



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

EMILIA ROMAGNA

data di pubblicazione: 3 giugno 2022
periodo di riferimento: anno 2021

a cura della
Direzione Regionale Emilia Romagna – Ufficio SEOMI (Nerina Reggiani)

in collaborazione con

Direzione provinciale di Bologna – Ufficio Provinciale Territorio (Maurizio Tesini – coadiutore OMI)
Direzione provinciale di Ferrara – Ufficio Provinciale Territorio (Bruna Mantovani – coadiutore OMI)
Direzione provinciale di Forlì-Cesena – Ufficio Provinciale Territorio (Pamela Massi – coadiutore OMI)
Direzione provinciale di Modena – Ufficio Provinciale Territorio (Simone Tili – coadiutore OMI)
Direzione provinciale di Parma – Ufficio Provinciale Territorio (Gianluigi Tozzi – coadiutore OMI)
Direzione provinciale di Piacenza – Ufficio Provinciale Territorio (Valerio Guasconi – coadiutore OMI)
Direzione provinciale di Ravenna – Ufficio Provinciale Territorio (Roberto Biral – coadiutore OMI)
Direzione provinciale di Reggio nell'Emilia – Ufficio Provinciale Territorio (Valter Scarpa – coadiutore OMI)
Direzione provinciale di Rimini – Ufficio Provinciale Territorio (Marco Nicolai – coadiutore OMI)

in collaborazione con

Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare, DC SEOMI



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

data di pubblicazione: **3 giugno 2022**
periodo di riferimento: **anno 2021**

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.....	3
Le compravendite.....	5
Le dimensioni.....	8
Le quotazioni.....	9
FOCUS provinciale - Bologna.....	11
La provincia – Bologna.....	12
Il comune – <i>Bologna</i>	15
FOCUS provinciale - Ferrara.....	22
La provincia – Ferrara.....	23
Il comune – Ferrara.....	26
FOCUS provinciale – Forlì-Cesena.....	28
La provincia – Forlì-Cesena.....	29
Il comune – Forlì.....	32
FOCUS provinciale - Modena.....	33
La provincia – Modena.....	34
Il comune – Modena.....	37
FOCUS provinciale - Parma.....	39
La provincia – Parma.....	40
Il comune – Parma.....	43
FOCUS provinciale - Piacenza.....	44
La provincia – Piacenza.....	45
Il comune – Piacenza.....	48
FOCUS provinciale - Ravenna.....	49
La provincia – Ravenna.....	50
Il comune – Ravenna.....	53
FOCUS provinciale – Reggio Emilia.....	54
La provincia – Reggio Emilia.....	55
Il comune – Reggio Emilia.....	58
FOCUS provinciale – Rimini.....	60
La provincia – Rimini.....	61
Il comune – Rimini.....	64
Indice delle Figure.....	65
Indice delle Tabelle.....	66

Il mercato immobiliare residenziale della regione

La pubblicazione si articola in due parti con approfondimenti su tre livelli territoriali. La prima presenta i dati regionali per ogni provincia e per i comuni capoluogo. La seconda parte comprende i focus provinciali nei quali sono esaminati i dati delle abitazioni:

- dei comuni delle province anche aggregati in macroaree provinciali;
- delle città capoluogo con un'analisi dei dati su compravendite e prezzi in ognuna delle zone OMI del comune, a sua volta raggruppate in macroaree urbane, ove esistenti.

Nella sezione “Le compravendite” è monitorato l'andamento del segmento immobiliare residenziale della Regione Emilia Romagna nell'anno 2021 per quanto attiene alla movimentazione del patrimonio immobiliare, con analisi delle variazioni rispetto all'anno 2020.

Il 2021 ha rappresentato un anno particolarmente positivo per il mercato residenziale; dopo l'arresto del 2020, legato agli effetti della pandemia, che ha interrotto la crescita iniziata nel 2014, nel 2021 gli scambi relativi al segmento residenziale riprendono segnando, in termini di volumi scambiati su scala nazionale, un rialzo del 34%.

Nella Tabella 1 sono riportati gli indicatori più significativi nel dettaglio di ciascuna provincia, ovvero i volumi di abitazioni compravendute espressi in termini di numero di transazioni normalizzate (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue; è inoltre, rappresentata la distribuzione percentuale delle transazioni provinciali rispetto al dato aggregato regionale. In Tabella 2 sono invece resi gli stessi indicatori con riferimento ai soli comuni capoluogo di ogni provincia.

È possibile, a partire da tali dati, effettuare una sintetica analisi della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare regionale.

I dati rilevati dall'Ufficio statistiche e studi della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare (Tabella 1) confermano, anche per la regione Emilia Romagna, il trend positivo riscontrabile su scala nazionale per l'anno 2021. Al numero totale delle transazioni registrato su scala regionale (69.782 NTN, in aumento del 35,7% rispetto all'anno 2020), concorre in modo significativo la provincia di Bologna con 16.655 transazioni normalizzate (23,9% del totale regionale), seguita dalla provincia di Modena con 11.084 NTN (15,9% del totale), mentre gli apporti più contenuti sono forniti dalle province di Rimini con 4.566 NTN e Piacenza con 4.629 NTN (rispettivamente pari al 6,5% e al 6,6% del totale regionale).

L'esame del dettaglio del panorama delle compravendite evidenzia che l'aumento generalizzato delle contrattazioni rispetto al 2020 è avvenuto con entità sensibilmente diverse, ma comunque fortemente significative, in tutte le realtà provinciali: l'incremento più contenuto (+29,5%), ma assolutamente rilevante in termini assoluti di NTN (+3799 NTN), si registra nel capoluogo di regione, seguito dalle province di Parma (+32,3%) e Forlì-Cesena (+33,3%); gli incrementi maggiormente significativi, in termini percentuali, sono registrati, invece, nelle province di Ravenna (+40,7%) e Piacenza (+46,0%).

Il panorama positivo descritto per il dettaglio provinciale con riguardo alle transazioni, e alle variazioni delle stesse rispetto all'anno 2020, si rinnova, seppur con andamenti differenti, anche per le sole città capoluogo (Tabella 2) che complessivamente registrano 25.697 NTN segnando un incremento medio del 29,2%. Le maggiori concentrazioni di scambi si registrano nelle città di Bologna, con 6.559 transazioni normalizzate (25,5% del totale) e di Parma con 3.226 NTN (12,6% del totale), mentre gli apporti più contenuti sono forniti dai capoluoghi di Piacenza (+6,3%) e Forlì-Cesena (+6,4%). Rispetto al 2020, gli incrementi maggiormente significativi degli scambi si registrano nei capoluoghi delle province di Ravenna (+38,8%), Forlì-Cesena (+37,3%), Reggio nell'Emilia (+35,0%) e Modena (+34,6%); più contenuto, in termini percentuali, l'incremento rilevato per le città di Bologna (+22,6%) e Parma (+25,0%).

I grafici di Figura 1 visualizzano, in termini di movimentazione del mercato immobiliare, le distribuzioni delle transazioni all'interno del territorio regionale per l'intera provincia e per i soli comuni capoluogo evidenziando, per entrambi i livelli di aggregazione, il ruolo dominante del capoluogo regionale.

Nelle citate Tabella 1 e Tabella 2 sono riportati (per intera provincia e per il solo comune capoluogo) anche i valori registrati nel corso dell'anno 2021 per l'indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI). La movimentazione percentuale dello stock immobiliare residenziale risulta pressoché omogenea nelle nove province (dal 2,36% della provincia di Rimini al 2,90% della provincia di Bologna), maggiormente accentuata nei comuni capoluogo (dal 2,45% di Rimini al 3,24% di Reggio Emilia).

Il grafico di Figura 2 rappresenta la serie storica dal 2004 dell'indice delle compravendite di abitazioni e permette di rilevare, nell'anno 2021, l'accelerata ripresa delle transazioni immobiliari su scala regionale che, a seguito della battuta di arresto registrata nel corso del 2020, e il ritorno dell'indice prossimo ai livelli del 2004.

Allo stesso modo, come rilevabile dalla Figura 3, la serie temporale dal 2004 dell'intensità del mercato immobiliare consente di visualizzare la spiccata inversione di tendenza dell'indicatore IMI rispetto all'annualità precedente, riprendendo l'andamento crescente registrato nel quadriennio 2015 – 2019 e bruscamente interrotto nel 2020.

Tali linee “di tendenza” restano immutate anche quando l'analisi storica è diagrammata in relazione ai soli capoluoghi e alle aree non capoluogo.

Nelle mappe tematiche di Figura 4 e Figura 5 sono rappresentate le distribuzioni delle compravendite di abitazioni e dell'IMI nei comuni della regione, consentendo, attraverso il cromatismo, una visione comparata della dinamica del mercato nei diversi ambiti territoriali. Le aree con maggiore dinamicità di mercato sono identificate dai comuni capoluogo, mentre i comuni appenninici rappresentano, in prevalenza, il territorio meno ricercato.

Nella sezione “Le dimensioni” il panorama delle compravendite residenziali della Regione Emilia Romagna, registrato nel 2021, è ripartito rispetto al parametro dimensionale delle abitazioni oggetto di transazione. A tale scopo, nella Tabella 3 sono riportati i dati della superficie media delle abitazioni compravendute e la relativa variazione annua, per intera provincia e per singola città capoluogo. È possibile osservare che il dato dimensionale medio dei capoluoghi (99,4 m²) calcolato su base regionale, è diminuito rispetto all'omologo dato riferito al 2020 (-0,8 m²) ed è comunque inferiore a quello individuato come media provinciale (109,9 m²); per la sola provincia di Ferrara la superficie media registrata nel capoluogo, di 109,1 m², supera il dato medio aggregato a livello provinciale (105,2 m²).

Una caratterizzazione più dettagliata del mercato immobiliare è riportata nella Tabella 4 e nella Tabella 5, in cui le transazioni registrate nell'anno 2021 sono suddivise per classi dimensionali di abitazioni, rispettivamente per intera provincia e per singola città capoluogo. La correlazione tra il numero complessivo delle transazioni immobiliari del 2021 e il parametro dimensionale delle abitazioni evidenzia che i tagli dimensionali da 50 a 85 m² e da 85 a 115 m² sono risultati i più richiesti e oggetto di maggiore movimentazione (oltre il 59% di tutte le transazioni registrate), relazione che si conferma anche per l'esame delle transazioni ristretto alle sole città capoluogo (circa il 65% di tutte le transazioni registrate).

La Tabella 6 e la Tabella 7 riportano la variazione percentuale annua del numero di transazioni per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia e per capoluogo. In linea con la ripresa delle contrattazioni rilevata in termini di numerosità di NTN per entrambi i livelli di aggregazione, anche le variazioni percentuali espresse su base regionale mostrano un trend positivo per tutte le classi dimensionali, con incrementi superiori al 32% per l'intera provincia e al 21% per i capoluoghi. Solamente la città di Rimini registra una contrazione (-4,4%) rispetto alla classe dimensionale più ampia, oltre i 145 m².

Nella sezione “Le Quotazioni” sono analizzate le quotazioni del settore immobiliare residenziale della Regione Emilia Romagna. In Tabella 8 è fornita la quotazione (media) per capoluogo di provincia e resto provincia ed è riportata, inoltre, la variazione di quotazione rispetto lo stesso valore dell'anno 2020.

I dati del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2021 evidenziano, su scala regionale, un andamento della quotazione media diverso a seconda che l'esame venga condotto per le città capoluogo o con riferimento alla rimanente parte del territorio provinciale. Soffermandosi alle rilevazioni delle nove città capoluogo, la quotazione media regionale di 1.907 €/m² risulta pressoché invariata rispetto all'anno 2020, mentre per il “resto provincia” è monitorato un decremento delle quotazioni (-0,9% su scala regionale).

L'esame puntuale per capoluogo di provincia evidenzia che la stabilità riscontrata su base regionale, è riconducibile all'incremento di quotazione registrato nelle città di Modena (+1,3%), Parma (+1,2%) e Bologna (+0,7%), mentre tutti gli altri capoluoghi di provincia rilevano una generalizzata (seppur contenuta) diminuzione delle quotazioni, con picchi di decremento per le città di Piacenza (-4,1%) e Rimini (-2,3%).

Anche nei comuni del “Resto della provincia” il dato medio è riconducibile a lievi incrementi delle quotazioni registrati nelle province di Modena (+0,4%) e Reggio Emilia (+0,1%), ed ai cali monitorati nei restanti territori tra i quali le percentuali di ribasso più elevate si riscontrano nelle province di Piacenza (-4,6%) e di Parma (-4,1%).

In valore assoluto, le quotazioni più elevate si riscontrano nel capoluogo di regione (2.838 €/m²) e nella città di Rimini (2.240 €/m²). Nei restanti territori, l'apprezzamento più elevato si registra nei comuni della provincia di Rimini (2.227 €/m²) e nei comuni della provincia di Ferrara (1.562 €/m²).

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 per i comuni non capoluogo, e la stabilità di quelle relative ai capoluoghi, con andamento pressoché uniforme a quanto registrato nell'anno precedente.

La mappa tematica di Figura 7, infine, mostra il differenziale delle quotazioni medie comunali rispetto al valore medio nazionale.

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:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/quest/schede/fabbricati/terreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
BOLOGNA	16.655	29,5%	2,90%	0,65	23,9%
FERRARA	6.049	39,1%	2,68%	0,75	8,7%
FORLI'-CESENA	5.271	33,3%	2,49%	0,62	7,6%
MODENA	11.084	38,6%	2,88%	0,80	15,9%
PARMA	7.193	32,3%	2,68%	0,65	10,3%
PIACENZA	4.629	46,0%	2,50%	0,78	6,6%
RAVENNA	6.559	40,7%	2,80%	0,80	9,4%
REGGIO NELL'EMILIA	7.776	37,5%	2,82%	0,76	11,1%
RIMINI	4.566	36,9%	2,36%	0,63	6,5%
EMILIA ROMAGNA	69.782	35,6%	2,73%	0,71	100,0%

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
BOLOGNA	6.559	22,6%	2,87%	0,52	25,5%
FERRARA	1.997	19,2%	2,56%	0,41	7,8%
FORLI'-CESENA	1.649	37,3%	2,73%	0,74	6,4%
MODENA	2.894	34,6%	3,01%	0,77	11,3%
PARMA	3.226	25,0%	3,00%	0,59	12,6%
PIACENZA	1.609	29,5%	2,79%	0,63	6,3%
RAVENNA	3.028	38,8%	2,97%	0,82	11,8%
REGGIO NELL'EMILIA	2.749	35,0%	3,24%	0,83	10,7%
RIMINI	1.986	34,5%	2,45%	0,62	7,7%
EMILIA ROMAGNA	25.697	29,2%	2,87%	0,64	100,0%

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 per intera provincia e capoluogo

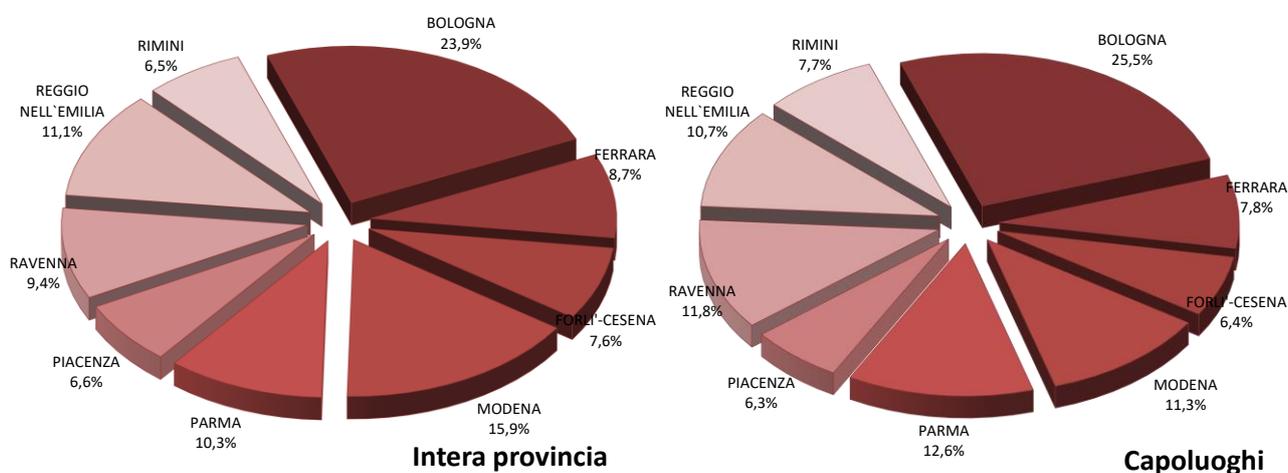


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

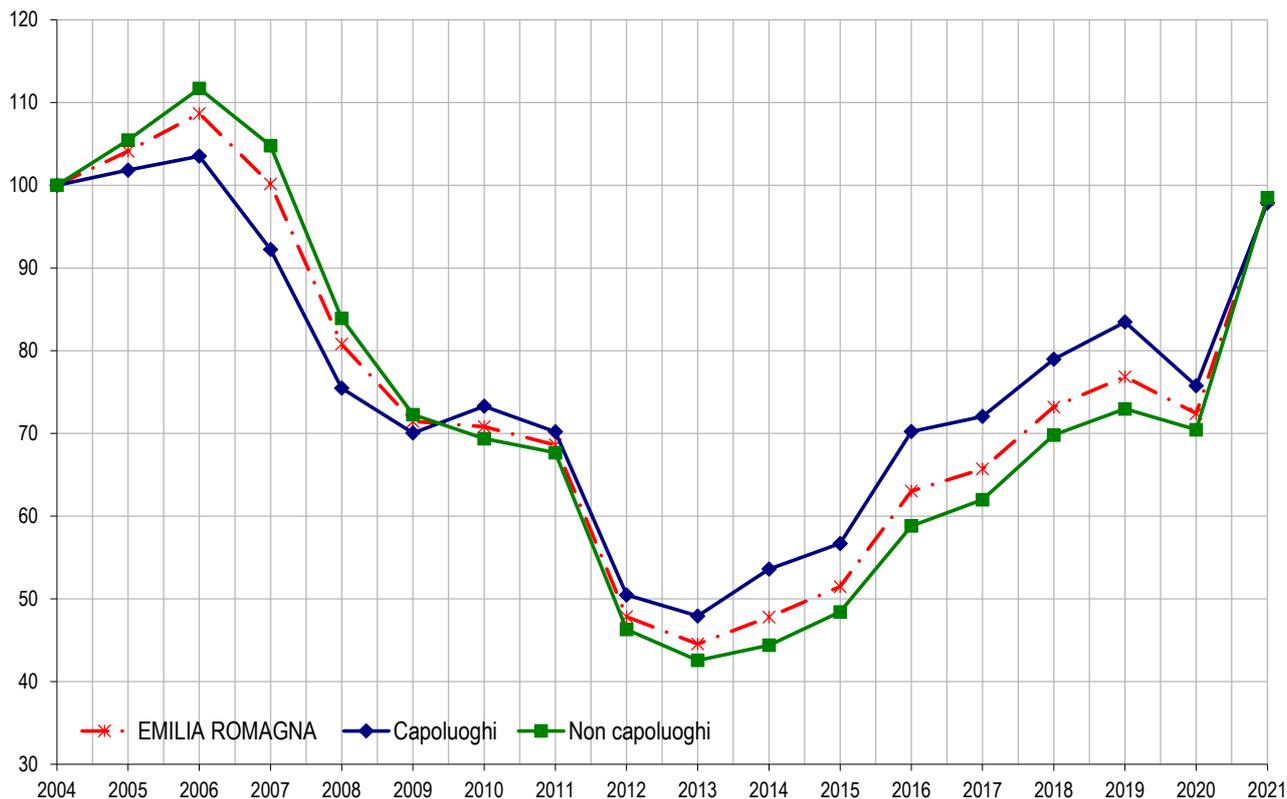


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

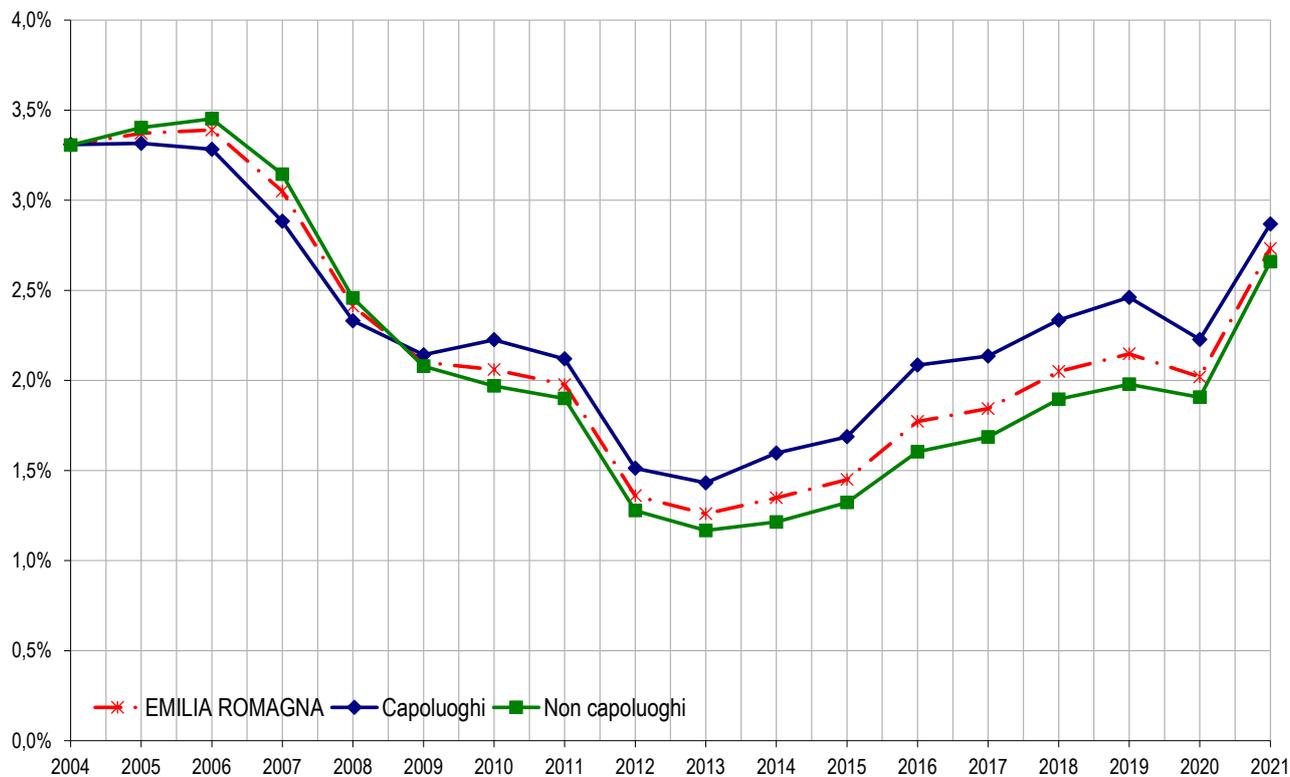


Figura 4: Distribuzione NTN 2021 nei comuni della regione

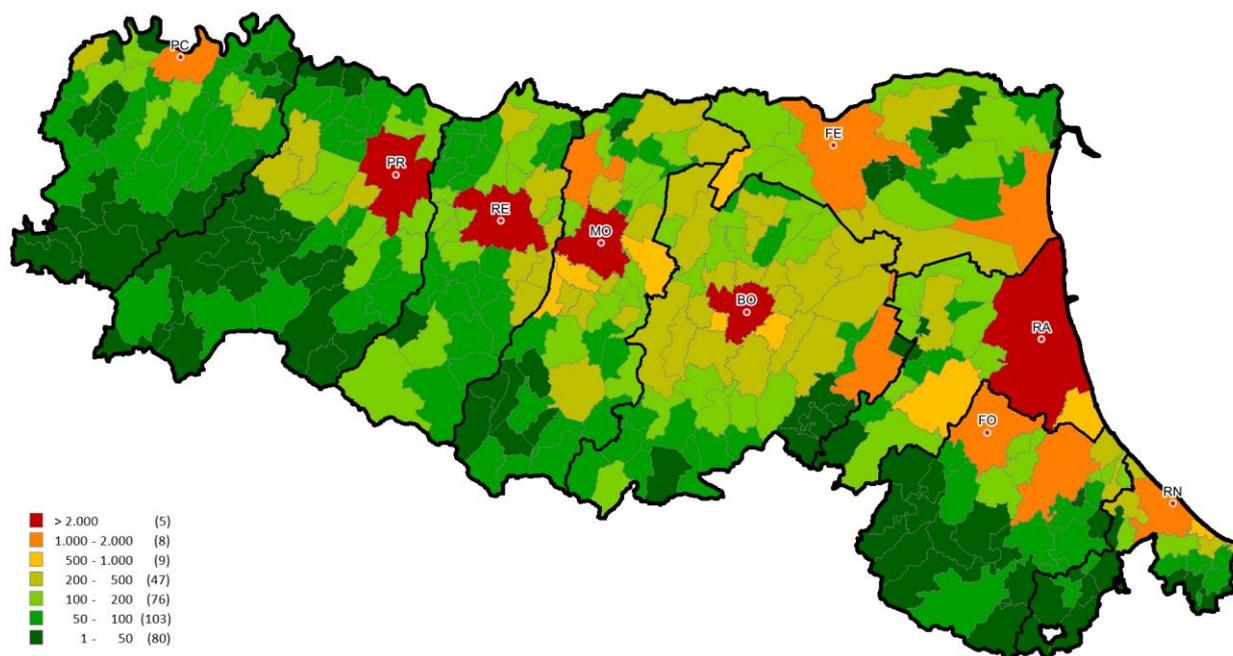
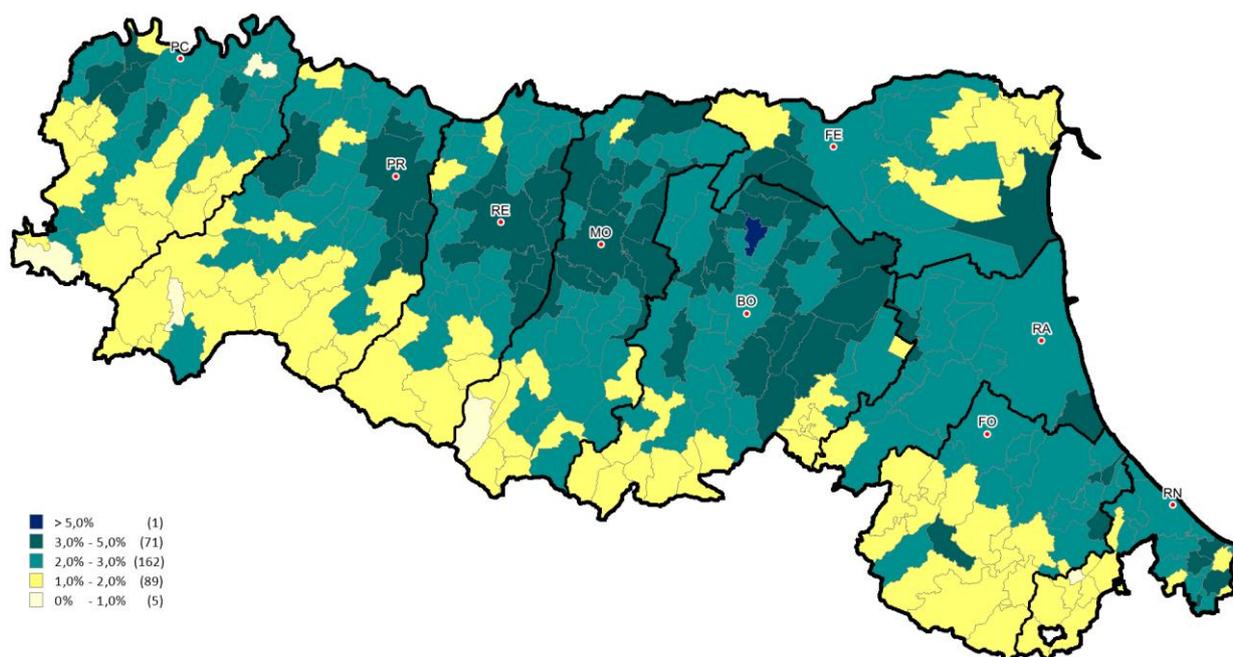


Figura 5: Distribuzione IMI 2021 nei comuni della regione



Le dimensioni

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

Provincia	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2021	STN media Differenza m ² 2021/20	STN media m ² 2021	STN media Differenza m ² 2021/20
BOLOGNA	101,8	1,1	88,2	0,2
FERRARA	105,2	-1,9	109,1	0,5
FORLI'-CESENA	114,9	3,0	110,3	-0,3
MODENA	112,2	-0,3	106,8	-0,7
PARMA	114,6	1,6	100,4	-1,0
PIACENZA	121,1	-1,1	103,6	-4,0
RAVENNA	111,6	0,6	100,3	-0,3
REGGIO NELL'EMILIA	117,9	0,1	103,8	-3,5
RIMINI	99,4	-1,1	94,3	-3,1
EMILIA ROMAGNA	109,9	0,5	99,4	-0,8

Tabella 4: NTN 2021 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	1.364	5.977	4.863	2.160	2.292	16.655
FERRARA	624	1.973	1.465	879	1.108	6.049
FORLI'-CESENA	348	1.472	1.460	851	1.140	5.271
MODENA	574	3.069	3.451	1.926	2.065	11.084
PARMA	536	1.954	2.168	1.061	1.474	7.193
PIACENZA	220	1.018	1.391	870	1.130	4.629
RAVENNA	503	2.337	1.456	840	1.424	6.559
REGGIO NELL'EMILIA	389	2.048	2.257	1.296	1.787	7.776
RIMINI	442	1.606	1.347	622	548	4.566
EMILIA ROMAGNA	5.001	21.452	19.858	10.504	12.967	69.782

Tabella 5: NTN 2021 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	904	2.784	1.729	666	476	6.559
FERRARA	134	599	573	327	364	1.997
FORLI'-CESENA	95	469	516	274	296	1.649
MODENA	189	839	950	488	428	2.894
PARMA	313	1.048	1.054	412	399	3.226
PIACENZA	115	435	568	286	205	1.609
RAVENNA	306	1.281	660	320	461	3.028
REGGIO NELL'EMILIA	194	887	858	402	408	2.749
RIMINI	210	697	672	255	152	1.986
EMILIA ROMAGNA	2.461	9.039	7.579	3.430	3.188	25.697

Tabella 6: Variazione % NTN 2021/20 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	17,8%	30,4%	26,9%	38,2%	33,4%	29,5%
FERRARA	54,5%	38,3%	43,8%	33,6%	31,7%	39,1%
FORLI'-CESENA	21,3%	26,3%	34,7%	34,0%	45,6%	33,3%
MODENA	41,3%	39,8%	37,0%	38,6%	38,6%	38,6%
PARMA	57,9%	31,8%	22,9%	33,1%	39,8%	32,3%
PIACENZA	52,4%	47,2%	43,3%	55,9%	40,2%	46,0%
RAVENNA	12,4%	57,0%	33,4%	30,7%	43,3%	40,7%
REGGIO NELL'EMILIA	67,4%	37,3%	32,6%	41,5%	36,1%	37,5%
RIMINI	46,7%	37,0%	40,1%	34,6%	24,9%	36,9%
EMILIA ROMAGNA	34,4%	36,7%	32,9%	37,8%	37,4%	35,6%

Tabella 7: Variazione % NTN 2021/20 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	10,5%	28,1%	20,6%	25,4%	21,5%	22,6%
FERRARA	55,8%	4,7%	25,3%	30,9%	17,4%	19,2%
FORLI'-CESENA	41,1%	25,0%	40,4%	53,4%	38,7%	37,3%
MODENA	23,6%	47,6%	32,2%	36,2%	21,9%	34,6%
PARMA	44,0%	27,4%	19,5%	24,4%	21,4%	25,0%
PIACENZA	45,6%	32,1%	32,0%	36,8%	5,1%	29,5%
RAVENNA	2,8%	63,5%	37,4%	20,8%	30,0%	38,8%
REGGIO NELL'EMILIA	80,6%	44,0%	29,4%	24,0%	25,4%	35,0%
RIMINI	55,0%	36,9%	41,5%	28,3%	-4,4%	34,5%
EMILIA ROMAGNA	25,5%	33,9%	28,3%	29,7%	21,3%	29,2%

Le quotazioni

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

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
BOLOGNA	2.838	0,7%	1.549	-0,1%
FERRARA	1.181	-0,9%	947	-1,2%
FORLI'-CESENA	1.540	-0,6%	1.562	-0,6%
MODENA	1.608	1,3%	1.081	0,4%
PARMA	1.663	1,2%	881	-4,1%
PIACENZA	1.441	-4,1%	979	-4,6%
RAVENNA	1.635	-0,3%	1.439	-0,1%
REGGIO NELL'EMILIA	1.308	-0,3%	939	0,1%
RIMINI	2.240	-2,3%	2.227	-2,1%
Emilia-Romagna	1.907	-0,1%	1.273	-0,9%

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

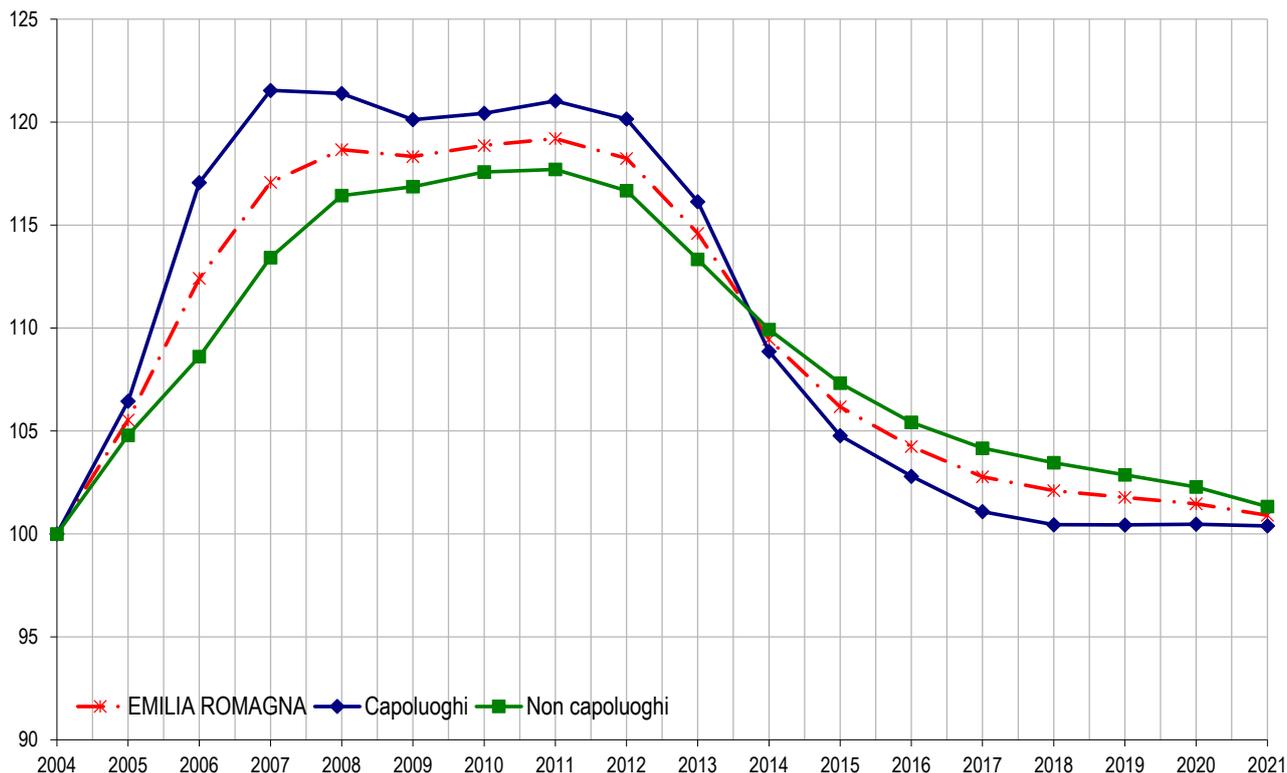
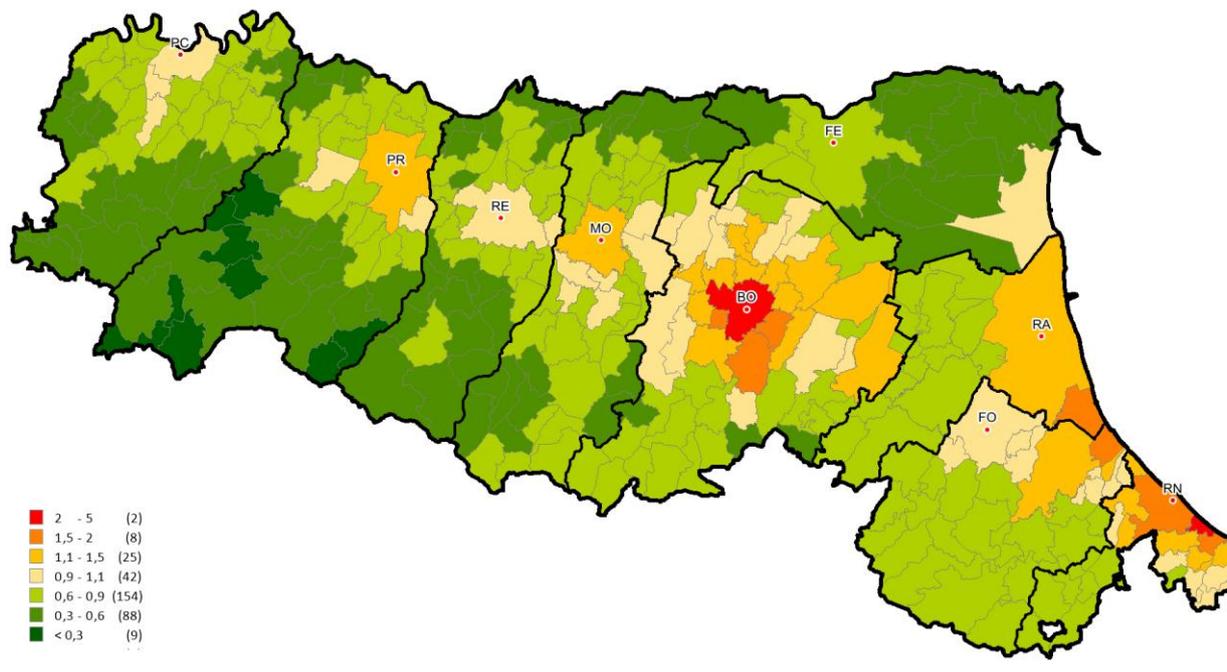


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2021 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Bologna

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Bologna, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 8).

Il territorio provinciale, costituito da 55 Comuni, è stato suddiviso in sette macroaree geografiche, di seguito elencate:

- **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 aggregazioni 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.

In Tabella 9 vengono analizzati i dati dell'intera Provincia di Bologna, che con 16.655 compravendite (NTN) nel 2021 registra un incremento complessivo del 29,5 % rispetto al 2020. Nel dettaglio, in tutte le macroaree i dati sono estremamente positivi con incrementi compresi tra il + 22,6 % del centro storico ed il + 52,0 % registrato nella seconda semicintura Sud-Est. Vengono inoltre indicati i dati IMI (rapporto percentuale tra NTN e STOCK di unità immobiliari) relativi al 2021 con differenziali rispetto al 2020, da cui spicca la variazione del 1% relativa alla seconda semicintura Sud Est, area in cui si è registrato il maggior incremento di mercato (NTN).

In Figura 9 viene analizzato l'andamento generale, che, dopo il periodo di ripresa registrato dal 2012 al 2019, e la forte flessione rilevata nel corso del 2020, causata dalle inevitabili conseguenze dell'emergenza "Covid", nel 2021 appare in netta ripresa. Analizzando il diagramma si nota che tale ripresa ha portato i dati complessivi del 2021 al livello registrato nel 2006, anno in cui si era raggiunto il picco del numero delle compravendite.

Anche in Figura 10, dopo il periodo positivo (2012 – 2019) e la flessione del 2020, i dati complessivi risultano in ripresa ed omogenei in tutti i territori e in tutti i livelli di aggregazione.

In Tabella 10, tutti i valori risultano sostanzialmente stabili; le variazioni, comprese tra -0,5% della seconda semicintura Sud Ovest ed + 0,7% del capoluogo determinano una variazione assoluta pari a +0,4%.

In Figura 11 appare evidente il picco registrato nel 2007, la leggera flessione del periodo 2008 – 2012, ed il calo più consistente dal 2013 al 2015. Dal 2016 le quotazioni risultano stabili in tutti i territori della Provincia.

La provincia – Bologna

Figura 8: Macroaree provinciali di Bologna

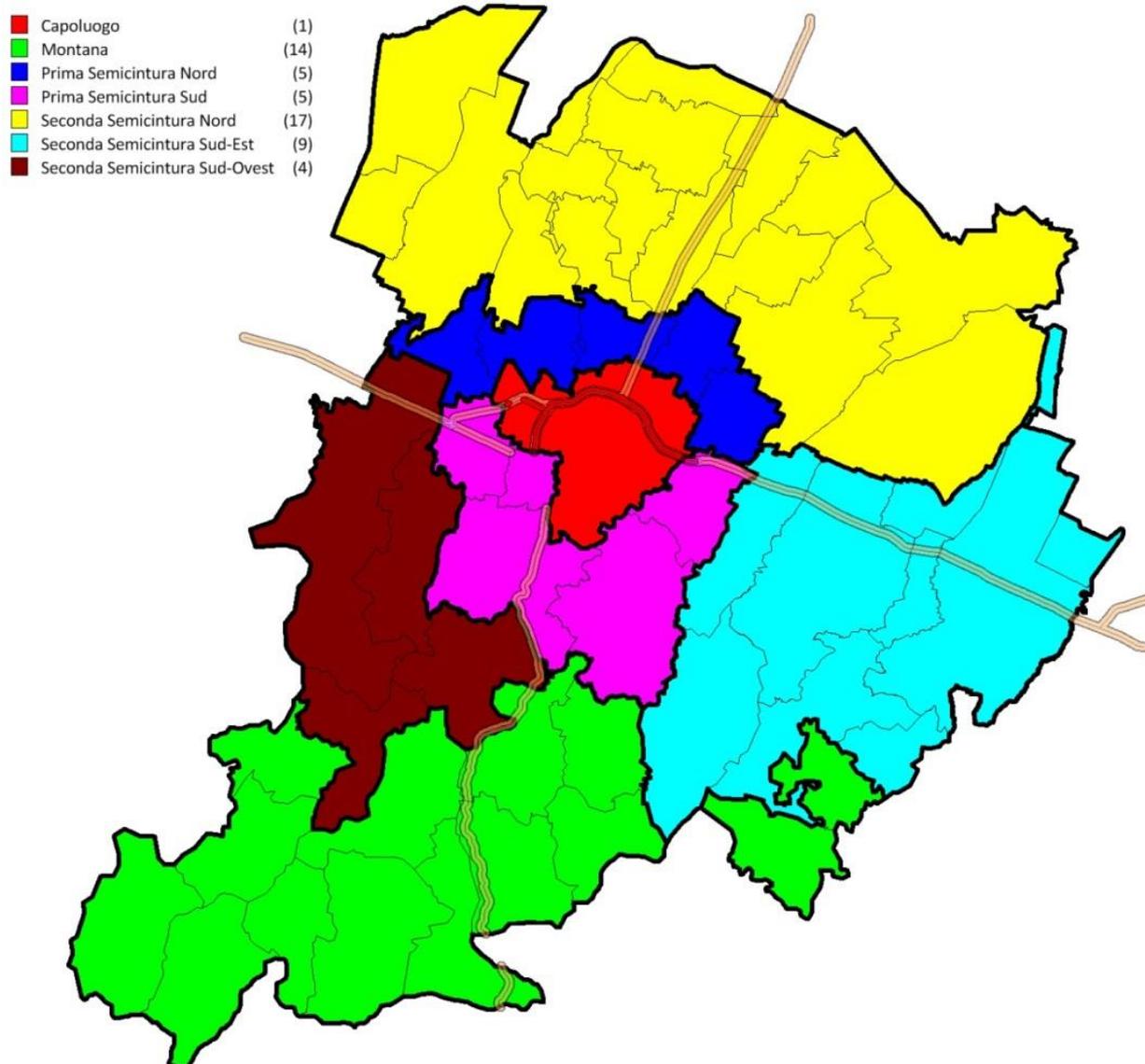


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
BOLOGNA CAPOLUOGO	6.559	22,6%	2,87%	0,52	39,4%
MONTANA	1.027	33,5%	1,96%	0,49	6,2%
PRIMA SEMICINTURA NORD	1.258	30,2%	3,57%	0,80	7,6%
PRIMA SEMICINTURA SUD	1.819	25,6%	2,95%	0,59	10,9%
SECONDA SEMICINTURA NORD	3.047	34,3%	3,21%	0,81	18,3%
SECONDA SEMICINTURA SUD-EST	2.055	52,0%	2,95%	1,00	12,3%
SECONDA SEMICINTURA SUD-OVEST	890	26,4%	2,77%	0,57	5,3%
PROVINCIA DI BOLOGNA	16.655	29,5%	2,90%	0,65	100,0%

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

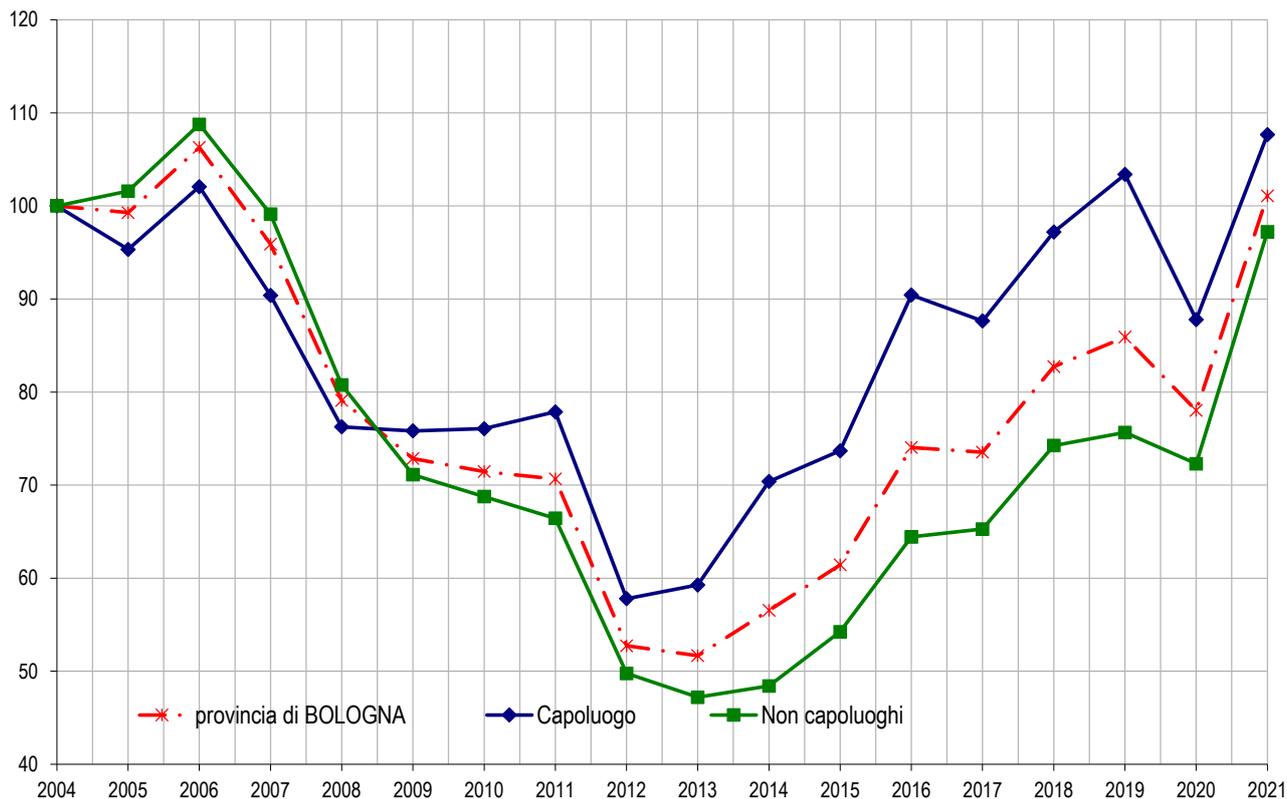


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

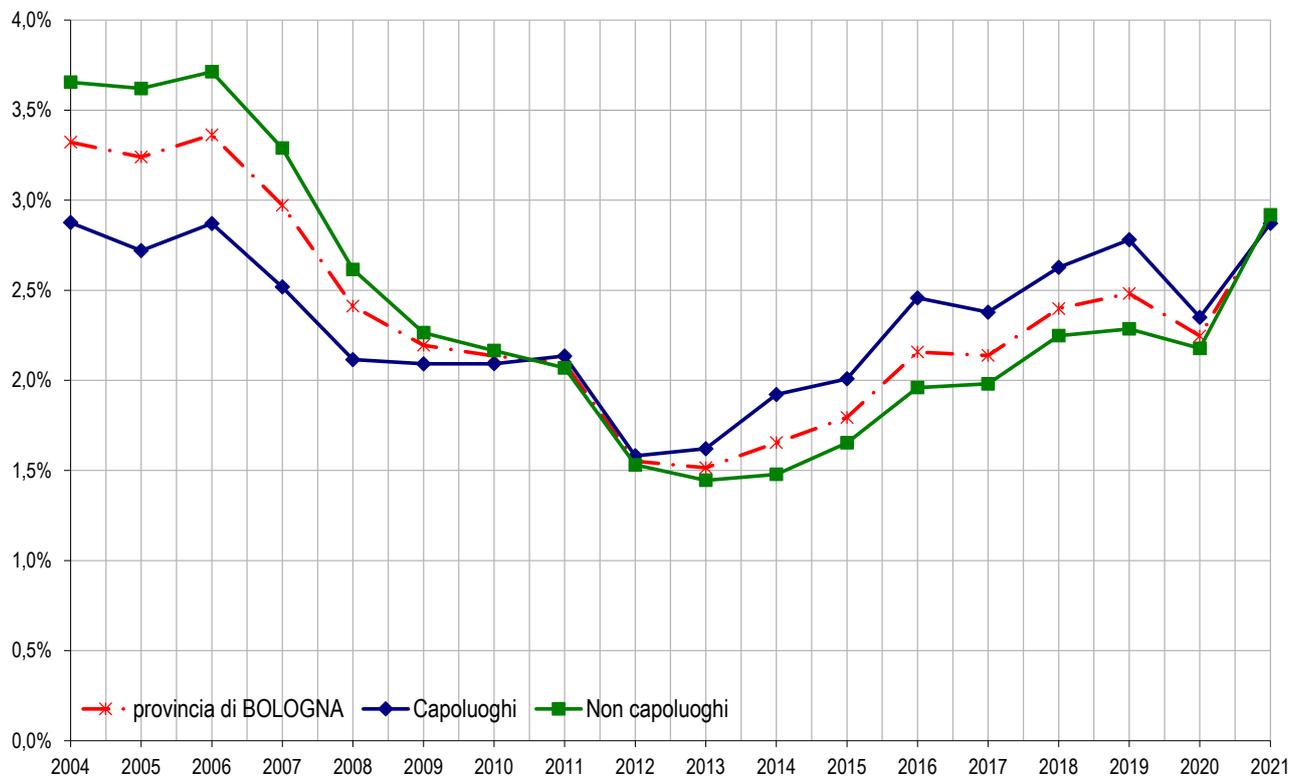
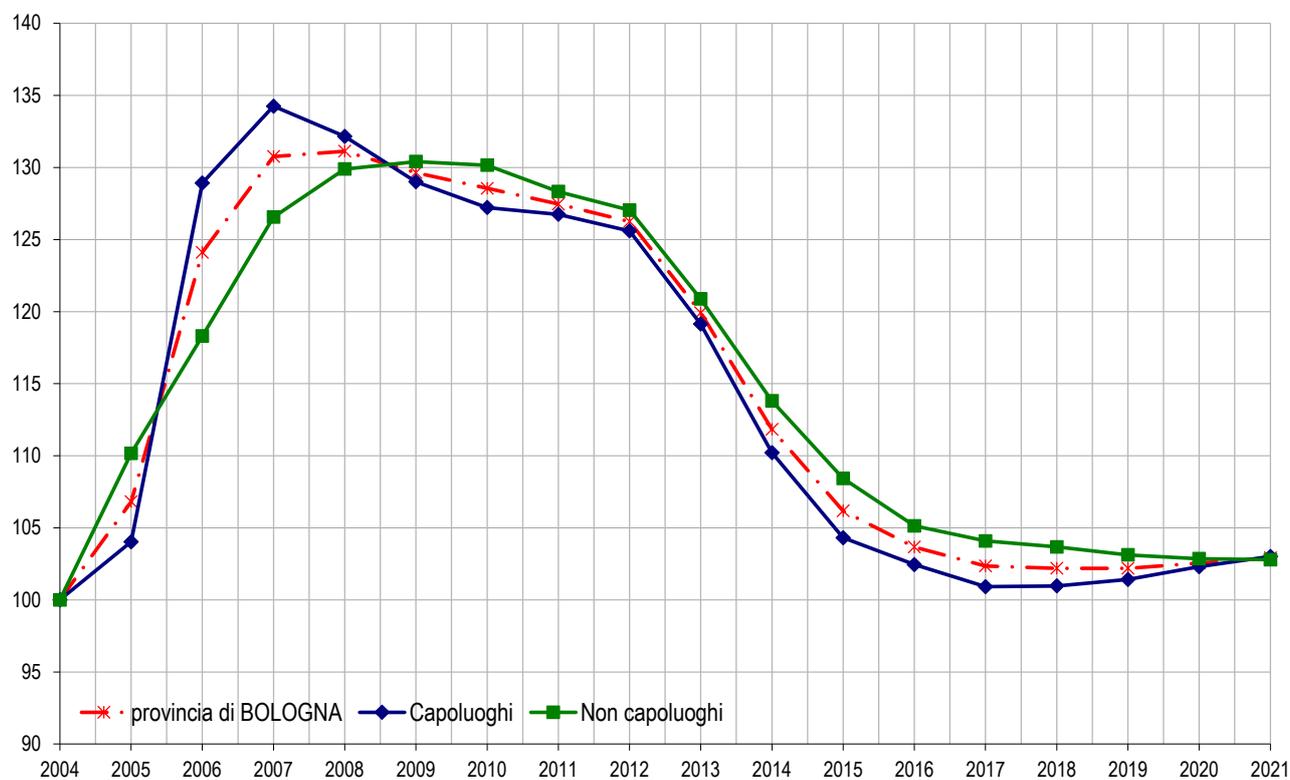


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
BOLOGNA CAPOLUOGO	2.838	0,7%
MONTANA	956	-0,2%
PRIMA SEMICINTURA NORD	1.801	0,5%
PRIMA SEMICINTURA SUD	2.286	0,2%
SECONDA SEMICINTURA NORD	1.413	-0,2%
SECONDA SEMICINTURA SUD-EST	1.487	-0,3%
SECONDA SEMICINTURA SUD-OVEST	1.368	-0,5%
PROVINCIA DI BOLOGNA	2.062	0,4%

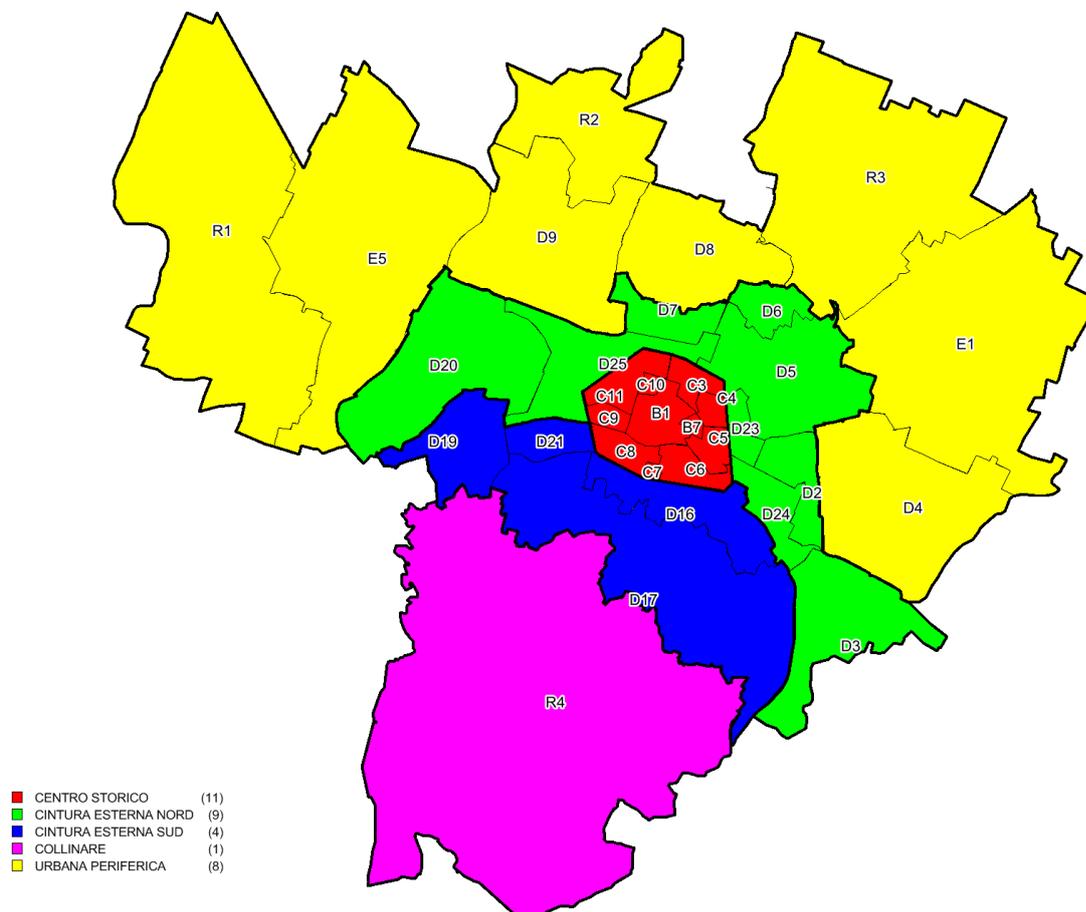
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Bologna

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato articolato in cinque macroaree di diversa ampiezza. Le macroaree, che aggregano un numero variabile di zone OMI, presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica (Figura 12).

Figura 12: Macroaree urbane di Bologna



In Tabella 11 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue. Con 6.559 compravendite registrate nell'intero Comune la variazione rispetto al 2020 risulta in netta ripresa (+22,6%). In tutte le macroaree urbane i dati sono positivi con incrementi compresi tra il +13,3% della zona collinare ed il +25,6% della zona periferica. Conseguentemente l'indicatore di intensità del mercato IMI risulta in territorio positivo, rispetto al 2020 il differenziale complessivo risulta al +0,53%, anche in questo caso tutte le macroaree indicano una netta ripresa.

Nella Tabella 12 viene analizzato l'aspetto economico. Nel complesso le quotazioni risultano stabili con lievi incrementi compresi tra +0,2% registrato nella zona collinare e +1,0% registrato sia nel centro storico che nella zona urbana periferica; il dato complessivo per l'intero comune si attesta nel + 0,7%.

In Figura 13 le differenti gradazioni di colore rappresentano le diverse concentrazioni di NTN nelle zone OMI del capoluogo. Le dinamiche di mercato di maggiore rilievo si registrano nelle zone periferiche D4 – Mazzini Fossolo (865 NTN), D5 – San Donato (551 NTN) e D20 – Saffi, Santa Viola, Barca (586 NTN).

Nella mappa in Figura 14 le differenti gradazioni di colore rappresentano la dinamicità del mercato, in termini di IMI, quota di stock di abitazioni compravenduto, nelle zone OMI del capoluogo.

In Figura 15 sono rappresentati i differenziali dei valori medi di zona rispetto alla media comunale, dove i differenziali più elevati corrispondono alle gradazioni più scure nelle colorazioni delle zone.

Dalla Tabella 13 alla Tabella 17 sono rappresentati per ogni zona OMI i dati relativi agli NTN (numero transazioni normalizzate), numerosità e variazioni rispetto al 2020; variazioni IMI (rapporto percentuale tra NTN e STOCK di unità immobiliari) e dati relativi all'aspetto economico, quotazioni medie e variazioni rispetto al 2020.

Si ritiene opportuno precisare che il dato relativo all'incremento del 1700% delle transazioni nella zona OMI D6– Cintura esterna Nord, riportato in Tabella 14, è da considerarsi poco significativo in quanto relativo alla vendita di un singolo edificio a destinazione residenziale compreso in area storicamente destinata ad uffici ed area fieristica. Nel corso del 2020 era stata venduta una sola unità residenziale e la vendita di tale edificio, costituito da 17 unità, ha determinato l'incremento percentuale di cui sopra.

Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana – Comune di Bologna

Macroaree urbane	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
CENTRO STORICO	1.002	19,0%	2,4%	0,39	15,3%
CINTURA ESTERNA NORD	2.414	23,1%	2,8%	0,53	36,8%
CINTURA ESTERNA SUD	715	17,2%	2,7%	0,40	10,9%
COLLINARE	23	13,3%	2,4%	0,28	0,3%
URBANA PERIFERICA	2.405	25,6%	3,3%	0,67	36,7%
BOLOGNA	6.559	22,6%	2,9%	0,53	100,0%

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

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
CENTRO STORICO	3.041	1,0%
CINTURA ESTERNA NORD	2.669	0,5%
CINTURA ESTERNA SUD	3.564	0,4%
COLLINARE	3.817	0,2%
URBANA PERIFERICA	2.407	1,0%
BOLOGNA	2.761	0,7%

Figura 13: Distribuzione NTN 2021 nelle zone OMI

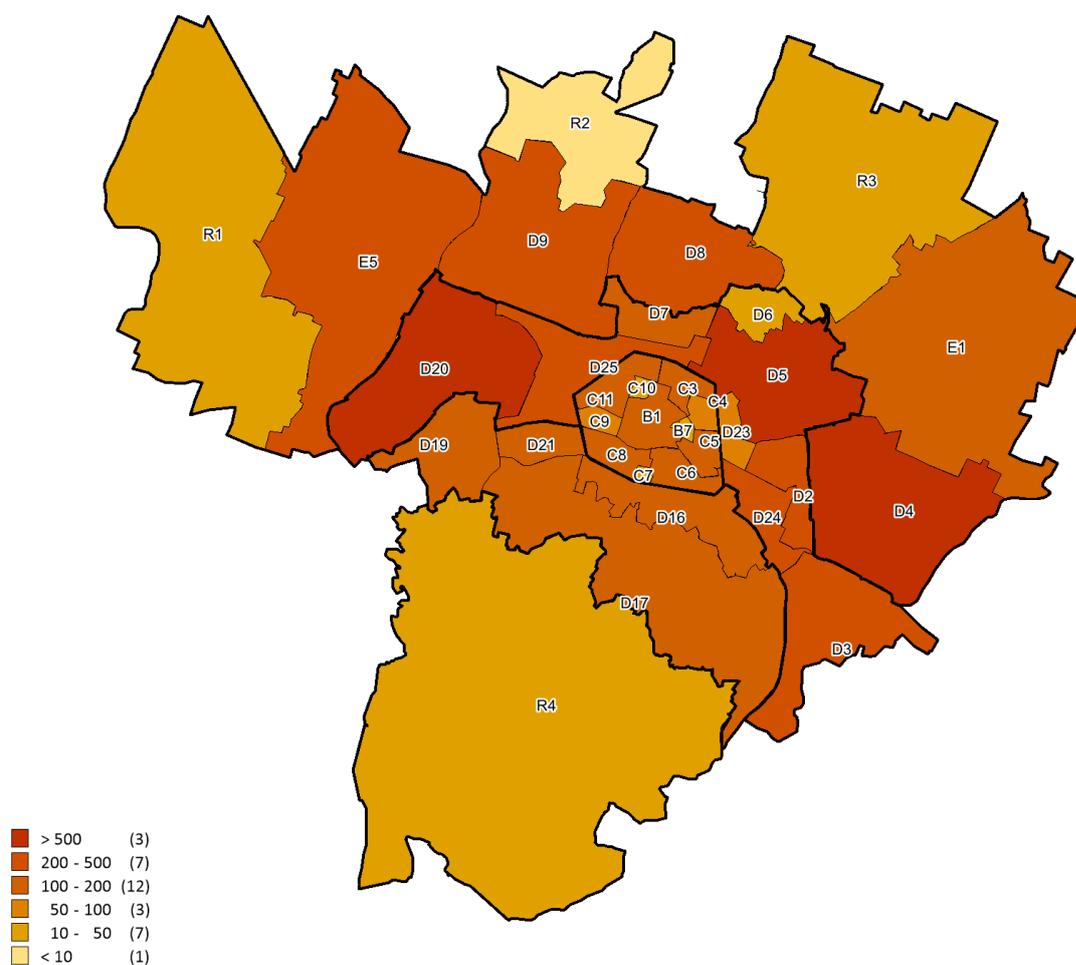


Figura 14: Distribuzione IMI 2021 nelle zone OMI

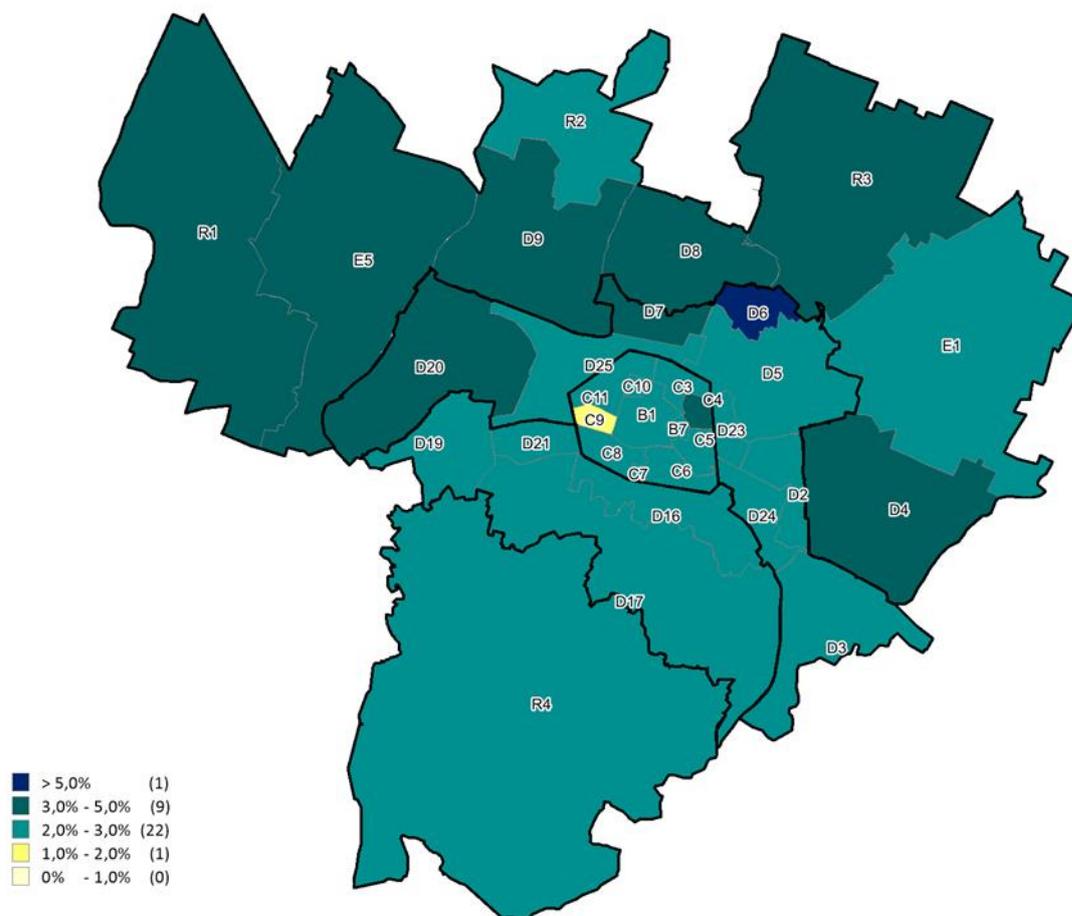


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2021 nelle zone OMI

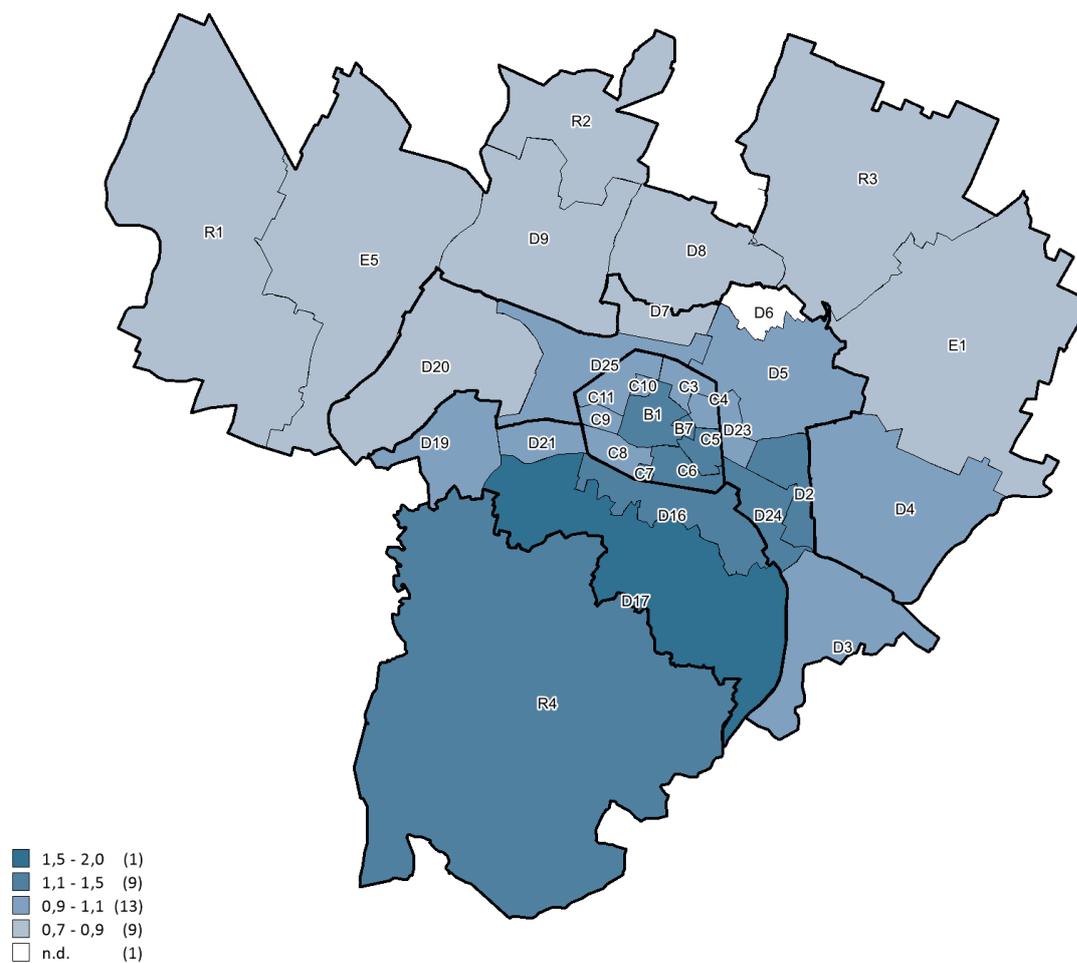


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea 1

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	CENTRO STORICO	174	-1,1%	2,30%	3.500	0,7%
B7	ZAMBONI - CASTELTIALTO- ALDROVANDI - SAN VITALE	27	173,0%	2,92%	3.083	1,6%
C10	QUARTIERE MARCONI PORTO: MILLE - GALLIERA - RIVA RENO - MARCONI	44	21,4%	2,73%	2.525	1,7%
C11	QUARTIERE MARCONI: S. FELICE - GRADA - VICINI - PIETRAMELLARA - INDIPENDENZA - FALEGNAMI - GALLIERA - MILLE - MARCONI	197	17,1%	2,57%	2.600	1,3%
C3	IRNERIO CENTOTRECENTO MOLINE RIGHI P.ZZA OTTO AGOSTO INDIPENDENZA V.LI MASINI E PICHAT	104	54,0%	2,72%	2.750	0,6%
C4	CENTOTRECENTO IRNERIO P.ZZA DI PORTA SAN DONATO V.LE FILOPANTI SAN VITALE PETRONI	61	155,2%	3,13%	2.600	1,0%
C5	SAN VITALE - VIALE ERCOLANI - PIAZZA CARDUCCI - DANTE - SANTO STEFANO - GUERRAZZI - PIAZZA ALDROVANDI	110	15,6%	2,54%	3.383	1,0%
C6	QUARTIERE GALVANI: SANTO STEFANO - P.ZZA DI PORTA S. STEFANO - VIALI GOZZADINI E PANZACCHI - SAVENELLA TOVAGLIE - D'AZEGLIO -	102	-4,2%	2,11%	3.642	0,2%
C7	QUARTIERE GALVANI MURA DI PORTA CASTIGLIONE: D'AZEGLIO - TOVAGLIE SAVENELLA - MURA DI PORTA CASTIGLIONE	19	-15,6%	2,12%	3.250	1,0%
C8	QUARTIERE MALPIGHI SARAGOZZA: SANT'ISAIA - VIALI PEPOLI ALDINI - D'AZEGLIO BARBERIA	106	40,9%	2,36%	2.733	2,3%
C9	QUARTIERE MALPIGHI: S.FELICE - GRADA - VICINI - S.ISAIA - S.FRANCESCO - MALPIGHI	57	-5,8%	1,77%	2.875	0,9%
CENTRO STORICO		1.002	19,0%	2,42%	3.041	1,0%

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea 2

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
D2	SAN VITALE	201	11,8%	2,36%	3.170	-0,2%
D20	SAFFI SANTA VIOLA BARCA	586	23,1%	3,15%	2.453	1,1%
D23	V.LE FILOPANTI - MASSARENTI - ZANOLINI - STAZIONE S. VITALE	61	62,4%	2,89%	2.550	1,3%
D24	MURRI	251	12,3%	2,79%	3.375	0,0%
D25	STAZIONE - VIALE FILOPANTI - VIA DEL CHIU'	273	11,8%	2,57%	2.530	1,4%
D3	SAN RUFFILLO EST	273	13,7%	2,64%	2.830	-0,7%
D5	SAN DONATO	551	29,2%	2,78%	2.485	1,0%
D6	FIERA	18	1700,0%	7,50%	-	-
D7	MATTEOTTI - P.ZZA UNITA'	199	51,9%	3,11%	2.317	0,2%
CINTURA ESTERNA NORD		2.414	23,1%	2,82%	2.669	0,5%

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea 3

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
D16	PEDECOLLINARE	171	16,6%	2,66%	4.080	1,2%
D17	PEDECOLLINARE E SEMICOLLINARE	196	8,9%	2,72%	4.183	-0,3%
D19	STADIO FUNIVIA	163	15,5%	2,79%	3.020	0,3%
D21	ANDREA COSTA - SARAGOZZA	186	29,6%	2,70%	2.900	0,6%
CINTURA ESTERNA SUD		715	17,2%	2,72%	3.564	0,4%

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea 4

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
R4	AGRICOLA SUD	23	13,3%	2,41%	3.817	0,2%
COLLINARE		23	13,3%	2,41%	3.817	0,2%

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea 5

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
D22	CORTICELLA	219	5,2%	2,59%	2.325	-0,3%
D4	MAZZINI - FOSSOLO	865	32,1%	3,73%	2.673	1,6%
D8	BOLOGNINA ARCOVEGGIO	432	-2,0%	3,29%	2.450	-0,2%
D9	MARCO POLO- PESCAROLA	269	71,2%	3,54%	2.210	4,6%
E1	ROVERI - PILASTRO	156	80,6%	2,60%	2.131	0,3%
E5	BORGO PANIGALE- BIRRA- CASTELDEBOLE	386	37,7%	3,11%	2.198	0,1%
R1	AGRICOLA NORD OVEST	38	-22,9%	3,26%	2.450	0,0%
R2	AGRICOLA NORD	6	20,0%	2,39%	2.300	0,0%
R3	AGRICOLA NORD EST	34	3,9%	3,59%	2.094	0,0%
URBANA PERIFERICA		2.405	25,6%	3,29%	2.407	1,0%

FOCUS provinciale - Ferrara

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Ferrara, suddivisa in macroaree, aggregazioni di Comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 16).

Il territorio provinciale è costituito da 21 Comuni ed è stato suddiviso in sette macroaree geografiche, di seguito elencate:

- **Alto Ferrarese** Bondeno, Cento, Poggio Renatico, Terre del Reno e Vigarano Mainarda
- **Comacchio**
- **Ferrara** Capoluogo
- **Porzione Centrale** Fiscaglia e Ostellato
- **Porzione Centro Sud** Argenta, Masi Torello, Portomaggiore e Voghiera
- **Porzione Nord Est** Codigoro, Goro, Lagosanto e Mesola
- **Unione dei Comuni Terre e Fiumi** Copparo, Jolanda di Savoia, Riva del Po e Tresignana

Tabella 18 sono riportate le informazioni aggregate per macroarea provinciale con riferimento alle numerosità delle transazioni, alla distribuzione delle compravendite all'interno della provincia, oltre all'indicatore dell'intensità del mercato immobiliare (IMI) e relative differenze rispetto all'anno 2021.

Il protrarsi della situazione pandemica dovuta a Covid-19 nonché i blocchi di collegamento creati tra Regioni di "colore differente", dall'inizio dell'anno alla fine di aprile, non hanno impedito, nel comparto residenziale, un aumento del numero di abitazioni compravendute sull'intero territorio provinciale (+39,1%). Tale dato non è omogeneamente distribuito sulle macroaree geografiche, variando dal +19,2% di Ferrara capoluogo al +79,9% della Porzione Centrale (Fiscaglia e Ostellato).

Nelle aree più rappresentative in termini di densità demografica e occupazionale, oltre al già sopracitato capoluogo, il dato NTN presenta aumenti anche nella zona dell'Alto Ferrarese (+47,7%) e di Comacchio (+59,4%).

In Figura 17, si può notare come il numero delle transazioni, in flessione continua dal 2006 al 2013 (eccezione fatta per una leggera risalita nel 2010), mostri una buona ripresa dall'anno 2014 al 2019, per arrestarsi nel 2020 per effetti dovuti alla pandemia, aumentando di oltre il 39% nel 2021. Il valore è più marcato soprattutto nei Comuni non capoluogo.

In Figura 18 è riportata la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Anche per questo indicatore, l'andamento segue quello delle contrattazioni mostrando come dopo la fase di flessione durata sino al 2014, sia seguita una ripresa sino al 2019, un calo nel 2020 e una netta ripresa nel 2021.

In Tabella 19 si illustra la Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale. I dati rilevano un calo in tutte le macroaree con segnali più evidenti a Comacchio (-1,8%) e nella Porzione Nord Est (-1,3%). In controtendenza la macroarea Unione dei Comuni Terre e Fiumi (+0,1%).

La Figura 19 mostra l'andamento delle quotazioni per l'intera provincia di Ferrara, capoluogo e comuni non capoluogo a partire dall'anno 2004, assunto come anno di partenza. La serie storica diagramma il trend negativo anche nell'anno 2021, per tutti i Comuni, compreso il capoluogo.

La provincia – Ferrara

Figura 16: Macroaree provinciali di Ferrara

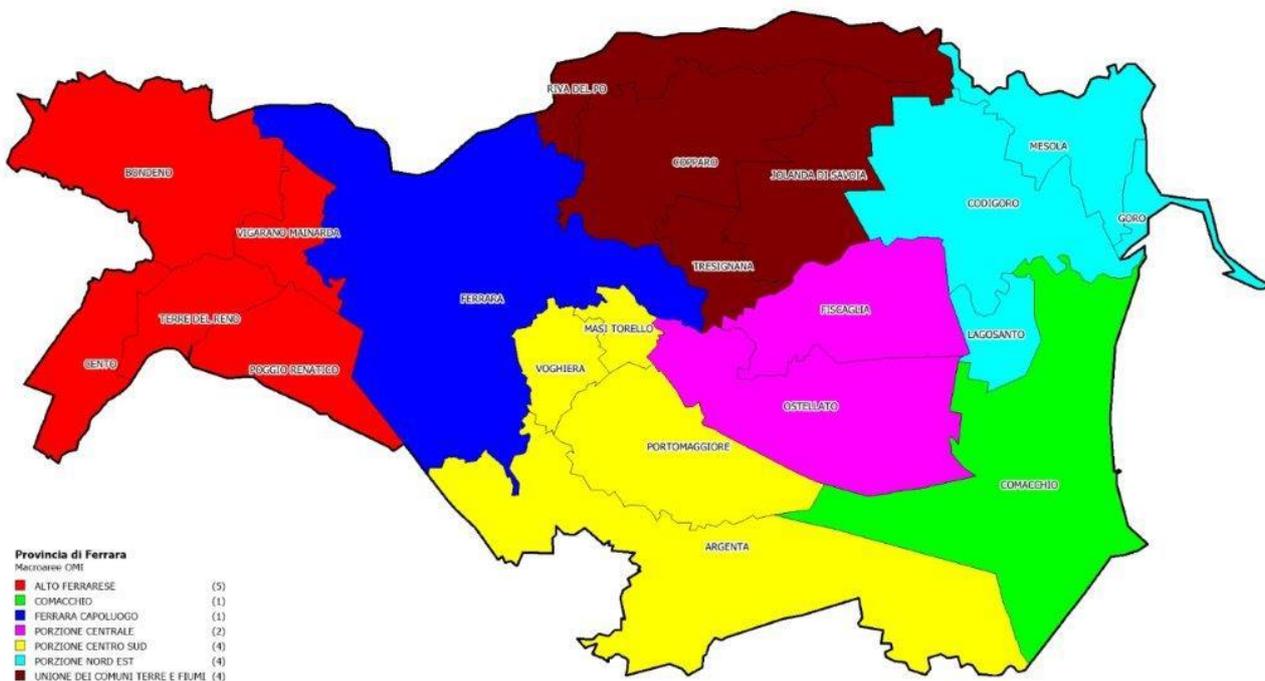


Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
ALTO FERRARESE	1.114	47,7%	2,80%	0,90	18,4%
COMACCHIO	1.486	59,4%	3,49%	1,30	24,6%
FERRARA CAPOLUOGO	1.997	19,2%	2,56%	0,41	33,0%
PORZIONE CENTRALE	192	79,9%	2,19%	0,97	3,2%
PORZIONE CENTRO SUD	534	34,3%	2,53%	0,65	8,8%
PORZIONE NORD EST	259	19,6%	1,66%	0,27	4,3%
UNIONE DEI COMUNI TERRE E FIUMI	466	76,3%	2,31%	1,00	7,7%
PROVINCIA DI FERRARA	6.049	39,1%	2,68%	0,75	100,0%

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

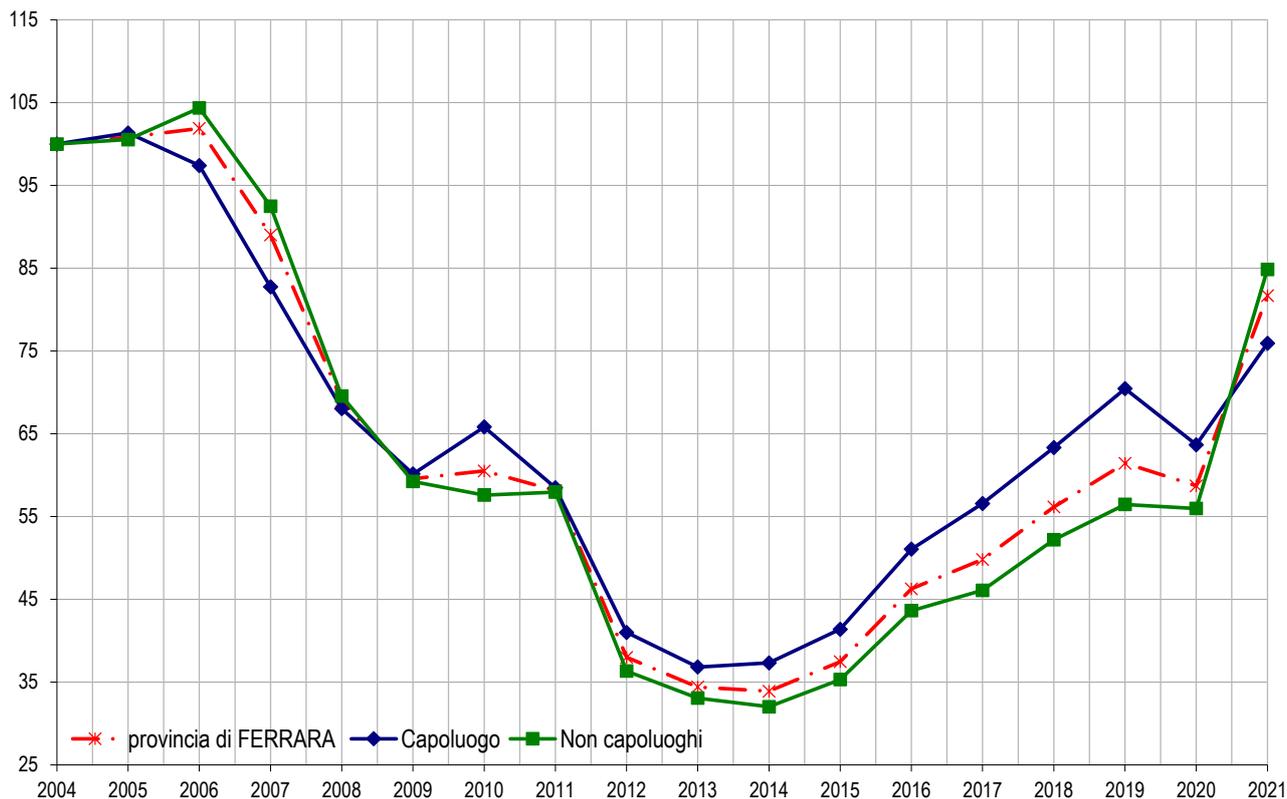


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

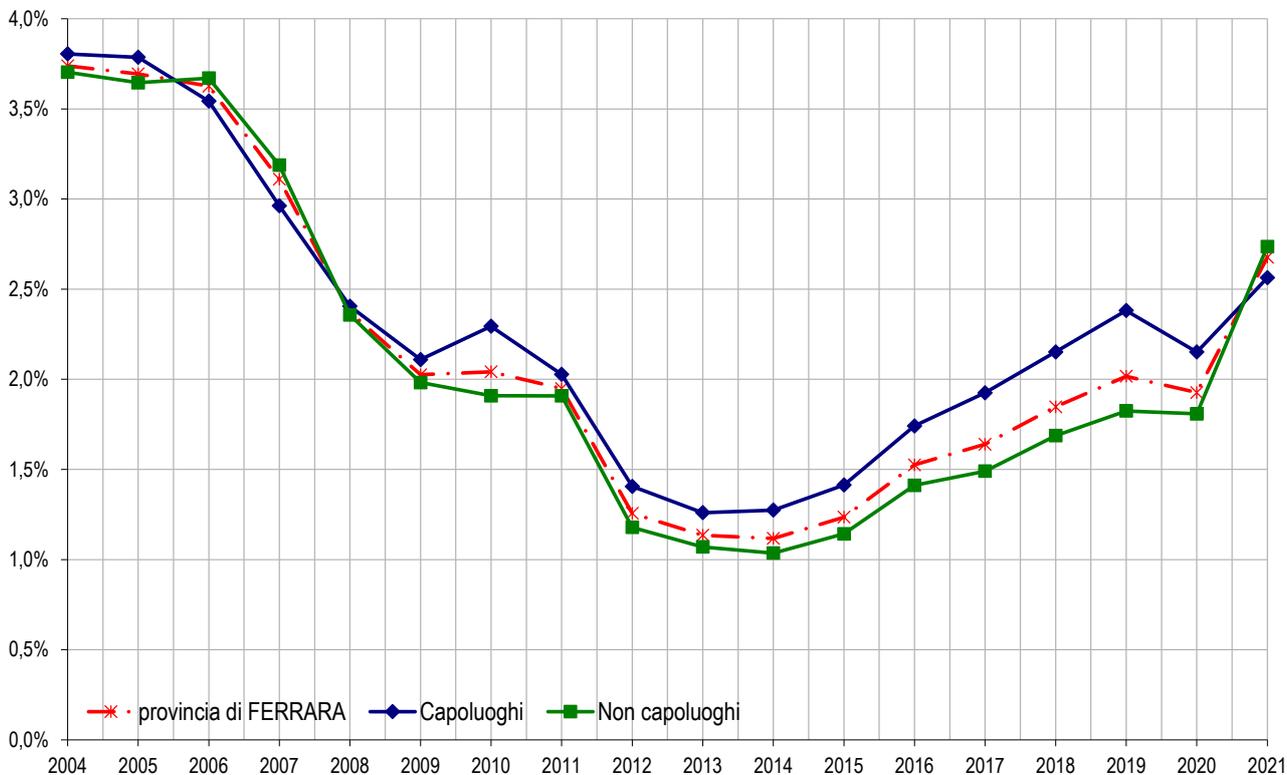
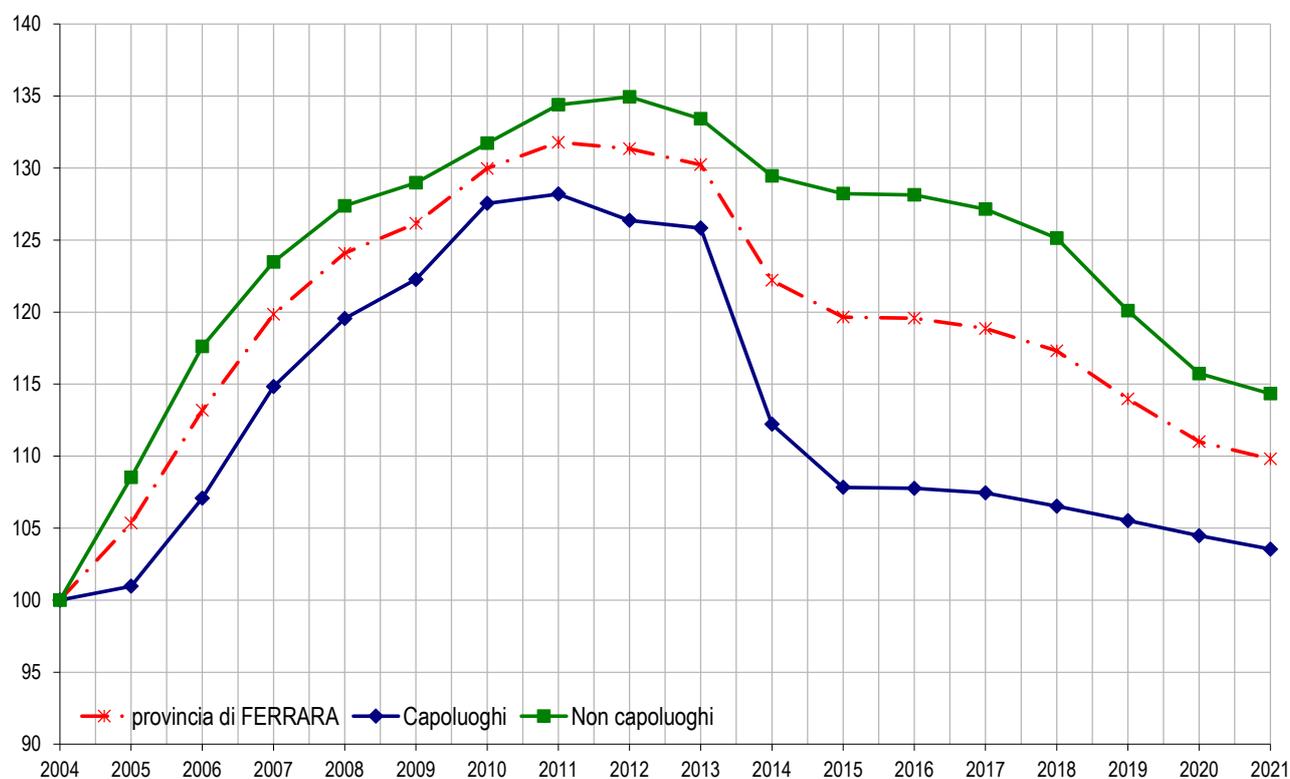


Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
ALTO FERRARESE	924	-0,9%
COMACCHIO	1.276	-1,8%
FERRARA CAPOLUOGO	1.181	-0,9%
PORZIONE CENTRALE	711	-0,7%
PORZIONE CENTRO SUD	785	-1,2%
PORZIONE NORD EST	758	-1,3%
UNIONE DEI COMUNI TERRE E FIUMI	713	0,1%
PROVINCIA DI FERRARA	1.027	-1,1%

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



Il comune – Ferrara

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. In particolare riporta i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto), oltre alle quotazioni medie annue.

Complessivamente l'indicatore NTN rileva che l'andamento del mercato immobiliare del territorio comunale è complessivamente in aumento registrando un incremento del 19,2% del volume delle compravendite rispetto all'anno 2020.

In termini assoluti, il maggior numero degli scambi si concentra rispettivamente nelle zone B4 (452 NTN), con un incremento delle contrattazioni del 31,4% rispetto al 2020, e C3 (342 NTN) che evidenzia invece una diminuzione del 11,8% rispetto all'anno precedente. Con segno negativo anche le zone E21 (-62,2%) ed E23 (-1,6%).

Per quanto riguarda l'aspetto economico, le quotazioni medie hanno indicato variazioni in diminuzione rispetto a quelle registrate nell'anno precedente determinando una riduzione complessiva, per l'intero territorio comunale, pari a -1,2%.

In termini di apprezzamento, è sempre il centro storico (zona B4) a conservare il ruolo principale, con una quotazione pari a 1.838 €/m², cui seguono la zona semicentrale C2 (fascia Est oltre le mura) con 1.558 €/m² e la zona periferica D13 (prima cintura urbana Est) con 1.507 €/m².

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B4	CITTA' ENTRO LE MURA	452	31,4%	2,57%	1.838	-2,3%
B5	QUARTIERI GIARDINO E ARIANUOVA	62	9,9%	2,26%	1.250	0,0%
C2	FASCIA EST OLTRE LE MURA - DA VIA PANNONIUS (B.GO PUNTA) A VIA SAN MAURELIO (S. GIORGIO)	191	34,0%	2,64%	1.558	0,0%
C3	FASCIA SUD OLTRE LE MURA - DA VIA PONTE DI CALDIROLO A VIA GIUSEPPE SARAGAT (NUOVO POLO UNIVERSITARIO)	342	-11,8%	2,54%	1.358	-0,6%
C4	ZONA STAZIONE FERROVIARIA - DA CORSO ISONZO A VIA GRAMICIA	107	34,2%	3,30%	1.017	0,0%
D10	VIA DEL LAVORO, MIZZANA, ARGINONE	57	2,6%	2,93%	1.167	-2,1%
D11	PRIMA CINTURA SUD OVEST - DAL PO DI PRIMARO A VIA ALDO FERRARESI	52	41,1%	2,53%	1.175	0,0%
D12	ZONA DORO, BARCO, PONTELAGOSCURO, VIA VALLELUNGA	167	19,1%	2,65%	954	-3,4%
D13	PRIMA CINTURA URBANA EST - DA VIA DEI CALZOLAI AL PO DI PRIMARO (COMPRESI MALBORGHETTO DI BOARA, PONTEGRADELLA, AGUSCELLO)	89	62,1%	2,72%	1.507	-0,6%
D9	POLO CHIMICO E PICCOLA MEDIA INDUSTRIA	3	200,0%	1,37%	988	0,0%
E10	FRANCOLINO	31	86,6%	3,15%	1.138	-1,1%
E11	CASAGLIA	14	300,0%	4,70%	917	0,0%
E12	QUARTESANA	9	385,7%	2,28%	1.150	0,0%
E14	BOARA	16	45,5%	3,41%	1.294	0,0%
E15	GAIBANELLA, SANT'EGIDIO, GAIBANA	24	64,3%	3,06%	1.047	0,3%
E16	BAURA	9	350,0%	2,49%	1.147	-0,3%
E18	SAN MARTINO	39	54,0%	2,85%	1.298	0,0%
E19	SAN BARTOLOMEO IN BOSCO	18	10,5%	1,91%	971	-2,3%
E20	MONTALBANO	9	12,5%	2,49%	1.044	0,0%
E21	TORRE FOSSA, FOSSANOVA SAN MARCO, FOSSANOVA SAN BIAGIO	17	-62,2%	2,48%	1.204	0,0%
E22	CORLO, MALBORGHETTO DI CORREGGIO, CORREGGIO	8	18,0%	2,29%	908	0,0%
E23	CONA, COCOMARO DI CONA, COCOMARO DI FOCOMORTO	21	-1,6%	1,92%	1.316	-1,9%
E4	FONDO RENO, BORGO SCOLINE	4	nd	1,86%	999	-1,9%
E5	FOSSA D'ALBERO, SABBIONI, PESCARA	9	200,0%	3,42%	917	0,0%
E6	FOCOMORTO	2	0,0%	1,00%	1.351	-1,9%
E7	POROTTO, CASSANA	64	33,2%	2,71%	1.216	-3,5%
E9	DENORE, VILLANOVA DI DENORE	13	11,9%	3,14%	917	0,0%
R1	ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI	163	26,3%	2,13%	867	0,0%
0	nd	10	-	-	-	-
FERRARA		1.997	19,2%	2,56%	1.351	-1,2%

FOCUS provinciale – Forlì-Cesena

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Forlì-Cesena, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 20).

Il territorio provinciale, costituito da 30 comuni, è ripartito in sette macroaree geografiche di seguito elencate:

- **Forlì Capoluogo**;
- **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;
- **Vallata del Montone** Dovadola, Modigliana, Portico e San Benedetto, Premilcuore, Rocca San Casciano e Tredozio.

Nella Tabella 21 sono riportati i principali dati del settore residenziale provinciale: i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute) con le relative variazioni annue in percentuale, nel dettaglio delle macroaree provinciali.

Il numero di transazioni normalizzate (NTN) della provincia forlivese per l'anno 2021, pari a 5.271 NTN, ha fatto registrare un incremento percentuale del 33,3% rispetto alle transazioni del 2020. Dall'analisi delle singole macroaree si nota, per ciascuna, il trend positivo ma non omogeneo, con variazioni comprese tra +12,8% rilevato a Cesenatico e +42,7% della Vallata del Montone. In termini assoluti, il maggior numero di scambi si è riscontrato nelle macroaree più cittadine di Cesena e Valle de Rubicone (1.910 NTN) e Forlì capoluogo (1.649 NTN).

In Figura 21 è riportata la serie storica dal 2004 del numero indice (NTN) delle compravendite di abitazioni relativamente all'intera provincia, al capoluogo ed ai comuni non capoluogo. Il diagramma mette in evidenza l'impennata generale delle contrattazioni (+33,3%) rispetto allo scorso anno, che aveva arrestato la crescita che si registrava dal 2013.

Nel grafico in Figura 22 è riportato l'andamento dal 2004 dell'IMI per l'intera provincia, il capoluogo e i comuni non capoluogo che si allinea tendenzialmente a quello rappresentato per l'indicatore NTN. L'anno 2021, caratterizzato da una maggiore quota di stock compravenduto (+2,5), segna la ripresa, interrotta lo scorso anno, che si registrava dal 2013.

Per quanto concerne l'aspetto economico, la Tabella 22 mostra un calo generalizzato per tutta la provincia, capoluogo e comuni non capoluogo; complessivamente, il territorio forlivese registra un calo pari a -0,6% con variazioni comprese tra -0,3% della macroarea delle Colline del Savio e -0,8% nella macroarea Cesena e Valle del Rubicone. Le macroaree Appennino centrale e Vallata del Montone risultano invariate. In valore assoluto, le quotazioni medie più elevate rimangono quelle delle macroaree Cesenatico (€/m² 2.543), Cesena e Valle del Rubicone (€/m² 1.559) e Forlì capoluogo (€/m² 1.540), cui si contrappone quella della Vallata del Montone che con €/m² 1.075 rappresenta la minore quotazione media riscontrata nel 2021.

La Figura 23 mostra l'andamento dell'indice delle quotazioni medie riferito all'intera provincia, al capoluogo ed ai comuni non capoluogo, a partire dal 2004, assunto come anno base. Le serie storiche diagrammate confermano il trend negativo, con prolungato calo delle quotazioni, iniziato nel 2011 e che si protrae anche nell'anno in esame.

La provincia – Forlì-Cesena

Figura 20: Macroaree provinciali di Forlì-Cesena

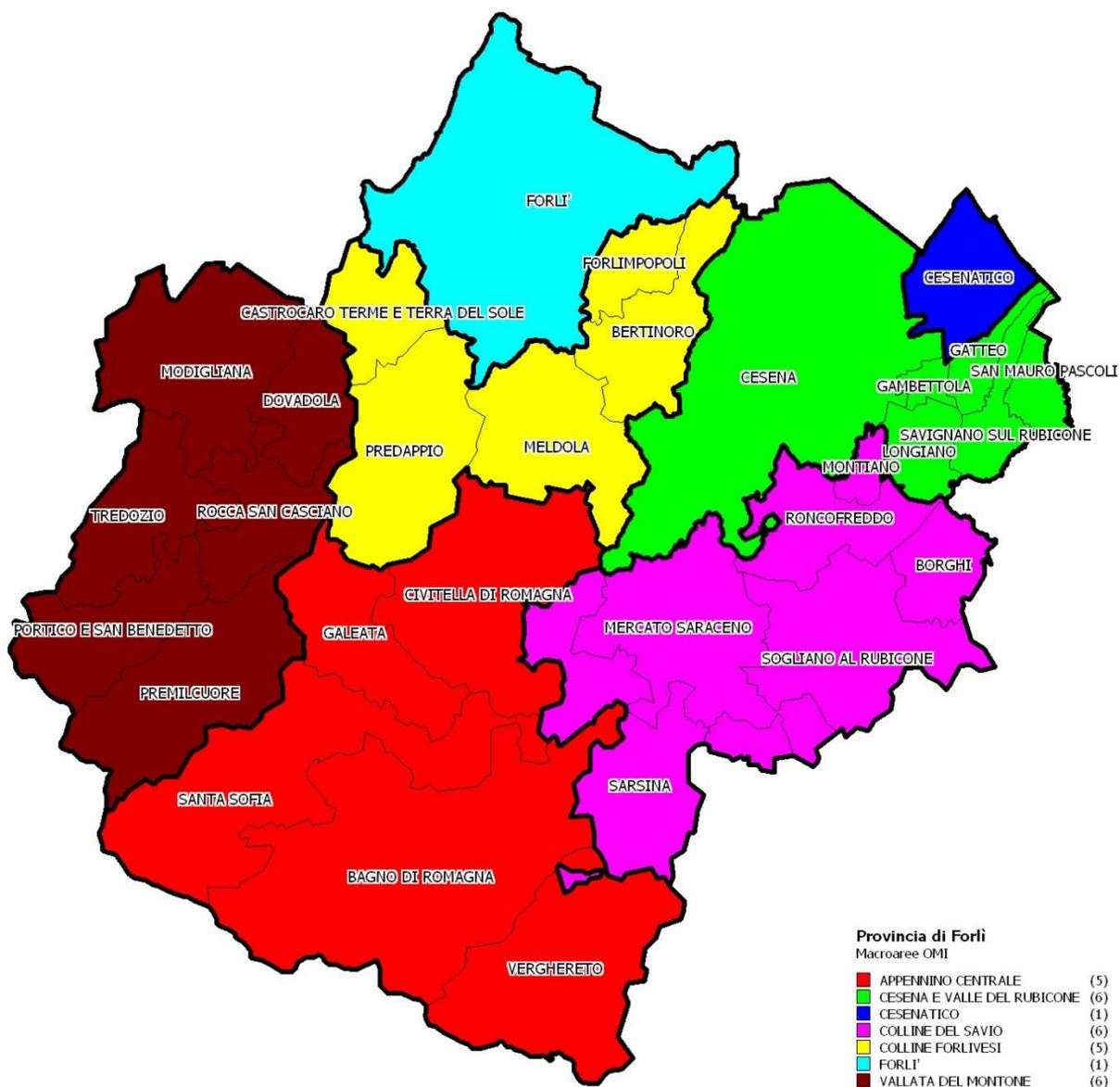


Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
APPENNINO CENTRALE	243	41,3%	1,91%	0,56	4,6%
CESENA E VALLE DEL RUBICONE	1.910	36,3%	2,59%	0,68	36,2%
CESENATICO	483	12,8%	2,46%	0,28	9,2%
COLLINE DEL SAVIO	278	40,9%	2,24%	0,65	5,3%
COLLINE FORLIVESI	583	24,9%	2,36%	0,47	11,1%
FORLÌ CAPOLUOGO	1.649	37,3%	2,73%	0,74	31,3%
VALLATA DEL MONTONE	126	42,7%	1,62%	0,49	2,4%
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA	5.271	33,3%	2,49%	0,62	100,0%

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

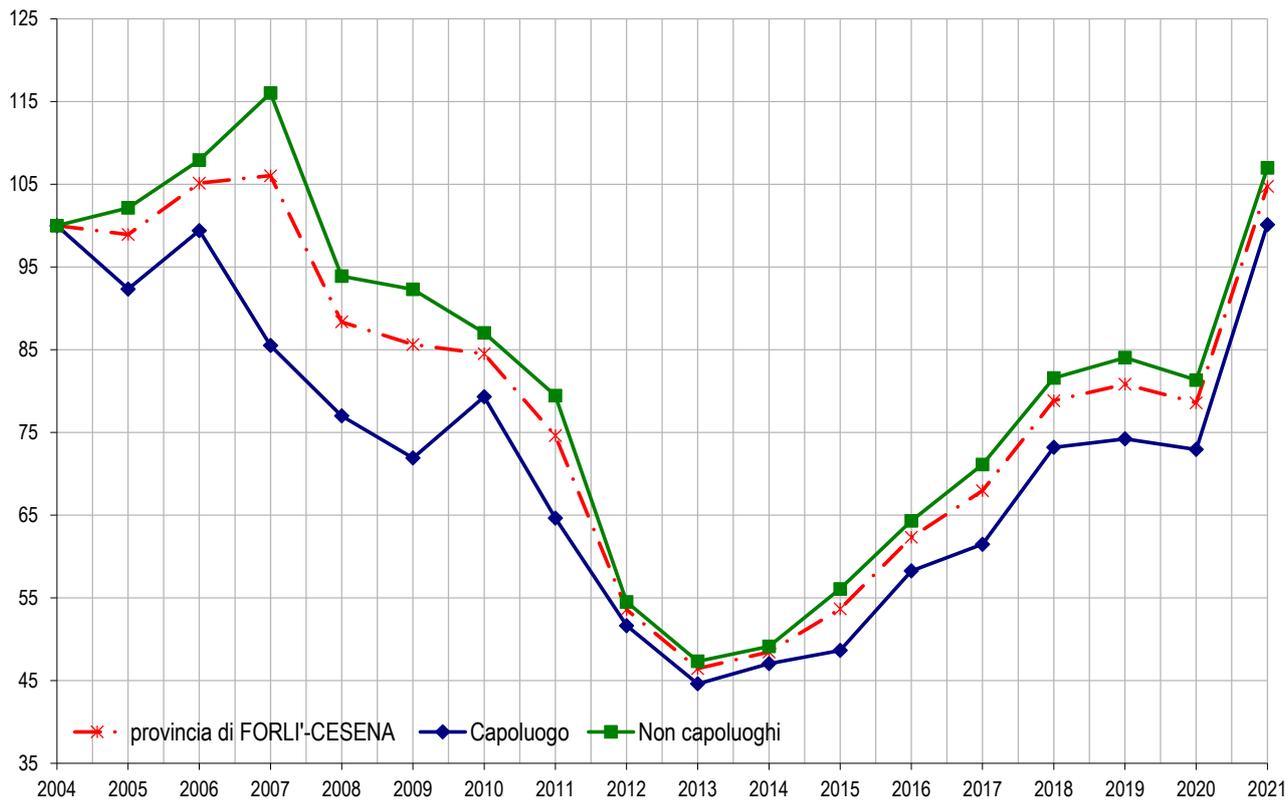


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

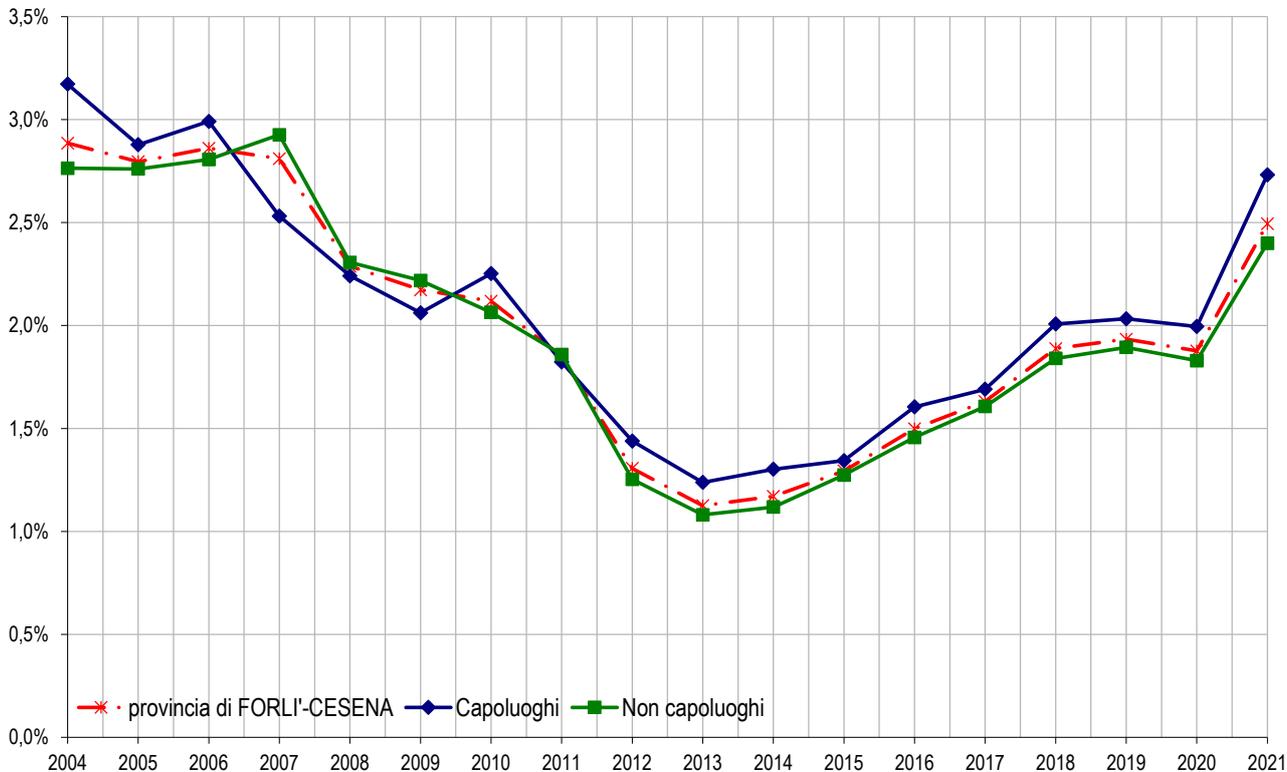
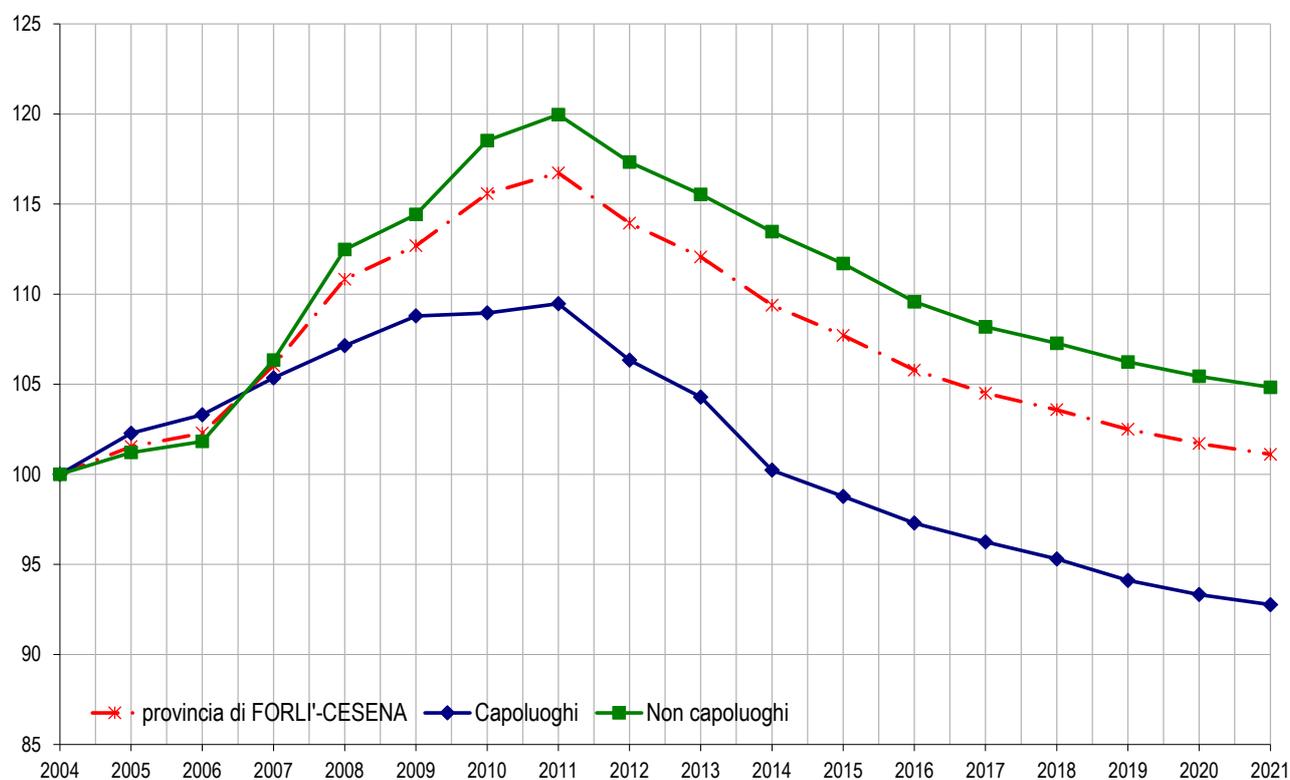


Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
APPENNINO CENTRALE	1.147	0,0%
CESENA E VALLE DEL RUBICONE	1.559	-0,8%
CESENATICO	2.543	-0,5%
COLLINE DEL SAVIO	1.208	-0,3%
COLLINE FORLIVESI	1.336	-0,4%
FORLI' CAPOLUOGO	1.540	-0,6%
VALLATA DEL MONTONE	1.075	0,0%
PROVINCIA DI FORLI'-CESENA	1.555	-0,6%

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



Il comune – Forlì

La Tabella 23 permette di individuare l'andamento degli indicatori nel territorio comunale di Forlì evidenziando l'articolazione dei dati nelle 8 zone in cui il comune capoluogo è stato suddiviso. In particolare riporta i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute), oltre alle quotazioni medie annue.

Relativamente al numero di transazioni normalizzate (NTN) si osserva che l'andamento del mercato immobiliare del territorio comunale è in aumento registrando un incremento medio del 37,3%, in linea con la tendenza dell'intera provincia. Il maggior incremento, in termini percentuali, si rileva nella zona centrale B3 (+73,4%) seguito da quello totalizzato dalle zone della fascia suburbana E3 (+66,8%) ed E2 (+53,7%). Le rimanenti zone del capoluogo segnano degli aumenti variabili compresi tra il 20/40% circa.

In controtendenza con l'andamento del NTN è l'aspetto economico, infatti le quotazioni medie continuano a registrare variazioni in diminuzione in linea con il trend dell'intera provincia. Nel complesso, sull'intero territorio provinciale, si registra un calo pari a -0,5% con una diminuzione significativa riscontrata nella zona centrale B3 (-1,9%).

In valore assoluto, la zona semicentrale C1 registra il maggiore apprezzamento con una quotazione media di 1.597 €/m², seguita dalle zone periferiche D3 e D4, rispettivamente con 1.588 €/m² e 1.563 €/m², e dalla zona B3 che con 1.513 €/m² da tempo non riveste il ruolo dominante.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B3	CENTRO STORICO	247	73,4%	3,25%	1.513	-1,9%
C1	PORTA SCHIAVONIA, VIALE V. VENETO, STAZIONE, MUSICISTI, GRANDI ITALIANI, BUSSECCHIO, CA' OSSI, PARCO URBANO, PORTA RAVALDINO	537	32,0%	2,86%	1.597	-0,2%
D2	PIEVEACQUEDOTTO, SAN GIORGIO, CORIANO	49	43,5%	2,72%	1.483	-1,9%
D3	RONCO, CARPENNA, SAN MARTINO IN STRADA, GRISIGNANO, VECCHIAZZANO	250	23,8%	2,47%	1.588	-0,2%
D4	OSPEDALETTO, PIANTA, FORO BOARIO, CAVA, ROMITI	285	20,8%	2,72%	1.563	-0,4%
E2	MAGLIANO, COLLINA, SAN LORENZO IN NOCETO, MASSA, LADINO, ROVERE, SAN VARANO, IL QUATTRO, VILLAGRAPPÀ, VILLANOVA	92	53,7%	1,94%	1.471	0,3%
E3	S. TOME', VILLAFRANCA, BRANZOLINO, RONCADELLO, BARISANO, BAGNOLO, CARPINELLO, PIEVEQUINTA, LA CASERMA, SAN LEONARDO, VILLA SELVA	190	66,8%	2,86%	1.521	-0,3%
R1	REG. AG. N. 4 - PIANURA FORLIVESE E CESENATE: RAVALDINO	0	nd	nd	nd	nd
FORLÌ-CESENA		1.649	37,3%	2,74%	1.555	-0,5%

FOCUS provinciale - Modena

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Modena, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 24).

La provincia modenese, costituita da 47 comuni, è stata suddivisa in 8 macroaree comprensive del capoluogo, 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;
- **Frignana:** 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.

In Tabella 24 sono rappresentate le informazioni aggregate relative all'anno 2021, per ogni macroarea provinciale, riferite alla numerosità delle transazioni normalizzate (NTN), l'intensità del mercato immobiliare (IMI), e le relative variazioni percentuali rispetto all'anno precedente.

La distribuzione del NTN sulle macroaree provinciali rispecchia l'appetibilità del territorio: il maggior numero di transazioni è concentrato nelle macroaree "Modena Capoluogo" (26,1%), "Pedemontana" (24,6%), e "Pianura Secchia" (14,8%), che includono le realtà comunali più rappresentative in termini di densità demografica e occupazionale (rispettivamente Modena capoluogo, Formigine/Maranello/Sassuolo e Carpi). Le quote meno consistenti di volumi scambiati si rilevano, invece, nell'ambito territoriale appenninico (Appennino Panaro 2,6%, Appennino Secchia 1,9%).

Sull'intero territorio provinciale si è registrato un sostenuto incremento delle transazioni (+38,6% NTN), con andamento pressoché omogeneo all'interno delle differenti macroaree. Gli incrementi maggiori si rilevano nella macroarea "Bassa Modenese" (+56,6%), "Pianura Panaro" (+40,9%), "Appennino Secchia" (+49,9%) e "Appennino Panaro" (+42,9%), sebbene queste ultime due rappresentino solo il 4,5% delle transazioni provinciali complessive. Nelle altre macroaree si registrano incrementi comunque superiori al 30%. È evidente, pertanto, una forte ripresa del mercato, dopo il calo del 2020 condizionato dall'emergenza pandemica di Covid19, con ampio recupero delle compravendite su tutto il territorio provinciale.

L'IMI presenta un valore medio a livello provinciale pari al 2,1%, variabile tra l'1,6% della macroarea "Appennino Secchia" e il 3,2 - 3,3% delle macroaree "Pianura Secchia" e "Pianura Panaro". L'Intensità del mercato immobiliare della Provincia è in sensibile aumento rispetto all'anno precedente (+0,8), con un andamento differenziato tra le varie macroaree, in maniera concorde con le variazioni del NTN, con picchi nella "Bassa Modenese" (+1,04) e nella "Pianura Panaro" (+0,94).

Si sottolinea, nel confronto tra le varie macroaree, la vivacità del mercato immobiliare della "Bassa Modenese" (che ricomprende gran parte dei comuni interni al cratere del sisma del 2012) che presenta i miglioramenti maggiori rispetto all'anno precedente, incrementando la propria quota di mercato in termini di NTN e riattestandosi sulla media provinciale in termini di IMI dopo diversi anni. In Figura 25 è rappresentata la serie storica delle NTN, indicizzate con riferimento al 2004, sia aggregata per l'intera provincia che separatamente per il capoluogo e per i comuni non capoluogo. Emerge l'evidente crescita per l'intera provincia nel 2021, in continuità con il trend positivo riscontrato dal 2013, bruscamente interrotto nel 2020, tornando a livelli superiori a quelli riscontrati nel 2004.

In Figura 26 viene rappresentata la serie storica dell'indicatore IMI, aggregata per l'intera provincia, per il solo capoluogo e per i comuni non capoluogo. Si registra anche in questo caso un incremento dell'indice nel 2021 rispetto al 2020, dopo il calo registrato in quest'ultimo anno. Si evidenzia come l'indice sia, per il capoluogo, superiore ai livelli del 2004, e, per i comuni non capoluogo, il più alto dal 2008.

In Tabella 25 sono riportate le quotazioni medie di compravendita del 2021 di ciascuna macroarea provinciale e le rispettive variazioni rispetto all'anno precedente. Si registra una leggera crescita sull'intero territorio provinciale (+0,6%), condizionata dal più sostenuto incremento del "Capoluogo" (+1,3%). Nelle restanti macroaree, le variazioni sono meno significative, con alcune zone invariate ("Appennino Panaro" e "Appennino Secchia") e scostamenti ricompresi tra +0,2% e +0,5% per il restante territorio.

La quotazione media per l'intera provincia si attesta su 1.212 €/m²; le quotazioni medie maggiori si riscontrano nel "Capoluogo" (1.608 €/m²), le minime nelle macroaree più distanti da questo: "Appennino Panaro" (793 €/m²), "Appennino Secchia" (779 €/m²), "Bassa Modenese" (774 €/m²).

In Figura 27 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media sia per l'intera provincia, che per i comuni capoluogo e non capoluogo. Emerge nel 2021 un lieve incremento delle quotazioni, più evidente nel capoluogo, in controtendenza rispetto al trend negativo, pressoché ininterrotto, registrato a partire dal 2013.

La provincia – Modena

Figura 24: Macroaree provinciali di Modena

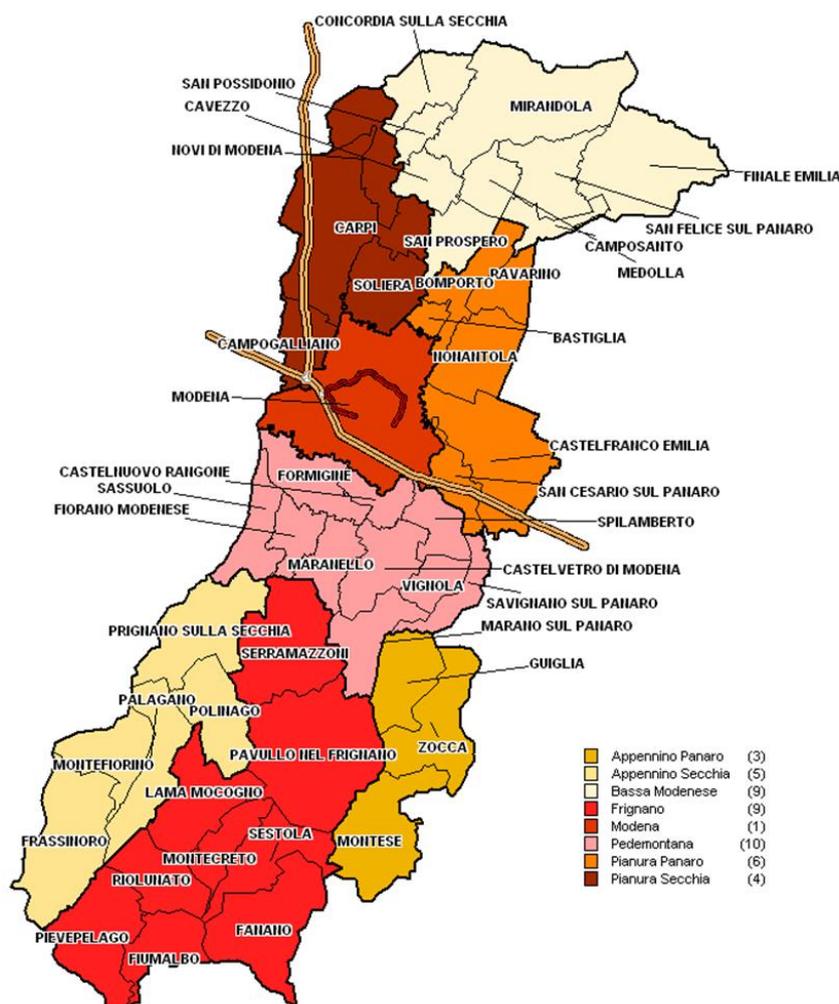


Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
APPENNINO PANARO	291	42,9%	2,34%	0,70	2,6%
APPENNINO SECCHIA	207	49,9%	1,62%	0,54	1,9%
BASSA MODENESE	1.272	56,6%	2,90%	1,04	11,5%
FRIGNANO	857	37,0%	2,10%	0,57	7,7%
MODENA CAPOLUOGO	2.894	34,6%	3,01%	0,77	26,1%
PEDEMONTANA	2.724	39,0%	2,99%	0,83	24,6%
PIANURA PANARO	1.197	40,9%	3,28%	0,94	10,8%
PIANURA SECCHIA	1.643	30,2%	3,20%	0,73	14,8%
PROVINCIA DI MODENA	11.084	38,6%	2,88%	0,80	100,0%

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

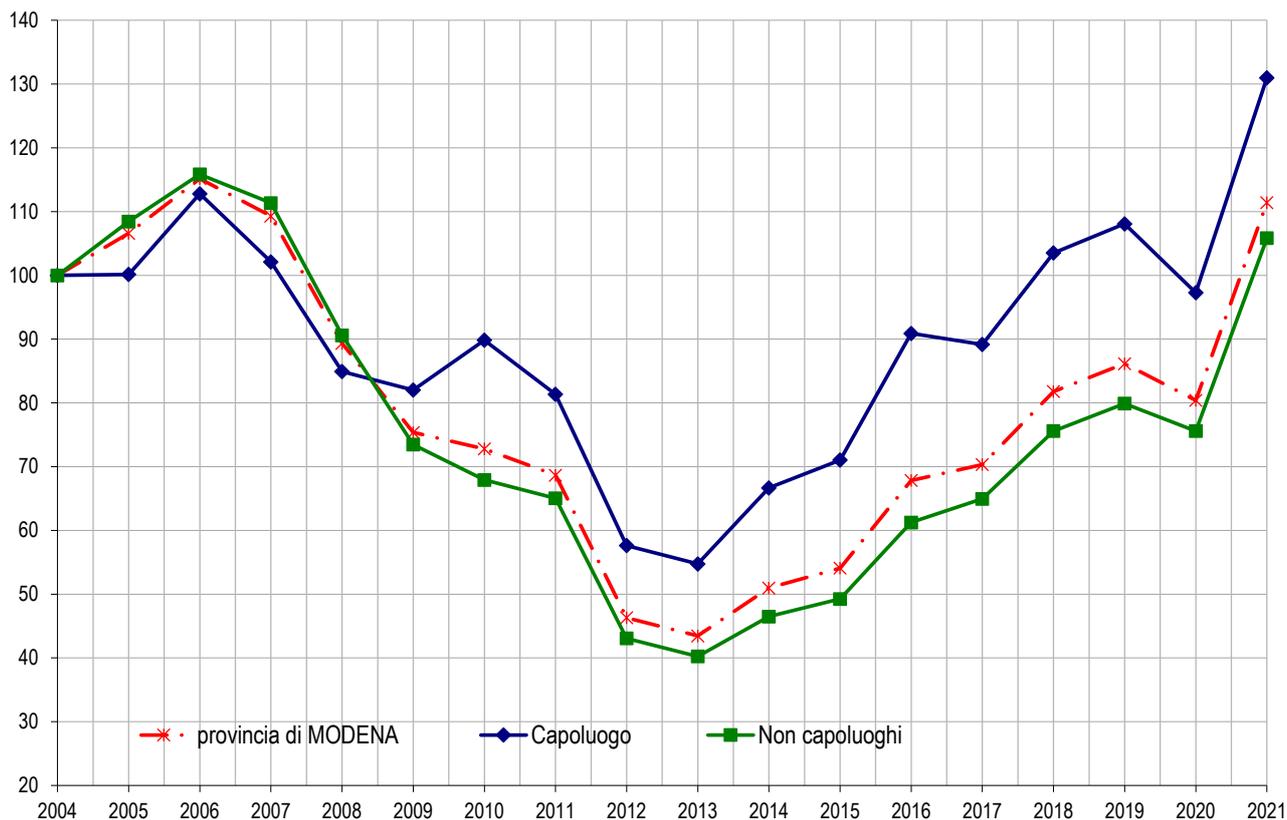


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

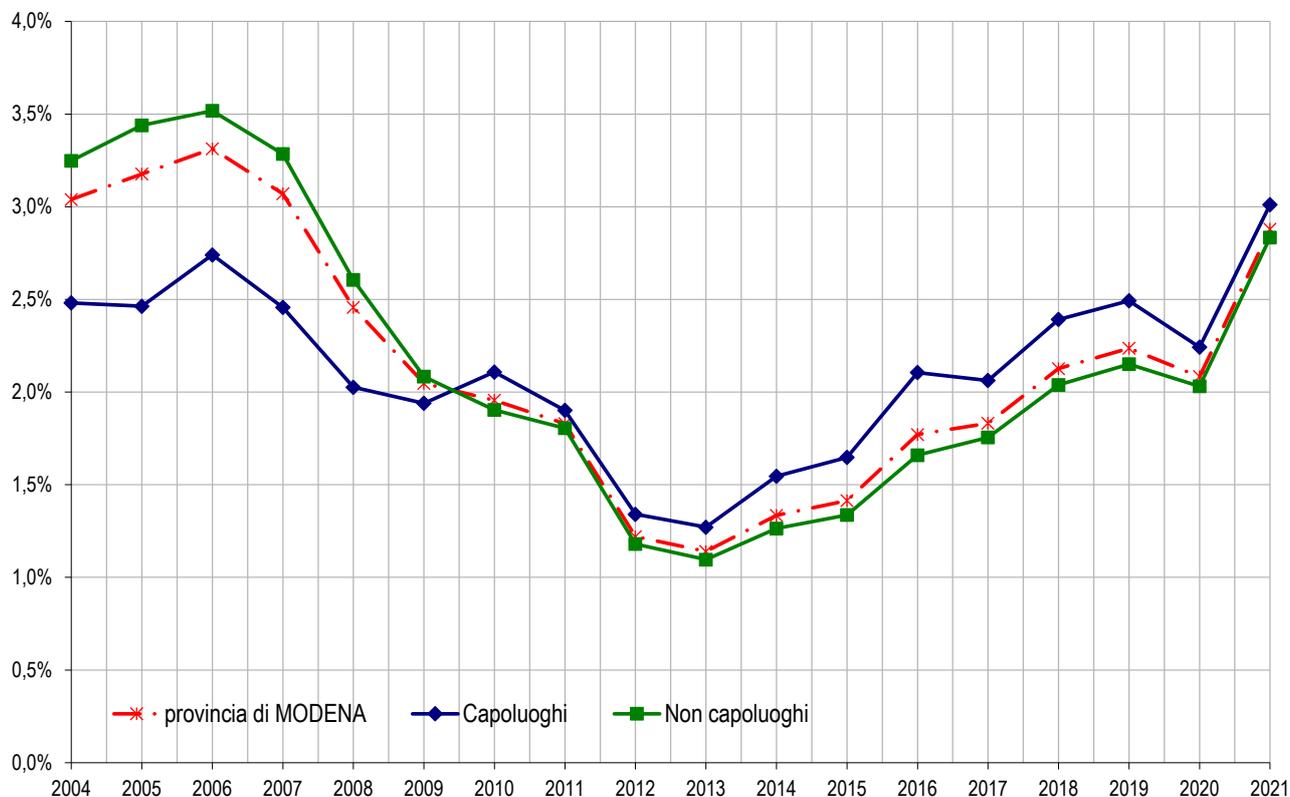
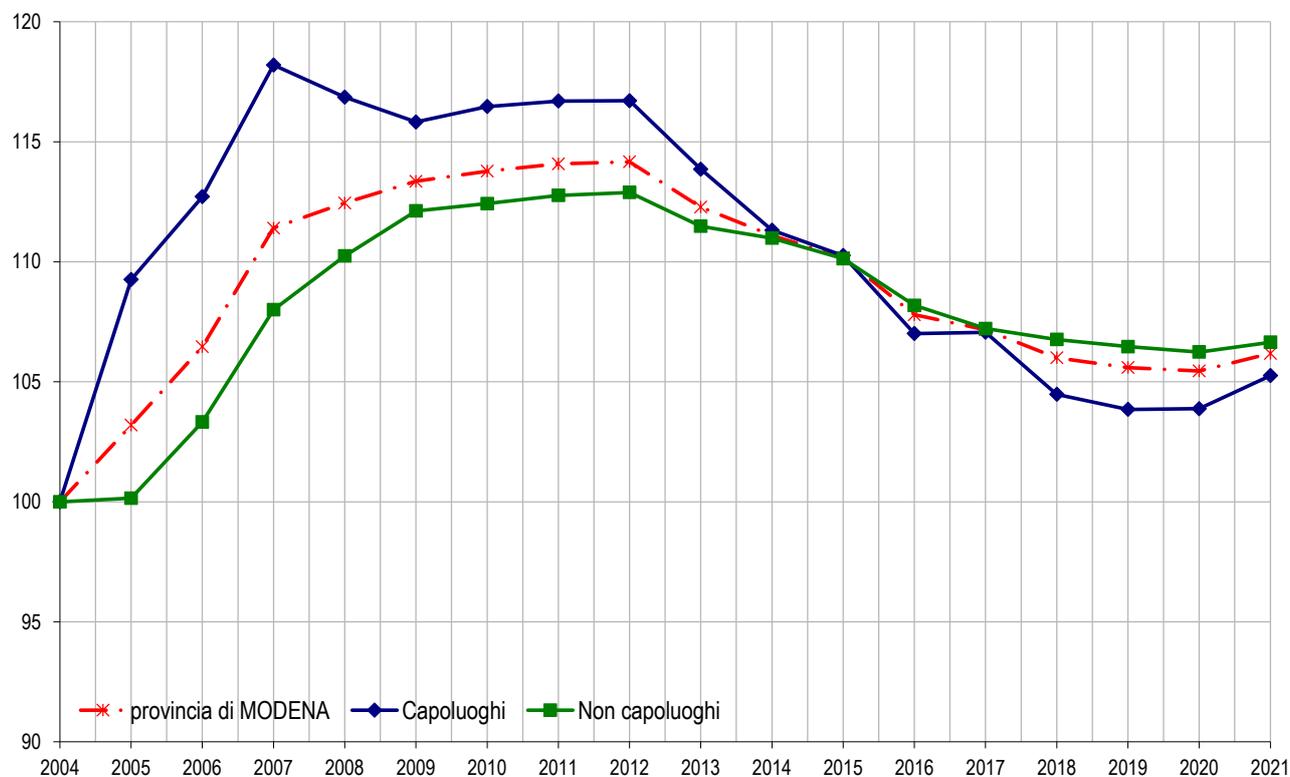


Tabella 25: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
APPENNINO PANARO	793	0,0%
APPENNINO SECCHIA	779	0,0%
BASSA MODENESE	774	0,4%
FRIGNANO	995	0,3%
MODENA CAPOLUOGO	1.608	1,3%
PEDEMONTANA	1.261	0,2%
PIANURA PANARO	1.215	0,8%
PIANURA SECCHIA	1.139	0,5%
PROVINCIA DI MODENA	1.212	0,7%

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



Il comune – Modena

Il territorio comunale modenese è suddiviso in 19 zone omogenee (zone OMI) comprensive di una zona rurale.

In Tabella 26 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle zone OMI.

I maggiori volumi di scambi (quasi il 50% del totale) si riscontrano nelle zone centrali e semicentrali (B3, C7, C8) e periferiche meridionali (D27-D28). In termini assoluti, si è registrato un incremento complessivo del +34,6% di transazioni sull'intero territorio comunale, con incrementi diffusi pressoché su tutto il territorio comunale.

Si pone l'accento su quanto registrato nella zona R3, che ricomprende sia il territorio prevalentemente agricolo, caratterizzato da insediamenti sparsi, che alcune località frazionali (Lesignana, Ganaceto, Albareto, Villanova, Tre Olmi), nella quale il volume di compravendite è pressoché raddoppiato e che risulta, nel 2021, la zona con il maggior numero di transazioni (389 NTN).

Seguono le zone C8 (354 NTN, +32,8%), D27 (350 NTN, +41,1%), D28 (262 NTN, +15,5%), B3 (255 NTN, +28,0%), D26 (214 NTN, +52,1%) e C7 (209 NTN, +17,9%).

Sensibili incrementi nel numero di transazioni (da +18,5% a +68,0%) si evidenziano anche nelle zone periferiche del quadrante occidentale del Capoluogo (D29, D30, D31, D32, D33), che rappresentano il 23% circa del mercato immobiliare cittadino.

Nelle zone meno rappresentative in termini di volume di compravendite, con un numero di NTN limitate a poche unità, si evidenzia un incremento delle transazioni in tutte le zone periferiche e suburbane (zone E5, E6, E7, E8, E9), ad eccezione delle zone E10 "Modena Est" (-7,3%) ed E4 "Cognento" (-1,7%).

La quotazione media comunale si attesta a 1.710 €/m², in crescita del 1,8% rispetto al 2020. Variazioni positive sono state registrate in quasi tutte le zone OMI del capoluogo, più marcate nei territori a sud-est (D26 + 3,4%, D27 +3,7%, D28 + 4,0%) e ricomprese tra +0,7 e + 2,8% nel resto del territorio urbano. In controtendenza, con lievi flessioni, le zone B3 "Centro Storico" (-0,6%) ed E10 "Modena Est" (-0,3%). Invariate le quotazioni nelle restanti zone suburbane e frazionali e il territorio agricolo.

In termini di apprezzamento, il "Centro storico" mantiene il ruolo dominante con una quotazione pari a 2.703 €/m², seguito dalle zone semicentrali C8 (2.016 €/m²) e C7 (1.763 €/m²) e dalla zona D27 (1.859 €/m²); le quotazioni minori si riscontrano, invece, nelle zone caratterizzate da una preponderante presenza di edilizia non residenziale (zone E7-E8-E9).

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B3	CAPOLUOGO - CENTRO STORICO	255	28,0%	3,05%	2.703	-0,6%
C7	CAPOLUOGO - STAZ. AUTOCORRIERE, STADIO, TEMPIO, MUSICISTI	209	17,9%	2,82%	1.763	0,7%
C8	CAPOLUOGO - VIA DELLA PACE, VIA SASSI, VIA GOBETTI, VIA CUCCHIARI	354	32,8%	3,29%	2.016	2,1%
D26	CAPOLUOGO - IPERCOOP, UNIVERSITA', POLICLINICO, AERONAUTICA	214	52,1%	2,92%	1.525	3,4%
D27	CAPOLUOGO - MORANE, SANT'AGNESE, STAZ. PICCOLA, BUON PASTORE, PARCO AMENDOLA	350	41,1%	2,67%	1.859	3,7%
D28	CAPOLUOGO - SAN FAUSTINO, WINDSOR PARK, PARCO AMENDOLA	262	15,5%	2,90%	1.633	4,0%
D29	CAPOLUOGO - VILLAGGIO GIARDINO, VIA SCHIOCCHI, VILLAGGIO ZETA	148	44,6%	2,78%	1.663	1,3%
D30	CAPOLUOGO - EX AUTODROMO, SAN FAUSTINO, VIA COSTA	115	22,1%	3,40%	1.508	2,8%
D31	CAPOLUOGO - QUARTIERE MADONNINA	135	40,9%	3,48%	1.358	1,9%
D32	CAPOLUOGO - QUARTIERE SACCA, STRADA NAZIONALE CANALETTO	68	68,0%	2,99%	1.379	2,8%
D33	CAPOLUOGO - SANTA CATERINA, CROCETTA, VIALE GRAMSCI, EX MACELLO	187	18,5%	2,67%	1.404	2,4%
E10	CAPOLUOGO - QUARTIERE MODENA EST	77	-7,3%	2,30%	1.421	-0,3%
E4	FRAZIONE DI COGNENTO	16	-1,7%	1,52%	1.550	0,0%
E5	FRAZIONE DI BAGGIOVARA	40	19,9%	3,75%	1.475	0,0%
E6	FRAZIONE DI SAN DAMASO	32	8,0%	2,42%	1.400	0,0%
E7	INDUSTRIALE OVEST - GRAND'EMILIA	9	12,5%	5,17%	1.238	0,0%
E8	INDUSTRIALE NORD VIALE NAZIONI	15	167,9%	5,24%	1.295	0,0%
E9	INDUSTRIALE TORRAZZI	17	37,0%	2,62%	1.267	0,0%
R3	ZONA AGRICOLA	389	95,0%	3,95%	1.260	0,0%
	nd	1	-	-	-	-
	MODENA	2.894	34,6%	3,02%	1.710	1,8%

FOCUS provinciale - Parma

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Parma, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 28).

La provincia parmense è suddivisa in 44 comuni raggruppati in 9 macroaree; dal 1° gennaio 2019 i comuni di Sorbolo e Mezzani sono stati uniti assumendo la nuova denominazione di Sorbolo Mezzani. Entrambi appartenevano ed appartengono alla medesima macroarea Pianura Est.

Le macroaree sono di seguito riportate:

- **Parma Capoluogo**
- **Distretto di Fornovo** Berceto, Calestano, Fornovo di Taro, Terenzo, Solignano e Varano de' Melegari,
- **Pedemontana** Collecchio, Felino, Langhirano, Lesignano de' Bagni, Montechiarugolo, Sala Baganza e Traversetolo,
- **Pianura Est** Colorno, Sorbolo-Mezzani e Torrile,
- **Pianura Ovest** Busseto, Roccabianca, San Secondo Parmense, Soragna, Sissa-Trecasali, Polesine-Zibello,
- **Terre di Fidenza** Fidenza, Fontanellato, Fontevivo, Medesano, Noceto e Salsomaggiore Terme,
- **Val Ceno** Bardi, Bore, Pellegrino Parmense e Varsi,
- **Val Parma** Corniglio, Monchio delle Corti, Neviano degli Arduini, Palanzano e Tizzano val Parma,
- **Val Taro** Albareto, Bedonia, Borgo Val di Taro, Compiano, Tornolo e 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 le province 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 Tabella 27 sono riportati i dati relativi a NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale. Rispetto al 2020 la dinamica del mercato del segmento residenziale della provincia ha riscontrato un diffuso e notevole aumento del numero delle transazioni, nell'ordine del +32,3%, con variazioni oscillanti tra +21,9% nella macroarea Val Parma e +57,2% nella Val Taro.

L'indicatore d'intensità del mercato immobiliare (IMI), che rappresenta il rapporto espresso in percentuale tra NTN (numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate alla quota di proprietà) e stock (numero di unità immobiliari censite), si attesta al 2,7% a livello provinciale, variabile tra l'1,5% della macroarea Val Taro e il 3,0% di Parma Capoluogo. L'IMI è complessivamente in leggero aumento rispetto all'anno precedente, con un andamento abbastanza omogeneo tra le varie macroaree.

La serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, rappresentata in Figura 29, mostra l'andamento, a partire dal 2004, del numero di transazioni immobiliari. Dopo una prima fase discendente, dal 2013 si assiste ad una ripresa delle contrattazioni, anche se non sempre omogenea; la battuta d'arresto nel 2020 è stata riassorbita nel 2021, quando il NTN provinciale è tornato paragonabile al valore del 2007. La crescita appare più marcata nel Capoluogo rispetto ai rimanenti comuni del territorio provinciale.

La serie storica dei valori dell'intensità del mercato immobiliare IMI, riprodotta in Figura 30 per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, segue l'andamento precedentemente descritto per il NTN (Figura 29); dopo il calo registrato tra gli anni 2005 e 2013, la successiva ripresa e la frenata 2020, ripropone un deciso incremento, evidente sia nel capoluogo che negli altri comuni.

Per quanto riguarda l'aspetto economico, in Tabella 28 sono riportati i valori relativi alla Quotazione media e alla variazione annua per macroarea provinciale. Si riscontrano esigue riduzioni sia su base provinciale (-1,2%) che nella maggior parte dei comuni; il calo più consistente si osserva nelle macroaree Pianura Ovest (-7,5%) e Pianura Est (-5,5%), in controtendenza Parma capoluogo, la Val Ceno e la Val Parma che registrano, rispettivamente, incrementi del +1,2%, +1,0% e +0,9%.

In Figura 31 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, che mostra un prolungato calo del trend delle quotazioni dal 2012 al 2018, stabilizzatosi nel biennio 2018 – 2020. Nel 2021 l'andamento si diversifica tra capoluogo e comuni non capoluogo: a Parma, infatti, si registra un leggero aumento dell'indice, mentre nei restanti comuni una più decisa flessione.

La provincia – Parma

Figura 28: Macroaree provinciali di Parma

Provincia di Parma

Macroaree OMI

■	DISTRETTO FORNOVO	(6)
■	PARMA	(1)
■	PEDEMONTANA	(7)
■	PIANURA EST	(4)
■	PIANURA OVEST	(6)
■	TERRE DI FIDENZA	(6)
■	VAL CENO	(4)
■	VAL PARMA	(5)
■	VAL TARO	(6)

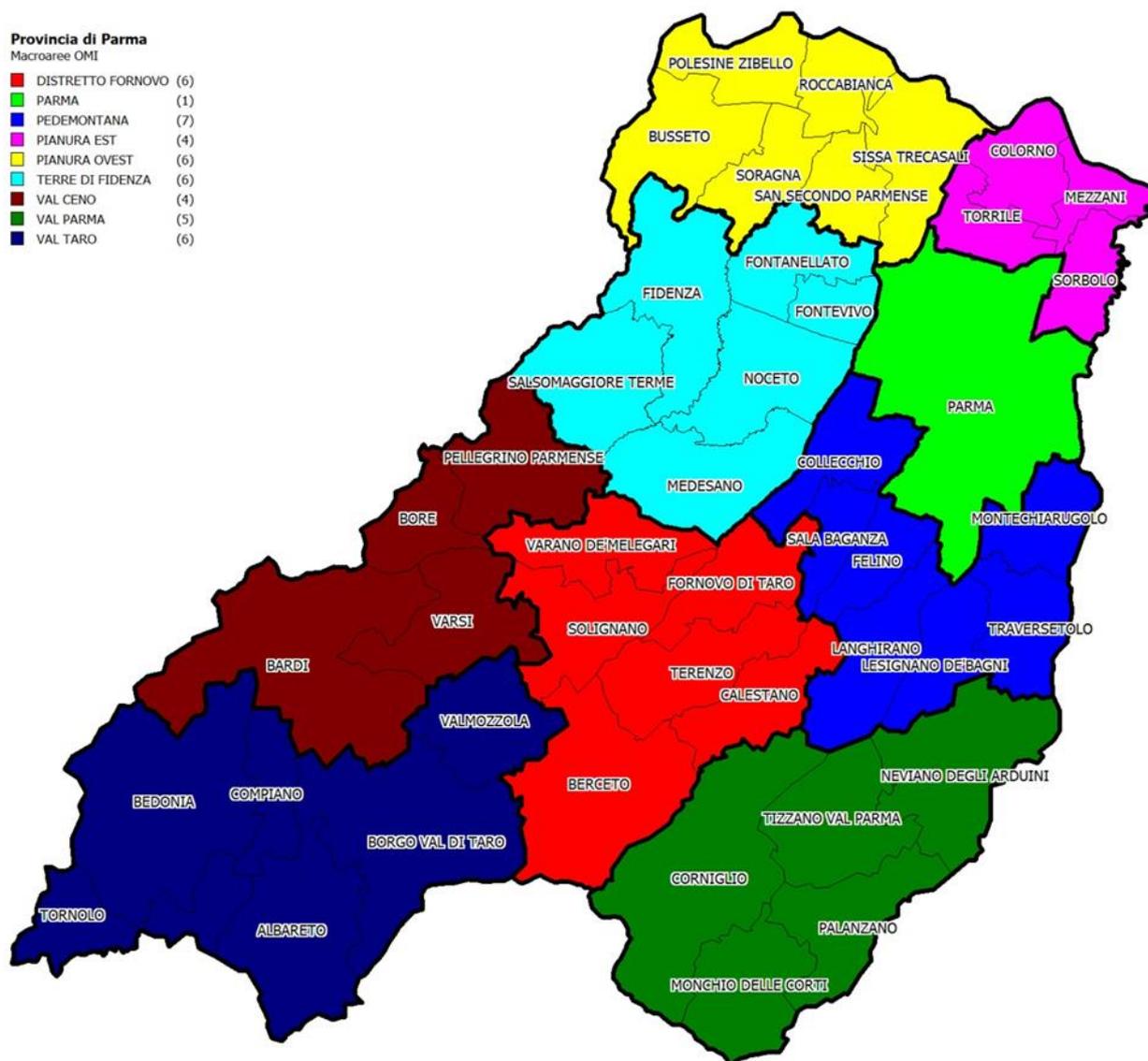


Tabella 27: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
DISTRETTO FORNOVO	278	46,8%	2,07%	0,66	3,9%
PEDEMONTANA	987	37,1%	2,85%	0,77	13,7%
PIANURA EST	395	40,1%	2,74%	0,78	5,5%
PIANURA OVEST	380	47,2%	2,26%	0,72	5,3%
TERRE DI FIDENZA	1.318	35,3%	2,93%	0,76	18,3%
VAL CENO	135	53,8%	1,84%	0,64	1,9%
VAL PARMA	233	21,9%	1,72%	0,31	3,2%
VAL TARO	243	57,2%	1,54%	0,56	3,4%
PARMA CAPOLUOGO	3.226	25,0%	3,00%	0,59	44,8%
PROVINCIA DI PARMA	7.193	32,3%	2,68%	0,65	100,0%

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

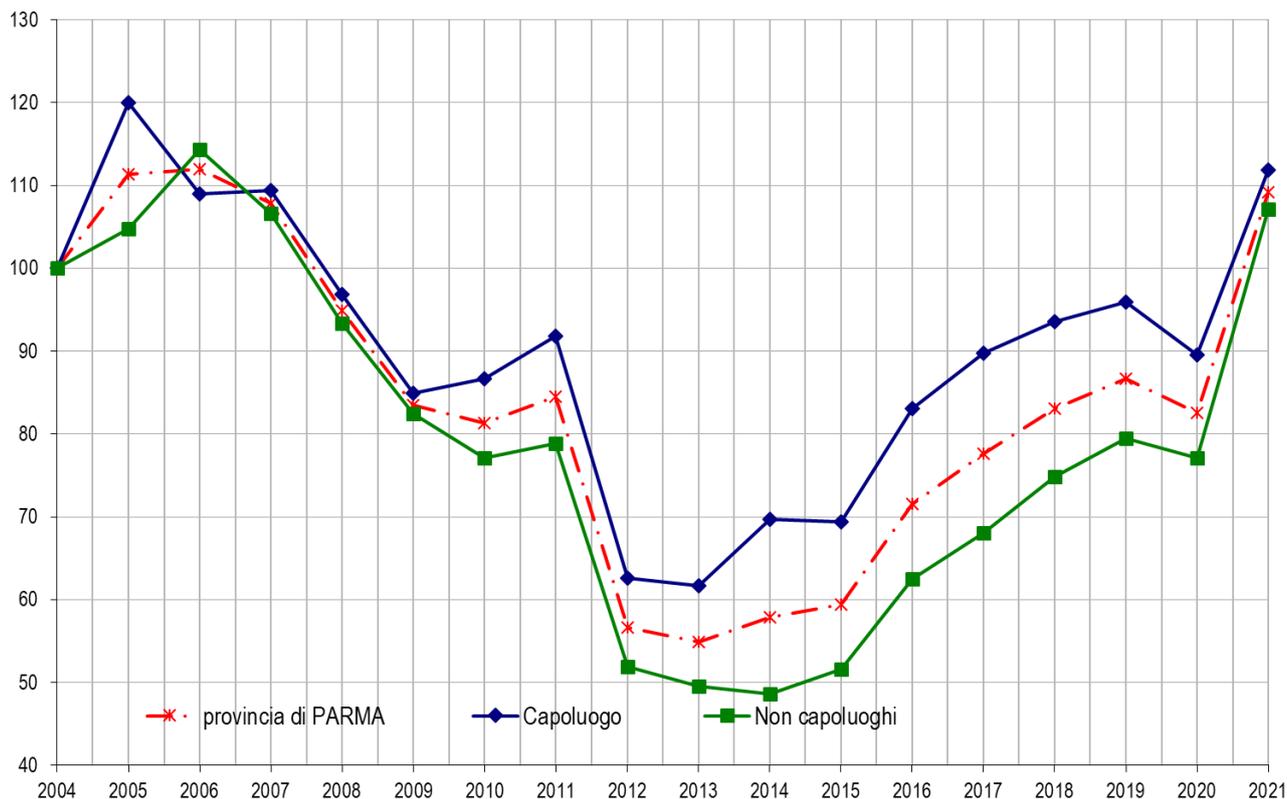


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

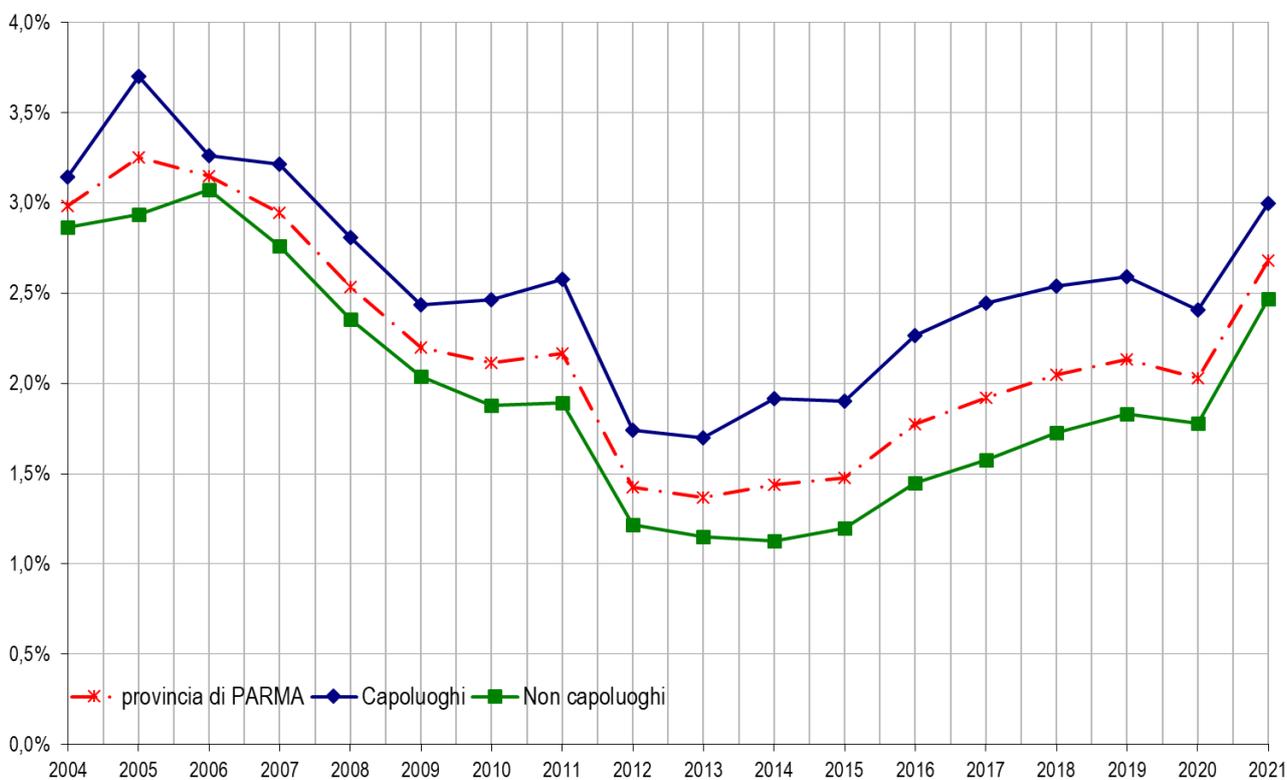
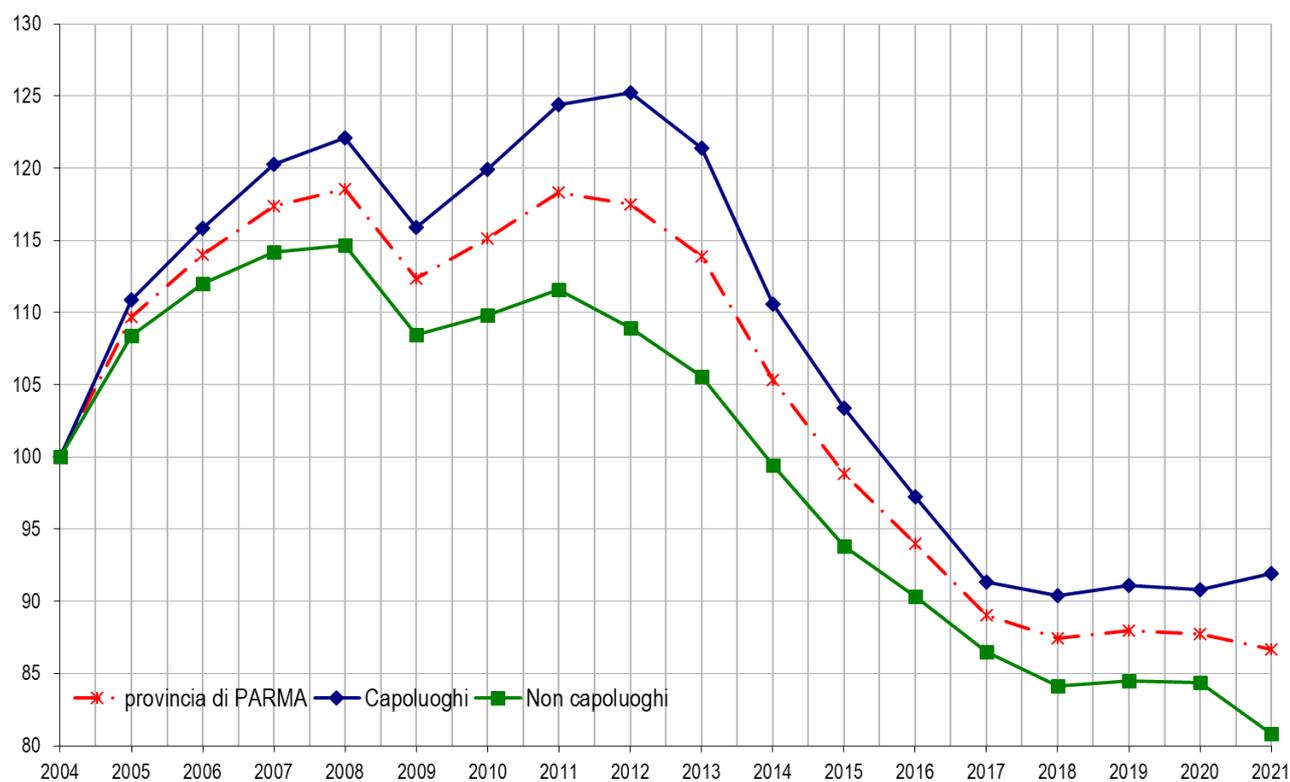


Tabella 28: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
DISTRETTO FORNOVO	584	-2,3%
PEDEMONTANA	1.174	-4,3%
PIANURA EST	1.120	-5,5%
PIANURA OVEST	903	-7,5%
TERRE DI FIDENZA	1.010	-4,3%
VAL CENO	401	1,0%
VAL PARMA	448	0,9%
VAL TARO	478	-0,2%
PARMA CAPOLUOGO	1.663	1,2%
PROVINCIA DI PARMA	1.195	-1,2%

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



Il comune – Parma

In Tabella 29 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN), l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute) e la quotazione media, con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle sedici zone OMI in cui è stato suddiviso il Capoluogo.

Rispetto al 2020, il numero di transazioni registrato nell'intero Comune mostra una significativa crescita (+25,0%), sostenuta dai notevoli incrementi rilevati nella maggior parte delle zone: in quelle centrali B1, B2 e B3 rispettivamente +33,4%, +49,4% e +24,3%, nelle semicentrali C1, C2, C3 e C4 rispettivamente +6,6%, +41,0%, +39,8% e +20,2%; da segnalare, inoltre, tra le zone in cui è concentrata la maggior parte dei trasferimenti, la periferica D3 con un aumento del+9,5%. Nelle rimanenti zone si registrano variazioni positive e negative anche accentuate (+360,0% in zona E9, -34,6% in zona D4) ma riferite ad un numero esiguo di transazioni.

L'indicatore dell'intensità del mercato Immobiliare (IMI) rappresenta il rapporto, espresso in percentuale, tra NTN (numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate alla quota di proprietà) e stock (numero di unità immobiliari censite). Per l'anno 2021 si attesta, a livello comunale, sul 3,01%, con un valore massimo di 4,50% registrato nella zona suburbana E8 ed un valore minimo di 2,00% nella zona suburbana E7.

La quotazione media per il capoluogo, di 1.645 €/m², registra un lievissimo incremento rispetto all'annualità precedente (+0,8%). A meno delle variazioni registrate nella zona centrale B3 (+9,1%) e in quella suburbana E8 (-3,6%), che rappresentano, rispettivamente, l'aumento e la flessione massimi, nelle restanti zone si rilevano oscillazioni variabili, sia positive che negative, ma decisamente contenute. In termini di apprezzamento, le zone centrali B1 e B3 detengono il ruolo dominante, rispettivamente, con le quotazioni di 2.403 €/m² e 2.419 €/m².

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	VIA REPUBBLICA, GARIBALDI, CAVOUR, FARINI	311	33,4%	2,64%	2.403	0,3%
B2	OLTRETORRENTE	211	49,4%	3,58%	1.473	-2,3%
B3	STADIO TARDINI, VIALE SOLFERINO, VIA TORELLI	167	24,3%	2,68%	2.419	9,1%
C1	VIA EMILIA EST, VIA TRAVERSETOLO	594	6,6%	2,80%	1.788	0,2%
C2	VIA TRENTO, VIA MANTOVA, SAN LEONARDO	427	41,0%	3,56%	1.492	0,6%
C3	VIA GRAMSCI, VIA SPEZIA, VIA LANGHIRANO	571	39,8%	3,24%	1.450	0,0%
C4	ZONA PABLO, ZONA CROCCETTA	189	20,2%	2,78%	1.289	-1,7%
D3	S.PANCRAZIO, VIGHEFFIO, GAIONE, EIA, RONCOPASCOLO, ALBERI	363	9,5%	2,86%	1.346	0,7%
D4	PARADIGNA-SPIP	46	-34,6%	2,46%	1.406	-1,9%
E10	PANOCCHIA	20	66,7%	4,43%	1.338	-0,7%
E11	BOTTEGHINO-PILASTRELLO-MARANO	40	73,3%	3,17%	1.525	1,1%
E6	CORCAGNANO-CARIGNANO-VIGATTO	70	-0,8%	2,52%	1.542	1,1%
E7	BAGANZOLA-CERVERA	28	-18,8%	2,00%	1.533	-0,8%
E8	SAN PROSPERO, MARTORANO	33	150,0%	4,50%	1.567	-3,6%
E9	VIAROLO	12	360,0%	4,06%	1.483	2,6%
R8	ZONA AGRICOLA	137	81,2%	3,23%	940	1,6%
	nd	9	-	-	-	-
PARMA		3.226	25,0%	3,01%	1.645	0,8%

FOCUS provinciale - Piacenza

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Piacenza, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 32).

L'intero territorio della provincia piacentina, a seguito della soppressione, dal 1 gennaio 2018, dei comuni di Caminata, Nibbiano e Pecorara, che hanno assunto la nuova denominazione Alta Val Tidone, è costituito da 46 comuni, raggruppati in 8 macroaree di seguito elencate:

- **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 effettuata tenendo conto delle condizioni morfologiche, socio-economiche, infrastrutturali e geografiche del territorio in cui la presenza di vari torrenti (Arda, Nure, Trebbia, Tidone) caratterizza in modo naturale le singole zone.

Nella macroarea Piacenza Capoluogo è stata considerata l'intera area urbana e le contigue aree rurali; per i comuni della provincia, invece, 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 ciascun comune la zonizzazione è stata realizzata, come già fatto per il capoluogo, diversificando le zone urbane da quelle rurali.

In Tabella 30 sono riportati i dati relativi a NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale. Rispetto al 2020 la dinamica del mercato residenziale della provincia di Piacenza ha riscontrato un notevole aumento del numero di transazioni, pari a +46,0%, con 4.629 transazioni normalizzate, registrate nel corso dell'anno 2021. L'aumento si è riscontrato, in generale, su tutta la provincia ed ha avuto il picco più rilevante nella macroarea Media Val Trebbia-Val Nure, con un incremento delle transazioni pari a +72,3%; la variazione minore, ma ugualmente positiva, si è registrata in Piacenza Capoluogo con un incremento di transazioni pari a +29,5%.

L'indicatore d'intensità del mercato immobiliare (IMI), che rappresenta il rapporto espresso in percentuale tra NTN (numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate alla quota di proprietà) e stock (numero di unità immobiliari censite), risulta pari a 2,5% su base provinciale, in aumento rispetto al 2020 (+0,78). La variazione oscilla da +0,46 nella macroarea Media Val Tidone a +1,09 nella macroarea Pianura Nord-Ovest Capoluogo.

Gli andamenti relativi alle transazioni, comprese tra l'anno 2004 e l'anno 2021, sono rappresentati dalle serie storiche per l'intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, riguardanti il numero indice del NTN (grafico di Figura 33) e l'IMI (grafico di Figura 34). Dopo la flessione delle contrattazioni registrate tra gli anni 2006 e 2013, cui ha fatto seguito una fase di ripresa fino al 2018, nel 2020 si conferma il trend negativo iniziato nel 2019, più evidente nel capoluogo. L'anno 2021 fa registrare notevoli incrementi di entrambi gli indici, sia per il capoluogo che per gli altri comuni della provincia.

Per quanto riguarda l'aspetto economico, in Tabella 31 sono riportati i valori relativi alla Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale. I prezzi delle unità residenziali registrano un discreto decremento, abbastanza omogeneo su tutta la provincia (-4,4% su base provinciale); la riduzione più significativa si riscontra nella macroarea Alta Val Trebbia-Val Nure (-7,7%), mentre quella più lieve nella macroarea Pianura Sud-Est Capoluogo (-2,8%). La quotazione media provinciale risulta pari a 1.122 €/m²; in valore assoluto, la macroarea Piacenza Capoluogo rappresenta il territorio maggiormente apprezzato con una quotazione media pari a 1.441 €/m², seguita dalla Pianura Sud-Est Capoluogo (1.112 €/m²) e dalla Pianura Nord-Ovest Capoluogo (1.084 €/m²).

In Figura 35 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Dopo il significativo calo del trend delle quotazioni intervenuto dal 2012 al 2017 e l'andamento pressoché costante e lineare registrato dal 2018 al 2020, il grafico rileva, nel 2021, un ulteriore calo significativo.

La provincia – Piacenza

Figura 32: Macroaree provinciali di Piacenza

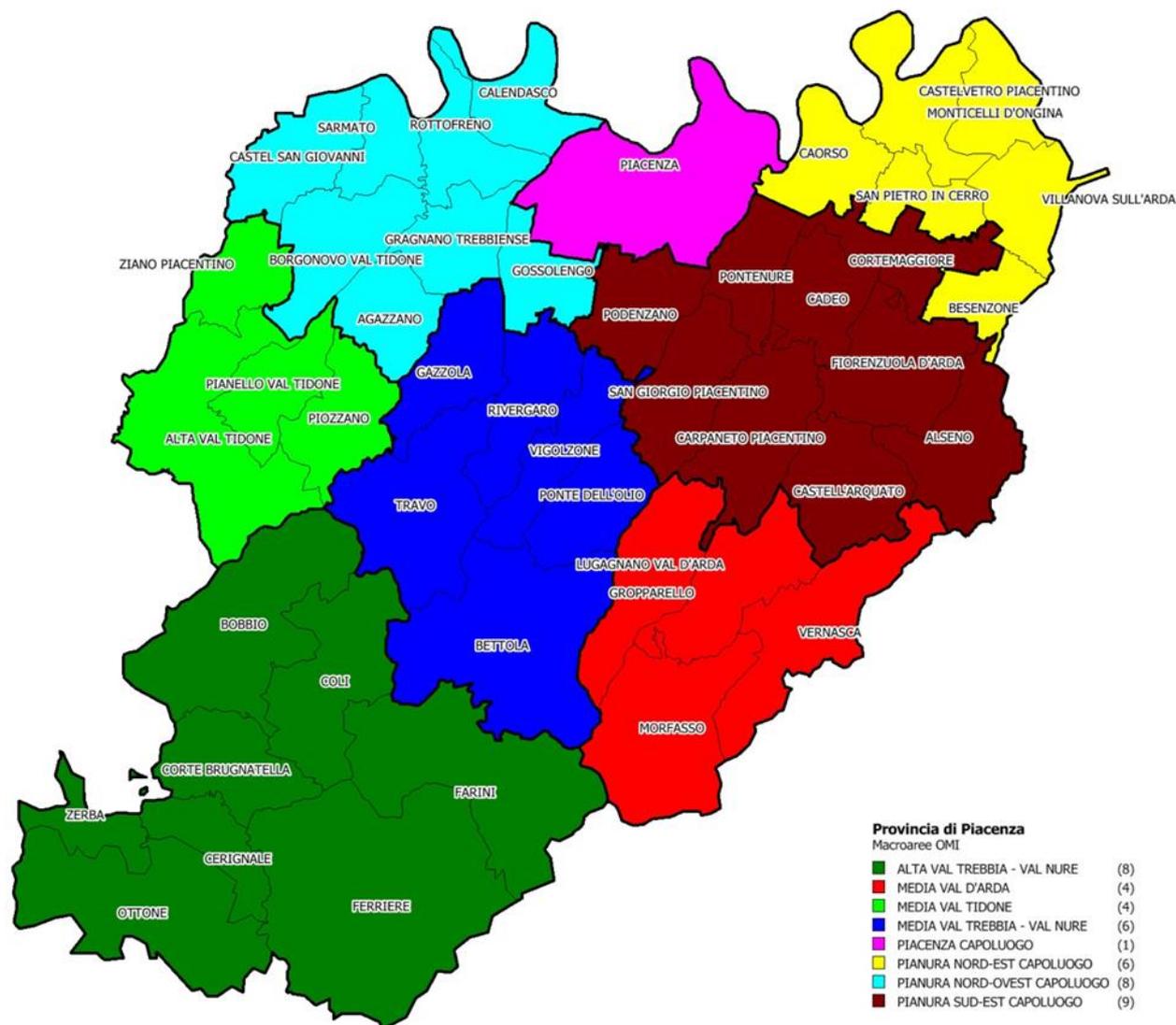


Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
ALTA VAL TREBBIA - VAL NURE	258	51,8%	1,55%	0,53	5,6%
MEDIA VAL D'ARDA	187	49,9%	1,89%	0,63	4,0%
MEDIA VAL TIDONE	157	35,8%	1,76%	0,46	3,4%
MEDIA VAL TREBBIA - VAL NURE	466	72,3%	2,45%	1,02	10,1%
PIANURA NORD-EST CAPOLUOGO	238	49,5%	2,20%	0,73	5,1%
PIANURA NORD-OVEST CAPOLUOGO	836	54,7%	3,10%	1,09	18,1%
PIANURA SUD-EST CAPOLUOGO	878	60,2%	2,48%	0,93	19,0%
PIACENZA CAPOLUOGO	1.609	29,5%	2,79%	0,63	34,8%
PROVINCIA DI PIACENZA	4.629	46,0%	2,50%	0,78	100,0%

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

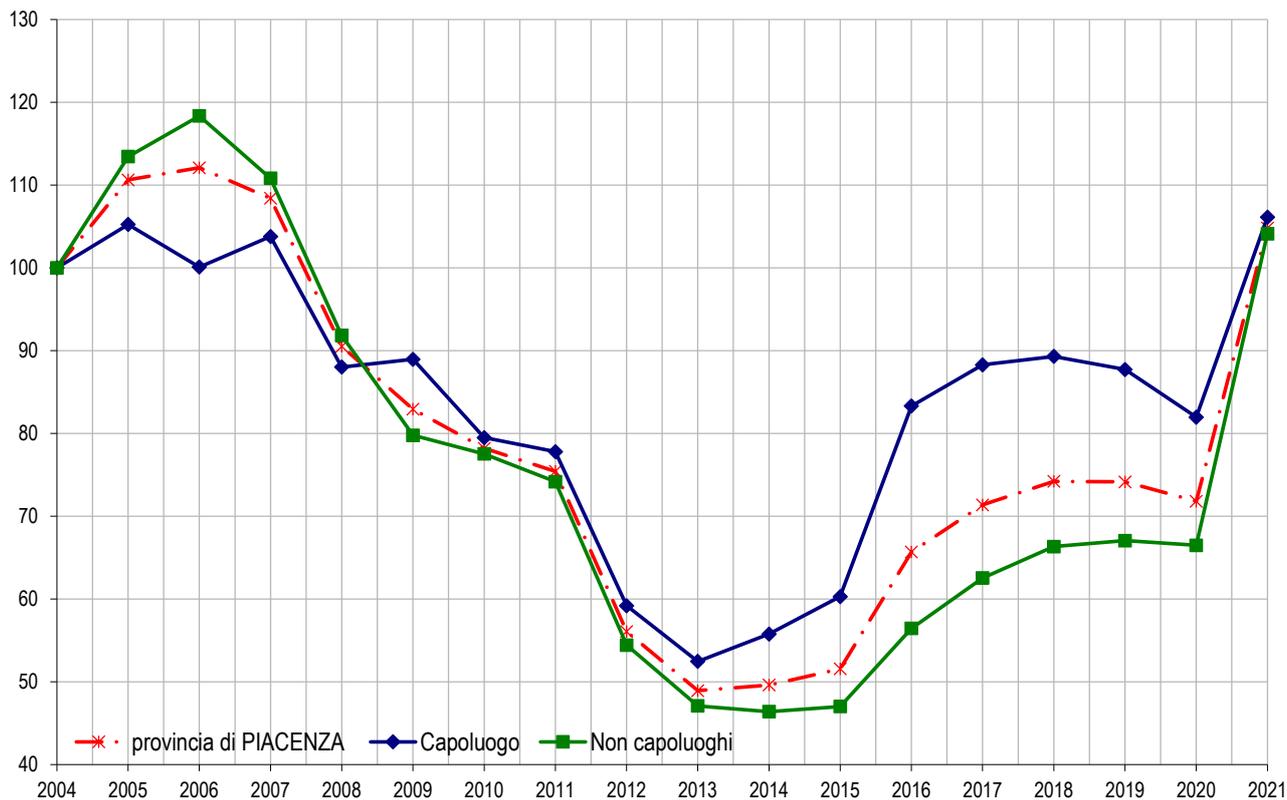


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

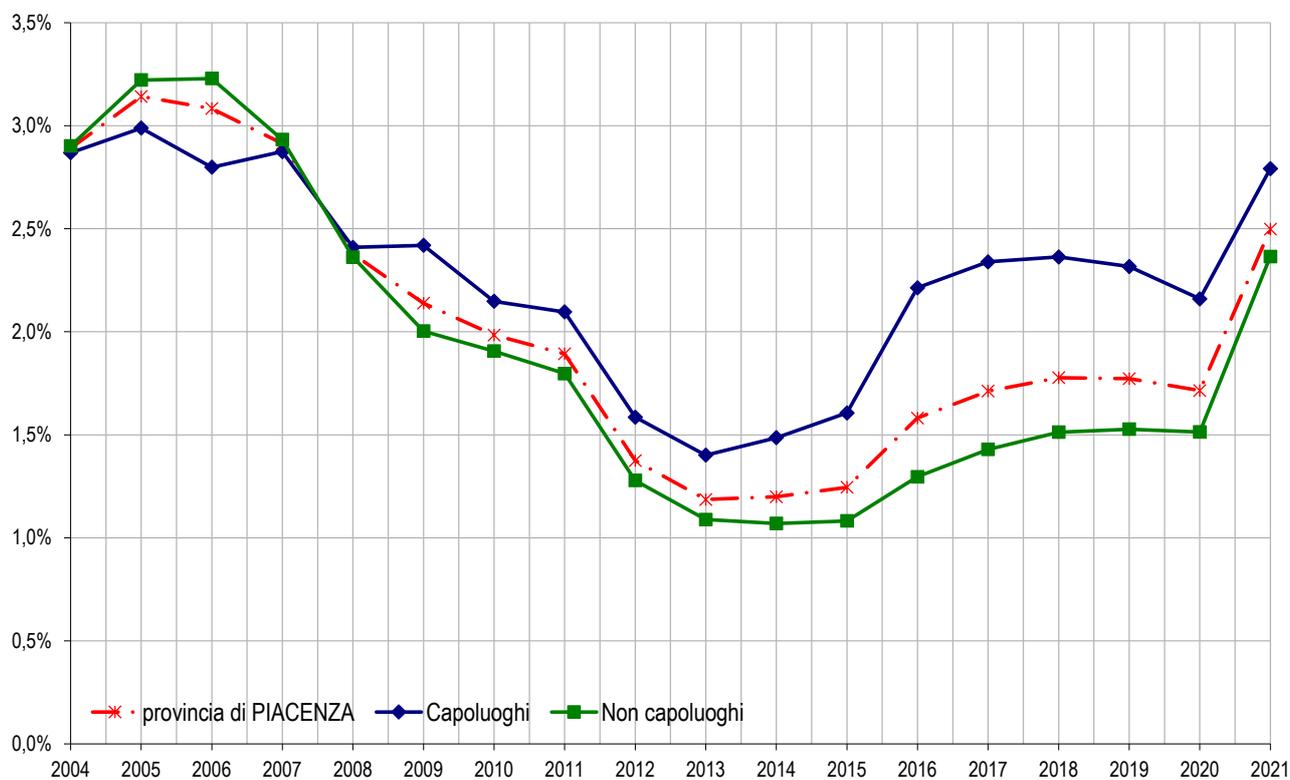
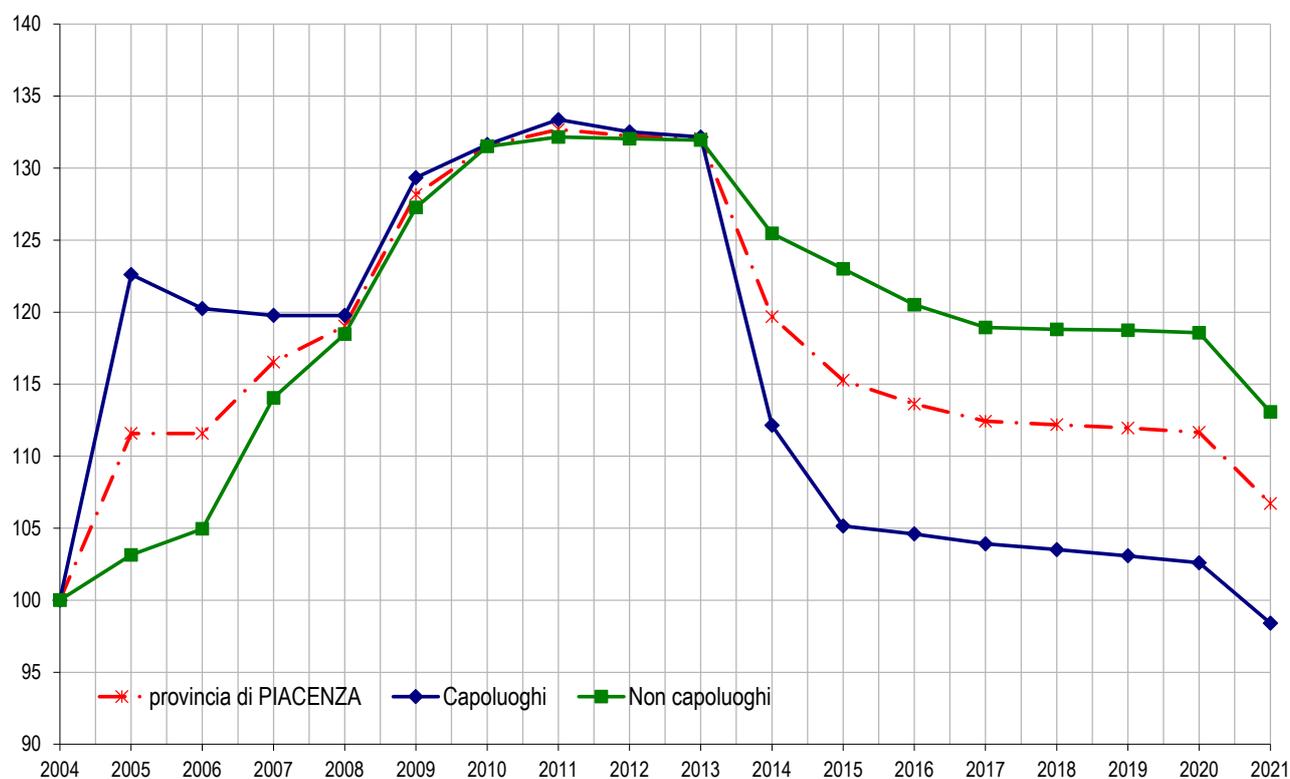


Tabella 31: Quotazione media e quotazione media – Comune di Piacenza

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
ALTA VAL TREBBIA - VAL NURE	787	-7,7%
MEDIA VAL D'ARDA	758	-5,2%
MEDIA VAL TIDONE	749	-6,2%
MEDIA VAL TREBBIA - VAL NURE	1.004	-5,3%
PIANURA NORD-EST CAPOLUOGO	920	-5,3%
PIANURA NORD-OVEST CAPOLUOGO	1.084	-4,3%
PIANURA SUD-EST CAPOLUOGO	1.112	-2,8%
PIACENZA CAPOLUOGO	1.441	-4,1%
PROVINCIA DI PIACENZA	1.122	-4,4%

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



Il comune – Piacenza

In Tabella 32 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN), l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) e la quotazione media, con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle nove zone OMI in cui è stato suddiviso il territorio del Capoluogo.

L'andamento del mercato immobiliare nell'ambito comunale è complessivamente in aumento, con una crescita del volume delle compravendite pari a +29,5% NTN rispetto al 2020, sostenuta da incrementi notevoli in tutte le zone OMI, ad eccezione della zona suburbana E1, dove si è riscontrata l'unica contrazione (-5,9%), riferita, tuttavia, ad un numero esiguo di transazioni.

Da segnalare gli aumenti del numero di transazioni registrati in centro storico zona B1 (+30,4%) e nelle zone semicentrali C1 (+26,6%) e C2 (+12,1%). Gli incrementi di maggior rilievo si notano nelle zone periferiche D1 (+281,8%) e D4 (+79,2%); tali variazioni, però, risultano meno rappresentative in termini di volumi di scambi poiché limitate a poche unità. Rilevante, infine, la crescita registrata nella zona extraurbana R1, pari a +68,1%.

Nel 2021, l'indicatore dell'intensità del mercato immobiliare IMI, che rappresenta il rapporto, espresso in percentuale, tra NTN e stock, si attesta nel capoluogo al 2,80%.

Analizzando l'aspetto economico, il capoluogo con la quotazione media pesata di 1.525 €/m², fa registrare una variazione negativa, pari a -4,3%, rispetto al 2020. La diminuzione della quotazione media è abbastanza omogeneamente diffusa in tutte le zone; il calo più deciso è registrato nella zona extraurbana R1 (-8,8%), mentre la flessione più lieve nella zona periferica D4 (-1,6%). In termini di apprezzamento, la zona semicentrale C2 detiene il ruolo dominante con una quotazione pari a 1.770 €/m², seguita dalle zone B1 centro storico (1.594 €/m²), semicentrale C1 (1.568 €/m²), periferiche D3 (1.533 €/m²) e D2 (1.405 €/m²).

Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media – Capoluogo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	CENTRO STORICO ENTRO LE MURA FARNESIANE	459	30,4%	2,92%	1.594	-4,6%
C1	B.RA MILANO, VIALE S. AMBROGIO, P.LE ROMA, VIA COLOMBO, VIA BEATI, VIA BOSELLI, INFRANGIBILE, B.RA TORINO, VIA XXI APRILE	418	26,6%	3,30%	1.568	-3,8%
C2	STRADA RAFFALDA, VIA XXIV MAGGIO, VIA IV NOVEMBRE, VIA CAMPI, VIALE DANTE, VIA BIANCHI, VIA CELLA	129	12,1%	2,43%	1.770	-5,2%
D1	ZONA CAPITOLO, ZONA CAORSANA, LE MOSE, GIARONA	42	281,8%	4,69%	1.225	-2,2%
D2	SAN LAZZARO, ZONA PEEP, ZONA FARNESIANA OLTRE VIA BEATI E CORSO EUROPA	114	10,6%	2,09%	1.405	-2,5%
D3	ZONA STADIO, ZONA 2000, ZONA GALLEANA, ZONA BELVEDERE E BESURICA	258	24,9%	2,55%	1.533	-3,8%
D4	VEGGIOLETTA, SANT'ANTONIO, BORGOTREBBIA	42	79,2%	1,94%	1.355	-1,6%
E1	MONTALE	8	-5,9%	1,76%	1.231	-4,8%
R1	RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO E FABBRICATI SPARSI	140	68,1%	2,99%	1.186	-8,8%
PIACENZA		1.609	29,5%	2,80%	1.525	-4,3%

FOCUS provinciale - Ravenna

La Provincia di Ravenna, costituita da 18 comuni, è caratterizzata da territori di natura assai eterogenea che includono zone costiere, zone pianeggianti e zone di montagna.

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Ravenna suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 36), di seguito elencate:

- Ravenna Capoluogo;
- Cervia;
- Alta pianura del Lamone, comprendente i comuni di Faenza, Castel Bolognese, Solarolo, Russi;
- Bassa Romagna, comprendente i comuni di Bagnacavallo, Lugo, Sant'Agata sul Santerno, Massa Lombarda, Cotignola, Fusignano, Alfonsine, Conselice;
- Collina del Senio e del Lamone, comprendente i comuni di Brisighella, Riolo Terme, Casola Valsenio.

In Tabella 33 si annota il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) registrate nel 2021 e la Variazione percentuale rispetto al 2020. Con 6.559 transazioni normalizzate registrate nel corso dell'anno 2021, in ambito provinciale si registra un considerevole aumento delle compravendite pari al 40,7% NTN. La crescita maggiore si rileva nelle macroaree della Collina del Senio e del Lamone (+43,7%) e Cervia (+64,1%).

L'indice IMI (intensità del mercato immobiliare), che rappresenta la quota dello stock compravenduto nel 2021, si attesta sul 2,8% con una variazione positiva pari a +0,8%.

Il grafico di Figura 37 (numero indice NTN), sostiene l'andamento descritto in precedenza: il diagramma tendenzialmente in crescita dal 2014 al 2019 sia per il capoluogo che per i comuni della provincia, mostra il considerevole aumento delle compravendite avvenuta nel 2021, dopo un periodo di sostanziale stazionarietà o di sensibile contrazione nell'anno 2020, dovuto in particolar modo alla pandemia da Covid 19.

Analogamente, anche il grafico di Figura 38 (indice IMI - Intensità del Mercato Immobiliare), conferma l'andamento delle compravendite: dopo il periodo critico e in forte discesa registrato tra il 2005 e il 2013, si riscontrano modesti segnali di ripresa fino al 2019, per assistere ad una esigua contrazione in tutto il territorio provinciale, più accentuata nei Comuni non Capoluogo, nell'anno 2020, e la ottima ripresa nel 2021.

Per quanto concerne l'aspetto economico, in Tabella 34 sono riportate le quotazioni medie che, dopo una sostanziale stabilità riscontrata tra gli anni 2018 e 2019, evidenziano una variazione negativa, su base provinciale, nell'ordine del -0,8% nel 2020 e anche nell'anno 2021 denota una contrazione dei prezzi unitari, anche se scarsamente significativi. Unica realtà a registrare una variazione positiva, per quanto esigua, è la macroarea di Cervia con +0,2%.

In termini assoluti, la quotazione più elevata si registra nella macroarea Cervia (2.731 €/m²), seguita dal Capoluogo ravennate (1.635 €/m²); i minori apprezzamenti si riscontrano invece, nella Bassa Romagna e nella Collina del Senio e del Lamone, con quotazioni medie rispettivamente pari a 1.033 €/m² e 1.073 €/m².

In Figura 39 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Il grafico rileva il significativo calo del trend delle quotazioni intervenuto dal 2012 al 2017, molto evidente nei comuni non capoluoghi e leggermente più contenuto nel capoluogo. Tra il 2017 e il 2019 l'andamento si è mantenuto pressoché costante e lineare, mentre una sensibile flessione si registra nel comune capoluogo tra il 2019 e l'anno 2020. La pandemia che ha caratterizzato gli anni 2020 e parte del 2021, ha avuto come conseguenza un mercato poco dinamico con una sostanziale stabilità delle quotazioni su tutto il territorio provinciale.

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)

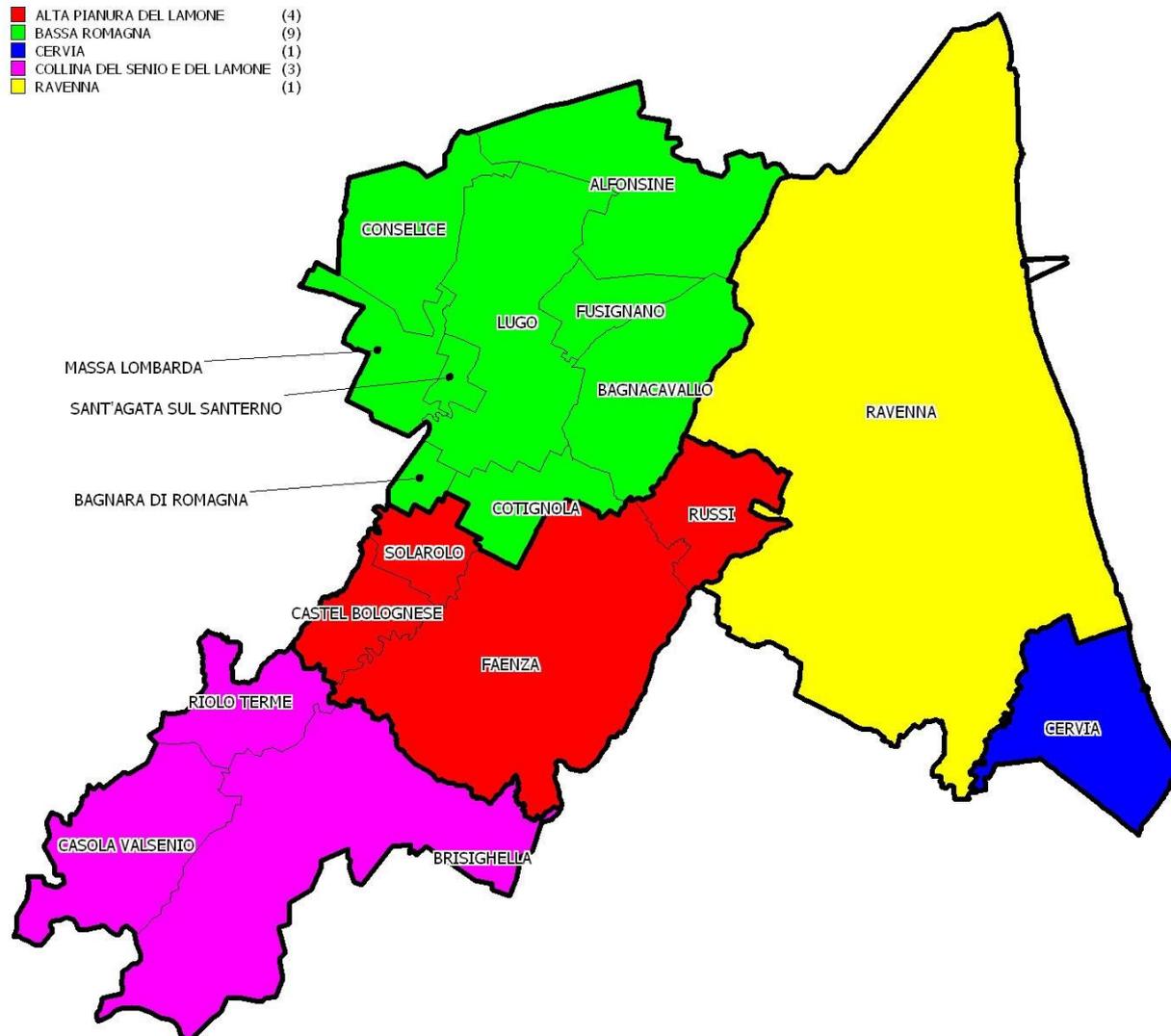


Tabella 33: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
ALTA PIANURA DEL LAMONE	1.136	35,9%	2,61%	0,68	17,3%
BASSA ROMAGNA	1.315	35,6%	2,55%	0,67	20,0%
CERVIA	877	64,1%	3,21%	1,24	13,4%
COLLINA DEL SENIO E DEL LAMONE	204	43,7%	2,13%	0,65	3,1%
RAVENNA CAPOLUOGO	3.028	38,8%	2,97%	0,82	46,2%
PROVINCIA DI RAVENNA	6.559	40,7%	2,80%	0,80	100,0%

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

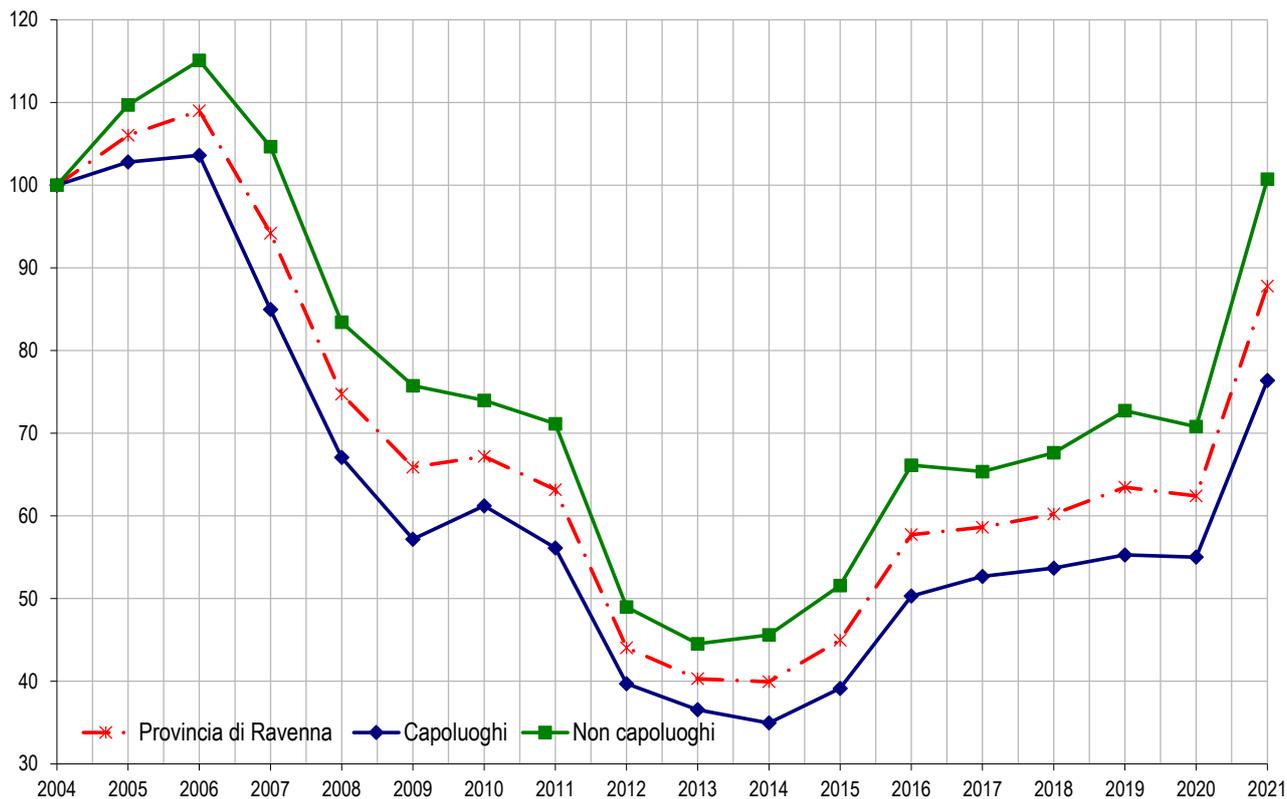


Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

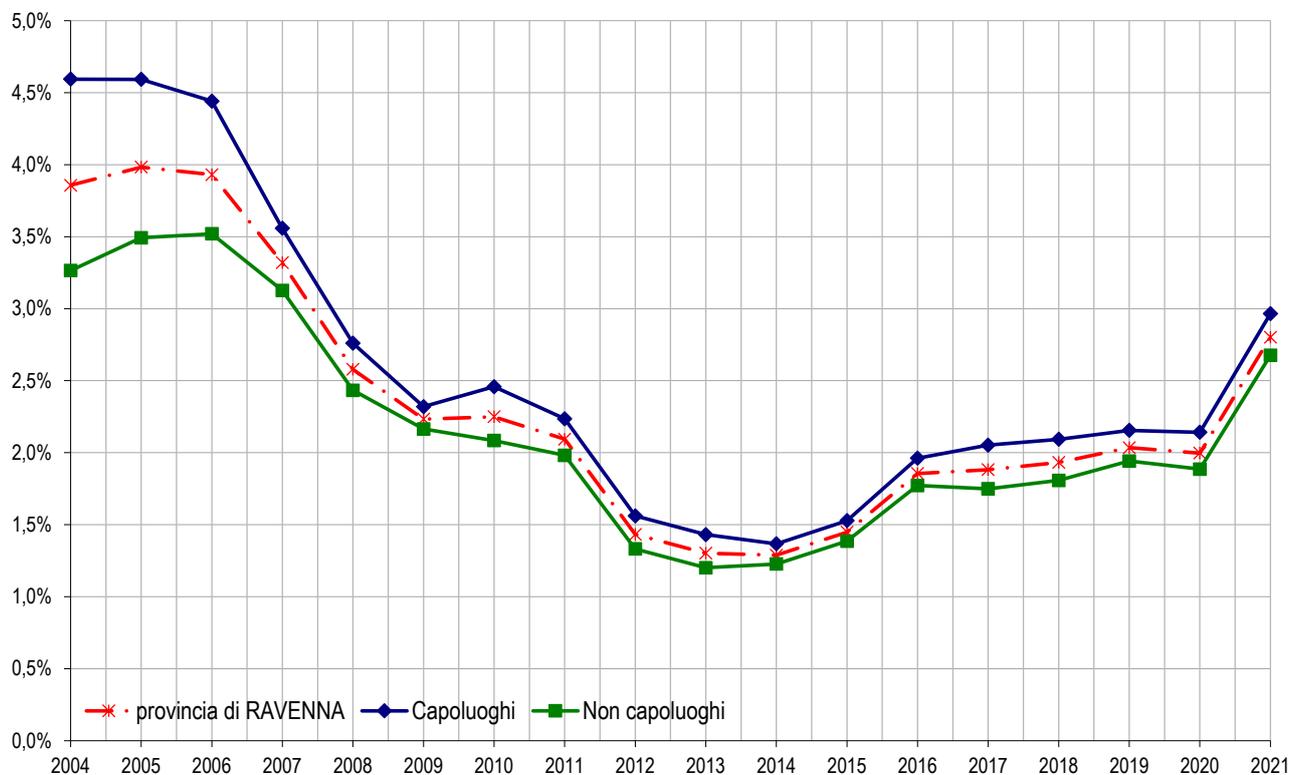
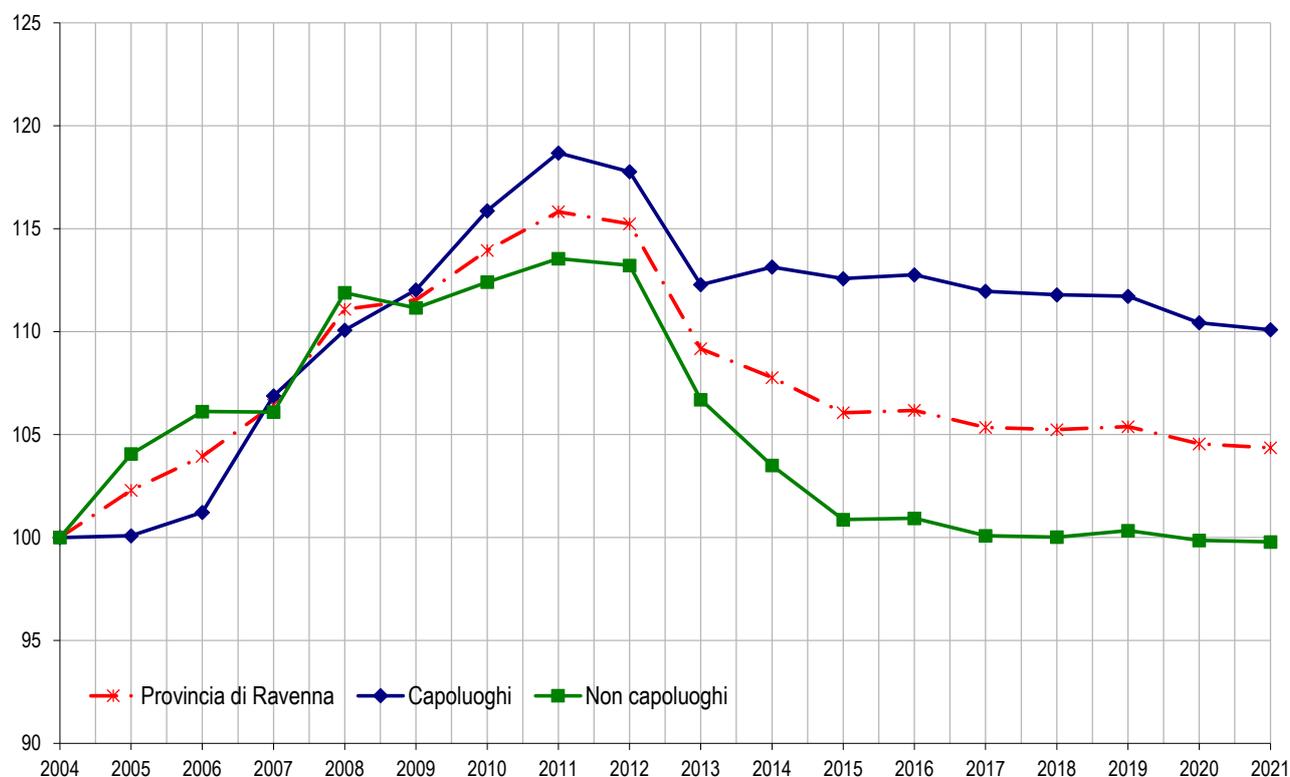


Tabella 34: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
ALTA PIANURA DEL LAMONE	1.188	-0,1%
BASSA ROMAGNA	1.033	-0,1%
CERVIA	2.731	0,2%
COLLINA DEL SENIO E DEL LAMONE	1.073	-2,0%
RAVENNA CAPOLUOGO	1.635	-0,3%
PROVINCIA DI RAVENNA	1.524	-0,2%

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



Il comune – Ravenna

Nella seguente Tabella 35 sono riportati i dati rilevati per le venti zone OMI in cui è stato suddiviso il territorio comunale del capoluogo di Ravenna.

La maggiore concentrazione di compravendite, misurata in termini di numero di transazioni normalizzate, si riscontra nell'ambito del territorio urbanizzato (zone B1 con 510 NTN, C1 con 443 NTN, B2 con 139 NTN) e in alcune località balneari (zone E5 con 381 NTN, E13 con 153 NTN, E9 con 137 NTN, E6 con 192 NTN,).

Rispetto all'anno precedente, il dato aggregato per l'intero capoluogo mostra un considerevole aumento, pari a quasi il 39%, con oscillazioni disomogenee rilevate nelle singole zone OMI: spiccano le variazioni positive della zona produttiva D6 (+140%) e della località di San Pietro in Vincoli E11 (+142%), inoltre gli aumenti più evidenti riguardano le località costiere. Da rilevare l'unico dato negativo che riguarda la zona D3 Borgo Montone (-9,6%). Su base comunale l'indice IMI rileva una quota di stock compravenduto pari al 2,97%, con oscillazioni comprese tra 1,47% nella zona D3 Borgo Montone e 5,26% nella zona D6 Porto-Basette.

Per quanto concerne l'aspetto economico, il capoluogo registra un lievissimo aumento della quotazione media rispetto al 2020, in linea con l'andamento provinciale. Le variazioni negative più accentuate si ravvisano nella zona D2 Porto Fuori (-4,4%) mentre in alcune località balneari (E14-Porto Corsini e E2-Casalborsetti), la diminuzione è di scarsa rilevanza.

In termini assoluti i maggiori apprezzamenti si registrano nelle zone E6-Lido di Savio/Lido di Classe (2.883 €/m²), E8-Marina di Ravenna (2.296 €/m²), E13-Marina Romea (2.104 €/m²), E9-Punta Marina (2.075 €/m²); le minori quotazioni sono rilevate, invece, nella zona produttiva D6 (1.030 €/m²) e nelle suburbane E10 (1.142 €/m²) ed E11 (1.163 €/m²).

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	B.GO S. ROCCO-S.BIAGIO-S. VITTORE, ZONA STADIO-OSPEDALE-TRIBUNALE-VIA VICOLI	510	33,6%	2,77%	1.842	0,9%
B2	CENTRO STORICO	139	0,2%	2,19%	1.742	0,0%
C1	CINTURA ALLA ZONA CENTRALE	443	20,9%	2,87%	1.583	0,5%
D1	PONTE NUOVO-CLASSE-MADONNA DELL'ALBERO	133	34,6%	3,04%	1.625	0,3%
D2	PORTO FUORI	50	26,5%	2,97%	1.458	-4,4%
D3	BORGO MONTONE	11	-9,6%	1,47%	1.533	0,0%
D6	PORTO - BASSETTE (PRODUTTIVO-INDUSTRIALE)	12	140,0%	5,26%	1.030	0,0%
D7	FORNACE ZARATTINI (RESIDENZIALE-PRODUTTIVO)	31	43,6%	4,45%	1.433	-1,1%
E10	SANT'ALBERTO	30	95,6%	2,80%	1.142	0,0%
E11	SAN PIETRO IN VICOLI	38	141,9%	4,35%	1.163	0,0%
E12	MEZZANO-AMMONITE-GLORIE	57	15,5%	2,83%	1.202	-0,7%
E13	MARINA ROMEA	153	17,1%	3,90%	2.104	0,2%
E14	PORTO CORSINI	37	45,3%	3,21%	1.633	-1,0%
E2	CASALBORSETTI	67	90,5%	4,39%	1.625	-0,5%
E5	LIDO ADRIANO - LIDO DI DANTE	381	68,5%	3,94%	1.708	-0,2%
E6	LIDO DI SAVIO - LIDO DI CLASSE	192	58,5%	2,89%	2.883	0,0%
E7	PIANGIPANE	37	25,4%	2,80%	1.183	-0,7%
E8	MARINA DI RAVENNA	106	80,8%	2,97%	2.296	-0,2%
E9	PUNTA MARINA	137	53,2%	3,11%	2.075	0,0%
R1	ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI	459	47,9%	2,61%	1.233	0,0%
	nd	7	-	-	-	-
	RAVENNA	3.028	38,8%	2,97%	1.720	0,1%

FOCUS provinciale – Reggio Emilia

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Reggio Emilia, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 40).

La provincia di Reggio Emilia, costituita da 42 comuni, è suddivisa in 8 macroaree, comprensive del capoluogo, di seguito elencate:

- **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, Poviglio, 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:** Ventasso (Ramiseto, Busana, Collagna, Ligonchio), Vetto, 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

In Tabella 36 sono riportati i volumi di transazioni normalizzate (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI con le relative variazioni annue per macroarea provinciale.

Nel 2021, nell'intera provincia, sono state registrate 7.776 transazioni normalizzate, il 35,4% delle quali è concentrato nel Capoluogo, seguito a sud e a nord della via Emilia dalle macroaree del "Distretto ceramiche", della "Pianura Centrale" e della "Zona Pedecollinare e Val D'Enza" (con quote rispettivamente del 14,8%, 14,2% e 11,8%).

Il volume di transazioni, su base provinciale, è in crescita del +37,5% rispetto all'anno precedente, con un sensibile incremento all'interno di tutte le macroaree. Le variazioni, infatti, sono ricomprese tra +27,4% del "Distretto Ceramiche" e +42,9% della "Pianura Centrale", con picchi di +50,5% per la macroarea "Pianura Est" e +63,1% per la "Zona Collinare". La variazione nel Capoluogo è pari a +35%, in linea con quella media provinciale.

L'IMI a livello provinciale è pari al 2,8%, variabile dall'1,6% della "Zona Montana" al 3,2% del "Distretto Ceramiche" e del "Capoluogo". Le variazioni dell'indicatore rispetto all'anno precedente riflettono il trend delle transazioni, con una crescita generalizzata di quasi 0,8 punti, condizionata soprattutto dall'andamento positivo nelle macroaree "Zona Collinare", "Pianura Est", "Pianura Centrale" e del "Capoluogo", che registrano le differenze maggiori rispetto al 2020.

In Figura 41 è rappresentata la serie storica del numero indice del NTN per l'intera provincia, il capoluogo e i comuni non capoluogo. Dopo il calo registrato nel 2020, si evidenzia uno spiccato incremento del volume di scambi nel 2021, con un trend di crescita più accentuato rispetto a quello registrato a partire dal 2013 e interrotti nel 2020 a causa dell'emergenza epidemiologica Covid -19; tale incremento appare più marcato nei comuni non capoluogo.

In Figura 42 è rappresentata la serie storica IMI per l'intera provincia, il capoluogo e i comuni non capoluogo. In coerenza con l'andamento del NTN, si registra anche in questo caso un aumento, con valori dell'indice superiori a quelli registrati nel 2008, in continuità con il trend di crescita registrato a partire dal 2013 e interrotti nel 2020.

In Tabella 37 sono riportate le quotazioni medie e le relative variazioni annue per macroarea provinciale.

La quotazione media nella provincia si attesta su 1.052 €/m². Le quotazioni medie più alte si registrano nel capoluogo (1.308 €/m²) e nelle macroaree con esso confinanti a nord e a sud. La "Zona Montana" si conferma la macroarea con la quotazione media inferiore in provincia (566 €/m²).

Rispetto al 2021, le quotazioni sono sostanzialmente invariate per tutte le macroaree. Minimi incrementi, inferiori al punto percentuale, sono stati registrati nelle macroaree di pianura, nel "Distretto Ceramiche" e nella "Zona Pedecollinare e Val d'Enza". Viceversa, variazioni in negativo sono state registrate nel Capoluogo (-0,3%) e nella "Zona Collinare" (-1,8%). Invariate le quotazioni nella "Zona Montana".

In Figura 43 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, dalla quale emerge il perdurare, anche nel 2021, della stazionarietà delle quotazioni medie registrata a partire dal 2015.

La provincia – Reggio Emilia

Figura 40: Macroaree provinciali di Reggio Emilia

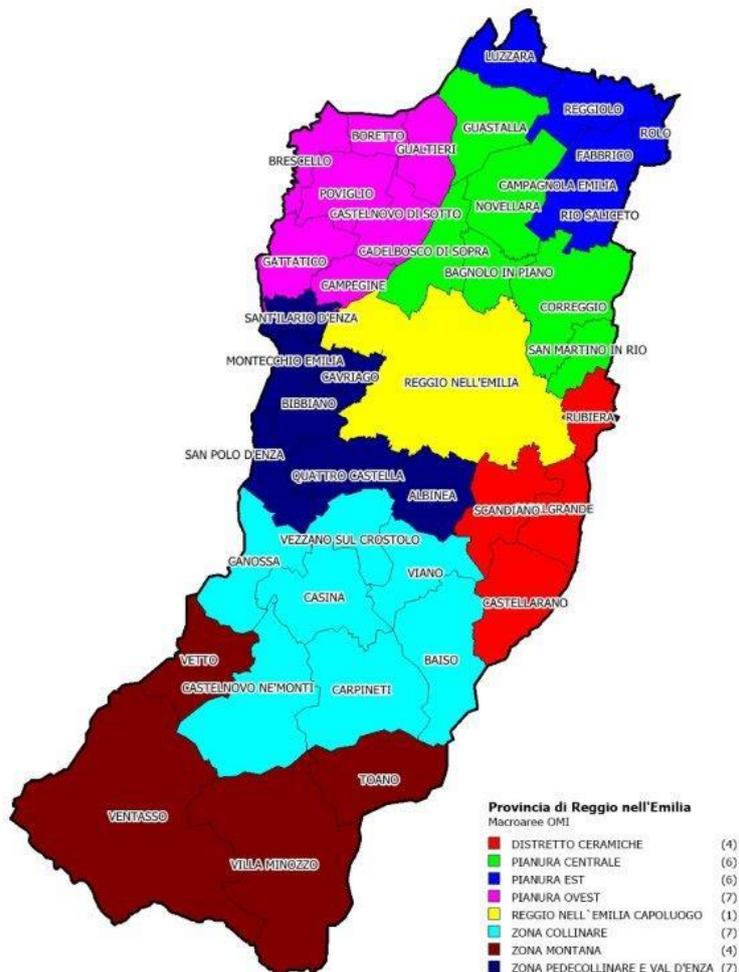


Tabella 36: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
DISTRETTO CERAMICHE	1.148	27,4%	3,23%	0,69	14,8%
PIANURA CENTRALE	1.103	42,9%	2,88%	0,86	14,2%
PIANURA EST	499	50,5%	2,67%	0,89	6,4%
PIANURA OVEST	505	31,0%	2,35%	0,55	6,5%
REGGIO NELL'EMILIA CAPOLUOGO	2.749	35,0%	3,24%	0,83	35,4%
ZONA COLLINARE	563	63,1%	2,29%	0,89	7,2%
ZONA MONTANA	290	33,0%	1,60%	0,40	3,7%
ZONA PEDECOLLINARE E VAL D'ENZA	919	37,9%	2,67%	0,73	11,8%
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA	7.776	37,5%	2,82%	0,76	100,0%

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

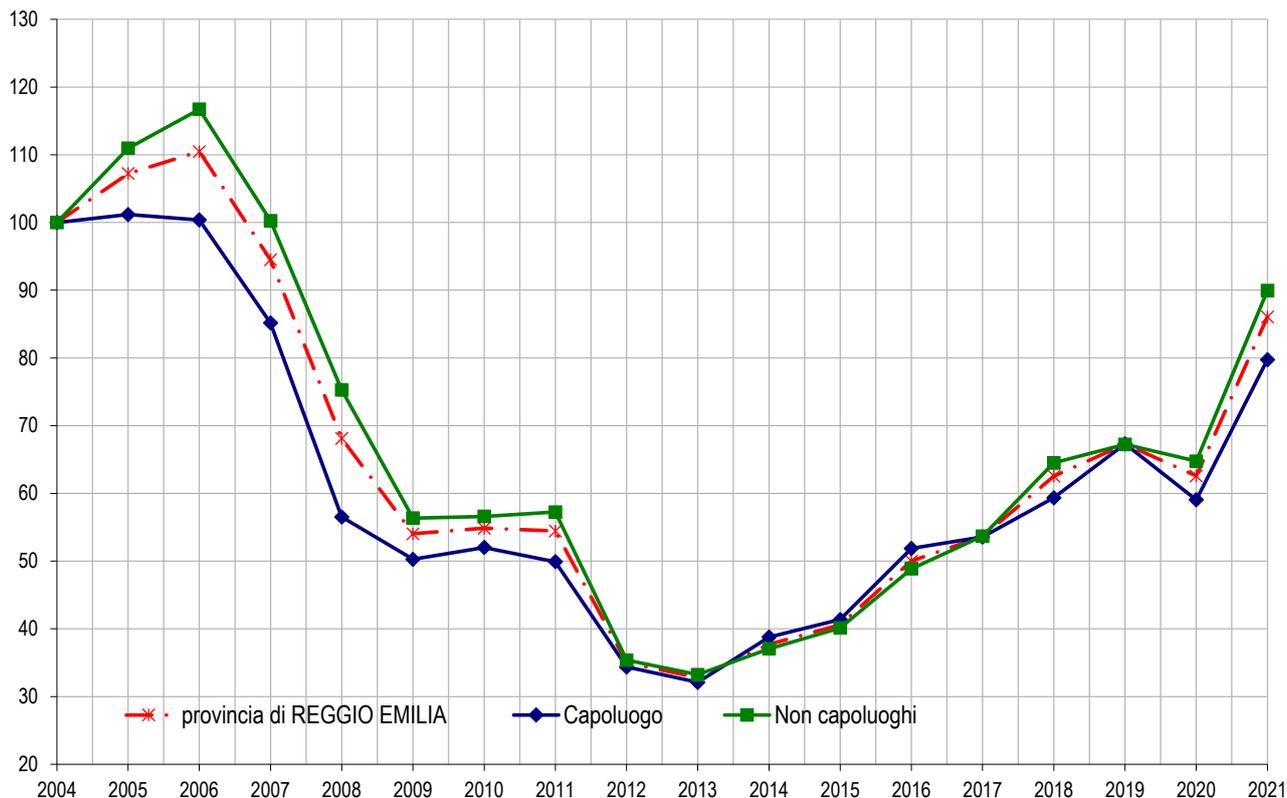


Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

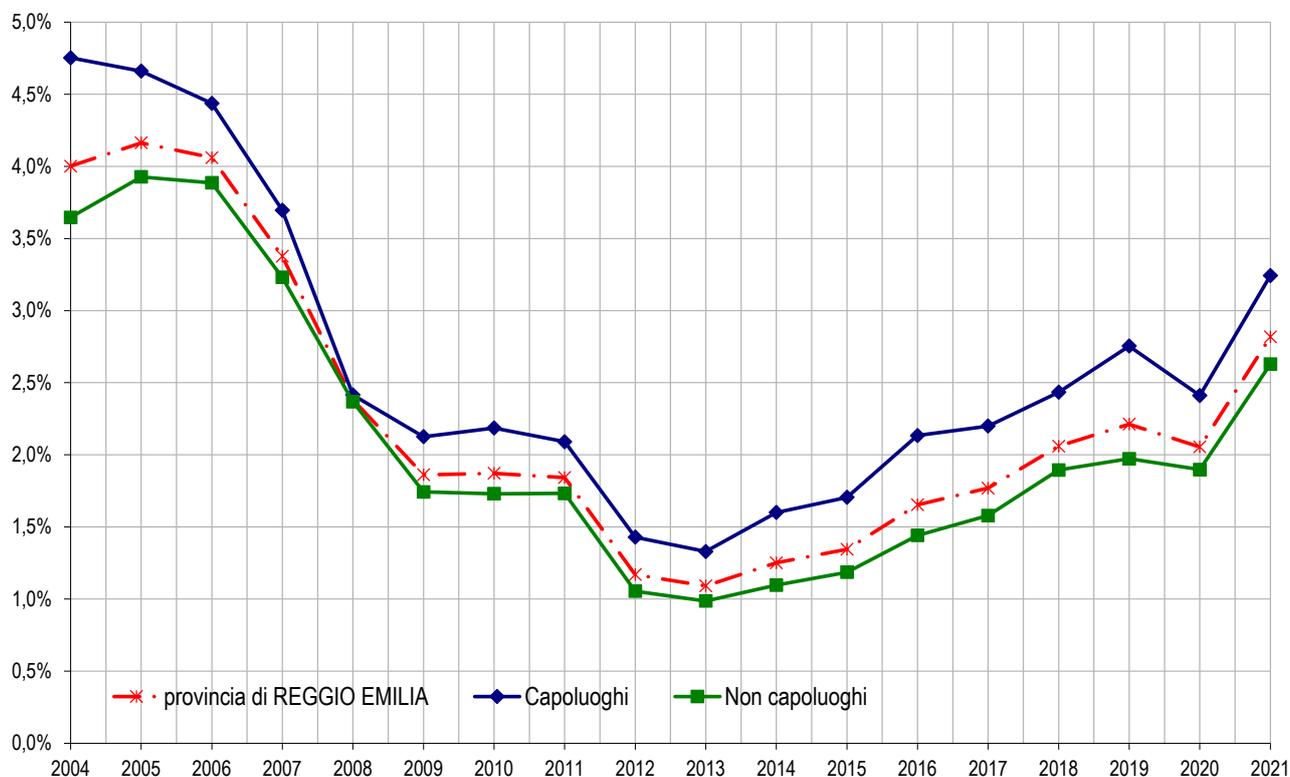
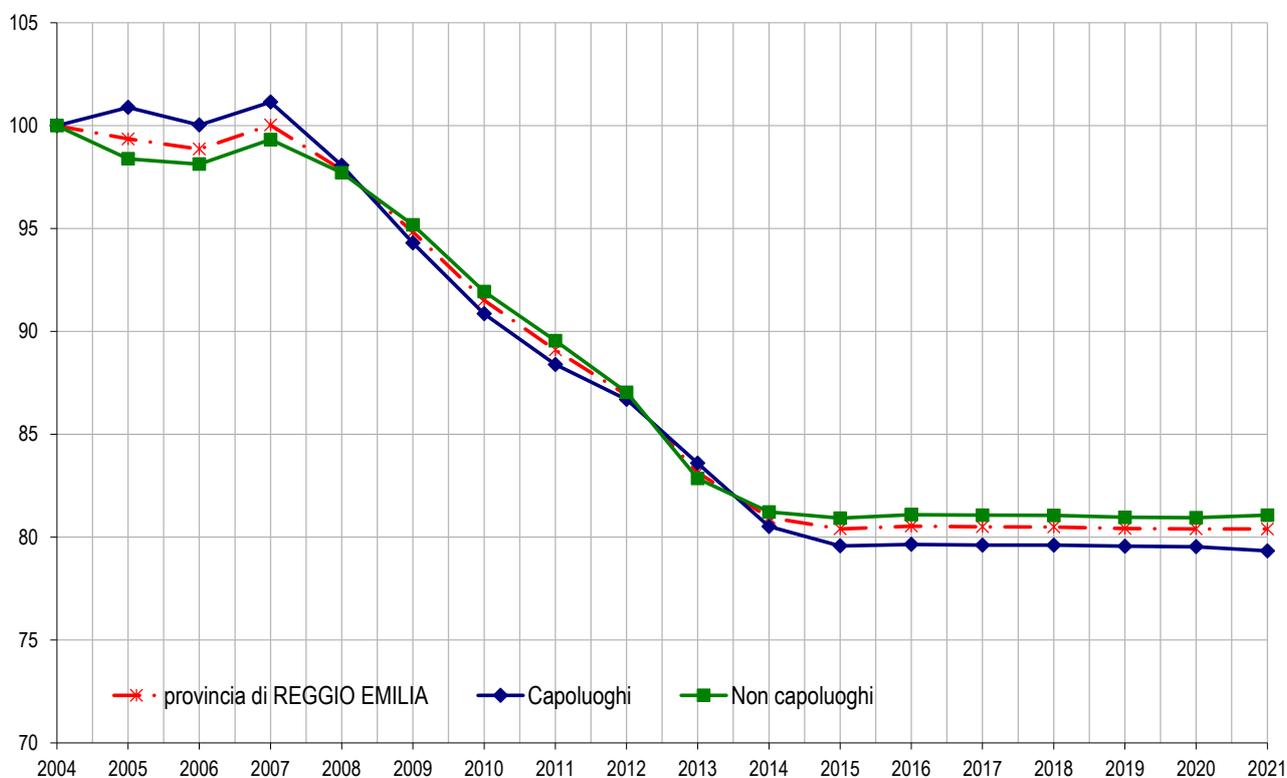


Tabella 37: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
DISTRETTO CERAMICHE	1.182	0,2%
PIANURA CENTRALE	1.035	0,3%
PIANURA EST	749	0,7%
PIANURA OVEST	804	0,9%
REGGIO NELL'EMILIA CAPOLUOGO	1.308	-0,3%
ZONA COLLINARE	773	-1,8%
ZONA MONTANA	566	0,0%
ZONA PEDECOLLINARE E VAL D'ENZA	1.086	0,5%
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA	1.052	0,0%

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



Il comune – Reggio Emilia

Il territorio comunale di Reggio Emilia è suddiviso in 16 zone omogenee (zone OMI) comprensive di due zone rurali.

In Tabella 38 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute) con le relative variazioni annue, dettagliati per ciascuna zona OMI.

Nel 2021 si sono registrate nel capoluogo 2.749 transazioni normalizzate, concentrate prevalentemente nelle zone semicentrali C1, C2, C3 e C4 e nella zona centrale B2, che rappresentano complessivamente oltre il 60% del volume complessivo.

In termini assoluti, si è registrato un incremento su base comunale di +35,0% delle transazioni, distribuito sulla quasi totalità del territorio: nelle zone semicentrali, gli incrementi variano da un minimo di +20% nella zona C3 a un massimo di +31,1% nella zona C1, con un picco di +54,2% nella zona C5 (zona Stazione, Via Turri, Via Adua); nelle zone periferiche e suburbane si evidenziano, tra le zone OMI aventi un volume di compravendite più significativo, il raddoppio delle transazioni nella zona D1 (Canali), il +67,4% nella zona suburbana E3, che ricomprende le località di San Donnino, Gavasseto, Marmirolo, Masone e Fogliano, e il +76,1% della zona E5, che ricomprende le località di Gavassa, Massenzatico e Pratofontana. Si sottolinea, invece, l'andamento differenziato nelle zone centrali, che vedono un significativo incremento delle NTN nella zona B1 (+94,3%) a fronte di un sensibile calo registrato nel nucleo più centrale denominato B2 (-21,5%), sebbene il volume di compravendita in quest'ultima zona sia limitato a poche decine di transazioni.

La quotazione media del capoluogo risulta sostanzialmente invariata rispetto al 2020 (-0,3%). Lievi variazioni in diminuzione sono state rilevate nella zona centrale B2 (-0,9%), che mantiene tuttavia le quotazioni medie più alte all'interno del territorio comunale, e nelle zone C1, C2, C3, C4, D1 ed E2, con variazioni comprese tra -0,1% e -0,6%.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	CENTRO STORICO ZONA DELIMITATA DALLA CIRCONVALLAZIONE ESCLUSO NUCLEO B2	200	94,3%	3,47%	1.671	0,2%
B2	CENTRO STORICO TRA VIA SAN ROCCO, VIA SESSI, VIA GABBI, VIA TOSCHI, VIA SAN CARLO, PIAZZA FONTANESI, CORSO GARIBALDI	35	-21,5%	2,02%	1.808	-0,9%
C1	ZONA RESIDENZIALE DI PREGIO -SAN PELLEGRINO-VILLAGGIO MANENTI-VIALE SIMONAZZI-VIALE RISORGIMENTO	530	31,1%	3,36%	1.600	-0,6%
C2	ZONA RESIDENZIALE -VIA EMILIA ALL' ANGELO-OROLOGIO-BARAGALLA-RIVALTA-COVILO	573	20,4%	2,92%	1.481	-0,6%
C3	ZONA RESIDENZIALE A NORD DELLA VIA EMILIA -MERIDIANA-ANNONARIA-SAN PROSPERO-TRIBUNALE-	271	20,0%	3,12%	1.379	-0,5%
C4	ZONA RESIDENZIALE SUD/EST- CAMPOVOLO-SAN MAURIZIO-	267	23,0%	2,95%	1.325	-0,1%
C5	ZONA STAZIONE FS-VIA TURRI-VIA PARADISI-VIALE R.MARGHERITA-VIA RAMAZZINI-VIA ADUA-SANTA CROCE	165	54,2%	4,20%	912	0,4%
D1	ZONA RESIDENZIALE CANALI E ZONE LIMITROFE	116	108,5%	6,05%	1.656	-0,4%
D3	ZONA PERIFERICA NORD INDUSTRIALE MANCASALE -STAZIONE MEDIO PADANA-PONTI DI CALATRAVA-STADIO GIGLIO-	25	18,3%	2,87%	1.167	0,0%
E1	ZONA SUBURBANA DI SAN BARTOLOMEO-CODEMONDO-GHIARDELLO	76	21,1%	2,92%	1.252	0,0%
E2	ZONA SUBURBANA NORD/OVEST- VILLA SESSO-RONCOCESI	88	23,8%	3,40%	1.216	-0,3%
E3	ZONA SUBURBANA SUD/EST SAN DONNINO-GAVASSETO-MARMIROLO-MASONE-FOGLIANO	177	67,4%	3,54%	1.092	0,2%
E5	ZONA SUBURBANA NORD/EST-GAVASSA-PRATOFONTANA-MASSENZATICO	97	76,1%	3,68%	980	0,0%
E6	ZONA SUBURBANA-VILLA GAIDA-CADE'-CELLA	67	22,4%	2,68%	988	0,0%
R1	AGRICOLA NORD	30	146,8%	2,86%	545	0,0%
R2	AGRICOLA SUD	33	285,3%	4,43%	610	0,0%
REGGIO NELL'EMILIA		2.749	35,0%	3,26%	1.382	-0,3%

FOCUS provinciale – Rimini

Si tratta della più piccola provincia dell'Emilia Romagna, formata da 25 Comuni, che 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 porzione di riviera, caratterizzata da circa 40 chilometri di spiaggia su cui sorgono le cinque rinomate località balneari di Bellaria Igea Marina, Rimini, Riccione, Misano Adriatico e Cattolica, ne costituisce la zona maggiormente apprezzata; nell'entroterra, tra le vallate dei fiumi Marecchia e Conca, si collocano gli altri 20 comuni, caratterizzati da piccoli centri o borghi medievali con una propria vivacità economica, commerciale, artigianale, turistica e rurale.

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Rimini, suddivisa in sei macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 44), di seguito elencate:

- **Rimini Comune** Capoluogo
- **Alta Valmarecchia** Casteldelci, Maiolo, Novafeltria, Pennabilli, San Leo, Sant'Agata Feltria, Talamello
- **Marano - Valle del Conca** Coriano, Gemmano, Mondaino, Montescudo-Monte Colombo, Montefiore, Conca, Montegridolfo, Marciano di Romagna, Saludecio, San Clemente, San Giovanni in Marignano
- **Riviera Nord** Bellaria Igea Marina
- **Riviera Sud** Cattolica, Misano Adriatico, Riccione
- **Val Marecchia** Poggio-Torriana, Sant'Arcangelo di Romagna, Verucchio

In Tabella 39 sono riportate le informazioni aggregate riscontrate in ogni macroarea provinciale con riferimento alla numerosità delle transazioni, alla distribuzione delle compravendite all'interno della provincia, oltre all'indicatore dell'intensità del mercato immobiliare (IMI) e relative differenze rispetto all'anno 2020.

La Provincia di Rimini, con 4.566 NTN, mostra una significativa ripresa delle transazioni nel campo residenziale (+36,9%) rispetto al 2021, in linea con il trend positivo regionale e nazionale, come rappresentato nel grafico di Figura 45.

L'incremento è diffuso in tutte le macroaree. Nel dettaglio, la macroarea che registra il maggior aumento è la Riviera Sud con 1.159 NTN (+48,3%), seguono l'Alta Val Marecchia con 170 NTN (+37,4%), la Val Marecchia con 393 NTN (+36,6%), Rimini Capoluogo con 1.986 NTN (+34,5%), Marano - Valle del Conca con 566 NTN (29,1%) e Riviera Nord con 292 NTN (+28,4%).

L'andamento storico degli scambi (NTN) a partire dall'anno 2004, è sintetizzato nel diagramma riprodotto in Figura 45 (con linea tratteggiata rossa), per il capoluogo (con linea Intera blu) e per i comuni non capoluogo (con linea intera verde).

L'aumento degli scambi registrato nel 2021 è confermato anche dall'indicatore IMI, che a livello provinciale rileva una variazione positiva, in discontinuità con il 2020, come rappresentata nel grafico di Figura 46; nel diagramma è sintetizzato l'andamento storico dell'IMI a partire dal 2004 per l'intera provincia (con linea tratteggiata rossa), per il capoluogo (con linea Intera blu) e per i comuni non capoluogo (con linea intera verde).

In Tabella 40 viene fornita per l'intera provincia e per ogni macroarea la quotazione media del 2021 e la variazione percentuale rispetto al 2020. La provincia registra complessivamente una leggera flessione rispetto all'anno precedente pari a -2,2%, con variazioni comprese tra -2,6% nella macroarea Alta Valmarecchia e il -1,6% nelle macroaree Marano Valle del Conca. In termini assoluti, la macroarea maggiormente apprezzata risulta Rimini sud con quotazione pari a 3.149 €/m² seguita dal Capoluogo con 2.240 €/m², mentre la quotazione più modesta si registra nell'Alta Valmarecchia (1.079 €/m²).

L'andamento storico dell'indice delle quotazioni a partire dal 2004 per l'intera provincia (con linea tratteggiata rossa), per il capoluogo (con linea Intera blu) e per i comuni non capoluogo (con linea intera verde) è sintetizzato nel diagramma raffigurato in Figura 47.

La provincia – Rimini

Figura 44: Macroaree provinciali di Rimini

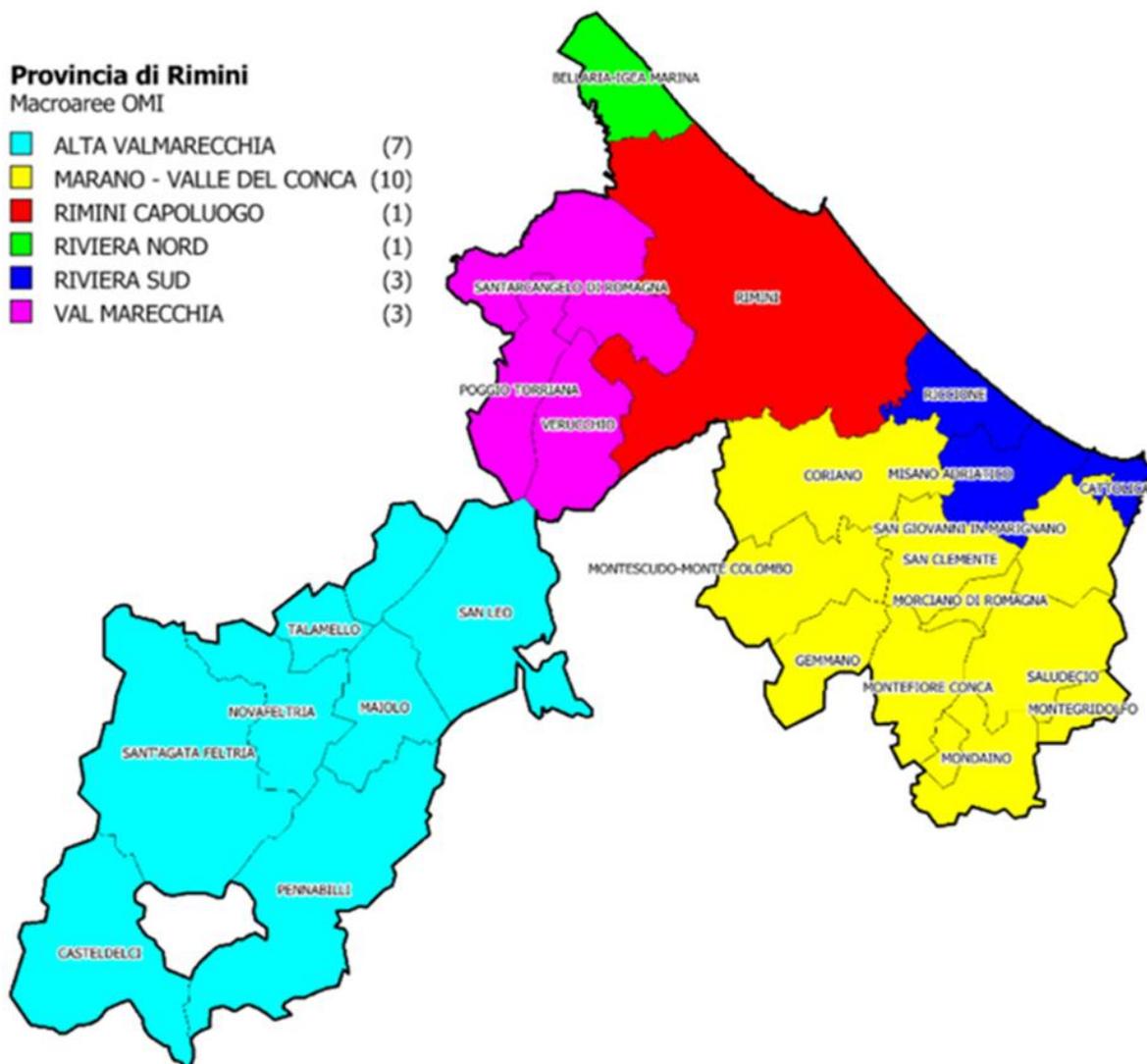


Tabella 39: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
ALTA VALMARECCHIA	170	37,4%	1,33%	0,36	3,7%
MARANO - VALLE DEL CONCA	566	29,1%	2,26%	0,51	12,4%
RIMINI CAPOLUOGO	1.986	34,5%	2,45%	0,62	43,5%
RIVIERA NORD	292	28,4%	2,23%	0,49	6,4%
RIVIERA SUD	1.159	48,3%	2,67%	0,86	25,4%
VAL MARECCHIA	393	36,6%	2,17%	0,57	8,6%
PROVINCIA DI RIMINI	4.566	36,9%	2,36%	0,63	100,0%

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

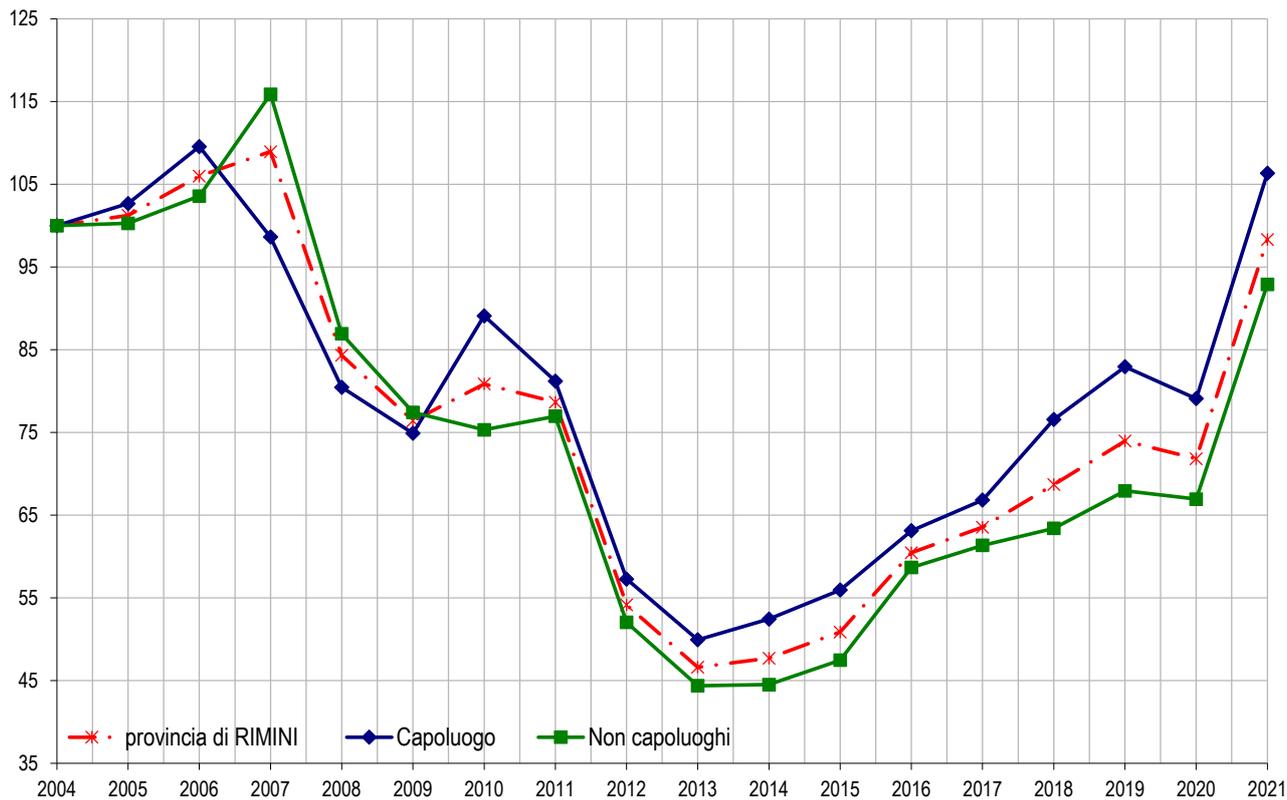


Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

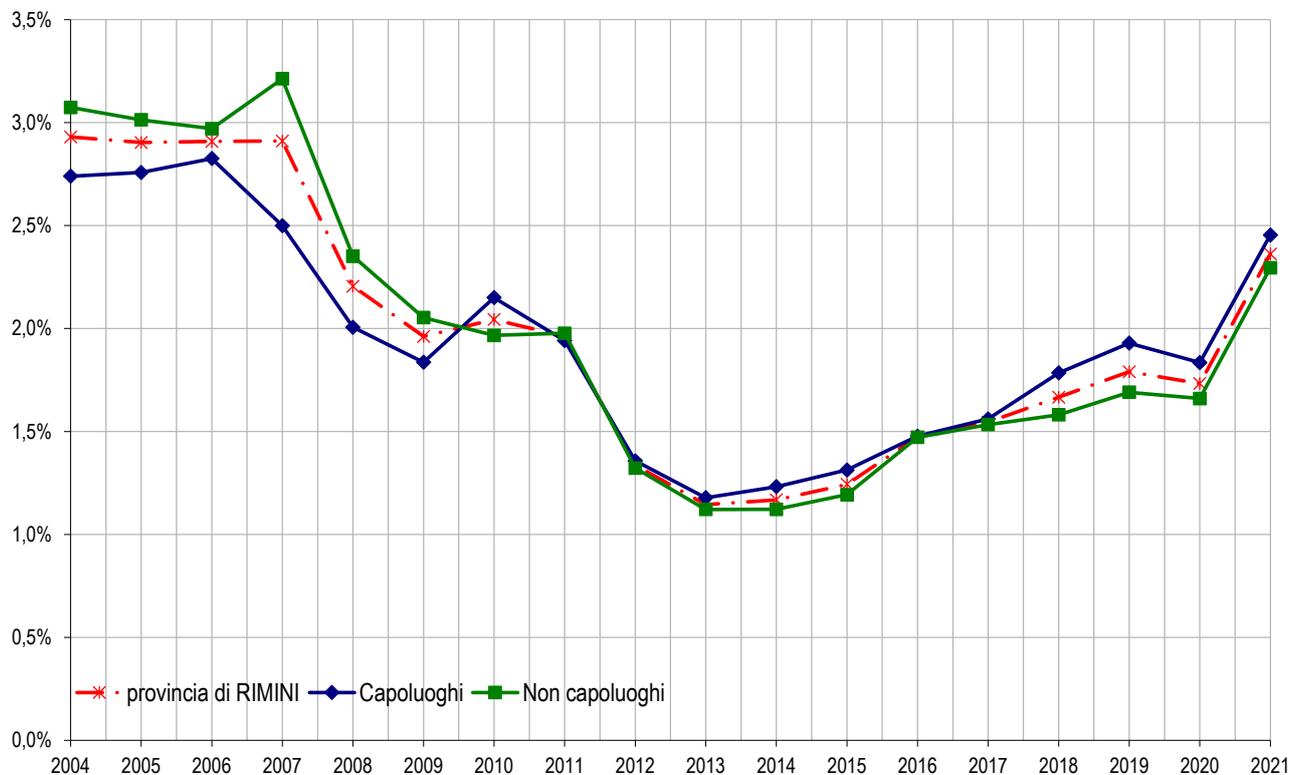
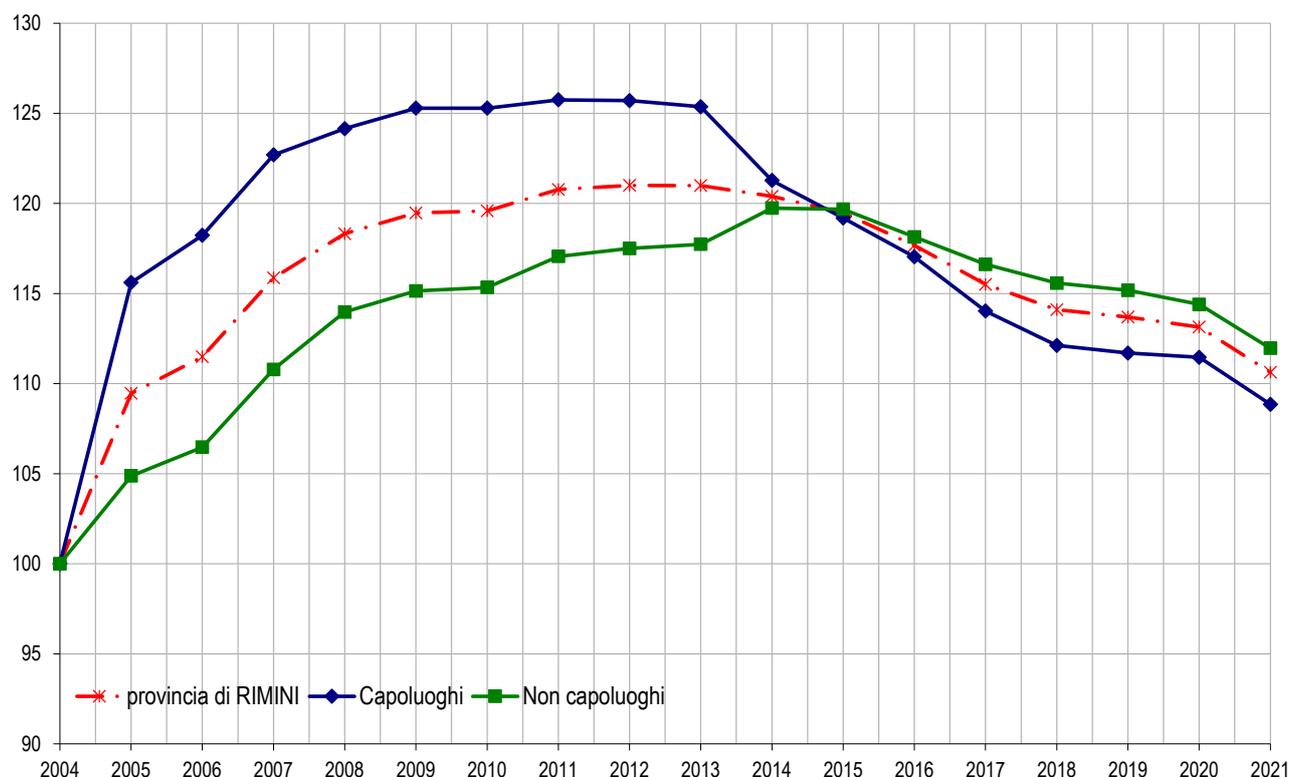


Tabella 40: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
ALTA VALMARECCHIA	1.079	-2,6%
MARANO - VALLE DEL CONCA	1.671	-1,6%
RIMINI CAPOLUOGO	2.240	-2,3%
RIVIERA NORD	2.058	-2,4%
RIVIERA SUD	3.149	-2,0%
VAL MARECCHIA	1.709	-2,9%
PROVINCIA DI RIMINI	2.232	-2,2%

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



Il comune – Rimini

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio comunale è stato articolato in 23 Zone OMI di diversa ampiezza, che presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica. In Tabella 41 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) e la quotazione media con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle Zone OMI del Comune capoluogo di Rimini.

Osservando i dati riportati, si rileva che nel 2021 Rimini capoluogo, con 1.986 NTN, mostra un aumento delle compravendite nel segmento residenziale del +34,5% rispetto al 2020, in linea con il trend positivo provinciale e regionale. La crescita non è omogenea, né diffusa in tutte le zone OMI; le variazioni oscillano da + 122,5% della zona D4 (Zona Turchetta) a - 20,8% della zona E3 (Corpolò). In termini assoluti, il maggior numero di scambi si registra nella zona B5 (458 NTN), seguita dalle zone D9 (181 NTN), B7 (140 NTN) e B1 (120 NTN).

Per quanto riguarda l'aspetto economico, sull'intero comune si registra una modesta flessione rispetto all'anno precedente (-2,7%) con una quotazione media pesata di 2.337 €/m².

In termini di apprezzamento, è ancora la zona di Marina Centro (B7) a conservare il ruolo principale con una quotazione pari a 2.993 €/m², seguita dalle zone B2 (€/m² 2.617), C2 (€/m² 2.583), B1 (€/m² 2.554) e B5 (€/m² 2.467). Le variazioni negative di maggior significato sono state registrate nelle zone B2 (- 4%), B1 (-3,9%), B7 (-3,8%), B5 (-3,3%).

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	CENTRO STORICO E BORGO SAN GIULIANO	120	14,0%	2,81%	2.554	-3,9%
B2	SAN GIULIANO MARE - DA PARCO XXV APRILE ALLA DARSENA	109	23,9%	2,34%	2.617	-4,0%
B5	CORONA URBANA	458	44,9%	2,91%	2.467	-3,3%
B7	MARINA CENTRO	140	15,1%	2,63%	2.933	-3,8%
C1	RIVABELLA	26	26,0%	1,71%	2.392	-1,4%
C2	LUNGOMARE G. DI VITTORIO TRA P.LE TOSCANINI E P.LE CROCE	30	95,9%	3,05%	2.583	-1,3%
C3	LAGOMAGGIO - OSPEDALE	161	72,5%	2,40%	2.408	-1,4%
C4	CELLE - CIMITERO - FERROVIA RAVENNA	35	-12,7%	1,77%	2.217	-2,6%
D1	VISERBA E VISERBELLA MONTE FERROVIA	93	40,2%	2,32%	2.250	-1,8%
D10	BELLARIVA MAR E - MAREBELLO - RIVAZZURRA - MIRAMARE	83	56,8%	2,99%	2.363	-2,6%
D11	VISERBA E VISERBELLA MARE	50	12,6%	2,06%	2.367	-1,4%
D2	TORRE PEDRERA MARE	65	119,4%	2,22%	2.196	-3,8%
D3	TORRE PEDRERA MONTE	6	-12,8%	1,04%	1.950	-1,7%
D4	ZONA INDUSTRIALE NORD - TURCHETTA	54	122,5%	3,88%	2.117	-2,3%
D5	VIA MARECCHIESE A MONTE DELLA STATALE	85	34,3%	2,91%	2.063	-2,6%
D6	COLLE COVIGNANO	2	-14,2%	0,61%	2.425	-1,0%
D7	ZONA GROTTA ROSSA - VILLAGGIO PRIMO MAGGIO	59	72,2%	2,81%	2.258	-1,8%
D8	ZONA ARTIGIANALE SUD - GROSRIMINI	34	45,7%	2,10%	2.167	-1,9%
D9	BELLARIVA - MIRAMARE A MONTE DELLA FERROVIA	181	-5,8%	2,11%	2.267	-2,2%
E1	S.VITO	9	0,0%	2,24%	1.750	-1,9%
E2	S.GIUSTINA - ZONA IKEA	15	50,1%	1,37%	1.750	-1,9%
E3	CORPOLO	19	-20,8%	2,06%	1.750	-1,9%
R5	ZONA AGRICOLA	109	24,2%	1,75%	1.750	-1,9%
	nd	44	-	-	-	-
	RIMINI	1.986	34,5%	2,47%	2.337	-2,7%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 per intera provincia e capoluogo	5
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	6
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	6
Figura 4: Distribuzione NTN 2021 nei comuni della regione	7
Figura 5: Distribuzione IMI 2021 nei comuni della regione	7
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	10
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2021 (valore medio nazionale =1)	10
Figura 8: Macroaree provinciali di Bologna	12
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	13
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	13
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	14
Figura 12: Macroaree urbane di Bologna	15
Figura 13: Distribuzione NTN 2021 nelle zone OMI	17
Figura 14: Distribuzione IMI 2021 nelle zone OMI	18
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2021 nelle zone OMI	19
Figura 16: Macroaree provinciali di Ferrara	23
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	24
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	24
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	25
Figura 20: Macroaree provinciali di Forlì-Cesena	29
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	30
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	30
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	31
Figura 24: Macroaree provinciali di Modena	34
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	35
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	35
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	36
Figura 28: Macroaree provinciali di Parma	40
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	41
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	41
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	42
Figura 32: Macroaree provinciali di Piacenza	45
Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	46
Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	46
Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	47
Figura 36: Macroaree provinciali di Ravenna	50
Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	51
Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	51
Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	52
Figura 40: Macroaree provinciali di Reggio Emilia	55

Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	56
Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	56
Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	57
Figura 44: Macroree provinciali di Rimini.....	61
Figura 45: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	62
Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	62
Figura 47: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	63

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	5
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	5
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	8
Tabella 4: NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	8
Tabella 5: NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	8
Tabella 6: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	9
Tabella 7: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	9
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	9
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	12
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	14
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana – Comune di Bologna	16
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana	16
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea 1	20
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea 2	20
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea 3	21
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea 4	21
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea 5	21
Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	23
Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	25
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Ferrara	27
Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	29
Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	31
Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Forlì.....	32
Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	34
Tabella 25: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	36
Tabella 26: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Modena.....	38
Tabella 27: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	40
Tabella 28: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	42
Tabella 29: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Parma	43
Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	45
Tabella 31: Quotazione media e quotazione media – Comune di Piacenza	47
Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media – Capoluogo.....	48

Tabella 33: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	50
Tabella 34: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	52
Tabella 35: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Ravenna	53
Tabella 36: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	55
Tabella 37: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	57
Tabella 38: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Reggio Emilia.....	59
Tabella 39: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	61
Tabella 40: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	63
Tabella 41: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Rimini.....	64