



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

EMILIA ROMAGNA

data di pubblicazione: 5 giugno 2025
periodo di riferimento: anno 2024

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

in collaborazione con

Direzione provinciale di Bologna - Ufficio Provinciale Territorio
Luca Panzacchi e Ivan Di Rito (provincia di Bologna)

Direzione provinciale di Ferrara – Ufficio Provinciale Territorio
Giovanni Mingozi e Stefano Fabbri (provincia di Ferrara)
Roberto Biral (provincia di Ravenna)

Direzione provinciale di Forlì-Cesena – Ufficio Provinciale Territorio
Elena Leone (provincia di Forlì-Cesena)
Marco Nicolai (provincia di Rimini)

Direzione provinciale di Modena – Ufficio Provinciale Territorio
Francesco Ziccardi (province di Modena e Reggio Emilia)

Direzione provinciale di Parma – Ufficio Provinciale Territorio
Gianluigi Tozzi (provincia di Parma)
Valerio Guasconi (provincia di Piacenza)

in collaborazione con

Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare, DC SEOMI



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

data di pubblicazione: **5 giugno 2025**
periodo di riferimento: **anno 2024**

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

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

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

Indice

Il mercato immobiliare residenziale della regione.....	3
Le compravendite.....	6
Le dimensioni.....	9
Le quotazioni.....	10
FOCUS provinciale - Bologna.....	12
La provincia – Bologna.....	13
Il comune – Bologna.....	16
FOCUS provinciale - Ferrara.....	23
La provincia – Ferrara.....	24
Il comune – Ferrara.....	27
FOCUS provinciale – Forlì-Cesena.....	29
La provincia – Forlì-Cesena.....	30
Il comune – Forlì.....	33
FOCUS provinciale – Modena.....	34
La provincia – Modena.....	35
Il comune – Modena.....	38
FOCUS provinciale – Parma.....	40
La provincia – Parma.....	41
Il comune – Parma.....	44
FOCUS provinciale – Piacenza.....	46
La provincia – Piacenza.....	47
Il comune – Piacenza.....	50
FOCUS provinciale – Ravenna.....	51
La provincia – Ravenna.....	52
Il comune – Ravenna.....	55
FOCUS provinciale – Reggio nell'Emilia.....	56
La provincia – Reggio nell'Emilia.....	57
Il comune – Reggio nell'Emilia.....	60
FOCUS provinciale – Rimini.....	62
La provincia – Rimini.....	63
Il comune – Rimini.....	66
Indice delle Figure.....	67
Indice delle Tabelle.....	69



Il mercato immobiliare residenziale della regione

La presente pubblicazione ha per oggetto la composizione e le dinamiche del mercato immobiliare residenziale intervenute nell'anno 2024 nella regione Emilia-Romagna. Il documento si articola in due parti con approfondimenti su tre livelli territoriali; la prima parte, suddivisa nelle sezioni *Le compravendite*, *Le dimensioni*, *Le quotazioni*, presenta i dati regionali per ogni provincia e per i comuni capoluogo, la seconda comprende i focus provinciali nei quali sono esaminati i dati delle abitazioni:

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

In particolare, la sezione *Le compravendite* analizza la dinamica delle contrattazioni in ambito regionale, con specifico riferimento alla numerosità degli scambi e alle variazioni intervenute rispetto all'anno precedente. Nella Tabella 1 sono riportati gli indicatori più significativi nel dettaglio di ciascuna provincia, ovvero i volumi di abitazioni compravendute espressi in numero di transazioni normalizzate (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute) con le relative variazioni annue. È, inoltre, rappresentata la distribuzione percentuale delle transazioni provinciali rispetto al dato aggregato regionale. Nella Tabella 2, i medesimi indicatori sono resi con riferimento ai soli comuni capoluogo di provincia.

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

Dopo le ottime performance registrate in epoca post-pandemia, e la battuta di arresto del mercato intervenuta nel 2023, l'anno 2024 mostra nuovamente un segnale positivo del mercato, con un lieve incremento nella numerosità delle contrattazioni, su scala nazionale, pari a +1,3%.

Il trend delle compravendite riscontrato per la regione Emilia-Romagna (+1,3%), risulta allineato alla tendenza nazionale, segnando un aumento complessivo di 820 transazioni normalizzate.

L'analisi del dettaglio delle compravendite mostra un andamento non omogeneo tra le province; le variazioni positive più spiccate si registrano nei mercati di Rimini (+9,9%) e Modena (+6,2%) seguiti, seppur con aumenti meno rilevanti, da Forlì-Cesena (+2,7%), Ravenna (+1,4%), Reggio nell'Emilia (+1,2%) e, infine, dal capoluogo di regione (+0,8%). L'andamento negativo del 2023 si ripropone, invece, nelle province di Piacenza e Parma, con riduzioni dei volumi di compravendite rispettivamente pari a -5,5% e -3,6% oltre che nella provincia di Ferrara (-1,2%).

In termini di numerosità assoluta degli scambi, al totale delle transazioni registrato su scala regionale (63.588 NTN) concorrono significativamente le province di Bologna, con 14.755 NTN, e di Modena, con 10.173 NTN; gli apporti più contenuti provengono, invece, dalle province di Piacenza (4.311 NTN), Rimini (4.355 NTN) e Forlì-Cesena (4.682 NTN).

Lo scenario descritto per il dettaglio provinciale assume, per le città capoluogo, connotazioni leggermente differenti (Tabella 2): nonostante le 23.242 NTN, complessivamente registrate da tali ambiti, confermino un incremento medio (+1,3%) pari a quello raggiunto sull'intero territorio regionale, soltanto i capoluoghi di Rimini (+18,1%), Ravenna (+2,4%) e Bologna (+1,4%) mostrano performance positive; le rimanenti città registrano lievi contrazioni, con la diminuzione più accentuata nel capoluogo modenese che riduce le compravendite del 3,5% rispetto al 2023. In termini assoluti la città di Bologna, con 5.783 NTN, mantiene il primato del maggior numero di scambi, cui seguono i capoluoghi di Parma (3.027 NTN) e Ravenna (2.784 NTN); il numero di contrattazioni registrato per tali ambiti territoriali rappresenta quote oscillanti tra il 40% e 47% dei rispettivi totali provinciali, evidenziando la concentrazione delle compravendite nel territorio cittadino rispetto all'insieme dei restanti territori.

Nelle citate Tabella 1 e Tabella 2 sono riportati anche i valori rilevati nel corso dell'anno 2024 per l'indicatore di intensità del mercato (IMI), determinato dal rapporto tra NTN e relativo stock immobiliare. La movimentazione percentuale dello stock immobiliare residenziale risulta pressoché omogenea in tutte le province (dal 2,2% delle province di Rimini e Forlì-Cesena, al 2,62% della provincia di Modena), maggiormente accentuata nei comuni capoluogo (dal 2,34% di Modena al 2,81% di Reggio Emilia, che conferma – analogamente a quanto rilevato nel 2023 – la più elevata quota di stock compravenduto).

I grafici di Figura 1 indicano la distribuzione – in termini percentuali – delle transazioni nel territorio regionale, aggregate per provincia e per comuni capoluogo.

Le quote di mercato assorbite sottolineano il ruolo dominante del capoluogo regionale su entrambi i livelli territoriali (rispettivamente pari al 23,2% e 24,9%); sul piano provinciale, è significativo l'apporto dei mercati modenese (16%), reggiano (+10,8%) e parmense (+10,5%), mentre tra i capoluoghi spiccano le realtà cittadine di Parma (+13%), Reggio nell'Emilia (10,3%).

Il grafico di Figura 2 rappresenta la serie storica dal 2011 dell'indice delle compravendite di abitazioni e permette di rimarcare, per l'anno 2024, la leggera ripresa del mercato residenziale regionale susseguente la battuta di arresto registrata nel 2023.

Il grafico in Figura 3 riporta, dal 2011, l'andamento dell'indicatore di intensità del mercato (IMI) ed evidenzia, per il 2024, la tenuta dei mercati e la tendenza alla ripresa delle contrattazioni.

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

Dalla Figura 4 si evince che le aree maggiormente dinamiche (NTN>2.000) corrispondono alla quasi totalità dei comuni capoluogo (in particolare Parma, Reggio Emilia, Modena, Bologna, Ferrara e Ravenna), mentre i comuni posti sulla dorsale appenninica rappresentano, in prevalenza, il territorio meno ricercato. Analogamente, dalla rappresentazione dell'indice di intensità degli scambi in Figura 5, emerge l'esigua movimentazione degli immobili nelle aree appenniniche (IMI<2%), contrapposta ad una più ampia

contrattazione dei volumi nelle zone pianeggianti, il cui indicatore IMI oscilla principalmente tra il 2% e il 3%, fascia che, per l'anno 2024 comprende anche i capoluoghi. In numero esiguo le realtà comunali caratterizzate da una elevata quota di stock compravenduta, compresa tra il 3% e il 5%.

Nella sezione *Le dimensioni*, il panorama delle compravendite residenziali della regione Emilia-Romagna registrato nel 2024 è ripartito rispetto al parametro dimensionale delle abitazioni oggetto di transazione, rappresentando la preferenza del mercato rispetto alle classi dimensionali.

A tale scopo, nella Tabella 3 sono riportati i dati della superficie media delle abitazioni compravendute e la relativa variazione annua, aggregati per intera provincia e per città capoluogo.

Si osserva che sia il dato dimensionale medio provinciale (107,7 m²) che quello medio dei capoluoghi (97,8 m²), calcolati per unità residenziale compravenduta in regione nel 2024, sono rimasti pressoché invariati rispetto agli omologhi dati del 2023. Le superfici medie più elevate si riscontrano nella provincia di Piacenza (119,0 m²) e nella città capoluogo di Forlì-Cesena (109,7 m²); Ferrara si conferma come unica realtà cittadina in cui il parametro medio dimensionale (107,0 m²) supera il corrispondente dato medio aggregato a livello provinciale (104,2 m²). Nel dettaglio delle singole province, fatta eccezione per Forlì-Cesena e Rimini che riducono leggermente il dato riscontrato nel 2023 (-0,5 m² a Forlì-Cesena e -2,9 m² a Rimini), si osserva un aumento della superficie media variabile da +0,2 m² nella provincia di Modena a +1,4 m² nella provincia di Ravenna. Nei capoluoghi, invece, si registrano incrementi delle superfici medie nelle sole città di Ferrara e Piacenza (entrambe + 3,2 m²) e di Ravenna (+1,5 m²).

Il mercato residenziale viene ulteriormente dettagliato attraverso i dati riportati nella Tabella 4 e nella Tabella 5 in cui le compravendite sono suddivise – in termini assoluti di NTN – in base alla classe dimensionale e declinate per provincia e per comuni capoluogo.

Dalla correlazione tra il numero complessivo delle transazioni immobiliari dell'anno 2023 e la classe dimensionale delle abitazioni, emerge, per il dettaglio provinciale, la preferenza spiccata verso tagli medio-bassi, ovvero da 50 a 85 m² e da 85 a 115 m², che risultano i più richiesti e oggetto di trasferimenti (circa il 60,4% del totale delle transazioni registrate); tale relazione trova riscontro anche nella distribuzione degli scambi tra i capoluoghi comunali (circa il 65% delle compravendite riguarda tagli dimensionali compresi tra 50 e 115 m²).

Le abitazioni di classe dimensionale più elevata rappresentano il 32% circa degli scambi in ambito provinciale (circa il 14,4% del totale delle contrattazioni riguarda il taglio di superficie da 115 a 145 m², mentre il 17,3% degli scambi è rivolto a uiv di oltre 145 m²); soltanto il 7,9% del totale delle preferenze ha ad oggetto i tagli più piccoli (fino a 50 m²). Per gli stessi tagli dimensionali, i volumi delle abitazioni scambiate nei capoluoghi corrispondono a quote di mercato inferiori (10,2% per abitazioni di superficie fino a 50 m², 13% per tagli compresi tra 115 e 145 m² e 11,6% del totale delle compravendite rivolto ad abitazioni di taglio superiore a 145 m²).

Nella Tabella 6 e Tabella 7 è riportata, in termini di variazione percentuale annua, la distribuzione del numero di transazioni per classi dimensionali delle abitazioni rispettivamente per intera provincia e per capoluogo. L'incremento delle compravendite registrato a livello provinciale è distribuito su tutte le classi dimensionali, con variazioni pari a +0,5%, nei tagli di superficie minori (fino a 85 m²), e variabili tra +2,5% e 2,6% per i tagli di superficie medio-grandi. Nei capoluoghi, si rileva, invece, una battuta di arresto dei trasferimenti nella classe dimensionale più piccola (inferiore a 50 m²) contrapposta all'incremento del 5,5% delle compravendite di abitazioni medio grandi (tra 115 e 145 m²).

Nella sezione *Le quotazioni* sono analizzate le quotazioni del segmento immobiliare residenziale.

In particolare, la Tabella 8 rappresenta le quotazioni medie e la relativa variazione annua per i comuni capoluogo e per i rimanenti comuni della provincia. Nel merito, i dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2024 evidenziano valori sostanzialmente in crescita: le variazioni, di segno positivo, corrispondono mediamente a +1,9% per i capoluoghi e +1,0% per il resto della provincia, con quotazioni medie che si attestano rispettivamente in 1.980 €/m² e 1.297 €/m².

L'esame puntuale per capoluogo di provincia evidenzia incrementi più sostanziali delle quotazioni per le città di Parma (+2,0%), Bologna e Ravenna (entrambe +2,9%), cui si contrappongono i cali registrati a Piacenza (-0,6%) e Rimini (-2,7%). Nei comuni del "Resto della provincia" l'andamento è analogo a quello dei rispettivi capoluoghi: le sole percentuali di ribasso si registrano nelle province di Piacenza (-0,4%) e Rimini (-3,0%), mentre sui rimanenti territori si assiste ad un contenuto rialzo delle quotazioni oscillante (da +0,1% a +2,7%).

Le quotazioni più elevate - in valore assoluto - si registrano tra i capoluoghi, ed in particolare nelle città di Bologna (2.985 €/m²) e Rimini (2.120 €/m²); nei restanti territori, invece, interessano i comuni delle province di Rimini (2.084 €/m²), Forlì-Cesena (1.597 €/m²) e Ravenna (1.495 €/m²), che racchiudono i principali centri della rinomata Riviera Romagnola, oltre ai comuni della provincia di Bologna (1.626 €/m²).

La serie temporale delle quotazioni immobiliari, diagrammata in Figura 6 mostra l'andamento dell'indice delle quotazioni, in media regionale, per i comuni capoluogo e per i restanti comuni, a partire dal 2011, assunto come anno base. Dopo un lungo periodo in decrescita, dal 2021 la spezzata rileva una leggera ripresa delle quotazioni su entrambi i livelli territoriali.

La mappa tematica di Figura 7, infine, mostra il differenziale delle quotazioni medie comunali rispetto al valore medio nazionale. La colorazione rossa evidenzia i comuni maggiormente apprezzati (Riccione, Bologna, Cervia, con quotazioni medie superiori a 2500 €; la maggior parte dei restanti territori comunali (oltre l'80% dei comuni della regione) è caratterizzata, invece, da quotazioni inferiori (varie gradazioni di verde) al valore medio pesato nazionale.

Le zone OMI ogni dieci anni sono oggetto di un processo di revisione con il fine di recepire lo sviluppo urbanistico del territorio, come descritto nel [Manuale dell'Osservatorio del mercato immobiliare](#). Nel 2024 è stata eseguita l'ultima revisione decennale conclusa con la pubblicazione, il 14 marzo 2025, della Banca delle quotazioni OMI nazionale relativa al 2° semestre 2024.

Per rendere confrontabili le quotazioni immobiliari medie comunali e di zona riferite alle nuove zonizzazioni validate e pubblicate nel 2° semestre 2024 con quelle riferite alle zonizzazioni dei semestri precedenti, si è resa necessaria un'operazione di ricostruzione delle serie storiche. Si rimanda alla nota allegata "Ricostruzione delle serie storiche delle quotazioni medie comunali e di zona a seguito della revisione decennale delle zonizzazioni OMI" per maggiori dettagli.

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

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

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2024	NTN Variazione % 2024/23	IMI 2024	Differenza IMI 2024/23	Quota NTN 2024 per provincia
BOLOGNA	14.755	0,8%	2,54%	0,01	23,2%
FERRARA	5.799	-1,2%	2,56%	-0,03	9,1%
FORLI'-CESENA	4.682	2,7%	2,20%	0,05	7,4%
MODENA	10.173	6,2%	2,62%	0,15	16,0%
PARMA	6.704	-3,6%	2,48%	-0,10	10,5%
PIACENZA	4.311	-5,5%	2,32%	-0,14	6,8%
RAVENNA	5.933	1,4%	2,51%	0,03	9,3%
REGGIO NELL'EMILIA	6.876	1,2%	2,48%	0,02	10,8%
RIMINI	4.355	9,9%	2,20%	0,19	6,8%
EMILIA-ROMAGNA	63.588	1,3%	2,47%	0,03	100,0%

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2024	NTN Variazione % 2024/23	IMI 2024	Differenza IMI 2024/23	Quota NTN 2024 per provincia
BOLOGNA	5.783	1,4%	2,51%	0,03	24,9%
FERRARA	2.010	-0,6%	2,57%	-0,02	8,6%
FORLI'-CESENA	1.445	-1,1%	2,38%	-0,03	6,2%
MODENA	2.264	-3,5%	2,34%	-0,09	9,7%
PARMA	3.027	-0,4%	2,78%	-0,02	13,0%
PIACENZA	1.549	-1,9%	2,67%	-0,06	6,7%
RAVENNA	2.784	2,4%	2,70%	0,05	12,0%
REGGIO NELL'EMILIA	2.404	-0,1%	2,81%	-0,01	10,3%
RIMINI	1.976	18,1%	2,41%	0,36	8,5%
EMILIA-ROMAGNA	23.242	1,3%	2,57%	0,03	100,0%

Figura 1: Distribuzione NTN 2024 per intera provincia e capoluogo

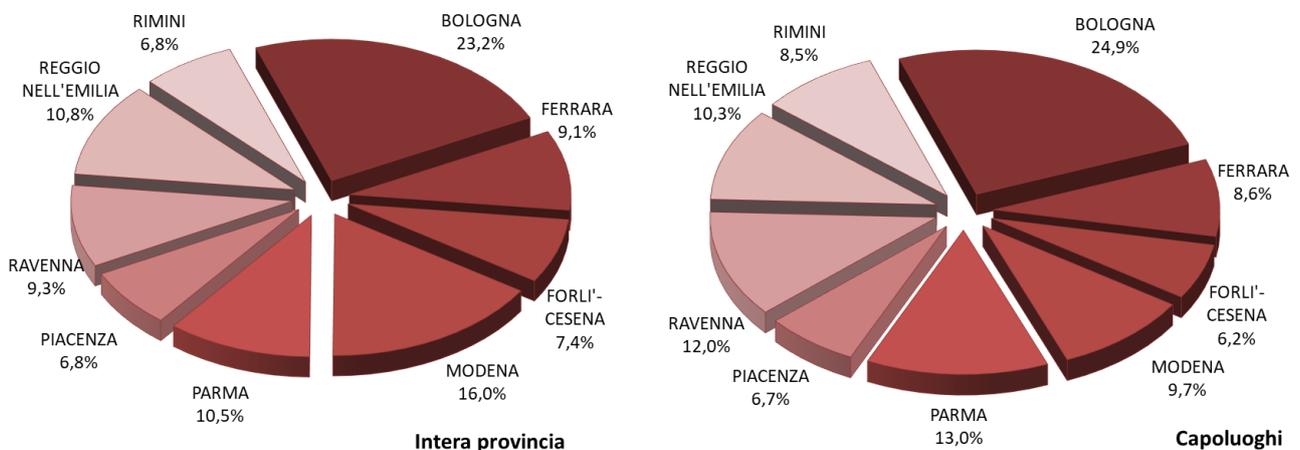


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

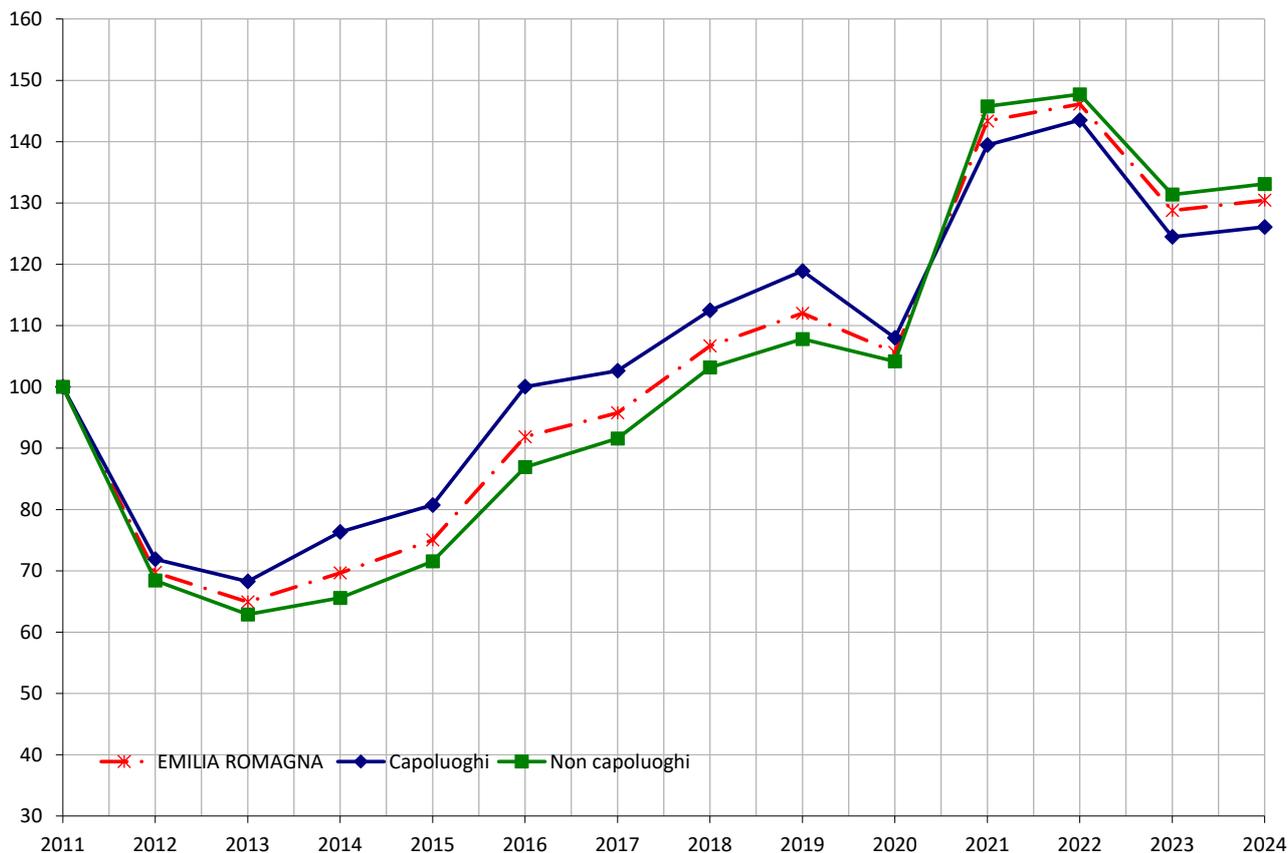


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

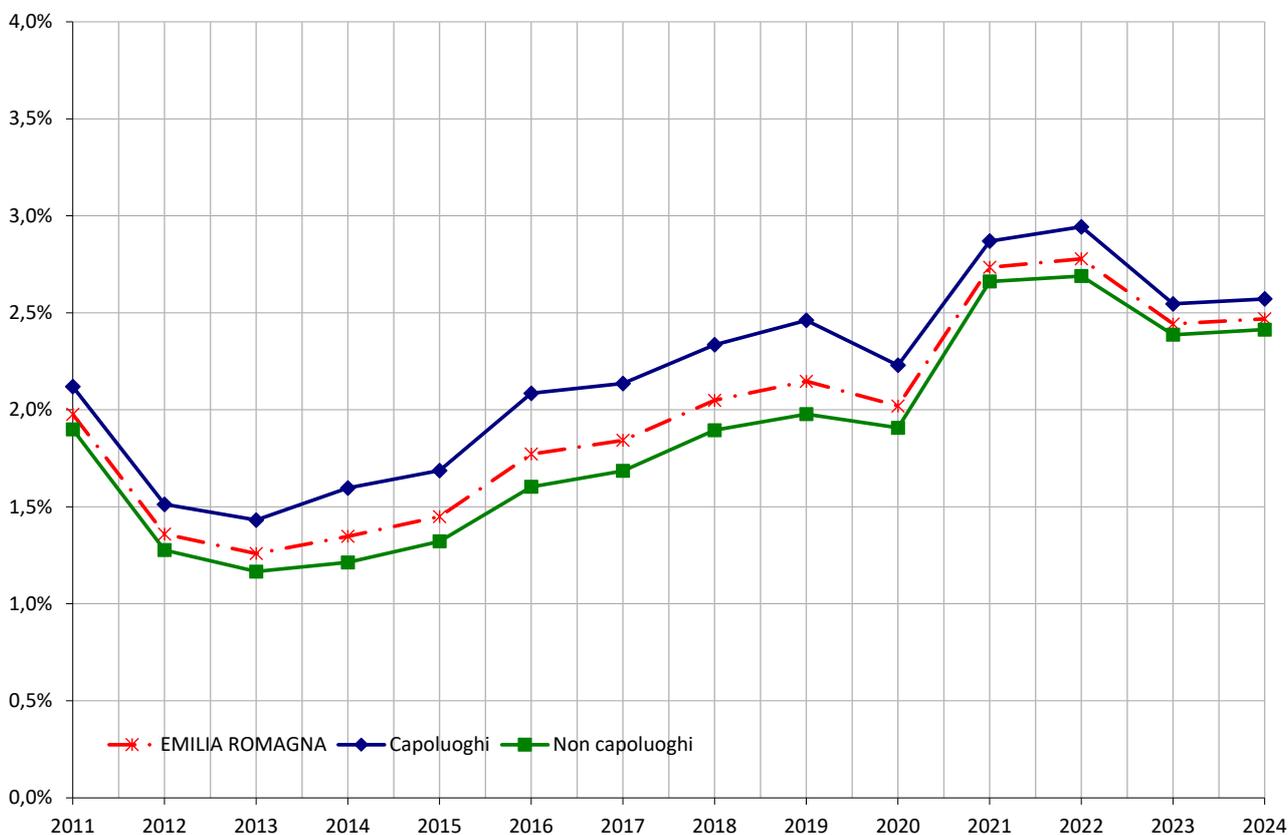


Figura 4: Distribuzione NTN 2024 nei comuni della regione

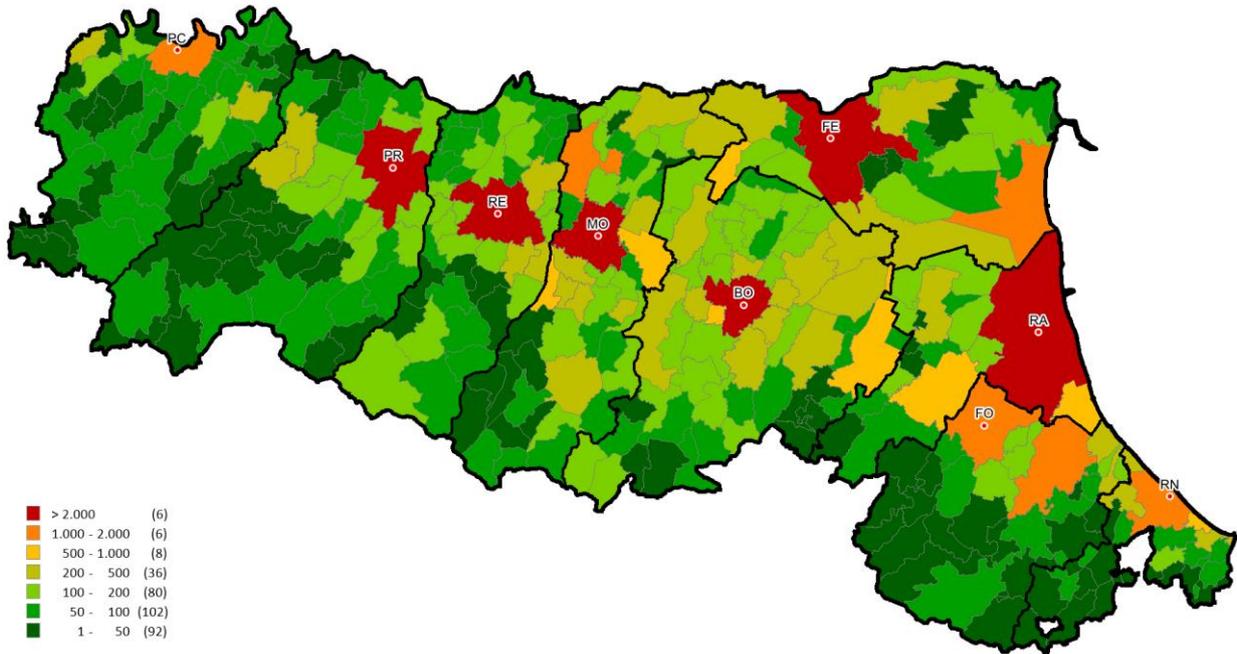
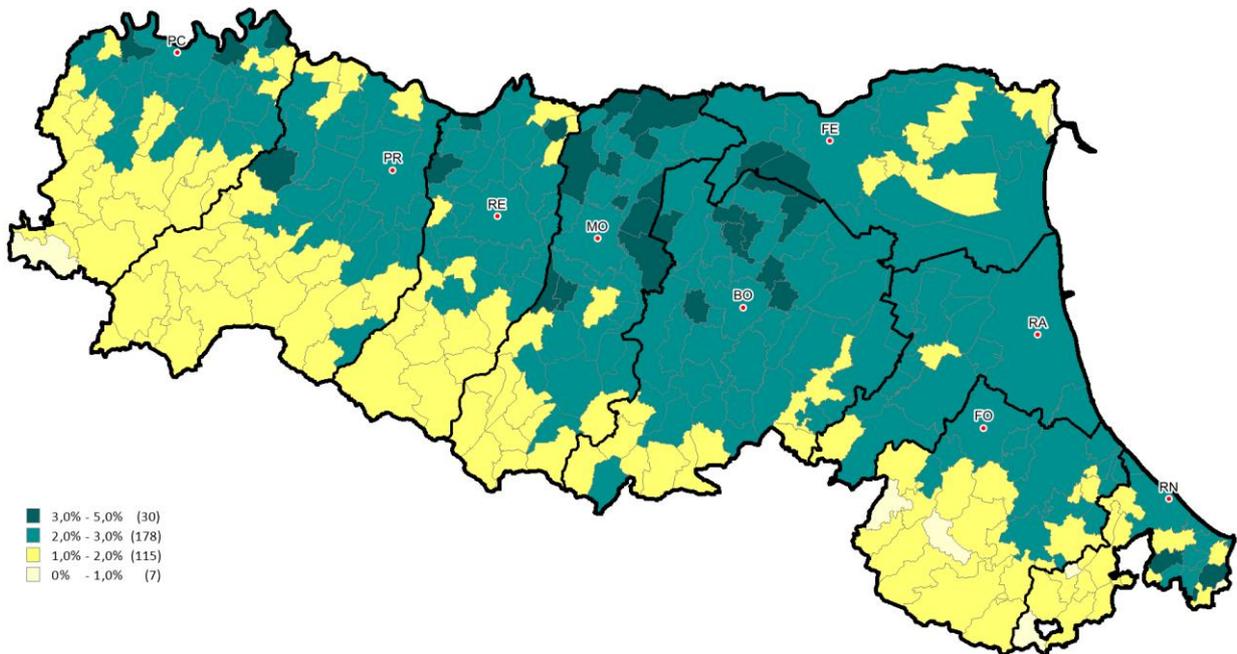


Figura 5: Distribuzione IMI 2024 nei comuni della regione



Le dimensioni

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

Provincia	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2024	STN media Differenza m ² 2024/23	STN media m ² 2024	STN media Differenza m ² 2024/23
BOLOGNA	99,8	0,3	87,3	-0,1
FERRARA	104,2	1,2	107,0	3,2
FORLI'-CESENA	111,5	-0,5	109,7	-0,7
MODENA	109,8	0,2	104,1	-1,4
PARMA	110,5	1,0	95,4	-0,5
PIACENZA	119,0	1,1	103,3	3,2
RAVENNA	109,6	1,4	99,6	1,5
REGGIO NELL'EMILIA	116,8	0,9	102,8	-0,8
RIMINI	98,3	-2,9	94,5	-1,5
EMILIA-ROMAGNA	107,7	0,3	97,8	0,1

Tabella 4: NTN 2024 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	1.323	5.401	4.403	1.806	1.823	14.755
FERRARA	628	1.891	1.462	793	1.025	5.799
FORLI'-CESENA	356	1.338	1.272	805	911	4.682
MODENA	599	2.959	3.215	1.686	1.714	10.173
PARMA	569	1.953	1.989	972	1.220	6.704
PIACENZA	248	1.027	1.253	757	1.025	4.311
RAVENNA	485	2.086	1.428	743	1.191	5.933
REGGIO NELL'EMILIA	372	1.868	2.058	1.052	1.525	6.876
RIMINI	437	1.559	1.249	573	536	4.355
EMILIA-ROMAGNA	5.018	20.082	18.329	9.188	10.972	63.588

Tabella 5: NTN 2024 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	807	2.467	1.579	575	355	5.783
FERRARA	125	645	603	296	340	2.010
FORLI'-CESENA	89	389	451	279	237	1.445
MODENA	201	667	701	375	320	2.264
PARMA	358	1.038	950	380	300	3.027
PIACENZA	106	484	494	265	200	1.549
RAVENNA	297	1.138	604	317	428	2.784
REGGIO NELL'EMILIA	182	766	823	309	324	2.404
RIMINI	215	699	634	245	183	1.976
EMILIA-ROMAGNA	2.381	8.293	6.841	3.040	2.687	23.242

Tabella 6: Variazione % NTN 2024/23 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

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

Tabella 7: Variazione % NTN 2024/23 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	1,4%	-0,2%	4,0%	8,8%	-8,3%	1,4%
FERRARA	-21,6%	-5,9%	6,1%	4,6%	4,9%	-0,6%
FORLI'-CESENA	-26,6%	-5,2%	4,3%	6,8%	0,2%	-1,1%
MODENA	9,5%	1,9%	-11,1%	3,4%	-10,2%	-3,5%
PARMA	-10,8%	2,8%	0,4%	0,2%	-0,4%	-0,4%
PIACENZA	-19,8%	-4,2%	-6,8%	14,8%	10,7%	-1,9%
RAVENNA	-11,7%	3,0%	1,0%	10,9%	8,8%	2,4%
REGGIO NELL'EMILIA	-6,5%	2,6%	3,1%	-7,8%	-2,3%	-0,1%
RIMINI	13,3%	21,1%	23,0%	13,5%	4,6%	18,1%
EMILIA-ROMAGNA	-5,4%	1,5%	2,2%	5,5%	0,0%	1,3%

Le quotazioni

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

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Var % 2024/23	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Var % 2024/23
BOLOGNA	2.985	2,9%	1.626	2,3%
FERRARA	1.185	0,3%	970	0,1%
FORLI'-CESENA	1.564	0,3%	1.597	0,2%
MODENA	1.741	2,2%	1.109	1,7%
PARMA	1.763	4,8%	933	2,7%
PIACENZA	1.292	-0,6%	898	-0,4%
RAVENNA	1.798	2,9%	1.495	1,7%
REGGIO NELL'EMILIA	1.392	1,3%	955	1,0%
RIMINI	2.120	-2,7%	2.084	-3,0%
EMILIA-ROMAGNA	1.980	1,9%	1.297	1,0%

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

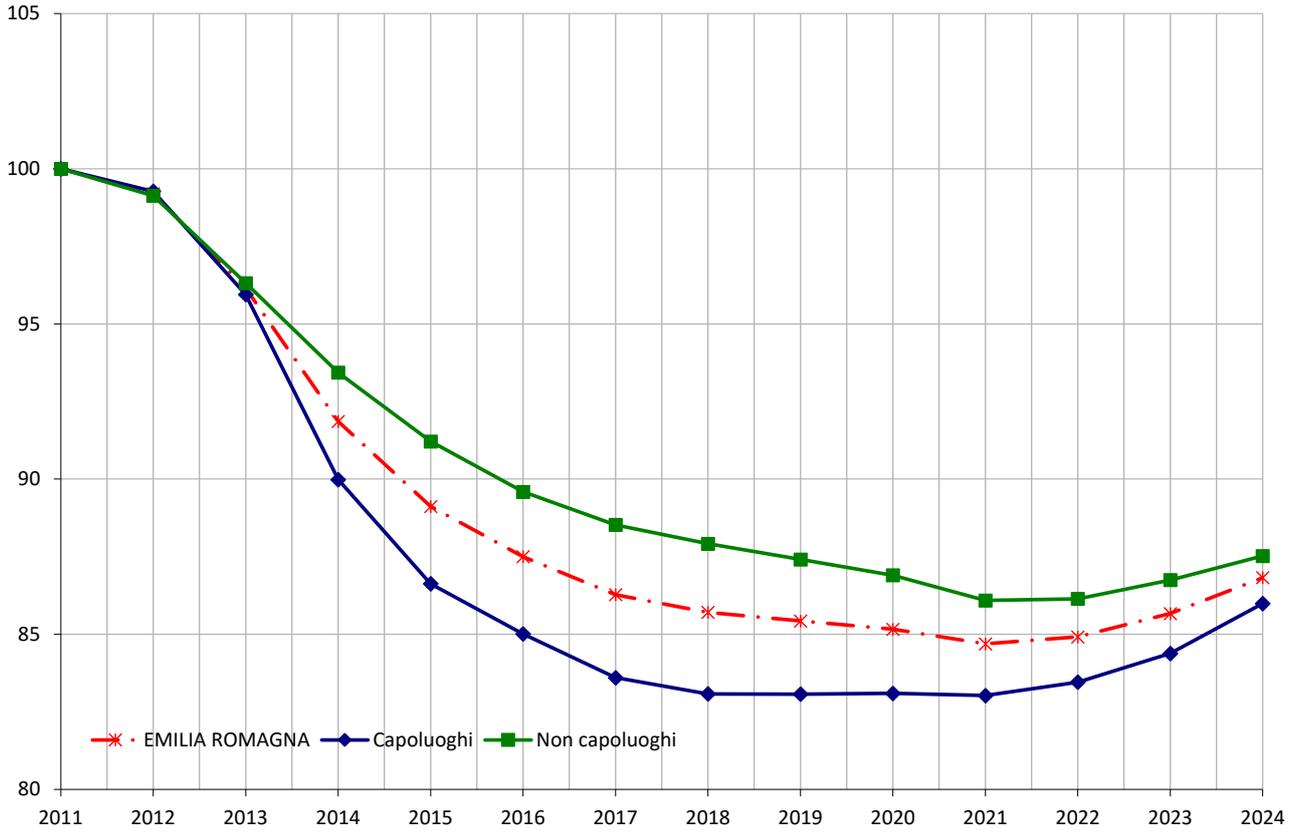
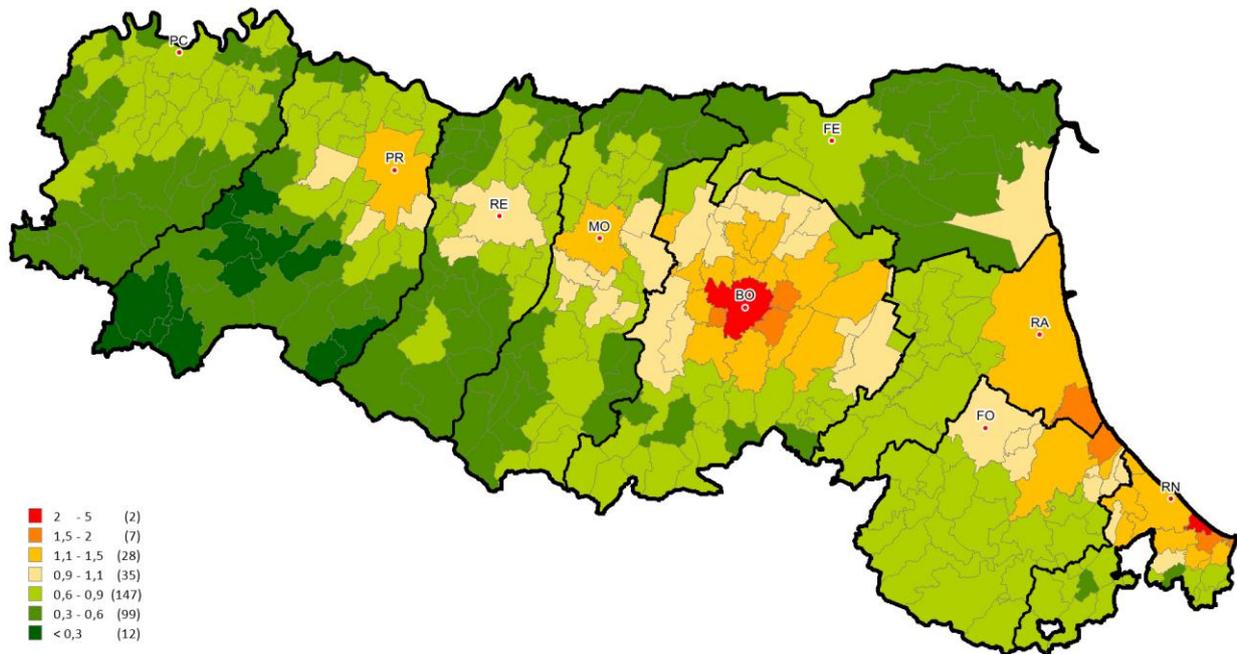


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2024 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Bologna

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

Il territorio provinciale, costituito da 55 Comuni, è stato suddiviso in sette macroaree geografiche, di seguito elencate:

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

La scelta delle aggregazioni dei comuni nelle singole macroaree è stata impostata tenendo conto delle condizioni morfologiche e socioeconomiche del territorio.

Nella fattispecie, la macroarea "Capoluogo" di Bologna è stata identificata nell'intera area urbana del capoluogo, la macroarea "Montana" ha trovato connotazione considerando le particolari caratteristiche morfologiche tipiche dell'appennino emiliano, mentre le altre macroaree sono state identificate, in via generale, come "semicinture" in funzione delle proprie condizioni socioeconomiche.

In Tabella 9 si analizzano i dati di NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale. La provincia di Bologna, nel 2024 registra, complessivamente 14.755 compravendite (NTN), con un aumento pari a +0,8% rispetto al 2023.

Rispetto al 2023, in cui si è registrato un andamento negativo per l'intero territorio provinciale, nel 2024 la variazione non è omogeneamente distribuita sulle macroaree geografiche: nella Prima semicintura Nord e nella Seconda semicintura Sud-Ovest si rilevano diminuzioni dei volumi di compravendita rispettivamente pari a -12,1% e -6,7%, al contrario, nelle rimanenti macroaree si assiste ad una ripresa delle transazioni con variazioni che oscillano dal +1% della Seconda semicintura Nord al + 5,4% della Prima semicintura Sud. Vengono inoltre indicati i dati IMI (rapporto percentuale tra NTN e STOCK di unità immobiliari) relativi al 2024; il valore medio è pari al + 2,5% con quota minima nella macroarea Montana (+ 1,9%) e massima nella Prima semicintura Nord (+ 2,9%). La differenza dell'indice medio IMI, rispetto al 2023, pari a (+ 0,01), risulta in linea con le corrispondenti oscillazioni delle dinamiche del mercato.

In Figura 9 è riportata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo con base 2011. L'andamento manifesta un lungo periodo positivo, registrato dal 2012 al 2019, seguito da una forte battuta di arresto nel corso del 2020 causata dalle inevitabili conseguenze dell'emergenza "Covid19"; dal 2021 si assiste ad una nuova ripresa delle contrattazioni con un picco massimo nel 2022 a seguito del quale, però, si registra nuovamente una decisa flessione nel 2023 che si stabilizza nel 2024 con dati in leggera ripresa.

Anche la Figura 10, che rappresenta la serie storica IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) per l'intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, riporta l'andamento altalenante del mercato immobiliare, sottolineando la battuta di arresto della movimentazione degli immobili compravenduti nel 2023 e la sostanziale stabilità raggiunta nel 2024.

In Tabella 10 sono indicate la quotazione media e la variazione annua relative a ciascuna macroarea provinciale. Tutte le macroaree registrano un aumento delle quotazioni medie, con variazioni oscillanti da +0,5% nella Seconda semicintura Sud-Ovest, a +4,3% nella Prima semicintura Nord, ad eccezione della macroarea Montana dalla quale, in controtendenza, emerge l'unico dato negativo (-2,0%). Per la quotazione media, pari a €/m² 2.166, si rileva un incremento del +2,6%, in linea con l'andamento tendenziale del capoluogo, che registra una variazione positiva pari a +2,9%.

La Figura 11 riporta la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia capoluogo e comuni non capoluogo, da cui si evince l'incremento registrato nel 2024 in tutti gli ambiti territoriali della provincia.

La provincia – Bologna

Figura 8: Macroaree provinciali di Bologna

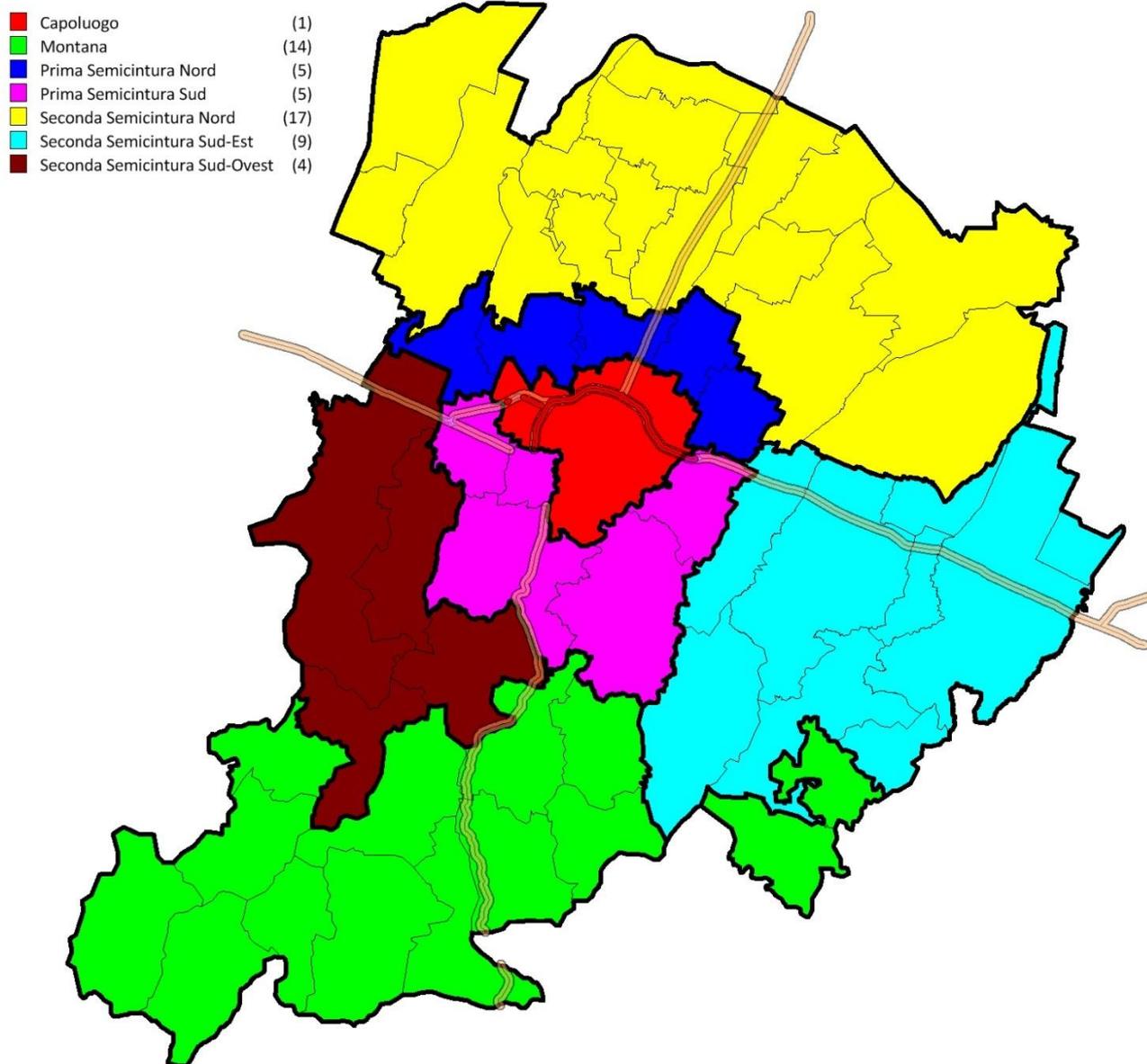


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2024	NTN Variazione % 2024/23	IMI 2024	Differenza IMI 2024/23	Quota NTN 2024 per macroarea
MONTANA	1.011	2,2%	1,9%	0,04	6,8%
PRIMA SEMICINTURA NORD	978	-12,1%	2,7%	-0,39	6,6%
PRIMA SEMICINTURA SUD	1.694	5,4%	2,7%	0,13	11,5%
SECONDA SEMICINTURA NORD	2.778	1,0%	2,9%	0,02	18,8%
SECONDA SEMICINTURA SUD-EST	1.732	5,1%	2,5%	0,12	11,7%
SECONDA SEMICINTURA SUD-OVEST	779	-6,7%	2,4%	-0,18	5,3%
BOLOGNA CAPOLUOGO	5.783	1,4%	2,5%	0,03	39,2%
BOLOGNA	14.755	0,8%	2,5%	0,01	100,0%

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

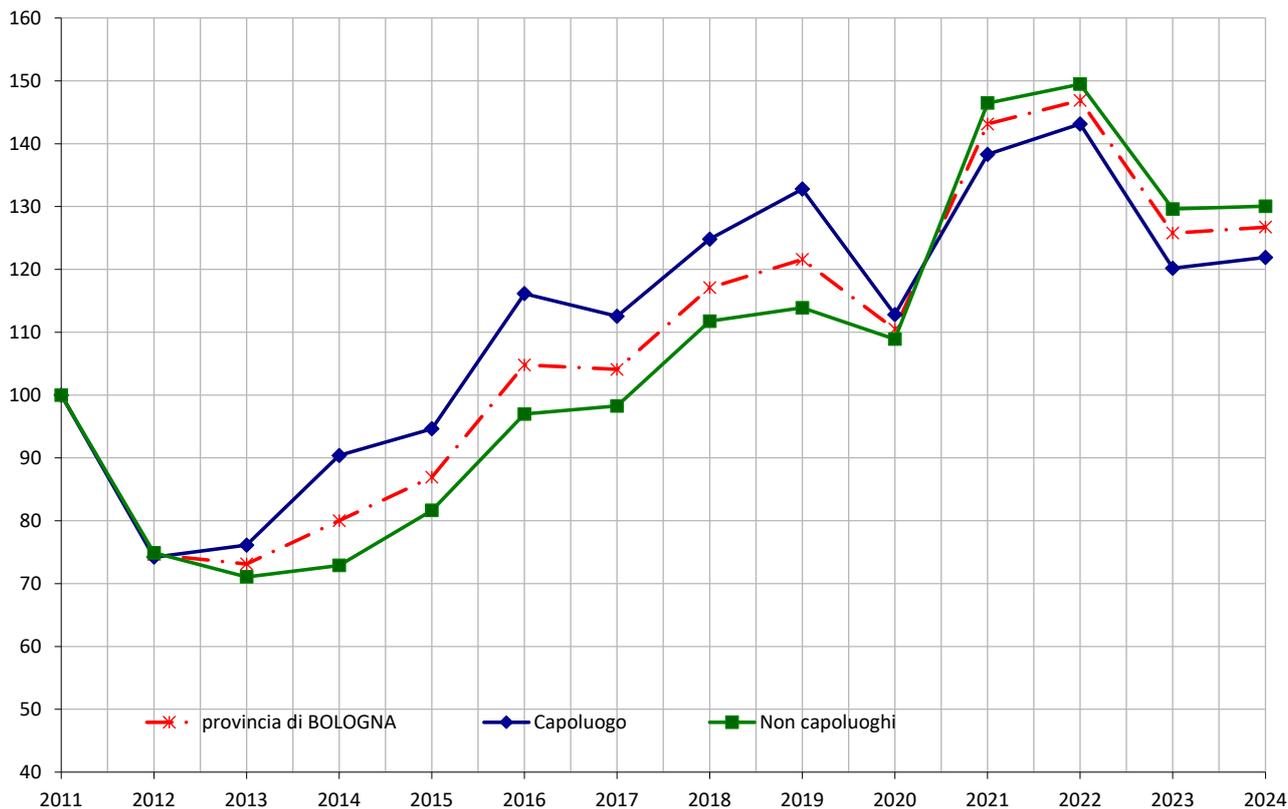


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

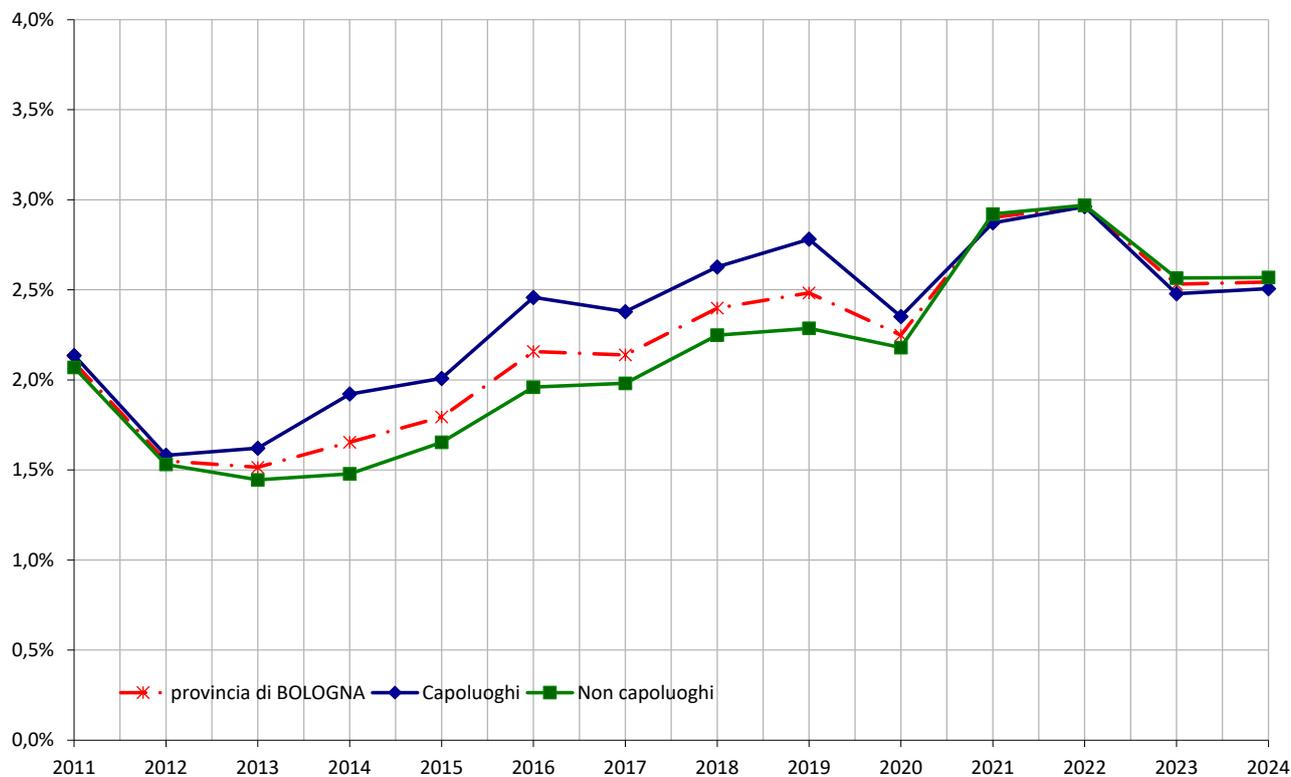
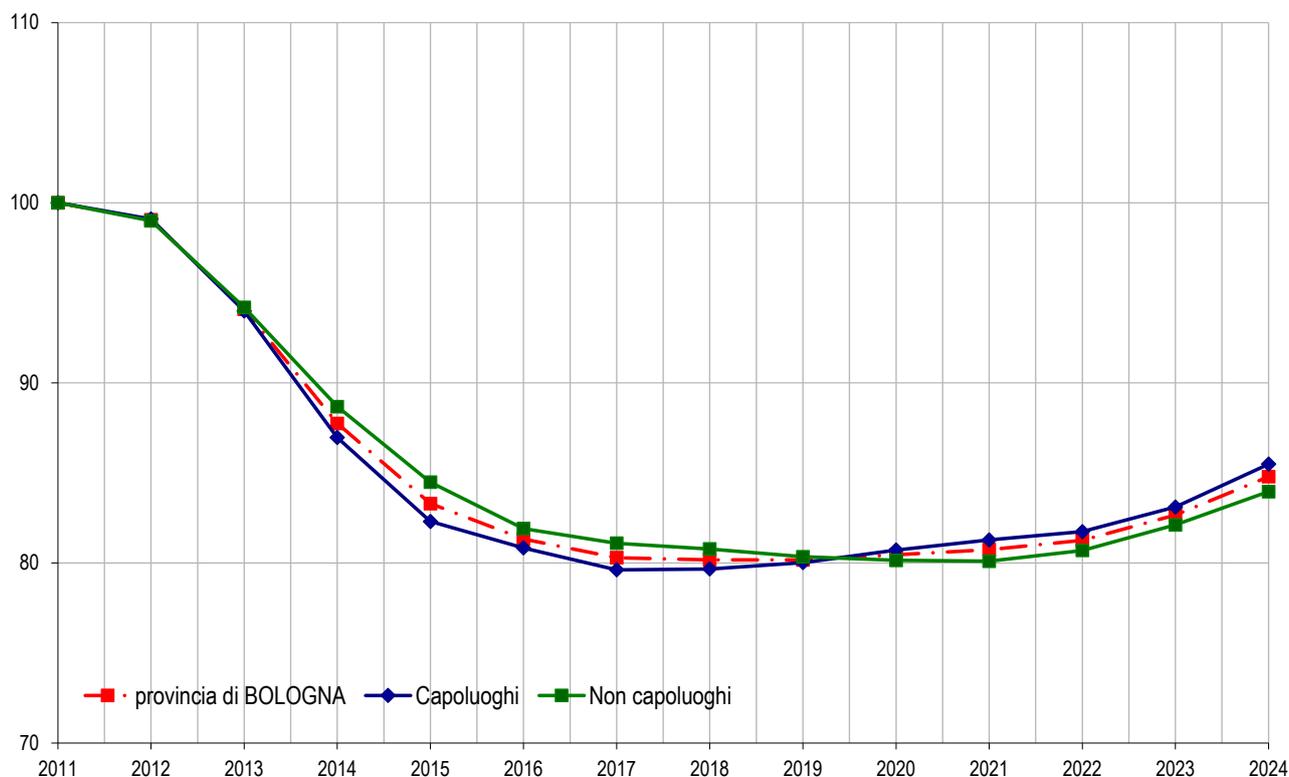


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Var % 2024/23
MONTANA	923	-2,0%
PRIMA SEMICINTURA NORD	1.987	4,3%
PRIMA SEMICINTURA SUD	2.388	2,1%
SECONDA SEMICINTURA NORD	1.514	3,7%
SECONDA SEMICINTURA SUD-EST	1.551	1,8%
SECONDA SEMICINTURA SUD-OVEST	1.383	0,5%
BOLOGNA CAPOLUOGO	2.985	2,9%
BOLOGNA	2.166	2,6%

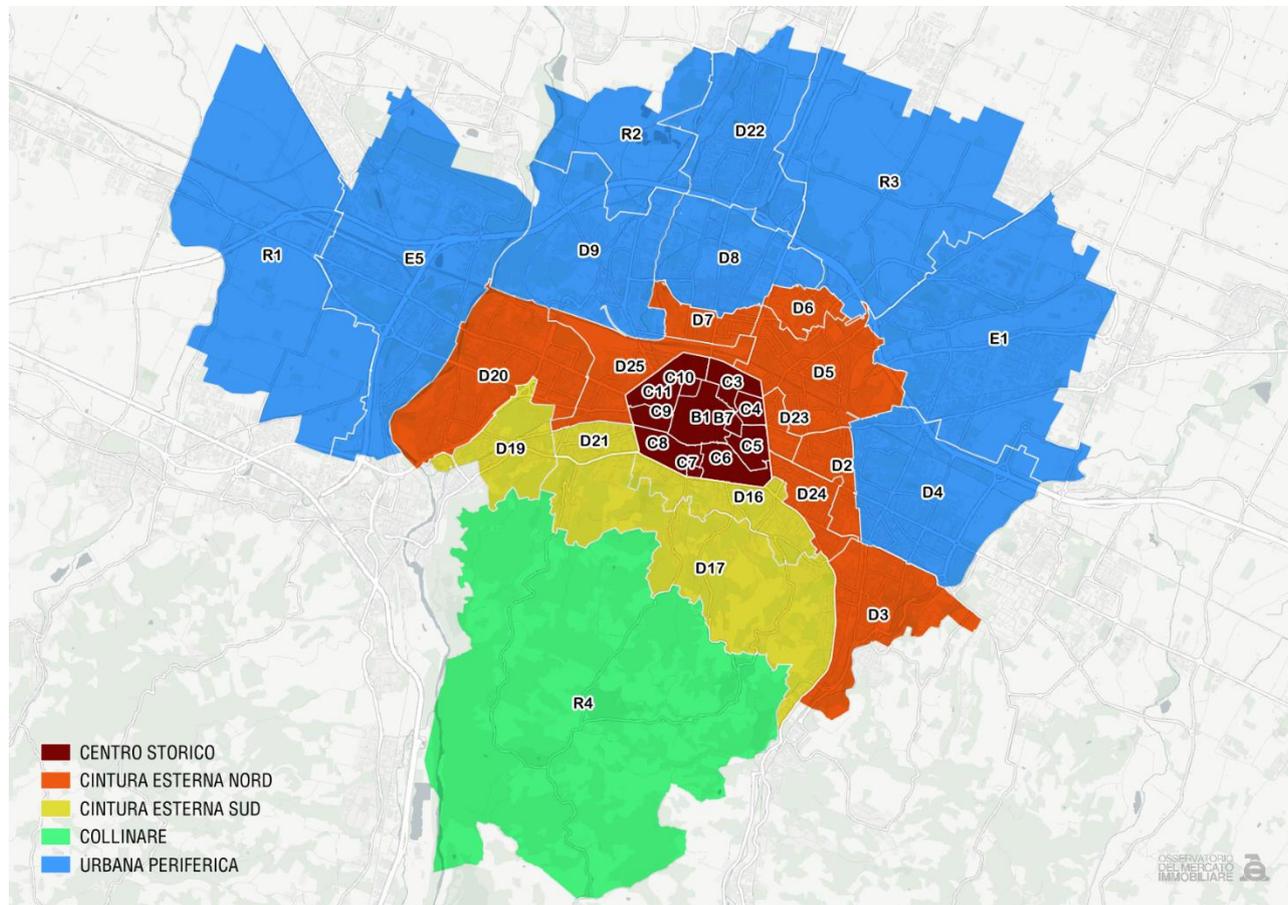
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Bologna

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

Figura 12: Macroaree urbane di Bologna



In Tabella 11 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle macroaree urbane.

Con 5.783 compravendite registrate nell'intero comune si nota una variazione del 1,4% rispetto al 2023. In linea con l'andamento provinciale, le singole macroaree presentano andamenti negativi, con abbattimenti delle contrattazioni che oscillano da -0,8% nella macroarea Urbana Periferica a -6,2% nella macroarea Collinare. In ripresa la macroarea Cintura esterna sud con un incremento del 10,0% e la macroarea Centro storico con un incremento del 4,8%. In termini assoluti, le macroaree Cintura esterna Nord e Urbana Periferica, che individuano i territori più pianeggianti posti a nord del centro storico, unitamente assorbono la maggior quota di NTN, pari a oltre il 72% degli scambi.

L'indicatore di intensità del mercato IMI dell'intero comune, pari a 2,5%, evidenzia una buona movimentazione delle abitazioni con un leggero rialzo rispetto al 2023 (+ 0,04). Per le singole macroaree, l'indicatore IMI segue la tendenza positiva o negativa registrata per i volumi di compravendita, oscillando da -0,15 nella macroarea Collinare a +0,21 nella macroarea Cintura esterna Sud.

Nella Tabella 12 viene analizzato l'aspetto economico. La quotazione media registrata nell'intero Comune di Bologna, pari a 2.911 €/m², risulta in aumento del 3,0% rispetto alla quotazione media riferita al 2023. Analogo andamento si rileva nelle singole macroaree in cui le quotazioni riportano incrementi compresi tra +3,8% nelle macroaree Urbana periferica e Centro storico e +3,3% nella Cintura esterna nord. Per la sola macroarea Cintura esterna sud si registra una variazione media negativa pari a -0,1% rispetto all'anno precedente; stabile, invece, l'apprezzamento del territorio Collinare, che attesta la quotazione media più elevata (€/m² 3.867). A seguire, le macroaree urbane maggiormente apprezzate risultano la Cintura esterna Sud e il Centro storico che, rispettivamente, raggiungono quotazioni pari 3.600 €/m² e 3.241 €/m². La macroarea Urbana Periferica, con 2.028 NTN, segue la Cintura esterna Nord per maggior volumi di scambio, ma registra la quotazione più bassa (2.584 €/m²). Nel dettaglio, le macroaree urbane maggiormente apprezzate sono quella Collinare, con 3.867 €/m², la Cintura esterna Sud e il Centro storico che, rispettivamente, raggiungono quotazioni pari 3.600 €/m² e 3.241 €/m². L'Urbana Periferica (2.028 NTN) segue la Cintura esterna Nord per maggior volumi di scambio, ma registra la quotazione più bassa (2.584 €/m²).

Nella mappa in Figura 13 le differenti gradazioni di colore rappresentano le concentrazioni di NTN nelle zone OMI che compongono il capoluogo. Le zone con maggiore dinamicità di mercato appartengono alle fasce periferica e suburbana e sono caratterizzate, per lo più, da abitazioni di tipologia economica: la D4 (Mazzini-Fossolo, 652 NTN), la D20 (Saffi-Santa Viola-Barca, 573 NTN), la D8 (Bolognina-Arcoveggio, 387 NTN), la D5 (San Donato, 461 NTN) e la E5 (Borgo Panigale – Birra – Casteldebole, 444 NTN). Anche per il 2024, la minore concentrazione di compravendite si registra nelle zone agricole; nella zona D6 (Fiera), caratterizzata da tipologie edilizie non residenziali, nell'anno non risultano transazioni (0 NTN).

Nella mappa in Figura 14 le differenti gradazioni di colore rappresentano la dinamicità del mercato, in termini di IMI, quota di stock di abitazioni compravenduto, nelle zone OMI del capoluogo. L'indicatore dell'intensità del mercato risulta particolarmente significativo, ovvero superiore al 3%, nella zona centrale C9 (Quartiere Malpighi), nella zona D20 (Saffi – Santa Viola – Barca) e nelle zone più esterne E5 ed R3.

In Figura 15 sono rappresentati i differenziali dei valori medi di zona rispetto alla media comunale, dove i differenziali più elevati corrispondono alle gradazioni più scure nelle colorazioni delle zone. La mappa tematica mostra una distribuzione dei valori all'interno del territorio che calano dal centro città verso le zone più marginali a nord del comune, salgono dal centro verso le zone pedecollinari e collinari poste a sud del centro urbano.

Dalla Tabella 13 alla Tabella 17 sono rappresentati, per ogni zona OMI che compone le cinque macroaree in cui è suddiviso il territorio comunale, i dati relativi agli NTN e le relative variazioni rispetto al 2023, l'IMI del 2024 e le quotazioni medie con le rispettive variazioni rispetto al 2023.

In particolare, dalla Tabella 13 emerge, per la macroarea Centro storico, una crescita delle contrattazioni pari al +4,8% in accordo con la quotazione media in risalita di 3.241 €/m² (+3,8%).

Le zone OMI maggiormente dinamiche sono la C11 con 200 NTN e la B1 con 153 NTN (in crescita rispettivamente del +11,4% e del +7,0%); le variazioni percentuali più elevate si riscontrano nelle zone C6 (+46,7%) e C9 (+86,4%), con volumi di compravendita che si attestano sopra le 100 unità (rispettivamente 118 e 110 NTN) indicando una nuova preferenza per tali ambiti territoriali; le perdite percentuali più significative si registrano, invece, nelle zone B7 (-66,4%) e C4 (-61,3%). In termini economici, si registrano variazioni positive in tutte le zone della macroarea; le più apprezzate sono la C6 con 3.917 €/m², la B1 con 3.638 €/m², la C5 con 3.629 €/m², la C7 con 3.479 €/m², la B7 con 3.433 €/m², la C8 con 3.154 €/m² e la C9 con 3.013 €/m².

Dalla Tabella 14, relativa alla macroarea Cintura esterna Nord che rileva complessivamente una perfetta stabilità rispetto al 2023, spicca la tendenza positiva della zona D25 (Stazione -Viale Filopanti – Via del Chiù) che segna un aumento del + 36,8% delle contrattazioni e quella negativa della zona D7 (Matteotti – Piazza dell'Unità), in decremento del 40,6%. La quotazione media risulta in rialzo del 3,3%, con variazioni percentuali massime nelle zone D25 (+6,5%) e D20 (+5,5%).

La Tabella 15 e la Tabella 16 individuano le macroaree che contengono alcune tra le zone OMI maggiormente apprezzate del capoluogo e che corrispondono al territorio a sud del centro storico, ovvero la macroarea Cintura esterna Sud che comprende le zone D16 (4.103 €/m²) e D17 (4.015 €/m²) e la macroarea Collinare individuata dalla sola zona R4 (3.867 €/m²).

Infine, nella Tabella 17 relativa alla macroarea Urbana periferica, che rappresenta la porzione più a nord del comune, si riscontra un territorio complessivamente caratterizzato da una elevata dinamica di mercato (2.028 NTN), ancorché in lieve calo rispetto al 2023 (-0,8%), e dal minore apprezzamento (quotazione media pari a 2.584 €/m²). Al suo interno, la zona D4 (Mazzini-Fossolo) detiene, in valore assoluto, il maggior numero di compravendite normalizzate a livello comunale (652 NTN).

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

Macroaree urbane	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Differenza IMI 2024/23	Quota NTN 2024 per macroarea
CENTRO STORICO	931	4,8%	2,2%	0,10	16,1%
CINTURA ESTERNA NORD	2.187	0,0%	2,5%	0,00	37,8%
CINTURA ESTERNA SUD	614	10,0%	2,3%	0,21	10,6%
COLLINARE	22	-6,2%	2,3%	-0,15	0,4%
URBANA PERIFERICA	2.028	-0,8%	2,7%	-0,02	35,1%
ND	1	==	==	==	0,0%
BOLOGNA	5.783	1,4%	2,5%	0,04	100,0%

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

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Var % 2024/23
CENTRO STORICO	3.241	3,8%
CINTURA ESTERNA NORD	2.810	3,3%
CINTURA ESTERNA SUD	3.600	-0,1%
COLLINARE	3.867	0,0%
URBANA PERIFERICA	2.584	3,8%
BOLOGNA	2.911	3,0%

Figura 13: Distribuzione NTN 2024 nelle zone OMI

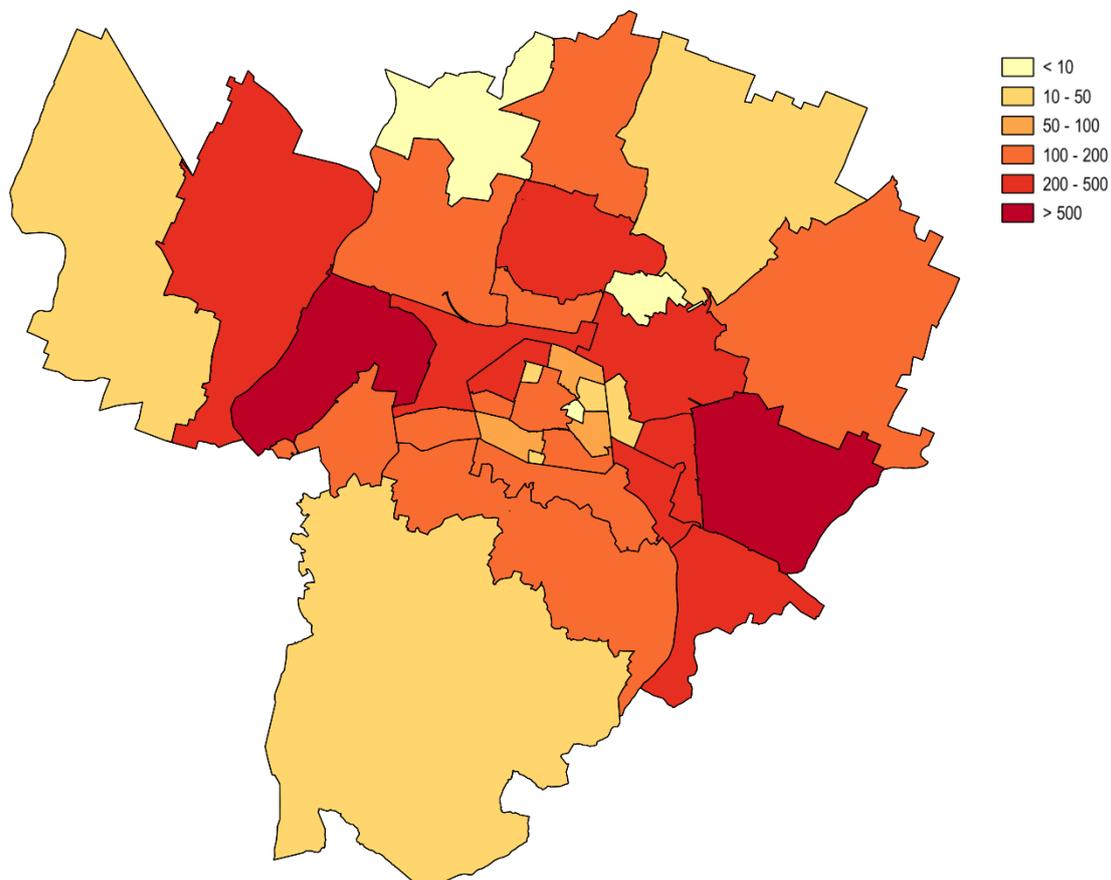


Figura 14: Distribuzione IMI 2024 nelle zone OMI

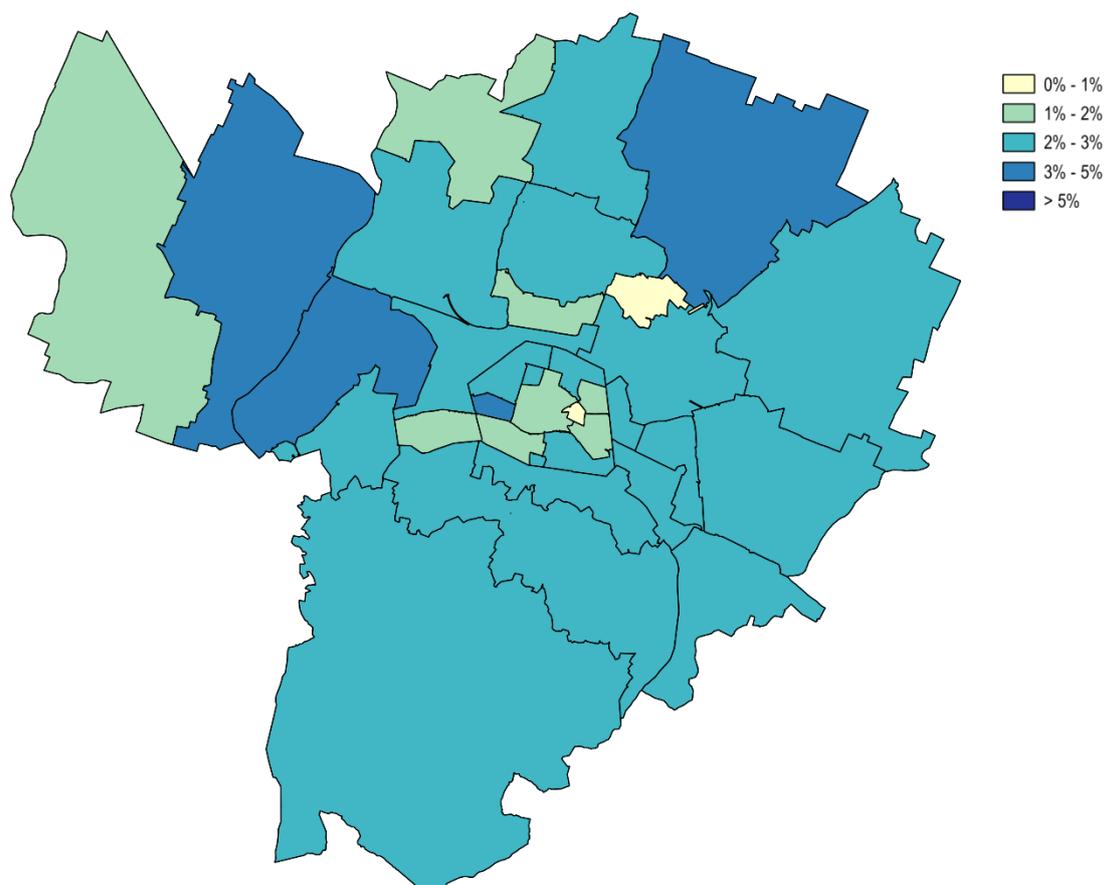


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2024 nelle zone OMI

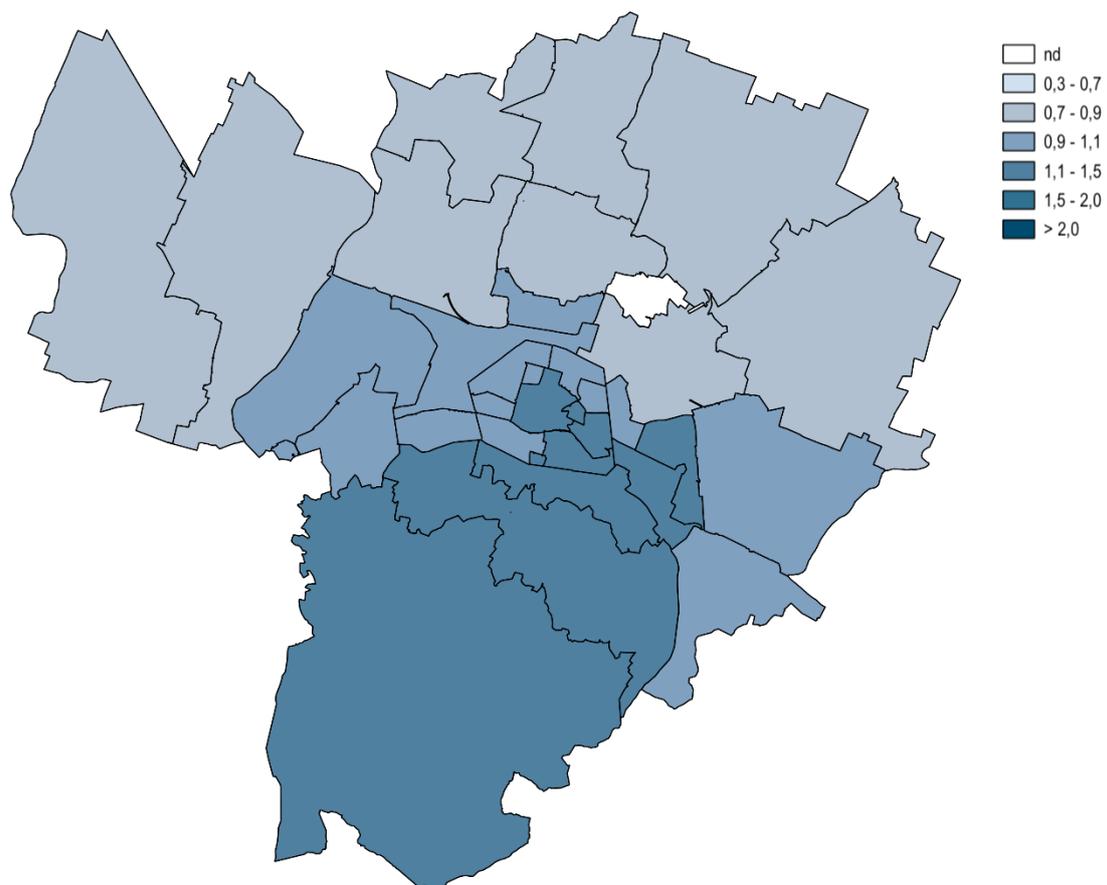


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media –Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Variazione % 2024/23
B1	CENTRO STORICO	153	7,0%	1,96%	3.638	1,9%
B7	ZAMBONI - CASTELTIALTO- ALDROVANDI - SAN VITALE	7	-66,4%	0,74%	3.433	7,6%
C10	QUARTIERE MARCONI PORTO: MILLE - GALLIERA - RIVA RENO - MARCONI	36	-3,2%	2,13%	2.667	2,7%
C11	QUARTIERE MARCONI: S. FELICE - GRADA - VICINI - PIETRAMELLARA - INDIPENDENZA - FALEGNAMI - GALLIERA - MILLE - MARCONI	200	11,4%	2,54%	2.704	1,6%
C3	IRNERIO CENTOTRECENTO MOLINE RIGHI P.ZZA OTTO AGOSTO INDIPENDENZA V.LI MASINI E PICHAT	96	-20,6%	2,48%	2.883	1,8%
C4	CENTOTRECENTO IRNERIO P.ZZA DI PORTA SAN DONATO V.LE FILOPANTI SAN VITALE PETRONI	28	-61,3%	1,40%	2.875	8,0%
C5	SAN VITALE - VIALE ERCOLANI - PIAZZA CARDUCCI - DANTE - SANTO STEFANO - GUERRAZZI - PIAZZA ALDROVANDI	78	-7,9%	1,78%	3.629	3,9%
C6	QUARTIERE GALVANI: SANTO STEFANO - P.ZZA DI PORTA S. STEFANO - VIALI GOZZADINI E PANZACCHI - SAVENELLA TOVAGLIE - D'AZEGLIO -	118	46,7%	2,43%	3.917	5,5%
C7	QUARTIERE GALVANI MURA DI PORTA CASTIGLIONE: D'AZEGLIO - TOVAGLIE SAVENELLA - MURA DI PORTA CASTIGLIONE	18	16,1%	2,01%	3.479	5,4%
C8	QUARTIERE MALPIGHI SARAGOZZA: SANT'ISAIA - VIALI PEPOLI ALDINI - D'AZEGLIO BARBERIA	88	14,6%	1,94%	3.154	7,5%
C9	QUARTIERE MALPIGHI: S.FELICE - GRADA - VICINI - S.ISAIA - S.FRANCESCO - MALPIGHI	110	86,4%	3,42%	3.013	4,8%
CENTRO STORICO		931	4,8%	2,22%	3.241	3,8%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Variazione % 2024/23
D2	SAN VITALE	210	-5,2%	2,46%	3.205	0,7%
D20	SAFFI SANTA VIOLA BARCA	573	6,2%	3,02%	2.638	5,5%
D23	V.LE FILOPANTI - MASSARENTI - ZANOLINI - STAZIONE S. VITALE	44	-12,8%	2,04%	2.688	2,9%
D24	MURRI	221	7,5%	2,45%	3.473	2,5%
D25	STAZIONE - VIALE FILOPANTI - VIA DEL CHIU'	300	36,8%	2,79%	2.830	6,5%
D3	SAN RUFFILLO EST	261	-4,5%	2,45%	2.920	1,0%
D5	SAN DONATO	461	-3,5%	2,32%	2.523	0,6%
D6	FIERA	0	-100,0%	0,00%	nd	nd
D7	MATTEOTTI - P.ZZA UNITA'	118	-40,6%	1,77%	2.683	9,5%
CINTURA ESTERNA NORD		2.187	0,0%	2,52%	2.810	3,3%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Variazione % 2024/23
D16	PEDECOLLINARE	152	22,0%	2,34%	4.103	0,0%
D17	PEDECOLLINARE E SEMICOLLINARE	187	3,4%	2,57%	4.015	-4,2%
D19	STADIO FUNIVIA	146	8,7%	2,48%	3.173	4,2%
D21	ANDREA COSTA - SARAGOZZA	130	9,0%	1,88%	3.055	2,1%
CINTURA ESTERNA SUD		614	10,0%	2,32%	3.600	-0,1%

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Collinare

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Variazione % 2024/23
	AGRICOLA SUD	22	-6,2%	2,27%	3.867	0,0%
COLLINARE		22	-6,2%	2,27%	3.867	0,0%

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Urbana Periferica

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Variazione % 2024/23
D22	CORTICELLA	190	-5,4%	2,24%	2.413	2,6%
D4	MAZZINI - FOSSOLO	652	-0,1%	2,76%	2.885	5,3%
D8	BOLOGNINA ARCOVEGGIO	387	-20,5%	2,89%	2.525	1,4%
D9	MARCO POLO- PESCAROLA	164	-5,2%	2,12%	2.573	4,4%
E1	ROVERI - PILASTRO	136	28,2%	2,25%	2.216	2,5%
E5	BORGO PANIGALE- BIRRA- CASTELDEBOLE	444	20,2%	3,49%	2.438	5,1%
R1	AGRICOLA NORD OVEST	22	14,9%	1,89%	2.450	0,0%
R2	AGRICOLA NORD	4	-30,0%	1,62%	2.300	0,0%
R3	AGRICOLA NORD EST	30	-4,8%	3,06%	2.100	1,2%
URBANA PERIFERICA		2.028	-0,8%	2,73%	2.584	3,8%

FOCUS provinciale - Ferrara

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

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

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

In Tabella 18 sono riportate le informazioni aggregate riscontrate in ogni macroarea provinciale con riferimento alle numerosità delle transazioni, alla distribuzione delle compravendite all'interno della provincia, oltre all'indicatore dell'intensità del mercato immobiliare (IMI) e relative differenze rispetto all'anno 2023.

Anche per il 2024, il mercato immobiliare residenziale registra, rispetto all'anno precedente, una diminuzione del numero di abitazioni compravendute sull'intero territorio provinciale pari a -1,2%. La variazione non è omogeneamente distribuita sulle macroaree geografiche: i maggiori decrementi si registrano nelle macroaree Unione dei Comuni Terre e Fiumi (-12,4%) e Porzione Centro Sud (-8,5%), seguite da Comacchio (-6,4%) e Ferrara Capoluogo (-0,6%); in controtendenza l'Alto Ferrarese, la Porzione Centrale e la Porzione Nord Est, che incrementano gli scambi rispettivamente del 9,7%, 7,8% e 4,5%.

I maggiori volumi di compravendita si riscontrano nella macroarea Capoluogo, che con 2.010 NTN assorbe il 34,7% del mercato provinciale, seguita dalle macroaree Comacchio (1.230 NTN) e Alto Ferrarese (1.158 NTN). Anche la quota dello stock compravenduto è mediamente inferiore a quella del 2023 (in calo di 0,03) e l'indice IMI riflette l'andamento del mercato nelle singole macroaree.

In Figura 17 è riprodotta la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Il trend delle transazioni, in flessione dal 2011 al 2013, dall'anno 2014 (escludendo la battuta d'arresto del 2020 dovuta agli effetti del fenomeno pandemico) risale fino al 2022, e diminuisce nuovamente dal 2023, sia per il capoluogo che per i restanti territori provinciali.

In Figura 18 è riportata serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. L'indicatore segue l'andamento storico dell'NTN, segnando, per il 2024, una diminuzione dello stock compravenduto su tutto l'ambito provinciale.

In Tabella 19 si illustra la quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale. La sostanziale stabilità rilevata sull'intera provincia (+0,2%), assume comportamenti non omogenei tra le macroaree in cui si assiste ad un lieve aumento nelle macroaree Alto Ferrarese (+0,7%), Porzione Centro Sud (+0,4%), Porzione Nord Est (+0,1%) e Ferrara Capoluogo (0,3%) e, per contro, ad un calo nelle macroaree Comacchio (-0,2%), Porzione Centrale (-0,3%) e Unione dei Comuni Terre e Fiumi (-0,3%).

In Figura 19 è riportato l'andamento del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, a partire dall'anno 2011. La serie storica mostra una sostanziale stabilità delle quotazioni, sia per il capoluogo che per i restanti territori, raggiunta a seguito di un lungo periodo di discesa iniziato dagli anni 2011 e 2012.

La provincia – Ferrara

Figura 16: Macroaree provinciali di Ferrara

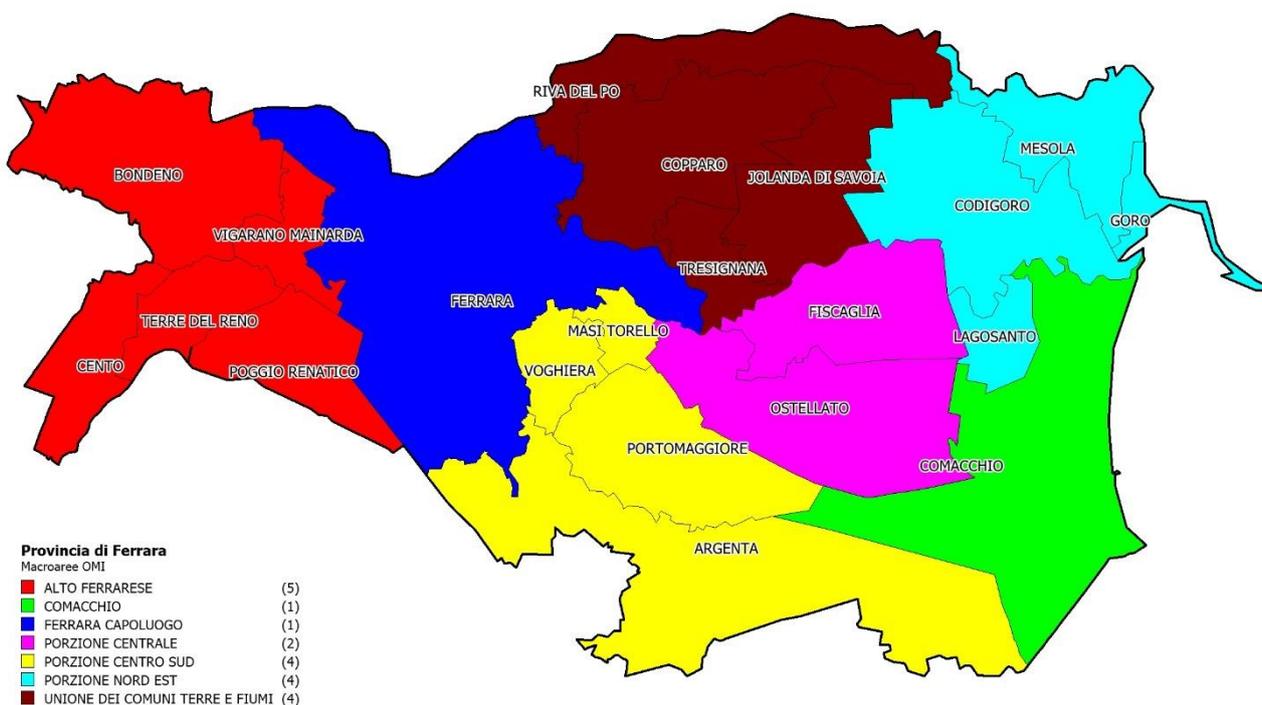


Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2024	NTN Variazione % 2024/23	IMI 2024	Differenza IMI 2024/23	Quota NTN 2024 per macroarea
ALTO FERRARESE	1.158	9,7%	2,9%	0,25	20,0%
COMACCHIO	1.230	-6,4%	2,9%	-0,20	21,2%
PORZIONE CENTRALE	203	7,8%	2,3%	0,17	3,5%
PORZIONE CENTRO SUD	468	-8,5%	2,2%	-0,21	8,1%
PORZIONE NORD EST	295	4,5%	1,9%	0,09	5,1%
UNIONE DEI COMUNI TERRE E FIUMI	435	-12,4%	2,2%	-0,30	7,5%
FERRARA CAPOLUOGO	2.010	-0,6%	2,6%	-0,02	34,7%
FERRARA	5.799	-1,2%	2,6%	-0,03	100,0%

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

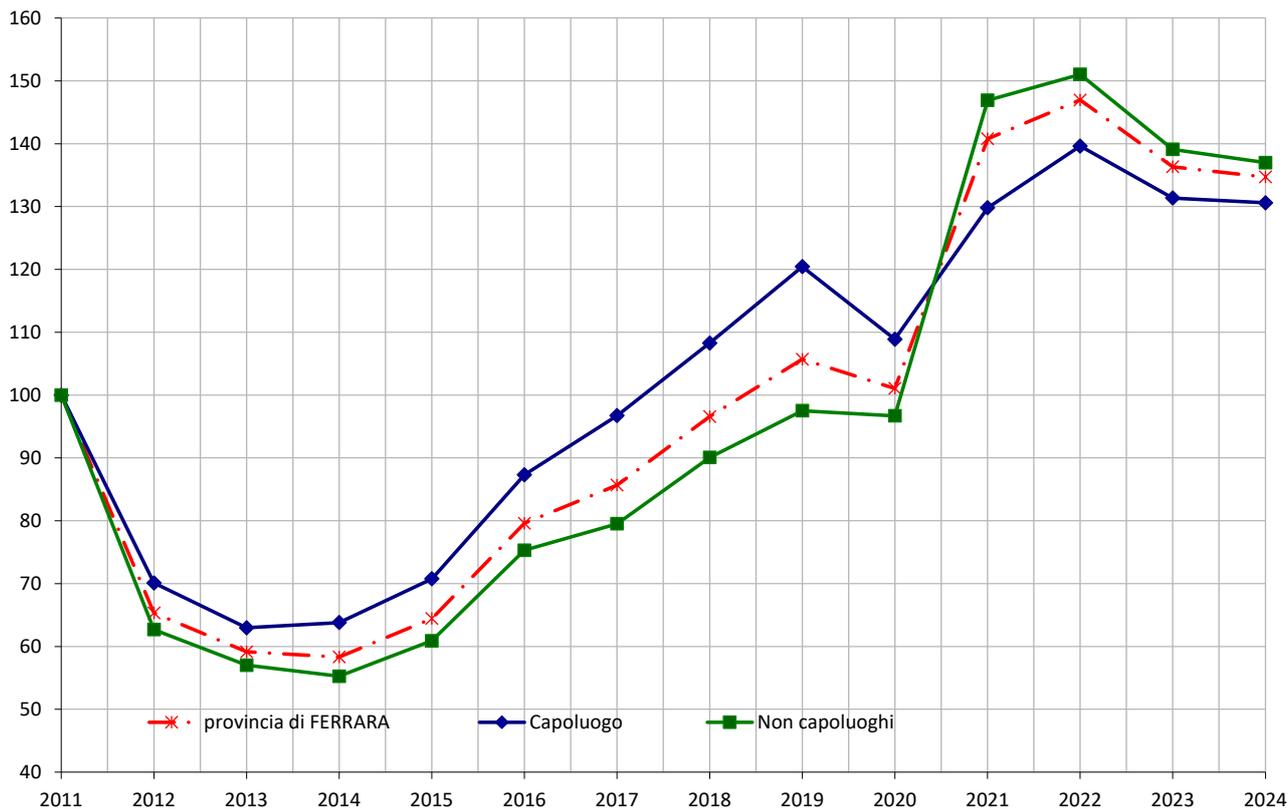


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

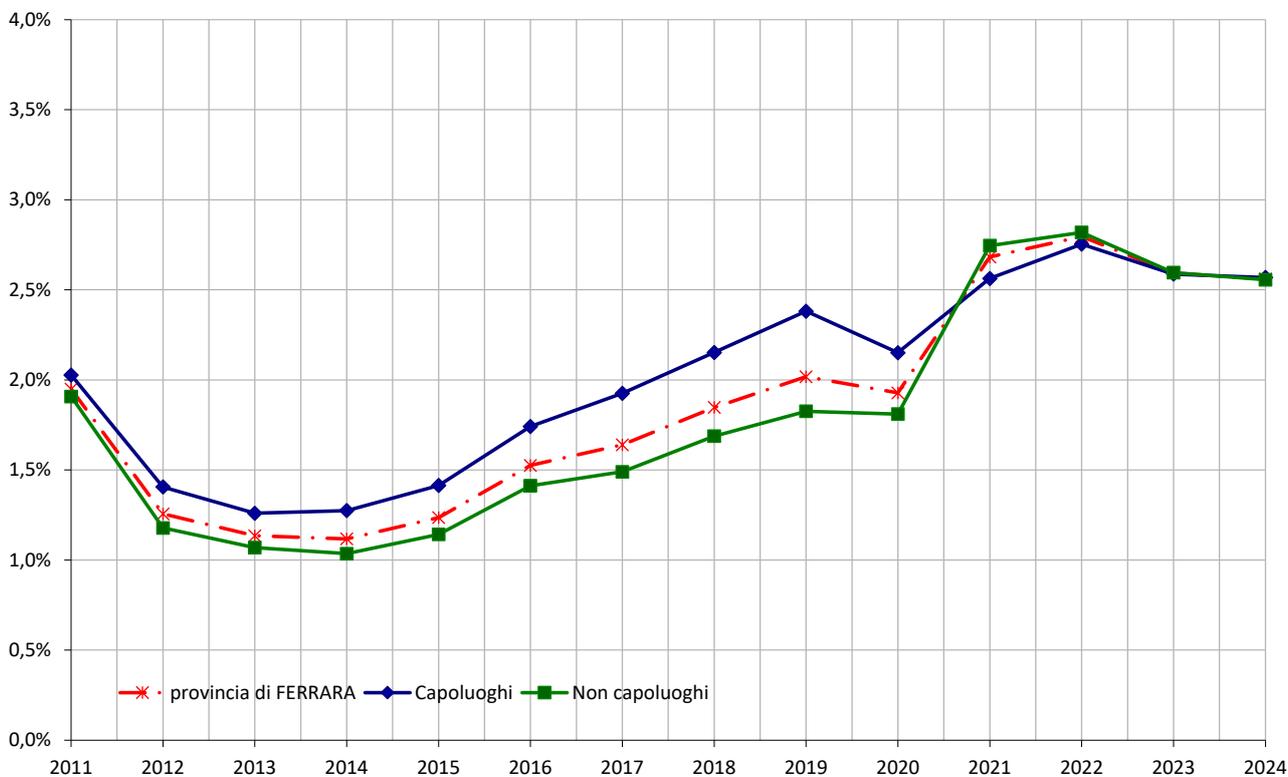
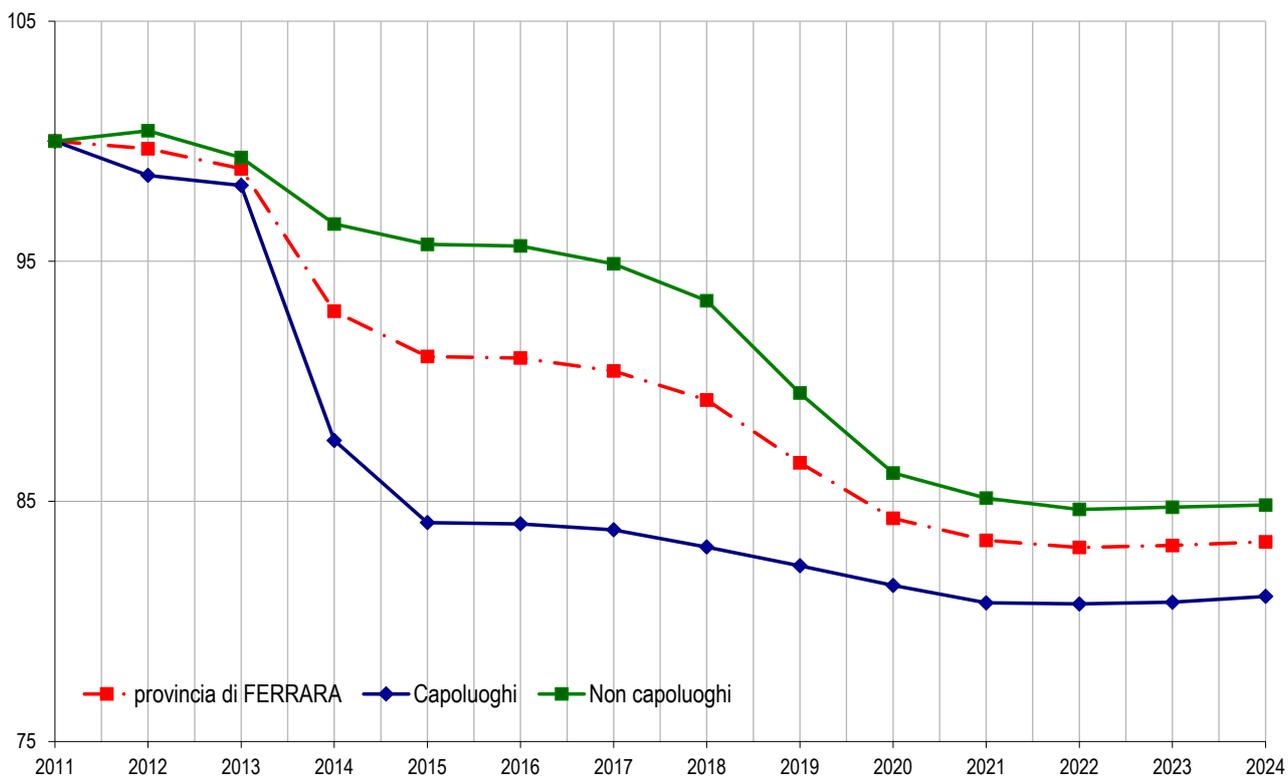


Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Var % 2024/23
ALTO FERRARESE	932	0,7%
COMACCHIO	1.358	-0,2%
PORZIONE CENTRALE	701	-0,3%
PORZIONE CENTRO SUD	772	0,4%
PORZIONE NORD EST	756	0,1%
UNIONE DEI COMUNI TERRE E FIUMI	705	-0,3%
FERRARA CAPOLUOGO	1.185	0,3%
FERRARA	1.044	0,2%

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



Il comune – Ferrara

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

L'indicatore NTN mostra un mercato immobiliare del territorio comunale complessivamente in calo, con un decremento dello 0,6% sul volume delle compravendite.

In termini assoluti, il maggior numero degli scambi si concentra prevalentemente nelle zone centrali e semicentrali che complessivamente sfiorano il 59% delle contrattazioni: la zona B4, con 471 NTN detiene la maggior quota di mercato (23%), seguita dalla zona C3 con 352 NTN (18%), entrambe in aumento rispetto al 2023 (variazioni rispettivamente del +0,8% e del +1,1%). In crescita anche la zona B5 (+55,8%), mentre, in controtendenza, si pongono le zone C2 e C4 con decrementi rispettivamente dell'8,6% e del 19,8%. Tra le aree periferiche, la zona D12, con 159 unità, in diminuzione del -16,3% rispetto all'anno precedente, identifica la terza realtà comunale per volumi di compravendite assorbendo l'8% dell'intero mercato. Nelle zone suburbane si riscontrano perdite nonché aumenti molto accentuati in termini percentuali, di fatto riferiti ad un numero esiguo di transazioni.

In crescita sia l'indicatore di intensità del mercato IMI, che per il 2024 corrisponde ad una quota di stock compravenduto pari a 2,57%, sia la quotazione media comunale (€/m² 1.378) che registra un incremento complessivo, per l'intero territorio comunale, pari all'1%.

In termini di apprezzamento, il centro storico (zona B4) conserva il ruolo principale, con una quotazione pari a 1.918 €/m², cui seguono la zona semicentrale C2 (fascia Est oltre le mura) e la zona periferica D13 (prima cintura urbana Est), rispettivamente 1.613 €/m² e 1.501 €/m². Tra le quotazioni spiccano le variazioni positive riscontrate per le zone B5 (+3,5%), C4 (+3,0%) e C2 (+2,4%); nelle rimanenti zone le oscillazioni sono contenute nell'intervallo del ±2%.

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Ferrara capoluogo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Variazione % 2024/23
B4	CITTA' ENTRO LE MURA	471	0,8%	2,66%	1.918	1,5%
B5	QUARTIERI GIARDINO E ARIANUOVA	87	55,8%	3,18%	1.337	3,5%
C2	FASCIA EST OLTRE LE MURA - DA VIA PANNONIUS (B.GO PUNTA) A VIA SAN MAURELIO (S. GIORGIO)	169	-8,6%	2,28%	1.613	2,4%
C3	FASCIA SUD OLTRE LE MURA - DA VIA PONTE DI CALDIROLO A VIA GIUSEPPE SARAGAT (NUOVO POLO UNIVERSITARIO)	352	1,1%	2,59%	1.349	0,1%
C4	ZONA STAZIONE FERROVIARIA - DA CORSO ISONZO A VIA GRAMICIA	106	-19,8%	3,15%	1.055	3,0%
D10	VIA DEL LAVORO, MIZZANA, ARGINONE	76	22,8%	3,83%	1.171	1,3%
D11	PRIMA CINTURA SUD OVEST - DAL PO DI PRIMARO A VIA ALDO FERRARESI	58	17,6%	2,72%	1.188	-0,3%
D12	ZONA DORO, BARCO, PONTELAGOSCURO, VIA VALLELUNGA	159	-16,3%	2,52%	958	1,3%
D13	PRIMA CINTURA URBANA EST - DA VIA DEI CALZOLAI AL PO DI PRIMARO (COMPRESI MALBORGHETTO DI BOARA, PONTEGRADELLA, AGUSCELLO)	61	-15,3%	1,84%	1.501	-0,6%
D9	POLO CHIMICO E PICCOLA MEDIA INDUSTRIA	2	-39,9%	0,86%	988	0,0%
E10	FRANCOLINO	17	-43,9%	1,73%	1.145	-0,8%
E11	CASAGLIA	11	75,0%	3,50%	917	0,0%
E12	QUARTESANA	5	66,7%	1,34%	1.141	-0,1%
E14	BOARA	10	-27,3%	1,96%	1.264	-1,3%
E15	GAIBANELLA, SANT'EGIDIO, GAIBANA	11	-35,1%	1,35%	1.034	-1,2%
E16	BAURA	15	200,0%	4,13%	1.123	-0,4%
E18	SAN MARTINO	48	1,1%	3,48%	1.316	1,4%
E19	SAN BARTOLOMEO IN BOSCO	22	29,4%	2,40%	971	1,3%
E20	MONTALBANO	6	-54,3%	1,65%	1.044	0,0%
E21	TORRE FOSSA, FOSSANOVA SAN MARCO, FOSSANOVA SAN BIAGIO	19	66,9%	2,74%	1.185	-1,9%
E22	CORLO, MALBORGHETTO DI CORREGGIO, CORREGGIO	14	39,9%	3,70%	908	0,0%
E23	CONA, COCOMARO DI CONA, COCOMARO DI FOCOMORTO	29	13,4%	2,73%	1.288	-0,3%
E4	FONDO RENO, BORGO SCOLINE	2	-73,3%	0,92%	994	-0,4%
E5	FOSSA D'ALBERO, SABBIONI, PESCARA	7	133,3%	2,59%	917	0,0%
E6	FOCOMORTO	5	-16,7%	2,53%	1.321	-1,1%
E7	POROTTO, CASSANA	54	-15,5%	2,27%	1.206	1,5%
E9	DENORE, VILLANOVA DI DENORE	12	49,3%	3,02%	917	0,0%
R1	ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI	181	8,1%	2,34%	867	0,0%
nd	nd	3	==	==	==	==
FERRARA		2.010	-0,6%	2,57%	1.378	1,0%

FOCUS provinciale – Forlì-Cesena

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

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

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

In Tabella 21 sono riportati, dettagliati per macroarea, i principali dati del segmento residenziale provinciale: i volumi di abitazioni compravendute normalizzati (NTN) e l'indicatore di intensità di mercato IMI, che rappresenta la quota parte dello stock di abitazioni compravendute, con le relative variazioni annue espresse in percentuale.

Dopo la battuta d'arresto del 2023, nell'ambito della provincia forlivese, nel 2024 si registra un lieve aumento dei volumi scambiati; il numero di transazioni normalizzate (NTN) registrato, pari a 4.682 unità, corrisponde ad una variazione pari al 2,7% rispetto agli scambi del 2023. Dall'analisi delle singole macroaree si coglie che l'andamento è disomogeneo: variazioni negative sono confermate nelle macroaree Forlì Capoluogo (-1,1%), Appennino centrale (-3,6%), Colline forlivesi (-7,3%), e Vallata del Montone, che segna il decremento più significativo (-13,1%); in controtendenza le macroaree Colline del Savio (+3,8%), Cesena e Valle del Rubicone (+8,9%) e Cesenatico che registra la massima variazione pari a +15,4%. In termini assoluti, il maggior numero di scambi si è riscontrato nelle macroaree Cesena e Valle del Rubicone (1.678) e Forlì capoluogo (1.445).

L'indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI), che rappresenta il rapporto espresso in percentuale tra NTN (numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate alla quota di proprietà) e stock (numero di unità immobiliari censite), si attesta al 2,2% a livello provinciale, con oscillazioni comprese tra 1,4% della macroarea Vallata del Montone e 2,4% di Forlì Capoluogo. In linea con la tendenza positiva delle compravendite, l'IMI risulta complessivamente in lieve aumento (0,05) rispetto all'anno precedente, con un andamento tra le varie macroaree analogo a quello dei rispettivi NTN.

In Figura 21 è tracciata la serie storica, dal 2011 al 2024, del numero indice del NTN delle compravendite di abitazioni relativamente all'intera provincia, al solo capoluogo e ai comuni non capoluogo. Il grafico mette in luce che, dopo la rapida crescita delle contrattazioni avvenuta nel 2021, seguita dal calo registrato tra il 2022 e il 2023, nell'anno 2024 si rileva una ulteriore ripresa del numero di transazioni, ad eccezione del comune capoluogo.

In Figura 22 è tracciata la serie storica dal 2011 al 2024 dell'indicatore IMI, distinguendo per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Il trend è analogo a quello dell'indice delle NTN.

Per quanto riguarda l'aspetto economico del mercato immobiliare, la Tabella 22 illustra l'andamento delle quotazioni su base provinciale e per singola macroarea, che risulta pressoché stazionario rispetto al 2023. Il lieve aumento, mediamente registrato sull'intero territorio forlivese e pari a +0,3%, è riconducibile esclusivamente alle variazioni intervenute nelle macroaree Forlì capoluogo (+0,3%), Cesenatico (+2,3%) e Cesena e Valle del Rubicone (+0,1%); le quotazioni delle rimanenti macroaree risultano in calo con variazioni comprese tra -0,2% delle Colline Forlivesi e -2,1% delle Colline del Savio. In valore assoluto, si confermano, quali territori maggiormente apprezzati, le macroaree Cesenatico (2.638 €/m²), Cesena e Valle del Rubicone (1.609 €/m²) e Forlì capoluogo (1.564 €/m²); a queste si contrappone la Vallata del Montone, che registra la quotazione media più bassa della provincia (1.061 €/m²).

La Figura 23 mostra l'andamento della serie storica del numero indice delle quotazioni medie rispettivamente per l'intera provincia, per il capoluogo e per i comuni non capoluogo a partire dall'anno 2011, assunto come annualità di base. Il grafico mette in evidenza la prolungata tendenza alla diminuzione delle quotazioni, iniziata proprio nel 2011 e terminata nel 2022. L'inversione di tendenza del 2023, con la quale, per la prima volta dal 2011, si assiste ad una ripresa, seppur lieve, delle quotazioni immobiliari, resta stabile nel 2024.

La provincia – Forlì-Cesena

Figura 20: Macroaree provinciali di Forlì-Cesena

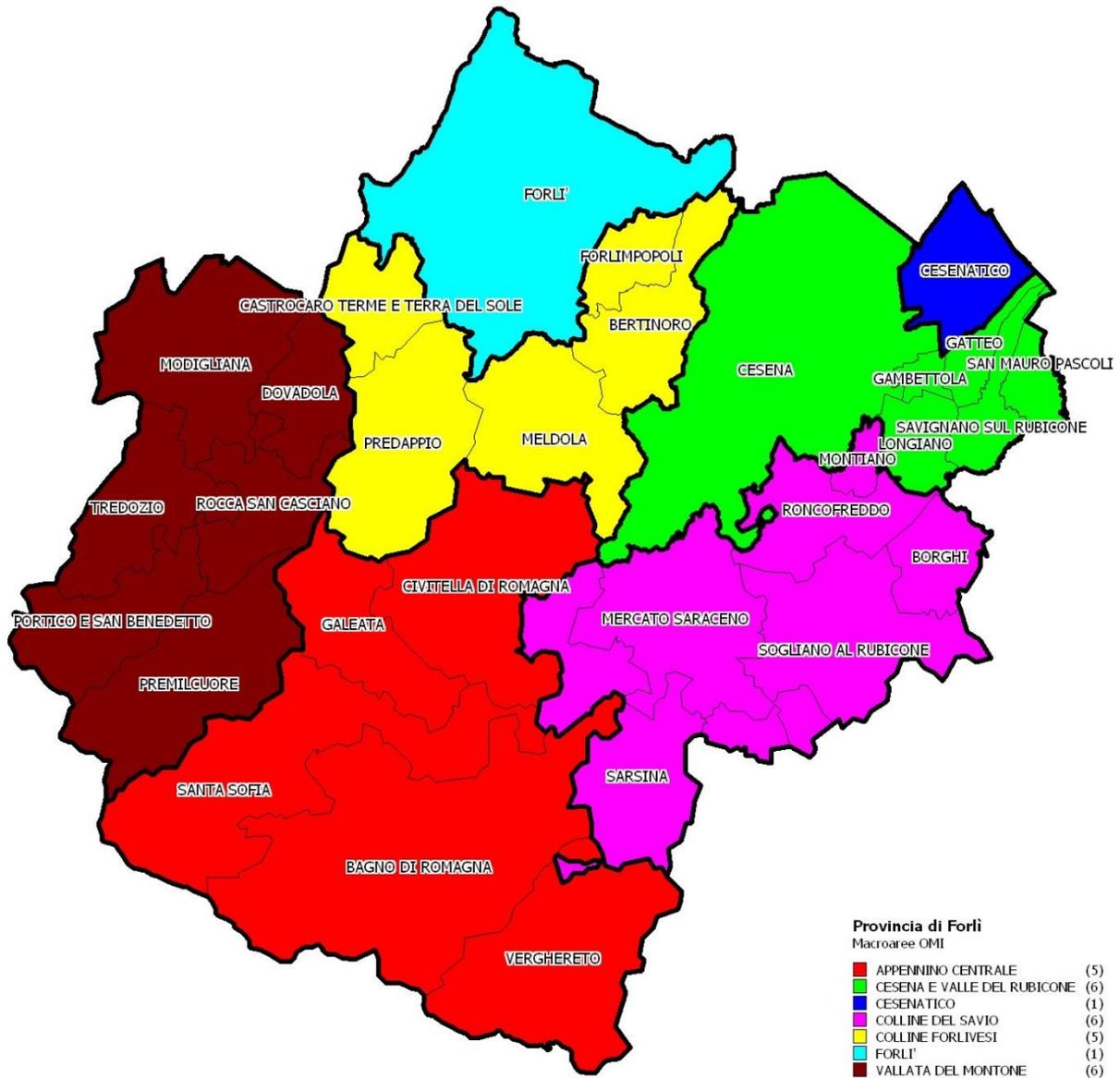


Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2024	NTN Variazione % 2024/23	IMI 2024	Differenza IMI 2024/23	Quota NTN 2024 per macroarea
APPENNINO CENTRALE	202	-3,6%	1,6%	-0,06	4,3%
CESENA E VALLE DEL RUBICONE	1.678	8,9%	2,3%	0,18	35,8%
CESENATICO	464	15,4%	2,3%	0,30	9,9%
COLLINE DEL SAVIO	245	3,8%	2,0%	0,07	5,2%
COLLINE FORLIVESI	539	-7,3%	2,2%	-0,18	11,5%
VALLATA DEL MONTONE	110	-13,1%	1,4%	-0,21	2,4%
FORLÌ CAPOLUOGO	1.445	-1,1%	2,4%	-0,03	30,9%
FORLÌ-CESENA	4.682	2,7%	2,2%	0,05	100,0%

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

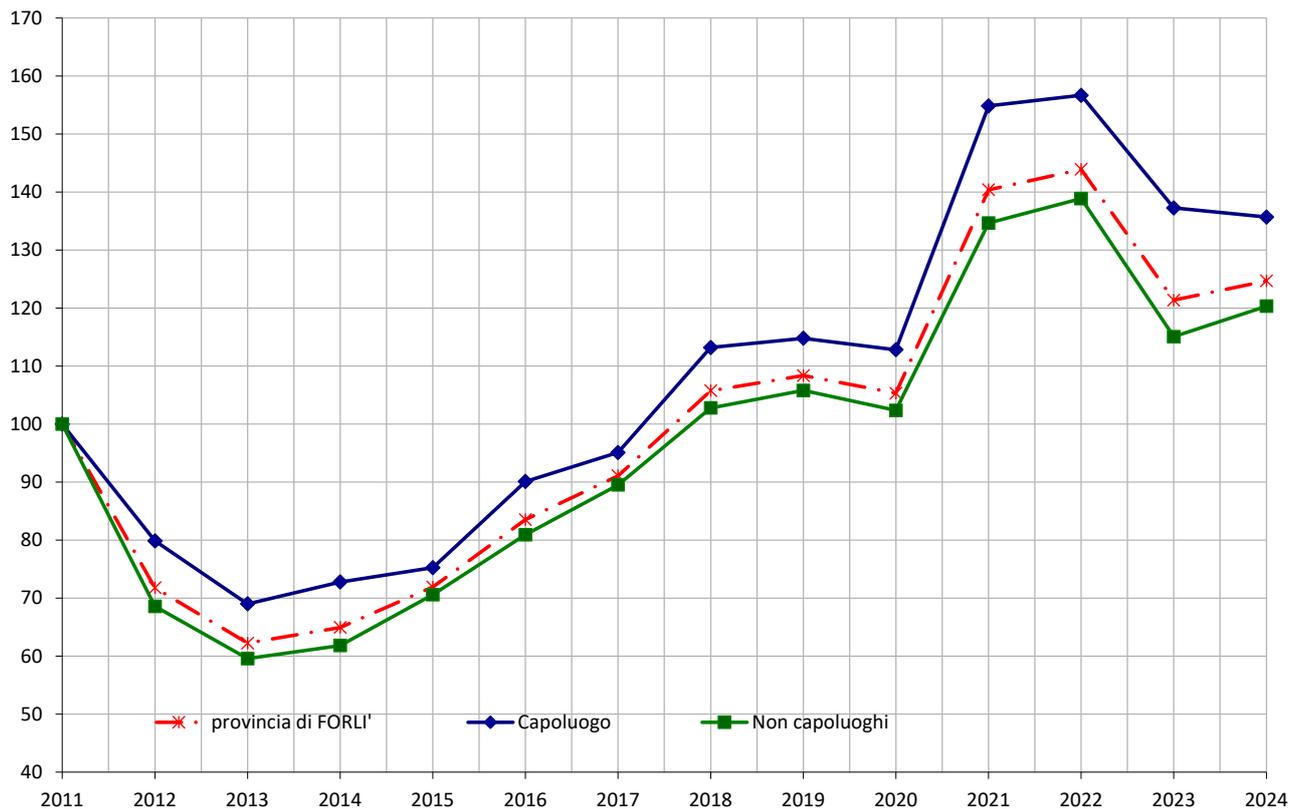


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

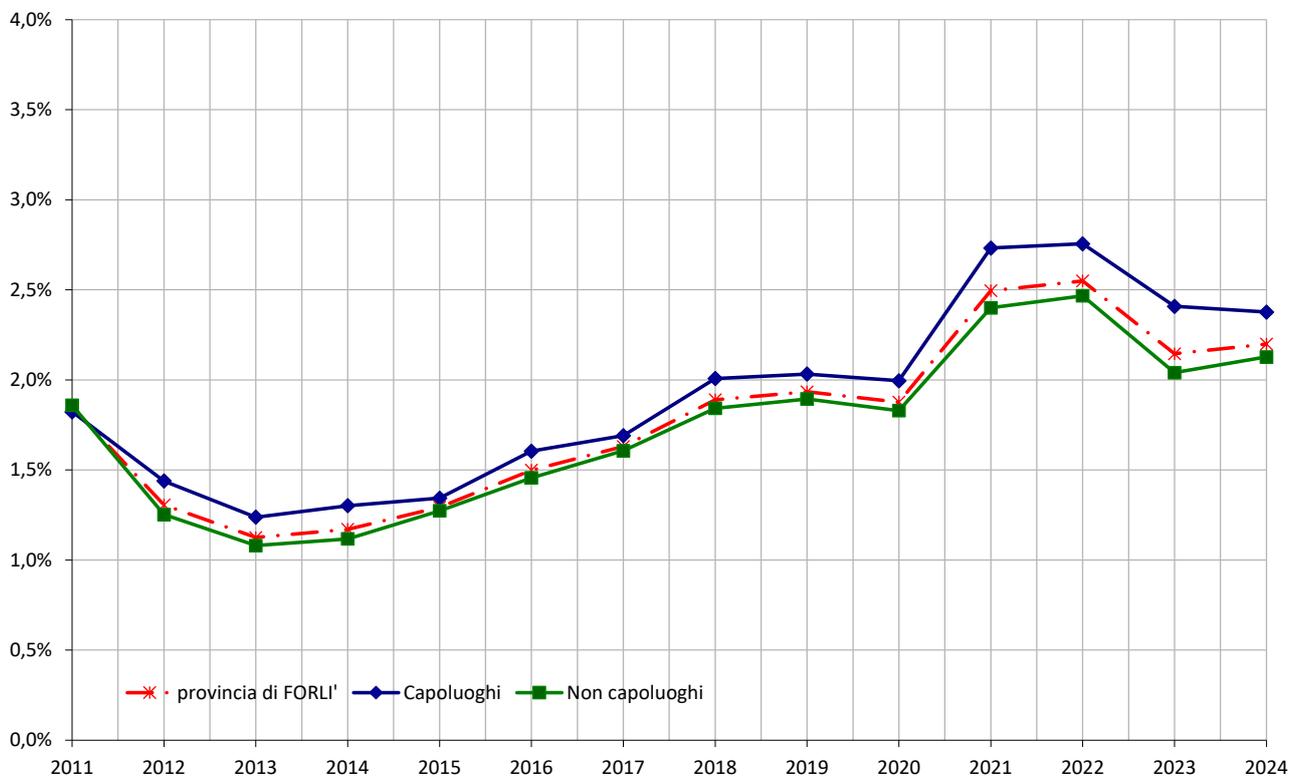
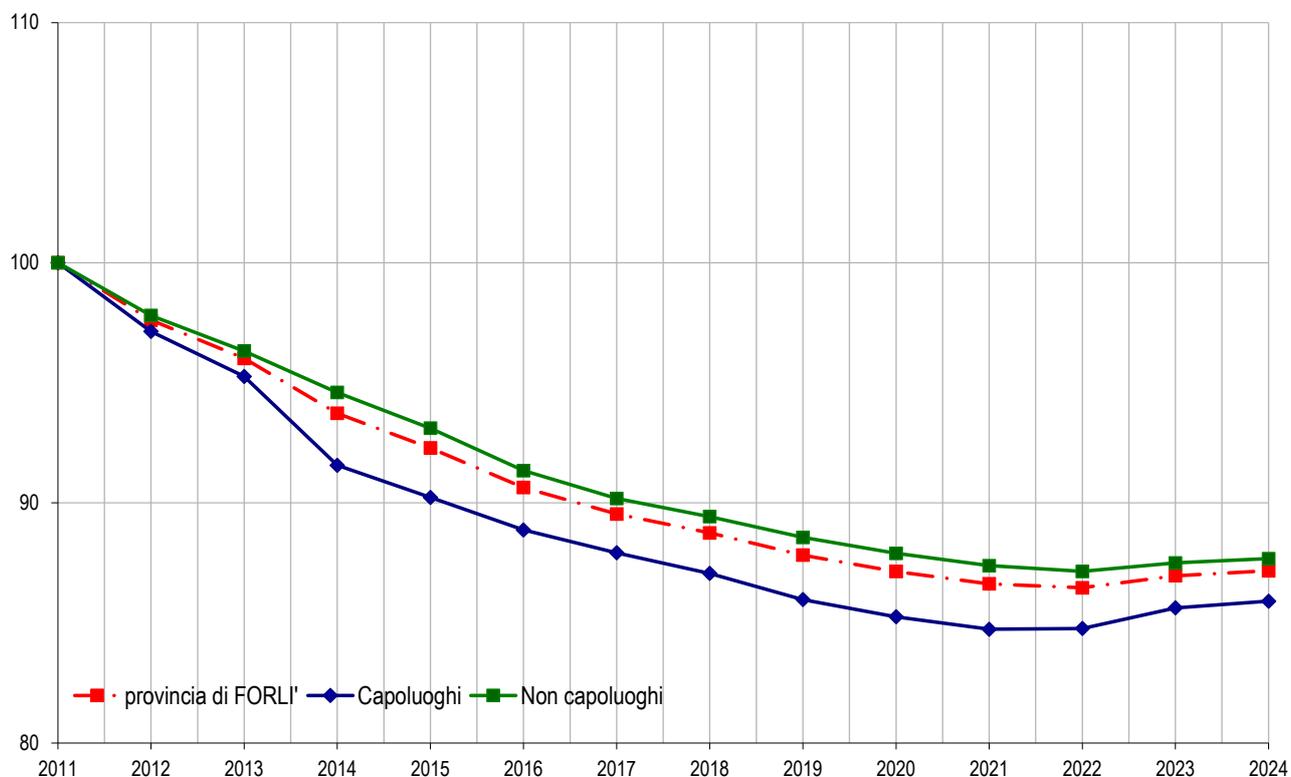


Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Var % 2024/23
APPENNINO CENTRALE	1.128	-1,7%
CESENA E VALLE DEL RUBICONE	1.609	0,1%
CESENATICO	2.638	2,3%
COLLINE DEL SAVIO	1.182	-2,1%
COLLINE FORLIVESI	1.349	-0,2%
VALLATA DEL MONTONE	1.061	-1,4%
FORLI' CAPOLUOGO	1.564	0,3%
FORLI'-CESENA	1.588	0,3%

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



Il comune – Forlì

La Tabella 23 individua i principali indicatori del mercato immobiliare con riferimento alle undici zone OMI in cui il comune capoluogo è stato suddiviso in seguito alla Revisione decennale della zonizzazione OMI. Per il 2024 sono specificati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto), oltre che le relative variazioni annue; la Tabella mostra, inoltre, le quotazioni medie per ogni zona OMI e la variazione percentuale rispetto all'anno precedente.

Per quanto concerne il numero di transazioni normalizzate (NTN), sul territorio comunale, nel 2024, si è registrata una lieve decrescita (-1,1%), in contrapposizione alla tendenza provinciale. Le variazioni degli scambi, rilevate rispetto al 2023, sono disomogenee all'interno delle diverse zone OMI; le variazioni negative più rilevanti si riscontrano nella zona D3, che registra un calo delle contrattazioni del 18,9%, seguita dalla E8 (-16,7%), dalla R3 (-14,3%) e dalla B3 - Centro storico (-12,5%). La zona semicentrale C1, che individua l'ambito territoriale maggiormente appetibile del capoluogo, nel 2024 è contrassegnata da un lieve aumento del NTN pari a +2,2%; risultano in aumento anche le restanti zone OMI, in particolare la periferica D4, con una variazione positiva di +29,8%. In crescita anche i volumi scambiati nelle zone E4, E5 ed E6 della fascia suburbana, che registrano, rispettivamente, variazioni pari a +25,0%, +55,3% e +26,5%. In valore assoluto il maggior numero di transazioni si è verificato nella zona semicentrale C1 (484 NTN), seguita dalle zone D4 e B3, con 276 e 229 NTN. La zona E4 di Villa Selva, Forniolo e San Leonardo, prevalentemente artigianale, assorbe il minor numero di compravendite (13 NTN).

L'andamento delle quotazioni, diversamente da quello dei volumi compravenduti, registra una tendenza alla stabilità con un lieve aumento a livello comunale, mediamente pari a +0,6% rispetto al 2023.

Per le zone B3 (Centro storico) e D2, la quotazione media si attesta in 1.483 €/m² e rappresenta la minor valorizzazione nell'ambito comunale; la zona semicentrale C1, con 484 NTN e una quotazione media di 1.679 €/m², in salita dell'1,4% rispetto al 2023, conferma la propria supremazia sul territorio, in termini di appetibilità e apprezzamento; seguono la zona D3 con una quotazione media di 1.632 €/m² e la D4 con 1.596 €/m².

Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Forlì capoluogo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Variazione % 2024/23
B3	CENTRO STORICO	229	-12,5%	2,97%	1.483	0,0%
C1	PORTA SCHIAVONIA, VIALE V. VENETO, STAZIONE, MUSICISTI, GRANDI ITALIANI, BUSSECCHIO, CA' OSSI, PARCO URBANO, PORTA RAVALDINO	484	2,2%	2,57%	1.679	1,4%
D2	PIEVEACQUEDOTTO, SAN GIORGIO, CORIANO	32	-28,0%	1,74%	1.483	0,0%
D3	RONCO, CARPENNA, SAN MARTINO IN STRADA, GRISIGNANO, VECCHIAZZANO	203	-18,9%	2,04%	1.632	0,9%
D4	OSPEDALETTO, PIANTA, FORO BOARIO, CAVA, ROMITI	276	29,8%	2,60%	1.596	0,3%
E4	ZONA ARTIGIANALE VILLA SELVA E FORNIOLO, SAN LEONARDO	13	25,0%	1,69%	1.527	-2,2%
E5	CARPINELLO, PIEVEQUINTA, LA ROTTA	26	55,3%	2,93%	1.572	0,9%
E6	VILLAFRANCA, SAN MARTINO IN VILLAFRANCA	22	26,5%	2,11%	1.554	-0,9%
E8	GRISIGNANO, SAN LORENZO IN NOCETO	20	-16,7%	2,05%	1.540	-0,1%
R2	S. TOME', BRANZOLINO, RONCADELLO, BARISANO, BAGNOLO, LA CASERMA	71	1,2%	1,78%	1.541	-1,7%
R3	MAGLIANO, COLLINA, MASSA, LADINO, ROVERE, SAN VARANO, IL QUATTRO, VILLAGRAPPA, VILLANOVA	70	-14,3%	1,64%	1.515	0,9%
FORLÌ		1.445	-1,1%	2,38%	1.598	0,6%

FOCUS provinciale – Modena

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Modena suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 24).

La provincia modenese, costituita da 47 comuni, è stata suddivisa in 8 macroaree comprensive del capoluogo, 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;
- **Frignanao:** Fanano, Fiumalbo, Lama Mocogno, Montecreto, Pavullo nel Frignano, Pievepelago, Riolunato, Serramazzoni, 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.

In Tabella 24 sono riepilogati il numero di transazioni normalizzate (NTN) e l'intensità del mercato immobiliare (IMI) registrati nel 2024, oltre alle relative variazioni rispetto all'anno precedente, aggregati per macroarea provinciale.

Il numero di transazioni registrate nel 2024 nella Provincia di Modena, complessivamente pari a 10.173, è aumentato del 6,2% rispetto al dato dell'anno precedente; alla forte diminuzione complessiva intervenuta nel 2023 segue, dunque, una ripresa delle transazioni in quasi tutte le macroaree provinciali.

La crescita maggiore, in termini percentuali, è stata registrata nella macroarea dell'Appennino Secchia (+29,4%) con incrementi significativi anche nella "Pedemontana" (+13,7%) e nella "Bassa Modenese" (+12,3%); aumenti più contenuti riguardano i territori pianeggianti delle macroaree "Pianura Panaro" e "Pianura Secchia", in crescita rispettivamente del 7,6% e 5,7%, mentre risultano sostanzialmente stabili gli andamenti nell'area montana del "Frignanao" (+1,5%) e dell'Appennino Panaro (-0,8%). Di particolare rilievo è la riduzione delle transazioni registrata nella macroarea "Modena Capoluogo", nella misura del 3,5% rispetto al 2023.

Il maggior numero di transazioni è concentrato nella macroarea Pedemontana che raccoglie la quota più elevata del mercato provinciale, pari al 25,1%, seguita dal capoluogo provinciale con il 22,3%; significative anche le quote percentuali delle aree di pianura ("Pianura Secchia", "Pianura Panaro" e "Bassa Modenese"), che superano complessivamente il 40% del volume scambiato sul territorio provinciale; nelle zone montane, invece, le transazioni sono concentrate prevalentemente nella macroarea del Frignanao (7,9%).

L'IMI presenta un valore medio a livello provinciale pari al 2,6%, in crescita di 0,15 punti rispetto al 2023, variabile tra l'1,7% della macroarea "Appennino Secchia" e il 3,2% della macroarea "Pianura Panaro", che si conferma la zona con la maggiore movimentazione di unità immobiliari residenziali rispetto allo stock presente. Si evidenzia, in analogia con il dato del NTN, il calo dell'IMI del capoluogo attestato sul 2,3%, al di sotto della media provinciale.

In Figura 25 è rappresentata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, indicizzata con riferimento al 2011. Dal grafico emerge una crescita complessiva nella provincia rispetto al 2023, condizionata principalmente dai comuni non capoluogo; in calo, invece, il numero di transazioni nel Capoluogo, che si attesta sui livelli del 2018.

In Figura 26 è rappresentata la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, indicizzata al 2011. Si registra anche in questo caso un andamento differenziato tra Modena Capoluogo, in diminuzione, e i comuni non capoluogo che, trainando la crescita complessiva del dato provinciale, confermano il trend di una maggiore dinamicità, rispetto a Modena Capoluogo, avviato a partire dal 2023. Si evidenzia come l'indice, per il capoluogo, sia tornato ai livelli del 2018.

In Tabella 25 sono riassunte le quotazioni medie aggregate per macroarea provinciale e le relative variazioni annue rispetto al 2023. La quotazione media per l'intera provincia si attesta su 1.267 €/m², in crescita dell'1,8% rispetto all'anno precedente; le quotazioni medie maggiori si riscontrano nel "Capoluogo" (1.741 €/m²), le minime nelle macroaree più distanti da questo: "Bassa Modenese" (813 €/m²), "Appennino Panaro" (756 €/m²) e "Appennino Secchia" (743 €/m²).

Ad eccezione delle macroaree appenniniche, con quotazioni in moderata diminuzione, tutte le zone hanno visto una leggera crescita dei valori medi. Si sottolineano, in particolare, gli incrementi maggiori delle macroaree "Bassa Modenese" (+3%), "Pianura Panaro" e "Pedemontana" (+2,4% per entrambe) e "Modena Capoluogo" (+2,2%).

In Figura 27 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, per il capoluogo e per i comuni non capoluogo. Dal grafico emerge, dopo il progressivo e ininterrotto calo delle quotazioni registrato dal 2012, una forte inversione di tendenza a partire dal 2020, più spiccata nel capoluogo che torna sopra i livelli del 2014.

La provincia – Modena

Figura 24: Macroaree provinciali di Modena

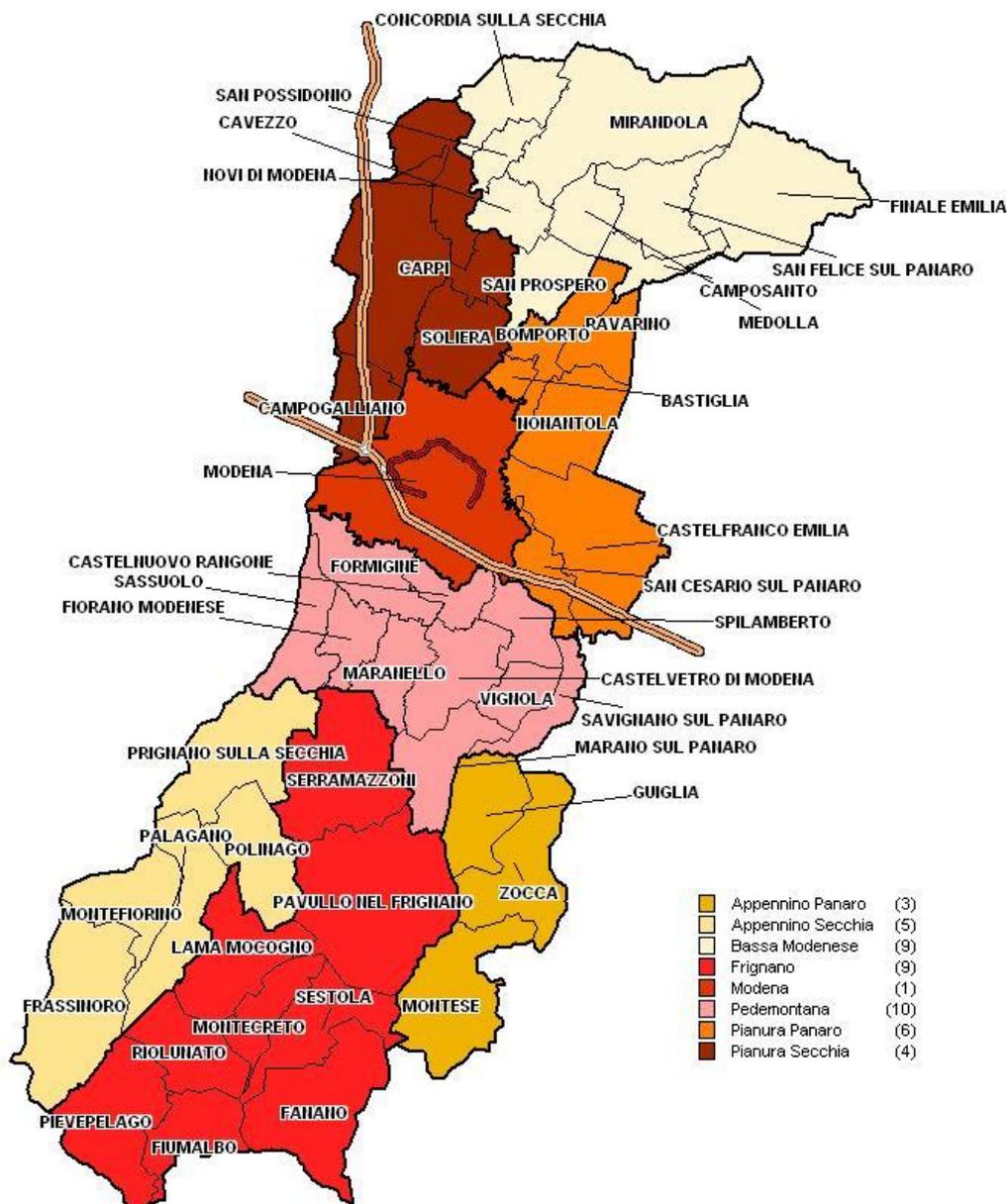


Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2024	NTN Variazione % 2024/23	IMI 2024	Differenza IMI 2024/23	Quota NTN 2024 per macroarea
APPENNINO PANARO	250	-0,8%	2,0%	-0,02	2,5%
APPENNINO SECCHIA	215	29,4%	1,7%	0,38	2,1%
BASSA MODENESE	1.311	12,3%	3,0%	0,32	12,9%
FRIGNANO	806	1,5%	2,0%	0,03	7,9%
PEDEMONTANA	2.554	13,7%	2,8%	0,32	25,1%
PIANURA PANARO	1.186	7,6%	3,2%	0,22	11,7%
PIANURA SECCHIA	1.586	5,7%	3,1%	0,15	15,6%
MODENA CAPOLUOGO	2.264	-3,5%	2,3%	-0,09	22,3%
MODENA	10.173	6,2%	2,6%	0,15	100,0%

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

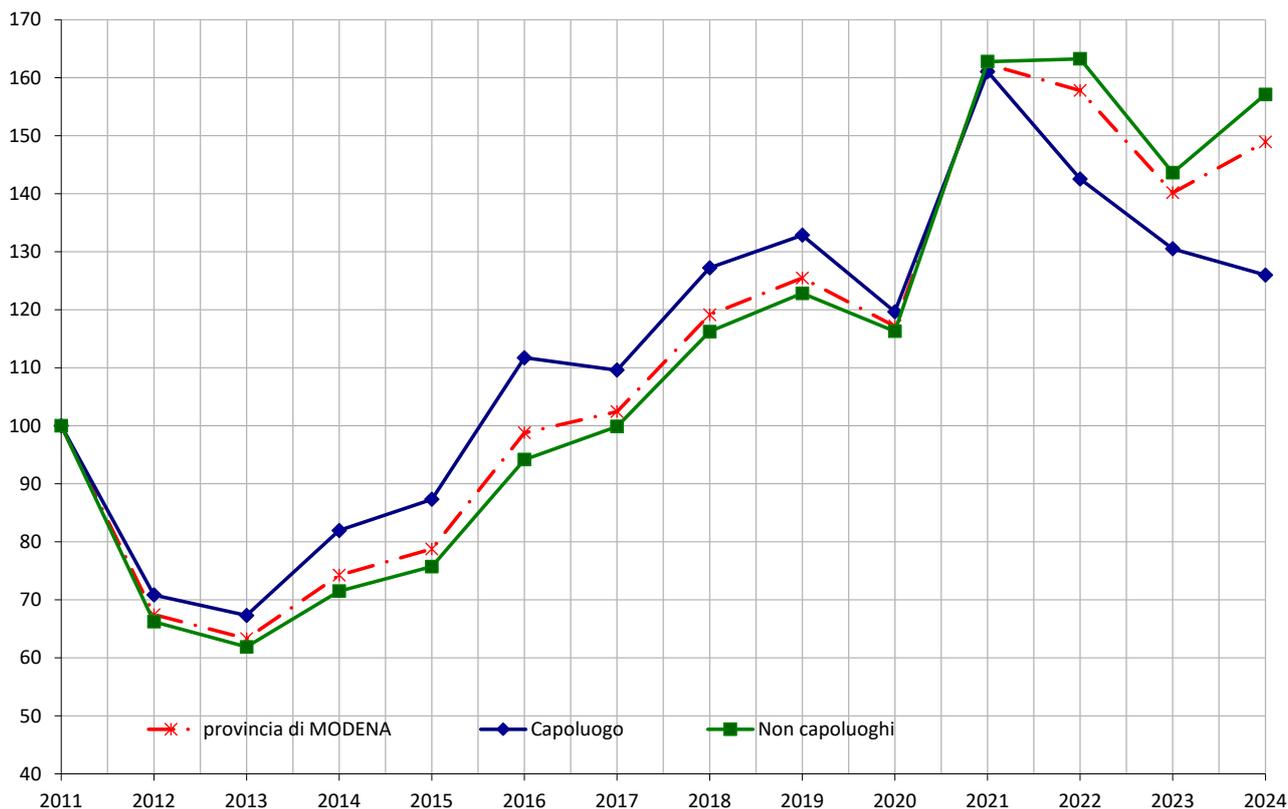


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

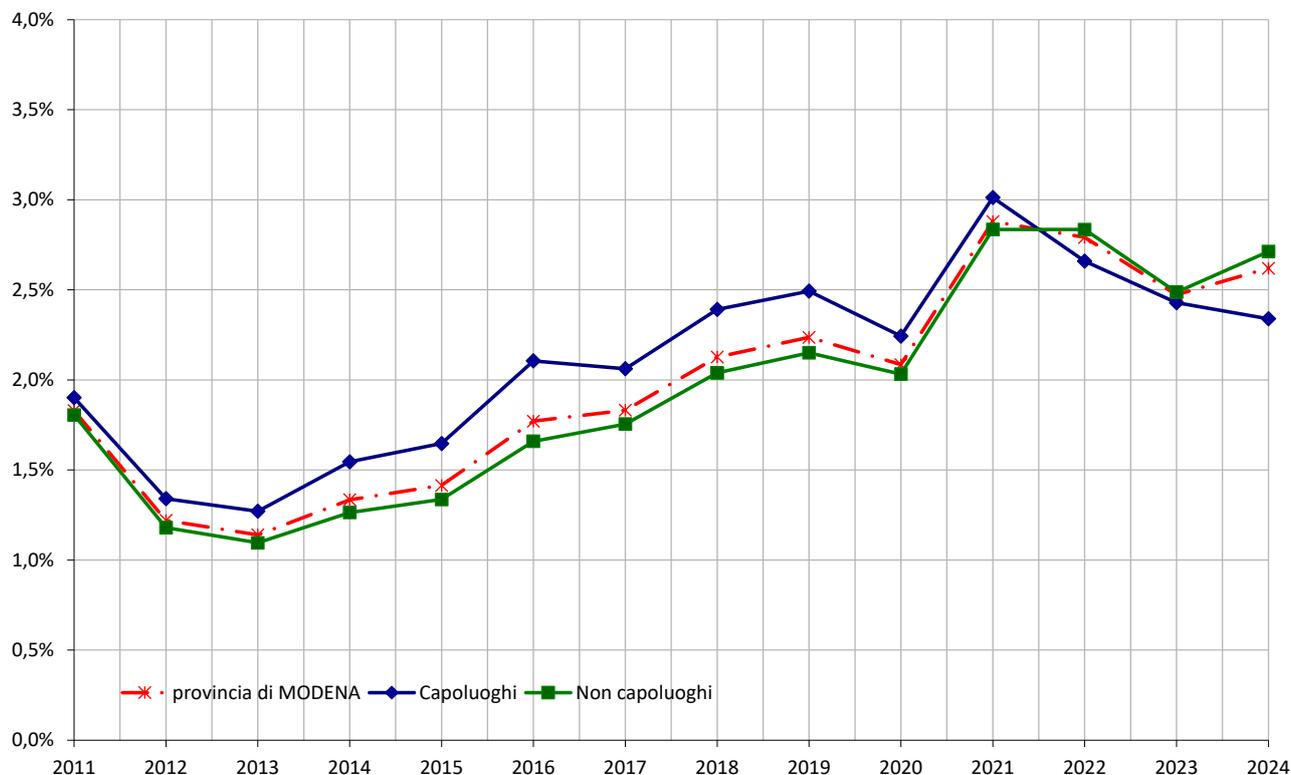
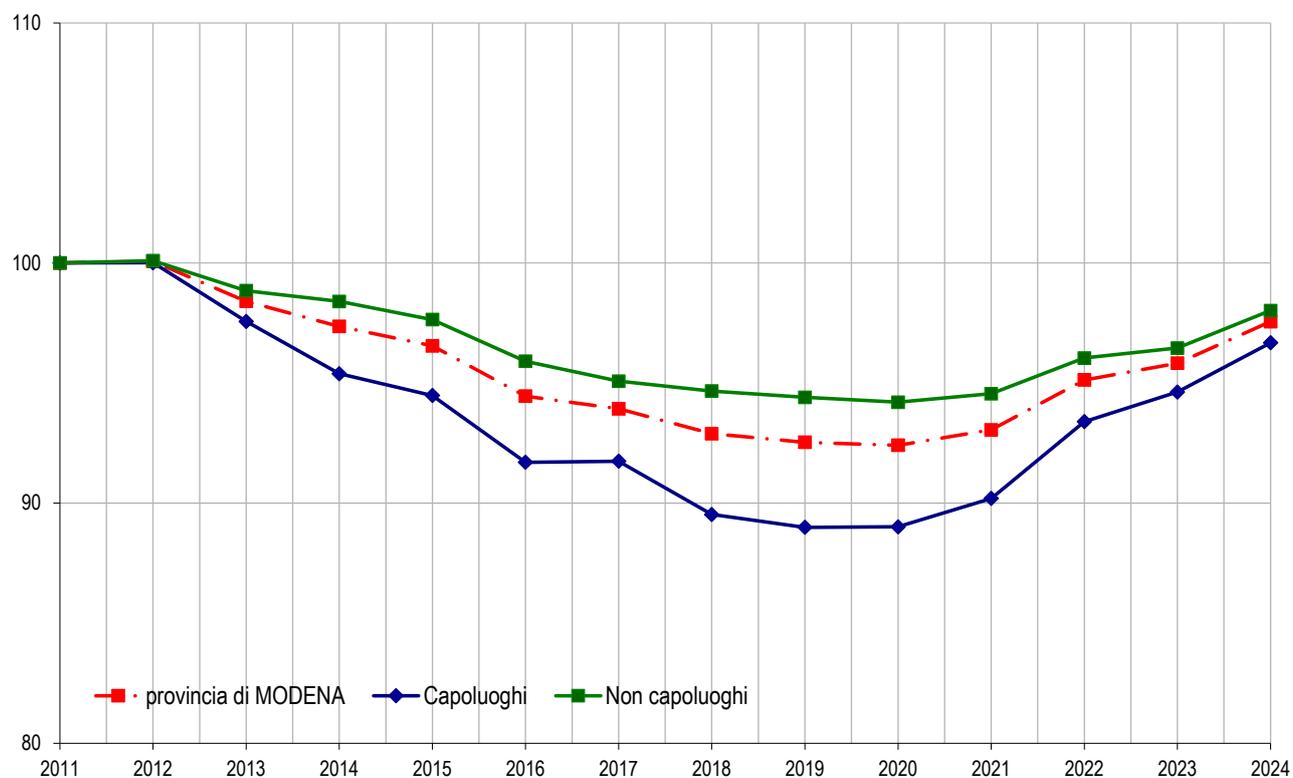


Tabella 25: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Var % 2024/23
APPENNINO PANARO	756	-2,3%
APPENNINO SECCHIA	743	-3,1%
BASSA MODENESE	813	3,0%
FRIGNANO	991	1,0%
PEDEMONTANA	1.311	2,4%
PIANURA PANARO	1.280	2,4%
PIANURA SECCHIA	1.150	0,6%
MODENA CAPOLUOGO	1.741	2,2%
MODENA	1.267	1,8%

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



Il comune – Modena

Il territorio comunale di Modena è suddiviso in 20 zone omogenee (zone OMI) comprensive di una zona rurale (Figura 12).

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

Nel capoluogo, nel 2024, sono state registrate complessivamente 2.264 transazioni normalizzate, in calo rispetto all'anno precedente (-3,5%). Tale riduzione non è uniforme sul territorio comunale.

La maggior parte delle transazioni è concentrata nel centro storico (B3) e nelle zone semicentrali che complessivamente assorbono oltre il 42% del mercato provinciale, seguite da alcune delle zone periferiche, tra cui la D35, D36 e D33.

Tra le zone centrali e semicentrali si evidenzia il forte incremento delle transazioni nel centro storico (B3 + 19%) e la leggera crescita della zona C10 (+3,3%), cui si contrappongono, invece, le diminuzioni delle zone semicentrali est e ovest (rispettivamente C11 -10,5% e C9 -8,5%).

Tra le zone periferiche è stato registrato un calo, anche sostanziale, nella maggior parte delle zone OMI, compreso tra il -11,2% della zona D31 e il -25,4% della zona D29; più contenute sono invece le variazioni registrate nelle zone dei quadranti sud, negativa per la zona D35 (-0,5%), positiva per la zona D36 (+2,8%). Le zone D32 ed E10, sono le uniche, tra quelle con un rilevante numero complessivo di scambi, a far registrare incrementi sostanziali, rispettivamente del +21,9% per la prima e +37,6% per la seconda.

Trascurando le variazioni delle zone prevalentemente industriali, il cui numero di scambi è limitato a poche unità, si evidenzia la crescita del numero di transazioni nelle frazioni di Baggiovara E5 e San Damaso E6, rispettivamente +14,8% e +14% e la forte riduzione nella zona E4 (Cognento) nella misura del 39,4%.

La quotazione media comunale, pari a 1.847 €/m², è in crescita del 2,5% rispetto al 2023. L'incremento dei valori immobiliari si ritrova in tutte le zone del comune, con aumenti maggiori nella zona semicentrale C10 (+4%) e periferica D30 (+4,2%) e D36 (+4,4). Dal confronto tra le varie zone OMI, emerge che il centro storico continua a essere la zona più apprezzata (2.898 €/m² in media), seguita dalle zone semicentrali e dalla zona D34, con valori superiori alla media.

Le aree territoriali con quotazioni inferiori restano, oltre alla zona rurale, le zone suburbane (E8-E9-E11), caratterizzate dalla preponderanza di altri segmenti edilizi (produttivo e commerciale).

Tabella 26: NTN, IMI e quotazione media – Modena capoluogo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione media €/m² 2024	Quotazione media Variazione % 2024/23
B3	CAPOLUOGO - CENTRO STORICO	270	19,0%	3,16%	2.898	2,5%
C10	CAPOLUOGO - BUON PASTORE, SANTAGNESE	207	3,3%	2,27%	2.114	4,0%
C11	MUSICISTI - TEMPIO	190	-10,5%	2,44%	1.967	2,2%
C9	CAPOLUOGO - SAN FAUSTINO, STAZIONE AUTOCORRIERE	297	-8,5%	2,93%	2.044	2,8%
D29	CAPOLUOGO - VILLAGGIO GIARDINO, VIA SCHIOCCHI, VILLAGGIO ZETA	95	-25,4%	1,75%	1.729	1,2%
D30	CAPOLUOGO - EX AUTODROMO, SAN FAUSTINO, VIA COSTA	72	-12,6%	2,13%	1.667	4,2%
D31	CAPOLUOGO - QUARTIERE MADONNINA	87	-11,2%	2,20%	1.462	1,5%
D32	CAPOLUOGO - QUARTIERE SACCA, STRADA NAZIONALE CANALETTO	52	21,9%	2,26%	1.442	2,4%
D33	CAPOLUOGO - SANTA CATERINA, CROCETTA, VIALE GRAMSCI, EX MACELLO	167	-13,4%	2,37%	1.488	1,4%
D34	CAPOLUOGO - MORANE, VACIGLIO, IPPODROMO	94	-23,4%	1,39%	1.957	2,1%
D35	CAPOLUOGO - PARCO AMENDOLA, FRATELLI ROSSELLI	163	-0,5%	2,46%	1.763	1,6%
D36	CAPOLUOGO - SAN LAZZARO, POLICLINICO, UNIVERSITA, VIGNOLESE	178	2,8%	2,18%	1.743	4,4%
E10	CAPOLUOGO - QUARTIERE MODENA EST	73	37,6%	2,17%	1.542	1,6%
E11	INDUSTRIALE OVEST - GRAND`EMILIA - CITTANOVA	14	91,8%	2,16%	1.315	0,4%
E4	FRAZIONE DI COGNENTO	21	-39,4%	2,00%	1.656	2,3%
E5	FRAZIONE DI BAGGIOVARA	34	14,8%	3,09%	1.575	3,3%
E6	FRAZIONE DI SAN DAMASO	28	14,0%	2,08%	1.475	1,1%
E8	INDUSTRIALE NORD VIALE NAZIONI	18	38,5%	3,96%	1.296	-1,0%
E9	INDUSTRIALE TORRAZZI	12	1,8%	1,93%	1.325	2,2%
R3	ZONA AGRICOLA	179	-11,2%	2,00%	1.342	1,9%
nd	nd	14	==	==	==	==
MODENA		2.264	-3,5%	2,34%	1.847	2,5%

FOCUS provinciale – Parma

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

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

Le macroaree sono di seguito riportate:

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

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

In Tabella 27 sono riportati i dati relativi a NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale. Rispetto al 2023 la dinamica del mercato del segmento residenziale della provincia ha riscontrato un ulteriore decremento del numero delle transazioni dopo il brusco calo del 2023, nell'ordine del -3,6%, con variazioni più accentuate nelle macroaree Val Ceno (-18,3%) e Terre di Fidenza (-16,6%); fanno registrare andamenti negativi anche le macroaree Pianura Est, Distretto di Fornovo, Pianura Ovest, Val Parma e Parma capoluogo. Le uniche eccezioni sono costituite dalle macroaree Val Taro e Pedemontana, caratterizzate da aumenti percentuali del NTN, rispettivamente del 15,3% e del 8,1%.

L'indicatore d'intensità del mercato immobiliare (IMI), che rappresenta il rapporto espresso in percentuale tra NTN (numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate alla quota di proprietà) e stock (numero di unità immobiliari censite), si attesta al 2,5% a livello provinciale, variabile tra l'1,60% delle macroaree Val Taro e Val Ceno e il 2,7% di Terre di Fidenza. L'IMI è complessivamente in leggero calo rispetto all'anno precedente, con andamento tra le varie macroaree sostanzialmente analogo a quello dei rispettivi NTN.

La serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, rappresentata in Figura 29, mostra l'andamento, a partire dal 2011, del numero di transazioni immobiliari. Dopo una prima fase discendente, dal 2013 si assiste ad una ripresa delle contrattazioni, anche se non sempre omogenea; la battuta d'arresto nel 2020 è stata più che riassorbita nel 2021, quando il NTN provinciale è arrivato a valori maggiori del 2011. La crescita, evidente anche nel 2022, subisce una decisa contrazione nel 2023 che continua anche nel 2024 (-3,6%).

La serie storica dei valori dell'intensità del mercato immobiliare IMI, riprodotta in Figura 30 per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, segue l'andamento negativo delle NTN (Figura 9) anche se molto meno accentuato; dopo il calo registrato tra gli anni 2011 e 2012, la successiva ripresa e la frenata 2020, torna a crescere nel 2021 e nel 2022, subendo una nuova battuta d'arresto nel 2023 e 2024.

Per quanto riguarda l'aspetto economico, in Tabella 28 sono riportati i valori relativi alla Quotazione media e alla variazione annua per macroarea provinciale. Si riscontrano gli aumenti più rilevanti nelle macroaree Pianura Est (+6,5%) e Pianura Ovest (+4,6%) e, più in generale, su base provinciale del +3,9%. In controtendenza, si osservano diminuzioni nelle macroaree Val Taro, Val Ceno e Val Parma che registrano, rispettivamente, cali del -3,4%, -2,5% e -2,4%.

In Figura 31 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, che mostra un prolungato calo del trend delle quotazioni dal 2012 al 2018, stabilizzatosi nel biennio 2019 – 2020. Nel 2021 l'andamento si diversifica tra capoluogo e comuni non capoluogo: a Parma, infatti, si registra un leggero aumento dell'indice, mentre nei restanti comuni una più decisa flessione. Nel 2022 e 2023 prosegue il trend di crescita nel capoluogo, che si estende, se pur con minore forza, al resto della provincia: tale generale tendenza al rialzo si conferma nel 2024.

La provincia – Parma

Figura 28: Macroaree provinciali di Parma

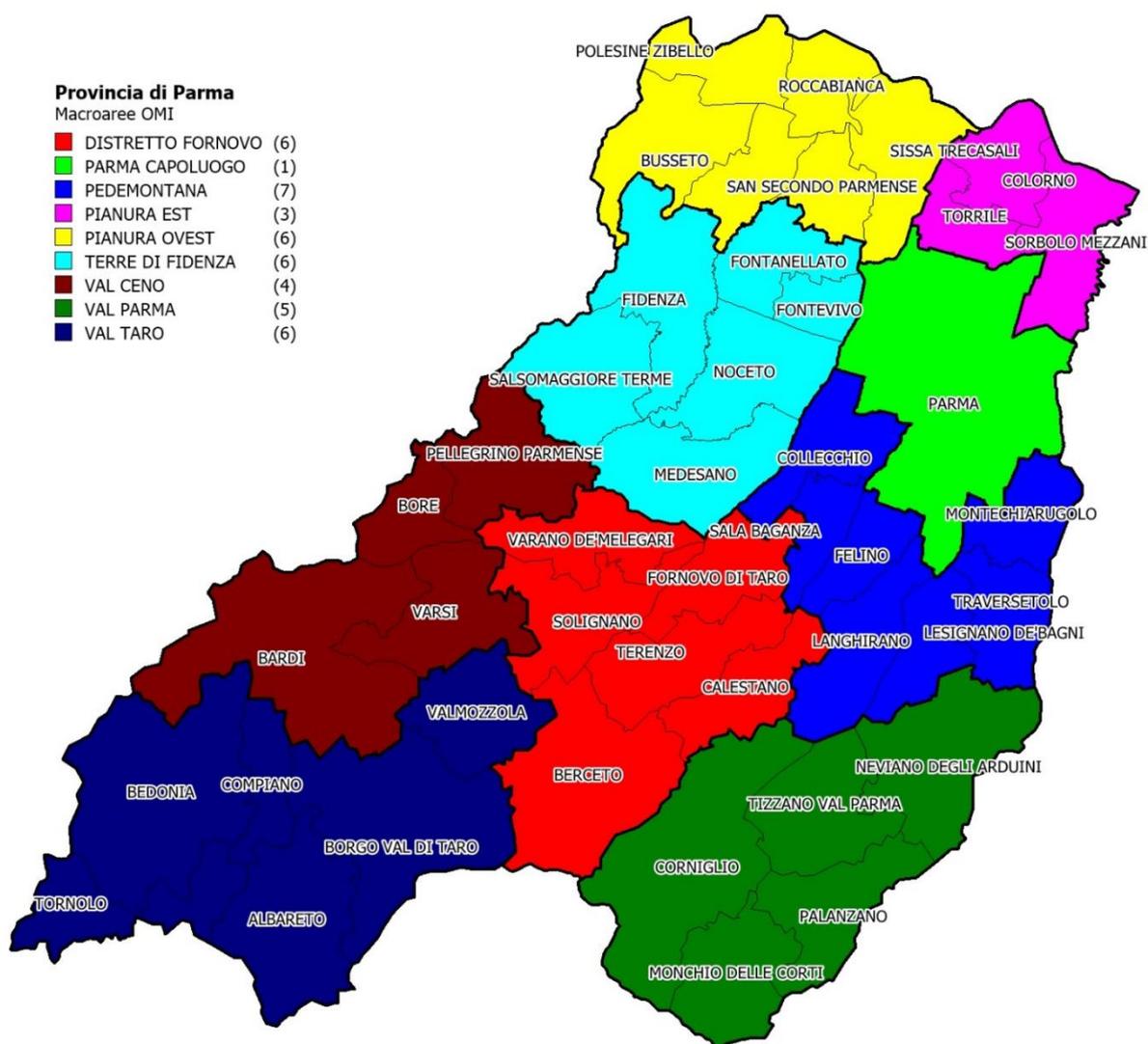


Tabella 27: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2024	NTN Variazione % 2024/23	IMI 2024	Differenza IMI 2024/23	Quota NTN 2024 per macroarea
DISTRETTO FORNOVO	257	-4,9%	1,9%	-0,10	3,8%
PEDEMONTANA1	847	8,1%	2,4%	0,17	12,6%
PIANURA EST	371	-9,5%	2,6%	-0,28	5,5%
PIANURA OVEST	369	-2,4%	2,2%	-0,05	5,5%
TERRE DI FIDENZA	1.232	-16,6%	2,7%	-0,55	18,4%
VAL CENO	118	-18,3%	1,6%	-0,36	1,8%
VAL PARMA	229	-0,1%	1,7%	0,00	3,4%
VAL TARO	254	15,3%	1,6%	0,21	3,8%
PARMA CAPOLUOGO	3.027	-0,4%	2,8%	-0,02	45,1%
PARMA	6.704	-3,6%	2,5%	-0,10	100,0%

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

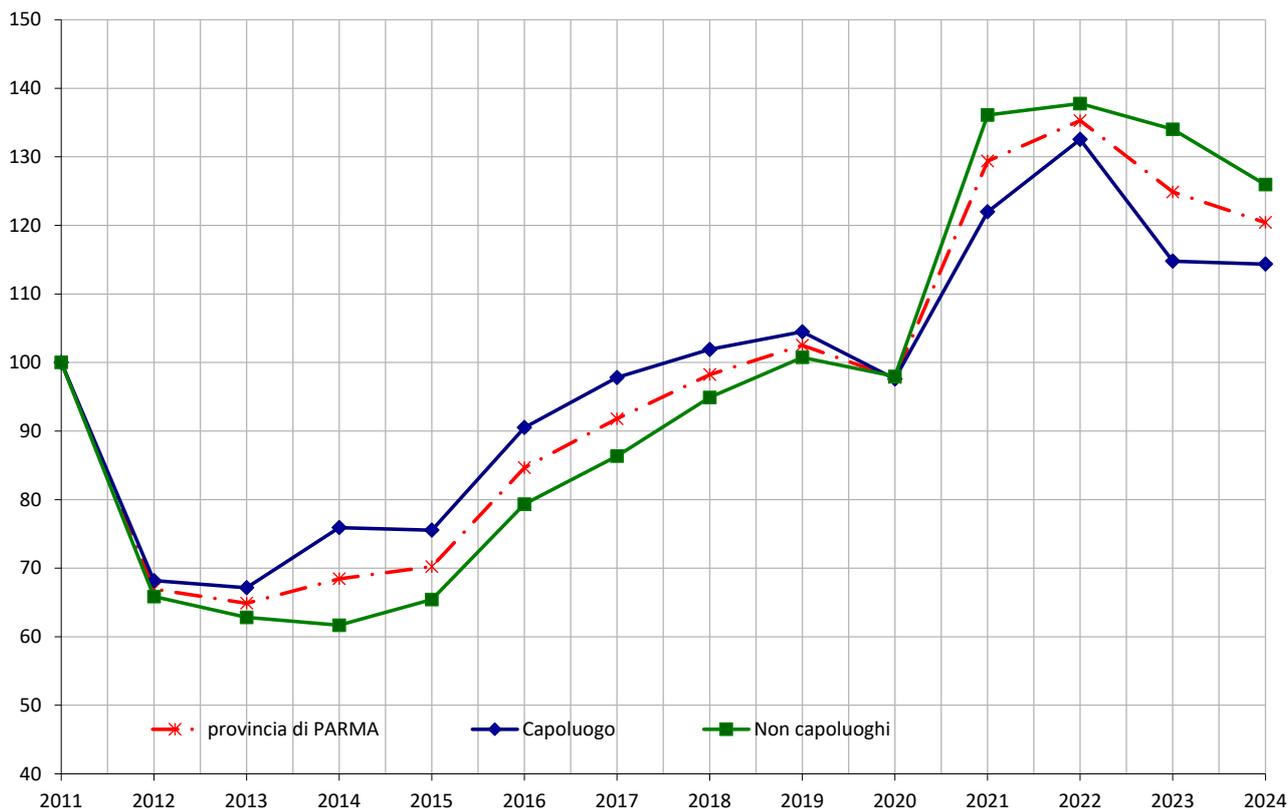


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

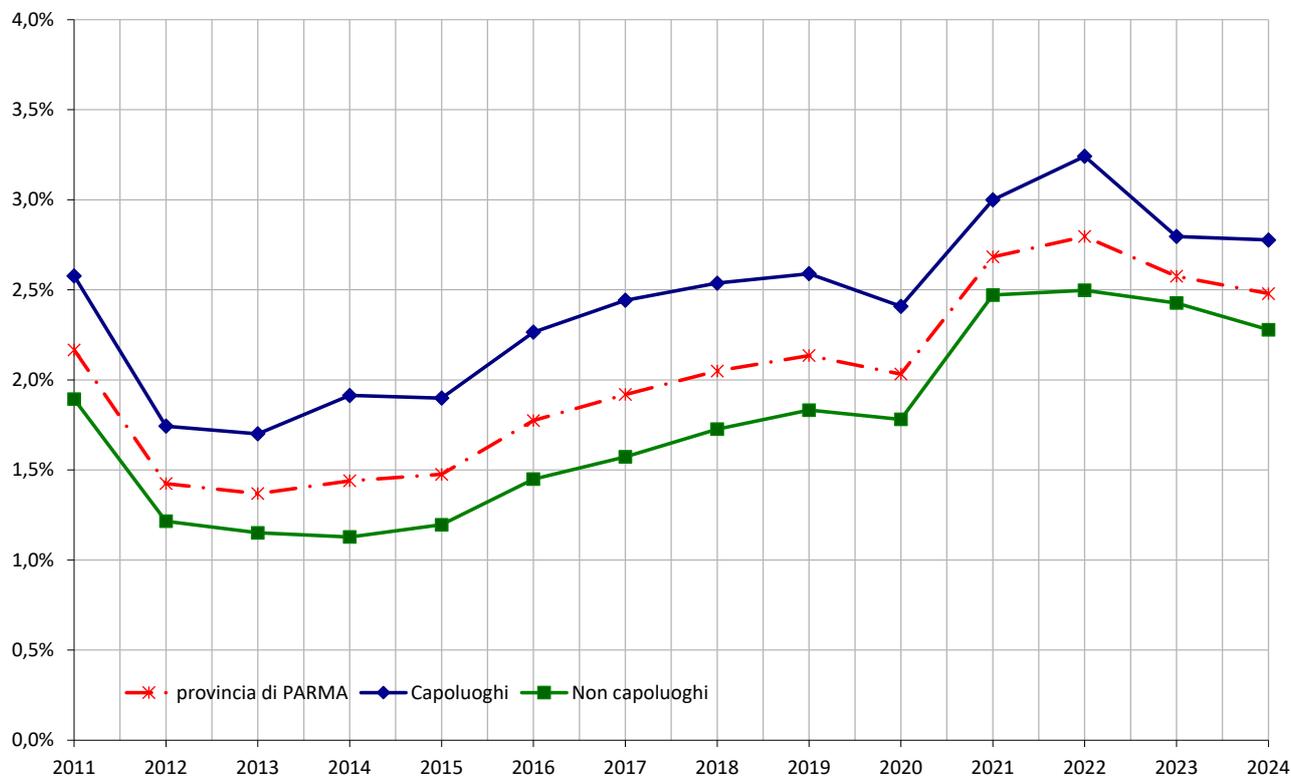
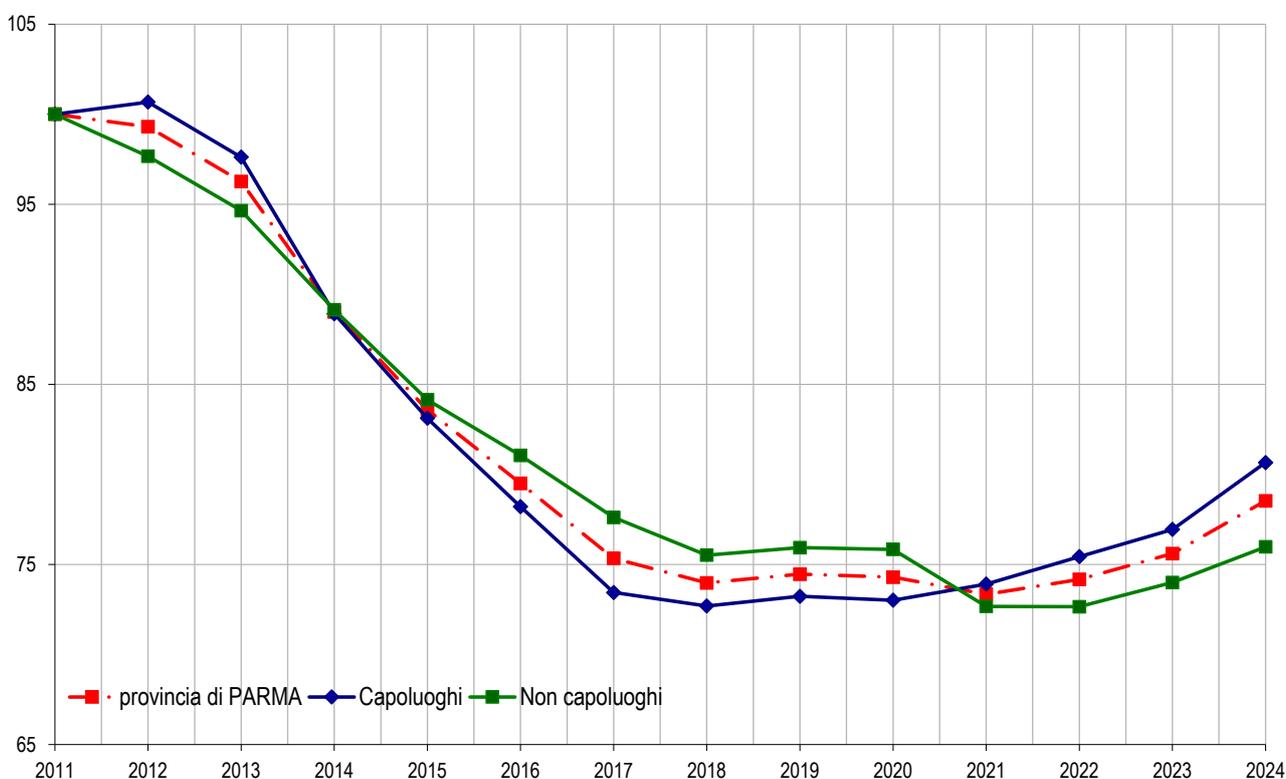


Tabella 28: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Var % 2024/23
DISTRETTO FORNOVO	533	1,6%
PEDEMONTANA	1.252	2,2%
PIANURA EST	1.201	6,5%
PIANURA OVEST	968	4,6%
TERRE DI FIDENZA	1.110	3,2%
VAL CENO	395	-2,5%
VAL PARMA	440	-2,4%
VAL TARO	453	-3,4%
PARMA CAPOLUOGO	1.763	4,8%
PARMA	1.268	3,9%

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



Il comune – Parma

In Tabella 29 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN), l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute) e la quotazione media, con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle ventitré zone OMI, in cui è stato suddiviso il Capoluogo a seguito della revisione decennale che nel corso del 2024 ha interessato diversi Comuni della Provincia; è opportuno precisare che, ai fini di una maggiore chiarezza delle informazioni fornite, le variazioni 2024/2023 sono state calcolate sulla stessa base territoriale, in quanto i dati del 1° semestre 2024 e dell'anno 2023 sono stati ridistribuiti sui perimetri delle zone OMI post revisione.

Rispetto al 2023, il numero di transazioni registrato nell'intero Comune mostra una leggera contrazione (-0,4%). In evidenza, tra le zone in cui è concentrata la maggior parte dei trasferimenti, le semicentrali C6, C7 e C8 registrano le contrazioni maggiori, rispettivamente del -10,8%, -16,2% e -9,8%; cali notevoli si sono manifestati anche nelle zone E9, E10 ed E12, con variazioni rispettivamente del 66,7%, 56,8% e 42,2%, seppure relativi a NTN esigui. In controtendenza, le zone centrale B4 (+8,7%), semicentrale C5 (+16,0%), periferiche D7 (+15,5%), D8 (+44,3%) e D10 (+29,8%) e suburbane E8 (+28,9%), E14 (+199,7%) ed E15 (+22,2%) mostrano, nello stesso periodo, incrementi dei rispettivi NTN; nelle restanti zone si registrano oscillazioni più contenute, sia positive che negative.

L'indicatore dell'intensità del mercato Immobiliare (IMI) rappresenta il rapporto, espresso in percentuale, tra NTN (numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate alla quota di proprietà) e stock (numero di unità immobiliari censite). Per l'anno 2024 si attesta, a livello comunale, sul 2,78%, con un valore massimo di 5,49% registrato nella zona suburbana E14 ed un valore minimo di 1,25% nella zona E10.

La quotazione media per il capoluogo, di 1.808 €/m², registra un incremento rispetto all'annualità precedente (+4,2%); a meno dell'unica flessione registrata nella zona agricola R8 (-3,4%), nelle restanti zone si rilevano diffusamente oscillazioni positive, con l'aumento massimo nelle zone suburbane E13 (+11,3%) ed E15 (+11,4%). In termini di apprezzamento, le zone B4 e C5 detengono il ruolo dominante, rispettivamente, con le quotazioni di 2.573 €/m² e 2.425 €/m².

Tabella 29: NTN, IMI e quotazione media – Parma capoluogo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione media €/m² 2024	Quotazione media Variazione % 2024/23
B4	STRADA DELLA REPUBBLICA, VIA GARIBALDI, VIA CAVOUR, VIA FARINI, VIALE FRATTI	319	8,7%	2,56%	2.573	5,4%
B5	OLTRETORRENTE	168	-2,1%	2,71%	1.683	3,4%
C5	CITTADELLA, STADIO TARDINI, PARCO FALCONE E BORSELLINO	204	16,0%	2,69%	2.425	3,1%
C6	VIA LA SPEZIA, VILLETTA	140	-10,8%	2,48%	1.707	6,1%
C7	VIA GRAMSCI, VIALE PIACENZA, VIA FLEMING	322	-16,2%	3,15%	1.474	2,1%
C8	VIA TRENTO, VIA VENEZIA, SAN LEONARDO	286	-9,8%	3,05%	1.613	4,0%
D10	CENTRO TORRI, PARADIGNA, SPIP	76	29,8%	2,22%	1.602	4,3%
D5	VIA EMILIA EST, VIA SIDOLI, SAN LAZZARO	383	1,2%	2,60%	1.911	3,5%
D6	STRADA TRAVERSETOLO, MONTEBELLO	156	-13,3%	2,71%	1.906	3,2%
D7	VIA MONTANARA, CINGHIO	189	15,5%	2,63%	1.708	6,1%
D8	STRADA FARNESE, MOLINETTO	114	44,3%	3,70%	1.546	2,5%
D9	VIA EMILIA OVEST, STRADA DEI MERCATI, CROCETTA, SAN PANCRAZIO	98	1,0%	2,57%	1.535	5,7%
E10	PANOCCHIA	6	-56,8%	1,25%	1.430	6,7%
E12	MARIANO, MARORE, COLORETO	12	-42,2%	1,69%	1.845	9,5%
E13	PORPORANO, BOTTEGHINO, PILASTRELLO, MARANO	59	-13,9%	2,71%	1.726	11,3%
E14	CAMPUS, GAIONE, ALBERI	99	199,7%	5,49%	1.558	4,5%
E15	VIGHEFFIO, VICOFERTILE	56	22,2%	3,03%	1.649	11,4%
E16	FOGNANO, EIA, RONCOPASCOLO	50	5,0%	2,96%	1.563	7,1%
E6	CORCAGNANO, CARIGNANO, VIGATTO	83	5,5%	2,82%	1.562	2,6%
E7	BAGANZOLA, CERVERA	41	-24,1%	2,93%	1.622	6,0%
E8	SAN PROSPERO, MARTORANO	28	28,9%	3,45%	1.618	6,6%
E9	VIAROLO	4	-66,7%	1,34%	1.575	5,0%
R8	ZONA AGRICOLA	128	-3,0%	2,37%	1.112	-3,4%
nd	nd	8	==	==	==	==
PARMA		3.027	-0,4%	2,78%	1.808	4,2%

FOCUS provinciale – Piacenza

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

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

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

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

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

In Tabella 30 sono riportati i dati relativi a NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale. Rispetto al 2023 la dinamica del mercato residenziale della provincia di Piacenza mostra un decremento del numero di transazioni pari a -5,5%, con 4.311 compravendite normalizzate, registrate nel corso dell'anno 2024. Tale andamento ha i picchi più rilevanti nelle macroaree Pianura Nord-Est Capoluogo a -18,8%, Media Val Tidone -14,9%, Media Val D'Arda -12,9%, Media Val Trebbia-Val Nure -10,0% e Pianura Sud-Est Capoluogo -8,2%; Piacenza Capoluogo e Pianura Nord-Ovest Capoluogo si attestano entrambe in lieve calo, pari a -1,9%. Si registra, in controtendenza, Alta Val Trebbia-Val Nure, con un incremento delle transazioni pari a +9,7%.

L'indicatore d'intensità del mercato immobiliare (IMI), che rappresenta il rapporto espresso in percentuale tra NTN (numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate alla quota di proprietà) e stock (numero di unità immobiliari censite), risulta pari a 2,3% su base provinciale, in diminuzione rispetto al 2023 (-0,14). L'andamento tra le varie macroaree segue quello dei rispettivi NTN; la variazione oscilla tra il valore massimo positivo +0,13 nella macroarea Alta Val Trebbia-Val Nure e negativo -0,57 nella macroarea Pianura Nord-Est Capoluogo.

Gli andamenti relativi alle transazioni, comprese tra l'anno 2011 e l'anno 2024, sono rappresentati dalle serie storiche per l'intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, riguardanti il numero indice del NTN (grafico di Figura 33) e l'IMI (grafico di Figura 34). Dopo la flessione delle contrattazioni registrate tra gli anni 2011 e 2013, la fase di ripresa fino al 2018 e la successiva nuova contrazione nel 2019 e 2020, dal 2021 si assiste ad un notevole incremento di entrambi gli indici, sia per il capoluogo che per gli altri comuni della provincia. Tale trend si conferma anche nel 2022 per quanto riguarda il capoluogo, mentre tende ad assestarsi sul valore dell'annualità precedente per il resto della provincia; nel 2023 si registra una riduzione per entrambi gli indici, confermata anche nel 2024.

Per quanto riguarda l'aspetto economico, in Tabella 31 sono riportati i valori relativi alla Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale. I prezzi delle unità residenziali registrano un lieve decremento, piuttosto omogeneo, su tutta la provincia (-0,5% su base provinciale), con riduzioni comprese entro il -0,7% riscontrato nella macroarea Media Val Trebbia-Val Nure. La quotazione media provinciale risulta pari a 1.021 €/m²; in valore assoluto, la macroarea Piacenza Capoluogo rappresenta il territorio maggiormente apprezzato con una quotazione media pari a 1.292 €/m², seguita dalla Pianura Sud-Est Capoluogo (1.023 €/m²) e dalla Pianura Nord-Ovest Capoluogo (1.011 €/m²).

In Figura 35 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Dopo il significativo calo del trend delle quotazioni intervenuto dal 2012 al 2017 e l'andamento pressoché costante e lineare registrato dal 2018 al 2020, il grafico rileva un'ulteriore contrazione significativa dal 2021 al 2023; tale variazione negativa è confermata anche nel 2024, seppure in maniera meno accentuata.

La provincia – Piacenza

Figura 32: Macroaree provinciali di Piacenza

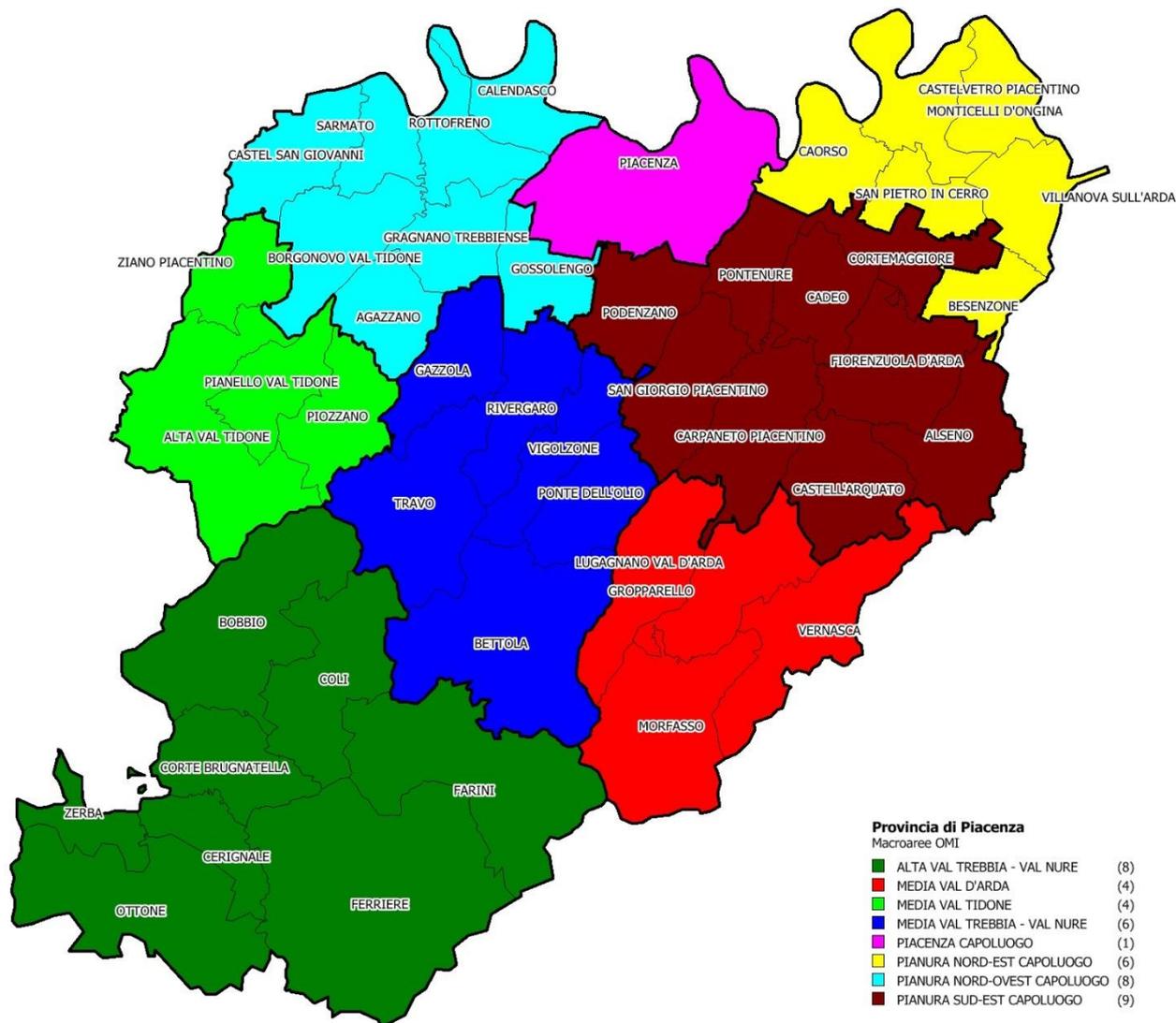


Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2024	NTN Variazione % 2024/23	IMI 2024	Differenza IMI 2024/23	Quota NTN 2024 per macroarea
ALTA VAL TREBBIA - VAL NURE	247	9,7%	1,5%	0,13	5,7%
MEDIA VAL D'ARDA	157	-12,9%	1,6%	-0,23	3,6%
MEDIA VAL TIDONE	159	-14,9%	1,8%	-0,31	3,7%
MEDIA VAL TREBBIA - VAL NURE	357	-10,0%	1,9%	-0,21	8,3%
PIANURA NORD-EST CAPOLUOGO	266	-18,8%	2,5%	-0,57	6,2%
PIANURA NORD-OVEST CAPOLUOGO	724	-1,9%	2,7%	-0,05	16,8%
PIANURA SUD-EST CAPOLUOGO	852	-8,2%	2,4%	-0,22	19,8%
PIACENZA CAPOLUOGO	1.549	-1,9%	2,7%	-0,06	35,9%
PIACENZA	4.311	-5,5%	2,3%	-0,14	100,0%

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

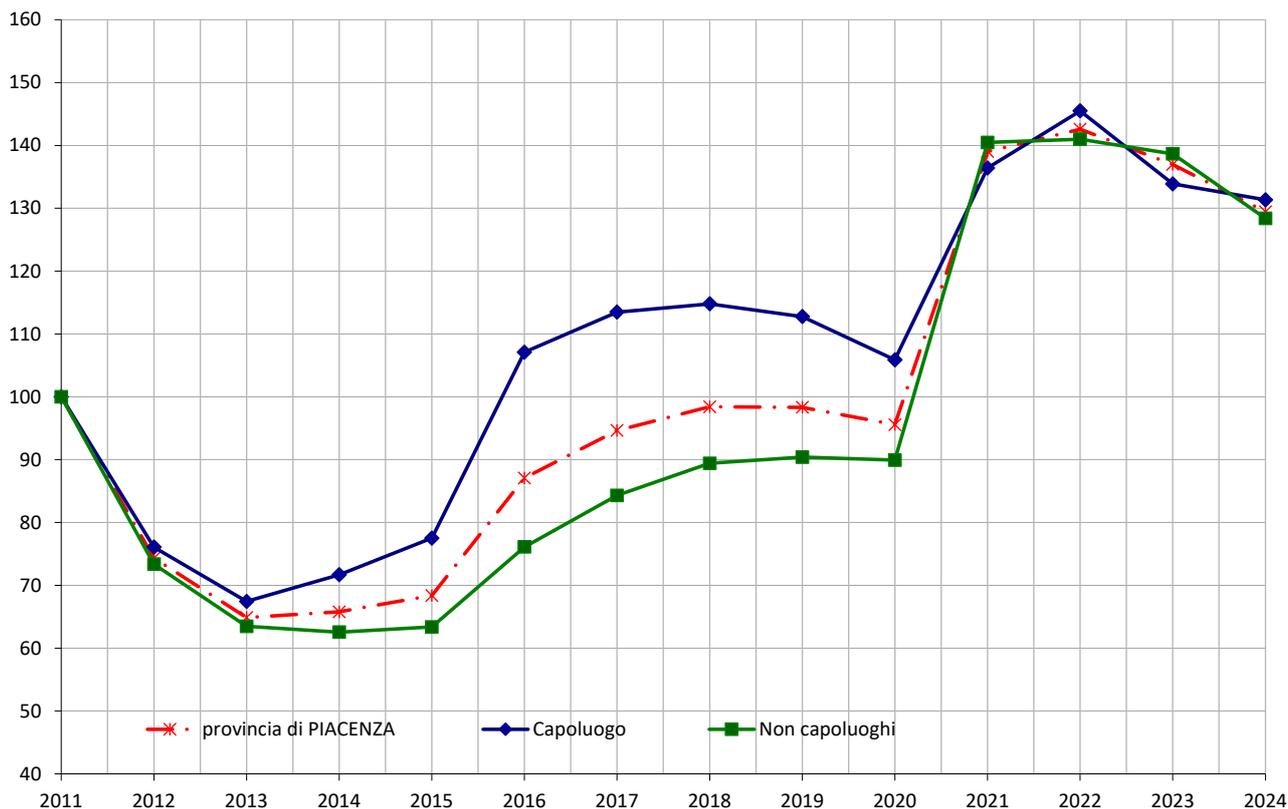


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

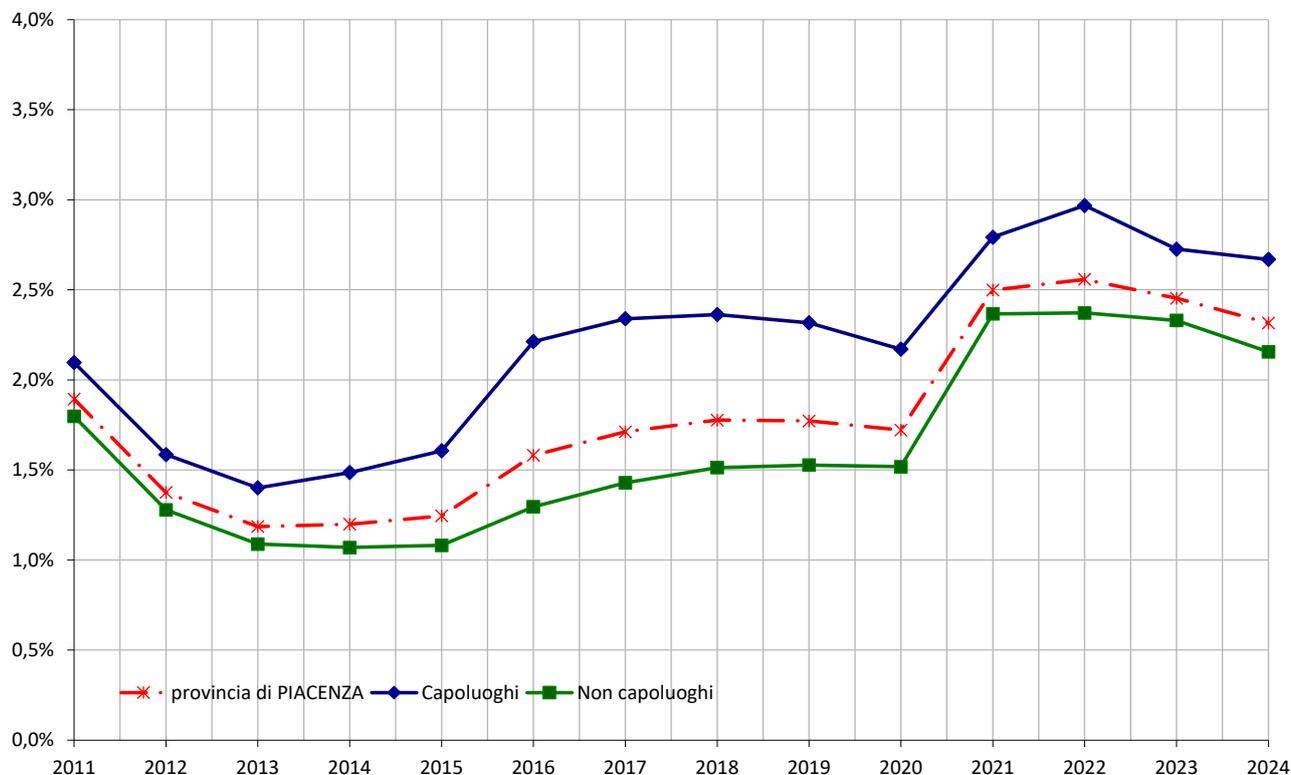
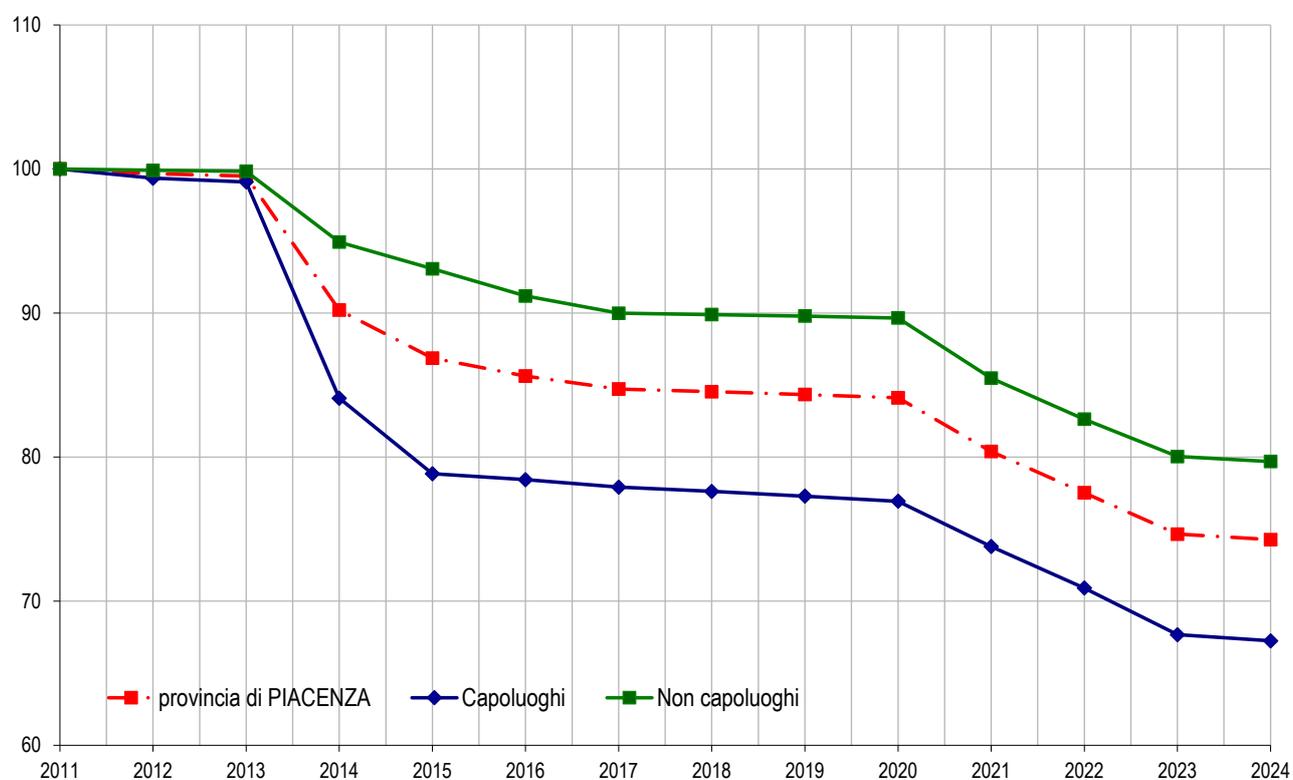


Tabella 31: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Var % 2024/23
ALTA VAL TREBBIA - VAL NURE	714	0,0%
MEDIA VAL D'ARDA	672	0,0%
MEDIA VAL TIDONE	669	0,0%
MEDIA VAL TREBBIA - VAL NURE	920	-0,7%
PIANURA NORD-EST CAPOLUOGO	850	-0,1%
PIANURA NORD-OVEST CAPOLUOGO	1.011	-0,5%
PIANURA SUD-EST CAPOLUOGO	1.023	-0,6%
PIACENZA CAPOLUOGO	1.292	-0,6%
PIACENZA	1.021	-0,5%

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



Il comune – Piacenza

In Tabella 32 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN), l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) e la quotazione media, con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle ventitré zone OMI, in cui è stato suddiviso il Capoluogo a seguito della revisione decennale che nel corso del 2024 ha interessato diversi Comuni della Provincia; è opportuno precisare che, ai fini di una maggiore chiarezza delle informazioni fornite, le variazioni 2024/2023 sono state calcolate sulla stessa base territoriale, in quanto i dati del 1° semestre 2024 e dell'anno 2023 sono stati ridistribuiti sui perimetri delle zone OMI post revisione.

L'andamento del mercato immobiliare nell'ambito del Capoluogo risulta in calo, con una flessione del volume delle compravendite pari a -1,9% NTN rispetto al 2023. Alla contrazione dei volumi che si rileva nelle zone centrale B1 (-6,4%), semicentrale C1 (-12,5%), periferica D5 (-37,8%) ed extraurbana R3 (-33,1%), si contrappone l'incremento del numero di scambi registrato nelle zone semicentrale C2 (+10,3%), periferiche D3 (+11,4%), D4 (+39,5%) e D6 (+16,6%) e suburbana E2 (+35,4%).

Nel 2024 l'indicatore dell'intensità del mercato immobiliare IMI, che rappresenta il rapporto, espresso in percentuale, tra NTN e stock, si attesta nel capoluogo al +2,67%.

Analizzando l'aspetto economico, il capoluogo, con la quotazione media pesata di 1.369 €/m², fa registrare una variazione negativa pari a -1,1% rispetto al 2023. La diminuzione della quotazione media è abbastanza omogeneamente diffusa in tutte le zone; il calo più deciso è registrato nella zona extraurbana R3 (-4,6%), mentre la flessione più lieve nella zona semicentrale C2 (-0,3%). Fanno eccezione le sole zone periferica D4 e suburbana E2 dove, nello stesso periodo, i valori medi sono, rispettivamente, in lieve aumento (+1,1%) e costante. In termini di apprezzamento, la zona semicentrale C2 detiene il ruolo dominante con una quotazione pari a 1.584 €/m², seguita dalle zone semicentrale C1 (1.431 €/m²), periferica D3 (1.431 €/m²), centro storico B1 (1.386 €/m²) e periferica D6 (1.286 €/m²).

Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media – Piacenza capoluogo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Variazione % 2024/23
B1	CENTRO STORICO ENTRO LE MURA FARNESIANE	438	-6,4%	2,75%	1.386	-1,5%
C1	B.RA MILANO, VIALE S. AMBROGIO, P.LE ROMA, VIA COLOMBO, VIA BEATI, VIA BOSELLI, INFRANGIBILE, B.RA TORINO, VIA XXI APRILE	379	-12,5%	2,95%	1.431	-1,4%
C2	STRADA RAFFALDA, VIA XXIV MAGGIO, VIA IV NOVEMBRE, VIA CAMPI, VIALE DANTE, VIA BIANCHI, VIA CELLA	144	10,3%	2,70%	1.584	-0,3%
D3	ZONA STADIO, ZONA 2000, ZONA GALLEANA, ZONA BELVEDERE E BESURICA	261	11,4%	2,55%	1.431	-1,1%
D4	VEGGIOLETTA, SANT'ANTONIO, BORGOTREBBIA	54	39,5%	2,13%	1.261	1,1%
D5	ZONA CAPITOLO, ZONA CAORSANA, LE MOSE, MONTALE	23	-37,8%	1,97%	936	-0,6%
D6	SAN LAZZARO, ZONA PEEP, ZONA FARNESIANA, VIA BEATI, CORSO EUROPA, GIARONA	138	16,6%	2,36%	1.286	-0,9%
E2	VALLERA, LA VERZA, PITTOLO, QUARTO, SAN BONICO, MUCINASSO	72	35,4%	3,27%	1.085	0,0%
R3	RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO E FABBRICATI SPARSI	42	-33,1%	2,09%	874	-4,6%
PIACENZA		1.549	-1,9%	2,67%	1.369	-1,1%

FOCUS provinciale – Ravenna

La Provincia di Ravenna, costituita da 18 comuni, è caratterizzata da territori di natura assai eterogenea che includono zone costiere, zone pianeggianti e zone di montagna.

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

- **Ravenna Capoluogo;**
- **Cervia;**
- **Alta pianura del Lamone**, comprendente i comuni di Faenza, Castel Bolognese, Russi, Solarolo;
- **Bassa Romagna**, comprendente i comuni di Alfonsine, Bagnacavallo, Bagnara di Romagna, Cotignola, Conselice, Fusignano, Lugo, Massa Lombarda, Sant'Agata sul Santerno;
- **Collina del Senio e del Lamone**, comprendente i comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Riolo Terme;

In Tabella 33 si annota il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) registrate nel 2024 e la relativa variazione percentuale rispetto al 2023. Con 5.933 transazioni normalizzate registrate in ambito provinciale, nel corso dell'anno 2024 si rileva un leggero aumento dei volumi delle compravendite pari a +1,4% NTN. Gli incrementi più sostanziali si registrano nelle macroaree dell'Alta Pianura del Lamone (+6,8%) e Collina del Senio e del Lamone (+6,6%), cui seguono le variazioni più modeste delle macroaree Bassa Romagna (+1,0%) e Ravenna capoluogo (+2,4%); in controtendenza all'andamento provinciale la macroarea di Cervia che registra una contrazione del 9,2%.

L'indice IMI (intensità del mercato immobiliare), che rappresenta la quota dello stock compravenduto nel 2024, si attesta sul 2,5% per l'intera provincia con una pressoché irrilevante variazione positiva (+0,03).

Il grafico di Figura 37 (numero indice NTN), sostiene l'andamento descritto in precedenza. Analizzando l'ultimo decennio, il diagramma è tendenzialmente in crescita dal 2014 al 2019 sia per il capoluogo che per i comuni della provincia; dopo un periodo di esigua riduzione delle compravendite rilevata nell'anno 2020, legata alla pandemia da Covid 19, si osserva il considerevole aumento delle compravendite avvenuto nel 2021 confermato nell'andamento positivo anche nel 2022, seppur con valori più modesti. Il 2023 è soggetto ad una sostenuta battuta di arresto cui segue una lieve ripresa degli scambi nel 2024.

Analogamente, anche il grafico di Figura 38 (indice IMI - Intensità del Mercato Immobiliare), conferma, di fatto, l'andamento delle compravendite: dopo il periodo critico e in forte discesa registrato tra il 2005 e il 2013 si riscontrano modesti segnali di ripresa fino al 2019; alla esigua contrazione che nell'anno 2020 coinvolge tutto il territorio provinciale, si contrappone l'ottima ripresa degli anni 2021 e 2022, per concludere con il sostanziale calo registrato nel 2023. Nel 2024 si può apprezzare il positivo segnale di risalita.

Per quanto concerne l'aspetto economico, in Tabella 34 sono riportate le quotazioni medie relative alle macroaree provinciali. Dopo un periodo di stabilità cui è seguita la sensibile variazione positiva del 2023, nel 2024 si riscontra un nuovo aumento su base provinciale pari a +2,3%. In evidenza le variazioni positive, leggermente superiori al dato medio provinciale, rilevate nelle macroaree di Ravenna capoluogo (+2,9%) e Cervia (+2,7%); più esigui gli incrementi rilevati nell'Alta Pianura del Lamone (+1,3%) e nella Bassa Romagna (+1,0%); stabile la quotazione media registrata nella Collina del Senio e del Lamone.

In Figura 39 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Il grafico rileva il significativo calo delle quotazioni intervenuto dal 2012 al 2017, particolarmente evidente nei comuni non capoluogo di provincia; la tendenza, in linea generale, si è mantenuta pressoché costante e lineare tra il 2017 e il 2019, registrando, successivamente, una nuova flessione fino al 2021. Nel 2022, l'andamento del grafico segna la ripresa delle quotazioni medie su tutto il territorio provinciale, confermata anche nel 2023 e accentuata nel 2024.

Gli andamenti del mercato immobiliare provinciale sopra evidenziati, trovano analogia con i dati a livello nazionale, dove la crescita degli scambi di abitazioni è diffusa in tutte le aree del paese, con l'aumento degli acquisti più marcato nelle aree del Sud e del Nord Est. I comuni capoluogo trainano la crescita con una variazione più elevata rispetto a quella registrata negli altri comuni.

La provincia – Ravenna

Figura 36: Macroaree provinciali di Ravenna

Provincia di Ravenna

Macroaree OMI

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

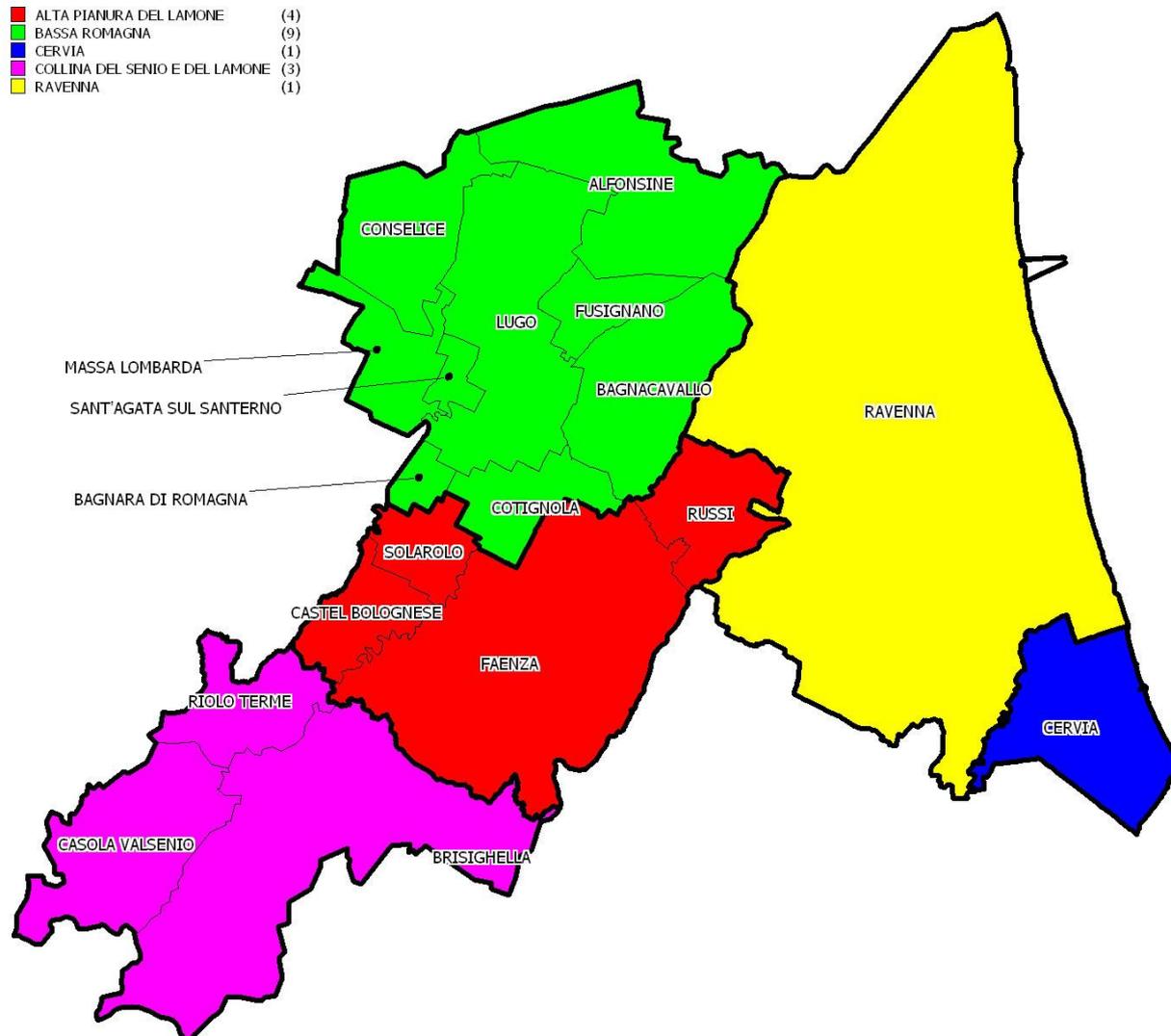


Tabella 33: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2024	NTN Variazione % 2024/23	IMI 2024	Differenza IMI 2024/23	Quota NTN 2024 per macroarea
ALTA PIANURA DEL LAMONE	1.033	6,8%	2,4%	0,14	17,4%
BASSA ROMAGNA	1.228	1,0%	2,4%	0,02	20,7%
CERVIA	710	-9,2%	2,6%	-0,27	12,0%
COLLINA DEL SENIO E DEL LAMONE	178	6,6%	1,9%	0,12	3,0%
RAVENNA CAPOLUOGO	2.784	2,4%	2,7%	0,05	46,9%
RAVENNA	5.933	1,4%	2,5%	0,03	100,0%

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

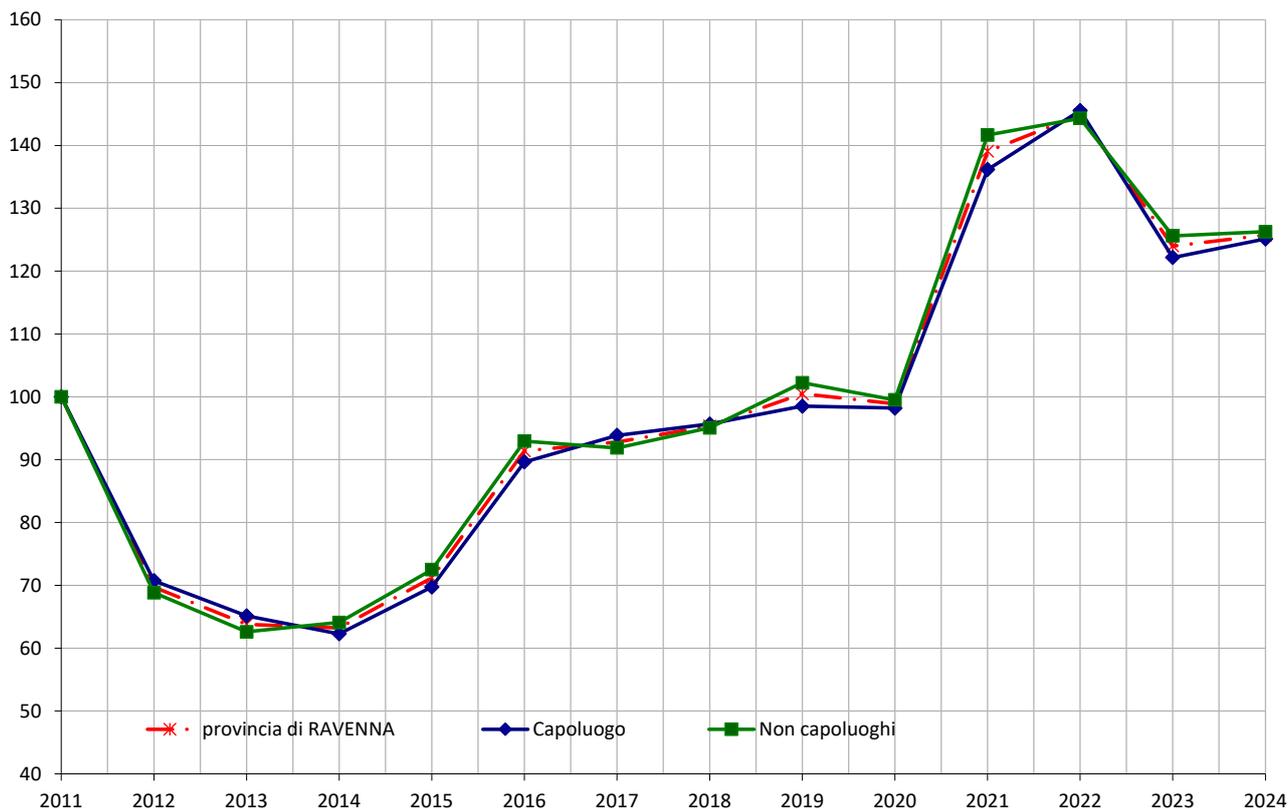


Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

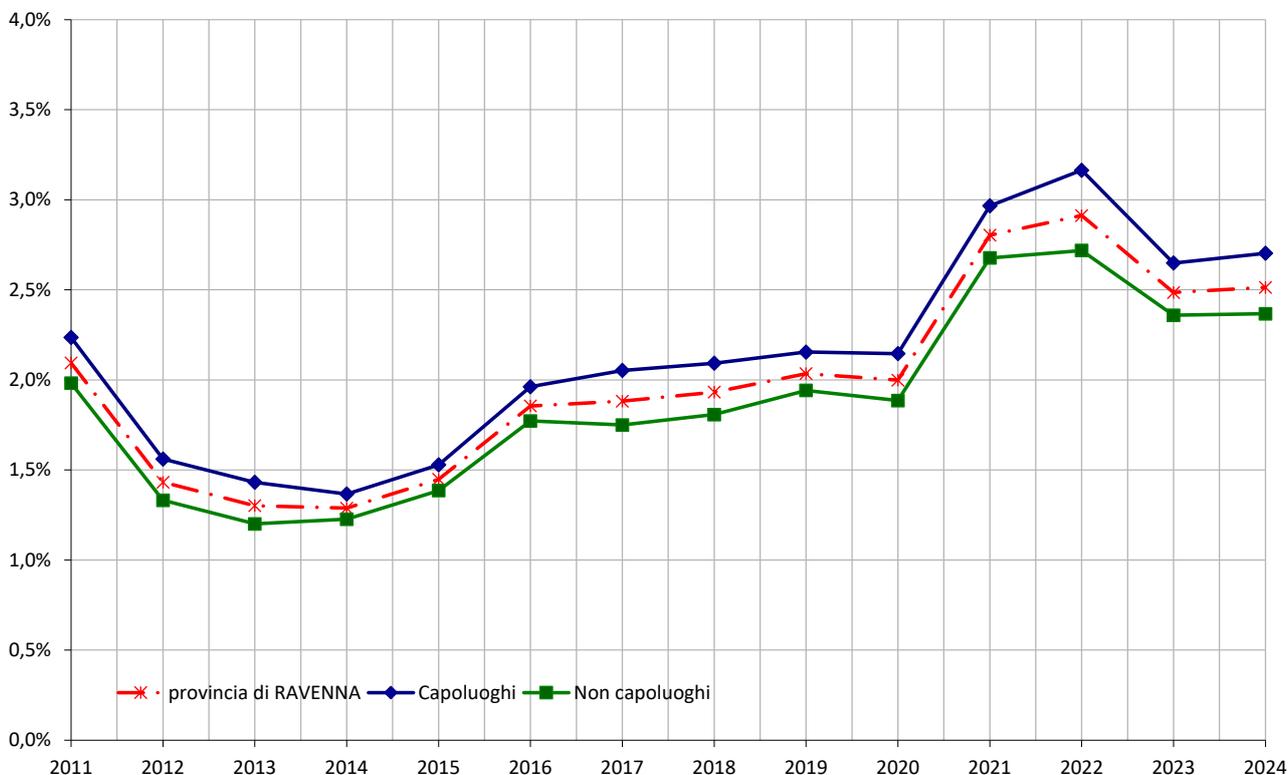
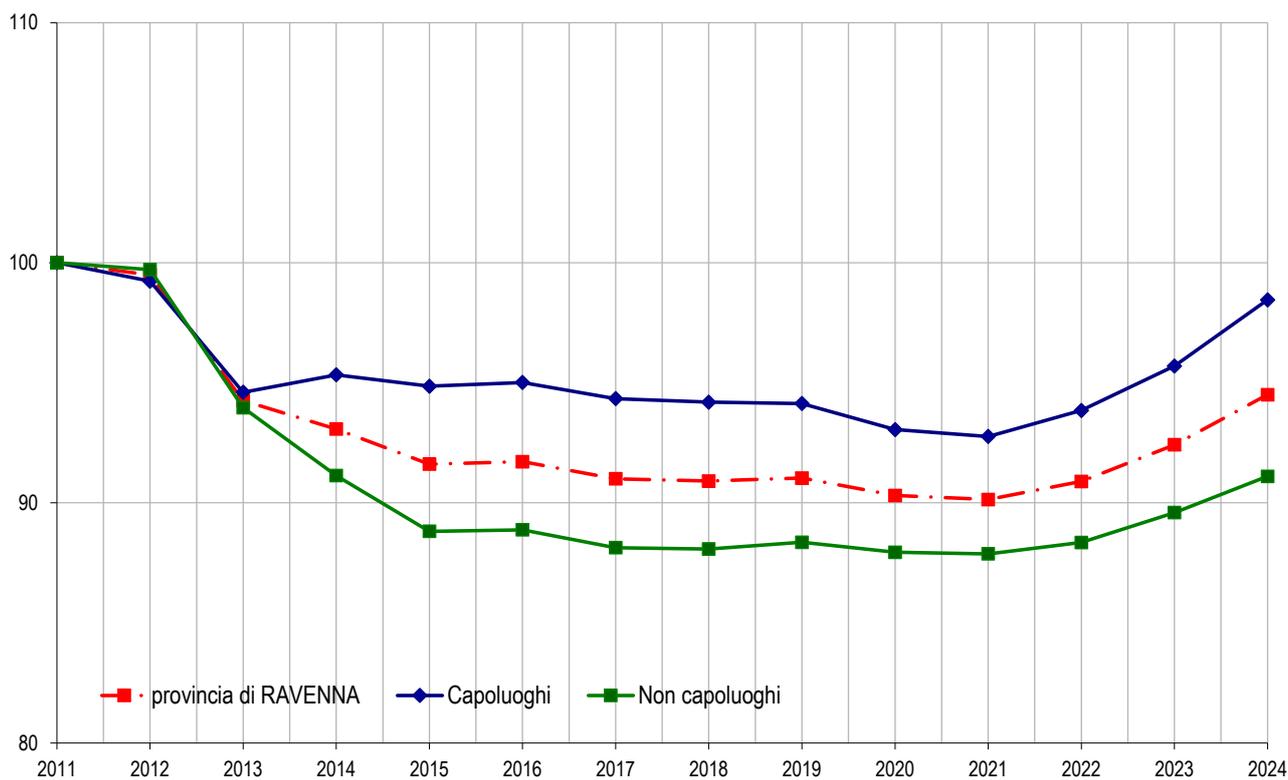


Tabella 34: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Var % 2024/23
ALTA PIANURA DEL LAMONE	1.223	1,3%
BASSA ROMAGNA	1.057	1,0%
CERVIA	2.888	2,7%
COLLINA DEL SENIO E DEL LAMONE	1.068	0,0%
RAVENNA CAPOLUOGO	1.798	2,9%
RAVENNA	1.627	2,3%

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



Il comune – Ravenna

In Tabella 35 sono riportati i dati rilevati per le 21 zone OMI in cui è stato suddiviso il territorio comunale del capoluogo di Ravenna.

La maggiore concentrazione di compravendite, misurata in termini di numero di transazioni normalizzate, si riscontra nell'ambito del territorio urbanizzato (zone centrali B1 e B2 rispettivamente con 523 NTN e 151 NTN, zona semicentrale C1 con 403 NTN) e in alcune località balneari (zone E5 con 320 NTN e E9 con 142 NTN). Rispetto all'anno precedente, il dato aggregato per l'intero capoluogo mostra un aumento pari a +2,4%, in linea con l'andamento provinciale; nelle rimanenti zone OMI le oscillazioni dei volumi di compravendita risultano disomogenee: nella zona B1 si rileva un aumento del 18,8%; tra le altre zone, la D2-Porto Fuori, la E8-Marina di Ravenna, la E11-San Pietro in Vincoli e la E14-Porto Corsini segnano variazioni positive superiori al 20%, mentre le zone B2-Centro Storico, E9-Punta Marina, E10-Sant'Alberto, E15-Lido di Classe ed E16-Lido di Savio registrano i abbattimenti compresi tra il 12% e il 21%.

Su base comunale l'indice IMI rileva una quota di stock compravenduto pari al 2,7%, leggermente superiore alla quota rilevata su base provinciale (2,5%). Nel dettaglio delle zone comunali, il dato più rilevante, considerato l'elevato numero di transazioni, si registra in zona B1 con un +2,81%.

Per quanto concerne l'aspetto economico, il capoluogo segna un discreto aumento della quotazione media rispetto al 2023, in maggiore evidenza rispetto all'andamento provinciale. I maggiori apprezzamenti si registrano nelle zone E15 ed E16, con quotazioni rispettivamente pari a €/m² 2.829 e €/m² 3.013. Nelle zone D2-Porto Fuori (1.679 €/m²) e E7-Piangipane (1.350 €/m²) si sono, invece, rilevati i maggiori incrementi percentuali rispetto al 2023 (+ 15,5% nella zona D2 e +12,9% nella zona E7), seguite dalle zone C1-Cintura alla zona centrale (+6,0%), E2-Casalborsetti (+5,8%), E5-Lido Adriano-Lido di Dante (+5,0%); stabili o con variazioni di scarso rilievo le altre zone comunali; in discesa, invece, le quotazioni delle sole zone E15-Lido di Classe (-4,1%), R1-Rurale e frazioni minori (-1,6%) e B2-Centro storico (-1%).

Tabella 35: NTN, IMI e quotazione media – Ravenna capoluogo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Variazione % 2024/23
B1	B.GO S. ROCCO-S.BIAGIO-S. VITTORE, ZONA STADIO-OSPEDALE-TRIBUNALE-VIA VICOLI	523	18,8%	2,81%	2.000	3,9%
B2	CENTRO STORICO	151	-15,5%	2,34%	1.704	-1,0%
C1	CINTURA ALLA ZONA CENTRALE	403	2,1%	2,57%	1.838	6,0%
D1	PONTE NUOVO-CLASSE-MADONNA DELL'ALBERO	91	7,5%	2,06%	1.763	3,9%
D2	PORTO FUORI	43	25,5%	2,50%	1.679	15,5%
D3	BORGO MONTONE	18	18,2%	2,31%	1.533	0,0%
D6	PORTO - BASSETTE (PRODUTTIVO-INDUSTRIALE)	13	44,4%	5,68%	1.030	0,0%
D7	FORNACE ZARATTINI (RESIDENZIALE-PRODUTTIVO)	35	5,3%	4,89%	1.675	4,4%
E10	SANT'ALBERTO	27	-15,0%	2,51%	1.142	0,0%
E11	SAN PIETRO IN VICOLI	27	26,7%	2,96%	1.175	0,0%
E12	MEZZANO-AMMONITE-GLORIE	51	4,7%	2,54%	1.231	0,0%
E13	MARINA ROMEA	90	-5,5%	2,28%	2.217	2,7%
E14	PORTO CORSINI	29	23,7%	2,53%	1.750	1,9%
E15	LIDO DI CLASSE	75	-21,0%	2,20%	2.829	-4,1%
E16	LIDO DI SAVIO	95	-17,6%	2,83%	3.013	2,1%
E2	CASALBORSETTI	51	-2,7%	3,35%	1.817	5,8%
E5	LIDO ADRIANO - LIDO DI DANTE	320	-7,2%	3,28%	1.828	5,0%
E7	PIANGIPANE	42	18,1%	3,16%	1.350	12,9%
E8	MARINA DI RAVENNA	100	27,9%	2,80%	2.450	2,4%
E9	PUNTA MARINA	142	-12,0%	3,18%	2.208	2,9%
R1	ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI	445	6,4%	2,50%	1.265	-1,6%
nd	nd	12	==	==	==	==
RAVENNA		2.784	2,4%	2,70%	1.839	2,8%

FOCUS provinciale – Reggio nell’Emilia

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

La provincia di Reggio Emilia, costituita da 42 comuni, è suddivisa in 8 macroaree:

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

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

Nel 2024, nell’intera provincia, sono state registrate 6.876 transazioni normalizzate, la maggior parte delle quali concentrate nel Capoluogo (con una quota di mercato del 35%), seguito a sud e a nord della via Emilia dalle macroaree “Distretto Ceramiche” (13,8%), “Pianura Centrale” (13,9%) e “Zona Pedecollinare e Val D’Enza” (11,7%).

Il volume di transazioni nella provincia, dopo la forte diminuzione registrata nel 2023, è in lieve crescita rispetto all’anno precedente (+1,2%), con andamenti differenziati all’interno delle diverse macroaree. Le variazioni più marcate si sono verificate nella “Zona Montana” (+10,3%), nella “Pianura Centrale (+7%) e nella “Pianura Est” (-9%), seguite dalla “Zona Pedecollinare e Val d’Enza in aumento del +4% e dalla “Collinare”, in diminuzione del 3,3%. Si evidenzia, infine la sostanziale stabilità dell’indice nel Capoluogo e nel “Distretto Ceramiche”, con variazioni pressoché nulle ($\pm 0,1\%$).

L’IMI a livello provinciale è pari al 2,5%, variabile dall’1,6% della “Zona Montana” al 2,8% del Capoluogo. Le variazioni dell’indicatore rispetto all’anno precedente sono minime in valore assoluto ($\pm 0,1$), con una riduzione più marcata nella “Pianura Est” (-0,22) e un leggero aumento nelle macroaree “Pianura Centrale” (+0,16) e “Zona Montana” (+0,15).

In Figura 41 è rappresentata la serie storica del numero indice del NTN per l’intera provincia, il capoluogo e i comuni non capoluogo. Dopo la battuta di arresto del 2023, che interrompeva il trend complessivo di crescita avviato nel 2013 e interrotto solo nel 2020, si evidenzia una tendenza alla stabilizzazione dell’indice. Dal grafico emerge un andamento analogo, a partire dal 2020, sia per il Capoluogo che per i comuni non capoluogo.

In Figura 42 è rappresentata la serie storica IMI per l’intera provincia, il capoluogo e i comuni non capoluogo. In coerenza con l’andamento del NTN, si registra anche in questo caso una costanza di andamento dell’indice attestatosi al di sopra dei valori registrati nel 2019.

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

La quotazione media nella provincia è di 1.090 €/m², in leggera crescita rispetto al 2023 (+1,1%). Le quotazioni medie più alte si registrano nel capoluogo (1.392 €/m²) e nelle macroaree con esso confinanti a nord e a sud, caratterizzate da valori medi superiori o in linea con la media provinciale. La “Zona Montana”, invece, esprime la quotazione media più bassa della provincia (536 €/m²).

Le quotazioni sono in leggero aumento, rispetto al 2023, in tutte le macroaree con le variazioni maggiori nella “Zona Pedecollinare e Val D’Enza” (+2,7%) e nella “Pianura Est” (+3,6%); unica eccezione è la macroarea del “Distretto Ceramiche” in cui si registra una leggera diminuzione (-1,2%).

In Figura 43 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Dopo un lungo periodo di stazionarietà delle quotazioni medie registrato a partire dal 2015, si rileva l’incremento delle quotazioni sia nel capoluogo che nei restanti comuni, in costanza con il trend avviato a partire dal 2021.

La provincia – Reggio nell’Emilia

Figura 40: Macroaree provinciali di Reggio nell’Emilia

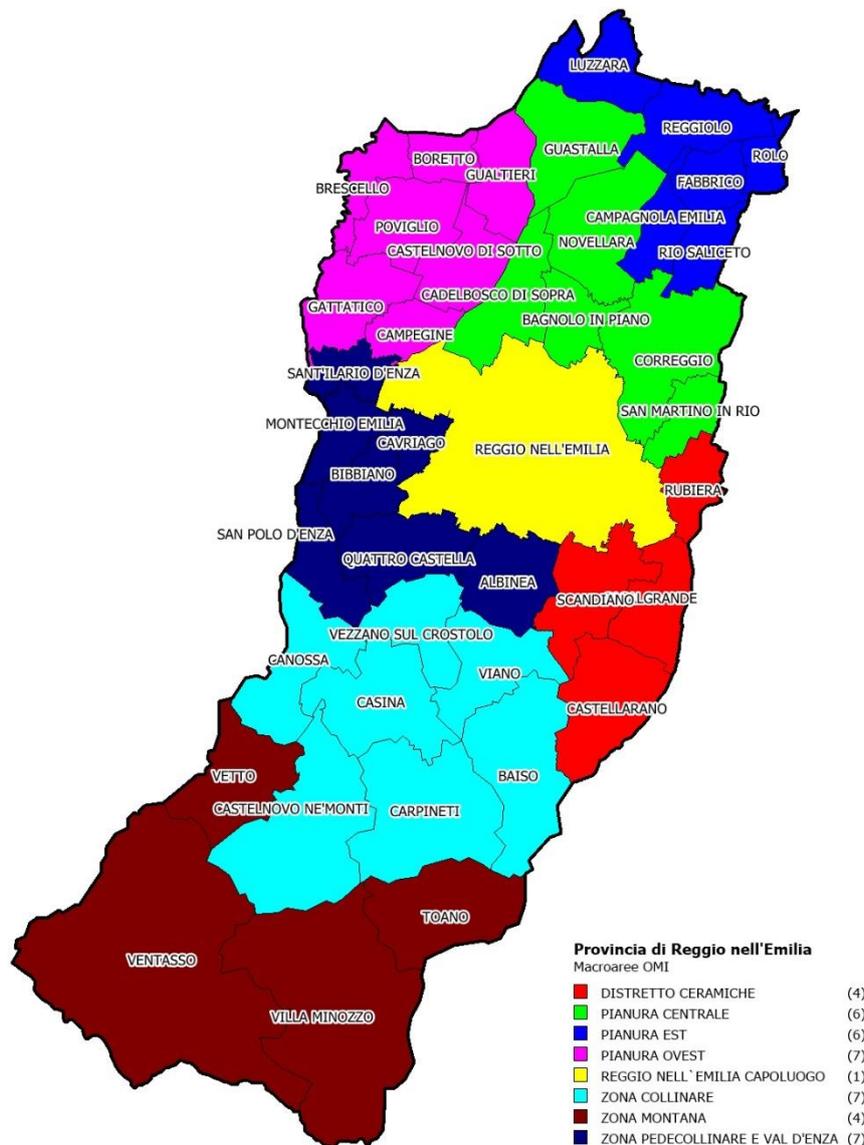


Tabella 36: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2024	NTN Variazione % 2024/23	IMI 2024	Differenza IMI 2024/23	Quota NTN 2024 per macroarea
DISTRETTO CERAMICHE	951	0,1%	2,7%	-0,01	13,8%
PIANURA CENTRALE	958	7,0%	2,5%	0,16	13,9%
PIANURA EST	427	-9,0%	2,3%	-0,22	6,2%
PIANURA OVEST	584	3,1%	2,7%	0,08	8,5%
ZONA COLLINARE	461	-3,3%	1,9%	-0,06	6,7%
ZONA MONTANA	287	10,3%	1,6%	0,15	4,2%
ZONA PEDECOLLINARE E VAL D'ENZA	804	4,0%	2,3%	0,09	11,7%
REGGIO NELL'EMILIA CAPOLUOGO	2.404	-0,1%	2,8%	-0,01	35,0%
REGGIO NELL'EMILIA	6.876	1,2%	2,5%	0,02	100,0%

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

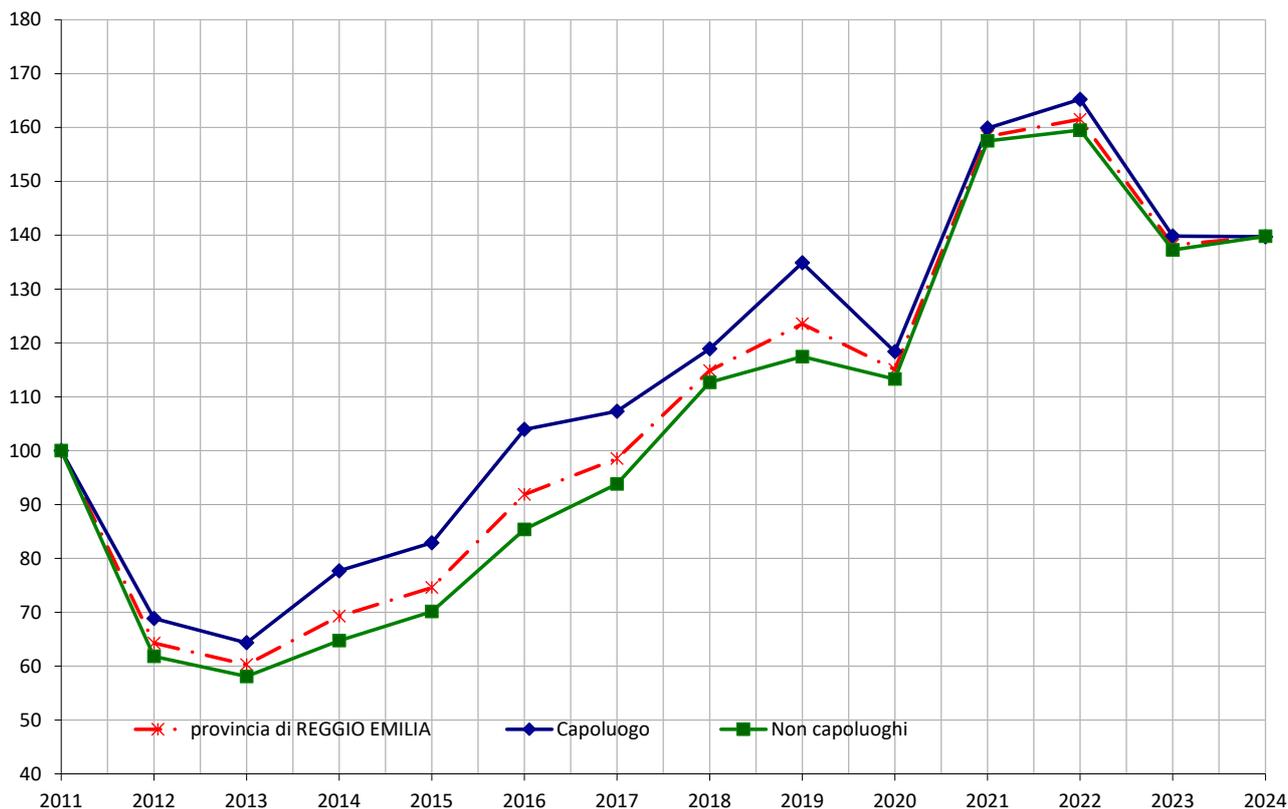


Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

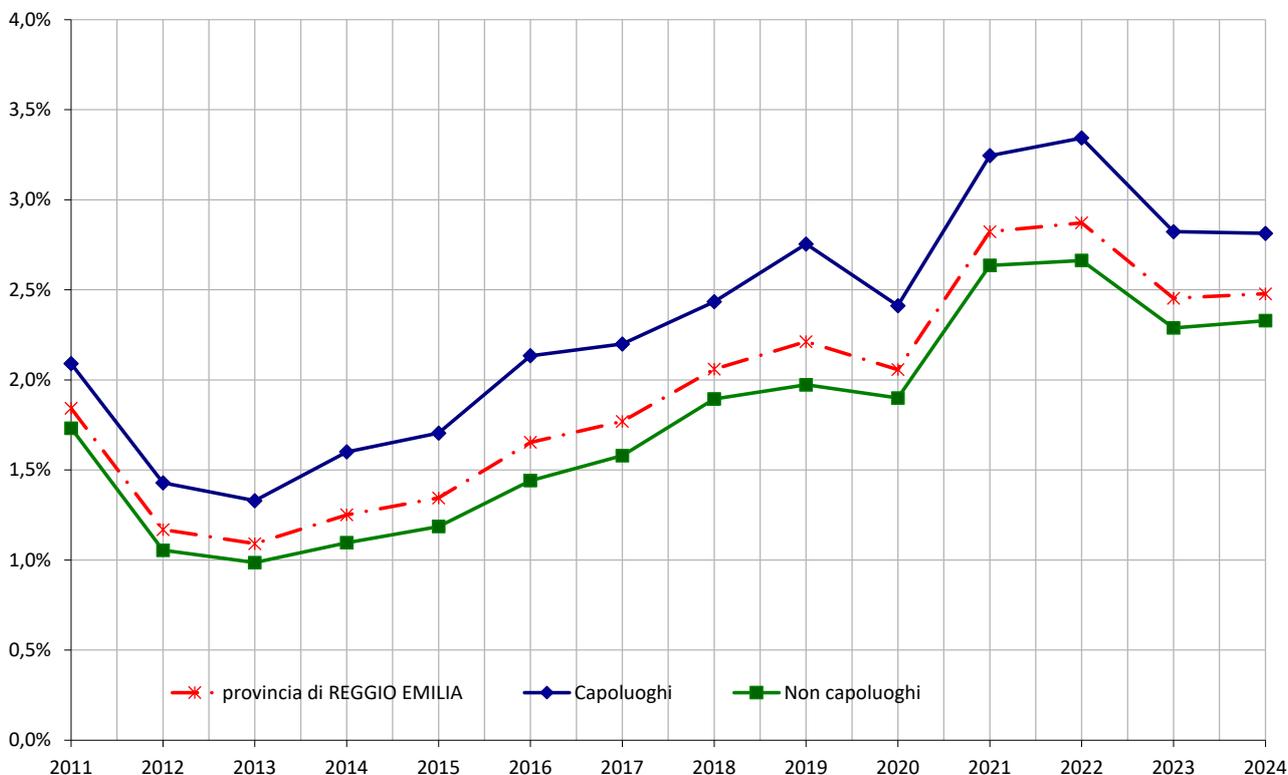
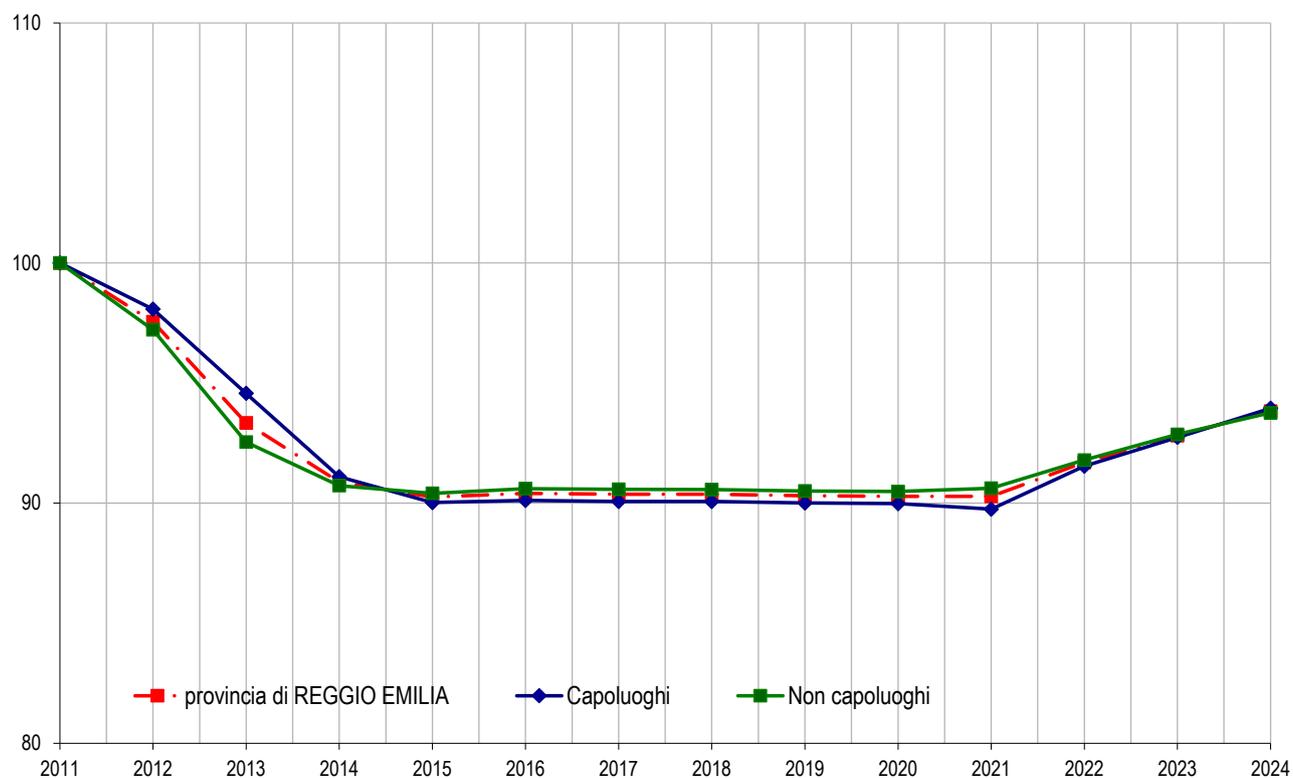


Tabella 37: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Var % 2024/23
DISTRETTO CERAMICHE	1.214	-1,2%
PIANURA CENTRALE	1.029	0,9%
PIANURA EST	769	3,6%
PIANURA OVEST	794	0,5%
ZONA COLLINARE	787	0,8%
ZONA MONTANA	536	1,4%
ZONA PEDECOLLINARE E VAL D'ENZA	1.147	2,7%
REGGIO NELL'EMILIA CAPOLUOGO	1.392	1,3%
REGGIO NELL'EMILIA	1.090	1,1%

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



Il comune – Reggio nell’Emilia

Il territorio comunale di Reggio Emilia è suddiviso in 24 zone omogenee (zone OMI), di cui una zona centrale, 4 zone semicentrali, 8 zone periferiche, 10 suburbane e una zona extraurbana.

In Tabella 38 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l’indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute) con le relative variazioni annue, dettagliati per ciascuna zona OMI.

Nel 2024 si sono registrate, nel capoluogo, 2.404 transazioni normalizzate, concentrate prevalentemente nella zona centrale B3, nelle zone semicentrali e periferiche del quadrante sud-est del comune (zone C7, C8, D7) e nella zona periferica D4 nel quadrante settentrionale.

Complessivamente, su base comunale, la variazione è quasi nulla, ma all’interno del comune, nelle singole zone OMI, si riscontra un andamento differenziato. In particolare, nelle fasce centrale e semicentrale, si evidenzia la leggera crescita del centro storico (+3,6%) e quella più sostenuta nella zona C8 (+6,6%) cui si contrappongono le sostanziali diminuzioni della zona C9 (-10,6%) e della zona C6 (-8,8%); leggera è invece la variazione della zona C7 (-1,4% rispetto al 2023).

Nelle zone periferiche, tra quelle zone con un numero di scambi significativo, si registrano forti incrementi del numero di transazioni nelle zone D4 e D11 (rispettivamente +17,7% e +23,7%) e un calo nella zona D8 (-13,9%); le variazioni maggiori, registrate nelle zone D5 e D9, sono invece condizionate dall’inferiore volume di scambi delle due zone.

Tra le zone suburbane, comprendenti i numerosi centri frazionali del comune, si riscontra un andamento di crescita generale, seppur condizionato da un minor numero di transazioni, particolarmente evidente nelle zone E10 (Masone-Bagno), E11 (Gavassa), E14 (Fogliano), E15 (Massenzatico) ed E8 (Cella); in controtendenza è invece l’andamento nelle località di Cavazzoli-Sesso (E7) e Cadè-Gaida (E16).

La quotazione media del capoluogo, pari a 1.438 €/m², risulta in lieve crescita rispetto al 2023 (+1,7%). Tale variazione positiva, riscontrata in molte delle zone OMI, è mediamente contenuta entro il 5%, con gli incrementi maggiori del 9,5% e 5,5% nelle zone periferiche D4 e D11.

La zona OMI con quotazione media maggiore è quella del centro storico (1.790 €/m²), seguita dalla zona semicentrale C7 (1.630 €/m²) e dalle zone periferiche D7-D8 (rispettivamente 1.569 €/m² e 1.595 €/m²). La zona suburbana E16 (Cadè-Gaida) e la zona semicentrale C9 risultano le meno apprezzate nel capoluogo, quest’ultima con una variazione negativa del 4,6% rispetto all’anno precedente.

Tabella 38: NTN, IMI e quotazione media – Reggio nell'Emilia capoluogo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione media €/m² 2024	Quotazione media Variazione % 2024/23
B3	CENTRO STORICO	197	3,6%	2,60%	1.790	3,1%
C6	GARDENIA - SANTO STEFANO - SAN ZENONE	79	-8,8%	2,67%	1.519	1,4%
C7	PORTA CASTELLO - STRADA ALTA - BUON PASTORE - SAN PELLEGRINO	120	-1,4%	2,65%	1.630	0,9%
C8	ROSTA NUOVA - MIRABELLO - PAPPAGNOCCA - OSPIZIO	240	6,6%	3,14%	1.479	0,8%
C9	SAN PIETRO	86	-10,6%	4,36%	984	-4,6%
D10	BUCO DEL SIGNORE	84	-5,1%	2,25%	1.544	1,5%
D11	SAN MAURIZIO - VILLAGGIO STRANIERI	116	23,7%	2,58%	1.406	5,5%
D4	SANTA CROCE - TRIBUNALE - TONDO	225	17,7%	3,84%	1.408	9,5%
D5	SAN PROSPERO STRINIATI - MANCASALE	43	24,0%	2,93%	1.381	3,9%
D6	CARROZZONE - PIEVE MODOLENA	151	-6,6%	2,71%	1.491	-0,2%
D7	REGINA PACIS - OROLOGIO - RONCINA - PREMUDA - MIGLIOLUNGO - COVIOLO	262	-4,6%	3,03%	1.569	3,6%
D8	CROCETTA - BELVEDERE - BARAGALLA	180	-13,9%	2,47%	1.595	0,8%
D9	CANALI	39	-30,7%	2,11%	1.724	2,5%
E10	MASONE - BAGNO	73	15,9%	4,00%	1.188	-0,1%
E11	GAVASSA	40	65,3%	4,49%	1.018	1,9%
E12	RONCOCESI	21	-2,4%	2,68%	1.175	-2,1%
E13	QUARESIMO - SAN BARTOLOMEO	37	2,3%	2,89%	1.278	0,5%
E14	FOGLIANO	34	28,0%	2,78%	1.237	4,2%
E15	MASSENZATICO	42	46,1%	4,10%	1.037	3,8%
E16	CADE' - GAIDA	28	-49,1%	2,81%	950	-3,9%
E7	CAVAZZOLI - SESSO	57	-11,8%	2,37%	1.347	3,1%
E8	CELLA	40	13,5%	3,03%	1.013	2,4%
E9	IL CASALE - RIVALTA	54	-1,5%	2,08%	1.507	-0,1%
R3	TERRITORIO RURALE E FRAZIONI MINORI	151	-6,4%	2,01%	997	-6,5%
nd	nd	6	==	==	==	==
REGGIO NELL'EMILIA		2.404	-0,1%	2,81%	1.438	1,7%

FOCUS provinciale – Rimini

Rimini è la più piccola provincia dell'Emilia-Romagna, formata da 27 Comuni, che si estende su un'area di circa 922 chilometri quadrati tra il mare Adriatico e le colline dell'alta Val Marecchia e del Montefeltro. La porzione di riviera, caratterizzata da circa 40 chilometri di spiaggia su cui sorgono le cinque rinomate località balneari di Bellaria Igea Marina, Rimini, Riccione, Misano Adriatico e Cattolica, ne costituisce la zona maggiormente apprezzata; nell'entroterra, tra le vallate dei fiumi Marecchia e Conca, si collocano gli altri 22 comuni, caratterizzati da piccoli centri o borghi medievali con una propria vivacità economica, commerciale, artigianale, turistica e rurale.

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

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

In Tabella 39 sono riportate le informazioni aggregate riscontrate in ogni macroarea provinciale con riferimento alla numerosità delle transazioni, alla distribuzione delle compravendite all'interno della provincia, oltre all'indicatore dell'intensità del mercato immobiliare (IMI) e relative differenze rispetto all'anno 2023.

La Provincia di Rimini, con 4.355 NTN, mostra un discreto aumento delle transazioni nel segmento residenziale (+ 9,9%) rispetto al 2023, incremento percentuale nettamente superiore a quello registrato mediamente su tutta la regione (+1,3%). L'incremento è diffuso in quasi tutta la provincia; la macroarea Rimini capoluogo con 1.976 NTN registra un aumento del 18,1%, cui seguono le macroaree Alta Valmarecchia con 164 NTN e una variazione pari a +7,8%, Riviera Sud (1.023 NTN pari a +6,6%), Val Marecchia (342 NTN pari a +5,6%) e Riviera Nord (280 NTN pari a +1,1%). In controtendenza la macroarea Marano Valle del Conca che registra un abbattimento del -1% (569 NTN).

L'andamento storico degli scambi (NTN) a partire dall'anno 2011, è sintetizzato nel diagramma riprodotto in Figura 45 per l'intera provincia (con linea tratteggiata rossa), per il capoluogo (con linea Intera blu) e per i comuni non capoluogo (con linea intera verde).

La ripresa degli scambi registrata nel 2024 è confermata anche dall'indicatore IMI di Tabella 39, che a livello provinciale rileva una variazione positiva in tutte le macroaree ad eccezione della Marano-Valle del Conca, e rappresentata nel grafico di Figura 46, dove è sintetizzato l'andamento storico dell'IMI a partire dal 2011 per l'intera provincia (con linea tratteggiata rossa), per il capoluogo (con linea Intera blu) e per i comuni non capoluogo (con linea intera verde).

In Tabella 40 viene fornita per l'intera provincia e per ogni macroarea la quotazione media del 2024 e la variazione percentuale rispetto al 2023. La provincia registra complessivamente una flessione media pari a -2,9%, con variazioni comprese tra -0,3% nella Valmarecchia e -4,9% nella Marano-Valle del Conca. In termini assoluti, la macroarea maggiormente apprezzata risulta Riviera sud con quotazione media pari a 2.953 €/m², seguita da Rimini Capoluogo con 2.120 €/m², mentre la quotazione più modesta si registra nell'Alta Val Marecchia con 1.041 €/m².

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

La provincia – Rimini

Figura 44: Macroaree provinciali di Rimini

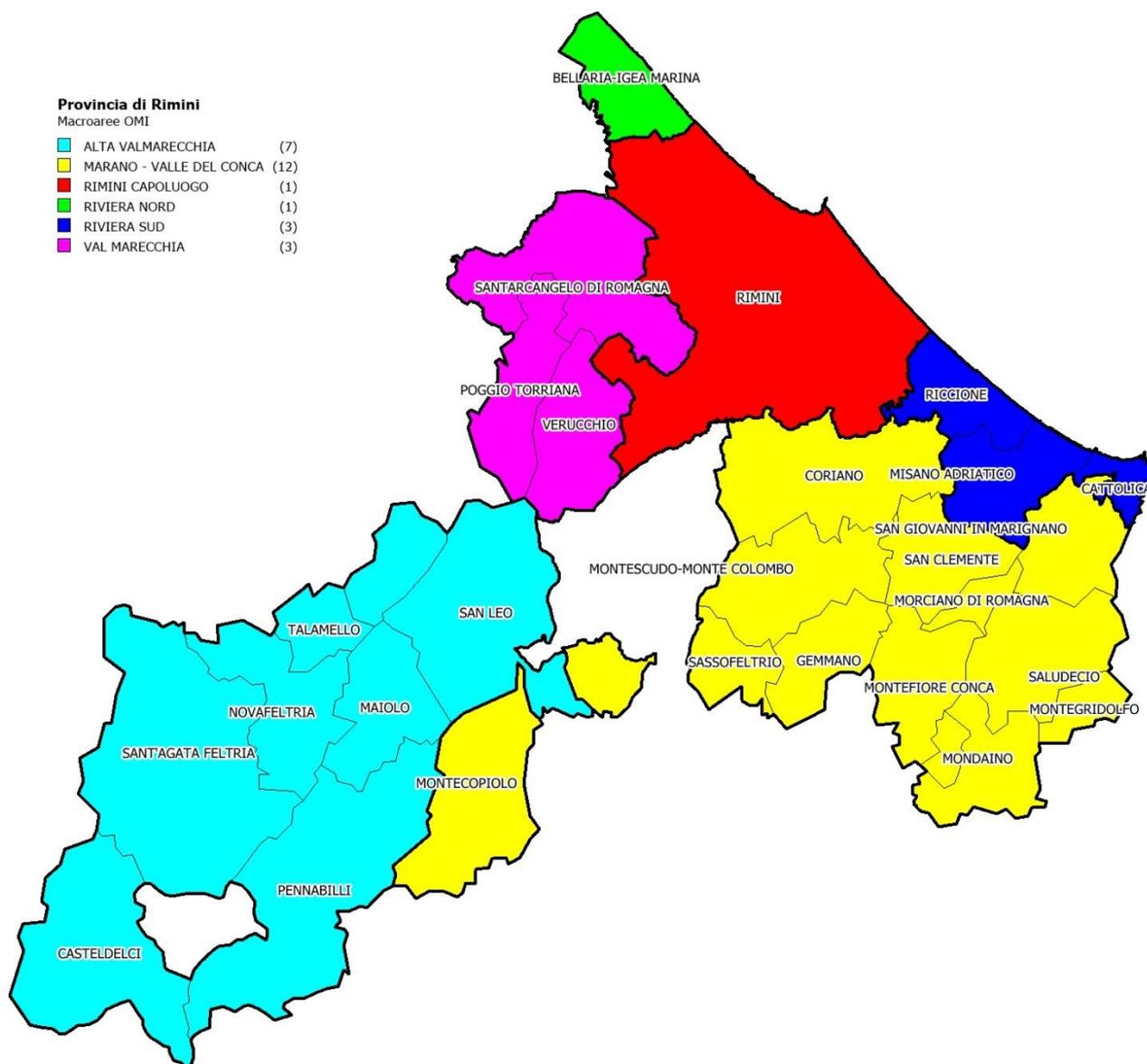


Tabella 39: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2024	NTN Variazione % 2024/23	IMI 2024	Differenza IMI 2024/23	Quota NTN 2024 per macroarea
ALTA VALMARECCHIA	164	7,8%	1,3%	0,09	3,8%
MARANO - VALLE DEL CONCA	569	-1,0%	2,1%	-0,03	13,1%
RIVIERA NORD	280	1,1%	2,1%	0,02	6,4%
RIVIERA SUD	1.023	6,6%	2,3%	0,13	23,5%
VAL MARECCHIA	342	5,6%	1,9%	0,09	7,9%
RIMINI CAPOLUOGO	1.976	18,1%	2,4%	0,36	45,4%
RIMINI	4.355	9,9%	2,2%	0,19	100,0%

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

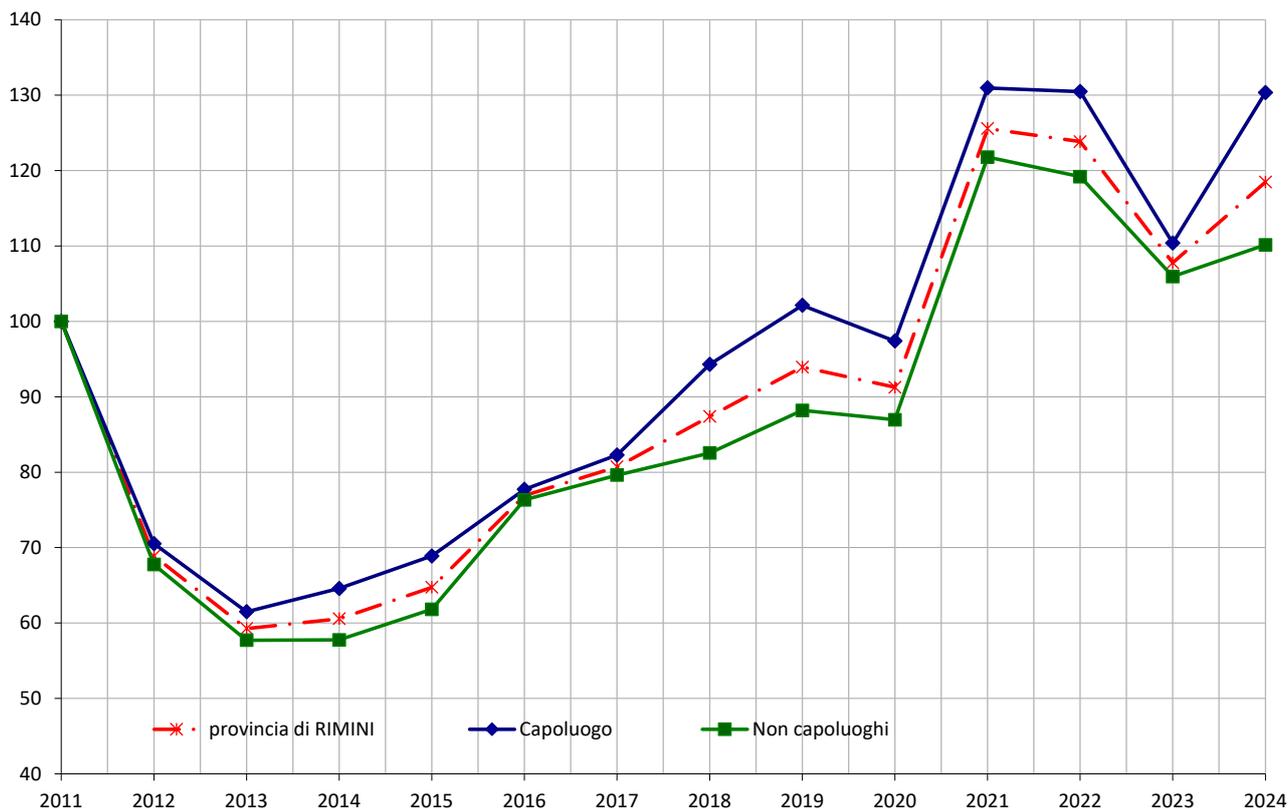


Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

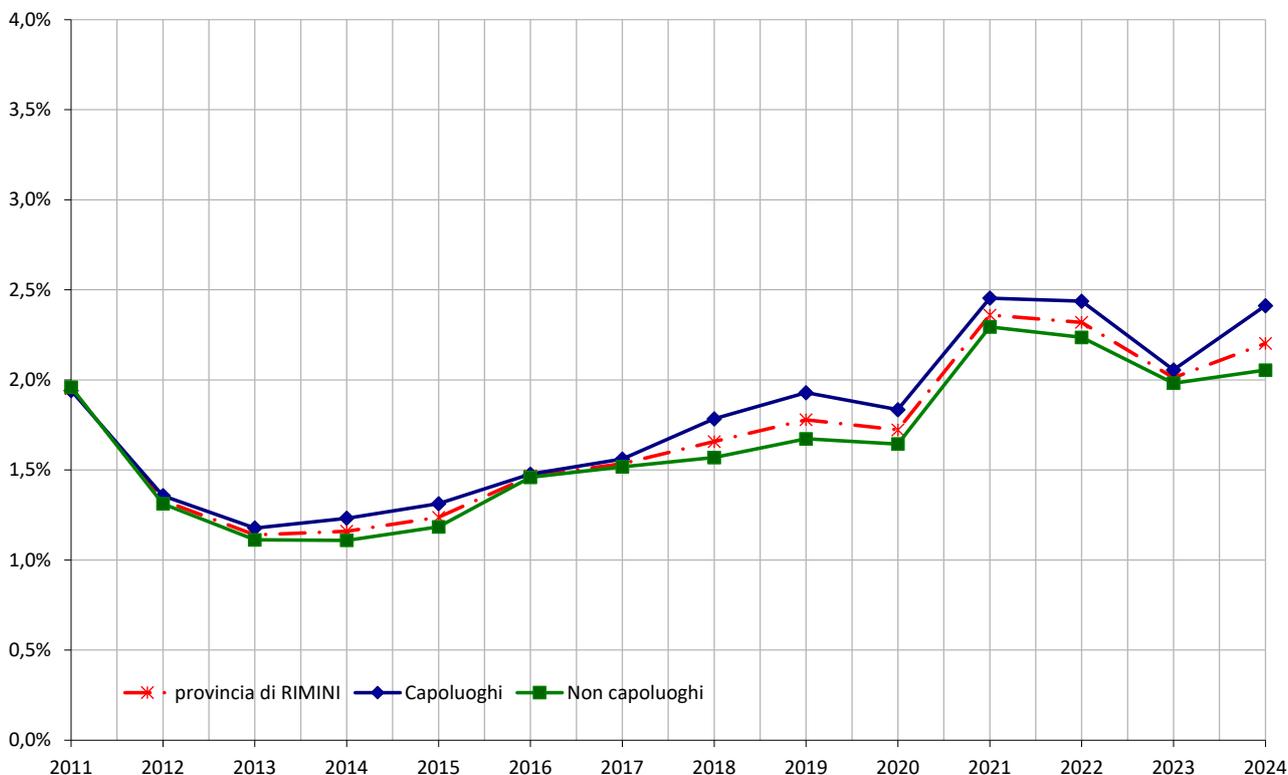
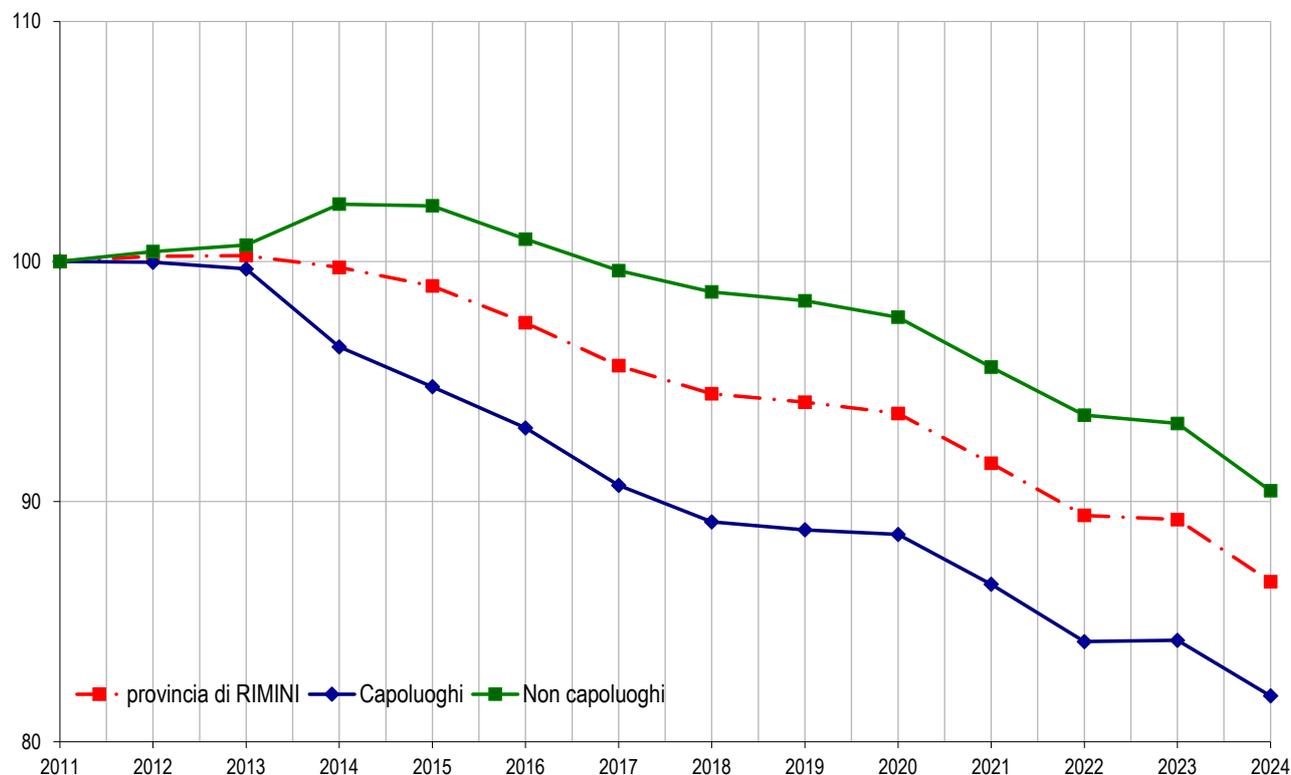


Tabella 40: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Var % 2024/23
ALTA VALMARECCHIA	1.041	-1,1%
MARANO - VALLE DEL CONCA	1.506	-4,9%
RIVIERA NORD	1.932	-2,5%
RIVIERA SUD	2.953	-3,3%
VAL MARECCHIA	1.694	-0,3%
RIMINI CAPOLUOGO	2.120	-2,7%
RIMINI	2.099	-2,9%

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



Il comune – Rimini

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato articolato in 23 Zone OMI di diversa ampiezza, che presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica.

In Tabella 41 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute) e la quotazione media con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle Zone OMI del Comune capoluogo di Rimini.

Osservando i dati riportati, si rileva che nel 2024 Rimini capoluogo, con 1.976 NTN mostra il rialzo più elevato rispetto al 2023, registrato tra i capoluoghi provinciali, delle compravendite nel segmento residenziale (+18,1%). La ripresa non è omogenea, né diffusa in tutte le zone OMI; le variazioni oscillano dal + 87,8% della Zona D7 (Grotta Rossa–Villaggio Primo Maggio, con 67 NTN) al -91,7% della Zona D6 (Colle Covignano, che registra solo 1 NTN). In termini assoluti, il maggior numero di scambi si registra nella zona B5 (446 NTN), seguita dalle zone C3 (214 NTN), D9 (204 NTN), B7 (164 NTN) e B1 (135 NTN).

Per quanto riguarda l'aspetto economico, nel Comune di Rimini si registra una flessione media del -3,8% rispetto all'anno precedente con una quotazione media pesata di 2.183 €/m². Le variazioni sono comprese tra il +2,1% della zona D5 (Via Marecchiese a monte della Statale) e il -7,5% della zona B7 (Marina Centro). In termini di apprezzamento, è sempre la zona di Marina Centro (B7) a conservare il ruolo principale con una quotazione pari a 2.671 €/m², mentre la quotazione più modesta pari a 1.696 €/m² si registra nella zona rurale (R5).

Tabella 41: NTN, IMI e quotazione media – Rimini capoluogo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Variazione % 2024/23
B1	CENTRO STORICO E BORGO SAN GIULIANO	135	10,9%	2,50%	2.342	-6,2%
B2	SAN GIULIANO MARE - DA PARCO XXV APRILE ALLA DARSENA	98	0,2%	2,06%	2.317	-7,0%
B5	CORONA URBANA	446	45,4%	2,78%	2.225	-5,5%
B7	MARINA CENTRO	164	33,7%	3,05%	2.671	-7,5%
C1	RIVABELLA	39	55,3%	2,52%	2.196	-6,2%
C2	LUNGOMARE G. DI VITTORIO TRA P.LE TOSCANINI E P.LE CROCE	21	-12,1%	2,10%	2.533	0,3%
C3	LAGOMAGGIO - OSPEDALE	214	37,1%	3,05%	2.250	-4,6%
C4	CELLE - CIMITERO - FERROVIA RAVENNA	35	81,3%	1,80%	2.108	-2,7%
D1	VISERBA E VISERBELLA MONTE FERROVIA	92	-20,1%	2,24%	2.113	-3,2%
D10	BELLARIVA MAR E - MAREBELLO - RIVAZZURRA - MIRAMARE	71	-12,3%	2,56%	2.233	-2,0%
D11	VISERBA E VISERBELLA MARE	59	-0,8%	2,40%	2.258	-2,5%
D2	TORRE PEDRERA MARE	78	52,4%	2,65%	2.129	-0,8%
D3	TORRE PEDRERA MONTE	8	71,7%	1,45%	1.838	-3,3%
D4	ZONA INDUSTRIALE NORD - TURCHETTA	38	-18,2%	2,53%	2.038	-1,2%
D5	VIA MARECCHIESE A MONTE DELLA STATALE	47	49,7%	1,58%	2.042	2,1%
D6	COLLE COVIGNANO	1	-91,7%	0,30%	2.375	0,0%
D7	ZONA GROTTA ROSSA - VILLAGGIO PRIMO MAGGIO	67	87,8%	3,11%	2.196	-0,6%
D8	ZONA ARTIGIANALE SUD - GROSRIMINI	26	-12,9%	1,56%	2.017	-4,7%
D9	BELLARIVA - MIRAMARE A MONTE DELLA FERROVIA	204	4,4%	2,33%	2.167	-1,3%
E1	S.VITO	6	50,0%	1,50%	1.700	0,0%
E2	S.GIUSTINA - ZONA IKEA	21	14,9%	1,95%	1.700	0,0%
E3	CORPOLO'	20	10,2%	2,14%	1.704	0,2%
R5	ZONA AGRICOLA	85	-8,5%	1,38%	1.696	-0,2%
nd	nd	1	==	==	==	==
RIMINI		1.976	18,1%	2,41%	2.183	-3,8%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2024 per intera provincia e capoluogo	6
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	7
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	7
Figura 4: Distribuzione NTN 2024 nei comuni della regione	8
Figura 5: Distribuzione IMI 2024 nei comuni della regione	8
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	11
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2024 (valore medio nazionale =1)	11
Figura 8: Macroaree provinciali di Bologna	13
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	14
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	14
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	15
Figura 12: Macroaree urbane di Bologna	16
Figura 13: Distribuzione NTN 2024 nelle zone OMI	18
Figura 14: Distribuzione IMI 2024 nelle zone OMI	19
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2024 nelle zone OMI	20
Figura 16: Macroaree provinciali di Ferrara	24
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	25
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	25
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	26
Figura 20: Macroaree provinciali di Forlì-Cesena	30
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	31
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	31
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	32
Figura 24: Macroaree provinciali di Modena	35
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	36
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	36
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	37
Figura 28: Macroaree provinciali di Parma	41
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	42
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	42
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	43
Figura 32: Macroaree provinciali di Piacenza	47
Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	48
Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	48
Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	49
Figura 36: Macroaree provinciali di Ravenna	52
Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	53
Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	53
Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	54
Figura 40: Macroaree provinciali di Reggio nell'Emilia	57

Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	58
Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	58
Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	59
Figura 44: Macroaree provinciali di Rimini.....	63
Figura 45: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	64
Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	64
Figura 47: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	65

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	6
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	6
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	9
Tabella 4: NTN 2024 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	9
Tabella 5: NTN 2024 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	9
Tabella 6: Variazione % NTN 2024/23 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	10
Tabella 7: Variazione % NTN 2024/23 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	10
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	10
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	13
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	15
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana.....	18
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana	18
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media –Centro Storico	21
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media –Cintura Esterna Nord	21
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Cintura Esterna Sud.....	22
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Collinare	22
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Urbana Periferica	22
Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	24
Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	26
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Ferrara capoluogo.....	28
Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	30
Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	32
Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Forlì capoluogo	33
Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	35
Tabella 25: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	37
Tabella 26: NTN, IMI e quotazione media – Modena capoluogo	39
Tabella 27: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	41
Tabella 28: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	43
Tabella 29: NTN, IMI e quotazione media – Parma capoluogo	45
Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	47
Tabella 31: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	49
Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media – Piacenza capoluogo.....	50
Tabella 33: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	52
Tabella 34: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	54
Tabella 35: NTN, IMI e quotazione media – Ravenna capoluogo	55
Tabella 36: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	57
Tabella 37: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	59
Tabella 38: NTN, IMI e quotazione media – Reggio nell'Emilia capoluogo	61
Tabella 39: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	63
Tabella 40: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	65

Tabella 41: NTN, IMI e quotazione media – Rimini capoluogo.....66