



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

EMILIA ROMAGNA

data di pubblicazione: **19 giugno 2020**
periodo di riferimento: **anno 2019**

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)

e l'Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare
della Direzione centrale Servizi stimativi e Osservatorio del mercato immobiliare



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

data di pubblicazione: **19 giugno 2020**
periodo di riferimento: **anno 2019**

*Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.
Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi.
Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.*

Indice

Il mercato immobiliare residenziale della regione	1
Le compravendite.....	3
Le dimensioni	6
Le quotazioni.....	8
FOCUS provinciale - Bologna.....	10
La provincia – Bologna	11
Il comune – Bologna	14
FOCUS provinciale - Ferrara	19
La provincia – Ferrara.....	20
Il comune – Ferrara.....	23
FOCUS provinciale – Forlì Cesena	24
La provincia – Forlì Cesena.....	25
Il comune – Forlì.....	28
FOCUS provinciale - Modena	29
La provincia – Modena.....	31
Il comune – Modena	34
FOCUS provinciale - Parma.....	35
La provincia – Parma	36
Il comune – Parma	39
FOCUS provinciale - Piacenza	40
La provincia – Piacenza.....	41
Il comune – Piacenza.....	44
FOCUS provinciale - Ravenna.....	45
La provincia – Ravenna	46
Il comune – Ravenna	49
FOCUS provinciale - Reggio Emilia.....	50
La provincia – Reggio Emilia	51
Il comune – Reggio Emilia	54
FOCUS provinciale - Rimini	55
La provincia – Rimini.....	56
Il comune – Rimini.....	59
Indice delle Figure	60
Indice delle Tabelle.....	61

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, e anche per le nove città capoluogo.

Nella sezione "Le Compravendite" è monitorato l'andamento del settore immobiliare residenziale della Regione Emilia Romagna nell'anno 2019 per quanto attiene alla movimentazione del patrimonio immobiliare, con analisi delle variazioni rispetto all'anno 2018. Nel dettaglio, in Tabella 1 sono riportati gli indicatori più significativi per ciascuna provincia, quali il numero di transazioni normalizzate (NTN), e l'indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI); è inoltre rappresentata la percentuale di transazioni NTN di ciascuna provincia rispetto il totale regionale. In Tabella 2 sono invece resi gli stessi indicatori con riferimento ai soli comuni capoluoghi di ciascuna provincia. 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 della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare confermano (Tabella 1) che al numero totale delle transazioni registrato su scala regionale (54.538 NTN, in incremento del 4,9% rispetto il precedente anno 2018) concorre in modo significativo la provincia di Bologna, con 14.137 transazioni normalizzate (25,9% del totale regionale), mentre gli apporti più contenuti sono forniti dalle province di Piacenza (6,0%) e Rimini (6,3%).

L'esame di dettaglio del panorama delle compravendite evidenzia che l'aumento generalizzato delle contrattazioni rispetto all'anno 2018 è avvenuto con entità sensibilmente diverse nelle singole realtà provinciali: al significativo incremento di transazioni della provincia di Ferrara (9,2%) fa seguito quello di Rimini (7,6%) e Reggio Emilia (7,5%); gli incrementi di transazioni più contenuti sono registrati nelle province di Bologna (3,7%) e Forlì (2,5%), mentre la provincia di Piacenza si caratterizza per un calo delle transazioni rispetto l'anno 2018 (-0,1%).

Gli andamenti descritti si rinnovano, con qualche lieve eccezione, anche quando si procede all'esame delle transazioni e delle variazioni delle stesse rispetto all'anno 2018 limitatamente alle sole città capoluogo (Tabella 2). Il numero totale delle transazioni (21.902 NTN) risulta in incremento del 5,6% rispetto il precedente anno, e a tale incremento concorre in modo significativo la città di Bologna, con 6.290 transazioni normalizzate (28,7% del totale), mentre gli apporti più contenuti sono forniti dalle province di Piacenza (6,1%) e Forlì (5,6%). La città di Reggio Emilia si caratterizza per essere il capoluogo di provincia che ha registrato il più elevato incremento di contrattazioni (+13,3%), seguita da Ferrara (11,2%) mentre molto contenuti sono gli incrementi di scambi per le città di Parma, Ravenna e Forlì, con Piacenza che registra un decremento delle transazioni (-1,8%) rispetto l'anno 2018.

Nelle tabelle 1 e 2 sono riportati (per intera provincia e per il solo comune capoluogo) anche i valori registrati nel corso del 2019 per l'indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI); la movimentazione percentuale dello stock immobiliare residenziale risulta, dai dati monitorati, piuttosto uniforme nelle nove province (dall'1,77% della provincia di Piacenza al 2,48% di Bologna), ed analogo apprezzamento è evidente per le città capoluogo (dall'1,93% della città di Rimini al 2,78% di Bologna).

La Statistica regionale propone anche l'analisi storica (a partire dall'anno di riferimento 2004) dell'andamento delle compravendite, che 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 2019, pur confermando (su scala regionale) la tendenza all'aumento delle transazioni immobiliari registrato nel quadriennio 2015 - 2018, evidenzia un "rallentamento" delle contrazioni rispetto il precedente anno 2018.

Allo stesso modo, come rilevabile dalla Figura 3, la serie temporale dell'intensità del mercato immobiliare consente di visualizzare l'andamento crescente del fattore IMI nel triennio 2015 - 2018, e come, anche per tale indice, si registra un "gradiente 2019" più contenuto rispetto all'annualità precedente.

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

Nella sezione "Le dimensioni" il panorama delle compravendite residenziali della Regione Emilia Romagna - registrato nel 2019 - 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 2018.

Una caratterizzazione più dettagliata del mercato immobiliare è fornita dalle Tabelle 4 e 5, in cui le transazioni registrate nell'anno 2019 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 2019 e parametro dimensionale delle abitazioni evidenzia che le dimensioni da 50 a 85 m² e da 85 a 115 m² sono quelle risultate oggetto di maggiore movimentazione (più del 60% di tutte le transazioni registrate); tale tendenza si conferma anche per l'esame delle transazioni ristretto alle sole città capoluogo (circa il 65% di tutte le transazioni registrate).

Il confronto, tra anno 2019 e anno 2018, di come siano variate per classi dimensionali le compravendite nel 2019 è riportato nelle Tabelle 6 e 7.

Nella sezione “Le Quotazioni” sono analizzate le quotazioni del settore immobiliare residenziale della Regione Emilia Romagna nell’anno 2019. 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 2018.

I dati del mercato delle abitazioni rilevati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare per l’anno 2019 evidenziano, su scala regionale, un andamento della quotazione media diverso a seconda che l’esame venga condotto per le città capoluogo o con riferimento alla rimanente parte del territorio provinciale. Soffermandosi alle rilevazioni delle nove città capoluogo, la quotazione media regionale risulta invariata rispetto all’anno 2018, mentre per il “resto provincia” è monitorato un decremento delle quotazioni (-0,6% su scala regionale).

L’esame puntuale per capoluogo di provincia evidenzia che tale stabilità è dovuta agli incrementi di quotazione registrati per le città di Bologna (+0,4%) e Parma (+0,7%), mentre tutti gli altri capoluoghi di provincia evidenziano una generalizzata (seppur contenuta) diminuzione delle quotazioni, con picchi di decremento per la città di Ferrara (-0,9%) e Forlì (-1,3%).

Le quotazioni del “resto provincia” registrano (con le sole eccezioni dei territori parmense, +0,4%, e ravennate, +0,3%) una diminuzione delle quotazioni, con la provincia di Ferrara che si attesta alla percentuale di ribasso più elevata (- 4,0%).

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

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

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

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Bologna	14.137	3,7%	25,9%	2,48%	0,08
Ferrara	4.542	9,2%	8,3%	2,01%	0,17
Forlì - Cesena	4.067	2,5%	7,5%	1,93%	0,04
Modena	8.570	5,3%	15,7%	2,24%	0,11
Parma	5.701	4,3%	10,5%	2,13%	0,08
Piacenza	3.274	-0,1%	6,0%	1,77%	-0,01
Ravenna	4.739	5,3%	8,7%	2,03%	0,10
Reggio Emilia	6.072	7,5%	11,1%	2,21%	0,15
Rimini	3.434	7,6%	6,3%	1,79%	0,12
Emilia Romagna	54.538	4,9%	100,0%	2,15%	0,10

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Bologna	6.290	6,2%	28,7%	2,78%	0,15
Ferrara	1.853	11,2%	8,5%	2,38%	0,23
Forlì - Cesena	1.223	1,4%	5,6%	2,03%	0,02
Modena	2.388	4,4%	10,9%	2,49%	0,10
Parma	2.762	2,4%	12,6%	2,59%	0,05
Piacenza	1.330	-1,8%	6,1%	2,32%	-0,05
Ravenna	2.191	3,0%	10,0%	2,15%	0,06
Reggio Emilia	2.318	13,3%	10,6%	2,75%	0,32
Rimini	1.548	8,3%	7,1%	1,93%	0,14
Emilia Romagna	21.902	5,6%	100,0%	2,46%	0,12

Figura 1: Distribuzione NTN 2019 per intera provincia e capoluogo

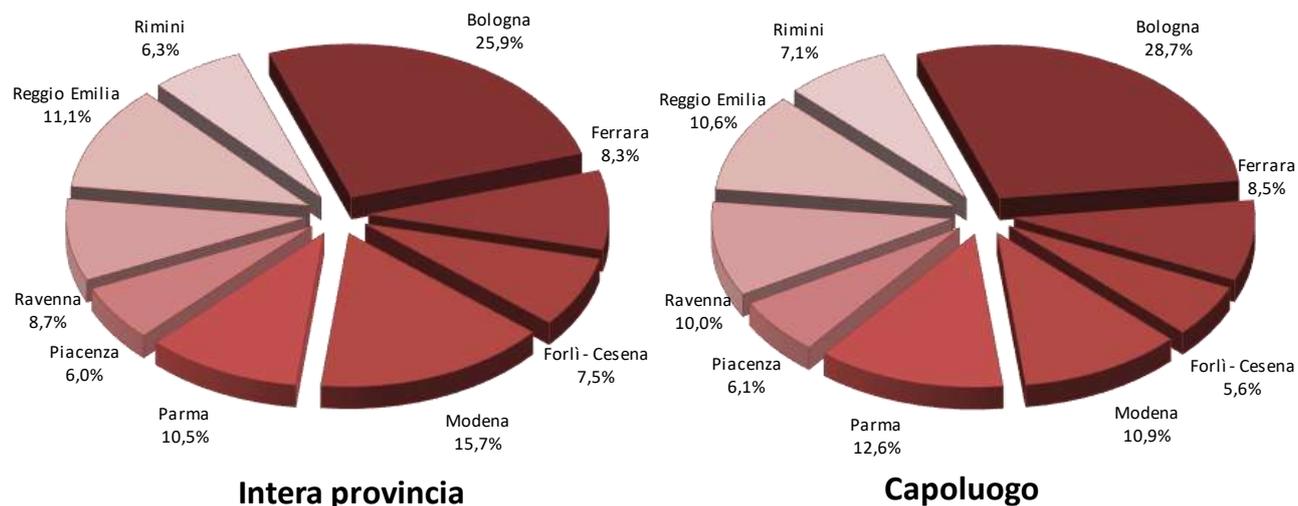


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

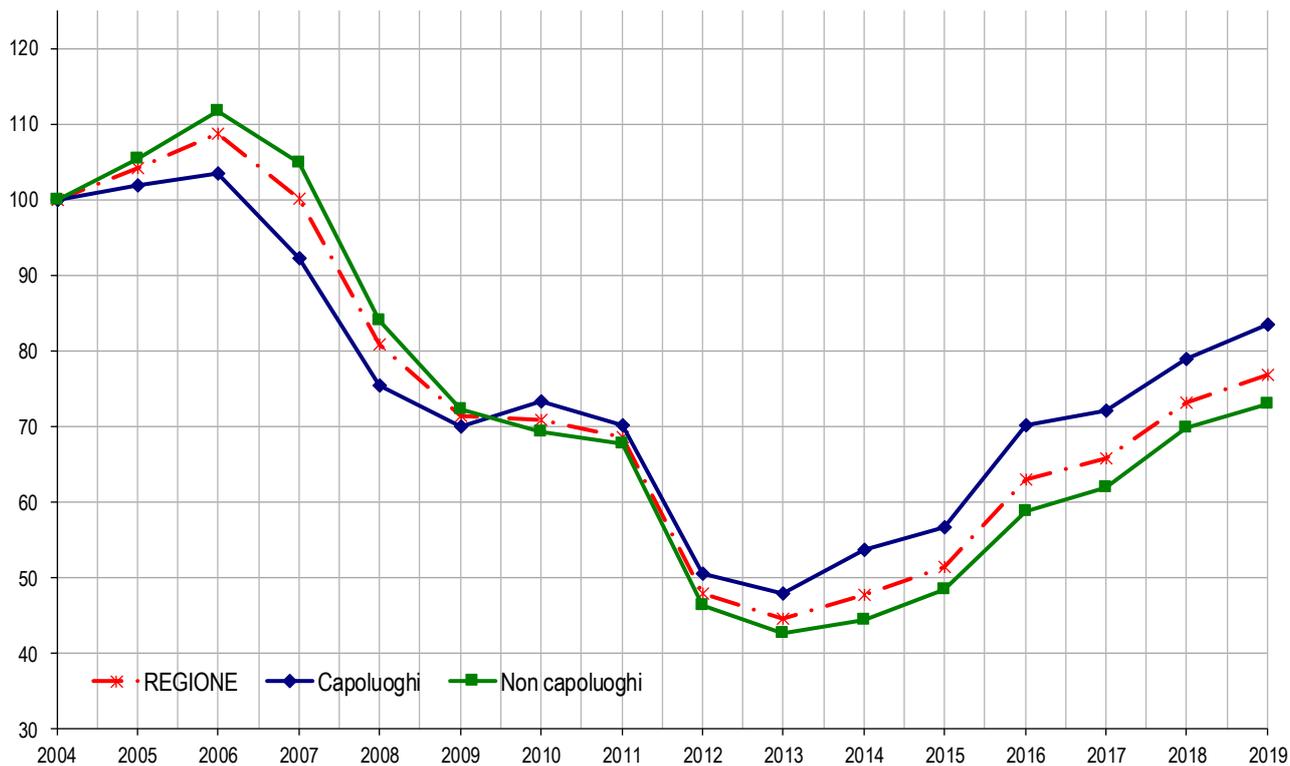


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

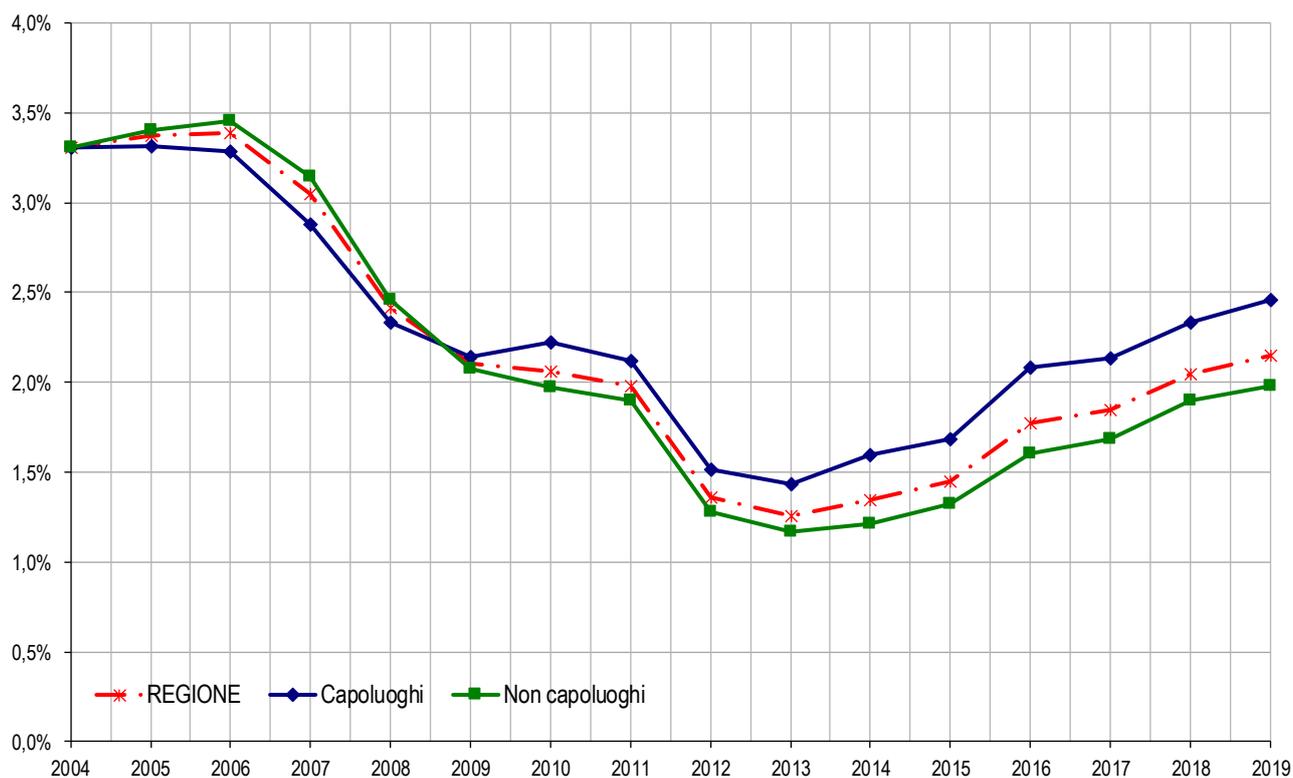


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

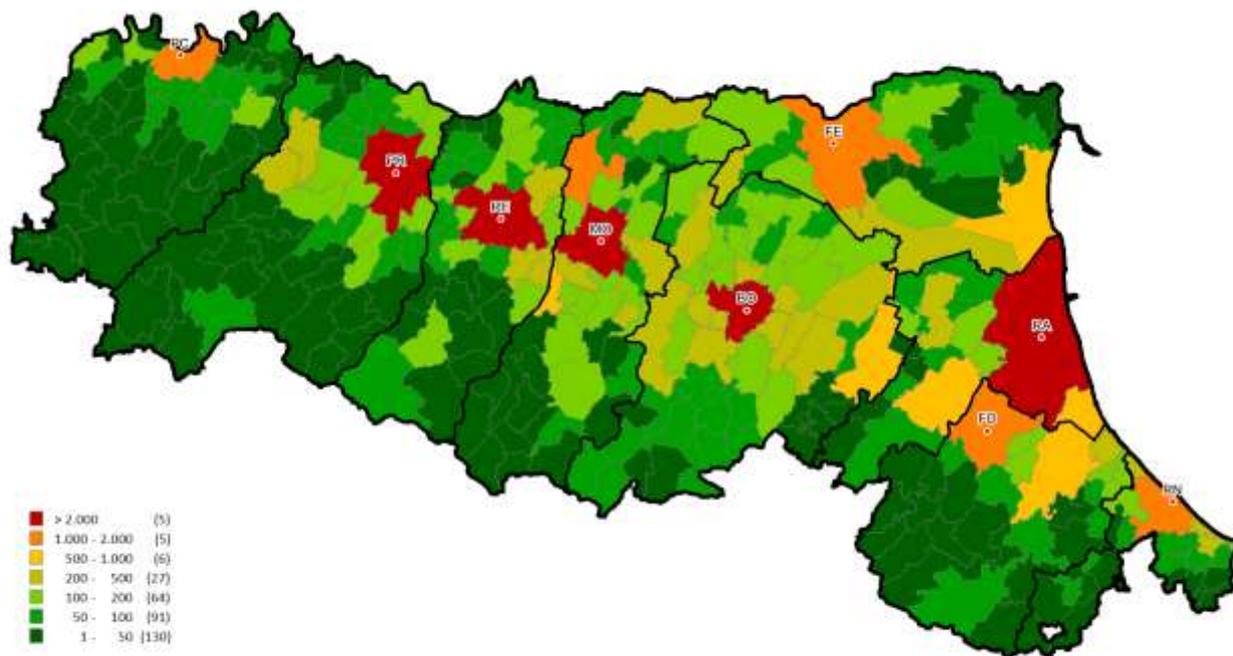
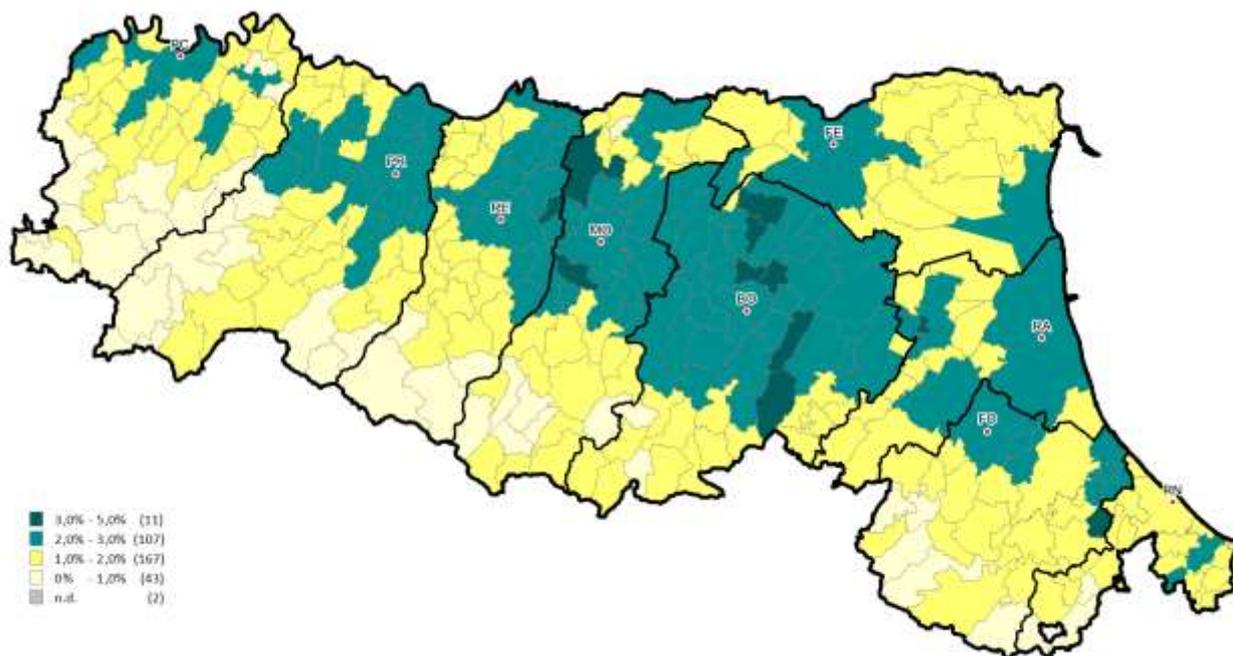


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

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

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ²	STN media Differenza m ²	STN media m ²	STN media Differenza m ²
	2019	2018/19	2019	2018/19
Bologna	99,7	0,6	88,0	-1,4
Ferrara	104,7	-2,5	107,2	-2,1
Forlì - Cesena	109,9	1,3	109,8	0,1
Modena	110,6	0,5	101,5	-2,7
Parma	109,9	-1,9	97,8	-1,6
Piacenza	119,6	0,3	104,0	-0,1
Ravenna	110,4	1,8	100,4	1,6
Reggio Emilia	116,2	0,4	103,3	-2,4
Rimini	98,8	1,7	96,5	0,8
Emilia Romagna	107,6	0,3	98,0	-1,1

Tabella 4: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Bologna	1.331	5.131	4.123	1.741	1.812	14.137
Ferrara	431	1.465	1.174	686	786	4.542
Forlì - Cesena	298	1.210	1.170	617	772	4.067
Modena	481	2.388	2.784	1.416	1.502	8.570
Parma	373	1.589	1.892	880	967	5.701
Piacenza	160	757	1.009	578	769	3.274
Ravenna	358	1.660	1.149	580	992	4.739
Reggio Emilia	283	1.579	1.986	912	1.311	6.072
Rimini	316	1.176	1.074	453	415	3.434
Emilia Romagna	4.032	16.957	16.360	7.863	9.326	54.538

Tabella 5: NTN 2019 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	958	2.575	1.693	608	456	6.290
Ferrara	104	621	529	282	316	1.853
Forlì - Cesena	69	335	418	199	203	1.223
Modena	215	726	786	367	295	2.388
Parma	253	923	963	346	277	2.762
Piacenza	92	393	481	179	185	1.330
Ravenna	246	853	527	217	349	2.191
Reggio Emilia	160	685	843	308	322	2.318
Rimini	140	537	528	184	159	1.548
Emilia Romagna	2.237	7.648	6.766	2.690	2.561	21.902

Tabella 6: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Bologna	10,2%	2,6%	2,1%	2,7%	7,2%	3,7%
Ferrara	27,5%	12,8%	6,4%	2,9%	4,7%	9,2%
Forlì - Cesena	-12,4%	1,9%	5,8%	-0,9%	8,5%	2,5%
Modena	11,8%	2,9%	6,8%	5,4%	4,4%	5,3%
Parma	-5,3%	8,0%	4,4%	7,8%	-0,7%	4,3%
Piacenza	6,0%	4,3%	-1,1%	-11,2%	5,4%	-0,1%
Ravenna	7,5%	3,8%	6,8%	-7,8%	15,1%	5,3%
Reggio Emilia	12,5%	5,5%	8,6%	2,9%	10,5%	7,5%
Rimini	3,4%	1,3%	14,0%	6,9%	16,2%	7,6%
Emilia Romagna	7,4%	4,3%	5,4%	1,7%	7,2%	4,9%

Tabella 7: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Bologna	20,0%	5,3%	6,1%	-0,4%	-3,3%	6,2%
Ferrara	15,1%	23,9%	1,8%	4,8%	10,8%	11,2%
Forlì - Cesena	-31,7%	8,3%	14,7%	-15,1%	2,6%	1,4%
Modena	29,2%	13,6%	0,7%	-9,3%	-1,0%	4,4%
Parma	-7,0%	9,2%	0,2%	5,5%	-4,4%	2,4%
Piacenza	14,4%	0,3%	-0,1%	-19,5%	4,0%	-1,8%
Ravenna	7,3%	1,3%	7,7%	-16,8%	13,4%	3,0%
Reggio Emilia	24,5%	13,9%	15,6%	1,6%	13,3%	13,3%
Rimini	-3,9%	8,9%	17,8%	-10,6%	16,0%	8,3%
Emilia Romagna	11,2%	8,2%	6,3%	-5,2%	4,6%	5,6%

Le quotazioni

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

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ²	Quotazione media Variazione %	Quotazione media €/m ²	Quotazione media Variazione %
	2019	2018/19	2019	2018/19
Bologna	2.808	0,4%	1.545	-0,5%
Ferrara	1.203	-0,9%	994	-4,0%
Forlì - Cesena	1.562	-1,3%	1.589	-1,0%
Modena	1.586	-0,6%	1.079	-0,3%
Parma	1.647	0,7%	920	0,4%
Piacenza	1.510	-0,4%	1.027	0,0%
Ravenna	1.659	-0,1%	1.441	0,3%
Reggio Emilia	1.312	-0,1%	944	-0,1%
Rimini	2.299	-0,4%	2.289	-0,3%
Emilia Romagna	1.911	0,0%	1.290	-0,6%

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

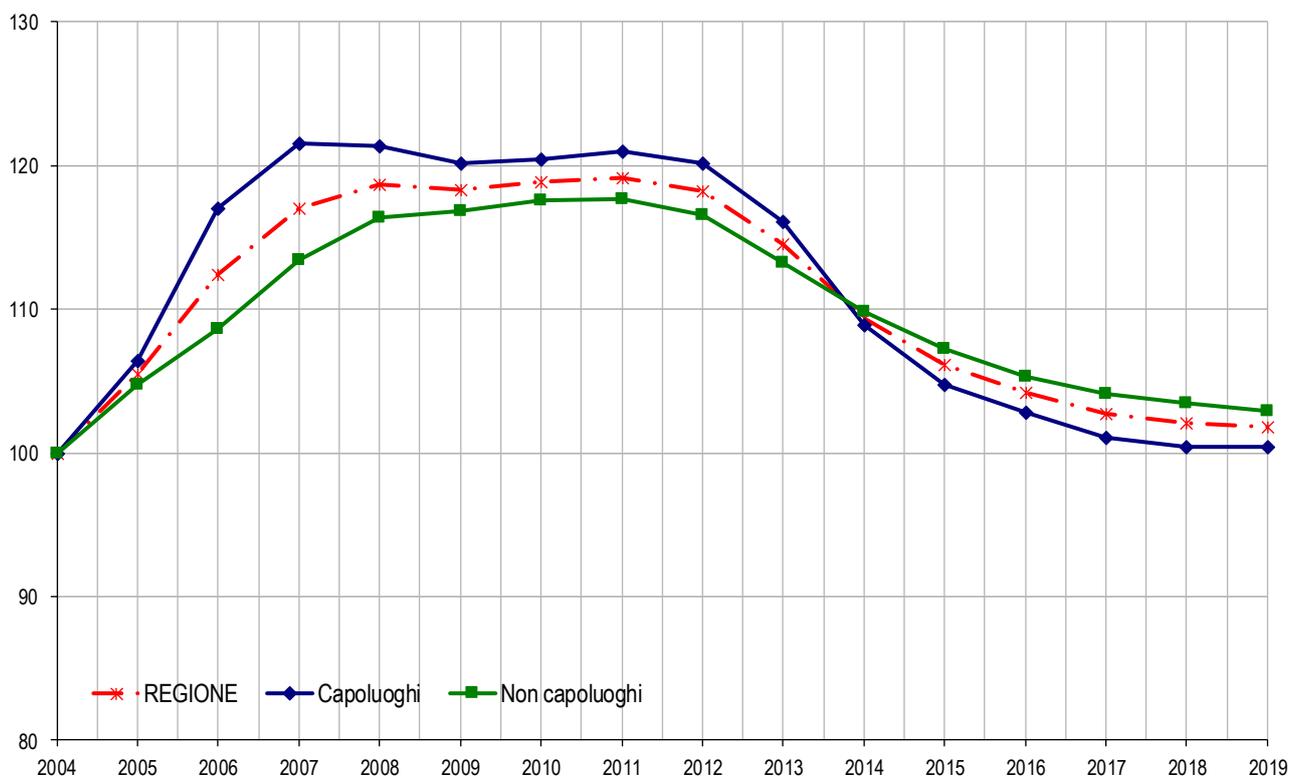
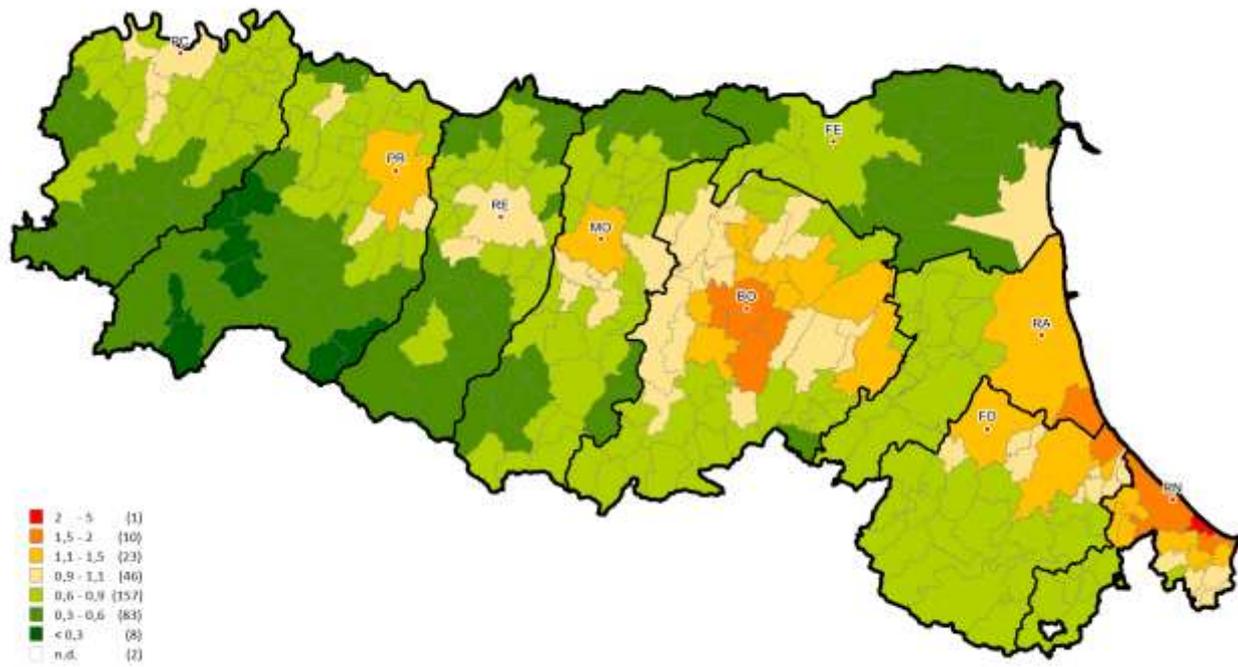


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2019 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Bologna

In questa sezione sono analizzati i dati riguardanti il mercato residenziale della provincia di Bologna.

L'intera provincia, costituita da 55 Comuni, è stata suddivisa in sette macroaree geografiche, di seguito elencate e rappresentate nella mappa tematica (Figura 8):

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

Per la costituzione delle macroaree si è tenuto conto delle condizioni morfologiche e socio-economiche del territorio.

Nello specifico 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.

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

I dati analizzati e presentati nel focus sono:

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

L'analisi dei dati rilevati indica che la Provincia di Bologna, con 14.137 compravendite (NTN) nel 2019 rispetto alle 13.596 del 2018, registra un incremento delle compravendite del 3,7 % per l'intero territorio e del 6,2% per il solo capoluogo.

Nel complesso, fatta eccezione per i segni negativi della prima semicintura sud (-4,2 %) e della seconda semicintura nord (-3,3 %) nelle restanti aree le variazioni sono tutte positive con incrementi compresi tra il +1,9 % della seconda semicintura sud-est ed il +16,9% della seconda semicintura sud-ovest.

Per quanto concerne l'aspetto economico, analizzato nella Tabella 10, le quotazioni non seguono il trend positivo dell'aumento del volume di scambi, emerge infatti il dato di stabilità registrato in termini assoluti nell'intera provincia (0,0%).

In Figura 10 si riporta l'andamento IMI per l'intera provincia, per il solo capoluogo di Bologna e per i restanti territori relativamente al periodo compreso tra il 2004 ed il 2019.

Si evidenzia come l'intensità del mercato immobiliare, dopo il calo registrato tra il II semestre 2006 ed il I semestre 2012, tenda a riprendersi con andamento costante.

Successivamente si è provveduto a suddividere il territorio del Comune di Bologna in cinque macroaree urbane (Figura 12), intese come aggregati di zone OMI contigue con caratteristiche simili dal punto di vista edilizio, storico o sociale.

L'elenco dettagliato delle macroaree, con denominazione e zone OMI che le compongono, è riassunto nelle tabelle dalla 13 alla 17.

Relativamente al numero delle contrattazioni (NTN) l'andamento non è omogeneo, si notano le variazioni registrate nel centro storico -5,8 % (1056 compravendite registrate nel 2019 rispetto alle 1113 del 2018) e della cintura esterna nord, +18,5 % (670 compravendite nel 2019 rispetto alle 564 del 2018).

Nei restanti territori gli andamenti risultano più stabili con scostamenti compresi tra un -4,5 % della zona collinare (dato poco significativo derivante da un esiguo numero di compravendite) ed un + 7,8 % della cintura esterna nord.

Nel complesso gli scostamenti hanno determinato, per l'intero comune di Bologna, un incremento del 6,25%.

Per ciò che concerne l'aspetto economico i valori appaiono stabili con variazioni minime comprese tra il -1,10% della zona collinare ed il +1,00% della cintura esterna nord; la variazione complessiva per l'intero Territorio comunale di Bologna si attesta nel +0,50%.

Di seguito (da Tabella 13 a Tabella 17) sono esposti, per ogni macroarea, il numero delle transazioni normalizzate (NTN), gli indicatori IMI, le quotazioni medie e le relative variazioni in percentuale già espresse nelle tabelle 11 e 12.

La provincia – Bologna

Figura 8: Macroaree provinciali di Bologna

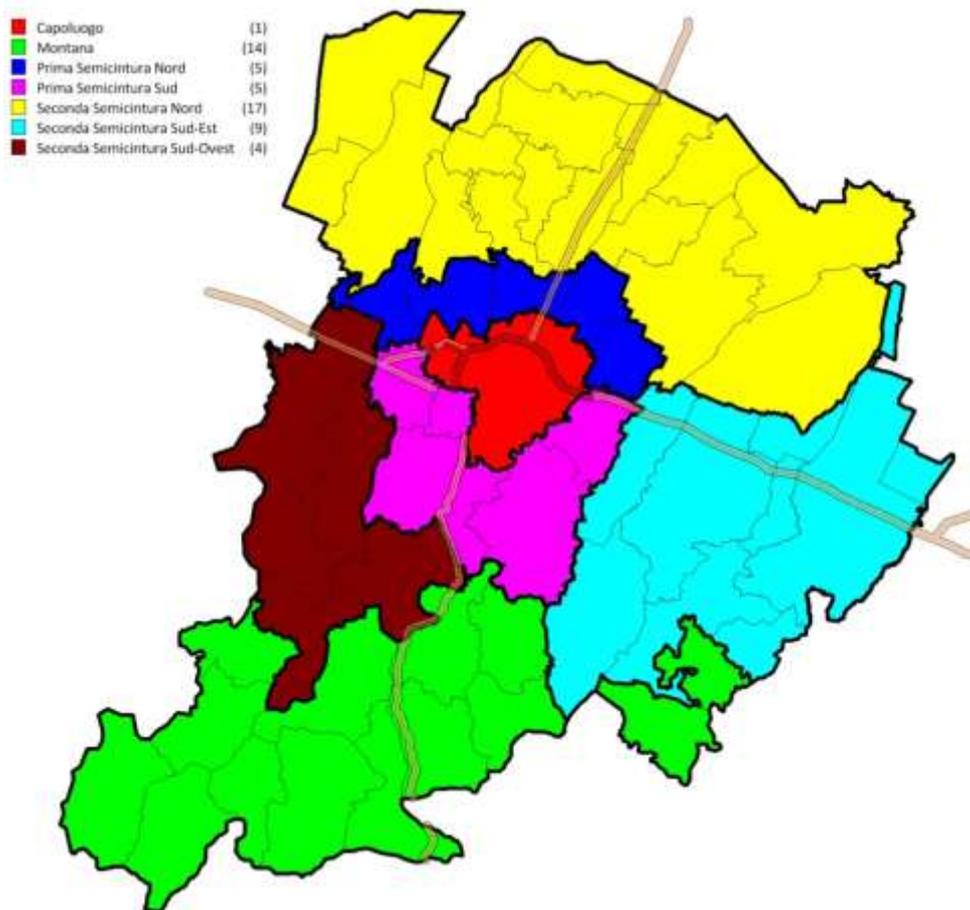


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Prima semicintura nord	1.014	7,1%	7,2%	2,93%	0,18
Prima semicintura sud	1.471	-4,2%	10,4%	2,40%	-0,11
Seconda semicintura nord	2.315	-3,3%	16,4%	2,46%	-0,09
Seconda semicintura sud-est	1.597	1,9%	11,3%	2,31%	0,04
Seconda semicintura sud-ovest	741	16,2%	5,2%	2,31%	0,32
Montana	711	13,0%	5,0%	1,36%	0,16
Bologna Comune	6.290	6,2%	44,5%	2,78%	0,15
Bologna Provincia	14.137	3,7%	100,0%	2,48%	0,08

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

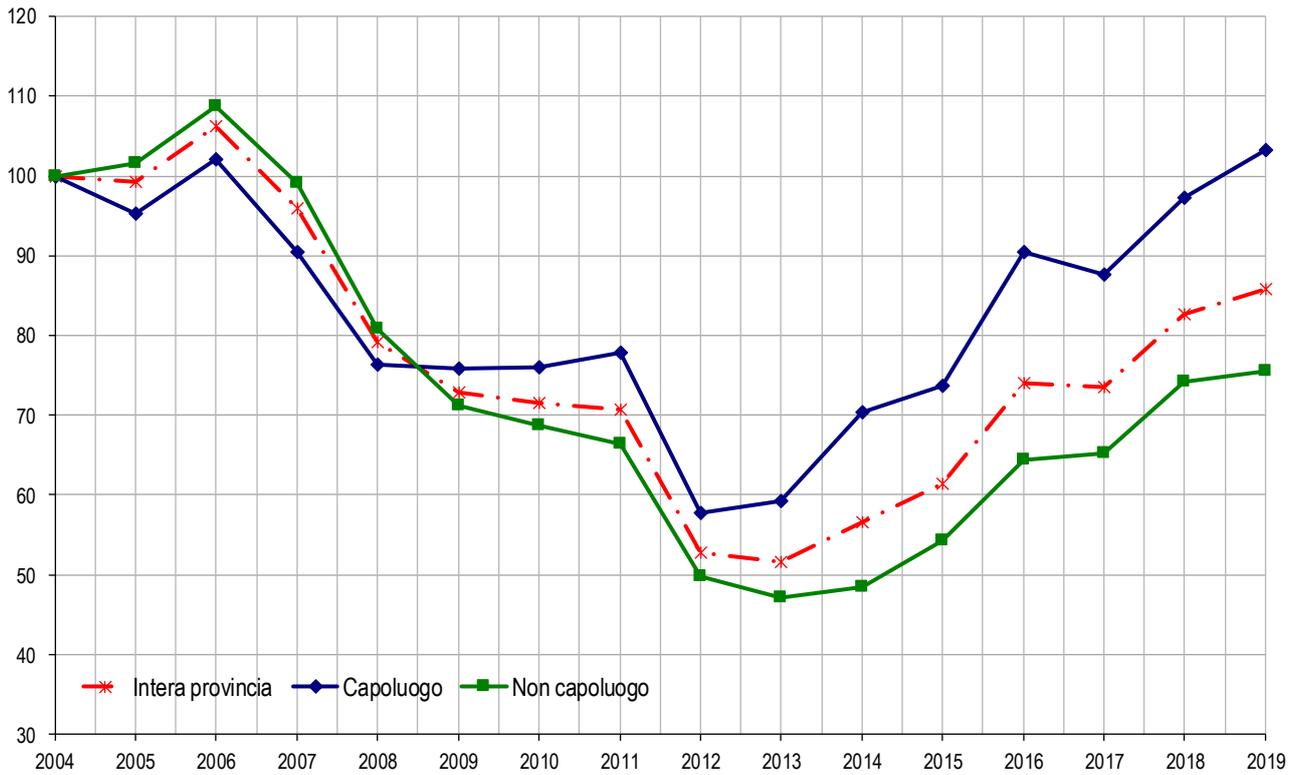


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

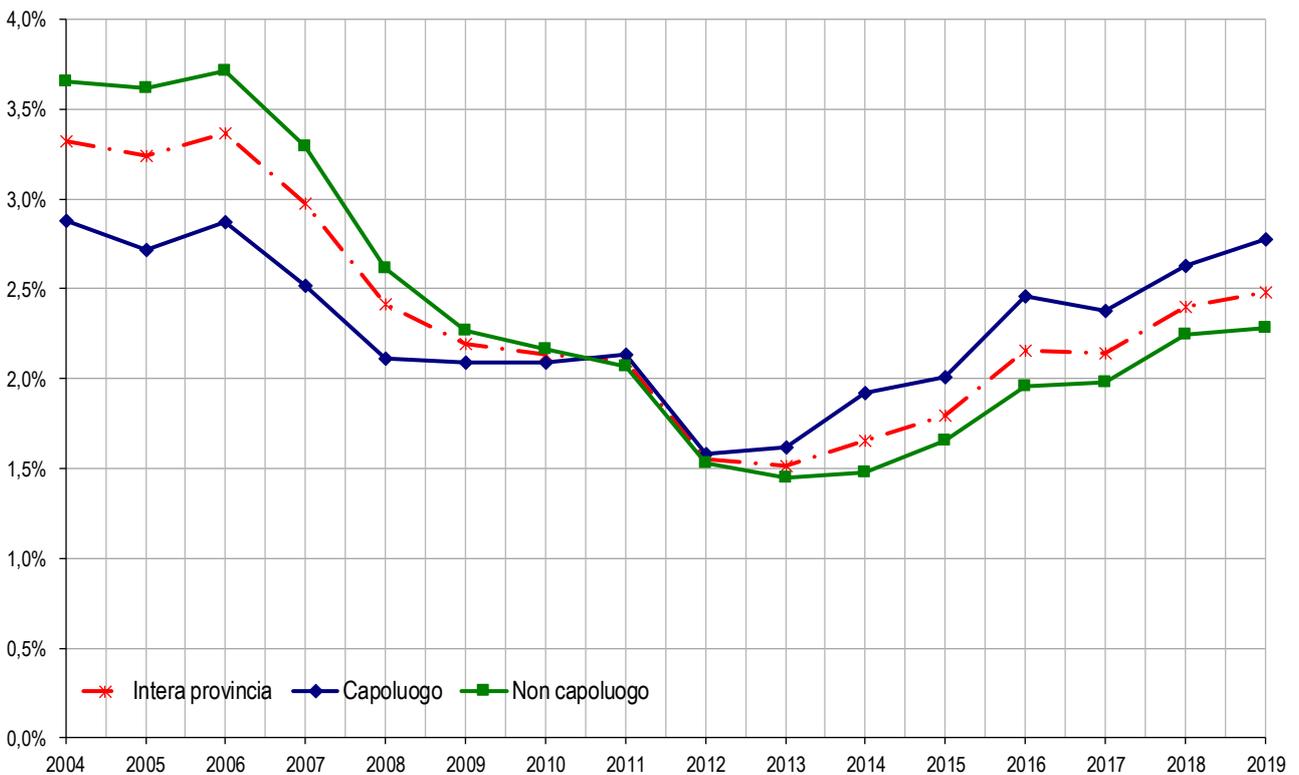
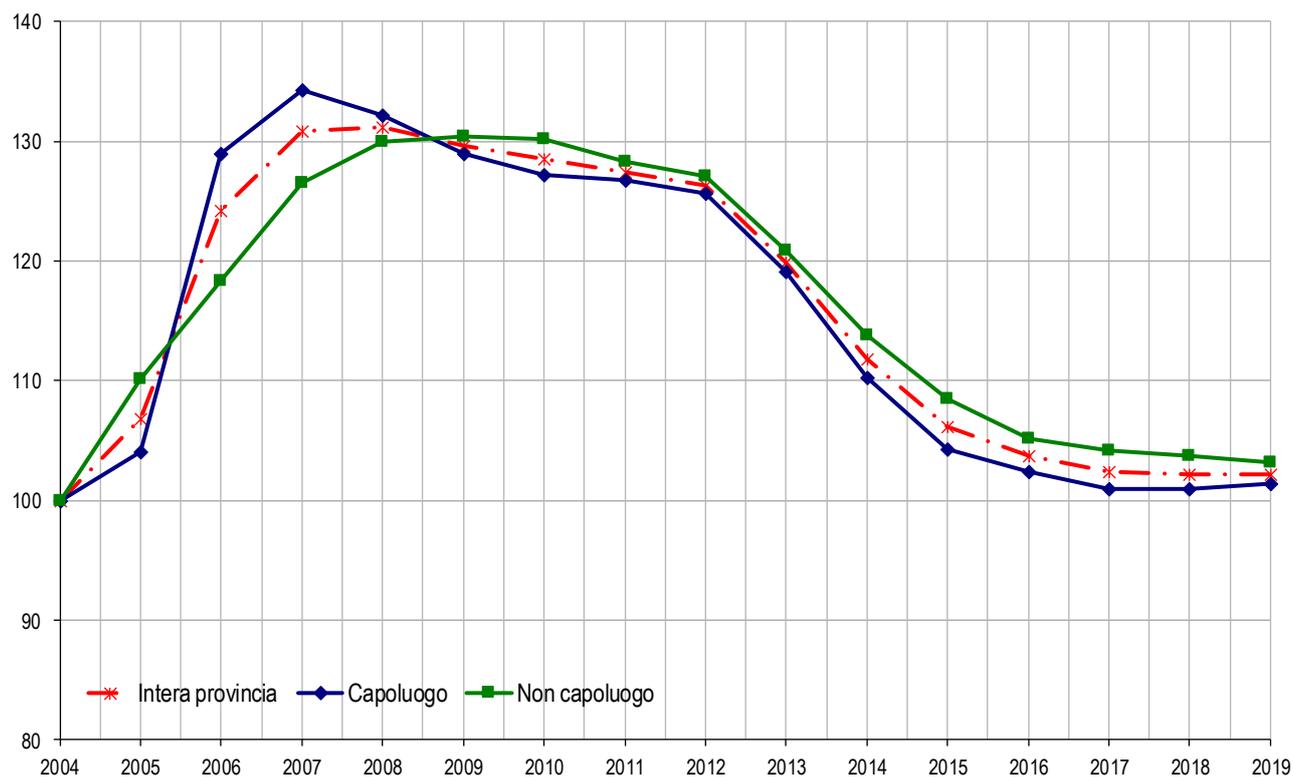


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variazione %
	2019	2018/19
Prima semicintura nord	1.728	0,5%
Prima semicintura sud	2.282	-0,2%
Seconda semicintura nord	1.404	-0,7%
Seconda semicintura sud-est	1.486	0,5%
Seconda semicintura sud-ovest	1.389	-0,3%
Montana	990	-4,3%
Bologna Comune	2.808	0,4%
Bologna Provincia	2.047	0,0%

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



Il comune – Bologna

Figura 12: Macroaree urbane di Bologna

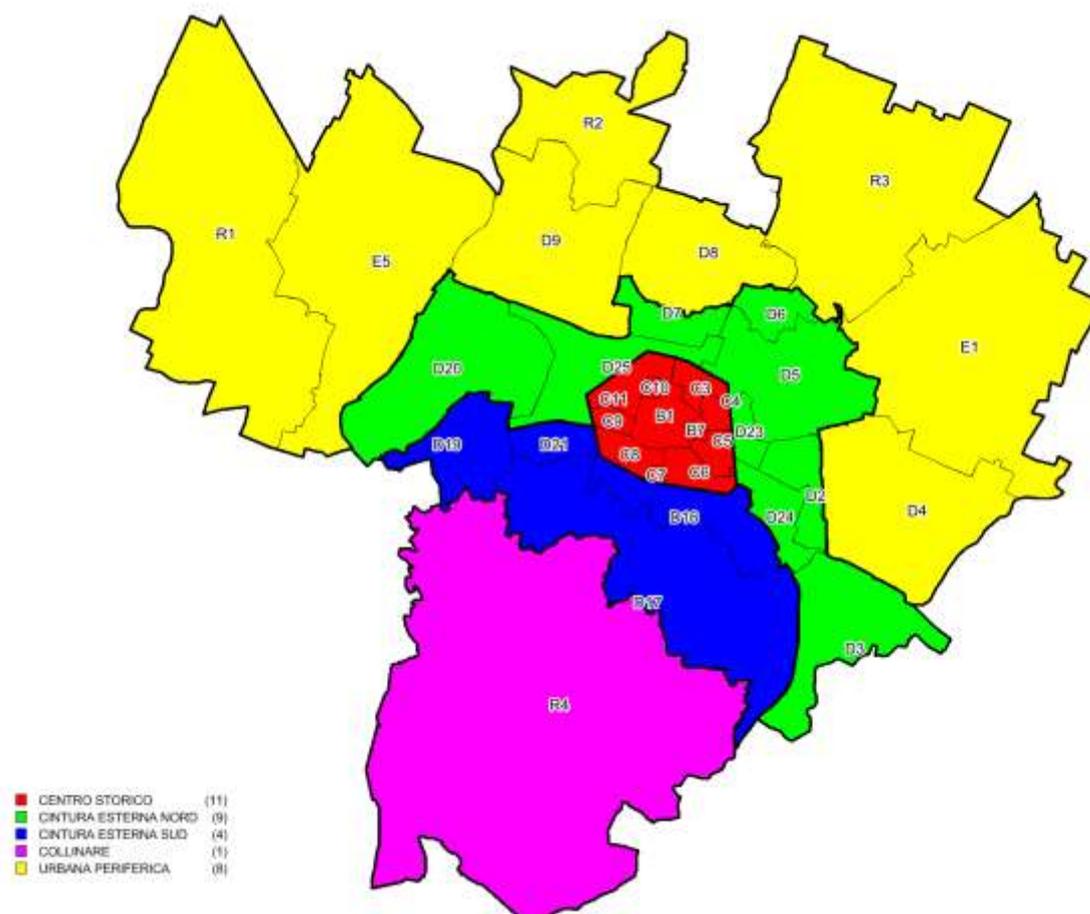


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per comune	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Centro storico	1.056	-5,8%	16,8%	2,57%	-0,18
Cintura esterna Nord	2.361	7,8%	37,5%	2,76%	0,19
Cintura esterna Sud	670	18,5%	10,7%	2,55%	0,39
Zona collinare	25	-4,5%	0,4%	2,70%	-0,13
Zona periferica	2.172	7,7%	34,5%	2,98%	0,20
n.d.	5	-	0,1%	-	-
Bologna	6.290	6,2%	100,0%	2,78%	0,15

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

Macroaree urbane	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
Centro storico	2.964	0,3%
Cintura esterna Nord	2.628	1,0%
Cintura esterna Sud	3.539	0,2%
Zona collinare	4.375	-1,1%
Zona periferica	2.372	0,2%
Bologna	2.720	0,5%

Figura 13: Distribuzione NTN 2019 nelle zone OMI

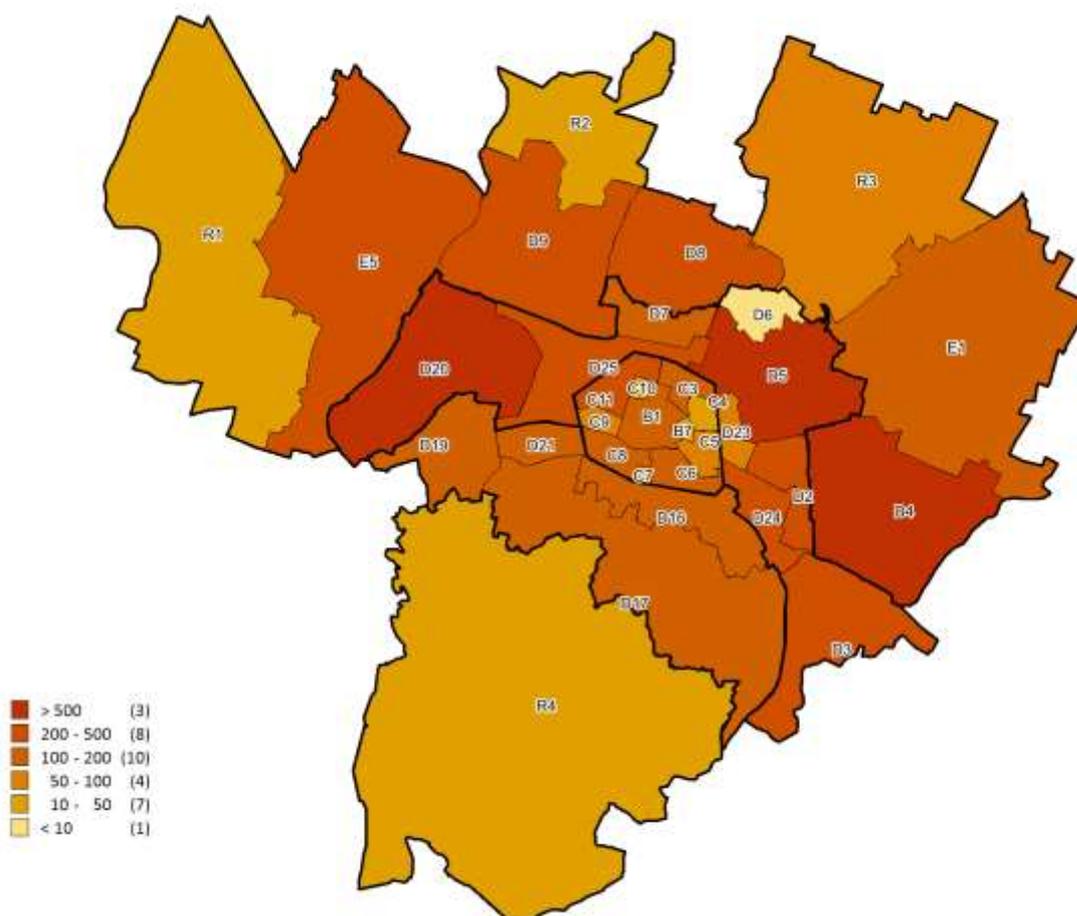


Figura 14: Distribuzione IMI 2019 nelle zone OMI

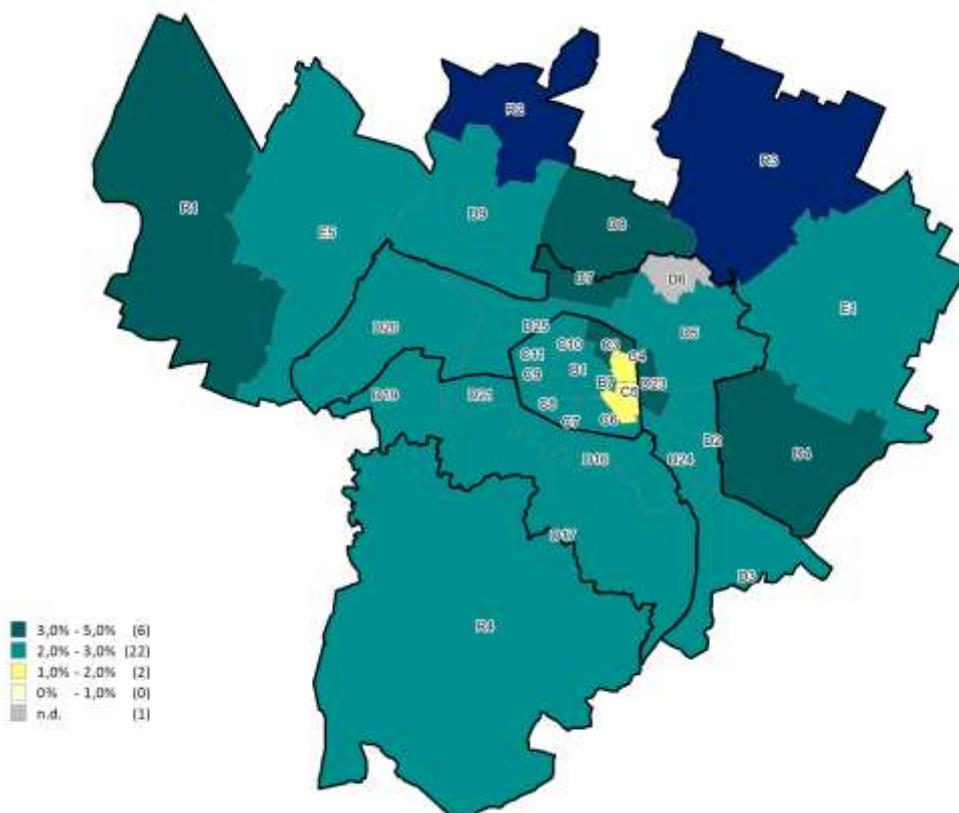


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2019 nelle zone OMI

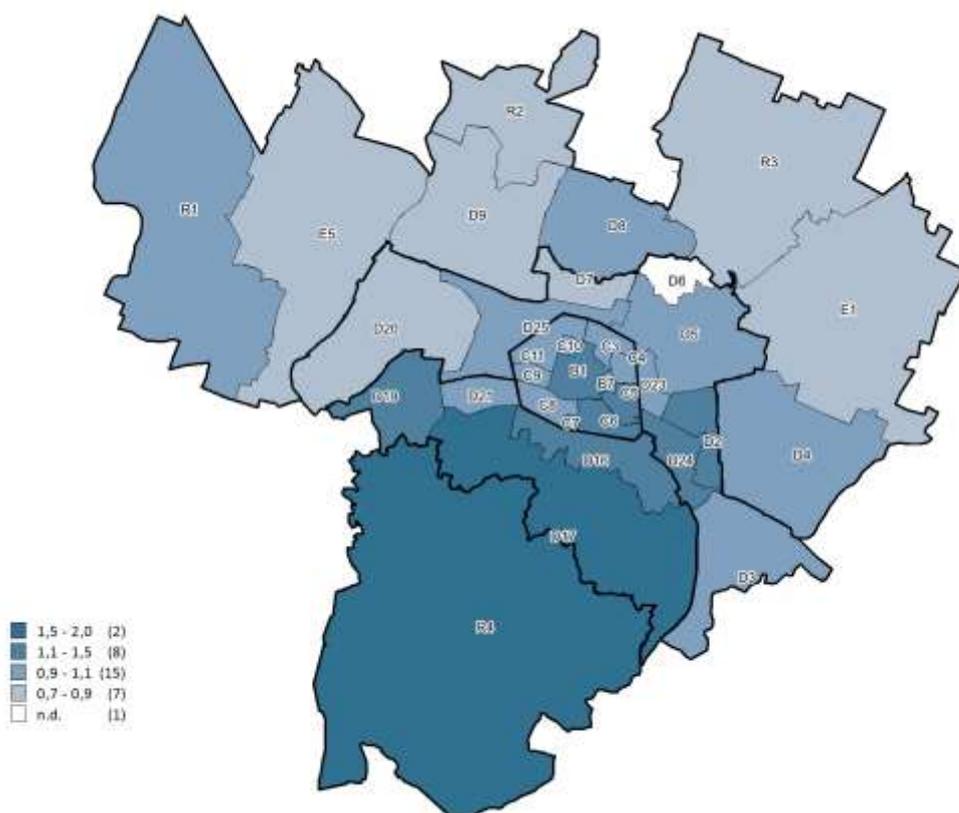


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19	2019	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
B1	CENTRO STORICO CERCHIA DEI MILLE NO UNI E STR.MAGGIORE	190	-14,9%	2,55%	3.450	0,2%
B7	ZAMBONI CASTELTIALTO ALDROVANSI SAN VITALE	23	-9,4%	2,43%	2.892	0,0%
C3	IRNERIO CENTOTRECENTO MOLINE RIGHI P.ZZA OTTO AGOSTO INDIPENDENZA V.LI MASINI E PICHAT	134	37,2%	3,53%	2.725	0,3%
C4	CENTOTRECENTO IRNERIO P.ZZA DI PORTA SAN DONATO V.LE FILOPANTI SAN VITALE PETRONI	21	-61,5%	1,08%	2.558	0,0%
C5	SAN VITALE VIALE ERCOLANI PIAZZA CARDUCCI DANTE SANTO STEFANO GUERRAZZI PIAZZA ALDROVANDI	78	-36,5%	1,82%	3.258	0,3%
C6	QUARTIRE GALVANI: SANTO STEFANO P.ZZA DI PORTA S. STEFANO VIALI GOZZADINI E PANZACCHI SAVENELLA TOVAGLIE D'AZEGLIO	130	43,6%	2,69%	3.517	-0,2%
C7	QUARTIERE GALVANI MURA DI PORTA CASTIGLIONE: D'AZEGLIO TOVAGLIE SAVENELLA MURA DI PORTA CASTIGLIONE	24	-11,1%	2,71%	3.075	0,3%
C8	QUARTIERE MALPIGHI SARAGOZZA: SANT'ISAIA VIALI PEPOLI ALDINI D'AZEGLIO BARBERIA	126	3,9%	2,80%	2.625	0,6%
C9	QUARTIERE MALPIGHI: S.FELICE GRADA VICINI S.ISAIA S.FRANCESCO MALPIGHI	67	-13,9%	2,10%	2.833	0,0%
C10	QUARTIERE MARCONI PORTO: MILLE GALLIERA RIVA RENO MARCONI	44	26,5%	2,79%	2.450	1,7%
C11	QUARTIERE MARCONI	219	-10,6%	2,88%	2.550	0,8%
	Centro storico	1.056	-5,8%	2,57%	2.964	0,3%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19		2019	€/m ²
D2	SAN VITALE MURRI	241	-10,3%	2,84%	3.180	0,0%
D3	SAN RUFFILLO EST	266	-1,3%	2,58%	2.840	0,5%
D5	SAN DONATO	517	9,1%	2,62%	2.460	0,8%
D6	FIERA	0	-	-	-	-
D7	MATTEOTTI P.ZZA UNITA'	199	34,6%	3,12%	2.275	2,6%
D20	SAFFI S. VIOLA	541	11,5%	2,91%	2.315	1,5%
D23	V.LE FILOPANTI MASSARENTI ZANOLINI STAZIONE S. VITALE	76	18,9%	3,63%	2.508	0,2%
D24	MURRI EST	244	18,9%	2,73%	3.415	0,3%
D25	STAZIONE FILOPANTI VIA DEL CHIU	276	0,4%	2,61%	2.475	1,7%
	Cintura esterna Nord	2.361	7,8%	2,76%	2.628	1,0%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19		2019	€/m ²
D16	PEDECOLLINARE	158	16,8%	2,47%	4.015	0,4%
D17	PEDECOLLINARE E SEMICOLLINARE	185	5,6%	2,57%	4.220	0,0%
D19	STADIO FUNIVIA	172	33,1%	2,95%	3.050	0,2%
D21	SARAGOZZA	156	23,3%	2,26%	2.800	0,4%
	Cintura esterna Sud	670	18,5%	2,55%	3.539	0,2%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19		2019	€/m ²
R4	AGRICOLA SUD	25	-4,5%	2,70%	4.375	-1,1%
	Zona collinare	25	-4,5%	2,70%	4.375	-1,1%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19		2019	€/m ²
D4	MAZZINI FOSSOLO	771	7,3%	3,33%	2.610	0,4%
D8	BOLOGNINA	401	-15,8%	3,09%	2.455	-0,4%
D9	MARCO POLO PESCAROLA	214	29,8%	2,85%	2.075	3,8%
D22	CORTICELLA	196	6,1%	2,33%	2.305	0,5%
E1	ROVERI PILASTRO	136	34,7%	2,27%	2.125	0,1%
E5	BORGO PANIGALE BIRRA CASTELDEBOLE	348	15,4%	2,80%	2.190	-1,5%
R1	AGRICOLA NORD OVEST	42	30,0%	3,61%	2.450	0,0%
R2	AGRICOLA NORD	15	61,1%	5,80%	2.300	1,1%
R3	AGRICOLA NORD EST	51	69,2%	5,31%	2.275	1,1%
	Zona periferica	2.172	7,7%	2,98%	2.372	0,2%

FOCUS provinciale - Ferrara

In questo paragrafo sono analizzati i dati riguardanti il mercato residenziale della provincia di Ferrara.

Il territorio provinciale è costituito da 23 Comuni ed è stato suddiviso in sette macroaree geografiche, di seguito elencate e rappresentate nella mappa tematica (Figura 16):

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

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

La Tabella 18 riporta le informazioni registrate in ciascuna macroarea provinciale, con riferimento alla numerosità delle transazioni, alla distribuzione delle compravendite all'interno della provincia, oltre all'indicatore dell'intensità del mercato immobiliare (IMI) e relative differenze rispetto al 2018.

L'analisi dei dati rilevati indica che la Provincia di Ferrara, con 4.542 compravendite (NTN) nel 2019 registra un incremento del 9,2% per l'intero territorio. Significativi gli incrementi del capoluogo (+11,2%), della macroarea "Alto Ferrarese" (+8,4%) e "Comacchio" (+16,7%), che rappresentano le quote maggiori del NTN provinciale. Negativa la variazione della macroarea "Porzione Nord - Est" con -11,5%.

Per quanto concerne l'aspetto economico, analizzato nella Tabella 19, le quotazioni registrano un calo generalizzato per tutta la provincia con variazioni da -0,6%, a -7,1%. In valore assoluto, le quotazioni medie più elevate rimangono quelle di "Comacchio" con €/m² 1.389, "Ferrara" con €/m² 1.203 e "Alto ferrarese" con €/m² 950.

Le Figure 17 e 18, che rappresentano le serie storiche dei numeri indici dell'NTN e IMI, mettono in relazione i dati dell'intera Provincia, del Capoluogo e dei restanti Comuni, evidenziando la continuità del trend positivo del volume delle compravendite residenziali.

La Tabella 20 permette di individuare l'andamento degli indicatori nel territorio comunale di Ferrara evidenziando l'articolazione dei dati nelle 28 zone in cui il comune capoluogo è stato suddiviso.

Relativamente al numero di transazioni normalizzate (NTN) si rileva che, l'andamento del mercato immobiliare del territorio comunale, è complessivamente in crescita registrando un +11,2%.

Il maggior numero di scambi si rileva nella zona centrale B4 (439 transazioni), seguita dalle zone semicentrali C3 e C2 (rispettivamente 336 e 173 transazioni).

Per quanto riguarda l'aspetto economico, le quotazioni medie hanno indicato variazioni in diminuzione rispetto a quelle registrate nell'anno precedente; tali scostamenti hanno infatti determinato un calo complessivo, per l'intero territorio comunale, del -1,2%.

In termini di apprezzamento, è sempre il centro storico (zona B4) a conservare il ruolo principale, con una quotazione pari a €/m² 1.893, a seguire troviamo la zona periferica D13 (prima cintura urbana Est) e la semicentrale C2 (fascia Est oltre le mura), rispettivamente €/m² 1.591 ed €/m² 1.575.

La provincia – Ferrara

Figura 16: Macroaree provinciali di Ferrara



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

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Alto ferrarese	782	8,4%	17,2%	1,97%	0,15
Comacchio	903	16,7%	19,9%	2,13%	0,30
Porzione centrale	119	1,3%	2,6%	1,35%	0,02
Porzione centro-sud	377	5,8%	8,3%	1,78%	0,10
Porzione nord-est	189	-11,5%	4,2%	1,21%	-0,16
Unione dei comuni terre e fiumi	320	3,4%	7,0%	1,59%	0,05
Ferrara Comune	1.853	11,2%	40,8%	2,38%	0,23
Ferrara Provincia	4.542	9,2%	100,0%	2,01%	0,17

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

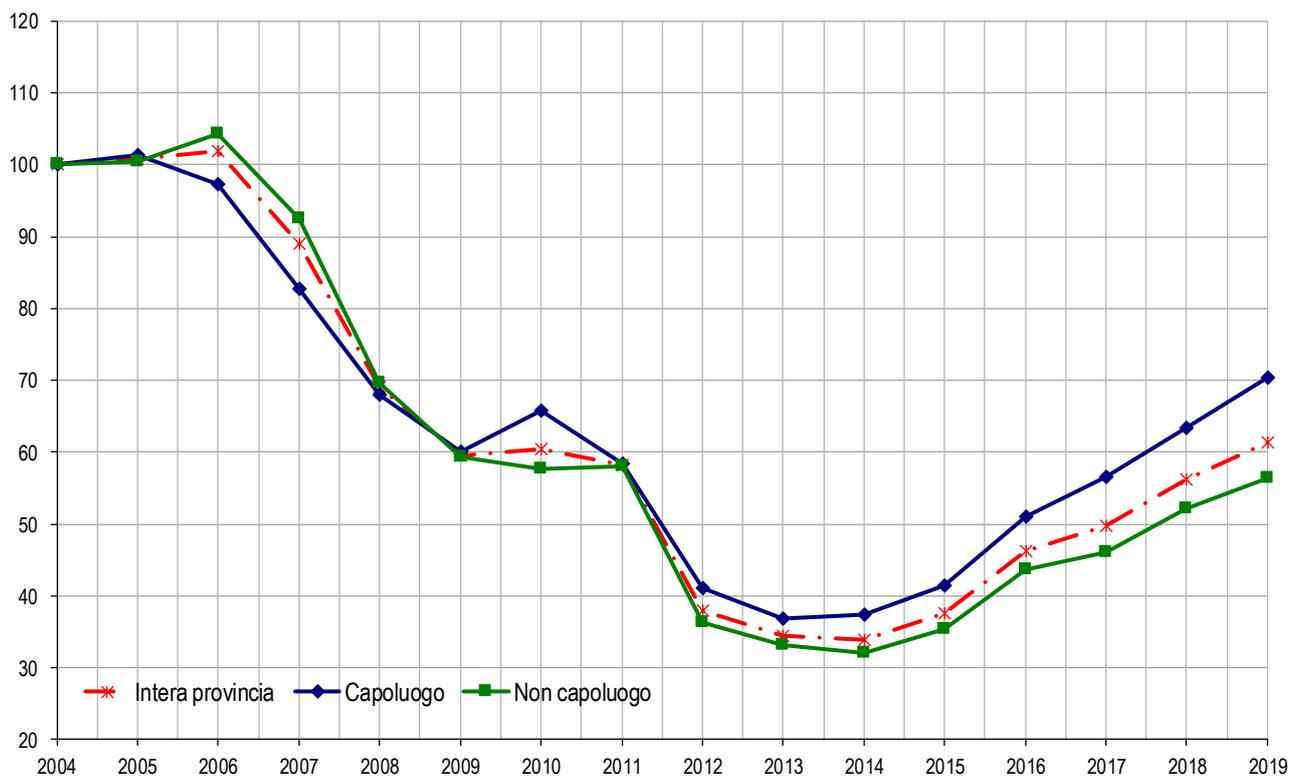


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

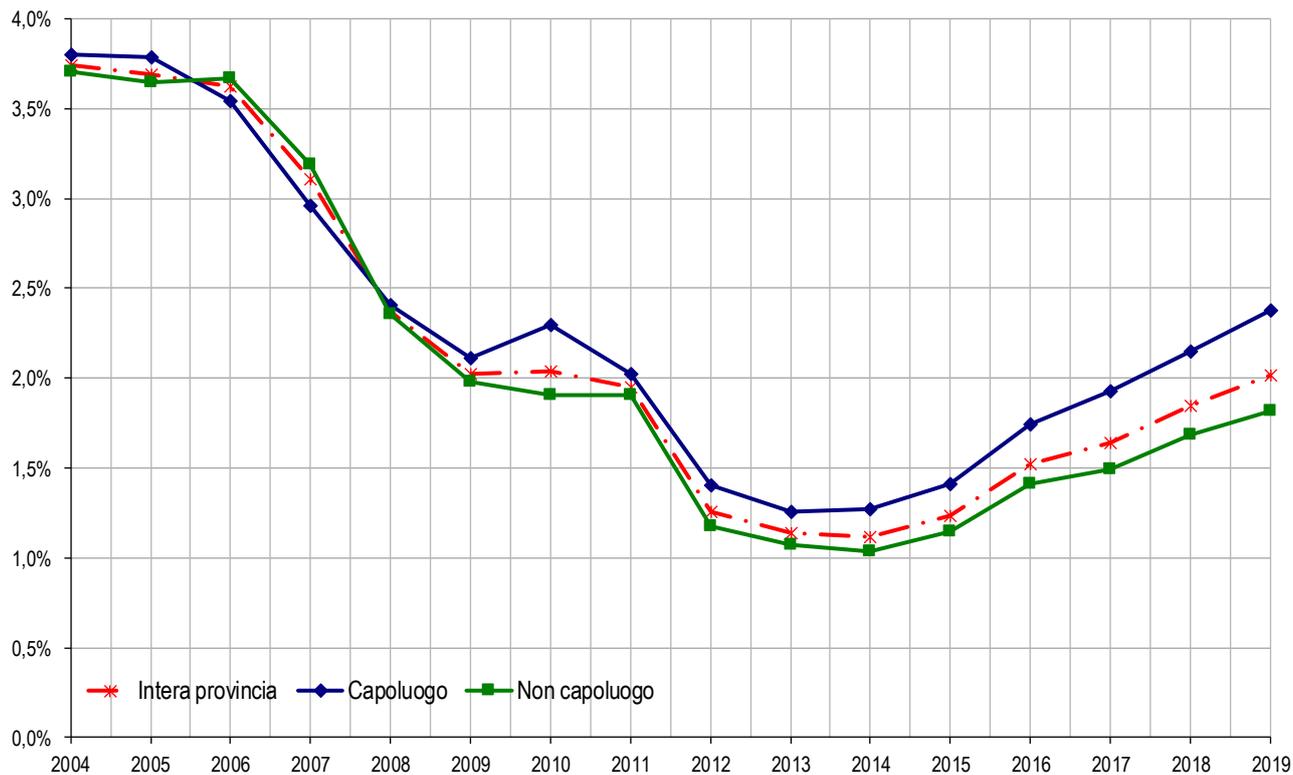
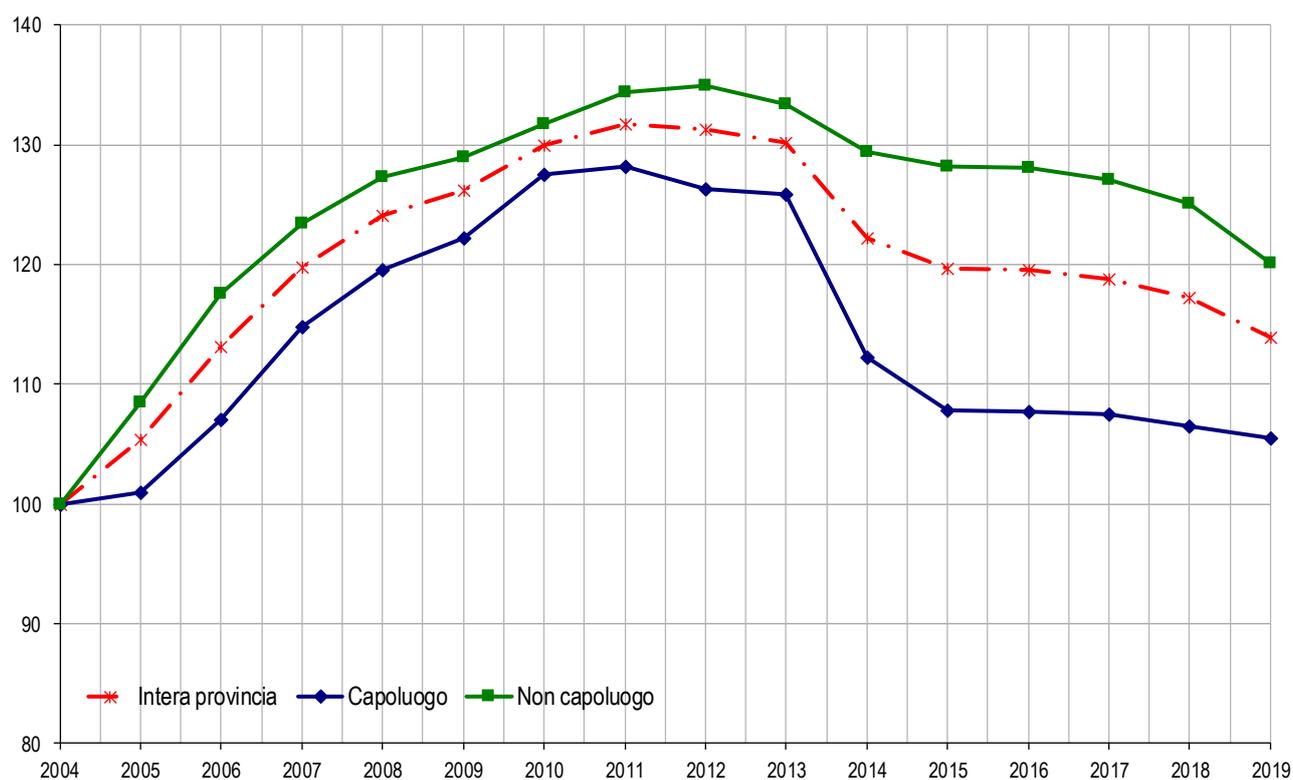


Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variazione %
	2019	2018/19
Alto ferrarese	950	-1,4%
Comacchio	1.389	-7,1%
Porzione centrale	744	-3,1%
Porzione centro-sud	803	-1,2%
Porzione nord-est	792	-4,5%
Unione dei comuni terre e fiumi	715	-0,6%
Ferrara Comune	1.203	-0,9%
Ferrara Provincia	994	-4,0%

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



Il comune – Ferrara

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Ferrara

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19	2019	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
B4	CITTA' ENTRO LE MURA	439	10,7%	2,51%	1.893	-1,8%
B5	QUARTIERI GIARDINO E ARIANUOVA	91	33,8%	3,30%	1.250	0,0%
C2	FASCIA EST OLTRE LE MURA - DA VIA PANNONIUS (B.GO PUNTA) A VIA SAN MAURELIO (S. GIORGIO)	173	13,4%	2,39%	1.575	-1,0%
C3	FASCIA SUD OLTRE LE MURA - DA VIA PONTE DI CALDIROLO A VIA GIUSEPPE SARAGAT (NUOVO POLO UNIVERSITARIO)	336	16,9%	2,50%	1.367	-0,6%
C4	ZONA STAZIONE FERROVIARIA - DA CORSO ISONZO A VIA GRAMICIA	98	21,0%	3,00%	1.018	-1,5%
D10	VIA DEL LAVORO, MIZZANA, ARGINONE	54	15,1%	2,80%	1.192	-1,4%
D11	PRIMA CINTURA SUD OVEST - DAL PO DI PRIMARO A VIA ALDO FERRARESI	36	-10,5%	1,77%	1.179	-3,1%
D12	ZONA DORO, BARCO, PONTELAGOSCURO, VIA VALLELUNGA	150	42,5%	2,39%	1.000	-0,4%
D13	PRIMA CINTURA URBANA EST - DA VIA DEI CALZOLAI AL PO DI PRIMARO (COMPRESI MALBORGHETTO DI BOARA, PONTEGRADELLA, AGUSCELLO)	65	-20,8%	1,99%	1.591	-1,9%
D9	POLO CHIMICO E PICCOLA MEDIA INDUSTRIA	3	-40,0%	1,37%	988	0,0%
E10	FRANCOLINO	14	-51,7%	1,42%	1.150	0,0%
E11	CASAGLIA	7	-44,0%	2,36%	917	0,0%
E12	QUARTESANA	17	244,0%	4,61%	1.150	0,0%
E14	BOARA	11	5,0%	2,24%	1.294	-0,5%
E15	GAIBANELLA, SANT'EGIDIO, GAIBANA	18	20,7%	2,28%	1.044	0,0%
E16	BAURA	9	-22,3%	2,58%	1.150	0,0%
E18	SAN MARTINO	48	-22,6%	3,47%	1.298	-0,5%
E19	SAN BARTOLOMEO IN BOSCO	17	54,5%	1,86%	1.028	-1,5%
E20	MONTALBANO	9	-9,5%	2,49%	1.044	0,0%
E21	TORRE FOSSA, FOSSANOVA SAN MARCO, FOSSANOVA SAN BIAGIO	15	-3,3%	2,12%	1.236	-2,6%
E22	CORLO, MALBORGHETTO DI CORREGGIO, CORREGGIO	8	-6,3%	2,18%	908	-0,5%
E23	CONA, COCOMARO DI CONA, COCOMARO DI FOCOMORTO	25	49,6%	2,33%	1.380	-2,7%
E4	FONDO RENO, BORGO SCOLINE	7	180,0%	3,26%	1.041	-0,3%
E5	FOSSA D'ALBERO, SABBIONI, PESCARA	2	-52,9%	0,76%	917	0,0%
E6	FOCOMORTO	4	39,0%	2,09%	1.403	-1,3%
E7	POROTTO, CASSANA	50	42,7%	2,12%	1.284	-0,7%
E9	DENORE, VILLANOVA DI DENORE	7	49,9%	1,76%	917	0,0%
R1	ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI	120	-9,6%	1,56%	867	0,0%
nd	nd	23	-	-	-	-
	FERRARA	1.853	11,2%	2,38%	1.379	-1,2%

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 2019, pari a 4.067 NTN, ha fatto registrare un incremento percentuale pari al +2,5% rispetto alle transazioni del 2018. Dall'analisi delle singole macroaree si nota che i dati registrano un andamento non omogeneo tra loro, con variazioni comprese tra un -12,9% dell' "Appennino centrale" ad un massimo del +5,1% di "Cesena e Valle del Rubicone" e "Cesenatico". Tali dati evidenziano un sensibile decremento del volume di scambi, che nel 2018 aveva totalizzato un +16%, e che l'interesse degli acquirenti si è concentrato maggiormente nel territorio del cesenate e dintorni. Il capoluogo ha registrato un lieve incremento, pari ad un +1,4% rispetto allo scorso anno.

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 2018, un calo generalizzato per tutta la provincia. La diminuzione percentuale delle quotazioni, infatti registra un ribasso per la provincia forlivese del -1,0%; tra le varie macroaree il calo è compreso in una forbice che va dal -0,2% della "Vallata del Montone" al -2,1% di "Cesenatico".

In valore assoluto, le quotazioni medie più elevate rimangono quelle di Cesenatico con €/m² 2.644, di "Cesena e Valle del Rubicone" e "Forlì capoluogo" con rispettivamente €/m² 1.581 ed €/m² 1.562, per contro le quotazioni più basse si registrano nella "Vallata del Montone" con €/m² 1.078, la medesima registrata lo scorso anno.

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 2010/11.

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 2018.

Relativamente al numero di transazioni normalizzate (NTN) si rileva che, l'andamento del mercato immobiliare del territorio comunale, è complessivamente in crescita registrando un +1,4%, in linea con la tendenza dell'intera Provincia. Tale incremento è particolarmente marcato nelle zone "suburbana E2 ed E3", dove si registra un aumento del +25% circa, segue la zona "periferica D2" che registra un +9,6%, pressoché invariate la zona "semicentrale C1" (+0,6%) e la "suburbana E3" (-0,4%). Le rimanenti zone segnano tutte delle diminuzioni: la peggiore è la zona "centrale B3" con -14,2%, segue poi quella "periferica D2" con -4,2%.

Per quanto riguarda l'aspetto economico, le quotazioni medie continuano a registrare variazioni in diminuzione seguendo, anch'esse, la tendenza dell'intera Provincia; tali scostamenti hanno infatti determinato un calo complessivo, per l'intero territorio comunale, del -1,5%: quelli più significativi si sono riscontrati nella zona "centrale B3" (-4,6%) e in quella "semicentrale C1" (-2,1%).

In termini di apprezzamento non è più il centro storico a detenere il ruolo principale, ma bensì la zona "semicentrale C1" che, con una quotazione pari ad €/m² 1.613, oltrepassa quella della zona "centrale B3", pari ad €/m² 1.563. A seguire troviamo le zone periferiche D3 e D4, rispettivamente €/m² 1.600 ed €/m² 1.569.

La provincia – Forlì Cesena

Figura 20: Macroaree provinciali di Forlì Cesena

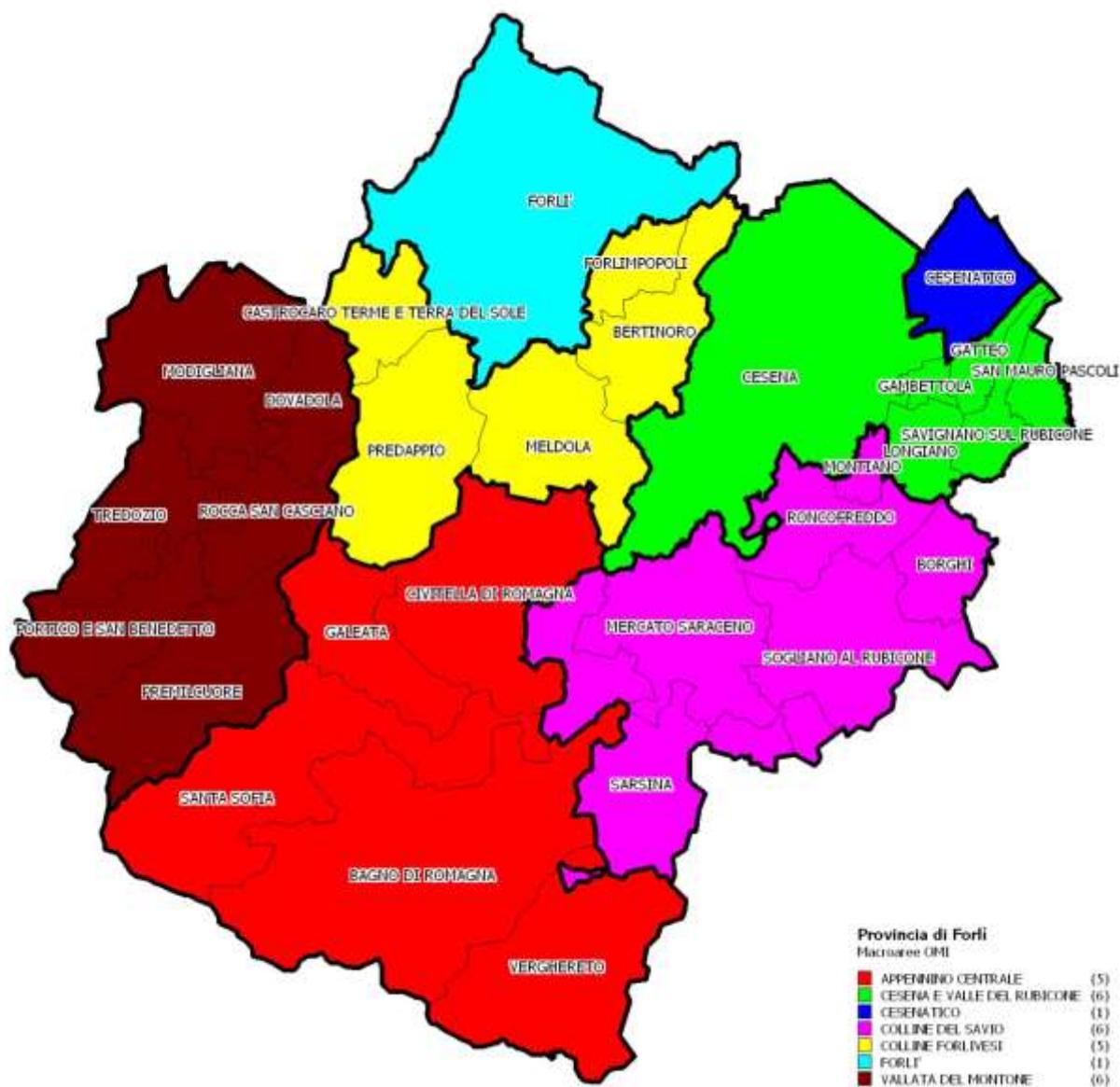


Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Appennino centrale	131	-12,9%	3,2%	1,03%	-0,15
Cesena e Valle del Rubicone	1.531	5,1%	37,6%	2,09%	0,10
Cesenatico	424	5,1%	10,4%	2,17%	0,10
Colline del Salvio	232	2,6%	5,7%	1,88%	0,05
Colline forlivesi	446	1,1%	11,0%	1,81%	0,02
Vallata del Montone	81	-4,6%	2,0%	1,04%	-0,05
Forlì Comune	1.223	1,4%	30,1%	2,03%	0,02
Forlì e Cesena Provincia	4.067	2,5%	100,0%	1,93%	0,04

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

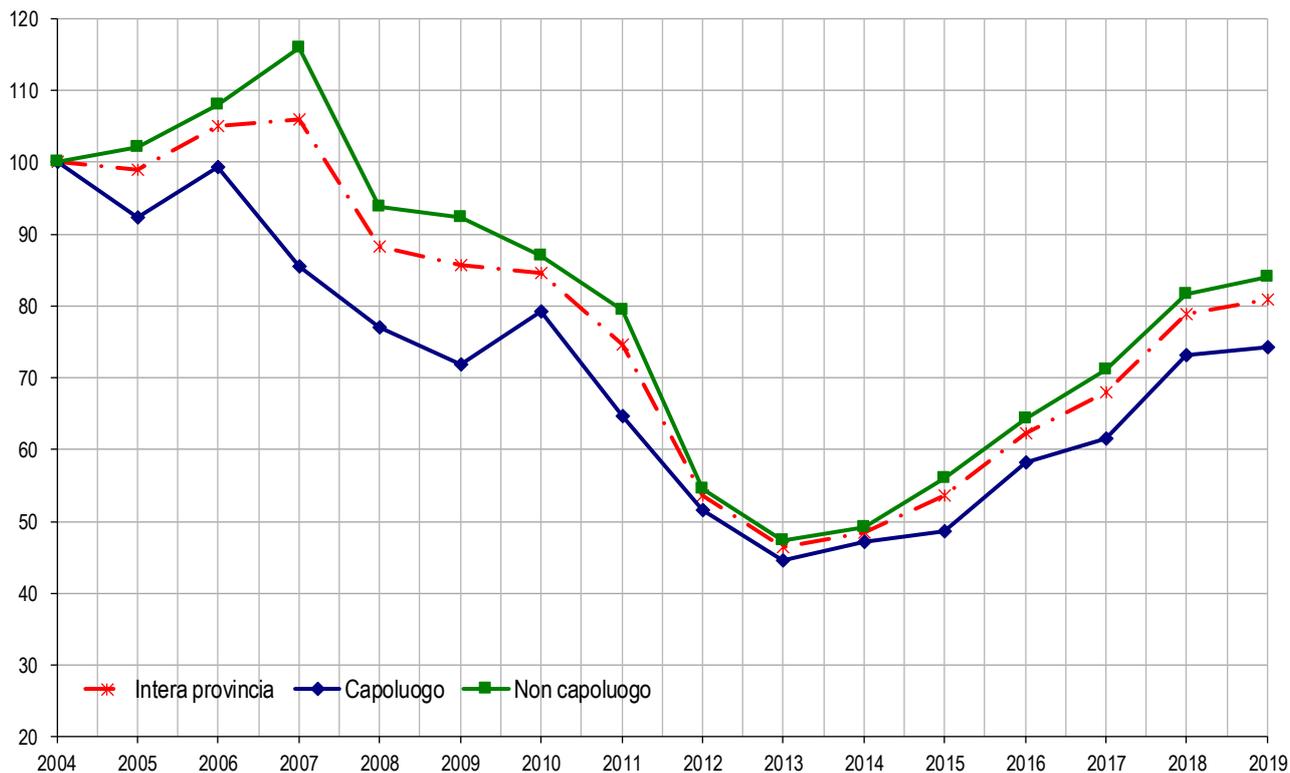


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

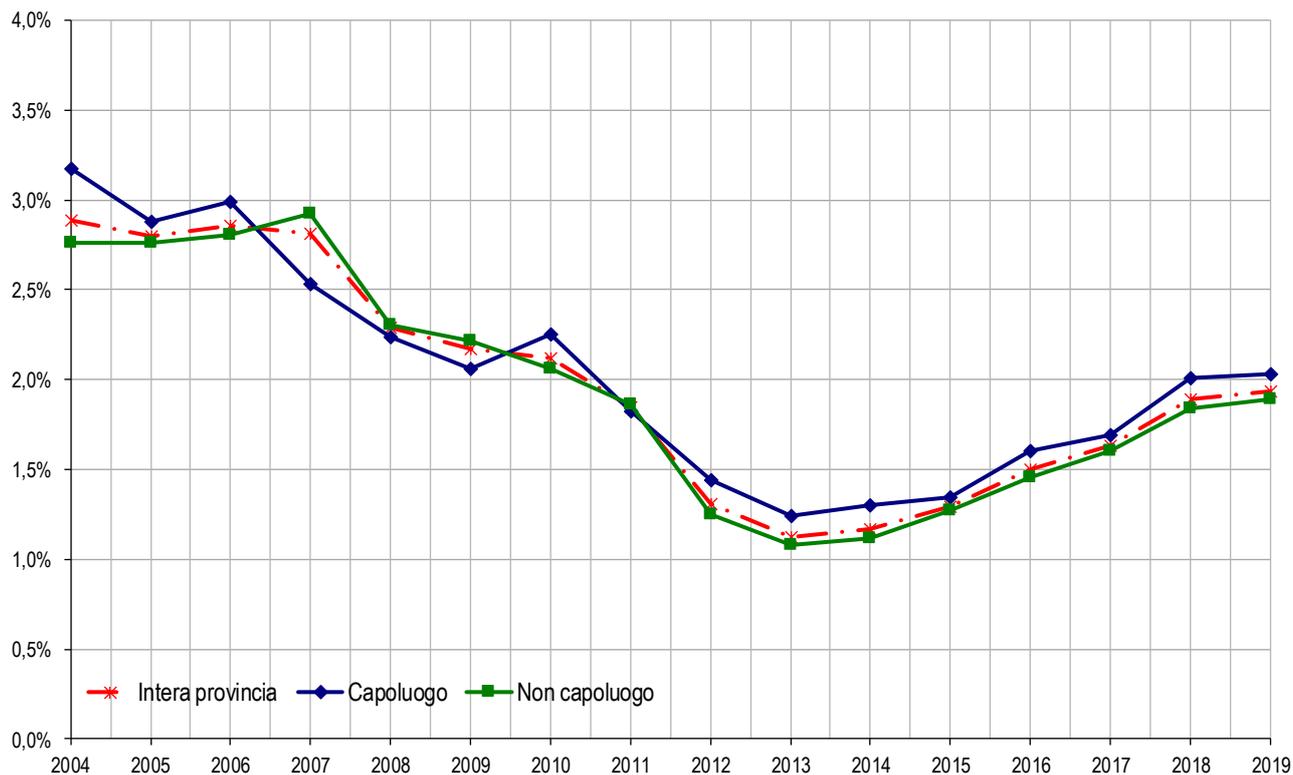
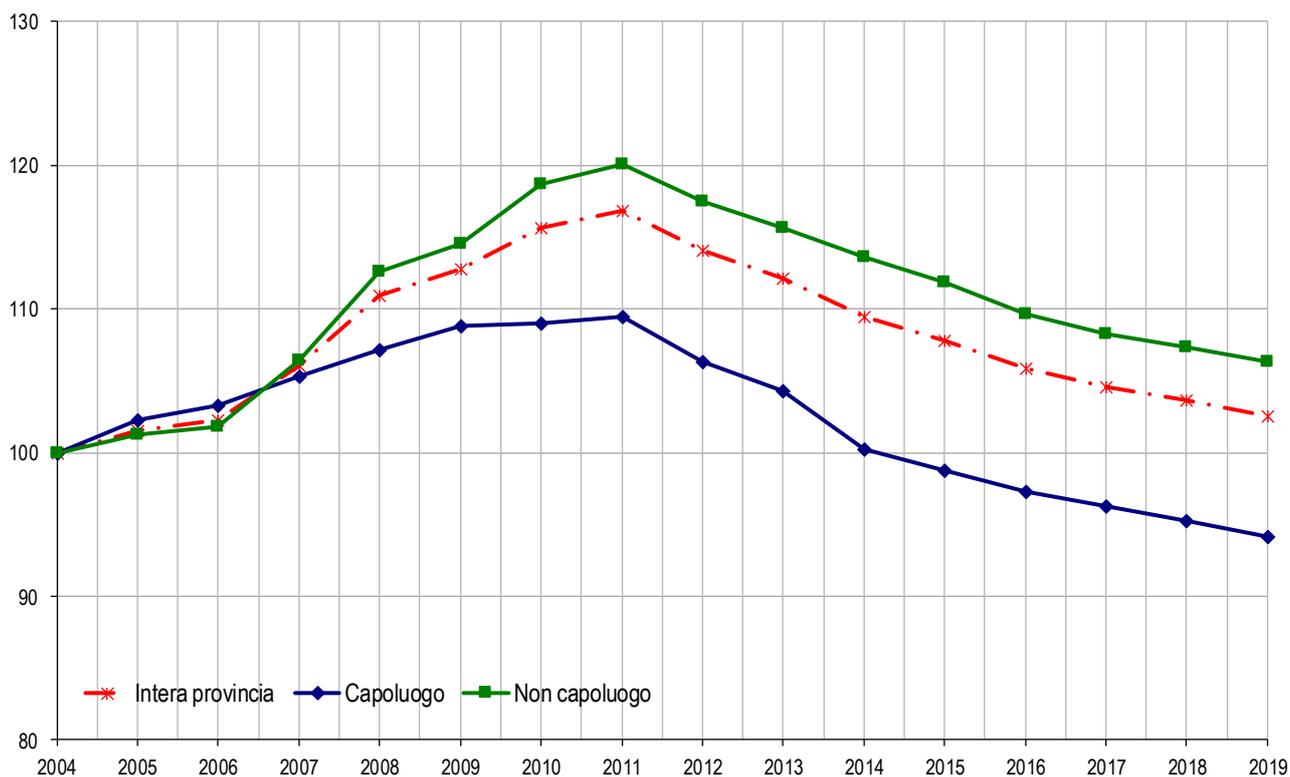


Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variazione %
	2019	2018/19
Appennino centrale	1.148	0,0%
Cesena e Valle del Rubicone	1.581	-0,7%
Cesenatico	2.644	-2,1%
Colline del Salvio	1.219	-0,3%
Colline forlivesi	1.350	-0,9%
Vallata del Montone	1.078	-0,2%
Forlì Comune	1.562	-1,3%
Forlì e Cesena Provincia	1.581	-1,0%

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



Il comune – Forlì

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B3	CENTRO STORICO	151	-14,2%	1,99%	1.563	-4,6%
C1	PORTA SCHIAVONIA, VIALE V. VENETO, STAZIONE, MUSICISTI, GRANDI ITALIANI, BUSSECCHIO, CA' OSSI, PARCO URBANO, PORTA RAVALDINO	430	0,6%	2,29%	1.613	-2,1%
D2	PIEVEACQUEDOTTO, SAN GIORGIO, CORIANO	46	9,6%	2,53%	1.550	-0,5%
D3	RONCO, CARPENA, SAN MARTINO IN STRADA, GRISIGNANO, VECCHIAZZANO	194	-0,4%	1,92%	1.600	-0,6%
D4	OSPEDALETTO, PIANTA, FORO BOARIO, CAVA, ROMITI	206	-4,1%	1,97%	1.569	0,0%
E2	MAGLIANO, COLLINA, SAN LORENZO IN NOCETO, MASSA, LADINO, ROVERE, SAN VARANO, IL QUATTRO, VILLAGRAPPA, VILLANOVA	87	25,0%	1,84%	1.483	-1,1%
E3	S. TOME', VILLAFRANCA, BRANZOLINO, RONCADELLO, BARISANO, BAGNOLO, CARPINELLO, PIEVEQUINTA, LA CASERMA, SAN LEONARDO, VILLA SELVA	101	25,8%	1,52%	1.525	0,0%
R1	REG. AG. N. 4 PIANURA FORLIVESE E CESENATE: RAVALDINO	-	-	-	-	-
	nd	8	-	-	-	-
	FORLÌ	1.223	1,4%	2,03%	1.573	-1,5%

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

Con 8.570 transazioni normalizzate relative al segmento residenziale registrate nel corso dell'anno 2019, la provincia modenese rappresenta il secondo mercato regionale con una quota di transazioni pari a 15,7% NTN. Il solo comune capoluogo assorbe il 27,9% delle compravendite residenziali del mercato provinciale (complessivamente 2.388 NTN), con un incremento del 4,4% rispetto al 2018.

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 2019.

Le compravendite del comparto residenziale mostrano complessivamente un aumento sostanziale sull'intero territorio provinciale (+5,3% NTN), che si riscontra anche nelle singole macroaree, con un picco massimo nella macroarea Bassa Modenese (+10,5%) e minimo nella macroarea Pianura Panaro (+1,3%). Anche l'osservazione delle serie storiche relative alla dinamicità del mercato (Figure 25 e 26) sottolinea per il 2019, il maggior volume di scambi relativo a tutto il territorio provinciale, con una evidente ripresa delle transazioni nel capoluogo.

La distribuzione del NTN sulle macroaree provinciali si conferma legata alla effettiva appetibilità del territorio: le maggiori quote di transazioni si registrano nelle macroaree "Modena Capoluogo" (27,9%), "Pedemontana" (25,8%), e "Pianura Secchia" (16,4%), che contengono le realtà comunali più rappresentative in termini di densità demografica e occupazionale (rispettivamente Modena capoluogo, Formigine/Maranello/Sassuolo e Carpi); le percentuali meno consistenti di volumi scambiati si rilevano, invece, nell'ambito territoriale appenninico (Appennino Panaro 1,7%, Appennino Secchia 1,5%).

Nel panorama delle quotazioni illustrato in Tabella 25 si riscontra una tendenziale diminuzione con minime percentuali di scostamento rispetto alla variazione media provinciale (-0,4%) oscillanti da -1,9% nella macroarea Appennino Panaro a -0,6 per le macroaree Capoluogo e Appennino Secchia.

Con riferimento alla quotazione media provinciale (€/m² 1.205), si rileva che il capoluogo (€/m² 1.586), in calo rispetto all'anno precedente, e le zone appartenenti alla fascia territoriale espansiva dello stesso risultano particolarmente apprezzate: macroarea Pianura Panaro €/m² 1.216 (+0,40%), macroarea Pianura Secchia €/m² 1.138 (+0,2%) e macroarea Pedemontana €/m² 1.258 (+0,1%).

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.

Dal II semestre 2016, 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 2019 il comune capoluogo assorbe una quota delle compravendite relative al segmento residenziale pari al 27,9% del mercato provinciale (complessivamente 2.388 NTN), in aumento rispetto all'anno precedente (+4,41%).

All'interno del territorio comunale, i maggiori volumi di scambi (42% circa del totale) si riscontrano complessivamente nell'area semicentrale e di prima espansione a sud della via Emilia (zone OMI C7 - C8 - D27 - D28), e nel centro storico che con 268 NTN assorbe singolarmente l'11,2% delle transazioni normalizzate dell'intero comune, in aumento dell'8,9% rispetto al 2018.

In termini assoluti, il maggior numero di transazioni normalizzate si riscontra nella zona D27 (331 NTN pari al 13,9% degli scambi avvenuti in ambito comunale in aumento del 13,6% rispetto all'anno precedente); analogamente si registrano variazioni positive nelle zone D28, con 234 NTN (9,8% degli scambi in aumento del 5,6%) e D26 con 186 NTN (7,8% delle transazioni in aumento del 13,5%), oltre che nelle zone D32 e D33, che raccolgono i quartieri di prima espansione a nord della via Emilia, e le località frazionali (zone E4, E5, E6) in cui le compravendite registrano saldi ampiamente positivi (rispettivamente +31,6% e 30,7%).

In contrazione invece gli scambi nelle zone semicentrali C7 (-5,7%) e C8 (-10,3%), e nelle zone D29 (-6,2%), D30 (-5,9%) e D31 (-5,9%).

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.

La quotazione media comunale, nel periodo analizzato risulta pressoché stabile (+0,1%) rispetto al 2017; la maggior parte delle zone dell'ambito comunale seguono il trend negativo, con la massima contrazione rilevata nella zona D31 (-3,0%); fanno eccezione la zona D27 con un incremento del 5,3% e le zone B3 e C7 con un incremento di 0,5% ciascuna.

In termini di apprezzamento, il centro storico (zona B3) detiene il ruolo dominante con una quotazione pari a 2.716 €/m², seguito dalla zona semicentrale sud (C8) con 1.972 €/m² e dalla zona semicentrale nord (C7) con 1.763 €/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

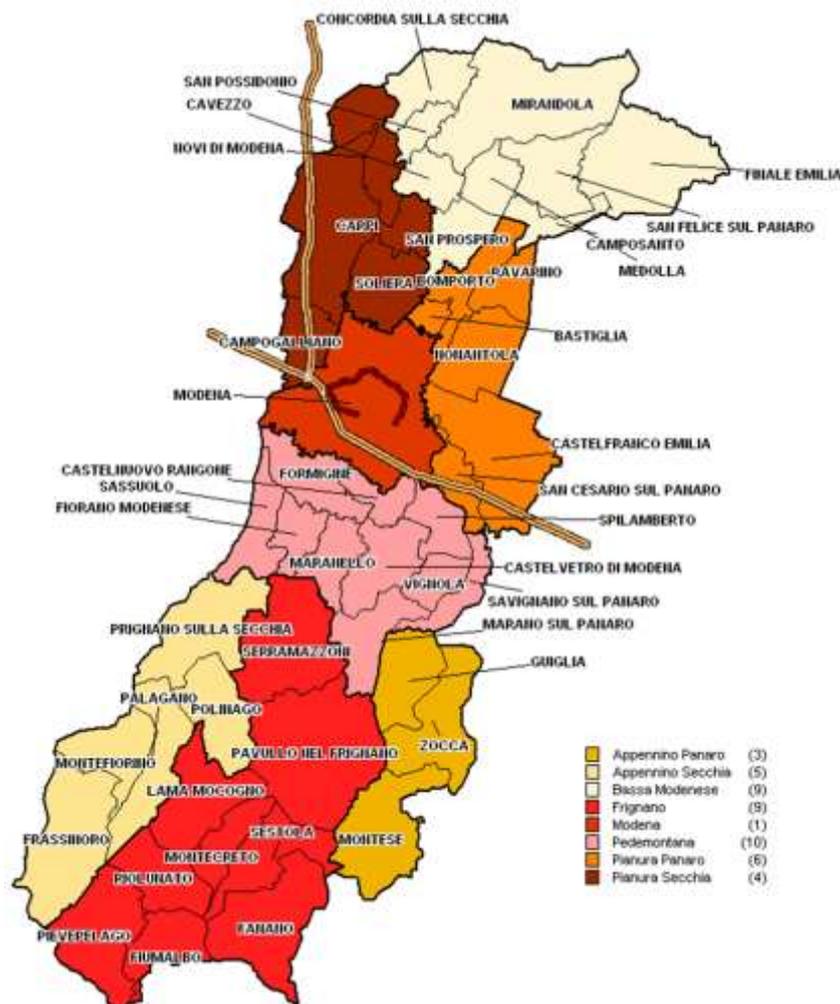


Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Appennino Panaro	145	3,4%	1,7%	1,16%	0,04
Appennino Secchia	128	7,6%	1,5%	1,01%	0,07
Bassa modenese	839	10,5%	9,8%	1,92%	0,18
Frignano	544	7,4%	6,4%	1,33%	0,09
Pedemontana	2.212	6,5%	25,8%	2,44%	0,14
Pianura Panaro	907	1,3%	10,6%	2,50%	0,02
Pianura Secchia	1.408	4,2%	16,4%	2,77%	0,10
Modena Comune	2.388	4,4%	27,9%	2,49%	0,10
Modena Provincia	8.570	5,3%	100,0%	2,24%	0,11

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

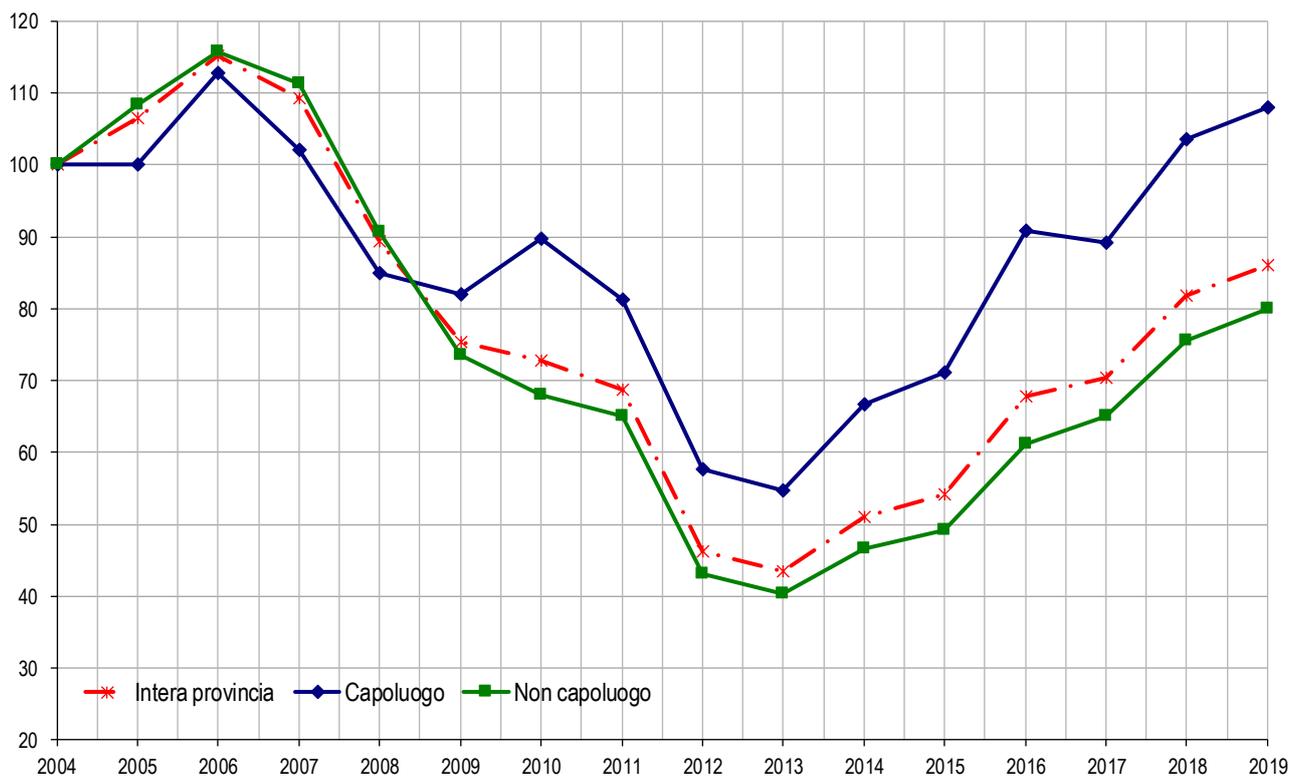


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

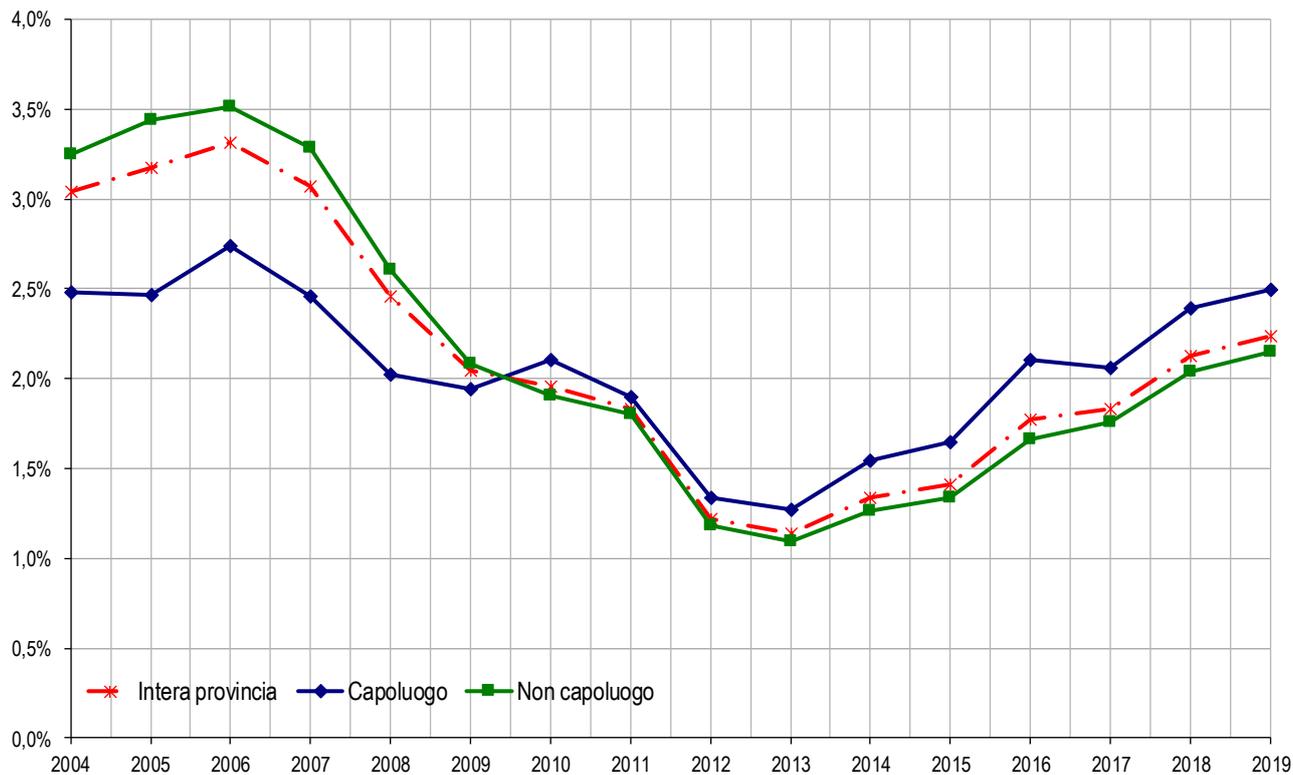
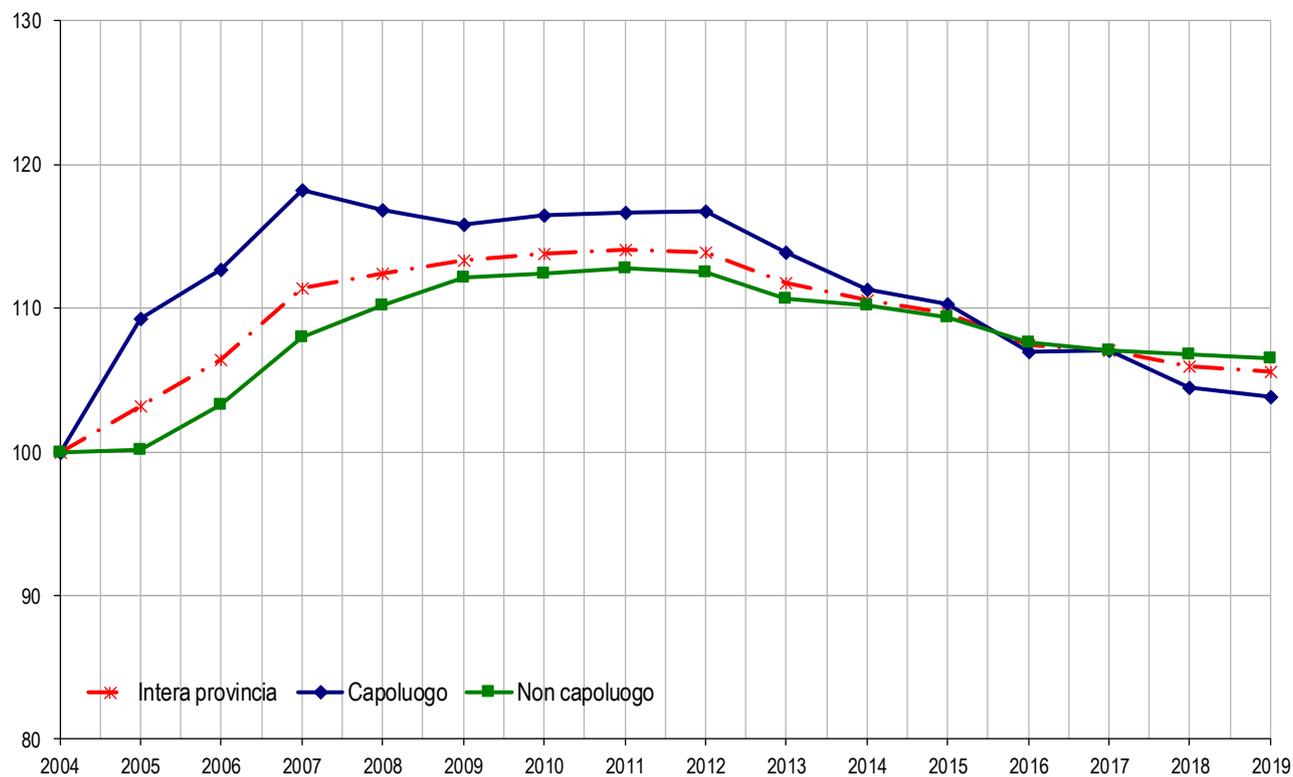


Tabella 25: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variazione %
	2019	2018/19
Appennino Panaro	793	-1,9%
Appennino Secchia	779	-0,6%
Bassa modenese	767	-0,8%
Frignano	997	-1,8%
Pedemontana	1.258	0,1%
Pianura Panaro	1.216	0,4%
Pianura Secchia	1.138	0,2%
Modena Comune	1.586	-0,6%
Modena Provincia	1.205	-0,4%

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



Il comune – Modena

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

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione e media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19	2019	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
B3	CAPOLUOGO CENTRO STORICO	268	8,9%	3,20%	2.716	0,5%
C7	CAPOLUOGO STAZ. AUTOCORRIERE, STADIO, TEMPIO, MUSICISTI	203	-5,7%	2,73%	1.763	0,5%
C8	CAPOLUOGO VIA DELLA PACE, VIA SASSI, VIA GOBETTI, VIA CUCCHIARI	238	-10,3%	2,21%	1.972	-0,5%
D26	CAPOLUOGO IPERCOOP, UNIVERSITA', POLICLINICO, AERONAUTICA	186	13,5%	2,54%	1.467	-1,4%
D27	CAPOLUOGO MORANE, SANT'AGNESE, STAZ. PICCOLA, BUON PASTORE, PARCO AMENDOLA	331	13,6%	2,53%	1.794	5,3%
D28	CAPOLUOGO SAN FAUSTINO, WINDSOR PARK, PARCO AMENDOLA	234	5,6%	2,59%	1.567	-1,3%
D29	CAPOLUOGO VILLAGGIO GIARDINO, VIA SCHIOCCHI, VILLAGGIO ZETA	137	-6,2%	2,58%	1.646	-0,8%
D30	CAPOLUOGO EX AUTODROMO, SAN FAUSTINO, VIA COSTA	81	-5,9%	2,41%	1.475	-1,4%
D31	CAPOLUOGO QUARTIERE MADONNINA	89	-5,9%	2,29%	1.329	-3,0%
D32	CAPOLUOGO QUARTIERE SACCA, STRADA NAZIONALE CANALETTO	59	31,6%	2,62%	1.329	-0,3%
D33	CAPOLUOGO SANTA CATERINA, CROCETTA, VIALE GRAMSCI, EX MACELLO	204	30,7%	2,90%	1.367	-1,5%
E10	CAPOLUOGO QUARTIERE MODENA EST	58	-17,8%	1,72%	1.433	-1,1%
E4	FRAZIONE DI COGNENTO	9	-37,9%	0,86%	1.550	-0,8%
E5	FRAZIONE DI BAGGIOVARA	26	-9,3%	2,47%	1.475	-0,6%
E6	FRAZIONE DI SAN DAMASO	19	-14,0%	1,41%	1.400	-0,6%
E7	INDUSTRIALE OVEST GRAND'EMILIA	2	-33,3%	1,15%	1.238	0,0%
E8	INDUSTRIALE NORD VIALE NAZIONI	8	66,7%	2,61%	1.295	0,0%
E9	INDUSTRIALE TORRAZZI	15	14,4%	2,28%	1.267	0,0%
R3	ZONA AGRICOLA	201	2,0%	2,04%	1.260	-1,3%
	nd	21	-	-	-	-
	MODENA	2.388	4,4%	2,49%	1.679	0,1%

FOCUS provinciale - Parma

La provincia parmense è suddivisa in 44 comuni (in precedenza 45) raggruppati in 9 macroaree; dal 1° gennaio 2019 i comuni di Sorbolo e Mezzani si sono uniti assumendo la nuova denominazione di Sorbolo Mezzani. Entrambi appartenevano ed appartengono, alla medesima macroarea Pianura Est:

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

Le modalità di aggregazione sono state ispirate, oltre che dall'andamento morfologico del territorio, dalle caratteristiche ambientali e dalle condizioni socio-economiche che influenzano il mercato immobiliare residenziale. Il territorio è articolato in zone di pianura, quella ovest confinante con le province di Piacenza e di Cremona, quella est al confine con 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 (vedi tabella 27) si è riscontrato un aumento delle transazioni (+4,3%) su base provinciale, con incrementi, in 8 macroaree con punte del +21,6% nel Distretto di Fornovo e del +21,1% della macroarea Val Taro, +17,7% nella Pianura Est, +13,1% in Pianura Ovest e valori negativi del -23,2% nella zona di montagna della Val Ceno; nelle rimanenti macroaree incrementi positivi (+0,9%) nella Pedemontana, (+1,9%) nella Val Parma, (+2,4) in Terre di Fidenza e (+2,4) nel Capoluogo Parma.

Come si evince dalla Tabella 29, (NTN,IMI, e quotazione media Comune di Parma) rispetto all'anno precedente, si registra un notevole calo nelle transazioni(-28,8%) nella zona Centrale B2 (Oltretorrente) e uno relativamente moderato (-9,4%) in quella periferica D3 (S. Pancrazio, Vigheffio, Gaione, Eia, Roncopascolo, Alberi), mentre nelle restanti zone aumenti più o meno elevati con picchi del +27,5% in D4 (Paradigna, Spip), +25,3% in E9 (Viarolo) e +20,0 % nella zona E6 (Corcagnano, Carignano, Vigatto). Nelle due zone suburbane E10 (Panocchia) e E11 (Botteghino, Pilastrello, Marano) nel confronto con il 2018, il numero di NTN è rimasto immutato.

Per ciò che attiene alle quotazioni (tabella 28) invece, rispetto all'anno precedente 2018, si sono evidenziate variazioni in lieve aumento dello 0,6% su base provinciale con diminuzioni nella macroarea Val Taro (-9,2%), Distretto di Fornovo (-4,0%) Terre di Fidenza (-0,6%), Val Ceno (-7,3%), Val Parma (-7,4%), aumenti invece in Pedemontana (+1,8%), Pianura Est (+11,5%), Pianura Ovest (+1,4). Nel capoluogo (+0,7%) le quotazioni hanno subito un aumento lieve.

Per quanto riguarda il dettaglio nelle zone del capoluogo i cali di quotazione si sono verificati in una delle zone centrali (B), in una periferica (D) e in una semicentrale (C), nel dettaglio: del -6,5% nella zona B2 (Oltretorrente), del -1,6% nella zona periferica D3 (S. Pancrazio, Vigheffio, Gaione, Eia, Roncopascolo, Alberi), del -4,1% C2 (Via Trento Via Mantova San Leonardo).

Aumenti nelle zone a rilevazione diretta: +0,1% nella zona B1 (Via Repubblica, Garibaldi, Cavour, Farini), +2,1 in B3 (Stadio Tardini, Viale Solferino, Via Torelli), +3,0% in C3 (Via Gramsci Via Spezia Via Langhirano), +1,9% in C4 (Zona Pablo Zona Crocetta), +2,0% nella zona E6 (Corcagnano, Carignano, Vigatto), +2,7% nella zona C1 (Via Emilia Est, Via Traversetolo).

Nelle restanti zone a rilevazione indiretta: +2,1% in D4 (Paradigna Spip), +1,9% in E7 (Baganzola Cervara), +0,8% in E8 (San Prospero, Martorano), +1,6% in E9 (Viarolo), +1,5% in E10 (Panocchia), +2,1% in E11 (Botteghino, Pilastrello, Marano), +2,2% in R8 (Zona Agricola).

Le quotazioni prese in esame dalla statistica, si riferiscono a quelle medie, ottenute dalla media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferite alle tipologie residenziali (Abitazioni Signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico, Ville e Villini).

L'intensità del mercato Immobiliare (IMI) è il rapporto, espresso in percentuale, tra NTN (numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate alla quota di proprietà) e stock (numero di unità immobiliari censite). Esso si attesta come dato comunale sul 2,59%, con un massimo di 3,46% nella zona semicentrale C2 (Via Trento, Via Mantova, San Leonardo), e con un minimo di 1,77% in zona E7 (Baganzola, Cervara).

A livello provinciale il dato IMI si attesta (come dimostrato nella tabella 27) sul 2,13% con il massimo del 2,38% registrato in Pianura Est e il minimo dello 0,74% riscontrato nella macroarea montana Val Ceno.

La quotazione media pesata per il capoluogo (Tabella 29) è di 1.630 €/m², in aumento dello 0,5% verificabile nella colonna Quotazione media Variazione % 2018/2019.

La provincia – Parma

Figura 28: Macroaree provinciali di Parma

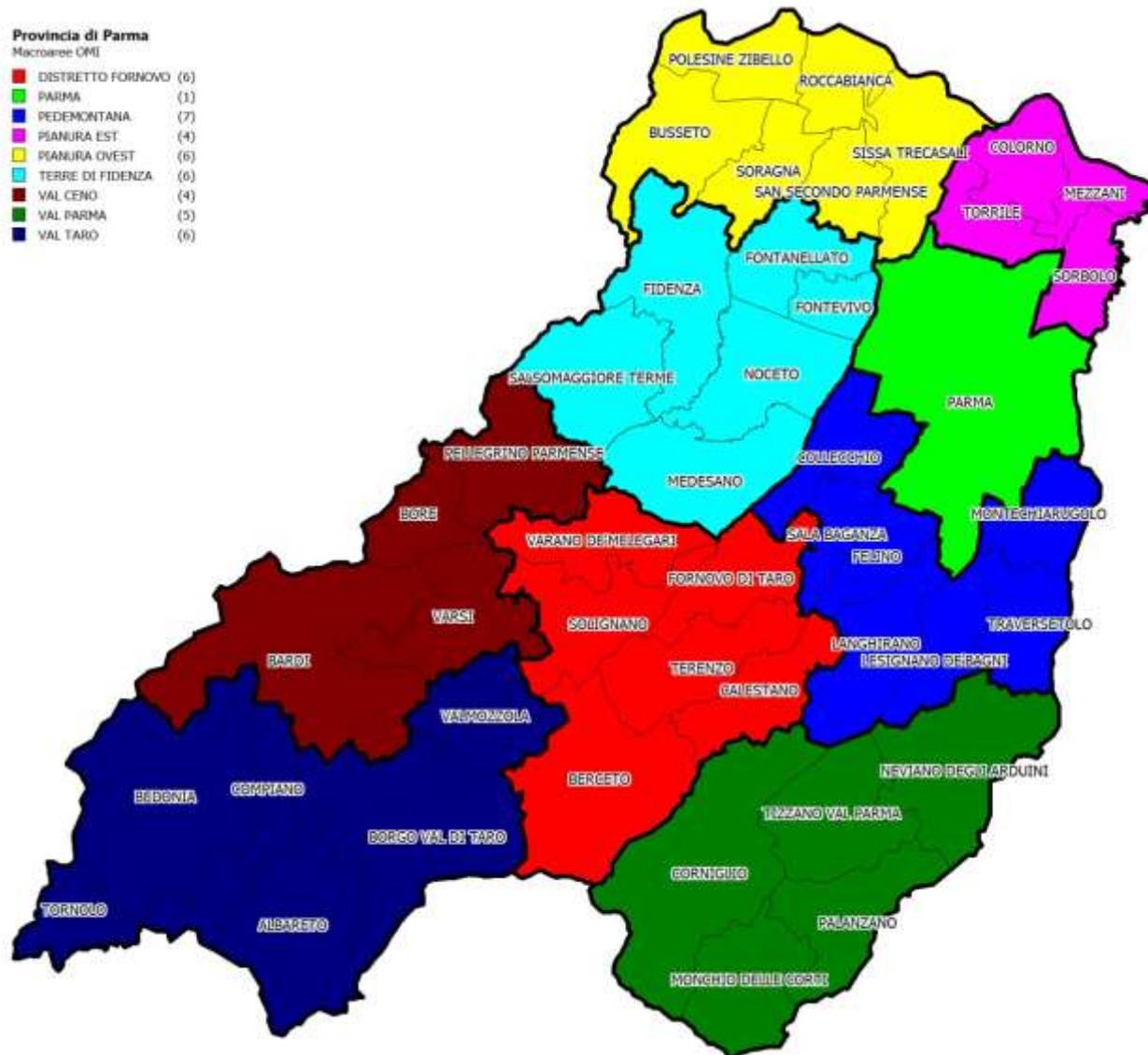


Tabella 27: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Distretto Fornovo	205	21,6%	3,6%	1,53%	0,27
Pedemontana	739	0,9%	13,0%	2,15%	0,01
Pianura est	342	17,7%	6,0%	2,38%	0,36
Pianura ovest	303	13,1%	5,3%	1,80%	0,21
Terre di Fidenza	996	2,4%	17,5%	2,22%	0,05
Val Ceno	54	-23,2%	1,0%	0,74%	-0,22
Val Parma	127	1,9%	2,2%	0,94%	0,02
Val Taro	171	21,1%	3,0%	1,08%	0,19
Parma Comune	2.762	2,4%	48,4%	2,59%	0,05
Parma Provincia	5.701	4,3%	100,0%	2,13%	0,08

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

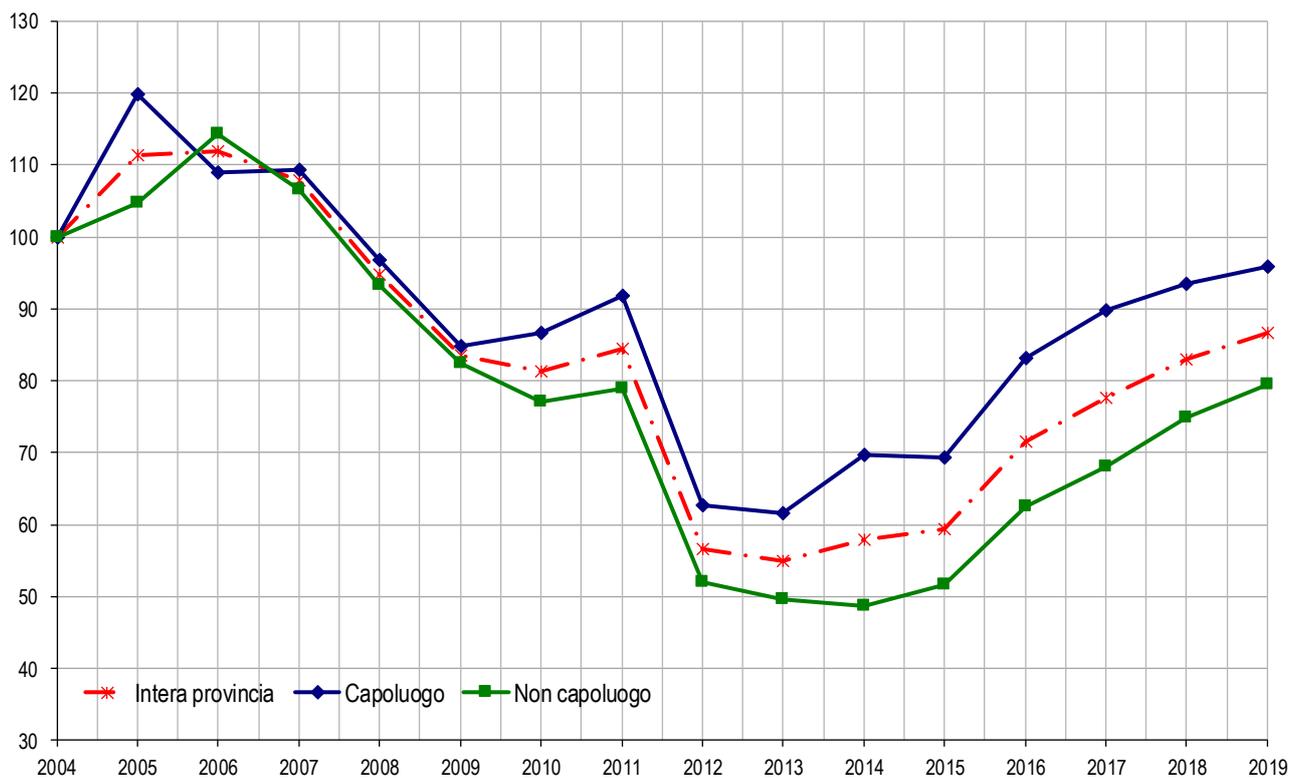


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

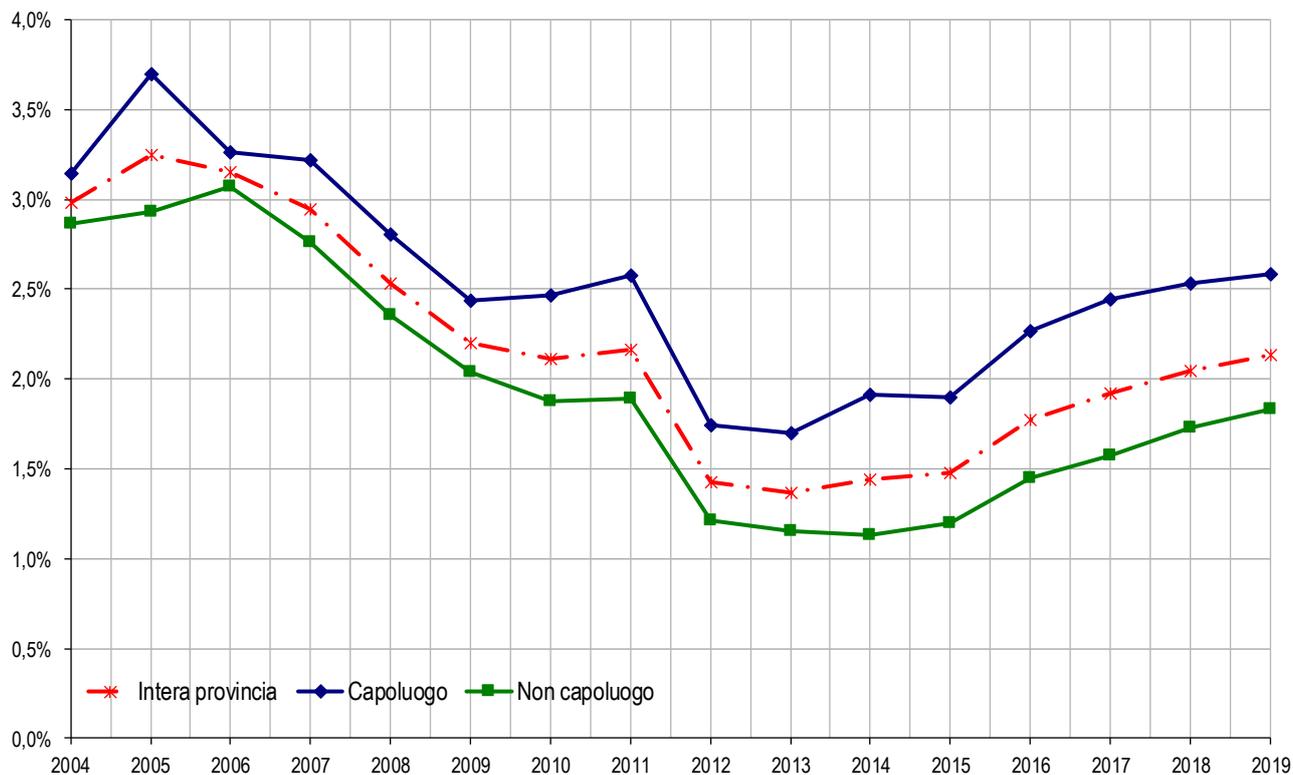
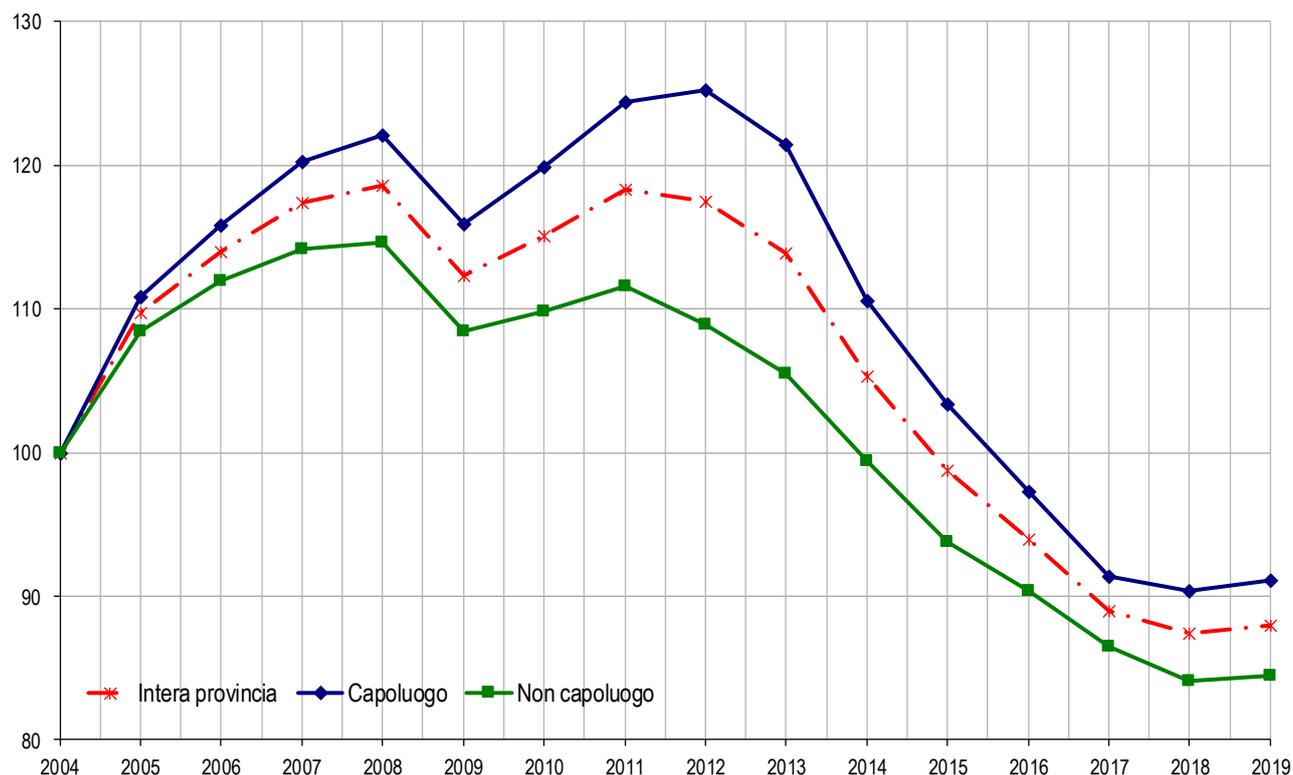


Tabella 28: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
Distretto Fornovo	592	-4,0%
Pedemontana	1.227	1,8%
Pianura est	1.175	11,5%
Pianura ovest	945	1,4%
Terre di Fidenza	1.063	-0,6%
Val Ceno	406	-7,3%
Val Parma	452	-7,4%
Val Taro	502	-9,2%
Parma Comune	1.647	0,7%
Parma Provincia	1.210	0,6%

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



Il comune – Parma

Tabella 29: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Parma

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19	2019	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
B1	VIA REPUBBLICA, GARIBALDI, CAVOUR, FARINI	269	4,8%	2,30%	2.420	0,1%
B2	OLTRETORRENTE	131	-28,8%	2,23%	1.433	-6,5%
B3	STADIO TARDINI, VIALE SOLFERINO, VIA TORELLI	158	12,2%	2,55%	2.281	2,1%
C1	VIA EMILIA EST, VIA TRAVERSETOLO	525	6,6%	2,50%	1.721	2,7%
C2	VIA TRENTO, VIA MANTOVA, SAN LEONARDO	414	0,3%	3,46%	1.395	-4,1%
C3	VIA GRAMSCI, VIA SPEZIA, VIA LANGHIRANO	436	6,8%	2,49%	1.532	3,0%
C4	ZONA PABLO, ZONA CROCETTA	164	3,4%	2,42%	1.253	1,9%
D3	S.PANCRAZIO, VIGHEFFIO, GAIONE, EIA, RONCOPASCOLO, ALBERI	324	-9,4%	2,55%	1.403	-1,6%
D4	PARADIGNA SPIP	43	27,5%	2,35%	1.446	2,1%
E6	CORCAGNANO CARIGNANO VIGATTO	12	20,0%	2,68%	1.389	2,0%
E7	BAGANZOLA CERVARA	23	10,7%	1,77%	1.571	1,9%
E8	SAN PROSPERO, MARTORANO	86	19,3%	3,07%	1.478	0,8%
E9	VIAROLO	31	25,3%	2,21%	1.567	1,6%
E10	PANOCCHIA	17	0,0%	2,35%	1.650	1,5%
E11	BOTTEGHINO PILASTRELLO MARANO	6	0,0%	2,11%	1.421	2,1%
R8	ZONA AGRICOLA	89	1,0%	2,10%	920	2,2%
nd	Nd	35	-	-	-	-
	PARMA	2.762	2,4%	2,59%	1.630	0,5%

FOCUS provinciale - Piacenza

In questa sezione è stato analizzato l'intero territorio della provincia di Piacenza, costituito da 46 comuni. Tutti i comuni della provincia sono suddivisi in 8 macroaree con caratteristiche territoriali simili; il tutto meglio rappresentato nella successiva Figura n° 32 nella quale con diverse colorazioni e con didascalia si evidenziano le varie suddivisioni.

Le macroaree sono di seguito identificate:

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

La scelta delle aggregazioni dei comuni delle singole macroaree è stata studiata ed analizzata tenendo conto delle condizioni morfologiche, socio – economiche, infrastrutturali e geografiche del territorio caratterizzato 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 caratterizzano oltre che la 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, identificando le zone urbane da quelle rurali.

Nella *Tabella 30* si può constatare, (nella colonna Variazione % NTN 2018/2019) che, complessivamente nell'intera provincia, si è registrato un lieve decremento del numero di transazioni pari al - 0,1%. Tale flessione ha avuto il picco più rilevante nella macroarea Pianura Sud-est capoluogo con un calo pari al - 4,8%, mentre il dato positivo si è avuto nella macroarea Pianura Nord-Est capoluogo con un incremento pari al 14,7%.

L'intensità del mercato Immobiliare (IMI) è il rapporto, espresso in percentuale, tra NTN (numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate alla quota di proprietà) e stock (numero di unità immobiliari censite). Nel 2019 in tutta la provincia è pari al 1,77% evidenziato nella *Tabella 30* (IMI 2019), con un decremento del - 0,01 rispetto al 2018. La crescita varia da un massimo di + 0,17 (Media Val Trebbia – Val Nure) e (Pianura Nord-Est Capoluogo) ad un minimo di - 0,10 (Pianura Nord-Ovest Capoluogo).

Nella stessa *Tabella 30* sono riportati, inoltre, rispettivamente il numero di transazioni (NTN 2019) avute nelle singole macroaree e la percentuale di incidenza delle quotazioni (quota NTN per provincia) di ogni singola macroarea rispetto all'intera provincia.

Nonostante in alcune macroaree il dato delle transazioni rimanga positivo, in altre si evidenzia una lieve flessione così come per la provincia.

I prezzi delle unità residenziali hanno subito un nuovo lieve decremento, che si aggiunge a quelli, di maggiore entità, registrati negli anni precedenti. Tale contrazione è evidenziata nella *Tabella 31*, (colonna Quotazione media Variazione % 2018/19) dove il dato più significativo è riscontrato nella macroarea Piacenza capoluogo con - 0,4%, mentre nelle macroaree Alta Val Trebbia - Val Nure, Media Val d'Arda e Media Val Trebbia – Val Nure non si sono registrate variazioni delle quotazioni medie che sono rimaste costanti rispetto all'anno precedente. Nelle rimanenti macroaree rileva un dato negativo tranne nella Media Val Tidone con un incremento del 2,4%. La media generale dell'intera provincia ha avuto una contrazione complessiva pari al - 0,2%.

L'andamento delle transazioni e delle quotazioni, comprese tra l'anno 2004 e l'anno 2019, si possono meglio verificare nei grafici (Figura 33 - 34 - 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* (colonna NTN Variazione % 2018/2019) sono illustrate le dinamiche del capoluogo dove si rileva una diminuzione degli scambi pari a - 1,8% rispetto al 2018, non uniforme in tutte le zone OMI. Si nota infatti una particolare punta di decremento nella zona OMI D1 pari al - 58,1% (Capitolo - Caorsana - Le Mose - Giarona), dovuto al limitato numero di transazioni che generalmente interessano tale zona. Si nota invece un dato positivo pari al 27% in zona D4 (Veggioletta - Sant'Antonio - Borgotrebbia). La quota di stock immobiliare compravenduto nel capoluogo nel 2019 è del 2,32% (riscontrabile nella colonna IMI 2019).

La quotazione media pesata per il capoluogo (Tabella 32) è di 1.604 €/m², in calo dello 0,3% verificabile nella colonna Quotazione media Variazione % 2018/2019.

La provincia – Piacenza

Figura 32: Macroaree provinciali di Piacenza

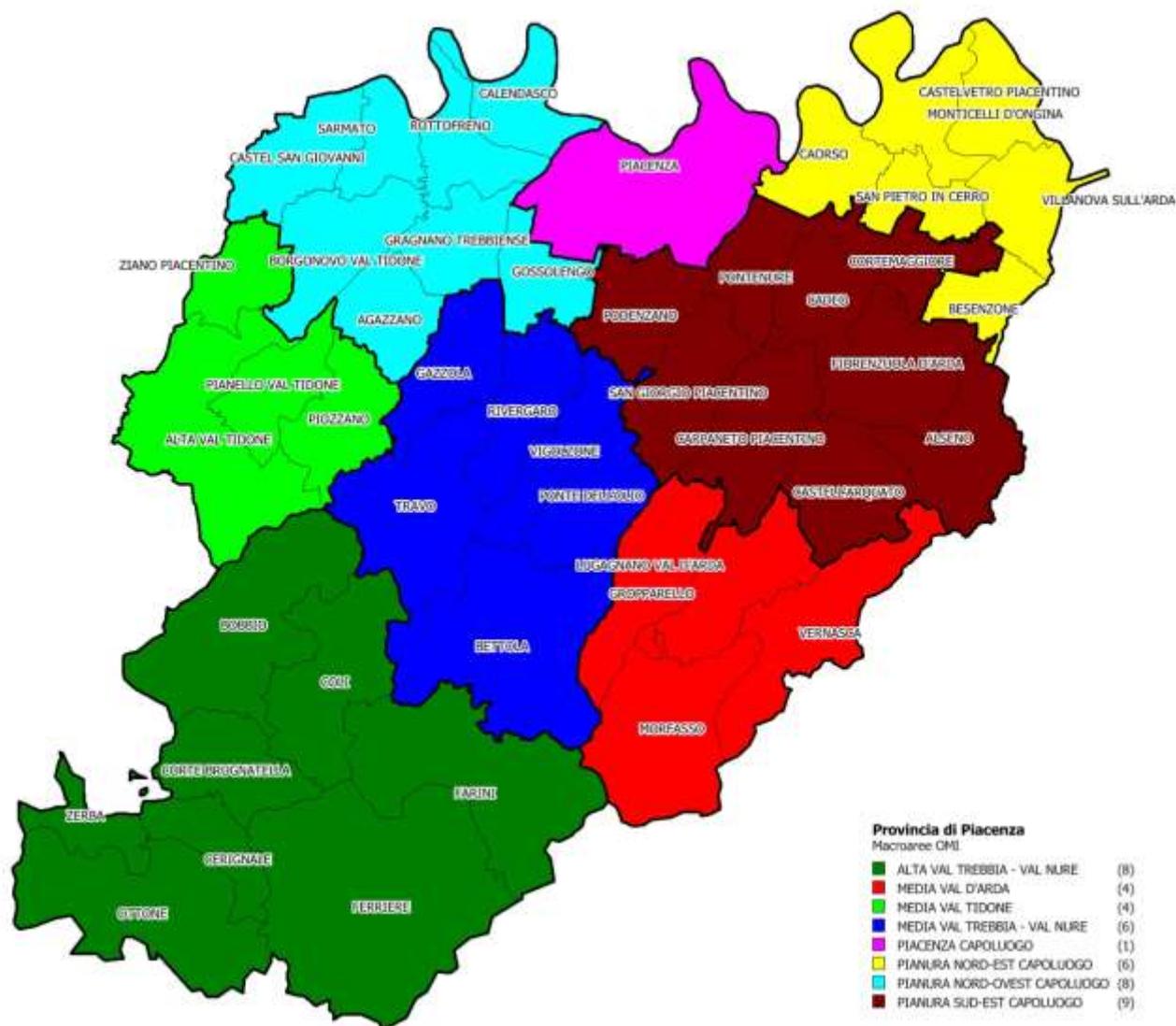


Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Alta Val Trebbia - Val Nure	134	2,0%	4,1%	0,81%	0,01
Media Val d'Arda	105	11,2%	3,2%	1,07%	0,11
Media Val Tidone	111	13,4%	3,4%	1,25%	0,15
Media Val Trebbia - Val Nure	268	14,1%	8,2%	1,42%	0,17
Pianura nord-est capoluogo	142	14,7%	4,3%	1,31%	0,17
Pianura nord-ovest capoluogo	558	-4,4%	17,1%	2,08%	-0,10
Pianura sud-est capoluogo	625	-4,8%	19,1%	1,77%	-0,09
Piacenza Comune	1.330	-1,8%	40,6%	2,32%	-0,05
Piacenza Provincia	3.274	-0,1%	100,0%	1,77%	-0,01

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

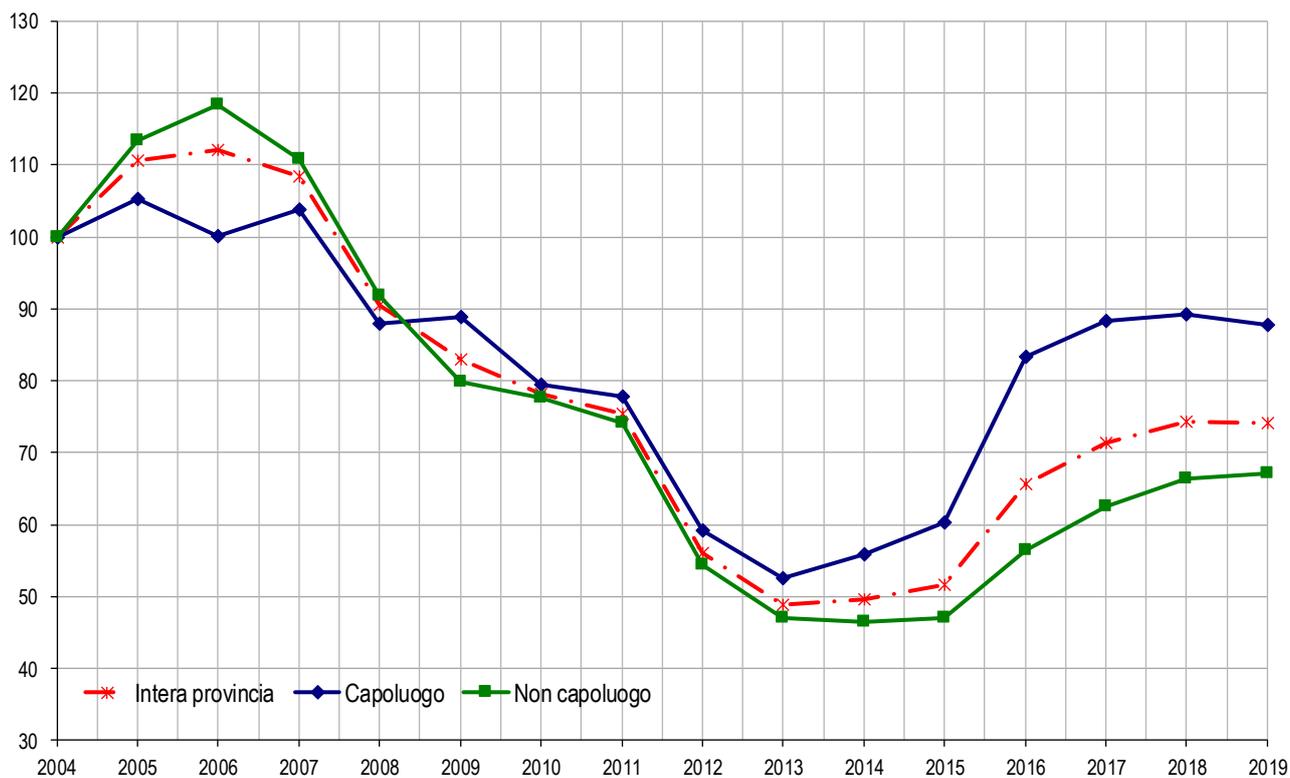


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

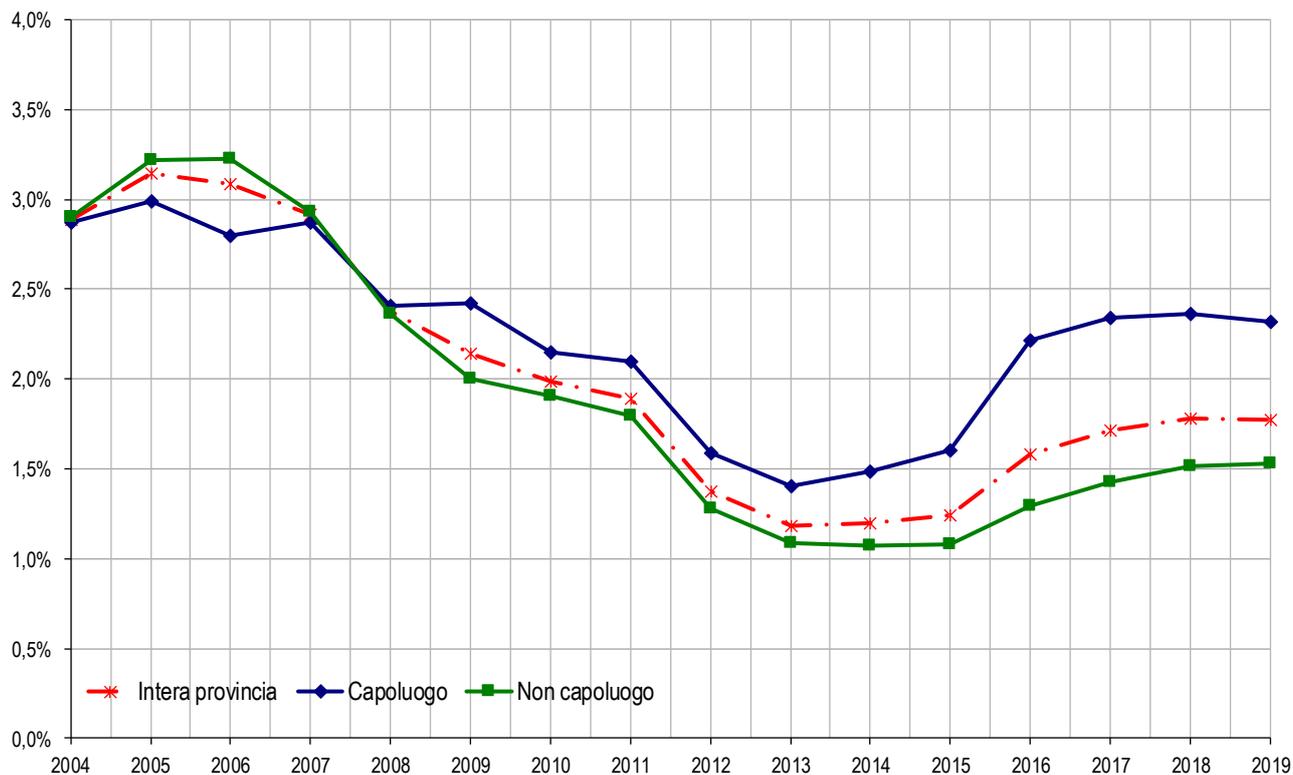
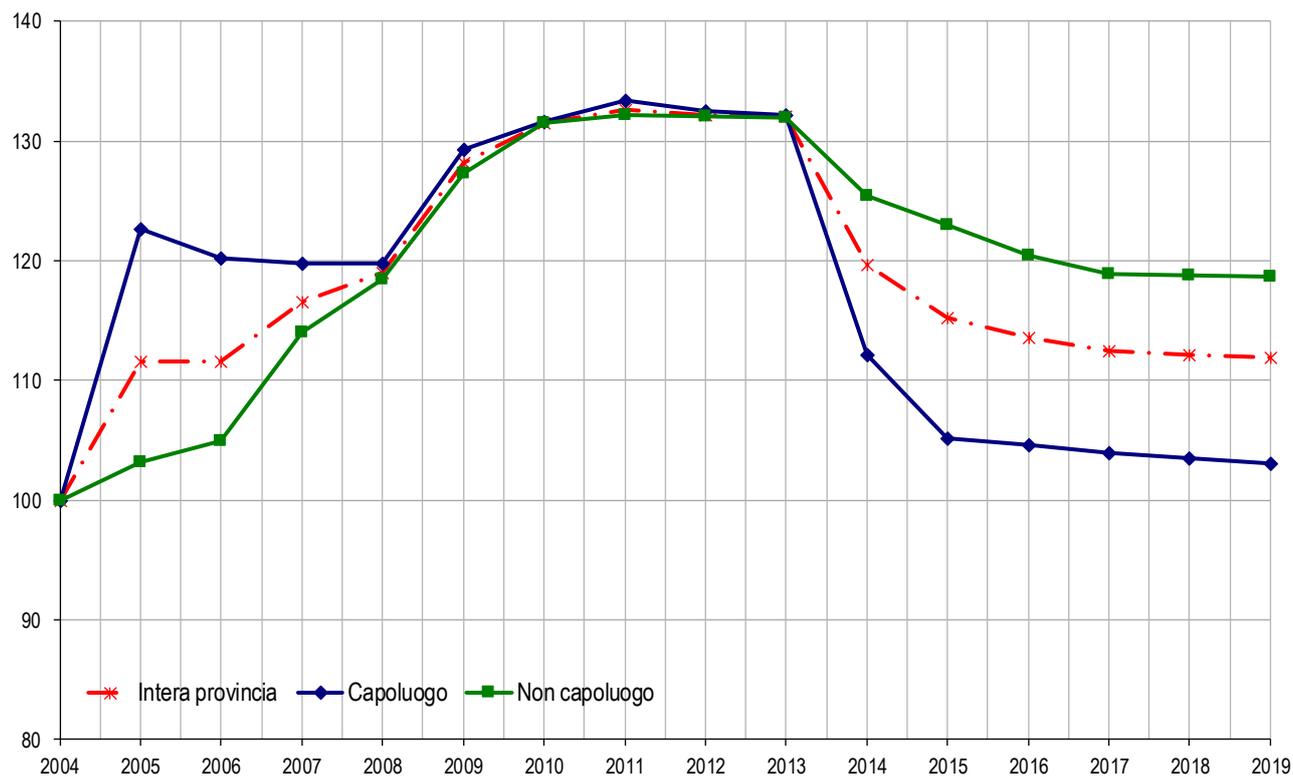


Tabella 31: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variazione %
	2019	2018/19
Alta Val Trebbia - Val Nure	853	0,0%
Media Val d'Arda	800	0,0%
Media Val Tidone	799	2,4%
Media Val Trebbia - Val Nure	1.062	0,0%
Pianura nord-est capoluogo	973	-0,2%
Pianura nord-ovest capoluogo	1.137	-0,3%
Pianura sud-est capoluogo	1.145	-0,3%
Piacenza Comune	1.510	-0,4%
Piacenza Provincia	1.177	-0,2%

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



Il comune – Piacenza

Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Piacenza

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19	2019	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
B1	CENTRO STORICO ENTRO LE MURA FARNESIANE	358	4,5%	2,28%	1.681	0,0%
C1	B.RA MILANO, VIALE S. AMBROGIO, P.LE ROMA, VIA COLOMBO, VIA BEATI, VIA BOSELLI, INFRANGIBILE, B.RA TORINO, VIA XXI APRILE	322	3,6%	2,55%	1.638	-0,2%
C2	STRADA RAFFALDA, VIA XXIV MAGGIO, VIA IV NOVEMBRE, VIA CAMPI, VIALE DANTE, VIA BIANCHI, VIA CELLA	124	-8,6%	2,34%	1.880	-0,1%
D1	ZONA CAPITOLO, ZONA CAORSANA, LE MOSE, GIARONA	16	-58,1%	1,73%	1.256	0,0%
D2	SAN LAZZARO, ZONA PEEP, ZONA FARNESIANA OLTRE VIA BEATI E CORSO EUROPA	97	-31,3%	1,80%	1.440	-1,0%
D3	ZONA STADIO, ZONA 2000, ZONA GALLEANA, ZONA BELVEDERE E BESURICA	227	4,6%	2,26%	1.613	-0,5%
D4	VEGGIOLETTA, SANT'ANTONIO, BORGOTREBBIA	54	27,0%	2,26%	1.385	-1,6%
E1	MONTALE	13	18,2%	2,85%	1.294	-0,2%
R1	RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO E FABBRICATI SPARSI	94	-12,9%	2,13%	1.300	0,0%
nd	nd	25	-	-	-	-
	PIACENZA	1.330	-1,8%	2,32%	1.604	-0,3%

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.

Anche il 2019, si connota come un anno di stasi ed assestamento, in leggera ripresa rispetto all'anno precedente.

Il dato medio provinciale di un +5,3% di transazioni normalizzate (Tabella 33), conferma una discreta tenuta per quasi tutte le macroaree, in alcuni casi anche con *performance* decisamente superiori alle aspettative. Solo la macroarea della Collina del Senio e del Lamone, riporta, a differenza dell'anno precedente, un dato negativo (-12,3% di variazione NTN rispetto al 2018).

Il grafico di Figura 37 (numero indice NTN), sintetizza chiaramente tale andamento, evidenziando il lieve incremento delle compravendite intervenuto sia a livello provinciale, che a livello di Comune capoluogo e di Comuni non Capoluogo.

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

Per quanto riguarda le quotazioni medie (Tabella 34), si rileva che, fatta eccezione per Cervia e dell'Alta Pianura del Lamone, per tutte le macroaree Provinciali, vi è stata una ulteriore, leggera, diminuzione rispetto ai valori medi rilevati per il 2018.

Relativamente al 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 (zone B1 – B2 e C1) e in alcune località balneari (zone E5, E8, E9), anche se in termini di variazione di NTN rispetto all'anno precedente, diverse zone riportano un decremento; anche per quelle zone come la C1, che sino al 2018 erano riuscite a rispondere positivamente alla crisi che ha investito il settore immobiliare.

Anche per il 2019 il dato relativo all'IMI si assesta, su base comunale, intorno al 2%, evidenziando però, per le singole zone, scostamenti anche importanti, sia in più che in meno, rispetto al valore medio comunale.

La provincia – Ravenna

Figura 36: Macroaree provinciali di Ravenna

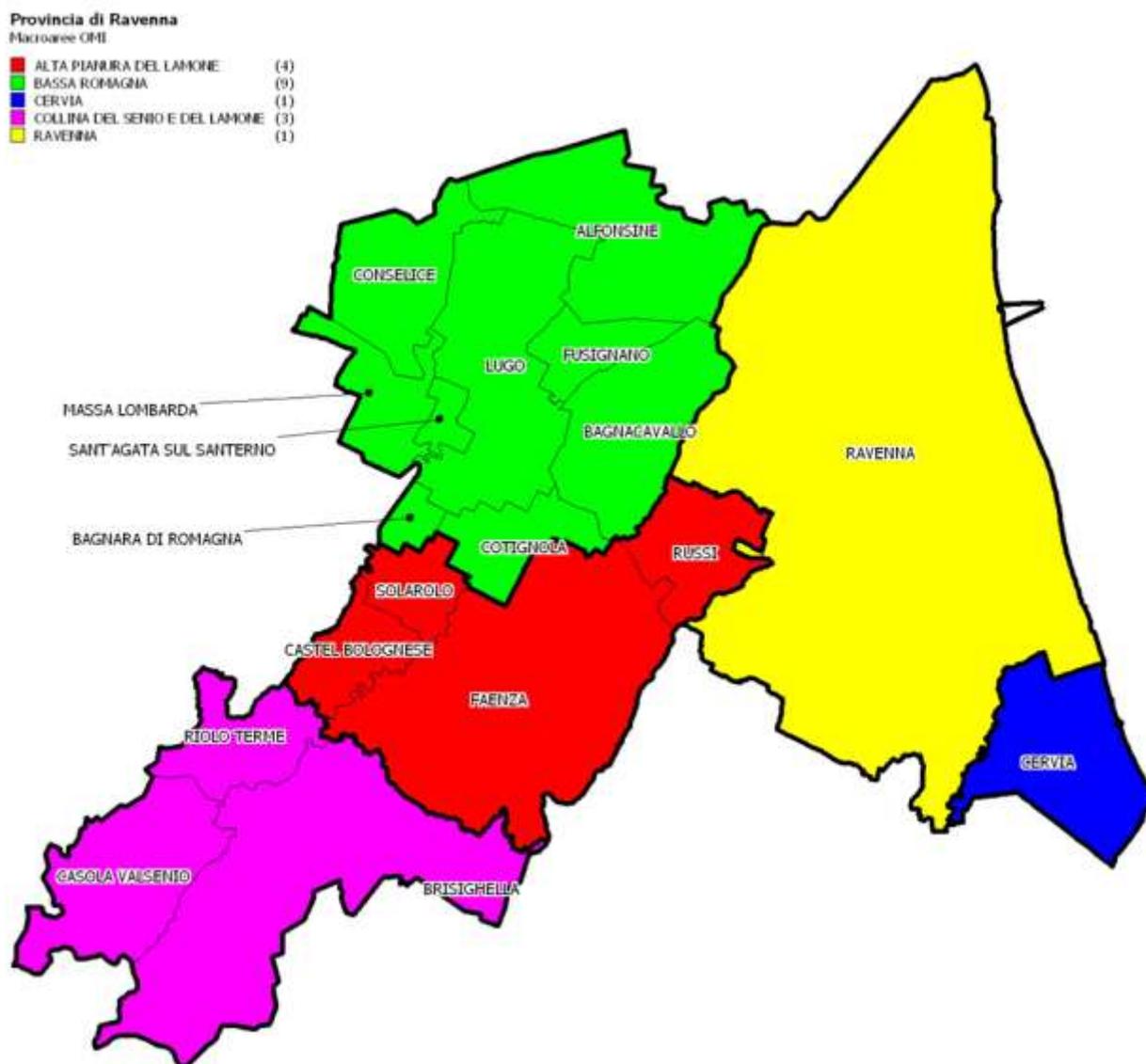


Tabella 33: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Alta pianura del Lamone	916	12,3%	19,3%	2,12%	0,23
Bassa Romagna	978	9,8%	20,6%	1,90%	0,17
Cervia	526	1,4%	11,1%	1,94%	0,02
Collina del Senio e del Lamone	128	-12,3%	2,7%	1,34%	-0,19
Ravenna Comune	2.191	3,0%	46,2%	2,15%	0,06
Ravenna Provincia	4.739	5,3%	100,0%	2,03%	0,10

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

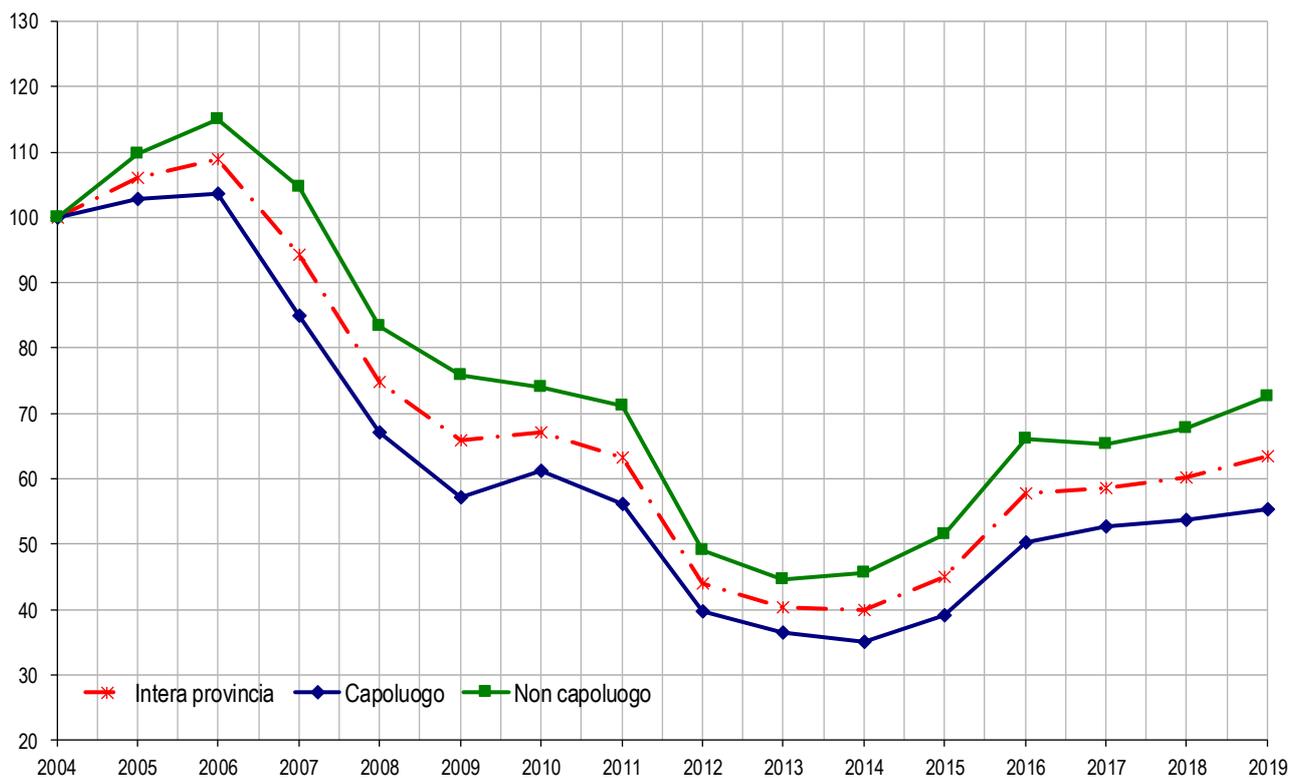


Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

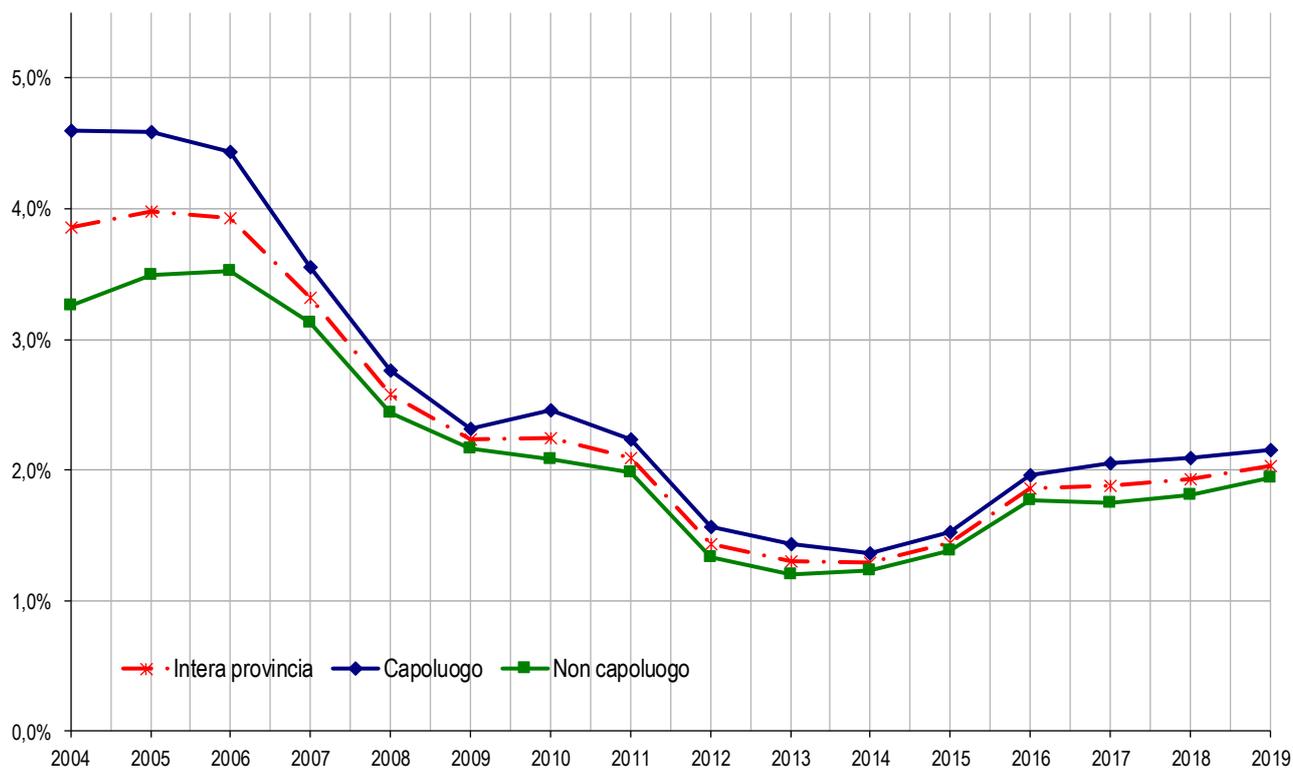
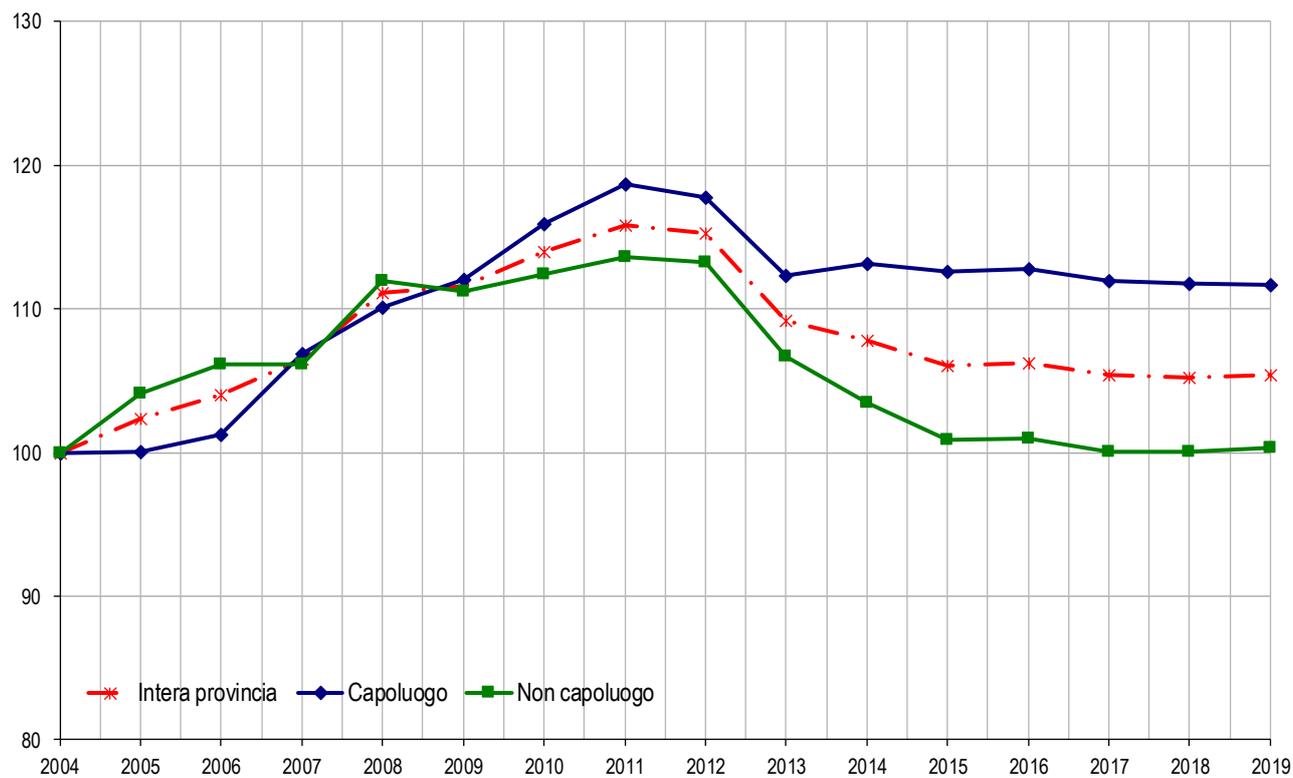


Tabella 34: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
Alta pianura del Lamone	1.205	0,4%
Bassa Romagna	1.012	-0,1%
Cervia	2.742	0,6%
Collina del Senio e del Lamone	1.127	-0,1%
Ravenna Comune	1.659	-0,1%
Ravenna Provincia	1.536	0,1%

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



Il comune – Ravenna

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

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19	2019	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
B1	B.GO S. ROCCO-S.BIAGIO-S. VITTORE, ZONA STADIO-OSPEDALE-TRIBUNALE-VIA VICOLI	430	10,0%	2,33%	1.850	-0,2%
B2	CENTRO STORICO	174	41,1%	2,76%	1.838	-2,2%
C1	CINTURA ALLA ZONA CENTRALE	345	-5,4%	2,24%	1.579	-0,3%
D1	PONTE NUOVO-CLASSE-MADONNA DELL'ALBERO	87	-5,8%	2,00%	1.625	0,5%
D2	PORTO FUORI	34	6,5%	2,03%	1.483	1,7%
D3	BORGO MONTONE	14	-3,4%	1,80%	1.513	1,4%
D6	PORTO - BASSETTE (PRODUTTIVO-INDUSTRIALE)	11	5,0%	4,63%	1.030	0,0%
D7	FORNACE ZARATTINI (RESIDENZIALE-PRODUTTIVO)	35	14,5%	5,03%	1.450	2,4%
E10	SANT'ALBERTO	16	6,7%	1,54%	1.142	0,0%
E11	SAN PIETRO IN VICOLI	14	-38,6%	1,57%	1.158	0,0%
E12	MEZZANO-AMMONITE-GLORIE	45	9,6%	2,25%	1.214	-1,7%
E13	MARINA ROMEA	47	-30,8%	1,20%	2.167	-1,9%
E14	PORTO CORSINI	20	-24,4%	1,75%	1.708	-2,4%
E2	CASALBORSETTI	22	-30,4%	1,43%	1.692	-0,5%
E5	LIDO ADRIANO - LIDO DI DANTE	243	5,6%	2,51%	1.738	-0,5%
E6	LIDO DI SAVIO - LIDO DI CLASSE	125	-6,6%	1,88%	2.950	0,7%
E7	PIANGIPANE	24	-12,9%	1,83%	1.183	-1,4%
E8	MARINA DI RAVENNA	84	22,3%	2,39%	2.342	-0,7%
E9	PUNTA MARINA	109	34,0%	2,50%	2.075	3,8%
R1	ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI	295	-5,0%	1,67%	1.233	0,0%
nd	nd	18	-	-	-	-
	RAVENNA	2.191	3,0%	2,15%	1.740	-0,1%

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 42 comuni, è suddivisa in 8 macroaree, rappresentate nella Figura 40 che segue, con colorazioni diverse.

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

Nel 2019 l'intera provincia di Reggio Emilia, con 6.072 transazioni normalizzate registrate rappresenta l'11,1% del mercato regionale.

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 36 si evince che per la maggior parte delle macroaree si registra un incremento delle transazioni rispetto al 2018, con il picco nella macroarea Reggio Emilia (+13,3). In controtendenza la sola "Zona pedecollinare e Val d'Enza" che registra un abbattimento degli scambi del 3,3%.

Dal panorama provinciale delle quotazioni riportato in Tabella 37, e osservabile in Figura 43, si riscontra, invece, una marcata stabilità, con variazioni di lieve entità oscillanti da -0,8% nella macroarea "Zona Montana", a +0,1% nella macroarea "Distretto Ceramiche".

Seppure nel 2019 si rilevi una ripresa rispetto all'anno precedente, maggiormente accentuata nel capoluogo (IMI pari a 2,75%) rispetto ai restanti comuni che compongono la provincia, dall'analisi del *trend* delle transazioni dal 2004 al 2019, rappresentato nelle Figure 41 e 42, si evince che gli indici IMI sono tuttora ridotti rispetto all'anno 2004, base della presente rilevazione.

Relativamente al comune capoluogo, dalla Tabella 38 risulta un significativo incremento delle compravendite nella zona Centro Storico B1, nelle zone Suburbana E2 e Agricola sud R2, mentre rileva la significativa diminuzione delle transazioni nella zona Centro Storico B2.

Pertanto nella Provincia di Reggio Emilia nel 2019, l'incremento delle transazioni non ha influito sulle quotazioni degli immobili residenziali che risultano stabili.

La provincia – Reggio Emilia

Figura 40: Macroaree provinciali di Reggio Emilia

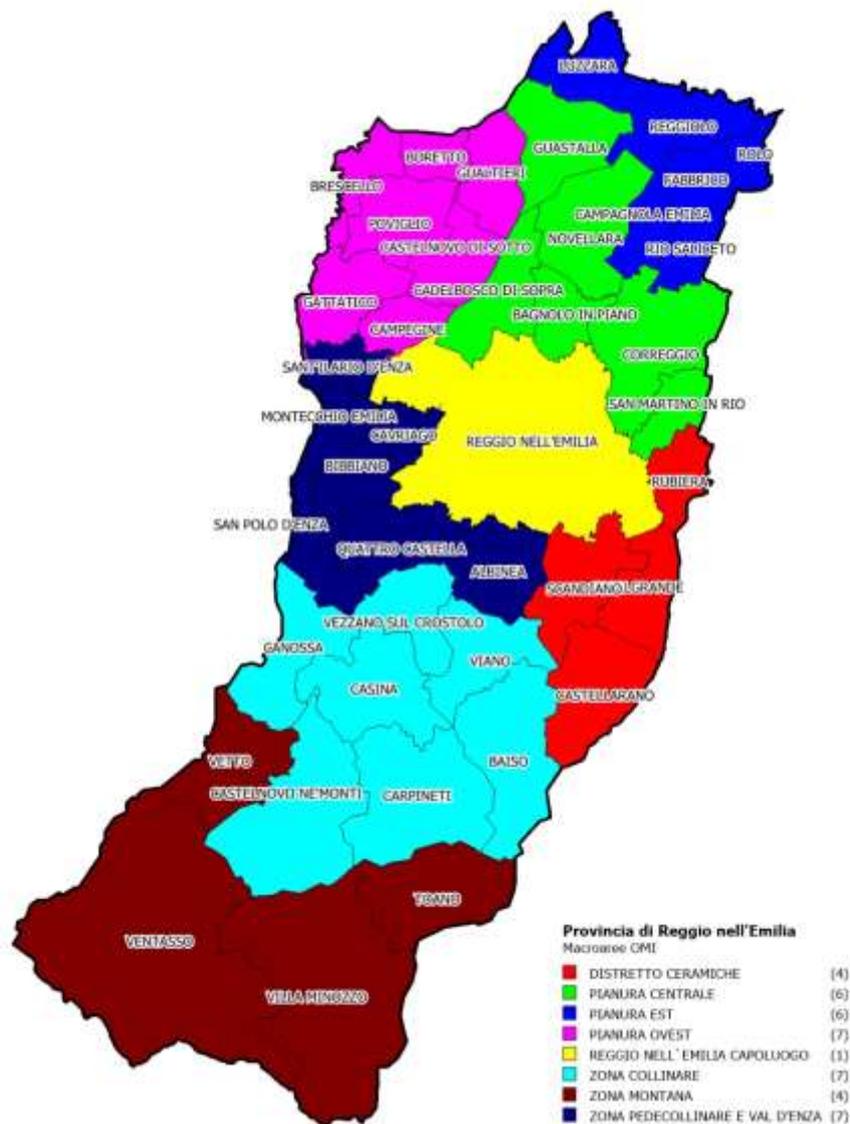


Tabella 36: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Distretto ceramiche	915	5,1%	15,1%	2,59%	0,12
Pianura centrale	902	6,9%	14,9%	2,37%	0,15
Pianura est	429	3,3%	7,1%	2,30%	0,07
Pianura ovest	353	10,6%	5,8%	1,65%	0,16
Zona collinare	339	6,7%	5,6%	1,38%	0,09
Zona montana	161	0,3%	2,7%	0,89%	0,00
Zona pedecollinare e Val d'Enza	654	-3,3%	10,8%	1,91%	-0,07
Reggio nell'Emilia Comune	2.318	13,3%	38,2%	2,75%	0,32
Reggio nell'Emilia Provincia	6.072	7,5%	100,0%	2,21%	0,15

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

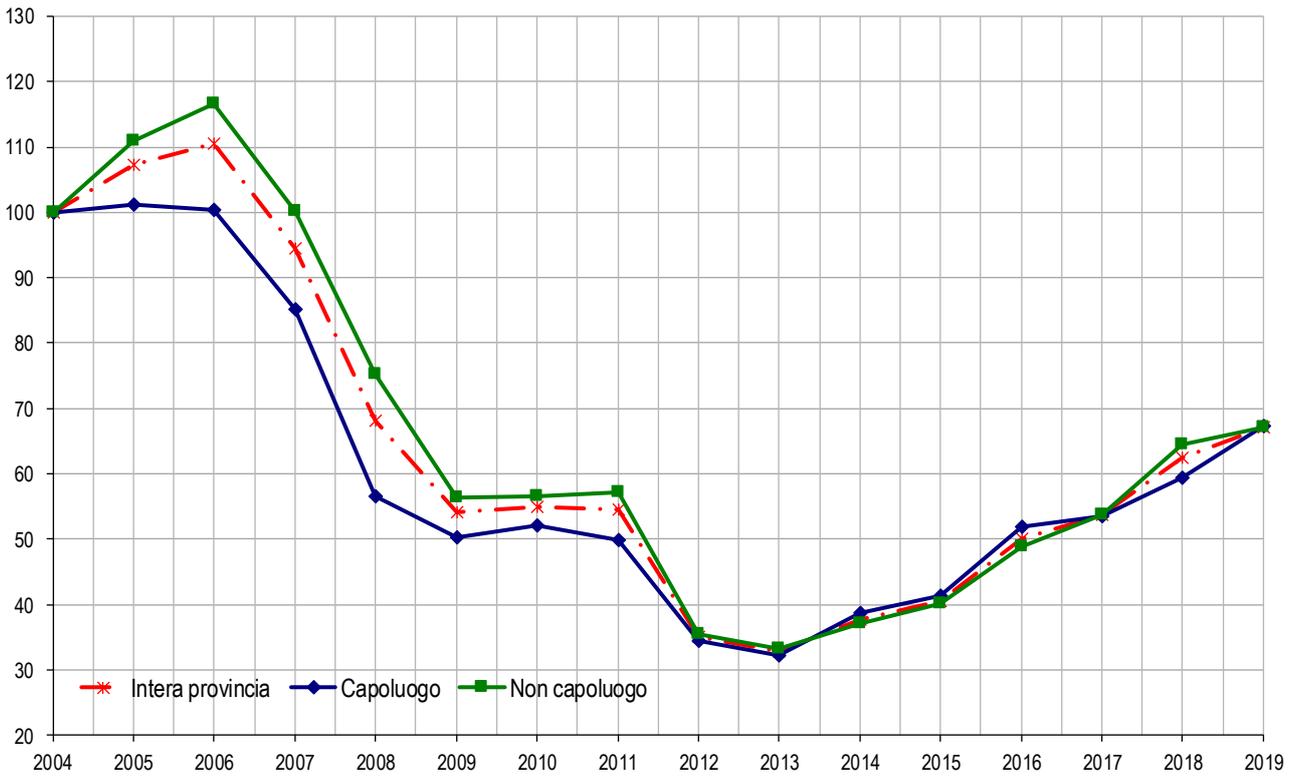


Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

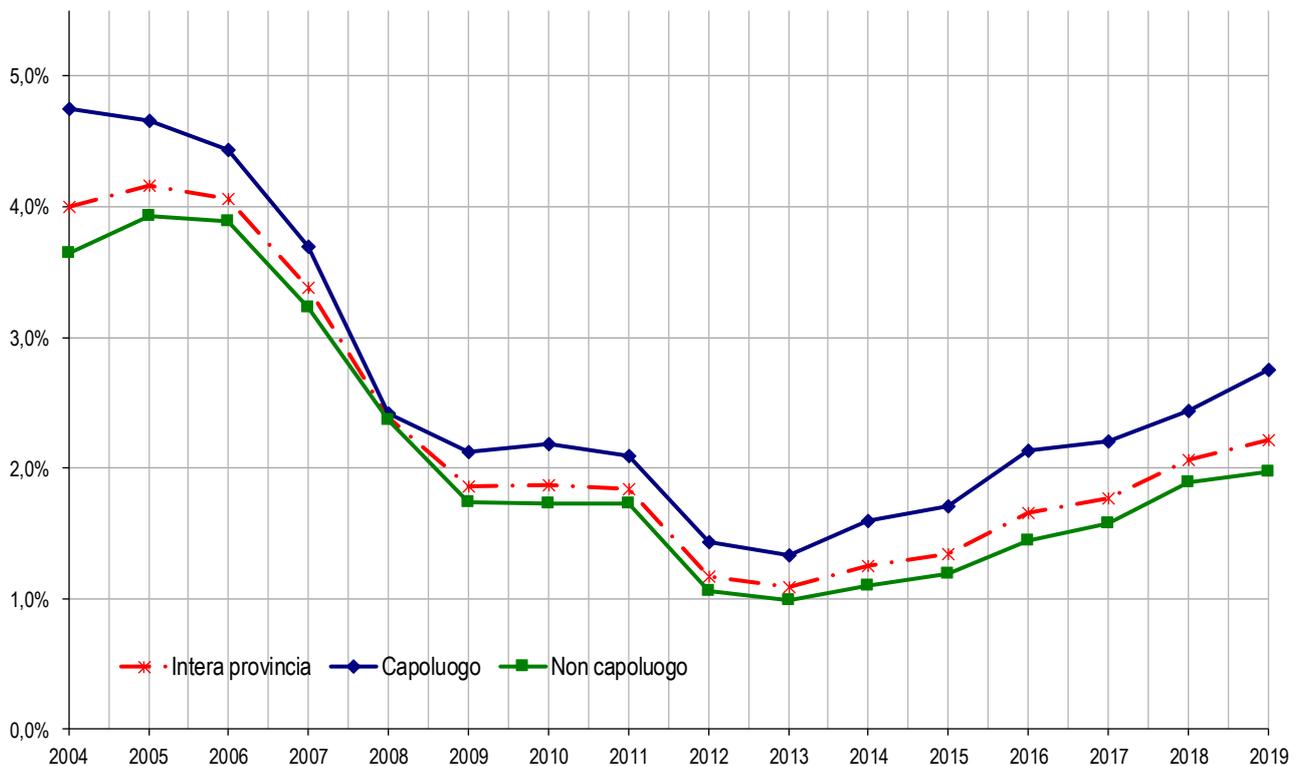
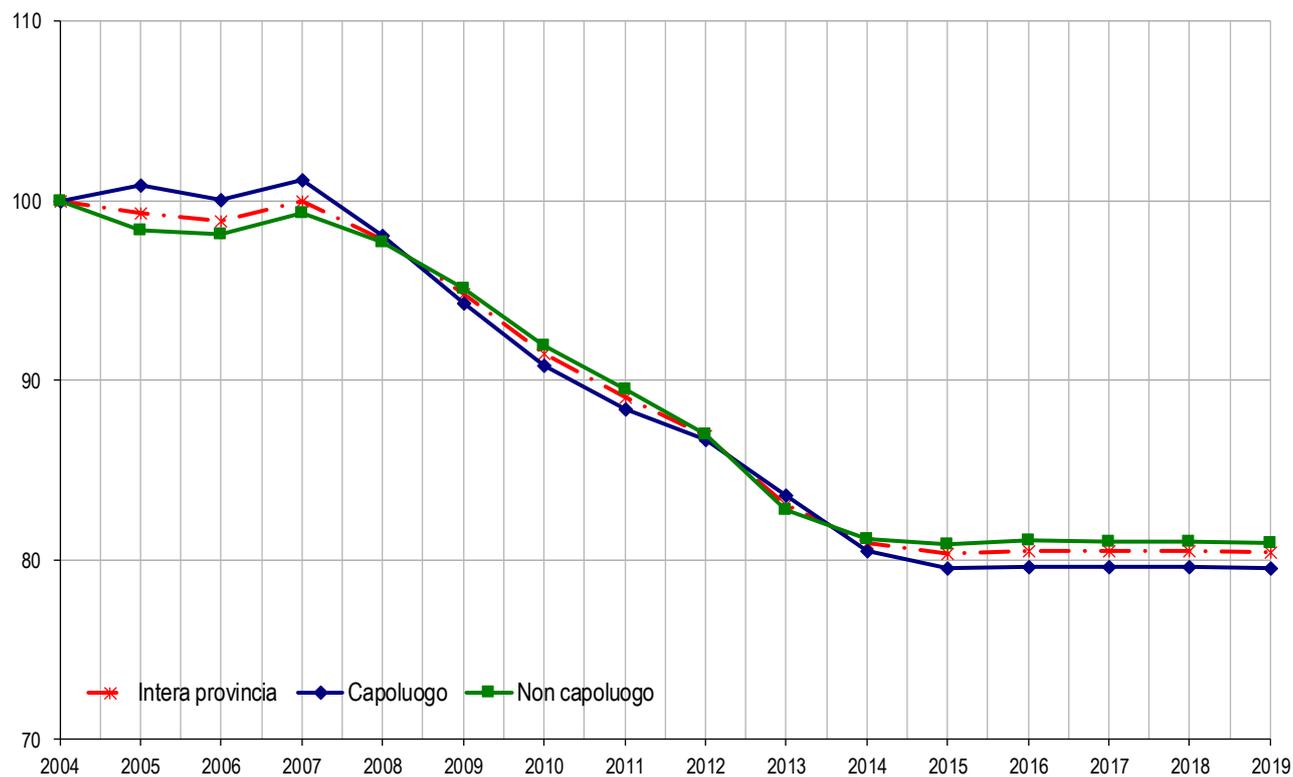


Tabella 37: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variazione %
	2019	2018/19
Distretto ceramiche	1.176	0,1%
Pianura centrale	1.035	-0,3%
Pianura est	748	0,0%
Pianura ovest	816	0,0%
Zona collinare	802	0,0%
Zona montana	566	-0,8%
Zona pedecollinare e Val d'Enza	1.093	0,0%
Reggio nell'Emilia Comune	1.312	-0,1%
Reggio nell'Emilia Provincia	1.057	-0,1%

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



Il comune – Reggio Emilia

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

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19	2019	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
B1	CENTRO STORICO ZONA DELIMITATA DALLA CIRCONVALLAZIONE ESCLUSO NUCLEO B2	153	39,6%	2,66%	1.675	1,0%
B2	CENTRO STORICO TRA VIA SAN ROCCO, VIA SESSI, VIA GABBI, VIA TOSCHI, VIA SAN CARLO, PIAZZA FONTANESI, CORSO GARIBALDI	54	-6,9%	3,16%	1.850	-0,9%
C1	ZONA RESIDENZIALE DI PREGIO -SAN PELLEGRINO-VILLAGGIO MANENTI-VIALE SIMONAZZI-VIALE RISORGIMENTO	475	16,9%	3,01%	1.613	-1,1%
C2	ZONA RESIDENZIALE -VIA EMILIA ALL' ANGELO-OROLOGIO-BARAGALLA-RIVALTA-COVILO	478	6,2%	2,44%	1.494	0,0%
C3	ZONA RESIDENZIALE A NORD DELLA VIA EMILIA -MERIDIANA-ANNONARIA-SAN PROSPERO-TRIBUNALE-	242	19,7%	2,79%	1.385	0,0%
C4	ZONA RESIDENZIALE SUD/EST-CAMPOVOLO-SAN MAURIZIO-	298	27,2%	3,30%	1.329	0,0%
C5	ZONA STAZIONE FS-VIA TURRI-VIA PARADISI-VIALE R.MARGHERITA-VIA RAMAZZINI-VIA ADUA-SANTA CROCE	135	9,2%	3,45%	908	0,0%
D1	ZONA RESIDENZIALE CANALI E ZONE LIMITROFE	62	29,2%	3,38%	1.631	0,0%
D3	ZONA PERIFERICA NORD INDUSTRIALE MANCASALE -STAZIONE MEDIO PADANA-PONTI DI CALATRAVA-STADIO GIGLIO-	19	9,8%	2,15%	1.167	0,0%
E1	ZONA SUBURBANA DI SAN BARTOLOMEO-CODEMONDO-GHIARDELLO-	59	-2,8%	2,30%	1.252	0,0%
E2	ZONA SUBURBANA NORD/OVEST- VILLA SESSO-RONCOCESI-	75	46,2%	2,91%	1.219	0,0%
E3	ZONA SUBURBANA SUD/EST SAN DONNINO-GAVASSETO-MARMIROLO-MASONE-FOGLIANO	136	13,3%	2,73%	1.094	1,0%
E5	ZONA SUBURBANA NORD/EST-GAVASSA-PRATOFONTANA-MASSENZATICO-	47	-12,5%	1,79%	980	0,0%
E6	ZONA SUBURBANA-VILLA GAIDA-CADE'-CELLA	47	-36,9%	1,85%	988	0,0%
R1	AGRICOLA NORD	15	-26,7%	1,41%	545	0,0%
R2	AGRICOLA SUD	16	78,8%	2,10%	610	0,0%
nd	nd	8	-	-	-	-
	REGGIO NELL' EMILIA	2.318	13,3%	2,75%	1.389	-0,1%

FOCUS provinciale - Rimini

In questo capitolo sono illustrate la composizione e le dinamiche - registrate nel corso del 2019 - del mercato residenziale della Provincia di Rimini, con un focus specifico sul Comune Capoluogo, 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 porzione di riviera romagnola caratterizzata da circa 40 chilometri di spiaggia, su cui sorgono le 5 rinomate località balneari di Bellaria Igea Marina, Rimini, Riccione, Misano Adriatico e Cattolica. Nell'entroterra, tra le vallate dei fiumi Marecchia e Conca, si collocano gli altri 20 Comuni, caratterizzati da piccoli centri o borghi medievali con una propria vivacità economica, commerciale, artigianale, turistica e rurale.

Il territorio provinciale è suddiviso in 6 macroaree, meglio rappresentate nella successiva Figura n° 44:

- **Alta Valmarecchia:** Casteldelci, Maiolo, Novafeltria, Pennabilli, San Leo, Sant'Agata Feltria e Talamello;
- **Marano - Valle del Conca:** Coriano, Gemmano, Mondaino, Montescudo – Monte Colombo, Montefiore Conca, Montegridolfo, Morciano di Romagna, Saludecio, San Clemente e San Giovanni in Marignano
- **Rimini Comune:** 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 indicati per ogni macroarea provinciale il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) e le Variazioni (%) rispetto al 2018, la Quota di NTN (%) del totale provinciale, l'indicatore dell'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) con le relative differenze rispetto all'anno precedente.

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

La provincia di Rimini con 3.434 NTN presenta una moderata crescita delle compravendite nel campo residenziale del +7,6%, in continuità con il 2018, come mostrato anche nel grafico di Figura 45, in linea con il trend regionale del +4,9%.

La crescita, tuttavia, non è omogenea né diffusa in tutte le macroaree. Nel dettaglio, si possono osservare gli estremi del +26,2% della Riviera Nord con 217 NTN e del -1,3%, della Riviera Sud con 807 NTN, che costituiscono rispettivamente le quote del 6,3% e del 23,5% del mercato provinciale. Seguono, in ordine decrescente, Marano Valle del Conca +16,1% (429 NTN - quota 12,5%), Val Marecchia +11,5% (306 NTN - quota 8,9%), Rimini Comune +8,3% (1.548 NTN - quota 45,1%), Alta Valmarecchia +0,7% (128 NTN - quota 3,7%).

L'aumento degli scambi è confermato anche dall'indicatore IMI che registra nel corso del 2019 variazioni positive, in costante crescita dal 2014, come visibile nel grafico di Figura 46.

Nella Tabella 40 è fornita per l'intera provincia e per ogni macroarea la Quotazione media e la Variazione (%) rispetto al 2018.

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

In tutta la Provincia di Rimini, l'andamento delle Quotazioni di mercato non segue il trend positivo degli scambi, come evidenziato anche nel grafico di Figura 47, che dal 2015 mostra una generale e costante flessione. Rispetto al 2018, le Quotazioni registrano una discesa contenuta, compresa tra il -1% dell'Alta Valmarecchia e il -0,3% della Riviera Nord.

La Quotazione media provinciale è di 2.293 €/m². La più elevata si registra nella Riviera Sud con 3.244 €/m², mentre la più modesta nell'Alta Valmarecchia con 1.119 €/m². Seguono in ordine decrescente Rimini Comune con 2.299 €/m², Riviera Nord con 2.117 €/m², Val Marecchia con 1.764 €/m² e Marano Valle del Conca con 1.704 €/m².

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

Il Comune di Rimini mostra una crescita degli scambi del +8,3%, anche se non è omogenea e diffusa in tutte le zone OMI. Anche l'indicatore IMI risulta positivo in tutte le Zone.

La quotazione media pesata è di 2.410 €/m², in leggera discesa del -0,5% rispetto al 2018. La Zona OMI più apprezzata rimane Marina Centro (B7) con 3.075 €/m², mentre le più economiche sono sempre le Zone suburbane e rurali (E1, E2, E3 e R5) con 1.783 €/m². I massimi ribassi (-1,2% / -1,5%) sono stati registrati nelle Zone OMI B1 e D8.

La provincia – Rimini

Figura 44: Macroaree provinciali di Rimini

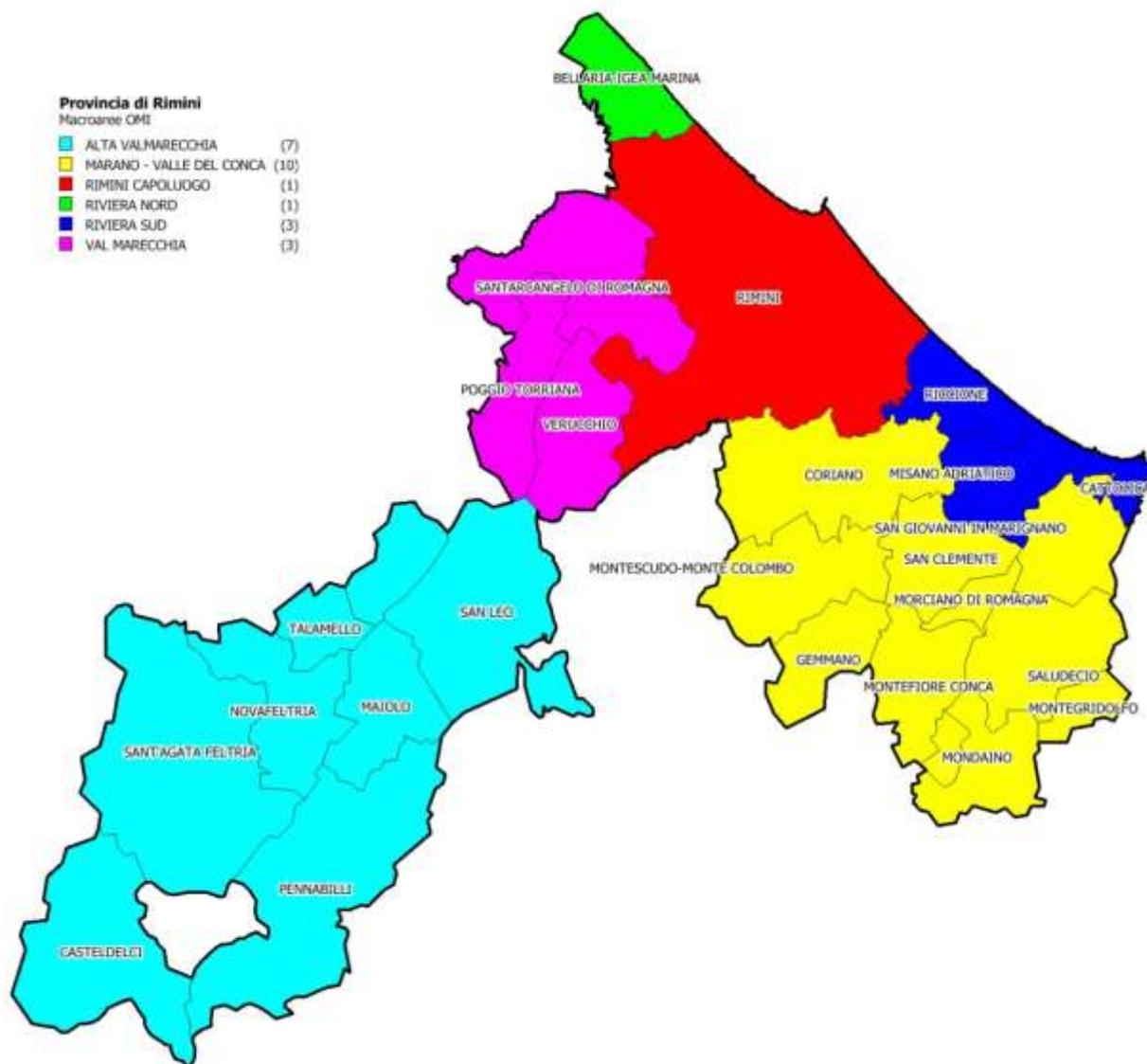


Tabella 39: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Alta Valmarecchia	128	0,7%	3,7%	1,01%	0,01
Marano - Valle del Conca	429	16,1%	12,5%	1,73%	0,24
Riviera nord	217	26,2%	6,3%	1,67%	0,34
Riviera sud	807	-1,3%	23,5%	1,87%	-0,03
Val Marecchia	306	11,5%	8,9%	1,69%	0,17
Rimini Comune	1.548	8,3%	45,1%	1,93%	0,14
Rimini Provincia	3.434	7,6%	100,0%	1,79%	0,12

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

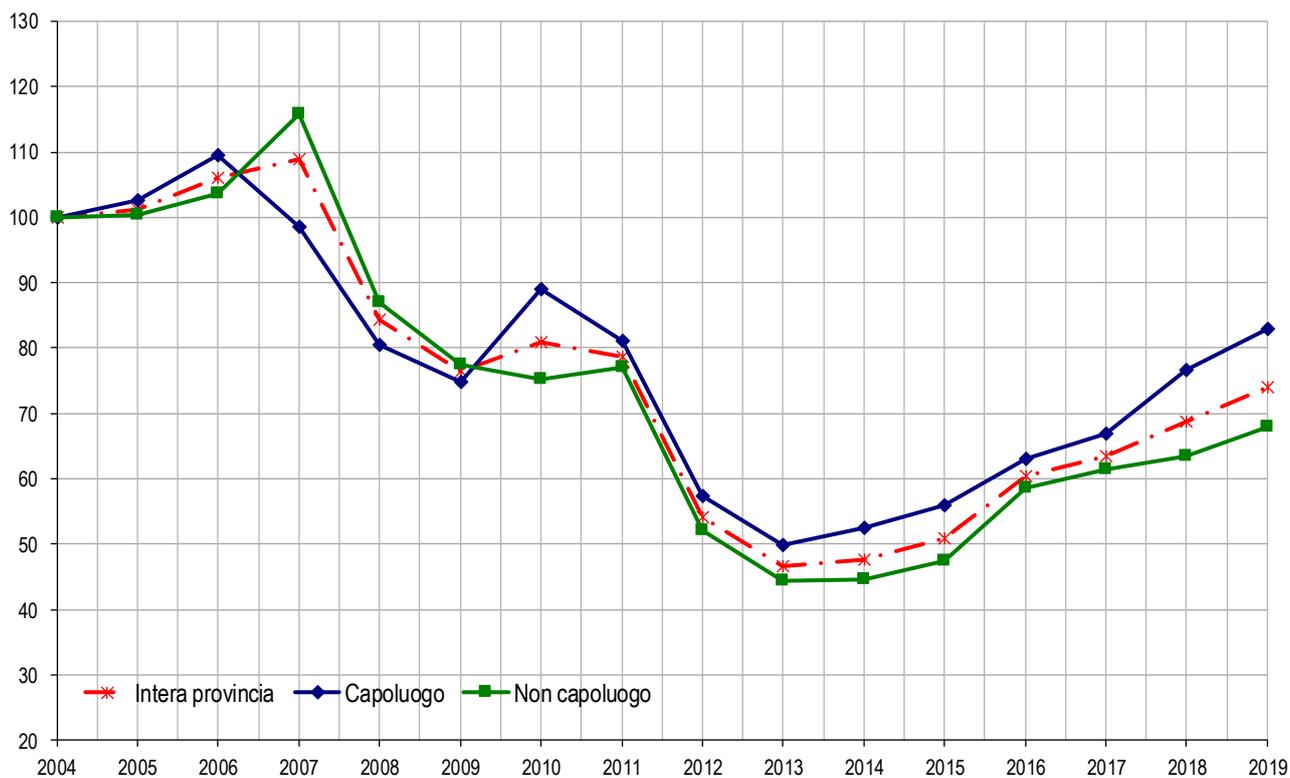


Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

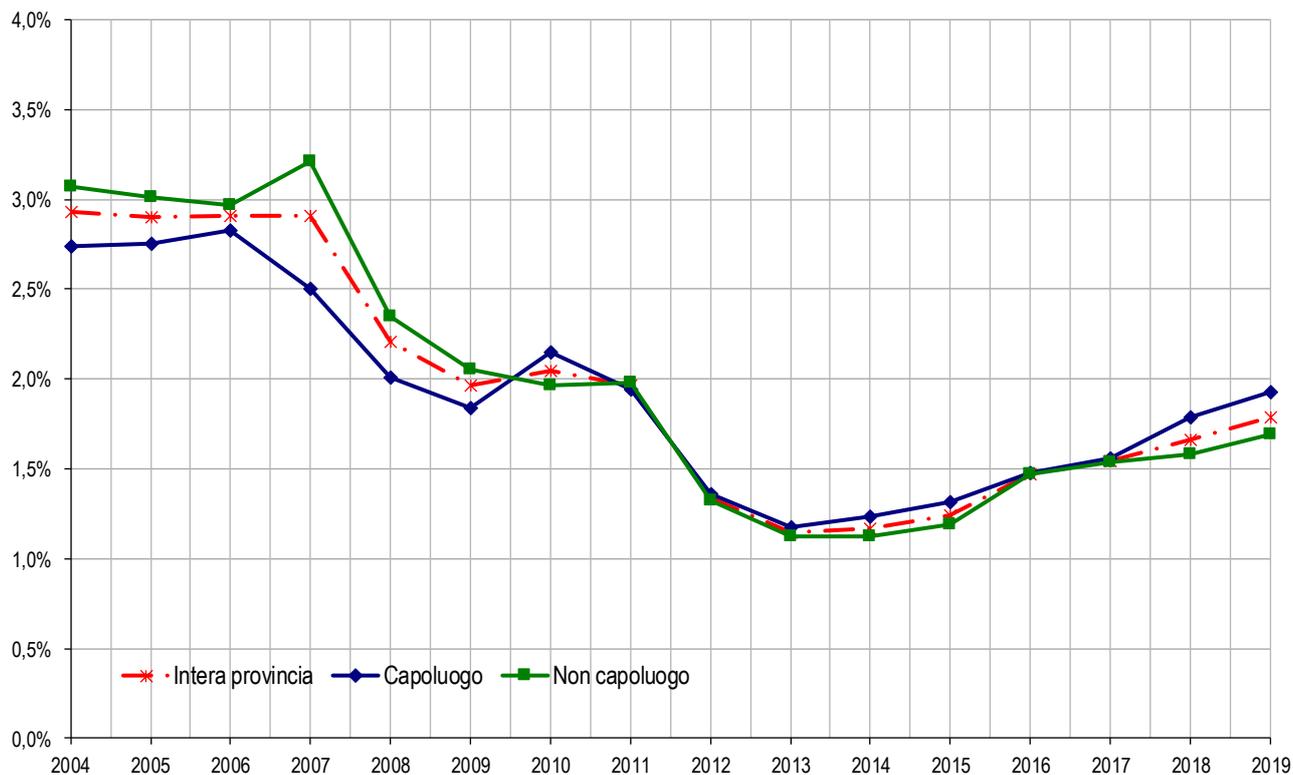
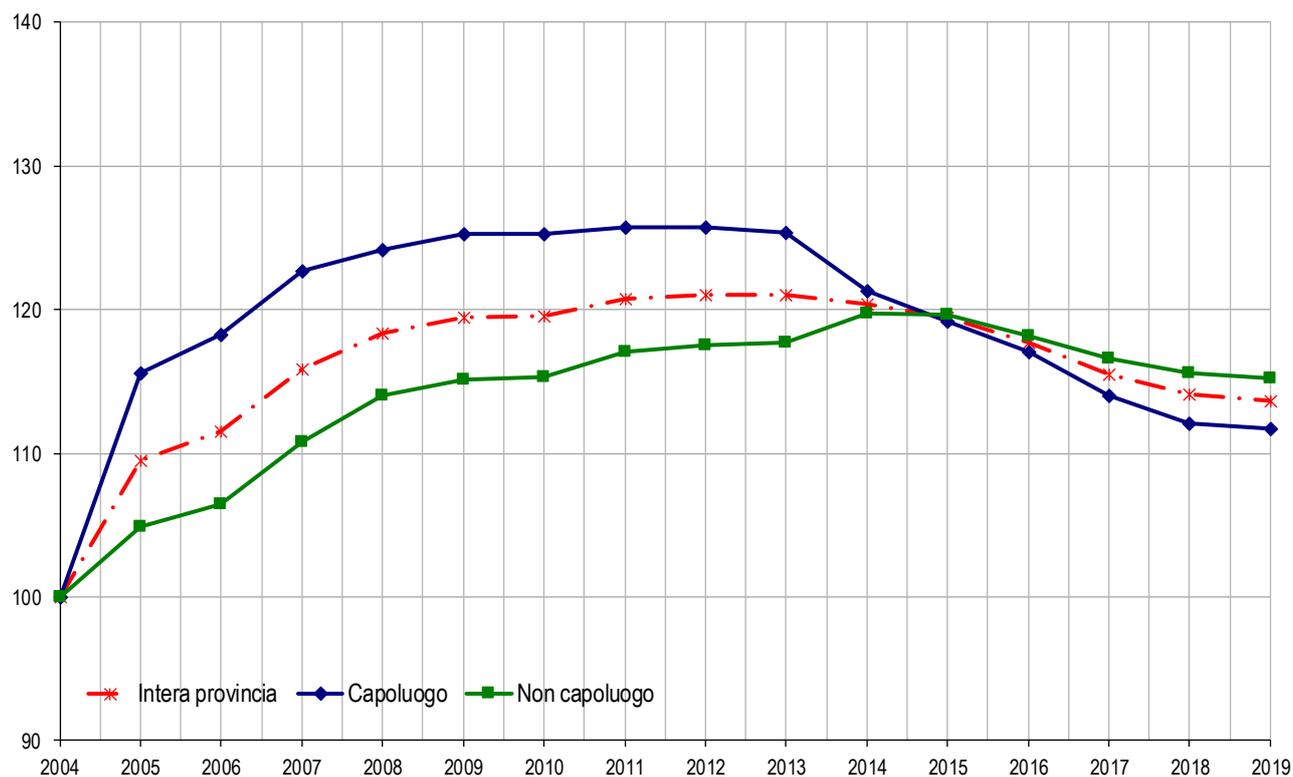


Tabella 40: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
Alta Valmarecchia	1.119	-1,0%
Marano - Valle del Conca	1.704	-0,4%
Riviera nord	2.117	-0,3%
Riviera sud	3.244	-0,4%
Val Marecchia	1.764	0,0%
Rimini Comune	2.299	-0,4%
Rimini Provincia	2.293	-0,4%

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



Il comune – Rimini

Tabella 41: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Rimini

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19	2019	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
B1	CENTRO STORICO E BORGO SAN GIULIANO	91	-0,3%	1,74%	2.683	-1,2%
B2	SAN GIULIANO MARE - DA PARCO XXV APRILE ALLA DARSENA	121	39,7%	2,58%	2.725	0,0%
B5	CORONA URBANA	304	0,7%	1,94%	2.550	-0,8%
B7	MARINA CENTRO	146	33,3%	2,74%	3.075	-0,9%
C1	RIVABELLA	31	19,4%	2,06%	2.425	0,0%
C2	LUNGOMARE G. DI VITTORIO TRA P.LE TOSCANINI E P.LE CROCE	24	50,1%	2,41%	2.617	0,0%
C3	LAGOMAGGIO - OSPEDALE	110	26,4%	1,64%	2.442	-0,3%
C4	CELLE - CIMITERO - FERROVIA RAVENNA	41	25,4%	2,12%	2.300	-0,7%
D1	VISERBA E VISERBELLA MONTE FERROVIA	68	-1,5%	1,69%	2.292	0,0%
D10	BELLARIVA MAR E - MAREBELLO - RIVAZZURRA - MIRAMARE	59	22,7%	2,12%	2.425	-1,0%
D11	VISERBA E VISERBELLA MARE	43	6,3%	1,77%	2.400	0,0%
D2	TORRE PEDRERA MARE	45	-10,7%	1,53%	2.300	-0,4%
D3	TORRE PEDRERA MONTE		-100,0%	0,00%	1.983	0,0%
D4	ZONA INDUSTRIALE NORD - TURCHETTA	49	74,3%	3,54%	2.167	-0,4%
D5	VIA MARECCHIESE A MONTE DELLA STATALE	74	40,4%	2,55%	2.117	0,0%
D6	COLLE COVIGNANO	6	100,0%	1,82%	2.469	-0,8%
D7	ZONA GROTTA ROSSA - VILLAGGIO PRIMO MAGGIO	30	12,0%	1,43%	2.300	0,0%
D8	ZONA ARTIGIANALE SUD - GROSRIMINI	20	-25,9%	1,27%	2.217	-1,5%
D9	BELLARIVA - MIRAMARE A MONTE DELLA FERROVIA	145	-4,1%	1,70%	2.317	0,0%
E1	S.VITO	10	111,1%	2,36%	1.783	0,0%
E2	S.GIUSTINA - ZONA IKEA	11	1,9%	1,01%	1.783	0,0%
E3	CORPOLO'	33	-31,3%	3,58%	1.783	0,0%
R5	ZONA AGRICOLA	79	9,2%	1,28%	1.783	0,0%
nd	nd	10	-	-	-	-
	RIMINI	1.548	8,3%	1,93%	2.410	-0,5%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2019 per intera provincia e capoluogo	3
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	4
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	4
Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione	5
Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione	5
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	8
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2019 (valore medio nazionale =1)	9
Figura 8: Macroaree provinciali di Bologna	11
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	12
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	12
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	13
Figura 12: Macroaree urbane di Bologna	14
Figura 13: Distribuzione NTN 2019 nelle zone OMI	15
Figura 14: Distribuzione IMI 2019 nelle zone OMI	16
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2019 nelle zone OMI	16
Figura 16: Macroaree provinciali di Ferrara	20
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	21
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	21
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	22
Figura 20: Macroaree provinciali di Forlì Cesena	25
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	26
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	26
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	27
Figura 24: Macroaree provinciali di Modena	31
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	32
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	32
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	33
Figura 28: Macroaree provinciali di Parma	36
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	37
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	37
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	38
Figura 32: Macroaree provinciali di Piacenza	41
Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	42
Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	42
Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	43
Figura 36: Macroaree provinciali di Ravenna	46
Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	47
Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	47
Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	48

Figura 40: Macroaree provinciali di Reggio Emilia.....	51
Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.....	52
Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	52
Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	53
Figura 44: Macroaree provinciali di Rimini	56
Figura 45: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.....	57
Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	57
Figura 47: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	58

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia	3
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	3
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo.....	6
Tabella 4: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	6
Tabella 5: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	6
Tabella 6: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	7
Tabella 7: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	7
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia.....	8
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	11
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	13
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana	14
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana	15
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico.....	17
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Cintura esterna Nord	18
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Cintura esterna Sud.....	18
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Zona collinare	18
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Zona periferica.....	18
Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	20
Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	22
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Ferrara	23
Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	25
Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	27
Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Forlì	28
Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	31
Tabella 25: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	33
Tabella 26: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Modena	34
Tabella 27: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	36
Tabella 28: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	38
Tabella 29: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Parma.....	39
Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	41

Tabella 31: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	43
Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Piacenza	44
Tabella 33: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	46
Tabella 34: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	48
Tabella 35: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Ravenna	49
Tabella 36: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	51
Tabella 37: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	53
Tabella 38: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Reggio Emilia	54
Tabella 39: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	56
Tabella 40: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	58
Tabella 41: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Rimini	59