

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016

Settore residenziale

MODENA

a cura dell'Ufficio Provinciale – Territorio della Direzione Provinciale di MODENA

Nerina Reggiani (referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016
Provincia di **Modena** - Settore residenziale

a cura dell' **Ufficio Provinciale – Territorio della Direzione 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.....	1
2	Mercato regionale	2
3	Mercato provinciale.....	5
4	Mercato del comune di Modena	14
5	Note metodologiche	19

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2016 è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale-Territorio - Direzione 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.

Con riferimento alle quotazioni, occorre precisare che, a causa degli eventi sismici del primo semestre 2012, le quotazioni medie, le relative variazioni e gli indici sono stati calcolati escludendo i dati riferiti alle aree terremotate ricadenti in provincia di Modena. Nello specifico sono stati esclusi i valori 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).

2 Mercato regionale

Le analisi del mercato immobiliare residenziale regionale condotte sui dati del primo semestre 2016 indicano una significativa ripresa degli scambi.

Il settore immobiliare residenziale della regione Emilia Romagna registra, per il semestre analizzato, 22.112 transazioni normalizzate (NTN), che costituiscono il 9,2% del mercato nazionale e determinano un incremento delle compravendite su scala regionale pari al 25% rispetto all'omologo semestre del 2015.

Al fine di consentire una sintetica rappresentazione del panorama immobiliare, nelle tabelle 1 e 2 si riportano gli indicatori più significativi, quali il NTN con relative variazioni rispetto all'omologo periodo dell'anno 2015 e le quotazioni medie, le rispettive variazioni rispetto al semestre precedente e gli indici di incremento. I grafici successivi mostrano la distribuzione dei volumi di compravendita all'interno del territorio regionale e l'andamento del mercato, in termini di NTN, con riferimento al primo semestre 2004.

Tabella 1: NTN e variazioni % mostrare

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione
BOLOGNA	6.106	24,7%	27,61%	2.810	27,0%	29,96%	3.296	22,8%	25,89%
FERRARA	1.724	26,9%	7,80%	708	35,2%	7,55%	1.016	21,7%	7,98%
FORLÌ	1.513	17,4%	6,84%	467	28,7%	4,98%	1.046	13,0%	8,21%
MODENA	3.351	27,8%	15,16%	1.027	39,7%	10,95%	2.324	23,2%	18,26%
PARMA	2.352	25,0%	10,64%	1.242	23,4%	13,24%	1.111	26,8%	8,72%
PIACENZA	1.476	30,1%	6,67%	689	50,2%	7,35%	786	16,5%	6,18%
RAVENNA	2.082	28,7%	9,41%	970	29,5%	10,34%	1.112	27,9%	8,73%
REGGIO EMILIA	2.224	24,1%	10,06%	884	29,1%	9,42%	1.340	21,0%	10,53%
RIMINI	1.284	17,2%	5,81%	584	21,8%	6,23%	700	13,6%	5,50%
EMILIA ROMAGNA	22.112	25,0%	100,00%	9.381	30,1%	100,00%	12.731	21,5%	100,00%

L'analisi dei dati riportati in Tabella 1 mostra il sostanziale incremento che, nel primo semestre 2016, le province emiliano-romagnole hanno manifestato in termini di numerosità di contrattazioni relativamente all'omologo periodo del 2015, complessivamente pari a +25,0% (corrispondente a +4.424 NTN).

L'esame più approfondito del panorama delle compravendite evidenzia come il dato aggregato, di fatto, sia composto da una spiccata, quanto omogenea, tendenza positiva delle singole realtà provinciali; le variazioni più consistenti si registrano a Piacenza (+30,1%), Ravenna (+28,7%) e Modena (+27,8%) mentre le province meno incisive sono rappresentate da Rimini (+17,2%) e Forlì (+17,4%).

L'andamento positivo in termini di scambi si manifesta e si accentua ancor più nei capoluoghi di provincia in cui si verifica un incremento complessivo del 30,1% composto dai picchi registrati nelle città di Piacenza (+50,2%), Modena (+39,7%) e Ferrara (+35,2%) oltre che dal "solo" +21,8% di Rimini (dato minimo riscontrabile tra i capoluoghi).

Il *trend* è favorevole anche nei restanti territori dove si registra un dato aggregato pari al +21,5% ed incrementi leggermente più contenuti, rispetto alle singole realtà, compresi tra +27,9% di Ravenna e +13,0% di Forlì.

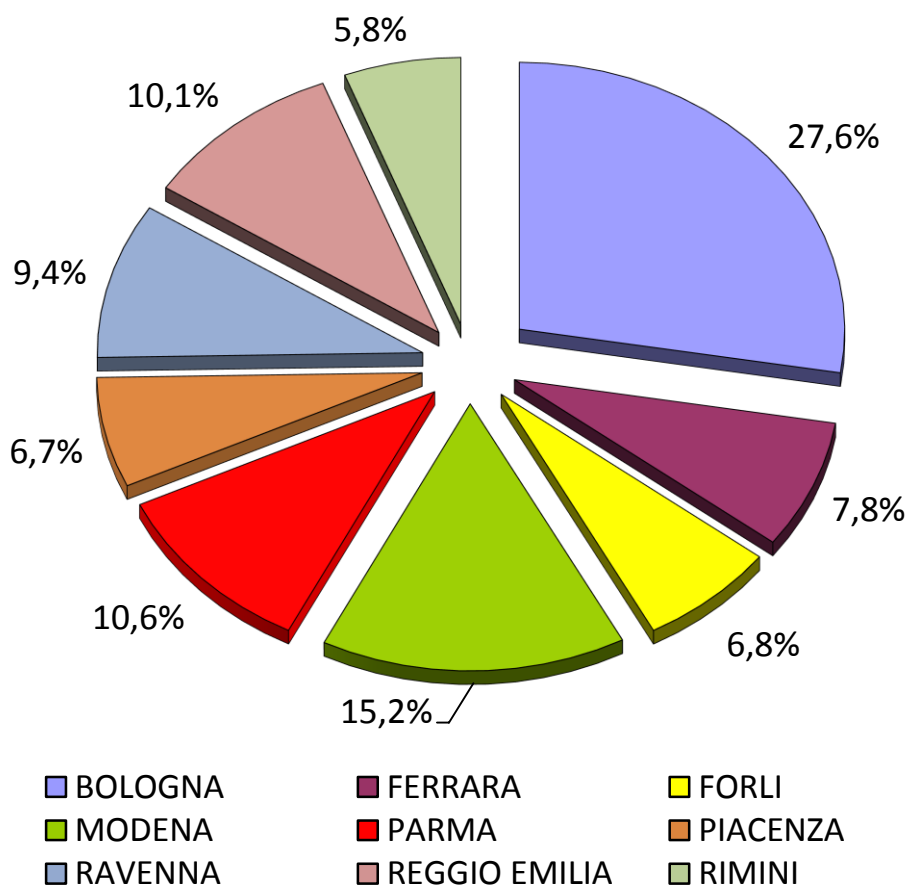


Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)
BOLOGNA	2.088	-1,3%	112,6	2.845	-1,0%	106,4	1.591	-1,7%	120,8
FERRARA	1.100	-1,7%	120,2	1.229	0,0%	107,8	1.033	-2,7%	129,4
FORLI	1.642	-0,8%	106,7	1.609	-1,1%	97,5	1.655	-0,6%	110,8
MODENA	1.300	-1,5%	106,3	1.622	-2,9%	107,1	1.162	-0,7%	105,9
PARMA	1.301	-1,2%	96,7	1.772	0,0%	99,4	990	-2,5%	93,7
PIACENZA	1.198	-1,1%	117,9	1.534	-0,5%	113,2	1.047	-1,5%	121,3
RAVENNA	1.558	0,9%	107,9	1.674	0,6%	113,4	1.468	1,1%	103,5
REGGIO EMILIA	1.058	0,0%	80,9	1.314	-0,1%	80,0	945	0,1%	81,6
RIMINI	2.444	-1,7%	118,3	2.426	-0,7%	117,9	2.458	-2,5%	118,7
EMILIA ROMAGNA	1.576	-0,8%	106,9	1.958	-0,7%	105,1	1.344	-1,3%	109,5

Dalla lettura della Tabella 2 si nota il calo, lieve ma generalizzato, delle quotazioni a livello regionale con un decremento massimo registrato nel capoluogo di Modena (-2,9%). Dell'intero territorio emiliano-romagnolo soltanto la provincia di Ravenna mostra segno positivo su tutte le tipologie di indagine (provincia/capoluoghi/non capoluoghi) cui si affianca la sostanziale stabilità della provincia di Reggio Emilia.

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2016 per provincia



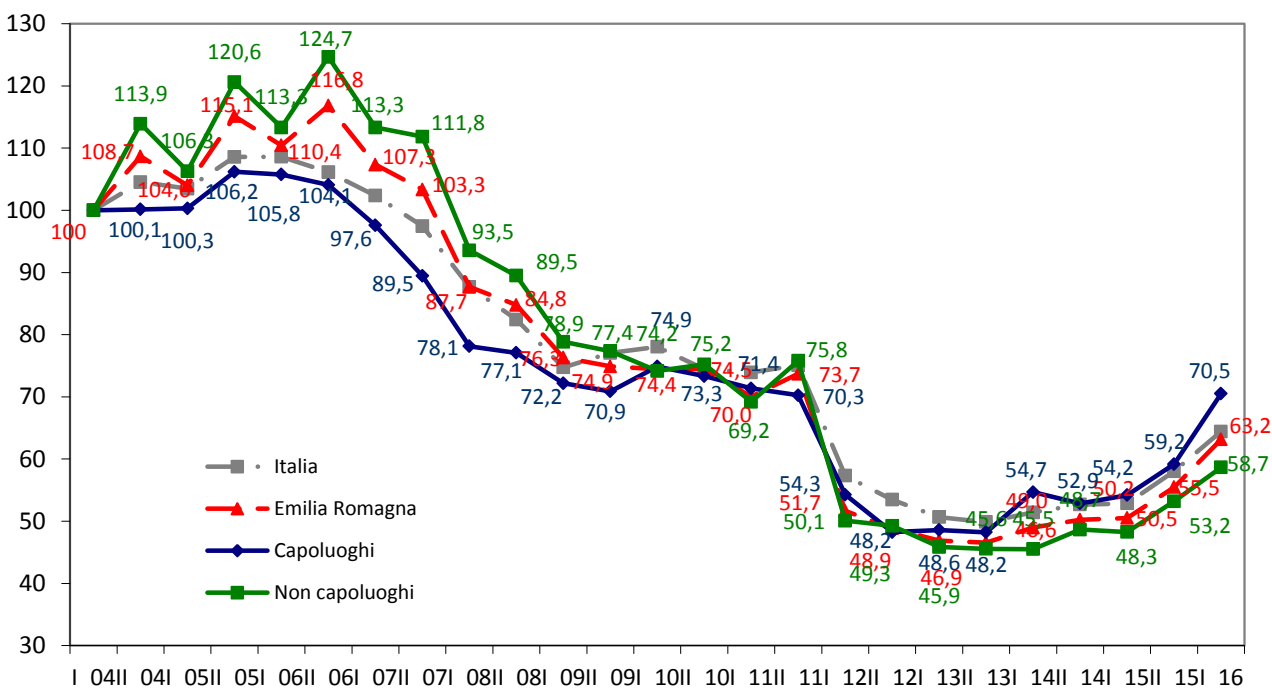
La distribuzione delle compravendite sul territorio regionale è evidenziata dal grafico di Figura 1.

La provincia bolognese fa da traino all'intera regione con il 27,6% delle contrattazioni; seguono Modena (15,2%), Parma (10,6%) e Reggio Emilia (10,1%) mentre le restanti province si attestano su percentuali inferiori al 10% degli scambi regionali.

Il grafico di Figura 2 riporta gli indici relativi all'andamento dei volumi di compravendita per la regione Emilia Romagna, per i capoluoghi di provincia e per i restanti territori (non capoluoghi) che vengono posti a confronto (a partire dall'anno 2004) con i corrispondenti dati riferiti all'intero territorio nazionale.

Anche per il primo semestre 2016 si nota il sensibile incremento nella numerosità delle contrattazioni, registrato rispetto al semestre precedente, in linea con gli andamenti dei mercati immobiliari nazionale e regionale.

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

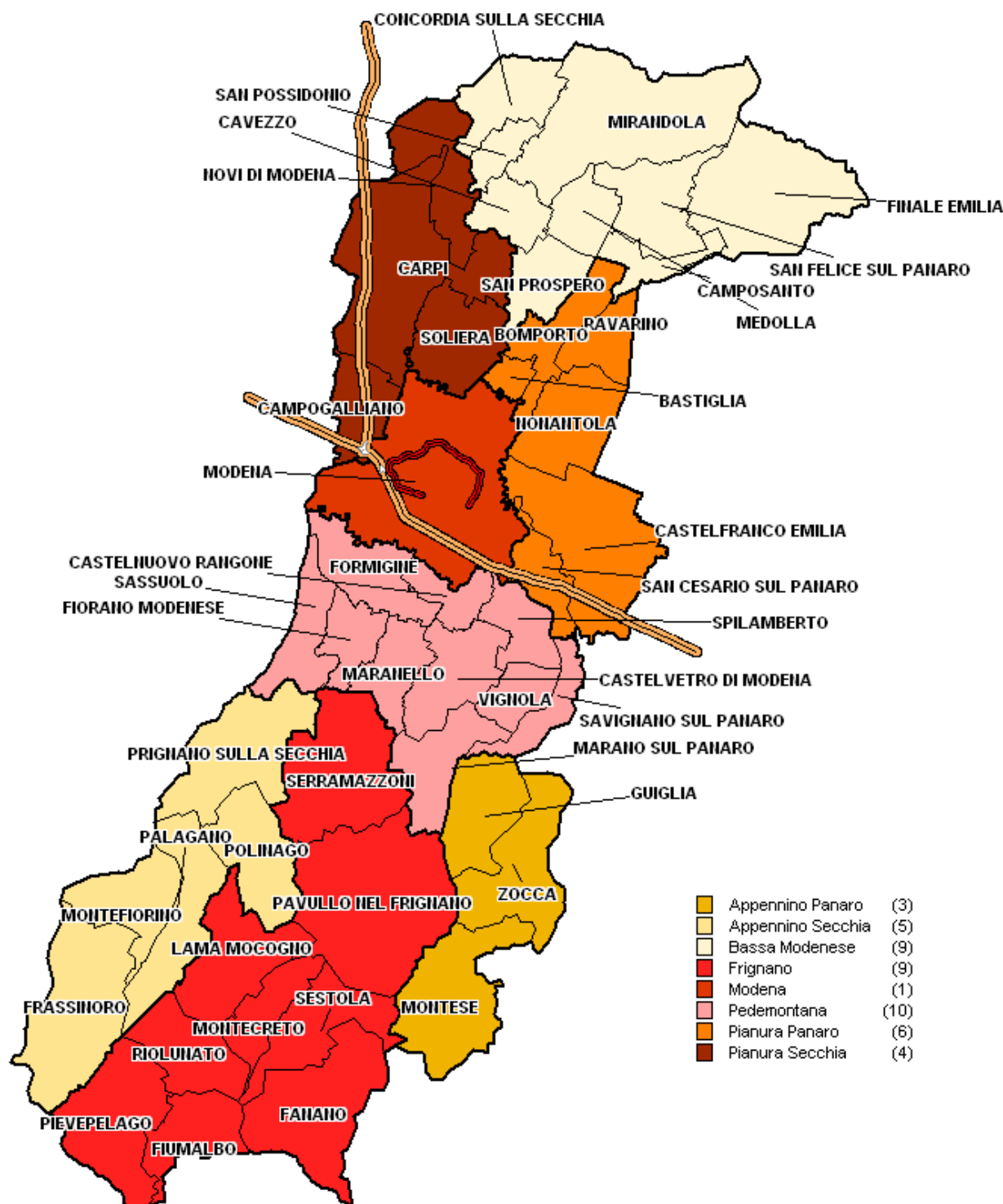




3 Mercato provinciale

La seconda sezione della nota è dedicata all'analisi dell'intero territorio della provincia di Modena che con 3.351 transazioni normalizzate registrate nel I semestre 2016 rappresenta l'1,39% dell'intero mercato nazionale e il 15,16% di quello regionale.

Figura 3: Macroaree provinciali Modena



La provincia modenese è stata suddivisa in 8 macroaree comprensive del capoluogo, graficamente individuate in Figura 3: 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, ma anche dalle caratteristiche socio-economiche ed ambientali influenti sul mercato immobiliare residenziale, estrapolando il dato del capoluogo provinciale, in cui si concentra il 39,7% delle transazioni.

La Tabella 3 riporta le informazioni aggregate, riferite alla numerosità di transazioni ed alle quotazioni unitarie medie riscontrate in ciascuna macroarea provinciale, che consentono un approfondimento delle osservazioni generali compiute su scala più ampia. Riflettendo il trend positivo evidenziato nel dato aggregato a livello regionale (+25,0%), anche le compravendite del comparto residenziale dell'intero territorio provinciale mostrano, per il I semestre 2016 e in confronto al semestre omologo dell'anno precedente, un significativo segnale di ripresa del mercato (+27,8% pari a +729 NTN).

Per la maggior parte delle macroaree si registra un incremento delle transazioni superiore al 30%, con il picco nella macroarea Frignano (+62,4% corrispondente a +89 NTN). Seguono le macroaree Appennino Panaro con +45,8% (+ 13 NTN), Bassa Modenese che, con una variazione positiva del 41,7% (+ 102 NTN), inverte la tendenza negativa legata ad un territorio gravemente lesionato dagli eventi sismici del 2012, il capoluogo cittadino che recupera un significativo +39,7% (+292 NTN) e si allinea, in termini di numerosità assoluta registrata, alle performance degli anni pre-terremoto; infine, la macroarea Pianura Panaro con +33,6% (corrispondente a +96 NTN).

Le ulteriori macroaree provinciali, pur mantenendo il trend positivo, registrano variazioni percentuali sensibilmente inferiori: +7,3% (pari a +3 NTN) per la macroarea Appennino Secchia, +11,4% (pari a +49 NTN) per la macroarea Pianura Secchia, infine +12,1% per la macroarea Pedemontana che in termini di numerosità assoluta denota, comunque, una buona dinamicità del mercato con +86 NTN.

Nel panorama delle quotazioni, invece, si riscontra una sostanziale stabilità dalla quale si discostano significativamente soltanto le macroaree del capoluogo (-2,9%) e Pianura Secchia (-3,6%) nella quale i valori di mercato continuano a scendere al di sotto di quelli apprezzati nel I semestre 2004 (n. indice delle quotazioni pari a 96,1); unico segno positivo per le quotazioni si registra nella macroarea Frignano con +1,1%.

Come già evidenziato nell'introduzione alla Nota, le analisi delle quotazioni non hanno considerato alcuni territori comunali gravemente colpiti dal terremoto, in quanto per essi non è ancora 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 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)
APPENNINO PANARO	41	45,8%	1,23%	821	0,0%	100,3
APPENNINO SECCHIA	51	7,3%	1,53%	813	0,0%	121,5
BASSA MODENESE	345	41,7%	10,29%	nd	nd	nd
FRIGNANO	231	62,4%	6,89%	1.045	1,1%	107,3
MODENA CAPOLUOGO	1.027	39,7%	30,64%	1.622	-2,9%	107,1
PEDEMONTANA	797	12,1%	23,79%	1.274	-0,4%	106,2
PIANURA PANARO	380	33,6%	11,33%	1.233	0,0%	116,3
PIANURA SECCHIA	479	11,4%	14,31%	1.195	-3,6%	96,1
MODENA	3.351	27,8%	100,00%	1.300	-1,5%	106,3

Dalla Figura 4 si osserva, per il semestre analizzato, come la stabilità registrata complessivamente nelle quotazioni a livello provinciale, di fatto si riconosca nelle quotazioni dei territori minori alle quali si contrappone, invece, un sensibile decremento nel capoluogo (pari a -2,9%).

Seppur nel primo semestre 2016 si rilevi una sostanziale ripresa, più accentuata nel capoluogo (Indice I_{NTN} pari a 87,2) rispetto ai restanti comuni che compongono la provincia (Indice I_{NTN} = 62,5), i volumi di compravendita risultano tuttora ridotti in relazione all'anno 2004, base della presente rilevazione, e all'anno 2006 in cui si sono verificati i picchi massimi nelle contrattazioni.

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

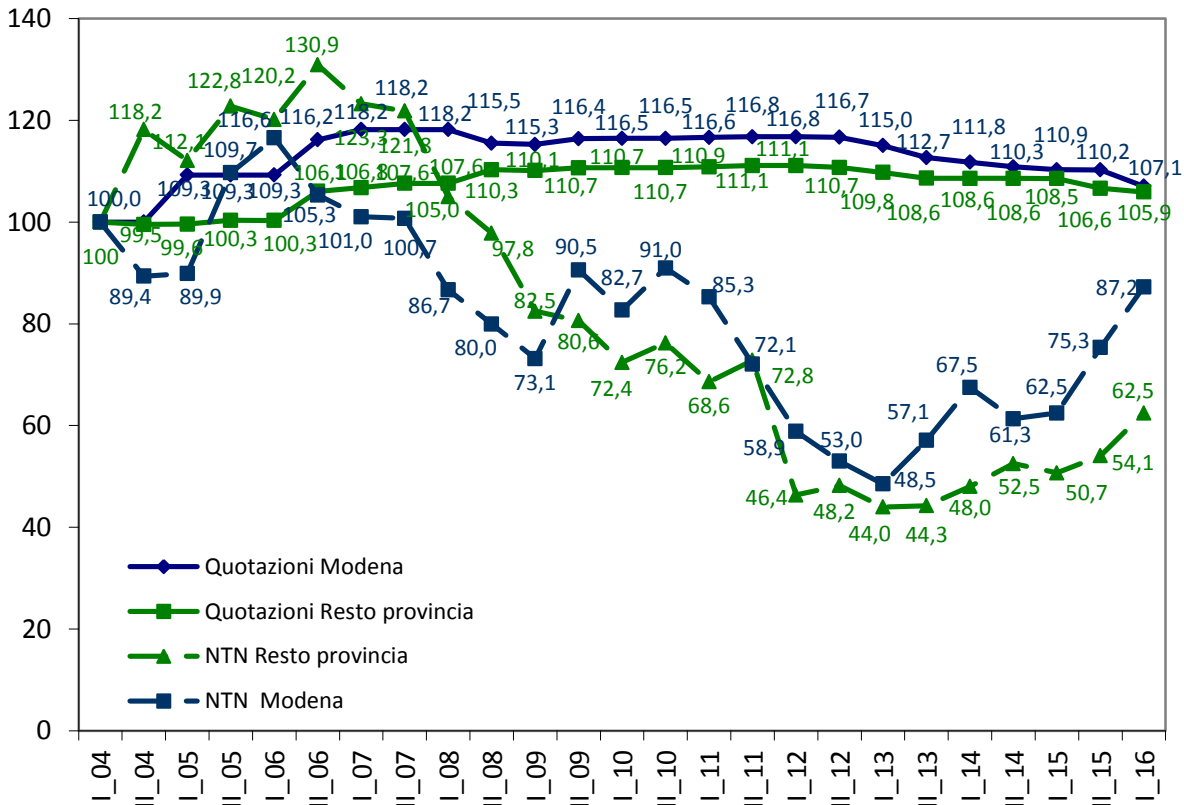
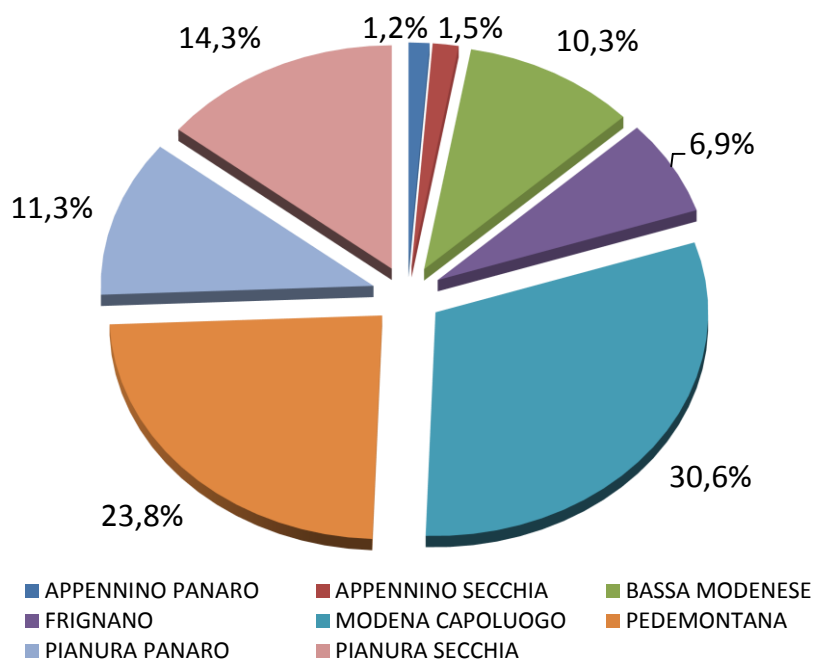


Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali



Dall'analisi delle compravendite emerge che, anche per questo semestre, la distribuzione del NTN sulle macroaree provinciali (Figura 5) segue l'effettiva appetibilità del territorio: le maggiori dinamicità del mercato immobiliare provinciale si registrano ancora una volta nelle macroaree "Modena" (30,6%),



“Pedemontana” (23,8%), e “Pianura Secchia” (14,3%), 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.

Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016

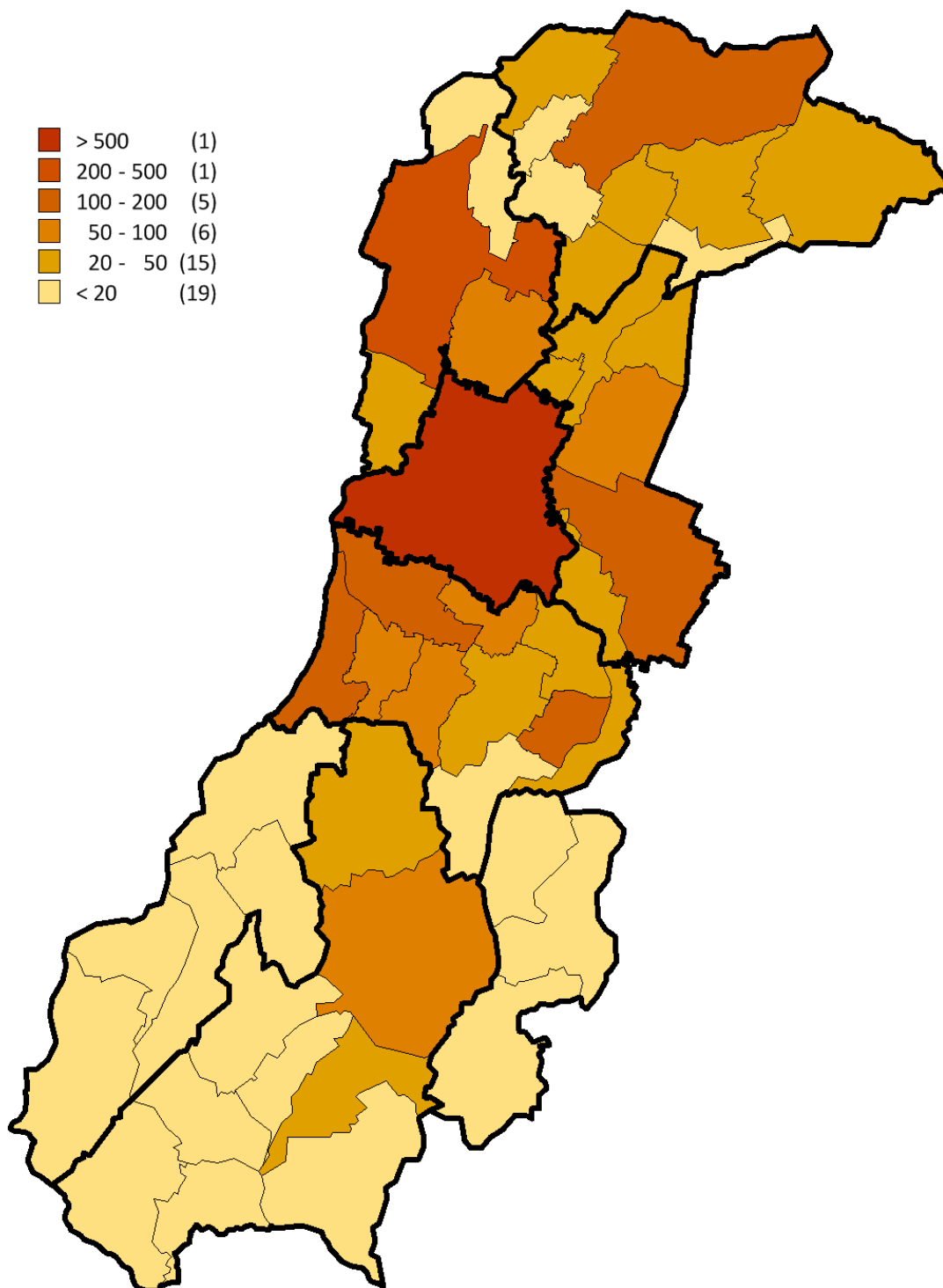
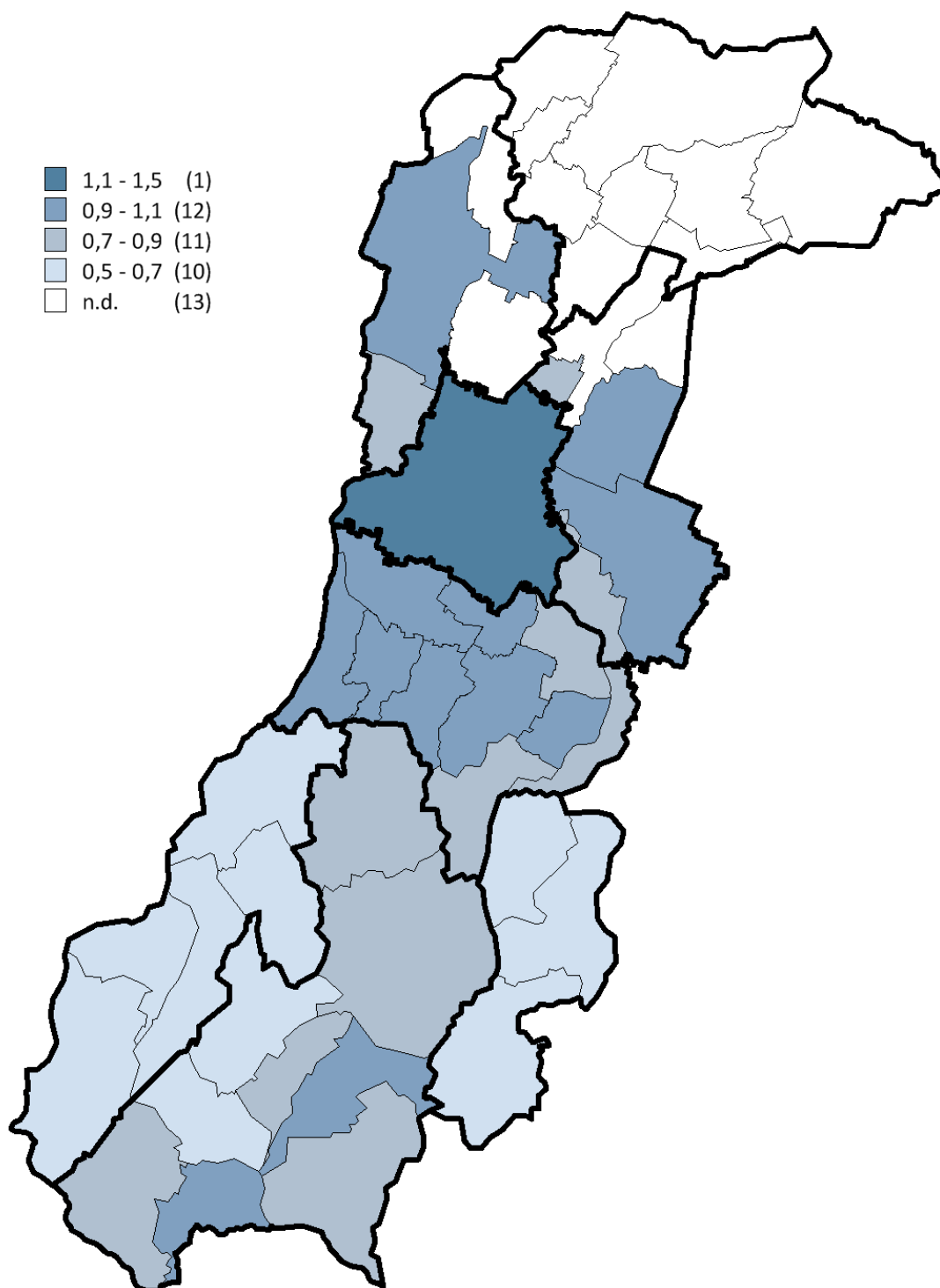




Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



Le carte tematiche di Figura 6 e 7 riportano rispettivamente, per ogni comune e con differenti livelli cromatici, la distribuzione preferenziale dei volumi di compravendita e 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 mantiene il secondo mercato per importanza dei volumi di compravendita trattati con 374 transazioni normalizzate recuperando un significativo + 14,3% rispetto al semestre omologo del 2015; è seguito dai Comuni di Castelfranco Emilia, anch'esso in significativa ripresa (180 NTN ed una variazione positiva del +47,7%), Formigine (177 NTN), Sassuolo (144 NTN) e Vignola (105

NTN), che confermano i ruoli predominanti sul rimanente territorio. Da evidenziare l'ottima performance del comune di Mirandola che con 141 NTN recupera il 67,2% delle transazioni rispetto all'anno precedente. Le realtà comunali che riflettono più marcatamente il mercato negativo delle transazioni immobiliari sono quelle di Palagano (-64,3%), Novi di Modena (-54,6%) e Marano sul Panaro (-47,8%).

In relazione alla quotazione media provinciale (€/m² 1.300), si rileva che il capoluogo e le zone appartenenti alla fascia territoriale espansiva dello stesso risultano particolarmente apprezzate (Figura 7). Sul rimanente territorio spiccano i comuni appenninici di Sestola, da sempre eccellenza dell'Appennino Tosco-Emiliano, con una quotazione pari a 1.265 €/m², e di Fiumalbo, influenzata dalla strategica collocazione limitrofa al territorio toscano (quotazione pari a 1.240 €/m²); spetta al comune di Polinago il minore apprezzamento del mercato immobiliare a livello provinciale con una quotazione di soli 754 €/m².

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 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Appennino Panaro

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
GUIGLIA	14	34,2%	0,42%	898	0,0%	0,69
MONTESE	14	4,8%	0,42%	788	0,0%	0,61
ZOCCA	13	194,4%	0,40%	798	0,0%	0,61
APPENNINO PANARO	41	45,8%	1,23%	821	0,0%	0,63

Il ridotto ambito territoriale della macroarea "Appennino Panaro" mostra un notevole incremento degli scambi (+45,8% NTN, in totale +13 unità), rispetto al dato aggregato dell'omologo semestre del 2015, ampiamente superiore al dato aggregato provinciale; dei tre territori che la compongono è senza alcun dubbio il comune di Zocca ad incidere positivamente, con una variazione pari a +194,4% che si traduce, però, in un esiguo numero di contrattazioni (+8 NTN). Invariate, invece, le quotazioni.

Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Appennino Secchia

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
FRASSINORO	17	5,7%	0,51%	800	0,0%	0,62
MONTEFIORINO	7	-39,4%	0,20%	829	0,0%	0,64
PALAGANO	3	-64,3%	0,07%	796	0,0%	0,61
POLINAGO	5	19,2%	0,16%	754	0,0%	0,58
PRIGNANO SULLA SECCHIA	20	116,8%	0,58%	875	0,0%	0,67
APPENNINO SECCHIA	51	7,3%	1,53%	813	0,0%	0,63

La macroarea "Appennino Secchia" è composta da territori comunali di modeste dimensioni che risentono di una scarsa appetibilità economica legata principalmente alla posizione geografica; i decrementi subiti dai comuni di Palagano (-64,3%) e Montefiorino (-39,4%), rispetto all'omologo semestre dell'anno precedente, corrispondono, in termini assoluti, ad numero irrisorio di unità che vengono assorbiti dagli altri mercati comunali della macroarea riflettendo complessivamente un trend positivo. Spicca il dato positivo del comune di Prignano sulla Secchia che registra un aumento delle transazioni del 116,8% (pari a +11 unità rispetto al I semestre 2015). Stabili le quotazioni su tutto il territorio della macroarea.

Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Bassa Modenese

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
CAMPOSANTO	7	-7,1%	0,19%	nd	nd	nd
CAVEZZO	20	123,1%	0,59%	nd	nd	nd
CONCORDIA SULLA SECCHIA	30	54,7%	0,90%	nd	nd	nd
FINALE EMILIA	43	-21,9%	1,27%	nd	nd	nd
MEDOLLA	27	90,4%	0,79%	nd	nd	nd
MIRANDOLA	141	67,2%	4,20%	nd	nd	nd
SAN FELICE SUL PANARO	44	52,1%	1,32%	nd	nd	nd
SAN POSSIDONIO	9	54,5%	0,25%	nd	nd	nd
SAN PROSPERO	26	23,4%	0,76%	nd	nd	nd
BASSA MODENESE	345	41,7%	10,29%	nd	nd	nd

Seppur con qualche realtà ancora negativa, la macroarea Bassa Modenese, che dal 2012 rappresenta il territorio emiliano romagnolo maggiormente gravato dalla devastazione post sisma, nel semestre analizzato inverte la tendenza e con 345 NTN complessive mostra nel dato aggregato un forte segnale di ripresa (+41,7% rispetto al I semestre 2015).

All'interno della macroarea sono evidenti le reazioni positive territoriali che oscillano dal +23,4% del comune di San Prospero al 123,1% di Cavezzo, anche se l'importanza in termini percentuali spesso è riconducibile a poche unità in termini assoluti; contrariamente, mantengono l'andamento negativo rilevato nello scorso semestre, i comuni di Camposanto (-7,1%) e di Finale Emilia (-21,9%) con una riduzione complessiva di 12 transazioni normalizzate.

Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Frignano

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
FANANO	19	18,2%	0,56%	1.128	0,0%	0,87
FIUMALBO	18	173,1%	0,53%	1.240	0,0%	0,95
LAMA MOCOGNO	13	207,1%	0,37%	808	0,0%	0,62
SERRAMAZZONI	34	25,8%	1,01%	957	0,0%	0,74
MONTECRETO	4	4,4%	0,12%	922	0,0%	0,71
PAVULLO NEL FRIGNANO	78	59,8%	2,32%	1.084	3,9%	0,83
PIEVEPELAGO	16	80,4%	0,49%	970	0,0%	0,75
RIOLUNATO	8	60,0%	0,24%	758	0,0%	0,58
SESTOLA	42	88,6%	1,24%	1.265	0,0%	0,97
FRIGNANO	231	62,4%	6,89%	1.045	1,1%	0,80

Anche per 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, il saldo delle transazioni ampiamente positivo (+62,4%), manifesta una sensibile vivacità del mercato. Il dato aggregato è determinato da comportamenti alquanto disomogenei, variabili da +4,4% nel comune di Montecreto fino a +207,1% di Lama Mocogno, che portano ad un incremento complessivo di +89 unità (NTN). Fatta eccezione per il comune di Pavullo nel Frignano, in cui il valore di scambio risulta lievemente aumentato (+3,9%), le quotazioni dei rimanenti territori risultano stabili. La quotazione media è pari a 1.045 €/m², in positivo di +1,1% su base semestrale.

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Modena Capoluogo

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
MODENA	1.027	39,7%	30,64%	1.622	-2,9%	1,25
MODENA CAPOLUOGO	1.027	39,7%	30,64%	1.622	-2,9%	1,25

La macroarea “Modena capoluogo” rappresenta il 30,64% del mercato provinciale e registra 1027 transazioni normalizzate nel semestre di riferimento; rispetto all’omologo semestre 2015 mostra un sostanziale incremento delle contrattazioni (+39,7%), a fronte di una leggera flessione del valore medio di scambio (€/mq 1.622 con una riduzione del -2,9%).

Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pedemontana

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
CASTELNUOVO RANGONE	63	40,1%	1,89%	1.425	3,3%	1,10
CASTELVETRO DI MODENA	37	27,4%	1,11%	1.273	3,7%	0,98
FIORANO MODENESE	79	20,1%	2,37%	1.373	3,8%	1,06
FORMIGINE	177	1,1%	5,27%	1.361	3,4%	1,05
MARANELLO	92	31,7%	2,76%	1.215	-3,5%	0,93
MARANO SUL PANARO	16	-47,8%	0,48%	1.075	0,0%	0,83
SASSUOLO	144	2,6%	4,30%	1.260	-4,3%	0,97
SAVIGNANO SUL PANARO	38	35,9%	1,15%	1.045	0,0%	0,80
SPILAMBERTO	44	1,5%	1,31%	1.111	0,0%	0,85
VIGNOLA	105	28,0%	3,14%	1.286	-4,3%	0,99
PEDEMONTANA	797	12,1%	23,79%	1.274	-0,4%	0,98

La macroarea più dinamica e produttiva dell’intero territorio provinciale registra un cospicuo aumento delle contrattazioni (+12,1%) con oscillazioni minime registrate nei comuni di Formigine (+1,1%), Spilamberto (+1,5%) e Sassuolo (+2,6%); sui restanti territori comunali le variazioni percentuali positive superano la quota del 20%, con il picco massimo di +40,1% raggiunto dal comune di Castelnuovo Rangone. Unica eccezione il comune di Marano sul Panaro che subisce un calo del -47,8%.

La quotazione media di macroarea è sostanzialmente stabile (-0,4%); si registrano flessioni appena significative per i comuni di Maranello (-3,5%), Sassuolo (-4,3%) e Vignola (-4,3%) e modesti incrementi per i comuni di Castelnuovo Rangone (+3,3%), Formigine (+3,4%), Castelvetro di Modena (+3,7%) e Fiorano Modenese (+3,8%).

Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pianura Panaro

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
BASTIGLIA	20	86,7%	0,60%	1.163	0,0%	0,89
BOMPORTO	43	3,3%	1,29%	nd	nd	nd
CASTELFRANCO EMILIA	180	47,7%	5,37%	1.290	0,0%	0,99
NONANTOLA	83	22,4%	2,49%	1.239	0,0%	0,95
RAVARINO	21	12,2%	0,61%	nd	nd	nd
SAN CESARIO SUL PANARO	33	39,3%	0,97%	995	0,0%	0,77
PIANURA PANARO	380	33,6%	11,33%	1.233	0,0%	0,95

La macroarea “Pianura Panaro” incrementa lo scenario positivo degli scambi, sia a livello di dato aggregato (+33,6%) che di singola realtà comunale; tra queste spiccano le variazioni positive dei comuni di Bastiglia (+86,7%), di San Cesario sul Panaro (+39,3%) e di Castelfranco Emilia (+47,7%) che registra anche il maggior numero di contrattazioni della macroarea (180 NTN). Invariata la quotazione media di macroarea, pari a €/m² 1.233, calcolata al netto delle valorizzazioni dei territori di Bomporto e Ravarino (rientranti nel cratere sismico).

Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pianura Secchia

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
CAMPOGALLIANO	40	90,0%	1,18%	1.049	0,0%	0,81
CARPI	374	14,3%	11,15%	1.212	-3,9%	0,93
NOVI DI MODENA	12	-54,6%	0,36%	nd	nd	nd
SOLIERA	54	-3,1%	1,62%	nd	nd	nd
PIANURA SECCHIA	479	11,4%	14,31%	1.195	-3,6%	0,92

La macroarea “Pianura Secchia”, pur avendo al suo interno il comune di Carpi che, dopo il capoluogo, registra il maggior numero di scambi (374 NTN), risente comunque della difficile ripresa di territori minori gravemente colpiti dal sisma, come Novi di Modena e Soliera che determinano un dato aggregato positivo (+11,4%) ma sensibilmente inferiore al dato medio regionale (+25,0%).

La quotazione media di macroarea, calcolata sui soli territori comunali di Campogalliano e Carpi, di €/m² 1.195, mostra una flessione inferiore al 5%.

4 Mercato del comune di Modena

La terza sezione è dedicata al comune di Modena (capoluogo provinciale), suddiviso in 19 zone omogenee (zone OMI) comprensive di una zona rurale; Figura 9 e Figura 10 sintetizzano, con diverse gradazioni di colore, rispettivamente la distribuzione della numerosità delle transazioni e il differenziale delle quotazioni rispetto al valore medio comunale pesato sullo *stock*.

Anche nel presente semestre il comune capoluogo assorbe una quota delle compravendite relative al segmento residenziale pari ad oltre il 30,0% del mercato provinciale (complessivamente 1.027 NTN), in aumento di 39,7% NTN rispetto allo stesso periodo del 2015.

Come desumibile graficamente dalla Figura 9 e dall'analisi della Tabella 12, relativa al I semestre 2016, è possibile verificare che l'andamento del mercato, all'interno del territorio comunale, è in crescita in tutta l'area centrale e di prima espansione; i maggiori volumi di scambi (28% circa del totale) si riscontrano nella zona a sud-est del centro storico che assorbe, per contro, il 9,5% delle transazioni normalizzate dell'intero comune, in aumento del 64,6% rispetto al semestre omologo del 2015. In termini assoluti, il maggior numero di transazioni normalizzate si riscontra nella zona C8 (Capoluogo Via della Pace, Via Sassi, Via Gobetti, Via Cucchiari) con 148 NTN pari al 14,42% degli scambi avvenuti in ambito comunale ed un incremento del 35,6% circa rispetto al I semestre 2015; segue la zona D27 che assorbe il 13,45% delle contrattazioni, pari a 138 NTN, e registra un incremento del 58% rispetto all'anno precedente. Si alza notevolmente il numero degli scambi sia nel centro storico (97 NTN), che dopo alcuni semestri ritrova un ruolo dominante nel mercato immobiliare cittadino, che nella zona C7 (Capoluogo Staz. Autocorriere, Stadio, Tempio, Musicisti) con 87 NTN complessive ed un incremento relativo al 2015 pari al 91,5%. Rilevante anche la variazione positiva registrata nella zona D30, pari al 110,9%, che complessivamente si concretizza, però, in sole 42 unità. In controtendenza, per questo semestre, la zona D28 (Capoluogo – Villaggio Zeta, San Faustino), in cui le compravendite si sono ridotte del 13,7%, con un saldo complessivo di 88 unità. Ulteriori, e più rilevanti in termini percentuali, diminuzioni si manifestano nelle zone E8 (-60,0%), E4 (-50,7%), E10 (-37,1%), E9 (-30,0), E6 (-15,7%) che corrispondono comunque a diminuzioni esigue in termini di numerosità assoluta.

Per il periodo analizzato, le quotazioni hanno mostrato un calo (-2,9%) leggermente più evidente rispetto al trend provinciale; soltanto la zona D29 risulta stabile in termini di valore medio di scambio.

In termini di apprezzamento è sempre il centro storico (zona B3) a detenere il ruolo dominante, con una quotazione pari a 2.756 €/m², nonostante la diminuzione del -3,9% rispetto al semestre precedente; le aree territoriali economicamente più convenienti, sono individuate dalle zone con preponderanza di altri segmenti edilizi (produttivo e commerciale), la cui appetibilità fa da traino alle unità residenziali.

Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Modena

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
B3	CAPOLUOGO CENTRO STORICO	97	64,6%	9,48%	2756	-3,9%	1,62
C7	CAPOLUOGO STAZ. AUTOCORRIERE, STADIO, TEMPIO, MUSICISTI	87	91,5%	8,50%	1783	-1,8%	1,05
C8	CAPOLUOGO VIA DELLA PACE, VIA SASSI, VIA GOBETTI, VIA CUCCHIARI	148	35,6%	14,42%	2031	-3,0%	1,20
D26	CAPOLUOGO IPERCOOP, UNIVERSITA', POLICLINICO, AERONAUTICA	84	89,9%	8,19%	1525	-1,1%	0,90
D27	CAPOLUOGO MORANE, SANT'AGNESE, STAZ. PICCOLA, BUON PASTORE, PARCO AMENDOLA	138	58,0%	13,45%	1650	-2,5%	0,97
D28	CAPOLUOGO VILLAGGIO ZETA, SAN FAUSTINO	88	-13,7%	8,54%	1642	-3,4%	0,97
D29	CAPOLUOGO VILLAGGIO GIARDINO, VIA SCHIOCCHI	57	24,2%	5,56%	1725	0,0%	1,01
D30	CAPOLUOGO EX AUTODROMO, SAN FAUSTINO, VIA COSTA	42	110,9%	4,11%	1542	-2,1%	0,91
D31	CAPOLUOGO QUARTIERE MADONNINA	41	50,0%	3,94%	1367	-3,5%	0,80
D32	CAPOLUOGO QUARTIERE SACCA, STRADA NAZIONALE CANALETTO	27	82,4%	2,63%	1400	-3,4%	0,82
D33	CAPOLUOGO SANTA CATERINA, CROCETTA, VIALE GRAMSCI, EX MACELLO	71	18,5%	6,92%	1433	-3,4%	0,84
E10	CAPOLUOGO QUARTIERE MODENA EST	20	-37,1%	1,90%	1475	-3,3%	0,87
E4	FRAZIONE DI COGNENTO	5	-50,7%	0,44%	1588	-3,1%	0,93
E5	FRAZIONE DI BAGGIOVARA	10	42,6%	1,02%	1550	-3,1%	0,91
E6	FRAZIONE DI SAN DAMASO	9	-15,7%	0,88%	1433	-3,4%	0,84
E7	INDUSTRIALE OVEST GRAND'EMILIA	5	#DIV/0!	0,49%	1268	-3,4%	0,75
E8	INDUSTRIALE NORD VIALE NAZIONI	2	-60,0%	0,19%	1388	-3,5%	0,82
E9	INDUSTRIALE TORRAZZI	4	-30,0%	0,34%	1287	-3,5%	0,76
R3	ZONA AGRICOLA	89	81,1%	8,71%	1258	-3,2%	0,74
nd		3	19,7%	0,29%	nd	nd	nd
Comune di Modena		1027	39,7%	100,00%	1700	-2,9%	1,00



L'analisi della distribuzione dello *stock* e del NTN per classe dimensionale effettuata sull'intero territorio comunale conferma quanto evidenziato nella Nota territoriale del semestre precedente, ossia la spiccata preferenza del mercato verso abitazioni di media grandezza che assorbono una percentuale di transazioni (44,2%) leggermente superiore alla quota di *stock* residenziale disponibile dello stesso taglio (43,9%).

Figura 8: Distribuzione NTN e *stock* per classi dimensionali Comune

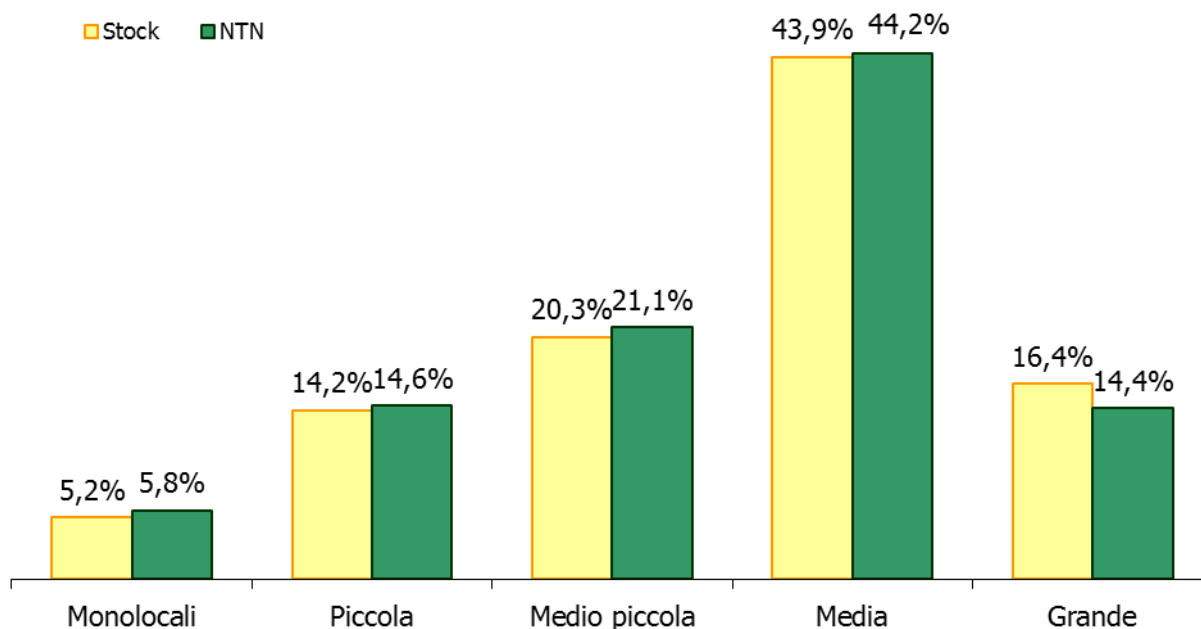




Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2016

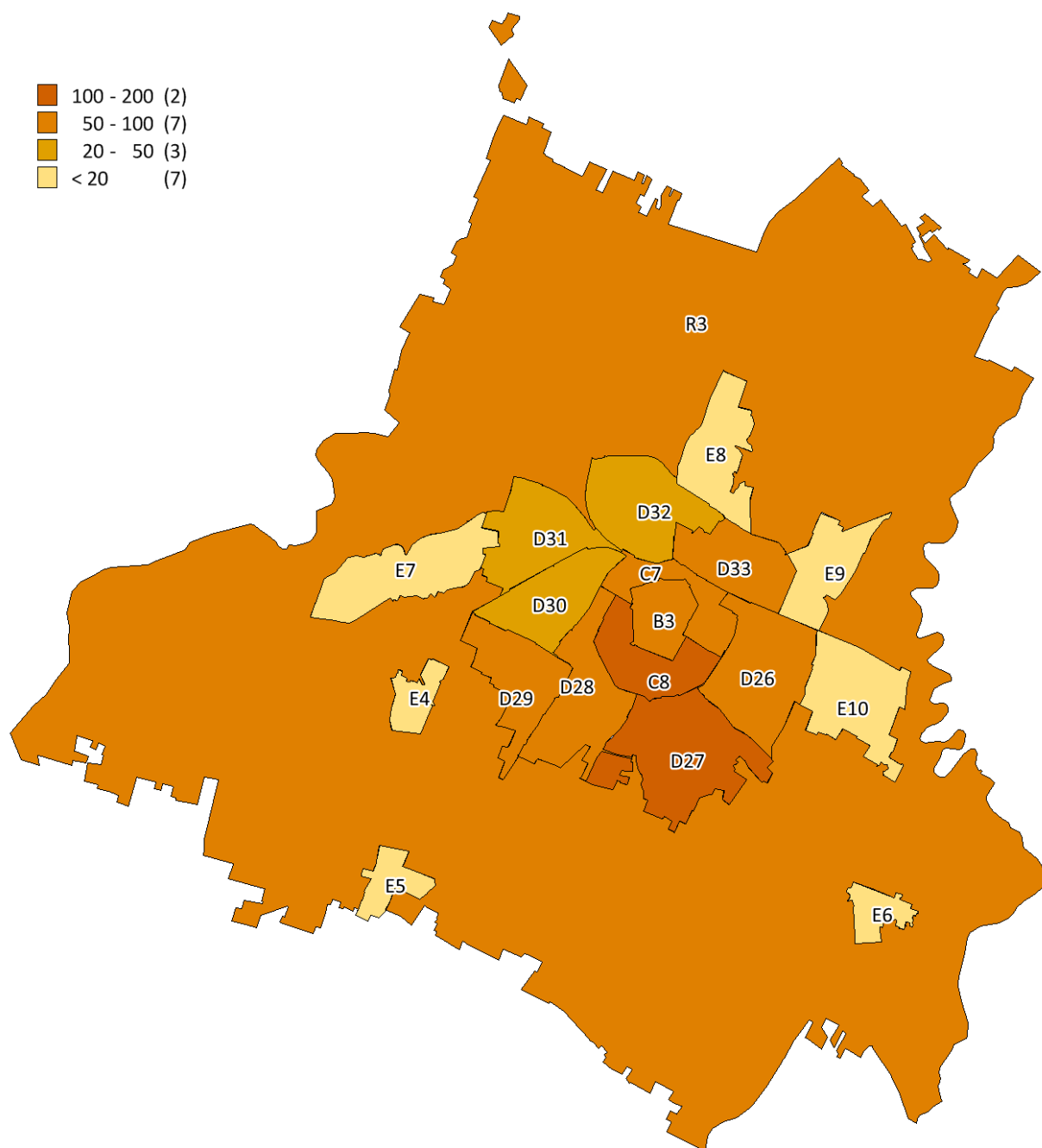
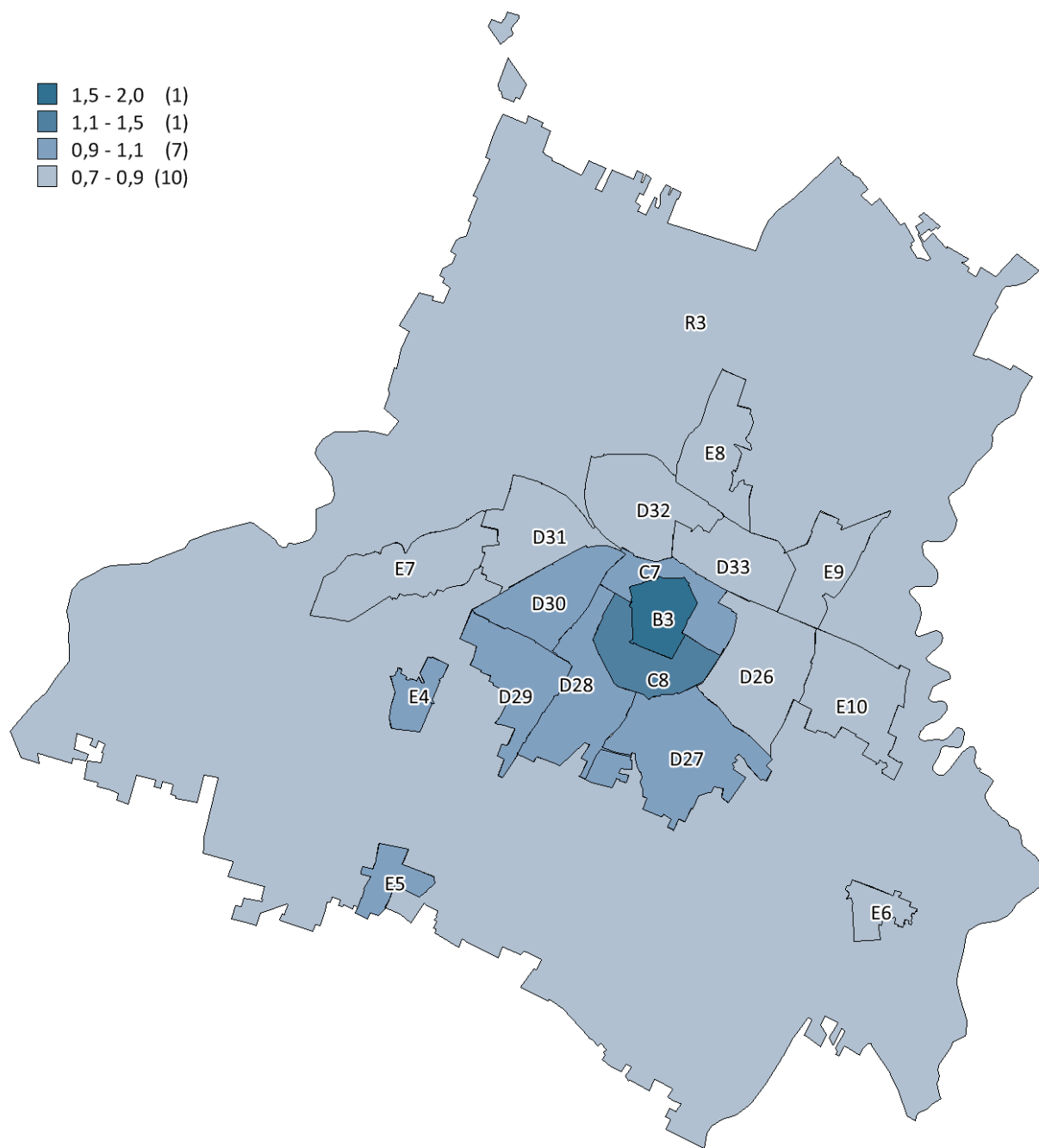




Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016



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.

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.
STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.

<p>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e <i>stock</i> di unità immobiliari, indica la quota percentuale di <i>stock</i> 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 €/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. 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 <i>stock</i> abitativo presente in ogni comune, rapportato allo <i>stock</i> 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 <i>stock</i> abitativo presente in ogni zona, rapportato allo <i>stock</i> 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 I semestre 2016 per provincia	3
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	4
Figura 3: Macroaree provinciali Modena.....	5
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	7
Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali	7
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016	8
Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	9
Figura 8: Distribuzione NTN e <i>stock</i> per classi dimensionali Comune	16
Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2016.....	17
Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016	18

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni % mostrare	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %	3
Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	6
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Appennino Panaro	10
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Appennino Secchia.....	10
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Bassa Modenese	11
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Frignano	11
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Modena Capoluogo.....	12
Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pedemontana.....	12
Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pianura Panaro.....	13
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pianura Secchia	13
Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Modena	15