



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

EMILIA ROMAGNA

data di pubblicazione: 4 giugno 2019
periodo di riferimento: anno 2018

a cura della
Direzione Regionale Emilia Romagna (Pasquale Carafa)

in collaborazione con

Direzione provinciale di Bologna – Ufficio Provinciale Territorio (Maurizio Tesini - referente OMI)
Direzione provinciale di Ferrara – Ufficio Provinciale Territorio (Bruna Mantovani - referente OMI)
Direzione provinciale di Forlì-Cesena – Ufficio Provinciale Territorio (Pamela Massi - referente OMI)
Direzione provinciale di Modena – Ufficio Provinciale Territorio (Nerina Reggiani - referente OMI)
Direzione provinciale di Parma – Ufficio Provinciale Territorio (Giovanni Battista Barone - referente OMI)
Direzione provinciale di Piacenza – Ufficio Provinciale Territorio (Valerio Guasconi - referente OMI)
Direzione provinciale di Ravenna – Ufficio Provinciale Territorio (Martina Cortesi - referente OMI)
Direzione provinciale di Reggio Emilia – Ufficio Provinciale Territorio (Valter Scarpa - referente OMI)
Direzione provinciale di Rimini – Ufficio Provinciale Territorio (Marco Nicolai - referente OMI)



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

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

data di pubblicazione: **4 giugno 2019**
periodo di riferimento: **anno 2018**

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.

Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi.

Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

Il mercato immobiliare residenziale della regione.....	1
Le compravendite.....	3
Le dimensioni.....	6
Le quotazioni.....	8
FOCUS provinciale - Bologna.....	10
La provincia – Bologna.....	11
Il comune – Bologna.....	14
FOCUS provinciale - Ferrara.....	19
La provincia – Ferrara.....	20
Il comune – Ferrara.....	23
FOCUS provinciale – Forlì Cesena.....	24
La provincia – Forlì Cesena.....	25
Il comune – Forlì.....	28
FOCUS provinciale - Modena.....	29
La provincia – Modena.....	31
Il comune – Modena.....	34
FOCUS provinciale - Parma.....	35
La provincia – Parma.....	36
Il comune – Parma.....	39
FOCUS provinciale - Piacenza.....	40
La provincia – Piacenza.....	41
Il comune – Piacenza.....	44
FOCUS provinciale - Ravenna.....	45
La provincia – Ravenna.....	46
Il comune – Ravenna.....	49
FOCUS provinciale - Reggio Emilia.....	50
La provincia – Reggio Emilia.....	51
Il comune – Reggio Emilia.....	54
FOCUS provinciale - Rimini.....	55
La provincia – Rimini.....	56
Il comune – Rimini.....	59
Indice delle Figure.....	60
Indice delle Tabelle.....	62

Il mercato immobiliare residenziale della regione

La Statistica regionale illustra la composizione e le dinamiche del mercato residenziale dell'Emilia Romagna, attraverso l'analisi dei principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, su scala regionale e con approfondimenti su tutte le province componenti, nonché sulle nove città capoluogo.

Nella sezione "Le Compravendite" è monitorato l'andamento del settore immobiliare residenziale della Regione Emilia Romagna nell'anno 2018 per quanto attiene alla movimentazione del patrimonio immobiliare, con relative variazioni rispetto all'anno 2017. Nel dettaglio, in Tabella 1 sono riportati gli indicatori più significativi per ciascuna provincia, quali il numero di transazioni normalizzate (NTN), e l'indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI); è inoltre rappresentata la percentuale di transazioni NTN di ciascuna provincia rispetto il totale regionale. In Tabella 2 sono resi gli stessi indicatori, fatto riferimento ai soli comuni capoluoghi di ciascuna provincia. I grafici di Figura 1, infine, visualizzano la percentuale d'incidenza di ciascuna provincia sul totale regionale in termini di movimentazione del mercato immobiliare (sono diagrammate le distribuzioni delle transazioni all'interno del territorio regionale per l'intera provincia e per i soli comuni capoluogo).

I dati rilevati dall'Ufficio statistiche e studi della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare confermano (Tabella 1) che al numero totale delle transazioni registrato su scala regionale (51.923 NTN, in incremento dell'11,3% rispetto il precedente anno 2017) concorre in modo significativo la provincia di Bologna, con 13.596 transazioni normalizzate (26,2% del totale regionale), mentre gli apporti più contenuti sono forniti dalle province di Piacenza (6,3%) e Rimini (6,1%).

L'esame di dettaglio del panorama delle compravendite evidenzia che l'aumento generalizzato delle contrattazioni rispetto all'anno 2017 è avvenuto con modalità diverse nelle singole realtà provinciali: Forlì-Cesena, Modena e Reggio Emilia registrano i più elevati incrementi di transazioni rispetto il precedente anno (+16%), seguite da Bologna e Ferrara (che si attestano al +12%); decisamente più contenuti sono gli incrementi degli scambi nelle province di Piacenza (+3,9%) e Ravenna (+2,7%).

Gli andamenti descritti si rinnovano, con qualche lieve eccezione, anche quando si procede all'esame delle transazioni e delle variazioni delle stesse rispetto all'anno 2017 limitatamente alle sole città capoluogo (Tabella 2). Il numero totale delle transazioni (20.707 NTN) risulta in incremento dell'9,4% rispetto il precedente anno, e a tale incremento concorre in modo significativo la provincia di Bologna, con 5.901 transazioni normalizzate (28,5% del totale), mentre gli apporti più contenuti sono forniti dalle province di Piacenza (6,5%) e Forlì (5,8%); Forlì risulta essere il capoluogo di provincia che ha registrato il più elevato incremento di contrattazioni (+19,0%), mentre molto contenuti sono gli incrementi di scambi per le città di Piacenza (+1,2%) e Ravenna (+1,8%).

Ulteriore conferma di tale trend delle contrattazioni nel campo residenziale è fornita dall'indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI); come rilevabile dalle Tabelle 1 e 2, la differenza dell'indicatore IMI tra le annualità 2018 e 2017 è sempre positiva, sia su scala provinciale che per le sole città capoluogo, con incremento variabile per le diverse realtà territoriali, ma sempre contenuto nell'intervallo +1,67% / +2,62%.

La Statistica regionale propone anche l'analisi storica (a partire dall'anno di riferimento 2004) dell'andamento delle compravendite, che è sintetizzata nelle rappresentazioni del numero indice NTN (Figura 2) e dell'intensità del mercato immobiliare IMI (Figura 3).

Il grafico di Figura 2 permette di rilevare che l'anno 2018, oltre a confermare la tendenza all'aumento delle transazioni immobiliari (su scala regionale) registrato nel triennio 2015 - 2017, evidenzia il maggiore "dinamismo" rispetto il precedente anno 2017.

Allo stesso modo, come evidenziato dalla Figura 3, la serie temporale dell'intensità del mercato immobiliare consente di visualizzare l'andamento crescente del fattore IMI nel triennio 2015 - 2017, e, anche per tale indice, si registra un "gradiente 2018" maggiore all'annualità precedente.

Tali linee tendenziali restano immutate anche quando l'analisi storica è diagrammata in relazione ai "soli capoluoghi" e alle "aree non capoluogo".

Nella sezione "Le dimensioni" il panorama delle compravendite residenziali della Regione Emilia Romagna - registrato nel 2018 - è riferito al parametro dimensionale delle abitazioni oggetto di transazione. A tale scopo, in Tabella 3 è riportato, per intera provincia e per singola città capoluogo, la superficie media delle abitazioni compravendute, nonché la differenza (in m²) con l'analogo valore registrato per l'anno 2017.

Una caratterizzazione più dettagliata del mercato immobiliare è fornita dalle Tabelle 4 e 5, in cui le transazioni registrate nell'anno 2018 sono suddivise per classi dimensionali di abitazioni (monolocale, piccola, medio - piccola, media e grande), rispettivamente per intera provincia e per singola città capoluogo.

La correlazione tra transazioni immobiliari del 2018 e parametro dimensionale delle abitazioni evidenzia che le dimensioni da 50 a 85 m² e da 85 a 115 m² sono quelle risultate oggetto di maggiore movimentazione (più della metà di tutte le transazioni registrate); tale tendenza si conferma anche per l'esame delle transazioni ristretto alle sole città capoluogo.

Il confronto, tra anno 2018 e anno 2017, di come siano variare per classi dimensionali le compravendite nel 2017 le compravendite è riportato nelle Tabelle 6 e 7.

Nella sezione "Quotazioni" sono analizzate le quotazioni del settore immobiliare residenziale della Regione Emilia Romagna nell'anno 2018. In Tabella 8 è fornita la quotazione (media) per capoluogo di provincia e resto provincia; è inoltre riportata la variazione di quotazione rispetto lo stesso valore dell'anno 2017.

I dati del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2018 evidenziano, su scala regionale, un decremento delle quotazioni immobiliari medie, che risulta di entità simile sia nel caso del riferimento città capoluogo (-0,63%) che il per resto delle province (-0,66%).

L'esame puntuale per capoluogo di provincia mostra un generalizzato diminuzione delle quotazione (solo Bologna e Reggio Emilia mantengono invariati i valori rispetto a quelli registrati nel 2017), con picchi di decremento per la città di Modena (-2,42%) e in successione quelli più contenuti di Rimini (-1,68%) e Parma (-1,01%); Anche le quotazioni del "resto provincia" registrano analoga tendenza alla diminuzione delle quotazioni, con la provincia di Ferrara che si attesta alla percentuale di ribasso più elevata (- 1,58%).

La serie temporale delle quotazioni immobiliari, diagrammata in Figura 6 attraverso il numero indice delle quotazioni (a partire dalla base 100 relativa all'anno 2004) conferma la tendenza alla diminuzione di quotazione su scala regionale, con andamento pressoché omogeneo a quanto registrato nel triennio precedente.

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

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/nota+metodologica>

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Bologna	13.596	12,2%	26,2%	2,39%	0,25
Ferrara	4.154	12,6%	8,0%	1,85%	0,21
Forlì - Cesena	3.968	16,0%	7,6%	1,89%	0,26
Modena	8.136	16,3%	15,7%	2,13%	0,29
Parma	5.460	6,9%	10,5%	2,05%	0,13
Piacenza	3.275	3,9%	6,3%	1,78%	0,06
Ravenna	4.496	2,7%	8,7%	1,93%	0,05
Reggio Emilia	5.650	16,6%	10,9%	2,06%	0,29
Rimini	3.189	8,1%	6,1%	1,67%	0,12
Emilia Romagna	51.923	11,3%	100,0%	2,05%	0,20

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Bologna	5.901	10,5%	28,5%	2,62%	0,24
Ferrara	1.665	11,9%	8,0%	2,15%	0,23
Forlì - Cesena	1.206	19,0%	5,8%	2,01%	0,32
Modena	2.287	16,1%	11,0%	2,39%	0,33
Parma	2.694	4,1%	13,0%	2,53%	0,09
Piacenza	1.354	1,2%	6,5%	2,36%	0,02
Ravenna	2.125	1,8%	10,3%	2,09%	0,04
Reggio Emilia	2.046	10,8%	9,9%	2,43%	0,23
Rimini	1.429	14,6%	6,9%	1,78%	0,22
Emilia Romagna	20.707	9,4%	100,0%	2,33%	0,20

Figura 1: Distribuzione NTN 2018 per intera provincia e capoluogo

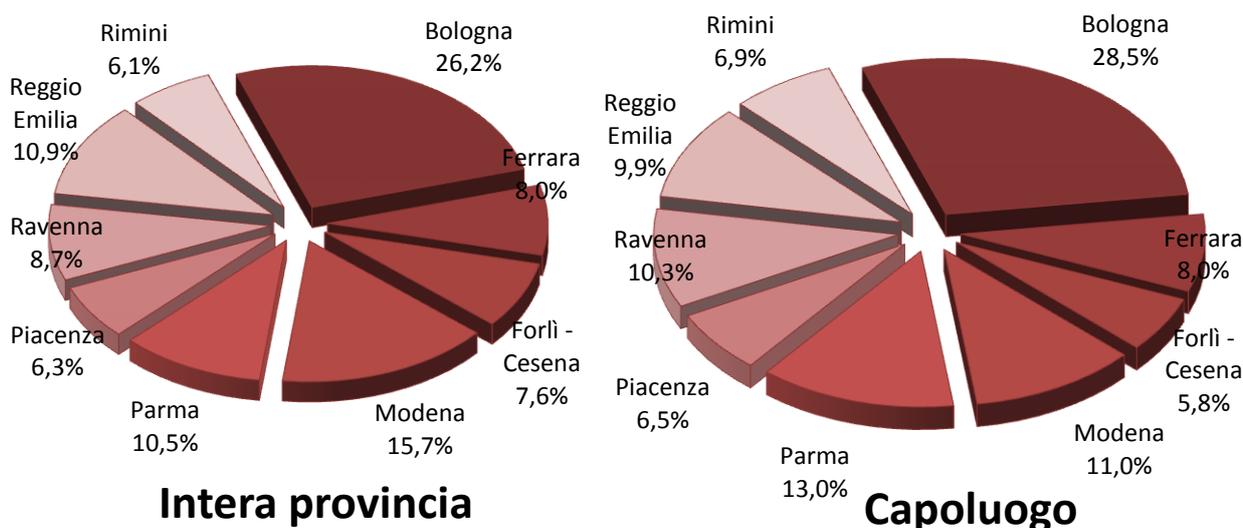


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

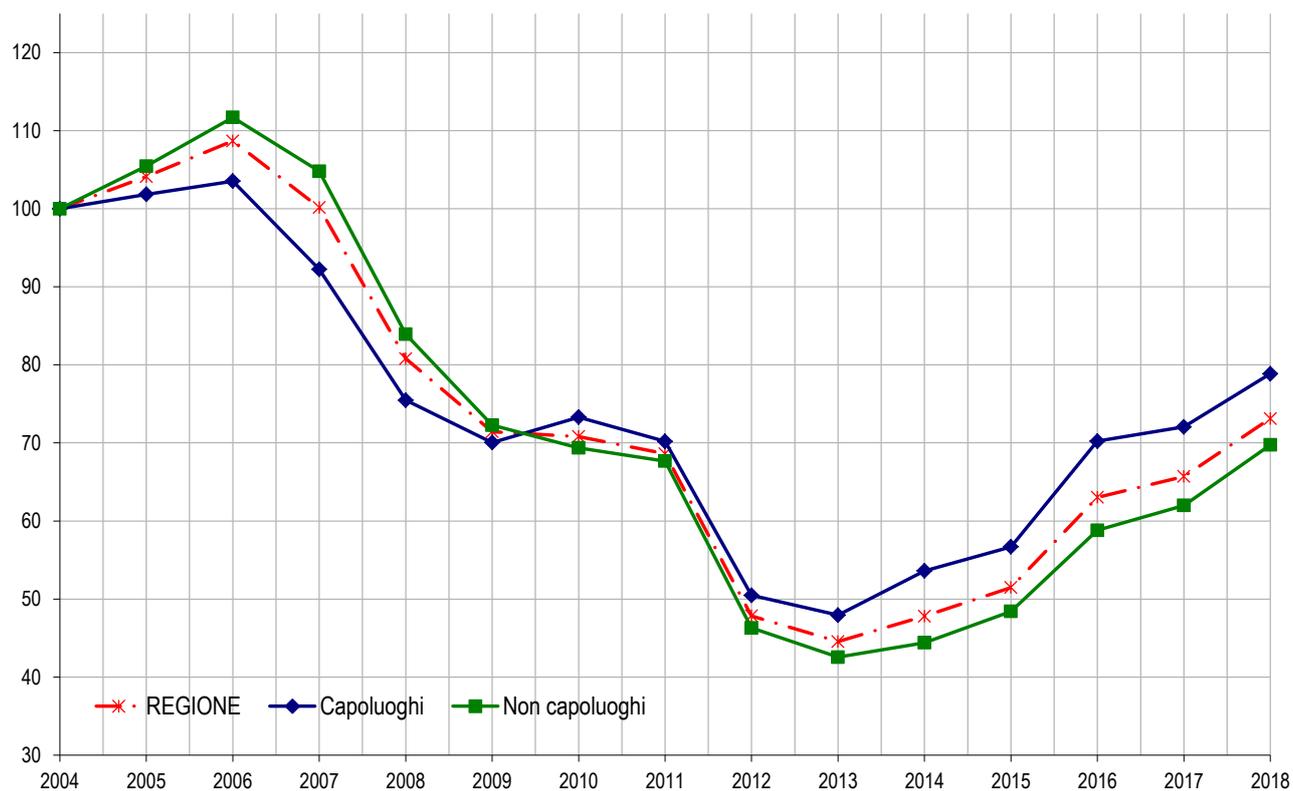


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

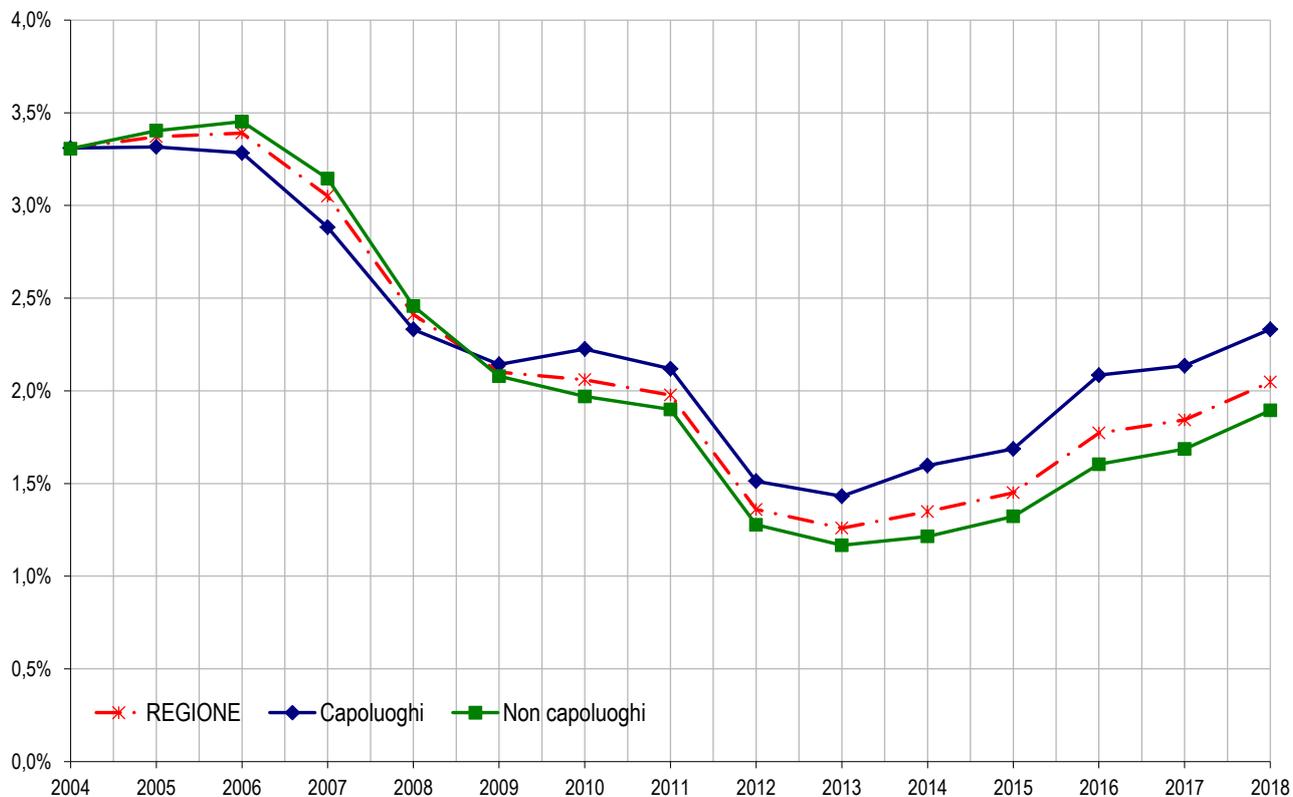


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

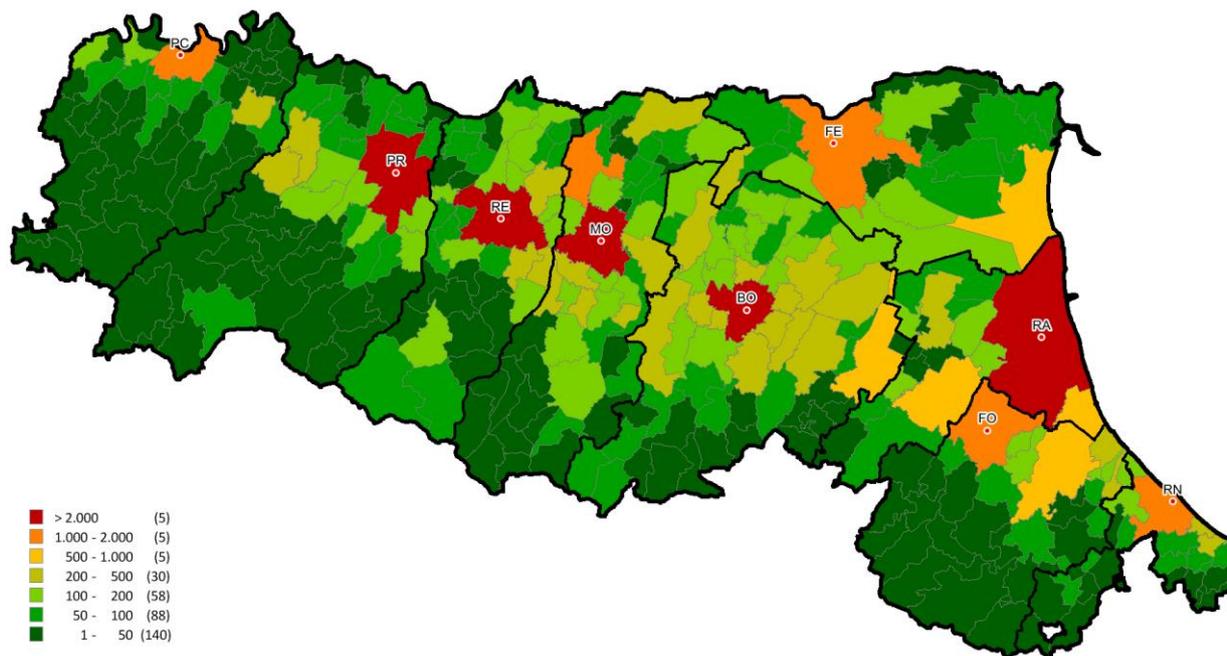
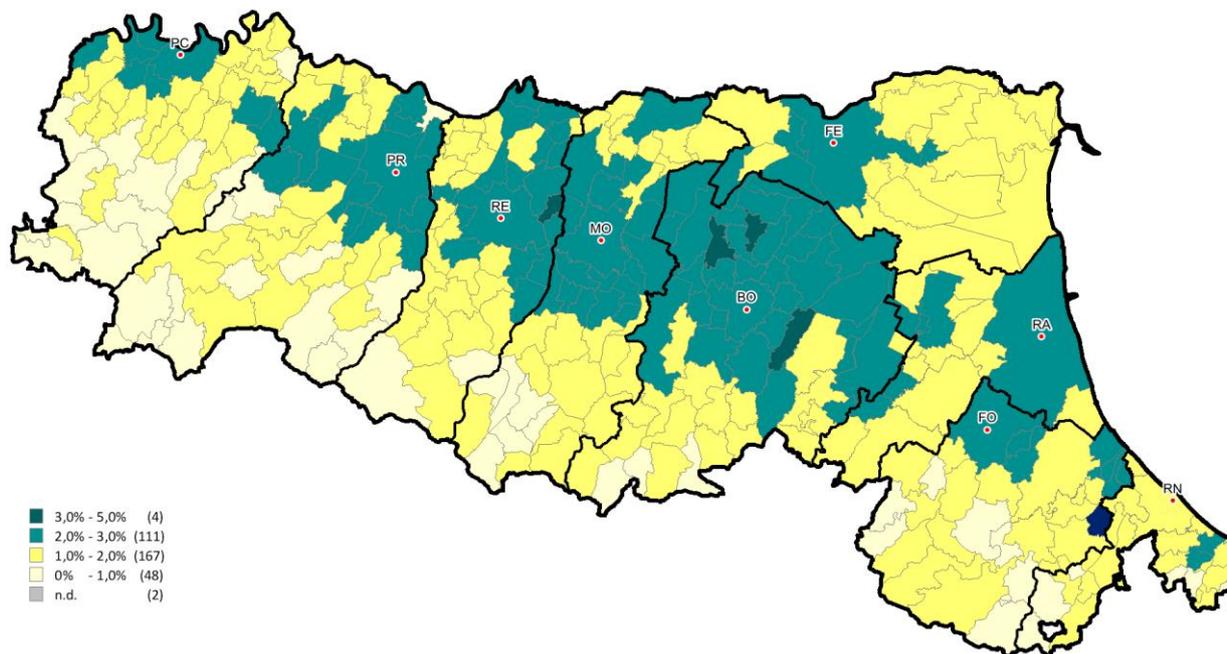


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

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

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2018	STN media Differenza m ² 2017/18	STN media m ² 2018	STN media Differenza m ² 2017/18
Bologna	99,1	-0,7	89,4	-0,9
Ferrara	107,2	2,1	109,3	2,4
Forlì - Cesena	108,6	-2,0	109,7	-0,5
Modena	110,1	-0,1	104,2	-0,1
Parma	111,8	0,7	99,4	1,1
Piacenza	119,3	-1,9	104,1	-4,3
Ravenna	108,6	-0,3	98,8	0,4
Reggio Emilia	115,8	0,8	105,7	1,9
Rimini	97,1	1,1	95,7	3,0
Emilia Romagna	107,3	-0,1	99,1	0,2

Tabella 4: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Bologna	1.207	4.985	4.026	1.695	1.682	13.596
Ferrara	338	1.298	1.103	665	749	4.154
Forlì - Cesena	341	1.188	1.106	622	711	3.968
Modena	430	2.320	2.605	1.342	1.438	8.136
Parma	394	1.469	1.808	817	973	5.460
Piacenza	151	725	1.019	650	729	3.275
Ravenna	333	1.597	1.075	630	862	4.496
Reggio Emilia	252	1.497	1.829	886	1.186	5.650
Rimini	306	1.161	942	424	356	3.189
Emilia Romagna	3.752	16.240	15.513	7.731	8.687	51.923

Tabella 5: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Bologna	798	2.437	1.591	611	466	5.901
Ferrara	91	502	519	269	285	1.665
Forlì - Cesena	100	309	364	234	198	1.206
Modena	166	639	780	404	298	2.287
Parma	272	845	960	328	289	2.694
Piacenza	81	392	481	223	177	1.354
Ravenna	229	839	489	260	308	2.125
Reggio Emilia	129	601	729	303	284	2.046
Rimini	146	494	448	206	136	1.429
Emilia Romagna	2.011	7.057	6.360	2.838	2.441	20.707

Tabella 6: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Bologna	22,78%	10,66%	11,35%	13,82%	10,29%	12,19%
Ferrara	-9,42%	11,47%	13,38%	19,23%	20,87%	12,61%
Forlì - Cesena	32,61%	19,88%	10,13%	17,99%	10,83%	15,99%
Modena	28,35%	20,98%	8,81%	14,51%	22,16%	16,28%
Parma	17,86%	1,72%	9,93%	4,83%	7,14%	6,86%
Piacenza	9,87%	4,95%	4,34%	1,88%	2,90%	3,89%
Ravenna	14,49%	1,40%	-0,91%	4,27%	4,47%	2,67%
Reggio Emilia	14,84%	20,60%	12,25%	18,17%	17,76%	16,57%
Rimini	7,54%	5,90%	5,92%	14,88%	14,09%	8,06%
Emilia Romagna	16,70%	11,04%	9,16%	12,26%	12,45%	11,27%

Tabella 7: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Bologna	16,77%	9,14%	10,23%	11,65%	7,42%	10,53%
Ferrara	-18,79%	5,62%	17,34%	24,44%	17,10%	11,88%
Forlì - Cesena	55,76%	10,72%	12,77%	36,41%	13,30%	19,03%
Modena	27,77%	14,78%	10,38%	33,18%	9,05%	16,10%
Parma	28,49%	-4,04%	7,05%	-2,65%	9,78%	4,05%
Piacenza	-0,20%	7,47%	8,16%	-11,41%	-9,81%	1,15%
Ravenna	9,82%	1,18%	-6,09%	6,64%	7,80%	1,77%
Reggio Emilia	4,18%	13,69%	5,12%	22,17%	12,34%	10,79%
Rimini	10,15%	9,71%	11,22%	24,08%	40,71%	14,56%
Emilia Romagna	15,17%	6,98%	8,30%	14,22%	9,96%	9,45%

Le quotazioni

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

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
Bologna	2.796	0,06%	1.560	-0,41%
Ferrara	1.215	-0,86%	1.035	-1,58%
Forlì - Cesena	1.582	-0,98%	1.606	-0,85%
Modena	1.596	-2,42%	1.077	-0,28%
Parma	1.635	-1,01%	924	-2,62%
Piacenza	1.516	-0,38%	1.028	-0,12%
Ravenna	1.660	-0,15%	1.436	-0,06%
Reggio Emilia	1.312	0,00%	945	-0,02%
Rimini	2.308	-1,68%	2.297	-0,89%
Emilia Romagna	1.911	-0,63%	1.299	-0,66%

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

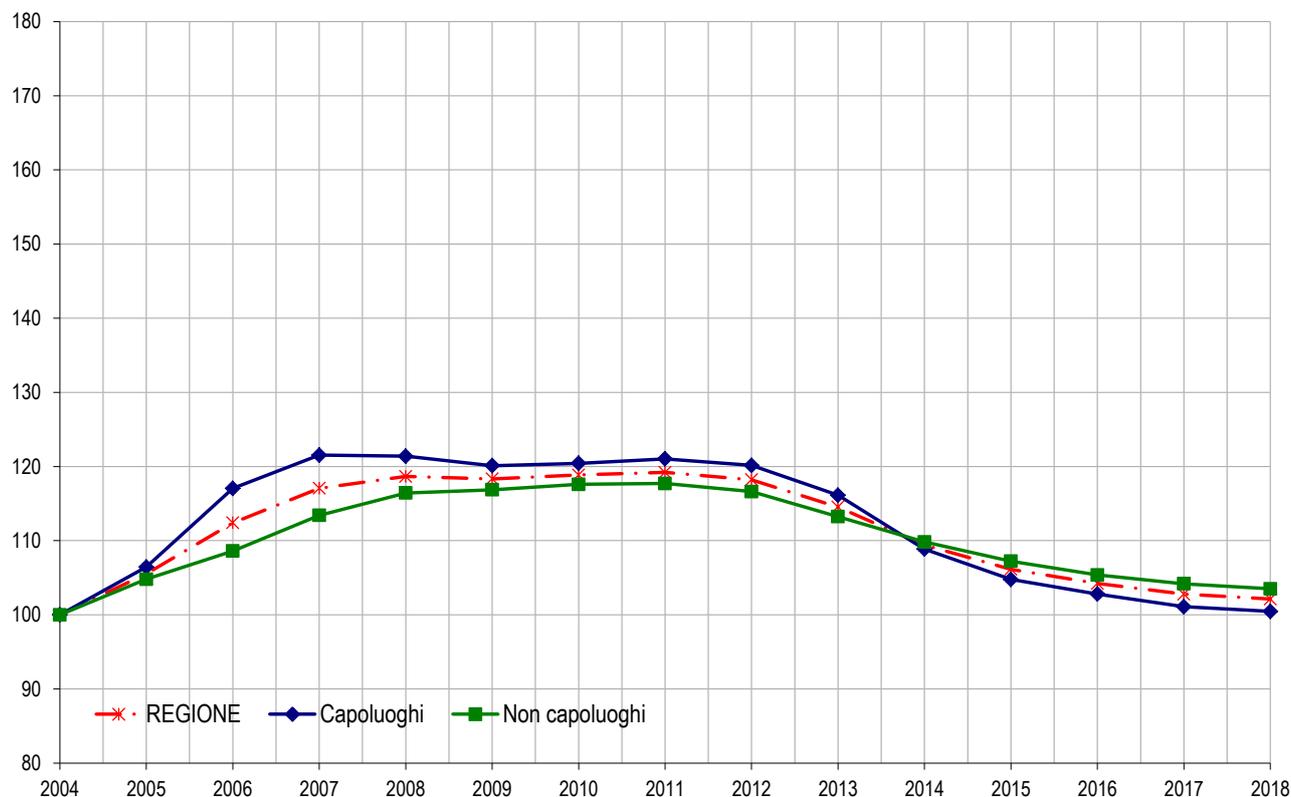
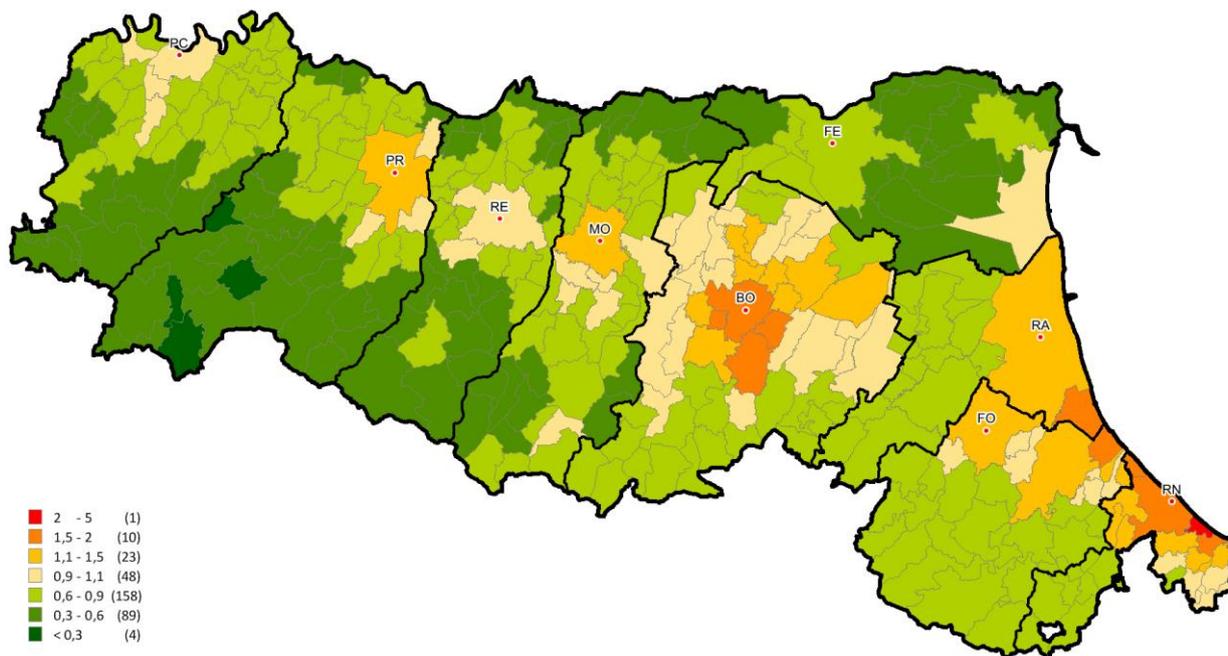


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2018 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Bologna

In questo paragrafo sono analizzati i dati riguardanti il mercato residenziale della provincia di Bologna.

Il territorio è costituito da 55 Comuni ed è stato suddiviso in sette macroaree geografiche, di seguito elencate e rappresentate nella mappa tematica (Figura 8):

- **Bologna:** capoluogo;
- **Montana:** Lizzano in belvedere, Camugnano, Castel di Casio, Castel d'Aiano, Castel del rio, Castiglione dei Pepoli, Fontanelice, Gaggio montano, Grizzana Morandi, Loiano, Monghidoro, Monzuno, San Benedetto val di Sambro, Alto Reno terme.
- **Prima semicintura nord:** Anzola dell'Emilia, Calderara di Reno, Castel Maggiore, Castenaso, Granarolo dell'Emilia.
- **Prima semicintura sud:** Casalecchio di Reno, Pianoro, Sasso Marconi, San Lazzaro di Savena, Zola Predosa.
- **Seconda semicintura nord:** Argelato, Baricella, Bentivoglio, Budrio, Castello d'Argile, Crevalcore, Galliera, Malalbergo, Medicina, Minerbio, Molinella, San Giovanni in Persiceto, Pieve di Cento, Sala Bolognese, San Giorgio di Piano, San Pietro in Casale, Sant'Agata Bolognese,
- **Seconda semicintura sud est:** Borgo Tossignano, Casalfiumanese, Castel Guelfo, Castel San Pietro terme, Dozza, Imola, Monterenzio, Mordano, Ozzano dell'Emilia.
- **Seconda semicintura sud ovest:** Marzabotto, Monte San Pietro, Vergato, Valsamoggia.

La scelta delle aggregazione dei comuni nelle singole macroaree è stata impostata tenendo conto delle condizioni morfologiche e socio-economiche del territorio.

Nella fattispecie, la macroarea "capoluogo" di Bologna è stata identificata nell'intera area urbana del capoluogo, la macroarea "montana" ha trovato connotazione considerando le particolari caratteristiche morfologiche tipiche dell'appennino emiliano, mentre le altre macroaree sono state identificate in via generale come "semicinture" definite in funzione delle proprie condizioni socioeconomiche.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare con approfondimenti sul capoluogo di Bologna.

I dati analizzati e presentati nel focus sono:

- il numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e relative variazioni;
- le quotazioni medie delle abitazioni e le relative variazione.

L'analisi dei dati rilevati indica che la Provincia di Bologna, con 13.596 compravendite (NTN) nel 2018 registra un incremento delle compravendite del 12,2 % per l'intero territorio e del 10,5% per il solo capoluogo; il tutto in linea rispetto al segno positivo (11,3 %) registrato nell'intera regione.

Per quanto concerne l'aspetto economico, analizzato nella Tabella 10, le quotazioni non seguono il trend positivo dell'aumento del volume di scambi, emerge infatti il dato di stabilità registrato in termini assoluti nell'intera provincia (-0,16%).

In Figura 10 si riporta l'andamento IMI per l'intera provincia, per il solo capoluogo di Bologna e per i restanti territori relativamente al periodo compreso tra il 2004 ed il 2018.

Si evidenzia come l'intensità del mercato immobiliare, dopo il calo registrato tra il II semestre 2006 ed il I semestre 2012, tenda a riprendersi con andamento costante.

Come già per le altre maggiori città italiane, si è provveduto a suddividere il territorio del Comune di Bologna in cinque macroaree urbane (Figura 12), intese come aggregati di zone OMI contigue con caratteristiche simili dal punto di vista edilizio, storico o sociale. L'elenco dettagliato delle macroaree, con denominazione e zone OMI che le compongono, è riassunto nelle tabelle dalla 13 alla 17.

Relativamente al numero delle contrattazioni (NTN), in tutte le macroaree urbane, fatta eccezione per la flessione della cintura esterna Sud (-8,2%) si registrano variazioni di segno positivo comprese tra il +5,3% della cintura esterna Nord ed il +23,4% della zona periferica.

Nel complesso gli scostamenti hanno determinato, per l'intero comune di Bologna, un incremento del +10,5%.

Per ciò che concerne l'aspetto economico i valori appaiono stabili con variazioni minime comprese tra il -0,70% della prima cintura esterna Sud ed il +0,81% del centro storico; la variazione complessiva per l'intero Territorio comunale di Bologna si attesta nel +0,27%.

Di seguito (da Tabella 13 a Tabella 17) sono esposti, per ogni macroarea urbana, i medesimi indicatori "NTN", IMI, quotazioni medie, variazioni e differenziale quotazioni già espressi nelle tabelle 11 e 12.

La provincia – Bologna

Figura 8: Macroaree provinciali di Bologna

Capoluogo	(1)
Montana	(14)
Prima Semicintura Nord	(5)
Prima Semicintura Sud	(5)
Seconda Semicintura Nord	(17)
Seconda Semicintura Sud-Est	(9)
Seconda Semicintura Sud-Ovest	(4)

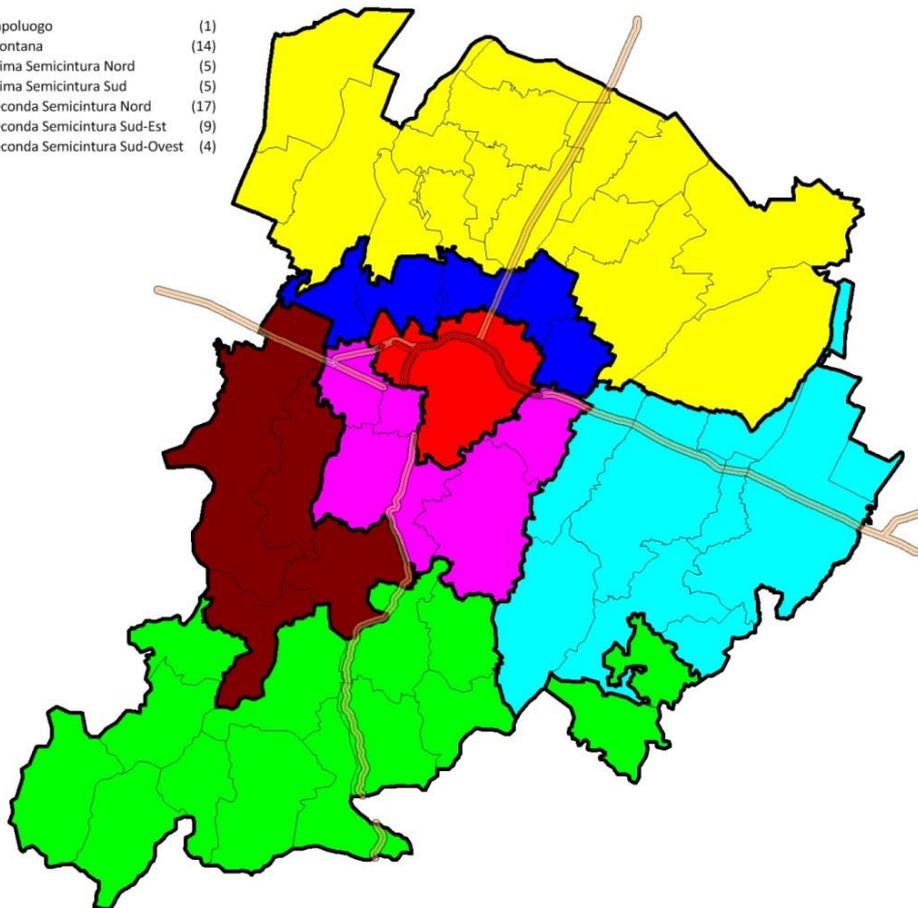


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Prima semicintura nord	944	5,8%	6,9%	2,74%	0,14
Prima semicintura sud	1.533	20,9%	11,3%	2,51%	0,43
Seconda semicintura nord	2.389	18,1%	17,6%	2,54%	0,38
Seconda semicintura sud-est	1.563	12,9%	11,5%	2,26%	0,25
Seconda semicintura sud-ovest	636	5,1%	4,7%	1,99%	0,09
Montana	629	4,0%	4,6%	1,20%	0,05
Capoluogo Bologna	5.901	10,5%	43,4%	2,62%	0,24
Provincia di Bologna	13.596	12,2%	100,0%	2,39%	0,25

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

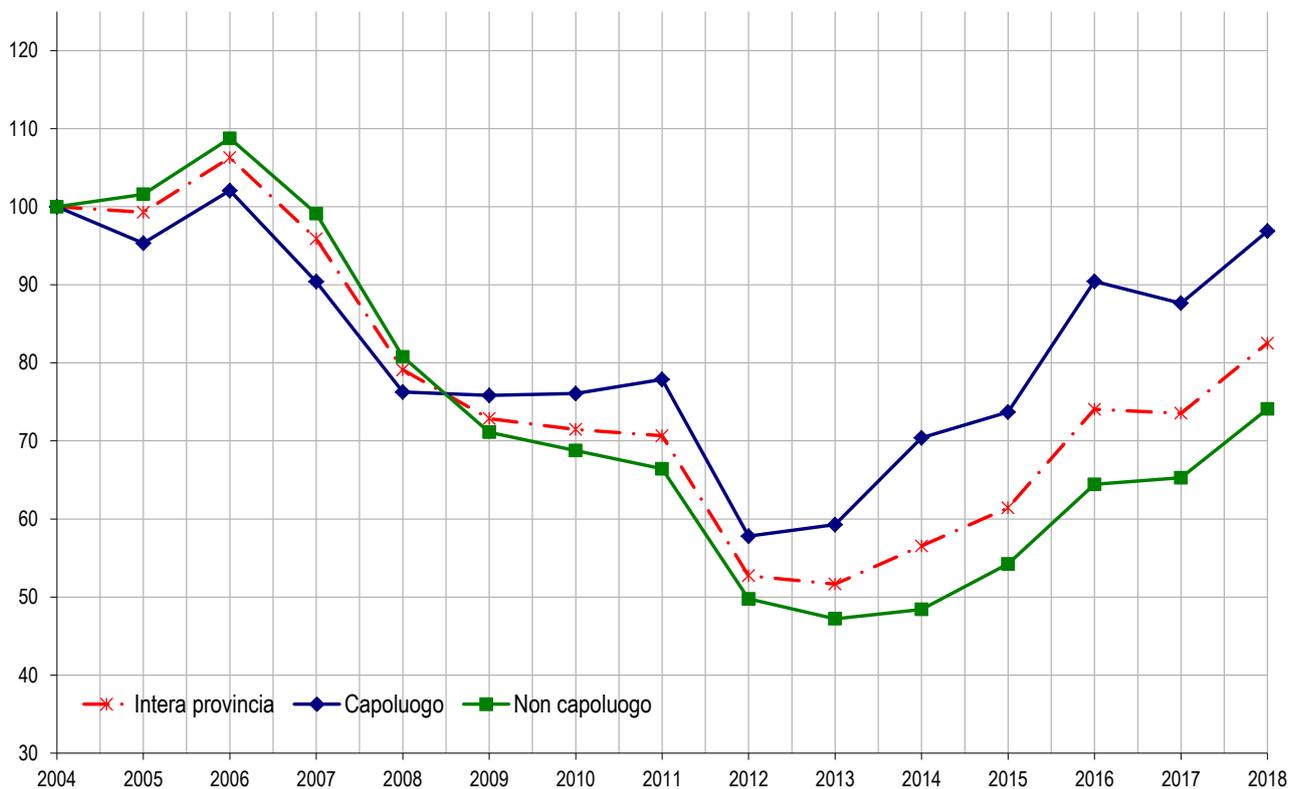


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

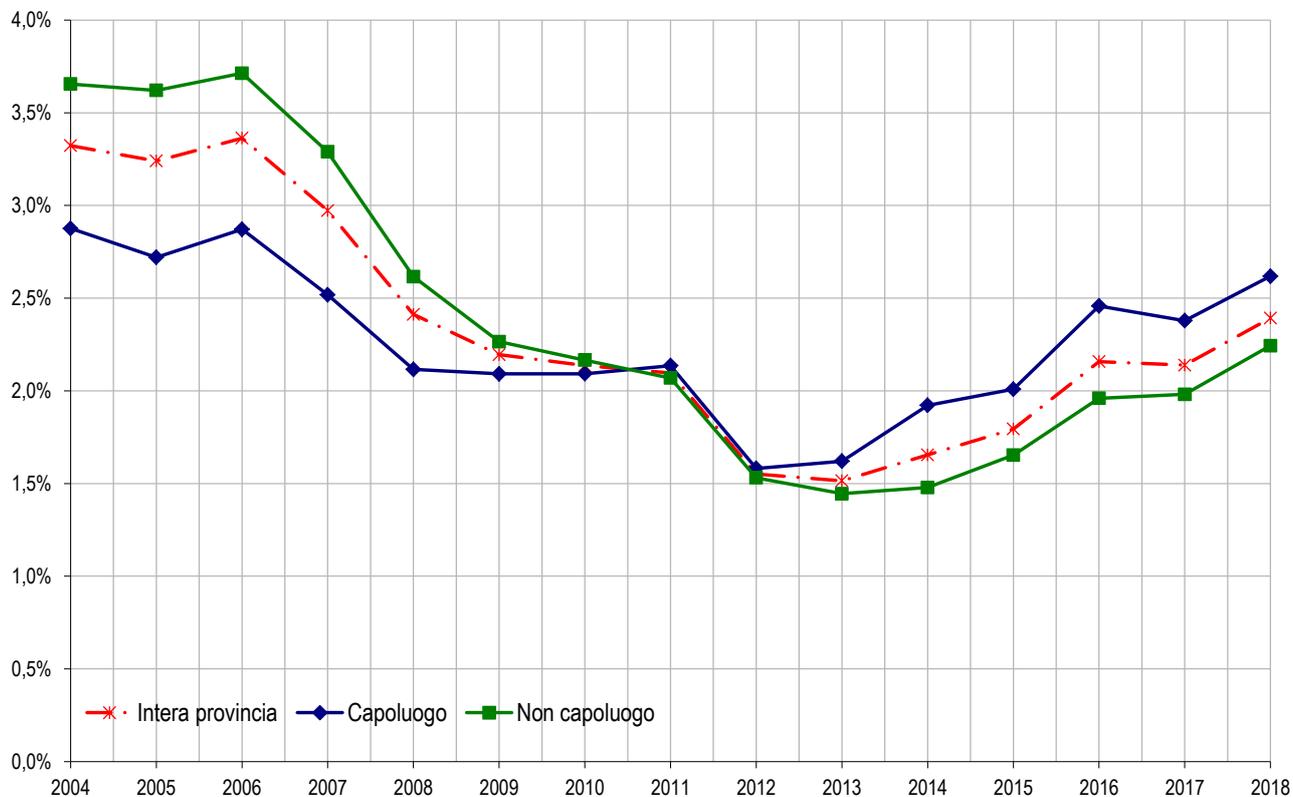
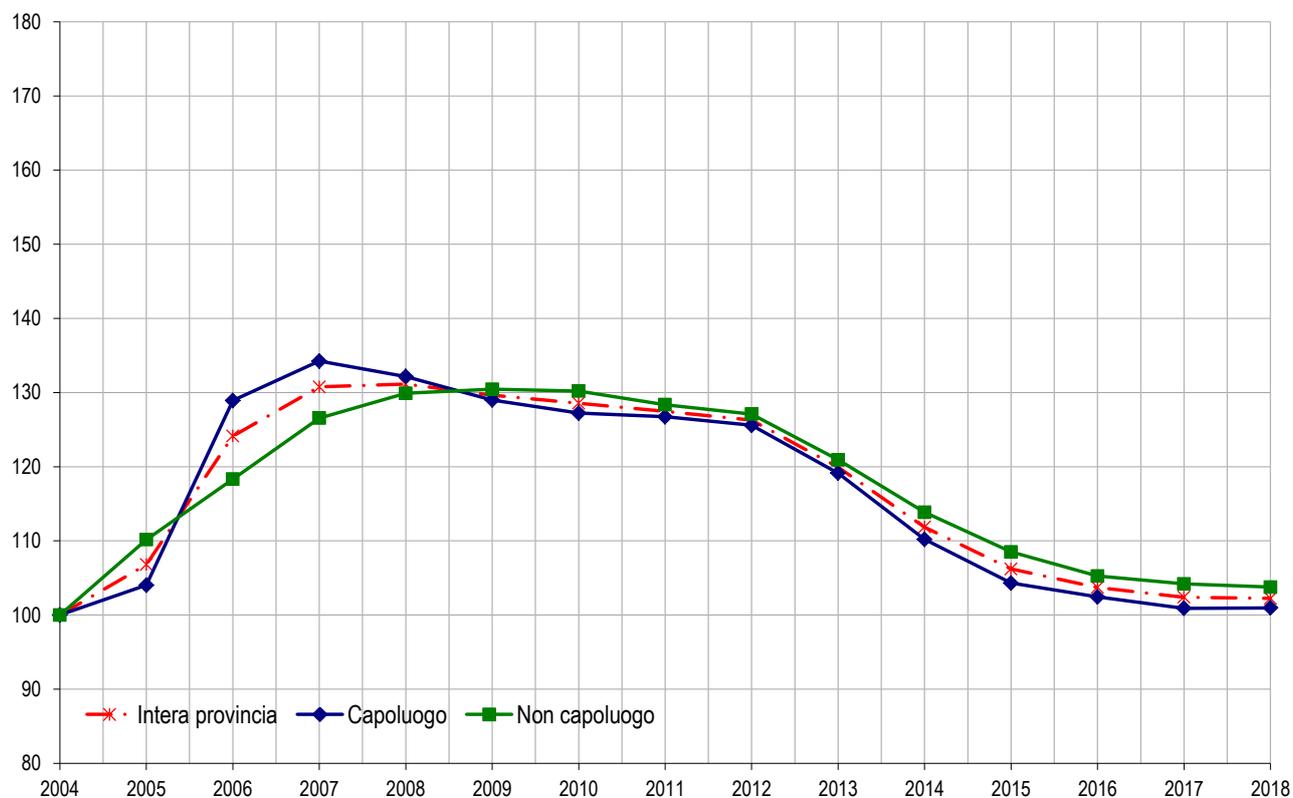


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Prima semicintura nord	1.719	-0,50%	99,0
Prima semicintura sud	2.287	0,39%	106,6
Seconda semicintura nord	1.414	-0,94%	104,9
Seconda semicintura sud-est	1.478	0,06%	101,4
Seconda semicintura sud-ovest	1.394	0,55%	106,2
Montana	1.077	-2,54%	102,0
Capoluogo Bologna	2.796	0,06%	101,0
Provincia di Bologna	2.050	-0,16%	102,2

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



Il comune – Bologna

Figura 12: Macroaree urbane di Bologna

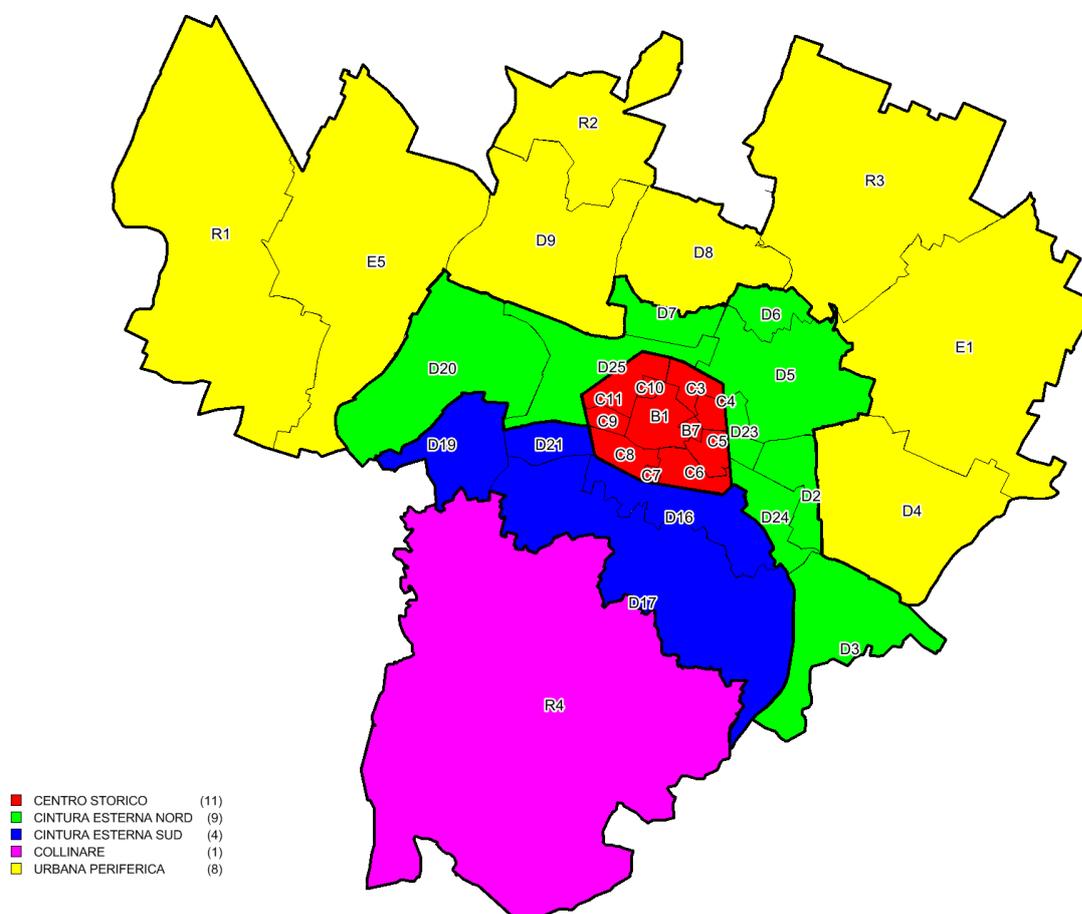


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree Urbane	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per comune	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Centro storico	1.113	11,6%	18,9%	2,74%	0,27
Cintura esterna Nord	2.184	5,3%	37,0%	2,57%	0,12
Cintura esterna Sud	564	-8,2%	9,6%	2,15%	-0,19
Zona collinare	27	14,4%	0,4%	2,83%	0,37
Zona periferica	2.013	23,4%	34,1%	2,78%	0,52
ND	2	0,0%	0,0%	1,72%	1,72
Comune di Bologna	5.901	10,5%	100,0%	2,62%	0,24

Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana

Macroaree Urbane	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Differenziale quotazioni 2018 (rispetto alla media comunale)
Centro storico	2.954	0,81%	1,09
Cintura esterna Nord	2.604	0,45%	0,96
Cintura esterna Sud	3.531	-0,70%	1,30
Zona collinare	4.425	0,00%	1,64
Zona periferica	2.366	0,20%	0,87
ND	0	0,00%	0,00
Comune di Bologna	2.706	0,27%	1

Figura 13: Distribuzione NTN 2018 nelle zone OMI

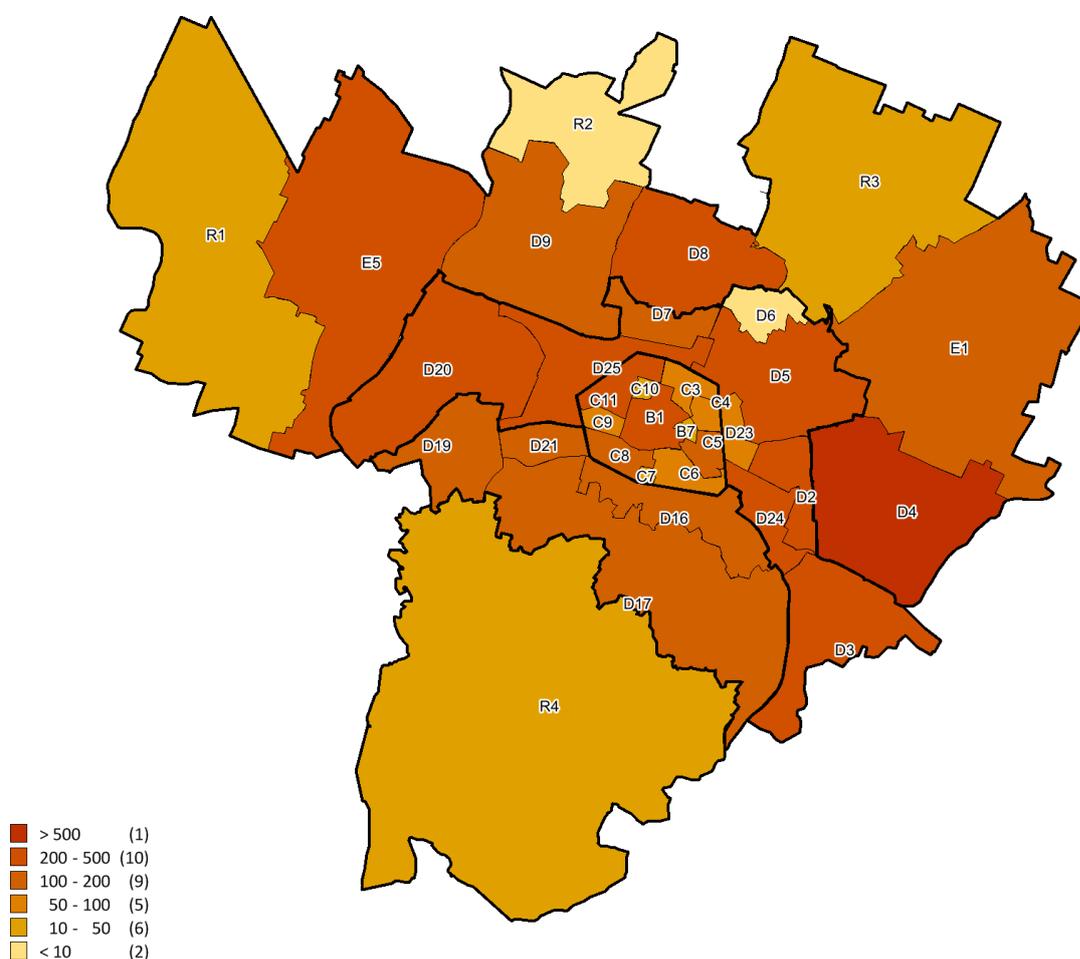


Figura 14: Distribuzione IMI 2018 nelle zone OMI

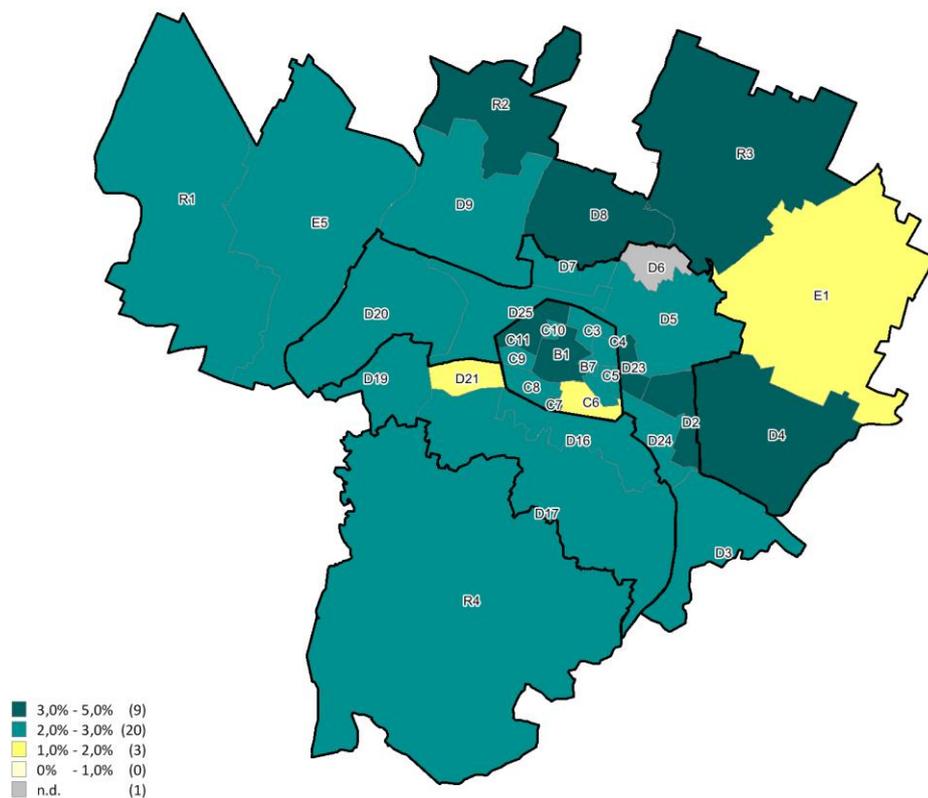


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2018 nelle zone OMI

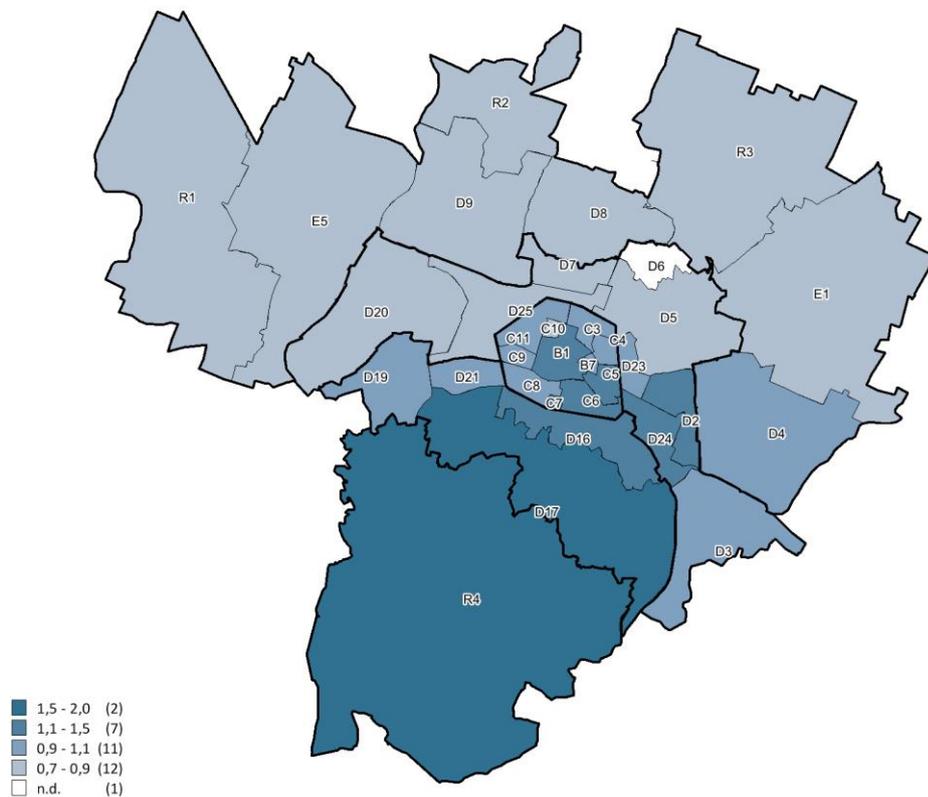


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	CENTRO STORICO CERCHIA DEI MILLE NO UNI E STR.MAGGIORE	223	27,0%	3,03%	3.442	1,7%
B7	ZAMBONI CASTELTIALTO ALDROVANSI SAN VITALE	24	-17,8%	2,60%	2.892	-1,1%
C3	IRNERIO CENTOTRECENTO MOLINE RIGHI P.ZZA OTTO AGOSTO INDIPENDENZA V.LI MASINI E PICHAT	97	-12,5%	2,58%	2.717	0,0%
C4	CENTOTRECENTO IRNERIO P.ZZA DI PORTA SAN DONATO V.LE FILOPANTI SAN VITALE PETRONI	55	0,0%	2,79%	2.558	-1,9%
C5	SAN VITALE VIALE ERCOLANI PIAZZA CARDUCCI DANTE SANTO STEFANO GUERRAZZI PIAZZA ALDROVANDI	122	16,3%	2,85%	3.250	1,0%
C6	QUARTIERE GALVANI: SANTO STEFANO P.ZZA DI PORTA S. STEFANO VIALI GOZZADINI E PANZACCHI SAVENELLA TOVAGLIE D'AZEGLIO	89	-12,3%	1,86%	3.525	-0,2%
C7	QUARTIERE GALVANI MURA DI PORTA CASTIGLIONE: D'AZEGLIO TOVAGLIE SAVENELLA MURA DI PORTA CASTIGLIONE	31	63,2%	3,50%	3.067	0,0%
C8	QUARTIERE MALPIGHI SARAGOZZA: SANT'ISAIA VIALI PEPOLI ALDINI D'AZEGLIO BARBERIA	117	61,2%	2,63%	2.608	4,9%
C9	QUARTIERE MALPIGHI: S.FELICE GRADA VICINI S.ISAIA S.FRANCESCO MALPIGHI	78	2,0%	2,44%	2.833	-1,7%
C10	QUARTIERE MARCONI PORTO: MILLE GALLIERA RIVA RENO MARCONI	35	-10,7%	2,22%	2.408	0,7%
C11	QUARTIERE MARCONI	242	13,7%	3,23%	2.529	0,8%
	Centro storico	1.113	11,6%	2,74%	2.954	0,8%

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Cintura esterna Nord

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
D2	SAN VITALE MURRI	267	19,7%	3,15%	3.180	-0,3%
D3	SAN RUFFILLO EST	270	6,8%	2,61%	2.825	0,1%
D5	SAN DONATO	473	13,4%	2,40%	2.440	0,3%
D6	FIERA	ND	ND	ND	ND	ND
D7	MATTEOTTI P.ZZA UNITA`	148	30,0%	2,35%	2.217	2,3%
D20	SAFFI S. VIOLA	485	-3,3%	2,63%	2.280	1,2%
D23	V.LE FILOPANTI MASSARENTI ZANOLINI STAZIONE S. VITALE	64	17,2%	3,08%	2.504	0,2%
D24	MURRI EST	205	-21,3%	2,31%	3.405	0,0%
D25	STAZIONE FILOPANTI VIA DEL CHIU	272	8,5%	2,59%	2.433	0,3%
	Cintura esterna Nord	2.184	5,3%	2,57%	2.604	0,5%

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Cintura esterna Sud

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
D16	PEDECOLLINARE	135	-18,0%	2,12%	4.000	-1,7%
D17	PEDECOLLINARE E SEMICOLLINARE	175	-0,6%	2,44%	4.220	0,0%
D19	STADIO FUNIVIA	130	1,6%	2,22%	3.045	-2,1%
D21	SARAGOZZA	124	-14,6%	1,81%	2.790	0,9%
	Cintura esterna Sud	564	-8,2%	2,15%	3.531	-0,7%

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Zona collinare

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
R4	AGRICOLA SUD	27	14,4%	2,83%	4.425	0,0%
	Zona collinare	27	14,4%	2,83%	4.425	0,0%

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Zona periferica

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
D4	MAZZINI FOSSOLO	716	25,3%	3,12%	2.600	1,0%
D8	BOLOGNINA	474	50,8%	3,67%	2.465	0,4%
D9	MARCO POLO PESCAROLA	165	35,6%	2,20%	2.000	1,3%
D22	CORTICELLA	185	6,3%	2,20%	2.293	-0,1%
E1	ROVERI PILASTRO	101	1,2%	1,69%	2.122	0,3%
E5	BORGO PANIGALE BIRRA CASTELDEBOLE	301	-3,5%	2,43%	2.223	-2,0%
R1	AGRICOLA NORD OVEST	32	70,0%	2,84%	2.450	0,0%
R2	AGRICOLA NORD	9	200,0%	3,36%	2.275	0,0%
R3	AGRICOLA NORD EST	30	83,8%	3,14%	2.250	0,0%
	Zona periferica	2.013	23,4%	2,78%	2.366	0,2%

FOCUS provinciale - Ferrara

In questo paragrafo sono analizzati i dati riguardanti il mercato residenziale della provincia di Ferrara.

Il territorio provinciale è costituito da 23 Comuni ed è stato suddiviso in sette macroaree geografiche, con caratteristiche territoriali simili, di seguito elencate e rappresentate nella mappa tematica (Figura 16):

- Alto Ferrarese;
- Comacchio;
- Ferrara;
- Porzione Centrale;
- Porzione Centro Sud;
- Porzione Nord Est;
- Unione dei Comuni Terre e Fiumi.

Tale ripartizione è stata eseguita mediante l'accorpamento di comuni omologhi per caratteristiche geografiche, socio economiche ed ambientali, che influenzano di fatto i valori del mercato residenziale immobiliare.

Il numero di transazioni normalizzate (NTN) della provincia (Tabella 18) per l'anno 2018, pari a 4.154 NTN, ha fatto registrare un incremento percentuale pari al +12,6% rispetto alle transazioni del 2017. Dall'analisi delle singole macroaree si nota che i dati, se pur tutti positivi, mostrano un andamento non omogeneo tra loro, con variazioni comprese tra un minimo del +4,1% della macroarea "Comacchio" ad un massimo del +40,9% registrata nella macroarea "Unione dei Comuni Terre e Fiumi".

Per quanto concerne l'aspetto economico, analizzato nella Tabella 19, le quotazioni non seguono il trend positivo dell'aumento del volume di scambi, al contrario registrano un calo generalizzato per tutta la provincia. La diminuzione percentuale delle quotazioni, infatti registra un ribasso sul dato provinciale del -1,31%; con valori compresi in una forbice che va dallo 0,0% della macroarea "Porzione Centrale" al -2,81% della macroarea "Comacchio".

In valore assoluto, le quotazioni medie più elevate rimangono quelle di "Comacchio" con €/mq. 1.496, di "Ferrara" e "Alto Ferrarese" con rispettivamente €/mq. 1.215 ed €/mq. 963, per contro le quotazioni più basse si registrano nella macroarea "Unione dei Comuni Terre e Fiumi" con €/mq. 716.

Le Figure 17 e 18, che rappresentano le serie storiche dei numeri indici dell'NTN e IMI, mettono in relazione i dati dell'intera Provincia, del Capoluogo e dei restanti Comuni, evidenziando la continuità del trend positivo del volume delle compravendite residenziali.

Il confronto delle Figure 17 e 19 (serie storica NTN e Quotazioni) mette in evidenza due tendenze differenti: il prolungato calo delle quotazioni, che dal 2012 si protrae anche nell'anno in esame, a fronte di una apprezzabile ripresa del numero delle transazioni (NTN) che ha portato il volume di scambio a livelli pressoché pari agli anni 2011/12.

La Tabella 20 permette di individuare l'andamento degli indicatori nel territorio comunale di Ferrara evidenziando l'articolazione dei dati nelle 28 zone in cui il comune capoluogo è stato suddiviso.

Relativamente al numero di transazioni normalizzate (NTN) si rileva che, l'andamento del mercato immobiliare del territorio comunale, è complessivamente in crescita registrando un +12,6%. Tale aumento non è omogeneo in tutte le zone, anzi si rilevano valori negativi nella zona del centro storico (B4), nella semicentrale Fascia est (C2), nella zona periferica del Polo Chimico (D9), e in alcune frazioni.

Il maggior numero di scambi si rileva nella zona centrale B4 (397 transazioni), seguita dalle zone semicentrali C3 e C2 (rispettivamente 281 e 153 transazioni).

Per quanto riguarda l'aspetto economico, le quotazioni medie hanno indicato variazioni in diminuzione rispetto a quelle registrate nell'anno precedente; tali scostamenti hanno infatti determinato un calo complessivo, per l'intero territorio comunale, del -0,7%.

In termini di apprezzamento, è sempre il centro storico (zona B4) a conservare il ruolo principale, con una quotazione pari ad €/mq. 1.928, a seguire troviamo la zona periferica D13 (prima cintura urbana Est) e la semicentrale C2, rispettivamente €/mq. 1.622 ed €/mq. 1.592

La provincia – Ferrara

Figura 16: Macroaree provinciali di Ferrara

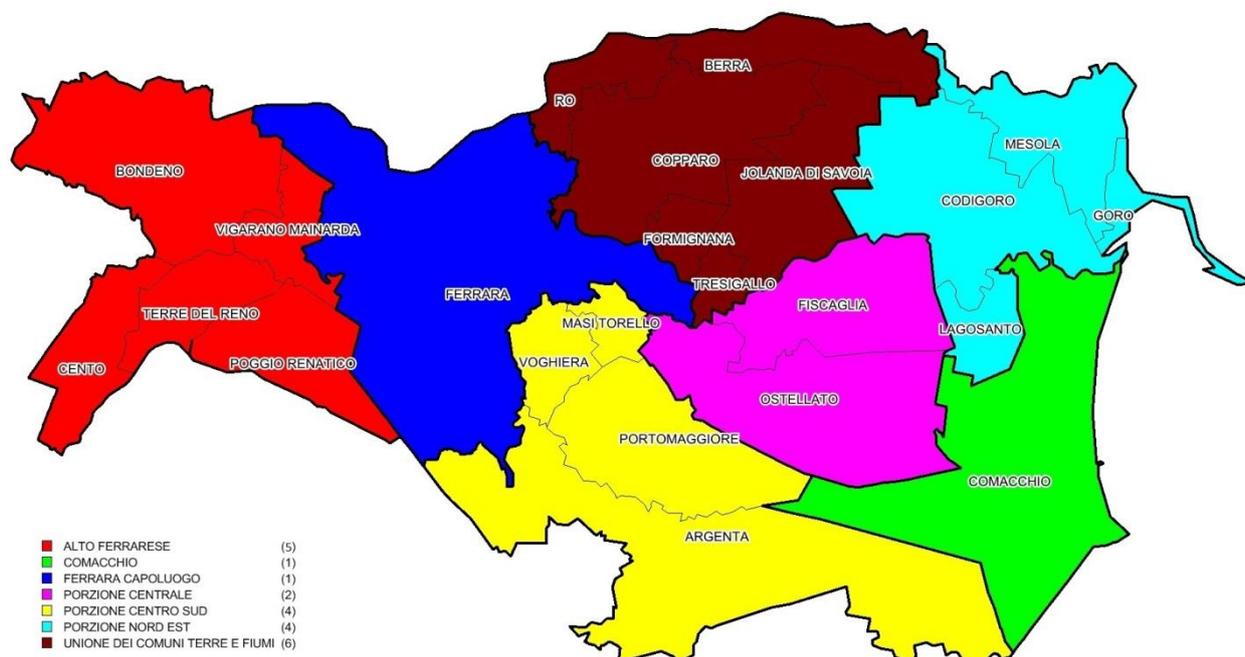


Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
ALTO FERRARESE	720	8,3%	17,3%	1,82%	0,14
COMACCHIO	774	4,1%	18,6%	1,83%	0,07
PORZIONE CENTRALE	117	16,6%	2,8%	1,33%	0,19
PORZIONE CENTRO SUD	354	20,5%	8,5%	1,68%	0,28
PORZIONE NORD EST	214	20,3%	5,1%	1,37%	0,23
UNIONE DEI COMUNI TERRE E FIUMI	309	40,9%	7,4%	1,53%	0,45
FERRARA CAPOLUOGO	1.665	11,9%	40,1%	2,15%	0,23
Provincia di FERRARA	4.154	12,6%	100,0%	1,85%	0,21

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

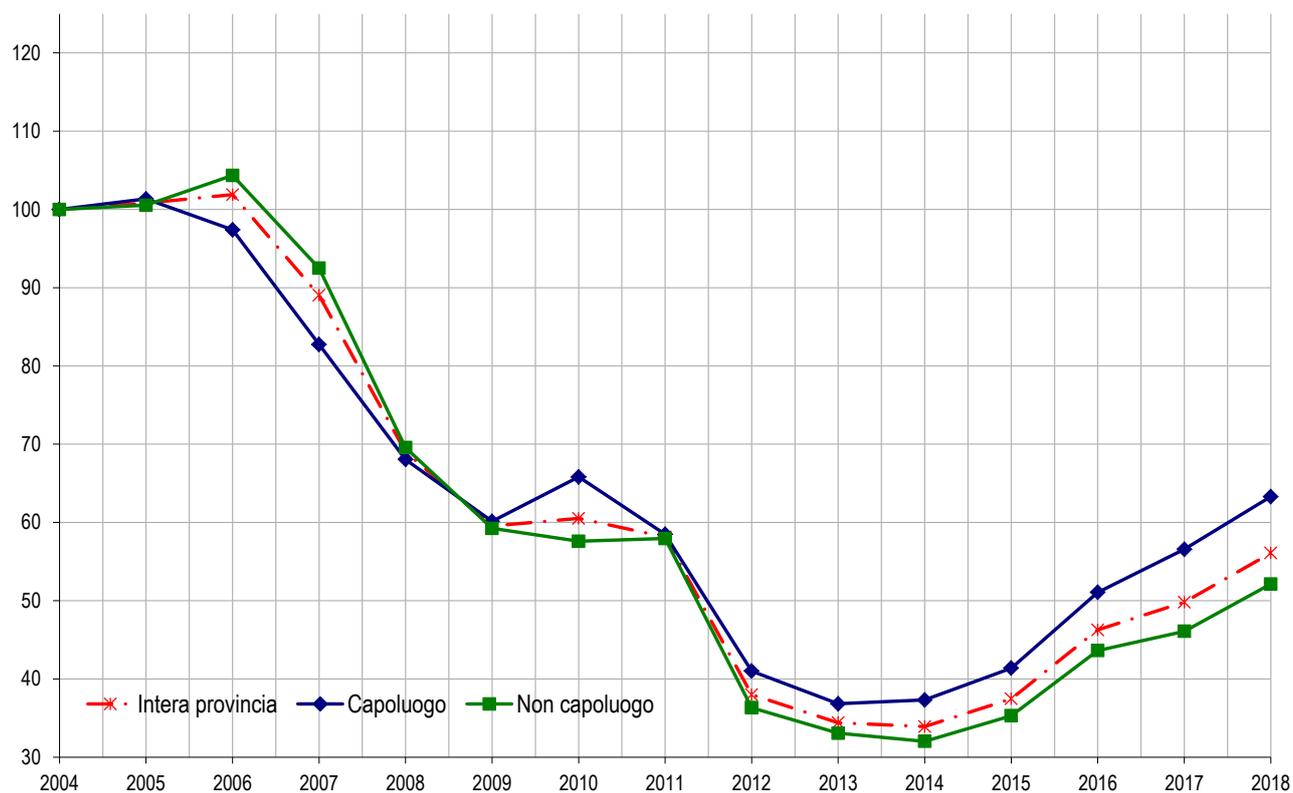


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

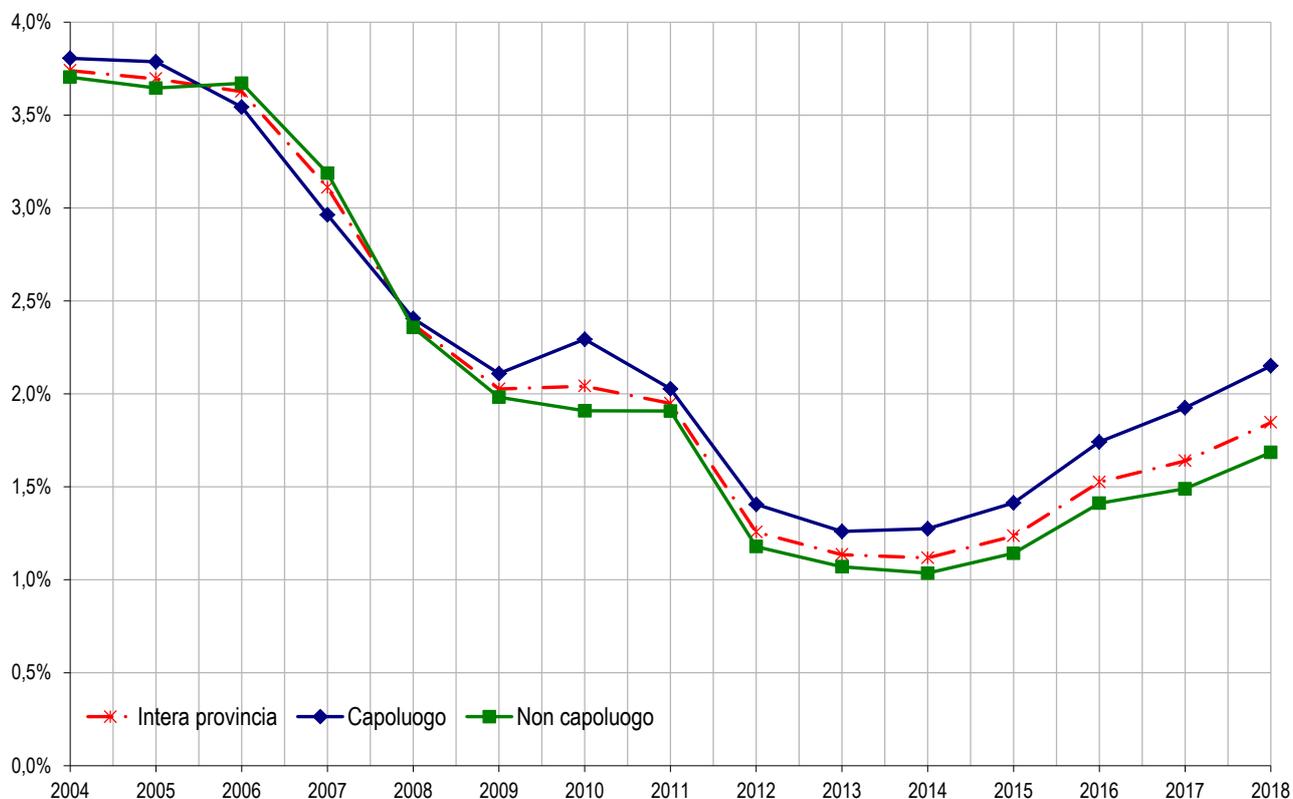
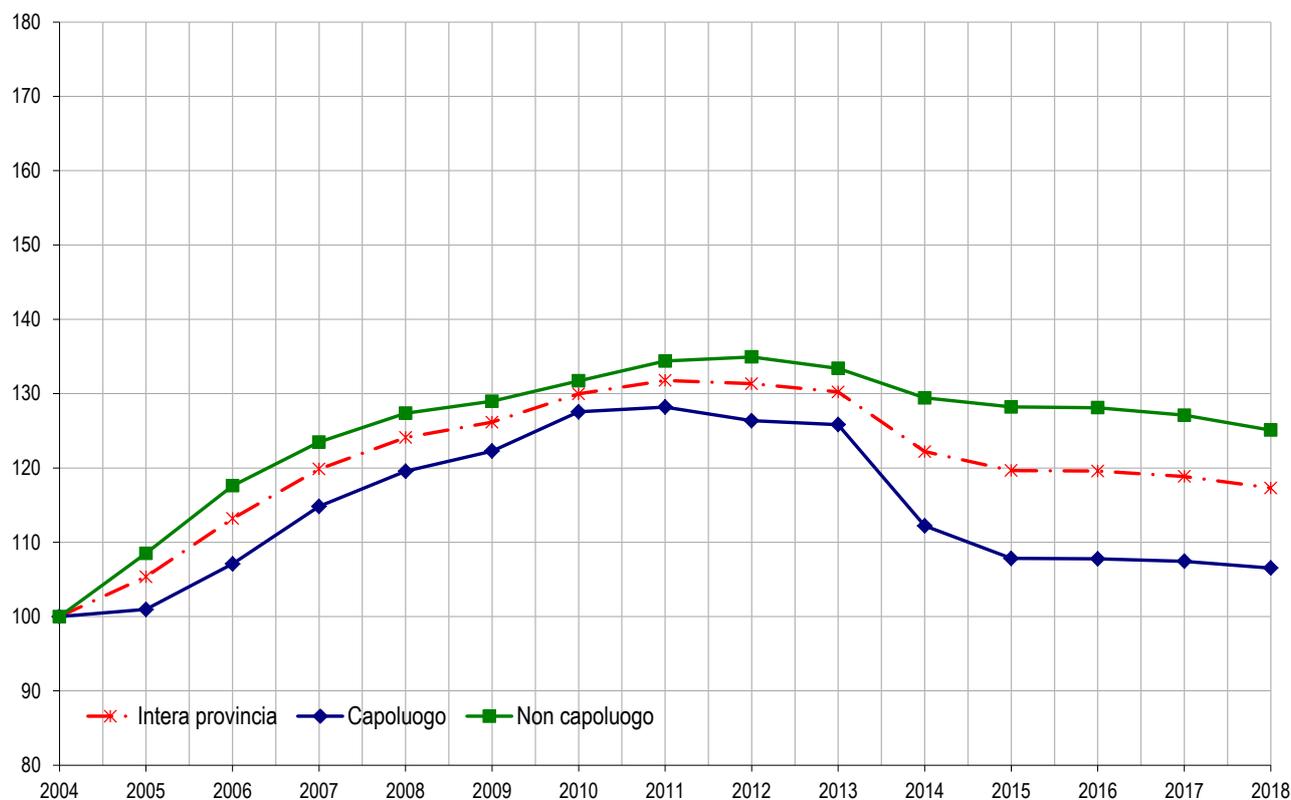


Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
ALTO FERRARESE	963	-0,16%	52,2
COMACCHIO	1.496	-2,81%	42,0
PORZIONE CENTRALE	767	0,00%	53,1
PORZIONE CENTRO SUD	813	-0,97%	63,9
PORZIONE NORD EST	829	-0,28%	74,1
UNIONE DEI COMUNI TERRE E FIUMI	716	-2,44%	63,4
FERRARA CAPOLUOGO	1.215	-0,86%	63,3
Provincia di FERRARA	1.097	-1,31%	56,1

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



Il comune – Ferrara

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Ferrara

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2018	Variazione % 2017/18	2018	€/m ² 2018	Variazione % 2017/18
B4	CITTA' ENTRO LE MURA	397	-1,0%	2,28%	1.928	-0,9%
B5	QUARTIERI GIARDINO E ARIANUOVA	68	105,6%	2,48%	1.250	0,0%
C2	FASCIA EST OLTRE LE MURA DA VIA PANNONIUS A VIA SAN MAURELIO	153	-10,6%	2,10%	1.592	-1,5%
C3	FASCIA SUD OLTRE LE MURA DA VIA PONTE DI CALDIROLO A VIA GIUSEPPE SARAGAT	281	7,7%	2,11%	1.375	0,0%
C4	ZONA STAZIONE FERROVIARIA - DA CORSO ISONZO A VIA GRAMICIA	80	47,4%	2,45%	1.033	0,0%
D10	MIZZANA, ARGINONE	47	15,1%	2,44%	1.208	0,0%
D11	PRIMA CINTURA SUD OVEST DAL PO DI PRIMARO A VIA ALDO FERRARESI	40	21,1%	2,18%	1.217	0,0%
D12	BARCO, PONTELAGOSCURO, VIA VALLELUNGA	103	1,3%	1,64%	1.004	-0,4%
D13	PRIMA CINTURA URBANA EST DA VIA DEI CALZOLAI AL PO DI PRIMARO	79	10,2%	2,46%	1.622	-1,3%
D9	POLO CHIMICO E PICCOLA MEDIA INDUSTRIA	5	-58,3%	2,25%	988	0,0%
E10	FRANCOLINO	29	87,1%	2,95%	1.150	0,0%
E11	CASAGLIA	13	150,0%	4,17%	917	0,0%
E12	QUARTESANA	5	50,2%	1,35%	1.150	0,0%
E14	BOARA	9	-45,5%	1,93%	1.300	-1,0%
E15	GAIBANELLA, SANT'EGIDIO, GAIBANA	15	-9,4%	1,89%	1.044	0,0%
E16	BAURA	12	0,0%	3,31%	1.150	0,0%
E18	SAN MARTINO	61	91,7%	4,50%	1.304	-3,2%
E19	SAN BARTOLOMEO IN BOSCO	11	-16,5%	1,21%	1.044	0,0%
E20	MONTALBANO	10	42,0%	2,75%	1.044	0,0%
E21	TORRE FOSSA, FOSSANOVA SAN MARCO, FOSSANOVA SAN BIAGIO	15	25,0%	2,19%	1.269	-3,3%
E22	CORLO, MALBORGHETTO DI CORREGGIO, CORREGGIO	8	6,7%	2,34%	913	-0,5%
E23	CONA, COCOMARO DI CONA, COCOMARO DI FOCOMORTO	17	23,0%	1,56%	1.419	-2,6%
E4	FONDO RENO, BORGO SCOLINE	3	-61,5%	1,16%	1.044	0,0%
E5	FOSSA D'ALBERO, SABBIONI, PESCARA	4	112,5%	1,63%	917	0,0%
E6	FOCOMORTO	3	200,0%	1,51%	1.422	-2,4%
E7	POROTTO, CASSANA	35	29,0%	1,49%	1.294	-1,4%
E9	DENORE, VILLANOVA DI DENORE	5	16,8%	1,18%	917	0,0%
R1	ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI	131	40,5%	1,71%	867	0,0%
nd	nd	27	141,6%	3,22%	0	nd
	FERRARA	1.665	12,6%	2,15%	1.395	-0,7%

FOCUS provinciale – Forlì Cesena

In questo paragrafo sono analizzati i dati riguardanti il mercato residenziale della provincia di Forlì-Cesena.

Il territorio provinciale, costituito da 30 Comuni, è stato suddiviso in sette macroaree geografiche, di seguito elencate e rappresentate nella mappa tematica sotto riportata (Figura 20):

- **Appennino centrale:** Bagno di Romagna, Civitella di Romagna, Galeata, Santa Sofia e Verghereto;
- **Cesena e Valle del Rubicone:** Cesena, Gambettola, Gatteo, Longiano, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone;
- **Cesenatico;**
- **Colline del Savio:** Borghi, Mercato saraceno, Montiano, Roncofreddo, Sarsina e Sogliano al Rubicone;
- **Colline Forlivesi:** Bertinoro, Castrocaro Terme e Terra del Sole, Forlimpopoli, Meldola e Predappio;
- **Forlì:** capoluogo;
- **Vallata del Montone:** Dovadola, Modigliana, Portico e San Benedetto, Premilcuore, Rocca San Casciano e Tredozio.

Tale suddivisione è avvenuta mediante l'accorpamento di comuni omologhi per caratteristiche geografiche e socio economiche, ritenute di interesse ai fini della presente trattazione.

Il numero di transazioni normalizzate (NTN) della provincia forlivese (Tabella 21) per l'anno 2018, pari a 3.968 NTN, ha fatto registrare un incremento percentuale pari al +16% rispetto alle transazioni del 2017. Dall'analisi delle singole macroaree si nota che i dati, tutti positivi, registrano un andamento non omogeneo tra loro, con variazioni comprese tra un minimo del +4,2 delle "Colline forlivesi" ad un massimo del +35,5% dell'"Appennino centrale". Tali dati evidenziano che anche nel 2018, così come nel 2017, l'interesse degli acquirenti è migrato verso le colline, che hanno infatti registrato gli incrementi maggiori.

Per quanto concerne l'aspetto economico, analizzato nella Tabella 22, le quotazioni non seguono il trend positivo dell'aumento del volume di scambi, al contrario continuano a registrare, come nel 2017, un calo generalizzato per tutta la provincia. La diminuzione percentuale delle quotazioni, infatti registra un ribasso per la provincia forlivese del -0,9%; tra le varie macroaree il calo è compreso in una forbice che va dal -0,1% delle "Colline del Savio" al -1,8% di "Cesenatico".

In valore assoluto, le quotazioni medie più elevate rimangono quelle di Cesenatico con €/mq. 2.700, di "Cesena e Valle del Rubicone" e "Forlì capoluogo" con rispettivamente €/mq. 1.598 ed €/mq. 1.582, per contro le quotazioni più basse si registrano nella "Vallata del Montone" con €/mq. 1.080, la medesima registrata lo scorso anno.

L'osservazione delle serie storiche dei numeri indici dell'NTN (Figura 21) e delle quotazioni (Figura 23) mettono in evidenza due tendenze differenti: il prolungato calo delle quotazioni, che dal 2011 si protrae anche nell'anno in esame, a fronte di una apprezzabile ripresa del numero delle transazioni (NTN) che ha portato il volume di scambio a livelli pressoché pari agli anni 2010/11.

Il focus sul mercato del comune di Forlì (capoluogo provinciale) permette di individuare l'andamento degli indicatori all'interno del territorio comunale, evidenziando l'articolazione dei dati nelle otto zone in cui il comune capoluogo è stato suddiviso.

La Tabella 23 riporta i dati relativi al numero di transazioni normalizzate, alla quotazione media e alla sua variazione percentuale per ciascuna zona rispetto all'anno 2017.

Relativamente al numero di transazioni normalizzate (NTN) si rileva che, l'andamento del mercato immobiliare del territorio comunale, è complessivamente in crescita registrando un +19,0%, in linea con la tendenza dell'intera Provincia. Tale incremento è particolarmente marcato nella zona "suburbana E2", dove si registra un incremento del +76,7% (pari a 70 transazioni), seguono la zona "centrale B3" e quella "periferica D2" che registrano entrambe un + 33,8%. L'unica zona che ha segnato una diminuzione, pari a - 15,9%, è la zona "suburbana E3".

Per quanto riguarda l'aspetto economico, le quotazioni medie continuano a registrare variazioni in diminuzione seguendo, anch'esse, la tendenza dell'intera Provincia; tali scostamenti hanno infatti determinato un calo complessivo, per l'intero territorio comunale, del -1,3%: quelli più significativi si sono riscontrati nella zona "centrale B3" (-3,7%) e in quella "semicentrale C1" (-2,0%).

In termini di apprezzamento non è più il centro storico a detenere il ruolo principale, ma bensì la zona "semicentrale C1" che, con una quotazione pari ad €/mq. 1.647, oltrepassa quella della zona "centrale B3", pari ad €/mq. 1.638. A seguire troviamo le zone periferiche D3 e D4, rispettivamente €/mq. 1.609 ed €/mq 1.569.

La provincia – Forlì Cesena

Figura 20: Macroaree provinciali di Forlì Cesena

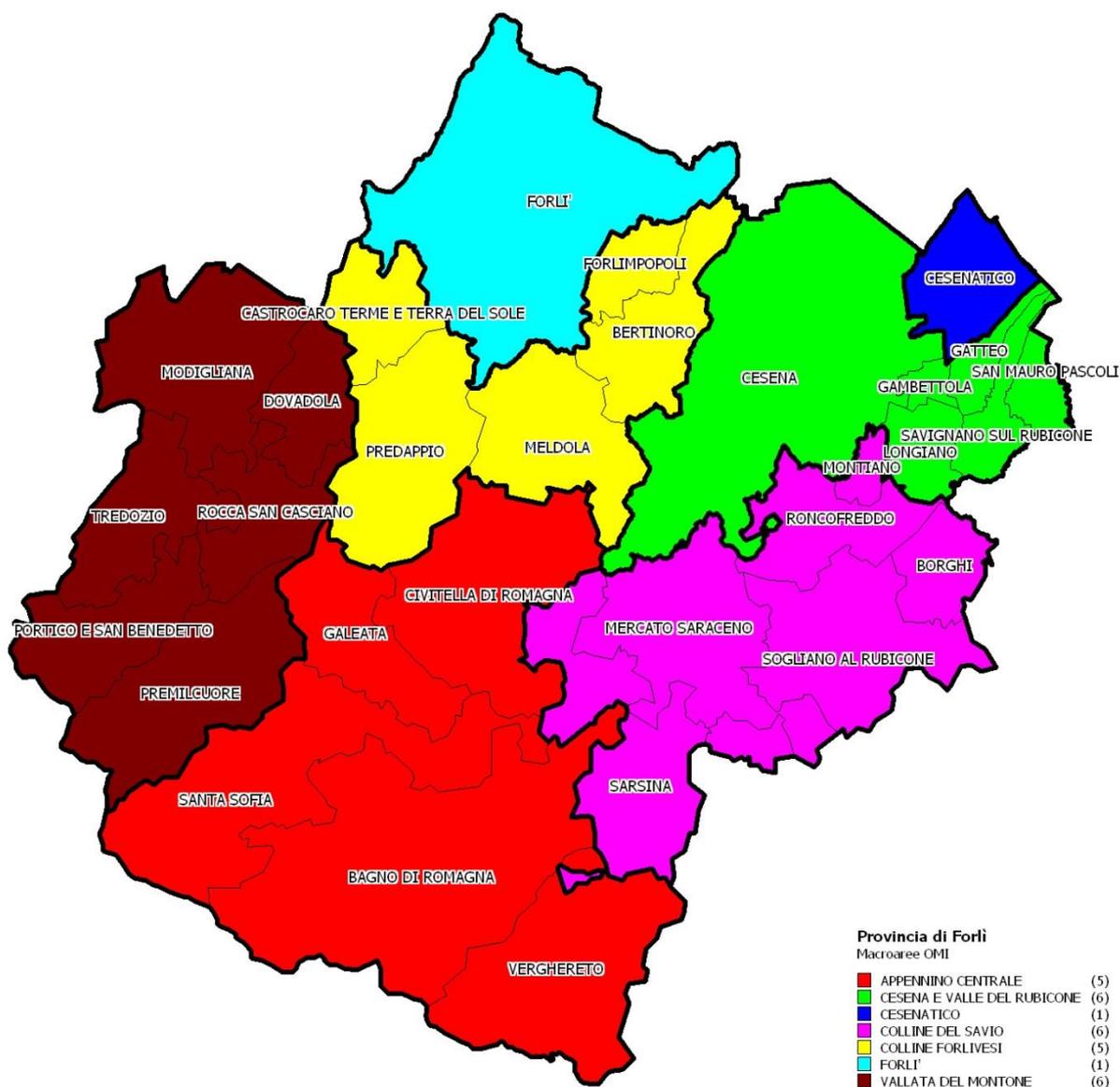


Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
APPENNINO CENTRALE	150	35,5%	3,8%	1,18%	0,31
CESENA E VALLE DEL RUBICONE	1.457	15,8%	36,7%	1,99%	0,27
CESENATICO	404	8,3%	10,2%	2,07%	0,15
COLLINE DEL SAVIO	226	30,1%	5,7%	1,83%	0,42
COLLINE FORLIVESI	441	4,2%	11,1%	1,79%	0,07
VALLATA DEL MONTONE	85	22,6%	2,1%	1,09%	0,20
FORLÌ - CAPOLUOGO	1.206	19,0%	30,4%	2,01%	0,32
FORLÌ - CESENA	3.968	16,0%	100,0%	1,89%	0,26

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

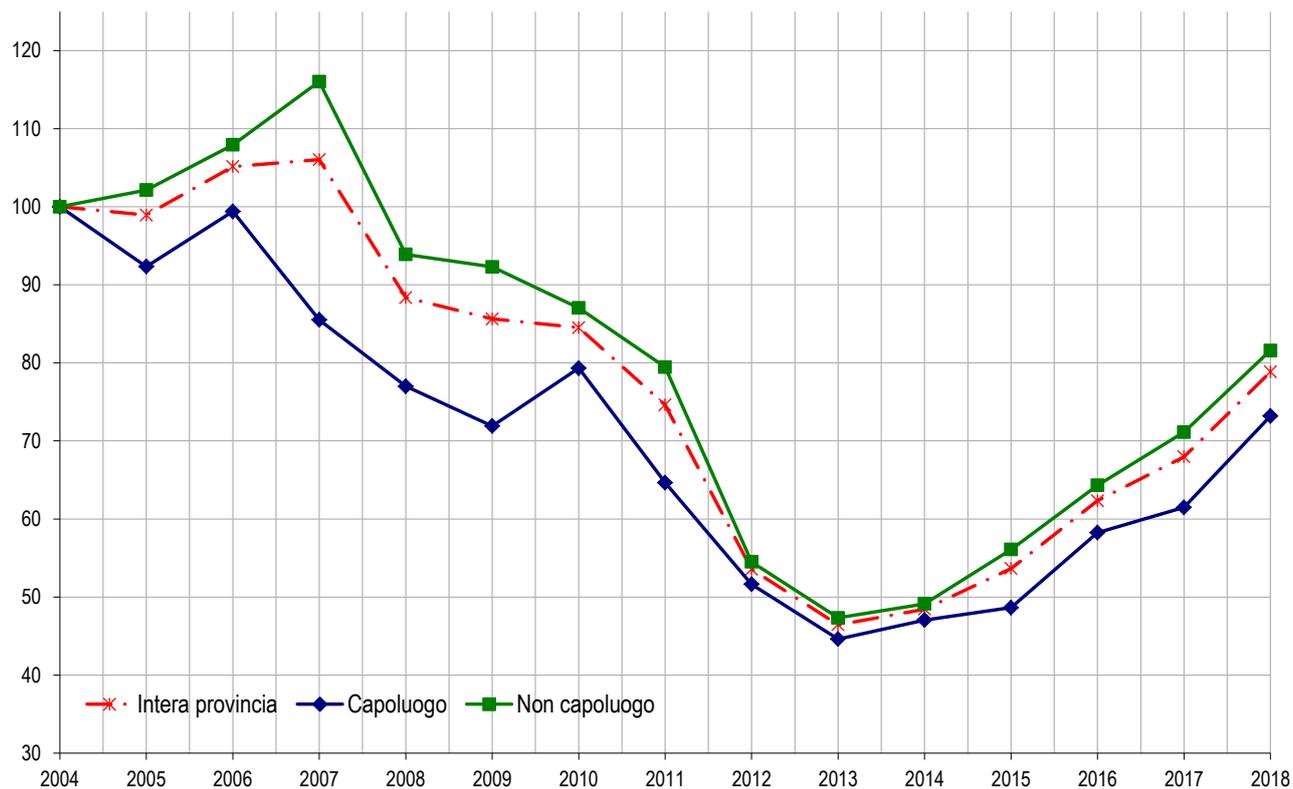


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

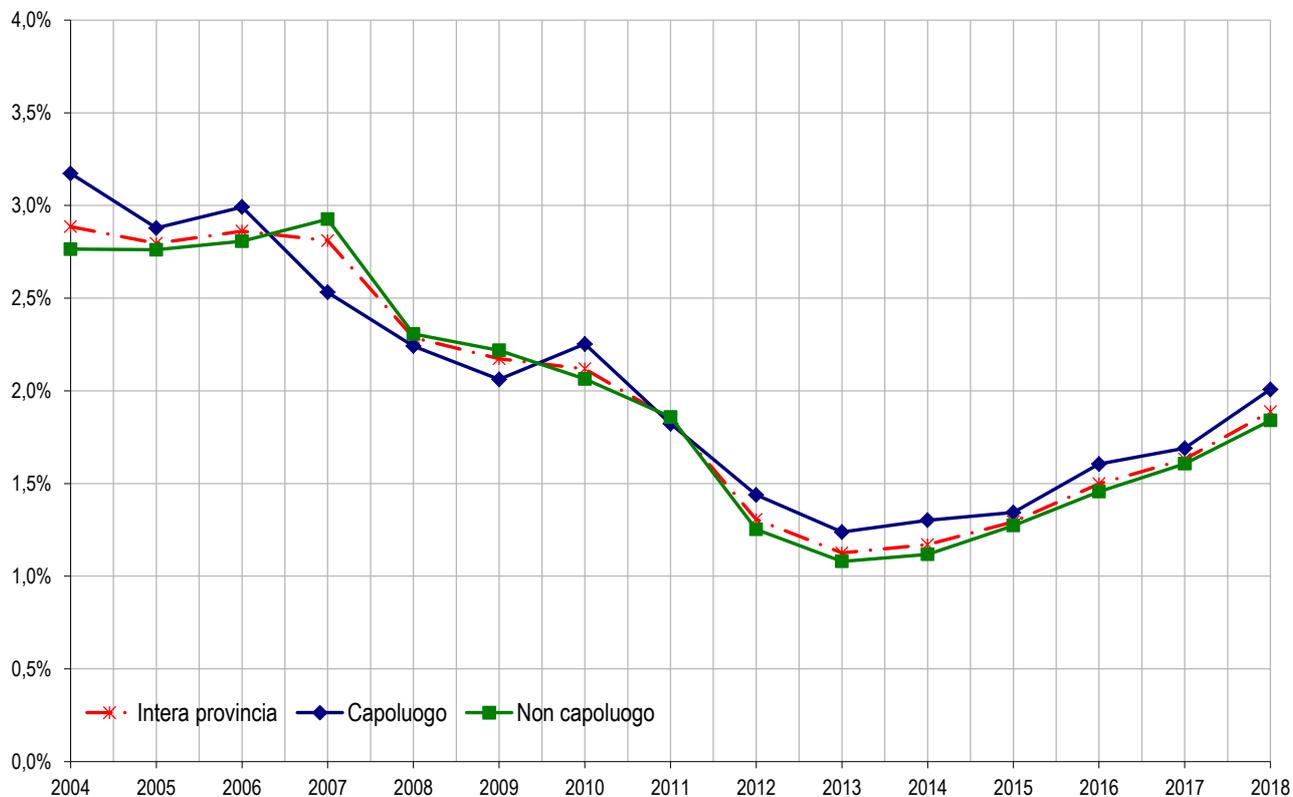
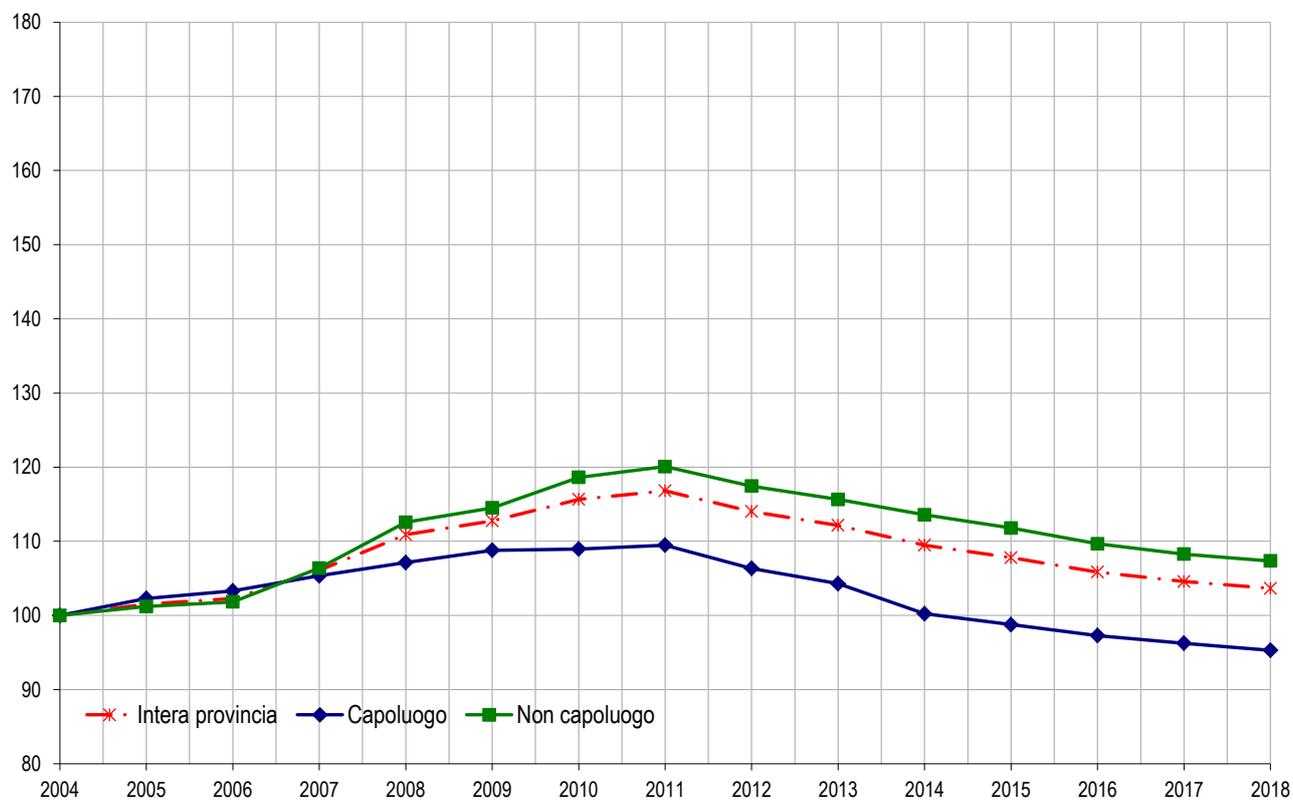


Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
APPENNINO CENTRALE	1.149	0,1%	105,5
CESENA E VALLE DEL RUBICONE	1.598	-0,8%	100,4
CESENATICO	2.700	-1,8%	136,8
COLLINE DEL SAVIO	1.222	-0,1%	101,1
COLINE FORLIVESI	1.362	-0,6%	103,2
VALLATA DEL MONTONE	1.080	0,0%	99,9
FORLI' CAPOLUOGO	1.582	-1,0%	95,3
FORLI' - CESENA	1.599	-0,9%	103,6

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



Il comune – Forlì

Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Forlì

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2018	Variazione % 2017/18	2018	€/m ² 2018	Variazione % 2017/18
B3	CENTRO STORICO	175	33,8%	2,33%	1.638	-3,7%
C1	PORTA SCHIAVONIA, VIALE V. VENETO, STAZIONE, MUSICISTI, GRANDI ITALIANI, BUSSECCHIO, CA' OSSI, PARCO URBANO, PORTA RAVALDINO	428	13,6%	2,28%	1.647	-2,0%
D2	PIEVEACQUEDOTTO, SAN GIORGIO, CORIANO	42	33,9%	2,30%	1.558	0,0%
D3	RONCO, CARPENA, SAN MARTINO IN STRADA, GRISIGNANO, VECCHIAZZANO	195	19,5%	1,94%	1.609	-0,6%
D4	OSPEDALETTO, PIANA, FORO BOARIO, CAVA, ROMITI	215	29,5%	2,06%	1.569	0,2%
E2	MAGLIANO, COLLINA, SAN LORENZO IN NOCETO, MASSA, LADINO, ROVERE, SAN VARANO, IL QUATTRO, VILLAGRAPPA, VILLANOVA	70	76,7%	1,48%	1.500	-0,6%
E3	S. TOME', VILAFRANCA, BRANZOLINO, RONCADELLO, BARISANO, BAGNOLO, CARPINELLO, PIEVEQUINTA, LA CASERMA, SAN LEONARDO, VILLA SELVA	80	-15,9%	1,21%	1.525	0,0%
R1	REG. AG. N. 4 PIANURA FORLIVESE E CESENATE: RAVALDINO	1	nd	1,23%	0	nd
	nd	0	nd	nd	0	nd
	FORLÌ' CAPOLUOGO	1.206	19,0%	2,01%	1.596	-1,3%

FOCUS provinciale - Modena

La sezione è dedicata all'analisi del mercato dell'intero territorio della provincia di Modena, con un focus specifico sul capoluogo comunale.

La provincia modenese, costituita da 47 comuni, è stata suddivisa in 8 macroaree comprensive del capoluogo, graficamente individuate in Figura 8, di seguito elencate:

- **Appennino Panaro** Guiglia, Montese, Zocca;
- **Appennino Secchia** Frassinoro, Montefiorino, Palagano, Polinago, Prignano sulla Secchia;
- **Bassa Modenese** Camposanto, Cavezzo, Concordia sulla Secchia, Finale Emilia, Medolla, Mirandola, San Felice sul Panaro, San Possidonio, San Prospero;
- **Frignano** Fanano, Fiumalbo, Lama Mocogno, Montecreto, Pavullo nel Frignano, Pievepelago, Riolunato, Serramazzoni, Sestola;
- **Modena** comune capoluogo;
- **Pedemontana** Castelnuovo Rangone, Castelvetro di Modena, Fiorano Modenese, Formigine, Maranello, Marano sul Panaro, Sassuolo, Savignano sul Panaro, Spilamberto, Vignola;
- **Pianura Panaro** Bastiglia, Bomporto, Castelfranco Emilia, Nonantola, Ravarino, San Cesario sul Panaro;
- **Pianura Secchia** Campogalliano, Carpi, Novi di Modena, Soliera.

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.

Con 8.136 transazioni normalizzate relative al segmento residenziale registrate nel corso dell'anno 2018, la provincia modenese rappresenta l'1,2% dell'intero mercato nazionale e il 15,7% di quello regionale. Il solo comune capoluogo assorbe una quota delle compravendite residenziali pari al 28,1% del mercato provinciale (complessivamente 2.287 NTN), in cospicuo aumento rispetto al 2017 (+16,1%).

La Tabella 24 riporta le informazioni aggregate riscontrate in ciascuna macroarea provinciale, riferite alla numerosità di transazioni, alla distribuzione delle compravendite all'interno della provincia oltre all'indicatore dell'intensità del mercato immobiliare (IMI) e relative differenze rispetto al 2017.

Le compravendite del comparto residenziale mostrano complessivamente un aumento sostanziale sull'intero territorio provinciale (+16,3% NTN), che si riscontra anche nelle singole macroaree, con incremento massimo nelle macroaree Appennino Panaro (+25,4%) e Pianura Secchia (+24,1%) e minimo nella macroarea Frignano (+8,2%). Anche l'osservazione delle serie storiche relative alla dinamicità del mercato (Figura 25 e 26) sottolinea per il 2018, il maggior volume di scambi relativo a tutto il territorio provinciale, ed in particolare per il capoluogo allinea il dato a quello dell'anno 2007 in cui si manifestò la forte crisi del panorama immobiliare.

La distribuzione del NTN sulle macroaree provinciali è legata alla effettiva appetibilità del territorio: le maggiori quote di transazioni si registrano nelle macroaree "Modena Capoluogo" (28,1%), "Pedemontana" (25,5%), e "Pianura Secchia" (16,6%), che contengono le realtà comunali più rappresentative in termini di densità demografica e occupazionale (rispettivamente Modena capoluogo, Formigine/Maranello/Sassuolo e Carpi); le percentuali meno consistenti di volumi scambiati si rilevano, invece, nell'ambito territoriale appenninico.

Nel panorama delle quotazioni illustrato in Tabella 25 si riscontra, invece, una sostanziale stabilità con minime percentuali di scostamento rispetto alla variazione media provinciale (-1,00%) oscillanti da -2,40% nella macroarea del capoluogo e +0,80% nella macroarea Bassa Modenese.

Con riferimento alla quotazione media provinciale (€/m² 1.207), si rileva che il capoluogo (€/m² 1.596), in calo rispetto all'anno precedente, e le zone appartenenti alla fascia territoriale espansiva dello stesso risultano particolarmente apprezzate (macroarea Pedemontana €/m² 1.258 (-0,20%) e macroarea Pianura Panaro €/m² 1.219 (+0,40%). Quotazioni sensibilmente inferiori si registrano, invece, sui territori minori che comprendono le aree maggiormente distanti e disagiate (a sud le macroaree appenniniche, a nord quelle lesionate dal sisma).

Si precisa che in seguito agli eventi sismici del maggio 2012 che hanno interessato alcuni comuni della provincia di Modena (ricadenti principalmente nelle macroaree Bassa Modenese, Pianura Panaro e Pianura Secchia), la pubblicazione delle quotazioni medie è stata sospesa a partire dal semestre in cui si è verificato l'evento.

Dal II semestre 2016, le rilevazioni hanno consentito la progressiva, ma ancora parziale pubblicazione delle quotazioni (in alcune zone e per alcune tipologie di parte dei comuni rientranti nel cratere); in tali comuni, quindi, l'osservazione del primo semestre rilevato dopo la sospensione viene estesa a tutti i semestri precedenti privi di rilevazione.

Laddove la rilevazione risulta ancora totalmente assente, ai fini statistici, in luogo delle quotazioni mancanti è stata attribuita l'ultima quotazione disponibile (I semestre 2012).

La Tabella 26 esamina l'andamento del mercato immobiliare del territorio comunale modenese, suddiviso in 19 zone omogenee (zone OMI) comprensive di una zona rurale.

Nel 2018 il comune capoluogo assorbe una quota delle compravendite relative al segmento residenziale pari al 28,1% del mercato provinciale (complessivamente 2.287 NTN) ed evidenzia una cospicua ripresa delle contrattazioni rispetto all'anno precedente (+16,1%). All'interno del territorio comunale, i maggiori volumi di scambi (43% circa del totale) si riscontrano complessivamente nell'area semicentrale e di prima espansione a sud della via Emilia (zone OMI C7 - C8 - D27 - D28), e nel centro storico che con 246 NTN assorbe singolarmente il 10,75% delle transazioni normalizzate dell'intero comune, in aumento del 28,9% rispetto al 2017. In termini assoluti, il maggior numero di transazioni normalizzate si riscontra nella zona D27 (292 NTN pari al 12,75% degli scambi avvenuti in ambito comunale in aumento del 22,0% rispetto all'anno precedente); analogamente si registrano 265 NTN nella zona C8 (11,60% degli scambi con un incremento del 12,6%), 222 NTN nella zona D28 (9,69% degli scambi con un incremento del 6,2%) e 212 NTN nella zona C7 (9,27% degli scambi con un incremento del 20,6%). In controtendenza le zone D32 e D33, che raccolgono i quartieri di prima espansione a nord della via Emilia, e le località frazionali (zone E4, E5, E6) in cui le compravendite registrano saldi negativi. Nelle restanti zone gli scostamenti, seppur rilevanti in termini percentuali (sia positivi che negativi), di fatto si traducono in variazioni esigue in termini di numerosità assoluta.

Per il periodo analizzato, la quotazione media comunale è in calo del 1,8% rispetto al 2017; tutte le zone dell'ambito comunale seguono il trend negativo, con la massima contrazione rilevata nella zona D28 (-4,8%), ad eccezione della zona D27 che, in controtendenza, manifesta un leggero incremento (+2,2%).

In termini di apprezzamento, il centro storico (zona B3) detiene il ruolo dominante con una quotazione pari a 2.703 €/m², seguito dalla zona semicentrale sud (C8) con 1.981 €/m² e dalla zona semicentrale nord (C7) con 1.754 €/m²; 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 (zone E7-E8-E9).

La provincia – Modena

Figura 24: Macroaree provinciali di Modena

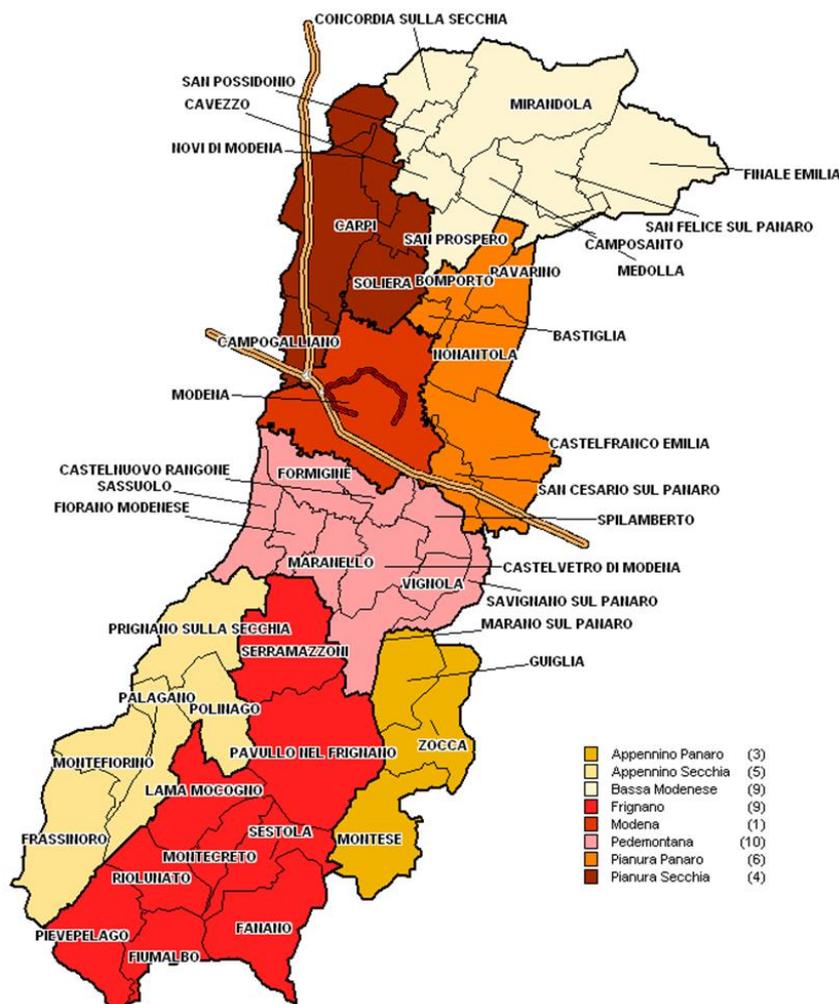


Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
APPENNINO PANARO	140	25,4%	1,7%	1,12%	0,23
APPENNINO SECCHIA	119	16,6%	1,5%	0,93%	0,13
BASSA MODENESE	759	18,9%	9,3%	1,74%	0,27
FRIGNANO	507	8,2%	6,2%	1,24%	0,09
PEDEMONTANA	2.077	14,3%	25,5%	2,30%	0,28
PIANURA PANARO	894	11,9%	11,0%	2,47%	0,26
PIANURA SECCHIA	1.352	24,1%	16,6%	2,66%	0,51
MODENA CAPOLUOGO	2.287	16,1%	28,1%	2,39%	0,33
Provincia di MODENA	8.136	16,3%	100,0%	2,13%	0,29

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

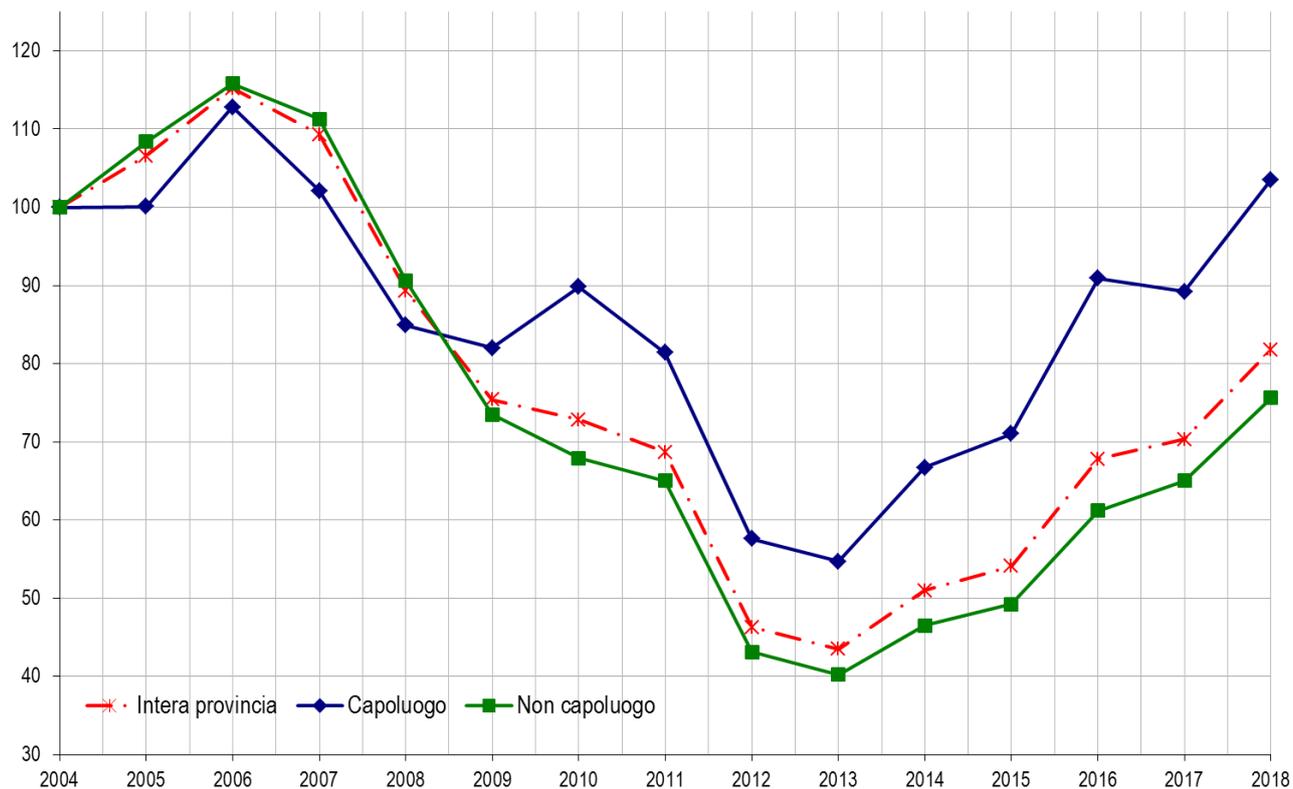


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

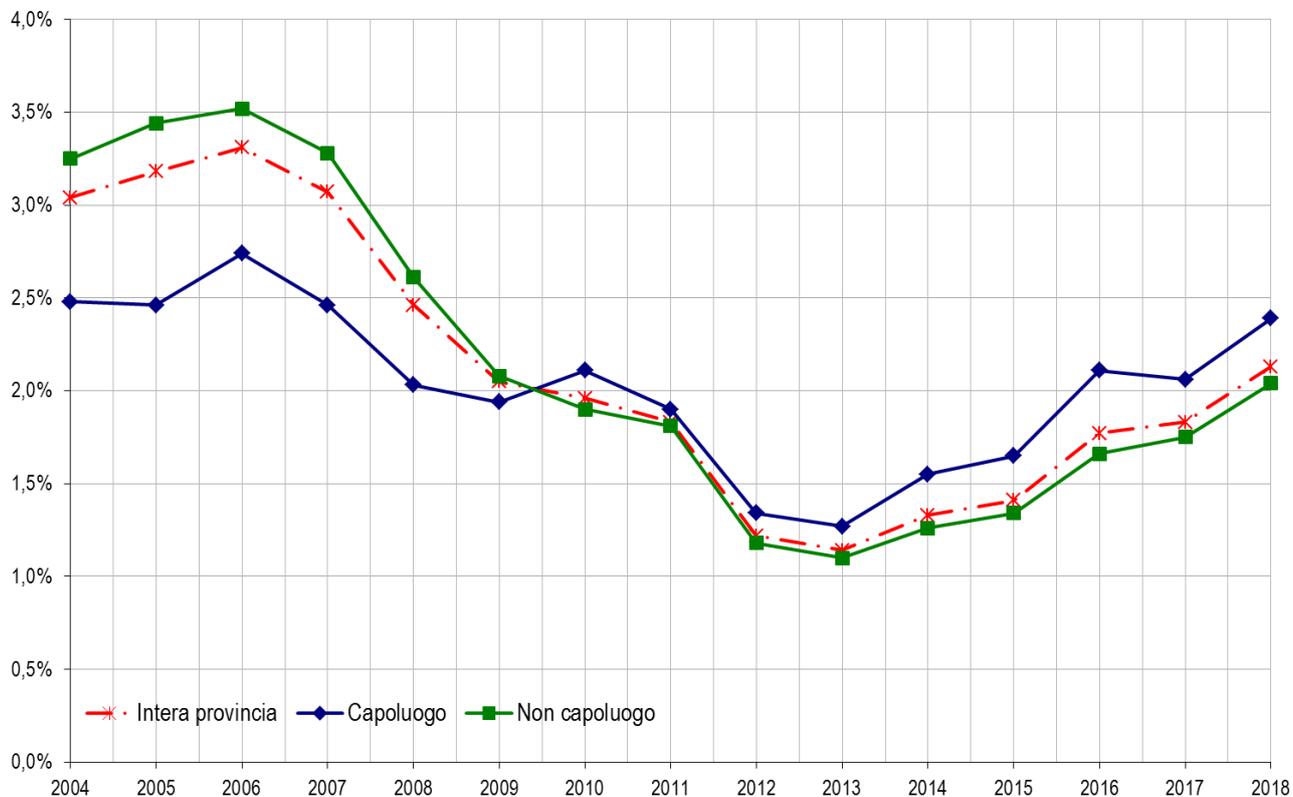
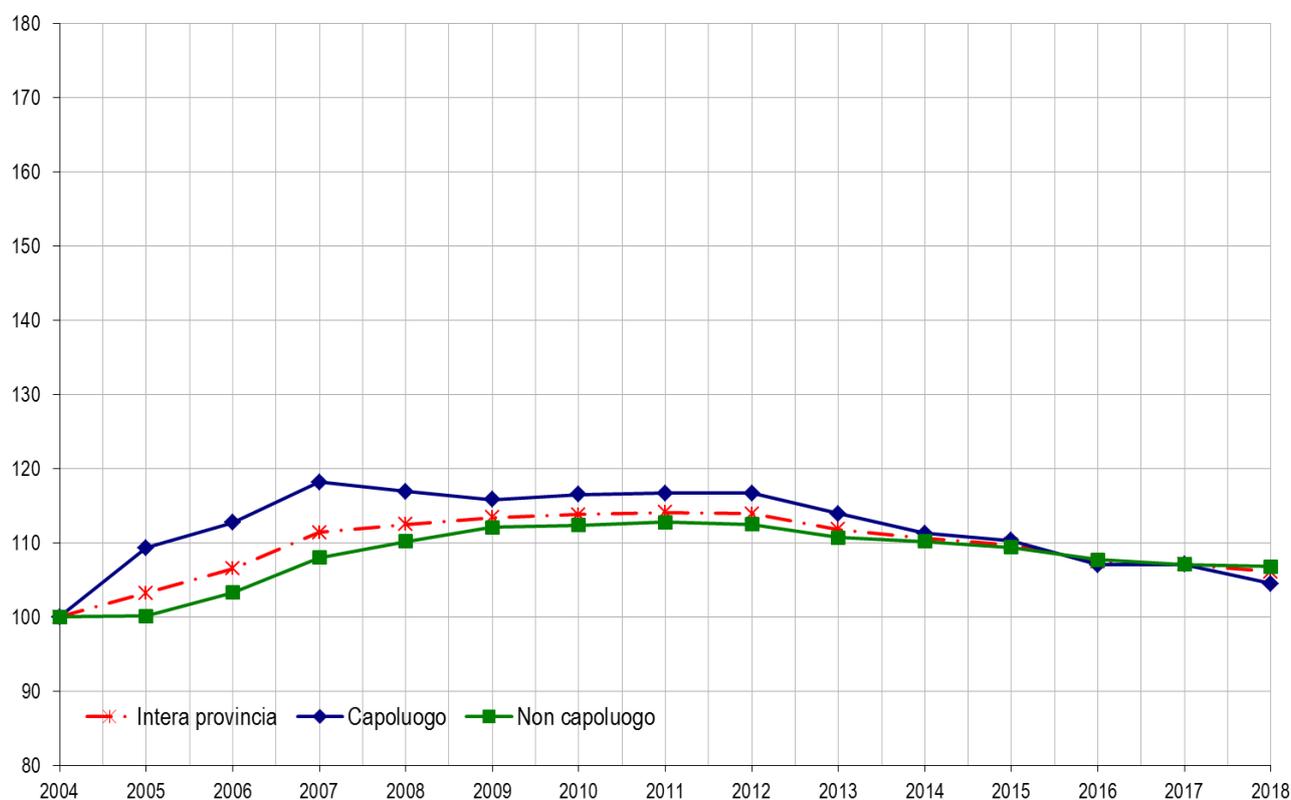


Tabella 25: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
APPENNINO PANARO	809	-1,50%	98,8
APPENNINO SECCHIA	783	-0,60%	116,9
BASSA MODENESE	773	0,80%	126,0
FRIGNANO	1.014	-1,80%	106,2
PEDEMONTANA	1.258	-0,20%	104,8
PIANURA PANARO	1.219	0,40%	116,7
PIANURA SECCHIA	1.107	-0,30%	95,8
MODENA CAPOLUOGO	1.596	-2,40%	104,5
Provincia di MODENA	1.207	-1,00%	106,1

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



Il comune – Modena

Tabella 26: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Modena

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B3	CAPOLUOGO CENTRO STORICO	246	28,9%	2,95%	2.703	-2,6%
C7	CAPOLUOGO STAZ. AUTOCORRIERE, STADIO, TEMPIO, MUSICISTI	212	20,6%	2,86%	1.754	-2,1%
C8	CAPOLUOGO VIA DELLA PACE, VIA SASSI, VIA GOBETTI, VIA CUCCHIARI	265	12,6%	2,47%	1.981	-2,2%
D26	CAPOLUOGO IPERCOOP, UNIVERSITA', POLICLINICO, AERONAUTICA	164	5,2%	2,24%	1.488	-3,0%
D27	CAPOLUOGO MORANE, SANT'AGNESE, STAZ. PICCOLA, BUON PASTORE, PARCO AMENDOLA	292	22,0%	2,23%	1.704	2,2%
D28	CAPOLUOGO SAN FAUSTINO, WINDSOR PARK, PARCO AMENDOLA	222	6,2%	2,46%	1.588	-4,8%
D29	CAPOLUOGO VILLAGGIO GIARDINO, VIA SCHIOCCHI, VILLAGGIO ZETA	146	60,8%	2,75%	1.658	-1,5%
D30	CAPOLUOGO EX AUTODROMO, SAN FAUSTINO, VIA COSTA	86	8,0%	2,60%	1.496	3,0%
D31	CAPOLUOGO QUARTIERE MADONNINA	95	65,8%	2,43%	1.371	-0,3%
D32	CAPOLUOGO QUARTIERE SACCA, STRADA NAZIONALE CANALETTO	45	-17,4%	1,99%	1.333	-3,9%
D33	CAPOLUOGO SANTA CATERINA, CROCETTA, VIALE GRAMSCI, EX MACELLO	156	-9,0%	2,22%	1.388	-4,0%
E10	CAPOLUOGO QUARTIERE MODENA EST	70	28,8%	2,09%	1.450	-2,0%
E4	FRAZIONE DI COGNENTO	15	-37,0%	1,39%	1.563	-2,0%
E5	FRAZIONE DI BAGGIOVARA	28	-13,5%	2,63%	1.483	-3,0%
E6	FRAZIONE DI SAN DAMASO	22	-14,0%	1,63%	1.408	-2,0%
E7	INDUSTRIALE OVEST GRAND'EMILIA	3	50,0%	1,71%	1.238	-2,4%
E8	INDUSTRIALE NORD VIALE NAZIONI	5	50,0%	1,57%	1.295	-1,3%
E9	INDUSTRIALE TORRAZZI	13	26,7%	1,99%	1.267	-1,6%
R3	ZONA AGRICOLA	185	16,3%	1,88%	1.277	-0,1%
	nd	19	-	-	-	-
	MODENA CAPOLUOGO	2.287	16,1%	2,39%	1.677	-1,8%

FOCUS provinciale - Parma

La provincia parmense è suddivisa in 45 comuni raggruppati in 9 macroaree:

- **Parma Capoluogo,**
- **Distretto di Fornovo** (Berceto, Calestano, Fornovo di Taro, Terenzo, Solignano, Varano de' Melegari),
- **Pedemontana** (Collecchio, Felino, Langhirano, Lesignano de' Bagni, Montechiarugolo, Sala Baganza, Traversetolo),
- **Pianura Est** (Colorno, Mezzani, Sorbolo, Torrile),
- **Pianura Ovest** (Busseto, Roccabianca, San Secondo Parmense, Soragna, Sissa-Trecasali, Polesine-Zibello),
- **Terre di Fidenza** (Fidenza, Fontanellato, Fontevivo, Medesano, Noceto, Salsomaggiore),
- **Val Ceno** (Bardi, Bore, Pellegrino Parmense, Varsi),
- **Val Parma** (Corniglio, Monchio delle Corti, Neviano degli Arduini, Palanzano, Tizzano val Parma),
- **Val Taro** (Albareto, Bedonia, Borgo Val di Taro, Compiano, Tornolo, Valmozzola).

Le modalità di aggregazione sono state ispirate, oltre che dall'andamento morfologico del territorio, dalle caratteristiche ambientali e dalle condizioni socio-economiche che influenzano il mercato immobiliare residenziale. Il territorio è articolato in zone di pianura, quella ovest confinante con le province di Piacenza e di Cremona, quella est al confine con quelle di Mantova e di Reggio Emilia; in zone collinari e pedemontane e zone di media ed alta montagna, individuate nelle valli dei due torrenti Ceno e Parma e in quella del fiume Taro.

In riferimento alla dinamica di mercato si è riscontrato un aumento delle transazioni(+6,9%) su base provinciale con incrementi in 6 macroaree con punte del 40,9% nel Distretto di Fornovo e del 24,1% della macroarea Val Ceno, 17,5% nella Pianura Ovest, 15,7% in Terre di Fidenza e valori negativi del -8,7% nella zona di montagna della Val Taro, -4,5% nella Pianura Est, nelle rimanenti macroaree incrementi positivi(+4,5%) nella Pedemontana e (+5,5%) nella Val Parma.

Per ciò che attiene alle quotazioni, invece, rispetto all'anno precedente 2017, si sono evidenziate variazioni in calo del -1,76% su base provinciale con diminuzioni nella macroaree Distretto di Fornovo (-5,10%),Terre di Fidenza (-2,60%), Pedemontana (-0,76%), Pianura Est (-0,59%), Pianura Ovest (-1,07%), Val Parma (-8,18%) e Val Ceno (-8,08%), Val Taro (-8,50%). Nel capoluogo (-1,01%) le quotazioni hanno subito una diminuzione lieve.

Per quanto riguarda il dettaglio nelle zone del capoluogo i maggiori cali di quotazione si sono verificati nelle zone centrali(B) e semicentrali (C) con punte del -6,6% nella zona B2 (Oltretorrente), del -3,8% nella zona semicentrale C1 (Via Emilia Est Via Traversetolo), del -3,0% nella zona B1 (Via Repubblica, Garibaldi, Cavour, Farini). Più contenute le diminuzioni nella zone centrale, B3 (Stadio Tardini, Viale Solferino, Via Torelli) con -0,4%, -0,9% nella zona periferica D3 e -0,3% nella zona E6 (Corcagnano, Carignano, Vigatto). Valori positivi, nelle quotazioni, si hanno nelle zone semicentrali C2 (Via Trento Via Mantova San Leonardo)(+1.7%), C4 (Zona Pablo Zona Crocetta) (+1,0%) e C3 (Via Gramsci Via Spezia Via Langhirano) (+0,3%). Nelle restanti zone quotazioni stabili.

Le quotazioni prese in esame dalla statistica, si riferiscono a quelle medie, ottenute dalla media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferite alle tipologie residenziali (Abitazioni Signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico, Ville e Villini). L'intensità del mercato Immobiliare (IMI) intesa come rapporto percentuale tra NTN (numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate alla quota di proprietà) e stock (numero di unità immobiliari censite) si attesta come dato comunale sul 2,53%, con un massimo di 3,14% nella zona centrale B2 (Oltretorrente), e con un minimo di 1,60% in zona E11 (Botteghino, Pilastrello, Marano) lembo est del territorio amministrativo al confine con i comuni della Provincia di Reggio nell'Emilia.

La provincia – Parma

Figura 28: Macroaree provinciali di Parma

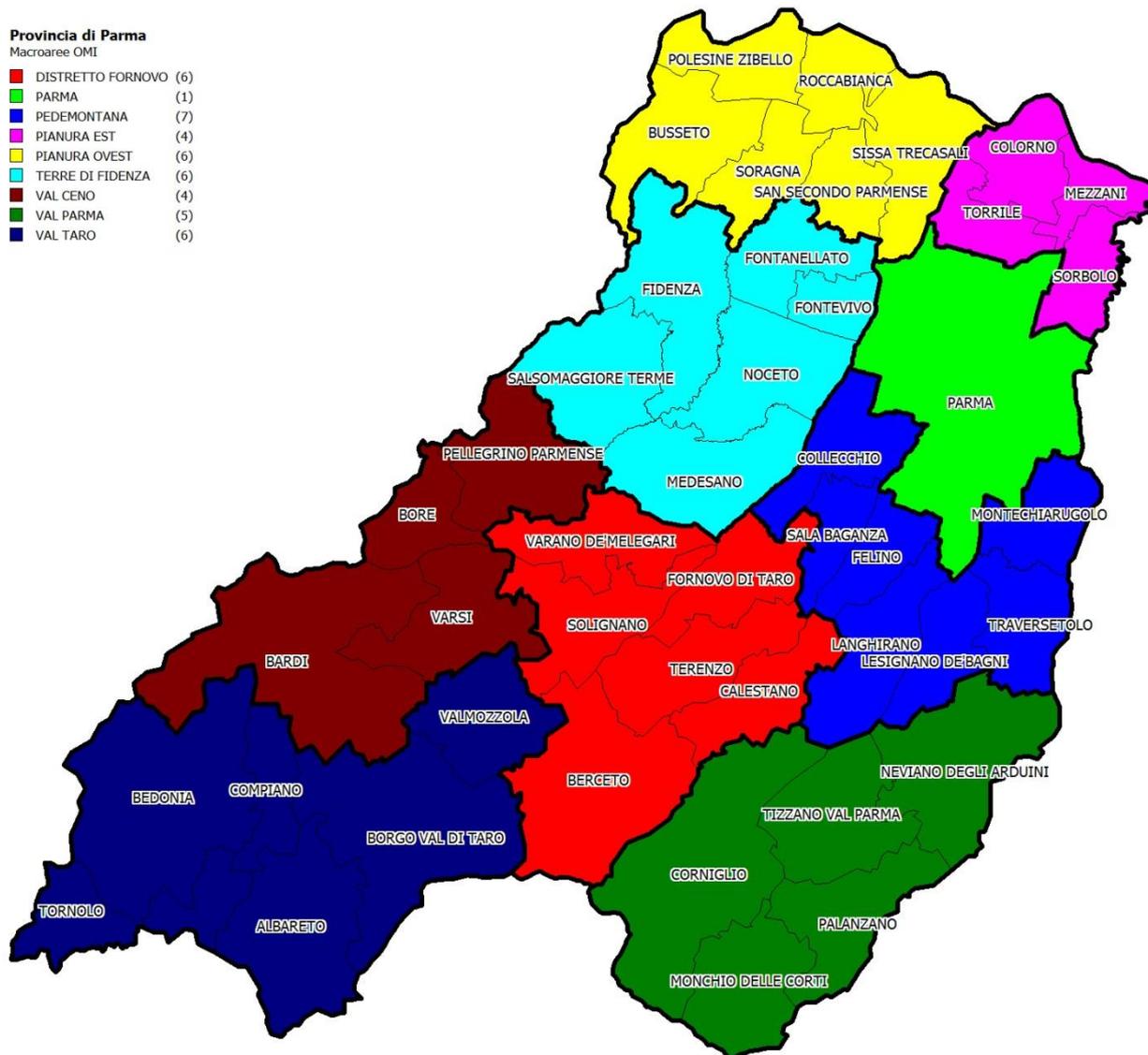


Tabella 27: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
DISTRETTO FORNOVO	169	40,9%	3,1%	1,26%	0,36
PEDEMONTANA	731	4,5%	13,4%	2,13%	0,08
PIANURA EST	290	-4,5%	5,3%	2,02%	-0,10
PIANURA OVEST	268	17,5%	4,9%	1,59%	0,23
TERRE DI FIDENZA	970	15,7%	17,8%	2,17%	0,29
VAL CENO	71	24,1%	1,3%	0,96%	0,19
VAL PARMA	125	5,5%	2,3%	0,93%	0,05
VAL TARO	142	-8,7%	2,6%	0,89%	-0,08
PARMA CAPOLUOGO	2.694	4,1%	49,3%	2,53%	0,09
Provincia di PARMA	5.460	6,9%	100,0%	2,05%	0,13

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

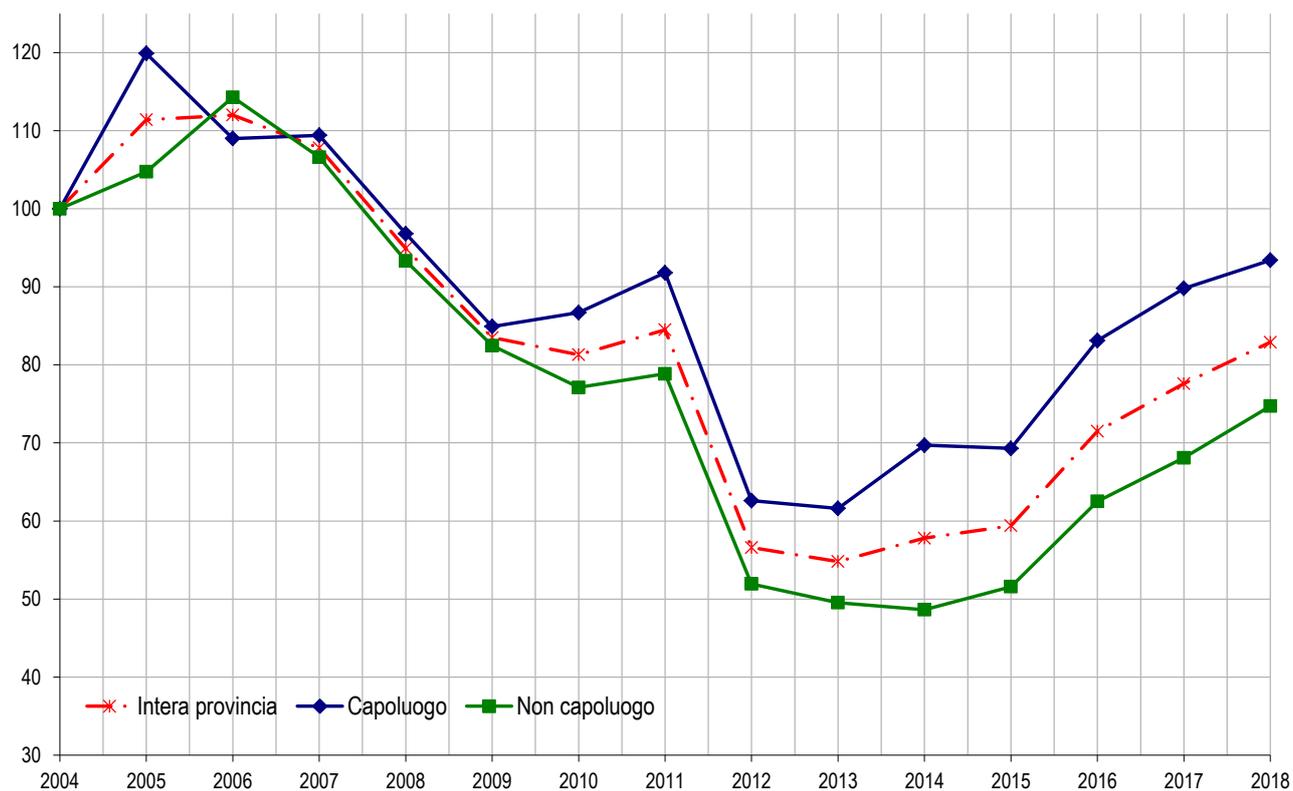


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

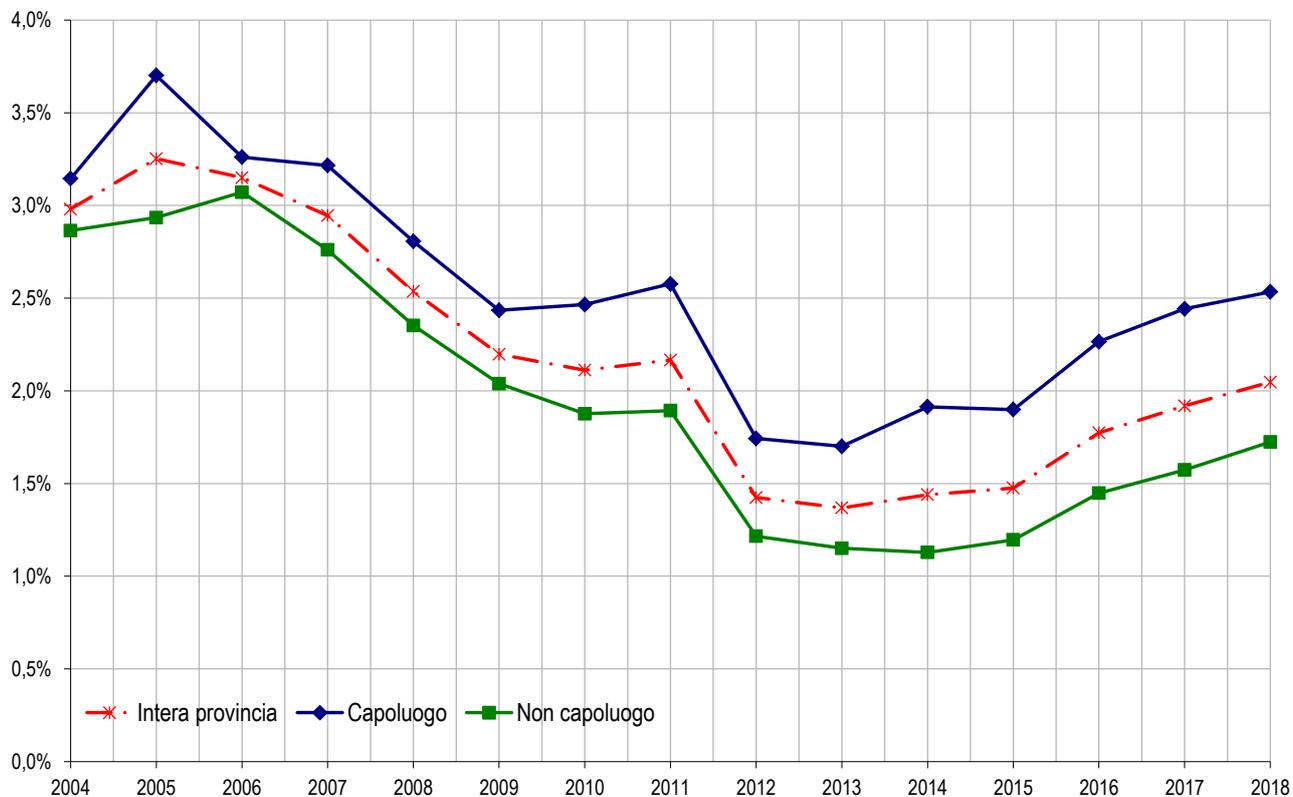
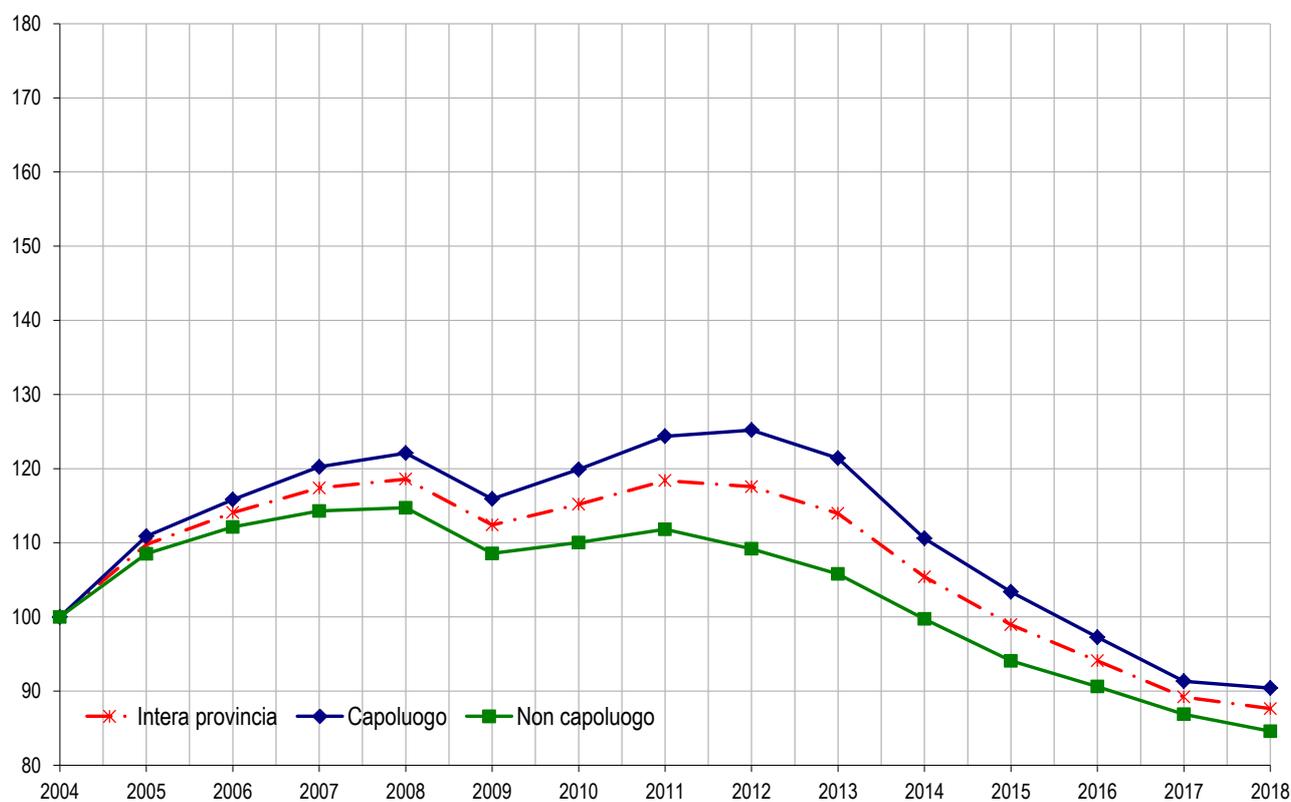


Tabella 28: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
	€/m ² 2018	Variazione % 2017/18	
DISTRETTO FORNOVO	617	-5,10%	70,2
PEDEMONTANA	1.205	-0,76%	99,8
PIANURA EST	1.144	-0,59%	107,3
PIANURA OVEST	932	-1,07%	93,0
TERRE DI FIDENZA	1.070	-2,60%	83,1
VAL CENO	438	-8,08%	54,3
VAL PARMA	488	-8,18%	55,4
VAL TARO	553	-8,50%	61,1
Macroarea con capoluogo	1.635	-1,01%	90,4
PARMA	1.207	-1,76%	87,6

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



Il comune – Parma

Tabella 29: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Parma

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2018	Variazione % 2017/18	2018	€/m ² 2018	Variazione % 2017/18
B1	VIA REPUBBLICA, GARIBALDI, CAVOUR, FARINI	256	7,8%	2,20%	2.418	-3,0%
B2	OLTRETORRENTE	184	43,9%	3,14%	1.533	-6,6%
B3	STADIO TARDINI, VIALE SOLFERINO, VIA TORELLI	139	-4,6%	2,25%	2.235	-0,4%
C1	VIA EMILIA EST, VIA TRAVERSETOLO	492	2,5%	2,77%	1.675	-3,8%
C2	VIA TRENTO, VIA MANTOVA, SAN LEONARDO	412	12,2%	2,73%	1.454	1,7%
C3	VIA GRAMSCI, VIA SPEZIA, VIA LANGHIRANO	408	-0,4%	2,34%	1.488	0,3%
C4	ZONA PABLO, ZONA CROCETTA	159	-24,2%	2,34%	1.229	1,0%
D3	S.PANCRAZIO, VIGHEFFIO, GAIONE, EIA, RONCOPASCOLO, ALBERI	358	19,6%	2,86%	1.425	-0,9%
D4	PARADIGNA SPIP	34	-16,0%	1,84%	1.417	0,0%
E6	CORCAGNANO CARIGNANO VIGATTO	72	12,6%	2,59%	1.467	-0,3%
E7	BAGANZOLA CERVARA	25	-31,3%	1,76%	1.542	0,0%
E8	SAN PROSPERO, MARTORANO	17	61,9%	2,33%	1.625	0,0%
E9	VIAROLO	6	71,4%	2,13%	1.392	0,0%
E10	PANOCCHIA	10	42,9%	2,25%	1.363	0,0%
E11	BOTTEGHINO PILASTRELLO MARANO	20	-50,6%	1,60%	1.542	0,0%
R8	ZONA AGRICOLA	88	-9,7%	2,08%	900	0,0%
nd	nd	14	12,0%	26,42%	0	nd
	PARMA CAPOLUOGO	2.694	4,1%	2,53%	1.615	-1,4%

FOCUS provinciale - Piacenza

In questa sezione è stato analizzato l'intero territorio della provincia di Piacenza, costituito da 46 comuni (in precedenza 48), originatisi a seguito della soppressione, del 1 gennaio 2018, dei comuni di Caminata, Nibbiano e Pecorara che hanno assunto la nuova denominazione Alta Val Tidone rimanendo, di fatto, nella stessa macroarea Media Val Tidone (per tali comuni è in atto, su richiesta del reparto banca dati dell'ufficio, la procedura di unificazione delle mappe). Tutti i comuni della provincia sono suddivisi in 8 macroaree con caratteristiche territoriali simili; il tutto meglio rappresentato nella successiva Figura n° 32 nella quale con diverse colorazioni e con didascalia si evidenziano le varie suddivisioni.

Le macroaree sono di seguito identificate:

- **Piacenza capoluogo**
- **Alta Val Trebbia - Val Nure** Bobbio – Cerignale – Coli – Cortebrugatella – Farini – Ferriere – Ottone – Zerba.
- **Media Val D'Arda** Gropparello – Lugagnano Val D'Arda – Morfasso – Vernasca.
- **Media Val Tidone** Alta Val Tidone (che comprende Caminata, Nibbiano e Pecorara) – Pianello Val Tidone – Piozzano – Ziano Piacentino.
- **Media Val Trebbia - Val Nure** Bettola – Gazzola – Ponte Dell'Olio – Rivergaro – Travo – Vigolzone.
- **Pianura Nord-Est capoluogo** Besenzone – Caorso – Castelvetro Piacentino – Monticelli D'Ongina – San Pietro in Cerro – Villanova D'Arda.
- **Pianura Nord-Ovest capoluogo** Agazzano – Borgonovo Val Tidone – Calendasco – Castel San Giovanni – Gossolengo – Gragnano Trebbiense – Rottofreno – Sarmato.
- **Pianura Sud-Est capoluogo** Alseno – Cadeo – Carpaneto Piacentino – Castell'Arquato – Cortemaggiore – Fiorenzuola D'Arda – Podenzano – Pontenure – San Giorgio Piacentino.

La scelta delle aggregazioni dei comuni delle singole macroaree è stata studiata ed analizzata tenendo conto delle condizioni morfologiche, socio – economiche, infrastrutturali e geografiche del territorio caratterizzato da torrenti (Arda – Nure – Trebbia – Tidone) che di fatto caratterizzano in modo naturale le singole zone.

Nella macroarea “capoluogo” di Piacenza è stata considerata l'intera area urbana e le contigue aree rurali, mentre per i comuni della provincia le macroaree sono state individuate tenendo conto della suddivisione delle vallate del territorio piacentino che caratterizzano oltre che la diversità morfologica anche gli aspetti socio – economici. Nell'ambito di ogni singolo comune la zonizzazione è stata effettuata tenendo conto, come già fatto per il capoluogo, identificando le zone urbane da quelle rurali.

Nella *Tabella 30* si può constatare, (nella colonna Variazione % NTN 2017/2018) che, complessivamente nell'intera provincia, c'è stato un discreto aumento del numero di transazioni pari al 3,9%. Tale incremento generale ha avuto il picco più rilevante nella macroarea Pianura nord - ovest del capoluogo con una crescita pari al 14,9%, mentre il dato negativo si è avuto nella macroarea Pianura nord - est capoluogo con un decremento pari al 6,8%.

Si evidenzia inoltre che la quota di stock immobiliare compravenduto nel 2018 in tutta la provincia è dell'1,78% evidenziato nella *Tabella 30* (IMI 2018), con un incremento dello 0,06 rispetto al 2017. La crescita varia da un massimo di + 0,28 (Pianura nord-ovest capoluogo) ad un minimo di - 0,09 (Media Val Trebbia – Val Nure).

Nella stessa *Tabella 30* sono riportati, inoltre, rispettivamente il numero di transazioni (NTN 2018) avute nelle singole macroaree e la percentuale di incidenza delle quotazioni (quota NTN per provincia) di ogni singola macroarea rispetto all'intera provincia.

Nonostante il dato generale positivo delle transazioni, i prezzi delle unità residenziali hanno subito un nuovo lieve decremento, che si affianca a quelli già avuti negli anni precedenti, causa la crisi economica globale.

Tale contrazione si evidenzia nella *Tabella 31*, (colonna Quotazione media Variazione % 2017/18) dove il dato significativo è riscontrato nella macroarea Piacenza capoluogo con -0,38%, mentre si possono constatare variazioni delle quotazioni medie costanti rispetto all'anno precedente pari allo 0% registrati nelle macroaree Alta Val Trebbia - Val Nure, Media Val d'Arda e Media Val Tidone. Il resto delle macroaree rileva un dato negativo. La media generale dell'intera provincia ha avuto una contrazione complessiva pari al -0,22%.

L'andamento delle transazioni e delle quotazioni, comprese tra l'anno 2004 e l'anno 2018, si possono meglio verificare nei grafici (Figura 33 - 34 - 35) nei quali, con linee di diversa colorazione, si evidenziano i dati che rappresentano il capoluogo (linea intera blu), tutta la provincia comprensiva del capoluogo (linea rossa tratteggiata), solo la provincia escluso il capoluogo (linea intera verde).

Nella *Tabella 32* (colonna NTN Variazione % 2017/2018) sono illustrate le dinamiche del capoluogo dove si rileva che l'aumento degli scambi, (+1,2% rispetto al 2017), non è uniforme in tutte le zone OMI. Si notano infatti particolari punte di forte incremento nella Zone OMI D1 (Capitolo - Caorsana - Le Mose - Giarona), dovuto al limitato numero di transazioni che generalmente interessano tale zona e meno accentuato nel resto del comune con punta minima nella zona D4 (Veggioletta - Sant'Antonio - Borgotrebbia). La quota di stock immobiliare compravenduto nel capoluogo nel 2018 è del 2,36% (riscontrabile nella colonna IMI 2018). La quotazione media pesata per il capoluogo è di 1.608,00 €/m², in calo dello 0,3% verificabile nella colonna Quotazione media Variazione % 2017/2018.

La provincia – Piacenza

Figura 32: Macroaree provinciali di Piacenza

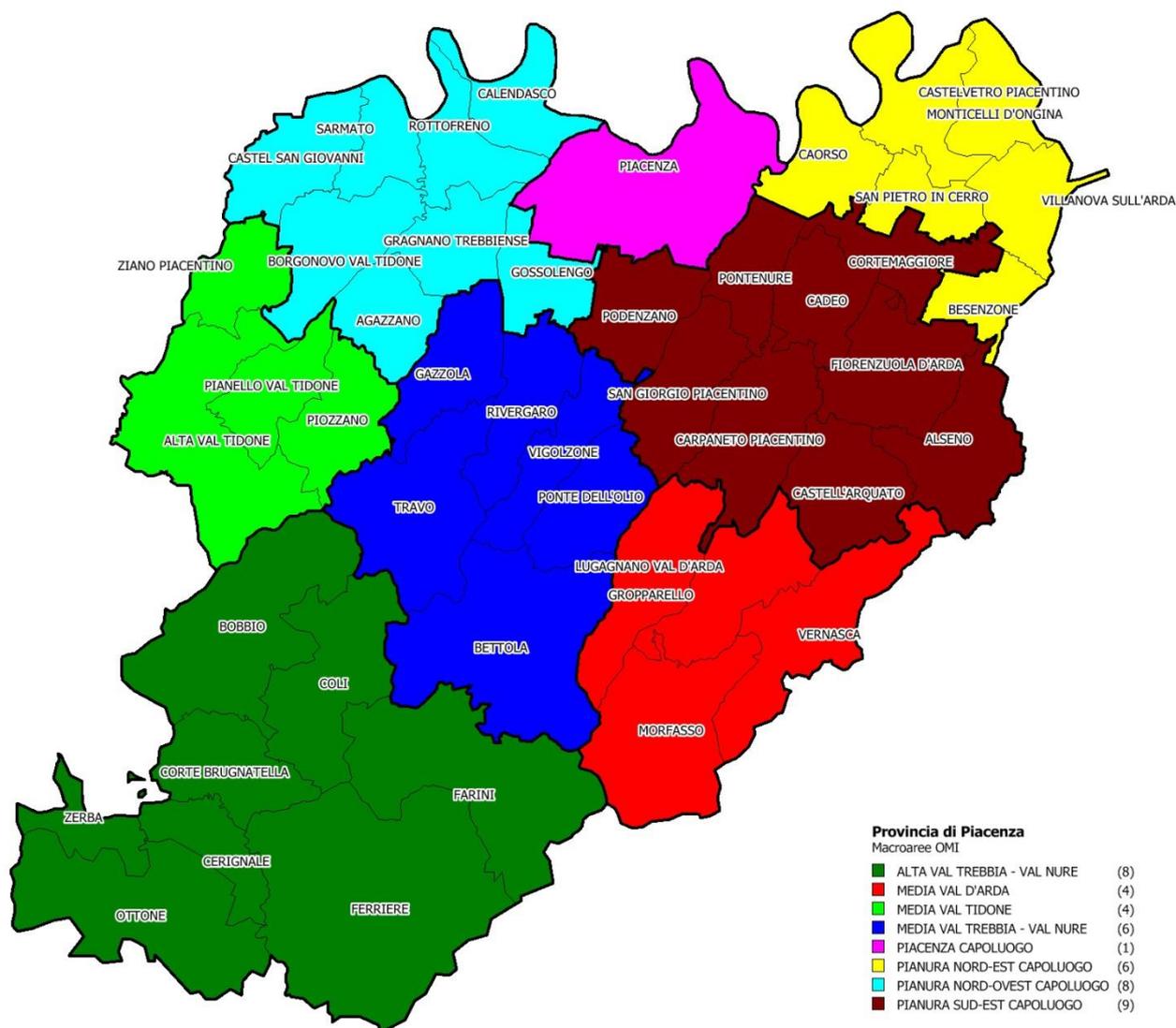


Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
ALTA VAL TREBBIA - VAL NURE	132	6,9%	4,0%	0,79%	0,05
MEDIA VAL D'ARDA	95	-5,1%	2,9%	0,96%	-0,05
MEDIA VAL TIDONE	97	3,8%	3,0%	1,09%	0,04
MEDIA VAL TREBBIA - VAL NURE	235	-6,5%	7,2%	1,24%	-0,09
PIANURA NORD-EST CAPOLUOGO	123	-6,8%	3,8%	1,14%	-0,08
PIANURA NORD-OVEST CAPOLUOGO	584	14,9%	17,8%	2,18%	0,28
PIANURA SUD-EST CAPOLUOGO	656	8,3%	20,0%	1,86%	0,14
PIACENZA CAPOLUOGO	1.354	1,2%	41,3%	2,36%	0,02
PIACENZA	3.275	3,9%	100,0%	1,78%	0,06

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

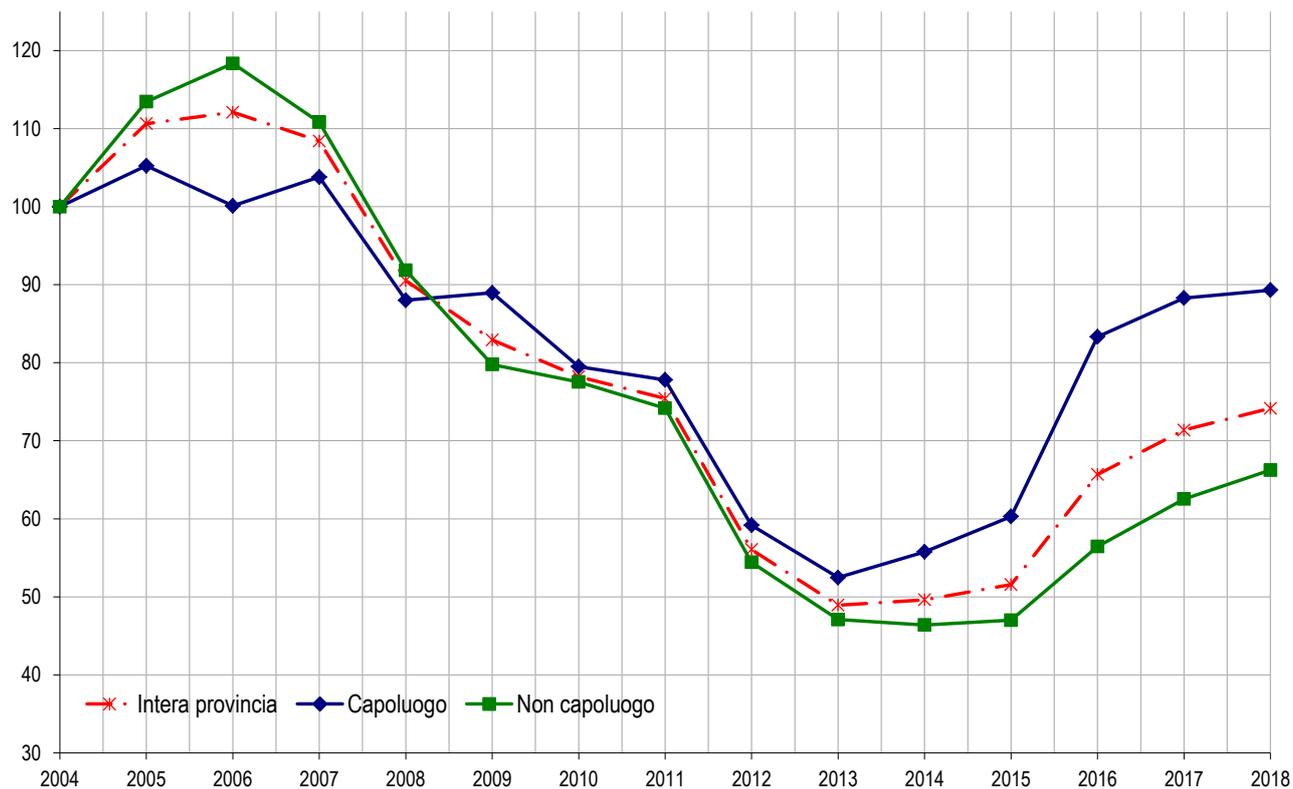


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

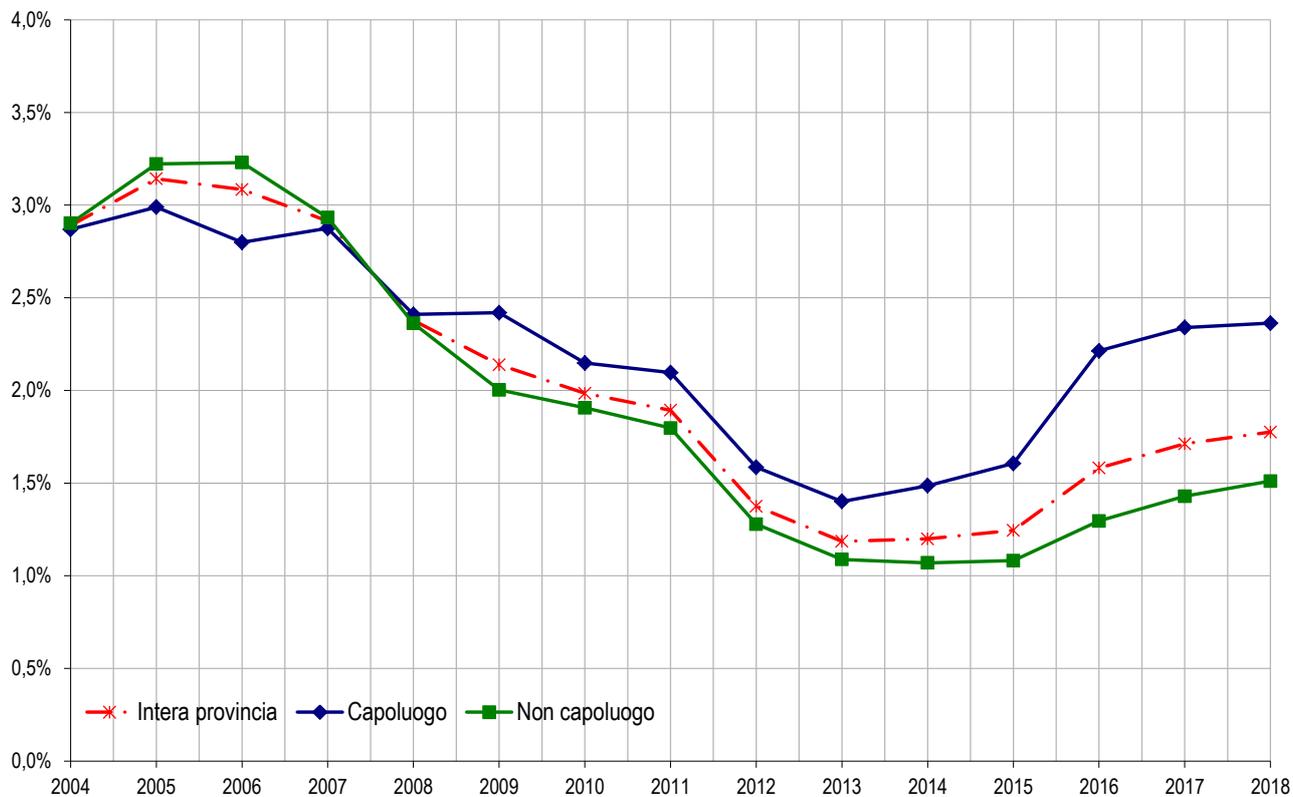
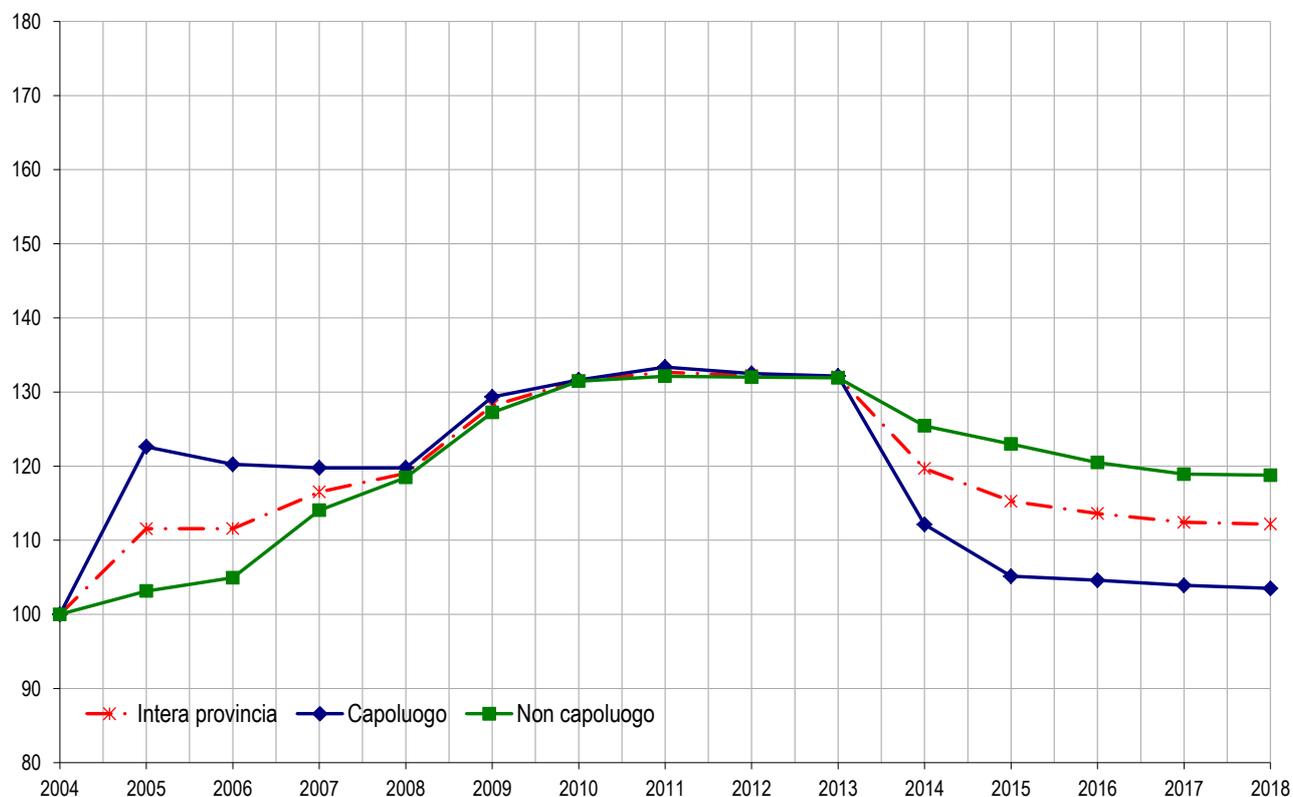


Tabella 31: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
	€/m ² 2018	Variazione % 2017/18	
ALTA VAL TREBBIA - VAL NURE	853	0,00%	110,9
MEDIA VAL D'ARDA	800	0,00%	106,6
MEDIA VAL TIDONE	780	0,00%	104,3
MEDIA VAL TREBBIA - VAL NURE	1.062	-0,13%	120,5
PIANURA NORD-EST CAPOLUOGO	974	-0,31%	127,5
PIANURA NORD-OVEST CAPOLUOGO	1.141	-0,11%	127,8
PIANURA SUD-EST CAPOLUOGO	1.148	-0,15%	117,9
PIACENZA CAPOLUOGO	1.516	-0,38%	103,5
PIACENZA	1.179	-0,22%	112,2

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



Il comune – Piacenza

Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Piacenza

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2018	Variazione % 2017/18	2018	€/m ² 2018	Variazione % 2017/18
B1	CENTRO STORICO ENTRO LE MURA FARNESIANE	342	-2,3%	2,18%	1.681	0,0%
C1	B.RA MILANO, VIALE S. AMBROGIO, P.LE ROMA, VIA COLOMBO, VIA BEATI, VIA BOSELLI, INFRANGIBILE, B.RA TORINO, VIA XXI APRILE	311	-1,7%	2,47%	1.640	-0,3%
C2	STRADA RAFFALDA, VIA XXIV MAGGIO, VIA IV NOVEMBRE, VIA CAMPI, VIALE DANTE, VIA BIANCHI, VIA CELLA	136	0,8%	2,56%	1.883	-0,3%
D1	ZONA CAPITOLO, ZONA CAORSANA, LE MOSE, GIARONA	37	184,6%	4,12%	1.256	-5,5%
D2	SAN LAZZARO, ZONA PEEP, ZONA FARNESIANA OLTRE VIA BEATI E CORSO EUROPA	142	46,4%	2,62%	1.455	-0,5%
D3	ZONA STADIO, ZONA 2000, ZONA GALLEANA, ZONA BELVEDERE E BESURICA	215	-6,6%	2,15%	1.620	-0,6%
D4	VEGGIOLETTA, SANT'ANTONIO, BORGOTREBBIA	40	-39,6%	1,66%	1.408	-0,2%
E1	MONTALE	11	-8,3%	2,41%	1.297	-1,2%
R1	RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO E FABBRICATI SPARSI	108	1,4%	2,45%	1.300	0,0%
nd	nd	12	-4,0%	10,17%	0	nd
	PIACENZA CAPOLUOGO	1.354	1,2%	2,36%	1.608	-0,3%

FOCUS provinciale - Ravenna

La Provincia di Ravenna è caratterizzata da territori di natura assai eterogenea che includono zone costiere, zone pianeggianti e zone di montagna.

Il mercato immobiliare residenziale provinciale viene di seguito analizzato nel dettaglio, prendendo a riferimento sei macro aree geografiche, rappresentate nella mappa tematica riportata in Figura 36, ed individuate proprio sulla base delle peculiarità economiche e socio-ambientali che caratterizzano questi territori:

- **Ravenna Capoluogo;**
- **Cervia;**
- **Alta pianura del Lamone** Faenza, Castel Bolognese, Solarolo, Russi;
- **Bassa Romagna** Bagnacavallo, Lugo, Cotignola, Fusignano, Alfonsine, Conselice;
- **Collina del Senio e del Lamone** Brisighella, Riolo Terme, Casola Valsenio.

Anche il 2018, si connota come un anno di stasi ed assestamento, in leggera ripresa rispetto all'anno precedente.

Il dato medio provinciale di un +2,7% di transazioni normalizzate (Tabella 33), conferma una discreta tenuta per quasi tutte le macroaree, in alcuni casi anche con *performance* decisamente superiori alle aspettative. Solo la macroarea dell'Alta Pianura del Lamone, contrariamente a quanto rilevato sino ad oggi, riporta un dato negativo (-7,2% di variazione NTN rispetto al 2017).

Il grafico di Figura 37 (numero indice NTN), sintetizza chiaramente tale andamento, evidenziando il lieve incremento delle compravendite intervenuto sia a livello provinciale, che a livello di Comune capoluogo e di Comuni non Capoluogo.

Anche il grafico di Figura 38, riportante la serie storica dell'indicatore dell'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), conferma tale tendenza.

Per quanto riguarda le quotazioni medie (Tabella 34), si rileva che, fatta eccezione per Cervia, per tutte le macroaree Provinciali, vi è stata una ulteriore, leggera, diminuzione rispetto ai valori medi rilevati per il 2017.

Relativamente al Comune di Ravenna vengono riportati, nella Tabella 35, i dati rilevati per le singole Zone OMI.

La maggiore concentrazione di transazioni si riscontra nell'ambito del territorio urbanizzato del Capoluogo (zone B1 – B2 e C1) e nelle località balneari (zone E2, E5, E6, E8, E9, E13, E14), anche se in termini di variazione di NTN rispetto all'anno precedente, diverse zone riportano un decremento; ciò che sorprende è il dato negativo riscontrato per le zone costituenti il centro urbano di Ravenna che sino al 2017 erano riuscite a rispondere positivamente alla crisi che ha investito il settore immobiliare.

Anche per il 2018 il dato relativo all'IMI si assesta, su base comunale, intorno al 2%, senza evidenziare, per le singole zone, scostamenti eccessivi rispetto al valore comunale.

La provincia – Ravenna

Figura 36: Macroaree provinciali di Ravenna

Provincia di Ravenna
Macroaree OMI

ALTA PIANURA DEL LAMONE	(4)
BASSA ROMAGNA	(9)
CERVIA	(1)
COLLINA DEL SENIO E DEL LAMONE	(3)
RAVENNA	(1)

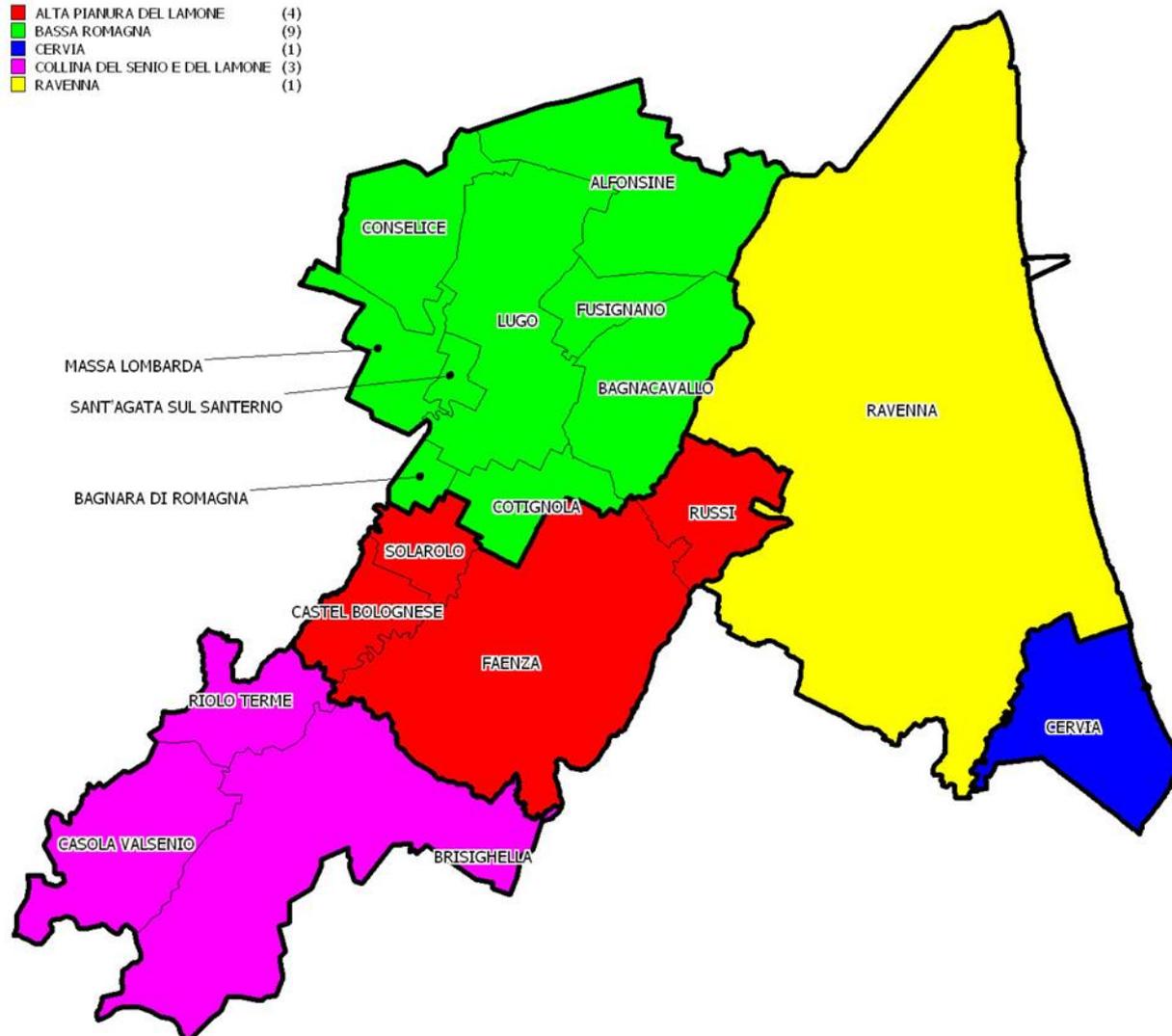


Tabella 33: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
ALTA PIANURA DEL LAMONE	816	-7,2%	18,1%	1,89%	-0,15
BASSA ROMAGNA	890	8,5%	19,8%	1,73%	0,13
CERVIA	519	8,7%	11,5%	1,92%	0,15
COLLINA DEL SENIO E DEL LAMONE	146	27,6%	3,2%	1,54%	0,33
RAVENNA CAPOLUOGO	2.125	1,8%	47,3%	2,09%	0,04
Provincia di RAVENNA	4.496	2,7%	100,0%	1,93%	0,05

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

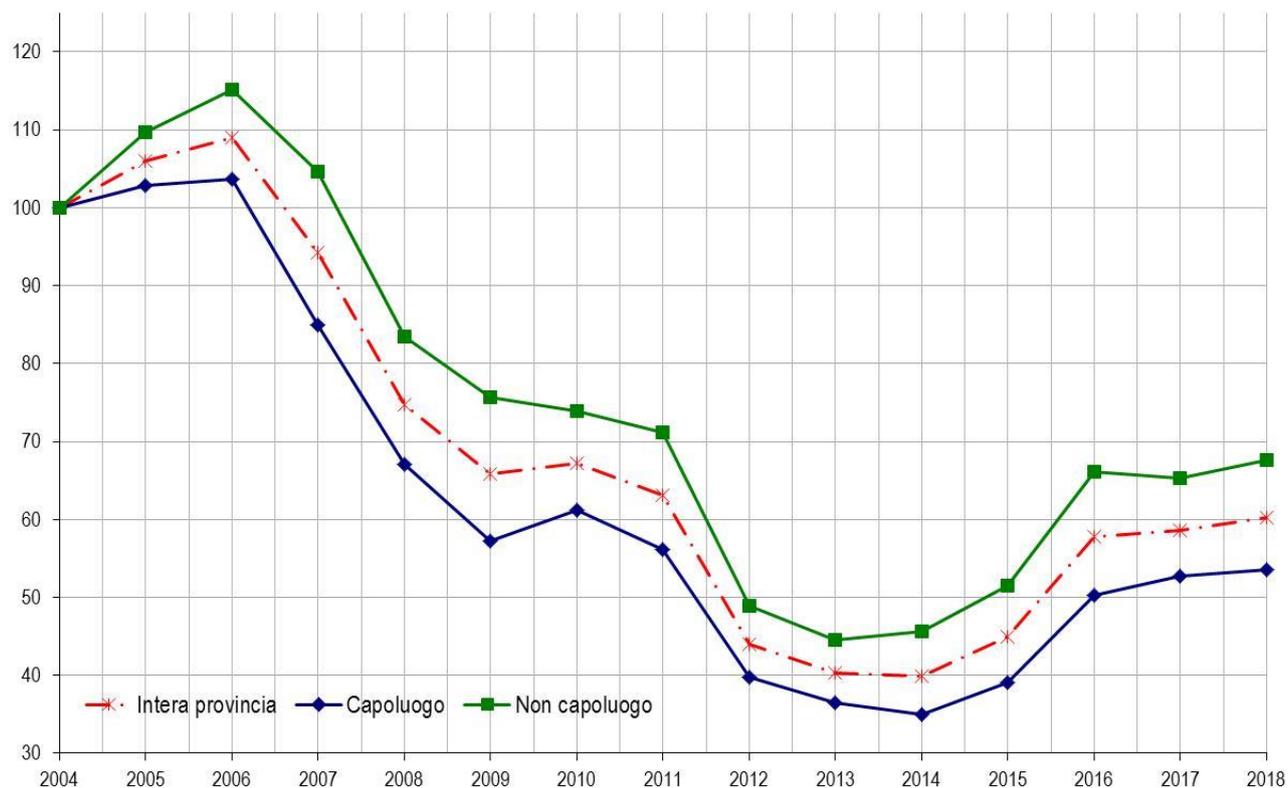


Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

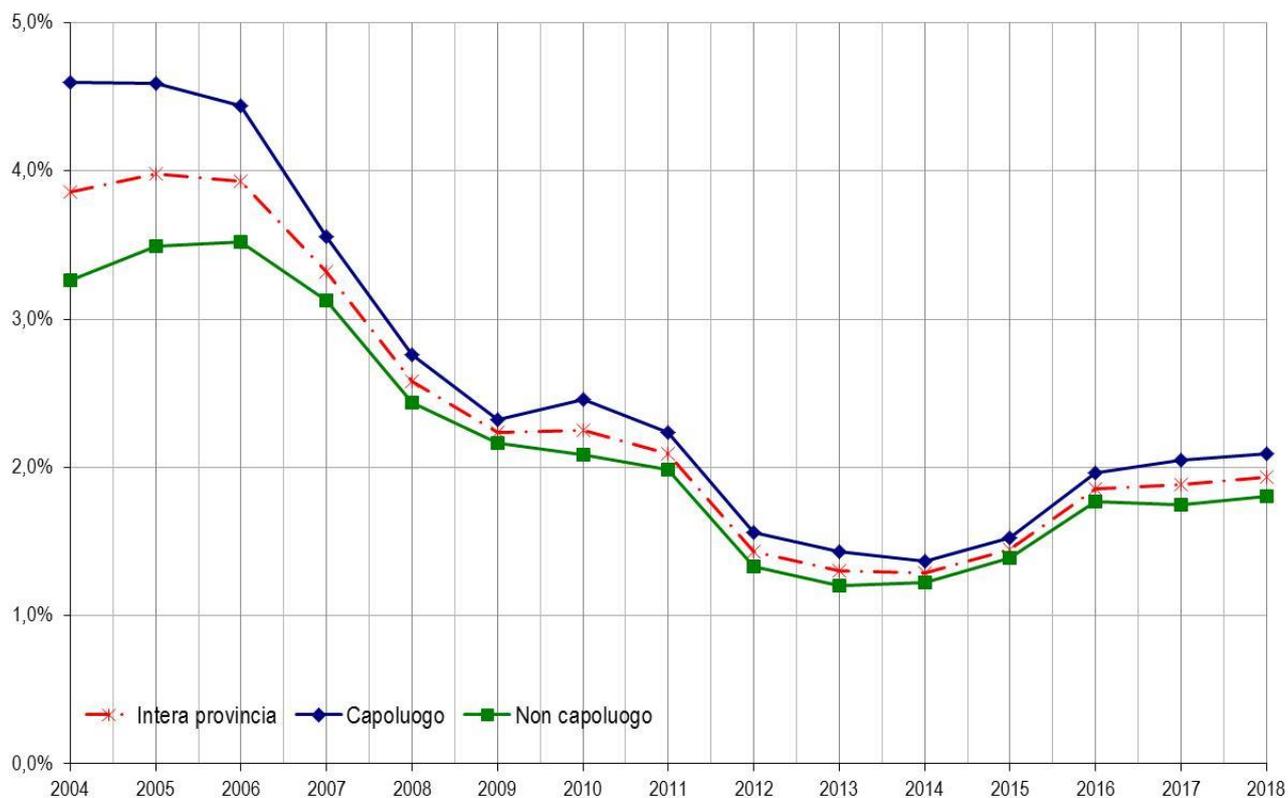
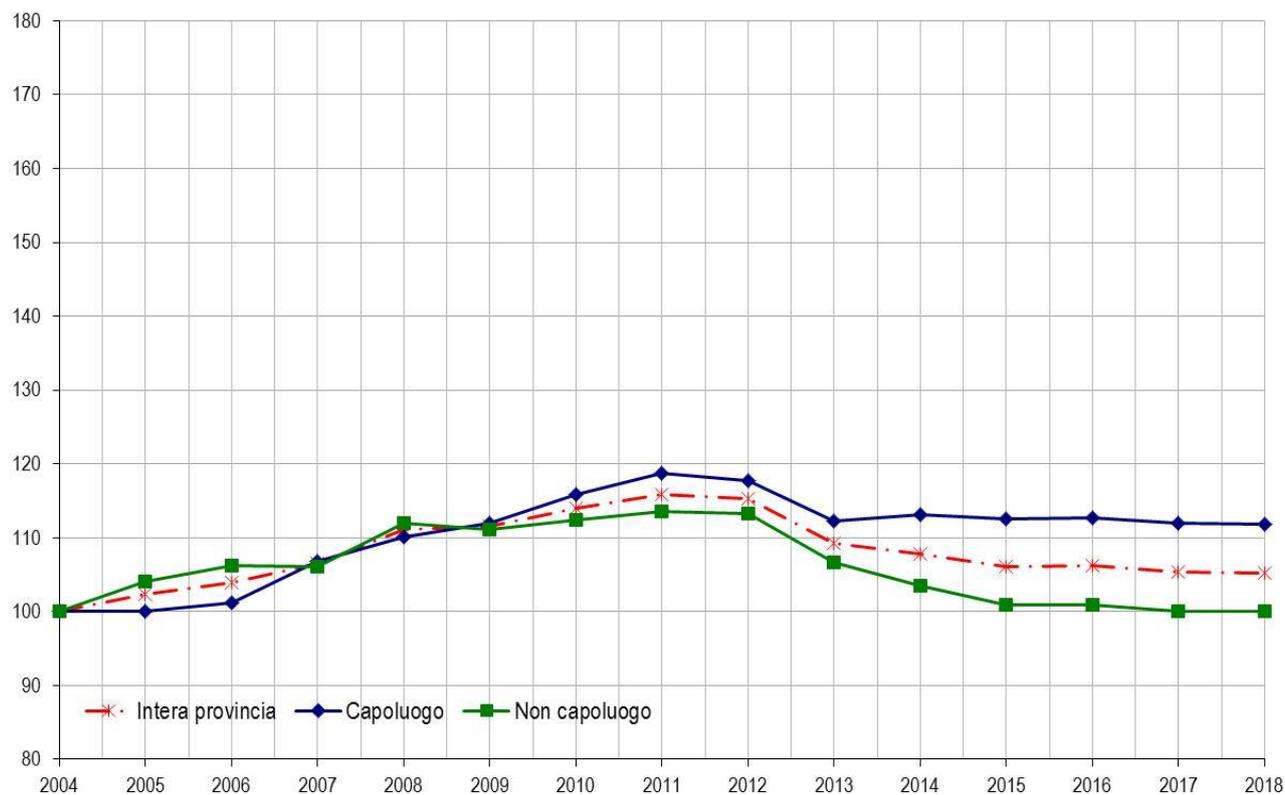


Tabella 34: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
ALTA PIANURA DEL LAMONE	1.200	-0,88%	91,9
BASSA ROMAGNA	1.013	-0,83%	89,9
CERVIA	2.724	1,33%	119,3
COLLINA DEL SENIO E DEL LAMONE	1.128	-1,80%	88,2
RAVENNA CAPOLUOGO	1.660	-0,15%	111,8
Provincia di RAVENNA	1.534	-0,11%	105,3

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



Il comune – Ravenna

Tabella 35: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Ravenna

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	B.GO S. ROCCO S.BIAGIO S. VITTORE, ZONA STADIO OSPEDALE TRIBUNALE VIA VICOLI	388	-0,9%	2,11%	1.854	-0,7%
B2	CENTRO STORICO	123	-17,0%	1,96%	1.879	-3,6%
C1	CINTURA ALLA ZONA CENTRALE	365	-11,5%	2,36%	1.583	-0,3%
D1	PONTE NUOVO CLASSE MADONNA DELL'ALBERO	93	-10,1%	2,13%	1.617	0,3%
D2	PORTO FUORI	32	21,7%	1,91%	1.458	4,2%
D3	BORGO MONTONE	14	9,2%	1,87%	1.492	-0,6%
D6	PORTO BASSETTE (PRODUTTIVO INDUSTRIALE)	10	66,7%	3,24%	1.030	0,0%
D7	FORNACE ZARATTINI (RESIDENZIALE PRODUTTIVO)	31	40,2%	4,39%	1.417	3,0%
E10	SANT'ALBERTO	15	-24,4%	1,44%	1.142	0,0%
E11	SAN PIETRO IN VICOLI	22	-35,0%	2,58%	1.158	3,0%
E12	MEZZANO AMMONITE GLORIE	40	-1,7%	2,01%	1.235	1,7%
E13	MARINA ROMEA	69	3,1%	1,73%	2.208	-1,1%
E14	PORTO CORSINI	26	2,1%	2,31%	1.750	0,0%
E2	CASALBORSETTI	31	38,6%	2,05%	1.700	-1,0%
E5	LIDO ADRIANO LIDO DI DANTE	229	13,9%	2,36%	1.746	-0,2%
E6	LIDO DI SAVIO LIDO DI CLASSE	134	6,6%	2,02%	2.929	-0,7%
E7	PIANGIPANE	28	21,9%	2,10%	1.200	-5,6%
E8	MARINA DI RAVENNA	69	25,7%	1,96%	2.358	0,0%
E9	PUNTA MARINA	82	-7,7%	1,87%	2.000	0,0%
R1	ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI	309	24,5%	1,76%	1.233	2,1%
nd	nd	16	6,7%	10,60%	0	nd
	RAVENNA Capoluogo	2.125	1,8%	2,09%	1.742	-0,3%

FOCUS provinciale - Reggio Emilia

In questa sezione sono illustrate le dinamiche del mercato immobiliare della provincia di Reggio Emilia, attraverso l'analisi dei principali dati strutturali, rilevati per macroaree provinciali (aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche ed immobiliari omogenee).

La provincia di Reggio Emilia, costituita da 45 comuni, è suddivisa in 8 macroaree, rappresentate nella Figura 40 che segue, con colorazioni diverse.

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

Nel 2018 l'intera provincia di Reggio Emilia, con 5.650 transazioni normalizzate registrate nel 2018 rappresenta l' 1,00% dell'intero mercato nazionale e il 12,13% di quello regionale.

La Tabella 36 riporta le informazioni aggregate, riferite al numero delle transazioni normalizzate (NTN) e le rispettive quote percentuali (IMI) rapportate allo stock delle unità immobiliari divise nelle macroaree della provincia.

Dalla suddetta Tabella 36 si evince che per la maggior parte delle macroaree si registra un incremento delle transazioni rispetto il 2017, con il picco nella macroarea Pianura Est (+61.0%).

Nel panorama delle quotazioni, riportate nella Tabella 37, invece, si riscontra una marcata stabilità delle quotazioni, con i casi di variazione (positiva e negativa) inferiori allo 0,1%.

Dalla Figura 43 si osserva, per l'anno 2018, la stabilità registrata complessivamente nelle quotazioni a livello provinciale.

Analizzando il *trend* delle transazioni dal 2004 al 2018, come si evincono nelle Figure 41 e 42, seppur nel 2018 si rileva una stabile ripresa rispetto il 2017, più nel capoluogo (IMI pari a 2,43%) rispetto ai restanti comuni che compongono la provincia, gli indici IMI risultano però tuttora ridotti in relazione all'anno 2004, base della presente rilevazione.

Relativamente al comune capoluogo dalla Tabella 38 risulta un significativo incremento delle compravendite nella zona Centro Storico B2, nella zone suburbana E6 e nella zona Agricola nord, mentre sono notevolmente diminuite le compravendite nella zona Centro Storico B1.

Pertanto nella Provincia di Reggio Emilia nel 2018, l'incremento delle transazioni non ha influito sulle quotazioni degli immobili residenziali che risultano stabili.

La provincia – Reggio Emilia

Figura 40: Macroaree provinciali di Reggio Emilia

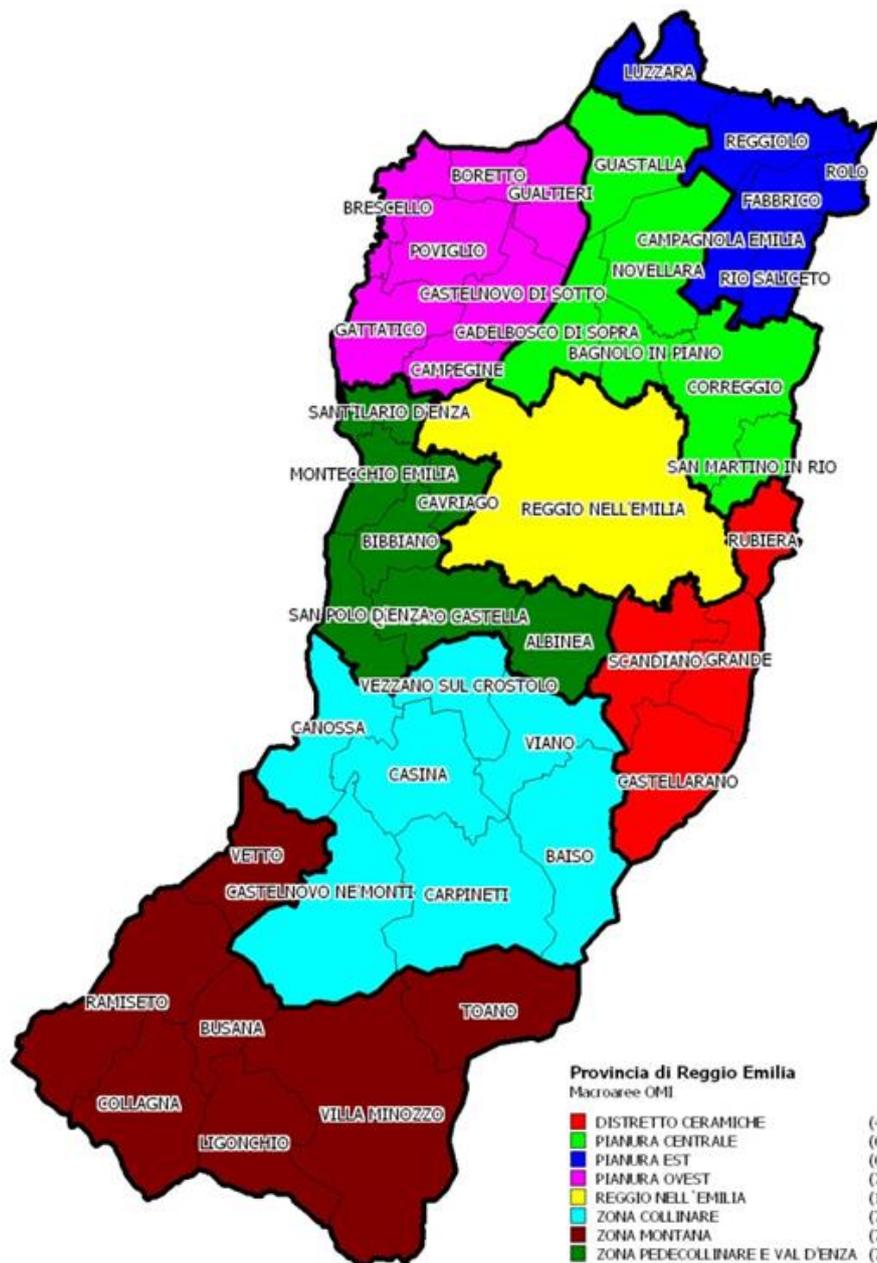


Tabella 36: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
DISTRETTO CERAMICHE	871	28,4%	15,4%	2,47%	0,54
PIANURA CENTRALE	844	14,3%	14,9%	2,22%	0,28
PIANURA EST	416	61,0%	7,4%	2,23%	0,84
PIANURA OVEST	319	13,9%	5,6%	1,49%	0,18
ZONA COLLINARE	318	15,7%	5,6%	1,30%	0,17
ZONA MONTANA	161	15,8%	2,8%	0,89%	0,12
ZONA PEDECOLLINARE E VAL D'ENZA	676	7,0%	12,0%	1,98%	0,13
REGGIO NELL'EMILIA CAPOLUOGO	2.046	10,8%	36,2%	2,43%	0,23
Provincia di REGGIO NELL'EMILIA	5.650	16,6%	100,0%	2,06%	0,29

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

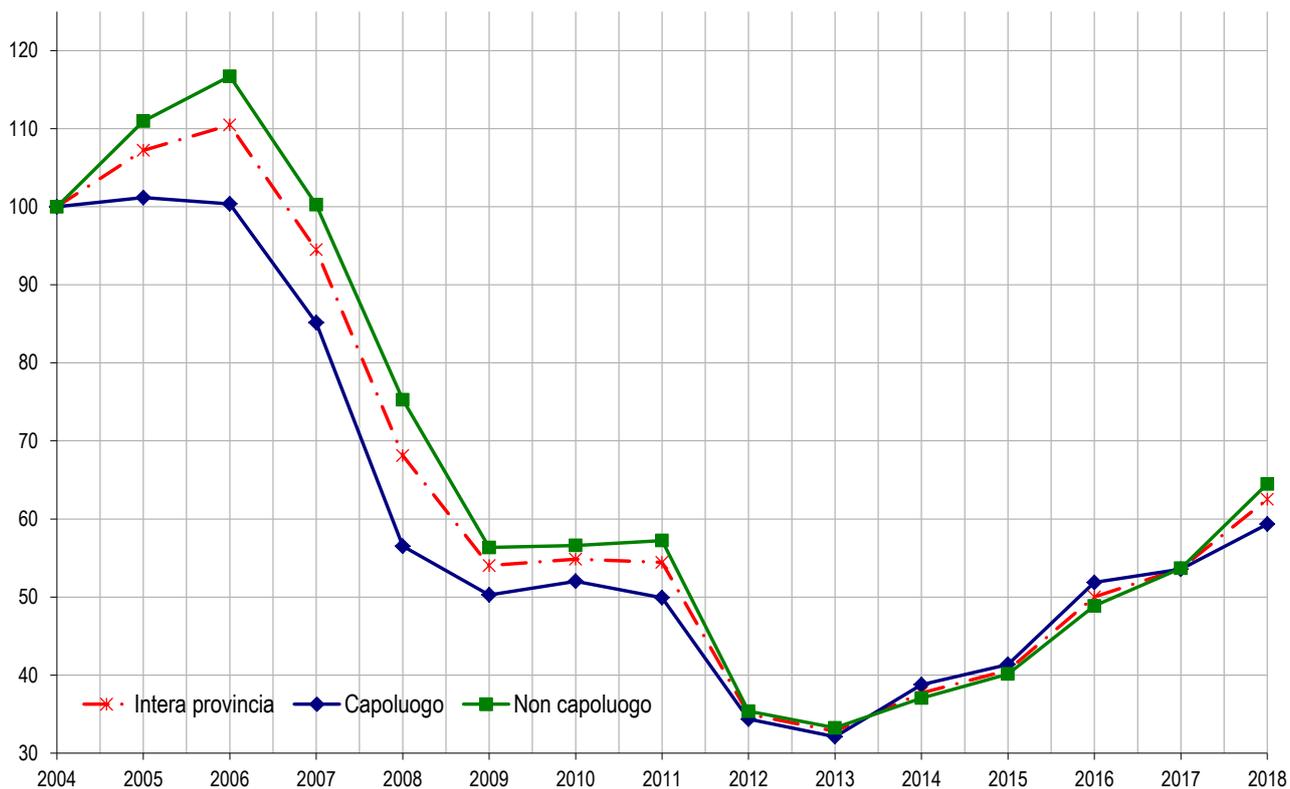


Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

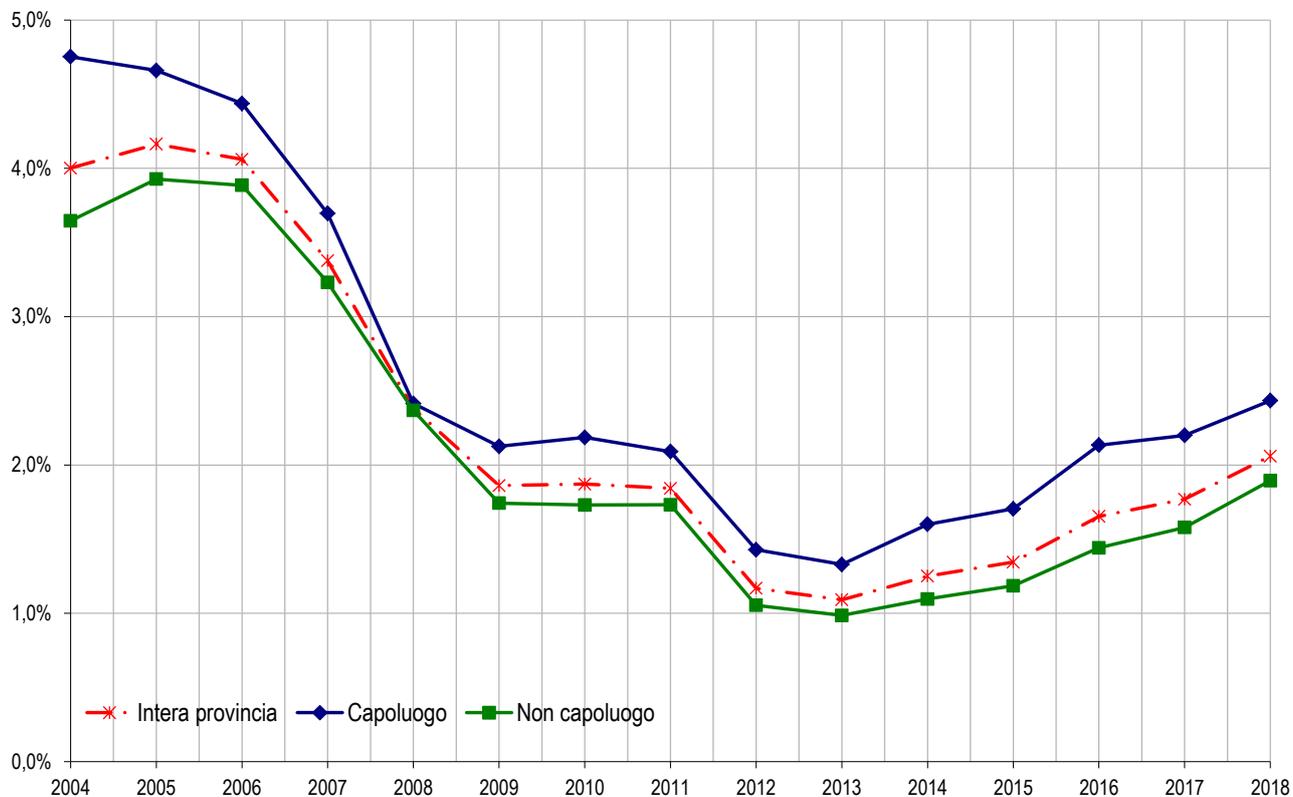
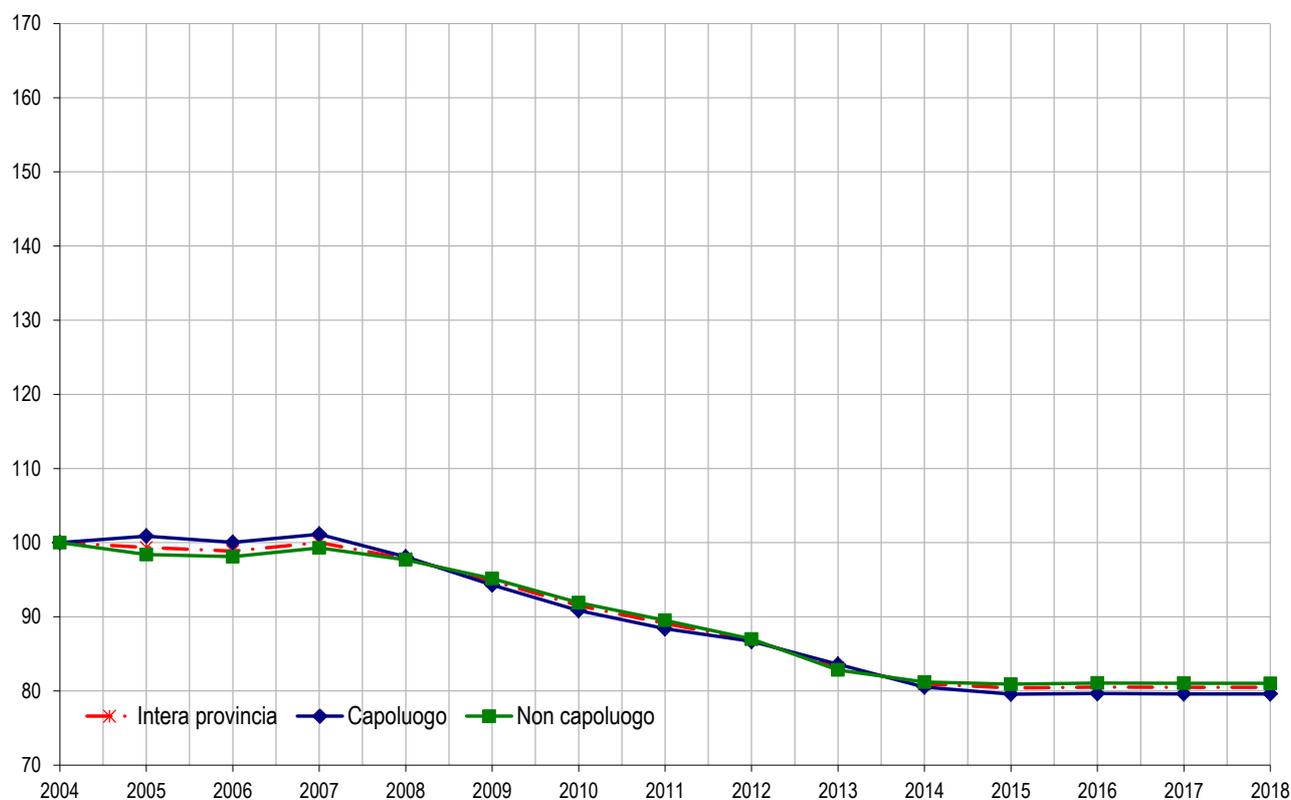


Tabella 37: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
DISTRETTO CERAMICHE	1.176	-0,06%	85,6
PIANURA CENTRALE	1.039	-0,09%	84,1
PIANURA EST	748	0,00%	77,5
PIANURA OVEST	816	0,00%	80,3
ZONA COLLINARE	802	0,00%	73,6
ZONA MONTANA	571	0,00%	73,6
ZONA PEDECOLLINARE E VAL D'ENZA	1.093	0,09%	81,5
REGGIO NELL'EMILIA CAPOLUOGO	1.312	0,00%	79,6
Provincia di REGGIO NELL'EMILIA	1.058	-0,01%	80,5

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



Il comune – Reggio Emilia

Tabella 38: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Reggio Emilia

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	CENTRO STORICO ZONA DELIMITATA DALLA_CIRCONVALLAZIONE ESCLUSO NUCLEO B2	110	-12,3%	1,91%	1.658	0,0%
B2	CENTRO STORICO TRA VIA SAN ROCCO, VIA SESSI, VIA GABBI, VIA TOSCHI, VIA SAN CARLO, PIAZZA FONTANESI, CORSO GARIBALDI	58	69,4%	3,46%	1.867	0,0%
C1	ZONA RESIDENZIALE DI PREGIO SAN PELLEGRINO, VILLAGGIO MANENTI, VIALE SIMONAZZI, VIALE RISORGIMENTO	404	10,6%	2,56%	1.631	0,0%
C2	ZONA RESIDENZIALE VIA EMILIA ALL'ANGELO, OROLOGIO, BARAGALLA, RIVALTA, COVIOLO	448	10,6%	2,29%	1.494	0,0%
C3	ZONA RESIDENZIALE A NORD DELLA VIA EMILIA, MERIDIANA, ANNONARIA, SAN PROSPERO, TRIBUNALE	202	-2,8%	2,33%	1.385	0,0%
C4	ZONA RESIDENZIALE SUD/EST CAMPOVOLO, SAN MAURIZIO	234	19,4%	2,61%	1.329	0,0%
C5	ZONA STAZIONE FS, VIA TURRI, VIA PARADISI, VIALE REGINA MARGHERITA, VIA RAMAZZINI, VIA ADUA, SANTA CROCE	124	24,7%	3,16%	908	0,0%
D1	ZONA RESIDENZIALE CANALI E ZONE LIMITROFE	46	2,4%	2,54%	1.631	0,0%
D3	ZONA PERIFERICA NORD INDUSTRIALE MANCASALE, STAZIONE MEDIO PADANA, PONTI CALATRAVA, STADIO GIGLIO	17	38,8%	1,95%	1.167	0,0%
E1	ZONA SUBURBANA DI SAN BARTOLOMEO, CODEMONDO, GHIARDELLO	61	14,2%	2,38%	1.252	0,0%
E2	ZONA SUBURBANA NORD/OVEST VILLA SESSO, RONCOCESI	51	9,4%	1,99%	1.219	0,0%
E3	ZONA SUBURBANA SUD/EST SAN DONNINO, GAVASSETO, MARMIROLO, MASONE, FOGLIANO	120	2,6%	2,41%	1.083	0,0%
E5	ZONA SUBURBANA, NORD/EST GAVASSA, PRATOFONTANA, MASSENZATICO	54	-12,8%	2,05%	980	0,0%
E6	ZONA SUBURBANA VILLA GAIDA, CADE', CELLA	74	55,4%	2,93%	988	0,0%
R1	AGRICOLA NORD	20	59,1%	1,92%	545	0,0%
R2	AGRICOLA SUD	9	-50,5%	1,17%	610	0,0%
	nd	15	nd	69,05%	0	nd
	REGGIO NELL'EMILIA CAPOLUOGO	2.046	10,8%	2,43%	1.391	0,0%

FOCUS provinciale - Rimini

Il Focus illustra le dinamiche del mercato residenziale della Provincia di Rimini registrate nel corso del 2018, attraverso l'analisi dei principali dati strutturali del mercato delle abitazioni, rilevati per macroaree provinciali, che rappresentano le aggregazioni di comuni contigui aventi caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee.

La Provincia di Rimini, la più piccola dell'Emilia Romagna, è formata da 25 Comuni e si estende su un'area di circa 860 chilometri quadrati tra il mare Adriatico e le colline dell'alta Val Marecchia e del Montefeltro. La zona sicuramente più apprezzata è la Riviera, caratterizzata da circa 40 chilometri di spiaggia, su cui sorgono i 5 Comuni di Bellaria Igea Marina, Rimini, Riccione, Misano Adriatico e Cattolica, rinomate località balneari. Alle spalle della costa, nel vicino entroterra, si collocano gli altri 20 Comuni posti tra le vallate dei fiumi Marecchia e Conca, caratterizzati dai piccoli centri o borghi con una propria vivacità economica, commerciale, artigianale, rurale e turistica.

Dal 1° semestre 2018 il territorio provinciale è suddiviso in 6 macroaree, meglio rappresentate nella successiva Figura n° 44 :

- **Alta Val Marecchia** Casteldelci, Maiolo, Novafeltria, Pennabilli, San Leo, Sant'Agata Feltria e Talamello (comuni provenienti dalla provincia di Pesaro Urbino)
- **Marano - Valle del Conca** Coriano, Gemmano, Mondaino, Montescudo-MonteColombo, Montefiore Conca, Montegrifolfo, Morciano di Romagna, Saludecio, San Clemente e San Giovanni in Marignano
- **Rimini Capoluogo** Rimini
- **Riviera Nord** Bellaria Igea Marina
- **Riviera Sud** Cattolica, Misano Adriatico e Riccione
- **Val Marecchia** Poggio -Torriana, Santarcangelo di Romagna e Verucchio

Nella *Tabella 39* sono riportati per ogni macroarea provinciale: il numero di transazioni normalizzate (NTN), le variazioni (%) rispetto al 2017, la quota di NTN (%) del mercato provinciale, l'indicatore dell'intensità del mercato immobiliare (IMI) e la corrispondente differenza rispetto al 2017.

In particolare, la provincia di Rimini mostra un aumento positivo nel campo residenziale del +8,1% con 3.189 NTN, in continuità con il 2017 e in linea con il *trend* regionale, che si attesta intorno all'11%.

L'incremento, tuttavia, non è omogeneo né diffuso in tutte le macroaree. Nel dettaglio, si osserva che il maggiore incremento +14,6% è indicato per *Rimini capoluogo* che rappresenta la quota del 44,8% del mercato provinciale con 1.429 NTN, mentre *Riviera Nord* segnala un calo del -13,2% rispetto al 2017, quota del 5,4% con 172 NTN. Seguono, *Marano Valle del Conca* + 1,7% (quota 11,6 % con 370 NTN), *Riviera Sud* +12,6% (quota 25,6% con 816 NTN); *Val Marecchia* -9,3% (quota 8,6 % con 274 NTN), *Alta Val Marecchia* +11,6% (quota del 4% con 127 NTN).

La modesta crescita degli scambi è confermata anche dall'indicatore IMI che registra, dove non è negativo, differenze minime rispetto al 2017.

I diagrammi di *Figura 45 e 46* sintetizzano l'andamento storico delle NTN e dell'IMI a partire dal 2004 per l'intera provincia (linea tratteggiata rossa), per il capoluogo (linea intera blu) e per i comuni non capoluogo (linea intera verde).

Nella *Tabella 40* è fornita per l'intera provincia e per ogni macroarea: la quotazione media, la variazione (%) rispetto al 2017 e l'indice delle quotazioni.

Per la provincia di Rimini la quotazione media è di 2.302 €/m², annotando una variazione negativa del -1,22%, rispetto all'anno 2017. Nel dettaglio, la massima riduzione -1,68% è indicata per *Rimini Capoluogo*, mentre la minima -0,34% per *Val Marecchia*. Seguono, *Marano Valle del Conca* - 0,81%, *Riviera Nord* - 0,52%, *Riviera Sud* -1,20%, *Alta Val Marecchia* 0%.

Il diagramma di *Figura 47* sintetizza l'andamento storico dell'indice delle Quotazioni a partire dal 2004 per l'intera provincia (linea tratteggiata rossa), per il capoluogo (linea intera blu) e per i comuni non capoluogo (linea intera verde).

Nella *Tabella 41*, infine, sono esposte le dinamiche immobiliari della macroarea *Rimini Capoluogo*.

La città di Rimini mostra, come riportato anche nella *Tabella 39*, un incremento del +14,6%, ma non è omogeneo né diffuso in tutte le zone OMI. Anche l'indicatore IMI conferma che l'incremento non è uniforme. La quotazione media pesata per il totale comunale è di 2.420 €/m², in discesa dell'1,9% rispetto al 2017. La massima contrazione -3,8% è indicata nella zona Omi C4.

La provincia – Rimini

Figura 44: Macroaree provinciali di Rimini

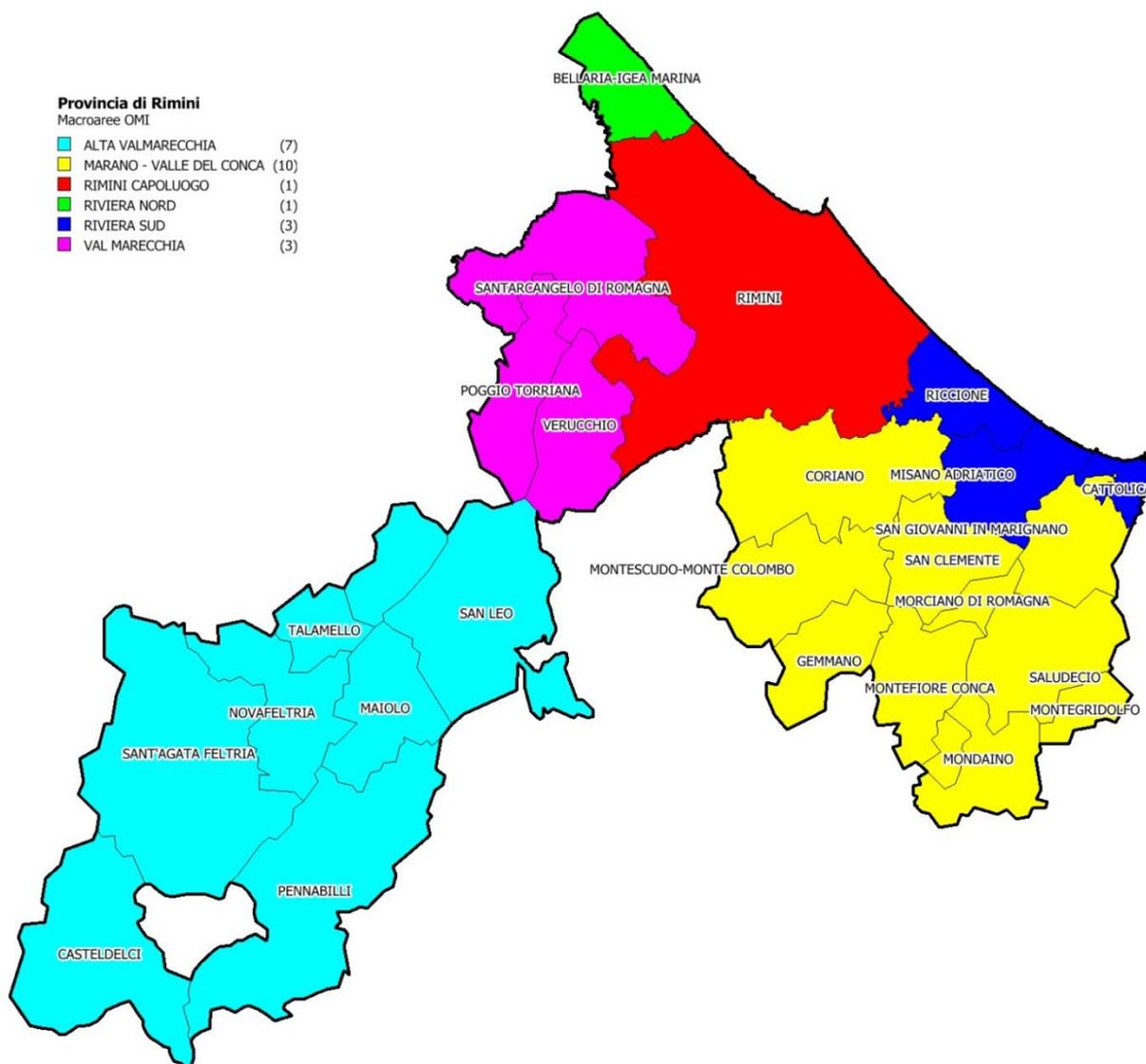


Tabella 39: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
ALTA VALMARECCHIA	127	11,6%	4,0%	1,00%	0,10
MARANO - VALLE DEL CONCA	370	1,7%	11,6%	1,49%	0,02
RIVIERA NORD	172	-13,2%	5,4%	1,33%	-0,21
RIVIERA SUD	816	12,6%	25,6%	1,90%	0,21
VAL MARECCHIA	274	-9,3%	8,6%	1,52%	-0,16
RIMINI CAPOLUOGO	1.429	14,6%	44,8%	1,78%	0,22
Provincia di RIMINI	3.189	8,1%	100,0%	1,67%	0,12

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

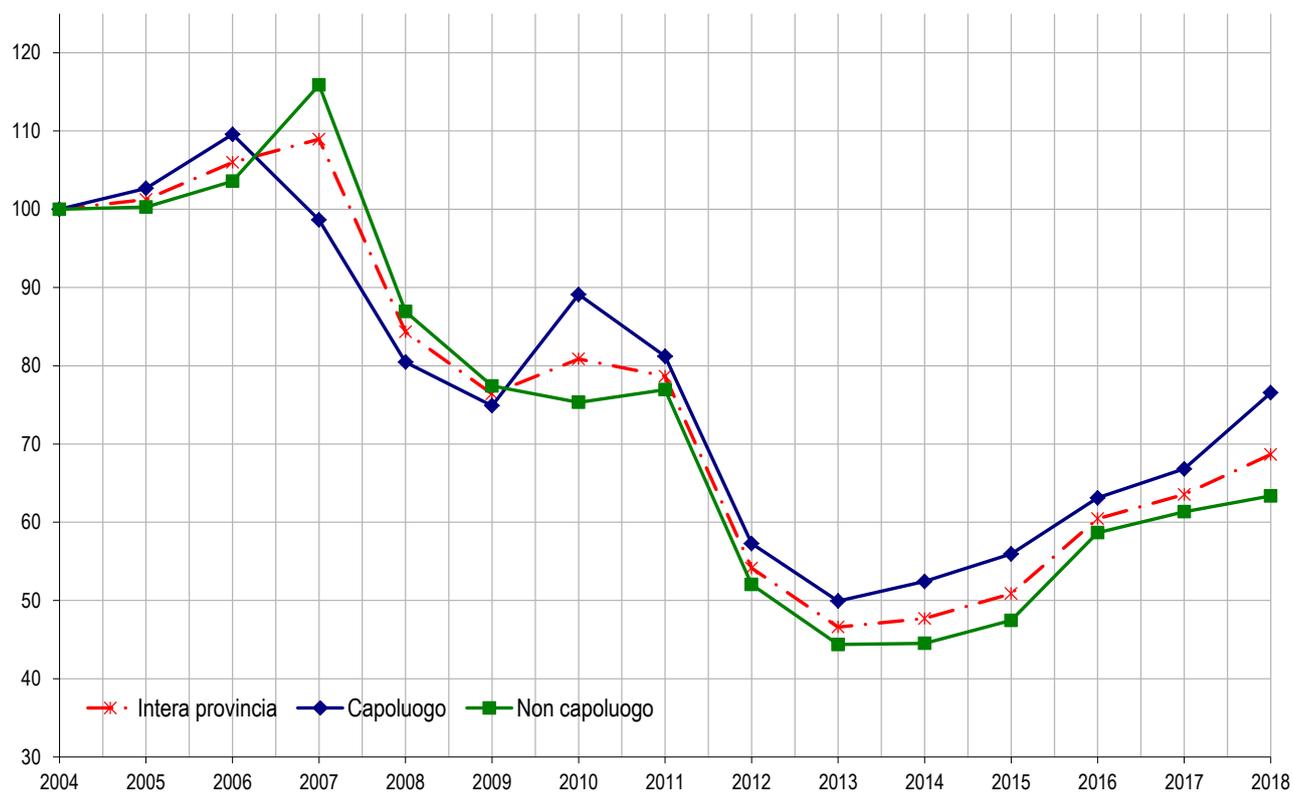


Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

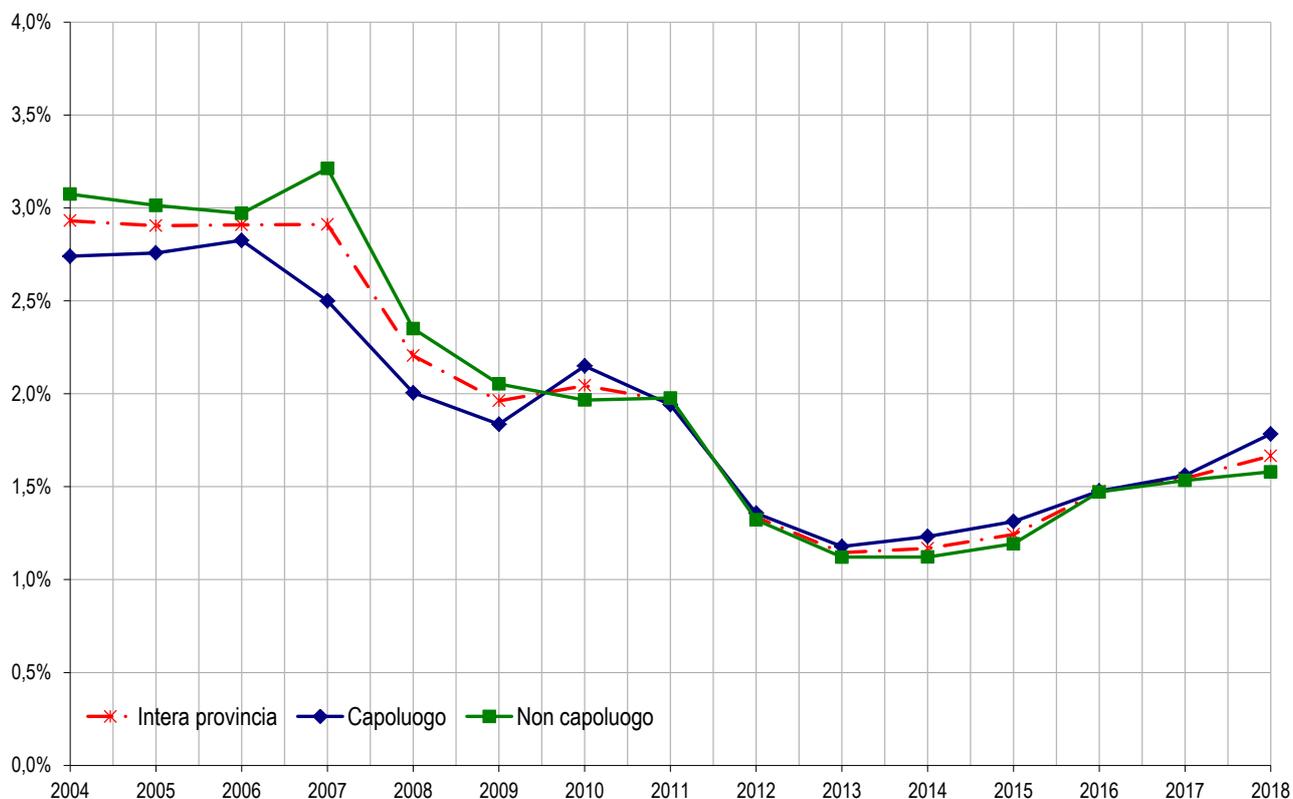
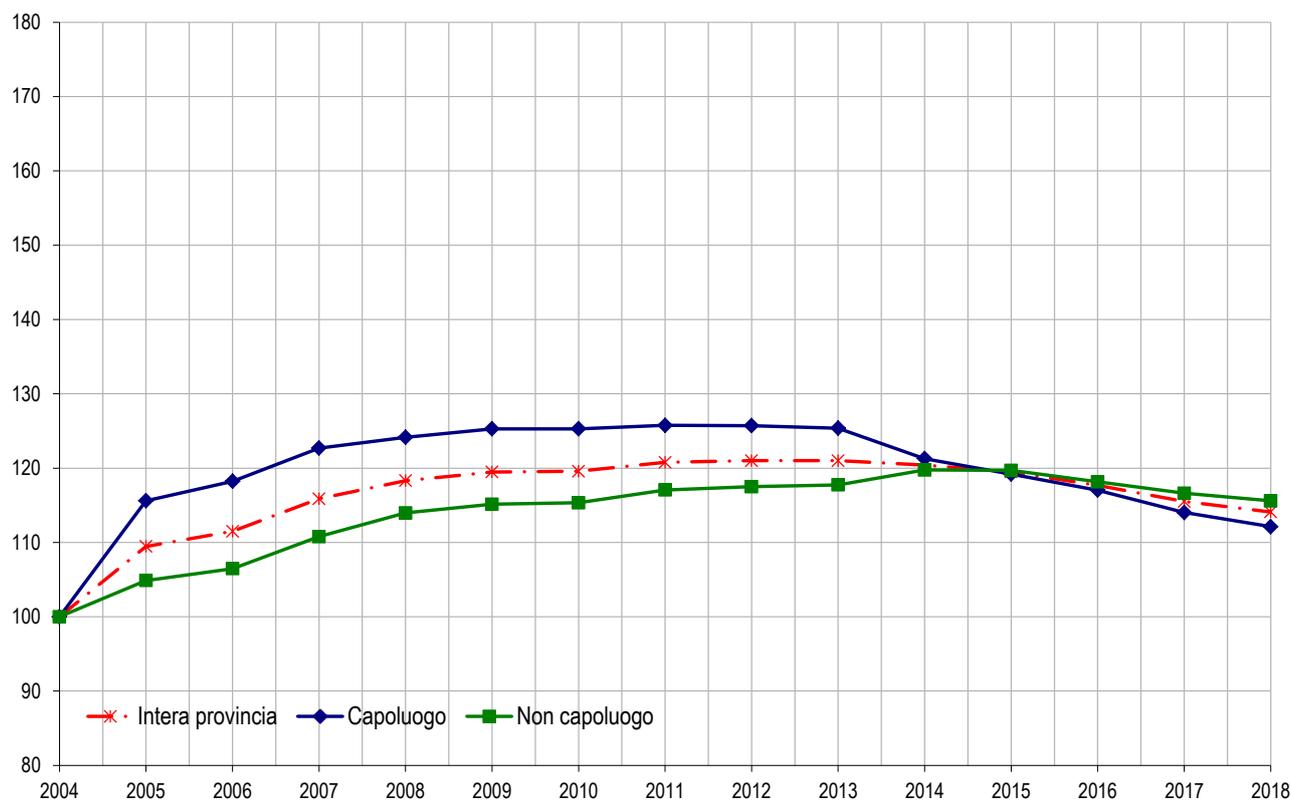


Tabella 40: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
ALTA VALMARECCHIA	1.133	0,00%	106,1
MARANO - VALLE DEL CONCA	1.711	-0,81%	108,7
RIVIERA NORD	2.124	-0,52%	111,8
RIVIERA SUD	3.256	-1,20%	121,7
VAL MARECCHIA	1.764	-0,34%	108,4
RIMINI CAPOLUOGO	2.308	-1,68%	112,1
Provincia di RIMINI	2.302	-1,22%	114,1

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



Il comune – Rimini

Tabella 41: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Rimini

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2018	Variazione % 2017/18	2018	€/m ² 2018	Variazione % 2017/18
B1	CENTRO STORICO	91	23,4%	1,81%	2.717	-3,7%
B2	SAN GIULIANO MARE	86	-11,0%	1,85%	2.725	-2,8%
B5	CORONA URBANA	302	32,9%	1,93%	2.571	-1,9%
B7	MARINA CENTRO	109	-15,6%	2,06%	3.104	-3,7%
C1	RIVABELLA	26	63,9%	1,73%	2.425	-2,3%
C2	LUNGOMARE G. DI VITTORIO TRA P.LE TOSCANINI E P.LE CROCE	16	-25,2%	1,61%	2.617	-2,6%
C3	LAGOMAGGIO OSPEDALE	87	-12,1%	1,29%	2.450	-1,8%
C4	CELLE CIMITERO FERROVIA RAVENNA	33	20,8%	1,69%	2.317	-3,8%
D1	VISERBA E VISERBELLA MONTE FERROVIA	69	-6,0%	1,71%	2.292	-0,5%
D10	MAREBELLO RIVAZZURRA MIRAMARE	48	63,3%	1,73%	2.450	-1,3%
D11	VISERBA E VISERBELLA MARE	41	21,4%	1,66%	2.400	-2,4%
D2	TORRE PEDRERA MARE	50	31,2%	1,71%	2.308	-0,9%
D3	TORRE PEDRERA MONTE	4	-20,0%	0,73%	1.983	-1,9%
D4	ZONA INDUSTRIALE NORD TURCHETTA	28	8,7%	2,03%	2.175	-0,9%
D5	VIA MARECCHIESE A MONTE DELLA STATALE	52	20,9%	1,83%	2.117	0,0%
D6	COLLE COVIGNANO	3	nd	0,90%	2.488	-1,5%
D7	ZONA GROTTA ROSSA VILLAGGIO PRIMO MAGGIO	27	-32,3%	1,26%	2.300	-0,9%
D8	ZONA ARTIGIANALE SUD GROSRIMINI	27	-15,1%	1,71%	2.250	-0,4%
D9	BELLARIVA MIRAMARE A MONTE DELLA FERROVIA	151	24,6%	1,77%	2.317	-1,4%
E1	S.VITO	5	-71,3%	1,12%	1.783	0,0%
E2	S.GIUSTINA ZONA IKEA	11	250,0%	1,00%	1.783	0,0%
E3	CORPOLO`	48	336,4%	5,19%	1.783	0,0%
R5	ZONA AGRICOLA	72	13,9%	1,17%	1.783	0,0%
	nd	44	93,0%	15,44%	0	nd
	RIMINI CAPOLUOGO	1.429	14,6%	1,78%	2.420	-1,9%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2018 per intera provincia e capoluogo	3
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	4
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	4
Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione	5
Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione	5
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	8
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2018 (valore medio nazionale =1)	9
Figura 8: Macroaree provinciali di Bologna	11
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	12
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	12
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	13
Figura 12: Macroaree urbane di Bologna	14
Figura 13: Distribuzione NTN 2018 nelle zone OMI	15
Figura 14: Distribuzione IMI 2018 nelle zone OMI	16
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2018 nelle zone OMI	16
Figura 16: Macroaree provinciali di Ferrara	20
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	21
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	21
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	22
Figura 20: Macroaree provinciali di Forlì Cesena	25
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	26
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	26
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	27
Figura 24: Macroaree provinciali di Modena	31
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	32
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	32
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	33
Figura 28: Macroaree provinciali di Parma	36
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	37
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	37
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	38
Figura 32: Macroaree provinciali di Piacenza	41
Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	42
Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	42
Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	43
Figura 36: Macroaree provinciali di Ravenna	46
Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	47
Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	47
Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	48

Figura 40: Macroaree provinciali di Reggio Emilia	51
Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	52
Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	52
Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	53
Figura 44: Macroaree provinciali di Rimini.....	56
Figura 45: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	57
Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	57
Figura 47: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	58

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	3
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	3
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	6
Tabella 4: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	6
Tabella 5: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	6
Tabella 6: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	7
Tabella 7: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	7
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	8
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	11
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	13
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana.....	14
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana	15
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico	17
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Cintura esterna Nord.....	18
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Cintura esterna Sud	18
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Zona collinare.....	18
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Zona periferica	18
Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	20
Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	22
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Ferrara	23
Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	25
Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	27
Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Forlì.....	28
Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	31
Tabella 25: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	33
Tabella 26: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Modena.....	34
Tabella 27: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	36
Tabella 28: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	38
Tabella 29: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Parma	39
Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	41
Tabella 31: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	43
Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Piacenza	44
Tabella 33: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	46
Tabella 34: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	48
Tabella 35: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Ravenna	49
Tabella 36: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	51
Tabella 37: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	53
Tabella 38: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Reggio Emilia.....	54
Tabella 39: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	56

Tabella 40: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	58
Tabella 41: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Rimini.....	59