



# Statistiche regionali

---

Il mercato immobiliare regionale

# EMILIA ROMAGNA

2026



a cura della

**Direzione regionale Emilia Romagna**  
(Nerina Reggiani)

**Direzione provinciale di Bologna – Ufficio Provinciale Territorio**  
(Luca Panzacchi, Ivan di Rito)

**Direzione provinciale di Ferrara – Ufficio Provinciale Territorio**  
(Giovanni Mingozi, Stefano Fabbri)

**Direzione provinciale di Forlì-Cesena – Ufficio Provinciale Territorio**  
(Elena Leone)

**Direzione provinciale di Modena – Ufficio Provinciale Territorio**  
(Francesco Ziccardi)

**Direzione provinciale di Parma – Ufficio Provinciale Territorio**  
(Gianluigi Tozzi)

**Direzione provinciale di Piacenza – Ufficio Provinciale Territorio**  
(Gianluigi Tozzi, Valerio Guasconi)

**Direzione provinciale di Ravenna – Ufficio Provinciale Territorio**  
(Roberto Biral, Valentina Poggi)

**Direzione provinciale di Reggio nell'Emilia – Ufficio Provinciale Territorio**  
(Tommaso Ventrella)

**Direzione provinciale di Rimini – Ufficio Provinciale Territorio**  
(Elena Leone, Marco Nicolai)

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



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

data di pubblicazione: **5 giugno 2026**  
periodo di riferimento: **anno 2025**

*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.*

## Statistiche regionali: Emilia Romagna – Indice dei contenuti

---

<b>Il mercato immobiliare residenziale della regione</b>	<b>2</b>
Le compravendite .....	4
Le dimensioni .....	7
Le quotazioni .....	9
Le locazioni.....	11
<b>FOCUS provinciale – BOLOGNA</b>	<b>12</b>
La provincia .....	13
Il comune .....	16
<b>FOCUS provinciale - FERRARA</b>	<b>22</b>
La provincia .....	23
Il comune .....	26
<b>FOCUS provinciale - FORLÌ - CESENA</b>	<b>28</b>
La provincia .....	29
Il comune .....	32
<b>FOCUS provinciale - MODENA</b>	<b>33</b>
La provincia .....	34
Il comune .....	37
<b>FOCUS provinciale - PARMA</b>	<b>38</b>
La provincia .....	39
Il comune .....	42
<b>FOCUS provinciale - PIACENZA</b>	<b>43</b>
La provincia .....	44
Il comune .....	47
<b>FOCUS provinciale - RAVENNA</b>	<b>48</b>
La provincia .....	49
Il comune .....	52
<b>FOCUS provinciale - REGGIO NELL'EMILIA</b>	<b>53</b>
La provincia .....	54
Il comune .....	57
<b>FOCUS provinciale - RIMINI</b>	<b>58</b>
La provincia .....	59
Il comune .....	62
<b>Indice delle Figure</b>	<b>63</b>
<b>Indice delle Tabelle</b>	<b>65</b>

## Il mercato immobiliare residenziale della regione

La presente pubblicazione analizza 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 nelle singole zone OMI, a loro volta raggruppate in macroaree urbane, ove esistenti.

In particolare, la sezione *Le compravendite* esamina la dinamica delle contrattazioni in ambito regionale, con specifico riferimento alla numerosità degli scambi e alle variazioni rispetto all'anno precedente. Nella Tabella 1 sono riportati gli indicatori più significativi nel dettaglio di ciascuna provincia: i volumi di abitazioni compravendute espressi in numero di transazioni normalizzate (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato (IMI), inteso come 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.

A partire da tali dati, è possibile delineare una sintesi della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare regionale.

Dopo la battuta di arresto del mercato registrata nel 2023 e la lieve inversione di tendenza del 2024, l'anno 2025 conferma il segnale positivo evidenziando una netta ripresa della numerosità delle contrattazioni su scala nazionale (+6,4%). In Emilia-Romagna, il trend delle compravendite risulta allineato a quello nazionale, con un incremento complessivo di 4.675 transazioni normalizzate (+7,3%).

L'analisi territoriale mostra un andamento positivo e sostanzialmente omogeneo tra le province; la variazione più spiccata si registra nel mercato di Piacenza (+12,6%), gli incrementi più contenuti interessano le province di Rimini (+3,1%) e Parma (+4,3%). Le restanti province mostrano variazioni dei volumi di compravendita comprese tra +6,6% e +9,0%.

In termini assoluti degli scambi, al totale regionale di 68.348 NTN concorrono significativamente le province di Bologna, con 15.817 NTN, e di Modena, con 10.858 NTN; apporti più contenuti provengono, invece, dalle province di Rimini (4.509 NTN), Piacenza (4.856 NTN) e Forlì-Cesena (5.056 NTN).

Le compravendite complessivamente registrate per i soli capoluoghi sfiorano le 25.000 unità. Sebbene l'incremento medio (+6,8%) confermi la tendenza positiva regionale, per tali ambiti emergono dinamiche differenziate (Tabella 2): si distinguono le performance significative delle città di Piacenza (+16,2%), Modena (+14,5%), e Forlì-Cesena (+10,2%), cui si contrappongono quelle di Parma e Rimini, che registrano variazioni di modesto rilievo (rispettivamente +1,3% e +0,5%).

In termini assoluti, il capoluogo bolognese mantiene il primato del maggior numero di scambi con 6.089 NTN, seguita da Parma (3.078 NTN) e Ravenna (2.991 NTN). Per tali ambiti territoriali le contrattazioni rappresentano una quota compresa tra il 38% e il 47% dei rispettivi totali provinciali, a conferma della forte concentrazione delle compravendite nei capoluoghi rispetto all'insieme dei restanti territori.

Nelle Tabelle 1 e 2 sono riportati anche i valori rilevati per l'indicatore di intensità del mercato (IMI), calcolato dal rapporto tra NTN e relativo stock immobiliare. La movimentazione percentuale dello stock immobiliare residenziale risulta pressoché uniforme in tutte le province (dal 2,27% della provincia di Rimini, al 2,79% delle province di Ferrara e Modena), maggiormente accentuata nei comuni capoluogo (dal 2,43% di Rimini al 3,09% di Piacenza).

Le quote di mercato assorbito sottolineano il ruolo dominante del capoluogo regionale (Bologna) su entrambi i livelli territoriali (rispettivamente pari al 23,1% a livello provinciale e 24,5% nei capoluoghi); tra le province, è significativo l'apporto del mercato modenese (15,9%), di quello reggiano (+10,9%) e di quello parmense (+10,3%), mentre tra i capoluoghi emergono le realtà cittadine di Parma (+12,4%) e Ravenna (12,0%).

Il grafico di Figura 1 rappresenta, a partire dal 2011, la serie storica dell'indice delle compravendite di abitazioni e permette di rimarcare, per l'anno 2025, la ripresa del mercato residenziale regionale; analogamente, il grafico di Figura 2 riporta, l'andamento dell'indicatore di intensità del mercato (IMI) ed evidenzia, la salita dei mercati.

Nelle mappe tematiche di Figura 3 e Figura 4 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 con un progressivo attenuarsi dai capoluoghi verso le aree periferiche.

Dalla Figura 3 si evince, infatti, che le aree più attive (NTN>2.000) corrispondono alla quasi totalità dei comuni capoluogo (dinamiche inferiori a tale soglia si registrano nelle città di Piacenza e Forlì-Cesena); le aree della dorsale appenninica rappresentano il territorio meno ricercato. Anche dalla rappresentazione, in Figura 4, dell'indice di intensità degli scambi, emerge l'esigua movimentazione degli immobili nei comuni appenninici (IMI<2%), contrapposta ad una più ampia dinamicità nelle zone pianeggianti (il cui indicatore IMI oscilla tra il 2% e il 3%); la colorazione più scura evidenzia la ridotta numerosità di realtà comunali caratterizzate da una elevata quota di stock compravenduto (compresa tra il 3% e il 5%).

La sezione *Le dimensioni*, analizza la dinamica del mercato rispetto al parametro dimensionale delle abitazioni oggetto di transazione. 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 (108,1 m<sup>2</sup>) che quello medio dei capoluoghi (98,3 m<sup>2</sup>), calcolati per unità residenziale compravenduta in regione nel 2025, risultano pressoché invariati rispetto agli omologhi dati del 2024. Le superfici medie più elevate si registrano nella provincia di Piacenza (116,5 m<sup>2</sup>, in diminuzione di 2,5 m<sup>2</sup>) e nel capoluogo di Forlì-Cesena (110,4 m<sup>2</sup>, in aumento di 0,7 m<sup>2</sup>).

Nel dettaglio delle singole province, la variazione della superficie media presenta un andamento non omogeneo. L'incremento medio regionale (+0,4 m<sup>2</sup>), è dato dagli aumenti di superficie media registrati nei territori provinciali di Forlì-Cesena (+2,5 m<sup>2</sup>), Rimini (+1,9 m<sup>2</sup>), Ferrara (+1,5 m<sup>2</sup>), Parma (+1,4 m<sup>2</sup>) e Ravenna (+1,2 m<sup>2</sup>), che compensano le riduzioni rilevate nelle province di Piacenza (-2,5 m<sup>2</sup>), Reggio nell'Emilia (-0,8 m<sup>2</sup>), Bologna (-0,4 m<sup>2</sup>) e Modena (-0,2 m<sup>2</sup>).

In diminuzione anche le superfici medie degli ambiti comunali di Piacenza (-2,9 m<sup>2</sup>), Ferrara (-1,3 m<sup>2</sup>) e Reggio nell'Emilia (-0,4 m<sup>2</sup>).

Il mercato residenziale viene ulteriormente dettagliato attraverso i dati riportati nella Tabella 4 e nella Tabella 5 in cui le compravendite (NTN) sono suddivise per classe dimensionale e declinate per provincia e comuni capoluogo.

Dalla correlazione tra il numero complessivo delle transazioni immobiliari dell'anno 2025 e la classe dimensionale delle abitazioni, emerge, per il dettaglio provinciale, la preferenza spiccata verso tagli medio-bassi (da 50 a 85 m<sup>2</sup> e da 85 a 115 m<sup>2</sup>), cui corrispondono 41.465 NTN (circa il 60,7% del totale delle transazioni registrate). Il 32% circa degli scambi conferma l'interesse verso i tagli dimensionali più elevati (abitazioni di superficie compresa tra 115 e 145 m<sup>2</sup> assorbono il 14,6% delle contrattazioni, mentre il 17,2% delle contrattazioni è rivolto a uiv di oltre 145 m<sup>2</sup>); soltanto il 7,5% del totale delle preferenze ha ad oggetto abitazioni più piccole (fino a 50 m<sup>2</sup>).

Per i capoluoghi, la preferenza per i tagli dimensionali minori risulta ancora più accentuata: il 10% circa della domanda riguarda abitazioni di superficie fino a 50 m<sup>2</sup>, il 35% è rivolto a tagli compresi tra 50 e 85 m<sup>2</sup> e il 30,3% a superfici oscillanti tra 85 a 115 m<sup>2</sup>, con conseguente riduzione del numero di unità scambiate di taglio medio-grande (complessivamente il 24,7% del totale).

Nella Tabella 6 e nella 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 (+7,3%) è distribuito su tutte le classi dimensionali con variazioni medie oscillanti da +2,6%, nel taglio di superficie minore (fino a 50 m<sup>2</sup>), a +9,6% per le abitazioni di superficie intermedia (da 85 a 115 m<sup>2</sup>). Diversamente dalle altre, nel dettaglio della sola classe dimensionale inferiore, si osserva che la composizione della variazione media è costituita da comportamenti non omogenei delle compravendite, che registrano performance positive esclusivamente nelle province di Piacenza, Bologna, Modena e Forlì-Cesena. I capoluoghi seguono l'andamento provinciale, registrando un incremento medio pari al 6,8%, tra cui spiccano le variazioni più significative nei tagli dimensionali intermedio (da 85 a 115 m<sup>2</sup>) e grande (oltre 145 m<sup>2</sup>).

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

La Tabella 8 rappresenta le quotazioni medie e la relativa variazione annua per i comuni capoluogo e per i rimanenti comuni della provincia. I dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2025 evidenziano valori sostanzialmente in crescita: gli incrementi risultano pari a +2,5% per i capoluoghi e a +1,9% per il resto della provincia, con quotazioni medie che si attestano rispettivamente in 2.029 €/m<sup>2</sup> e 1.321 €/m<sup>2</sup>.

L'esame puntuale per capoluogo di provincia evidenzia aumenti più marcati per le città di Modena (+4,4%) e Parma (+3,2%), e variazioni minime per Ferrara (+0,5%) e Forlì-Cesena (+0,6%). Nei comuni del "Resto della provincia" l'andamento è analogo a quello dei rispettivi capoluoghi, fatta eccezione per il calo registrato nei restanti comuni della provincia di Piacenza (-0,3%).

Le quotazioni più elevate - in valore assoluto - si registrano nelle città di Bologna (3.066 €/m<sup>2</sup>) e Rimini (2.145 €/m<sup>2</sup>); tra i restanti territori, emergono i comuni delle province di Rimini (2.098 €/m<sup>2</sup>), Forlì-Cesena (1.606 €/m<sup>2</sup>) e Ravenna (1.510 €/m<sup>2</sup>), che racchiudono i principali centri della rinomata Riviera Romagnola, oltre ai comuni della provincia di Bologna (1.663 €/m<sup>2</sup>).

La serie temporale delle quotazioni immobiliari, diagrammata in Figura 5 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 fase prolungata di contrazione, dal 2021 si rileva una leggera ripresa delle quotazioni su entrambi i livelli territoriali.

La mappa tematica di Figura 6, infine, mostra il differenziale delle quotazioni medie comunali rispetto al valore medio nazionale. La colorazione rossa evidenzia i comuni maggiormente apprezzati, con quotazioni medie superiori a 3.000 € (Riccione e Bologna); la maggior parte dei restanti territori comunali (oltre l'80% dei comuni della regione) è caratterizzata, invece, da quotazioni (varie gradazioni di verde) inferiori al valore medio pesato nazionale.

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

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

## Le compravendite

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

Provincia	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per provincia
BOLOGNA	15.817	7,1%	2,72%	0,17	23,1%
FERRARA	6.311	8,7%	2,79%	0,22	9,2%
FORLI'-CESENA	5.056	8,0%	2,37%	0,17	7,4%
MODENA	10.858	6,6%	2,79%	0,17	15,9%
PARMA	7.010	4,3%	2,59%	0,10	10,3%
PIACENZA	4.856	12,6%	2,61%	0,29	7,1%
RAVENNA	6.471	9,0%	2,73%	0,22	9,5%
REGGIO NELL'EMILIA	7.458	8,3%	2,68%	0,20	10,9%
RIMINI	4.509	3,1%	2,27%	0,06	6,6%
<b>EMILIA-ROMAGNA</b>	<b>68.348</b>	<b>7,3%</b>	<b>2,65%</b>	<b>0,18</b>	<b>100,0%</b>

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per provincia
BOLOGNA	6.089	5,2%	2,63%	0,12	24,5%
FERRARA	2.105	4,7%	2,69%	0,12	8,5%
FORLI'-CESENA	1.593	10,2%	2,61%	0,24	6,4%
MODENA	2.596	14,5%	2,67%	0,33	10,4%
PARMA	3.078	1,3%	2,82%	0,03	12,4%
PIACENZA	1.800	16,2%	3,09%	0,43	7,2%
RAVENNA	2.991	7,3%	2,90%	0,19	12,0%
REGGIO NELL'EMILIA	2.623	8,9%	3,06%	0,24	10,5%
RIMINI	2.001	0,5%	2,43%	0,00	8,0%
<b>EMILIA-ROMAGNA</b>	<b>24.877</b>	<b>6,8%</b>	<b>2,74%</b>	<b>0,17</b>	<b>100,0%</b>

Figura 1: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

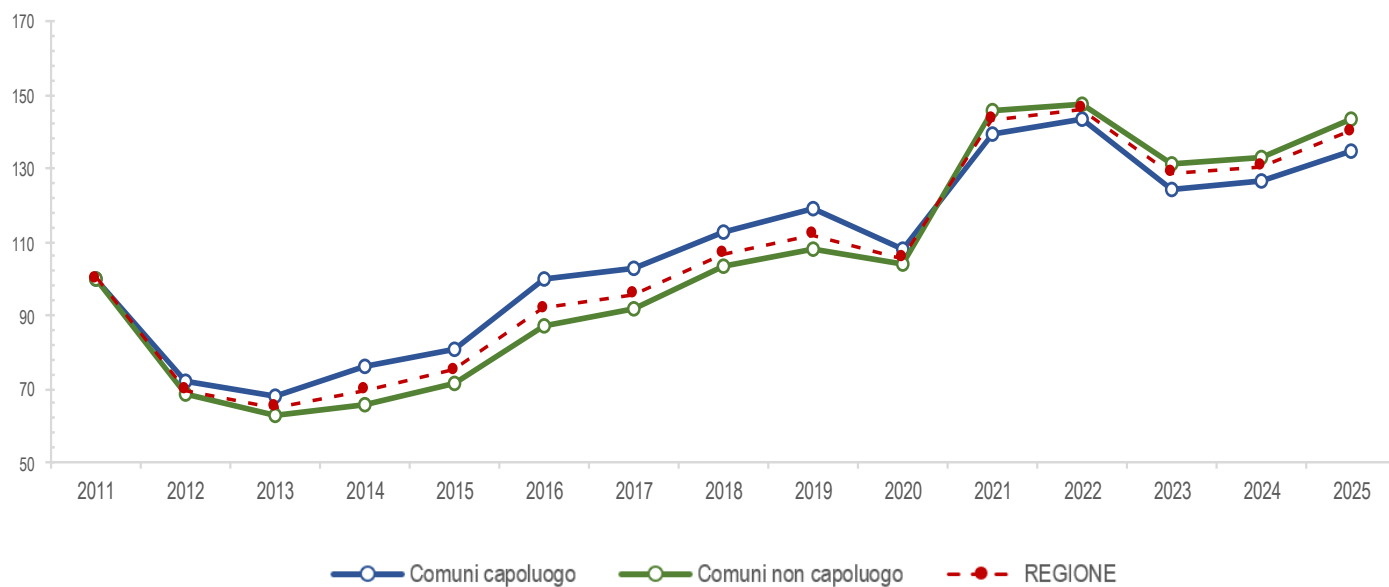


Figura 2: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

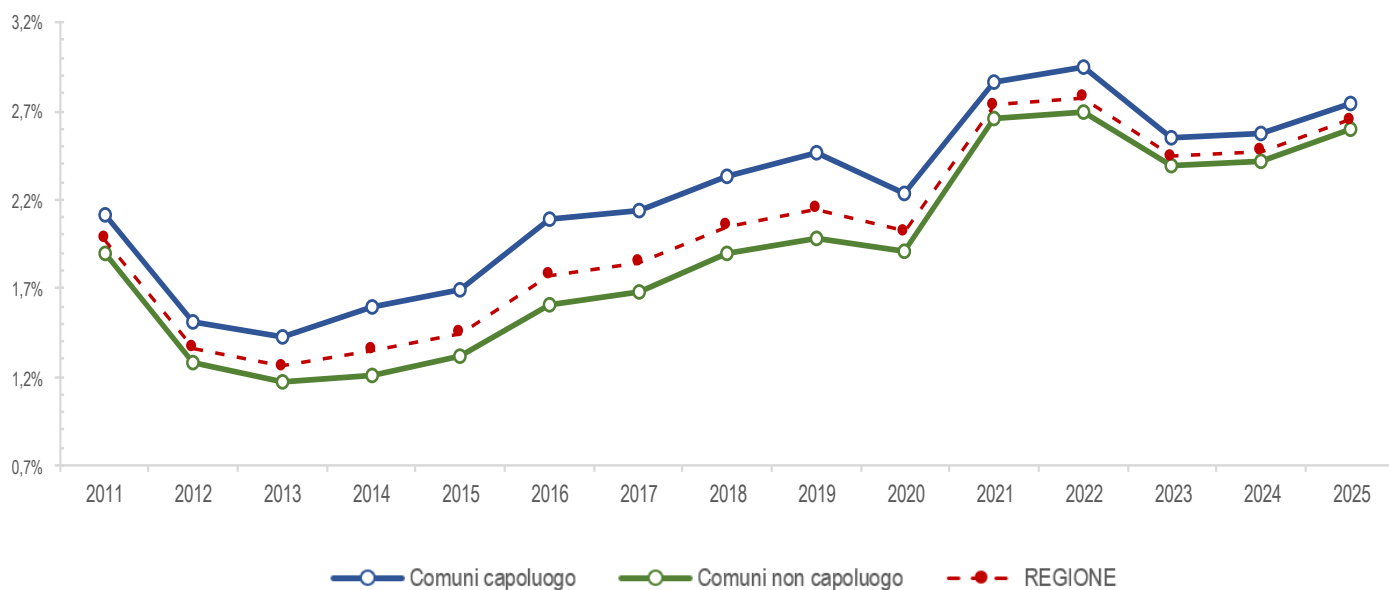


Figura 3: Distribuzione NTN 2025 nei comuni della regione

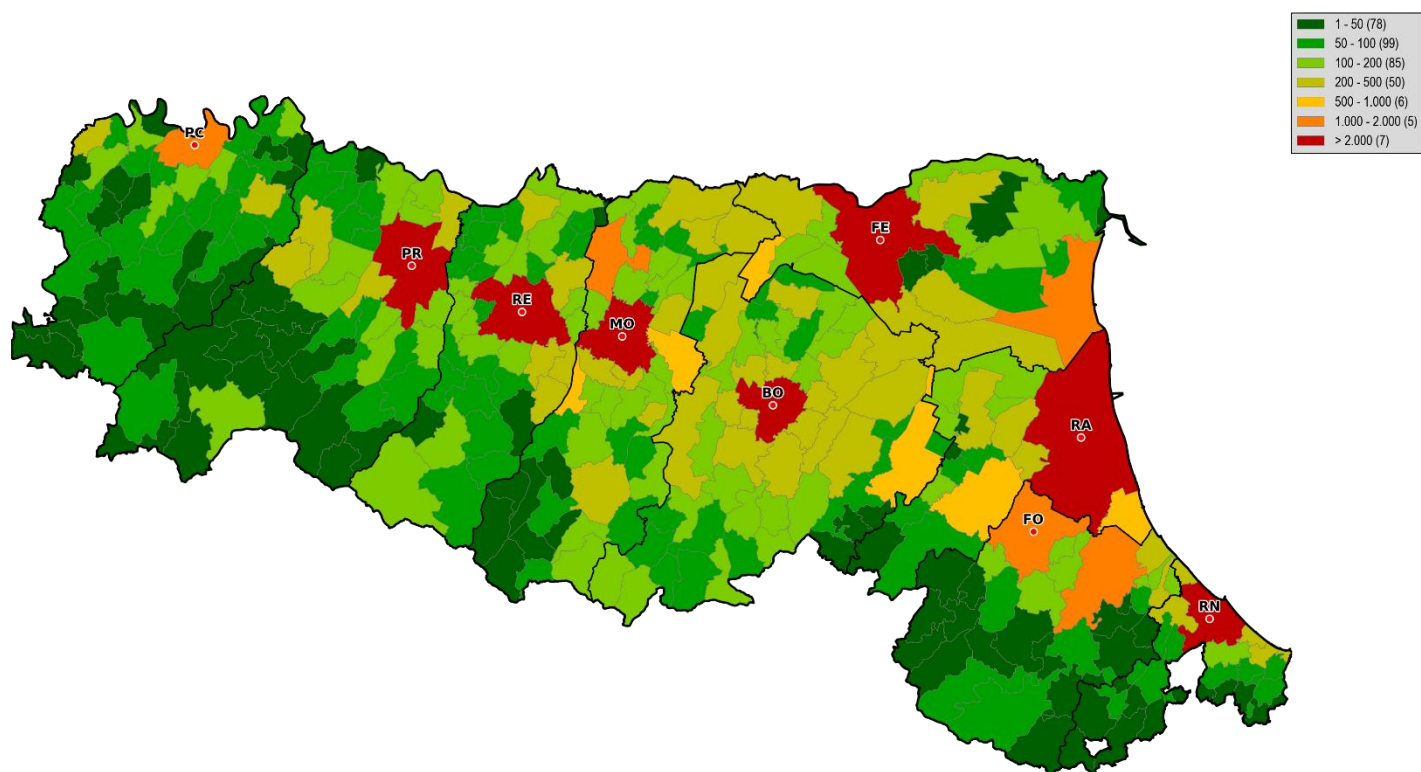
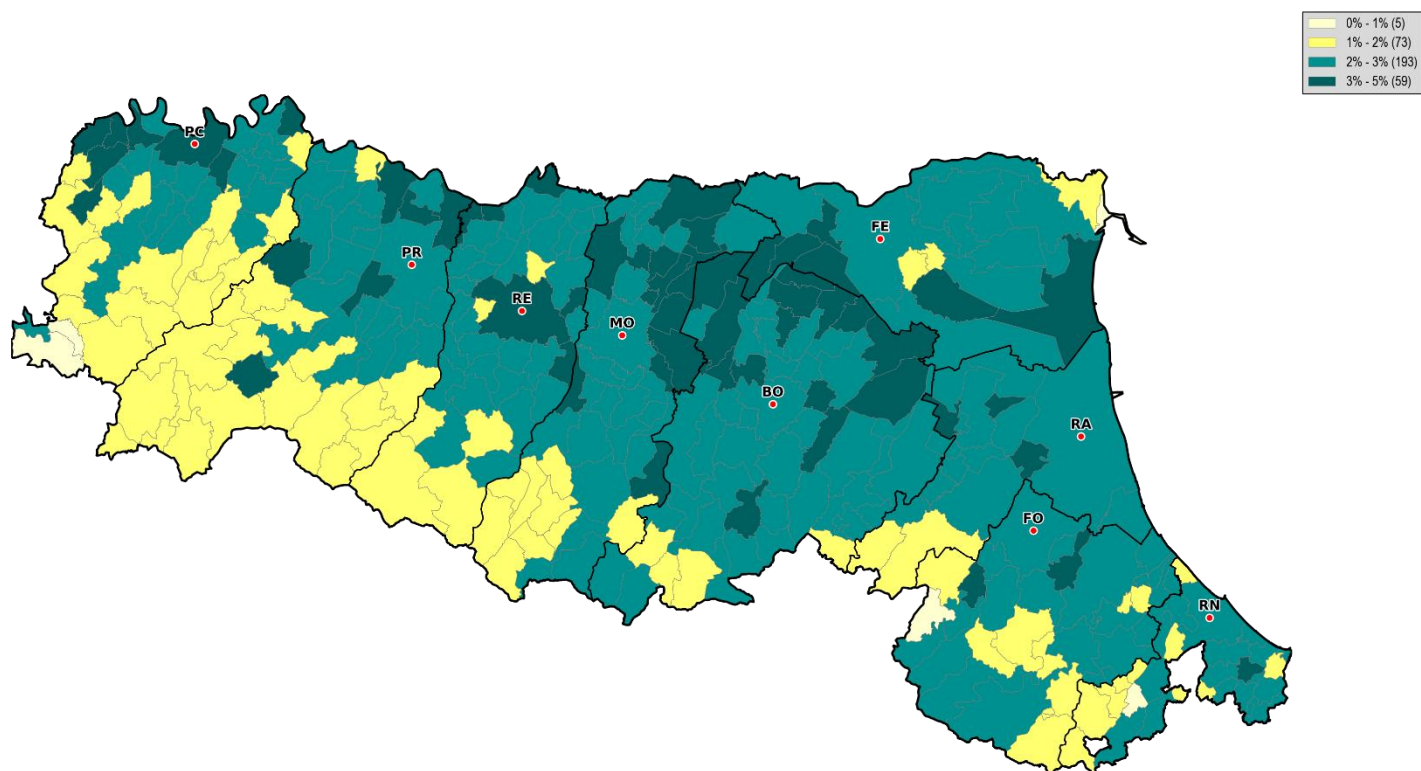


Figura 4: Distribuzione IMI 2025 nei comuni della regione



## Le dimensioni

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

Provincia	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m <sup>2</sup> 2025	STN media Differenza m <sup>2</sup> 2025/24	STN media m <sup>2</sup> 2025	STN media Differenza m <sup>2</sup> 2025/24
BOLOGNA	99,4	-0,4	87,4	0,1
FERRARA	105,6	1,5	105,7	-1,3
FORLI'-CESENA	114,1	2,5	110,4	0,7
MODENA	109,6	-0,2	106,2	2,1
PARMA	111,9	1,4	97,6	2,3
PIACENZA	116,5	-2,5	100,4	-2,9
RAVENNA	110,8	1,2	100,1	0,4
REGGIO NELL'EMILIA	116,0	-0,8	102,4	-0,4
RIMINI	100,2	1,9	95,4	0,9
<b>EMILIA-ROMAGNA</b>	<b>108,1</b>	<b>0,4</b>	<b>98,3</b>	<b>0,5</b>

Tabella 4: NTN 2025 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
BOLOGNA	1.422	5.810	4.710	1.909	1.966	15.817
FERRARA	624	2.029	1.627	918	1.114	6.311
FORLI'-CESENA	368	1.379	1.442	815	1.052	5.056
MODENA	641	3.070	3.488	1.847	1.811	10.858
PARMA	525	1.983	2.176	1.034	1.293	7.010
PIACENZA	316	1.183	1.476	840	1.041	4.856
RAVENNA	457	2.219	1.621	850	1.324	6.471
REGGIO NELL'EMILIA	367	2.085	2.291	1.131	1.585	7.458
RIMINI	431	1.576	1.301	621	579	4.509
<b>EMILIA-ROMAGNA</b>	<b>5.152</b>	<b>21.334</b>	<b>20.131</b>	<b>9.966</b>	<b>11.765</b>	<b>68.348</b>

Tabella 5: NTN 2025 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
BOLOGNA	873	2.599	1.638	565	413	6.089
FERRARA	149	673	645	292	346	2.105
FORLI'-CESENA	106	404	549	259	275	1.593
MODENA	198	692	888	447	372	2.596
PARMA	333	1.048	959	414	324	3.078
PIACENZA	142	576	594	282	207	1.800
RAVENNA	291	1.194	709	360	437	2.991
REGGIO NELL'EMILIA	169	834	910	376	334	2.623
RIMINI	222	686	645	251	196	2.001
<b>EMILIA-ROMAGNA</b>	<b>2.483</b>	<b>8.707</b>	<b>7.538</b>	<b>3.245</b>	<b>2.904</b>	<b>24.877</b>

Tabella 6: Variazione % NTN 2025/24 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
BOLOGNA	7,4%	7,5%	6,9%	5,5%	7,7%	7,1%
FERRARA	-0,7%	7,2%	11,1%	15,6%	8,3%	8,7%
FORLÌ-CESENA	3,5%	3,0%	13,4%	1,3%	15,3%	8,0%
MODENA	7,0%	3,5%	8,4%	9,6%	5,6%	6,6%
PARMA	-8,1%	1,1%	9,0%	6,3%	5,8%	4,3%
PIACENZA	27,3%	15,1%	17,7%	10,9%	1,6%	12,6%
RAVENNA	-5,7%	6,4%	13,4%	14,3%	11,1%	9,0%
REGGIO NELL'EMILIA	-1,7%	11,4%	11,1%	7,4%	3,8%	8,3%
RIMINI	-1,6%	0,8%	3,3%	7,7%	8,0%	3,1%
<b>EMILIA-ROMAGNA</b>	<b>2,6%</b>	<b>6,1%</b>	<b>9,6%</b>	<b>8,3%</b>	<b>7,1%</b>	<b>7,3%</b>

Tabella 7: Variazione % NTN 2025/24 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
BOLOGNA	8,2%	5,3%	3,6%	-1,9%	16,4%	5,2%
FERRARA	19,0%	4,4%	6,7%	-1,3%	1,8%	4,7%
FORLÌ-CESENA	18,7%	3,9%	21,7%	-7,2%	15,9%	10,2%
MODENA	-1,7%	3,4%	26,3%	19,3%	16,1%	14,5%
PARMA	-7,6%	0,3%	0,7%	8,9%	8,0%	1,3%
PIACENZA	34,0%	19,1%	20,1%	6,1%	3,5%	16,2%
RAVENNA	-1,9%	4,9%	17,2%	13,3%	1,9%	7,3%
REGGIO NELL'EMILIA	-7,6%	8,5%	10,5%	21,7%	3,1%	8,9%
RIMINI	2,9%	-2,4%	0,6%	1,7%	7,2%	0,5%
<b>EMILIA-ROMAGNA</b>	<b>4,1%</b>	<b>4,8%</b>	<b>9,9%</b>	<b>6,6%</b>	<b>8,0%</b>	<b>6,8%</b>

## Le quotazioni

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

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
BOLOGNA	3.066	2,7%	1.663	2,3%
FERRARA	1.191	0,5%	973	0,3%
FORLÌ-CESENA	1.574	0,6%	1.606	0,6%
MODENA	1.817	4,4%	1.159	4,5%
PARMA	1.820	3,2%	963	3,2%
PIACENZA	1.304	0,9%	896	-0,3%
RAVENNA	1.834	2,0%	1.510	1,0%
REGGIO NELL'EMILIA	1.433	2,9%	972	1,7%
RIMINI	2.145	1,2%	2.098	0,7%
<b>EMILIA-ROMAGNA</b>	<b>2.029</b>	<b>2,5%</b>	<b>1.321</b>	<b>1,9%</b>

**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 5: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

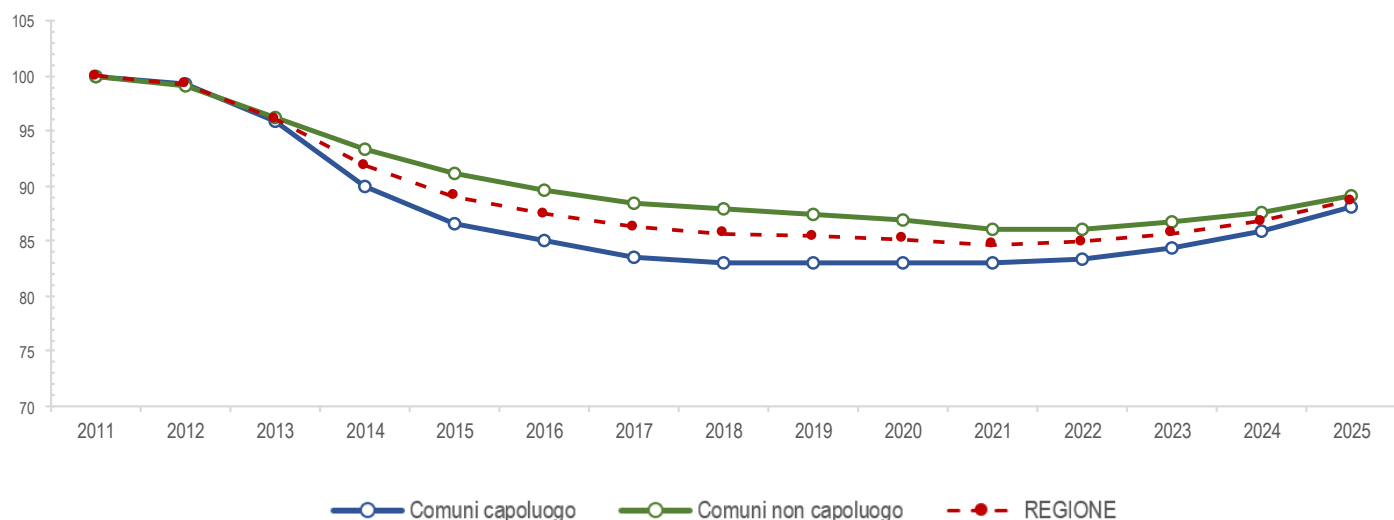
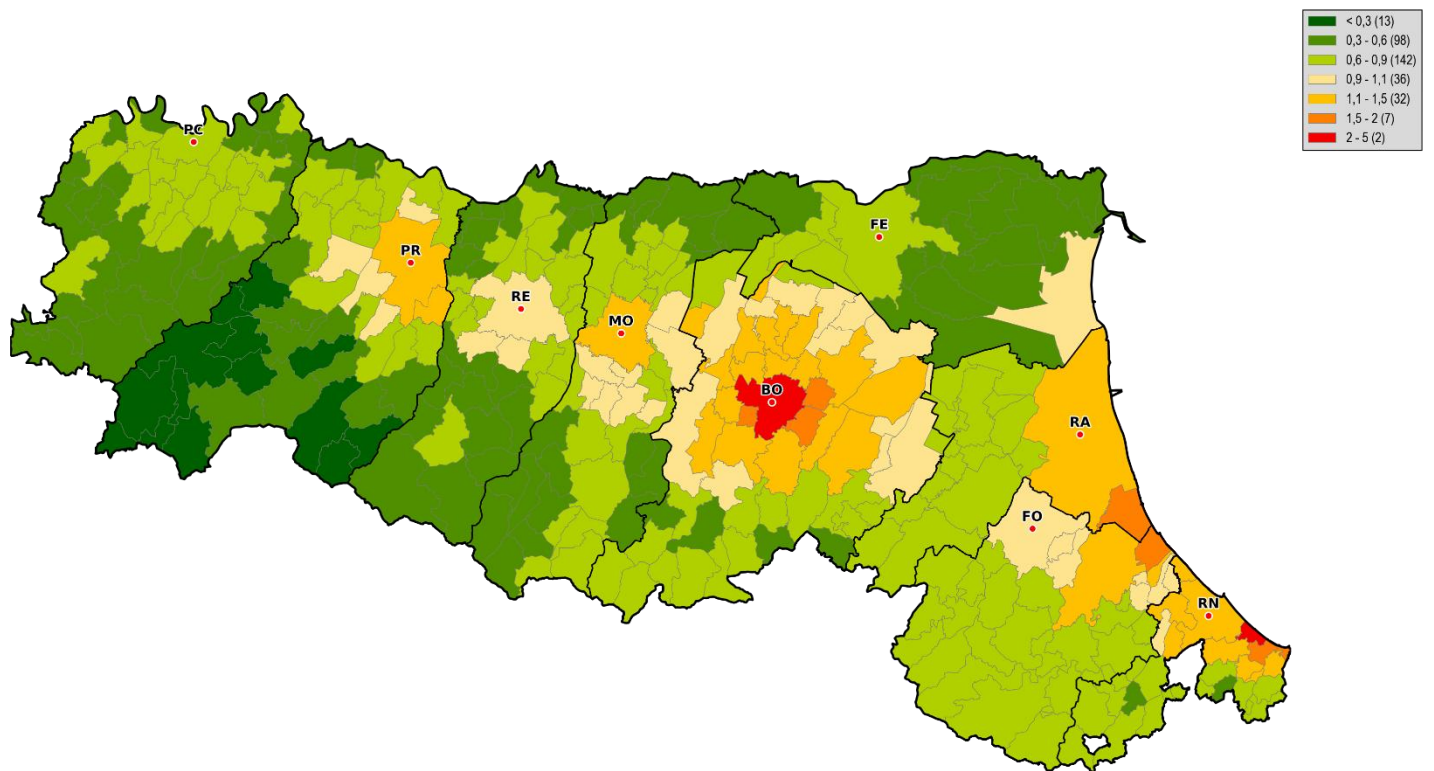


Figura 6: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2025 (valore medio nazionale =1)



## Le locazioni

In Tabella 9 sono riportati i dati, ripartiti per segmento di mercato, relativi alle locazioni registrate nel 2025 in ambito regionale e alle rispettive variazioni percentuali rispetto all'anno precedente.

Complessivamente, in Emilia Romagna risultano locate 90.522 abitazioni, con un incremento dell'1,4% rispetto al 2024. L'indicatore di intensità del mercato delle locazioni (IML), calcolato come rapporto percentuale tra il numero di nuove locazioni e l'ammontare di unità immobiliari non destinate ad abitazione principale, misura la quota percentuale di immobili locati nell'anno sul totale degli immobili potenzialmente disponibili; a livello regionale tale valore si attesta all'8,3%.

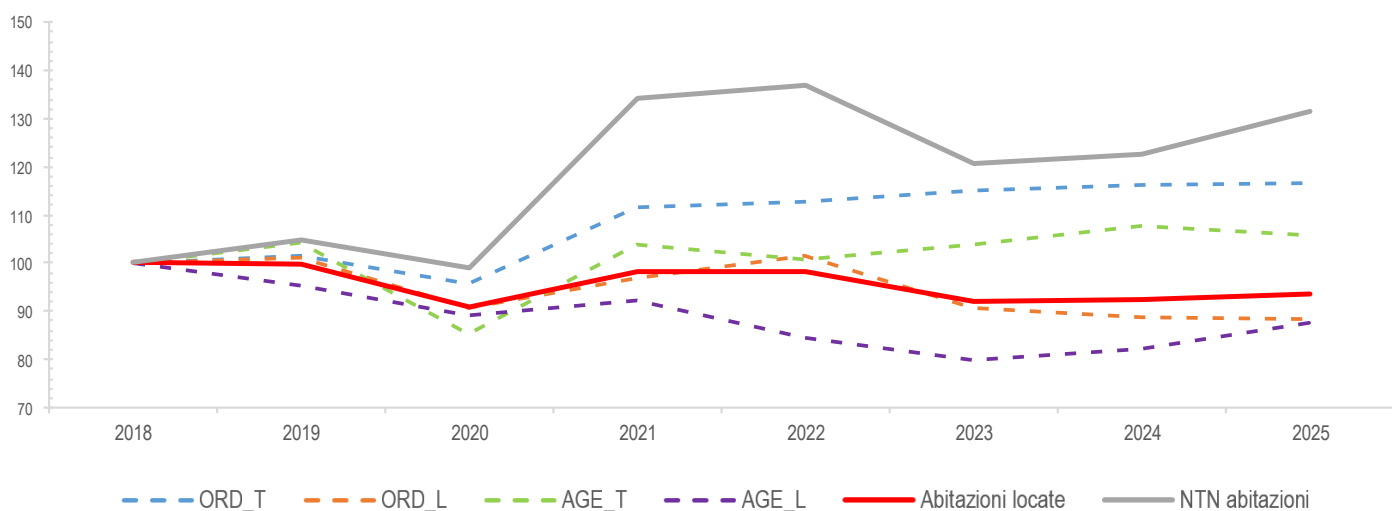
In termini di numerosità, circa il 73% delle abitazioni locate è riconducibile a contratti a lungo termine: 39.758 unità per la tipologia ordinaria (pari al 44% circa) e 26.303 per la tipologia agevolata (29%). Il restante 27% riguarda contratti di natura transitoria.

Le abitazioni locate nel segmento agevolato a lungo termine registrano la crescita più sostenuta (+6,2%); positivo il saldo anche per le abitazioni con locazione ordinaria transitoria (+0,3%), mentre diminuiscono i contratti ordinari a lungo termine e quelli agevolati transitori (rispettivamente -0,7% e -1,8%).

Tabella 9: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025	Abitazioni locate Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	18.798	0,3%	20,8%	1,7%
ORD_L	39.758	-0,7%	43,9%	3,6%
AGE_T	5.663	-1,8%	6,3%	0,5%
AGE_L	26.303	6,2%	29,1%	2,4%
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>90.522</b>	<b>1,4%</b>	<b>100,0%</b>	<b>8,3%</b>

Figura 7: Numero indice del numero di abitazioni compravendute, locate e per segmento di mercato



## 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. 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 10 si analizzano i dati di NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale. La provincia di Bologna, nel 2025 registra, complessivamente 15.817 compravendite (NTN), con un aumento pari al 7,1% rispetto al 2024. Rispetto alle dinamiche di crescita, nel 2025, la Seconda semicintura sud-ovest registra l'aumento più significativo (+ 17%), seguita dalla macroarea Montana (+ 15,8%). Le crescite più moderate riguardano le macroaree Bologna capoluogo (+5,2%) e la Seconda semicintura nord (+5,8%), mentre l'area più in difficoltà è rappresentata Prima semicintura sud, l'unica a registrare un calo delle transazioni (- 0,4%). Vengono, inoltre, indicati i dati IMI (rapporto percentuale tra NTN e STOCK di unità immobiliari) relativi al 2025; per tutte le macroaree, l'indicatore IMI risulta pressoché in linea con il valore medio provinciale pari a 2,72%. Nello specifico le aree più dinamiche sono rappresentate dalla Prima e dalla Seconda semicintura nord rispettivamente (3,00% e 3,06%); le macroaree Prima semicintura sud (2,69%), Bologna capoluogo (2,63%) e Montana (2,23%) si attestano su quote di stock compravenduto leggermente inferiori alla media. La differenza dell'indice medio IMI, rispetto al 2024, pari a (+ 0,17), riflette anche tra le varie macroaree un andamento sostanzialmente analogo a quello dei rispettivi NTN.

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 e 2025 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, la ripresa nel 2024 e la sostanziale stazionarietà nel 2025.

In Tabella 11 sono indicate la quotazione media e la variazione annua relative a ciascuna macroarea provinciale. Fatta eccezione per la macroarea Montana in cui si registra un abbattimento pari all'1,5%, le restanti macroaree rilevano un incremento delle quotazioni medie, con variazioni oscillanti da +1,0% nella Seconda semicintura Sud-Ovest, a +4,0% nella Seconda semicintura Nord. La quotazione media, pari a €/m<sup>2</sup> 2.222, aumenta del 2,6%, in linea con l'andamento tendenziale del capoluogo, che registra una variazione positiva del 2,7%.

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 una inversione di tendenza, con segno positivo, registrato nel 2025 in tutti gli ambiti territoriali della provincia.

In Tabella 12 è indicato il flusso delle abitazioni locatate nel 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia. Nel capoluogo bolognese sono 14.128 le abitazioni locatate nel 2025, con una crescita complessiva del 6,7% rispetto all'anno precedente e un indicatore di dinamicità del mercato delle locazioni (IML) pari al 13,3%. Il segmento di mercato ordinario di lungo periodo (ORD\_L) registra il più consistente numero di locazioni, 7.863 unità (55,7% del totale) con un incremento del 3,7% rispetto all'anno precedente, seguito dal segmento agevolato di lungo periodo (AGE\_L) che conta 3.316 unità per una quota pari al 23,5% del totale, in forte crescita rispetto al 2024 (+23%). Complessivamente, il segmento di lungo periodo (ordinario e agevolato), copre oltre il 79% del mercato locativo; la restante quota del 21% è affidata ai segmenti minori, ordinario transitorio (ORD\_T) e agevolato transitorio (AGE\_T). Il solo segmento di mercato AGE\_T registra, rispetto al 2024, una variazione negativa del numero di abitazioni locatate (-6,2%).

## La provincia

Figura 8: Macroaree provinciali di Bologna

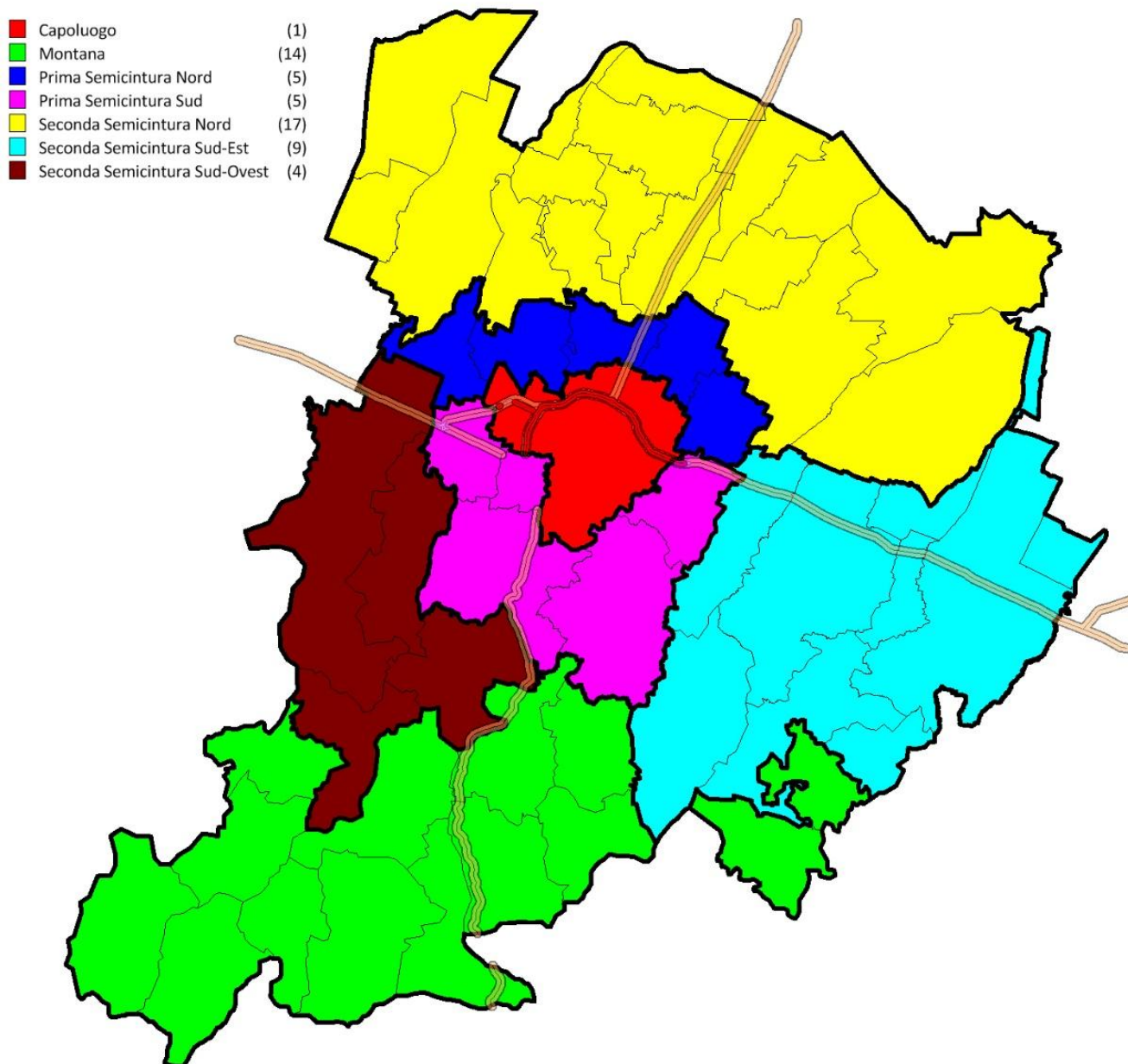


Tabella 10: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per macroarea
MONTANA	1.171	15,8%	2,23%	0,30	7,4%
PRIMA SEMICINTURA NORD	1.091	11,4%	3,00%	0,29	6,9%
PRIMA SEMICINTURA SUD	1.689	-0,4%	2,69%	-0,02	10,7%
SECONDA SEMICINTURA NORD	2.941	5,8%	3,06%	0,16	18,6%
SECONDA SEMICINTURA SUD-EST	1.925	11,1%	2,74%	0,27	12,2%
SECONDA SEMICINTURA SUD-OVEST	912	17,0%	2,81%	0,40	5,8%
<b>BOLOGNA (solo capoluogo)</b>	<b>6.089</b>	<b>5,2%</b>	<b>2,63%</b>	<b>0,12</b>	<b>38,5%</b>
<b>BOLOGNA (intera provincia)</b>	<b>15.817</b>	<b>7,1%</b>	<b>2,72%</b>	<b>0,17</b>	<b>100,0%</b>

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

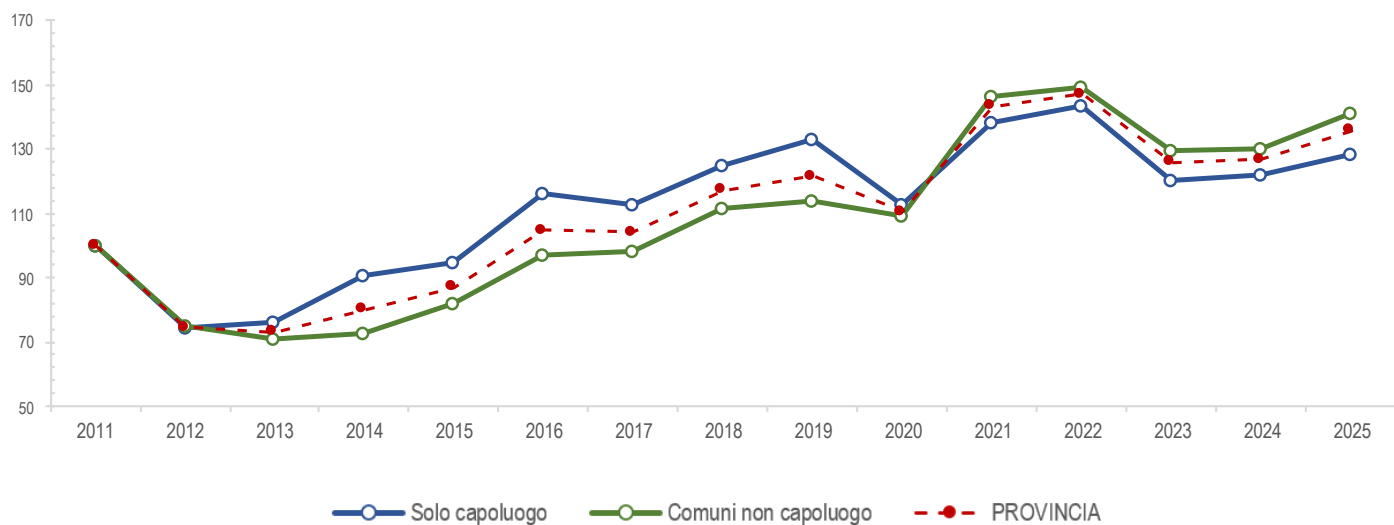


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

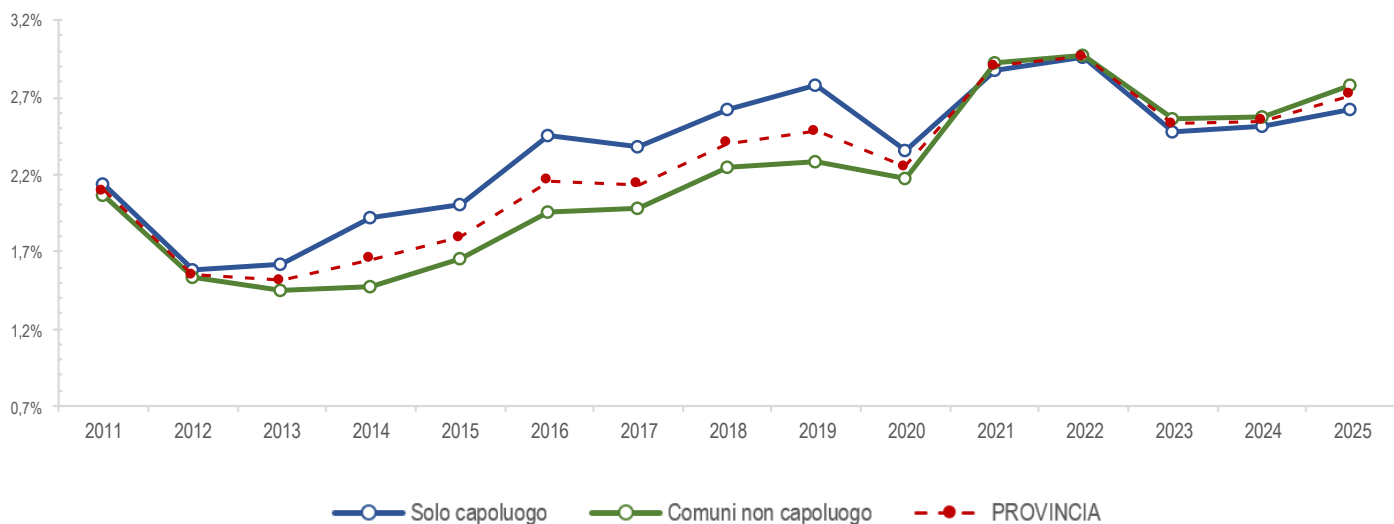


Tabella 11: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
MONTANA	910	-1,5%
PRIMA SEMICINTURA NORD	2.063	3,8%
PRIMA SEMICINTURA SUD	2.431	1,8%
SECONDA SEMICINTURA NORD	1.575	4,0%
SECONDA SEMICINTURA SUD-EST	1.580	1,9%
SECONDA SEMICINTURA SUD-OVEST	1.396	1,0%
<b>BOLOGNA (solo capoluogo)</b>	<b>3.066</b>	<b>2,7%</b>
<b>BOLOGNA (intera provincia)</b>	<b>2.222</b>	<b>2,6%</b>

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

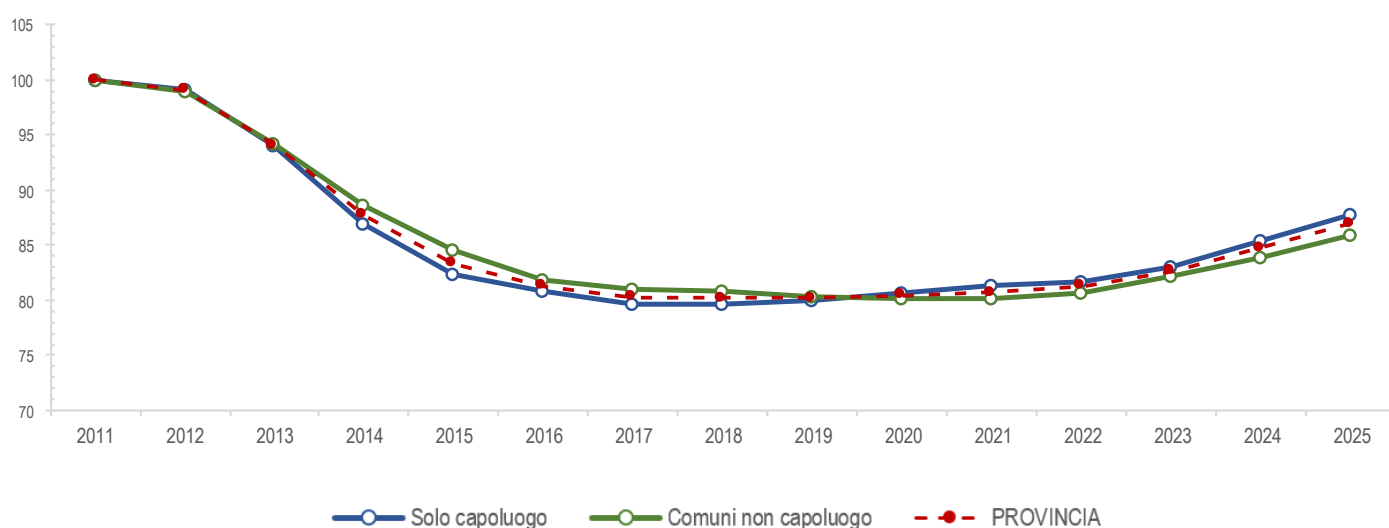


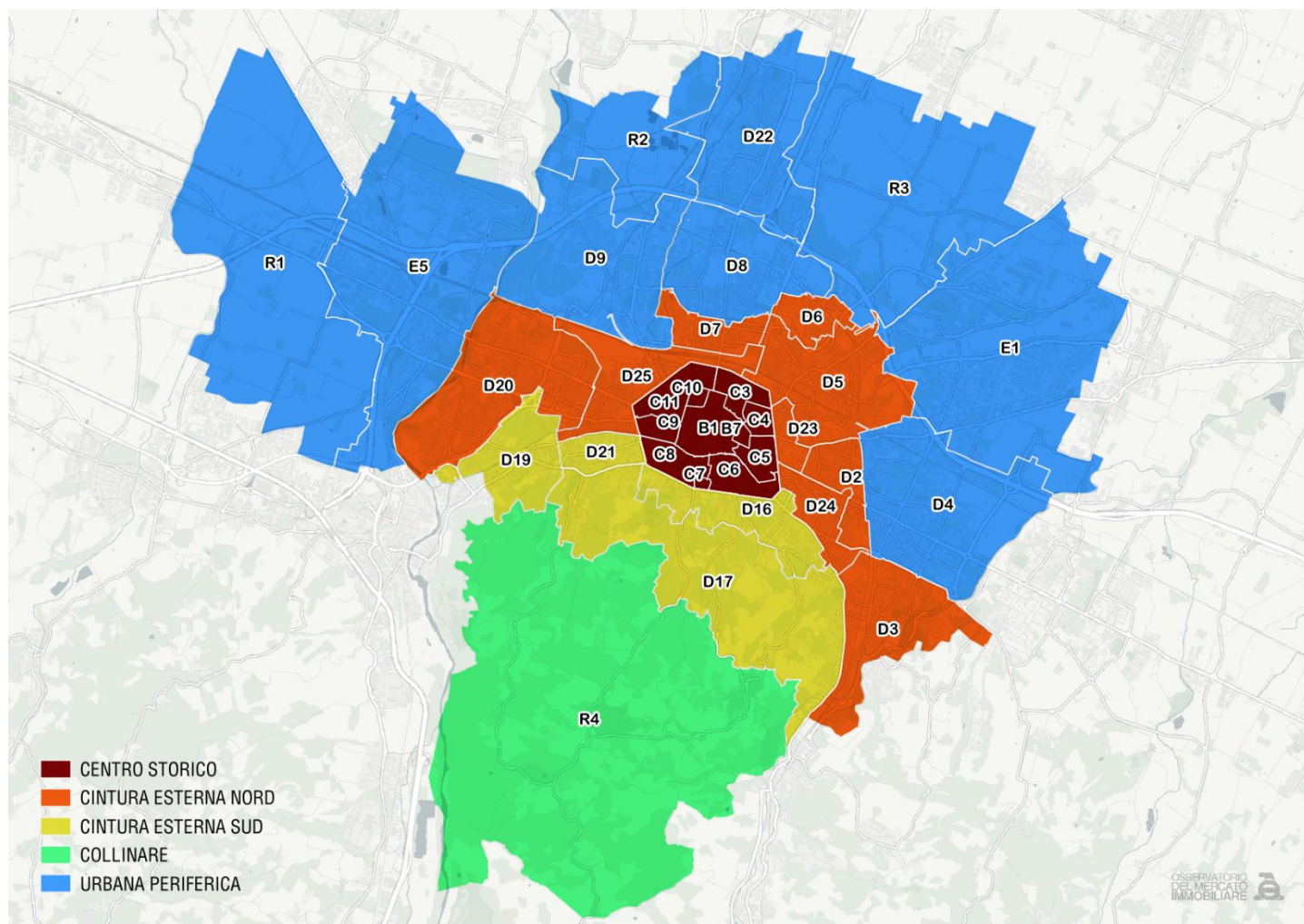
Tabella 12: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025	Abitazioni locate Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	2.389	1,0%	16,9%	2,2%
ORD_L	7.863	3,7%	55,7%	7,4%
AGE_T	560	-6,2%	4,0%	0,5%
AGE_L	3.316	23,0%	23,5%	3,1%
<b>BOLOGNA (solo capoluogo)</b>	<b>14.128</b>	<b>6,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>13,3%</b>

## Il comune

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 socioeconomiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica.

Figura 12: Macroaree Urbane di Bologna



In Tabella 13 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, nel dettaglio delle macroaree urbane.

Con 6.089 compravendite registrate, nell'intero comune si registra un incremento del 5,2% rispetto al 2024, tuttavia alcune macroaree mostrano un andamento negativo con abbattimenti delle contrattazioni che oscillano da -0,5% nella macroarea Centro storico a -3,0% nella macroarea Cintura esterna sud (il dato negativo della macroarea Collinare -24,5% risulta poco significativo in relazione all'esiguo numero delle transazioni che vengono registrate in questa zona). In ripresata le macroaree Urbana periferica e Cintura esterna nord, che individuano i territori più pianeggianti posti a nord del centro storico; in termini assoluti, dette macroaree, assorbono la maggior quota di NTN, pari a quasi il 75% degli scambi.

L'indicatore di intensità del mercato IMI dell'intero comune, pari a 2,6%, evidenzia una buona movimentazione delle abitazioni con un leggero rialzo rispetto al 2024 (+0,13). Per le singole macroaree, l'indicatore IMI, segue la tendenza rispettivamente registrata per i volumi di compravendita, con differenze contenute tra -0,56 nella macroarea Collinare e +0,33 nella macroarea Urbana periferica.

Nella Tabella 14 viene analizzato l'aspetto economico. La quotazione media registrata nell'intero Comune di Bologna, pari a 3.003 €/m<sup>2</sup>, risulta in aumento del 3,2% rispetto alla quotazione media riferita all'anno precedente. Analogo andamento si rileva nelle singole macroaree in cui le quotazioni riportano incrementi compresi tra +3,1% nel Centro storico e +3,9% nella Cintura esterna nord. Per la sola macroarea Collinare si registra una variazione media negativa pari a -3,7%, a fronte della quotazione media più elevata (€/m<sup>2</sup> 3.725). A seguire, le macroaree urbane maggiormente apprezzate risultano la Cintura esterna sud e il Centro storico che, rispettivamente, raggiungono quotazioni pari 3.647 €/m<sup>2</sup> e 3.341 €/m<sup>2</sup>, mentre la macroarea Urbana Periferica registra la quotazione inferiore (2.676 €/m<sup>2</sup>).

Nella 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, 722 NTN), la D20 (Saffi-Santa Viola-Barca, 576 NTN), la E5 (Borgo Panigale-Birra-Casteldebole, 499 NTN), la D5 (San Donato, 471 NTN) e la D8 (Bolognina Arcoveggio, 370 NTN). Anche per il 2025, 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 Figura 14 le differenti gradazioni di colore rappresentano la dinamicità del mercato, in termini di IMI, quota di stock di abitazioni compravenduto, nell'ambito delle zone OMI del capoluogo. L'indicatore dell'intensità del mercato risulta particolarmente significativo, ovvero superiore al 3%, nelle zone periferiche D20 (Saffi- Santa Viola-Barca), D4 (Mazzini-Fossolo), D9 (Marco Polo-Pescarola) e nelle zone più esterne E5 (Borgo Panigale-Birra-Casteldebole) ed R3 (Agricola nord est).

In Figura 15 sono rappresentati i differenziali dei valori medi di zona rispetto alla media comunale (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; al contrario, salgono dal centro verso le zone pedecollinari e collinari poste a sud del centro urbano.

Dalla Tabella 15 alla Tabella 19 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 2024, l'IMI del 2025 e le quotazioni medie con le rispettive variazioni rispetto al 2024.

In particolare, dalla Tabella 15 emerge, che la macroarea Centro storico, con 926 NTN subisce una diminuzione delle contrattazioni (-0,5%) in contrapposizione con la quotazione media in risalita pari a 3.341 €/m<sup>2</sup> (+3,1%). Le zone OMI maggiormente dinamiche in termini di numerosità delle contrattazioni sono la B1 con 186 NTN, in crescita del 21,9%, e la C11 con 175 NTN che, al contrario, mostra una tendenza sfavorevole (-12,7% rispetto al 2024). Le variazioni percentuali più elevate si riscontrano nelle zone C4 (+74,5%) e B7 (+290,1%), ma con volumi di compravendita che si attestano sotto le 50 unità (rispettivamente 48 e 28 NTN); le perdite percentuali più significative si registrano, invece, nelle zone C9 (-44,4%) e C3 (-22,7%). In termini economici, tutte le zone della macroarea mostrano segno positivo, eccetto la zona C3 perfettamente in linea con la quotazione dell'anno precedente; la zona più apprezzata è la C6 con 4.046 €/m<sup>2</sup>; seguono le zone B1 (3.750 €/m<sup>2</sup>), C5 (3.729 €/m<sup>2</sup>), B7 (3.613 €/m<sup>2</sup>), C7 (3.571 €/m<sup>2</sup>), C8 (3.346 €/m<sup>2</sup>) e C9 (3.125 €/m<sup>2</sup>).

La Tabella 16 relativa alla macroarea Cintura esterna Nord, che rileva complessivamente una crescita del 3,8% del numero di transazioni normalizzate, evidenzia la tendenza positiva della zona D7 (+39%), e quella negativa della zona D25 con un calo del -12,1% degli scambi. La quotazione media risulta in rialzo del 3,9%, con variazioni percentuali massime nelle zone D20 (+7,7%) e D7 (+7,3%).

Le Tabella 17 e 18 individuano le macroaree che contengono, tra le altre, le zone OMI maggiormente apprezzate del capoluogo e che corrispondono al territorio a sud del centro storico: la macroarea Cintura esterna Sud che comprende le zone D16 (4.133 €/m<sup>2</sup>) e D17 (3.975 €/m<sup>2</sup>) e la macroarea Collinare individuata dalla sola zona R4 (3.725 €/m<sup>2</sup>).

Infine, nella Tabella 19, relativa alla macroarea Urbana periferica che rappresenta la porzione più a nord del comune, si riscontra un territorio complessivamente caratterizzato dalla più elevata dinamica di mercato (2.279 NTN), in crescita rispetto al 2024 (+12,1%), e dal minore apprezzamento (quotazione media pari a 2.676 €/m<sup>2</sup>). Al suo interno, la zona D4 (Mazzini-Fossolo) detiene, in valore assoluto, il maggior numero di compravendite normalizzate a livello comunale (722 NTN).

Tabella 13: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per macroarea
CENTRO STORICO	926	-0,5%	2,2%	-0,01	15,2%
CINTURA ESTERNA NORD	2.271	3,8%	2,6%	0,10	37,3%
CINTURA ESTERNA SUD	597	-3,0%	2,2%	-0,07	9,8%
COLLINARE	16	-24,5%	1,7%	-0,56	0,3%
URBANA PERIFERICA	2.279	12,1%	3,0%	0,33	37,4%
<b>BOLOGNA</b>	<b>6.089</b>	<b>5,2%</b>	<b>2,6%</b>	<b>0,13</b>	<b>100,0%</b>

Tabella 14: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana

Macroaree urbane	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2025	Quotazione media Var % 2025/24
CENTRO STORICO	3.341	3,1%
CINTURA ESTERNA NORD	2.918	3,9%
CINTURA ESTERNA SUD	3.647	1,3%
COLLINARE	3.725	-3,7%
URBANA PERIFERICA	2.676	3,6%
<b>BOLOGNA</b>	<b>3.003</b>	<b>3,2%</b>

Figura 13: Distribuzione NTN 2025 nelle zone OMI

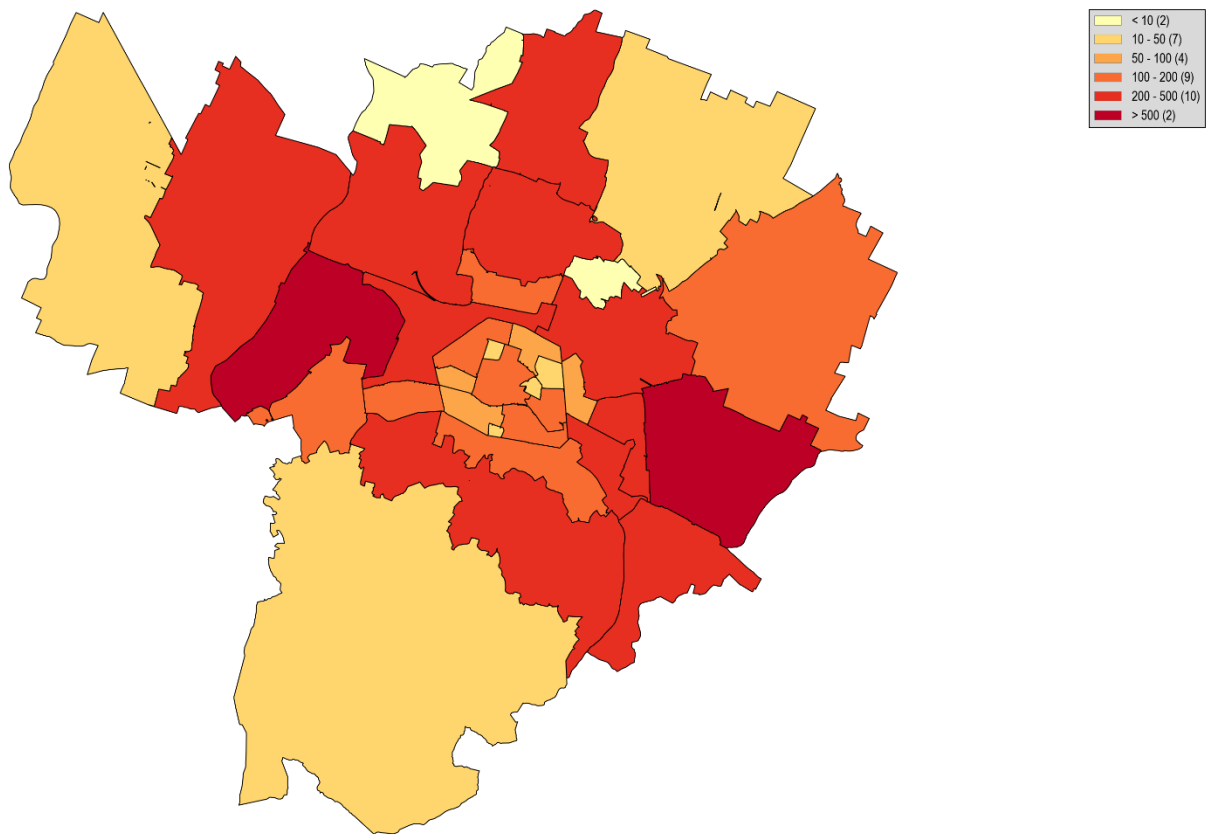


Figura 14: Distribuzione IMI 2025 nelle zone OMI

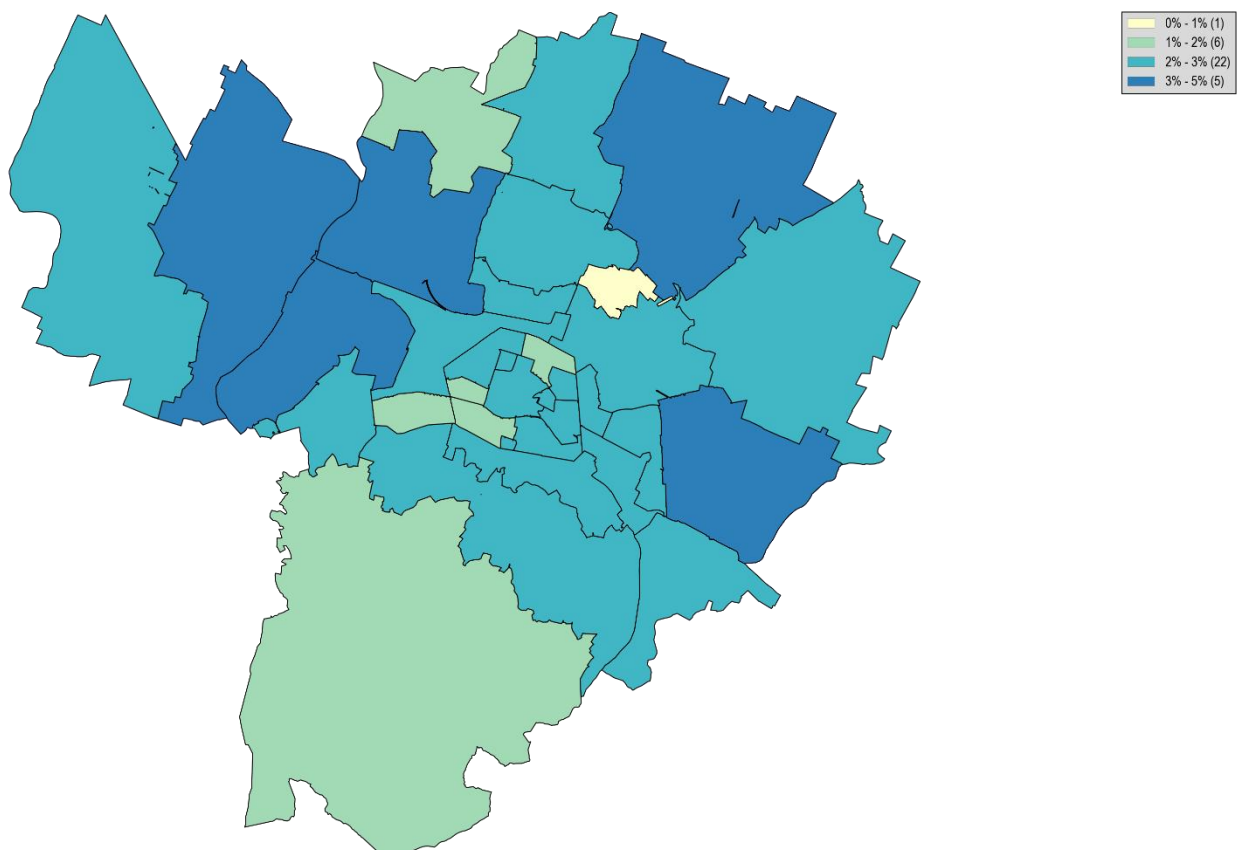


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2025 nelle zone OMI

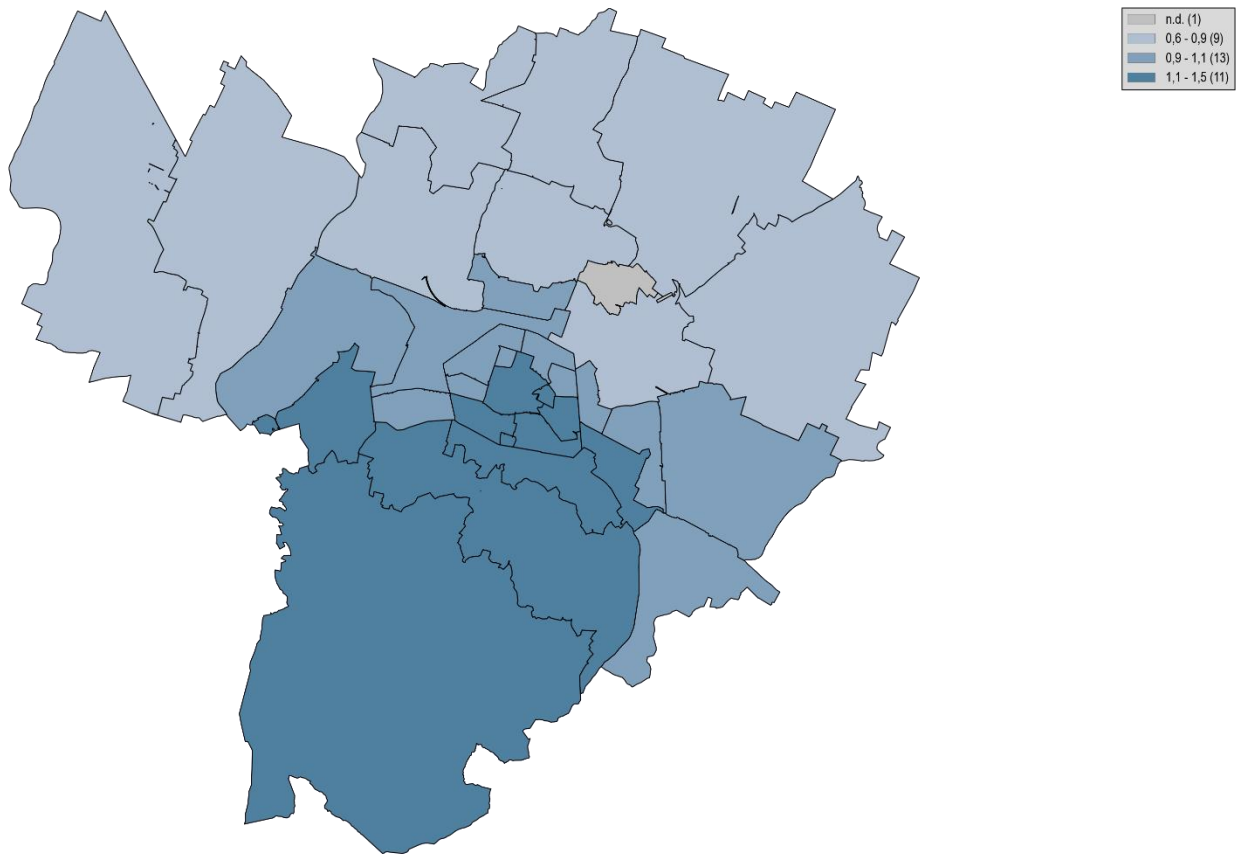


Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media –Centro Storico

Zona OMI	Denominazione Zona	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
B1	CENTRO STORICO	186	21,9%	2,37%	3.750	3,1%
B7	ZAMBONI - CASTELTIALTO- ALDROVANDI - SAN VITALE	28	290,1%	2,86%	3.613	5,2%
C10	QUARTIERE MARCONI PORTO: MILLE - GALLIERA - RIVA RENO - MARCONI	43	18,0%	2,51%	2.763	3,6%
C11	QUARTIERE MARCONI: S. FELICE - GRADA - VICINI - PIETRAMELLARA - INDIPENDENZA - FALEGNAMI - GALLIERA - MILLE - MARCONI	175	-12,7%	2,21%	2.763	2,2%
C3	IRNERIO CENTOTRECENTO MOLINE RIGHI P.ZZA OTTO AGOSTO INDIPENDENZA V.LI MASINI E PICHAT	74	-22,7%	1,92%	2.883	0,0%
C4	CENTOTRECENTO IRNERIO P.ZZA DI PORTA SAN DONATO V.LE FILOPANTI SAN VITALE PETRONI	48	74,5%	2,43%	2.942	2,3%
C5	SAN VITALE - VIALE ERCOLANI - PIAZZA CARDUCCI - DANTE - SANTO STEFANO - GUERRAZZI - PIAZZA ALDROVANDI	105	35,0%	2,40%	3.729	2,8%
C6	QUARTIERE GALVANI: SANTO STEFANO - P.ZZA DI PORTA S. STEFANO - VIALI GOZZADINI E PANZACCHI - SAVENELLA TOVAGLIE - D'AZEGLIO -	105	-11,4%	2,14%	4.046	3,3%
C7	QUARTIERE GALVANI MURA DI PORTA CASTIGLIONE: D'AZEGLIO - TOVAGLIE SAVENELLA - MURA DI PORTA CASTIGLIONE	19	5,6%	2,12%	3.571	2,6%
C8	QUARTIERE MALPIGHI SARAGOZZA: SANT'ISAIA - VIALI PEPOLI ALDINI - D'AZEGLIO BARBERIA	84	-5,0%	1,84%	3.346	6,1%
C9	QUARTIERE MALPIGHI: S.FELICE - GRADA - VICINI - S.ISAIA - S.FRANCESCO - MALPIGHI	61	-44,4%	1,89%	3.125	3,7%
<b>CENTRO STORICO</b>		<b>926</b>	<b>-0,5%</b>	<b>2,20%</b>	<b>3.341</b>	<b>3,1%</b>

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media –Cintura Esterna Nord

Zona OMI	Denominazione Zona	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
D2	SAN VITALE	222	5,6%	2,60%	3.238	1,0%
D20	SAFFI SANTA VIOLA BARCA	576	0,6%	3,03%	2.840	7,7%
D23	V.LE FILOPANTI - MASSARENTI - ZANOLINI - STAZIONE S. VITALE	51	18,2%	2,39%	2.842	5,7%
D24	MURRI	227	3,0%	2,52%	3.523	1,4%
D25	STAZIONE - VIALE FILOPANTI - VIA DEL CHIU'	264	-12,1%	2,44%	2.950	4,2%
D3	SAN RUFFILLO EST	295	13,2%	2,76%	3.028	3,7%
D5	SAN DONATO	471	2,2%	2,36%	2.560	1,5%
D6	FIERA	0	-	-	-	-
D7	MATTEOTTI - P.ZZA UNITA'	164	39,0%	2,42%	2.879	7,3%
<b>CINTURA ESTERNA NORD</b>		<b>2.271</b>	<b>3,8%</b>	<b>2,60%</b>	<b>2.918</b>	<b>3,9%</b>

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Cintura Esterna Sud

Zona OMI	Denominazione Zona	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
D16	PEDECOLLINARE	133	-12,7%	2,03%	4.133	0,7%
D17	PEDECOLLINARE E SEMICOLLINARE	217	15,4%	2,98%	3.975	-1,0%
D19	STADIO FUNIVIA	136	-7,0%	2,30%	3.338	5,2%
D21	ANDREA COSTA - SARAGOZZA	112	-13,7%	1,62%	3.105	1,6%
<b>CINTURA ESTERNA SUD</b>		<b>597</b>	<b>-3,0%</b>	<b>2,25%</b>	<b>3.647</b>	<b>1,3%</b>

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Collinare

Zona OMI	Denominazione Zona	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
R4	AGRICOLA SUD	16	-24,5%	1,71%	3.725	-3,7%
<b>COLLINARE</b>		<b>16</b>	<b>-24,5%</b>	<b>1,71%</b>	<b>3.725</b>	<b>-3,7%</b>

Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Urbana Periferica

Zona OMI	Denominazione Zona	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
D22	CORTICELLA	236	23,6%	2,76%	2.498	3,5%
D4	MAZZINI - FOSSOLO	722	10,4%	3,03%	3.018	4,6%
D8	BOLOGNINA ARCOVEGGIO	370	-4,2%	2,76%	2.575	2,0%
D9	MARCO POLO- PESCAROLA	256	55,8%	3,31%	2.668	3,7%
E1	ROVERI - PILASTRO	127	-6,4%	2,10%	2.275	2,7%
E5	BORGO PANIGALE- BIRRA- CASTELDEBOLE	499	12,2%	3,85%	2.530	3,8%
R1	AGRICOLA NORD OVEST	33	47,3%	2,78%	2.450	0,0%
R2	AGRICOLA NORD	5	19,0%	1,92%	2.281	-0,8%
R3	AGRICOLA NORD EST	31	5,1%	3,22%	2.141	1,9%
<b>URBANA PERIFERICA</b>		<b>2.279</b>	<b>12,1%</b>	<b>3,04%</b>	<b>2.676</b>	<b>3,6%</b>

## 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 20 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 2024.

Nel 2025 il mercato immobiliare residenziale registra un aumento del numero di compravendite sull'intero territorio provinciale pari all'8,7%. La variazione è in aumento in tutte le macroaree geografiche ma non è omogeneamente distribuita: i maggiori incrementi si registrano nelle macroaree Unione dei Comuni Terre e Fiumi (+22,5%) e Porzione Centro Sud (+21,5%), seguite dalla Porzione Nord Est (+11,4%). Anche per le restanti macroaree si rileva una tendenza positiva negli scambi, seppur più contenuta ed inferiore all'incremento medio provinciale: Porzione Centrale (+8,5%), Comacchio (+7,9%), Alto Ferrarese (+5,4%), Ferrara Capoluogo (+4,7%).

I maggiori volumi di compravendita si riscontrano nella macroarea Capoluogo, che con 2.105 NTN assorbe il 33,4% del mercato provinciale, seguita dalle macroaree Comacchio (1.328 NTN) e Alto Ferrarese (1.221 NTN). Anche la quota dello stock compravenduto è superiore a quella del 2024; l'indice IMI provinciale (0,22) 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, diminuisce nel 2023, risalendo nuovamente nel 2024, 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 2025, un aumento dello stock compravenduto su tutto l'ambito provinciale.

In Tabella 21 si illustra la quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale. La sostanziale stabilità rilevata sull'intera provincia (+0,4%), assume comportamenti non omogenei tra tutte le macroaree, che indicano lievi aumenti nell'Alto Ferrarese (+0,6%), Ferrara Capoluogo (0,5%) Comacchio e Porzione Centro Sud (+0,3%), Porzione Nord Est (+0,2%) e, per contro, una stazionarietà nelle macroaree Porzione Centrale e Unione dei Comuni Terre e Fiumi.

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.

Per quanto riguarda le locazioni nel capoluogo di provincia, i cui dati sono riportati in Tabella 22, si rilevano, rispetto all'anno 2024, aumenti nei segmenti "Ordinario transitorio (ORD\_T)" e "Agevolato di lungo periodo (AGE\_L)" pari, rispettivamente, a +6,2% e +5,3%. Al contrario si osservano diminuzioni nei segmenti "Ordinario di lungo periodo (ORD\_L)" e "Agevolato transitorio (AGE\_T)" pari, rispettivamente, a -2,0% e -8,6%. Complessivamente, si assiste ad un lieve incremento delle locazione abitative pari a +0,3%. In termini di numerosità, le abitazioni locate ammontano complessivamente a 5.201 unità, (valore sostanzialmente stabile rispetto all'annualità precedente); oltre il 57% del totale è assorbito dai contratti a lungo termine, con 852 abitazioni per la tipologia ordinaria (16,4%) e 2.134 per quella agevolata (41,0%).

## La provincia

Figura 16: Macroaree provinciali di Ferrara

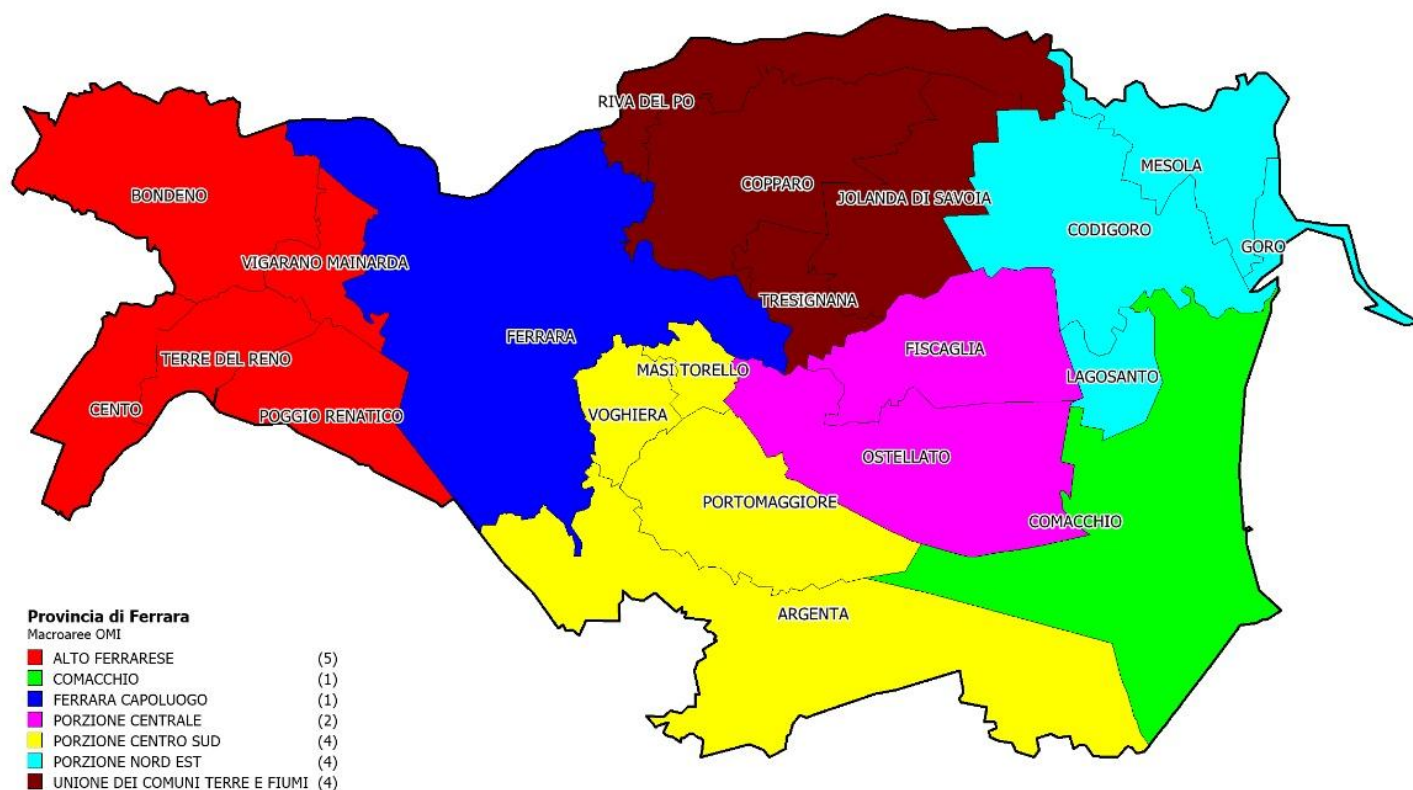


Tabella 20: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per macroarea
ALTO FERRARESE	1.221	5,4%	3,05%	0,15	19,4%
COMACCHIO	1.328	7,9%	3,10%	0,23	21,0%
PORZIONE CENTRALE	220	8,5%	2,52%	0,20	3,5%
PORZIONE CENTRO SUD	574	21,5%	2,73%	0,49	9,1%
PORZIONE NORD EST	328	11,4%	2,12%	0,22	5,2%
UNIONE DEI COMUNI TERRE E FIUMI	534	22,5%	2,66%	0,49	8,5%
<b>FERRARA (solo capoluogo)</b>	<b>2.105</b>	<b>4,7%</b>	<b>2,69%</b>	<b>0,12</b>	<b>33,4%</b>
<b>FERRARA (intera provincia)</b>	<b>6.311</b>	<b>8,7%</b>	<b>2,79%</b>	<b>0,22</b>	<b>100,0%</b>

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

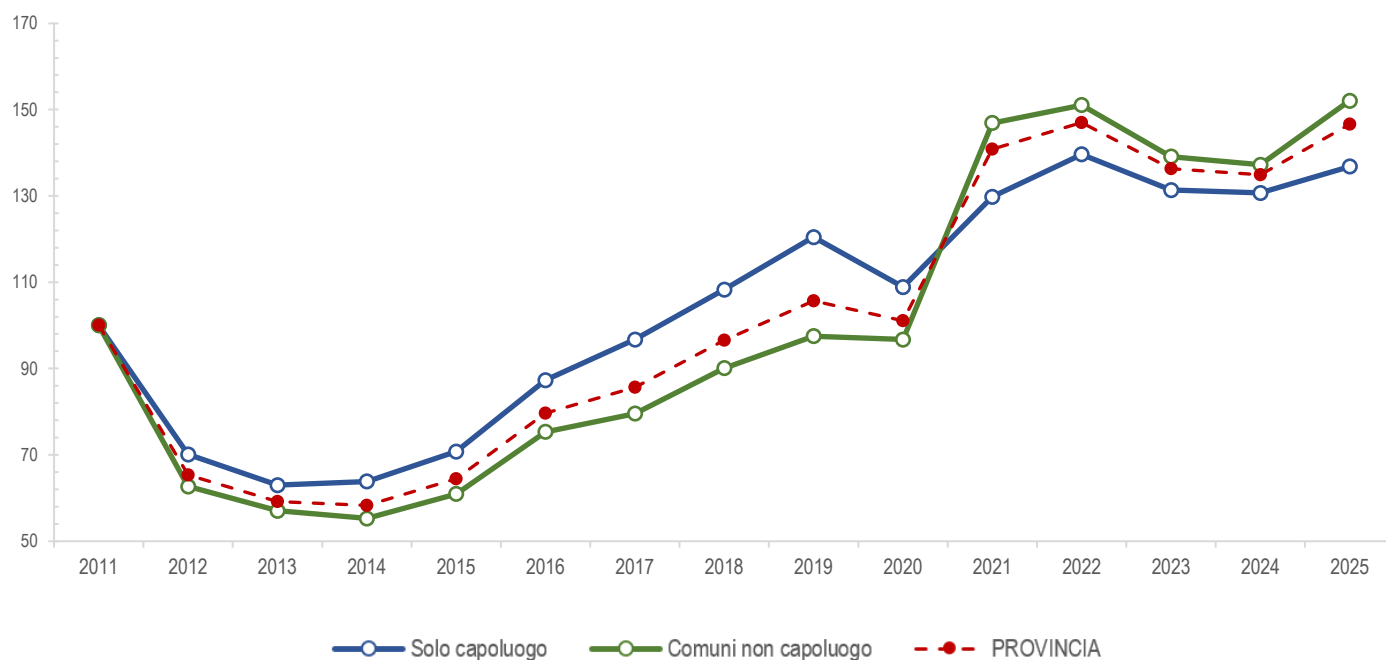


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

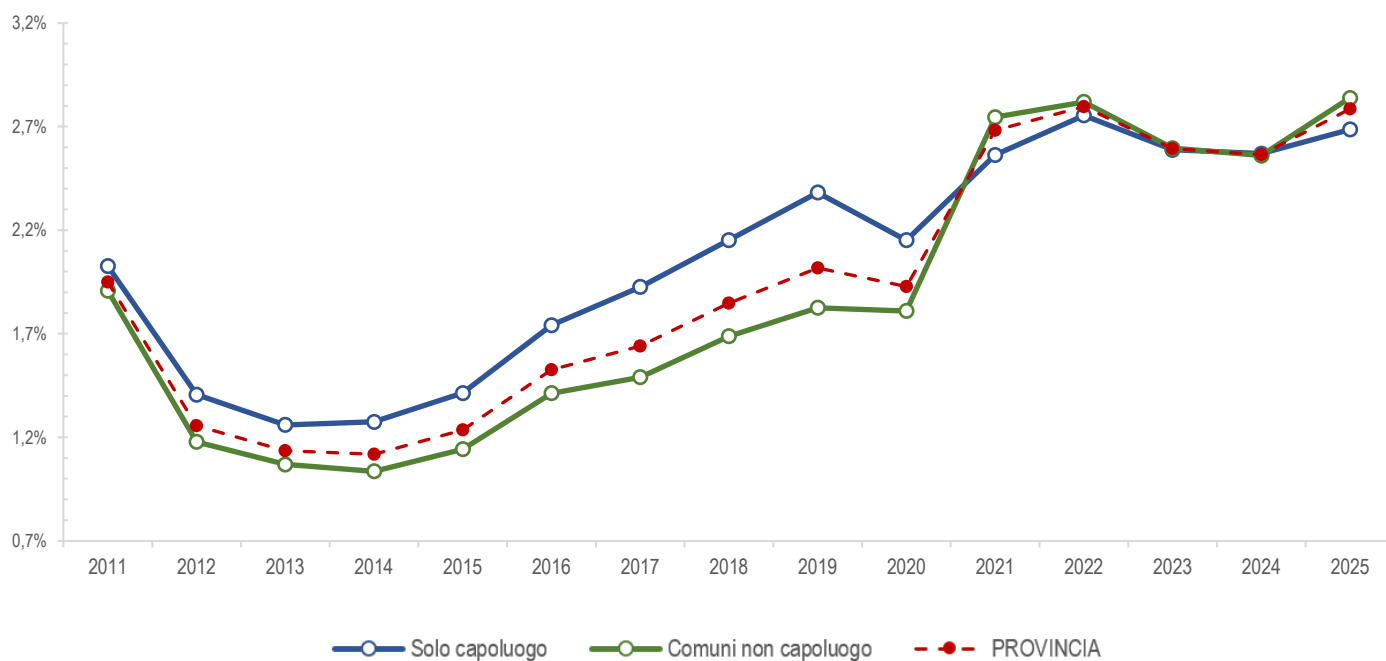


Tabella 21: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
ALTO FERRARESE	938	0,6%
COMACCHIO	1.363	0,3%
PORZIONE CENTRALE	701	0,0%
PORZIONE CENTRO SUD	774	0,3%
PORZIONE NORD EST	758	0,2%
UNIONE DEI COMUNI TERRE E FIUMI	705	0,0%
<b>FERRARA (solo capoluogo)</b>	<b>1.191</b>	<b>0,5%</b>
<b>FERRARA (intera provincia)</b>	<b>1.048</b>	<b>0,4%</b>

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

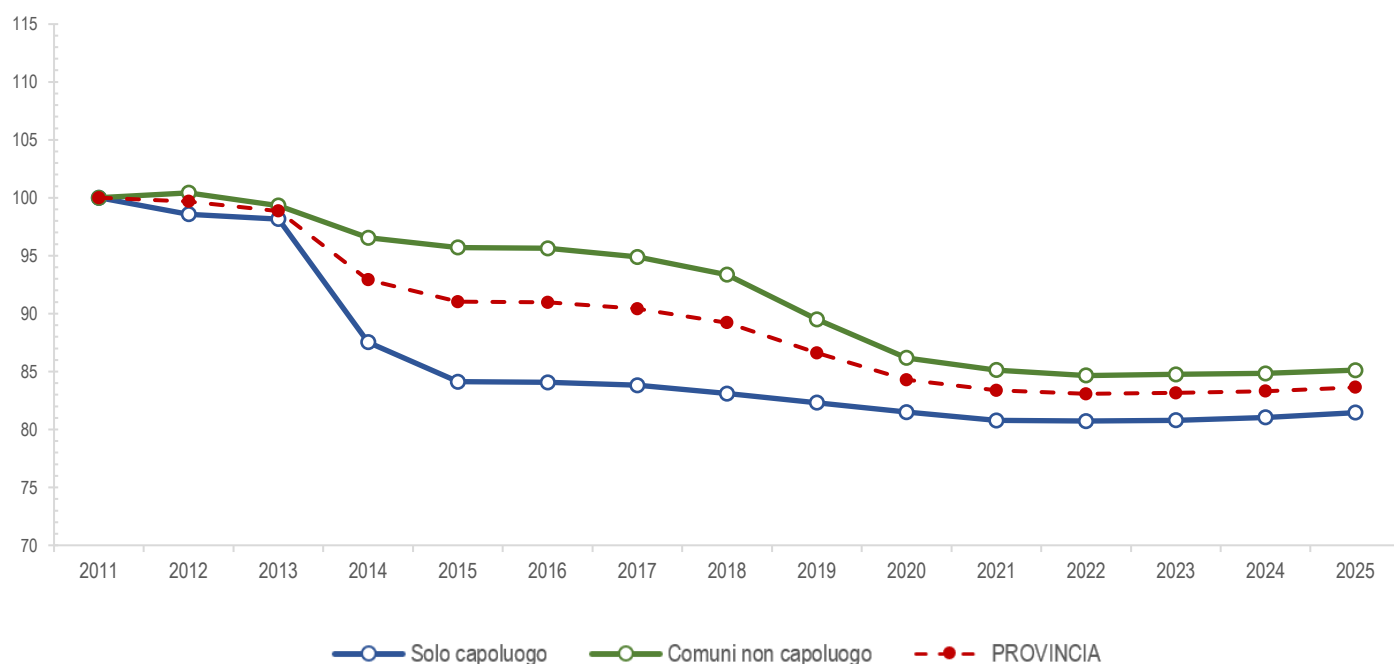


Tabella 22: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025	Abitazioni locate Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	887	6,2%	17,1%	2,9%
ORD_L	852	-2,0%	16,4%	2,8%
AGE_T	1.328	-8,6%	25,5%	4,3%
AGE_L	2.134	5,3%	41,0%	6,9%
<b>FERRARA (solo capoluogo)</b>	<b>5.201</b>	<b>0,3%</b>	<b>100,0%</b>	<b>16,8%</b>

## Il comune

---

La Tabella 23 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 aumento del 4,7% relativamente ai volumi di compravendita.

In termini assoluti, il maggior numero degli scambi si concentra prevalentemente nelle zone centrali e semicentrali che complessivamente sfiorano il 60% delle contrattazioni: la zona B4, con 470 NTN detiene la maggior quota di mercato (22%), seguita dalla zona C3 con 359 NTN (17%), con variazioni contrapposte rispettivamente del -0,2% e del +2,1%. In crescita anche le zone C2 (+23,6%), C4 (+18,5%), B5 (+6,7%). Tra le aree periferiche, la maggiore realtà per volumi di compravendita è la zona D12, con 157 unità che assorbe il 7,4% dell'intero mercato, seppur in diminuzione dell'1,3% rispetto all'anno precedente. 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 2025 corrisponde ad una quota di stock compravenduto del 2,69%, sia la quotazione media comunale (€/m<sup>2</sup> 1.396) che registra un incremento complessivo, per l'intero territorio comunale, pari all'1,3%.

In termini di apprezzamento, il centro storico (zona B4) conserva il ruolo principale, con una quotazione pari a 1.953 €/m<sup>2</sup>, cui seguono la zona semicentrale C2 (fascia Est oltre le mura) e la zona periferica D13 (prima cintura urbana Est), rispettivamente 1.654 €/m<sup>2</sup> e 1.531 €/m<sup>2</sup>. Tra le quotazioni spiccano le variazioni positive riscontrate per le zone C2 (+2,6%), D12 (+2,1%) e D13 (+2,0%); nelle rimanenti zone le oscillazioni sono contenute nell'intervallo del ±2%.

Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione Zona	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
B4	'CITTA' ENTRO LE MURA'	470	-0,2%	2,64%	1.953	1,8%
B5	'QUARTIERI GIARDINO E ARIANUOVA'	93	6,7%	3,37%	1.341	0,3%
C2	'FASCIA EST OLTRE LE MURA - DA VIA PANNONIUS (B.GO PUNTA) A VIA SAN MAURELIO (S. GIORGIO)'	209	23,6%	2,80%	1.654	2,6%
C3	'FASCIA SUD OLTRE LE MURA - DA VIA PONTE DI CALDIROLO A VIA GIUSEPPE SARAGAT (NUOVO POLO UNIVERSITARIO)'	359	2,1%	2,65%	1.358	0,7%
C4	'ZONA STAZIONE FERROVIARIA - DA CORSO ISONZO A VIA GRAMICIA'	125	18,5%	3,73%	1.070	1,4%
D10	'VIA DEL LAVORO, MIZZANA, ARGINONE'	63	-17,0%	3,18%	1.188	1,4%
D11	'PRIMA CINTURA SUD OVEST - DAL PO DI PRIMARO A VIA ALDO FERRARES'	55	-4,3%	2,61%	1.183	-0,4%
D12	'ZONA DORO, BARCO, PONTELAGOSCURO, VIA VALLELUNGA'	157	-1,3%	2,49%	978	2,1%
D13	'PRIMA CINTURA URBANA EST - DA VIA DEI CALZOLAI AL PO DI PRIMARO (COMPRESI MALBORGHETTO DI BOARA, PONTEGRADELLA, AGUSCELLO)'	61	-1,0%	1,82%	1.531	2,0%
D9	'POLO CHIMICO E PICCOLA MEDIA INDUSTRIA'	11	450,0%	4,72%	988	0,0%
E10	'FRANCOLINO'	29	68,2%	2,90%	1.149	0,4%
E11	'CASAGLIA'	4	-61,9%	1,32%	917	0,0%
E12	'QUARTESANA'	10	100,0%	2,69%	1.141	0,0%
E14	'BOARA'	24	150,5%	4,74%	1.261	-0,2%
E15	'GAIBANELLA, SANT'EGIDIO, GAIBANA'	22	109,5%	2,83%	1.035	0,1%
E16	'BAURA'	8	-46,7%	2,20%	1.128	0,4%
E18	'SAN MARTINO'	42	-11,8%	3,07%	1.329	0,9%
E19	'SAN BARTOLOMEO IN BOSCO'	29	31,8%	3,17%	975	0,4%
E20	'MONTALBANO'	15	116,1%	4,17%	1.044	0,0%
E21	'TORRE FOSSA, FOSSANOVA SAN MARCO, FOSSANOVA SAN BIAGIO'	17	-10,6%	2,45%	1.183	-0,2%
E22	'CORLO, MALBORGHETTO DI CORREGGIO, CORREGGIO'	11	-20,2%	2,96%	908	0,0%
E23	'CONA, COCOMARO DI CONA, COCOMARO DI FOCOMORTO'	44	47,7%	3,95%	1.276	-1,0%
E4	'FONDO RENO, BORGO SCOLINE'	8	275,0%	3,44%	994	0,0%
E5	'FOSSA D'ALBERO, SABBIONI, PESCARA'	8	14,3%	2,97%	917	0,0%
E6	'FOCOMORTO'	9	70,0%	4,29%	1.298	-1,7%
E7	'POROTTO, CASSANA'	53	-1,2%	2,24%	1.218	1,0%
E9	'DENORE, VILLANOVA DI DENORE'	8	-33,0%	2,03%	917	0,0%
R1	'ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI'	160	-11,7%	2,08%	867	0,0%
nd	nd	3	-	-	-	-
<b>FERRARA</b>		<b>2.105</b>	<b>4,7%</b>	<b>2,69%</b>	<b>1.396</b>	<b>1,3%</b>

## 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 24 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, e la lieve ripresa del 2024, nell'ambito della provincia forlivese, nel 2025 si registra un ulteriore aumento dei volumi scambiati; il numero di transazioni normalizzate (NTN) registrato, di 5.056 unità, corrisponde ad una variazione pari all'8,0% rispetto agli scambi del 2024. Dall'analisi delle singole macroaree si coglie che l'andamento è omogeneo, le variazioni sono tutte positive. La macroarea Vallata del Montone registra il maggior incremento (+ 33,9%), ma sono significativi anche gli aumenti di Appennino centrale (+14,5%), Colline forlivesi (+14,3%), Colline del Savio (+13,2%) e Forlì Capoluogo (+10,2%). Variazioni più contenute sono state registrate nelle macroaree Cesenatico (+5,8%) e Cesena e Valle del Rubicone (+1,4%). In termini assoluti, il maggior numero di scambi si è riscontrato nelle macroaree Cesena e Valle del Rubicone (1.701) e Forlì capoluogo (1.593) che, complessivamente, rappresentano oltre il 65% dei volumi di compravendita sostenuti in ambito provinciale.

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 2,37% a livello provinciale, con oscillazioni comprese tra 1,82% della macroarea Appennino centrale e 2,61% di Forlì Capoluogo. In linea con la tendenza positiva delle compravendite, l'IMI risulta complessivamente in lieve aumento (0,17) 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 2025, 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 e dal recupero del 2024 che supera i livelli dei volumi scambiati negli anni precedenti, nel 2025 continua il trend positivo del numero di transazioni.

In Figura 22 è tracciata la serie storica dal 2011 al 2025 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 25 illustra l'andamento delle quotazioni su base provinciale e per singola macroarea, che risulta pressoché stazionario rispetto al 2024, seppur tendenzialmente in crescita. Tale aumento, registrato sull'intero territorio forlivese, e mediamente pari a +0,6%, è riconducibile alle variazioni intervenute nelle macroaree Cesenatico (+2,1%), Forlì capoluogo (+0,6%), e Cesena e Valle del Rubicone (+0,2%); le quotazioni delle rimanenti macroaree risultano stabili. In valore assoluto, le stesse aree si confermano, quali territori maggiormente apprezzati: Cesenatico (2.692 €/m<sup>2</sup>), Cesena e Valle del Rubicone (1.613 €/m<sup>2</sup>), Forlì capoluogo (1.574 €/m<sup>2</sup>). A queste si contrappone la Vallata del Montone, che registra la quotazione media più bassa della provincia (1.061 €/m<sup>2</sup>).

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 nel 2015 e terminata nel 2022. L'inversione di tendenza del 2023, con la quale, per la prima volta dal 2011, si assiste ad una lieve ripresa delle quotazioni immobiliari, prosegue nel 2025.

Il flusso delle abitazioni locate nel corso del 2025 relative al capoluogo di provincia (Tabella 26) è pari a 2.489 unità, con una riduzione percentuale complessiva, rispetto all'anno precedente, di -4,0%. Le locazioni più numerose, pari a 776, riguardano contratti a canone agevolato di lungo periodo (AGE\_L), pur rappresentando il segmento di mercato con la più significativa variazione negativa rispetto al 2024 (-11,2%); le locazioni meno numerose, pari a 488, sono riferite a canoni agevolati transitori (AGE\_T), in aumento rispetto all'anno precedente (+3,6%).

## La provincia

Figura 20: Macroaree provinciali di Forlì - Cesena

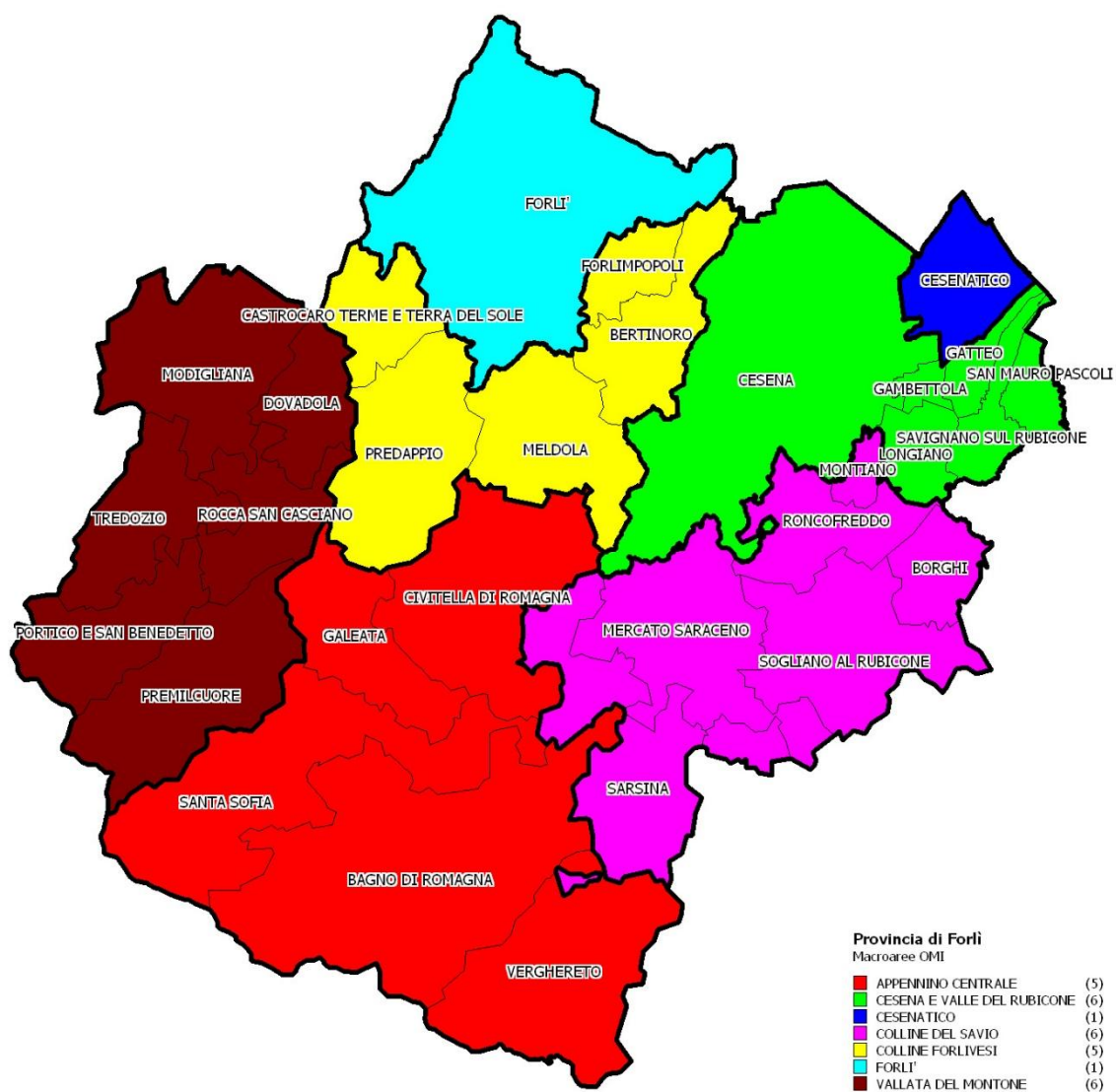


Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per macroarea
APPENNINO CENTRALE	231	14,5%	1,82%	0,23	4,6%
CESENA E VALLE DEL RUBICONE	1.701	1,4%	2,28%	0,02	33,6%
CESENATICO	490	5,8%	2,47%	0,13	9,7%
COLLINE DEL SAVIO	278	13,2%	2,23%	0,26	5,5%
COLLINE FORLIVESI	616	14,3%	2,48%	0,31	12,2%
VALLATA DEL MONTONE	147	33,9%	1,90%	0,48	2,9%
<b>FORLÌ (solo capoluogo)</b>	<b>1.593</b>	<b>10,2%</b>	<b>2,61%</b>	<b>0,24</b>	<b>31,5%</b>
<b>FORLÌ (intera provincia)</b>	<b>5.056</b>	<b>8,0%</b>	<b>2,37%</b>	<b>0,17</b>	<b>100,0%</b>

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

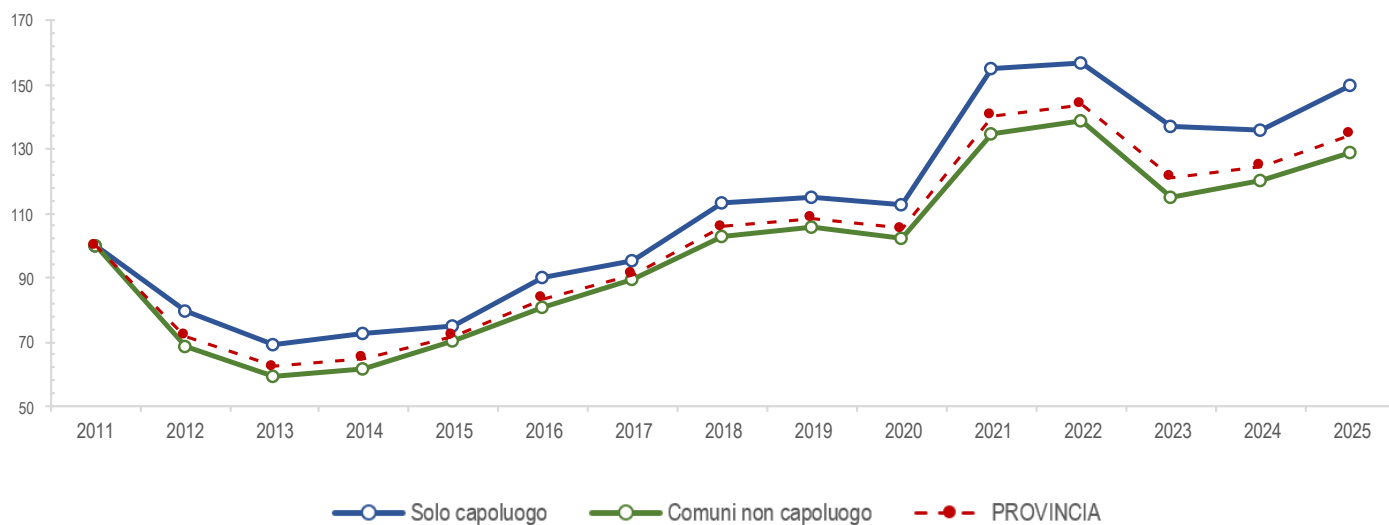


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

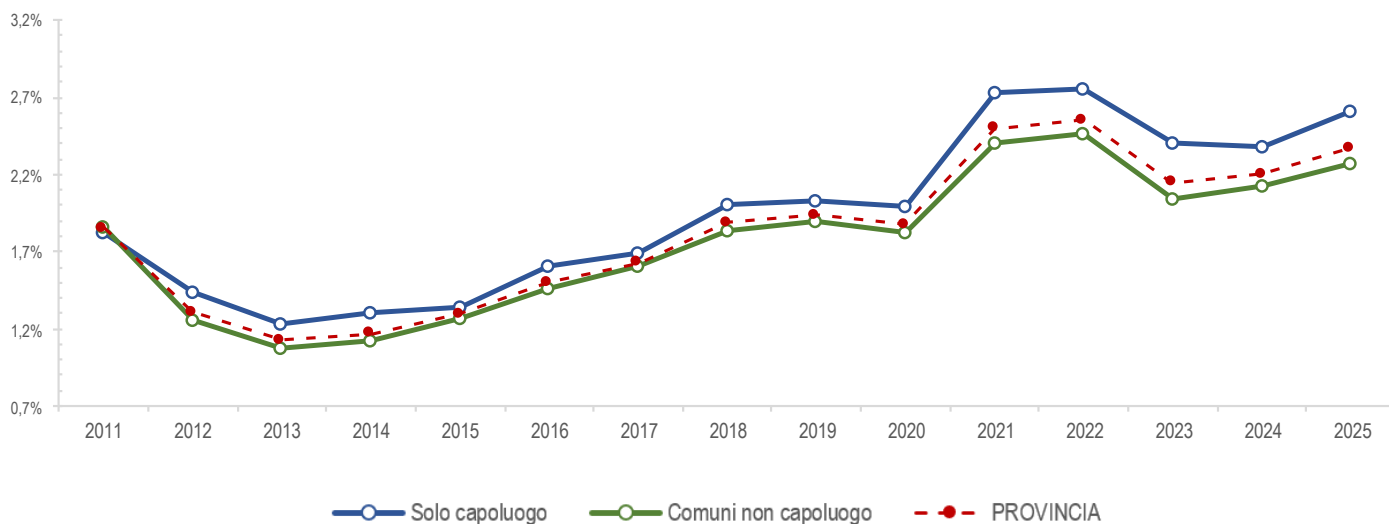


Tabella 25: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
APPENNINO CENTRALE	1.128	0,0%
CESENA E VALLE DEL RUBICONE	1.613	0,2%
CESENATICO	2.692	2,1%
COLLINE DEL SAVIO	1.182	0,0%
COLLINE FORLIVESI	1.349	0,0%
VALLATA DEL MONTONE	1.061	0,0%
<b>FORLÌ' (solo capoluogo)</b>	<b>1.574</b>	<b>0,6%</b>
<b>FORLÌ' (intera provincia)</b>	<b>1.597</b>	<b>0,6%</b>

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

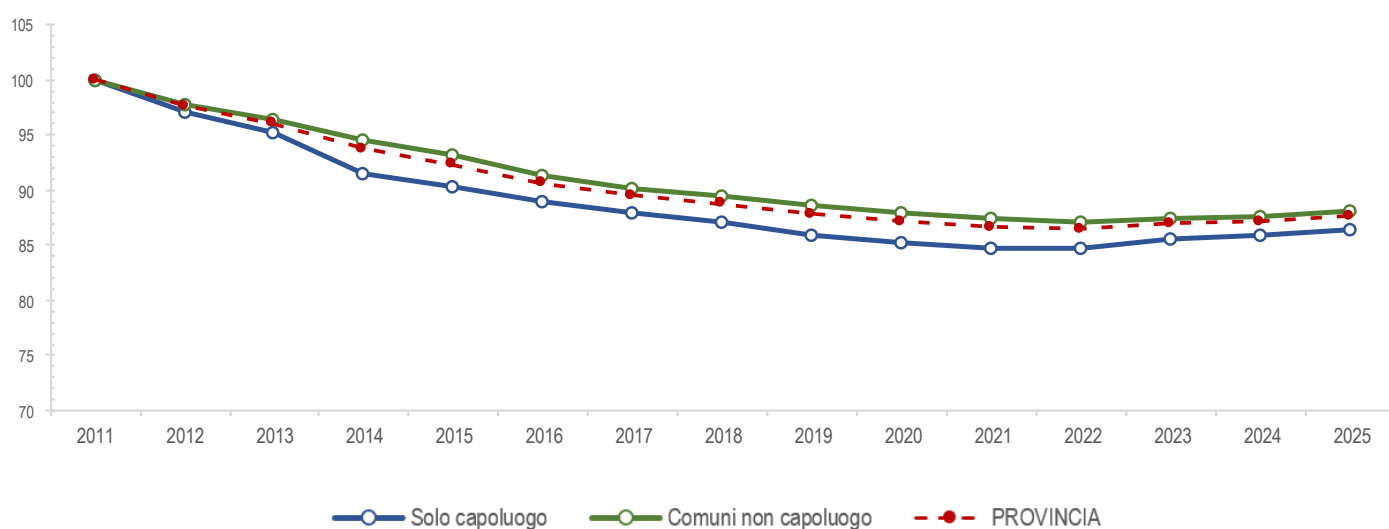


Tabella 26: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025	Abitazioni locate Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	583	-4,3%	23,4%	2,6%
ORD_L	642	0,3%	25,8%	2,9%
AGE_T	488	3,6%	19,6%	2,2%
AGE_L	776	-11,2%	31,2%	3,5%
<b>FORLÌ' (solo capoluogo)</b>	<b>2.489</b>	<b>-4,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>11,2%</b>

## Il comune

La Tabella 27 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 2025 sono specificati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute), 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 2025, si è registrata una crescita del 10,2%, in linea con la tendenza provinciale. Le variazioni degli scambi, rilevate rispetto al 2024, sono disomogenee all'interno delle diverse zone OMI; le variazioni negative più rilevanti si riscontrano nella zona E5, che registra un calo delle contrattazioni del -35,6%, seguita dalla zona periferica D4 (-15,5%) e dalla E8 (-1,7%). La zona D2, che individua l'ambito territoriale prevalentemente artigianale, registra un incremento del 99,4%; variazioni in aumento si sono verificate anche nella zona OMI extraurbana R2 (+44,9%), in zona artigianale E4 (+24%), E6 (+20,9%) e nel centro storico B3, che registra un incremento di +15,5%. In crescita anche i volumi scambiati nelle zone C1, D3 ed R3, che registrano, rispettivamente, variazioni pari a +12,2%, +12,5% e +11,4%. In valore assoluto il maggior numero di transazioni si è verificato nella zona semicentrale C1 (544 NTN), seguita dalle zone B3, D4 e D3, con 265, 233 e 228 NTN. La zona E4 di Villa Selva, Forniolo e San Leonardo, prevalentemente artigianale, assorbe il minor numero di compravendite (16 NTN).

L'andamento delle quotazioni a livello comunale, pari a 1.620 €/m<sup>2</sup>, registra una tendenza al lieve aumento, mediamente pari a +1,5% rispetto al 2024. Per la zona B3 (Centro storico) la quotazione media si attesta in 1.488 €/m<sup>2</sup>, con una variazione di +0,3%; la zona semicentrale C1, con 544 NTN e una quotazione media di 1.722 €/m<sup>2</sup>, in salita del 3,2%, conferma la maggiore appetibilità e apprezzamento sul territorio; seguono la zona D3 (1.644 €/m<sup>2</sup>) e la D4 (1.631 €/m<sup>2</sup>). La quotazione più bassa è attribuita alle due zone artigianali di Forlì, D2 ed E4, con 1.483 €/m<sup>2</sup>.

Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione Zona	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
B3	'CENTRO STORICO'	265	15,5%	3,42%	1.488	0,3%
C1	'PORTA SCHIAVONIA, VIALE V. VENETO, STAZIONE, MUSICISTI, GRANDI ITALIANI, BUSSECCHIO, CA' OSSI, PARCO URBANO, PORTA RAVALDINO'	544	12,2%	2,88%	1.722	3,2%
D2	'PIEVACQUEDOTTO, SAN GIORGIO, CORIANO'	63	99,4%	3,46%	1.483	0,0%
D3	'RONCO, CARPENA, SAN MARTINO IN STRADA, GRISIGNANO, VECCHIAZZANO'	228	12,5%	2,30%	1.644	0,6%
D4	'OSPEDALETTO, PIANTA, FORO BOARIO, CAVA, ROMITI'	233	-15,5%	2,19%	1.631	2,2%
E4	'ZONA ARTIGIANALE VILLA SELVA E FORNIOLO, SAN LEONARDO'	16	24,0%	2,10%	1.483	-2,5%
E5	'CARPINELLO, PIEVEQUINTA, LA ROTTA'	17	-35,6%	1,89%	1.604	2,3%
E6	'VILLAFRANCA, SAN MARTINO IN VILLAFRANCA'	26	20,9%	2,54%	1.533	-1,3%
E8	'GRISIGNANO, SAN LORENZO IN NOCETO'	20	-1,7%	2,00%	1.583	0,1%
R2	'S. TOME', BRANZOLINO, RONCADELLO, BARISANO, BAGNOLO, LA CASERMA'	104	44,9%	2,57%	1.529	-0,7%
R3	'MAGLIANO, COLLINA, MASSA, LADINO, ROVERE, SAN VARANO, IL QUATTRO, VILLAGRAPPA, VILLANOVA'	78	11,4%	1,82%	1.521	0,4%
nd	nd	1	-	-	-	-
<b>FORLÌ</b>		<b>1.593</b>	<b>10,2%</b>	<b>2,61%</b>	<b>1.620</b>	<b>1,5%</b>

## 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, Serramazzone, Sestola;
- **Modena:** comune capoluogo;
- **Pedemontana:** Castelnuovo Rangone, Castelvetro di Modena, Fiorano Modenese, Formigine, Maranello, Marano sul Panaro, Sassuolo, Savignano sul Panaro, Spilamberto, Vignola;
- **Pianura Panaro:** Bastiglia, Bomporto, Castelfranco Emilia, Nonantola, Ravarino, San Cesario sul Panaro;
- **Pianura Secchia:** Campogalliano, Carpi, Novi di Modena, Soliera.

In Tabella 28 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 2025 nella Provincia di Modena, complessivamente pari a 10.858, è aumentato del 6,6% rispetto al dato dell'anno precedente, confermando la crescita generale già riscontrata nel 2024 per l'intero territorio provinciale.

L'aumento più consistente, in termini percentuali, è stato registrato nella macroarea "Appennino Panaro" (+22,1%) con incrementi importanti anche per "Modena Capoluogo" (+14,5%), "Pianura Panaro" (+12,1%) e "Frignanao" (+10,6%); variazioni più contenute si sono registrate nei territori pianeggianti delle macroaree "Pianura Secchia" e "Bassa Modenese" in crescita rispettivamente del 5,2% e 3,2% e nell'area montana dell'"Appennino Secchia" (+1,6%). In controtendenza la macroarea "Pedemontana", in cui si manifesta la riduzione delle transazioni nella misura del 2,5% rispetto al 2024.

Il maggior numero di compravendite è concentrato nella città di Modena che raccoglie la quota più elevata del mercato provinciale, pari al 23,9%, seguita dalla macroarea Pedemontana con il 22,9%; sono 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, d'altra parte, le transazioni sono concentrate prevalentemente nella macroarea del Frignano.

L'IMI presenta un valore medio a livello provinciale pari al 2,79%, in crescita di 0,17 punti rispetto al 2024, variabile tra l'1,7% della macroarea "Appennino Secchia" e il 3,58% della macroarea "Pianura Panaro", che si conferma la zona con la maggiore movimentazione di unità immobiliari residenziali rispetto allo stock presente.

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 2024, in linea con la tendenza dell'anno precedente, condizionata maggiormente dal comune Capoluogo che torna a livelli maggiori rispetto al 2022.

La Figura 26 rappresenta la serie storica dell'indicatore IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, indicizzata al 2011. Anche in questo caso, si osserva una crescita sostenuta, più marcata nel Capoluogo rispetto ai restanti comuni della provincia. Rispetto al 2023 si evidenzia una riduzione della distanza tra le due curve del grafico con un valore medio che si attesta su livelli prossimi a quelli del 2022 (2,79%), non lontani dal picco registrati nel 2021.

In Tabella 29 sono riassunte le quotazioni medie aggregate per macroarea provinciale e le relative variazioni annue rispetto al 2024. La quotazione media per l'intera provincia si attesta su 1.323 €/m<sup>2</sup>, in crescita dell'4,5% rispetto all'anno precedente; le quotazioni medie più elevate si riscontrano nel Capoluogo (1.817 €/m<sup>2</sup>), le minime nelle macroaree più distanti da questo: Bassa Modenese (836 €/m<sup>2</sup>), Appennino Panaro (744 €/m<sup>2</sup>) e Appennino Secchia (743 €/m<sup>2</sup>). 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 nelle macroaree Pedemontana e Pianura Panaro (rispettivamente 6,3% e 6,1%) e la crescita di Modena Capoluogo (+4,4%) allineata al dato complessivo.

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 costante tendenza alla crescita a partire dal 2020, più marcata nel 2025 con valori che si attestano al di sopra dei livelli del 2011.

Riguardo il flusso di abitazioni locate nell'anno 2025 nel capoluogo di provincia, in Tabella 30 sono riportati i dati suddivisi per i sottosegmenti Ordinario (ORD) e Agevolato (AGE), relativi sia ai contratti transitori (T) che di lungo periodo (L). Nel 2025, nel capoluogo, sono 4.292 i contratti registrati, in crescita del 2,6% rispetto al 2023. I segmenti più dinamici sono quello Agevolato di lungo periodo - che racchiude oltre la metà del totale dei contratti annuali - con 2.308 abitazioni locate (in crescita dell'8,3%), e quello Ordinario di lungo periodo con 1.291 abitazioni locate. Nonostante l'ampia quota di mercato di tale segmento (30,1%), l'andamento rispetto all'anno precedente è in sensibile decrescita con una diminuzione del 6,5%. Le abitazioni locate per periodi transitori sono complessivamente 400 per il segmento ordinario e 293 per quello agevolato, pari ad una quota complessiva del 16,1% delle totali.

## La provincia

Figura 24: Macroaree provinciali di Modena

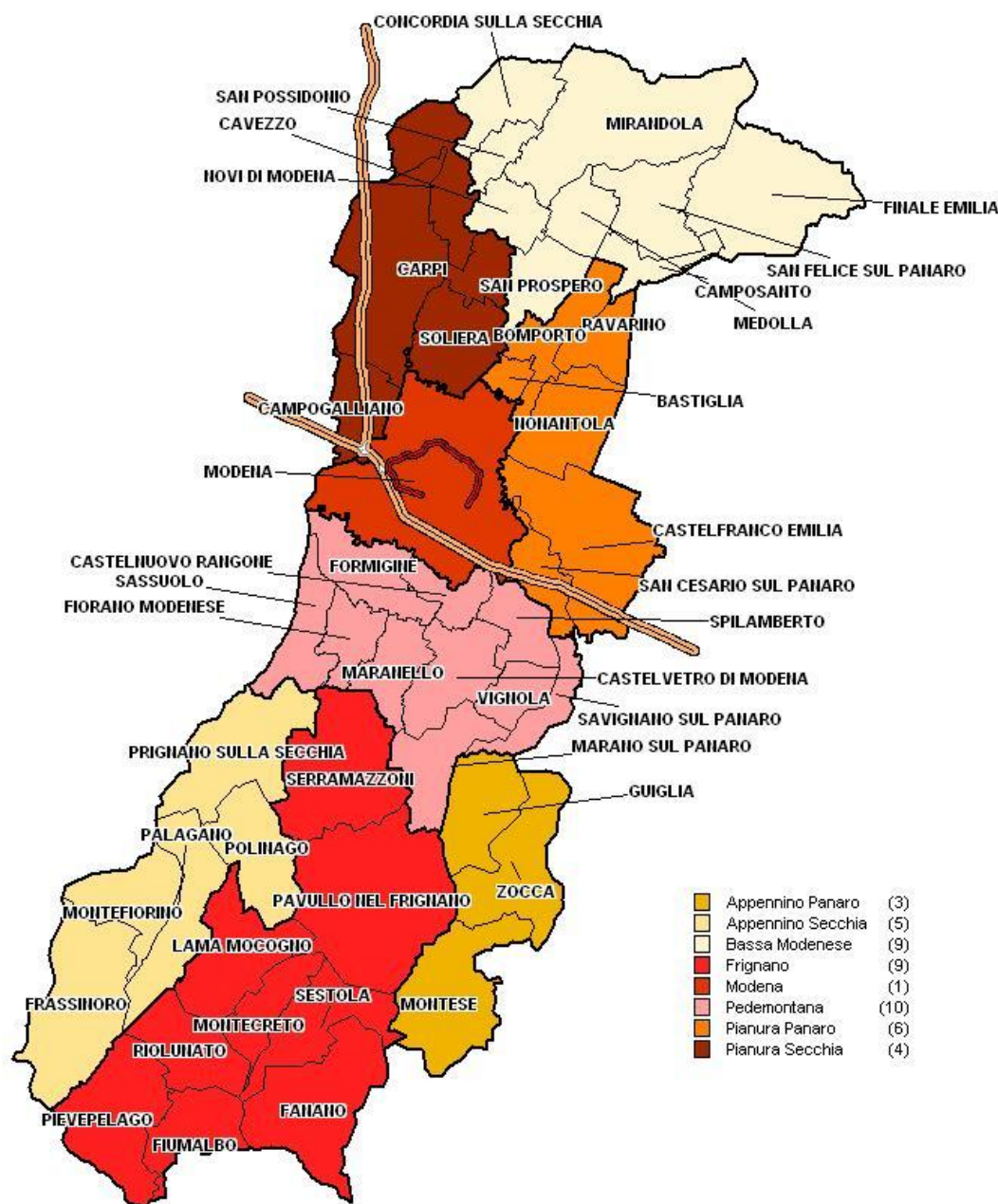


Tabella 28: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per macroarea
APPENNINO PANARO	305	22,1%	2,46%	0,45	2,8%
APPENNINO SECCHIA	219	1,6%	1,70%	0,03	2,0%
BASSA MODENESE	1.352	3,2%	3,06%	0,09	12,5%
FRIGNANO	897	10,6%	2,19%	0,21	8,3%
PEDEMONTANA	2.489	-2,5%	2,69%	-0,08	22,9%
PIANURA PANARO	1.331	12,1%	3,58%	0,37	12,3%
PIANURA SECCHIA	1.669	5,2%	3,20%	0,15	15,4%
<b>MODENA (solo capoluogo)</b>	<b>2.596</b>	<b>14,5%</b>	<b>2,67%</b>	<b>0,33</b>	<b>23,9%</b>
<b>MODENA (intera provincia)</b>	<b>10.858</b>	<b>6,6%</b>	<b>2,79%</b>	<b>0,17</b>	<b>100,0%</b>

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

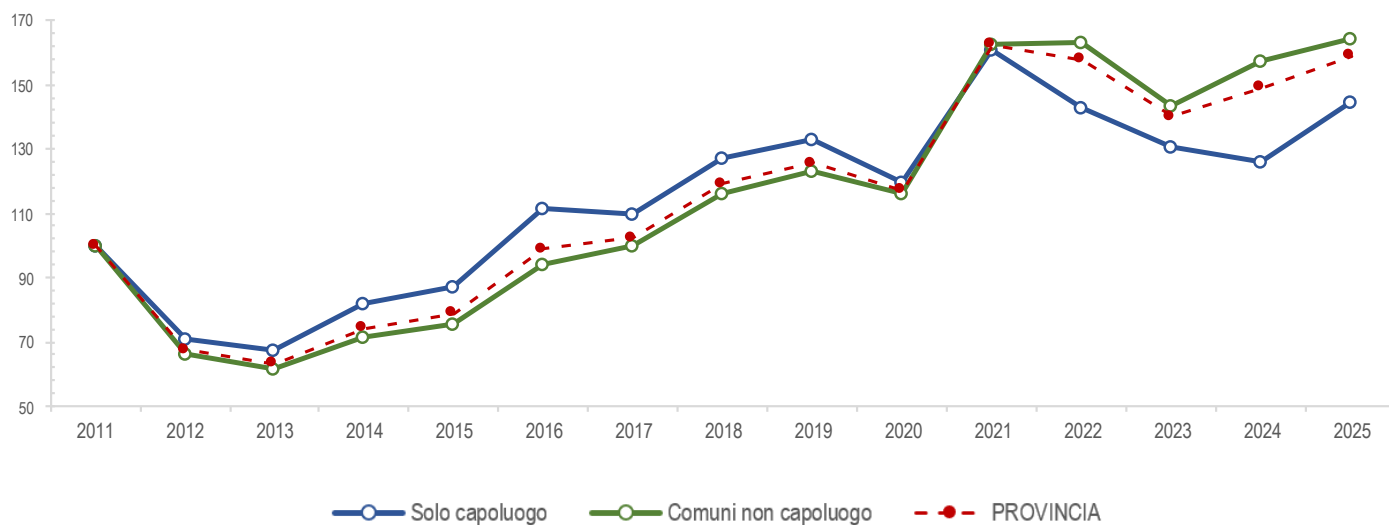


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

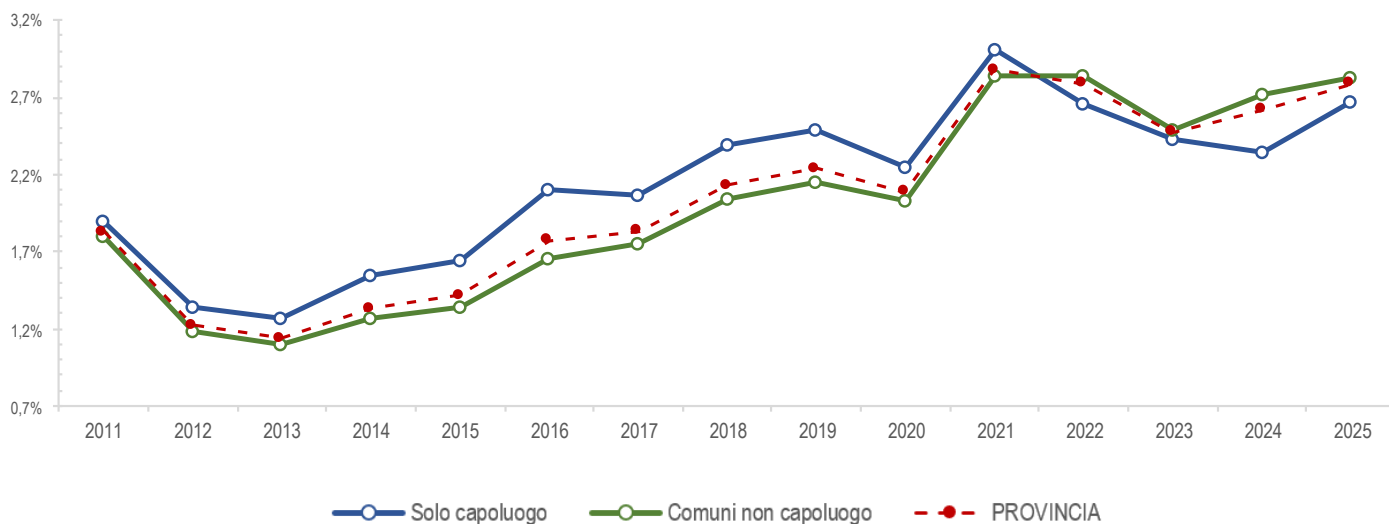


Tabella 29: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
APPENNINO PANARO	744	-1,5%
APPENNINO SECCHIA	714	-3,9%
BASSA MODENESE	836	2,9%
FRIGNANO	1.013	2,3%
PEDEMONTANA	1.394	6,3%
PIANURA PANARO	1.355	6,1%
PIANURA SECCHIA	1.198	4,1%
<b>MODENA (solo capoluogo)</b>	<b>1.817</b>	<b>4,4%</b>
<b>MODENA (intera provincia)</b>	<b>1.323</b>	<b>4,5%</b>

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

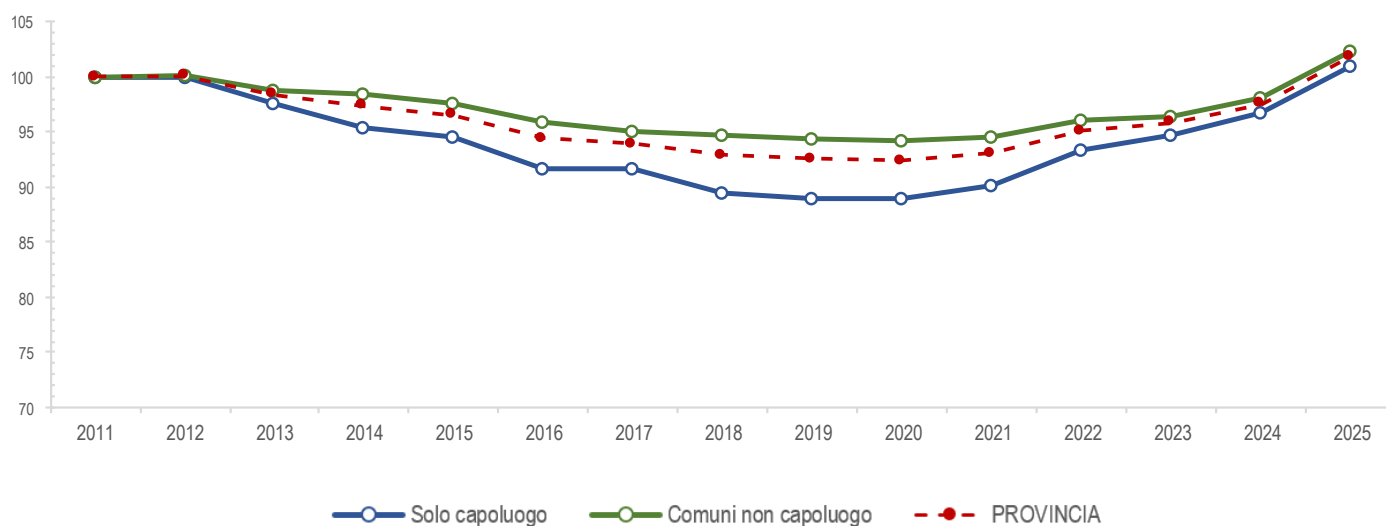


Tabella 30: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025	Abitazioni locate Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	400	4,2%	9,3%	1,0%
ORD_L	1.291	-6,5%	30,1%	3,1%
AGE_T	293	1,4%	6,8%	0,7%
AGE_L	2.308	8,3%	53,8%	5,6%
<b>MODENA (solo capoluogo)</b>	<b>4.292</b>	<b>2,6%</b>	<b>100,0%</b>	<b>10,3%</b>

## Il comune

In Tabella 31 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 capoluogo, nel 2025, sono state registrate complessivamente 2.596 transazioni normalizzate, complessivamente in crescita rispetto all'anno precedente del 14,5%. La distribuzione delle compravendite non è uniforme sul territorio comunale. La maggior parte delle transazioni è concentrata nel centro storico (zona B3) e nelle zone semicentrali che complessivamente assorbono circa il 41% del mercato provinciale, seguite da alcune delle zone periferiche, tra cui spicca per numerosità la zona D36. Tra le zone centrali e semicentrali si evidenzia la diminuzione del NTN nella zona centrale B3 (-7,8%), cui si contrappone il forte incremento delle transazioni nelle zone dei quadranti meridionali e orientali con le zone C10 e C11 in crescita rispettivamente del 34,9% e 23,3%; l'andamento è più stabile nella zona C9 in cui la crescita si attesta su +4,4% rispetto al 2024. Tra le zone periferiche si sono registrati aumenti nella maggior parte delle zone dei quadranti sud, est e ovest con l'unica eccezione, tra questi, per la zona D35 (-6,9%); i maggiori aumenti si sono verificati nella zona D30 (Ex autodromo), nella misura del 100,4%, seguita dalla zona D34 (Morane) in crescita del 57,9% e dalle zone D29 (Villaggio Giardino) e D36 (Policlinico-Università-San Lazzaro), rispettivamente +30,9% e +29,2%.

I maggiori decrementi si sono verificati nelle zone del quadrante settentrionale, per i quartieri Crocetta e Viale Gramsci (zona D33, -10,2%) e per il quartiere Sacca (zona D32, -7,5%). Trascurando le variazioni delle zone prevalentemente industriali, il cui numero di scambi è limitato a poche unità, si evidenzia l'andamento negativo per le frazioni di Cognento, Baggiovara e San Damaso (zone E4-E5-E6) con diminuzioni contenute, comunque, entro il 10%.

La quotazione media comunale, pari a 1.929 €/m<sup>2</sup>, è in crescita del 4,4% rispetto al 2024. L'incremento dei valori immobiliari si ritrova in tutte le zone del comune: tra le zone centrali e semicentrali spicca l'incremento della zona C11 (+5,9%), tra quelle periferiche l'aumento più significativo riguarda la zona D32 (+7,5%) e tra quelle suburbane interessa la zona E4 (+14,3%). Dal confronto tra le varie zone OMI, emerge che il centro storico continua a essere la zona più apprezzata (2.981 €/m<sup>2</sup> in media), seguita dalle zone semicentrali e dalla zona D34, con valori superiori alla media comunale. 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 31: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione Zona	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
B3	'CAPOLUOGO - CENTRO STORICO'	249	-7,8%	2,90%	2.981	2,9%
C10	'CAPOLUOGO - BUON PASTORE, SANT'AGNESE'	279	34,9%	3,05%	2.197	3,7%
C11	'MUSICISTI - TEMPIO'	234	23,3%	3,01%	2.079	5,9%
C9	'CAPOLUOGO - SAN FAUSTINO, STAZIONE AUTOCORRIERE'	310	4,4%	3,05%	2.144	4,9%
D29	'CAPOLUOGO - VILLAGGIO GIARDINO, VIA SCHIOCCHI, VILLAGGIO ZETA'	125	30,9%	2,29%	1.842	6,5%
D30	'CAPOLUOGO - EX AUTODROMO, SAN FAUSTINO, VIA COSTA'	145	100,4%	4,20%	1.671	0,2%
D31	'CAPOLUOGO - QUARTIERE MADONNINA'	95	10,1%	2,42%	1.525	4,3%
D32	'CAPOLUOGO - QUARTIERE SACCA, STRADA NAZIONALE CANALETTO'	48	-7,5%	2,09%	1.550	7,5%
D33	'CAPOLUOGO - SANTA CATERINA, CROCETTA, VIALE GRAMSCI, EX MACELLO'	150	-10,2%	2,12%	1.554	4,5%
D34	'CAPOLUOGO - MORANE, VACIGLIO, IPPODROMO'	148	57,9%	2,18%	2.028	3,7%
D35	'CAPOLUOGO - PARCO AMENDOLA, FRATELLI ROSSELLI'	152	-6,9%	2,29%	1.829	3,8%
D36	'CAPOLUOGO - SAN LAZZARO, POLICLINICO, UNIVERSITA', VIGNOLESE'	230	29,2%	2,82%	1.821	4,5%
E10	'CAPOLUOGO - QUARTIERE MODENA EST'	72	-1,5%	2,13%	1.596	3,5%
E11	'INDUSTRIALE OVEST - GRAND'EMILIA - CITTANOVA'	19	32,1%	2,84%	1.319	1,8%
E4	'FRAZIONE DI COGNENTO'	19	-9,9%	1,78%	1.894	14,3%
E5	'FRAZIONE DI BAGGIOVARA'	33	-2,5%	3,01%	1.692	7,4%
E6	'FRAZIONE DI SAN DAMASO'	26	-7,1%	1,93%	1.563	5,9%
E8	'INDUSTRIALE NORD VIALE NAZIONI'	16	-11,1%	3,50%	1.300	1,0%
E9	'INDUSTRIALE TORRAZZI'	11	-14,0%	1,66%	1.338	0,9%
R3	'ZONA AGRICOLA'	222	21,9%	2,49%	1.421	5,9%
nd	nd	14	-	-	-	-
<b>MODENA</b>		<b>2.596</b>	<b>14,5%</b>	<b>2,67%</b>	<b>1.929</b>	<b>4,4%</b>

## 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 32 sono riportati i dati relativi a NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale. Rispetto al 2024 la dinamica del mercato del segmento residenziale della provincia ha riscontrato un incremento del numero delle transazioni dopo i cali del biennio precedente, nell'ordine del +4,3%, con variazioni più accentuate nelle macroaree Pianura Ovest (+18,5%) e Pianura Est (+16,0%); fanno registrare andamenti positivi anche le macroaree Distretto di Fornovo, Pedemontana, Terre di Fidenza, Val Taro e Parma capoluogo. Le uniche eccezioni sono costituite dalle macroaree Val Ceno e Val Parma, caratterizzate da riduzioni percentuali del NTN, rispettivamente del 11,4% e del 6,8%.

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 2,59% a livello provinciale, variabile tra l'1,47% della macroarea Val Ceno e il 2,98% della Pianura Est. L'IMI è complessivamente in leggero aumento 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, in maniera più marcata per i Comuni non capoluogo, anche nel 2024; nel 2025 il NTN torna nuovamente ad aumentare (+4,3% a livello provinciale).

La serie storica dei valori dell'intensità del mercato immobiliare IMI, riprodotta in Figura 30 per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, segue l'andamento del NTN, 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. Nel 2025 si assiste ad una nuova leggera risalita dell'indicatore.

Per quanto riguarda l'aspetto economico, in Tabella 33 sono riportati i valori relativi alla Quotazione media e alla variazione annua per macroarea provinciale. Si riscontrano gli aumenti più rilevanti nelle macroaree Distretto di Fornovo (+6,6%) e Pedemontana (+6,5%) e, più in generale, su base provinciale del +3,3%. In controtendenza, si osservano diminuzioni nelle macroaree Pianura Ovest (-1,0%), Val Ceno (-1,0%), Val Parma (-0,9%) e Val Taro (-0,4%).

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 e nel 2025.

Per quanto attiene alle locazioni nel capoluogo di provincia, i cui dati sono riportati in Tabella 34, si rilevano, rispetto all'anno 2024, incrementi percentuali di contratti a lungo termine per entrambe le categorie, ordinaria – ORD e agevolata – AGE, rispettivamente del +2,4% e +7,2%; diversamente, mostrano segno negativo quelli transitori. In termini di numerosità di abitazioni locate, complessivamente pari a 6.765 (valore pressoché costante rispetto all'annualità precedente), oltre il 70% del totale è assorbito dai contratti a lungo termine, con 3.928 abitazioni locate in tipologia ordinaria (58,1%) e 1.041 in maniera agevolata (15,4%).

## La provincia

Figura 28: Macroaree provinciali di Parma

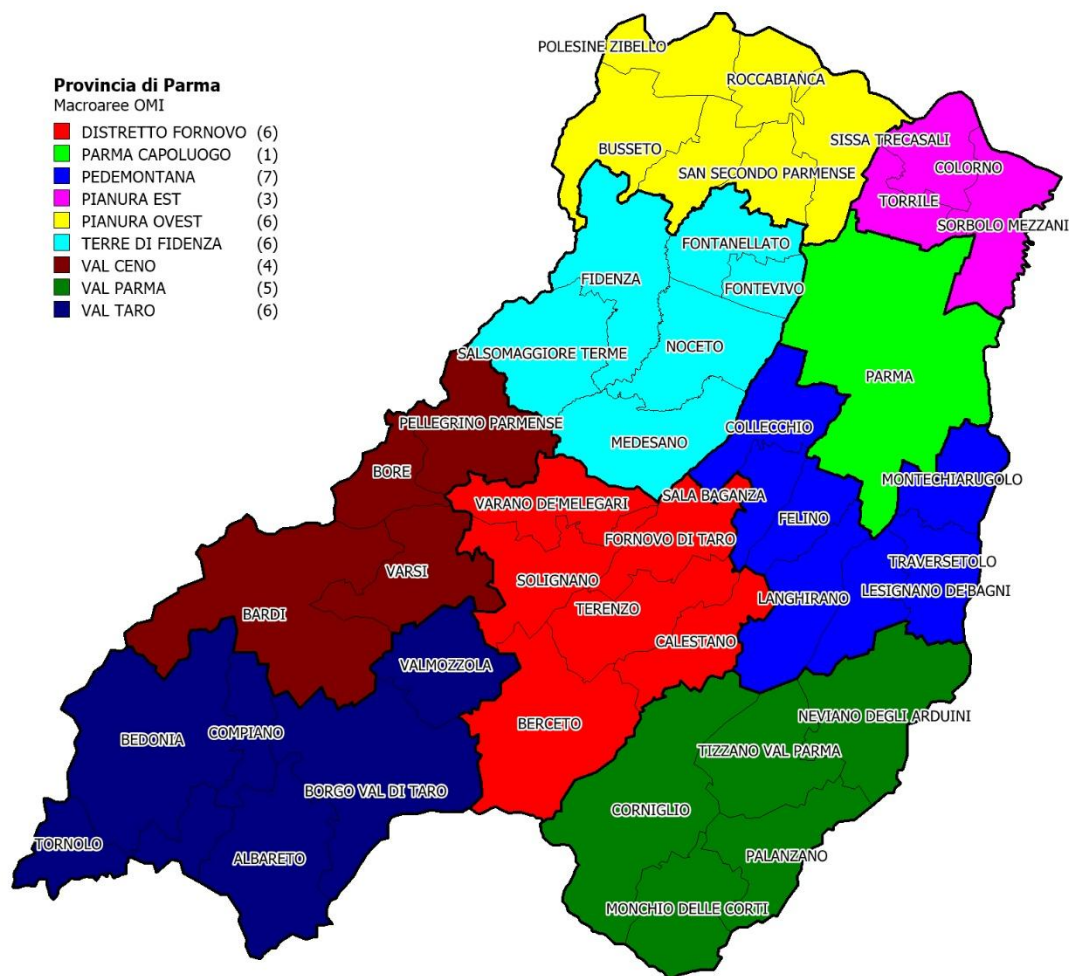


Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per macroarea
DISTRETTO FORNOVO	280	8,6%	2,08%	0,16	4,0%
PEDEMONTANA	921	8,7%	2,63%	0,20	13,1%
PIANURA EST	432	16,0%	2,98%	0,40	6,2%
PIANURA OVEST	438	18,5%	2,60%	0,41	6,2%
TERRE DI FIDENZA	1.273	3,3%	2,82%	0,09	18,2%
VAL CENO	107	-11,4%	1,47%	-0,19	1,5%
VAL PARMA	215	-6,8%	1,60%	-0,11	3,1%
VAL TARO	265	4,2%	1,68%	0,07	3,8%
<b>PARMA (solo capoluogo)</b>	<b>3.078</b>	<b>1,3%</b>	<b>2,82%</b>	<b>0,03</b>	<b>43,9%</b>
<b>PARMA (intera provincia)</b>	<b>7.010</b>	<b>4,3%</b>	<b>2,59%</b>	<b>0,10</b>	<b>100,0%</b>

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

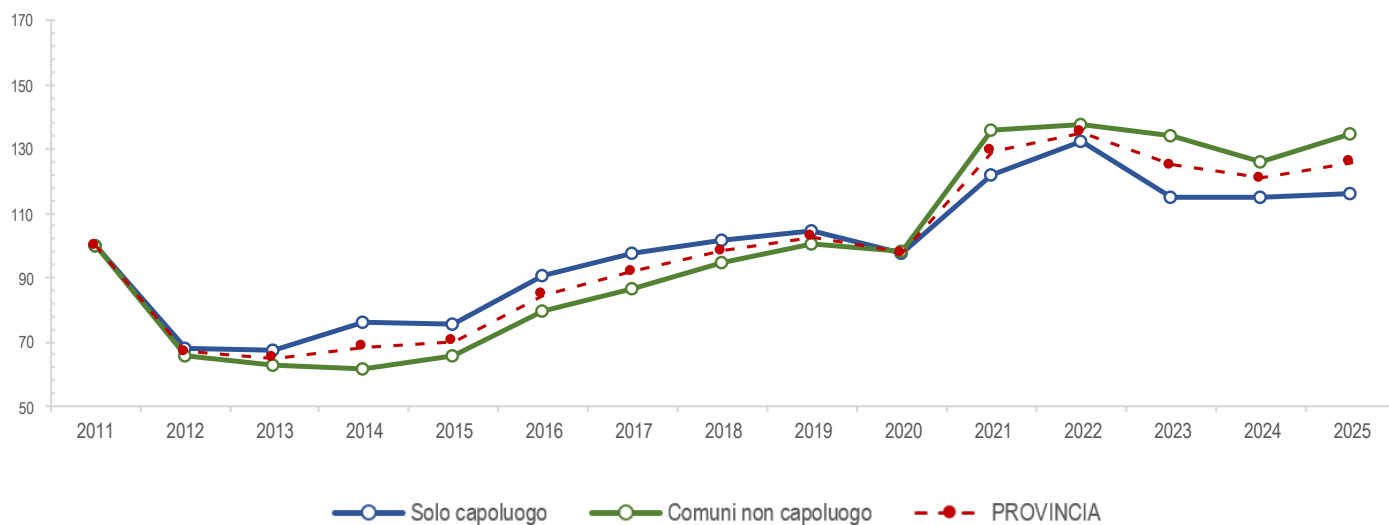


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

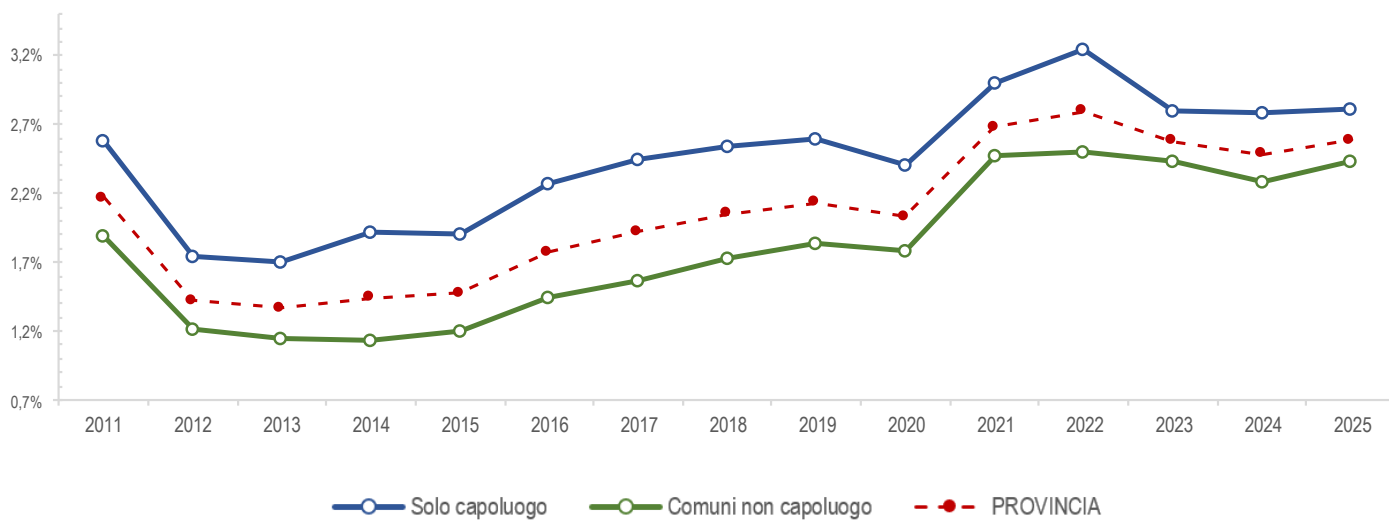


Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
DISTRETTO FORNOVO	568	6,6%
PEDEMONTANA	1.334	6,5%
PIANURA EST	1.255	4,4%
PIANURA OVEST	958	-1,0%
TERRE DI FIDENZA	1.129	1,9%
VAL CENO	391	-1,0%
VAL PARMA	437	-0,9%
VAL TARO	451	-0,4%
<b>PARMA (solo capoluogo)</b>	<b>1.820</b>	<b>3,2%</b>
<b>PARMA (intera provincia)</b>	<b>1.309</b>	<b>3,3%</b>

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

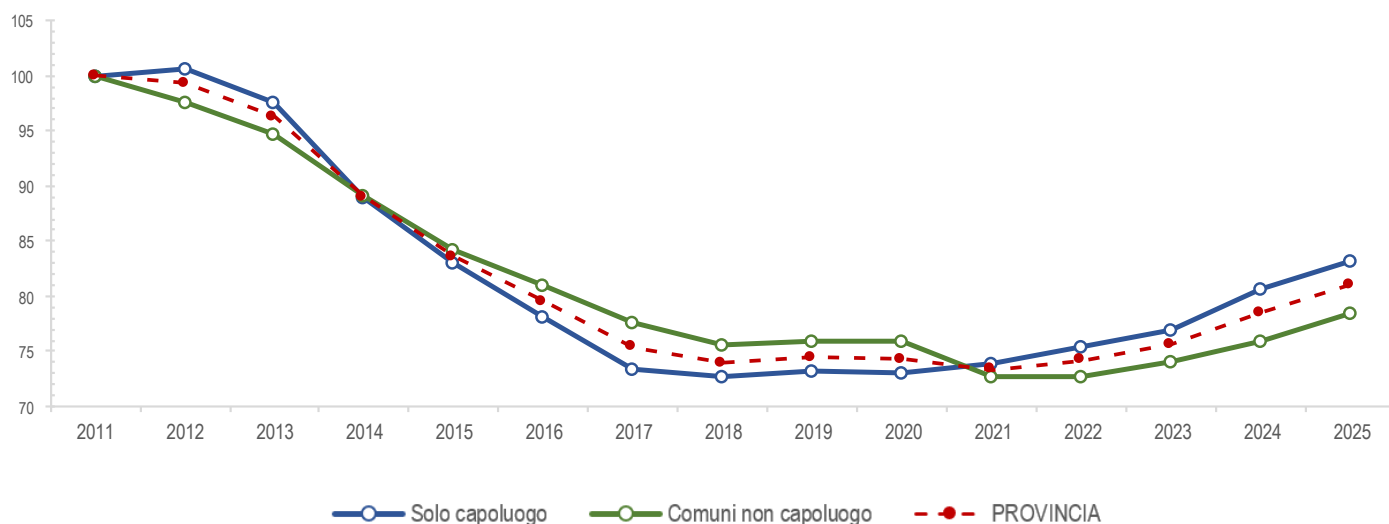


Tabella 34: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025	Abitazioni locate Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	1.254	-2,3%	18,5%	2,6%
ORD_L	3.928	2,4%	58,1%	8,1%
AGE_T	542	-18,4%	8,0%	1,1%
AGE_L	1.041	7,2%	15,4%	2,2%
<b>PARMA (solo capoluogo)</b>	<b>6.765</b>	<b>0,2%</b>	<b>100,0%</b>	<b>14,0%</b>

## Il comune

In Tabella 35 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 2025/2024 sono state calcolate sulla stessa base territoriale, in quanto i dati del 1° semestre 2024 sono stati ridistribuiti sui perimetri delle zone OMI post revisione.

Rispetto al 2024, il numero di transazioni registrato nell'intero Comune mostra un leggero aumento (+1,3%). In evidenza, tra le zone in cui è concentrata la maggior parte dei trasferimenti, le semicentrali C7 e C8 registrano gli incrementi maggiori, rispettivamente del +11,4% e +17,7%; rialzi notevoli si sono manifestati anche nelle zone D9 ed E6, con variazioni rispettivamente del +10,2% e +19,6%, seppure relativi a NTN esigui (a tal proposito si evidenzia la crescita del +283,3% nella zona E10, riferita ad appena 23 compravendite).

In controtendenza, le zone periferiche D6 (-9,7%) e D8 (-32,1%), suburbane E7 (-15,1%), E8 (-14,4%), E12 (-13,0%), E13 (-3,1%), E14 (-38,4%), E15 (-5,9%) ed E16 (-10,2%) ed extraurbana R8 (-5,7%) mostrano, nello stesso periodo, riduzioni dei rispettivi NTN; nelle restanti zone si registrano oscillazioni positive più contenute.

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 2025 si attesta, a livello comunale, sul 2,82%, con un valore massimo di 4,75% registrato nella zona suburbana E10 ed un valore minimo di 0,83% nella zona E12.

La quotazione media per il capoluogo, di 1.857 €/m<sup>2</sup>, registra un incremento rispetto all'annualità precedente (+2,1%); a meno delle flessioni registrate nelle zone suburbane E12 (-1,4%) ed E16 (-0,6%), nelle restanti zone si rilevano diffusamente oscillazioni positive, con l'aumento massimo nella zona centrale C6 (+4,5%). In termini di apprezzamento, le zone B4 e C5 detengono il ruolo dominante, rispettivamente, con le quotazioni di 2.638 €/m<sup>2</sup> e 2.521 €/m<sup>2</sup>.

Tabella 35: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione Zona	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
B4	'STRADA DELLA REPUBBLICA, VIA GARIBALDI, VIA CAVOUR, VIA FARINI, VIALE FRATTI'	323	1,2%	2,57%	2.638	1,7%
B5	'OLTRETORRENTE'	169	0,2%	2,73%	1.717	1,7%
C5	'CITTADELLA, STADIO TARDINI, PARCO FALCONE E BORSELLINO'	215	5,8%	2,84%	2.521	2,3%
C6	'VIA LA SPEZIA, VILLETTA'	145	3,7%	2,56%	1.783	4,5%
C7	'VIA GRAMSCI, VIALE PIACENZA, VIA FLEMING'	361	11,4%	3,52%	1.513	2,6%
C8	'VIA TRENTO, VIA VENEZIA, SAN LEONARDO'	336	17,7%	3,58%	1.650	2,3%
D10	'CENTRO TORRI, PARADIGNA, SPIP'	79	2,6%	2,40%	1.692	3,7%
D5	'VIA EMILIA EST, VIA SIDOLI, SAN LAZZARO'	392	1,3%	2,65%	1.946	1,8%
D6	'STRADA TRAVERSETOLO, MONTEBELLO'	141	-9,7%	2,69%	1.933	1,4%
D7	'VIA MONTANARA, CINGHIO'	194	2,2%	2,70%	1.763	3,2%
D8	'STRADA FARNESE, MOLINETTO'	77	-32,1%	2,51%	1.546	0,0%
D9	'VIA EMILIA OVEST, STRADA DEI MERCATI, CROCETTA, SAN PANCRAZIO'	109	10,2%	2,85%	1.575	1,4%
E10	'PANOCCHIA'	23	283,3%	4,75%	1.438	0,4%
E12	'MARIANO, MARORE, COLORETO'	10	-13,0%	0,83%	1.956	-1,4%
E13	'PORPORANO, BOTTEGHINO, PILASTRELLO, MARANO'	58	-3,1%	2,70%	1.881	3,3%
E14	'CAMPUS, GAIONE, ALBERI'	61	-38,4%	3,36%	1.596	2,4%
E15	'VIGHEFFIO, VICOFERTILE'	53	-5,9%	2,83%	1.875	2,9%
E16	'FOGNANO, EIA, RONCOPASCOLO'	45	-10,2%	3,03%	1.638	-0,6%
E6	'CORCAGNANO, CARIGNANO, VIGATTO'	99	19,6%	3,36%	1.613	2,4%
E7	'BAGANZOLA, CERVARA'	35	-15,1%	2,64%	1.658	2,1%
E8	'SAN PROSPERO, MARTORANO'	24	-14,4%	3,10%	1.683	2,0%
E9	'VIAROLO'	4	0,0%	1,33%	1.596	1,3%
R8	'ZONA AGRICOLA'	122	-5,7%	2,22%	1.025	0,0%
nd	nd	5	-	-	-	-
<b>PARMA</b>		<b>3.078</b>	<b>1,3%</b>	<b>2,82%</b>	<b>1.857</b>	<b>2,1%</b>

## 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, Corte Brugnatella, Farini, Ferriere, Ottone, Zerba;
- **Media Val D'Arda** Gropparello, Lugagnano Val d'Arda, Morfasso, Vernasca;
- **Media Val Tidone** Alta Val Tidone (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 sull'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 36 sono riportati i dati relativi a NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale; rispetto al 2024, la dinamica del mercato residenziale della provincia di Piacenza mostra un incremento del numero di transazioni pari a +12,6%, con 4.856 compravendite normalizzate registrate nel corso dell'anno 2025. Tale andamento positivo ha contraddistinto tutte le macroaree con i picchi più rilevanti in Media Val Trebbia-Val Nure +22,3%, Media Val Tidone +19,4% e Piacenza Capoluogo +16,2%.

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 2,61% su base provinciale, in crescita rispetto al 2024 (+0,29). L'andamento tra le varie macroaree segue quello dei rispettivi NTN; gli incrementi oscillano tra il valore minimo (+0,04) della macroarea Alta Val Trebbia-Val Nure e quello massimo (+0,43) di Piacenza Capoluogo.

Gli andamenti relativi alle transazioni, comprese tra l'anno 2011 e l'anno 2025, 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, confermata anche nel 2024, per entrambi gli indicatori, che tornano a crescere nel 2025.

Per quanto riguarda l'aspetto economico, in Tabella 37 sono riportati i valori relativi alla Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale. I prezzi delle unità residenziali registrano un lieve incremento su base provinciale +0,2%, trainato dagli aumenti registrati in Piacenza Capoluogo (+0,9%) e Pianura Nord-Ovest Capoluogo (+0,1%); diversamente, risulta in lieve flessione il resto delle macroaree, con riduzioni comprese tra -0,1% riscontrato nella macroarea Pianura Nord-Est Capoluogo e -0,8% in Alta Val Trebbia-Val Nure. La quotazione media provinciale risulta pari a 1.023 €/m<sup>2</sup>; la macroarea Piacenza Capoluogo rappresenta il territorio maggiormente apprezzato con una quotazione media pari a 1.304 €/m<sup>2</sup>, seguita dalla Pianura Sud-Est Capoluogo (1.020 €/m<sup>2</sup>) e dalla Pianura Nord-Ovest Capoluogo (1.012 €/m<sup>2</sup>).

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 e nel 2025 per i Comuni non capoluogo. Si notano, invece, nell'ultimo biennio, una sostanziale stazionarietà per l'intera Provincia e un incremento, seppure minimo, per il solo Capoluogo.

Per quanto attiene alle locazioni nel capoluogo di provincia, i cui dati sono riportati in Tabella 38, si rilevano, rispetto all'anno 2024, incrementi percentuali dei contratti agevolati - AGE, sia a lungo termine (+ 4,1%) sia transitori (+ 3%); diversamente, mostrano segno negativo quelli a lungo termine e transitori per la categoria ordinaria - ORD. In termini di numerosità di abitazioni locate, complessivamente pari a 3.576 (valore pressoché costante rispetto all'annualità precedente), oltre il 73% del totale è assorbito dai contratti a lungo termine, con 1.441 abitazioni locate in tipologia agevolata (40,3%) e 1.204 in maniera ordinaria (33,7%).

## La provincia

Figura 32: Macroaree provinciali di Piacenza

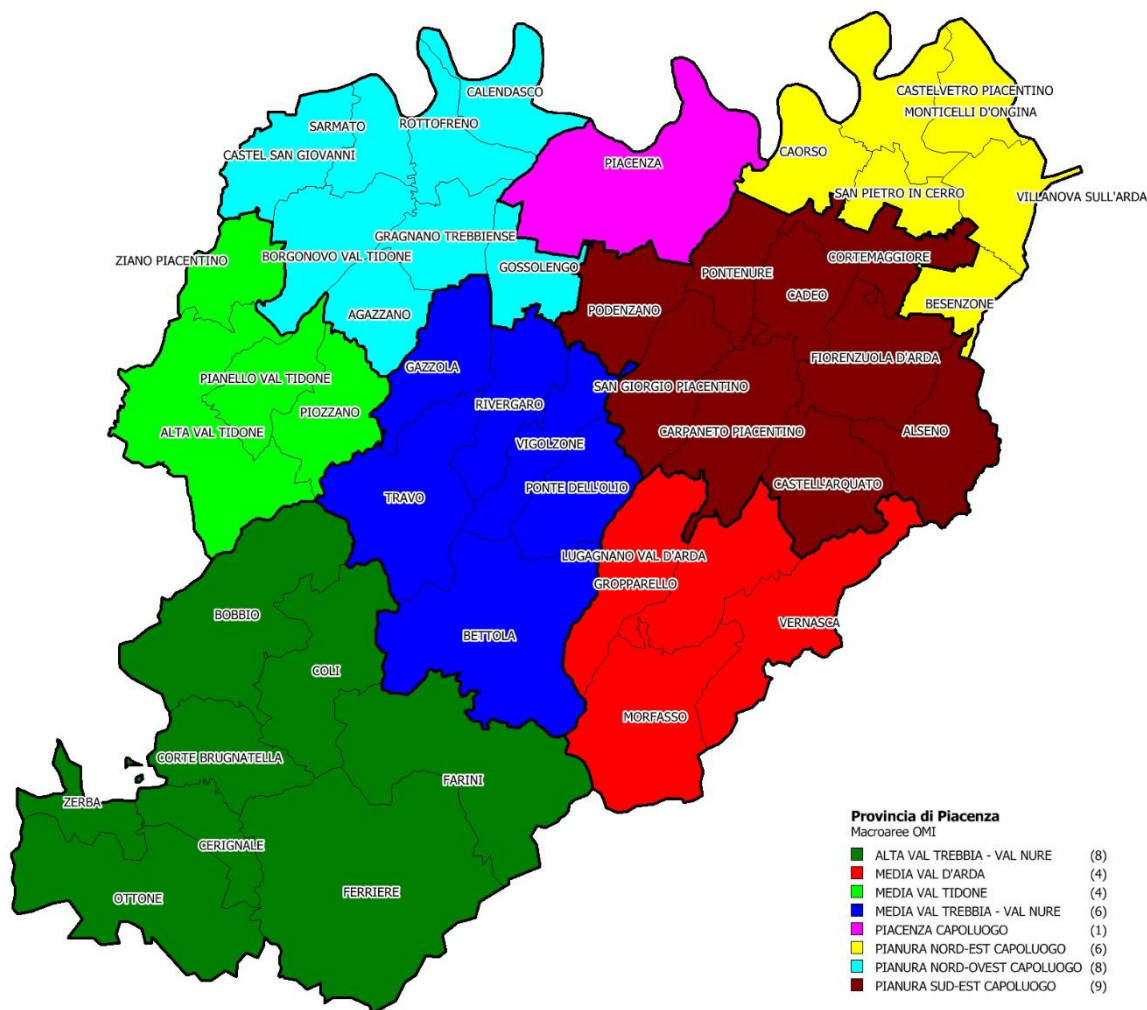


Tabella 36: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per macroarea
ALTA VAL TREBBIA - VAL NURE	253	2,6%	1,52%	0,04	5,2%
MEDIA VAL D'ARDA	165	4,8%	1,66%	0,08	3,4%
MEDIA VAL TIDONE	190	19,4%	2,14%	0,35	3,9%
MEDIA VAL TREBBIA - VAL NURE	437	22,3%	2,29%	0,42	9,0%
PIANURA NORD-EST CAPOLUOGO	297	11,4%	2,76%	0,28	6,1%
PIANURA NORD-OVEST CAPOLUOGO	829	14,6%	3,05%	0,38	17,1%
PIANURA SUD-EST CAPOLUOGO	885	3,8%	2,48%	0,09	18,2%
<b>PIACENZA (solo capoluogo)</b>	<b>1.800</b>	<b>16,2%</b>	<b>3,09%</b>	<b>0,43</b>	<b>37,1%</b>
<b>PIACENZA (intera provincia)</b>	<b>4.856</b>	<b>12,6%</b>	<b>2,61%</b>	<b>0,29</b>	<b>100,0%</b>

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

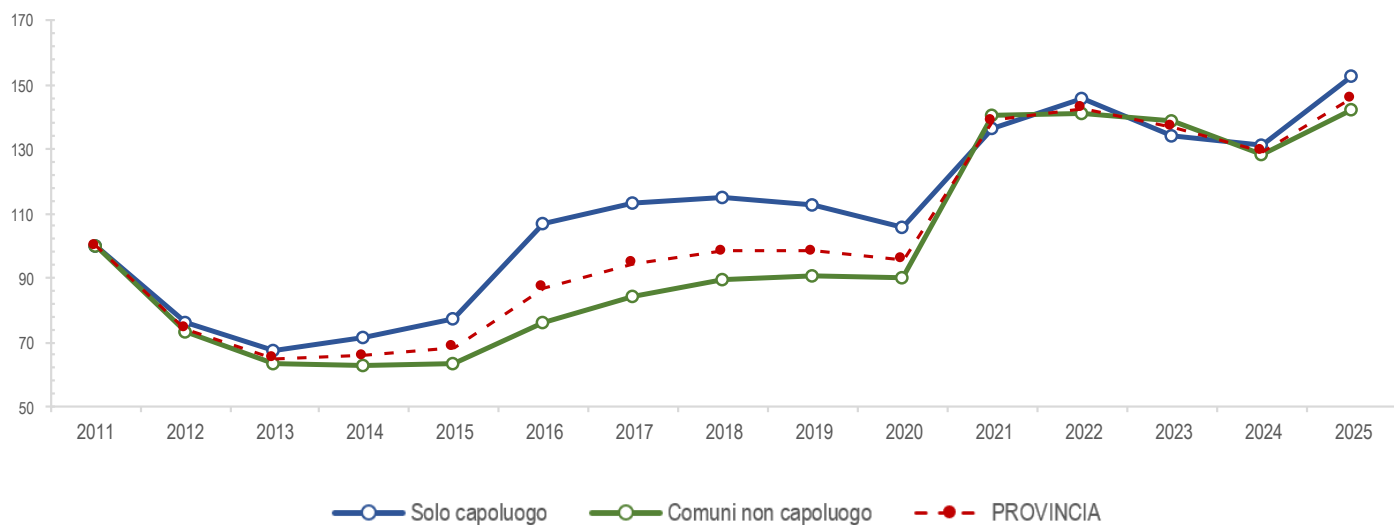


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

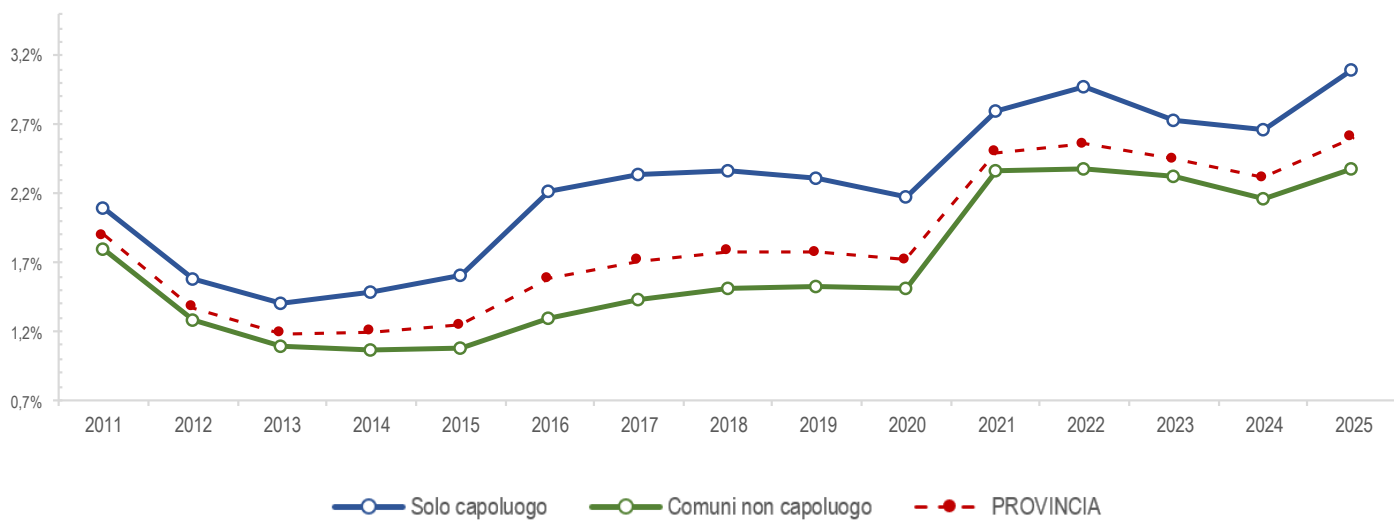


Tabella 37: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
ALTA VAL TREBBIA - VAL NURE	708	-0,8%
MEDIA VAL D'ARDA	668	-0,7%
MEDIA VAL TIDONE	668	-0,3%
MEDIA VAL TREBBIA - VAL NURE	915	-0,5%
PIANURA NORD-EST CAPOLUOGO	849	-0,1%
PIANURA NORD-OVEST CAPOLUOGO	1.012	0,1%
PIANURA SUD-EST CAPOLUOGO	1.020	-0,2%
<b>PIACENZA (solo capoluogo)</b>	<b>1.304</b>	<b>0,9%</b>
<b>PIACENZA (intera provincia)</b>	<b>1.023</b>	<b>0,2%</b>

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

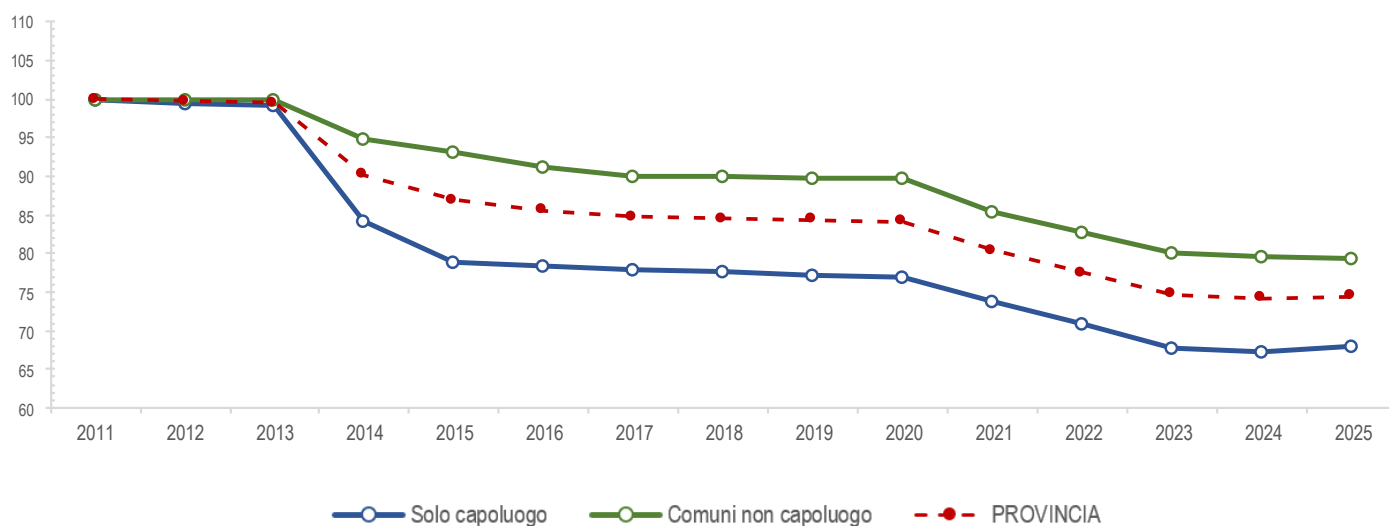


Tabella 38: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025	Abitazioni locate Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	549	-2,3%	15,4%	2,1%
ORD_L	1.204	-4,1%	33,7%	4,7%
AGE_T	382	3,0%	10,7%	1,5%
AGE_L	1.441	4,1%	40,3%	5,6%
<b>PIACENZA (solo capoluogo)</b>	<b>3.576</b>	<b>0,1%</b>	<b>100,0%</b>	<b>13,9%</b>

## Il comune

In Tabella 39 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 nove 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 2025/2024 sono state calcolate sulla stessa base territoriale, in quanto i dati del 1° semestre 2024 sono stati ridistribuiti sui perimetri delle zone OMI post revisione.

L'andamento del mercato immobiliare nell'ambito del Capoluogo risulta in aumento, con un volume delle compravendute pari a +16,2% NTN rispetto al 2024. All'incremento dei volumi nelle zone centrale B1 (+14,5%), semicentrali C1 (+18,1%) e C2 (+10,7%), periferiche D3 (+20,8%), D4 (+15,9%), D5 (+53,3%), D6 (21,7%) ed extraurbana R3 (+22,7%) si contrappone una flessione del numero degli scambi registrato nella sola zona suburbana E2 (-14,9%, riferito ad un numero esiguo di trasferimenti).

Nel 2025 l'indicatore dell'intensità del mercato immobiliare IMI, che rappresenta il rapporto, espresso in percentuale, tra NTN e stock, si attesta nel capoluogo al 3,09%.

Analizzando l'aspetto economico, il capoluogo, con la quotazione media pesata di 1.384 €/m<sup>2</sup>, fa registrare un incremento pari a +0,9% rispetto al 2024. La crescita della quotazione media, si compone di variazioni positive in quasi tutte le zone: l'aumento più deciso si rileva nella zona suburbana E2 (+2,1%), mentre l'incremento più lieve si evidenzia nella zona centrale B1 (+0,7%). Fanno eccezione le sole zone periferica D5, la cui quotazione media è costante, ed extraurbana R3, che registra un calo pari a -4,1%. In termini di apprezzamento, la zona semicentrale C2 detiene il ruolo dominante con una quotazione pari a 1.615 €/m<sup>2</sup>, seguita dalle zone periferica D3 (1.447 €/m<sup>2</sup>), semicentrale C1 (1.445 €/m<sup>2</sup>) e centro storico B1 (1.400 €/m<sup>2</sup>).

Tabella 39: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione Zona	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
B1	'CENTRO STORICO ENTRO LE MURA FARNESIANE'	502	14,5%	3,13%	1.400	0,7%
C1	'B.RA MILANO, VIALE S. AMBROGIO, P.LE ROMA, VIA COLOMBO, VIA BEATI, VIA BOSELLI, INFRANGIBILE, B.RA TORINO, VIA XXI APRILE'	448	18,1%	3,48%	1.445	0,9%
C2	'STRADA RAFFALDA, VIA XXIV MAGGIO, VIA IV NOVEMBRE, VIA CAMPI, VIALE DANTE, VIA BIANCHI, VIA CELLA'	159	10,7%	2,98%	1.615	1,6%
D3	'ZONA STADIO, ZONA 2000, ZONA GALLEANA, ZONA BELVEDERE E BESURICA'	315	20,8%	3,08%	1.447	1,2%
D4	'VEGGIOLETTA, SANT'ANTONIO, BORGOTREBBIA'	62	15,9%	2,46%	1.289	1,2%
D5	'ZONA CAPITOLO, ZONA CAORSANA, LE MOSE, MONTALE'	35	53,3%	3,02%	936	0,0%
D6	'SAN LAZZARO, ZONA PEEP, ZONA FARNESIANA, VIA BEATI, CORSO EUROPA, GIARONA'	169	21,7%	2,87%	1.304	0,9%
E2	'VALLERA, LA VERZA, PITTOLO, QUARTO, SAN BONICO, MUCINASSO'	61	-14,9%	2,78%	1.110	2,1%
R3	'RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO E FABBRICATI SPARSI'	51	22,7%	2,56%	838	-4,1%
<b>PIACENZA</b>		<b>1.800</b>	<b>16,2%</b>	<b>3,09%</b>	<b>1.384</b>	<b>0,9%</b>

## 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 40 si annota il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) registrate nel 2025 e la relativa variazione percentuale rispetto al 2024. Con 6.471 compravendite registrate in ambito provinciale, si rileva un aumento dei volumi degli scambi pari al 9%. Gli incrementi più sostanziali si registrano nelle macroaree dell'Alta Pianura del Lamone (+12,4%) e Bassa Romagna (+14,6%), cui seguono le variazioni più modeste delle macroaree Ravenna capoluogo (+7,3%) e Cervia (+4,3%), quest'ultima in ripresa a seguito della flessione rilevata nel 2024. In controtendenza al trend provinciale la macroarea Collina del Senio e del Lamone che registra una contrazione del 4,1%, mostrando un andamento del mercato altalenante nell'arco dell'ultimo triennio con scostamenti anche significativi in valore assoluto.

L'indice IMI (intensità del mercato immobiliare), che rappresenta la quota dello stock compravenduto nel 2025, si attesta sul 2,73% per l'intera provincia con una minima variazione positiva (+0,22).

Il grafico di Figura 37 (numero indice NTN), sostiene l'andamento delle compravendite. Analizzando l'ultimo decennio, fatta eccezione per la consistente battuta di arresto intervenuta nel 2023, dal 2014 il diagramma è tendenzialmente in crescita sia per il capoluogo che per i comuni della provincia. Analogamente, il grafico di Figura 38 (indice IMI - Intensità del Mercato Immobiliare), conferma per il medesimo periodo il trend positivo delle contrattazioni, tralasciando il calo registrato nel 2023.

Per quanto concerne l'aspetto economico, in Tabella 41 sono riportate le quotazioni medie relative alle macroaree provinciali. Dopo un periodo di stabilità, cui hanno fatto seguito le variazioni positive degli anni 2023 e 2024, anche il 2025 confermata la graduale crescita delle quotazioni (+1,5%). L'unica variazione positiva superiore al dato medio provinciale è attribuita alla macroarea Ravenna capoluogo (+2,0%), mentre risultano più contenuti gli incrementi nelle macroaree di Cervia (+1,0%), Alta Pianura del Lamone (+0,6%), Bassa Romagna (+0,8%) e Collina del Senio e del Lamone (+0,3%).

In Figura 39 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. A seguito del significativo calo delle quotazioni intervenuto dal 2011 al 2013, si assiste ad una pressoché tenuta dei valori fino al 2021 ed al successivo continuo rialzo fino al 2025 su tutto il territorio provinciale, con un incremento maggiormente marcato per il capoluogo comunale.

Riguardo alle locazioni, i cui dati sono evidenziati in Tabella 42, si rileva, rispetto all'anno 2024, un incremento medio dei contratti registrati pari al 5,8%, particolarmente corposo per i contratti ordinari a lungo termine (+12,3%). In termini di numerosità di abitazioni locate, le maggiori quote di mercato sono assorbite dai contratti ordinari transitori, con 1260 abitazioni locate (35,3%), e dai contratti agevolati a lungo termine, con 1309 abitazioni locate (36,7%).

## La provincia

Figura 36: Macroaree provinciali di Ravenna

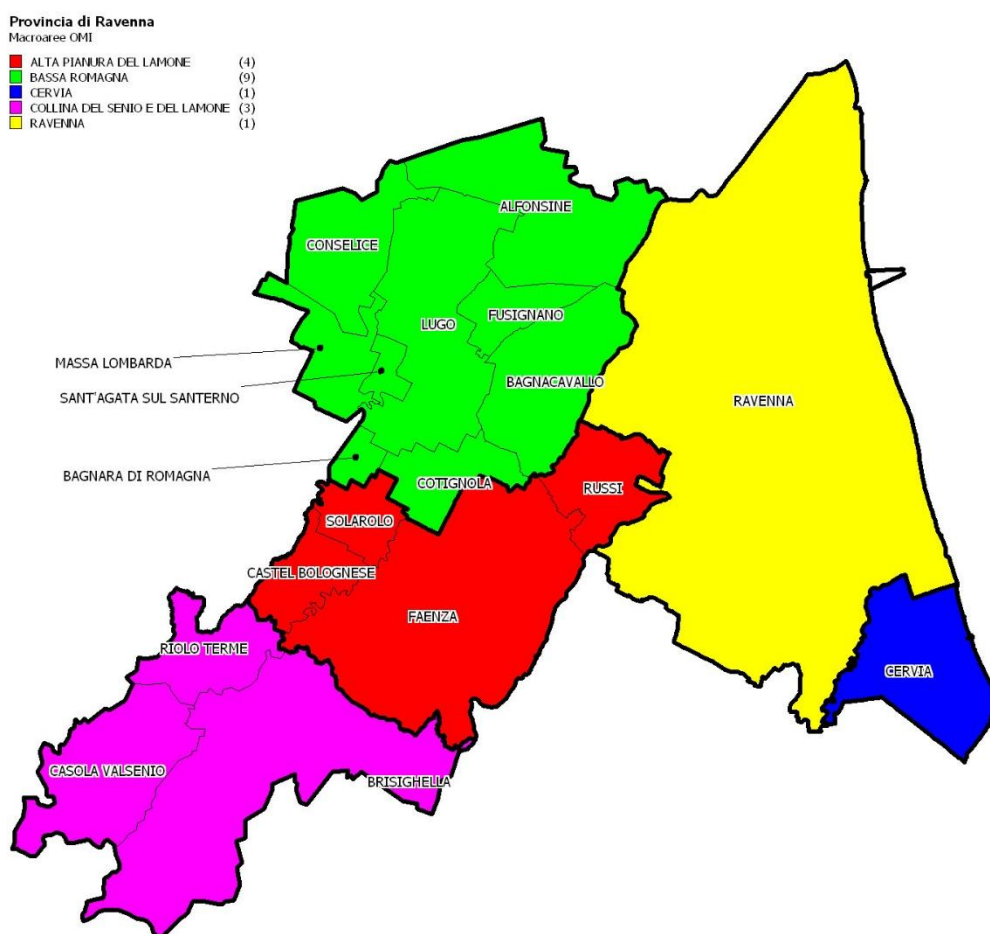


Tabella 40: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per macroarea
ALTA PIANURA DEL LAMONE	1.161	12,4%	2,64%	0,29	17,9%
BASSA ROMAGNA	1.408	14,6%	2,72%	0,35	21,8%
CERVIA	740	4,3%	2,64%	0,08	11,4%
COLLINA DEL SENIO E DEL LAMONE	171	-4,1%	1,79%	-0,08	2,6%
<b>RAVENNA (solo capoluogo)</b>	<b>2.991</b>	<b>7,3%</b>	<b>2,90%</b>	<b>0,19</b>	<b>46,2%</b>
<b>RAVENNA (intera provincia)</b>	<b>6.471</b>	<b>9,0%</b>	<b>2,73%</b>	<b>0,22</b>	<b>100,0%</b>

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

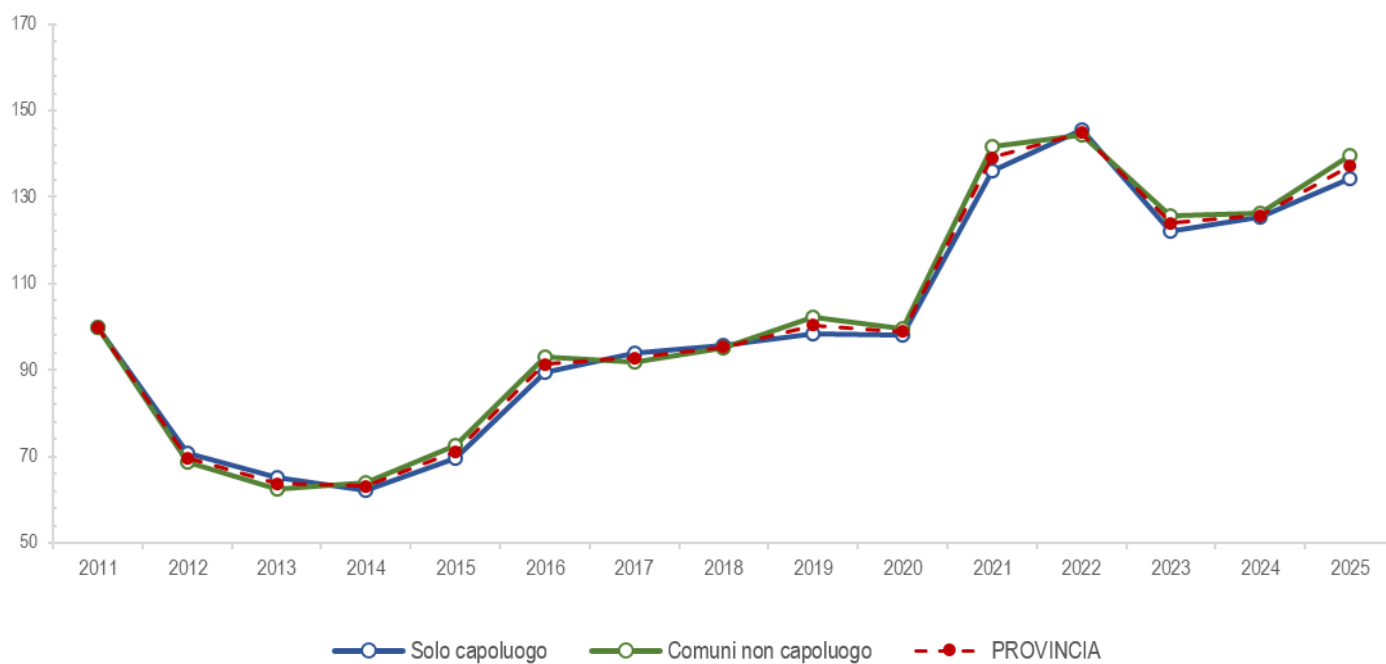


Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

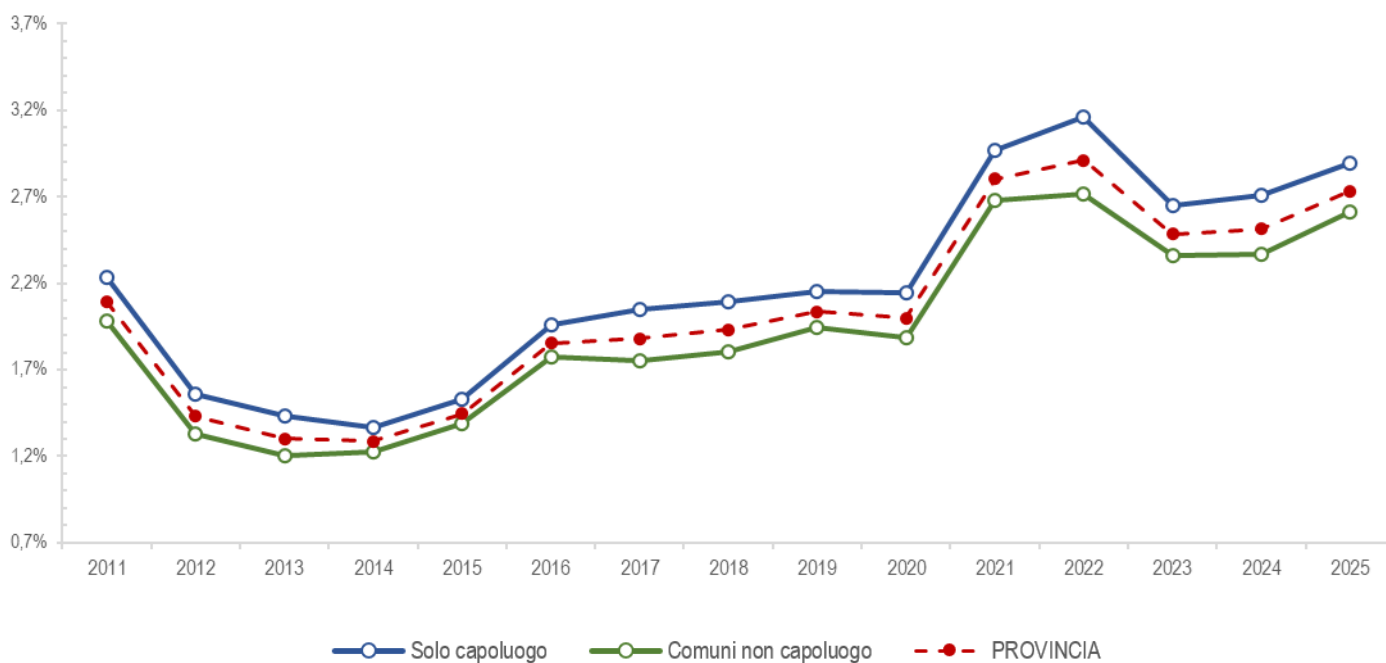


Tabella 41: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
ALTA PIANURA DEL LAMONE	1.230	0,6%
BASSA ROMAGNA	1.066	0,8%
CERVIA	2.918	1,0%
COLLINA DEL SENIO E DEL LAMONE	1.070	0,3%
<b>RAVENNA (solo capoluogo)</b>	<b>1.834</b>	<b>2,0%</b>
<b>RAVENNA (intera provincia)</b>	<b>1.651</b>	<b>1,5%</b>

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

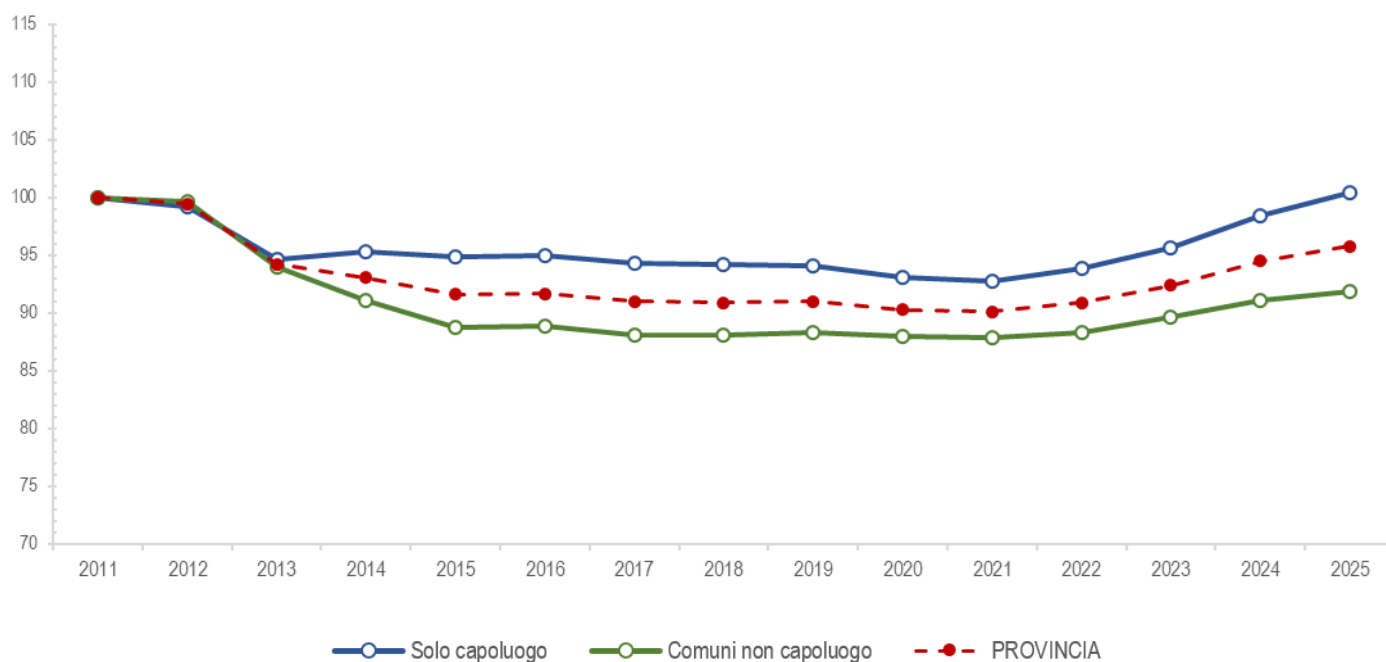


Tabella 42: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025	Abitazioni locate Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	1.260	1,1%	35,3%	2,8%
ORD_L	657	12,3%	18,4%	1,5%
AGE_T	342	8,2%	9,6%	0,8%
AGE_L	1.309	6,9%	36,7%	2,9%
<b>RAVENNA (solo capoluogo)</b>	<b>3.568</b>	<b>5,8%</b>	<b>100,0%</b>	<b>7,9%</b>

## Il comune

In Tabella 43 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 come di consueto nell'ambito del territorio urbanizzato costituito dalle zone centrali B1 e B2, rispettivamente con 471 NTN e 195 NTN, e dalla zona semicentrale C1 con 489 NTN, oltre che nelle località balneari di Lido Adriano-Lido di Dante (zona E5 con 320 NTN) e Punta Marina (E9 con 141 NTN).

Rispetto all'anno precedente, il dato aggregato per l'intero capoluogo mostra un sostanzioso incremento (+7,3%), seppur leggermente inferiore al risultato provinciale (+9,0%). Nelle zone OMI comunali le oscillazioni dei volumi di compravendita risultano disomogenee: nella zona B1 si rileva una diminuzione del 9,9%, in controtendenza al rilevante aumento dello scorso anno (+18,8%); andamento in crescita per la zona B2 (+27,7%), anch'esso contrapposto alla rilevazione precedente (-15,5%); conferma e accentua il trend positivo la zona C1 con un incremento pari al 20,6% delle transazioni. Tra le altre, le zone D1 Ponte Nuovo-Classe-Madonna dell'Albero, D2 Porto Fuori, E10 Sant'Alberto, E11 San Pietro in Vincoli ed E12 Mezzano-Ammonite-Glorie, segnano variazioni positive superiori al 20%, mentre la zona di recente formazione E15 Lido di Classe sfiora il 50%. Da rilevare le variazioni negative delle zone D6 Porto Bassette, D7 Fornace Zarattini, E7 Piangipane ed E8 Marina di Ravenna, con abbattimenti compresi tra l'11% e il 30% circa.

Su base comunale l'indice IMI rileva una quota di stock compravenduto pari al 2,9%, leggermente superiore alla quota rilevata su base provinciale (2,73%). Nel dettaglio delle zone comunali, i dati più rilevanti, considerato l'elevato numero di transazioni, si registrano in zona B1 con un +2,53% e in zona C1 con un +3,11%.

Per quanto concerne l'aspetto economico, la quotazione media risulta in crescita rispetto al 2024. Tra i territori con maggiore dinamica di mercato, le maggiori variazioni delle quotazioni medie si registrano nelle zone C1 (+6,6%) ed E5 (+4,8%); in valore assoluto l'incremento più elevato viene registrato nella zona E11 San Pietro in Vincoli (+9,2%), ma sensibili aumenti sono apprezzati anche nelle zone D7 (+5,7%), E5 (+4,8%), E14 (+4,3%), E16 (+3,2%). Le restanti zone mostrano oscillazioni inferiori al 3%; in particolare nelle zone D3, D6, E10 ed R1 le quotazioni sono stabili, solo per la zona E15 si assiste ad un abbattimento pari al 3,7%.

La quotazione media provinciale, pari a 1.878 €/m<sup>2</sup>, è ampiamente superata dagli apprezzamenti delle più rinomate zone turistico-balneari, E16-Lido di Savio (3.108 €/m<sup>2</sup>), E15-Lido (2.725 €/m<sup>2</sup>), E8-Marina di Ravenna (2.508 €/m<sup>2</sup>), E13-Marina Romea (2.275 €/m<sup>2</sup>) ed E9-Punta Marina (2.242 €/m<sup>2</sup>), seguite dal capoluogo ravennate, zona B1 (2.203 €/m<sup>2</sup>).

Tabella 43: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione Zona	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
B1	'B.GO S. ROCCO-S.BIAGIO-S. VITTORE, ZONA STADIO-OSPEDALE-TRIBUNALE-VIA VICOLI'	471	-9,9%	2,53%	2.033	1,7%
B2	'CENTRO STORICO'	195	27,7%	2,99%	1.729	1,5%
C1	'CINTURA ALLA ZONA CENTRALE'	489	20,6%	3,11%	1.958	6,6%
D1	'PONTE NUOVO-CLASSE-MADONNA DELL'ALBERO'	110	20,2%	2,47%	1.796	1,9%
D2	'PORTO FUORI'	52	20,9%	3,00%	1.696	1,0%
D3	'BORGO MONTONE'	19	5,7%	2,43%	1.533	0,0%
D6	'PORTO - BASSETTE (PRODUTTIVO-INDUSTRIALE)'	9	-30,8%	4,05%	1.030	0,0%
D7	'FORNACE ZARATTINI (RESIDENZIALE-PRODUTTIVO)'	30	-11,9%	4,28%	1.771	5,7%
E10	'SANT'ALBERTO'	35	32,2%	3,32%	1.142	0,0%
E11	'SAN PIETRO IN VICOLI'	35	29,7%	3,82%	1.283	9,2%
E12	'MEZZANO-AMMONITE-GLORIE'	63	22,0%	3,10%	1.252	1,7%
E13	'MARINA ROMEA'	98	8,8%	2,48%	2.275	2,6%
E14	'PORTO CORSINI'	29	-0,3%	2,52%	1.825	4,3%
E15	'LIDO DI CLASSE'	112	49,0%	3,24%	2.725	-3,7%
E16	'LIDO DI SAVIO'	112	17,0%	3,26%	3.108	3,2%
E2	'CASALBORSETTI'	48	-6,1%	3,14%	1.825	0,5%
E5	'LIDO ADRIANO - LIDO DI DANTE'	320	0,1%	3,28%	1.908	4,8%
E7	'PIANGIPANE'	37	-11,2%	2,79%	1.367	1,2%
E8	'MARINA DI RAVENNA'	82	-18,8%	2,27%	2.508	2,4%
E9	'PUNTA MARINA'	141	-1,0%	3,15%	2.242	1,5%
R1	'ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI'	498	12,1%	2,80%	1.233	0,0%
nd	nd	7	-	-	-	-
<b>RAVENNA</b>		<b>2.991</b>	<b>7,3%</b>	<b>2,90%</b>	<b>1.878</b>	<b>2,4%</b>

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

In Tabella 44 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 2025, nell'intera provincia, sono state registrate 7.458 transazioni normalizzate, la maggior parte delle quali concentrate nel Capoluogo, con una quota di mercato del 35,2%, dalle macroaree "Pianura Centrale" (13,7%), "Distretto Ceramiche" (13,5%) e "Zona Pedecollinare e Val D'Enza" (11,2%), poste a sud e a nord della via Emilia.

Il volume di transazioni nella provincia, che già risultava in leggero segno positivo nel 2024 dopo la forte diminuzione del 2023, è in netta crescita rispetto all'anno precedente (+8,3%), con andamenti differenziati all'interno delle diverse macroaree. Le variazioni più marcate si sono verificate nella "Pianura Est" (+25,8%), nella "Zona Collinare" (+16,7%) e nel Capoluogo (+8,9%); registrano segno positivo anche "Pianura Centrale" (+6,8%), "Distretto Ceramiche" (+5,6%), "Zona Pedecollinare e Val d'Enza" (+4,0%) e "Pianura Ovest" (+3,7%). In calo rispetto all'anno precedente la sola "Zona Montana" (-1,4%).

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), è pari al 2,68%, variabile dall'1,55% della "Zona Montana" al 3,06% del Capoluogo. Le variazioni dell'indicatore rispetto all'anno precedente sono minime in valore assoluto (+0,20), con un aumento variabile dal +0,08 della "Zona Pedecollinare e Val d'Enza" al +0,59 della "Pianura Est". In riduzione, seppur minima, solo la "Zona Montana", con -0,02.

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, si evidenzia la tendenza positiva 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 crescita coerentemente con l'andamento del NTN.

In Tabella 45 sono riportate le quotazioni medie e le relative variazioni annue aggregate per macroarea provinciale. La quotazione media nella provincia è di 1.114 €/m<sup>2</sup>, in leggera crescita rispetto al 2024. Le quotazioni medie più alte si registrano nel Capoluogo (1.433 €/m<sup>2</sup>) e nelle macroaree Distretto ceramiche, Zona pedecollinare e Val d'Enza e Pianura centrale, caratterizzate da valori medi superiori o in linea con la media provinciale. La "Zona Montana", invece, esprime la quotazione media più bassa della provincia (541 €/m<sup>2</sup>). Le quotazioni sono in leggero aumento (+2,2% rispetto al 2024) in tutte le macroaree con le variazioni maggiori nel Capoluogo (+2,9%), nella "Pianura Centrale" (+2,8%) e nella "Zona Pedecollinare e Val d'Enza" (+2,4%); la variazione minore, seppur positiva, si ha nella macroarea del "Distretto Ceramiche" (+0,6%).

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 assiste al rialzo dei valori sia nel capoluogo che nei restanti comuni, in costanza con il trend avviato a partire dal 2021.

Nella Tabella 46 viene riportato il flusso di abitazioni locate per segmento di mercato riferito al solo Capoluogo.

Delle complessive 3.551 abitazioni locate (+3,0% rispetto al 2024), la maggior parte presentano contratto "agevolato di lungo periodo" (1.945 abitazioni pari al 54,8% del totale) e circa un quarto ricade in tipologia "ordinaria di lungo periodo" (972, ovvero il 27,4% del complessivo); poco più di 600 unità ha carattere "transitorio".

Le tipologie di contratto "agevolato di lungo periodo" e "ordinario transitorio" presentano variazioni positive rispetto al 2024 (rispettivamente + 9,5% e +2,7%), mentre sono in decrescita i contratti "ordinari di lungo periodo" (-6,4%) e "agevolato transitorio" (-4,5%).

L'IML, indicatore di intensità del mercato delle locazioni, calcolato come rapporto percentuale tra il numero di nuove locazioni e l'ammontare di unità immobiliari non destinate ad abitazione principale, indica la quota percentuale di immobili locati nell'anno sul totale degli immobili potenzialmente disponibili, che per il Capoluogo provinciale si attesta al 10,6%

## La provincia

Figura 40: Macroaree provinciali di Reggio nell'Emilia

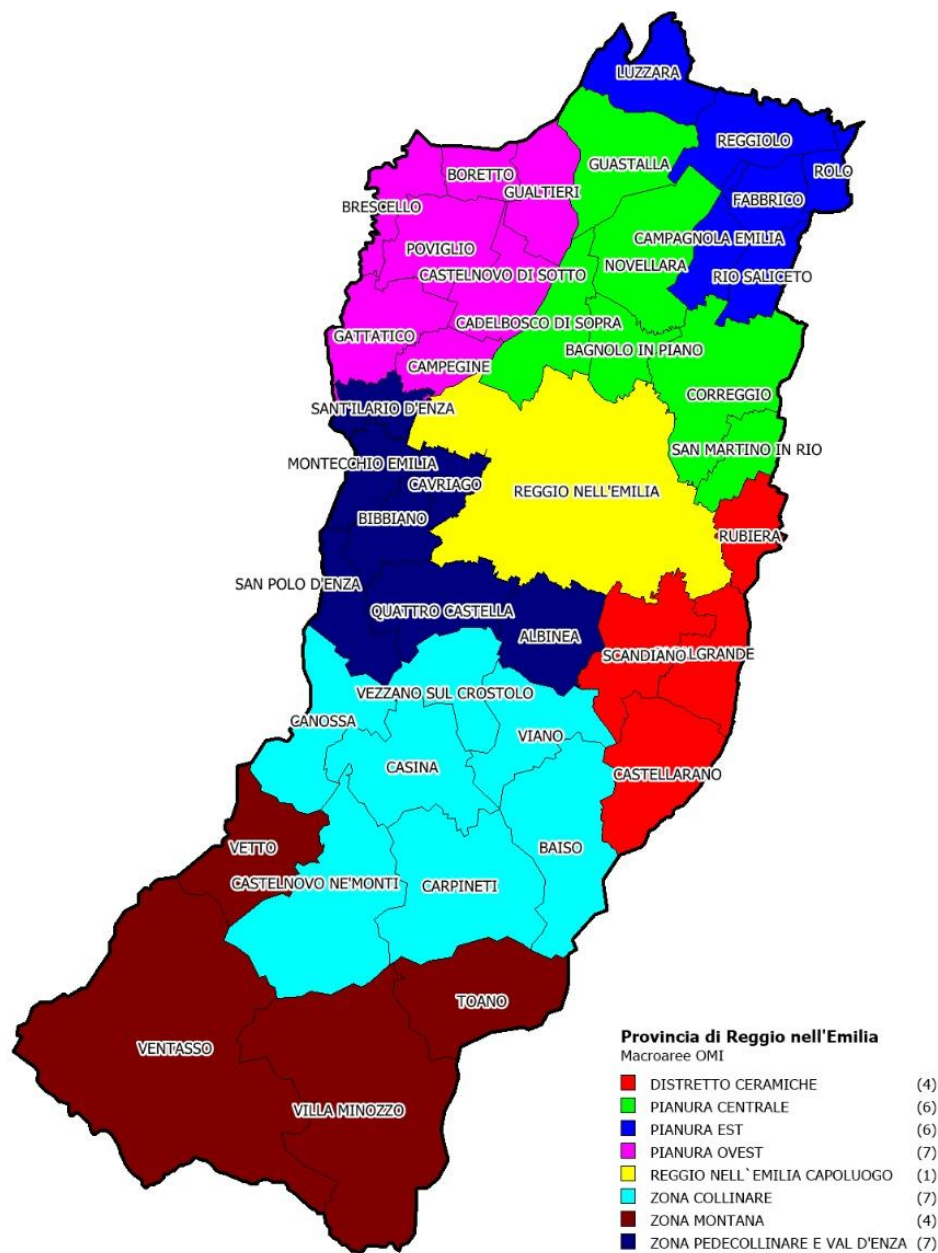


Tabella 44: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per macroarea
DISTRETTO CERAMICHE	1.005	5,6%	2,80%	0,14	13,5%
PIANURA CENTRALE	1.024	6,8%	2,65%	0,16	13,7%
PIANURA EST	540	25,8%	2,88%	0,59	7,2%
PIANURA OVEST	607	3,7%	2,82%	0,10	8,1%
ZONA COLLINARE	539	16,7%	2,19%	0,31	7,2%
ZONA MONTANA	283	-1,4%	1,55%	-0,02	3,8%
ZONA PEDECOLLINARE E VAL D'ENZA	836	4,0%	2,41%	0,08	11,2%
REGGIO NELL'EMILIA (solo capoluogo)	2.623	8,9%	3,06%	0,24	35,2%
REGGIO NELL'EMILIA (intera provincia)	7.458	8,3%	2,68%	0,20	100,0%

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

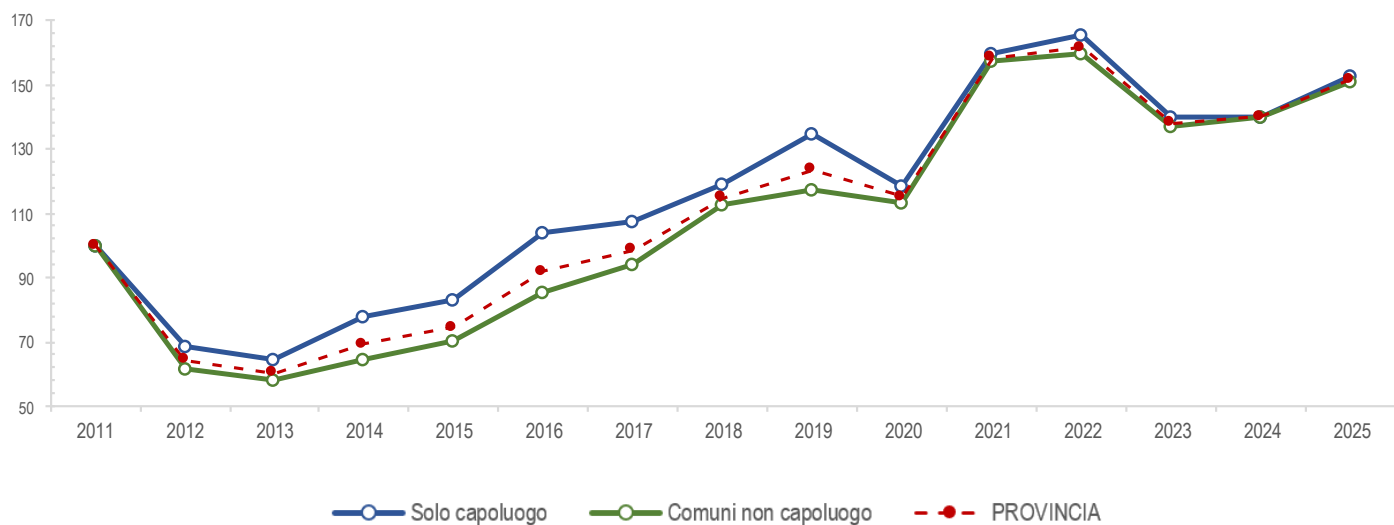


Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

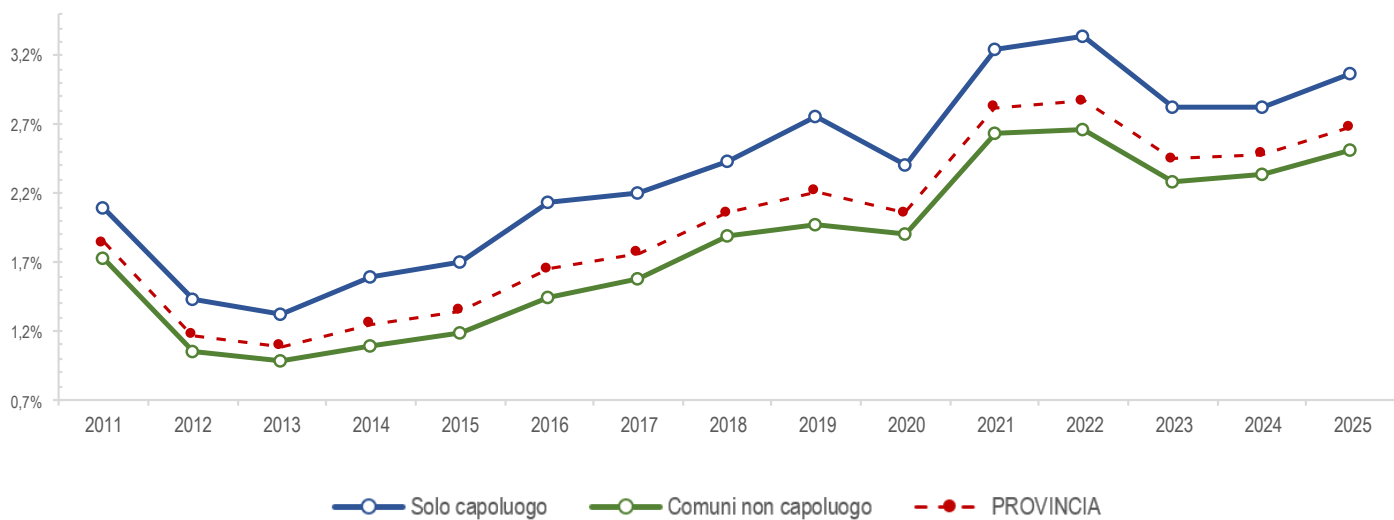


Tabella 45: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
DISTRETTO CERAMICHE	1.221	0,6%
PIANURA CENTRALE	1.058	2,8%
PIANURA EST	783	1,9%
PIANURA OVEST	805	1,4%
ZONA COLLINARE	797	1,3%
ZONA MONTANA	541	0,9%
ZONA PEDECOLLINARE E VAL D'ENZA	1.174	2,4%
<b>REGGIO NELL'EMILIA (solo capoluogo)</b>	<b>1.433</b>	<b>2,9%</b>
<b>REGGIO NELL'EMILIA (intera provincia)</b>	<b>1.114</b>	<b>2,2%</b>

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

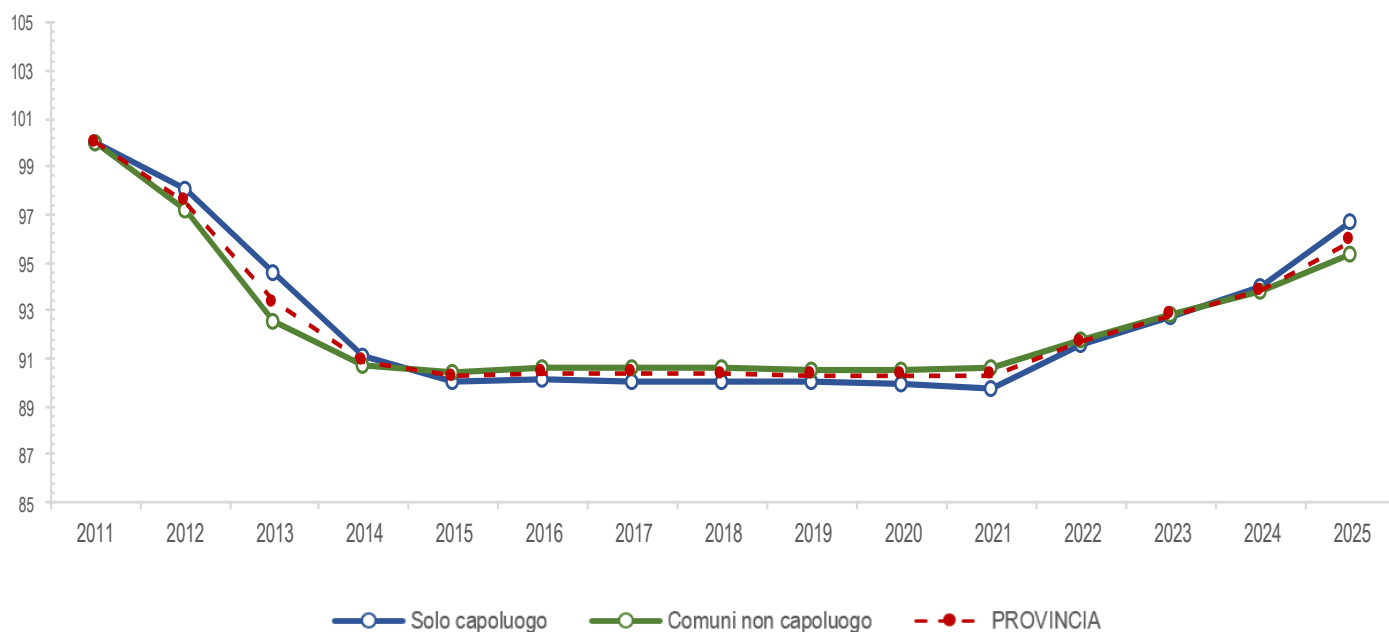


Tabella 46: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025	Abitazioni locate Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	423	2,7%	11,9%	1,3%
ORD_L	972	-6,4%	27,4%	2,9%
AGE_T	211	-4,5%	5,9%	0,6%
AGE_L	1.945	9,5%	54,8%	5,8%
<b>REGGIO NELL'EMILIA (solo capoluogo)</b>	<b>3.551</b>	<b>3,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>10,6%</b>

## Il comune

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 47 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 2025 si sono registrate nel capoluogo 2.623 transazioni normalizzate, concentrate prevalentemente nella zona centrale B3, nelle zone semicentrali del quadrante sud-est del comune (zone C7 e C8), nelle zone periferiche D6 e D7, poste a ovest, e D4 nel quadrante settentrionale.

Complessivamente, su base comunale si rileva un incremento dell'8,9% con un andamento molto differenziato per le diverse zone. In particolare, nella fascia centrale si registra una sostanziale stazionarietà del NTN (-0,8%); nella fascia semicentrale si evidenzia la forte crescita, di oltre il 20%, per le zone C6 e C8 mentre si mostrano stazionarie le zone C7 e C9; nella fascia periferica, tra quelle con un numero significativo di scambi, si registrano forti incrementi del numero di transazioni nelle zone D6 e D7 (rispettivamente +25,2% e +8,3%) e un calo nella zona D4 (-5,4%); le variazioni maggiori, registrate nelle zone D10 e D9, sono invece condizionate dall'inferiore volume di scambi delle due zone. Nella fascia suburbana, comprendente 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 E16 (Cadè-Gaida) ed E9 (Il Casale - Rivalta); in controtendenza, invece, l'andamento nelle località di Gavassa (E11) e Massenzatico (E15) che corrisponde decrementi rispettivamente pari a -34,0% e -20,2%.

La quotazione media del capoluogo, pari a 1.484 €/m<sup>2</sup>, risulta in crescita rispetto al 2024 (+3,4%) confermando l'andamento dell'anno precedente. Tale variazione positiva si riscontra in tutte le zone, con il picco del 9% rilevato nella zona D11. La zona OMI con quotazione media maggiore è quella di Canali (1.859 €/m<sup>2</sup>), che nel 2025 supera la quotazione del Centro Storico (1.834 €/m<sup>2</sup>). La zona suburbana E16 (Cadè-Gaida) e la zona semicentrale C9, unitamente al territorio rurale e frazioni minori, risultano le meno apprezzate nel capoluogo, con valori inferiori ai 1.000 €/m<sup>2</sup>.

Tabella 47: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione Zona	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
B3	'CENTRO STORICO'	195	-0,8%	2,57%	1.834	1,6%
C6	'GARDENIA - SANTO STEFANO - SAN ZENONE'	97	23,1%	3,28%	1.556	2,7%
C7	'PORTA CASTELLO - STRADA ALTA - BUON PASTORE - SAN PELLEGRINO'	122	0,8%	2,69%	1.656	1,8%
C8	'ROSTA NUOVA - MIRABELLO - PAPPAGNOCCA - OSPIZIO'	293	22,2%	3,84%	1.505	0,6%
C9	'SAN PIETRO'	85	-0,9%	4,31%	931	3,7%
D10	'BUCO DEL SIGNORE'	119	41,4%	3,17%	1.631	5,7%
D11	'SAN MAURIZIO - VILLAGGIO STRANIERI'	113	-3,1%	2,50%	1.541	9,0%
D4	'SANTA CROCE - TRIBUNALE - TONDO'	213	-5,4%	3,63%	1.547	6,6%
D5	'SAN PROSPERO STRINIATI - MANCASALE'	42	-2,2%	2,84%	1.425	1,8%
D6	'CARROZZONE - PIEVE MOLENA'	190	25,2%	3,37%	1.503	0,8%
D7	'REGINA PACIS - OROLOGIO - RONCINA - PREMUDA - MIGLIOLUNGO - COVIOLO'	284	8,3%	3,27%	1.641	3,9%
D8	'CROCETTA - BELVEDERE - BARAGALLA'	182	0,5%	2,49%	1.669	4,9%
D9	'CANALI'	54	37,3%	2,86%	1.859	7,9%
E10	'MASONE - BAGNO'	78	6,7%	4,26%	1.263	6,3%
E11	'GAVASSA'	26	-34,0%	2,95%	1.028	1,5%
E12	'RONCOCESI'	23	12,2%	3,01%	1.144	2,8%
E13	'QUARESIMO - SAN BARTOLOMEO'	37	1,3%	2,92%	1.304	2,1%
E14	'FOGLIANO'	36	4,7%	2,90%	1.279	2,8%
E15	'MASSENZATICO'	34	-20,2%	3,25%	1.067	2,9%
E16	'CADE' - GAIDA'	37	32,1%	3,72%	925	3,5%
E7	'CAVAZZOLI - SESSO'	64	11,0%	2,63%	1.416	5,3%
E8	'CELLA'	43	7,4%	3,24%	1.038	2,5%
E9	'IL CASALE - RIVALTA'	84	54,1%	3,27%	1.519	1,3%
R3	'TERRITORIO RURALE E FRAZIONI MINORI'	171	11,9%	2,27%	938	0,7%
nd	nd	4	-	-	-	-
<b>REGGIO NELL'EMILIA</b>		<b>2.623</b>	<b>8,9%</b>	<b>3,06%</b>	<b>1.484</b>	<b>3,4%</b>

## 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, registrati nel corso del 2025, nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Rimini, suddivisa in sei macroaree, che costituiscono aggregazioni di comuni contigui con caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 44), di seguito elencate:

- **Rimini Comune** Capoluogo
- **Alta Valmarecchia:** Casteldelci, Maiolo, Novafeltria, Pennabilli, San Leo, Sant'Agata Feltria, Talamello
- **Marano - Valle del Conca:** Coriano, Gemmano, Mondaino, 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 48 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 2024.

La Provincia di Rimini, con 4.509 NTN mostra, rispetto al 2024, un modesto aumento delle transazioni in ambito residenziale (+3,1%). L'incremento provinciale non è omogeneamente ripartito sul territorio, che contrappone l'elevata e positiva variazione percentuale della macroarea Alta Valmarecchia (+44,1%) a quelle negative della Riviera nord (-7,7%) e Riviera sud (-6,9%). I rimanenti territori pur mostrando performance in crescita, riportano variazioni sensibilmente differenti che oscillano da +0,5% per il Capoluogo riminese, a +15,2% nell'area Marano-Valle del Conca e +16,7% nella Val Marecchia.

Anche in termini di numerosità di contrattazioni, si riscontrano differenze sostanziali sul territorio: Rimini Capoluogo assorbe una quota di scambi del 45% circa (2.001 NTN), seguita dalla Riviera sud, che con 952 unità rappresenta il 21,1% delle compravendite e dalla macroarea Marano-Valle del Conca, con una quota del 14,7% del totale, pari a 661 NTN. Le restanti aree, tra cui il territorio meno vivace risulta l'Alta Valmarecchia con sole 237 unità normalizzate scambiate, identificano, complessivamente, una quota di mercato inferiore al 20%.

L'andamento storico degli scambi (NTN) a partire dall'anno 2011, è sintetizzato nel diagramma riprodotto in Figura 45 per l'intera provincia, per il capoluogo e per i comuni non capoluogo. Il trend positivo registrato dal 2013 subisce una flessione nel 2020, in concomitanza con l'evento pandemico, si interrompe nuovamente nel 2023, per poi riprendere la crescita.

La ripresa degli scambi registrata nel 2025 è confermata anche dall'indicatore IMI di Tabella 48 che, fatta eccezione per le aree marittime della Riviera Nord e Riviera Sud, rileva una variazione positiva in tutte le macroaree. Tale andamento è rappresentato nel grafico di Figura 46, dove è sintetizzato l'andamento storico dell'IMI con base 2011 per l'intera provincia, per il capoluogo e per i comuni non capoluogo.

In Tabella 49 viene fornita per l'intera provincia e per ogni macroarea la quotazione media riferita al 2025 e la corrispondente variazione percentuale rispetto al 2024. La provincia registra complessivamente un rialzo medio pari a +0,9%, determinato da scostamenti compresi tra +0,1% (Alta Valmarecchia) e +1,4% (Riviera Nord).

In termini assoluti, la macroarea Riviera sud contraddistingue il territorio maggiormente apprezzato, con quotazione media pari a 2.975 €/m<sup>2</sup> (+0,8%), seguita da Rimini Capoluogo (2.145 €/m<sup>2</sup>); la quotazione minima si registra, invece, nell'Alta Val Marecchia (1.042 €/m<sup>2</sup>).

L'andamento storico dell'indice delle quotazioni a partire dal 2011, suddiviso per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, è sintetizzato nel grafico di Figura 47, da cui emerge una progressiva riduzione dei valori fino al 2024 e una timida ripresa nel 2025.

Riguardo alle locazioni, i cui dati sono evidenziati in Tabella 50, il flusso delle abitazioni locate nel corso del 2025 rilevato solo nella macroarea Rimini Capoluogo, è pari a 3.081 unità, con un incremento percentuale complessivo, rispetto all'anno precedente, pari al +1,4%.

Le locazioni più numerose (1.547 unità), riguardano la tipologia di contratto a canone agevolato di lungo periodo (AGE\_L), in aumento del 5,4%; al contrario, le locazioni meno numerose (361 unità), sono riferite ai canoni agevolati transitori (AGE\_T), con un incremento del 4,3%.

Gli affitti a canone ordinario transitorio (ORD\_T), e quelli ordinari di lungo periodo (ORD\_L), nonostante il maggior numero di unità, mostrano un calo rispettivamente del -2,4% (a fronte di 539 abitazioni locate) e -5,5% (corrispondente a 634 unità locate).

## La provincia

Figura 44: Macroaree provinciali di Rimini

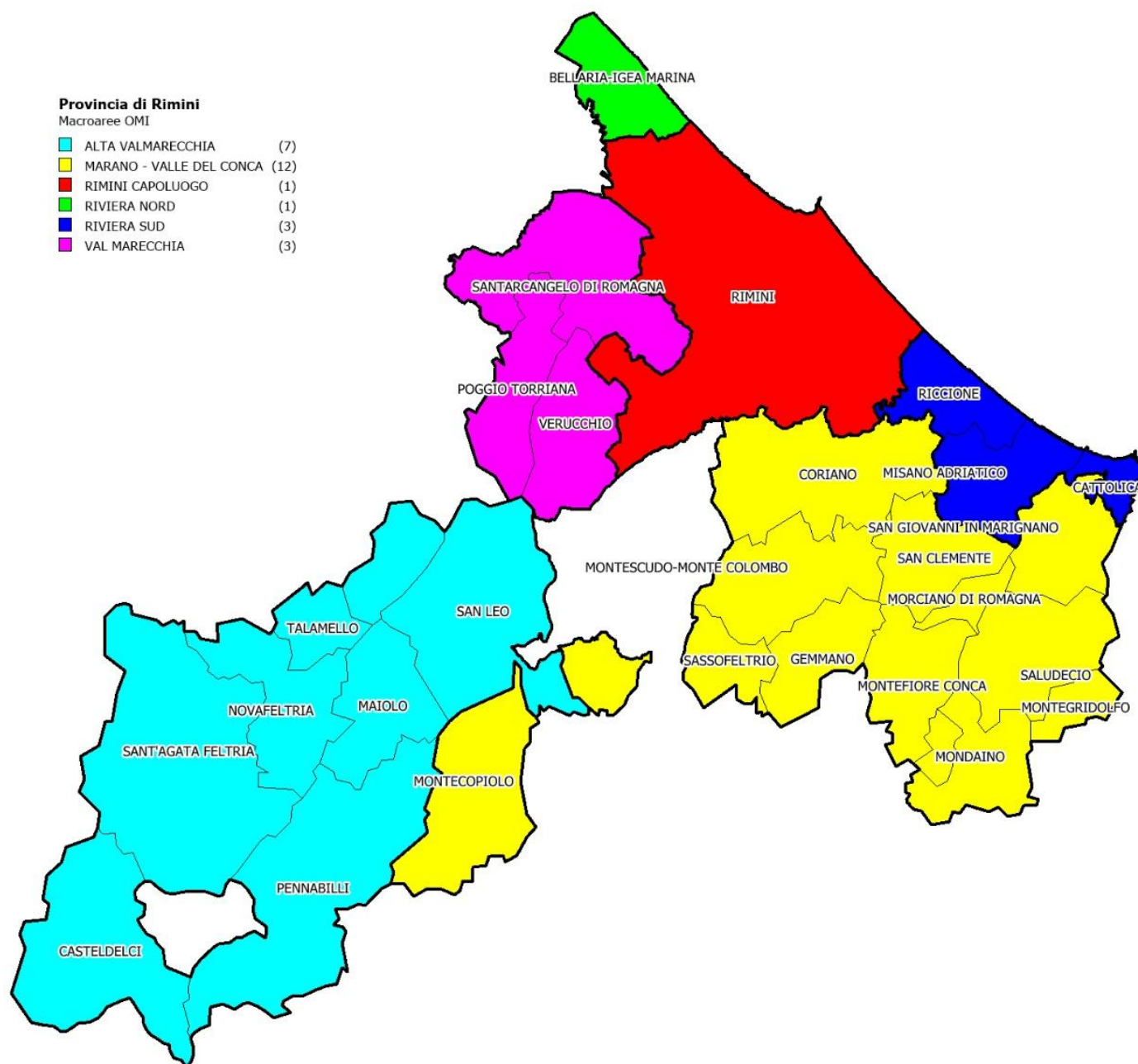


Tabella 48: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2025	NTN Variazione % 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025/24	Quota NTN 2025 per macroarea
ALTA VALMARECCHIA	237	44,1%	1,86%	0,57	5,2%
MARANO - VALLE DEL CONCA	661	15,2%	2,41%	0,31	14,7%
RIVIERA NORD	259	-7,7%	1,95%	-0,17	5,7%
RIVIERA SUD	952	-6,9%	2,15%	-0,17	21,1%
VAL MARECCHIA	400	16,7%	2,17%	0,30	8,9%
<b>RIMINI (solo capoluogo)</b>	<b>2.001</b>	<b>0,5%</b>	<b>2,43%</b>	<b>0,00</b>	<b>44,4%</b>
<b>RIMINI (intera provincia)</b>	<b>4.509</b>	<b>3,1%</b>	<b>2,27%</b>	<b>0,06</b>	<b>100,0%</b>

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

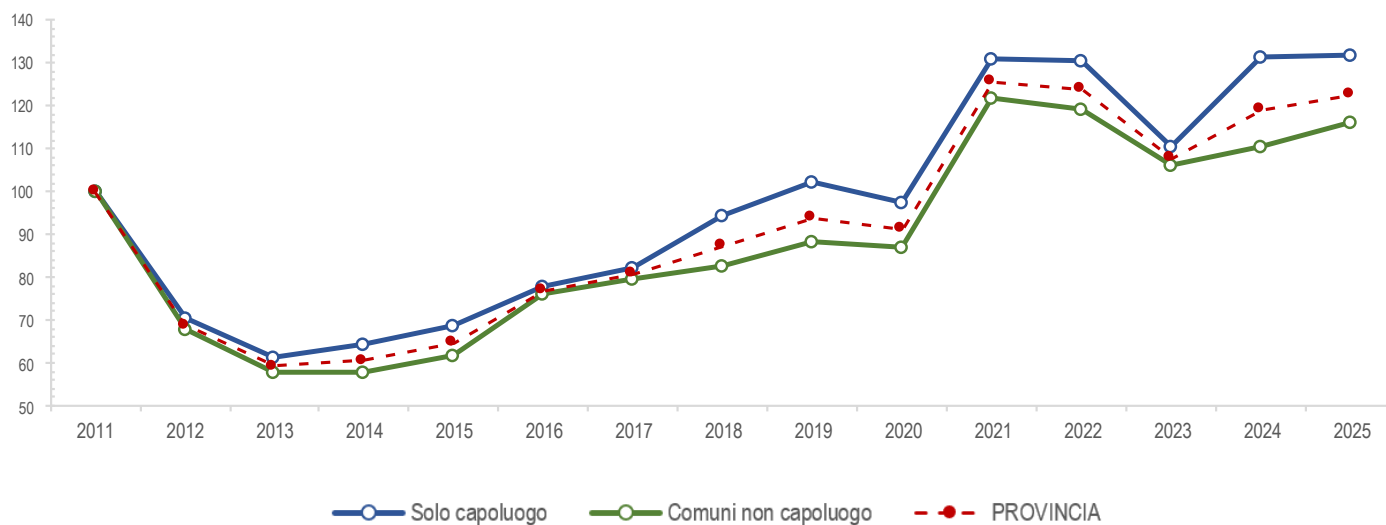


Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

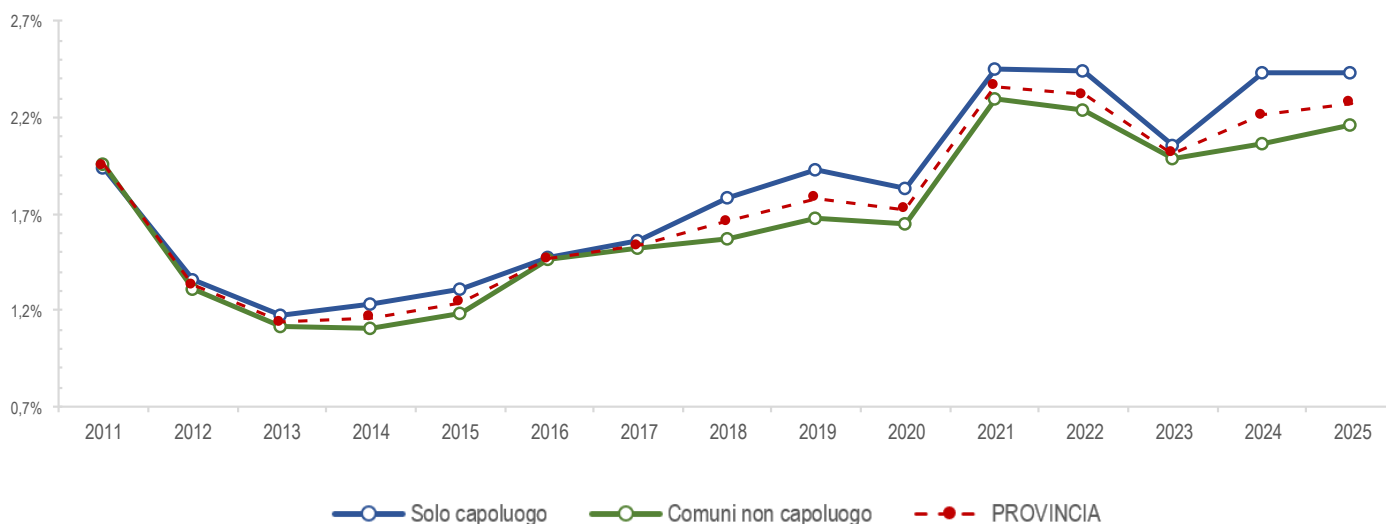


Tabella 49: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
ALTA VALMARECCHIA	1.042	0,1%
MARANO - VALLE DEL CONCA	1.509	0,2%
RIVIERA NORD	1.958	1,4%
RIVIERA SUD	2.975	0,8%
VAL MARECCHIA	1.697	0,2%
<b>RIMINI (solo capoluogo)</b>	<b>2.145</b>	<b>1,2%</b>
<b>RIMINI (intera provincia)</b>	<b>2.117</b>	<b>0,9%</b>

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

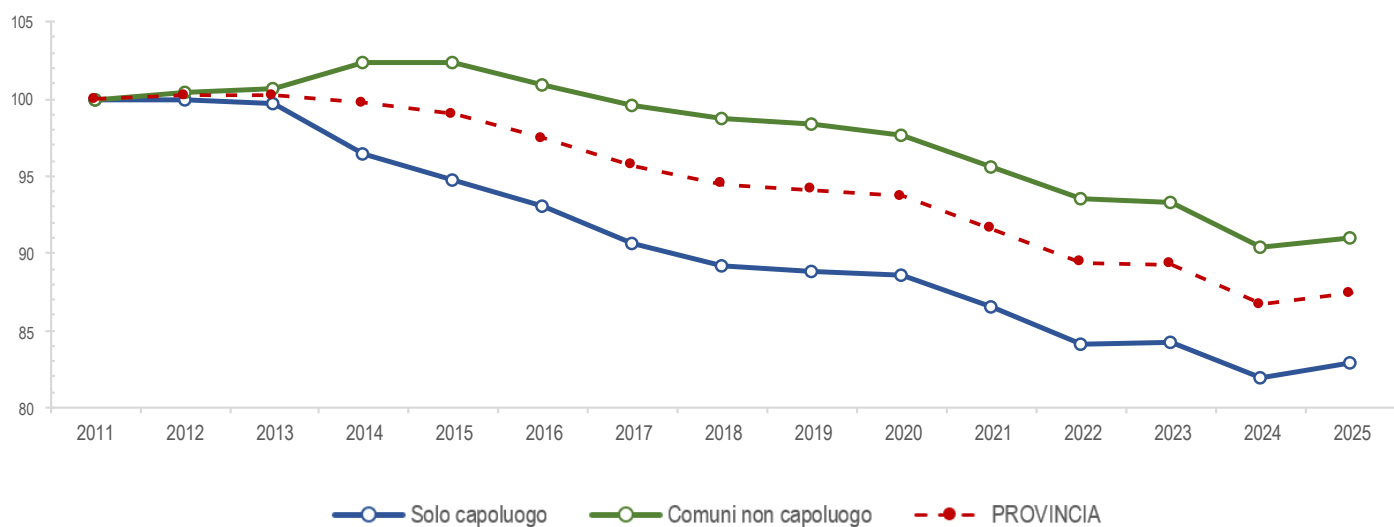


Tabella 50: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025	Abitazioni locate Variazione % 2025/24	Quota percentuale 2025	IML 2025
ORD_T	539	-2,4%	17,5%	1,5%
ORD_L	634	-5,5%	20,6%	1,8%
AGE_T	361	4,3%	11,7%	1,0%
AGE_L	1.547	5,4%	50,2%	4,4%
<b>RIMINI (solo capoluogo)</b>	<b>3.081</b>	<b>1,4%</b>	<b>100,0%</b>	<b>8,8%</b>

## Il comune

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

In Tabella 51 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.

Nel 2025 Rimini capoluogo assorbe il maggior numero di contrattazioni (2.001 NTN) corrispondente ad una esigua crescita percentuale (+0,5%) rispetto al 2024. La ripresa non è omogenea, né diffusa in tutte le zone OMI, con variazioni percentuali estremamente rilevanti in valore assoluto, ma di fatto riferite ad un ridotto numero di trasferimenti: le variazioni positive crescono da +8,1% della zona D9 a +150% della Zona D6; quelle negative oscillano da -3,5 della zona C3 a -48,3 della zona E3.

Il maggior numero di scambi si registra nella zona B5 (346 NTN), seguita dalle zone D9 (225 NTN) e C3 (206 NTN); anche le rimanenti zone centrali mostrano una discreta vivacità: B7 (145 NTN), B1 (122 NTN) e B2 (113 NTN).

Per quanto riguarda l'aspetto economico, per l'anno 2025 il Comune di Rimini registra una quotazione media pesata di 2.220 €/m<sup>2</sup> corrispondente ad un incremento medio pari a +1,7%. Le variazioni sono comprese tra +3,6% (zona B2-San Giuliano Mare) e -0,7% (zona D11-Viserba e Viserbella mare).

In termini di apprezzamento, è sempre la zona di Marina Centro (B7) a conservare il ruolo principale con una quotazione pari a 2.688 €/m<sup>2</sup>, mentre la quotazione più contenuta pari a 1.692 €/m<sup>2</sup> si registra nella zona rurale (R5), in linea con le aree suburbane.

Tabella 51: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione Zona	NTN 2025	NTN Var % 2025/24	IMI 2025	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2025	Quotazione media Variazione % 2025/24
B1	'CENTRO STORICO E BORGO SAN GIULIANO'	122	-9,0%	2,26%	2.413	3,0%
B2	'SAN GIULIANO MARE - DA PARCO XXV APRILE ALLA DARSENA'	113	15,1%	2,37%	2.400	3,6%
B5	'CORONA URBANA'	346	-22,9%	2,15%	2.300	3,4%
B7	'MARINA CENTRO'	145	-12,0%	2,69%	2.688	0,6%
C1	'RIVABELLA'	27	-30,7%	1,74%	2.250	2,5%
C2	'LUNGOMARE G. DI VITTORIO TRA P.LE TOSCANINI E P.LE CROCE'	33	56,2%	3,26%	2.533	0,0%
C3	'LAGOMAGGIO - OSPEDALE'	206	-3,5%	2,93%	2.292	1,9%
C4	'CELLE - CIMITERO - FERROVIA RAVENNA'	48	36,2%	2,43%	2.158	2,4%
D1	'VISERBA E VISERBELLA MONTE FERROVIA'	132	43,0%	3,19%	2.133	1,0%
D10	'BELLARIVA MAR E - MAREBELLO - RIVAZZURRA - MIRAMARE'	82	13,7%	2,96%	2.267	1,5%
D11	'VISERBA E VISERBELLA MARE'	81	35,7%	3,29%	2.242	-0,7%
D2	'TORRE PEDRERA MARE'	89	12,8%	2,99%	2.142	0,6%
D3	'TORRE PEDRERA MONTE'	7	-12,5%	1,27%	1.842	0,2%
D4	'ZONA INDUSTRIALE NORD - TURCHETTA'	60	51,5%	4,02%	2.083	2,2%
D5	'VIA MARECCHIESE A MONTE DELLA STATALE'	58	20,4%	1,93%	2.033	-0,4%
D6	'COLLE COVIGNANO'	3	150,0%	0,76%	2.375	0,0%
D7	'ZONA GROTTA ROSSA - VILLAGGIO PRIMO MAGGIO'	47	-30,4%	2,16%	2.225	1,3%
D8	'ZONA ARTIGIANALE SUD - GROSIRIMINI'	29	11,0%	1,74%	2.050	1,7%
D9	'BELLARIVA - MIRAMARE A MONTE DELLA FERROVIA'	225	8,1%	2,56%	2.183	0,8%
E1	'S.VITO'	15	145,8%	3,71%	1.700	0,0%
E2	'S.GIUSTINA - ZONA IKEA'	12	-45,2%	1,07%	1.700	0,0%
E3	'CORPOLO'	10	-48,3%	1,11%	1.708	0,2%
R5	'ZONA AGRICOLA'	110	28,1%	1,78%	1.692	-0,2%
nd	nd	2	-	-	-	-
<b>RIMINI</b>		<b>2.001</b>	<b>0,5%</b>	<b>2,43%</b>	<b>2.220</b>	<b>1,7%</b>

## Indice delle Figure

Figura 1: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo .....	5
Figura 2: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo .....	5
Figura 3: Distribuzione NTN 2025 nei comuni della regione .....	6
Figura 4: Distribuzione IMI 2025 nei comuni della regione.....	6
Figura 5: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo .....	9
Figura 6: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2025 (valore medio nazionale =1).....	10
Figura 7: Numero indice del numero di abitazioni compravendute, locate e per segmento di mercato .....	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 2025 nelle zone OMI .....	18
Figura 14: Distribuzione IMI 2025 nelle zone OMI .....	18
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2025 nelle zone OMI .....	19
Figura 16: Macroaree provinciali di Ferrara.....	23
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	24
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	24
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	25
Figura 20: Macroaree provinciali di Forlì - Cesena .....	29
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	30
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	30
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	31
Figura 24: Macroaree provinciali di Modena .....	34
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	35
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	35
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	36
Figura 28: Macroaree provinciali di Parma .....	39
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	40
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	40
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	41
Figura 32: Macroaree provinciali di Piacenza.....	44
Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	45
Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	45
Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	46
Figura 36: Macroaree provinciali di Ravenna .....	49
Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	50
Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	50
Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	51
Figura 40: Macroaree provinciali di Reggio nell'Emilia .....	54
Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	55
Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	55
Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	56
Figura 44: Macroaree provinciali di Rimini .....	59
Figura 45: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	60

Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	60
Figura 47: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	61

## Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia .....	4
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo .....	4
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo .....	7
Tabella 4: NTN 2025 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia .....	7
Tabella 5: NTN 2025 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo .....	7
Tabella 6: Variazione % NTN 2025/24 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia .....	8
Tabella 7: Variazione % NTN 2025/24 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo .....	8
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia .....	9
Tabella 9: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato .....	11
Tabella 10: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale .....	13
Tabella 11: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....	15
Tabella 12: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia .....	15
Tabella 13: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana .....	17
Tabella 14: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana .....	17
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media –Centro Storico .....	20
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media –Cintura Esterna Nord .....	20
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Cintura Esterna Sud .....	21
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Collinare .....	21
Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Urbana Periferica .....	21
Tabella 20: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale .....	23
Tabella 21: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....	25
Tabella 22: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia .....	25
Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media .....	27
Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale .....	29
Tabella 25: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....	31
Tabella 26: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia .....	31
Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media .....	32
Tabella 28: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale .....	34
Tabella 29: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....	36
Tabella 30: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia .....	36
Tabella 31: NTN, IMI e quotazione media .....	37
Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale .....	39
Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....	41
Tabella 34: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia .....	41
Tabella 35: NTN, IMI e quotazione media .....	42
Tabella 36: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale .....	44
Tabella 37: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....	46
Tabella 38: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia .....	46
Tabella 39: NTN, IMI e quotazione media .....	47
Tabella 40: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale .....	49
Tabella 41: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....	51
Tabella 42: Flusso di abitazioni locate 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia .....	51
Tabella 43: NTN, IMI e quotazione media .....	52
Tabella 44: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale .....	54
Tabella 45: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....	56

Tabella 46: Flusso di abitazioni locате 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia .....	56
Tabella 47: NTN, IMI e quotazione media .....	57
Tabella 48: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale .....	59
Tabella 49: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....	61
Tabella 50: Flusso di abitazioni locате 2025 per segmento di mercato nel capoluogo di provincia .....	61
Tabella 51: NTN, IMI e quotazione media .....	62