



NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2013

Settore residenziale

MODENA

a cura dell'Ufficio Provinciale di MODENA

Nerina Reggiani (referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2013

Provincia di **MODENA** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale di Modena**

con la collaborazione dell'**Ufficio Statistiche e Studi**

della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.omise@agenziaentrate.it

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

Indice

1	Introduzione.....	2
2	Mercato regionale	3
3	Mercato provinciale.....	9
4	Mercato del comune di Modena	21
5	Note metodologiche	27

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al II semestre 2013 è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale di Modena, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia delle Entrate ed ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale della provincia di Modena.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della regione Emilia Romagna con approfondimenti sulla provincia di Modena ed in particolare sul capoluogo.

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

- ◇ il numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e relative variazioni di periodi;
- ◇ l'intensità del mercato immobiliare (IMI);
- ◇ le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004;
- ◇ lo *stock* e NTN per dimensione delle abitazioni.

Al fine di consentire una più razionale lettura del mercato immobiliare, l'intero territorio della provincia di Modena, costituito da 47 comuni con contesti immobiliari alquanto diversificati in relazione alla loro ubicazione, è stato suddiviso in 8 macroaree provinciali accomunate, al loro interno, da caratteristiche territoriali, sociali ed economiche pressoché omogenee.

Si evidenzia che i dati relativi alle quotazioni sono scaturiti da analisi effettuate escludendo i 13 territori comunali maggiormente colpiti dagli eventi sismici avvenuti nel primo semestre 2012, per i quali, conseguentemente a tali eventi, non è stato possibile effettuare rilevazioni significative e determinare intervalli di quotazioni attendibili. Le elaborazioni relative al NTN, invece, inglobano le contrattazioni avvenute anche nei suddetti comuni.

2 Mercato regionale

Il mercato immobiliare regionale relativo al II semestre 2013 riporta un mercato leggermente in crescita rispetto al dato nazionale, nonostante persistano ancora gli effetti negativi legati agli eventi sismici accaduti nei mesi di maggio/giugno 2012.

In questa prima sezione si analizza l'andamento del settore immobiliare residenziale della regione Emilia Romagna nel II semestre 2013 che con 16.302 transazioni normalizzate (NTN) costituisce il 8,07% del mercato nazionale; rispetto all'omologo semestre del 2012 si registra una diminuzione delle compravendite su scala regionale pari a -4,7%, migliore rispetto al dato nazionale (-6,7%).

Al fine di consentire una sintetica rappresentazione del panorama immobiliare analizzato, nelle tabelle 1, 2 e 3 seguenti si riportano gli indicatori più significativi, quali il NTN con relative variazioni rispetto all'omologo periodo dell'anno 2011, le quotazioni medie, rispettive variazioni rispetto al semestre precedente e indici di incremento, l'IMI, riguardanti province, capoluoghi e restanti territori emiliano-romagnoli.

I grafici successivi mostrano la distribuzione dei volumi di compravendita all'interno del territorio regionale oltre all'andamento del mercato, in termini di NTN e di intensità del mercato, con riferimento al primo semestre 2004.

Dall'analisi dei dati riportati in tabella 1 si riscontra che nel II semestre 2013 le province emiliano romagnole manifestano, in termini di numerosità di contrattazioni e relativamente all'omologo periodo del 2012, una riduzione che determina, su scala regionale, una flessione del 4,7% corrispondente a circa 800 abitazioni compravendute in meno; il dato complessivo regionale mostra una contrazione sensibilmente inferiore rispetto all'andamento medio del mercato nazionale che, pur in diminuzione, attesta un calo di -6,7%.

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN regione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN regione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN regione
Bologna	4.369	-0,8%	2,16%	1.813	6,8%	2,76%	2.557	-5,6%	1,88%
Ferrara	1.291	-8,6%	0,64%	487	-3,8%	0,74%	804	-11,3%	0,59%
Forlì	1.204	-14,3%	0,60%	378	-15,8%	0,57%	826	-13,5%	0,61%
Modena	2.319	-4,1%	1,15%	672	7,7%	1,02%	1.647	-8,2%	1,21%
Piacenza	1.099	-13,5%	0,54%	386	-13,9%	0,59%	712	-13,3%	0,52%
Parma	1.854	2,0%	0,92%	908	7,3%	1,38%	946	-2,6%	0,69%
Ravenna	1.508	-7,5%	0,75%	726	-2,9%	1,10%	782	-11,4%	0,57%
Reggio Emilia	1.572	0,1%	0,78%	556	-3,9%	0,85%	1.016	2,5%	0,75%
Rimini	1.086	-8,1%	0,54%	488	-6,2%	0,74%	598	-9,6%	0,44%
Totale Emilia Romagna	16.302	-4,7%	8,07%	6.414	-0,1%	9,76%	9.888	-7,5%	7,26%
Totale Italia	201.895	-6,7%	100%	65.728	-4,7%	100%	136.167	-7,6%	100%

L'esame più approfondito del panorama delle compravendite mostra come il mercato regionale sia significativamente migliorato rispetto al II semestre 2012 che si attestava, all'epoca, in -33,7%. Nello specifico il dato aggregato è composto da una sostanziale variabilità di tendenza delle singole realtà provinciali tra le quali spiccano, negativamente, i consistenti arresti di Forlì (-14,3%) e Piacenza (-13,5%) che si attestano sia all'interno dei capoluoghi che sui restanti territori; le rimanenti province oscillano tra il livello positivo di Parma (+2,0%) e Reggio Emilia (+0,1%) e quello negativo di Ferrara (-8,6%).

Dopo un lungo periodo di flessione, il mercato immobiliare riguardante i soli capoluoghi di provincia riscontra un considerevole incremento nella numerosità delle contrattazioni a livello regionale che rileva

una sostanziale stabilità nel dato aggregato (-0,1%), nettamente inferiore a quello medio registrato a livello nazionale (-4,7%). Le compravendite dei singoli capoluoghi mostrano una forte disomogeneità con contrazioni ancora importanti su Forlì (-15,8%) e Piacenza (-13,9%) e sensibili riprese per Modena (+7,7%), Parma (+7,3%) e Bologna (+6,8%).

L'ultima sezione della tabella 2 riporta i dati relativi ai territori provinciali, con esclusione dei capoluoghi. Rispetto a quanto registrato nei soli capoluoghi di provincia, a livello regionale e sempre in relazione all'omologo semestre del 2012, il mercato del restante territorio appare in linea (-7,5%) con il dato aggregato nazionale (-7,6%). Le contrazioni delle compravendite nei territori minori delle singole province riflettono l'andamento negativo regionale e nazionale, su cui spiccano Forlì, Piacenza, Ravenna e Ferrara, con variazioni comprese tra -13,5% e -11,3%. Soltanto sul territorio reggiano la numerosità delle contrattazioni determina un leggero segnale di ripresa (+2,5%).

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazioni e II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni i II sem 2013(bas e = I sem 2004)	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazioni e II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni i II sem 2013(bas e = I sem 2004)	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazioni e II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni i II sem 2013(bas e = I sem 2004)
Bologna	2.340	-2,4%	125,9	3.143	-2,5%	121,8	1.813	-2,3%	130,9
Ferrara	1.267	-0,2%	133,3	1.431	-0,2%	125,7	1.178	-0,2%	138,8
Forlì	1.710	-0,4%	112,2	1.687	-0,7%	104,6	1.719	-0,3%	115,4
Modena	1.359	-1,4%	110,2	1.683	-2,0%	112,7	1.219	-1,0%	108,8
Piacenza	1.369	0,0%	137,0	1.942	-0,1%	143,0	1.109	0,0%	132,6
Parma	1.660	-2,7%	113,6	2.321	-3,3%	121,1	1.226	-2,0%	105,5
Ravenna	1.663	-1,4%	109,9	1.750	-0,4%	112,7	1.596	-2,2%	107,6
Reggio Emilia	1.087	0,3%	83,7	1.384	1,0%	84,3	956	0,0%	83,4
Rimini	2.519	-0,2%	121,2	2.575	-0,4%	125,1	2.473	0,0%	118,0
Emilia Romagna	1.724	-1,4%	116,5	2.184	-1,6%	117,4	1.463	-1,2%	115,7

Con riferimento alle quotazioni, occorre precisare che, a causa della scarsa numerosità delle contrattazioni derivata dagli eventi sismici del primo semestre 2012, e della conseguente disomogeneità dei pochi prezzi riscontrati, per alcuni comuni colpiti dalla calamità, nell'Osservatorio del mercato Immobiliare non sono state evidenziate le informazioni relative al secondo semestre.

Le quotazioni medie provinciali relative alle provincie di Ferrara e di Modena sono, pertanto, state calcolate escludendo i dati riferiti alle aree terremotate; nello specifico sono stati esclusi i valori dei Comuni di Mirabello e Sant'Agostino, per quanto concerne la provincia di Ferrara, mentre per la provincia di Modena quelli dei comuni di Bomporto e Ravarino (macroarea Pianura Panaro), Camposanto, Cavezzo, Concordia sulla Secchia, Finale Emilia, Medolla, Mirandola, San Felice sul Panaro, San Possidonio e San Prospero (macroarea Bassa Modenese) e Novi di Modena e Soliera (macroarea Pianura Secchia).

Rispetto al II semestre 2012, a livello provinciale emerge che, con l'eccezione registrata a Reggio Emilia (+0,3%) e Piacenza (0,0%), nei restanti territori si registra ancora un decremento dei valori, con flessioni comprese tra lo -0,2% di Ferrara e Rimini ed il -2,7% di Parma.

Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013
Bologna	8.686	-2,8%	1,55%	3.645	1,5%	1,64%	5.040	-5,7%	1,49%
Ferrara	2.616	-10,2%	1,17%	992	-9,9%	1,29%	1.624	-10,3%	1,10%
Forlì	2.518	-11,8%	1,21%	783	-15,8%	1,32%	1.735	-9,9%	1,17%
Modena	4.528	-6,4%	1,19%	1.243	-5,6%	1,31%	3.285	-6,7%	1,16%
Piacenza	2.240	-13,3%	1,23%	810	-11,6%	1,43%	1.430	-14,2%	1,14%
Parma	3.735	-2,7%	1,42%	1.824	-1,4%	1,75%	1.911	-3,8%	1,20%
Ravenna	3.073	-10,8%	1,33%	1.476	-9,8%	1,46%	1.596	-11,8%	1,23%
Reggio Emilia	3.140	-4,1%	1,16%	1.152	-4,9%	1,38%	1.988	-3,7%	1,06%
Rimini	2.185	-13,2%	1,24%	952	-12,2%	1,20%	1.233	-13,9%	1,27%
Totale Emilia Romagna	32.720	-7,0%	1,31%	12.878	-5,6%	1,46%	19.843	-8,0%	1,22%
Totale Italia	406.928	-9,2%	1,20%	134.542	-6,7%	1,45%	272.386	-10,5%	1,10%

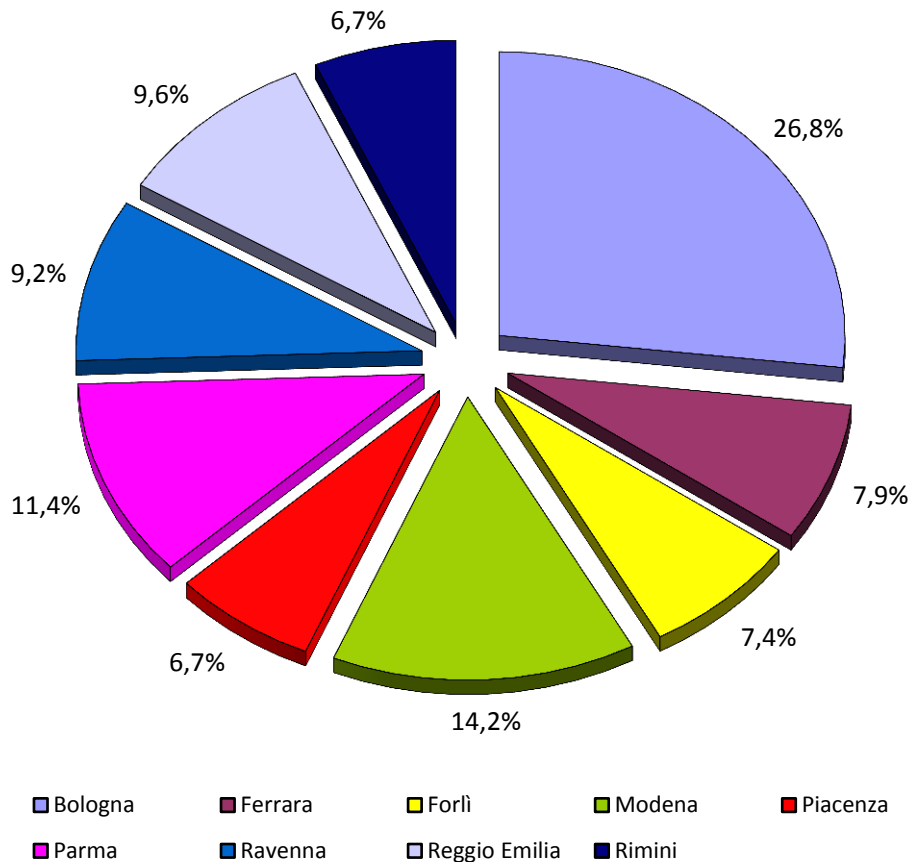
I dati riportati in tabella 3 sono relativi all'intero anno 2013 (consuntivo) e riportano le variazioni percentuali rispetto all'anno precedente; per ciascuno strato informativo, il dato aggregato registra cali meno importanti rispetto a quelli indicati su scala nazionale.

A livello regionale si riscontra una evidente riduzione su tutte le province che determina un abbattimento del 7,0% corrispondente ad un saldo negativo di circa 2500 unità compravendute. Le singole realtà provinciali mostrano arresti più considerevoli, oltre il 10%, nelle province di fascia costiera (Ferrara, Ravenna, Forlì e Rimini) e nella realtà piacentina, mentre per le rimanenti aree provinciali le flessioni sono comprese tra il -6,4% di Modena e il -2,7% di Parma.

Nel mercato immobiliare dei soli capoluoghi di provincia emerge il dato positivo di Bologna (+1,5%), mentre i restanti mostrano ancora importanti flessioni che raggiungono il massimo livello nella provincia di Forlì con un abbattimento del 15,8%.

Relativamente a quanto registrato nei soli capoluoghi di provincia (-5,6%), a livello regionale il mercato del restante territorio appare ancor meno dinamico (-8,0%); tra queste realtà spiccano negativamente Piacenza (-14,2%) e Rimini (-13,9%), meno gravi le perdite sostenute a Parma (-3,8%) e Reggio Emilia (-3,7%).

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2013 per provincia



La distribuzione delle compravendite sul territorio regionale è evidenziata dal grafico di Figura 1.

La provincia bolognese fa da traino all'intera regione con il 26,8% delle contrattazioni che, in termini assoluti, risulta in leggero miglioramento rispetto al II semestre del 2012; seguono Modena (14,2%) e Parma (11,4%) mentre le restanti province si attestano su percentuali inferiori al 10% degli scambi regionali.

I grafici polari (Figura 2 e Figura 3) consentono, leggendo i valori su ogni raggio, il confronto tra l'IMI nazionale e regionale e l'IMI delle singole province dell'Emilia Romagna per i soli capoluoghi e per i comuni non capoluogo. Come per l'anno precedente sia i capoluoghi che i restanti territori emiliano-romagnoli evidenziano una vivacità del mercato nettamente superiore a quella della media nazionale; in ambito regionale, invece, sono i capoluoghi di Bologna, Forlì, Piacenza, Ravenna e Parma a mostrare più dinamicità mentre tra i territori minori spicca ancora una volta la contrazione del mercato di Reggio Emilia rispetto allo stock esistente.

Figura 2: IMI 2013 – capoluoghi

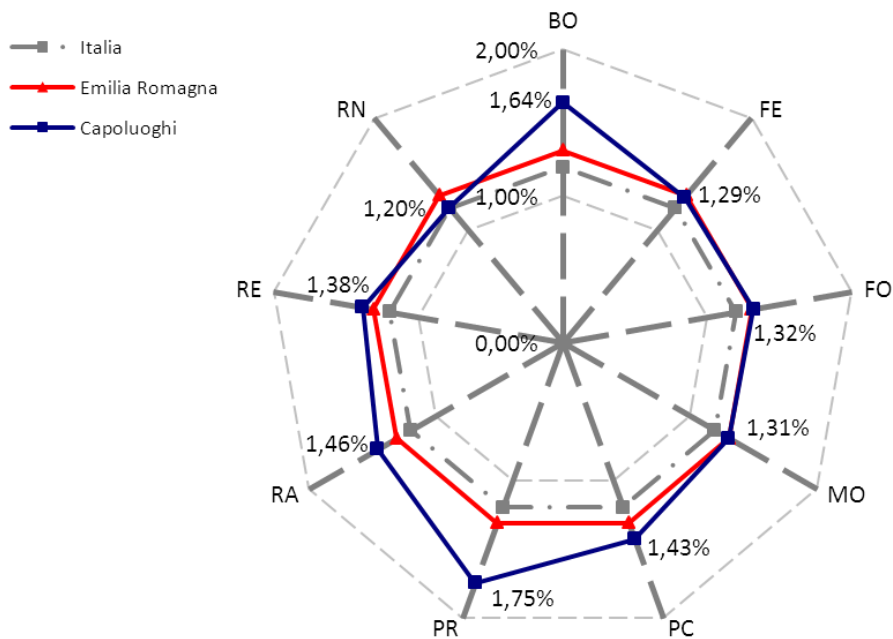
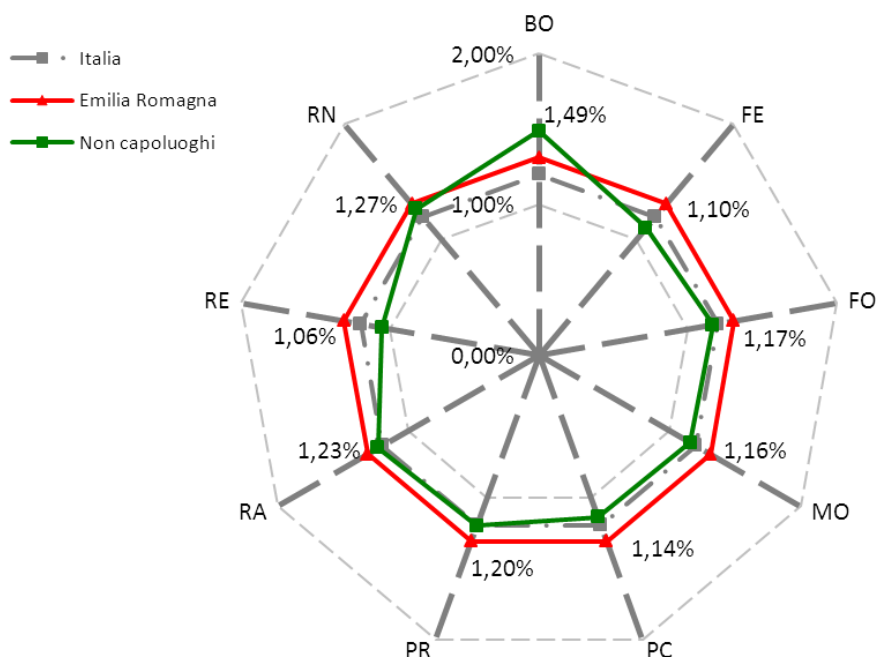


Figura 3: IMI 2013 - non capoluoghi



I grafici di Figura 4 e Figura 5 riportano gli indici relativi all'andamento dei volumi di compravendita ed all'intensità del mercato per le province dell'Emilia Romagna (capoluoghi e non capoluoghi) che vengono posti a confronto (a partire dall'anno 2004) con i corrispondenti dati riferiti all'intero territorio regionale e nazionale. Essi mostrano l'andamento delle compravendite e dell'intensità del mercato dall'anno 2004 ad oggi per i soli capoluoghi e per i restanti territori. Il grafico di Figura 4 evidenzia una sostanziale stabilità, rispetto al semestre precedente, nella numerosità delle contrattazioni, in linea con quanto registrato a livello nazionale e regionale.

L'attuale congiuntura economica, che si protrae ormai da alcuni anni, ha provocato sia un consistente arresto del settore edile, mantenendo presso che inalterato lo stock immobiliare, sia un abbattimento delle

transazioni (come evidenziato nelle precedenti tabelle); tali condizioni emergono dalla lettura del grafico di Figura 5, in cui è possibile rilevare la forte flessione dell'indicatore IMI per tutte le aree analizzate.

Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

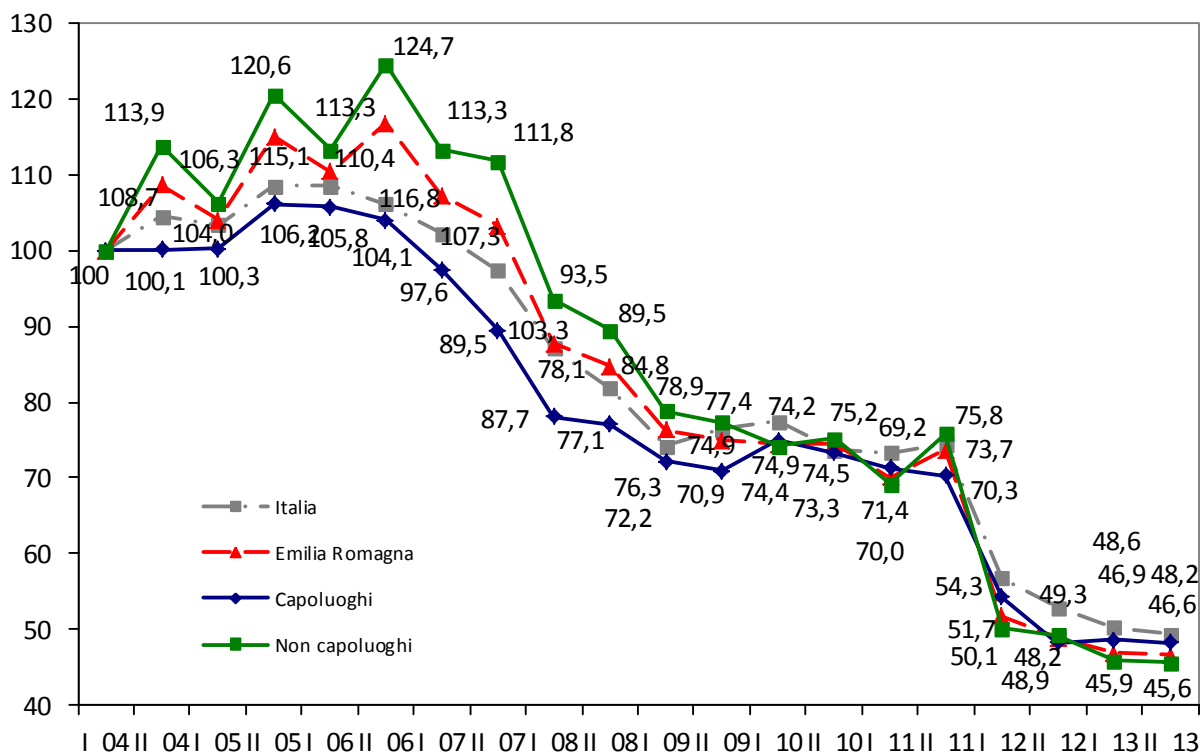
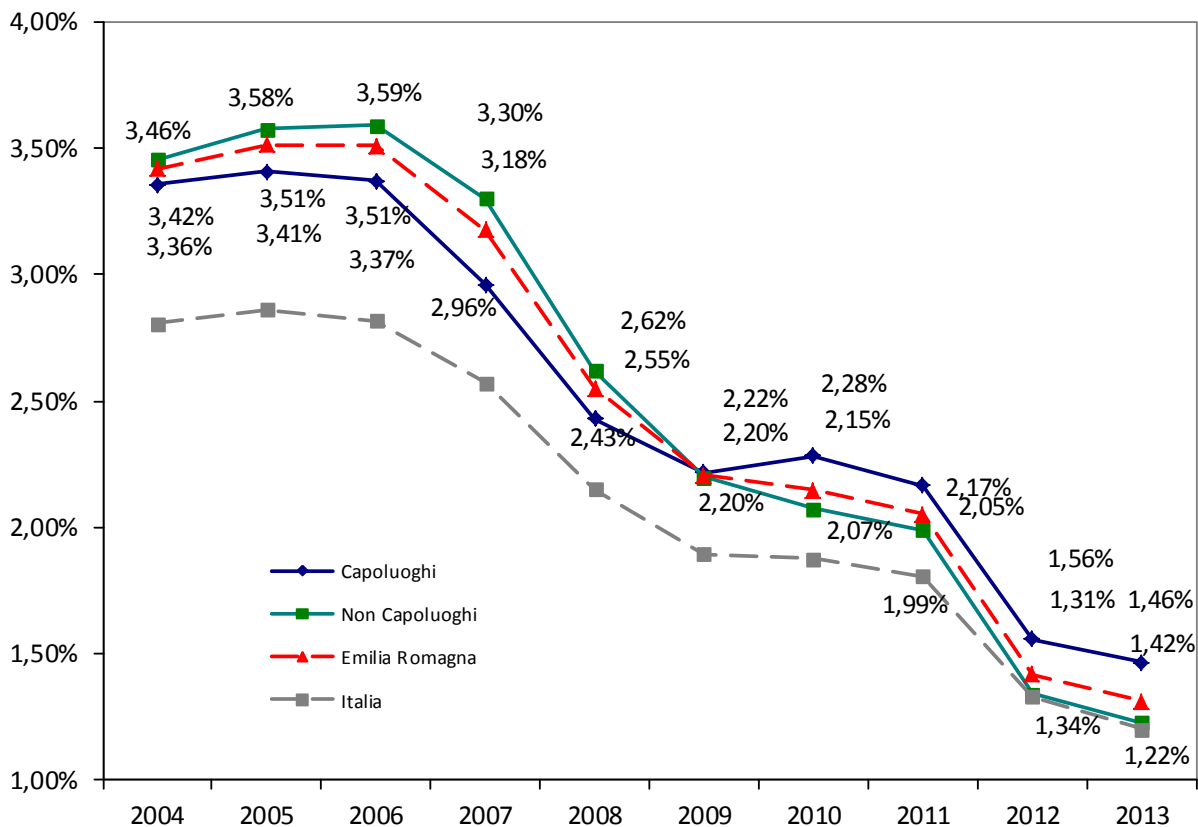


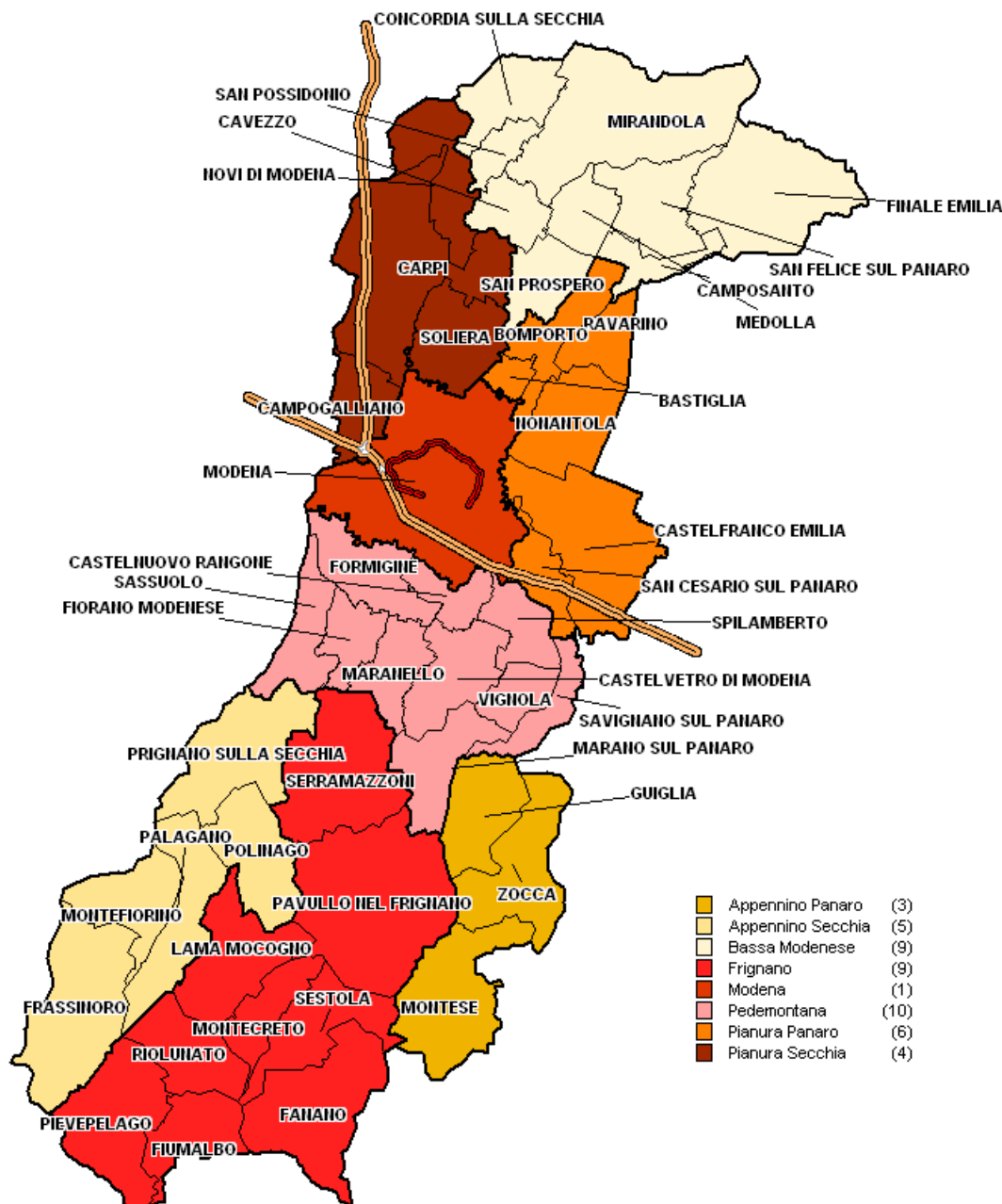
Figura 5: IMI 2004-2013 - capoluoghi e non capoluoghi



3 Mercato provinciale

La seconda sezione della nota è dedicata all'analisi dell'intero territorio della provincia di Modena che con 2319 transazioni normalizzate registrate nel II semestre 2013 rappresenta 1,15% dell'intero mercato nazionale ed il 14,2% di quello regionale.

Figura 6: Macroaree provinciali di Modena



La provincia modenese è stata suddivisa in 8 macroaree comprensive del capoluogo graficamente individuate in Figura 6: Modena (comune capoluogo); Pianura Panaro; Pianura Secchia; Bassa Modenese; Pedemontana; Appennino Secchia; Frignano; Appennino Panaro; le modalità di aggregazione dei comuni in macroaree provinciali sono state guidate prevalentemente dalla presenza di importanti elementi morfologici naturali (Fiume Panaro e Fiume Secchia, dorsale appenninica) e della principale arteria stradale (via Emilia) che creano nette suddivisioni sul territorio.

La Tabella 4 riporta le informazioni aggregate riferite alla numerosità di transazioni ed alle quotazioni unitarie medie riscontrate in ciascuna macroarea provinciale.

Per il II semestre 2013 le rilevazioni eseguite sul segmento residenziale dell'intero territorio provinciale, pur riflettendo il trend negativo nel dato aggregato su scala regionale (-4,7%) mostrano, in confronto al semestre omologo dell'anno precedente (-32,0%), un segnale di miglioramento del mercato evidenziato da una variazione percentuale pari a -4,1% (-99 NTN).

In particolare la macroarea Bassa Modenese, dopo alcuni semestri che, in conseguenza agli eventi sismici di cui si è accennato, hanno delineato gravi arresti delle contrattazioni, restituisce al mercato il segno positivo (+15,9%) con un saldo di 240 NTN; andamento favorevole anche per la macroarea Appennino Panaro, che con un incremento di sole 14 NTN ottiene un variazione positiva del 42,3%, e per la macroarea Modena Capoluogo che riflette un aumento del 7,7% delle transazioni normalizzate.

Le brillanti performance descritte sono però oscurate dall'andamento ancora fortemente instabile dei rimanenti territori in cui le perdite si attestano da un massimo di -17,0% per la macroarea Frignano ad un minimo di -5,9 per la macroarea Pianura Secchia.

Modesto, ma degno di nota, il decremento registrato nel panorama delle quotazioni dove il dato aggregato scende a -1,4% in relazione al I semestre 2013; al suo interno emergono la flessione minima della macroarea Appennino Secchia (-0,2%) e quelle massime del capoluogo (-2,0%) e della macroarea Appennino Panaro (-2,1).

Come già evidenziato, le analisi delle quotazioni non hanno considerato alcuni territori comunali gravemente colpiti dal terremoto, in quanto per essi non è stato possibile registrare intervalli di quotazioni attendibili, seppure in presenza di una minima dinamicità nelle compravendite; per tale motivo, nelle tabelle che seguono, la macroarea Bassa Modenese ed i territori comunali che la compongono risultano privi delle informazioni economiche, mentre le macroaree Pianura Panaro e Pianura Secchia riportano un dato aggregato calcolato escludendo i comuni interessati dal sisma.

Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)
Modena Capoluogo	672	7,7%	28,98%	1.683	-2,0%	112,7
Appennino Panaro	47	42,3%	2,01%	896	-2,1%	105,0
Appennino Secchia	62	-7,6%	2,66%	812	-0,2%	117,9
Bassa Modenese	240	15,9%	10,36%	-	-	-
Frignano	166	-17,0%	7,15%	1.131	-1,0%	110,3
Pedemontana	534	-14,1%	23,04%	1.286	-1,1%	106,7
Pianura Panaro	254	-15,2%	10,95%	1.307	-1,0%	118,5
Pianura Secchia	344	-5,9%	14,85%	1.330	-0,9%	105,0
Modena	2.319	-4,1%	100,00%	1.359	-1,4%	110,2

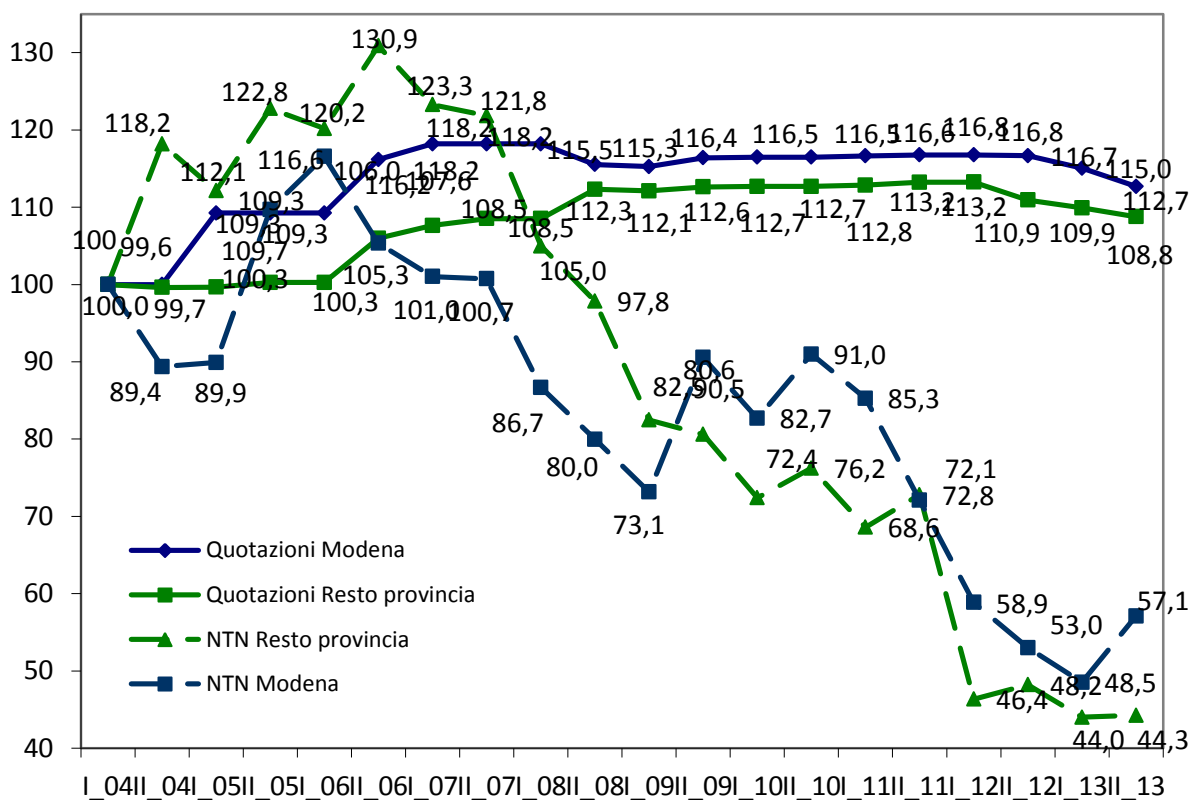
La tendenza al miglioramento è visibile anche in Tabella 5 dove la variazione media annua nelle compravendite, rispetto all'intero 2012, sale a -6,4% per l'intero territorio provinciale con una differenza, in termini assoluti di -308 NTN.

La ripartizione annua del NTN evidenzia ancora un mercato nettamente in perdita, ma con cali mediamente più contenuti rispetto all'anno precedente. Le macroaree maggiormente interessate dai comuni colpiti dal sisma manifestano comunque una discreta vivacità registrando le migliori performance: +7,9% per la macroarea Bassa Modenese e + 3,5% per la macroarea Pianura Secchia; il crollo è, invece, ben marcato sul rimanente territorio dove le macroaree Appennino Secchia e Pianura Panaro si affermano per i peggiori risultati (rispettivamente -20,7% e -20,2%).

Tabella 5: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013
Modena	1.243	-5,6%	1,31%
Appennino Panaro	87	-4,4%	0,70%
Appennino Secchia	96	-20,7%	0,76%
Bassa Modenese	485	7,9%	1,12%
Frignano	323	-14,8%	0,80%
Pedemontana	1.113	-7,8%	1,25%
Pianura Panaro	458	-20,2%	1,28%
Pianura Secchia	722	3,5%	1,43%
Totale Modena	4.528	-6,4%	1,19%

Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

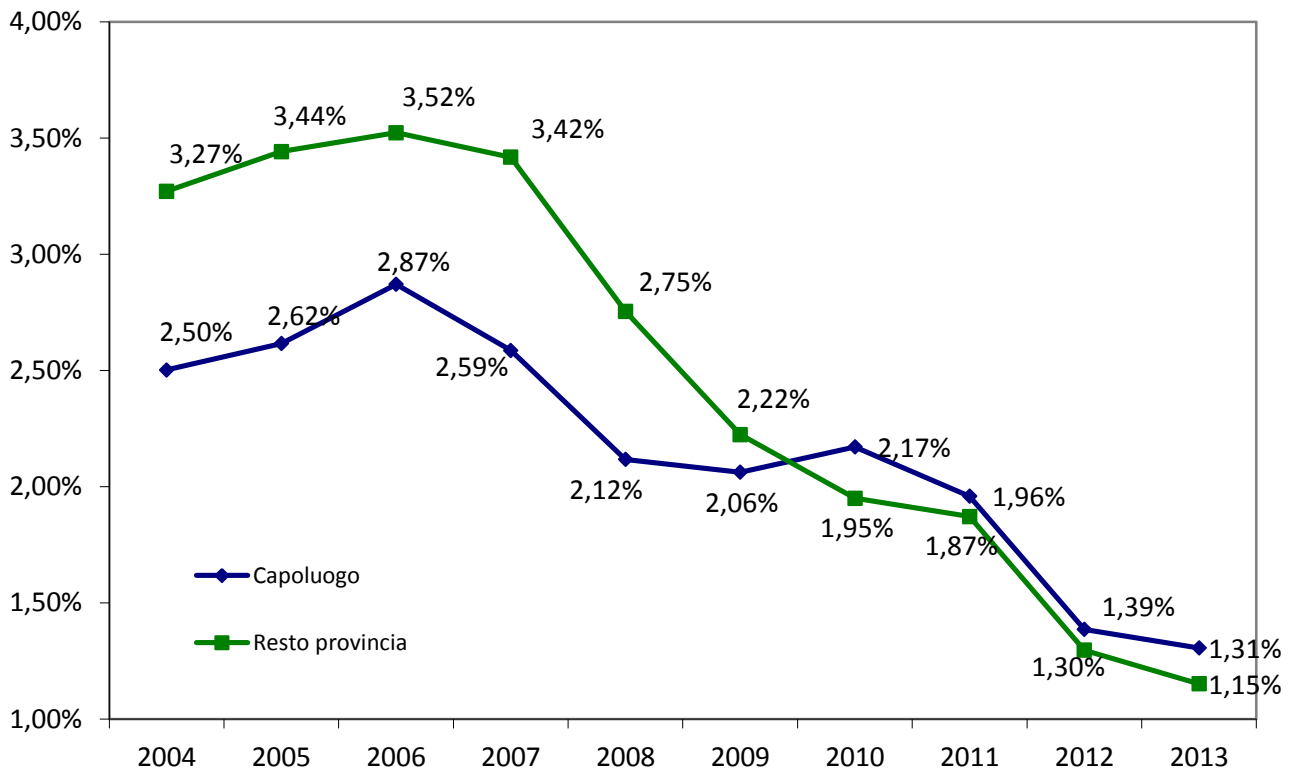


In Figura 7 è illustrato il modesto cambio di tendenza registrato, per il semestre analizzato, nella dinamica del mercato. Nonostante i volumi di compravendita risultino tuttora ampiamente ridotti in relazione all'anno 2004, base della presente rilevazione, e all'anno 2006 in cui si sono verificati i picchi massimi nelle contrattazioni, il grafico evidenzia la ripresa degli scambi all'interno del capoluogo a fronte della stabilità dei rimanenti territori.

In leggero calo, invece, l'andamento delle quotazioni su entrambi gli ambiti analizzati.

In Figura 8 è riportato l'indice dell'intensità del mercato; la minore pendenza del grafico registrata nel 2013 denota un leggero miglioramento nel trend delle compravendite rispetto all'anno precedente, pur registrando i minimi storici in entrambi gli ambiti territoriali.

Figura 8: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia



Dall'analisi delle compravendite emerge che, anche per questo semestre, la distribuzione del NTN sulle macroaree provinciali (Figura 9) segue la effettiva appetibilità del territorio: le maggiori dinamicità del mercato immobiliare provinciale si registrano ancora una volta nelle macroaree Modena capoluogo (29,0%), Pedemontana (23,0%), e Pianura Secchia (14,8%) che contengono le realtà comunali più rappresentative (rispettivamente Modena capoluogo, Formigine/Sassuolo e Carpi) in termini di densità demografica e occupazionale; le percentuali meno consistenti di volumi scambiati si rilevano, invece, nell'ambito territoriale più isolato, cioè quello appenninico che per caratteristiche intrinseche è meno ricercato ed apprezzato: Appennino Panaro (2,0%) e Appennino Secchia (2,7%).

In Figura 10 è evidenziata l'intensità del mercato per macroarea provinciale: anche in questo caso i dati illustrano un differente comportamento del territorio, registrando maggiore dinamicità delle contrattazioni, rispetto allo stock esistente, nella fascia più pianeggiante della provincia.

Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali

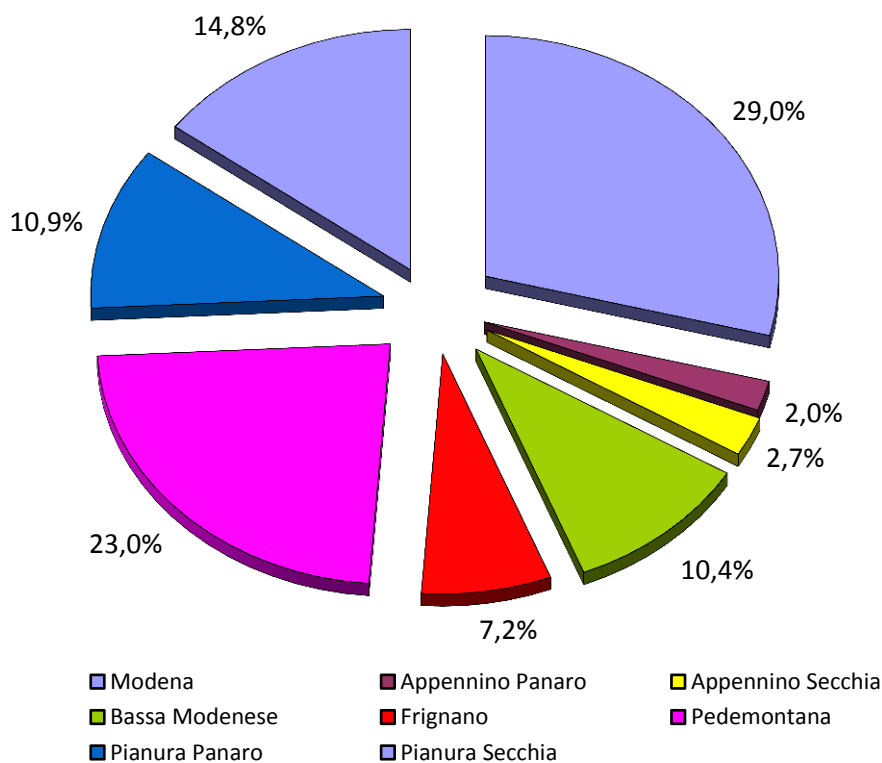
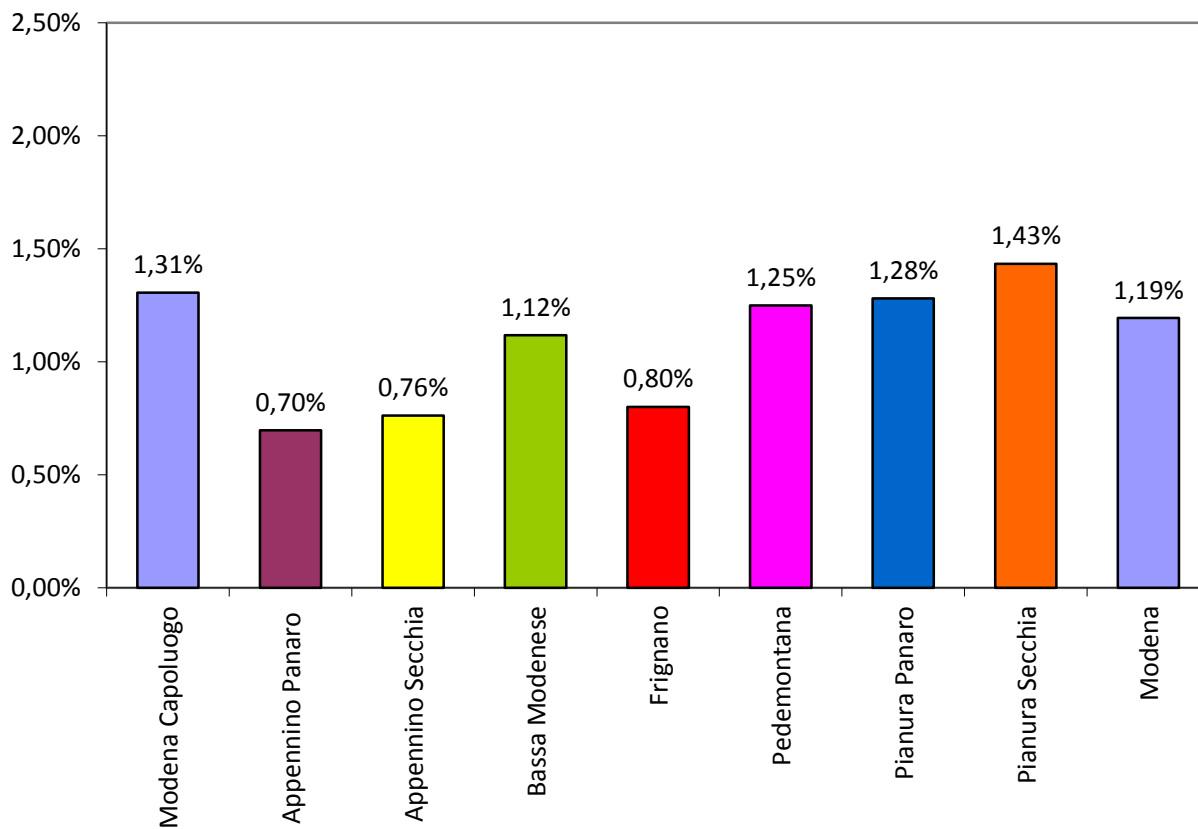


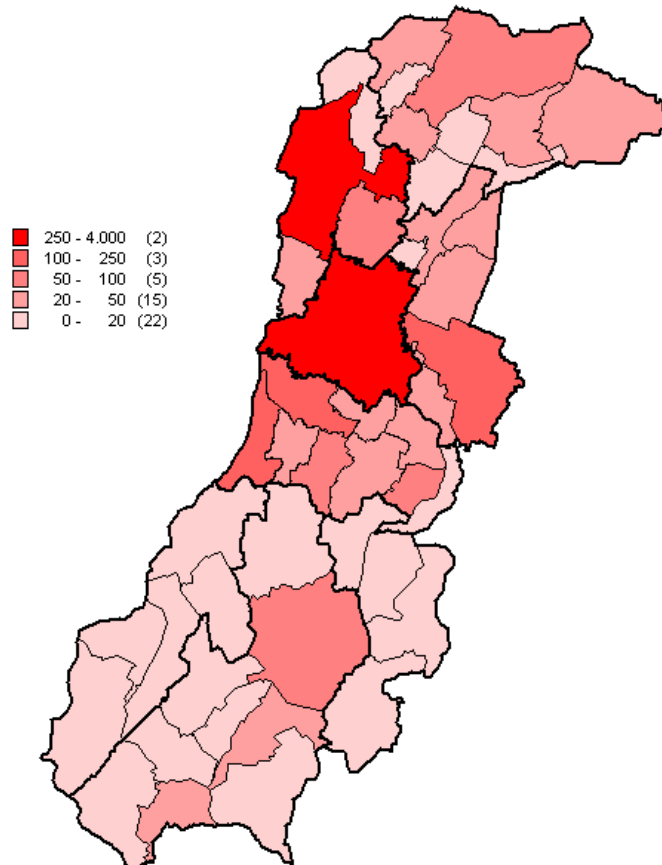
Figura 10: IMI 2013 per macroaree provinciali



Le carte tematiche di Figura 11 e Figura 12 riportano, per ogni comune e con differenti livelli cromatici, la distribuzione preferenziale dei volumi di compravendita, la distribuzione dei livelli gerarchici di quotazione media residenziale individuata rispetto a quella media registrata all'interno della provincia.

In termini di NTN, il comune di Carpi, seppur ridimensionato (-7,8%), mantiene il secondo mercato, dopo il capoluogo, per importanza dei volumi di compravendita trattati con 252 transazioni normalizzate; a seguire spiccano il comune di Formigine con 130 NTN, in leggero miglioramento rispetto all'omologo semestre 2012 (+5,6%), il comune di Castelfranco Emilia che invece peggiora la propria performance (-23,8%) totalizzando soltanto 122 NTN ed il comune di Sassuolo (105 NTN) anch'esso in calo (-10,1%).

Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013



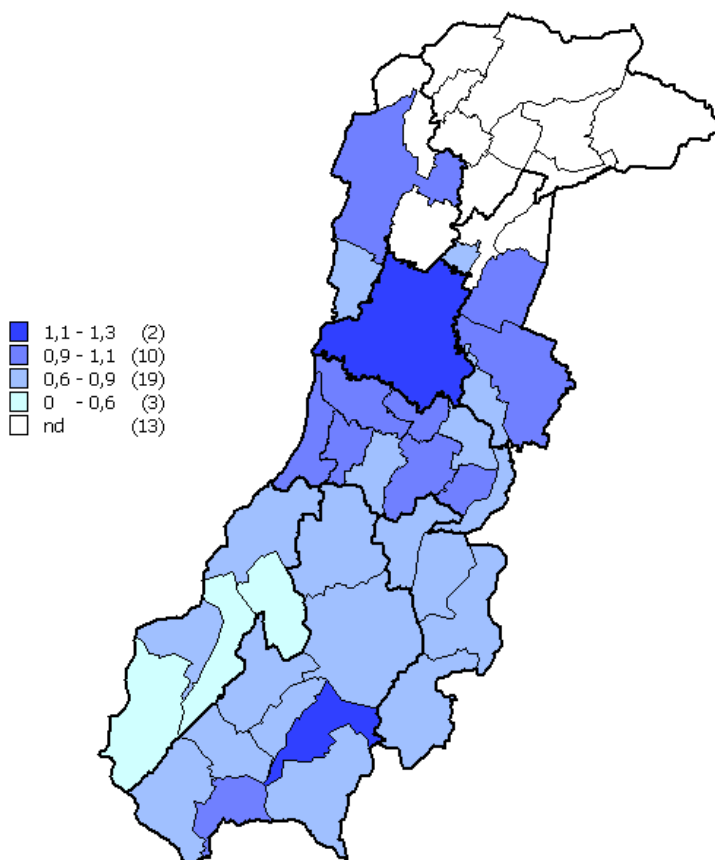
Dalla mappa tematica di Figura 12 emerge una sostanziale stabilità delle quotazioni rispetto ai semestri precedenti.

In relazione alla quotazione media (€/m² 1.359), si rileva che il capoluogo (€/m² 1.683) e le zone appartenenti alla fascia territoriale espansiva dello stesso risultano particolarmente apprezzate (Figura 12). Sul rimanente territorio spicca il Comune di Sestola, eccellenza dell'Appennino Tosco-Emiliano, con una quotazione pari a 1.525 €/m², seconda esclusivamente al centro cittadino cui si contrappone, da sempre, lo scarso interesse per il mercato immobiliare del comune di Frassinoro, che presenta la minor quotazione provinciale (752 €/m²), e dei territori limitrofi, anch'essi appartenenti alla macroarea "Appennino Secchia".

Si precisa che i territori definiti "non disponibili" (nd) corrispondono ai comuni colpiti dal sisma 2012 per i quali non è attualmente possibile rilevare informazioni omogenee che permettano di determinare intervalli di quotazioni attendibili.



Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

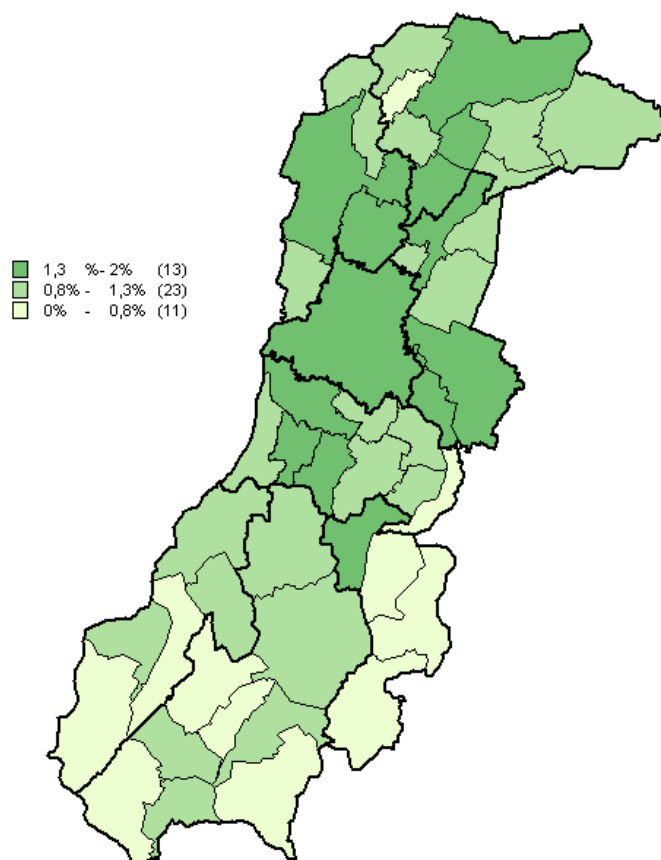


La mappa successiva mostra come i territori con maggiore dinamicità di mercato risultino prevalentemente quelli appartenenti alla fascia territoriale espansiva del capoluogo, che comprendono le realtà comunali più rappresentative per caratteri socio-demografici ed economici.

In particolare si rileva la discreta intensità registrata nei comuni del cratere sismico, segnale di positiva ripresa del mercato immobiliare.



Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2013



Nelle tabelle seguenti sono illustrate, e messe a confronto con il rispettivo dato aggregato, le informazioni relative ai singoli comuni che compongono ciascuna macroarea.

Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Modena

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
MODENA	672	7,7%	28,98%	1,31%	1.683	-2,0%	1,24

La macroarea "Modena", formata esclusivamente dal territorio legato al capoluogo, detiene il maggior numero di scambi a livello provinciale; rispetto all'omologo semestre 2012, mostra un sostanziale incremento delle contrattazioni (+7,7%) a fronte di un leggero calo nella quotazione media.

Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Appennino Panaro

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
GUIGLIA	11	66,0%	0,48%	0,59%	989	-1,4%	0,73
MONTESE	16	44,8%	0,70%	0,67%	881	-2,1%	0,65
ZOCCA	19	29,9%	0,84%	0,79%	846	-2,6%	0,62
APPENNINO PANARO	47	42,3%	2,01%	0,70%	896	-2,1%	0,66

L'ambito appenninico della macroarea "Appennino Panaro" manifesta un considerevole incremento percentuale nella numerosità delle contrattazioni (+42,3% NTN, in totale +14 unità). Rispetto all'omologo semestre 2012, sui tre comuni che la compongono si registrano aumenti variabili dal 29,9% di Zocca al 66,0% del comune di Guiglia; per contro, le quotazioni mostrano un andamento inversamente proporzionale, con decrementi rispettivamente di -2,6% su Zocca e di -1,4% su Guiglia.

Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Appennino Secchia

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
FRASSINORO	8	-53,2%	0,34%	0,45%	752	0,0%	0,55
MONTEFIORINO	14	7,7%	0,60%	1,05%	870	0,0%	0,64
PALAGANO	8	-48,1%	0,34%	0,44%	780	0,0%	0,57
POLINAGO	13	45,4%	0,55%	0,85%	800	0,0%	0,59
PRIGNANO SULLA SECCHIA	19	51,4%	0,82%	1,09%	869	-1,0%	0,64
APPENNINO SECCHIA	62	-7,6%	2,66%	0,76%	812	-0,2%	0,60

La macroarea "Appennino Secchia" è composta da comuni di modeste dimensioni che risentono di una scarsa appetibilità economica legata principalmente alla posizione geografica; la variazione media percentuale positiva dei comuni Prignano sulla Secchia (+51,4%) e Polinago (+45,4%) corrisponde, in termini assoluti, a ben poche unità (+6 NTN e +4 NTN rispetto all'omologo semestre del 2012) ma permette all'intera macroarea di contenere il decremento medio (-7,6%).

Il restante territorio evidenzia la perdita nelle contrattazioni che accomuna l'intera provincia, dove spicca il forte arresto dei comuni di Frassinoro, con un decremento pari a -53,2%, e di Palagano (-48,1%). È opportuno sottolineare che i cali illustrati, di fatto, si traducono in un saldo negativo complessivo di 16 unità in termini assoluti.

Le quotazioni dei comuni che compongono la macroarea Appennino Secchia risultano pressoché invariate.



Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Bassa Modenese

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
CAMPOSANTO	9	200,0%	0,39%	1,17%	-	-	-
CAVEZZO	27	94,1%	1,17%	1,09%	-	-	-
CONCORDIA SULLA SECCHIA	28	111,0%	1,21%	0,90%	-	-	-
FINALE EMILIA	30	-27,0%	1,29%	0,85%	-	-	-
MEDOLLA	18	-7,5%	0,78%	1,35%	-	-	-
MIRANDOLA	86	34,8%	3,72%	1,42%	-	-	-
SAN FELICE SUL PANARO	24	-27,4%	1,02%	0,87%	-	-	-
SAN POSSIDONIO	4	1,2%	0,19%	0,37%	-	-	-
SAN PROSPERO	14	-12,9%	0,58%	1,52%	-	-	-
BASSA MODENESE	240	15,9%	10,36%	1,12%	-	-	-

La macroarea Bassa Modenese, che rappresenta il territorio maggiormente aggravato dalla devastazione post sisma, nel semestre analizzato con 240 NTN complessive presenta nel dato aggregato una percentuale positiva (+15,9%) che, seppure composta al suo interno da andamenti altalenanti, lascia intravedere uno spiraglio di ripresa del mercato trainato principalmente dai comuni di Mirandola, Concordia sulla Secchia, Camposanto e Cavezzo.

Nello specifico delle singole realtà, fanno eccezione i comuni di San Felice sul Panaro (-27,4%), Finale Emilia (-27,0%), San Prospero (-12,9%) e Medolla (-7,5%).

Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Frignano

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
FANANO	14	18,5%	0,60%	0,54%	1.217	0,0%	0,90
FIUMALBO	21	162,9%	0,91%	0,96%	1.225	-2,5%	0,90
LAMA MOCOGNO	8	-50,4%	0,34%	0,43%	908	0,0%	0,67
SERRAMAZZONI	16	-74,7%	0,71%	1,05%	935	-0,6%	0,69
MONTECRETO	8	102,0%	0,34%	0,58%	908	-0,5%	0,67
PAVULLO NEL FRIGNANO	59	39,0%	2,56%	0,97%	1.193	-0,6%	0,88
PIEVEPELAGO	9	-50,9%	0,38%	0,36%	1.085	-0,9%	0,80
RIOLUNATO	5	-28,6%	0,22%	0,87%	844	0,0%	0,62
SESTOLA	26	-8,1%	1,10%	0,85%	1.525	-2,8%	1,12
FRIGNANO	166	-17,0%	7,15%	0,80%	1.131	-1,0%	0,83

Anche la macroarea "Frignano", che comprende il territorio più esteso e di maggiore appetibilità socio-economica nell'ambito appenninico, fortemente caratterizzato dalla presenza di alcune realtà turistico-ricettive di apprezzabilità nazionale, mostra al suo interno andamenti altalenanti che riguardano sia le compravendite che le quotazioni. Per il II semestre 2013, nel complesso la perdita si riduce al 17,0% degli scambi, con oscillazioni variabili da -74,7% nel comune di Serramazzone a -8,1% nel comune di Sestola; contrappongono un andamento positivo preponderante, in termini percentuali, i Comuni di Fiumalbo (+162,9) e Montecreto (+102,0%) a fronte, però, di modesti incrementi in termini assoluti di transazioni (rispettivamente +13 e +4 NTN).



Anche le quotazioni, che complessivamente risultano sostanzialmente stabili, manifestano diminuzioni sostenute, quali -2,8% a Sestola cui non corrisponde l'atteso incremento delle compravendite che si arresta a -8,1%.

Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pedemontana

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
CASTELNUOVO RANGONE	34	-26,8%	1,47%	1,26%	1.450	-2,1%	1,07
CASTELVETRO DI MODENA	32	5,7%	1,37%	1,20%	1.269	0,0%	0,93
FIORANO MODENESE	45	-22,2%	1,95%	1,51%	1.268	-0,8%	0,93
FORMIGINE	136	5,6%	5,86%	1,51%	1.268	-1,1%	0,93
MARANELLO	61	11,0%	2,61%	1,39%	1.202	-0,3%	0,88
MARANO SUL PANARO	17	10,8%	0,72%	1,36%	1.158	-1,4%	0,85
SASSUOLO	105	-10,1%	4,53%	1,12%	1.323	-0,8%	0,97
SAVIGNANO SUL PANARO	15	-40,3%	0,64%	0,59%	1.067	-1,5%	0,79
SPILAMBERTO	25	-59,2%	1,07%	0,88%	1.106	-3,2%	0,81
VIGNOLA	66	-24,2%	2,83%	1,26%	1.429	-0,9%	1,05
PEDEMONTANA	534	-14,1%	23,04%	1,25%	1.286	-1,1%	0,95

Nonostante il trend ancora negativo che a livello aggregato investe anche la parte più dinamica e produttiva dell'intero territorio provinciale, all'interno della macroarea "Pedemontana" spiccano positivamente i comuni di Maranello, Marano sul Panaro, Castelvetro di Modena e Formigine con percentuali di incremento delle transazioni che, però, non superano l'11%. I restanti comuni manifestano, invece, decrementi consistenti tra i quali la massima riduzione è raggiunta dal Comune di Spilamberto (-59,2% NTN), seppure lo stesso registri anche la flessione più alta in termini di quotazioni (-3,2%).

Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pianura Panaro

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
BASTIGLIA	12	-4,0%	0,52%	1,13%	1.172	-3,4%	0,86
BOMPORTO	37	-13,5%	1,60%	1,34%	-	-	-
CASTELFRANCO EMILIA	122	-23,8%	5,28%	1,35%	1.403	-0,6%	1,03
NONANTOLA	36	-22,7%	1,54%	1,05%	1.279	-1,6%	0,94
RAVARINO	21	75,0%	0,91%	1,14%	-	-	-
SAN CESARIO SUL PANARO	26	1,5%	1,12%	1,56%	994	-0,2%	0,73
PIANURA PANARO	254	-15,2%	10,95%	1,28%	1.268	-0,8%	0,93

Nella macroarea "Pianura Panaro" continua lo scenario negativo degli scambi (-15,2%) con la minima flessione registrata nei comuni trainanti, Castelfranco Emilia (-23,8%) e Nonantola (-22,7%); le quotazioni, sostanzialmente stabili a livello aggregato, mostrano una flessione più sostenuta nel territorio comunale di Bastiglia (-3,4%).

Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pianura Secchia

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
CAMPOGALLIANO	22	-40,1%	0,95%	1,28%	1.100	-0,4%	0,81
CARPI	252	-7,8%	10,88%	1,50%	1.358	-1,0%	1,00
NOVI DI MODENA	17	-24,2%	0,73%	1,04%	-	-	-
SOLIERA	53	60,0%	2,29%	1,46%	-	-	-
PIANURA SECCHIA	344	-5,9%	14,85%	1,43%	1.244	-0,8%	0,92

Nella macroarea “Pianura Secchia” il solo comune di Soliera manifesta un andamento positivo delle compravendite (+ 60,0%); il rimanente territorio appare, invece, in linea con l’andamento negativo provinciale sia in termini di abbattimenti degli scambi, che di quotazioni.

4 Mercato del comune di Modena

La terza sezione è dedicata al comune di Modena (capoluogo provinciale), suddiviso in 27 zone omogenee (zone OMI) comprensive delle due cosiddette zone rurali; le figure 14, 15 e 16 sintetizzano, con diverse gradazioni di colore, rispettivamente la distribuzione della numerosità delle transazioni, il grado di intensità del mercato e il differenziale delle quotazioni rispetto al valore medio comunale pesato sullo stock. Il comune capoluogo nel presente semestre assorbe una quota delle compravendite relative al segmento residenziale pari a circa il 29,0% del mercato provinciale (complessivamente 672 NTN), registrando dopo vari semestri una variazione positiva del 7,7% NTN rispetto allo stesso periodo del 2012.

Come desumibile graficamente dalla Figura 14, e dall'analisi della Tabella 14, relativa al II semestre 2013, è possibile verificare che l'andamento del mercato, all'interno del territorio comunale, si è stabilizzato riportando un segnale positivo a livello aggregato (+7,7%); i maggiori volumi di scambi (38% circa del totale) si riscontrano ancora una volta nella zona sud-est di prima espansione (zone C6, D13, D14), rispetto al centro storico del capoluogo che assorbe, per contro, l' 8,6% delle transazioni normalizzate dell'intero comune, in lieve aumento rispetto al semestre omologo del 2012.

All'interno del territorio comunale di maggiore rilievo per numerosità di contrattazioni si conferma il ruolo trainante della zona D13 (periferica sud – Parco Amendola Sud, Saliceto San Giuliano, F.lli Rosselli, Morane, Vaciglio) che, in termini assoluti, registra il maggior numero di transazioni normalizzate, con 125 NTN pari al 18,6% degli scambi avvenuti in ambito comunale, in calo rispetto al II semestre 2012 del 9,5%; la zona C6 (Musicisti, Sant'Agnese, Staz.Piccola, Buon Pastore, Parco Amendola Nord, San Faustino, V.le Barozzi), seconda in termini di transazioni, posta a sud del centro storico e di collegamento con la predetta zona D13, registra 83 NTN, corrispondenti a circa il 12,35% del mercato comunale, in aumento del 26,9%; nella zona D14 (Polo Ospedaliero-Universitario) si sono verificate, invece, 46 compravendite pari a circa il 7% dei trasferimenti comunali, con una perdita sostenuta del 29,2%.

Segue la zona B2 (Centro Storico), che raggiungendo 58 transazioni normalizzate registra un live aumento degli scambi (+11%).

La vastità del territorio permette alla zona rurale R1 (territorio comunale nord-ovest) di raggiungere un saldo considerevole, 51 NTN pari a ad un incremento percentuale del 6,0% rispetto al semestre omologo del 2012; al contrario la zona R2 registra un forte arresto, - 32,8% pari a sole 18 transazioni normalizzate.

Assolutamente irrilevanti le percentuali di incremento o abbattimento delle transazioni rilevabili nelle altre zone del territorio comunale poiché traducibili in un irrisorio numero di unità compravendute.

Da segnalare l'assoluta inerzia delle zone E2 (San Damaso), E3 (Baggiovara) e D6 (Ippodromo) nelle quali, per il presente semestre, non si sono verificate transazioni. È opportuno precisare che la zona D6 individua l'esatta perimetrazione della microzona comunale corrispondente ed è composta da un ristretto nucleo residenziale, appartenente alla tipologia edilizia "ville e villini", limitrofo all'ippodromo, che raramente è interessato dal mercato immobiliare.

Dalla Figura 15 relativa alla distribuzione dell'IMI nelle zone OMI si evince che, differentemente da quanto indicato per la distribuzione dei volumi di compravendita, sono le zone D21 e D24, seppur con modeste entità in termini assoluti di contrattazioni, a mostrare la maggiore dinamicità del mercato in relazione allo stock esistente.



Figura 14: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2013

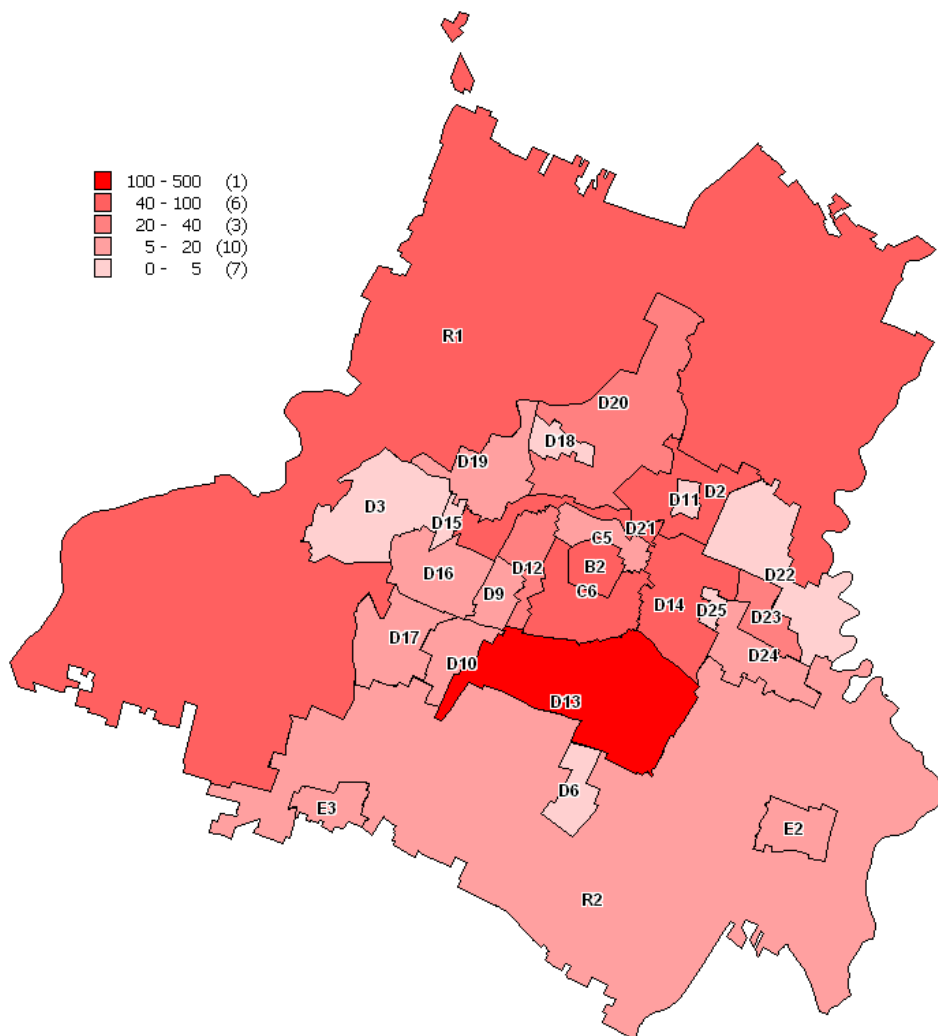




Figura 15: Mappa della distribuzione dell'IMI nelle zone OMI anno 2013

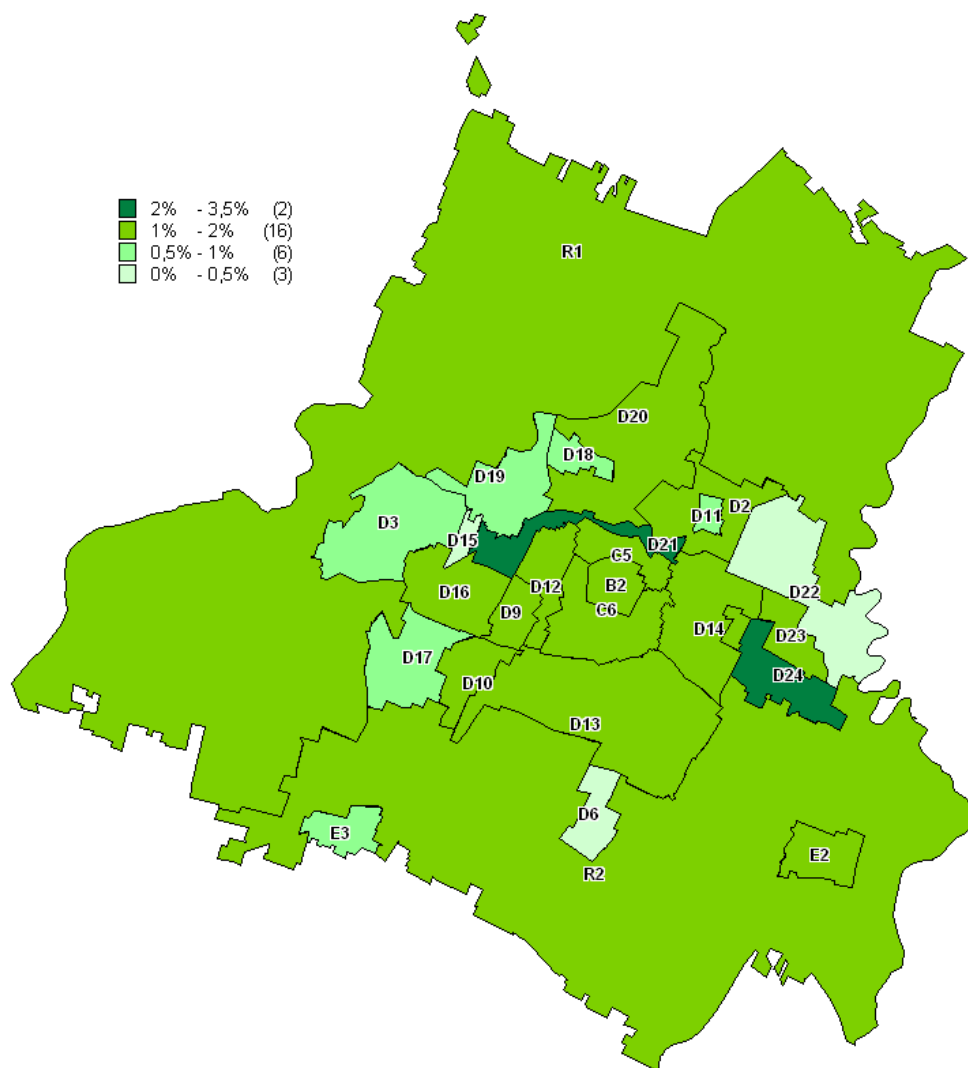




Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013

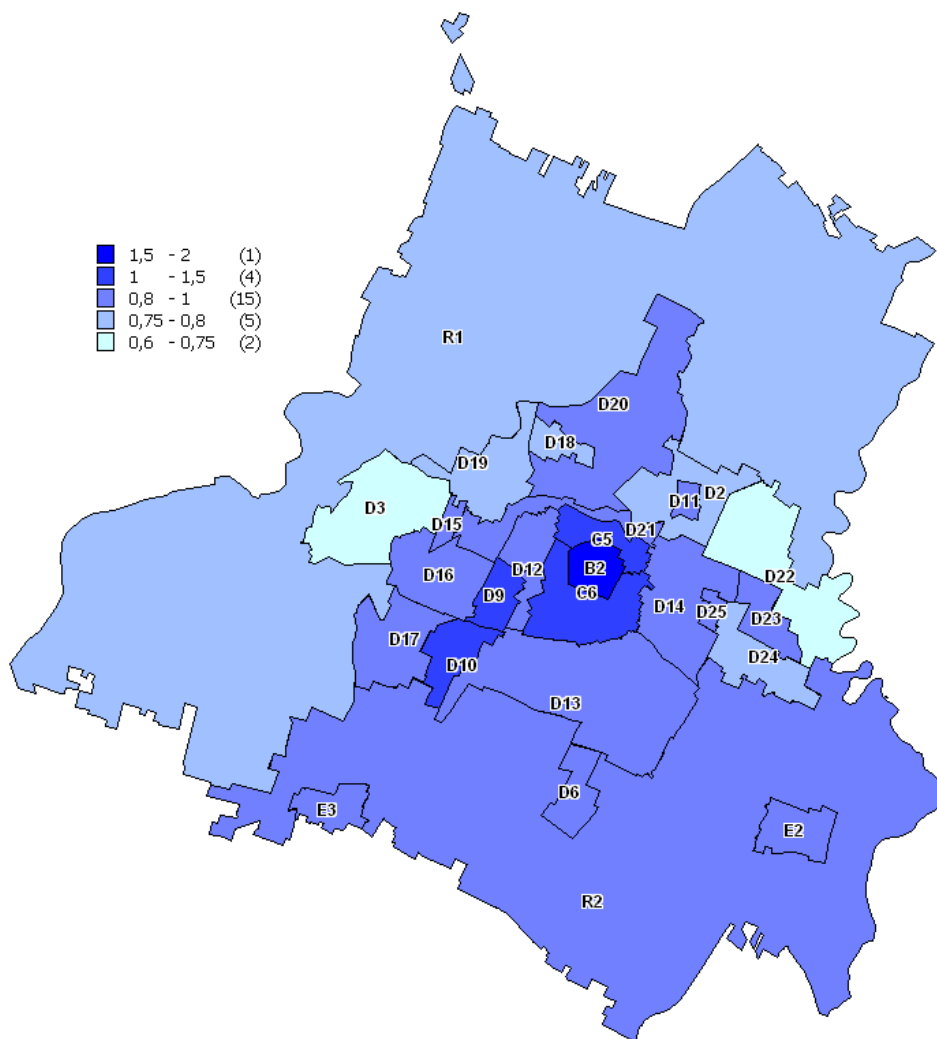




Tabella 14: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - Modena

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
B2	CENTRO STORICO	58	11,0%	8,63%	1,20%	3.006	-4,2%	1,69
C5	STAZ. AUTOCORRIERE, STADIO, EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO	19	18,8%	2,83%	1,21%	1.833	-3,5%	1,03
C6	MUSICISTI, SANT'AGNESE, STAZ. PICCOLA, BUON PASTORE, PARCO AMENDOLA NORD, SAN FAUSTINO, VIALE BAROZZI	83	26,9%	12,35%	1,05%	2.138	-2,3%	1,20
D10	VILLAGGIO ZETA	10	49,9%	1,49%	1,60%	1.975	-3,7%	1,11
D11	PEEP TORRENOVA	3	-54,3%	0,45%	0,87%	1.533	-3,1%	0,86
D12	CIALDINI, PARCO FERRARI, SAN FAUSTINO	29	-2,3%	4,32%	1,47%	1.675	-1,5%	0,94
D13	PARCO AMENDOLA SUD, SALICETO SAN GIULIANO, F.LLI ROSSELLI, MORANE, VACIGLIO	125	-9,5%	18,60%	1,43%	1.708	-3,8%	0,96
D14	POLO UNIVERSITARIO, POLICLINICO, MUSICISTI, DIVISIONE ACQUI	46	-29,2%	6,85%	1,12%	1.600	-2,6%	0,90
D15	MADONNINA OVEST (VIA UCCELLIERA, VIA D'AVIA)	-	-100,0%	0,00%	0,49%	1.500	-1,1%	0,84
D16	VILLAGGIO GIARDINO	15	-15,9%	2,23%	1,15%	1.700	-1,0%	0,96
D17	COGNENTO	5	150,0%	0,74%	0,85%	1.592	0,0%	0,89
D18	SACCA, CARCERE, SANT'ANNA	3	50,0%	0,45%	0,70%	1.350	0,0%	0,76
D19	SAN CATALDO, MADONNINA	19	72,7%	2,83%	0,97%	1.392	-1,8%	0,78
D2	CROCETTA (ESCLUSO PEEP TORRENOVA)	44	54,5%	6,55%	1,26%	1.375	-3,5%	0,77
D20	INDUSTRIALE NORD, VIA CANALETTO, VIA DELLE SUORE	29	79,3%	4,32%	1,89%	1.488	-3,3%	0,84
D21	VILLAGGIO ARTIGIANO MADONNINA, EX FONDERIE	42	75,0%	6,25%	2,55%	1.425	-1,7%	0,80
D22	MODENA EST, TORRAZZI	1	-50,0%	0,15%	0,36%	1.300	-1,9%	0,73
D23	MODENA EST	23	24,3%	3,42%	1,22%	1.525	-3,2%	0,86
D24	MODENA EST, VIA RESPIGHI	7	40,0%	1,04%	3,38%	1.375	-3,5%	0,77
D25	VIA RESPIGHI, VIA B. MARCELLO	4	23,1%	0,60%	1,48%	1.500	-3,2%	0,84
D3	FIERA / INDUSTRIALE OVEST	2	-60,0%	0,30%	0,94%	1.313	0,0%	0,74
D6	IPPODROMO	-	-	0,00%	0,00%	1.750	0,0%	0,98
D9	DIREZIONALE 70, VIALE ITALIA, VIALE CORASSORI	17	21,3%	2,53%	1,47%	1.925	0,0%	1,08
E2	SAN DAMASO	13	0,0%	1,93%	1,59%	1.483	0,0%	0,83
E3	BAGGIOVARA	6	0,0%	0,89%	0,89%	1.600	0,0%	0,90
R1	AGRIC. NORD, AGRIC. OVEST, ALBARETO, VILLANOVA, LESIGNANA, GANACETO, CITTANOVA, MARZAGLIA	51	6,0%	7,59%	1,33%	1.363	0,0%	0,77
R2	AGRICOLA SUD, SAN DONNINO, PORTILE	18	-32,8%	2,68%	1,81%	1.425	0,0%	0,80
Modena			7,7%	100%	1,31	1.779	-2,5%	1,00

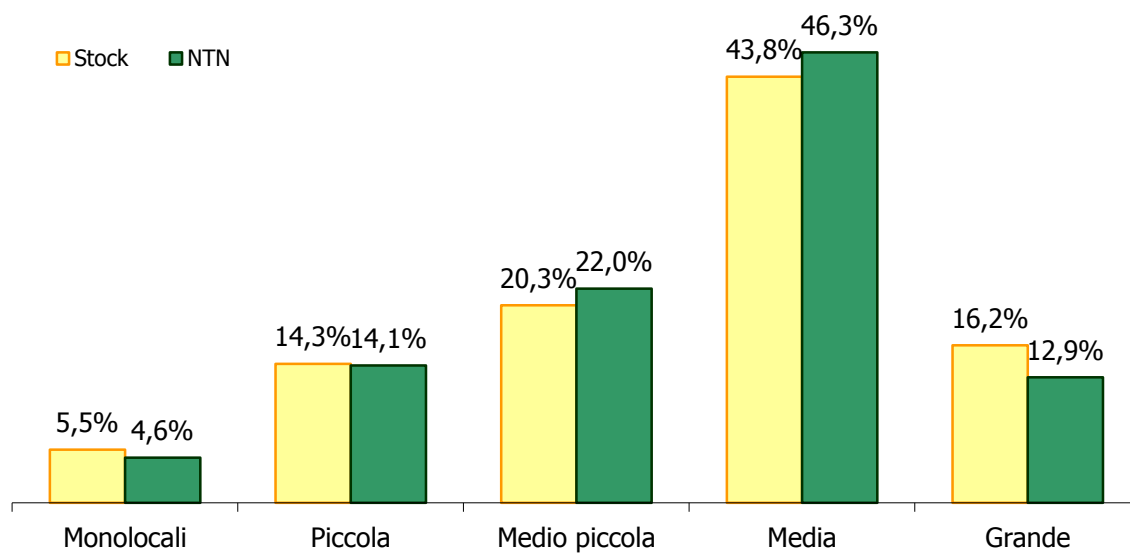
* La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**, in quanto calcolata pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).

In termini di apprezzamento è sempre il centro storico (zona B2) a detenere il ruolo dominante, con una quotazione pari a 3.006 €/m² in diminuzione rispetto al semestre precedente analizzato (-4,2%).

Nel complesso si rileva che su tutto il territorio comunale si assiste ad un abbattimento delle quotazioni (-2,5%) che oscilla tra la stabilità delle aree più marginali (0%) e le riduzioni massime registrate nelle zone più centrali.

Dalla Figura 16 emerge che le aree territoriali economicamente più convenienti, sono individuate dalle zone D3 e D22, con preponderanza di altri segmenti edilizi (produttivo e commerciale), la cui appetibilità fa da traino alle unità residenziali.

Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - Modena



5 Note metodologiche

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 delle Entrate.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti delle unità immobiliari censite come abitazioni.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati relativi al NTN sono estratti con cadenza trimestrale e, a causa di possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge, per il consolidamento finale i dati sono estratti nuovamente nei due trimestri successivi. Per tale ragione i dati del NTN relativi ad un semestre possono variare in questa Nota territoriale rispetto a quanto pubblicato nelle precedenti Note.

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).

I criteri metodologici utilizzati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica e alla dimensione degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e sulla consistenza delle unità immobiliari. Di seguito sono riportate le tabelle delle aggregazioni delle categorie catastali e delle classi dimensionali delle abitazioni.

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	(Categoria catastale)	(Descrizione)
SETTORE RESIDENZIALE	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.

Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

Monocalci	fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 3 e fino a 4 vani catastali
Medio piccola	da 4,5 e fino a 5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	maggiore di 7 vani catastali

Esistono unità, sia per lo stock sia per il NTN, per le quali non è disponibile l'informazione sulla consistenza in vani catastali e pertanto non classificabili per dimensione.

Glossario

<p>NTN</p>	<p>Numero 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). I dati del NTN sono riportati nelle tabelle approssimati all’unità (omettendo i decimali) per semplificarne la lettura. Per tale ragione potrebbe verificarsi, in alcuni casi, che la somma dei valori NTN arrotondati non corrisponda al totale di colonna della tabella, che è la somma approssimata all’unità dei valori non arrotondati.</p>
<p>STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI</p>	<p>Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.</p>
<p>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</p>	<p>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 €/m² 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. La quotazione media comunale può subire modifiche rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note per effetto della ricostruzione della serie storica nei comuni per i quali, nel semestre in esame, è stato variato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (ad esempio in una zona OMI sono stati introdotti nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori tipologie o nuovi stati di conservazione e manutenzione degli immobili).</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</p>	<p>Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell’aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo stock comunale.</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</p>	<p>La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona.</p>
<p>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</p>	<p>Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell’aggregazione di livello superiore.</p>
<p>ZONA OMI</p>	<p>La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell’ambito della destinazione residenziale.</p>

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2013 per provincia	6
Figura 2: IMI 2013 – capoluoghi	7
Figura 3: IMI 2013 - non capoluoghi	7
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	8
Figura 5: IMI 2004-2013 - capoluoghi e non capoluoghi	8
Figura 6: Macroaree provinciali di Modena.....	9
Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	11
Figura 8: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia	12
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali	13
Figura 10: IMI 2013 per macroaree provinciali.....	13
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013.....	14
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	15
Figura 13: Mappa della distribuzione dell’IMI comunale 2013	16
Figura 14: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2013.....	22
Figura 15: Mappa della distribuzione dell’IMI nelle zone OMI anno 2013	23
Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013	24
Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - Modena.....	26

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	3
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %	4
Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo	5
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	10
Tabella 5: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali	11
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Modena.....	16
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Appennino Panaro	17
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Appennino Secchia	17
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Bassa Modenese	18
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Frignano	18
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pedemontana	19
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pianura Panaro	19
Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pianura Secchia.....	20
Tabella 14: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - Modena.....	25