

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2014
Settore residenziale

MODENA

a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2014
Provincia di **MODENA** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Statistiche e Studi**
della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSEVVATORIO
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.....	1
2	Mercato regionale	2
3	Mercato provinciale.....	4
4	Note metodologiche	9

1 Introduzione

Nel 2013 l'Osservatorio del Mercato Immobiliare ha avviato il processo di revisione generale delle zone OMI, che si concluderà nel 2° semestre 2014. È, quindi, ancora in corso il consolidamento delle banche dati territoriali relative alle quotazioni e alle compravendite.

Per tali motivi, la presente Nota Territoriale, relativa al 1° semestre 2014, è stata redatta in forma ridotta.

Nella presente edizione non sono riportati dati relativi alle quotazioni immobiliari e sono analizzati i volumi di compravendita per i soli ambiti regionale e provinciale.

2 Mercato regionale

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN regione	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN regione	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN regione
Bologna	4.598	6,5%	2,22%	2.176	18,8%	3,00%	2.422	-2,5%	1,79%
Ferrara	1.286	-3,0%	0,62%	491	-2,8%	0,68%	795	-3,1%	0,59%
Forlì	1.242	-5,4%	0,60%	395	-2,4%	0,54%	847	-6,8%	0,63%
Modena	2.582	16,9%	1,24%	794	39,1%	1,09%	1.787	9,1%	1,32%
Piacenza	1.089	-4,6%	0,52%	434	2,3%	0,60%	656	-8,6%	0,49%
Parma	2.002	6,5%	0,96%	1.089	18,8%	1,50%	914	-5,3%	0,68%
Ravenna	1.528	-2,4%	0,74%	693	-7,7%	0,95%	835	2,5%	0,62%
Reggio Nell'Emilia	1.775	13,2%	0,86%	699	17,4%	0,96%	1.076	10,6%	0,80%
Rimini	1.048	-4,7%	0,50%	503	8,5%	0,69%	544	-14,3%	0,40%
Emilia-Romagna	17.149	4,5%	8,26%	7.274	12,5%	10,03%	9.875	-0,8%	7,32%
Italia	207.499	1,2%	100%	72.540	4,6%	100%	134.959	-0,5%	100%

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2014 per provincia

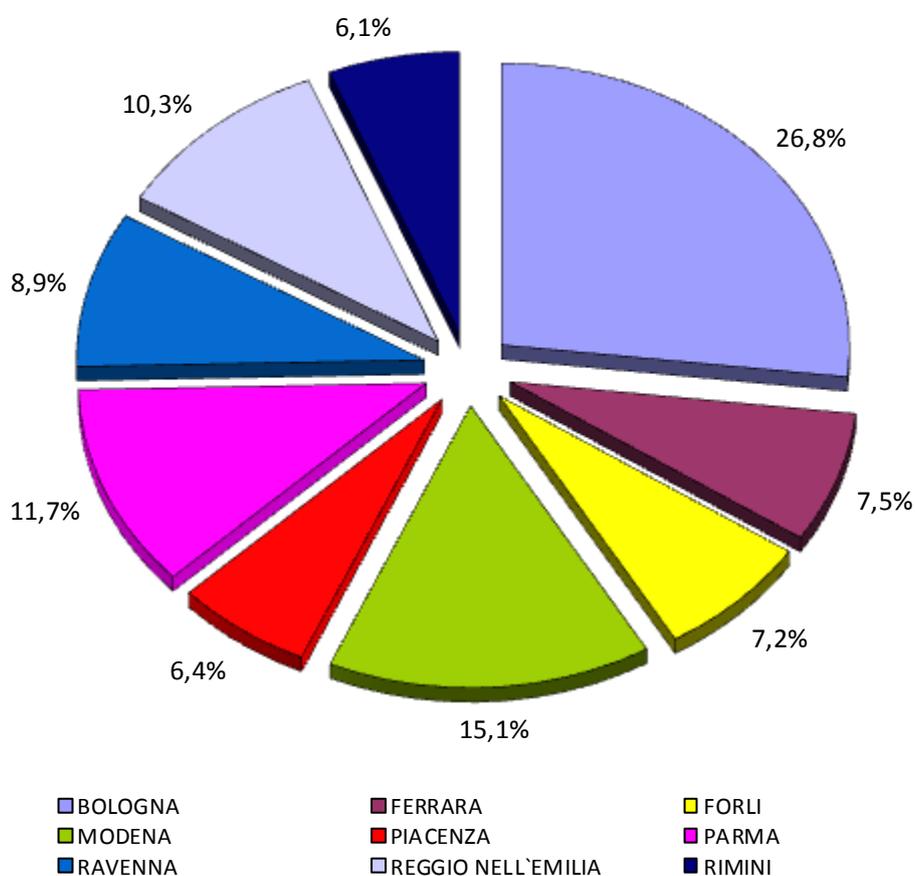
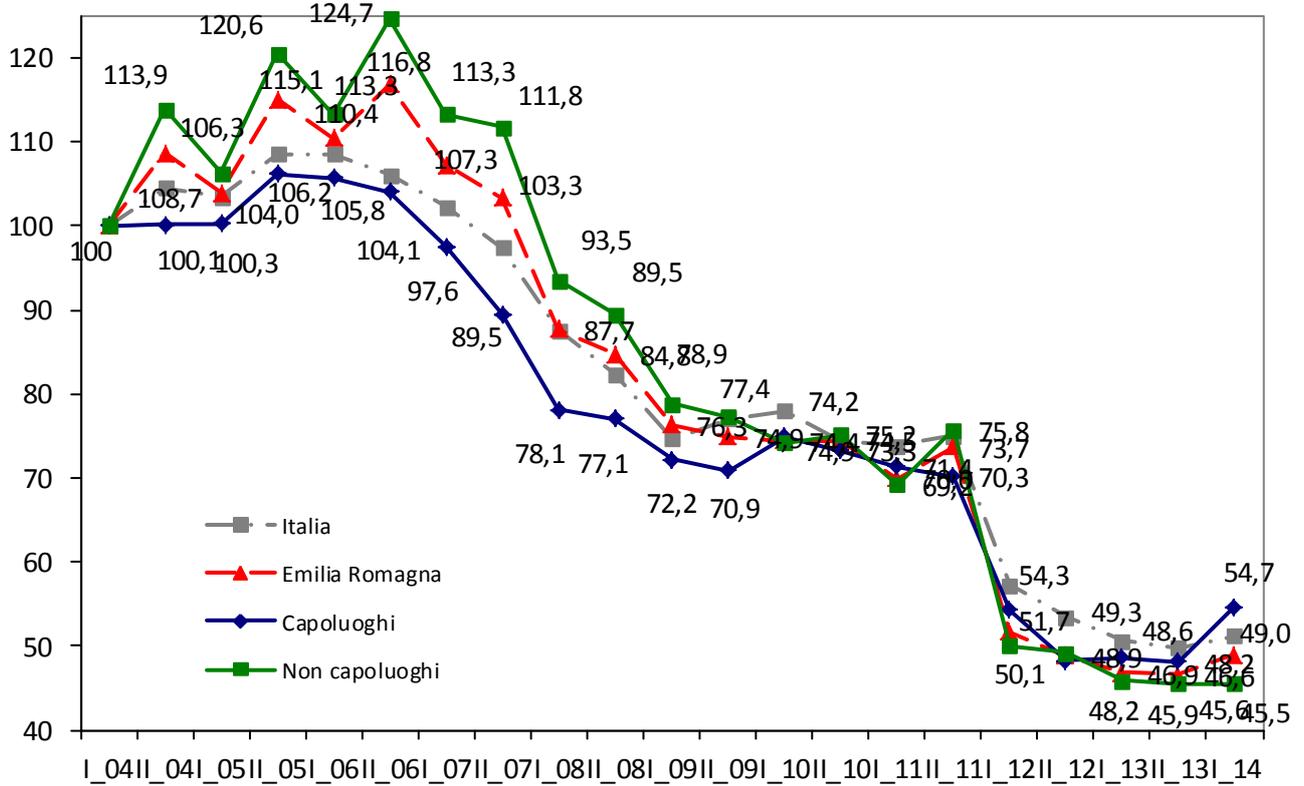


Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi



3 Mercato provinciale

Figura 3: Macroaree provinciali Modena

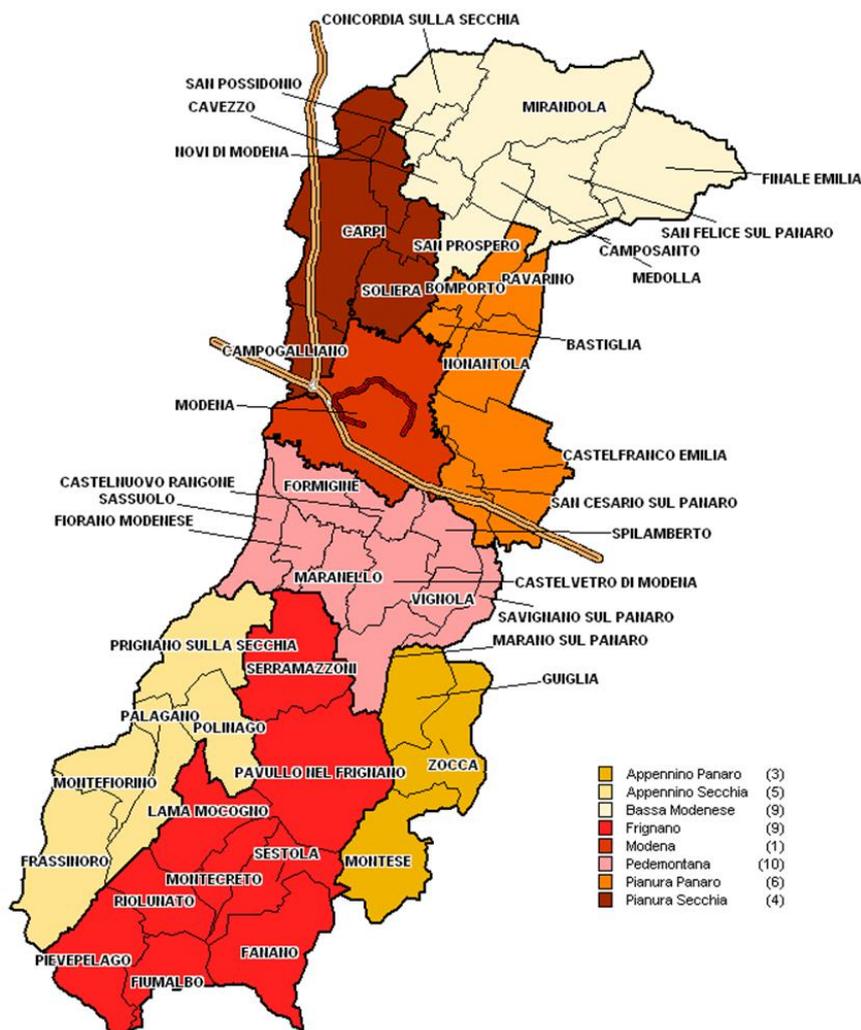


Tabella 2: NTN e variazioni % - macroaree provinciali

Comune	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Modena Capoluogo	794	39,1%	30,77%
Appennino Panaro	47	17,1%	1,81%
Appennino Secchia	48	39,5%	1,84%
Bassa Modenese	291	18,9%	11,26%
Frignano	182	15,4%	7,04%
Pedomontana	566	-2,3%	21,91%
Pianura Panaro	269	31,7%	10,42%
Pianura Secchia	386	2,1%	14,94%
Modena	2.582	16,9%	100,00%

Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN – capoluogo e resto provincia

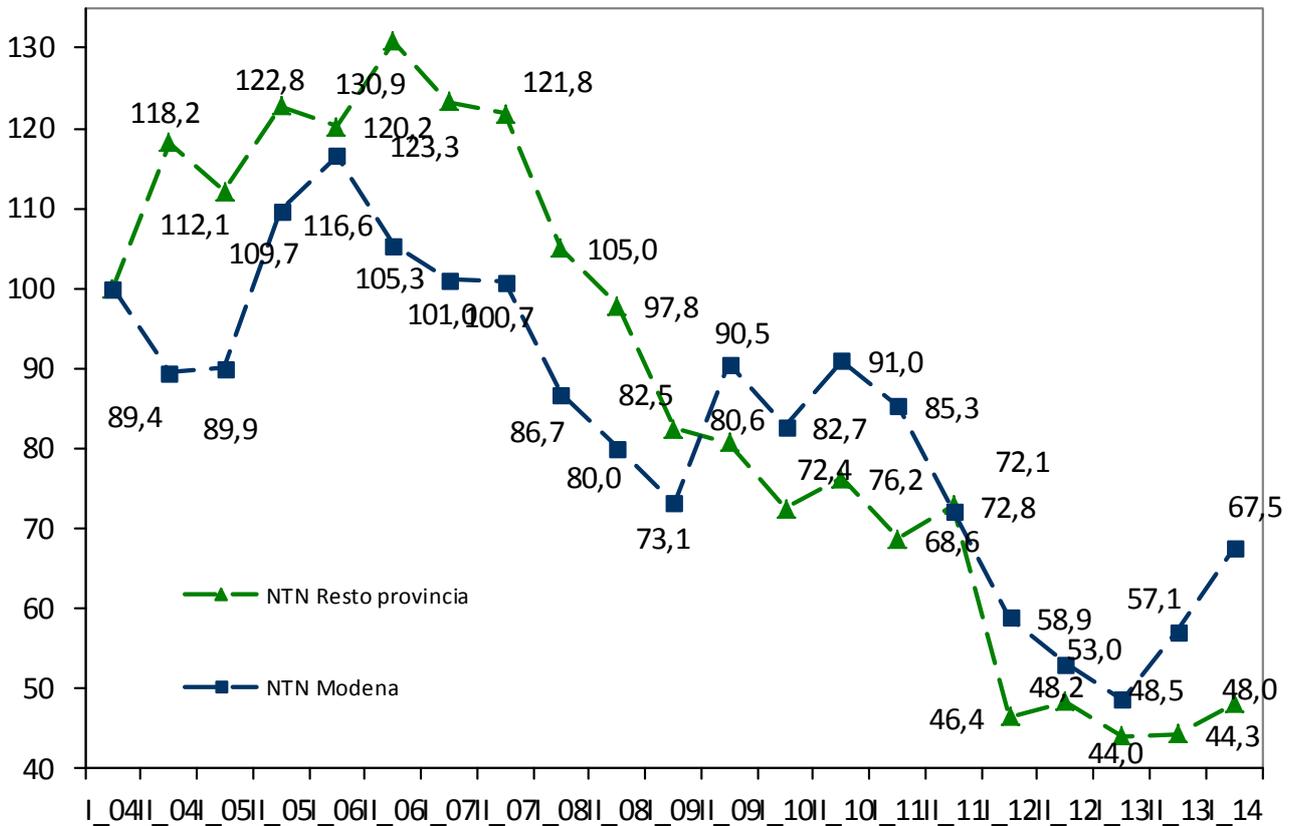


Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2014 per macroaree provinciali

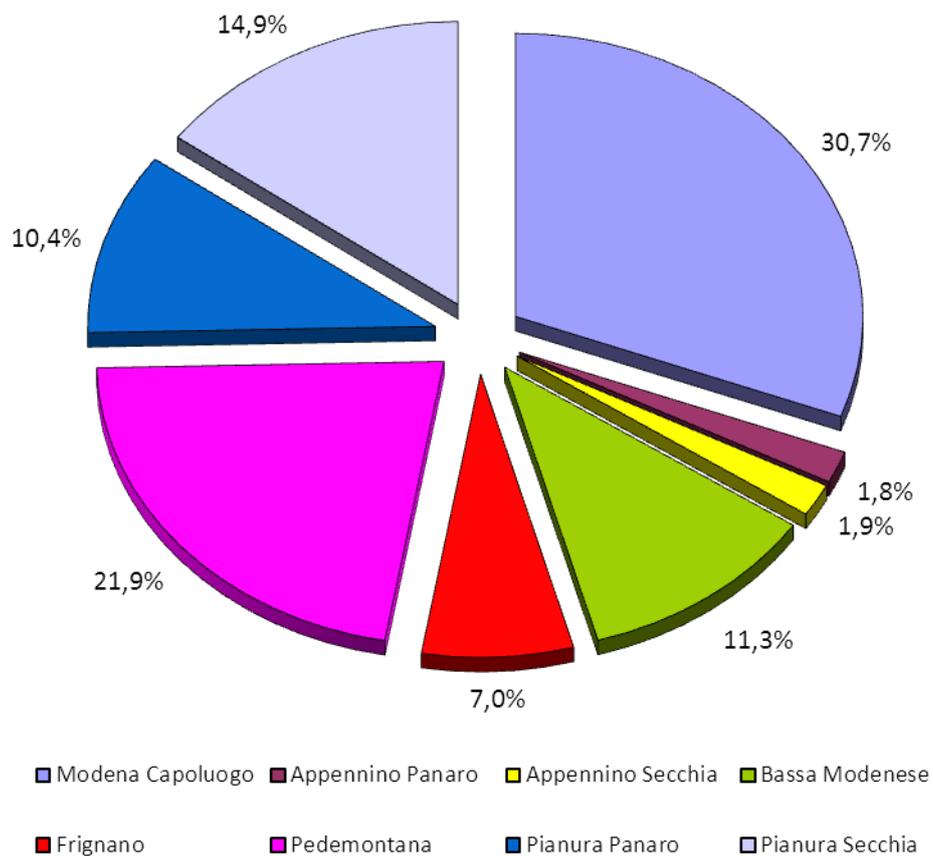


Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2014

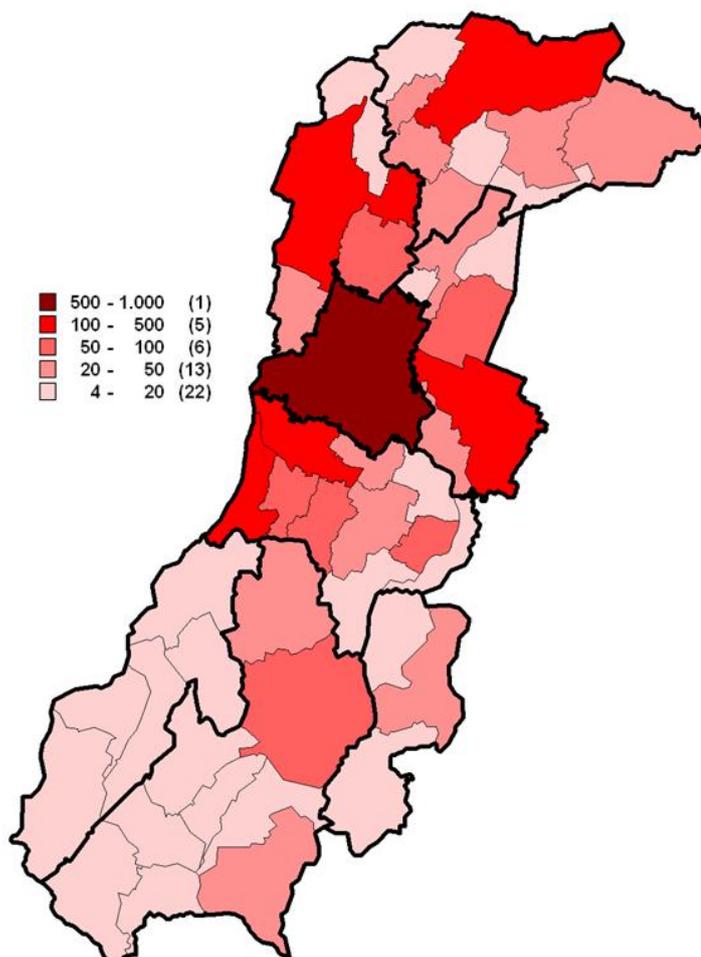


Tabella 3: NTN e variazioni % - macroarea Appennino Panaro

Macroaree provinciali	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Guiglia	10	16,5%	0,39%
Montese	12	7,8%	0,45%
Zocca	25	22,3%	0,97%
Appennino Panaro	47	17,1%	1,81%

Tabella 4: NTN e variazioni % - macroarea Appennino Secchia

Macroaree provinciali	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Frassinoro	15	168,2%	0,58%
Montefiorino	7	-42,1%	0,25%
Palagano	5	66,7%	0,19%
Polinago	8	89,6%	0,33%
Prignano Sulla Secchia	13	28,4%	0,49%
Appennino Secchia	48	39,5%	1,84%

Tabella 5: NTN e variazioni % - macroarea Bassa Modenese

Macroaree provinciali	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Camposanto	5	-53,8%	0,17%
Cavezzo	25	107,3%	0,96%
Concordia sulla Secchia	17	54,4%	0,65%
Finale Emilia	39	1,3%	1,52%
Medolla	8	-64,6%	0,33%
Mirandola	109	18,3%	4,22%
San Felice sul Panaro	39	66,4%	1,51%
San Possidonio	22	nd	0,84%
San Prospero	27	-14,0%	1,05%
Bassa Modenese	291	18,9%	11,26%

Tabella 6: NTN e variazioni % - macroarea Frignano

Macroaree provinciali	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Fanano	22	139,7%	0,83%
Fiumalbo	12	52,1%	0,47%
Lama Mocogno	11	21,8%	0,43%
Serramazzoni	32	-41,7%	1,24%
Montecreto	10	139,9%	0,37%
Pavullo Nel Frignano	65	32,2%	2,52%
Pievepelago	13	nd	0,50%
Riolunato	5	-16,7%	0,19%
Sestola	12	-12,1%	0,48%
Frignano	182	15,4%	7,04%

Tabella 7: NTN e variazioni % - macroarea Pedemontana

Macroaree provinciali	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Castelnuovo Rangone	48	-7,9%	1,84%
Castelvetro Di Modena	33	-7,5%	1,28%
Fiorano Modenese	57	-18,1%	2,20%
Formigine	121	14,2%	4,67%
Maranello	64	27,1%	2,48%
Marano sul Panaro	18	-17,1%	0,69%
Sassuolo	132	13,1%	5,12%
Savignano Sul Panaro	16	37,0%	0,61%
Spilamberto	18	-34,1%	0,70%
Vignola	60	-33,0%	2,32%
Pedemontana	566	-2,3%	21,91%

Tabella 8: NTN e variazioni % - macroarea Pianura Panaro

Macroaree provinciali	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Bastiglia	11	3,1%	0,43%
Bomporto	37	44,6%	1,43%
Castelfranco Emilia	117	31,2%	4,55%
Nonantola	56	40,7%	2,16%
Ravarino	17	19,1%	0,65%
San Cesario Sul Panaro	31	25,4%	1,22%
Pianura Panaro	269	31,7%	10,42%

Tabella 9: NTN e variazioni % - macroarea Pianura Secchia

Macroaree provinciali	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Campogalliano	26	-15,7%	1,00%
Carpi	291	11,9%	11,26%
Novi di Modena	17	-51,8%	0,66%
Soliera	52	0,0%	2,02%
Pianura Secchia	386	2,1%	14,94%

4 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.

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.

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

Monolocali	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

NTN	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.
------------	---

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2014 per provincia	2
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi	3
Figura 3: Macroaree provinciali Modena	4
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN – capoluogo e resto provincia	5
Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2014 per macroaree provinciali	5
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2014	6

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %	2
Tabella 2: NTN e variazioni % - macroaree provinciali	4
Tabella 3: NTN e variazioni % - macroarea Modena Capoluogo	Errore. Il segnalibro non è definito.
Tabella 4: NTN e variazioni % - macroarea Appennino Panaro	6
Tabella 5: NTN e variazioni % - macroarea Appennino Secchia	6
Tabella 6: NTN e variazioni % - macroarea Bassa Modenese	7
Tabella 7: NTN e variazioni % - macroarea Frignano	7
Tabella 8: NTN e variazioni % - macroarea Pedemontana	7
Tabella 9: NTN e variazioni % - macroarea Pianura Panaro	8
Tabella 10: NTN e variazioni % - macroarea Pianura Secchia	8