



**Rapporto Immobiliare 2010  
Settore Residenziale**

schede regionali

---

**Emilia Romagna**

a cura dell'ufficio

## **Statistiche e studi** sul mercato immobiliare

**Direzione Centrale**  
**Osservatorio Mercato Immobiliare**  
**e Servizi Estimativi**  
dc\_omise@agenziaterritorio.it

**Caterina Andreussi**  
Area Osservatorio Mercato Immobiliare  
(responsabile)

**Maurizio Festa**  
Statistiche e studi sul mercato immobiliare  
(responsabile)

**Gennaro Chirola**  
**Erika Ghirardo**  
**Emilio Saporito**  
**Alessandra Storniolo**  
**Alessandro Tinelli**  
**Gregorio Venditti**  
(collaboratori)

## Indice

Le compravendite .....	2
I volumi .....	2
Le dimensioni .....	9
Le pertinenze .....	14
Le quotazioni.....	15
Il fatturato .....	18
I mutui ipotecari .....	20
I volumi .....	20
Il capitale e il tasso .....	26
Fonti e criteri metodologici .....	29
Indice delle figure .....	32
Indice delle tabelle.....	32

## Le compravendite

### I volumi

In questo capitolo si riporta un'analisi dell'andamento delle compravendite nel 2009 con variazioni rispetto al 2008<sup>1</sup>, della regione Emilia Romagna. E' fornita una panoramica sull'entità dei volumi compravenduti, sulle superfici scambiate, sulla distribuzione delle compravendite per classe di popolazione dei comuni e ancora sulla tipologia dimensionale oggetto di transazione e sui volumi di compravendita delle pertinenze. Si forniscono, inoltre, un'analisi delle quotazioni ed una stima del valore del volume di scambio delle abitazioni. Nel 2009, il settore residenziale della regione Emilia Romagna continua a registrare l'andamento discendente dei volumi di abitazioni scambiate iniziato nel 2007 (Figura 1).

La regione registra, nel 2009, 52.935 transazioni che rappresentano l'8,7% dell'intero mercato residenziale nazionale dell'anno. E' il capoluogo, Bologna, a rappresentare la quota maggiore del NTN con il 22%, seguono Modena con il 15% e Parma con l'11%. Con una notevole contrazione rispetto al 2008, Reggio Emilia nel 2009 assorbe circa il 10% del NTN come Ravenna. Le province di Ferrara e Forlì rappresentano ciascuna circa il 9% del mercato ed infine Rimini e Piacenza circa il 7% ciascuna (Figura 2).

Rispetto all'andamento medio nazionale, -10,9%, il mercato residenziale di questa regione mostra una flessione leggermente più accentuata, -12,3%, variazione maggiormente sentita nei comuni del resto della provincia, -14,7% e più contenuta nei capoluoghi, -7,8% (Tabella 1). Il calo più sostenuto si registra nella provincia di Reggio Emilia, -22,1%, decremento che nei comuni del resto della provincia sale al -26,4% rispetto al -12,7% del capoluogo. Variazioni negative, anche se meno sostenute, si registrano anche in tutte le altre province della regione. A Reggio Emilia segue, infatti, il calo di Modena, -15,9%, principalmente dovuto ai comuni del resto della provincia, -19,6%, rispetto al capoluogo, -1,8%. Intorno al -13% per Ferrara e Parma, circa -12% per Ravenna, -9% per Piacenza Bologna e Rimini e, infine, il calo minore si è avuto a Forlì con -6,6%.

Come riportato nella stessa Tabella 1, per l'IMI tutte le province registrano valori in diminuzione che risultano più elevati nel resto della provincia rispetto al capoluogo. La diminuzione maggiore si registra a Reggio Emilia, -0,59 punti percentuali, dovuta soprattutto al calo nei comuni minori, -0,70 punti. Cali elevati anche a Modena, -0,45 punti percentuali, Parma e Ravenna, -0,37 punti percentuali e Ferrara -0,34 punti percentuali.

Gli andamenti delle transazioni (Figura 3) mostrano per tutte le province, ad eccezione di alcune, una flessione che, iniziata già dal 2007, si è accentuata nel successivo 2008 ed è continuata nel 2009 seppure con tassi di variazione più contenuti. Rispetto ai trend generali ci sono province che presentano alcune particolarità: Forlì mostra un andamento altalenante che ha visto una crescita fino al 2006 seguita nell'anno successivo da una discesa del resto della provincia, a fronte di una crescita simile nel capoluogo. Le difformità tra capoluogo e resto della provincia, nello stesso 2007, sono ancora più evidenti per Rimini dove, a fronte dell'aumento elevato delle transazioni nei comuni del resto della provincia, il capoluogo mostrava una flessione.

Gli andamenti dal 2004 dell'IMI (Figura 4) mostrano aumenti fino al 2006, seppure con tassi di diversa entità, per le province di Bologna e Ferrara e poi cali di attività del mercato. Per le province di Parma e Piacenza, le flessioni cominciano dal 2008. Difformi dalla tendenza generale le traiettorie delle province di Forlì e Rimini: per la prima assistiamo ad una serie di valori dell'indice IMI piuttosto statica con poche variazioni e una contenuta flessione dal 2008, la seconda mostra invece nel 2007 un andamento diverso del capoluogo rispetto al resto della provincia, che vede un incremento dell'indice nei comuni minori e una discesa nel capoluogo seguiti da un riallineamento e da un calo nei successivi anni 2008 e 2009.

La mappa di Figura 5 raffigura la distribuzione comunale del NTN 2009, evidenziandone la minore o maggiore concentrazione. Tale mappa evidenzia che nella regione solo 3 comuni presentano un numero elevato di transazioni superiore a 2.000 unità: Bologna, Parma e Ravenna. Interessante è anche notare che circa l'86% dei comuni cade nelle ultime tre classi, con un NTN fino a 200.

La mappa della distribuzione comunale dell'IMI (Figura 6) evidenzia una elevata concentrazione di comuni nelle due classi tra 1% e 2% e tra 2% e 3%, con percentuali rispettivamente del 42% e del 38%.

Dall'analisi delle classi demografiche dei comuni della regione (Tabella 2) emerge che i comuni maggiori, con più di 25.000 abitanti, sono circa il 7% del totale dei comuni della regione, ma rappresentano circa il 49% del totale delle transazioni. Pur rappresentando una quota del 46%, ai comuni con meno di 5.000 abitanti si

<sup>1</sup> Si segnala che i dati relativi ai volumi di compravendita del 2008 riguardanti la provincia di Reggio Emilia, pubblicati nel precedente Rapporto 2009, sono errati a causa di un problema che ha riguardato la loro estrazione. Tale errore si è riflesso, di conseguenza, sui dati elaborati in termini di variazione del NTN e degli indicatori connessi relativi alla provincia e alla regione Emilia Romagna. I dati corretti sono stati rielaborati e quindi, nel presente Rapporto, sono stati rettificati andamenti ed indici. I dati corretti dei volumi di compravendita relativi al 2008 sono pubblicati sul sito dell'Agenzia, [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it)

attribuisce circa l'11% del totale del NTN della regione. I comuni intermedi (47% dei comuni) rappresentano invece il 39% circa delle transazioni. La maggiore dinamica del mercato, misurata dall'IMI, si ha nei comuni intermedi con un valore pari a 2,32%. Il prezzo medio regionale risulta pari a 1.775 €/mq, quello dei comuni maggiori è pari a circa 2.200 €/mq, mentre quello dei comuni minori e intermedi è rispettivamente 1.100 €/mq e 1.500 €/mq circa.

Figura 1: Numero indice NTN regionale, capoluoghi e non capoluoghi

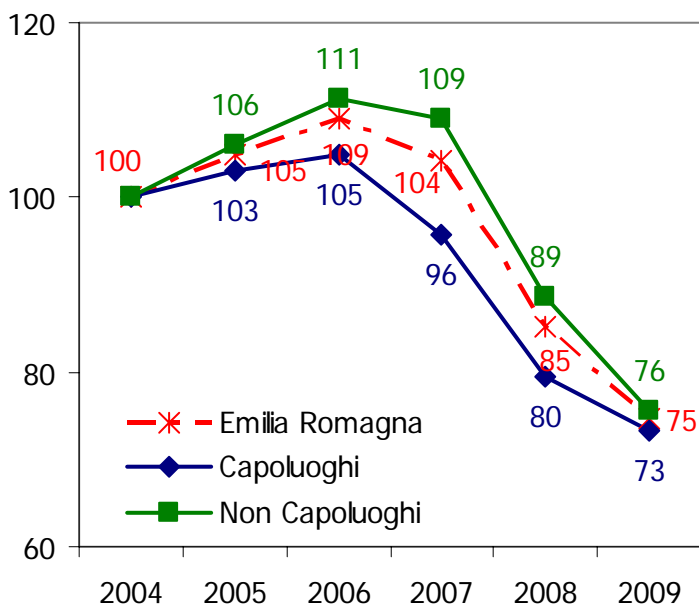


Figura 2: Distribuzione NTN 2009 per provincia

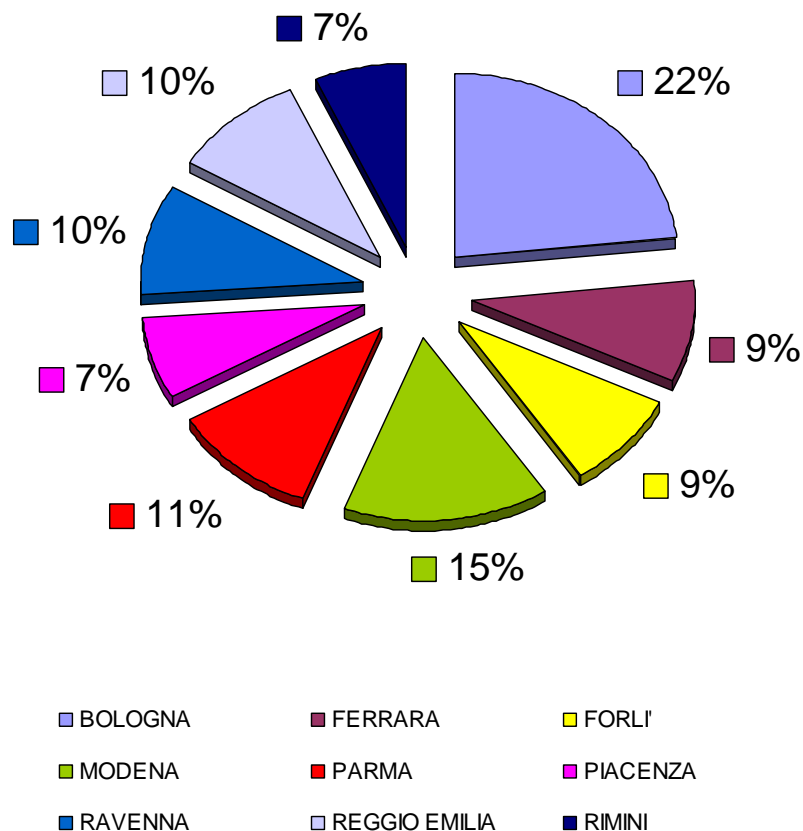
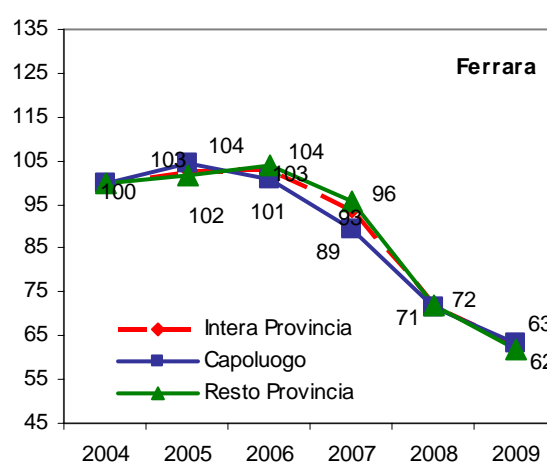
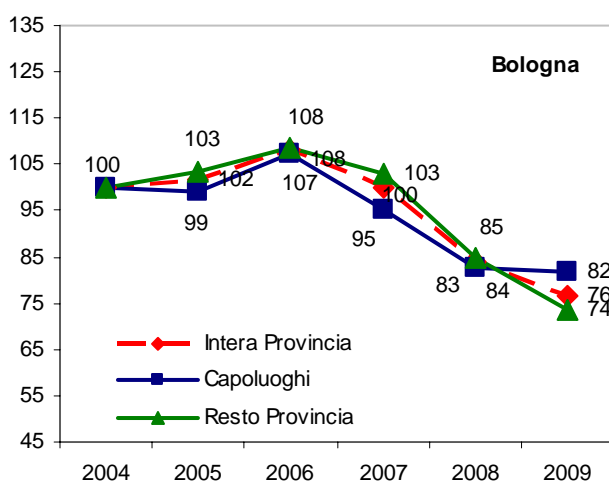
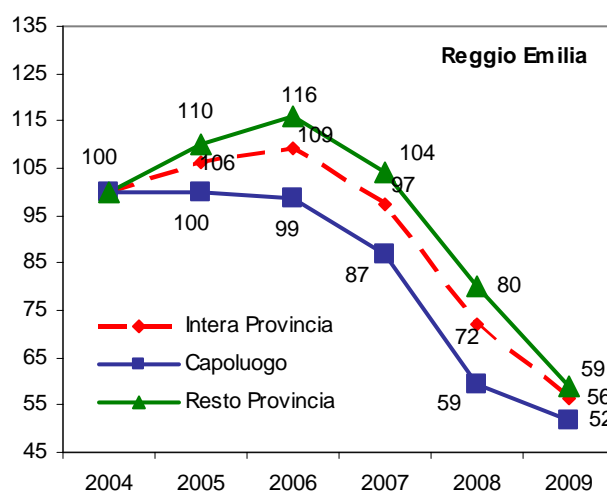
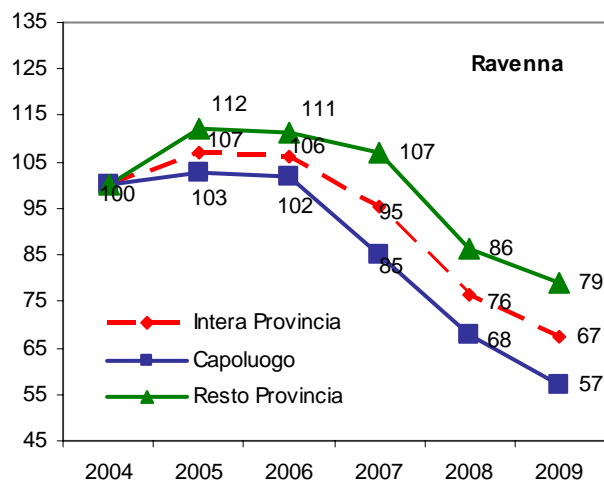
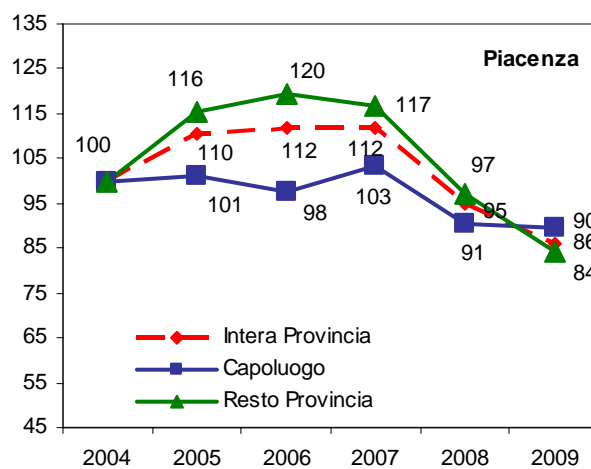
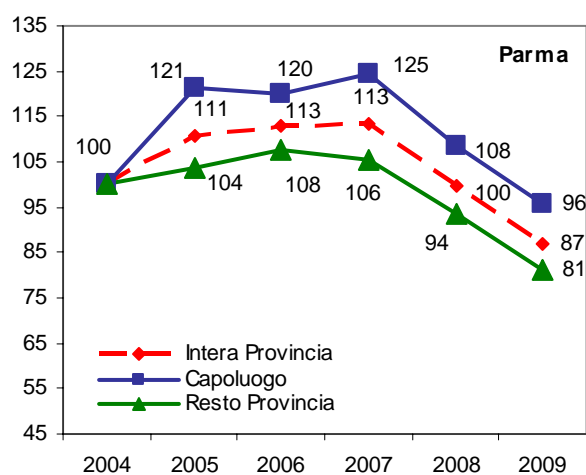
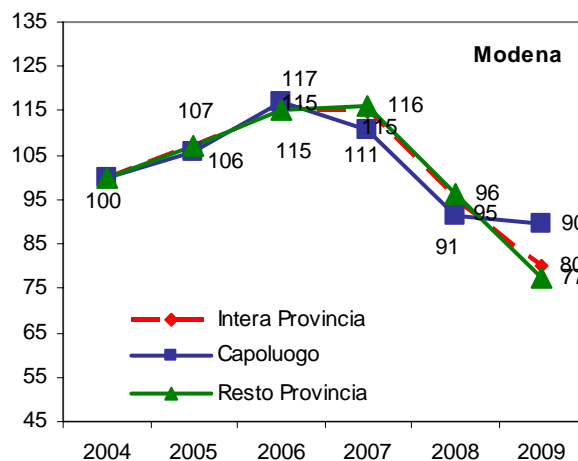
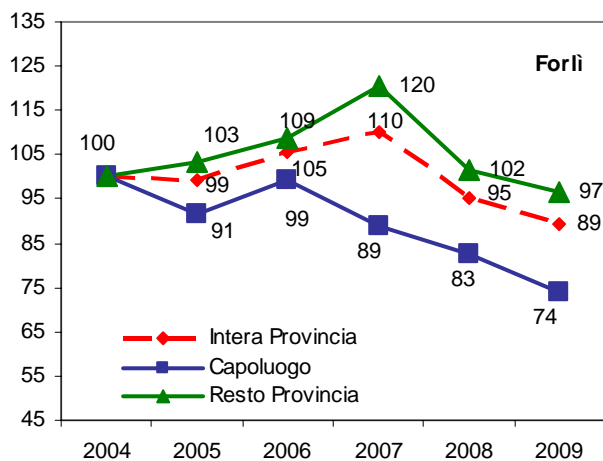


Tabella 1: NTN e IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	NTN 2009	Var % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
<b>BOLOGNA</b>	<b>12.421</b>	<b>-8,9%</b>	<b>2,27%</b>	<b>-0,25</b>
FERRARA	4.581	-13,0%	2,10%	-0,34
FORLI'	4.576	-6,6%	2,31%	-0,21
MODENA	7.995	-15,9%	2,18%	-0,45
PARMA	5.715	-12,5%	2,28%	-0,37
PIACENZA	3.820	-9,2%	2,23%	-0,27
RAVENNA	5.178	-12,0%	2,35%	-0,37
REGGIO EMILIA	5.080	-22,1%	1,94%	-0,59
RIMINI	3.569	-8,9%	2,11%	-0,25
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>52.935</b>	<b>-12,3%</b>	<b>2,20%</b>	<b>-0,35</b>
Capoluogo	NTN 2009	Var % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
<b>BOLOGNA</b>	<b>4.734</b>	<b>-1,2%</b>	<b>2,14%</b>	<b>-0,04</b>
FERRARA	1.627	-11,4%	2,17%	-0,30
FORLI'	1.241	-10,8%	2,16%	-0,30
MODENA	1.926	-1,8%	2,06%	-0,06
PARMA	2.524	-11,6%	2,51%	-0,36
PIACENZA	1.396	-0,9%	2,50%	-0,04
RAVENNA	2.320	-15,9%	2,37%	-0,49
REGGIO EMILIA	1.788	-12,7%	2,19%	-0,35
RIMINI	1.476	-7,6%	1,94%	-0,19
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>19.032</b>	<b>-7,8%</b>	<b>2,22%</b>	<b>-0,21</b>
Resto Provincia	NTN 2009	Var % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
<b>BOLOGNA</b>	<b>7.687</b>	<b>-13,1%</b>	<b>2,36%</b>	<b>-0,40</b>
FERRARA	2.954	-13,9%	2,07%	-0,36
FORLI'	3.335	-4,9%	2,37%	-0,18
MODENA	6.069	-19,6%	2,22%	-0,58
PARMA	3.191	-13,3%	2,13%	-0,37
PIACENZA	2.424	-13,4%	2,10%	-0,38
RAVENNA	2.859	-8,6%	2,33%	-0,27
REGGIO EMILIA	3.292	-26,4%	1,82%	-0,70
RIMINI	2.092	-9,7%	2,25%	-0,29
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>33.903</b>	<b>-14,7%</b>	<b>2,20%</b>	<b>-0,42</b>

Figura 3: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e resto della provincia





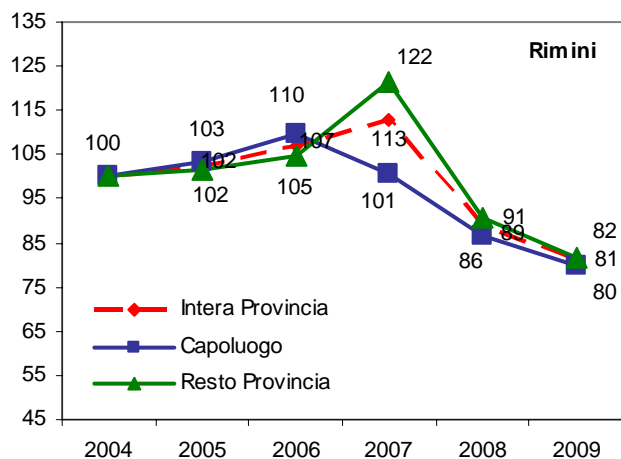
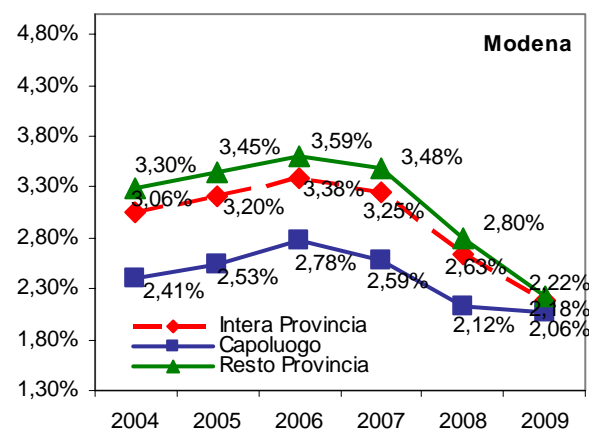
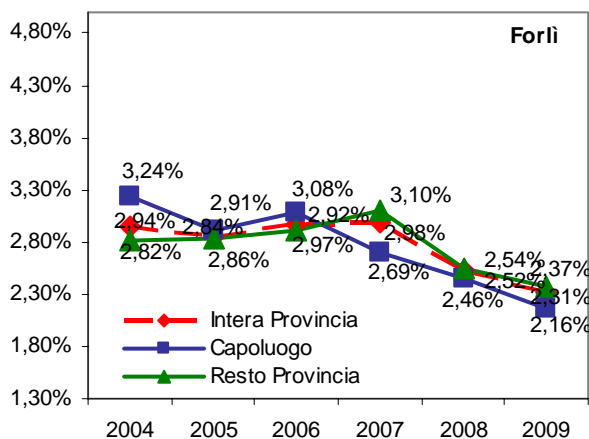
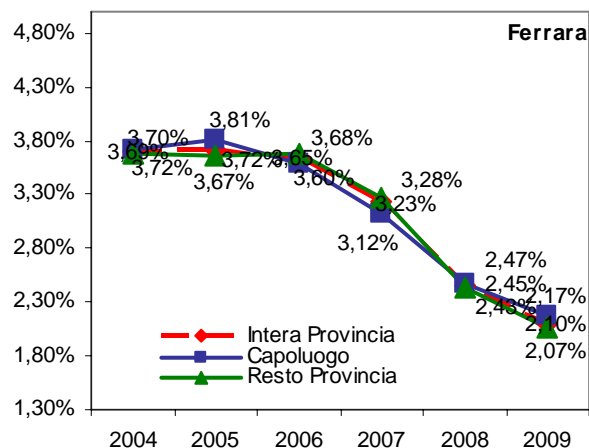
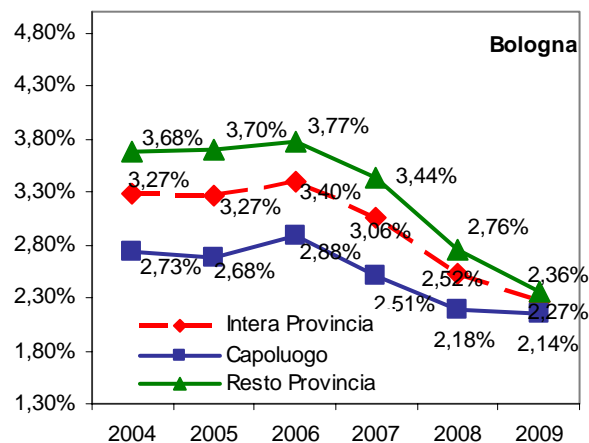


Figura 4: Andamento IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia



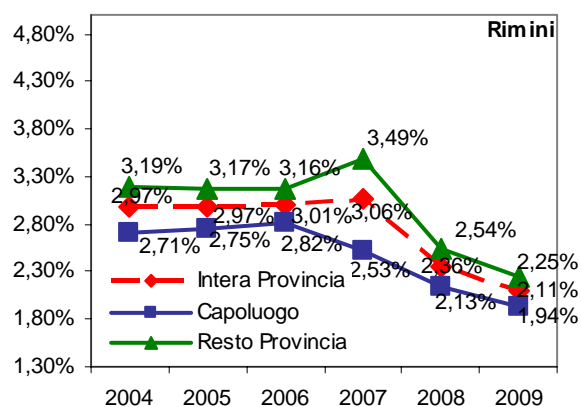
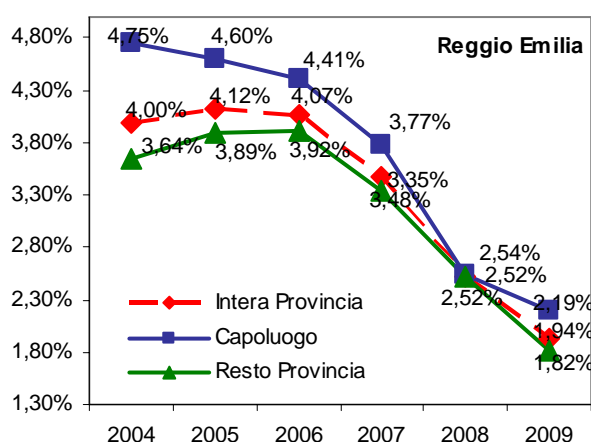
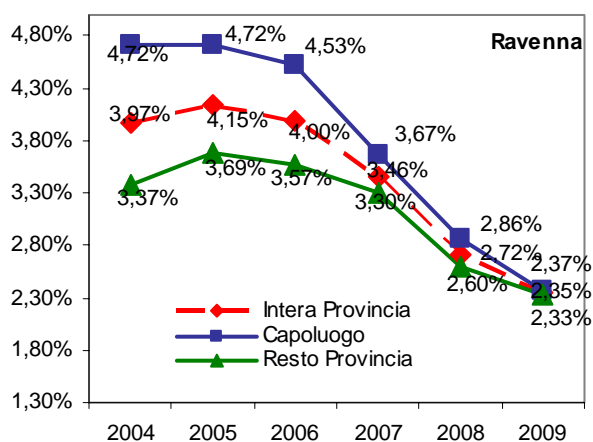
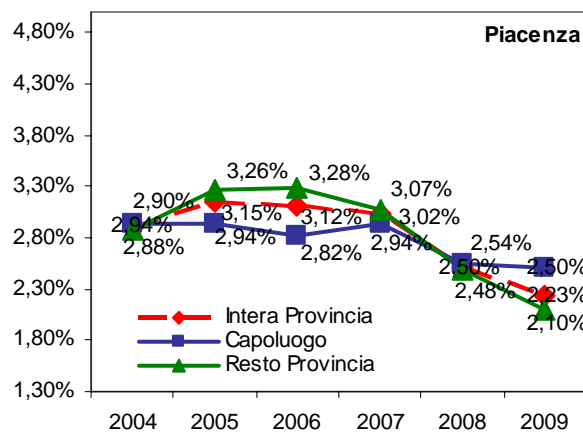
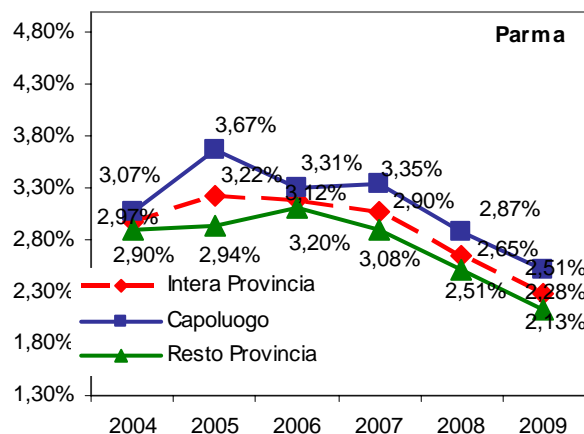


Figura 5: Mappa della distribuzione comunale del NTN 2009

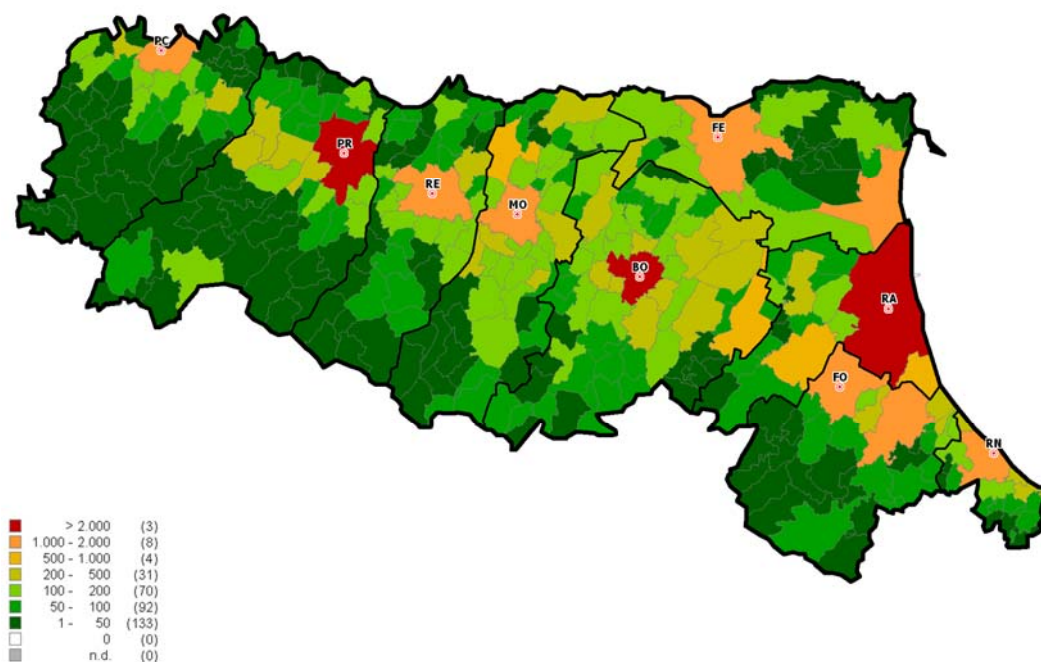


Figura 6: Mappa della distribuzione comunale dell'IMI 2009

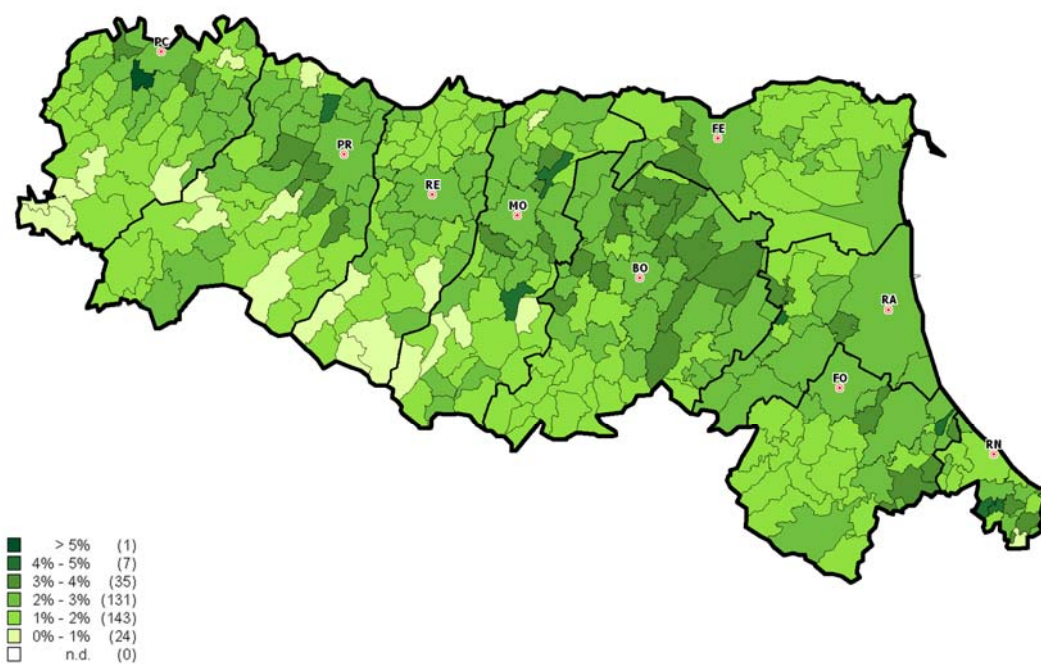


Tabella 2: NTN e IMI per classi di comuni

Classi di comuni	N° di comuni	% di comuni	NTN 2009	NTN medio 2009	IMI medio 2009	Valore medio €/mq
< = 5.000	158	46%	5.898	37	1,80%	1.068
5.000 - 25.000	160	47%	20.867	130	2,32%	1.474
> 25.000	23	7%	26.169	1.138	2,23%	2.191
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>341</b>	<b>100%</b>	<b>52.935</b>	<b>155</b>	<b>2,20%</b>	<b>1.775</b>

## Le compravendite

### Le dimensioni

La superficie totale compravenduta delle abitazioni in Emilia Romagna risulta intorno ai 5,3 milioni di mq, 8,4% circa del totale nazionale (Tabella 3). In analogia con la distribuzione provinciale del NTN, il 22% dell'intera superficie regionale è venduto a Bologna, circa 1,18 milioni di mq, il 16% è venduto a Modena e infine percentuali più basse sono ripartite fra le altre province.

L'intera regione mostra un calo del 12,6%, leggermente più elevato della variazione nazionale pari all'11,8%. Il calo più accentuato è nei comuni non capoluogo, -14,8%, mentre il calo nei capoluoghi è pari al -8,0%. In termini di variazioni provinciali, l'analisi della superficie evidenzia un forte ribasso per Reggio Emilia, -22,6%, di cui -26,7% per i comuni del resto della provincia e -11,9% per il solo capoluogo. Cali abbastanza sostenuti anche per Modena, -15,7%, Ferrara, -14,3%, intorno al -12% Parma e Ravenna, -10,6% per Piacenza, circa -8% per Bologna e Rimini e infine -6,6% per Forlì. La superficie mediamente compravenduta è di 100 mq, inferiore di circa 0,3 mq rispetto al 2008.

L'analisi della distribuzione del NTN per tipologia dimensionale delle abitazioni, escludendo la tipologia per la quale non è stato possibile assegnare nessuna superficie, mostra una preferenza per il taglio medio che a livello regionale rappresenta il 31,4% delle transazioni, seguita dal piccolo, 28,9%, e dal medio-piccolo, 21,9% (Figura 7). Percentuali inferiori sono attribuibili alla tipologia grande, 10,4% e ai monolocali, 7,4%. Rispetto a questa distribuzione regionale differenze si riscontrano a Rimini, dove le compravendite di abitazioni di taglio piccolo sono state il 41% rispetto al 23,7% delle medie, a Ravenna dove le transazioni di case piccole sono state il 36,2% rispetto al 26% delle medie e a Forlì dove si sono vendute leggermente più case piccole, 30,9%, rispetto alle medie, 29,9%.

Tabella 3: Superficie e superficie media per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	Var % 2008/09	Differenza superficie media 2008/09 mq
<b>BOLOGNA</b>	<b>1.181.502</b>	<b>95,1</b>	<b>-8,7%</b>	<b>0,3</b>
FERRARA	446.253	97,4	-14,3%	-1,5
FORLÌ	459.083	100,3	-6,6%	-0,1
MODENA	836.201	104,6	-15,7%	0,3
PARMA	588.058	102,9	-12,2%	0,5
PIACENZA	432.035	113,1	-10,6%	-1,7
RAVENNA	507.177	97,9	-12,3%	-0,4
REGGIO EMILIA	551.999	108,7	-22,6%	-0,7
RIMINI	320.097	89,7	-8,3%	0,6
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>5.322.405</b>	<b>100,5</b>	<b>-12,6%</b>	<b>-0,3</b>
Capoluogo	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	Var % 2008/09	Differenza superficie media 2008/09 mq
<b>BOLOGNA</b>	<b>409.194</b>	<b>86,4</b>	<b>-1,4%</b>	<b>-0,1</b>
FERRARA	161.231	99,1	-14,1%	-3,1
FORLÌ	126.630	102,0	-7,6%	3,4
MODENA	201.491	104,6	-2,9%	-1,3
PARMA	233.580	92,6	-11,3%	0,4
PIACENZA	136.740	98,0	-1,4%	-0,5
RAVENNA	208.800	90,0	-15,6%	0,2
REGGIO EMILIA	171.931	96,2	-11,9%	0,8
RIMINI	128.234	86,9	-8,1%	-0,4
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>1.777.830</b>	<b>93,4</b>	<b>-8,0%</b>	<b>-0,1</b>
Resto Provincia	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	Var % 2008/09	Differenza superficie media 2008/09 mq
<b>BOLOGNA</b>	<b>772.308</b>	<b>100,5</b>	<b>-12,1%</b>	<b>1,1</b>
FERRARA	285.022	96,5	-14,4%	-0,6
FORLÌ	332.453	99,7	-6,2%	-1,4
MODENA	634.710	104,6	-19,1%	0,7
PARMA	354.478	111,1	-12,7%	-34,0
PIACENZA	295.295	121,8	-14,3%	28,2
RAVENNA	298.378	104,4	-9,8%	-1,5
REGGIO EMILIA	380.068	115,4	-26,7%	-0,4
RIMINI	191.864	91,7	-8,4%	1,3
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>3.544.575</b>	<b>104,5</b>	<b>-14,8%</b>	<b>-0,2</b>

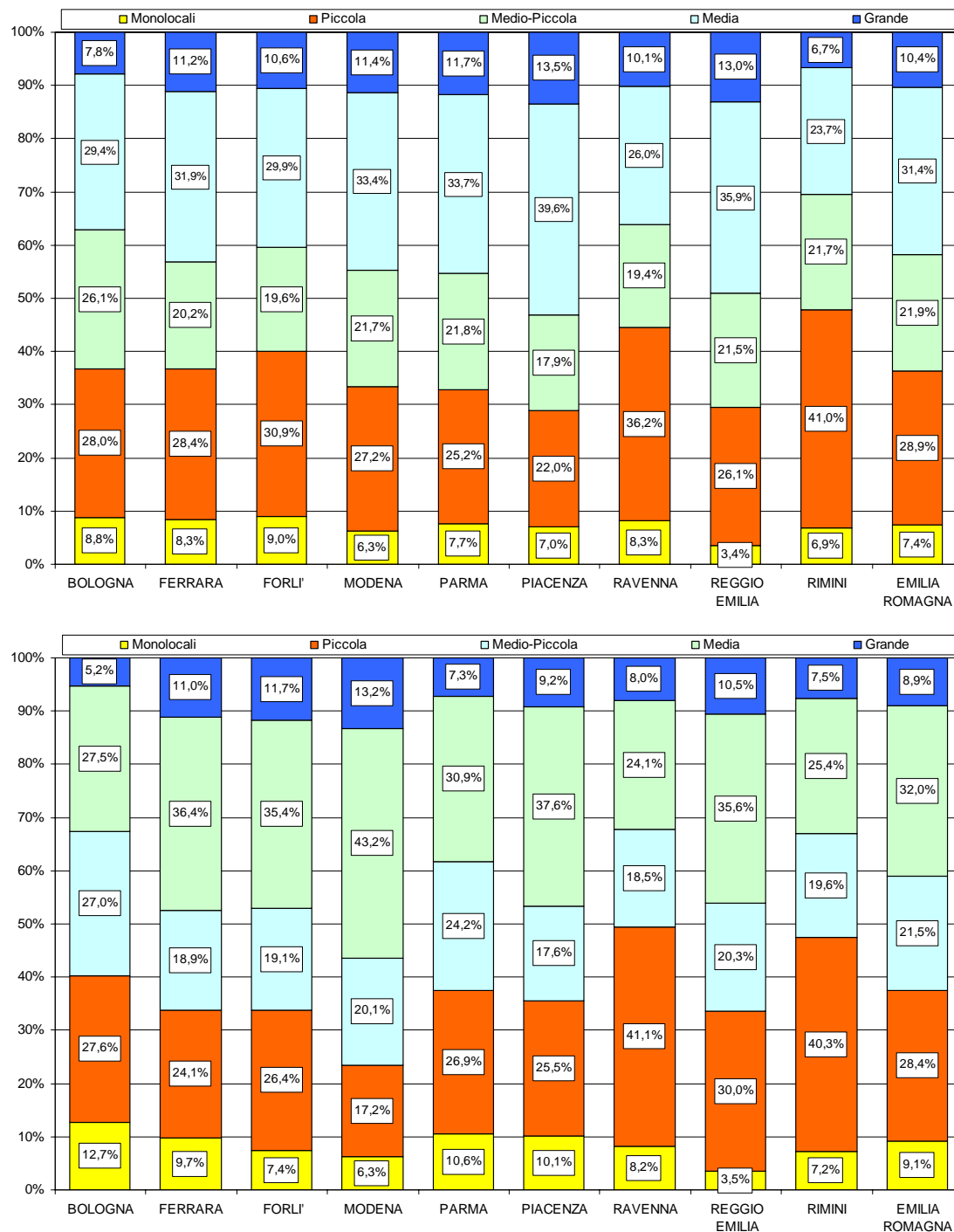
Tabella 4: NTN 2009 per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto provincia

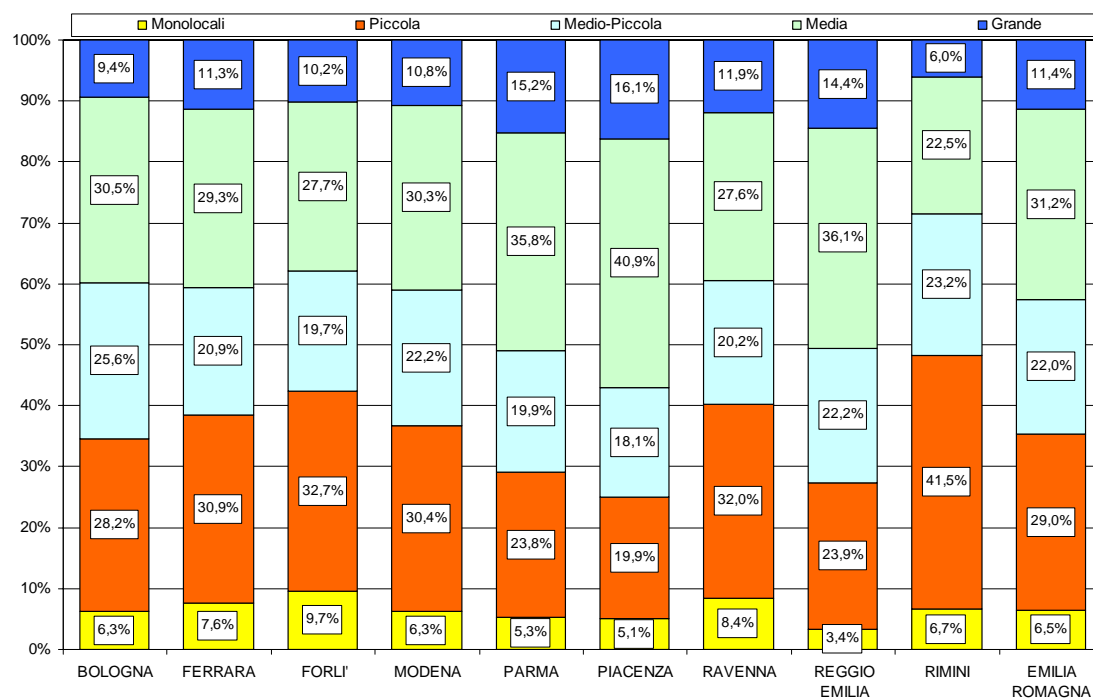
Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
<b>BOLOGNA</b>	<b>1.020</b>	<b>3.255</b>	<b>3.042</b>	<b>3.419</b>	<b>905</b>	<b>779</b>	<b>12.421</b>
FERRARA	356	1.213	862	1.362	479	308	4.581
FORLI'	376	1.289	815	1.245	442	409	4.576
MODENA	466	2.021	1.612	2.482	845	569	7.995
PARMA	408	1.339	1.161	1.792	623	393	5.715
PIACENZA	249	786	640	1.418	484	243	3.820
RAVENNA	401	1.748	938	1.256	488	347	5.178
REGGIO EMILIA	166	1.257	1.039	1.733	628	258	5.080
RIMINI	229	1.365	723	789	222	240	3.569
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>3.670</b>	<b>14.275</b>	<b>10.831</b>	<b>15.497</b>	<b>5.115</b>	<b>3.547</b>	<b>52.935</b>
Capoluogo	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
<b>BOLOGNA</b>	<b>567</b>	<b>1.237</b>	<b>1.211</b>	<b>1.232</b>	<b>233</b>	<b>254</b>	<b>4.734</b>
FERRARA	150	373	292	563	171	79	1.627
FORLI'	87	310	225	417	138	64	1.241
MODENA	113	310	361	775	237	131	1.926
PARMA	250	631	569	726	172	177	2.524
PIACENZA	135	340	235	501	122	63	1.396
RAVENNA	183	916	412	538	179	92	2.320
REGGIO EMILIA	60	516	350	612	181	68	1.788
RIMINI	99	555	270	350	104	99	1.476
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>1.643</b>	<b>5.189</b>	<b>3.924</b>	<b>5.713</b>	<b>1.536</b>	<b>1.026</b>	<b>19.032</b>
Resto Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
<b>BOLOGNA</b>	<b>453</b>	<b>2.018</b>	<b>1.831</b>	<b>2.188</b>	<b>672</b>	<b>525</b>	<b>7.687</b>
FERRARA	206	841	570	800	308	229	2.954
FORLI'	289	979	590	828	304	345	3.335
MODENA	353	1.711	1.251	1.706	608	438	6.069
PARMA	158	708	592	1.066	451	216	3.191
PIACENZA	114	446	405	917	362	180	2.424
RAVENNA	218	832	526	718	309	255	2.859
REGGIO EMILIA	105	741	689	1.121	446	191	3.292
RIMINI	130	810	453	439	118	142	2.092
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>2.027</b>	<b>9.086</b>	<b>6.907</b>	<b>9.784</b>	<b>3.579</b>	<b>2.521</b>	<b>33.903</b>

nd: unità immobiliari per le quali non è possibile stabilire la classe di superficie



Figura 7: Distribuzione NTN 2009 per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto provincia





\*Le percentuali sono calcolate senza tener conto delle nd

## Le compravendite

### Le pertinenze

Con 49.554 transazioni il mercato delle pertinenze (box e magazzini) dell'Emilia Romagna nel 2009 rappresenta il 10,2% del mercato nazionale, con un calo dell'11,8% rispetto al 2008 (Tabella 5). Come per il NTN è Bologna, con 10.813 compravendite (22% circa), ad avere la quota maggiore di transazioni di pertinenze. Per quanto concerne le variazioni, si osservano quasi tutti segni in diminuzione seppur di intensità diversa passando, infatti, dal -20,5% di Reggio Emilia al -13% di Modena e Parma fino al -4,5% di Piacenza. Unica eccezione è rappresentata dalla provincia di Forlì che mostra un lieve incremento pari allo 0,3%.

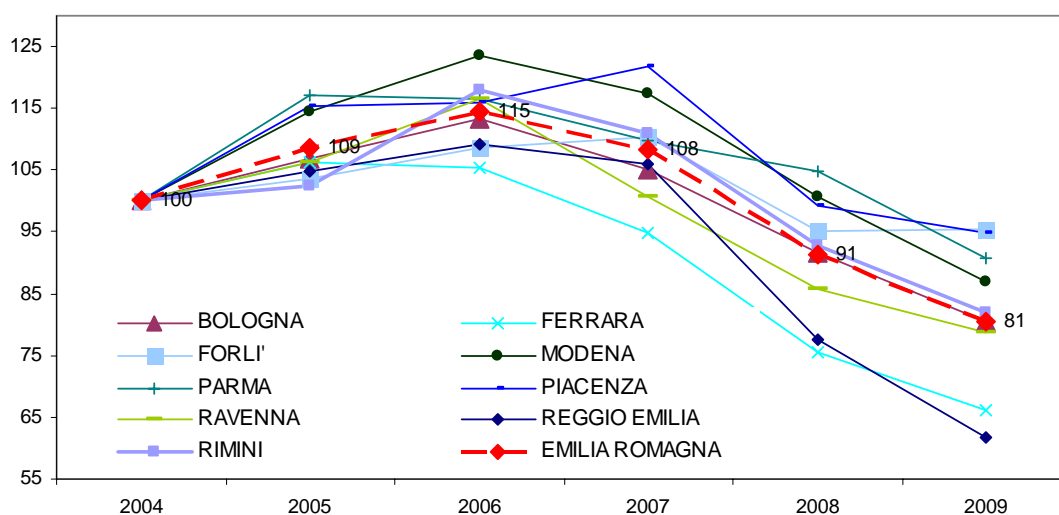
A livello regionale l'IMI di questo mercato è pari a 2,53%; tra le province il valore più alto dell'IMI si riscontra a Forlì, 2,84% seguito da Ravenna, 2,80%. Bologna registra un IMI pari a 2,57% e infine il valore più basso è a Ferrara, 2,20%.

L'andamento dal 2004, riportato in Figura 8, mostra un calo generale del NTN dal 2007 con le uniche eccezioni di Forlì e Piacenza che hanno iniziato la discesa dal 2008. In anticipo rispetto al calo del 2007, Ferrara e Parma evidenziano i primi segni negativi, seppure inferiori all'1%, già nel 2006.

Tabella 5: NTN e IMI pertinenze

Provincia	NTN 2009	Var % NTN 2008/09	IMI 2009
<b>BOLOGNA</b>	<b>10.813</b>	<b>-12,3%</b>	<b>2,57%</b>
FERRARA	3.401	-12,5%	2,20%
FORLÌ	4.233	0,3%	2,84%
MODENA	9.104	-13,6%	2,50%
PARMA	5.336	-13,4%	2,60%
PIACENZA	3.418	-4,5%	2,51%
RAVENNA	4.291	-8,3%	2,80%
REGGIO EMILIA	5.370	-20,5%	2,22%
RIMINI	3.588	-11,5%	2,67%
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>49.554</b>	<b>-11,8%</b>	<b>2,53%</b>

Figura 8: Numero indice NTN pertinenze delle abitazioni per province e regione



## Le compravendite

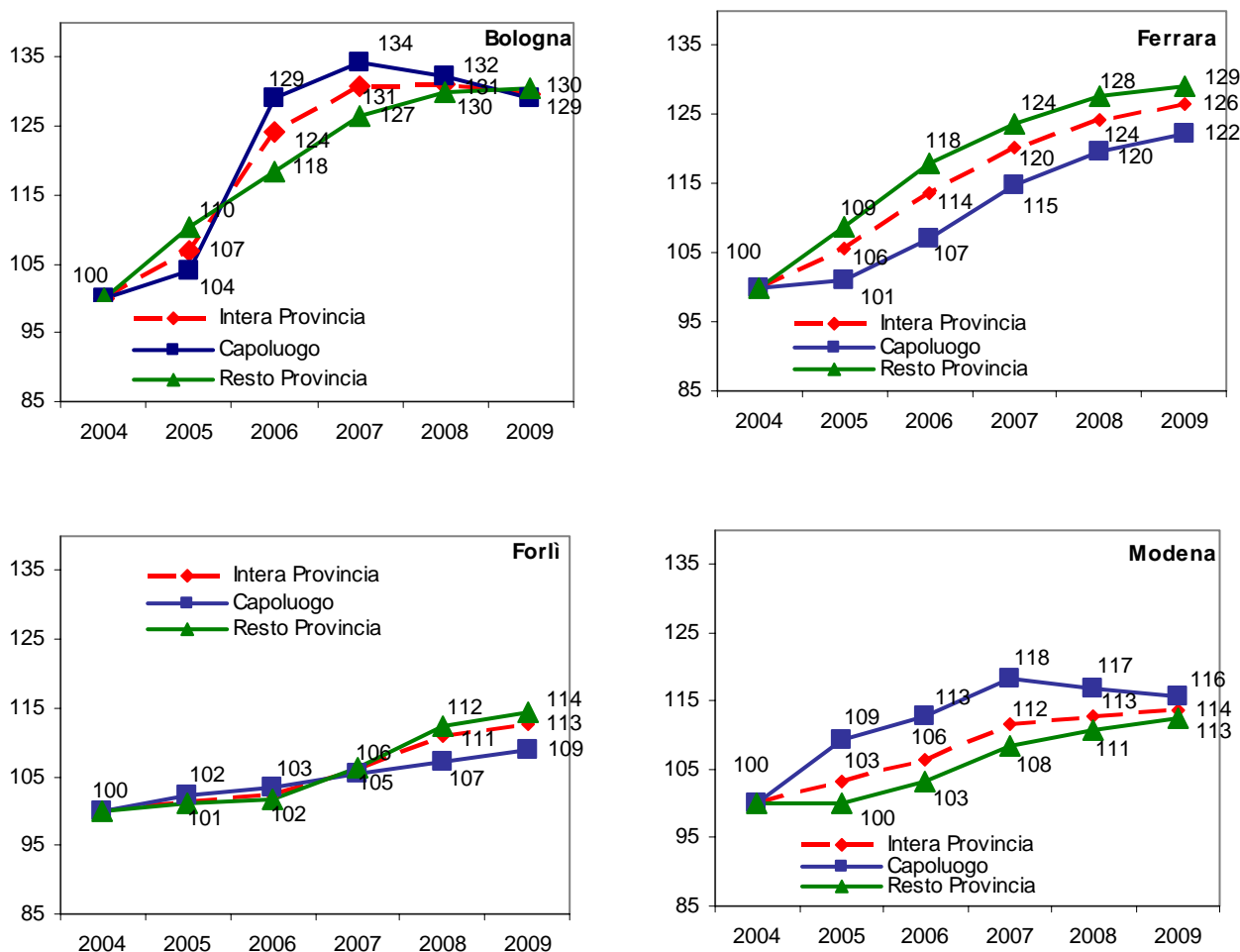
### Le quotazioni

Il numero indice delle quotazioni delle abitazioni dal 2004 (Figura 9) mostra fino al 2008 aumenti dei prezzi, mentre dal 2009 alcune province cominciano a mostrare le prime flessioni.

Gli andamenti e le variazioni dei numeri indice nelle diverse province, evidenziano un notevole incremento delle quotazioni a Bologna nel periodo 2004-2007, sia nei capoluoghi sia nel resto della provincia, al quale segue un rallentamento fino alla flessione nel capoluogo registrata nel 2009. Le altre province, invece, registrano un andamento più attenuato, con le province di Parma e Reggio Emilia che fanno registrare un calo generalizzato nel 2009.

La mappa dei differenziali delle quotazioni comunali (Figura 10) mostra di quanto il prezzo di ogni comune si discosta dalla media nazionale. Si osserva che molti comuni, il 32,6%, si collocano in una fascia di prezzo medio poco superiore al valore medio nazionale, rientrando nella classe da 1,1 a 1,5. Il 25,8% dei comuni della regione è nell'intorno della media nazionale, il 21,4% si colloca appena sotto, nella classe 0,6 – 0,9, il 14,7% appartiene alla classe 1,5 - 2 e infine, solo il 5,6% dei comuni ha valore medio tra 2 e 5 volte il valore nazionale.

Figura 9: Numero indice delle quotazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



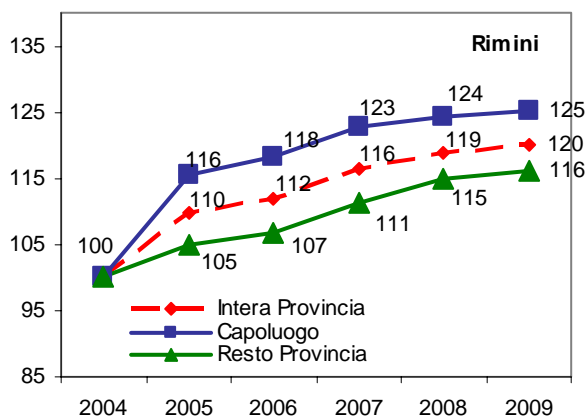
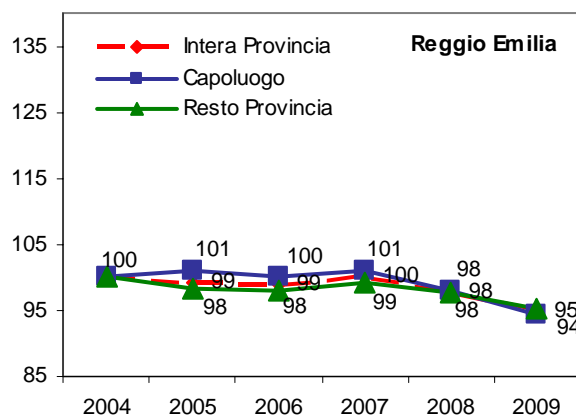
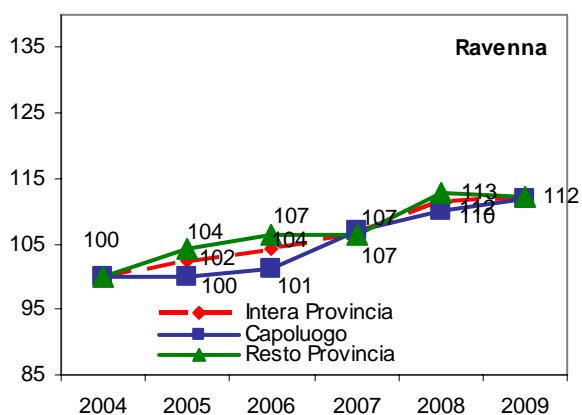
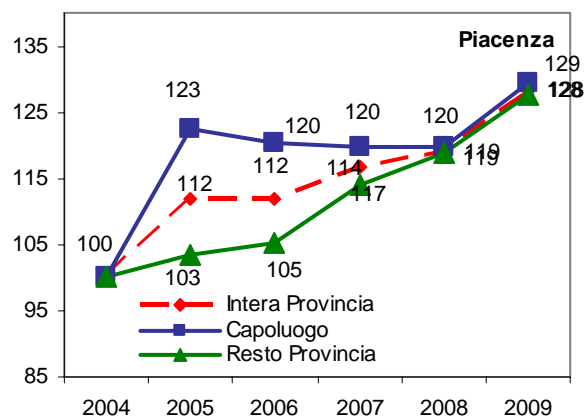
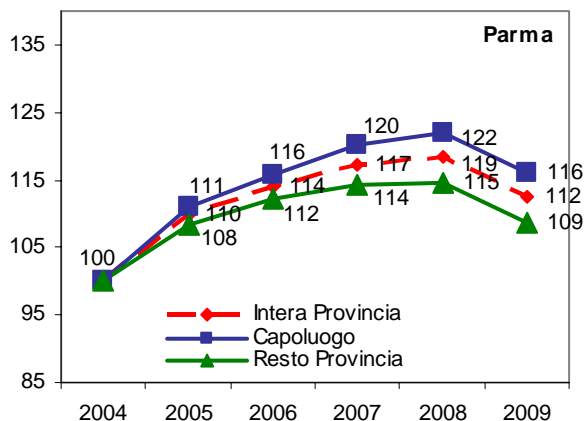
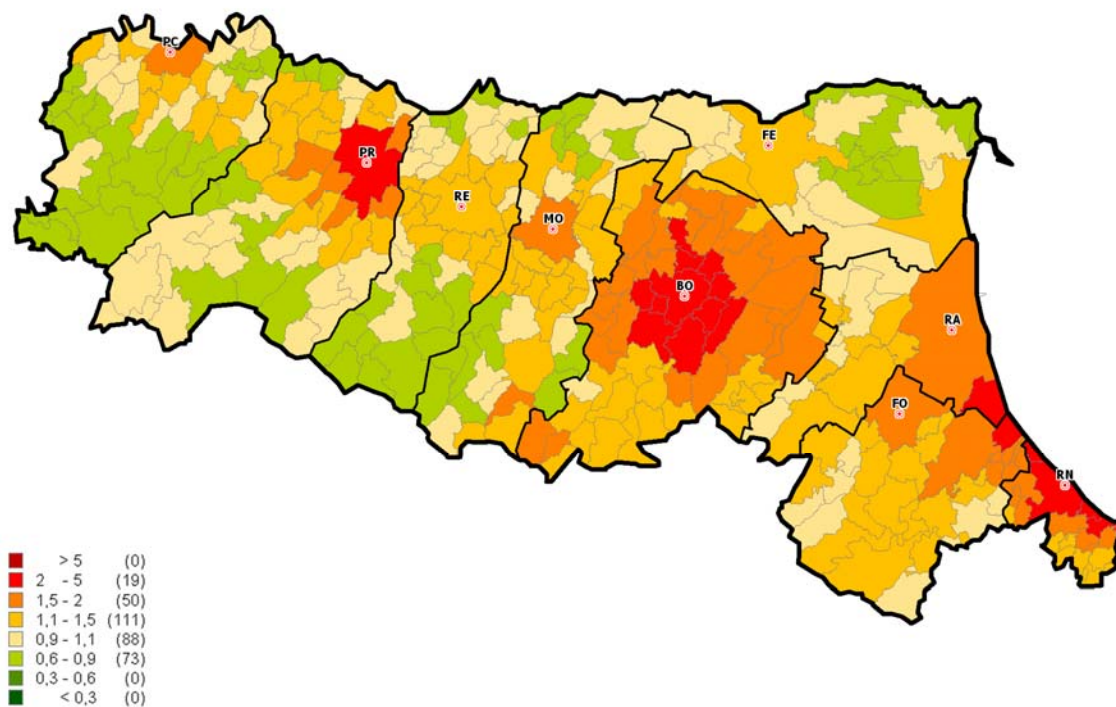


Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto alla quotazione media nazionale



## Le compravendite

### Il fatturato

L'uso congiunto delle superfici delle abitazioni compravendute e delle quotazioni medie comunali permette una stima di larga massima del valore di scambio<sup>2</sup> (fatturato) per ogni provincia. Il fatturato dell'intera regione ammonta a circa 9,3 miliardi, 9% circa dell'intero fatturato nazionale, di cui il 43% attribuibile ai soli capoluoghi (Tabella 6). Rispetto al 2008 si registra, per l'intera regione, una diminuzione dell'11,1%, variazione più accentuata nei comuni del resto della provincia -13,4% e inferiore nei capoluoghi -7,7%.

La distribuzione provinciale del volume d'affari (Figura 11) evidenzia l'influenza di Bologna che con 2,9 miliardi detiene da sola una quota del 33% dell'intero fatturato regionale, valore che passa al 37% se si considera il solo capoluogo ed è pari al 30% nei comuni del resto della provincia.

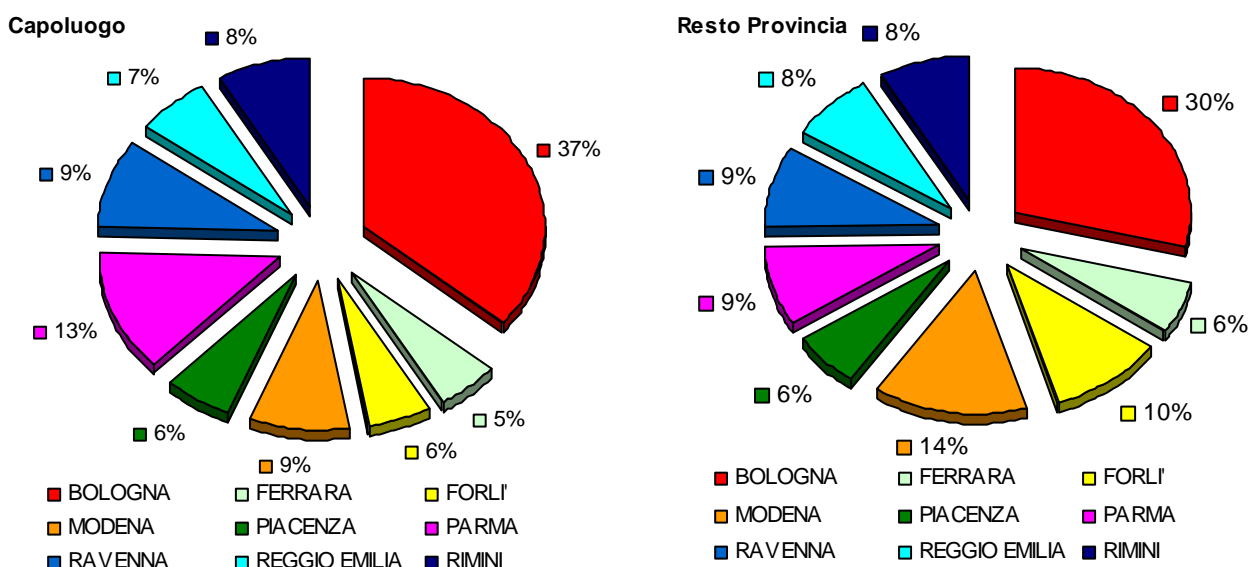
In termini di variazioni rispetto al 2008, come per il NTN, la maggiore flessione si registra nella provincia di Reggio Emilia, -24,1%, flessione che risulta intorno al -28,7% nei comuni non capoluogo ed è pari al -15,1% nel capoluogo. Flessioni accentuate anche per Parma, -16,2%, Modena, -13,6%, Ravenna, -12,3%, Ferrara, -11,7%, Bologna, -8,8%; per contro Piacenza mostra una lieve variazione positiva, 0,5%.

La stima del valore di scambio permette inoltre di ottenere un valore medio di un'abitazione compravenduta. Come mostrato in Tabella 7 per l'Emilia Romagna si ottiene un prezzo medio di 174.823 euro che sale a 206.964 euro nei capoluoghi. Il prezzo medio più elevato si registra a Bologna, circa 238 mila euro, valore che raggiunge i 300 mila euro nel capoluogo. La più economica tra le province è Ferrara con circa 116 mila euro per alloggio.

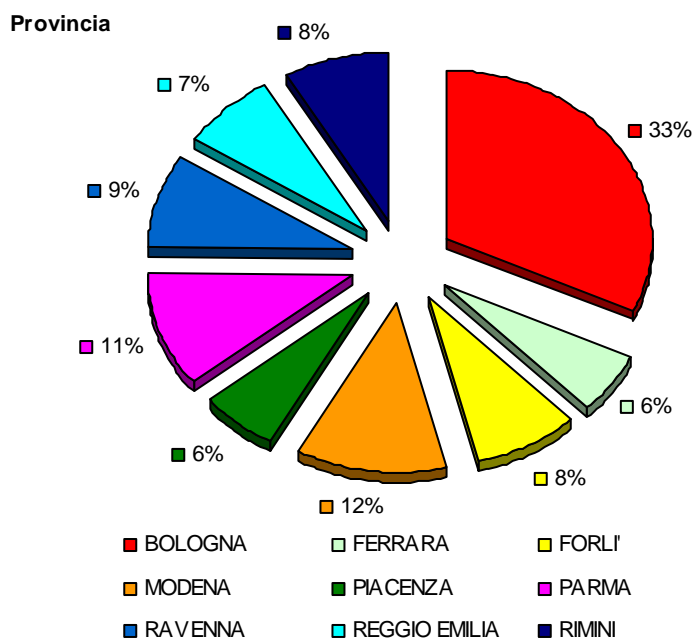
Tabella 6: Fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Fatturato 2009 (x 1000)	Var. % fatturato 2008/09	Fatturato 2009 (x 1000)	Var. % fatturato 2008/09	Fatturato 2009 (x 1000)	Var. % fatturato 2008/09
BOLOGNA	2.955.679	-8,8%	1.423.109	-3,7%	1.532.570	-13,0%
FERRARA	535.190	-11,7%	215.068	-12,2%	320.122	-11,4%
FORLÌ	772.880	-5,0%	221.680	-6,2%	551.201	-4,5%
MODENA	1.110.745	-13,6%	348.741	-3,8%	762.004	-17,5%
PIACENZA	571.331	0,5%	243.613	6,5%	327.718	-3,6%
PARMA	1.011.448	-16,2%	526.368	-15,8%	485.080	-16,6%
RAVENNA	840.960	-12,3%	367.526	-14,2%	473.434	-10,8%
REGGIO EMILIA	687.887	-24,1%	262.053	-15,1%	425.835	-28,7%
RIMINI	768.101	-6,3%	330.698	-7,2%	437.403	-5,5%
EMILIA ROMAGNA	9.254.222	-11,1%	3.938.856	-7,7%	5.315.366	-13,4%

Figura 11: Distribuzione del fatturato 2009 per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



<sup>2</sup> Ai fini del calcolo del "fatturato" sono state stimate anche le superfici delle unità immobiliari con superficie ND.



**Tabella 7: Prezzo medio delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia**

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Prezzo medio 2009	Differenza prezzo medio 2008/09	Prezzo medio 2009	Differenza prezzo medio 2008/09	Prezzo medio 2009	Differenza prezzo medio 2008/09
<b>BOLOGNA</b>	<b>237.959</b>	<b>359</b>	<b>300.632</b>	<b>-7.802</b>	<b>199.366</b>	<b>146</b>
FERRARA	116.837	1.703	132.198	-1.173	108.377	3.009
FORLÌ	168.908	2.781	178.613	8.601	165.296	709
MODENA	138.929	3.696	181.024	-3.788	125.566	3.217
PIACENZA	149.562	14.402	174.543	12.046	135.181	13.766
PARMA	176.976	-7.614	208.564	-10.184	151.997	-6.074
RAVENNA	162.398	-610	158.434	3.113	165.614	-4.171
REGGIO EMILIA	135.408	-3.478	146.586	-4.235	129.338	-4.087
RIMINI	215.231	5.974	223.976	918	209.061	9.319
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>174.823</b>	<b>2.478</b>	<b>206.964</b>	<b>212</b>	<b>156.781</b>	<b>2.319</b>

## I mutui ipotecari

### I volumi

In questo capitolo è illustrata l'analisi dell'andamento delle compravendite di abitazioni, effettuate da persone fisiche, con mutuo assistito da ipoteca per l'anno 2009 della regione Emilia Romagna. E' fornita una panoramica sui volumi compravenduti, sul capitale erogato, sul tasso applicato e sulla durata richiesta. Si forniscono, inoltre, informazioni sui volumi di compravendite con mutuo e sul corrispondente capitale erogato per tipologia dimensionale delle abitazioni.

L'Emilia Romagna registra 22.424 compravendite assistite da mutuo ipotecario (NTN IP) che rappresentano circa il 9,2% del mercato nazionale dei mutui, con un calo pari a -16,9% rispetto al 2008, valore superiore alla flessione nazionale del -10,8%.

Circa il 26% del NTN IP può essere riferito alla sola Bologna, intorno al 16% si colloca Modena e percentuali inferiori sono distribuite tra le rimanenti province (Figura 12).

Le variazioni rispetto al 2008 (Tabella 8) mostrano una generale flessione per tutte le province con una percentuale elevata per Reggio Emilia, -48,3%. Flessioni elevate, seppure più contenute, anche per le province di Ferrara, -20,8%, Modena, -15,6%, Ravenna, -11% circa. Più contenuti i cali di Bologna -9,4%, di Piacenza e Parma intorno al -6% e infine di Rimini, -5,2%.

Passando all'analisi del capitale erogato, l'Emilia Romagna con 2,9 miliardi mostra una flessione regionale dell'11,1%. Discesa elevata per Reggio Emilia, -24,5%, diminuzioni intorno al 16% per Ferrara e Modena e diminuzioni inferiori al 10% per le altre province.

I tassi iniziali di interesse praticati nei mutui nel 2009 hanno subito una diminuzione sia a livello regionale che per tutte le province. Un calo pari a 2,13 punti percentuali si registra per l'intera regione e valori variabili tra le province. Il capoluogo, Bologna, mostra, rispetto al 2008, una differenza di 1,92 punti percentuali, mentre la differenza minore si registra a Ravenna, 1,85 punti percentuali.

La durata media dei mutui nella regione Emilia Romagna è di circa 22,3 anni, valore di poco differente dal livello nazionale che risulta di 22,9.

L'incidenza del numero di compravendite assistite da mutuo sul totale delle compravendite riferite alle sole persone fisiche si attesta intorno al 46% per l'intera regione con percentuali più elevate per Modena (50,5%), Reggio Emilia (48,2%) e ancora intorno al 47% per Bologna e Parma (Tabella 9). Incidenze minori si riscontrano a Ferrara, 41,3%, Rimini, 41,5% e Piacenza, 40,4%. Non vi sono, per le incidenze, significative differenze tra capoluogo e resto provincia, in linea generale si osserva un'incidenza maggiore nei comuni non capoluogo che registrano una percentuale del 46,8% a livello regionale.

L'andamento nel tempo del NTN IP, evidenziato dai grafici dei numeri indice a base fissa 2004 di Figura 13, mostra in generale una crescita fino al 2006 e poi una iniziale discesa dal 2007, accentuatasi nel 2008, e continuata nel 2009 seppure in molte province con decrementi rallentati.

Nel 2009, in controtendenza rispetto ai cali di tutte le province, si affiancano le variazioni positive dei capoluoghi di Modena e Piacenza.

La mappa della distribuzione comunale del NTN IP di Figura 14, evidenzia un numero elevato di compravendite assistite da mutuo nelle province di Bologna e Parma. Inoltre, circa il 25% dei comuni ha un numero di NTN IP tra 25 e 50, circa il 21% per ciascuna classe da 1 a 10 e da 10 a 25, il 19% nella classe da 50 a 100 e percentuali inferiori nelle altre classi.

L'analisi per tipologia dimensionale delle abitazioni (Figura 14) rispecchia la distribuzione del NTN, mostrando una quota maggiore di NTN IP riferibili alla tipologia media, circa il 35%, seguita dalla tipologia piccola, con il 26,6%, dalla medio piccola, 22,9% e percentuali inferiori per la grande, 10,6% e i monolocali 4,9%.

Figura 12: Distribuzione NTN IP 2009 per provincia

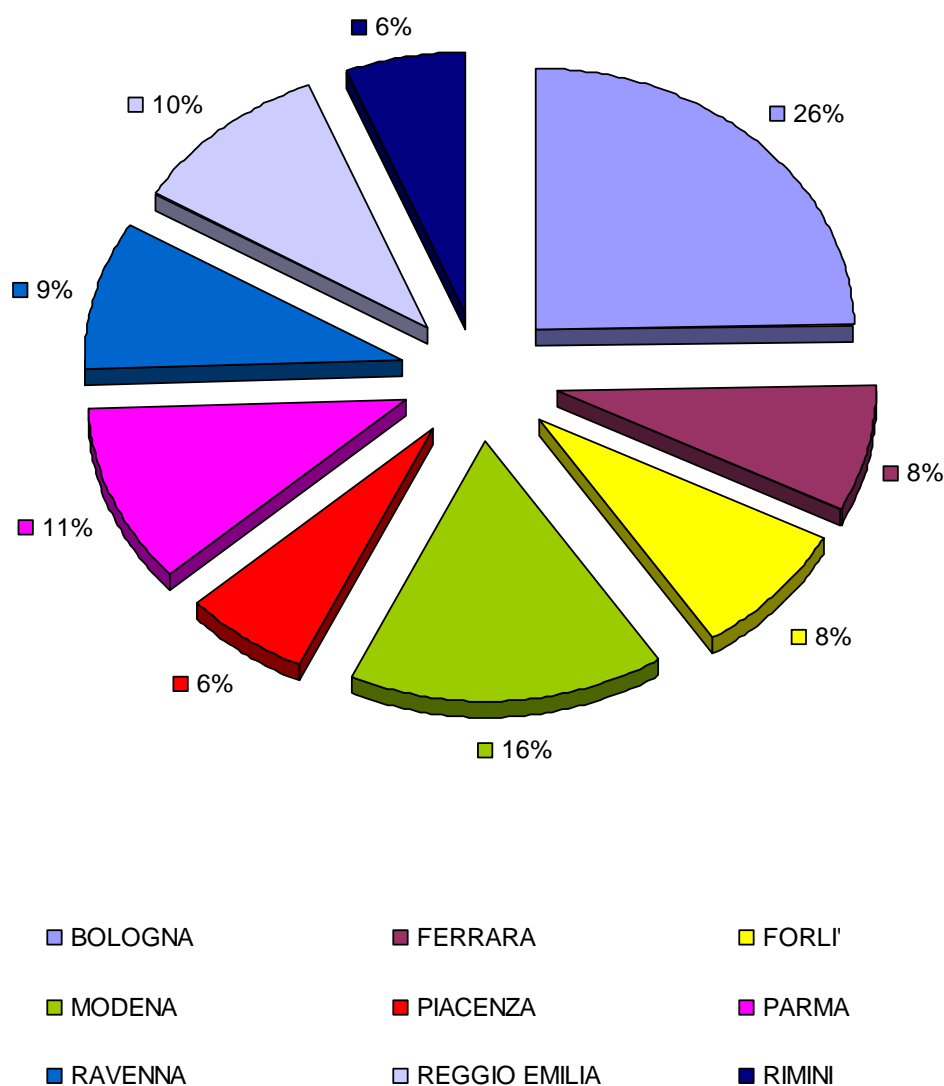


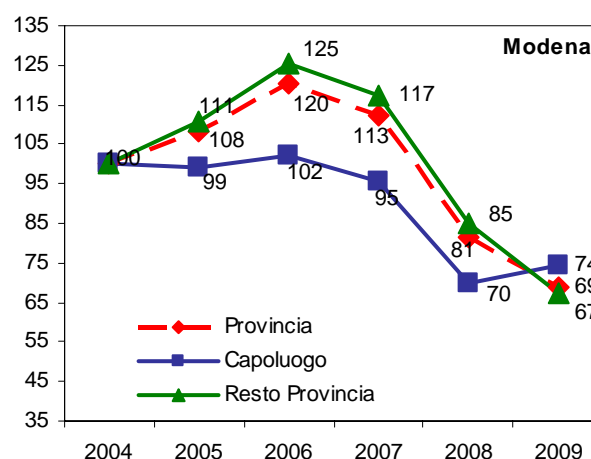
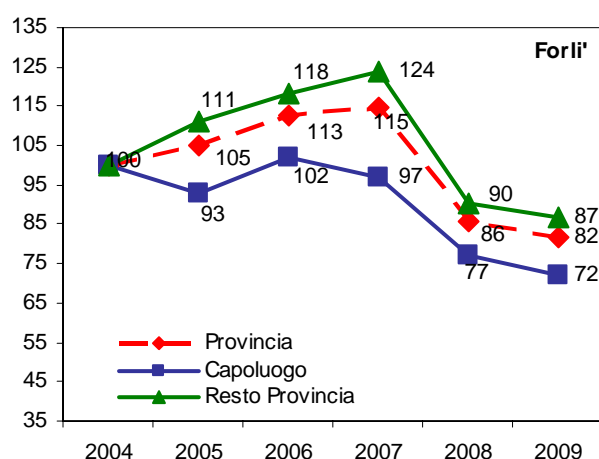
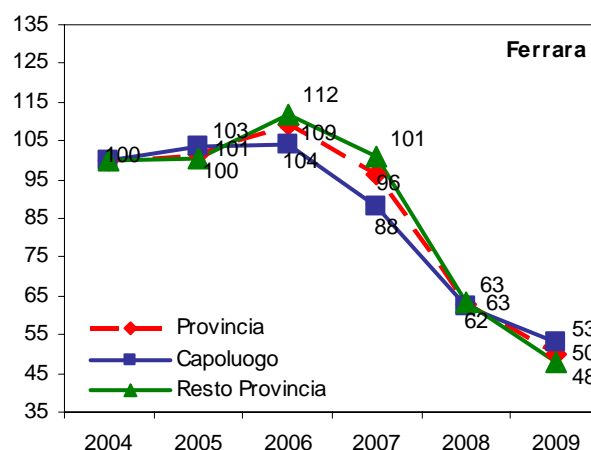
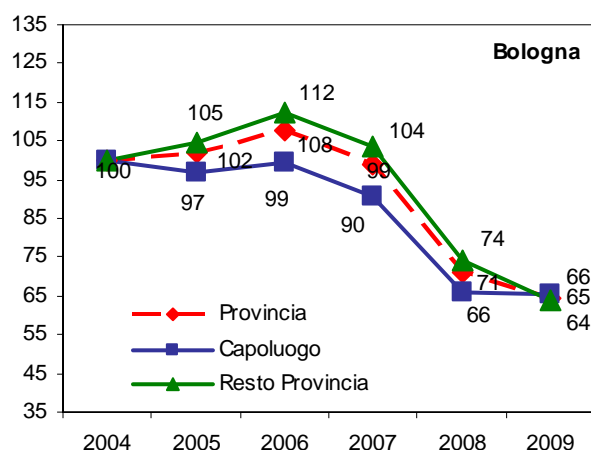
Tabella 8: NTN IP, capitale, tasso e durata per provincia

Provincia	NTN IP 2009	Var. % NTN IP 2008/09	Capitale 2009 (x 1.000)	Var. % capitale 2008/09	Tasso 2009	Differenza tasso 2008/09	Durata (anni) 2009
<b>BOLOGNA</b>	<b>5.515</b>	<b>-9,4%</b>	<b>771.342</b>	<b>-9,6%</b>	<b>3,54%</b>	<b>-1,92%</b>	<b>22,4</b>
FERRARA	1.749	-20,8%	198.111	-16,7%	3,90%	-2,16%	22,8
FORLÌ	1.898	-4,8%	252.085	0,5%	3,38%	-2,11%	22,5
MODENA	3.603	-15,6%	479.308	-16,1%	3,14%	-2,28%	22,4
PARMA	2.490	-6,8%	320.894	-4,3%	3,09%	-2,21%	22,4
PIACENZA	1.425	-6,6%	169.186	-9,2%	3,10%	-2,25%	21,4
RAVENNA	2.099	-10,9%	272.890	-7,1%	3,63%	-1,85%	22,3
REGGIO EMILIA	2.291	-48,3%	300.651	-24,5%	3,22%	-2,28%	22,6
RIMINI	1.353	-5,2%	195.651	-4,5%	3,21%	-2,30%	21,8
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>22.424</b>	<b>-16,9%</b>	<b>2.960.118</b>	<b>-11,1%</b>	<b>3,36%</b>	<b>-2,13%</b>	<b>22,3</b>

Tabella 9: Quota NTN IP su NTN per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto provincia	
	NTN IP/NTN 2009	Differenza 2008/09	NTN IP/NTN 2009	Differenza 2008/09	NTN IP/NTN 2009	Differenza 2008/09
<b>BOLOGNA</b>	<b>47,4%</b>	<b>-0,8%</b>	<b>42,9%</b>	<b>-0,6%</b>	<b>50,2%</b>	<b>-0,5%</b>
FERRARA	41,3%	-3,9%	42,6%	-2,0%	40,6%	-5,0%
FORLÌ	45,1%	-0,2%	49,9%	0,9%	43,3%	-0,5%
MODENA	50,5%	-0,3%	49,9%	3,9%	50,7%	-1,4%
PARMA	47,4%	1,4%	45,1%	0,0%	49,2%	2,6%
PIACENZA	40,4%	-0,2%	40,4%	0,4%	40,4%	-0,5%
RAVENNA	45,7%	0,5%	46,2%	1,5%	45,3%	-0,4%
REGGIO EMILIA	48,2%	-3,9%	49,3%	-3,4%	47,7%	-4,2%
RIMINI	41,5%	0,0%	40,2%	-3,0%	42,4%	2,0%
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>46,1%</b>	<b>-1,1%</b>	<b>44,9%</b>	<b>-0,6%</b>	<b>46,8%</b>	<b>-1,3%</b>

Figura 13: Numero indice NTN IP per intera provincia, capoluogo e resto provincia



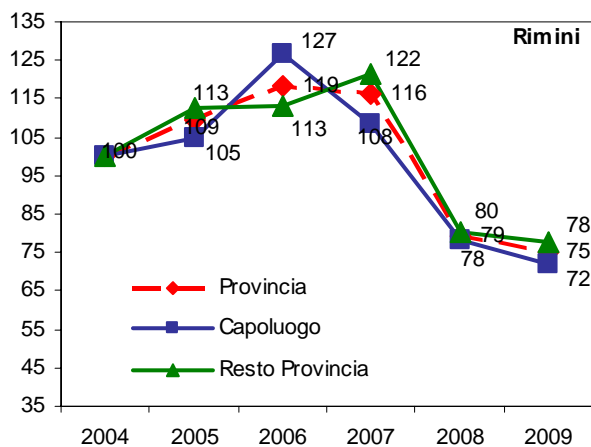
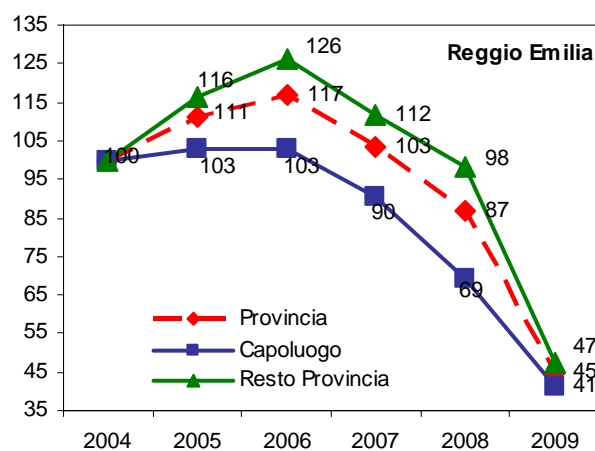
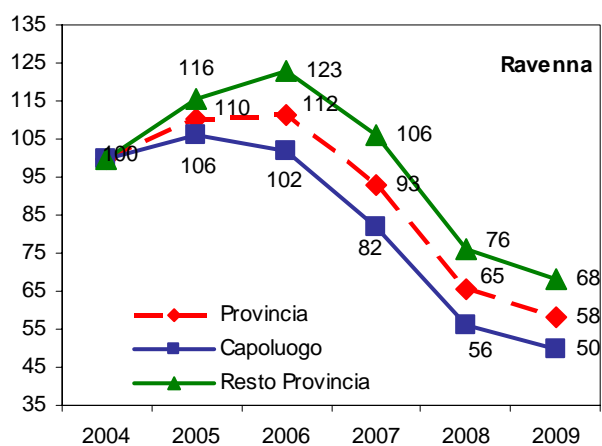
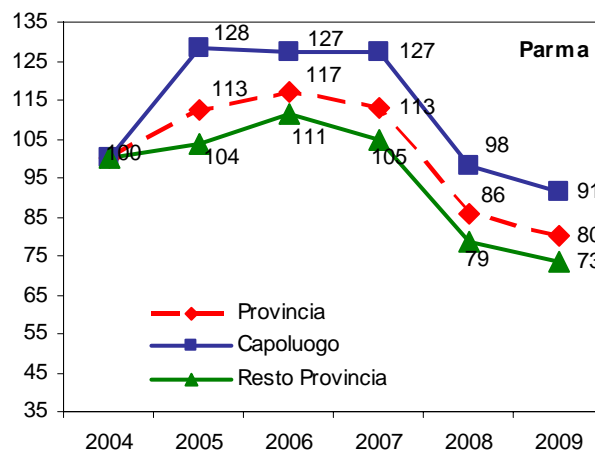
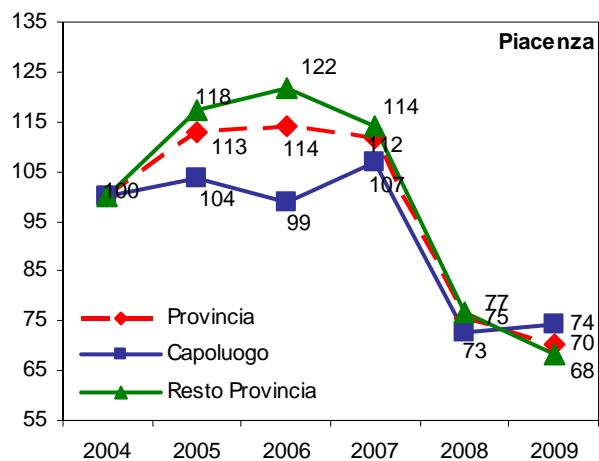


Figura 14: Mappa della distribuzione comunale del NTN IP 2009

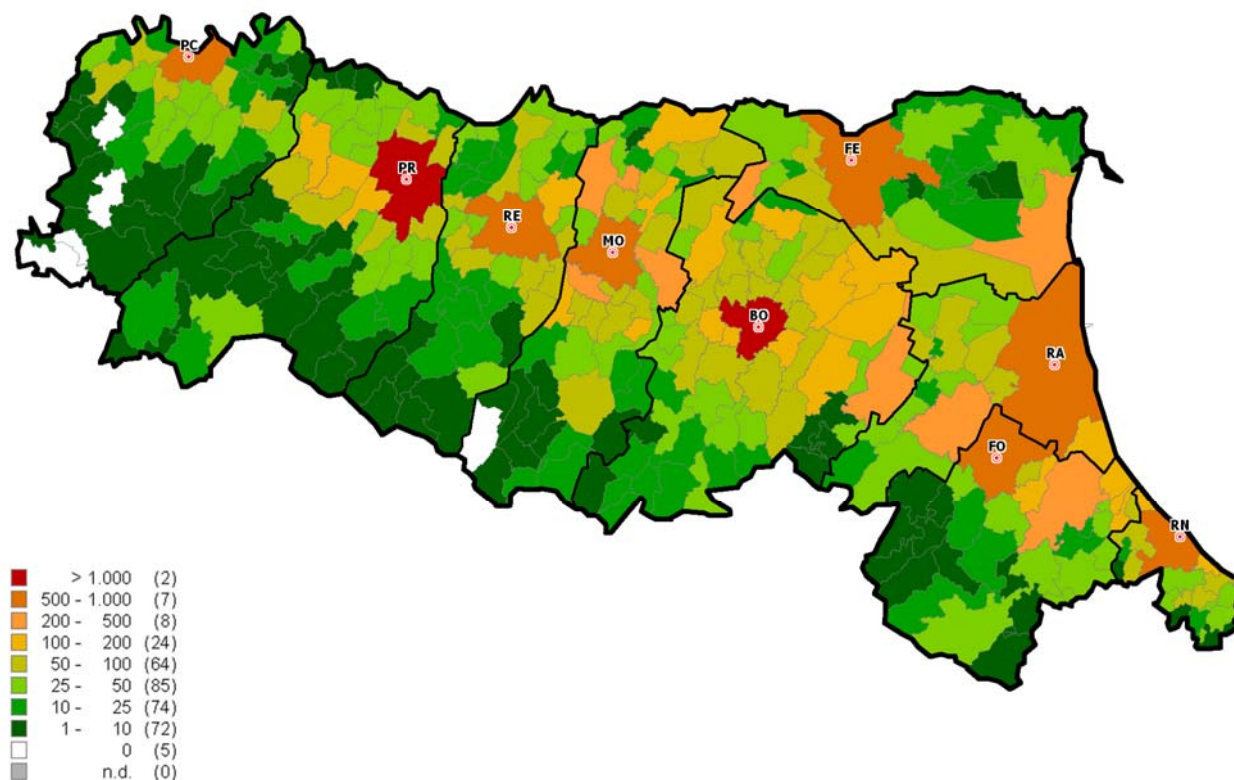
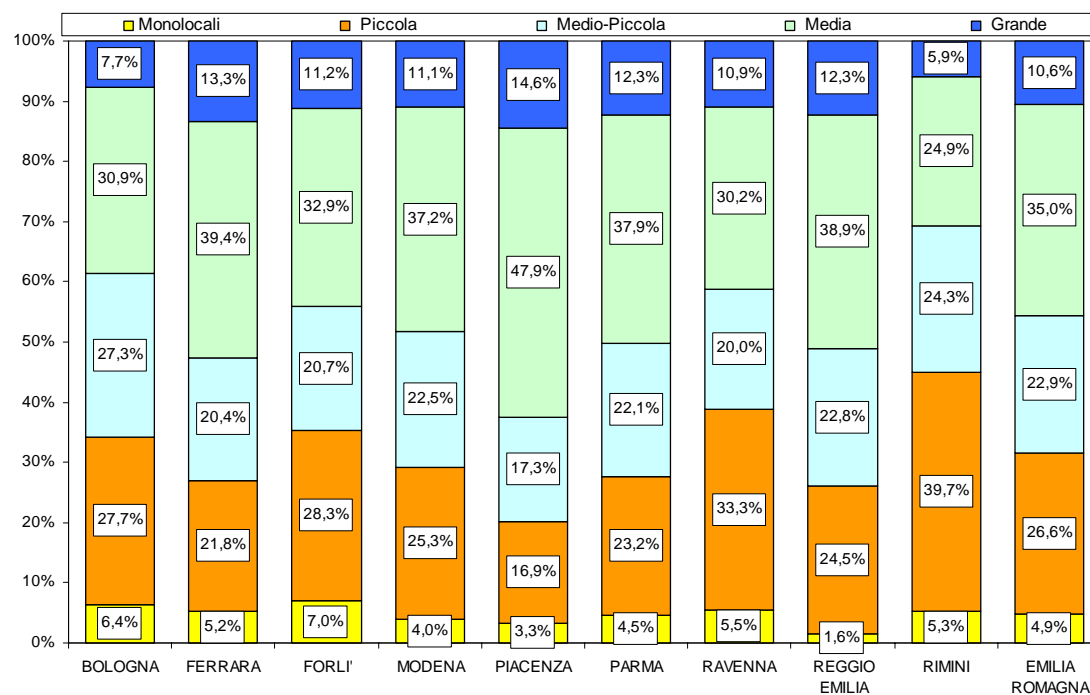


Tabella 10: NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
<b>BOLOGNA</b>	<b>342</b>	<b>1.468</b>	<b>1.450</b>	<b>1.639</b>	<b>408</b>	<b>207</b>	<b>5.515</b>
FERRARA	87	367	343	664	225	63	1.749
FORLÌ	123	502	367	584	198	123	1.898
MODENA	139	888	791	1.306	389	90	3.603
PARMA	108	552	526	901	294	110	2.490
PIACENZA	45	231	236	655	199	60	1.425
RAVENNA	111	676	406	614	222	71	2.099
REGGIO EMILIA	35	547	508	868	274	60	2.291
RIMINI	69	517	316	324	76	52	1.353
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>1.058</b>	<b>5.748</b>	<b>4.943</b>	<b>7.553</b>	<b>2.284</b>	<b>838</b>	<b>22.424</b>

nd: unità immobiliari per le quali non è possibile stabilire la classe di superficie

Figura 15: Distribuzione NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni



\*Le percentuali sono calcolate senza tener conto delle nd

## I mutui ipotecari

### Il capitale e il tasso

Il rapporto del capitale complessivo erogato sul totale delle transazioni ci fornisce il capitale medio unitario. Per l'Emilia Romagna il capitale unitario medio risulta pari a 132.009 euro, un importo più elevato si riscontra nei capoluoghi, 137.812 euro e inferiore nel resto della provincia 128.879 euro (Tabella 11). Tra le province il valore più elevato si ha a Rimini, 144.607 euro, per l'intera provincia e per i comuni non capoluogo, mentre tra i soli capoluoghi il capitale unitario medio si ha per Bologna, 149.759 euro.

L'andamento dei numeri indice a base fissa 2004 del capitale erogato (Figura 15) mostrano, con poche eccezioni, una diminuzione di capitale erogato già dal 2007 che si è accentuata nel 2008, anno in cui i cali sono stati molto elevati, e persiste nel 2009 seppure con tassi di variazioni meno marcati.

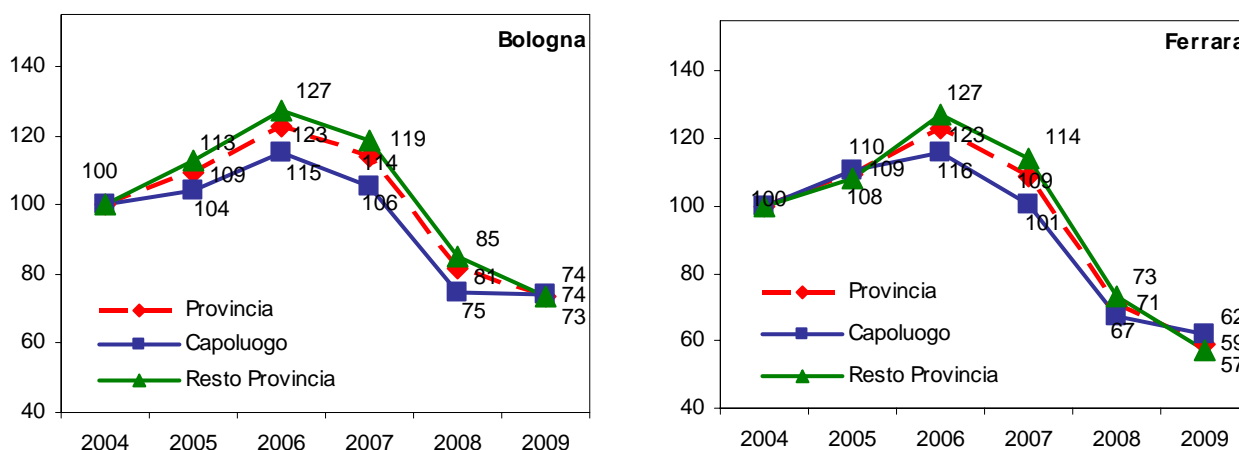
Anche per il capitale, come per il NTN IP, è la tipologia media ad assorbire la quota maggiore del totale erogato, circa il 37,1%, seguito dalla piccola e medio piccola intorno al 22% ciascuna; la grande, 15,1% e infine i monolocali, 3,3% (Tabella 12).

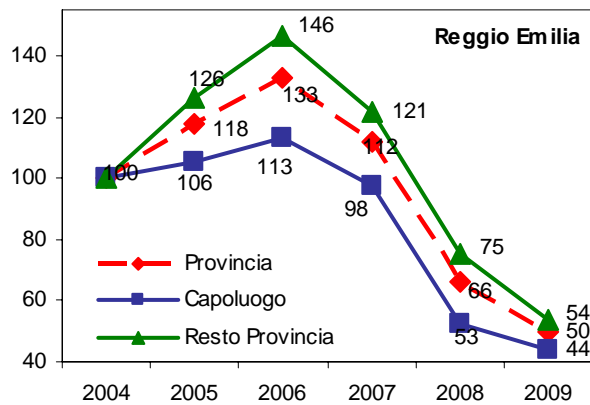
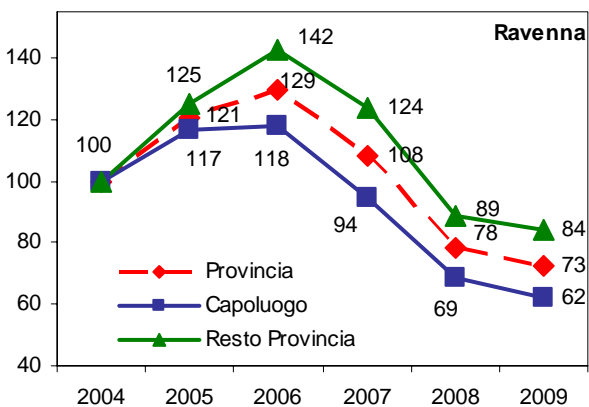
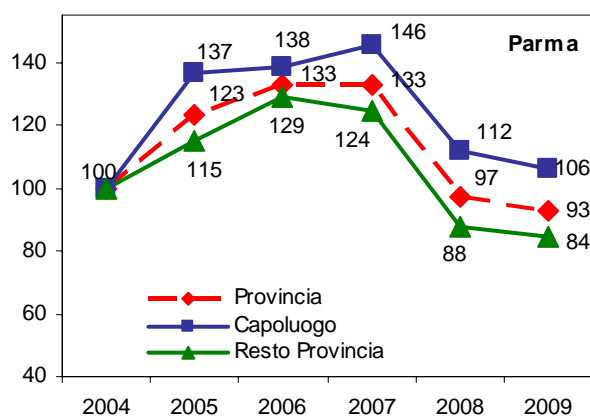
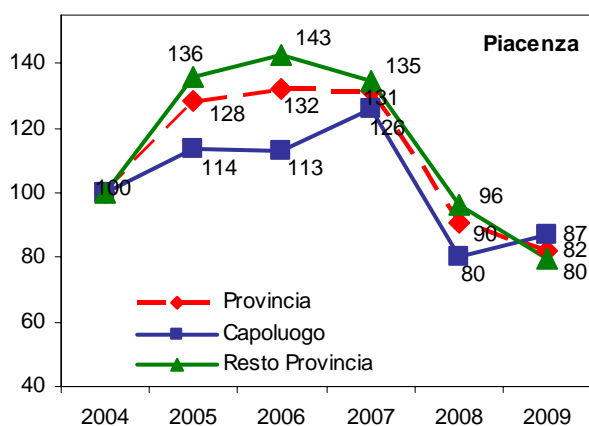
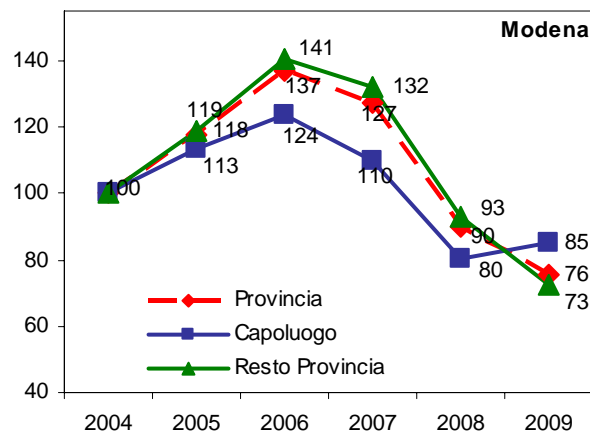
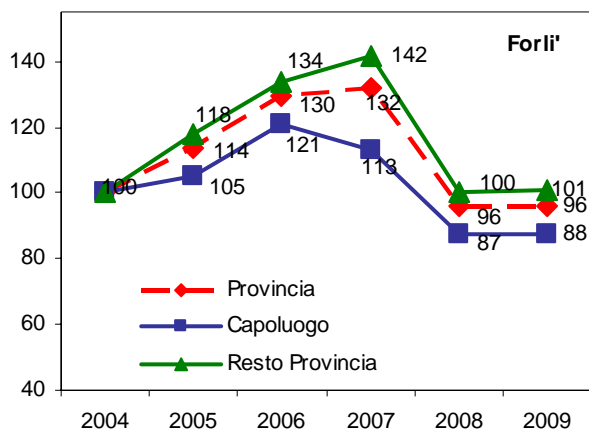
L'analisi dei tassi non mostra differenze significative tra capoluogo e resto della provincia e anche l'analisi delle singole province non evidenzia significative diversità, anche se nei capoluoghi si osservano valori più elevati (Tabella 13).

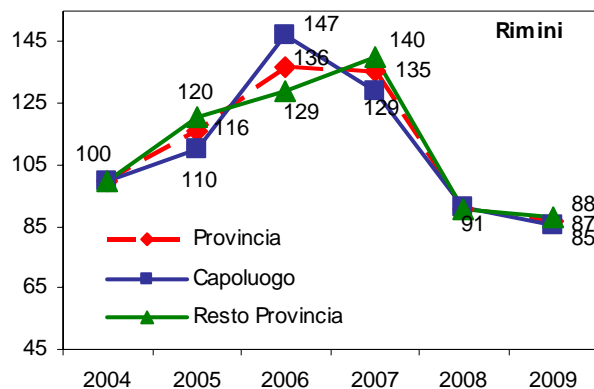
**Tabella 11: Capitale unitario medio erogato (€) per intera provincia, capoluogo e resto provincia**

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto provincia	
	Capitale unitario 2009	Differenza 2008/09	Capitale unitario 2009	Differenza 2008/09	Capitale unitario 2009	Differenza 2008/09
<b>BOLOGNA</b>	<b>139.874</b>	<b>-281</b>	<b>149.759</b>	<b>-403</b>	<b>134.660</b>	<b>37.847</b>
FERRARA	113.243	5.585	120.315	8.782	109.045	42.836
FORLÌ	132.846	7.075	133.077	9.509	132.745	40.413
MODENA	133.041	-882	147.030	-323	128.663	34.166
PARMA	128.853	3.391	138.097	3.071	122.247	33.253
PIACENZA	118.702	-3.485	124.786	6.393	115.323	31.800
RAVENNA	129.990	5.325	126.878	2.338	132.649	43.014
REGGIO EMILIA	131.213	41.472	129.305	37.438	132.297	54.158
RIMINI	144.607	1.026	152.018	1.866	139.932	47.783
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>132.009</b>	<b>8.500</b>	<b>137.812</b>	<b>9.331</b>	<b>128.879</b>	<b>40.479</b>

**Figura 16: Numero indice capitale erogato per intera provincia, capoluogo e resto provincia**







**Tabella 12: Capitale erogato (x 1.000€) per dimensione delle abitazioni nel 2009**

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
<b>BOLOGNA</b>	<b>34.159</b>	<b>164.798</b>	<b>191.675</b>	<b>258.058</b>	<b>92.963</b>	<b>29.690</b>	<b>771.342</b>
FERRARA	6.245	34.134	37.011	80.494	33.419	6.807	198.111
FORLI'	11.432	56.548	48.240	81.530	39.092	15.243	252.085
MODENA	11.336	102.186	102.154	183.358	72.003	8.272	479.308
PARMA	9.024	59.282	64.299	123.706	52.236	12.346	320.894
PIACENZA	3.110	21.100	25.121	79.695	33.815	6.344	169.186
RAVENNA	10.622	79.391	50.706	83.818	39.958	8.394	272.890
REGGIO EMILIA	2.800	60.247	62.956	117.283	49.403	7.962	300.651
RIMINI	6.776	66.046	46.071	52.670	17.821	6.267	195.651
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>95.503</b>	<b>643.733</b>	<b>628.233</b>	<b>1.060.613</b>	<b>430.711</b>	<b>101.326</b>	<b>2.960.118</b>

**Tabella 13: Tasso medio per intera provincia, capoluogo e resto della provincia nel 2009**

Provincia	Tasso medio		
	Provincia	Capoluogo	Resto Provincia
<b>BOLOGNA</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,5%</b>
FERRARA	3,9%	4,0%	3,9%
FORLI'	3,4%	3,5%	3,3%
MODENA	3,1%	3,1%	3,1%
PARMA	3,1%	3,1%	3,1%
PIACENZA	3,1%	3,2%	3,1%
RAVENNA	3,6%	3,7%	3,5%
REGGIO EMILIA	3,2%	3,4%	3,1%
RIMINI	3,2%	3,2%	3,2%
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>3,4%</b>	<b>3,4%</b>	<b>3,3%</b>

## Fonti e criteri metodologici

### Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti di unità immobiliari per alcune categorie catastali.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle compravendite ed ai mutui ipotecari. I dati di consuntivo, estratti nel mese di febbraio, si riferiscono a ciascuna annualità, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici.

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

Si segnala che i dati relativi ai volumi di compravendita del 2008 riguardanti la provincia di Reggio Emilia, pubblicati nel precedente Rapporto 2009, sono errati a causa di un problema che ha riguardato la loro estrazione. Tale errore si è riflesso, di conseguenza, sui dati elaborati in termini di variazione del NTN e degli indicatori connessi relativi alla provincia e alla regione Emilia Romagna. I dati corretti sono stati rielaborati e quindi, nel presente Rapporto, sono stati rettificati andamenti ed indici. I dati corretti dei volumi di compravendita relativi al 2008 sono pubblicati sul sito dell'Agenzia, [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it)

### Copertura territoriale dei dati

I dati relativi ai volumi di compravendite e ai mutui riguardano l'intero territorio nazionale ad eccezione delle province di Bolzano, Trento, Gorizia e Trieste, in quanto il catasto e/o gli uffici di pubblicità immobiliare sono gestiti localmente. Anche se le quotazioni OMI sono disponibili nelle province anzidette, nel Rapporto, tuttavia, si fa riferimento alle sole province per le quali si dispone dei dati sulle compravendite.

### I criteri metodologici adottati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e su ulteriori categorie adottate ai fini della nota di trascrizione. Limitatamente al settore residenziale la questione è meno controversa, mentre per le pertinenze nella categoria affluiscono anche immobili non pertinenti di abitazioni. Tuttavia, la prevalenza in queste due categorie catastali, almeno per l'analisi degli andamenti e della distribuzione territoriale, di cantine e posti auto fa propendere per considerare l'aggregato tout court come pertinenze delle abitazioni. Di seguito è riportata la tabella delle aggregazioni delle categorie catastali adottate ai fini delle analisi presentate nel Rapporto.

### Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	Categoria catastale	Descrizione
<b>SETTORE RESIDENZIALE</b>	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.
<b>PERTINENZE</b>	<b>MAGAZZINI / CANTINE</b>	
	C/2	Magazzini e locali di deposito
	<b>BOX / POSTI AUTO</b>	
	C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

## Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

MONOLOCALI	Fino a 2,5 vani catastali
PICCOLA	Tra 2,5 e 4 vani catastali
MEDIO-PICCOLA	Tra 4 e 5,5 vani catastali
MEDIA	Tra 5,5 e 7 vani catastali
GRANDE	Maggiore di 7 vani catastali
ND	Non determinate - Unità immobiliari per le quali non è presente nella Nota Unica, di trascrizione e registrazione, la consistenza in vani catastali.

## Glossario

NTN:	n. di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni).
NTN IP:	n. di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" effettuate con l'ausilio di mutuo ipotecario da persone fisiche. Non rientrano nelle analisi presentate nel rapporto, quegli acquisti di abitazioni finanziati da mutui ma con ipoteca iscritta su un immobile diverso da quello acquistato o fornendo altra garanzia reale. Sono escluse, inoltre, le ulteriori forme di finanziamento per l'acquisto delle abitazioni, nonché la rinegoziazione del mutuo, operazione che a fronte di una formale iscrizione di un nuovo mutuo non comporta l'acquisto dell'abitazione.
Capitale erogato:	capitale che il finanziatore (istituto di credito o altro) elargisce a supporto della compravendita dell'immobile.
Tasso (o saggio) di interesse:	misura dell'interesse sul capitale erogato, stabilito alla data della sottoscrizione dell'atto di finanziamento (tasso iniziale), che è alla base del calcolo della remunerazione spettante al finanziatore.
Durata del mutuo:	tempo, espresso in mesi, pattuito alla data della sottoscrizione del contratto di mutuo per la restituzione del capitale erogato.
Stock di unità immobiliari:	n. di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
IMI (Intensità del Mercato Immobiliare):	rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo.
Aree geografiche:	Nord-Ovest - Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle D`Aosta; Nord-Est - Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Veneto; Centro - Lazio, Marche, Toscana, Umbria; Sud - Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia; Isole - Sardegna, Sicilia.

Quotazione media comunale:

La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/mq a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, mentre quando si esaminano raggruppamenti territoriali (provincia, regione, area geografica) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rispetto allo stock totale dell'aggregazione considerata.

Superficie delle abitazioni:

Le superfici complessive e medie per unità residenziale oggetto di compravendita sono state stimate sulla base dei vani catastali e della superficie del vano medio comunale. La banca dati catastale contiene per circa il 90% delle unità del gruppo A la misura della superficie calcolata secondo i criteri definiti nell'allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune la dimensione media in mq del vano delle unità abitative.

Differenziale valore medio:

rapporto tra il valore medio comunale e il valore medio nazionale calcolato come media pesata con lo stock di tutti i valori medi comunali.

Classi demografiche:

classificazione dei comuni in base alla popolazione residente. La suddivisione, ai fini delle analisi contenute nel Rapporto, si articola in cinque classi:

- comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti;
- comuni con popolazione compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti;
- comuni con popolazione compresa tra 25.000 e 50.000 abitanti;
- comuni con popolazione compresa tra 50.000 e 250.000 abitanti;
- comuni con popolazione oltre 250.000 abitanti.

Nelle schede regionali le classi demografiche analizzate sono tre:

- comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti;
- comuni con popolazione compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti;
- comuni con popolazione oltre 25.000 abitanti.

## Indice delle figure

Figura 1: Numero indice NTN regionale, capoluoghi e non capoluoghi .....	3
Figura 2: Distribuzione NTN 2009 per provincia .....	3
Figura 3: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	4
Figura 4: Andamento IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia .....	6
Figura 5: Mappa della distribuzione comunale del NTN 2009 .....	8
Figura 6: Mappa della distribuzione comunale dell'IMI 2009.....	8
Figura 7: Distribuzione NTN 2009 per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto provincia .....	12
Figura 8: Numero indice NTN pertinenze delle abitazioni per province e regione .....	14
Figura 9: Numero indice delle quotazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia .....	15
Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto alla quotazione media nazionale.....	17
Figura 11: Distribuzione del fatturato 2009 per intera provincia, capoluogo e resto della provincia .....	18
Figura 12: Distribuzione NTN IP 2009 per provincia .....	21
Figura 13: Numero indice NTN IP per intera provincia, capoluogo e resto provincia .....	22
Figura 14: Mappa della distribuzione comunale del NTN IP 2009 .....	24
Figura 15: Distribuzione NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni.....	25
Figura 16: Numero indice capitale erogato per intera provincia, capoluogo e resto provincia.....	26

## Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia .....	4
Tabella 2: NTN e IMI per classi di comuni .....	8
Tabella 3: Superficie e superficie media per intera provincia, capoluogo e resto provincia.....	10
Tabella 4: NTN 2009 per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto provincia .....	11
Tabella 5: NTN e IMI pertinenze.....	14
Tabella 6: Fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia .....	18
Tabella 7: Prezzo medio delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	19
Tabella 8: NTN IP, capitale, tasso e durata per provincia .....	21
Tabella 9: Quota NTN IP su NTN per intera provincia, capoluogo e resto provincia .....	22
Tabella 10: NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni.....	24
Tabella 11: Capitale unitario medio erogato per intera provincia, capoluogo e resto provincia.....	26
Tabella 12: Capitale erogato (x 1.000€) per dimensione delle abitazioni nel 2009 .....	28
Tabella 13: Tasso medio per intera provincia, capoluogo e resto della provincia nel 2009.....	28