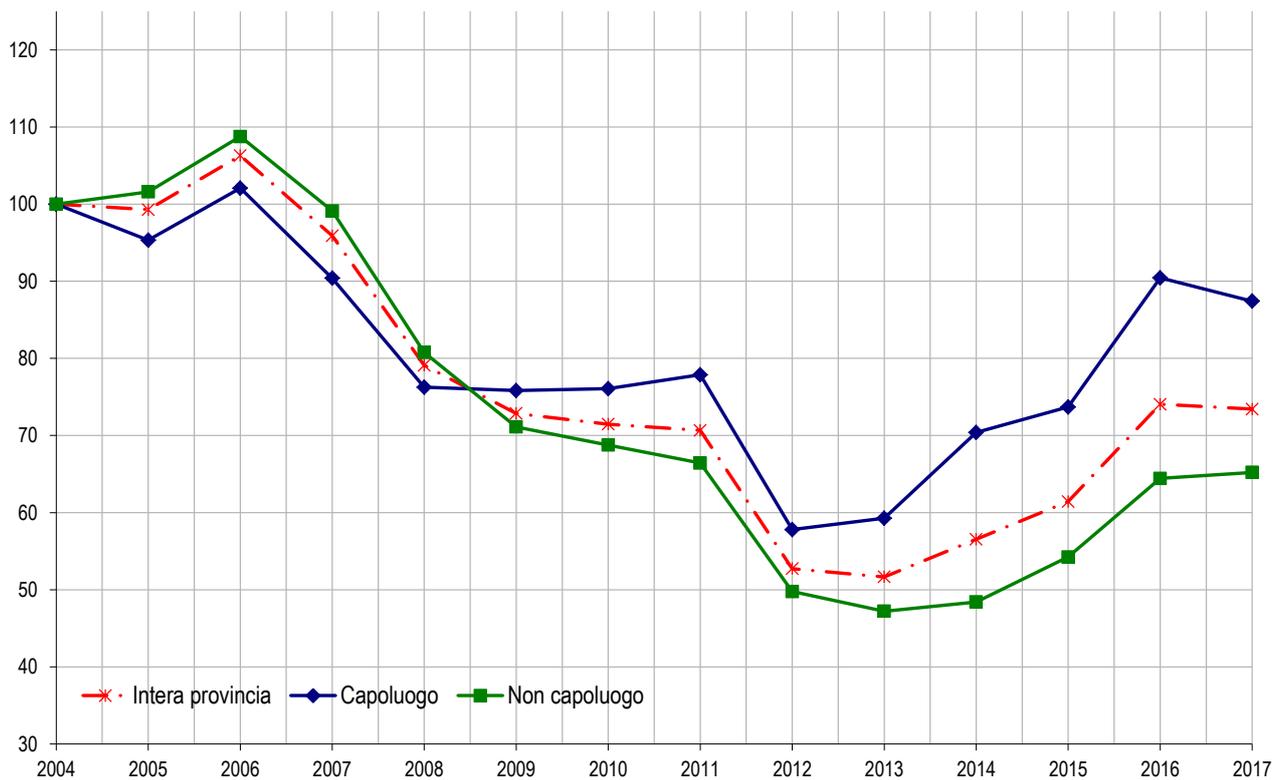


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Bologna

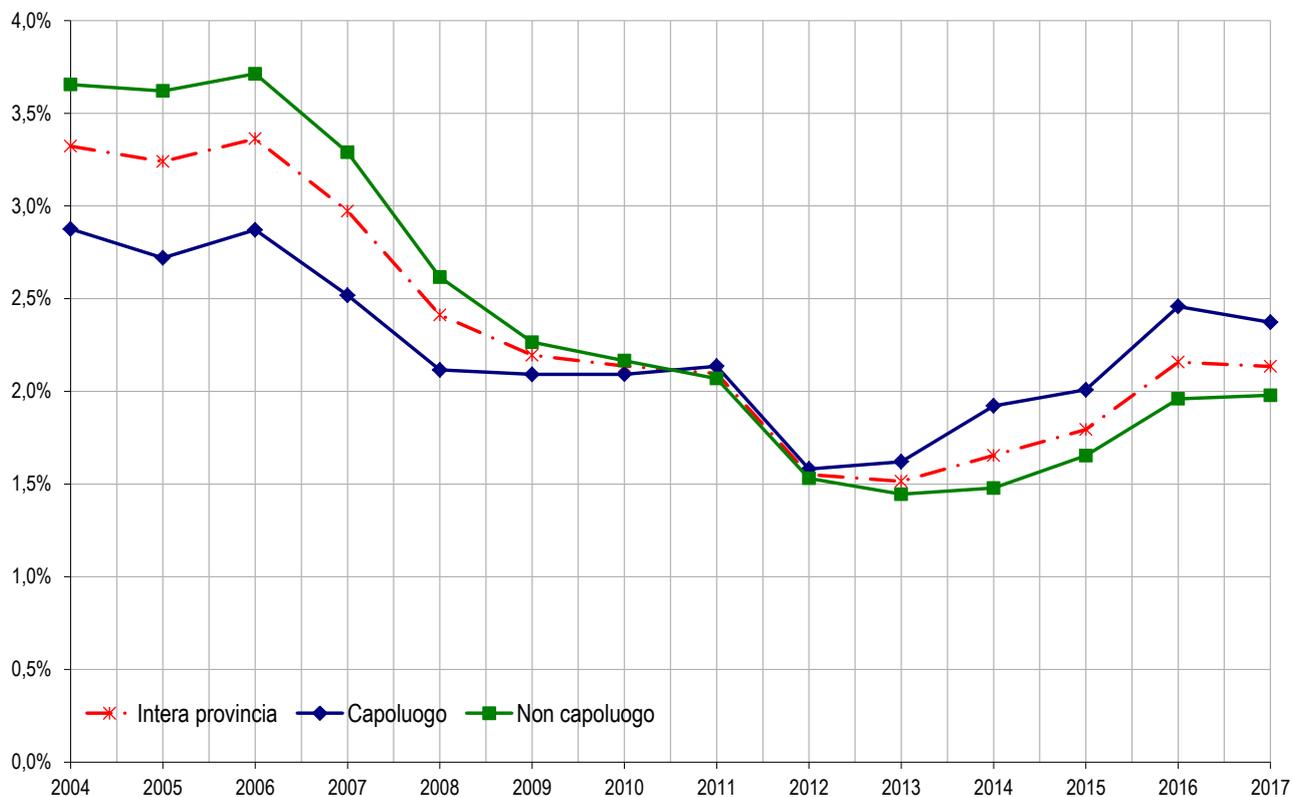
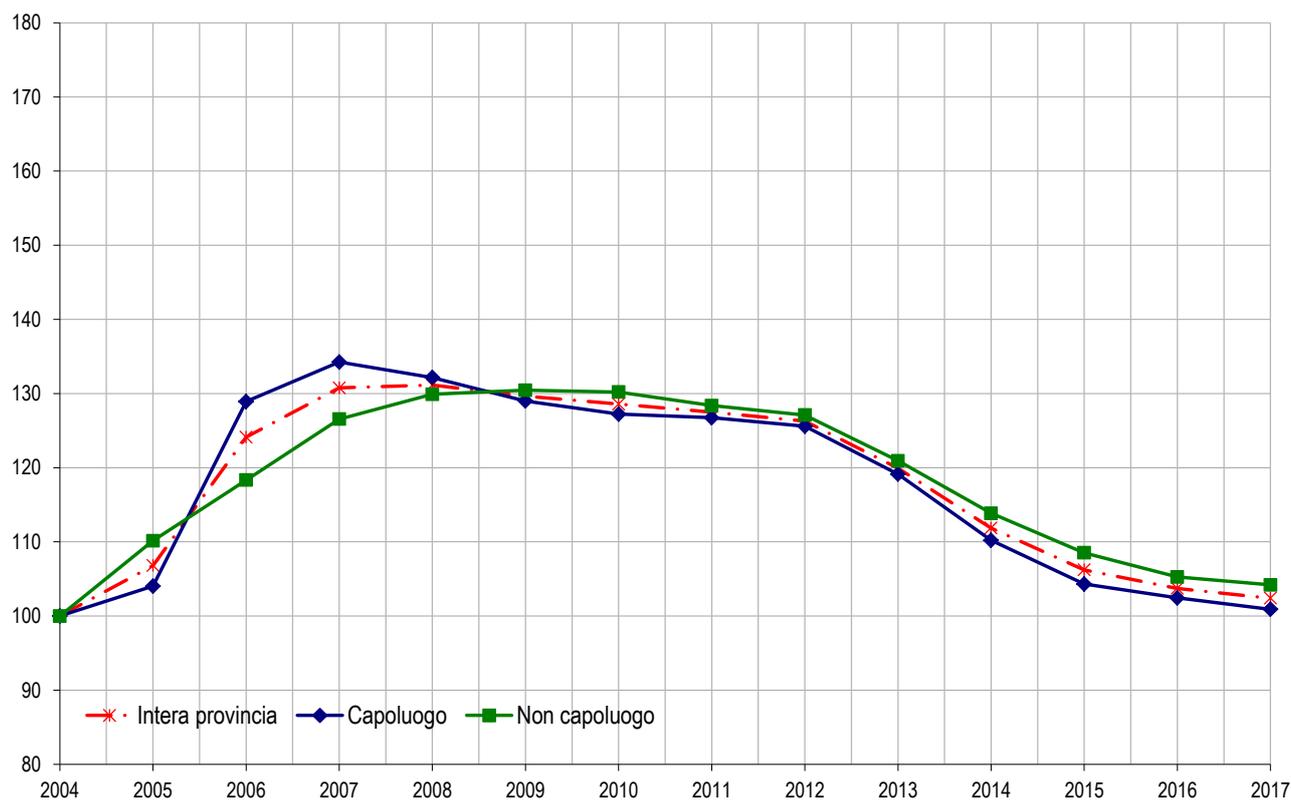


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Bologna

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Prima semicintura nord	1.726	-0,1%	99,5
Prima semicintura sud	2.278	-0,1%	106,2
Seconda semicintura nord	1.429	-0,6%	105,9
Seconda semicintura sud-est	1.477	-1,9%	101,3
Seconda semicintura sud-ovest	1.393	-2,2%	105,6
Montana	1.105	-1,7%	104,7
Capoluogo Bologna	2.794	-1,5%	100,9
Provincia di Bologna	2.053	-1,3%	102,4

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



Il comune – Bologna

Figura 12: Macroaree urbane di Bologna

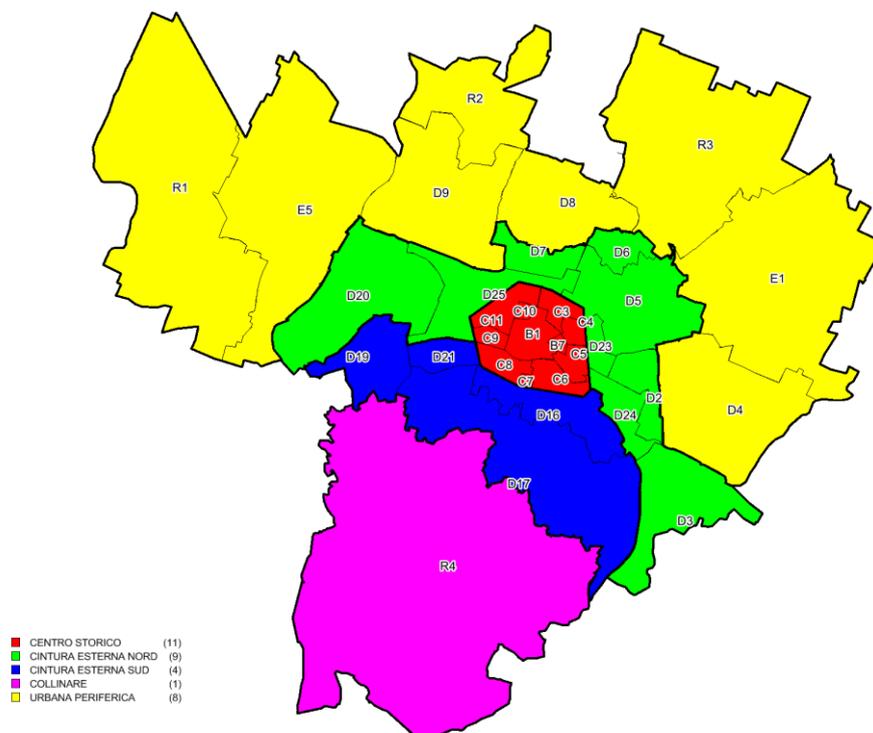


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana - Bologna

Macroaree Urbane	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per comune	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Centro storico	996	-4,9%	18,7%	2,47%	-0,14
Cintura esterna Nord	2.067	-3,2%	38,8%	2,44%	-0,08
Cintura esterna Sud	614	4,8%	11,5%	2,34%	0,10
Zona collinare	23	-14,2%	0,4%	2,45%	-0,41
Zona periferica	1.626	-5,1%	30,5%	2,25%	-0,12
Comune di Bologna	5.326	-3,3%	100,0%	2,37%	-0,09

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

Macroaree Urbane	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Differenziale quotazioni 2017 (rispetto alla media comunale)
Centro storico	2.935	-0,72%	1,09
Cintura esterna Nord	2.593	-1,64%	0,96
Cintura esterna Sud	3.556	-3,17%	1,32
Zona collinare	4.425	0,00%	1,64
Zona periferica	2.361	-0,81%	0,87
Comune di Bologna	2.700	-1,46%	1,00

Figura 13: Distribuzione NTN 2017 nelle zone OMI - Bologna

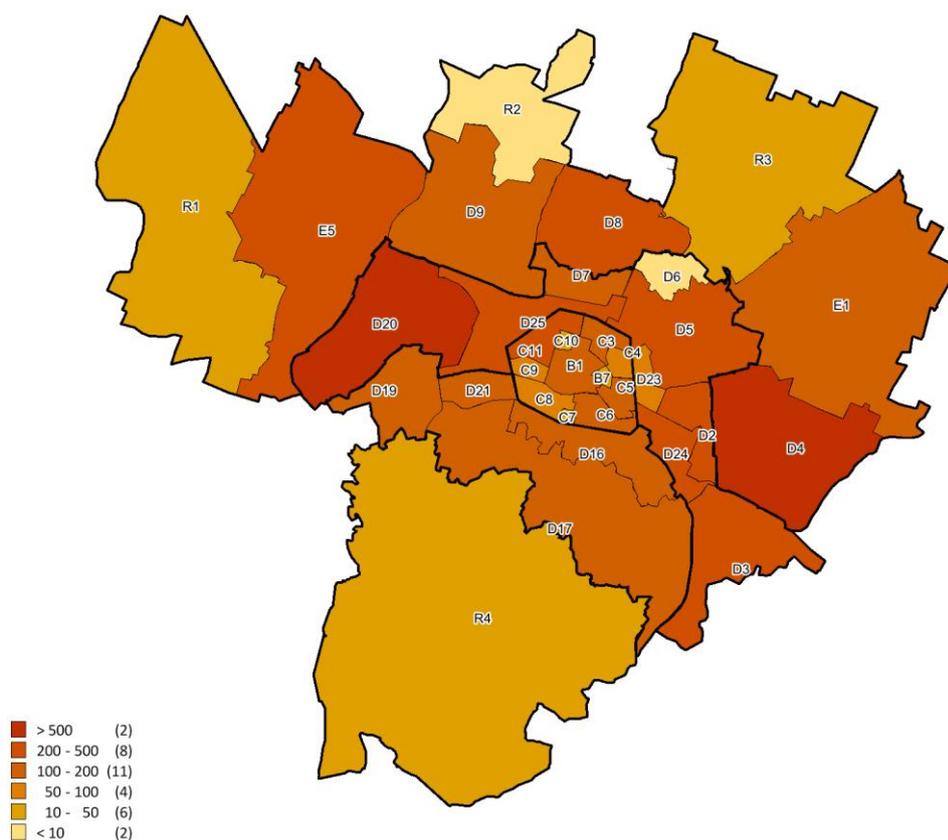


Figura 14: Distribuzione IMI 2017 nelle zone OMI - Bologna

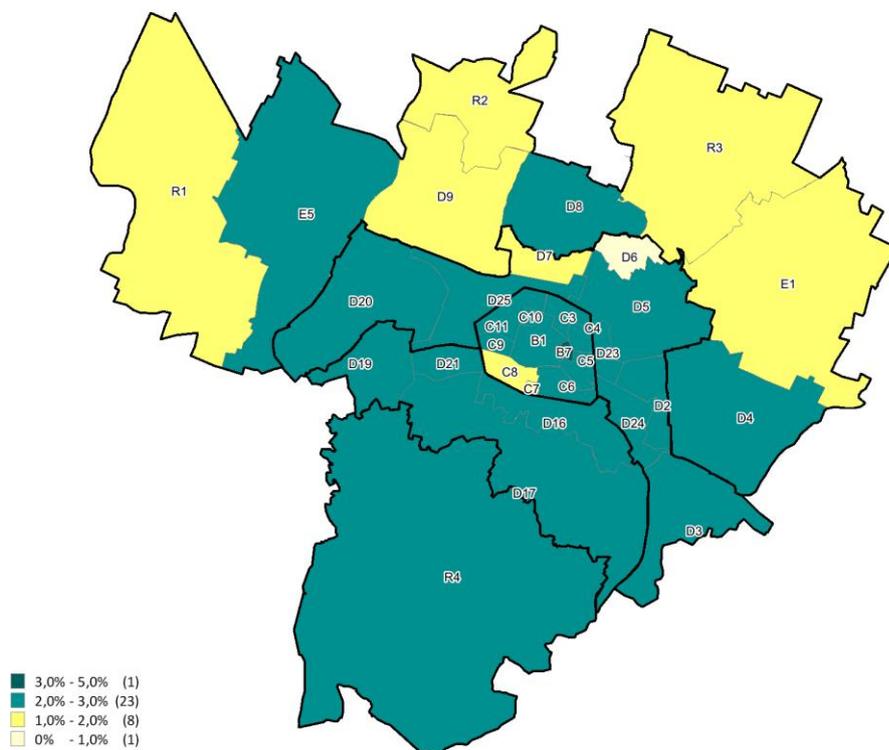


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2017 nelle zone OMI

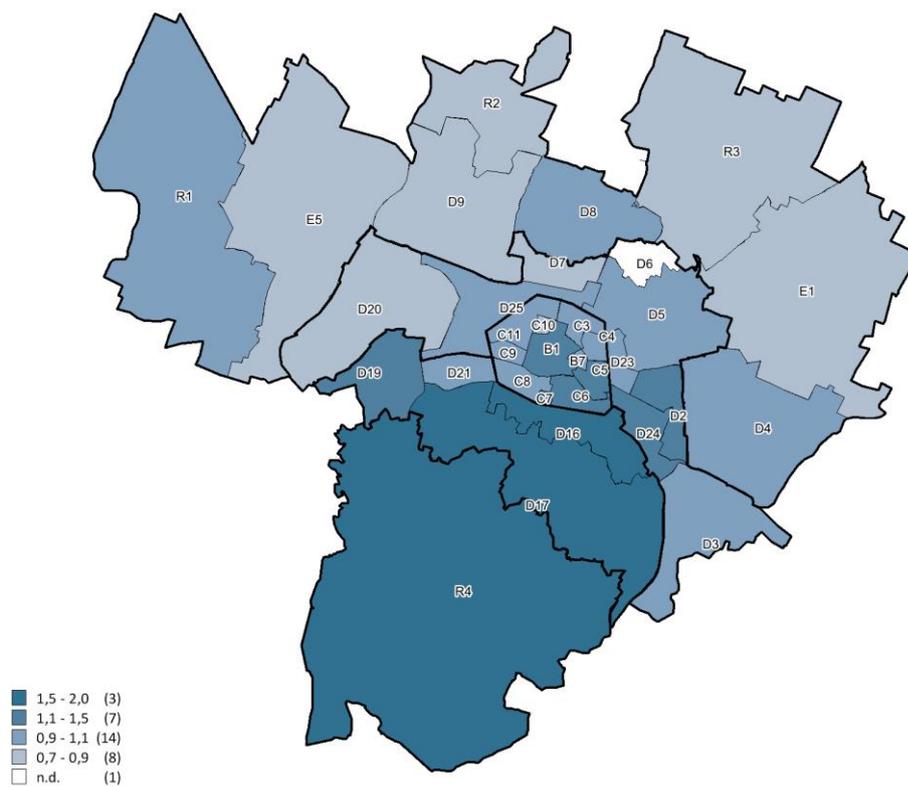


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	CENTRO STORICO CERCHIA DEI MILLE NO UNI E STR.MAGGIORE	175	-12,2%	2,43%	3.383	-1,5%
B7	ZAMBONI CASTELTIALTO ALDROVANSI SAN VITALE	29	52,6%	3,19%	2.925	-3,0%
C3	IRNERIO CENTOTRECENTO MOLINE RIGHI P.ZZA OTTO AGOSTO INDIPENDENZA V.LI MASINI E PICHAT	111	-1,7%	2,96%	2.717	-3,8%
C4	CENTOTRECENTO IRNERIO P.ZZA DI PORTA SAN DONATO V.LE FILOPANTI SAN VITALE PETRONI	55	58,0%	2,80%	2.608	-0,3%
C5	SAN VITALE VIALE ERCOLANI PIAZZA CARDUCCI DANTE SANTO STEFANO GUERRAZZI PIAZZA ALDROVANDI	104	-22,0%	2,43%	3.217	1,6%
C6	QUARTIRE GALVANI: SANTO STEFANO P.ZZA DI PORTA S. STEFANO VIALI GOZZADINI E PANZACCHI SAVENELLA TOVAGLIE D'AZEGLIO	102	-3,6%	2,14%	3.533	0,0%
C7	QUARTIERE GALVANI MURA DI PORTA CASTIGLIONE: D'AZEGLIO TOVAGLIE SAVENELLA MURA DI PORTA CASTIGLIONE	19	-47,9%	1,52%	3.067	0,0%
C8	QUARTIERE MALPIGHI SARAGOZZA: SANT'ISAIA VIALI PEPOLI ALDINI D'AZEGLIO BARBERIA	73	-22,2%	1,78%	2.488	0,7%
C9	QUARTIERE MALPIGHI: S.FELICE GRADA VICINI S.ISAIA S.FRANCESCO MALPIGHI	77	6,0%	2,39%	2.883	-1,7%
C10	QUARTIERE MARCONI PORTO: MILLE GALLIERA RIVA RENO MARCONI	39	29,0%	2,49%	2.392	-1,4%
C11	QUARTIERE MARCONI	212	1,8%	2,88%	2.508	-0,3%
	Centro storico	996	-4,9%	2,47%	2.935	-0,7%

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Cintura esterna Nord

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
D2	SAN VITALE MURRI	222	-8,1%	2,63%	3.190	-0,3%
D3	SAN RUFFILLO EST	253	2,0%	2,45%	2.823	-0,3%
D5	SAN DONATO	414	-11,2%	2,11%	2.433	-0,3%
D6	FIERA	ND	ND	ND	ND	ND
D7	MATTEOTTI P.ZZA UNITA'	114	-23,6%	1,84%	2.167	-4,2%
D20	SAFFI S. VIOLA	500	14,2%	2,72%	2.253	-5,0%
D23	V.LE FILOPANTI MASSARENTI ZANOLINI STAZIONE S. VITALE	54	-12,9%	2,65%	2.500	-1,0%
D24	MURRI EST	261	10,8%	2,94%	3.405	-1,4%
D25	STAZIONE FILOPANTI VIA DEL CHIU	249	-15,4%	2,37%	2.425	-0,4%
	Cintura esterna Nord	2.067	-3,2%	2,44%	2.593	-1,6%

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Cintura esterna Sud

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
D16	PEDECOLLINARE	165	13,0%	2,61%	4.070	-5,1%
D17	PEDECOLLINARE E SEMICOLLINARE	176	9,7%	2,45%	4.220	-2,7%
D19	STADIO FUNIVIA	127	-6,8%	2,19%	3.110	-1,3%
D21	SARAGOZZA	145	1,9%	2,12%	2.765	-3,1%
	Cintura esterna Sud	614	4,8%	2,34%	3.556	-3,2%

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Zona collinare

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
R4	AGRICOLA SUD	23	-14,2%	2,45%	4.425	0,0%
	Zona collinare	23	-14,2%	2,45%	4.425	0,0%

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Zona periferica

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
D4	MAZZINI FOSSOLO	570	-3,2%	2,49%	2.575	0,2%
D8	BOLOGNINA	315	-13,8%	2,45%	2.455	-0,2%
D9	MARCO POLO PESCAROLA	121	-15,4%	1,63%	1.975	-0,4%
D22	CORTICELLA	174	-2,8%	2,07%	2.295	-5,0%
E1	ROVERI PILASTRO	100	13,5%	1,68%	2.116	0,1%
E5	BORGO PANIGALE CASTELDEBOLE	308	4,2%	2,49%	2.268	-1,4%
R1	AGRICOLA NORD OVEST	19	-30,4%	1,68%	2.450	0,0%
R2	AGRICOLA NORD	3	-50,0%	1,08%	2.275	0,0%
R3	AGRICOLA NORD EST	16	-20,1%	1,72%	2.250	0,0%
	Zona periferica	1.626	-5,1%	2,25%	2.361	-0,8%

FOCUS provinciale - Ferrara

Questa sezione è dedicata all'analisi dell'intero territorio della Provincia di Ferrara, costituito da 23 Comuni suddivisi in 7 macroaree aventi caratteristiche territoriali simili.

Le macroaree, graficamente rappresentate nella Figura 16, sono così identificate:

- **Alto Ferrarese;**
- **Comacchio;**
- **Ferrara;**
- **Porzione Centrale;**
- **Porzione Centro Sud;**
- **Porzione Nord Est;**
- **Unione dei Comuni Terre e Fiumi**

La scelta delle aggregazioni dei comuni nelle singole macroaree è stata impostata tenendo conto delle condizioni morfologiche e socio - economiche del territorio che influenzano i valori del mercato residenziale immobiliare.

Il numero di transazioni normalizzate (NTN) nella provincia ferrarese (Tabella 18), per l'anno 2017, pari a 3.685 NTN, ha fatto registrare un incremento percentuale pari a + 7,6%, rispetto al 2016.

Dall'analisi delle singole macroaree si nota che i dati non sono omogenei tra loro, con variazioni che vanno da + 59,2% (Porzione Centrale), a + 2,1% (Comacchio), per arrivare a dati negativi con - 1,7% (Porzione Nord Est), a - 4,4% (Unione dei Comuni Terre e Fiumi).

La Figura 17 e la Figura 18 rappresentano le osservazioni delle serie storiche dei numeri indici del NTN e IMI, mettendo in relazione i dati dell'intera Provincia, del Capoluogo e dei restanti Comuni, ed evidenziando la continuità del *trend* positivo del volume delle compravendite residenziali.

La serie storica delle quotazioni medie (Figura 19), in controtendenza, evidenzia invece un lieve costante calo percentuale, che continua dal 2013.

Per quanto riguarda l'aspetto economico, analizzato alla Tabella 19, le quotazioni registrano un lieve calo in tutte le macrozone, ad esclusione dell'Alto Ferrarese (+0,11%) e della Porzione Centrale con quotazioni invariate. In valore assoluto, le più elevate rimangono quelle di Comacchio (€/mq 1.539), a seguire Ferrara (€/mq 1.225) e Alto Ferrarese (€/mq 965).

Nel 2017, per la mutata realtà del mercato immobiliare locale, il territorio comunale di Ferrara è stato oggetto di revisione parziale nelle originarie zone OMI B3 e C1 (Città entro le mura e Zona Nord Ovest oltre le mura).

Attualmente il territorio è suddiviso in due zone centrali, tre semicentrali, cinque periferiche, diciassette suburbane e una rurale.

La Tabella 20 permette di individuare l'andamento degli indicatori nel territorio comunale di Ferrara, evidenziando il numero di transazioni normalizzate (NTN), le quotazioni medie e le variazioni percentuali, di ciascuna zona, rispetto al 2016.

Il numero di transazioni registrate nel Capoluogo nel 2017 è pari a 1488 NTN, con una variazione percentuale del + 10,8% rispetto all'anno precedente. Il volume maggiore di scambi si riscontra nel centro storico (NTN= 401), e nelle zone semicentrali C3 (NTN= 261) e C2 (NTN=171), zone maggiormente apprezzate dal mercato locale. Anche le zone periferiche D12 e D13 registrano un discreto numero di contrattazioni, mentre nelle zone suburbane il numero maggiore di compravendite si riscontra nelle località più vicine alla Città (E7, E10, E14, E15, E16, E18, E19, E21).

In termini di apprezzamento, è sempre la zona del centro storico (B4) a registrare la quotazione più elevata (€/mq 1.945), seguita dalle zone semicentrali C2 e C3, e dalla D13 (zona particolarmente apprezzata). Resta contenuta invece la quotazione della nuova zona B5 (quartiere Giardino e Arianuova).

Relativamente all'andamento delle quotazioni medie, si può notare che lo stesso è rimasto invariato rispetto a quello dell'anno precedente, con una piccola eccezione della zona E18, che registra un - 3,3%.

La provincia – Ferrara

Figura 16: Macroaree provinciali di Ferrara

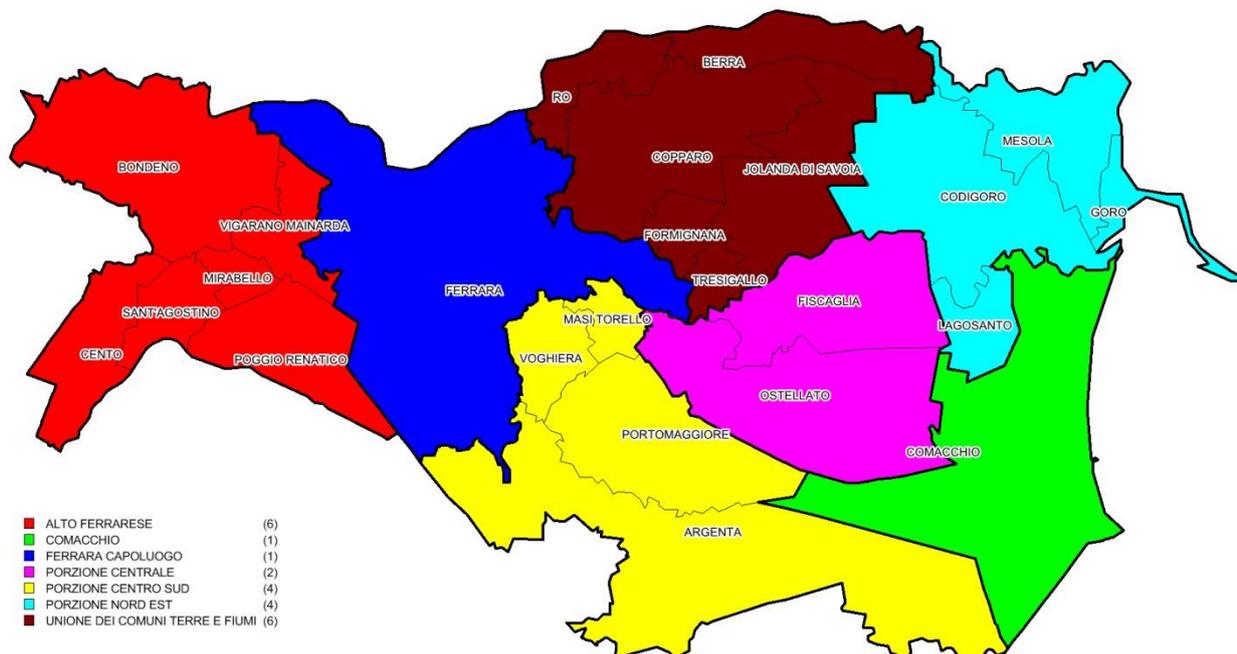


Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Ferrara

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
ALTO FERRARESE	665	5,7%	18,0%	1,68%	0,09
COMACCHIO	744	2,1%	20,2%	1,76%	0,03
PORZIONE CENTRALE	100	59,2%	2,7%	1,14%	0,42
PORZIONE CENTRO SUD	292	15,6%	7,9%	1,38%	0,19
PORZIONE NORD EST	178	-1,7%	4,8%	1,14%	-0,02
UNIONE DEI COMUNI TERRE E FIUMI	218	-4,4%	5,9%	1,08%	-0,05
FERRARA CAPOLUOGO	1.488	10,8%	40,4%	1,93%	0,18
Provincia di FERRARA	3.685	7,6%	100,0%	1,64%	0,11

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

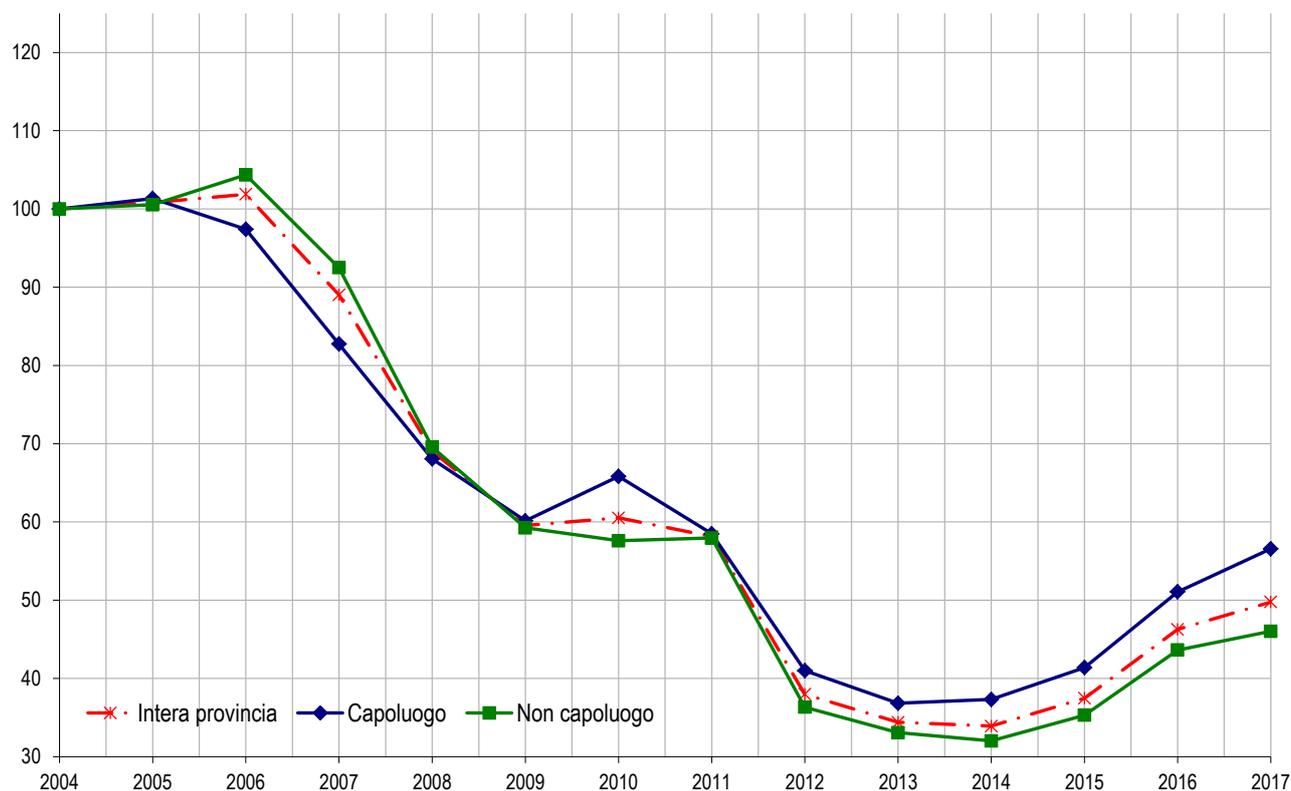


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Ferrara

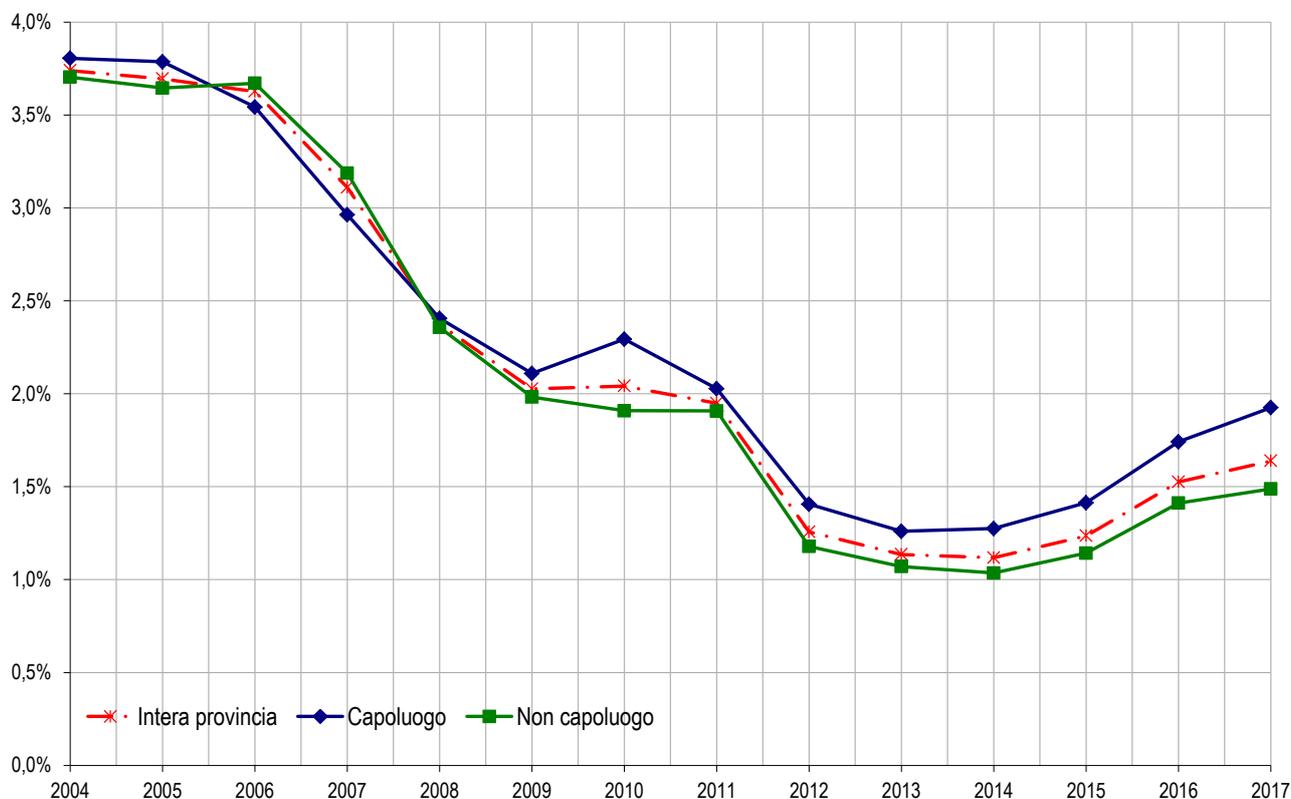
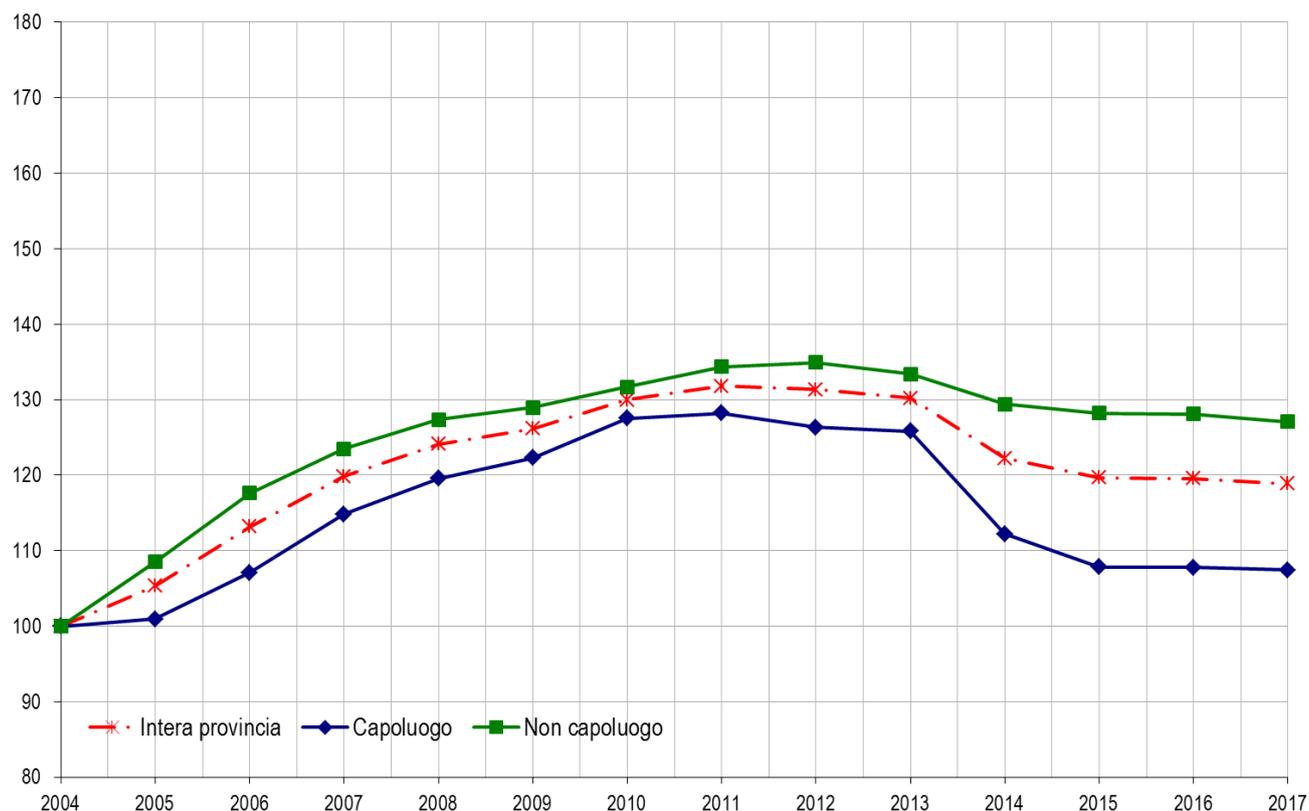


Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Ferrara

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
ALTO FERRARESE	965	0,1%	114,4
COMACCHIO	1.539	-0,8%	157,9
PORZIONE CENTRALE	767	0,0%	111,8
PORZIONE CENTRO SUD	821	-2,8%	102,5
PORZIONE NORD EST	831	-1,3%	113,9
UNIONE DEI COMUNI TERRE E FIUMI	734	-0,6%	113,0
FERRARA CAPOLUOGO	1.225	-0,3%	107,4
Provincia di FERRARA	1.111	-0,6%	118,9

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



Il comune – Ferrara

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Ferrara

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B4	CITTA' ENTRO LE MURA	401	10,5%	2,30%	1.945	(*)
B5	QUARTIERI GIARDINO E ARIANUOVA	33	30,7%	1,21%	1.250	(*)
C2	FASCIA EST OLTRE LE MURA DA VIA PANNONIUS (B.GO PUNTA) A VIA SAN MAURELIO (S. GIORGIO)	171	4,0%	2,37%	1.617	0,0%
C3	FASCIA SUD OLTRE LE MURA DA VIA PONTE DI CALDIROLO A VIA GIUSEPPE SARAGAT (NUOVO POLO UNIVERSITARIO)	261	5,0%	1,96%	1.375	0,0%
C4	ZONA STAZIONE FERROVIARIA - DA CORSO ISONZO A VIA GRAMICIA	54	21,2%	1,66%	1.033	(*)
D10	MIZZANA, ARGINONE	41	2,2%	2,13%	1.208	0,0%
D11	PRIMA CINTURA SUD OVEST DAL PO DI PRIMARO A VIA ALDO FERRARESI	33	27,6%	1,86%	1.217	0,0%
D12	BARCO, PONTELAGOSCURO, VIA VALLELUNGA	102	13,7%	1,63%	1.008	0,0%
D13	PRIMA CINTURA URBANA EST DA VIA DEI CALZOLAI AL PO DI PRIMARO (COMPRESI MALBORGHETTO DI BOARA, PONTEGRADELLA, AGUSCELLO)	72	12,2%	2,24%	1.644	0,0%
D9	POLO CHIMICO E PICCOLA MEDIA INDUSTRIA	12	55,8%	5,29%	988	0,0%
E10	FRANCOLINO	16	72,2%	1,58%	1.150	0,0%
E11	CASAGLIA	5	138,1%	1,66%	917	0,0%
E12	QUARTESANA	3	11,0%	0,90%	1.150	0,0%
E14	BOARA	17	57,1%	3,76%	1.313	0,0%
E15	GAIBANELLA, SANT'EGIDIO, GAIBANA	16	88,2%	2,10%	1.044	0,0%
E16	BAURA	12	71,4%	3,34%	1.150	0,0%
E18	SAN MARTINO	32	12,5%	2,38%	1.348	-3,3%
E19	SAN BARTOLOMEO IN BOSCO	13	34,0%	1,45%	1.044	0,0%
E20	MONTALBANO	7	75,0%	1,94%	1.044	0,0%
E21	TORRE FOSSA, FOSSANOVA SAN MARCO, FOSSANOVA SAN BIAGIO	12	14,3%	1,75%	1.313	0,0%
E22	CORLO, MALBORGHETTO DI CORREGGIO, CORREGGIO	8	233,3%	2,26%	917	0,0%
E23	CONA, COCOMARO DI CONA, COCOMARO DI FOCOMORTO	14	0,0%	1,27%	1.456	0,0%
E4	FONDO RENO, BORGO SCOLINE	7	116,7%	3,02%	1.044	0,0%
E5	FOSSA D'ALBERO, SABBIONI, PESCARA	2	nd	0,77%	917	0,0%
E6	FOCOMORTO	1	-60,0%	0,51%	1.456	0,0%
E7	POROTTO, CASSANA	27	-26,4%	1,15%	1.313	0,0%
E9	DENORE, VILLANOVA DI DENORE	4	-29,8%	1,01%	917	0,0%
	nd	21	-	-	-	-
	FERRARA CAPOLUOGO	1.488	10,8%	1,93%	1.405	(*)

(*) La recente revisione di alcune zone OMI del Capoluogo non ha consentito un corretto confronto sul dato **Variazione % Quotazione Media 2016/2017**, sia nelle zone interessate dalla revisione e sia sul dato complessivo, riferito al capoluogo comunale.

FOCUS provinciale - Forlì - Cesena

In questo paragrafo sono analizzati i dati riguardanti il mercato residenziale della provincia di Forlì-Cesena.

Il territorio provinciale, costituito da 30 Comuni, è stato suddiviso in sette macroaree geografiche, di seguito elencate e rappresentate nella mappa tematica sotto riportata (Figura 20):

- **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;
- **Forlì:** capoluogo;
- **Vallata del Montone:** Dovadola, Modigliana, Portico e San Benedetto, Premilcuore, Rocca San Casciano e Tredozio.

Tale suddivisione è avvenuta mediante l'accorpamento di comuni omologhi per caratteristiche geografiche e socio economiche, ritenute di interesse ai fini della presente trattazione.

Il numero di transazioni normalizzate (NTN) della provincia forlivese (Tabella 21) per l'anno 2017, pari a 3.418 NTN, ha fatto registrare un incremento percentuale pari al +8,9% rispetto alle transazioni del 2016. Dall'analisi delle singole macroaree si nota che i dati, se pur tutti positivi, ad eccezione della macroarea "Appennino Centrale" e "Vallata del Montone", che registrano rispettivamente un calo del -5,3% e -17,6%, mostrano un andamento non omogeneo tra loro, con variazioni comprese tra un minimo del +5,6% del Capoluogo ad un massimo del +33,2% registrato nelle "Colline de Savio". Tali dati evidenziano che nel 2017 l'interesse degli acquirenti è migrato verso le colline, che hanno infatti registrato gli incrementi maggiori.

Per quanto concerne l'aspetto economico, analizzato nella Tabella 22, le quotazioni non seguono il *trend* positivo dell'aumento del volume di scambi, al contrario continuano a registrare, come nel 2016, un calo generalizzato per tutta la provincia. La diminuzione percentuale delle quotazioni, infatti registra un ribasso per la provincia forlivese del -1,22%; tra le varie macroaree il calo è compreso in una forbice che va dal -0,53% del "Appennino centrale" al -2,14% di "Cesenatico".

In valore assoluto, le quotazioni medie più elevate rimangono quelle di Cesenatico con €/mq. 2.749, di "Cesena e colline del Savio" e "Forlì capoluogo" con rispettivamente €/mq. 1.610 ed €/mq. 1.597, per contro le quotazioni più basse si registrano nella "Vallata del Montone" con €/mq. 1.080.

L'osservazione delle serie storiche dei numeri indici dell'NTN (Figura 21) e delle quotazioni (Figura 23) mettono in evidenza due tendenze differenti: il prolungato calo delle quotazioni, che dal 2011 si protrae anche nell'anno in esame, a fronte di una apprezzabile ripresa del numero delle transazioni (NTN) che ha portato il volume di scambio a livelli pressoché pari agli anni 2011/12.

Il focus sul mercato del comune di Forlì (capoluogo provinciale) permette di individuare l'andamento degli indicatori all'interno del territorio comunale, evidenziando l'articolazione dei dati nelle otto zone in cui il comune capoluogo è stato suddiviso.

La Tabella 23 riporta i dati relativi al numero di transazioni normalizzate, alla quotazione media e alla sua variazione percentuale per ciascuna zona rispetto all'anno 2016.

Relativamente al numero di transazioni normalizzate (NTN) si rileva che, l'andamento del mercato immobiliare del territorio comunale, è complessivamente in crescita, registrando un +5,6%; tale incremento si rileva unicamente nella zona "centrale B3" ed in quella "semicentrale C1", che segnano rispettivamente un +14,4% (pari a 131 transazioni) e un +23,9% (pari a 377 transazioni). Al contrario, ed in controtendenza rispetto allo scorso anno, tutte le altre zone del capoluogo mostrano un calo generalizzato, con variazione comprese tra un -2,2% ed un -27,1% per la zona suburbana ed un -5,4% ed un -37,7% per la zona periferica.

Per quanto riguarda l'aspetto economico, le quotazioni medie continuano a registrare variazioni in diminuzione seguendo la tendenza dell'intera Provincia; tali scostamenti hanno infatti determinato un calo complessivo, per l'intero territorio comunale, del -0,1%: quello più significativo si è riscontrato nella zona suburbana E3 con un -2,1%. L'unica zona che ha evidenziato un incremento della quotazione media è la zona C1 che ha registrato un +1,6%.

In termini di apprezzamento, nonostante la diminuzione di cui sopra, è sempre il centro storico (zona B3) a conservare il ruolo principale, con una quotazione pari ad €/mq. 1.700, a seguire troviamo la zona semicentrale C1 e periferica D3, con quotazioni rispettivamente pari ad €/mq. 1.681 ed €/mq 1.619.

La provincia – Forlì - Cesena

Figura 20: Macroaree provinciali di Forlì - Cesena

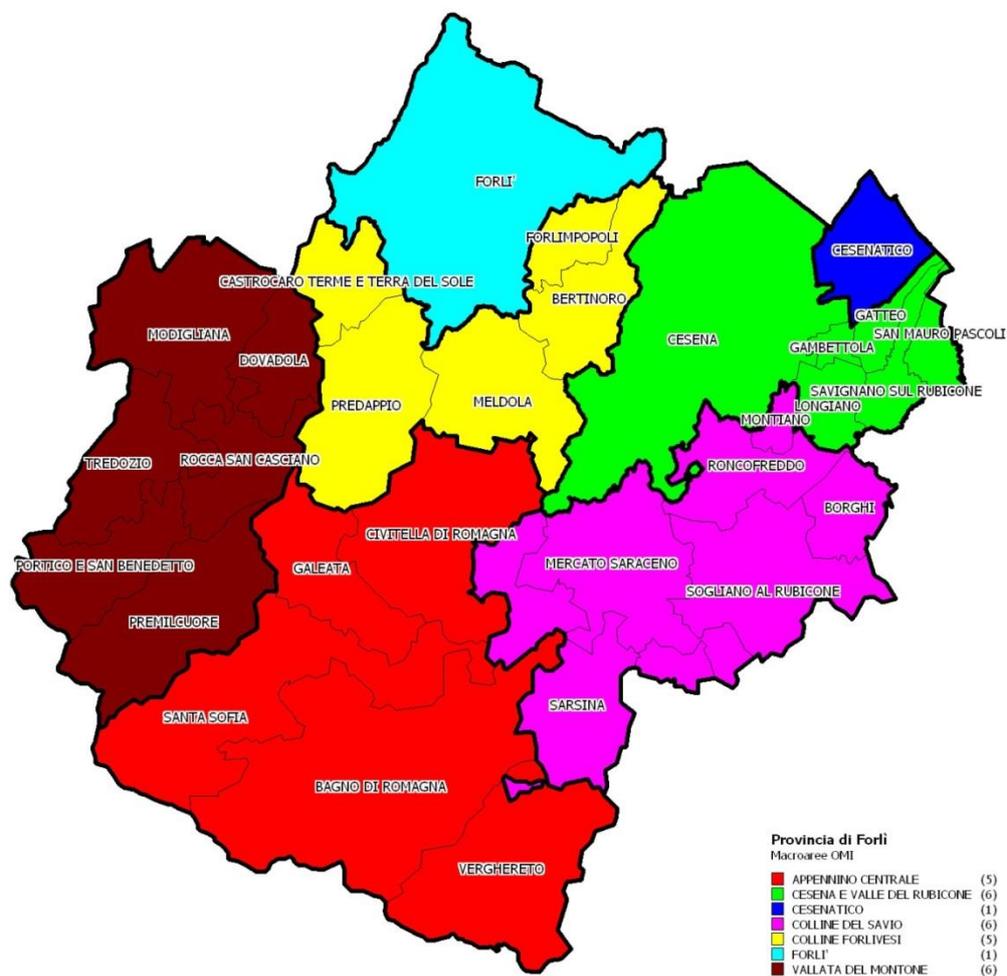


Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Forlì - Cesena

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
APPENNINO CENTRALE	111	-5,3%	3,2%	0,87%	-0,05
CESENA E VALLE DEL RUBICONE	1.258	6,6%	36,8%	1,73%	0,10
CESENATICO	370	15,7%	10,8%	1,90%	0,26
COLLINE DEL SAVIO	173	33,2%	5,1%	1,41%	0,34
COLLINE FORLIVESI	423	22,2%	12,4%	1,72%	0,31
VALLATA DEL MONTONE	69	-17,6%	2,0%	0,88%	-0,19
FORLÌ CAPOLUOGO	1.013	5,6%	29,6%	1,69%	0,09
FORLÌ - CESENA	3.418	8,9%	100,0%	1,63%	0,13

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

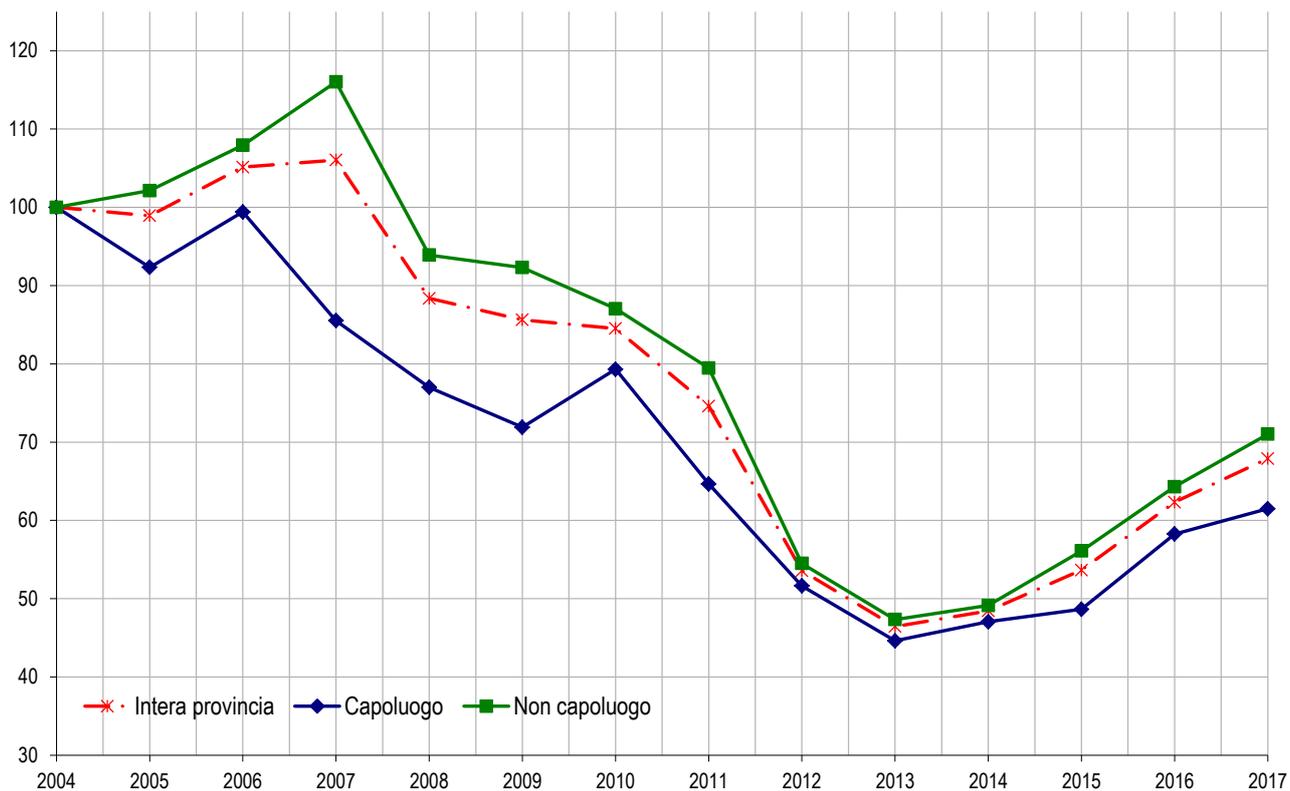


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Forlì - Cesena

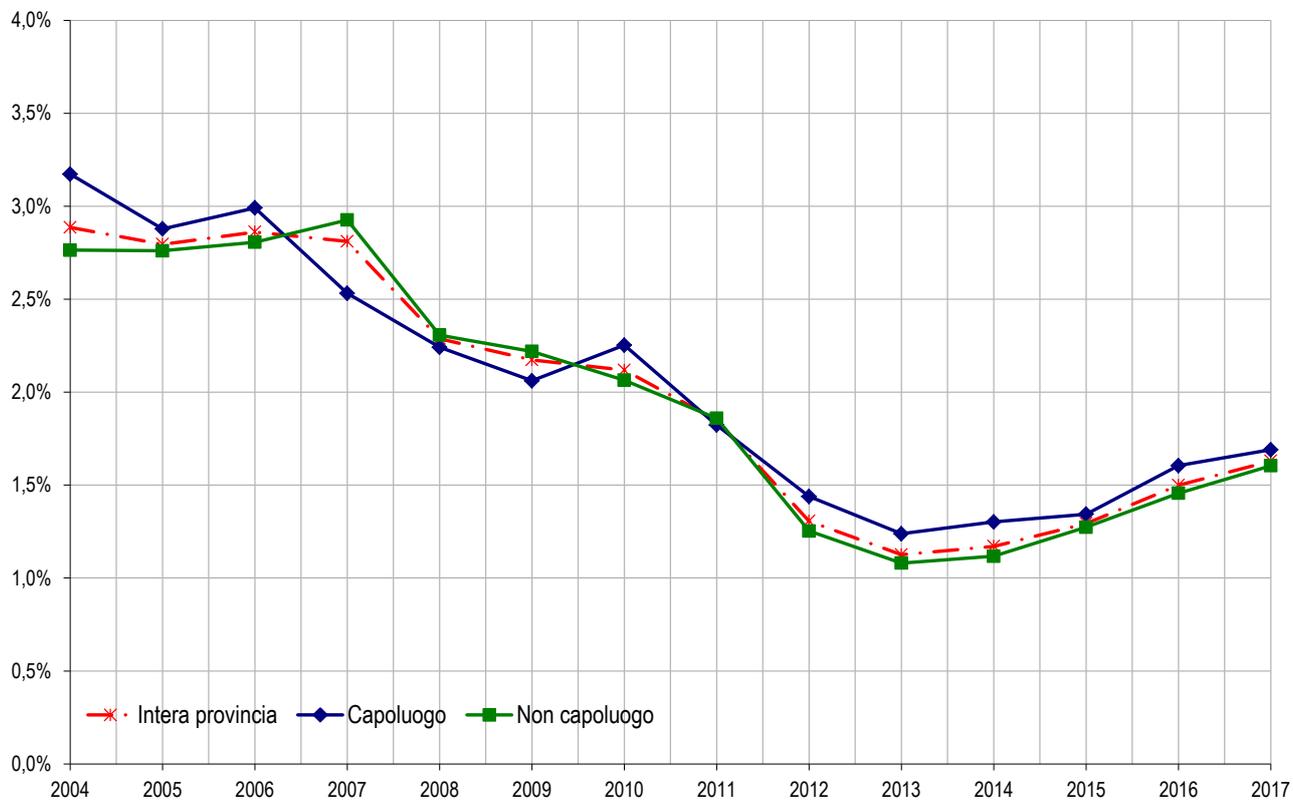
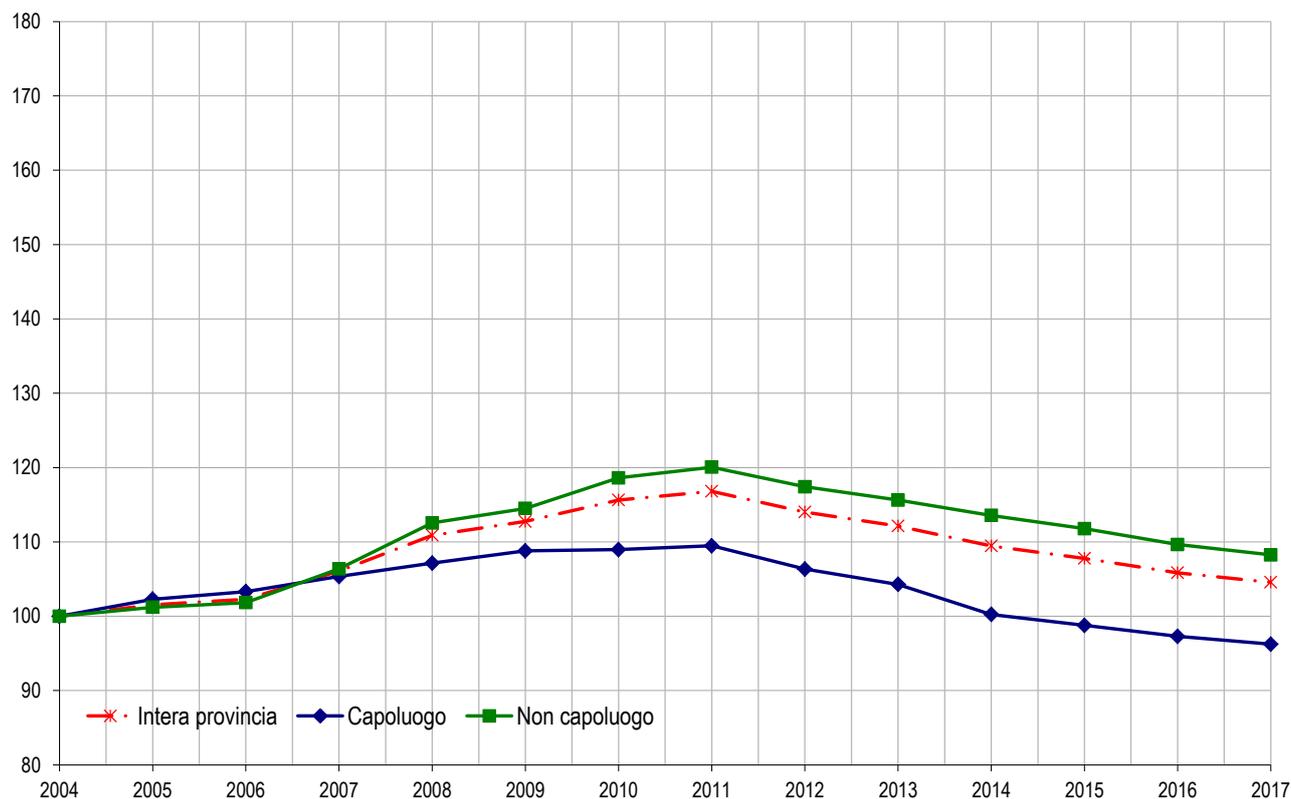


Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Forlì - Cesena

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
APPENNINO CENTRALE	1.148	-0,5%	105,4
CESENA E VALLE DEL RUBICONE	1.610	-1,2%	101,1
CESENATICO	2.749	-2,1%	139,2
COLLINE DEL SAVIO	1.223	-0,8%	101,2
COLLINE FORLIVESI	1.371	-1,0%	103,8
VALLATA DEL MONTONE	1.080	-0,6%	99,9
FORLÌ' CAPOLUOGO	1.597	-1,1%	96,2
FORLÌ' - CESENA	1.613	-1,2%	104,6

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



Il comune – Forlì

Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Forlì

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B3	CENTRO STORICO	131	14,4%	1,75%	1.700	-1,0%
C1	PORTA SCHIAVONIA, VIALE V. VENETO, STAZIONE, MUSICISTI, GRANDI ITALIANI, BUSSECCHIO, CA' OSSI, PARCO URBANO, PORTA RAVALDINO	377	23,9%	2,01%	1.681	1,6%
D2	PIEVEACQUEDOTTO, SAN GIORGIO, CORIANO	31	-37,7%	1,72%	1.558	-1,3%
D3	RONCO, CARPENNA, SAN MARTINO IN STRADA, GRISIGNANO, VECCHIAZZANO	163	-5,4%	1,63%	1.619	-1,1%
D4	OSPEDALETTO, PIANTA, FORO BOARIO, CAVA, ROMITI	155	-6,0%	1,49%	1.566	0,0%
E2	MAGLIANO, COLLINA, SAN LORENZO IN NOCETO, MASSA, LADINO, ROVERE, SAN VARANO, IL QUATTRO, VILLAGRAPPÀ, VILLANOVA	39	-27,1%	0,84%	1.508	-0,3%
E3	S. TOME', VILLAGRAPPÀ, BRANZOLINO, RONCADELLO, BARISANO, BAGNOLO, CARPINELLO, PIEVEQUINTA, LA CASERMA, SAN LEONARDO, VILLA SELVA	96	-2,2%	1,44%	1.525	-2,1%
R1	REG. AG. N. 4 PIANURA FORLIVESE E CESENATE: RAVALDINO	0	nd	0,00%	nd	nd
	nd	21	-	-	-	-
	FORLÌ' CAPOLUOGO	1.013	5,6%	1,69%	1.616	-0,1%

FOCUS provinciale - Modena

La sezione è dedicata all'analisi del mercato dell'intero territorio della provincia di Modena, con un focus specifico sul capoluogo comunale.

La provincia modenese, costituita da 47 comuni, è stata suddivisa in 8 macroaree comprensive del capoluogo, graficamente individuate in Figura 24, e di seguito elencate:

- **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, Serramazzone, Sestola;*
- **Modena:** *comune capoluogo;*
- **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.*

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 dalla principale arteria stradale (via Emilia) che creano nette suddivisioni sul territorio, ma anche dalle caratteristiche socio-economiche ed ambientali influenti sul mercato immobiliare residenziale.

Con 6.993 transazioni normalizzate relative al segmento residenziale registrate nel corso dell'anno 2017, in aumento del 3,6% rispetto al 2016, la provincia modenese rappresenta l'1,3% dell'intero mercato nazionale ed il 15,0% di quello regionale. Il solo comune capoluogo assorbe una quota delle compravendite residenziali pari al 28,1% del mercato provinciale (complessivamente 1.969 NTN), in leggero calo rispetto al 2016 (-2,0%).

La Tabella 24 riporta le informazioni aggregate riscontrate in ciascuna macroarea provinciale, riferite alla numerosità di transazioni, alla distribuzione delle compravendite all'interno della provincia oltre all'indicatore dell'intensità del mercato immobiliare (IMI) e relative differenze rispetto al 2016.

Le compravendite del comparto residenziale mostrano complessivamente un modesto incremento sull'intero territorio provinciale (+3,6% NTN), mentre l'analisi delle singole macroaree evidenzia comportamenti disomogenei, in diminuzione per il capoluogo (-2,0%), la Bassa Modenese (-0,3%) e il Frignano (-5,6%) ed in crescita per le altre macroaree da un minimo di +4,5% della macroarea Appennino Secchia al massimo di +29% della macroarea Appennino Panaro. Anche l'osservazione delle serie storiche relative alla dinamicità del mercato (Figura 25 e Figura 26) sottolinea per il 2017, il maggior volume di scambi nei territori minori, rispetto al capoluogo, ed allinea la ripresa del dato complessivo provinciale a quello dell'anno 2011 (precedente al Sisma 2012).

La distribuzione del NTN sulle macroaree provinciali si lega ancora una volta alla effettiva appetibilità del territorio: le maggiori quote di transazioni si registrano nelle macroaree "Modena" (28,1%), "Pedemontana" (26%), e "Pianura Secchia" (15,6%), che contengono le realtà comunali più rappresentative (rispettivamente Modena capoluogo, Formigine/Maranello/Sassuolo e Carpi) in termini di densità demografica e occupazionale; le percentuali meno consistenti di volumi scambiati si rilevano, invece, nell'ambito territoriale appenninico.

Nel panorama delle quotazioni illustrato in Tabella 25 si riscontra, invece, una sostanziale stabilità con minime percentuali di scostamento rispetto alla variazione media provinciale (+0,50%) oscillanti da -1,60% nella macroarea Appennino Secchia e +3,50% nella macroarea Pianura Panaro.

Con riferimento alla quotazione media provinciale (€/m² 1.243), si rileva che il capoluogo (€/m² 1.622), stazionario rispetto all'anno precedente, e le zone appartenenti alla fascia territoriale espansiva dello stesso risultano particolarmente apprezzate (macroarea Pedemontana €/m² 1.260 e macroarea Pianura Panaro €/m² 1.217). Quotazioni sensibilmente inferiori si registrano, invece, sui territori minori che comprendono le aree maggiormente distanti e disagiate (a sud le macroaree appenniniche, a nord quelle lesionate dal sisma).

Si precisa che in seguito agli eventi sismici del maggio 2012 che hanno interessato alcuni comuni della provincia di Modena (ricadenti principalmente nelle macroaree Bassa Modenese, Pianura Panaro e Pianura Secchia), la pubblicazione delle quotazioni medie è stata sospesa a partire dal semestre in cui si è verificato l'evento.

Nel II semestre 2016 e nell'anno 2017, le rilevazioni hanno consentito la progressiva, ma ancora parziale pubblicazione delle quotazioni (in alcune zone e per alcune tipologie di parte dei comuni rientranti nel cratere); in tali comuni, quindi, l'osservazione del primo semestre rilevato dopo la sospensione viene estesa a tutti i semestri precedenti privi di rilevazione.

Laddove la rilevazione risulta ancora totalmente assente, ai fini statistici, in luogo delle quotazioni mancanti è stata attribuita l'ultima quotazione disponibile (I semestre 2012).

La Tabella 26 esamina l'andamento del mercato immobiliare del territorio comunale modenese, suddiviso in 19 zone omogenee (zone OMI) comprensive di una zona rurale.

Nel 2017 il comune capoluogo assorbe una quota delle compravendite relative al segmento residenziale pari al 28,1% del mercato provinciale (complessivamente 1.969 NTN) con una modesta diminuzione delle contrattazioni rispetto all'anno precedente (-2,0%). All'interno del territorio comunale, i maggiori volumi di scambi (35% circa del totale) si riscontrano complessivamente nell'area semicentrale e di prima espansione a sud della via Emilia (zone OMI C8 - D27 - D28), mentre il centro storico con 192 NTN assorbe il 9,7% delle transazioni normalizzate dell'intero comune, in aumento del 3,1% rispetto al 2016. In termini assoluti, il maggior numero di transazioni normalizzate si riscontra nella zona D27 che, nonostante un decremento del 14,3% rispetto all'anno precedente, registra 237 NTN, pari al 12% delle contrattazioni; analogamente nella zona C8 (Capoluogo Via della Pace, Via Sassi, Via Gobetti, Via Cucchiari) si registrano 236 NTN pari al 12% degli scambi avvenuti in ambito comunale con un calo del 17,5% rispetto al 2016; in controtendenza la zona D28 in cui le compravendite sono aumentate del 6,9% con un saldo complessivo di 208 unità e la zona D33 con un incremento del 25,6%.

Nelle restanti zone gli scostamenti, seppur rilevanti in termini percentuali (sia positivi che negativi), di fatto si traducono in variazioni esigue in termini di numerosità assoluta.

Per il periodo analizzato, la quotazione media risulta pressoché stazionaria (+0,4%) in linea con il trend provinciale (+0,5%); i maggiori incrementi si rilevano nelle zone D26 (+1,1%) e D31 (+1,2%) oltre che nella zona agricola R3 (+1,5%); l'abbattimento più evidente si registra, invece, nella zona industriale Nord E7 (-5,4%), .

In termini di apprezzamento, il centro storico (zona B3) detiene il ruolo dominante con una quotazione pari a 2.775 €/m², seguito dalla zona semicentrale sud (C8) con 2.025 €/m²; le aree territoriali economicamente più convenienti, sono individuate dalle zone con preponderanza di altri segmenti edilizi (produttivo e commerciale), la cui appetibilità fa da traino alle unità residenziali (zone E7-E8-E9).

La provincia – Modena

Figura 24: Macroaree provinciali di Modena

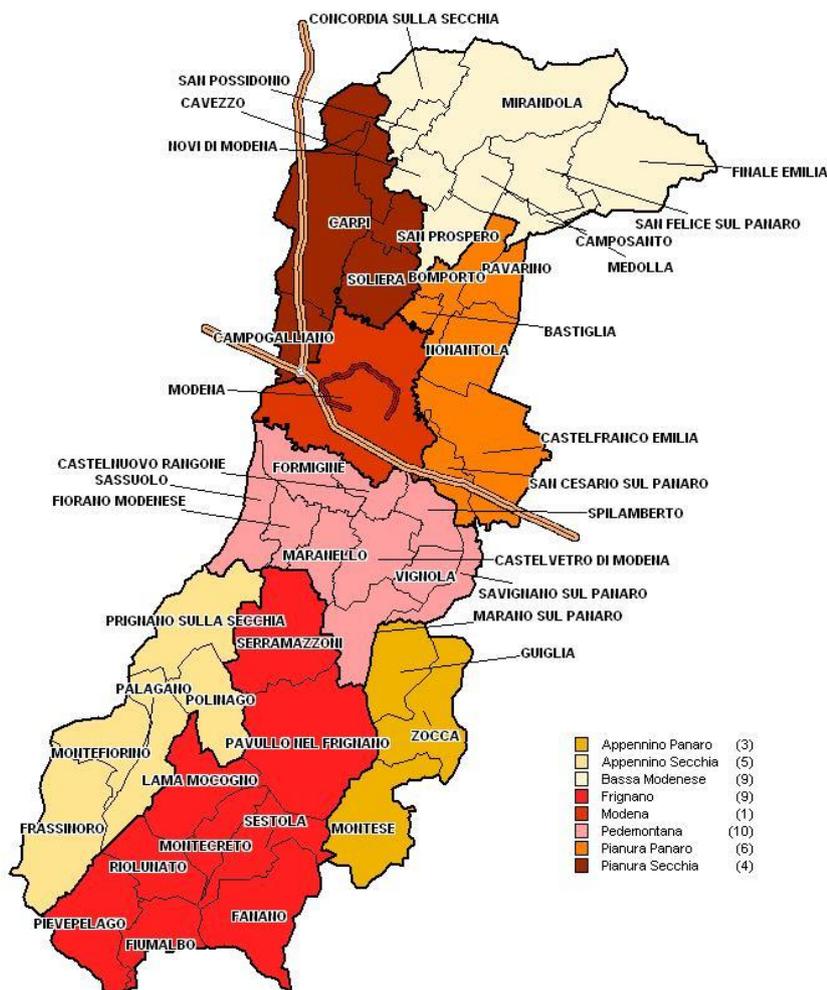


Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Modena

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
APPENNINO PANARO	112	29,0%	1,6%	0,89%	0,20
APPENNINO SECCHIA	102	4,5%	1,5%	0,80%	0,03
BASSA MODENESE	639	-0,3%	9,1%	1,47%	0,00
FRIGNANO	469	-5,6%	6,7%	1,15%	-0,07
PEDEMONTANA	1.816	7,5%	26,0%	2,01%	0,13
PIANURA PANARO	799	9,2%	11,4%	2,21%	0,18
PIANURA SECCHIA	1.088	9,2%	15,6%	2,15%	0,18
MODENA CAPOLUOGO	1.969	-2,0%	28,1%	2,06%	-0,04
Provincia di MODENA	6.993	3,6%	100,0%	1,83%	0,06

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

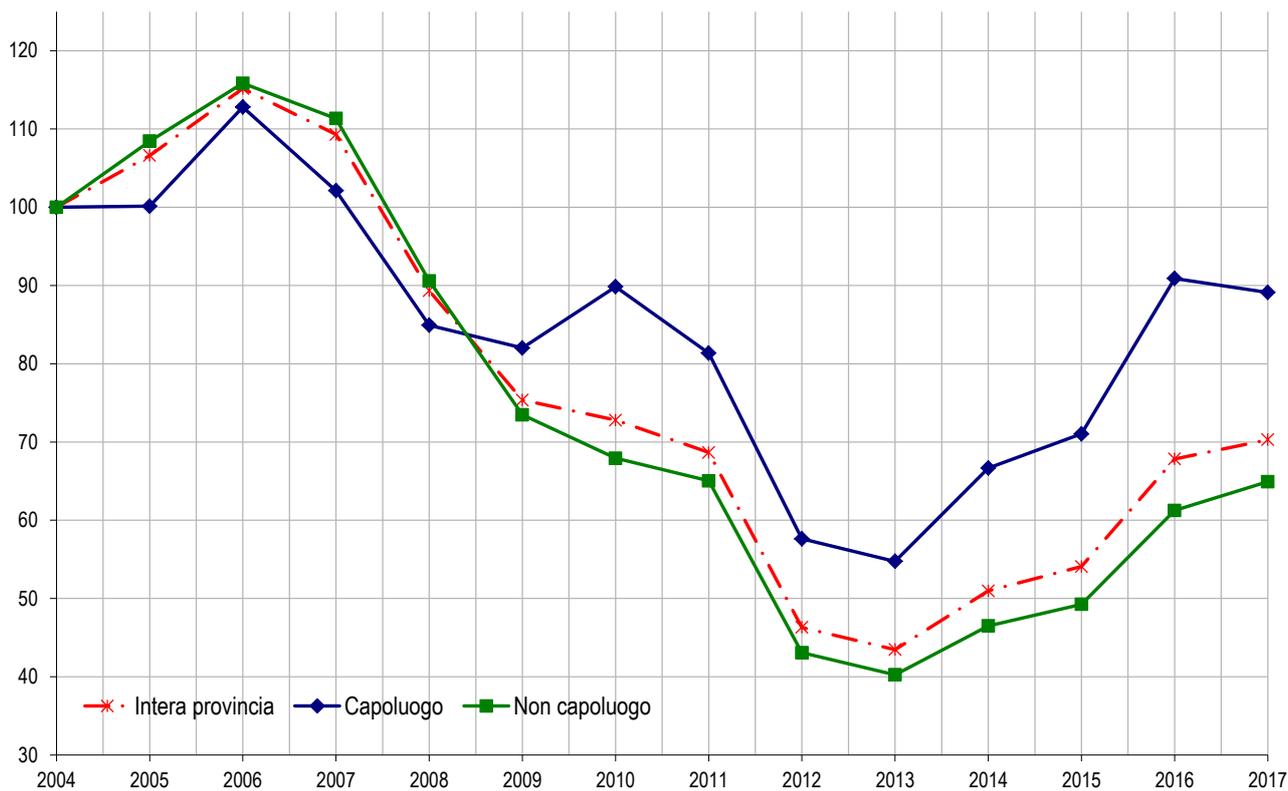


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Modena

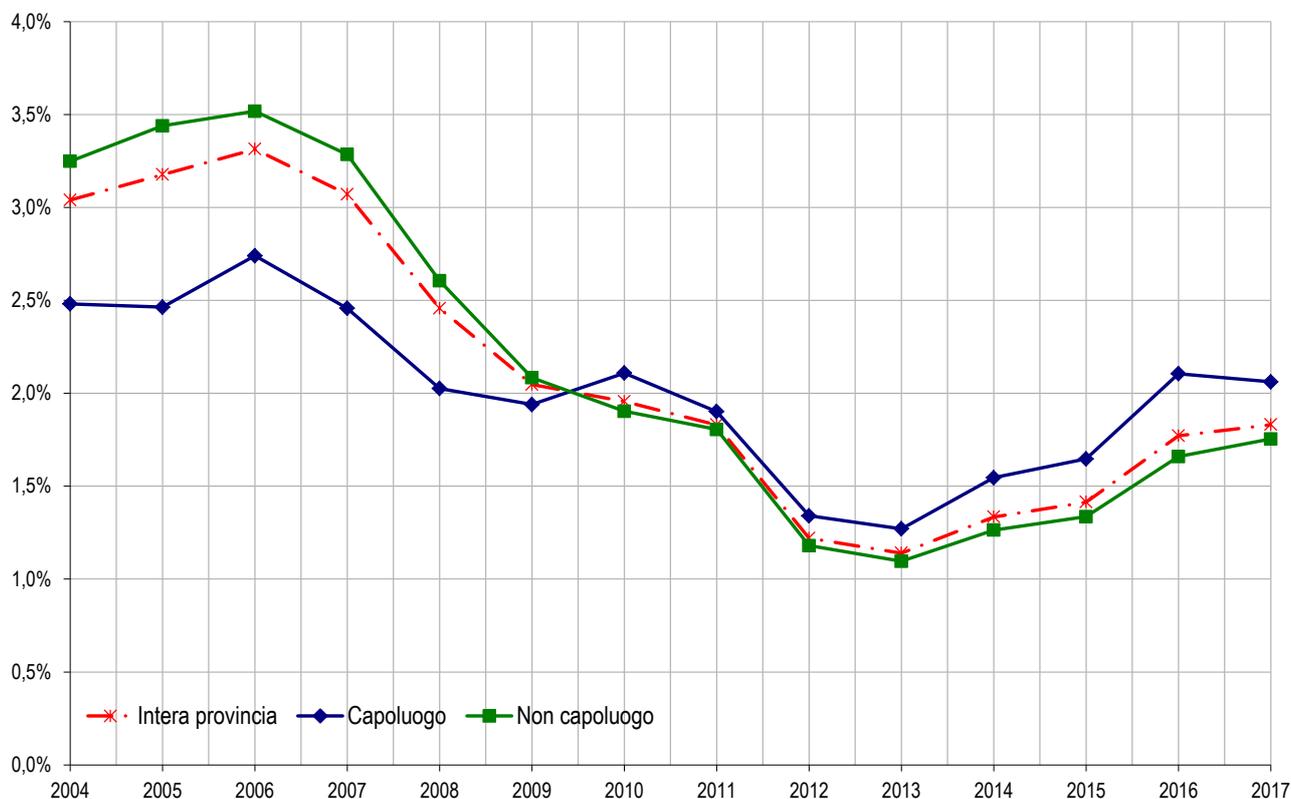
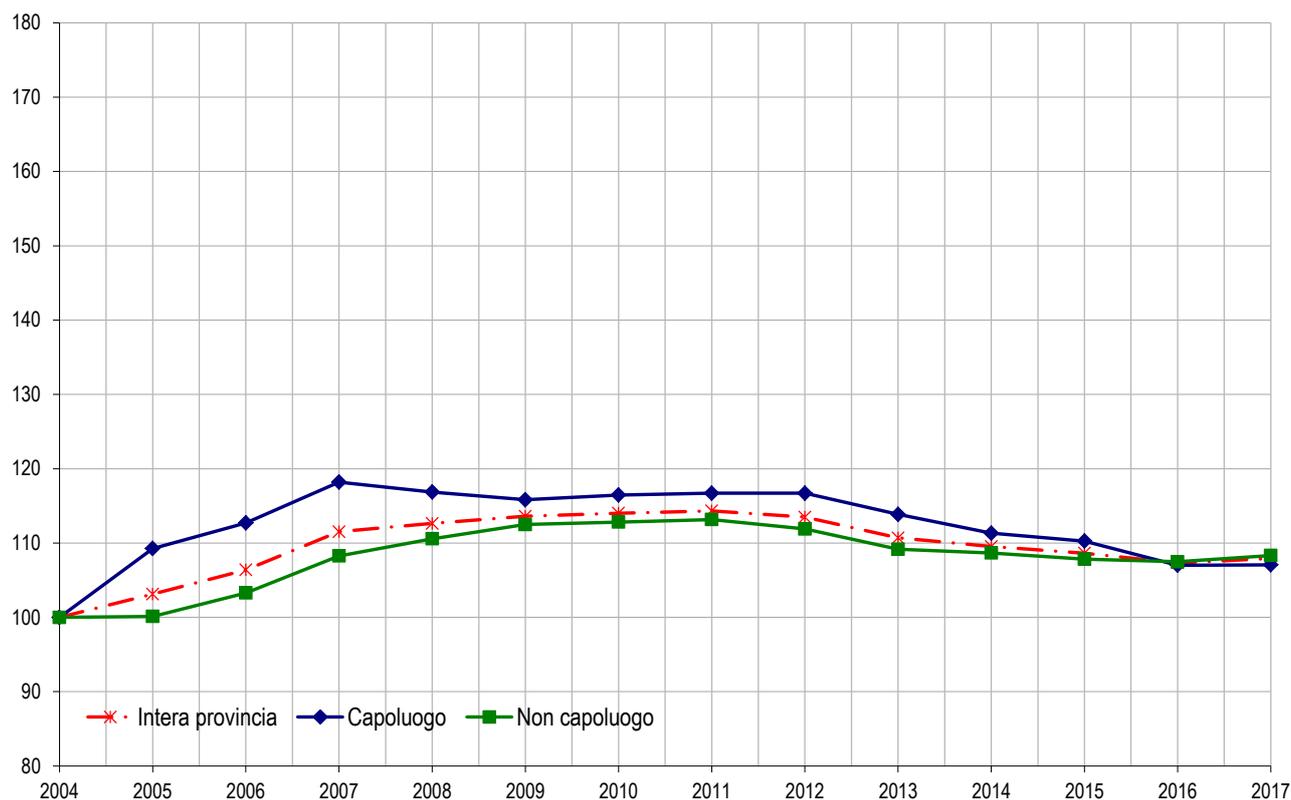


Tabella 25: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Modena

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
APPENNINO PANARO	821	0,0%	100,3
APPENNINO SECCHIA	787	-1,6%	117,6
BASSA MODENESE	986	1,4%	130,1
FRIGNANO	1.033	-0,7%	108,2
PEDEMONTANA	1.260	-0,5%	105,0
PIANURA PANARO	1.219	3,7%	116,2
PIANURA SECCHIA	1.123	2,4%	97,3
MODENA CAPOLUOGO	1.622	0,0%	107,1
Provincia di MODENA	1.243	0,5%	107,9

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



Il comune – Modena

Tabella 26: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Modena

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B3	CAPOLUOGO CENTRO STORICO	191	3,1%	2,30%	2.775	0,8%
C7	CAPOLUOGO STAZ. AUTOCORRIERE, STADIO, TEMPIO, MUSICISTI	176	8,7%	2,37%	1.792	0,5%
C8	CAPOLUOGO VIA DELLA PACE, VIA SASSI, VIA GOBETTI, VIA CUCCHIARI	236	-17,5%	2,19%	2.025	-0,3%
D26	CAPOLUOGO IPERCOOP, UNIVERSITA', POLICLINICO, AERONAUTICA	156	-0,6%	2,13%	1.533	1,1%
D27	CAPOLUOGO MORANE, SANT'AGNESE, STAZ. PICCOLA, BUON PASTORE, PARCO AMENDOLA	237	-14,3%	1,82%	1.667	0,5%
D28	CAPOLUOGO SAN FAUSTINO, WINDSOR PARK, PARCO AMENDOLA	208	6,9%	2,30%	1.667	0,8%
D29	CAPOLUOGO VILLAGGIO GIARDINO, VIA SCHIOCCHI, VILLAGGIO ZETA	84	-18,0%	1,58%	1.683	-2,2%
D30	CAPOLUOGO EX AUTODROMO, SAN FAUSTINO, VIA COSTA	80	3,8%	2,40%	1.542	0,5%
D31	CAPOLUOGO QUARTIERE MADONNINA	57	-38,7%	1,47%	1.375	1,2%
D32	CAPOLUOGO QUARTIERE SACCA, STRADA NAZIONALE CANALETTO	55	1,1%	2,41%	1.388	-0,3%
D33	CAPOLUOGO SANTA CATERINA, CROSETTA, VIALE GRAMSCI, EX MACELLO	172	25,6%	2,43%	1.446	0,9%
E10	CAPOLUOGO QUARTIERE MODENA EST	54	16,6%	1,62%	1.479	-0,3%
E4	FRAZIONE DI COGNENTO	23	39,4%	2,20%	1.594	0,4%
E5	FRAZIONE DI BAGGIOVARA	33	67,1%	3,04%	1.529	-1,3%
E6	FRAZIONE DI SAN DAMASO	25	19,0%	1,90%	1.438	0,3%
E7	INDUSTRIALE OVEST GRAND'EMILIA	2	-60,0%	1,16%	1.268	0,0%
E8	INDUSTRIALE NORD VIALE NAZIONI	3	-25,0%	1,05%	1.313	-5,4%
E9	INDUSTRIALE TORRAZZI	10	53,8%	1,56%	1.287	0,0%
R3	ZONA AGRICOLA	159	-3,7%	1,63%	1.278	1,5%
	nd	10	-	-	-	-
	MODENA CAPOLUOGO	1.969	-2,0%	2,06%	1.708	0,4%

FOCUS provinciale - Parma

La provincia parmense è suddivisa in 45 comuni raggruppati in 9 macroaree:

- **Parma Capoluogo**
- **Distretto di Fornovo:** Berceto, Calestano, Fornovo di Taro, Terenzo, Solignano, Varano de' Melegari;
- **Pedemontana:** Collecchio, Felino, Langhirano, Lesignano de' Bagni, Montechiarugolo, Sala Baganza, Traversetolo;
- **Pianura Est:** Colorno, Mezzani, Sorbolo, Torrile;
- **Pianura Ovest:** Busseto, Roccabianca, San Secondo Parmense, Soragna, Sissa-Trecasali, Polesine-Zibello;
- **Terre di Fidenza:** Fidenza, Fontanellato, Fontevivo, Medesano, Noceto, Salsomaggiore;
- **Val Ceno:** Bardi, Bore, Pellegrino Parmense, Varsi;
- **Val Parma:** Corniglio, Monchio delle Corti, Neviano degli Arduini, Palanzano, Tizzano val Parma;
- **Val Taro:** Albareto, Bedonia, Borgo Val di Taro, Compiano, Tornolo, 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 quelle 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 riferimento alla dinamica di mercato si è riscontrato un contenuto aumento delle transazioni (+8,4%) su base provinciale con incrementi in 6 macroaree, con punte del 15,8% nella Pianura Ovest e del 13,30% nella macroarea Pedemontana (composta da comuni con buona vocazione produttiva, tipo Langhirano, Felino, Collecchio, Traversetolo), e valori negativi del -7,2% nella zona di montagna della Val Ceno, -4,9% nel Distretto di Fornovo e -3,2% nella Pianura Ovest, comunque l'andamento si mantiene positivo in tutte le restanti macroaree provinciali.

Per ciò che attiene alle quotazioni, invece, rispetto all'anno precedente 2016, si sono evidenziate variazioni in calo del -6,9% su base provinciale, con una maggiore diminuzione nelle macroaree Distretto di Fornovo (-5,46%), Terre di Fidenza (-5,43%), Pedemontana (-5,40%), Pianura Est (-4,94%), e più contenute nelle restanti macroaree, Pianura Ovest (-1,10%), Val Parma (-0,51%) e Val Ceno (-0,37%), con il solo aumento in quella della Val Taro che ha registrato un +2,35%. Anche nel capoluogo (-6,6%) le quotazioni hanno subito una diminuzione evidente,

Per quanto riguarda il dettaglio nelle zone del capoluogo, i maggiori cali di quotazione si sono verificati nelle zone semicentrali (C), con punte del -11,9% nella zona C2 (Via Trento Via Mantova San Leonardo), di -11,7% nella zona C4 (Zona Pablo Zona Crocetta) e -11,6% nella zona C3 (Via Gramsci Via Spezia Via Langhirano). Più contenute le diminuzioni nelle tre zone centrali, -4,4%, B1 (Via Repubblica, Garibaldi, Cavour, Farini), -8,2%, B2 (Oltretorrente), -5,4%, B3 (Stadio Tardini, Viale Solferino, Via Torelli); nella zona periferica D3 (-4,6%) e in tutte e sei le zone suburbane (E), comprese fra -4% e -8%, tranne che nella zona E6 (Corcagnano, Carignano, Vigatto) in cui si è registrato un calo del -1,7%. Unico valore positivo, nelle quotazioni, si ha nella zona semicentrale C1 (Via Emilia Est Via Traversetolo) con un leggero +0,2%. *Trend* positivo nel numero delle compravendite in quasi tutte le zone indagate con rilevazione diretta, ad eccezione della zona periferica D3 (-17,6%), di quella semicentrale C2 (-0,6%) e di quella suburbana E6 (-6,7%).

Le quotazioni prese in esame dalla statistica si riferiscono a quelle medie, ottenute dalla media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI e riferite alle tipologie residenziali (Abitazioni Signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico, Ville e Villini). L'intensità del mercato Immobiliare (IMI), intesa come rapporto percentuale tra NTN (numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate alla quota di proprietà) e *stock* (numero di unità immobiliari censite), si attesta come dato comunale sul 2,44%, con un massimo di 3,19% nella zona suburbana E11 (Botteghino, Pilastrello, Marano), zona sud est del territorio comunale, e con un minimo di 0,18% in zona E9 (Viarolo) lembo nord ovest del territorio amministrativo, al confine con i comuni di Pianura Ovest (Sissa Trecasali) e di Pianura Est (Torrile).

La provincia – Parma

Figura 28: Macroaree provinciali di Parma

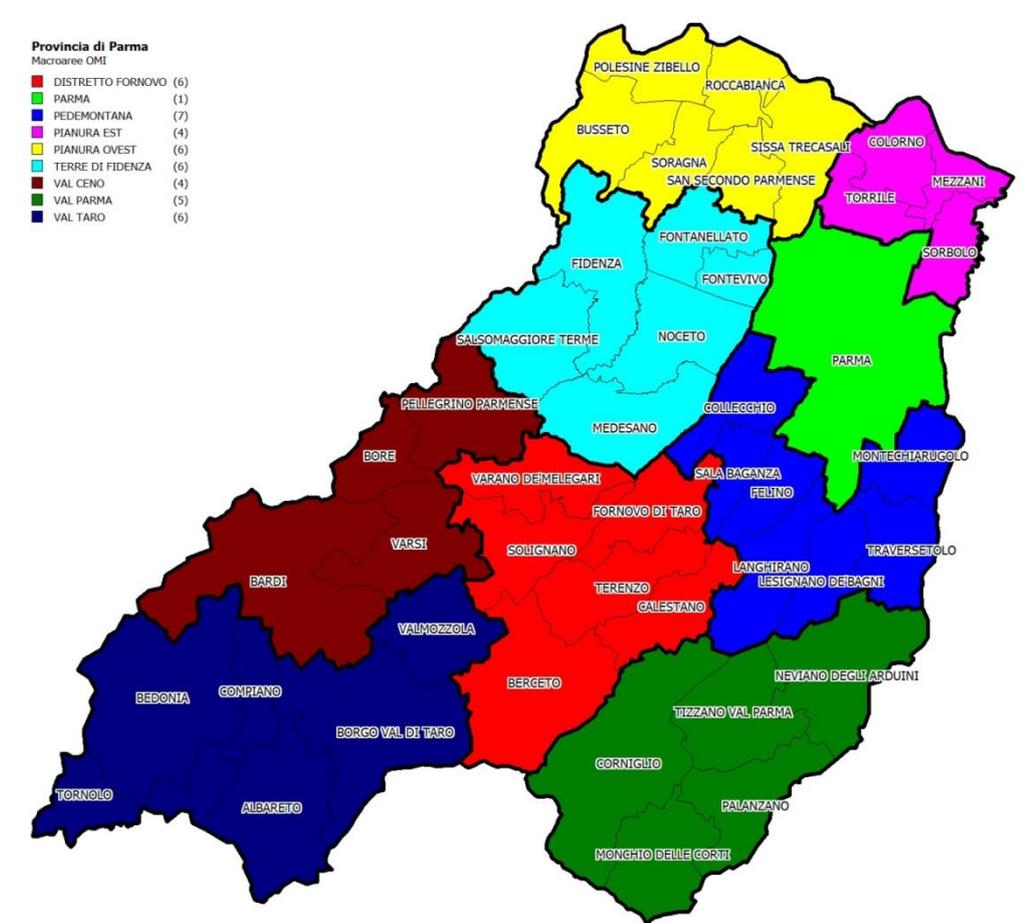


Tabella 27: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Parma

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
DISTRETTO FORNOVO	120	-4,9%	2,3%	0,90%	-0,05
PEDEMONTANA	700	13,3%	13,7%	2,04%	0,24
PIANURA EST	303	15,8%	5,9%	2,11%	0,29
PIANURA OVEST	228	-3,2%	4,5%	1,36%	-0,04
TERRE DI FIDENZA	838	9,4%	16,4%	1,87%	0,16
VAL CENO	57	-7,2%	1,1%	0,78%	-0,07
VAL PARMA	116	8,0%	2,3%	0,86%	0,06
VAL TARO	154	11,4%	3,0%	0,97%	0,09
PARMA CAPOLUOGO	2.589	8,0%	50,7%	2,44%	0,18
Provincia di PARMA	5.105	8,4%	100,0%	1,92%	0,14

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

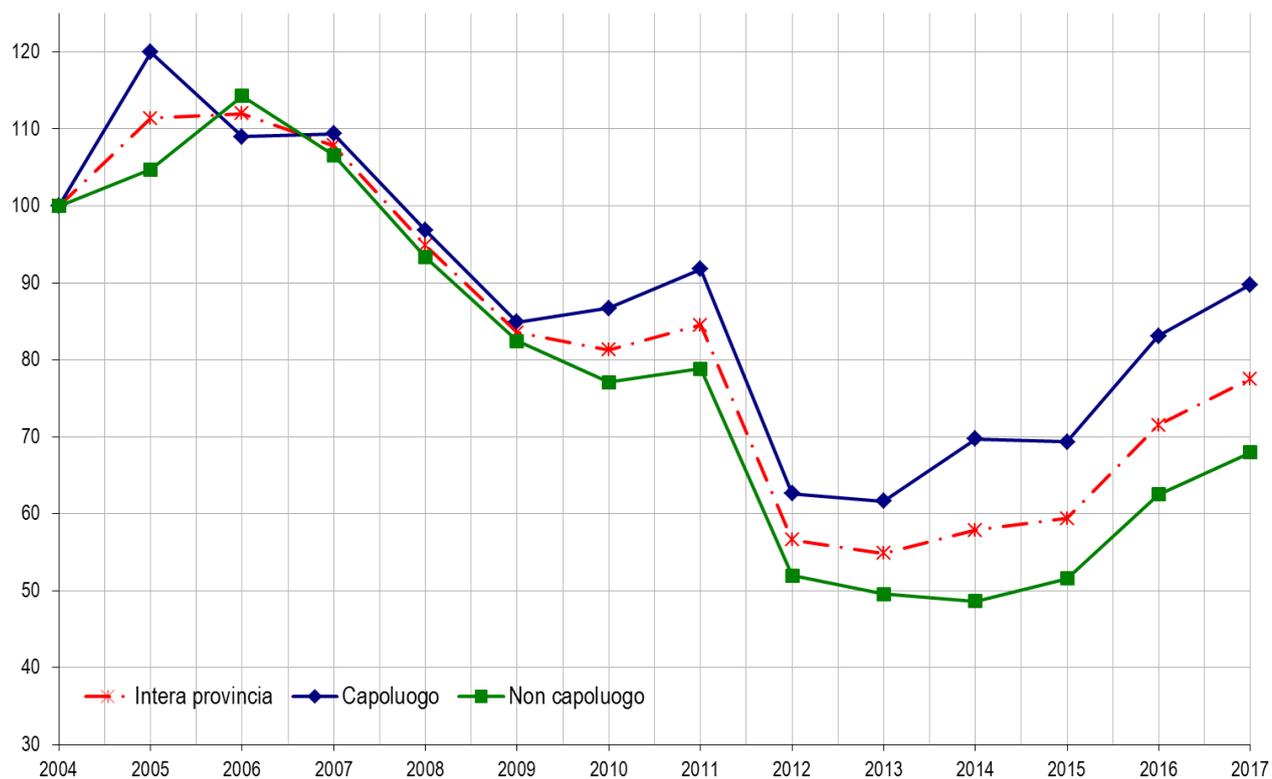


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Parma

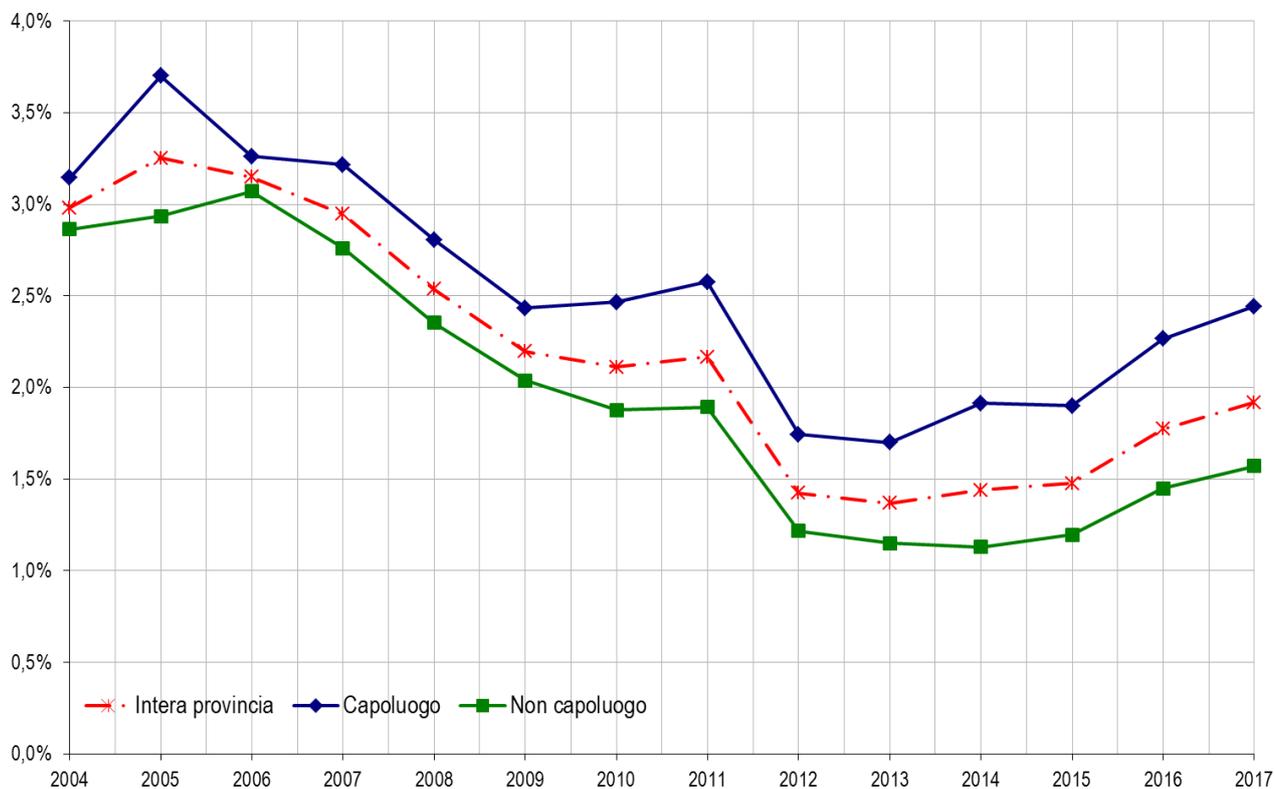
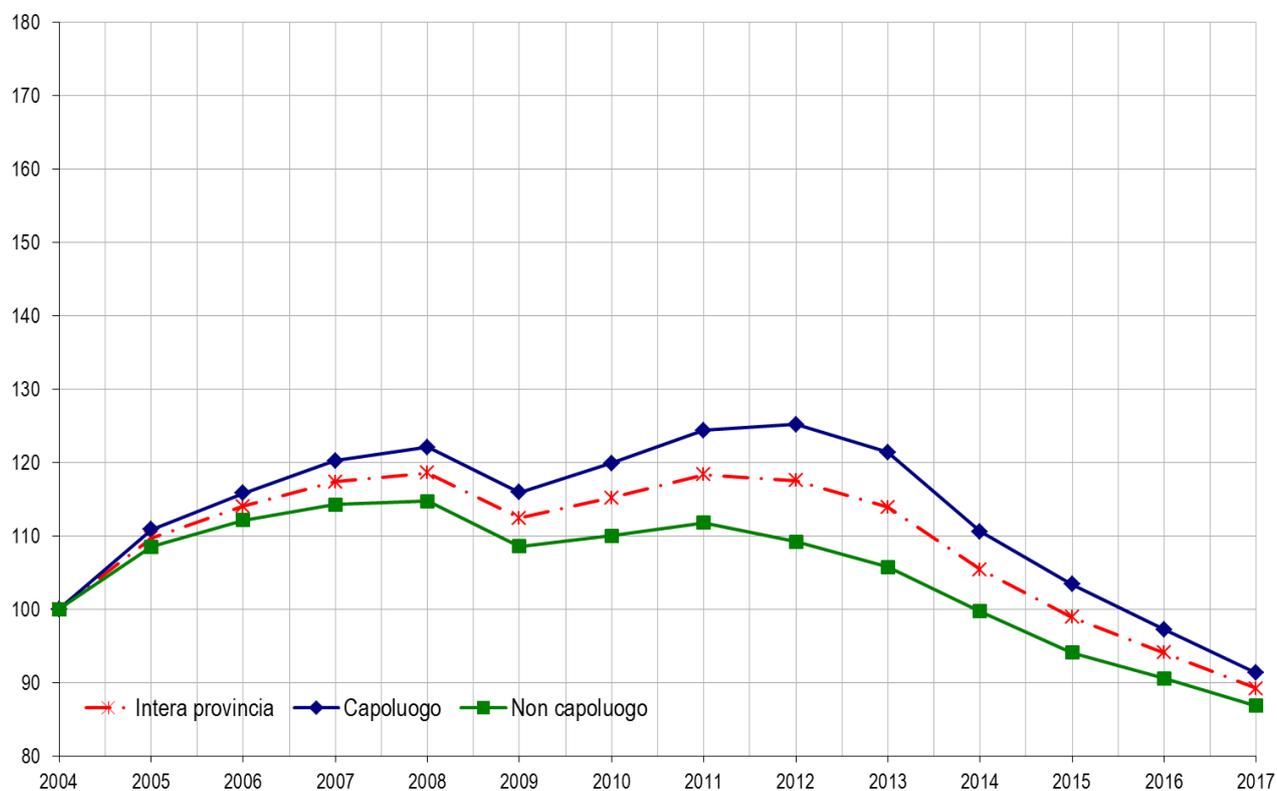


Tabella 28: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Parma

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
DISTRETTO FORNOVO	650	-5,5%	74,0
PEDEMONTANA	1.214	-5,4%	100,5
PIANURA EST	1.150	-4,9%	107,9
PIANURA OVEST	942	-1,1%	94,0
TERRE DI FIDENZA	1.098	-5,4%	85,3
VAL CENO	476	-0,4%	59,1
VAL PARMA	531	-0,5%	60,3
VAL TARO	605	2,3%	66,8
PARMA CAPOLUOGO	1.651	-6,1%	91,3
Provincia di PARMA	1.228	-5,2%	89,2

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



Il comune – Parma

Tabella 29: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Parma

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	VIA REPUBBLICA, GARIBALDI, CAVOUR, FARINI	238	6,9%	2,04%	2.493	-4,4%
B2	OLTRETORRENTE	128	10,0%	2,18%	1.642	-8,2%
B3	STADIO TARDINI, VIALE SOLFERINO, VIA TORELLI	146	21,4%	2,35%	2.244	-5,4%
C1	VIA EMILIA EST, VIA TRAVERSETOLO	480	18,9%	2,71%	1.742	0,2%
C2	VIA TRENTO, VIA MANTOVA, SAN LEONARDO	367	-0,8%	2,43%	1.429	-11,9%
C3	VIA GRAMSCI, VIA SPEZIA, VIA LANGHIRANO	410	15,2%	2,35%	1.483	-11,6%
C4	ZONA PABLO, ZONA CROCETTA	209	35,4%	3,09%	1.217	-11,7%
D3	S.PANCRAZIO, VIGHEFFIO, GAIONE, EIA, RONCOPASCOLO, ALBERI	294	-17,6%	2,37%	1.438	-4,6%
D4	PARADIGNA SPIP	41	84,2%	2,19%	1.417	-8,1%
E6	CORCAGNANO CARIGNANO VIGATTO	64	-6,7%	2,32%	1.471	-1,7%
E7	BAGANZOLA CERVARA	36	15,9%	2,57%	1.542	-4,4%
E8	SAN PROSPERO, MARTORANO	11	8,6%	1,44%	1.625	-6,7%
E9	VIAROLO	1	-93,3%	0,18%	1.392	-8,7%
E10	PANOCCHIA	7	-6,7%	1,59%	1.363	-5,2%
E11	BOTTEGHINO PILASTRELLO MARANO	40	-9,7%	3,19%	1.542	-8,9%
R8	ZONA AGRICOLA	97	13,5%	2,32%	900	-8,2%
	nd	22	-	-	-	-
	PARMA CAPOLUOGO	2.589	8,0%	2,44%	1.638	-6,6%

FOCUS provinciale - Piacenza

In questa sezione è stato analizzato l'intero territorio della provincia di Piacenza, costituito da 48 comuni suddivisi in 8 macroaree con caratteristiche territoriali simili; il tutto meglio rappresentato nella successiva Figura 32 nella quale, con diverse colorazioni, si evidenziano le varie suddivisioni.

Le macroaree sono di seguito identificate:

- **Piacenza capoluogo**
- **Alta Val Trebbia - Val Nure:** Bobbio, Cerignale, Coli, Cortebrughatella, Farini, Ferriere, Ottone, Zerba;
- **Media Val D'Arda:** Gropparello, Lugagnano Val D'Arda, Morfasso, Vernasca;
- **Media Val Tidone:** Caminata, Nibbiano, 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 nelle singole macroaree è stata studiata ed analizzata tenendo conto delle condizioni morfologiche, socio – economiche, infrastrutturali e geografiche del territorio, solcato da torrenti (Arda – Nure – Trebbia – Tidone) che di fatto caratterizzano in modo naturale le singole zone.

Nella macroarea "capoluogo" di Piacenza è stata considerata l'intera area urbana e le contigue aree rurali, mentre per i comuni della provincia le macroaree sono state individuate tenendo conto della suddivisione delle vallate del territorio piacentino che ne caratterizzano, oltre all'alta diversità morfologica, anche gli aspetti socio – economici. Nell'ambito di ogni singolo comune la zonizzazione è stata effettuata tenendo conto, come già fatto per il capoluogo, della distinzione fra zone urbane e rurali.

Nella Tabella 30 si può constatare nella colonna (NTN 2017) che, complessivamente nell'intera provincia, c'è stato un discreto aumento del numero di transazioni pari all'8,6%. Tale incremento generale ha avuto il picco più rilevante nella macroarea Pianura sud - est capoluogo, con una crescita pari al 23,9%, mentre il picco negativo si è avuto nella macroarea Pianura nord - est capoluogo, con un decremento pari al 14,6%.

Si evidenzia inoltre che la quota di stock immobiliare compravenduto nel 2017 in tutta la provincia è dell'1,71%, evidenziato nella Tabella 30 (IMI 2017), con un incremento dello 0,13% rispetto al 2016. La crescita è positiva su tutto il territorio provinciale.

Nonostante il dato generale positivo delle transazioni, i prezzi delle unità residenziali hanno subito un nuovo lieve decremento, che si affianca a quelli già avuti negli anni precedenti, causa la crisi economica globale.

Tale contrazione si evidenzia nella Tabella 31, nella quale si possono constatare variazioni delle quotazioni comprese tra il -0,66% registrato in Piacenza Capoluogo a -1,95% riscontrato nella macroarea Media Val D'Arda. La media generale dell'intera provincia ha avuto una contrazione complessiva pari al -1,05%.

L'andamento delle transazioni e delle quotazioni, comprese tra l'anno 2004 e l'anno 2017, si possono meglio verificare nei successivi grafici (Figura 33 – Figura 34 – Figura 35) nei quali, con linee di diversa colorazione, si evidenziano i dati che rappresentano il capoluogo (linea intera blu), tutta la provincia comprensiva del capoluogo (linea rossa tratteggiata), solo la provincia escluso il capoluogo (linea intera verde).

Nella Tabella 32 sono illustrate le dinamiche del capoluogo dove si rileva che l'aumento degli scambi, (+ 5,8 % rispetto al 2016), non è uniforme in tutte le zone OMI. Si notano infatti particolari punte di incremento nella Zone OMI R1 e meno accentuate nel resto del comune, con punta minima nella zona E1. La quota di stock immobiliare compravenduto nel capoluogo nel 2017 è del 2,34% riscontrabile nella colonna (IMI 2017). La quotazione media pesata per il capoluogo è di 1.614,00 €/m², in calo dell' 1% rispetto al 2016.

La provincia – Piacenza

Figura 32: Macroaree provinciali di Piacenza

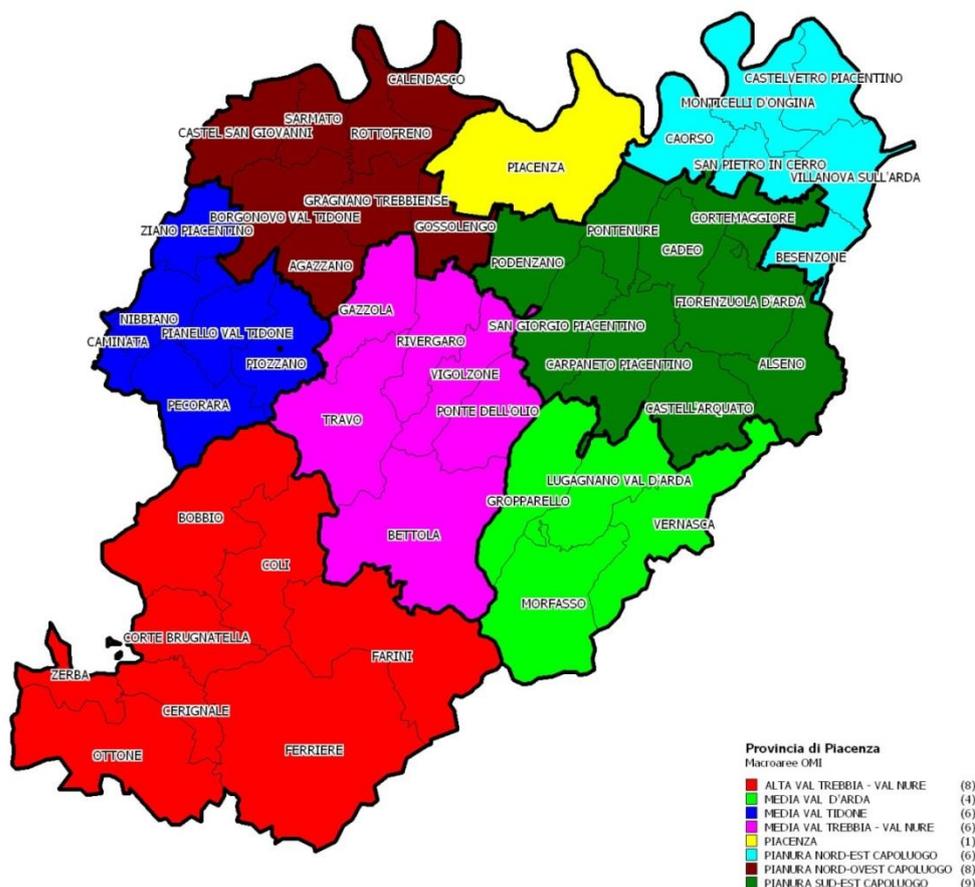


Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Piacenza

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
ALTA VAL TREBBIA - VAL NURE	123	8,1%	3,9%	0,74%	0,05
MEDIA VAL D'ARDA	100	9,2%	3,2%	1,01%	0,08
MEDIA VAL TIDONE	93	20,0%	3,0%	1,05%	0,17
MEDIA VAL TREBBIA - VAL NURE	251	20,8%	8,0%	1,33%	0,23
PIANURA NORD-EST CAPOLUOGO	132	-14,6%	4,2%	1,23%	-0,21
PIANURA NORD-OVEST CAPOLUOGO	508	1,1%	16,1%	1,90%	0,01
PIANURA SUD-EST CAPOLUOGO	606	23,9%	19,2%	1,73%	0,33
PIACENZA CAPOLUOGO	1.337	5,8%	42,4%	2,34%	0,12
PIACENZA PROVINCIA	3.150	8,6%	100,0%	1,71%	0,13

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

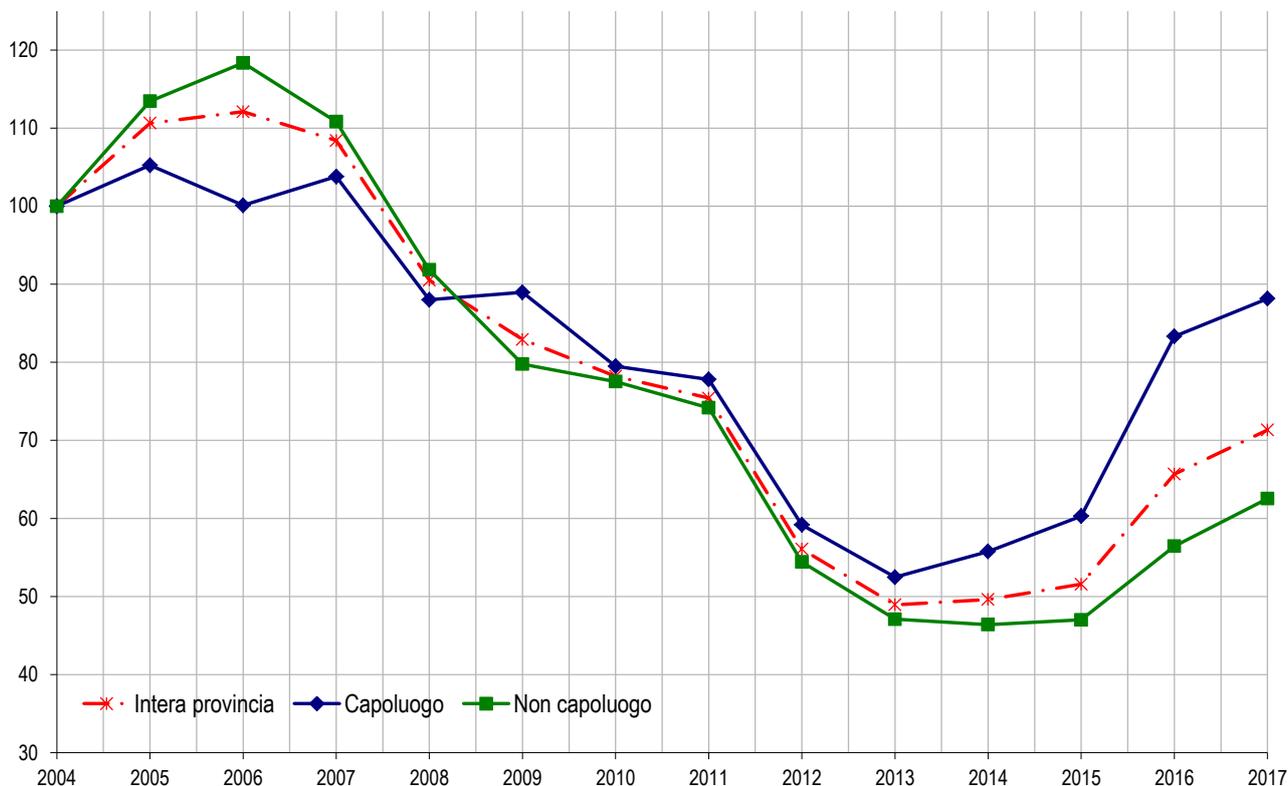


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Piacenza

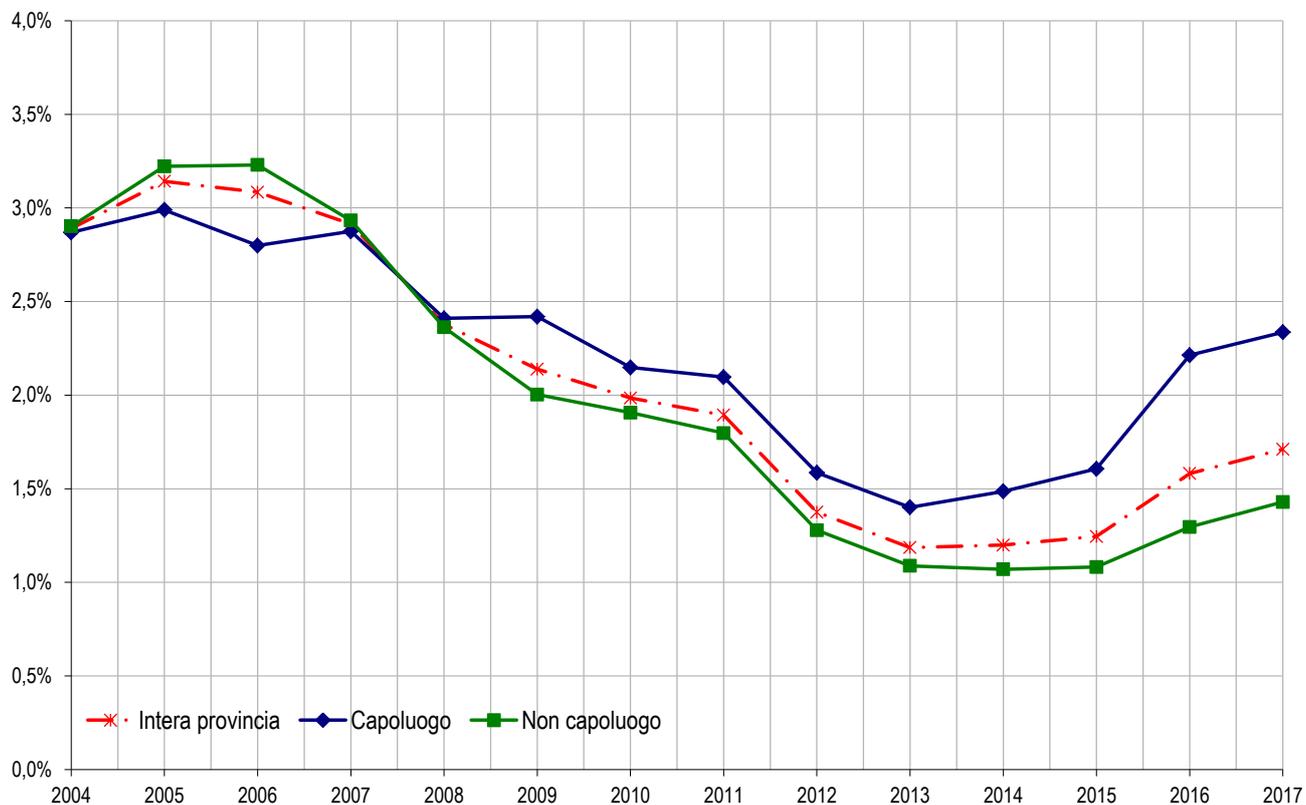
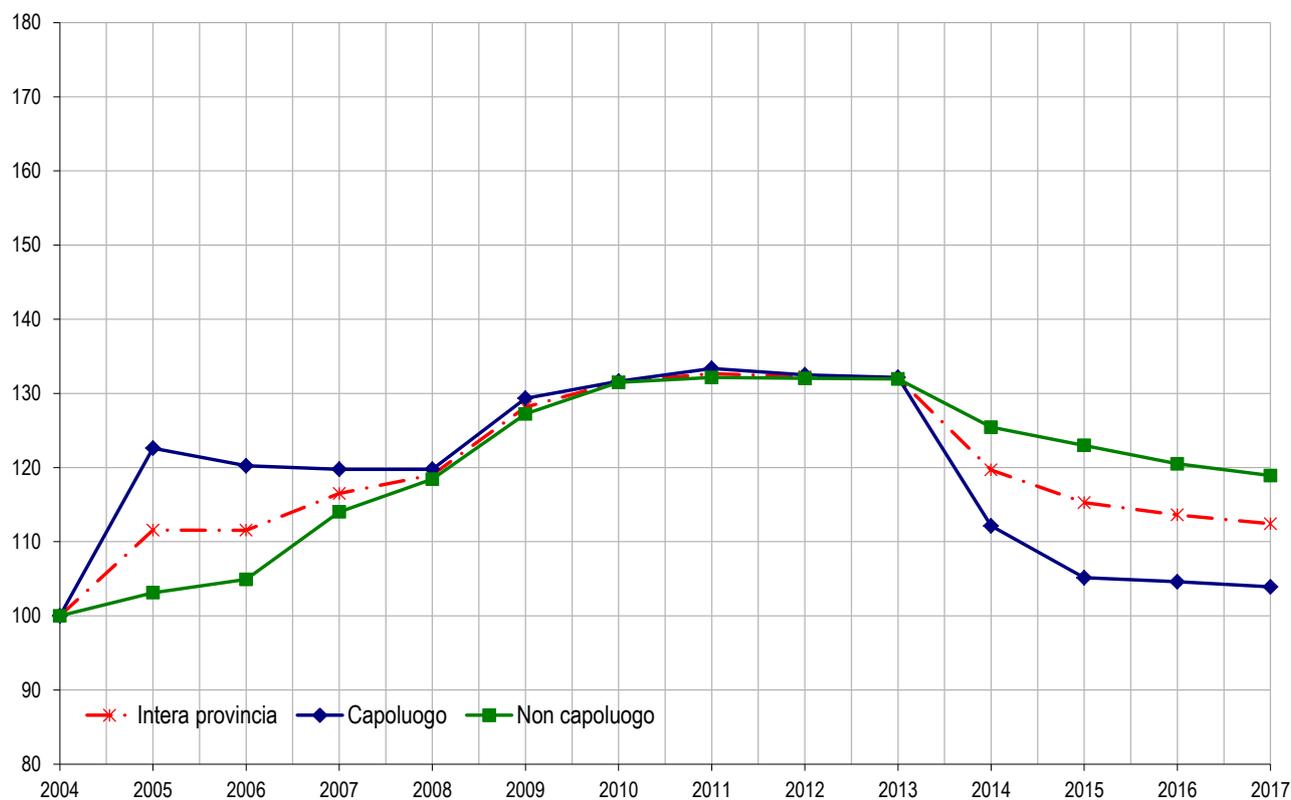


Tabella 31: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Piacenza

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
ALTA VAL TREBBIA - VAL NURE	853	-1,3%	110,9
MEDIA VAL D'ARDA	800	-2,0%	106,6
MEDIA VAL TIDONE	785	-1,9%	104,3
MEDIA VAL TREBBIA - VAL NURE	1.064	-1,7%	120,7
PIANURA CAPOLUOGO NORD-EST	992	-1,3%	128,0
PIANURA CAPOLUOGO NORD-OVEST	1.142	-1,0%	127,9
PIANURA SUD-EST CAPOLUOGO	1.149	-1,1%	118,1
PIACENZA CAPOLUOGO	1.524	-0,7%	103,9
PIACENZA PROVINCIA	1.184	-1,1%	112,4

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



Il comune – Piacenza

Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Piacenza

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	CENTRO STORICO ENTRO LE MURA FARNESIANE	350	14,4%	2,24%	1.681	-0,4%
C1	B.RA MILANO, VIALE S. AMBROGIO, P.LE ROMA, VIA COLOMBO, VIA BEATI, VIA BOSELLI, INFRANGIBILE, B.RA TORINO, VIA XXI APRILE	315	2,7%	2,50%	1.645	0,0%
C2	STRADA RAFFALDA, VIA XXIV MAGGIO, VIA IV NOVEMBRE, VIA CAMPI, VIALE DANTE, VIA BIANCHI, VIA CELLA	135	-0,3%	2,54%	1.888	-0,4%
D1	ZONA CAPITOLO, ZONA CAORSANA, LE MOSE, GIARONA	13	-16,0%	1,44%	1.330	-0,4%
D2	SAN LAZZARO, ZONA PEEP, ZONA FARNESIANA OLTRE VIA BEATI E CORSO EUROPA	97	-32,7%	1,79%	1.463	-0,8%
D3	ZONA STADIO, ZONA 2000, ZONA GALLEANA, ZONA BELVEDERE E BESURICA	223	12,7%	2,23%	1.630	-0,6%
D4	VEGGIOLETTA, SANT'ANTONIO, BORGOTREBBIA	66	27,9%	2,77%	1.410	-0,4%
E1	MONTALE	12	-40,9%	2,63%	1.313	-2,3%
R1	RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO E FABBRICATI SPARSI	106	32,2%	2,42%	1.300	-1,4%
	nd	20	-	-	-	-
	PIACENZA CAPOLUOGO	1.337	5,8%	2,34%	1.614	-0,5%

FOCUS provinciale - Ravenna

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

Il mercato immobiliare residenziale provinciale viene di seguito analizzato nel dettaglio, prendendo a riferimento sei macro aree geografiche, rappresentate nella mappa tematica riportata in Figura 36, ed individuate proprio sulla base delle peculiarità economiche e socio-ambientali che caratterizzano questi territori:

- **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.

Contrariamente a quanto riscontrato per il 2016, e precedentemente per il 2015, il 2017 si connota come un anno di stasi ed assestamento, dopo la ripresa, tutto sommato "vivace", rilevata per le due annate precedenti.

Dietro al dato provinciale di un +1,5% di transazioni normalizzate (Tabella 33), si maschera un preoccupante arresto del mercato immobiliare del Comune di Cervia (- 14,2 %), oltre che per i comuni appartenenti alla macroarea Collinare (- 9,4%).

Una discreta tenuta si è invece riscontrata per le rimanenti macroaree, anche se con *performance* nettamente inferiori rispetto all'anno precedente.

Il grafico di Figura 37 sintetizza chiaramente tale rallentamento, evidenziando, per il dato riferito ai Comuni non Capoluogo, un andamento calante.

Anche il grafico di Figura 38, riportante la serie storica dell'indicatore dell'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), conferma tale andamento.

Per quanto riguarda le quotazioni medie (Tabella 34), si rileva che, per tutte le macroaree Provinciali, vi è stata una ulteriore diminuzione rispetto ai valori medi rilevati per il 2016.

In particolare si segnala che le macroaree comprendenti i Comuni dell'Alta Pianura del Lamone e della Bassa Romagna sono quelle in cui si sono riscontrate le maggiori percentuali di diminuzione, rispettivamente del -1,81% e del -1,02%, entrambe al di sopra del dato provinciale (-0,78%).

Tutto sommato, buona risulta la tenuta del Comune di Cervia (-0,08%); in linea, invece, con il dato provinciale, lo scostamento riscontrato per il Comune di Ravenna (-0,71%).

Sempre per il Comune di Ravenna vengono riportati, nella Tabella 35, i dati rilevati per le singole Zone OMI.

La maggiore concentrazione di transazioni si riscontra nell'ambito del territorio urbanizzato del Capoluogo e nelle località balneari.

Per quanto riguarda la variazione del numero di transazioni, rispetto all'anno precedente, diverse zone riportano un decremento; le stesse zone, nel 2016, avevano riportato un dato positivo.

Questo a dimostrare una ripresa del mercato alquanto instabile, con andamenti altalenanti, se riportata alle singole realtà locali.

Anche per il 2017 il dato relativo all'IMI si assesta, su base comunale, intorno al 2%, senza evidenziare, per le singole zone, scostamenti eccessivi rispetto al valore comunale.

La provincia – Ravenna

Figura 36: Macroaree provinciali di Ravenna

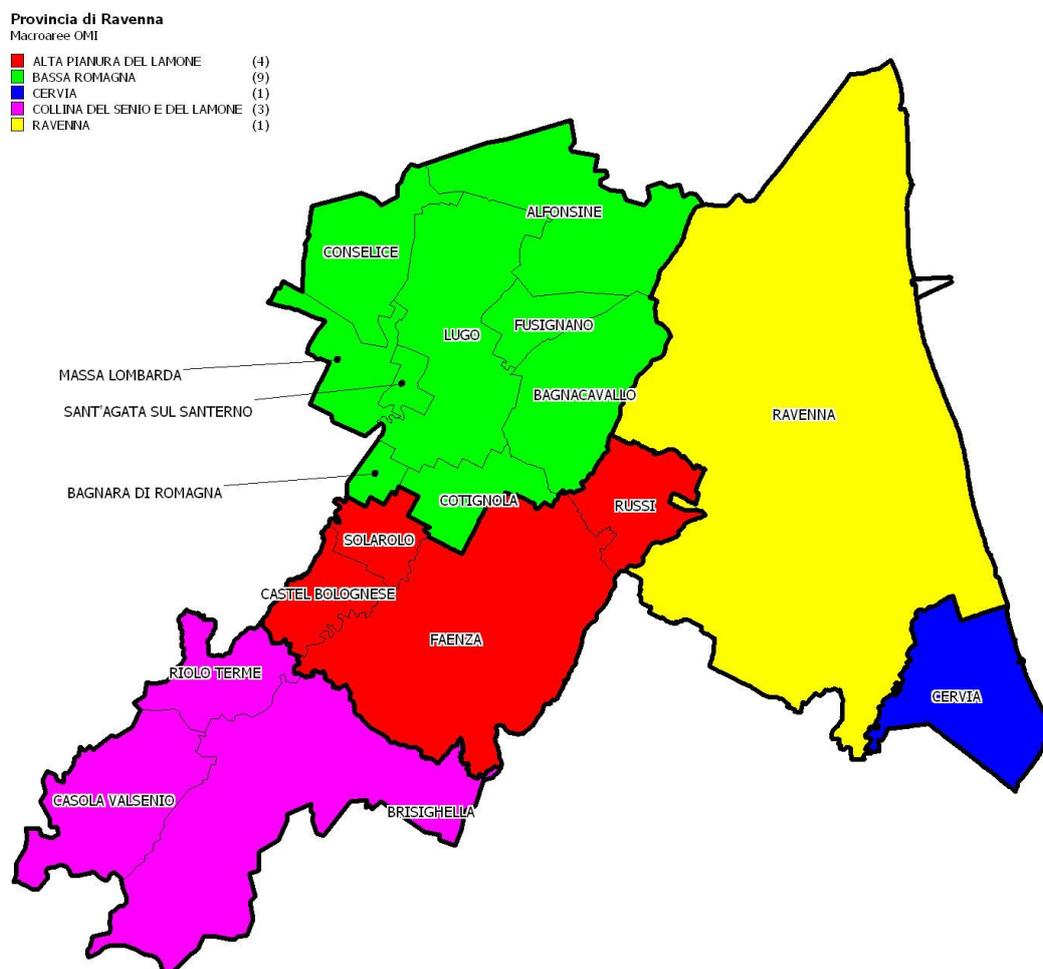


Tabella 33: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Ravenna

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
ALTA PIANURA DEL LAMONE	879	4,9%	20,1%	2,04%	0,09
BASSA ROMAGNA	820	2,6%	18,7%	1,59%	0,04
CERVIA	476	-14,2%	10,9%	1,76%	-0,29
COLLINA DEL SENIO E DEL LAMONE	114	-9,4%	2,6%	1,20%	-0,13
RAVENNA CAPOLUOGO	2.088	4,7%	47,7%	2,05%	0,09
RAVENNA Provincia	4.377	1,5%	100,0%	1,88%	0,03

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

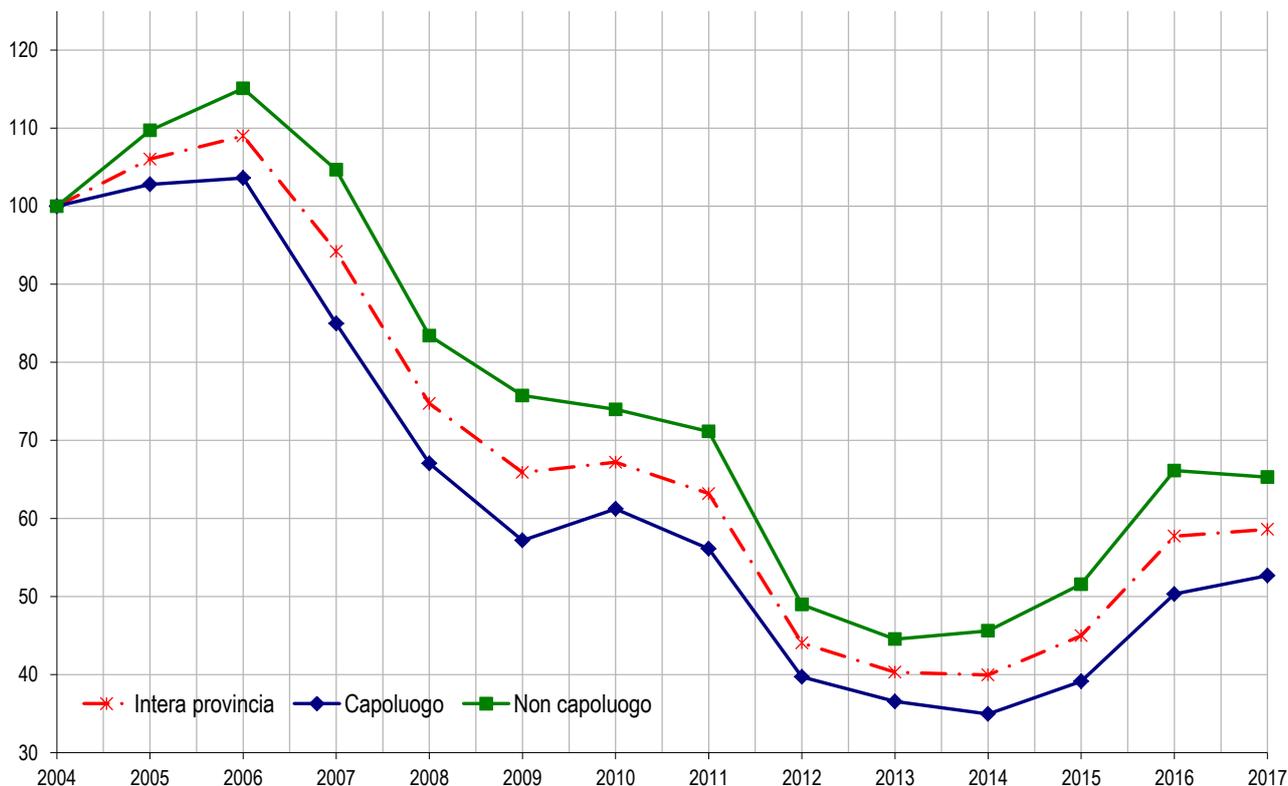


Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Ravenna

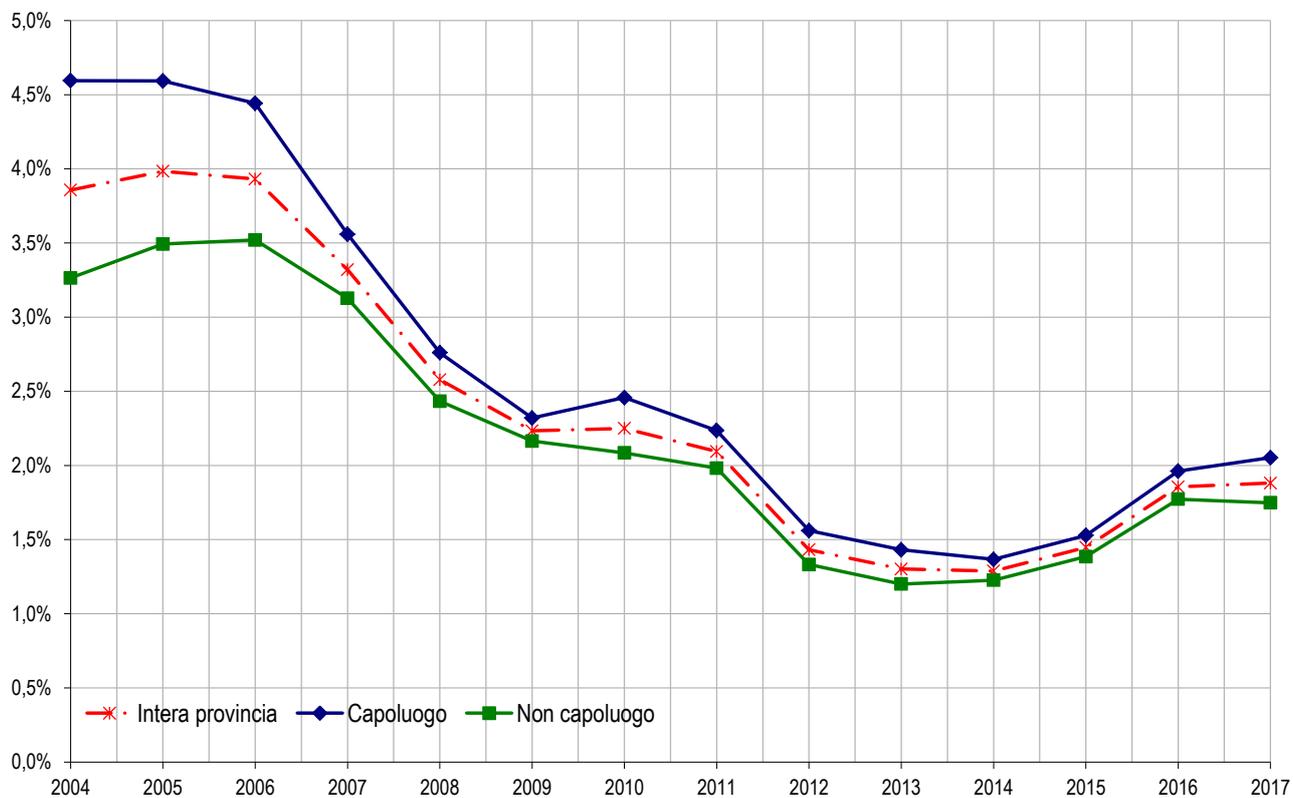
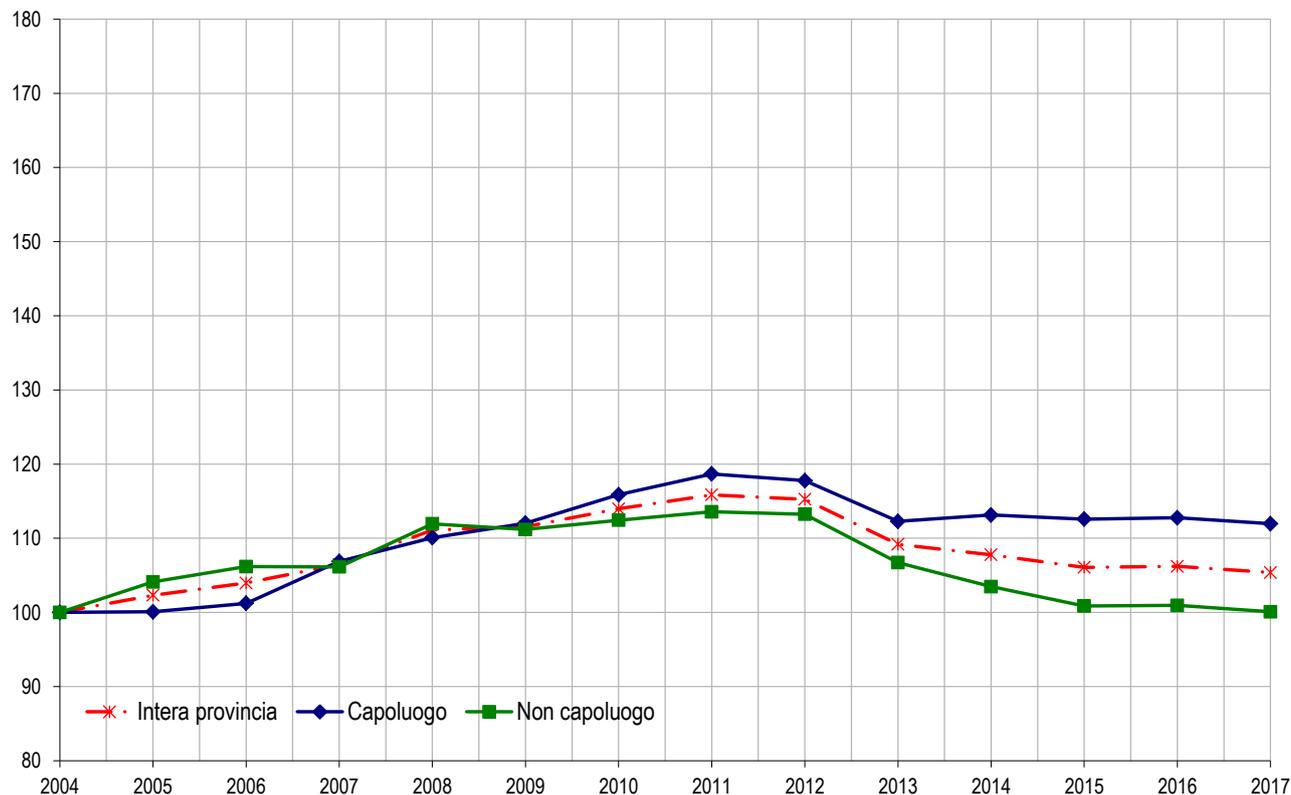


Tabella 34: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Ravenna

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
ALTA PIANURA DEL LAMONE	1.211	-1,8%	92,7
BASSA ROMAGNA	1.021	-1,0%	90,7
CERVIA	2.688	-0,1%	117,7
COLLINA DEL SENIO E DEL LAMONE	1.149	-0,4%	89,8
RAVENNA CAPOLUOGO	1.663	-0,7%	112,0
RAVENNA Provincia	1.536	-0,8%	105,4

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



Il comune – Ravenna

Tabella 35: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Ravenna

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	B.GO S. ROCCO S.BIAGIO S. VITTORE, ZONA STADIO OSPEDALE TRIBUNALE VIA VICOLI	392	2,7%	2,13%	1.867	-2,4%
B2	CENTRO STORICO	149	10,2%	2,38%	1.950	-2,9%
C1	CINTURA ALLA ZONA CENTRALE	412	11,0%	2,67%	1.588	-2,1%
D1	PONTE NUOVO CLASSE MADONNA DELL'ALBERO	103	21,4%	2,37%	1.613	-1,0%
D2	PORTO FUORI	25	37,6%	1,52%	1.400	-2,9%
D3	BORGIO MONTONE	13	-36,0%	1,71%	1.500	0,0%
D6	PORTO BASSETTE (PRODUTTIVO INDUSTRIALE)	6	0,0%	1,73%	1.030	0,0%
D7	FORNACE ZARATTINI (RESIDENZIALE PRODUTTIVO)	22	-9,8%	3,14%	1.375	-0,6%
E10	SANT'ALBERTO	20	-9,5%	1,90%	1.142	0,0%
E11	SAN PIETRO IN VICOLI	34	182,0%	3,97%	1.125	-2,9%
E12	MEZZANO AMMONITE GLORIE	41	8,9%	2,05%	1.214	1,0%
E13	MARINA ROMEA	67	13,9%	1,68%	2.233	1,1%
E14	PORTO CORSINI	26	51,0%	2,27%	1.750	0,0%
E2	CASALBORSETTI	22	-46,7%	1,48%	1.717	0,0%
E5	LIDO ADRIANO LIDO DI DANTE	201	-1,1%	2,06%	1.750	1,0%
E6	LIDO DI SAVIO LIDO DI CLASSE	125	-0,1%	1,89%	2.950	-1,1%
E7	PIANGIPANE	23	-19,4%	1,73%	1.271	-5,9%
E8	MARINA DI RAVENNA	55	-27,7%	1,56%	2.358	1,1%
E9	PUNTA MARINA	89	21,1%	2,04%	2.000	0,6%
R1	ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI	249	2,4%	1,41%	1.208	2,1%
	nd	16	-	-	-	-
	RAVENNA Capoluogo	2.088	4,7%	2,05%	1.747	-0,8%

FOCUS provinciale - Reggio Emilia

In questa sezione sono illustrate le dinamiche del mercato immobiliare della provincia di Reggio Emilia, attraverso l'analisi dei principali dati strutturali, rilevati per macroaree provinciali (aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche ed immobiliari omogenee).

La provincia di Reggio Emilia, costituita da 45 comuni, è suddivisa in 8 macroaree, rappresentate nella Figura 40 che segue, con colorazioni diverse.

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

Nel 2017 l'intera provincia di Reggio Emilia, con 4.845 transazioni normalizzate registrate nel 2017, rappresenta il 10,41% di quello regionale (e lo 0,90% dell'intero mercato nazionale).

La Tabella 36 riporta le informazioni aggregate, riferite al numero delle transazioni normalizzate (NTN), e le rispettive quote percentuali (IMI), rapportate allo stock delle unità immobiliari divise nelle macroaree della provincia.

Dalla suddetta Tabella si evince che, per la maggior parte delle macroaree, si registra un incremento delle transazioni rispetto il 2016, con il picco nella macroarea zona Collinare (+23,7%), seguono le macroaree: zona Pedecollinare e Val d'Enza (+21,8 %), Pianura centrale (+10,0 %), Pianura Ovest (+7,30%), Reggio nell'Emilia Capoluogo (+3,2%), zona Montana (+2,70%), Distretto Ceramiche (+2,0%); inverte la tendenza (saldo negativo NTN) solo la Pianura Est (-0,6%).

Nel panorama delle quotazioni, riportate nella Tabella 37, invece, si riscontra una certa stabilità delle quotazioni, verificandosi aumenti non superiori al 0,3% e diminuzioni non superiori al 0,4%.

Il dato "quotazione provinciale" è, invece, complessivamente stabile (come riportato in Tabella 37 e rappresentato in Figura 43).

Il trend delle transazioni dalla "base di rilevazione" anno 2004 al 2017, rappresentato dalla Figura 41 e dalla Figura 42, evidenzia per il 2017 un incremento delle transazioni rispetto al 2016; tale incremento è evidente in misura maggiore per il capoluogo (IMI pari a 2,20%), rispetto ai restanti comuni che compongono la provincia (IMI = 1,58%). In valore assoluto, gli indici IMI si confermano tuttora ridotti in relazione all'anno 2004 (rispettivamente 4,75% e 3,65%).

L'analisi delle transazioni proposta in Tabella 38, relativamente al comune capoluogo, evidenzia un significativo incremento delle compravendite nella zona suburbana E6, nella zona Agricola nord e nella zona periferica C5, mentre risultano notevolmente diminuite le compravendite nella zona D1.

La stessa tabella mostra una stabilità delle quotazioni rispetto il precedente anno (con aumenti non superiori al 0,2% e diminuzioni contenute al massimo dello 0,3%); tali transazioni si sono registrate con maggiore entità nelle zone OMI con quotazioni immobiliari più accessibili; il dato su scala provinciale conferma la staticità delle quotazioni nel confronto 2017 - 2016 .

La provincia – Reggio Emilia

Figura 40: Macroaree provinciali di Reggio Emilia

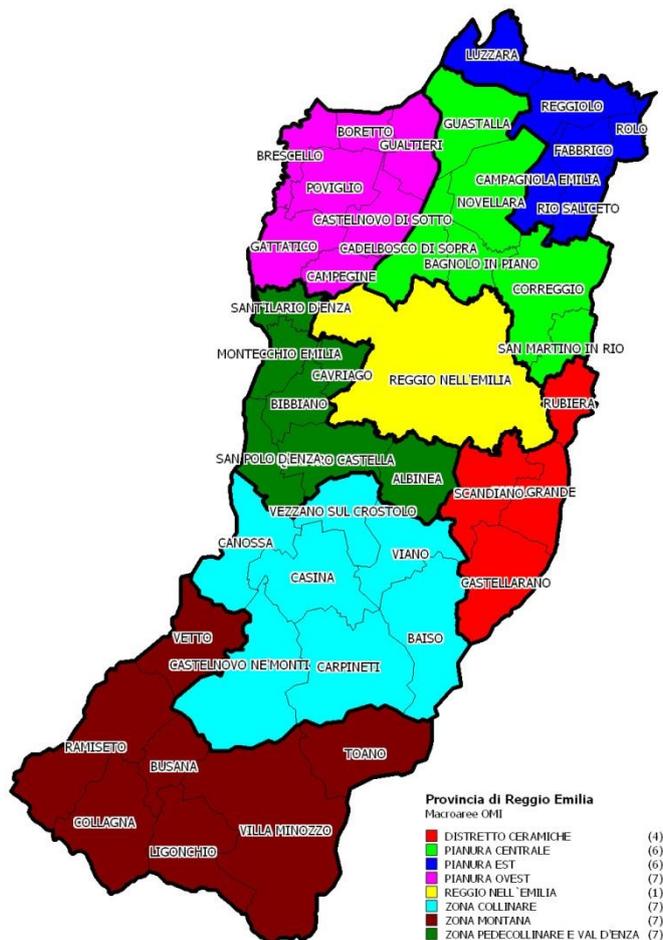


Tabella 36: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – Reggio Emilia

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
DISTRETTO CERAMICHE	678	2,0%	14,0%	1,93%	0,03
PIANURA CENTRALE	738	10,0%	15,2%	1,94%	0,17
PIANURA EST	258	-0,6%	5,3%	1,39%	-0,01
PIANURA OVEST	280	7,3%	5,8%	1,31%	0,09
ZONA COLLINARE	275	23,7%	5,7%	1,12%	0,21
ZONA MONTANA	138	2,7%	2,8%	0,76%	0,02
ZONA PEDECOLLINARE E VAL D'ENZA	631	21,8%	13,0%	1,85%	0,33
REGGIO NELL'EMILIA CAPOLUOGO	1.847	3,2%	38,1%	2,20%	0,07
Provincia di REGGIO NELL'EMILIA	4.845	7,2%	100%	1,77%	0,11

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

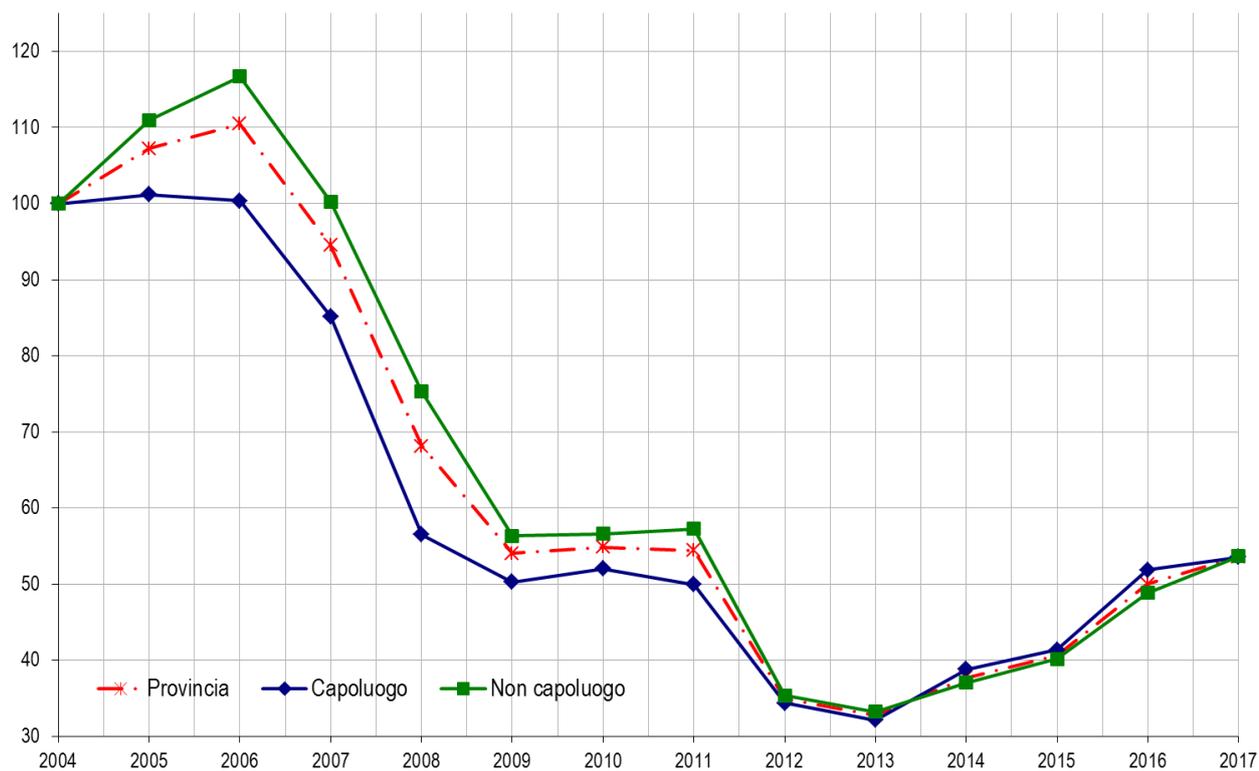


Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Reggio Emilia

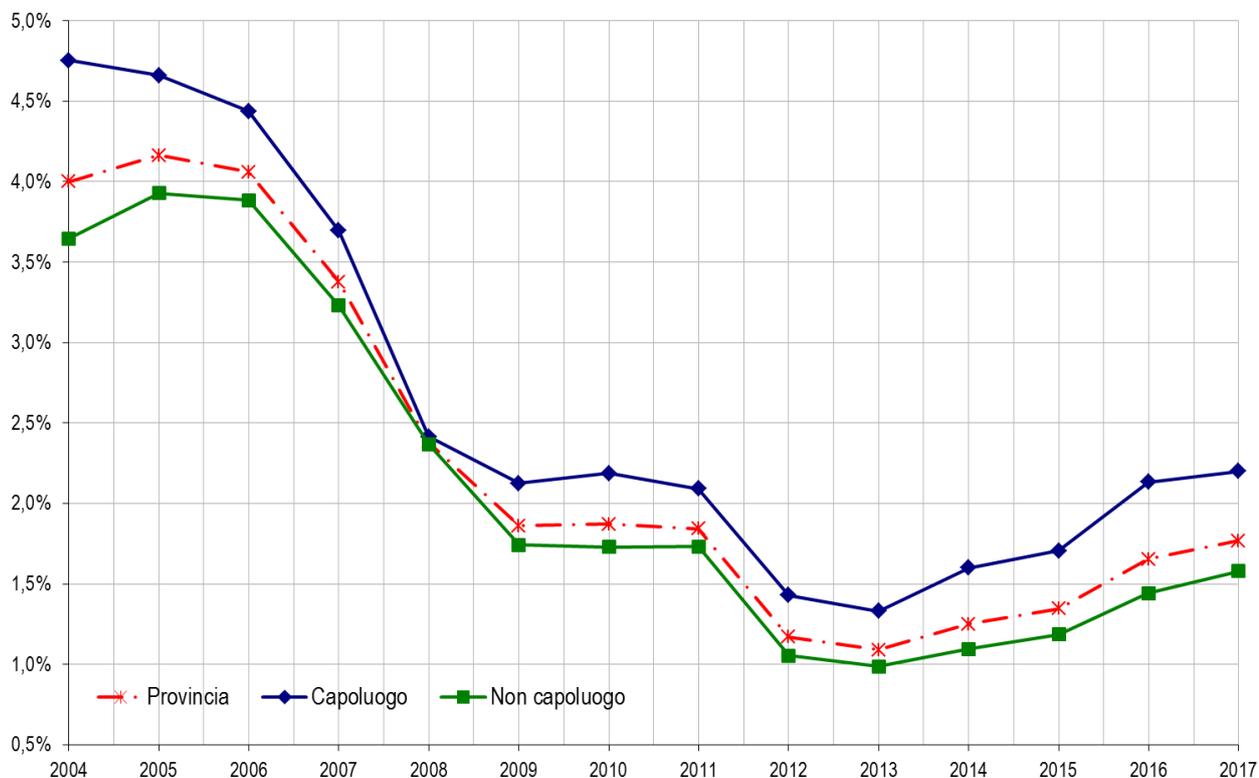
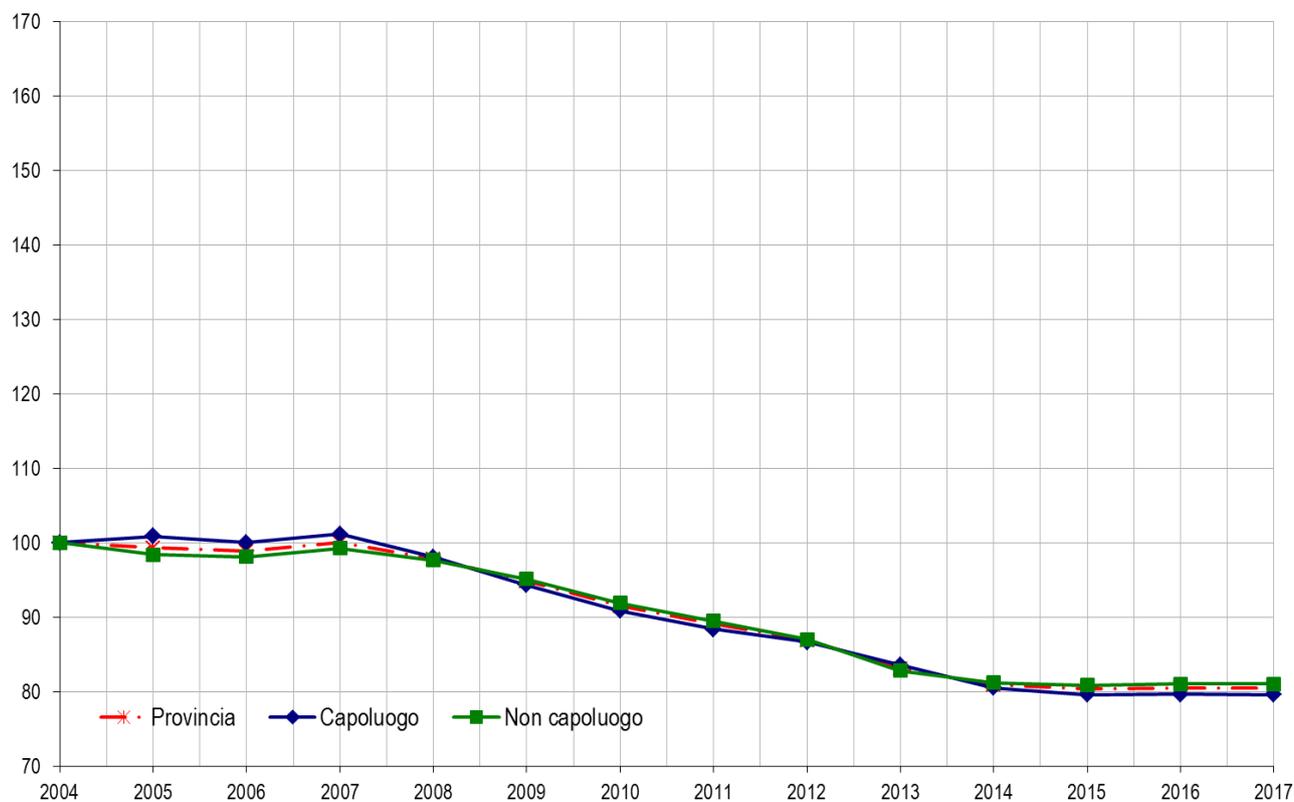


Tabella 37: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale – Reggio Emilia

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
DISTRETTO CERAMICHE	1.176	0,2%	85,6
PIANURA CENTRALE	1.034	0,1%	84,2
PIANURA EST	748	-0,1%	77,5
PIANURA OVEST	824	0,3%	80,2
ZONA COLLINARE	802	-0,3%	73,6
ZONA MONTANA	571	-0,5%	73,6
ZONA PEDECOLLINARE E VAL D'ENZA	1.092	-0,2%	81,4
REGGIO NELL'EMILIA CAPOLUOGO	1.312	0,0%	79,6
Provincia di REGGIO NELL'EMILIA	1.058	0,0%	80,5

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



Il comune – Reggio Emilia

Tabella 38: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI – Reggio Emilia

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	CENTRO STORICO ZONA DELIMITATA DALLA CIRCONVALLAZIONE ESCLUSO NUCLEO B2	125	6,8%	2,17%	1.658	0,0%
B2	CENTRO STORICO TRA VIA SAN ROCCO, VIA SESSI, VIA GABBI, VIA TOSCHI, VIA SAN CARLO, PIAZZA FONTANESI, CORSO GARIBALDI	34	7,9%	2,05%	1.867	-0,2%
C1	ZONA RESIDENZIALE DI PREGIO SAN PELLEGRINO, VILLAGGIO MANENTI, VIALE SIMONAZZI, VIALE RISORGIMENTO	364	5,0%	2,31%	1.631	-0,2%
C2	ZONA RESIDENZIALE VIA EMILIA ALL'ANGELO, OROLOGIO, BARAGALLA, RIVALTA, COVIOLO	404	0,0%	2,07%	1.494	-0,2%
C3	ZONA RESIDENZIAL A NORD DELLA VIA EMILIA, MERIDIANA, ANNONARIA, SAN PROSPERO, TRIBUNALE	207	10,0%	2,39%	1.385	0,0%
C4	ZONA RESIDENZIALE SUD/EST CAMPOVOLO, SAN MAURIZIO	196	-6,6%	2,19%	1.329	0,0%
C5	ZONA STAZIONE FS, VIA TURRI, VIA PARADISI, VIALE REGINA MARGHERITA, VIA RAMAZZINI, VIA ADUA, SANTA CROCE	99	21,9%	2,53%	908	0,0%
D1	ZONA RESIDENZIALE CANALI E ZONE LIMITROFE	43	-29,9%	2,40%	1.631	0,2%
D3	ZONA PERIFERICA NORD INDUSTRIALE MANCASALE, STAZIONE MEDIO PADANA, PONTI CALATRAVA, STADIO GIGLIO	12	-3,9%	1,41%	1.167	0,0%
E1	ZONA SUBURBANA DI SAN BARTOLOMEO, CODEMONDO, GHIARDELLO	54	19,8%	2,09%	1.252	0,0%
E2	ZONA SUBURBANA NORD/OVEST VILLA SESSO, RONCOCESI	47	-7,4%	1,82%	1.219	0,0%
E3	ZONA SUBURBANA SUD/EST SAN DONNINO, GAVASSETO, MARMIROLO, MASONE, FOGLIANO	115	1,9%	2,32%	1.083	0,0%
E5	ZONA SUBURBANA, NORD/EST GAVASSA, PRATOFONTANA, MASSENZATICO	61	-3,6%	2,34%	980	-0,3%
E6	ZONA SUBURBANA VILLA GAIDA, CADE', CELLA	47	28,7%	1,89%	988	0,0%
R1	AGRICOLA NORD	12	55,4%	1,21%	545	0,0%
R2	AGRICOLA SUD	18	2,5%	2,37%	610	0,0%
	nd	7	-	-	-	-
	REGGIO NELL'EMILIA CAPOLUOGO	1.847	3,2%	2,20%	1.391	-0,1%

FOCUS provinciale - Rimini

Il Focus illustra le dinamiche del mercato residenziale della Provincia di Rimini, registrate nel corso del 2017, attraverso l'analisi dei principali dati strutturali del mercato delle abitazioni, rilevati per macroaree provinciali, che rappresentano le aggregazioni di comuni contigui aventi caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee.

La Provincia di Rimini, la più piccola dell'Emilia Romagna, è formata da 25 Comuni e 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 zona sicuramente più apprezzata è la Riviera, caratterizzata da circa 40 chilometri di spiaggia, su cui sorgono i 5 Comuni di Bellaria Igea Marina, Rimini, Riccione, Misano Adriatico e Cattolica, rinomate località balneari. Alle spalle della costa, nel vicino entroterra, si collocano gli altri 20 Comuni, posti tra le vallate dei fiumi Marecchia e Conca e caratterizzati dai piccoli centri con una propria vivacità economica, commerciale, artigianale, rurale e turistica.

Con Legge n.117/2009, la Provincia di Rimini è stata ampliata, annettendo dalla Provincia di Pesaro Urbino della Regione Marche 7 Comuni dell'Alta Valmarecchia: Castel delci, Maiolo, Novafeltria, Pennabilli, San Leo, Sant'Agata Feltria e Talamello. Per tali comuni, tutte le attività tecnico/amministrative dell'Agenzia Entrate-Territorio, tra cui l'OMI, sono ancora svolte dall'UPTerritorio di Pesaro e Urbino. Il passaggio delle competenze all'UPTerritorio di Rimini è previsto entro il 2018.

Come nel passato, anche nel 2017 il territorio della Provincia di Rimini, gestito dall' UPTerritorio di Rimini, è costituito da 18 Comuni e suddiviso in 5 macroaree, meglio rappresentate nella successiva Figura 44, denominate:

- **Marano - Valle del Conca:** Coriano, Gemmano, Mondaino, Montescudo-Monte Colombo, Montefiore Conca, Montegrolfo, Morciano di Romagna, Saludecio, San Clemente e San Giovanni in Marignano;
- **Rimini Capoluogo:** Rimini;
- **Riviera Nord:** Bellaria Igea Marina;
- **Riviera Sud:** Cattolica, Misano Adriatico e Riccione;
- **Val Marecchia:** Poggio -Torriana, Santarcangelo di Romagna e Verucchio.

Nella Tabella 39 sono riportati, per ogni macroarea provinciale, il numero di transazioni normalizzate (NTN) e le variazioni (%) rispetto al 2016, la quota di NTN (%) del mercato provinciale, l'indicatore dell'intensità del mercato immobiliare (IMI) e la corrispondente differenza rispetto al 2016.

In particolare, la provincia di Rimini mostra un aumento positivo nel campo residenziale del +5,5% con 2.836 NTN, segno di una lenta ma costante crescita dei volumi di compravendita, in continuità con il 2016 (+20%) ed in linea con il *trend* regionale, che si attesta intorno al 4%.

L'incremento, tuttavia, non è omogeneo né diffuso in tutte le macroaree. Nel dettaglio, si osserva che il maggiore incremento +21,9% è indicato per la macroarea *Val Marecchia*, che rappresenta la quota del 10,7% del mercato provinciale, con 303 NTN; mentre la macroarea *Riviera Nord* segnala un calo del -12,5% rispetto al 2016, rappresentando la quota del 7% del mercato provinciale, con 198 NTN. Seguono, *Marano Valle del Conca* +10,8% (quota 12,8% con 363 NTN), *Rimini Capoluogo* 5,9% (quota 44% con 1.248 NTN) e *Riviera Sud* +2,4% (quota 25,5% con 724 NTN).

La modesta crescita degli scambi è confermata anche dall'indicatore IMI, che risulta maggiore rispetto al 2016 per ogni macroarea. Fa eccezione la macroarea *Riviera Nord*, che registra una differenza negativa di -0,22.

I diagrammi di Figura 45 e Figura 46 sintetizzano l'andamento storico delle NTN e dell'IMI a partire dal 2004 per l'intera provincia (linea tratteggiata rossa), per il capoluogo (linea intera blu) e per i comuni non capoluogo (linea intera verde).

Nella Tabella 40 è fornita per l'intera provincia e per ogni macroarea la quotazione media, la variazione (%) rispetto al 2016 e l'indice delle quotazioni.

Per la provincia di Rimini la quotazione media è di 2.415,00 €/m², annotando una variazione negativa del -1,86% rispetto all'anno 2016. Nel dettaglio, si osserva che la massima contrazione -2,57% è indicata per la macroarea *Rimini Capoluogo*, mentre la minima per la *Val Marecchia* con -0,55%. Seguono, *Marano Valle del Conca* - 0,91%, *Riviera Nord* - 2,10%, *Riviera Sud* -1,44%.

Il diagramma di Figura 47 sintetizza l'andamento storico dell'indice delle Quotazioni a partire dal 2004 per l'intera provincia (linea tratteggiata rossa), per il capoluogo (linea intera blu) e per i comuni non capoluogo (linea intera verde).

Nella Tabella 41, infine, sono esposte le dinamiche immobiliari della macroarea *Rimini Capoluogo*.

La città di Rimini mostra, come riportato anche nella Tabella 9, un incremento del +5,9%, ma non è omogeneo né diffuso in tutte le zone OMI, con notevoli aumenti nella zona C2 e sensibili cali nella E2. Anche l'indicatore IMI conferma che l'incremento non è uniforme. La quotazione media pesata per il totale comunale è di 2.467,00 €/m², in discesa del 2,8% rispetto al 2016. La massima contrazione -4,8% è indicata per la zona OMI D11, mentre la minima per la D4 con -0,6%.

La provincia – Rimini

Figura 44: Macroaree provinciali di Rimini

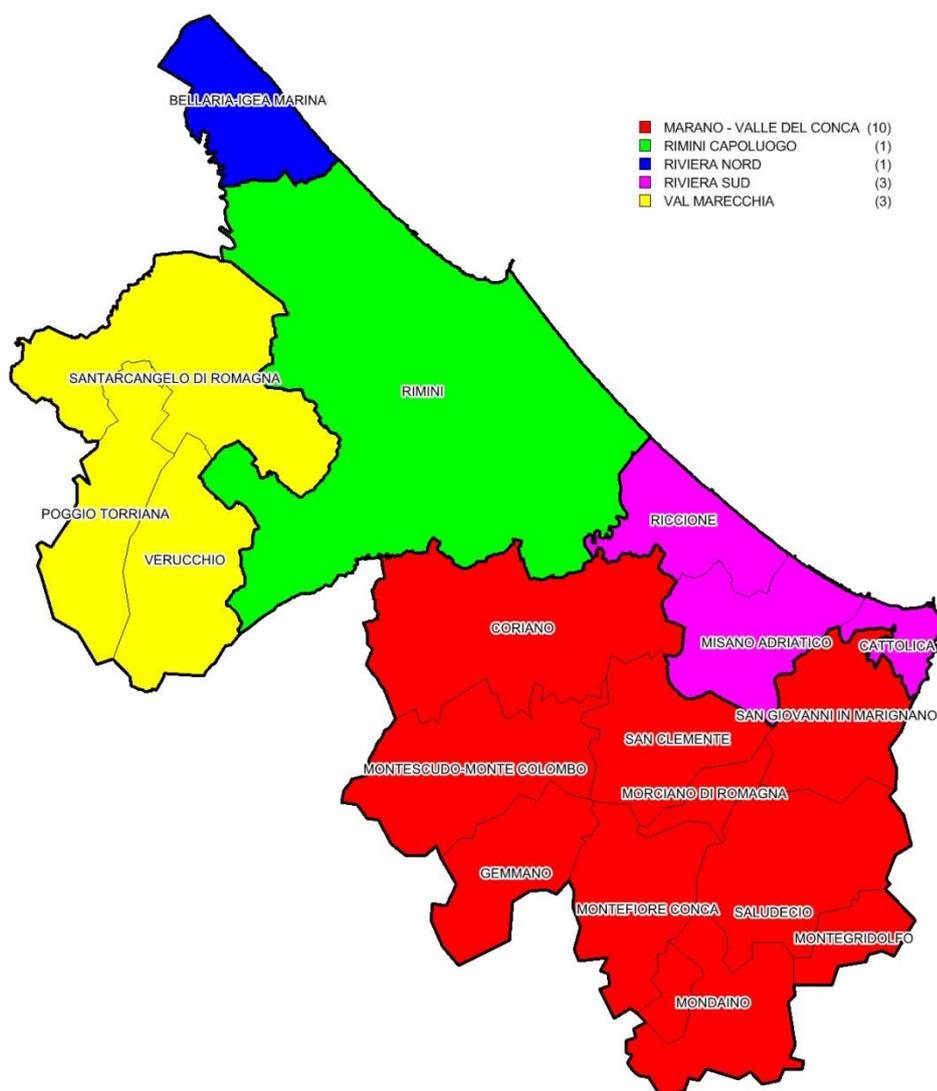


Tabella 39: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Rimini

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
MARANO - VALLE DEL CONCA	363	10,8%	12,8%	1,47%	0,14
RIVIERA NORD	198	-12,5%	7,0%	1,53%	-0,22
RIVIERA SUD	724	2,4%	25,5%	1,69%	0,04
VAL MARECCHIA	303	21,9%	10,7%	1,68%	0,30
RIMINI CAPOLUOGO	1.248	5,9%	44,0%	1,56%	0,08
Provincia di RIMINI	2.836	5,5%	100,0%	1,59%	0,08

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

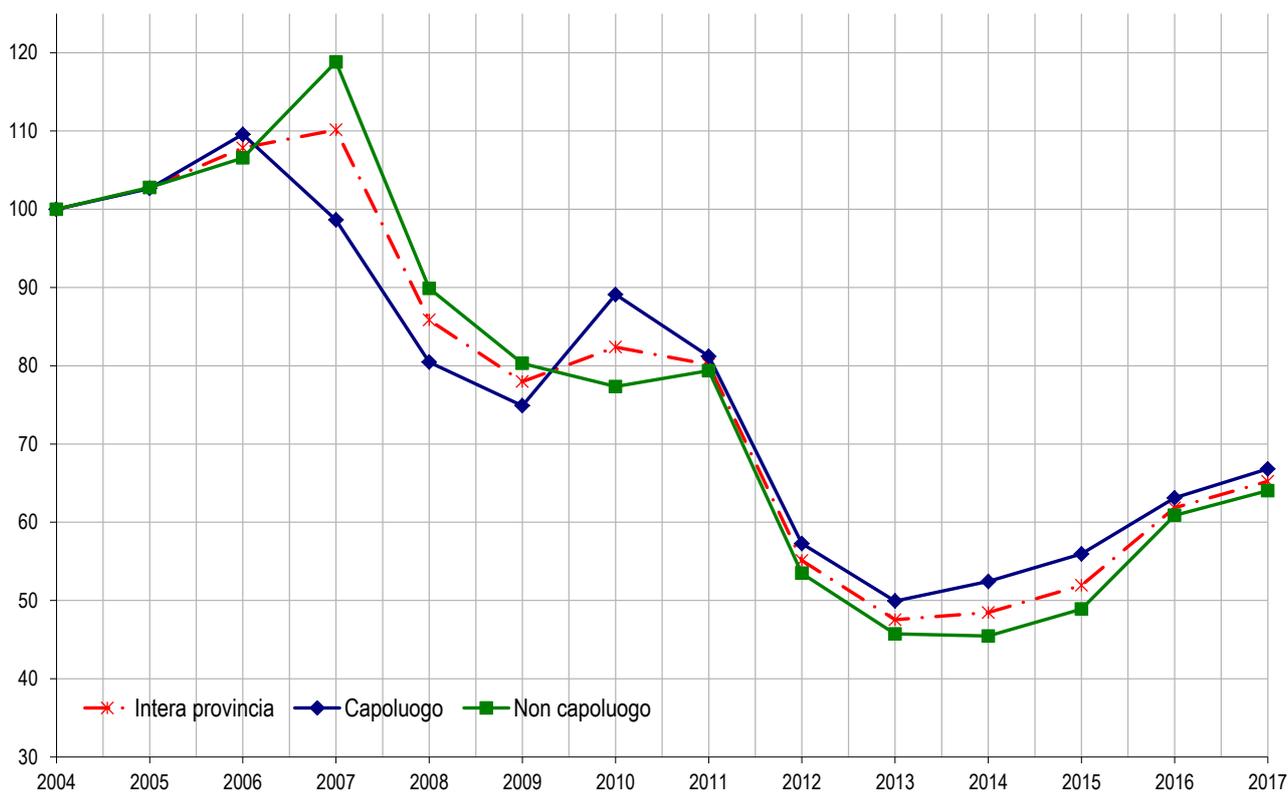


Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Rimini

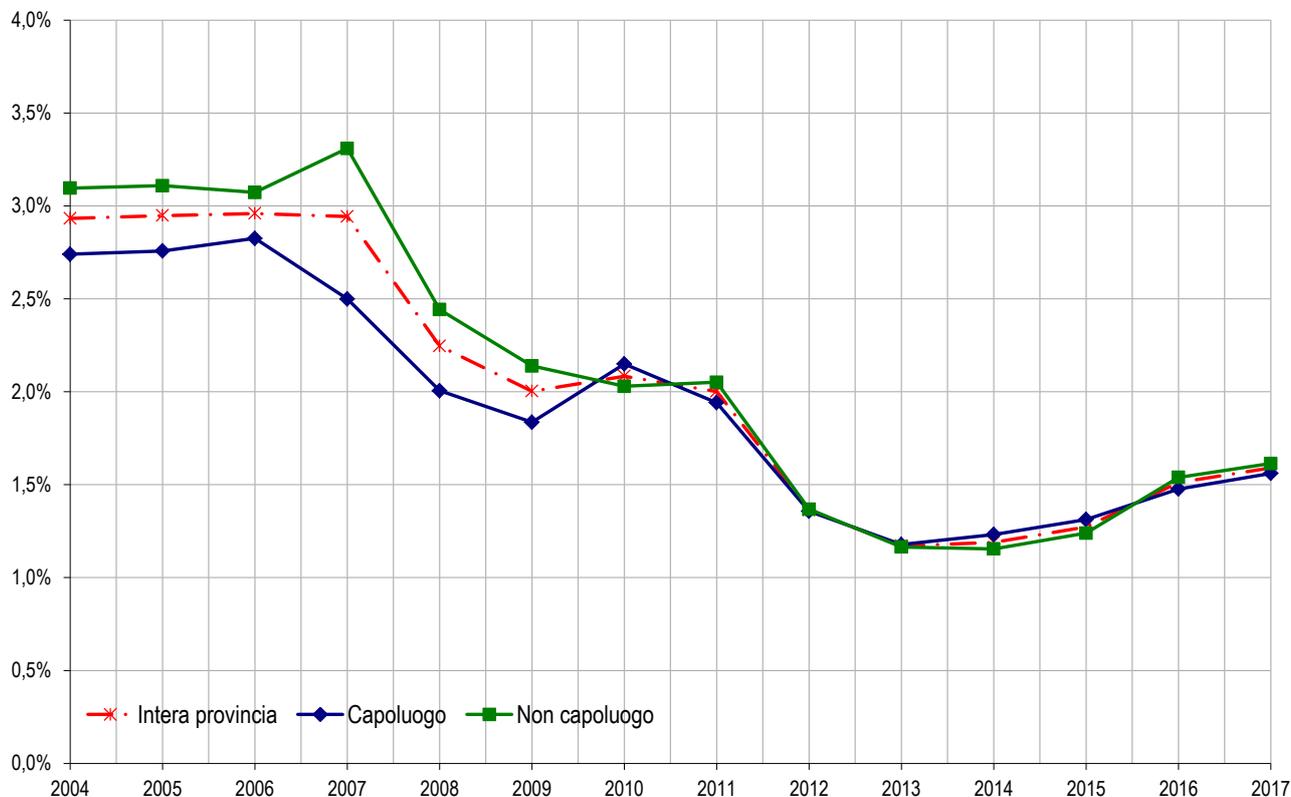
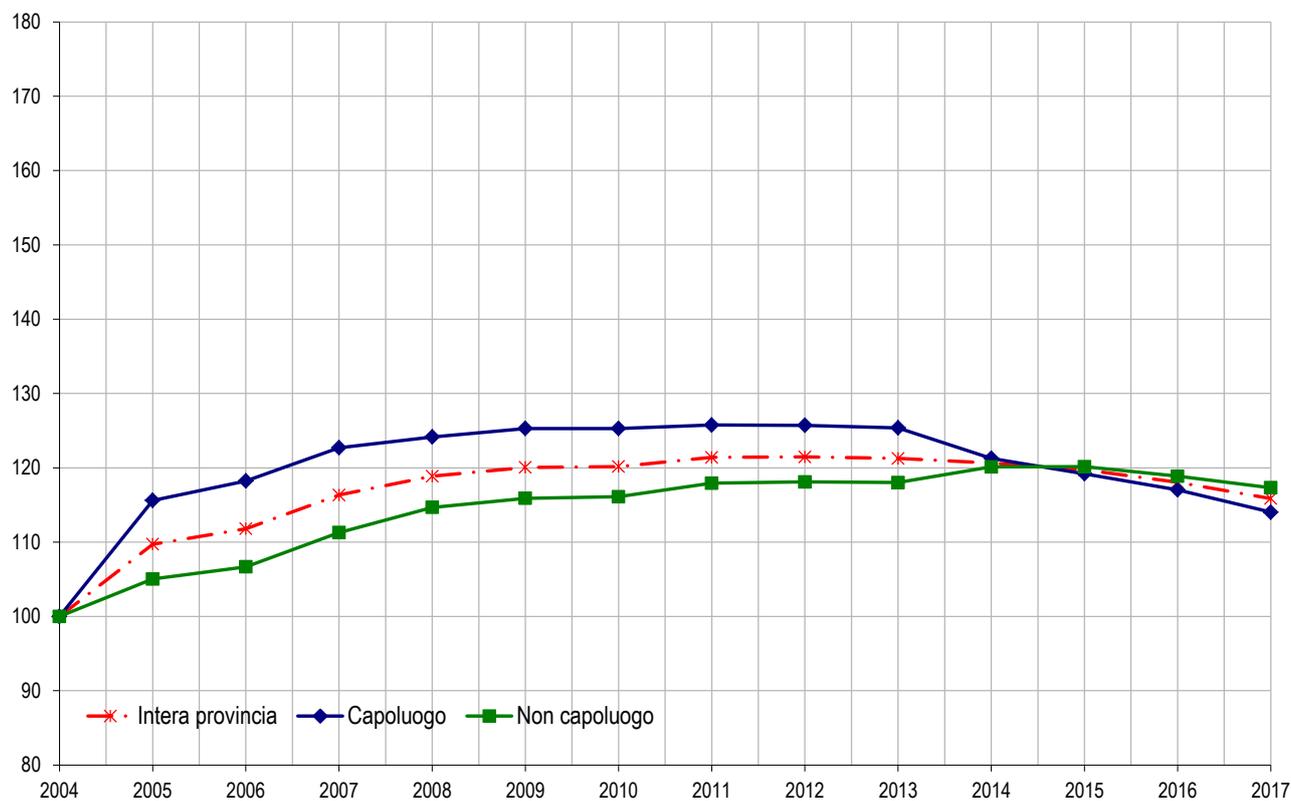


Tabella 40: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Rimini

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
MARANO - VALLE DEL CONCA	1.725	-0,9%	109,6
RIVIERA NORD	2.135	-2,1%	112,4
RIVIERA SUD	3.296	-1,4%	123,2
VAL MARECCHIA	1.770	-0,6%	108,8
RIMINI CAPOLUOGO	2.347	-2,6%	114,0
Provincia di RIMINI	2.415	-1,9%	115,9

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



Il comune – Rimini

Tabella 41: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Rimini

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2017	Variazione % 2016/17	2017	€/m ² 2017	Variazione % 2016/17
B1	CENTRO STORICO	74	5,4%	1,47%	2.821	-3,8%
B2	SAN GIULIANO MARE	97	36,2%	2,08%	2.804	-3,6%
B5	CORONA URBANA	227	4,0%	1,46%	2.621	-3,8%
B7	MARINA CENTRO	129	15,1%	2,43%	3.225	-3,0%
C1	RIVABELLA	16	-38,5%	1,05%	2.483	-3,7%
C2	LUNGOMARE G. DI VITTORIO TRA P.LE TOSCANINI E P.LE CROCE	21	104,8%	2,15%	2.688	-4,2%
C3	LAGOMAGGIO OSPEDALE	92	-16,9%	1,37%	2.496	-2,3%
C4	CELLE CIMITERO FERROVIA RAVENNA	27	-30,3%	1,41%	2.408	-4,3%
D1	VISERBA E VISERBELLA MONTE FERROVIA	73	3,9%	1,82%	2.304	-1,4%
D10	MAREBELLO RIVAZZURRA MIRAMARE	29	-33,2%	1,06%	2.483	-3,1%
D11	VISERBA E VISERBELLA MARE	33	-20,7%	1,33%	2.458	-4,8%
D2	TORRE PEDRERA MARE	38	15,2%	1,31%	2.329	-2,8%
D3	TORRE PEDRERA MONTE	5	0,0%	0,92%	2.021	-1,4%
D4	ZONA INDUSTRIALE NORD TURCHETTA	26	-15,3%	1,88%	2.196	-0,6%
D5	VIA MARECCHIESE A MONTE DELLA STATALE	43	37,5%	1,53%	2.117	-1,4%
D6	COLLE COVIGNANO	0	nd	0,00%	2.525	-3,1%
D7	ZONA GROTTA ROSSA VILLAGGIO PRIMO MAGGIO	39	-11,8%	1,87%	2.321	-1,6%
D8	ZONA ARTIGIANALE SUD GROSRIMINI	32	21,4%	2,03%	2.258	-1,1%
D9	BELLARIVA MIRAMARE A MONTE DELLA FERROVIA	121	32,9%	1,42%	2.350	-1,9%
E1	S.VITO	16	42,5%	3,87%	1.783	-0,9%
E2	S.GIUSTINA ZONA IKEA	3	-75,0%	0,29%	1.783	-0,9%
E3	CORPOLO	11	-42,1%	1,22%	1.783	-0,9%
R5	ZONA AGRICOLA	63	20,5%	1,03%	1.783	-0,9%
	nd	31	-	-	-	-
	RIMINI CAPOLUOGO	1.248	5,9%	1,56%	2.467	-2,8%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2017 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 nei comuni della regione	7
Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione	7
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	11
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2017 (valore medio nazionale =1)	11
Figura 8: Macroaree provinciali di Bologna	13
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Bologna	14
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Bologna	14
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Bologna	15
Figura 12: Macroaree urbane di Bologna	16
Figura 13: Distribuzione NTN 2017 nelle zone OMI - Bologna	17
Figura 14: Distribuzione IMI 2017 nelle zone OMI - Bologna	18
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2017 nelle zone OMI	18
Figura 16: Macroaree provinciali di Ferrara	23
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Ferrara	24
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Ferrara	24
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Ferrara	25
Figura 20: Macroaree provinciali di Forlì - Cesena	28
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Forlì - Cesena	29
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Forlì - Cesena	29
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Forlì - Cesena	30
Figura 24: Macroaree provinciali di Modena	34
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Modena	35
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Modena	35
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Modena	36
Figura 28: Macroaree provinciali di Parma	39
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Parma	40
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Parma	40
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Parma	41
Figura 32: Macroaree provinciali di Piacenza	44
Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Piacenza	45
Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Piacenza	45
Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Piacenza	46
Figura 36: Macroaree provinciali di Ravenna	49
Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Ravenna	50
Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Ravenna	50
Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Ravenna	51

Figura 40: Macroaree provinciali di Reggio Emilia	54
Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Reggio Emilia	55
Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Reggio Emilia	55
Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Reggio Emilia	56
Figura 44: Macroaree provinciali di Rimini.....	59
Figura 45: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Rimini	60
Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Rimini	60
Figura 47: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Rimini	61

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	4
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	4
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	8
Tabella 4: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	8
Tabella 5: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	9
Tabella 6: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia.....	9
Tabella 7: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	10
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	10
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale di Bologna.....	13
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Bologna	15
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana - Bologna	16
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana - Bologna.....	17
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico	19
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Cintura esterna Nord.....	20
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Cintura esterna Sud	20
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Zona collinare.....	20
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Zona periferica	21
Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Ferrara.....	23
Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Ferrara.....	25
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Ferrara	26
Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Forlì - Cesena.....	28
Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Forlì - Cesena.....	30
Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Forlì.....	31
Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Modena	34
Tabella 25: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Modena.....	36
Tabella 26: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Modena.....	37
Tabella 27: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Parma.....	39
Tabella 28: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Parma	41
Tabella 29: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Parma	42
Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Piacenza.....	44
Tabella 31: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Piacenza.....	46
Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Piacenza	47
Tabella 33: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Ravenna	49
Tabella 34: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Ravenna	51
Tabella 35: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Ravenna	52
Tabella 36: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – Reggio Emilia	54
Tabella 37: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale – Reggio Emilia.....	56
Tabella 38: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI – Reggio Emilia.....	57
Tabella 39: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Rimini	59

Tabella 40: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Rimini.....	61
Tabella 41: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Rimini.....	62