



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

EMILIA ROMAGNA

data di pubblicazione: 31 maggio 2017
periodo di riferimento: anno 2016

a cura della
Direzione Regionale Emilia Romagna (Pasquale Carafa)

in collaborazione con

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



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

data di pubblicazione: **31 maggio 2017**
periodo di riferimento: **anno 2016**

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

Indice

Il mercato immobiliare residenziale della regione.....	1
Le compravendite.....	3
Le dimensioni.....	6
Le quotazioni.....	8
FOCUS provinciale - Bologna.....	10
La provincia – Bologna.....	11
Il comune – Bologna.....	14
FOCUS provinciale - Ferrara.....	20
La provincia – Ferrara.....	21
Il comune – Ferrara.....	24
FOCUS provinciale - Forlì - Cesena.....	25
La provincia – Forlì - Cesena.....	26
Il comune – Forlì.....	29
FOCUS provinciale - Modena.....	30
La provincia – Modena.....	32
Il comune – Modena.....	35
FOCUS provinciale - Parma.....	36
La provincia – Parma.....	37
Il comune – Parma.....	40
FOCUS provinciale - Piacenza.....	41
La provincia – Piacenza.....	42
Il comune – Piacenza.....	45
FOCUS provinciale - Ravenna.....	46
La provincia – Ravenna.....	47
Il comune – Ravenna.....	50
FOCUS provinciale - Reggio Emilia.....	51
La provincia – Reggio Emilia.....	52
Il comune – Reggio Emilia.....	55
FOCUS provinciale - Rimini.....	56
La provincia – Rimini.....	57
Il comune – Rimini.....	60
Considerazioni metodologiche.....	61

Il mercato immobiliare residenziale della regione

La Statistica regionale dell'Emilia Romagna ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale regionale, attraverso l'analisi dei principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della regione Emilia Romagna, con approfondimenti su tutte le province componenti, nonché sulle nove città capoluogo.

Nella sezione "Le Compravendite" è monitorato l'andamento del settore immobiliare residenziale della Regione Emilia Romagna nell'anno 2016 per quanto attiene alla movimentazione del patrimonio immobiliare. A tale riguardo, nella Tabella 1 sono riportati gli indicatori più significativi per ciascuna provincia, quali il numero di transazioni normalizzate (NTN), con relative variazioni rispetto all'anno 2015, e l'indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI) con la relativa variazione rispetto all'anno 2015. In Tabella 2 sono resi gli stessi indicatori, fatto riferimento ai soli comuni capoluoghi di ciascuna provincia. I grafici di Figura 1, infine, visualizzano la percentuale d'incidenza di ciascuna provincia sul totale regionale in termini di movimentazione del mercato immobiliare (sono diagrammate le distribuzioni delle transazioni all'interno del territorio regionale per l'intera provincia e per i soli comuni capoluogo).

L'analisi dei dati rilevati dalla Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi indica che nelle province emiliano-romagnole l'anno 2016 ha fatto registrare un sostanziale incremento (su scala regionale +22,8%) in termini di numerosità di contrattazioni rispetto al 2015 (Tabella 1). Tale incremento risulta ancora più significativo (su scala regionale +24,3%) se il parametro di riferimento è costituito dalle sole nove città capoluogo. Al numero totale delle transazioni registrato su scala regionale (45.574) concorre in modo significativo la provincia di Bologna (24,1% del totale regionale), mentre gli apporti più contenuti sono forniti dalle province di Piacenza (6,5%) e Rimini (6,4 %). Anche nel confronto tra sole città capoluogo, è Bologna la città con più alta movimentazione immobiliare (29,7%).

L'esame di dettaglio del panorama delle compravendite rileva che il dato regionale aggregato, di fatto, è composto da un'omogenea tendenza positiva delle singole realtà provinciali; gli incrementi più consistenti si registrano nelle province di Ravenna (+28,4%), Piacenza (+26,9%) e Modena (+25,83%) mentre le province meno incisive sono rappresentate da Forlì (+16,4%) e Rimini (+19,8%). L'andamento positivo in termini di scambi è confermato anche dall'esame delle transazioni limitato alle sole città capoluogo (Tabella 2). Per tali realtà territoriali si registrano andamenti tra loro maggiormente diversificati rispetto al rilievo su base provinciale; infatti, l'incremento complessivo del +24,3% è il risultato dei picchi positivi registrati per le città di Piacenza (+39,0%) e Ravenna (+28,9%), mentre per le città di Rimini (+14,0%), Forlì e Parma (+19,6%) si monitorano incrementi molto più contenuti.

Ulteriore conferma dell'incremento delle contrattazioni nel campo residenziale rispetto il precedente anno 2015, è fornita dall'indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI). Come rilevabile dalle Tabelle 1 e 2, tale indicatore risulta essere sempre maggiore dell'omologo dell'anno 2015, per ogni realtà provinciale e per ogni città capoluogo.

L'analisi storica (a partire dall'anno di riferimento 2004) dell'andamento delle compravendite è sintetizzata nelle rappresentazioni del numero indice NTN (Figura 2) e dell'intensità del mercato immobiliare IMI (Figura 3):

Il grafico di Figura 2 permette di rilevare che l'anno 2016, oltre a confermare la tendenza all'aumento delle transazioni immobiliari registrato nel 2014 e 2015, ha registrato anche il più elevato dinamismo del triennio 2014 – 2016.

Allo stesso modo, come evidenziato dalla Figura 3, la serie temporale dell'intensità del mercato immobiliare consente di visualizzare l'andamento crescente del fattore IMI nel triennio 2014 – 2016, con un gradiente nell'anno 2016 superiore alle precedenti annualità.

Nella sezione "Le dimensioni" è fornita un'immagine del dinamismo del mercato immobiliare residenziale della Regione Emilia Romagna in relazione al parametro dimensionale delle abitazioni oggetto di transazione. A tale scopo, in Tabella 3 è riportato, per intera provincia e per singola città capoluogo, la superficie media delle abitazioni compravendute, nonché la differenza (in m²) con l'analogo valore registrato per l'anno 2015.

Una più dettagliata caratterizzazione del mercato immobiliare è fornito dalla Tabelle 4 e Tabella 5, in cui le transazioni registrate nell'anno 2016 sono suddivise per classi dimensionali di abitazioni (monocale, piccola, medio piccola, media e grande), per intera provincia e per singola città capoluogo.

I dati delle transazioni immobiliari del 2016, rapportati al parametro dimensionale delle abitazioni, evidenziano che, con l'esclusione della sola provincia di Rimini, la dimensione "media" delle abitazioni è quella maggiormente oggetto di movimentazione. Passando all'esame della distribuzione delle transazioni per le sole città capoluogo, diventa significativa anche la quantità di compravenduto ricadente nelle dimensioni "piccola" e "medio-piccola".

Le Tabelle 6 e 7 intendono offrire un confronto di come siano variare nel 2016 le compravendite, distinte per classi dimensionali, rispetto il precedente 2015.

Nella sezione "Quotazioni" sono analizzate le quotazioni del settore immobiliare residenziale della Regione Emilia Romagna nell'anno 2016. In Tabella 8 è fornita la quotazione (media) per capoluogo di provincia e resto provincia; è inoltre riportata la variazione di quotazione rispetto lo stesso valore dell'anno 2015.

I dati consuntivati nell'anno 2016 evidenziano, per quanto riguarda l'intero territorio regionale, un decremento delle quotazioni immobiliari medie, sia nel caso del riferimento città capoluogo (- 1,88%) che il per resto delle province (- 1,73%). L'esame puntuale per capoluogo di provincia evidenzia i picchi negativi della città di Parma (- 5,91%) e quello più contenuto di Modena (- 2,94%);

estremamente contenuti risultano i casi di incremento positivo (Ravenna + 0,16%; Reggio Emilia +0,10%). Anche le quotazioni del “resto provincia” si caratterizzano per poche situazioni d’incremento contenute (Ravenna e Reggio Emilia), mentre i picchi negativi sono registrati ancora per Parma (- 3,69%), cui fanno seguito Bologna (- 2,98%) e Piacenza (- 2,02%).

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

Si precisa che, in seguito agli eventi sismici del maggio 2012 che hanno interessato i comuni della provincia di Modena, le quotazioni medie sono state sospese a partire dal semestre in cui si è verificato l’evento. Ai fini statistici, in luogo delle quotazioni mancanti è stata attribuita l’ultima quotazione disponibile (I semestre 2012). Solo in due comuni (Bomporto e Soliera) le rilevazioni sono riprese nel II semestre 2016; in questi due casi, quindi, l’osservazione dell’ultimo semestre viene estesa a tutti i semestri compresi tra il II 2012 ed il I 2016.

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Bologna	12.368	21,04%	27,14%	2,19%	0,38
Ferrara	3.523	24,56%	7,73%	1,57%	0,31
Forlì - Cesena	3.237	16,42%	7,10%	1,55%	0,21
Modena	6.917	25,30%	15,18%	1,82%	0,36
Parma	4.806	21,38%	10,55%	1,81%	0,32
Piacenza	2.968	26,92%	6,51%	1,62%	0,34
Ravenna	4.384	28,43%	9,62%	1,89%	0,41
Reggio Emilia	4.621	22,92%	10,14%	1,69%	0,31
Rimini	2.750	19,78%	6,03%	1,55%	0,25
EMILIA ROMAGNA	45.574	22,80%	100,00%	1,81%	0,33

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Bologna	5.568	23,69%	29,68%	2,48%	0,47
Ferrara	1.386	24,91%	7,39%	1,80%	0,36
Forlì - Cesena	994	19,69%	5,30%	1,66%	0,27
Modena	2.053	26,65%	10,95%	2,15%	0,45
Parma	2.424	19,65%	12,92%	2,29%	0,37
Piacenza	1.284	39,00%	6,84%	2,25%	0,63
Ravenna	2.034	28,93%	10,84%	2,00%	0,45
Reggio Emilia	1.816	25,59%	9,68%	2,17%	0,44
Rimini	1.198	14,06%	6,39%	1,50%	0,18
EMILIA ROMAGNA	18.757	24,33%	100,00%	2,12%	0,41

Figura 1: Distribuzione NTN 2016 per intera provincia e capoluogo

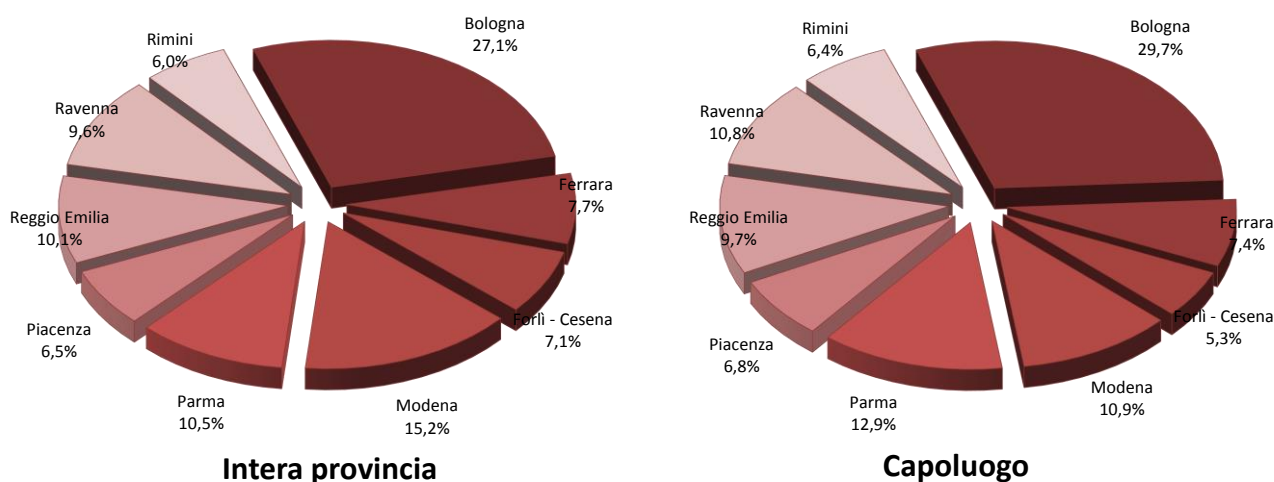


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

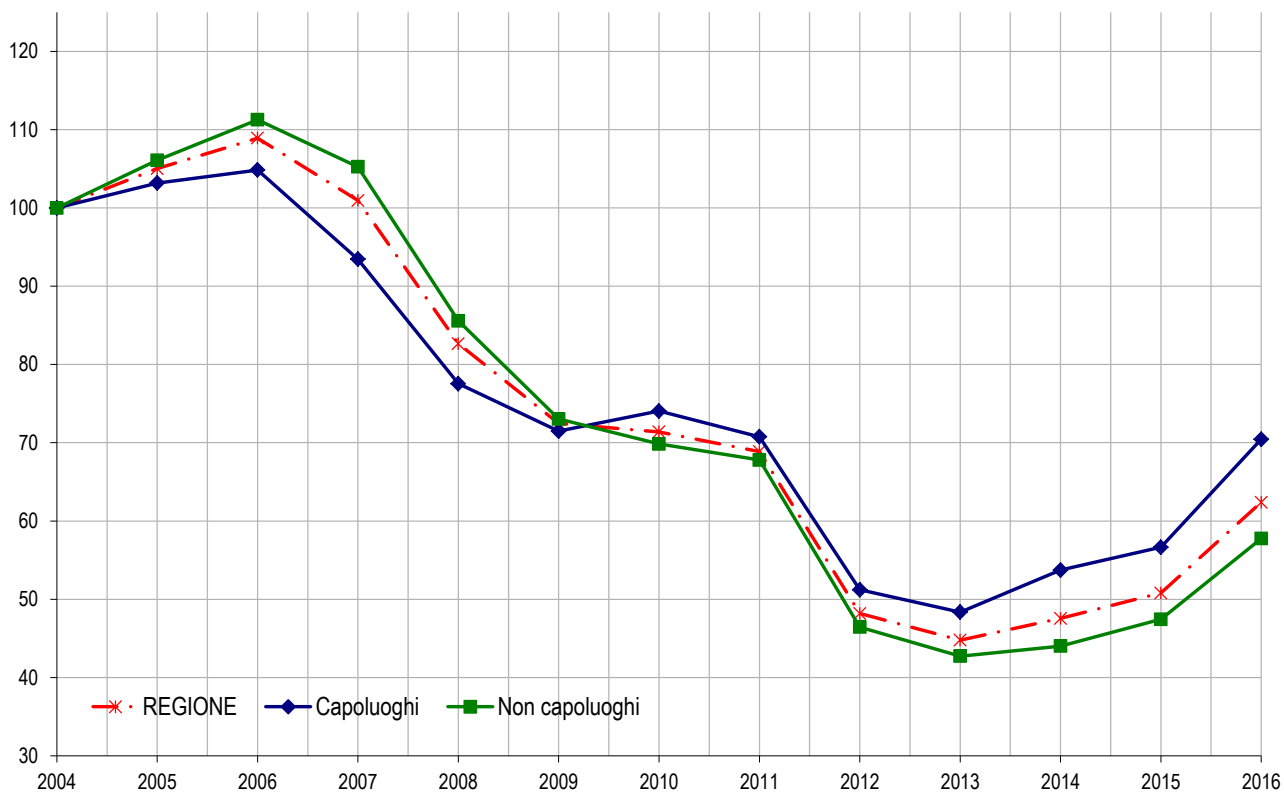


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

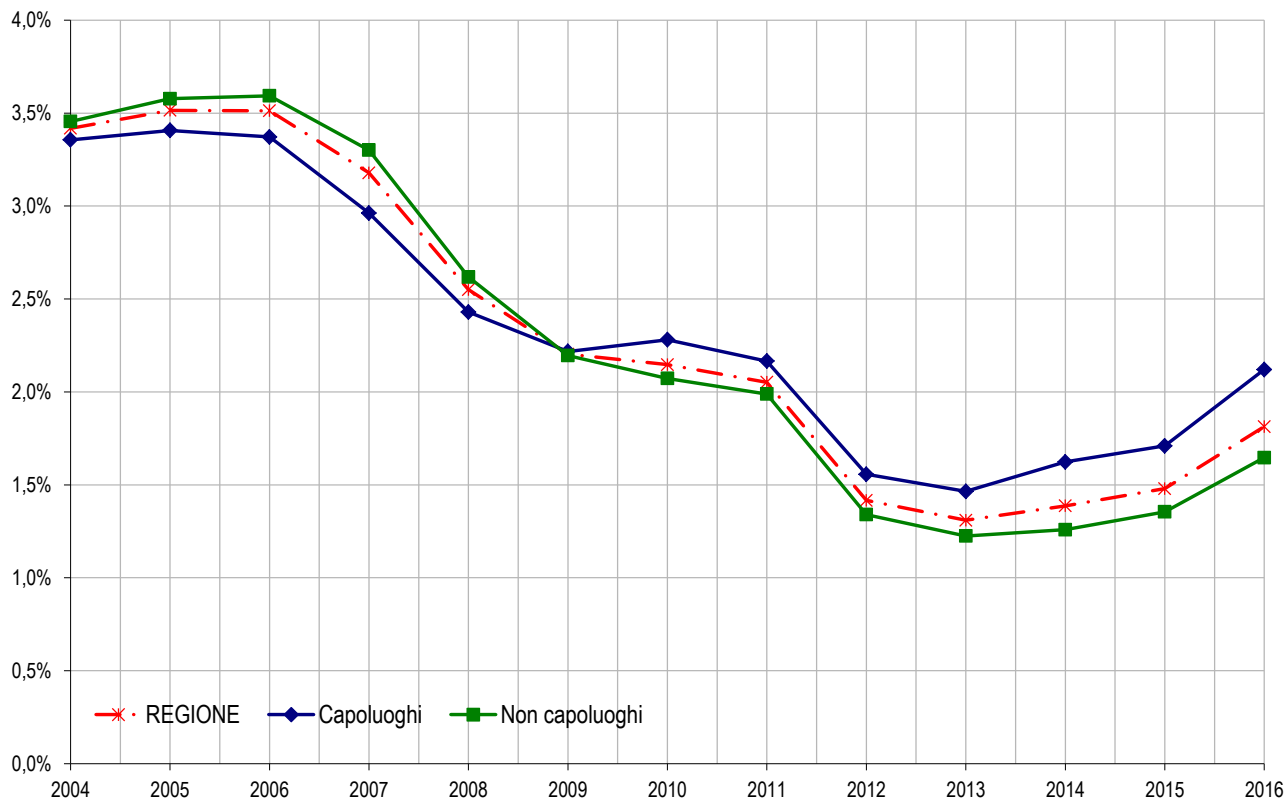


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

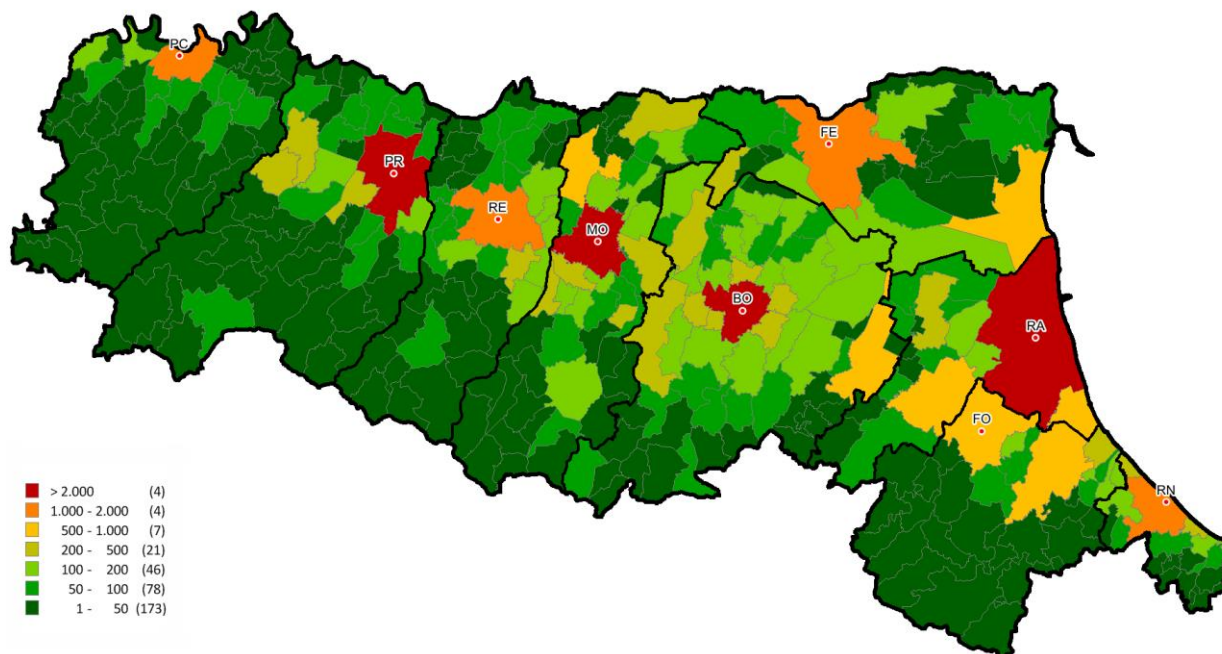
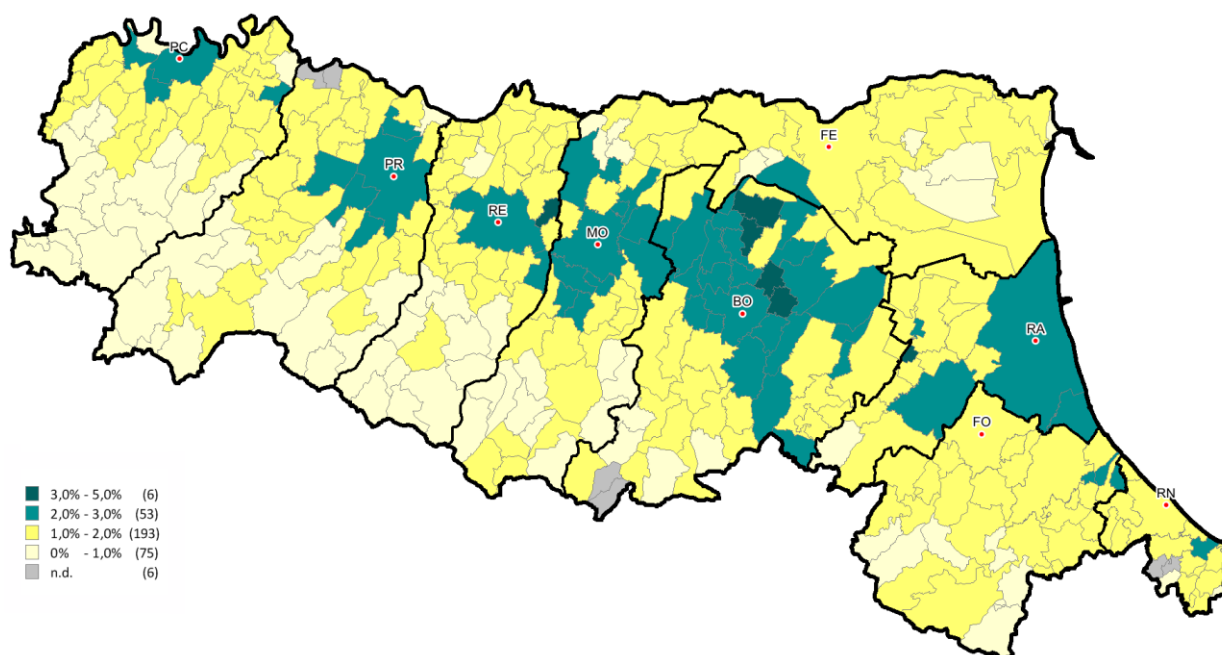


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

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

	Intera provincia		Capoluogo	
	Superficie media m ² 2016	Superficie media Differenza m ² 2015/16	Superficie media m ² 2016	Superficie media Differenza m ² 2015/16
Bologna	99,7	0,9	90,6	-0,4
Ferrara	102,6	-1,6	106,9	-0,9
Forlì - Cesena	109,8	-0,7	111,9	-0,9
Modena	110,6	0,2	106,4	0,5
Parma	108,9	1,3	96,1	-2,1
Piacenza	119,7	-0,4	106,3	-0,7
Ravenna	106,8	-1,4	97,0	-1,1
Reggio Emilia	117,5	1,1	104,9	0,8
Rimini	94,0	-0,5	92,2	-0,2
EMILIA ROMAGNA	106,7	0,2	98,6	-0,4

Tabella 4: NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	Monocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Bologna	769	2.679	2.820	3.589	1.152	1.360	12.368
Ferrara	209	786	634	1.063	486	345	3.523
Forlì - Cesena	155	766	596	1.136	446	138	3.237
Modena	281	1.203	1.384	2.490	917	642	6.917
Parma	222	848	863	1.507	666	701	4.806
Piacenza	112	432	529	1.185	478	232	2.968
Ravenna	241	1.173	849	1.356	618	146	4.384
Reggio Emilia	87	695	732	1.562	712	834	4.621
Rimini	153	860	520	773	231	213	2.750
EMILIA ROMAGNA	2.228	9.441	8.928	14.661	5.706	4.609	45.574

Tabella 5: NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	Monocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Bologna	521	1.290	1.326	1.435	336	660	5.568
Ferrara	76	237	276	479	200	119	1.386
Forlì - Cesena	35	185	163	416	148	47	994
Modena	110	261	424	850	264	144	2.053
Parma	150	498	495	692	209	380	2.424
Piacenza	57	218	256	528	138	87	1.284
Ravenna	132	651	407	555	218	70	2.034
Reggio Emilia	40	286	273	614	225	379	1.816
Rimini	59	376	227	374	106	56	1.198
EMILIA ROMAGNA	1.181	4.001	3.848	5.943	1.842	1.941	18.757

Tabella 6: Variazione % NTN 2015/16 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Bologna	17,21%	15,30%	8,02%	11,51%	21,48%	-	21,04%
Ferrara	32,62%	23,80%	18,35%	16,12%	11,39%	-	24,56%
Forlì - Cesena	4,72%	23,01%	14,41%	19,31%	6,22%	-	16,42%
Modena	12,65%	19,23%	23,08%	18,06%	27,35%	-	25,30%
Parma	18,71%	11,96%	1,72%	10,68%	14,35%	-	21,38%
Piacenza	3,46%	19,78%	42,85%	22,58%	24,27%	-	26,92%
Ravenna	30,87%	27,24%	31,75%	34,23%	15,96%	-	28,43%
Reggio Emilia	-16,34%	5,58%	19,47%	3,97%	16,07%	-	22,92%
Rimini	15,07%	23,52%	5,00%	12,99%	11,87%	-	19,78%
EMILIA ROMAGNA	15,65%	18,25%	15,00%	15,26%	17,78%	-	22,80%

Tabella 7: Variazione % NTN 2015/16 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Bologna	27,04%	19,70%	8,07%	7,97%	19,51%	-	23,69%
Ferrara	53,23%	41,91%	12,29%	10,23%	27,22%	-	24,91%
Forlì - Cesena	14,35%	33,02%	9,92%	23,93%	8,25%	-	19,69%
Modena	30,04%	7,76%	28,87%	27,15%	24,40%	-	26,65%
Parma	28,58%	15,54%	6,31%	5,13%	-4,19%	-	19,65%
Piacenza	18,95%	32,70%	46,27%	33,05%	29,78%	-	39,00%
Ravenna	38,27%	21,67%	44,58%	30,10%	10,71%	-	28,93%
Reggio Emilia	-20,28%	3,84%	10,88%	3,15%	14,41%	-	25,59%
Rimini	-16,07%	29,81%	5,67%	2,13%	17,44%	-	14,06%
EMILIA ROMAGNA	23,49%	20,49%	15,41%	14,05%	15,56%	-	24,33%

Le quotazioni

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

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
Bologna	2.837	-1,78%	1.583	-2,98%
Ferrara	1.229	-0,06%	1.060	-0,07%
Forlì - Cesena	1.615	-1,50%	1.640	-1,91%
Modena	1.622	-2,94%	1.092	-1,74%
Parma	1.759	-5,91%	990	-3,69%
Piacenza	1.534	-0,52%	1.044	-2,02%
Ravenna	1.674	0,16%	1.450	0,09%
Reggio Emilia	1.313	0,10%	946	0,21%
Rimini	2.409	-1,81%	2.503	-1,08%
EMILIA ROMAGNA	1.953	-1,88%	1.325	-1,73%

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

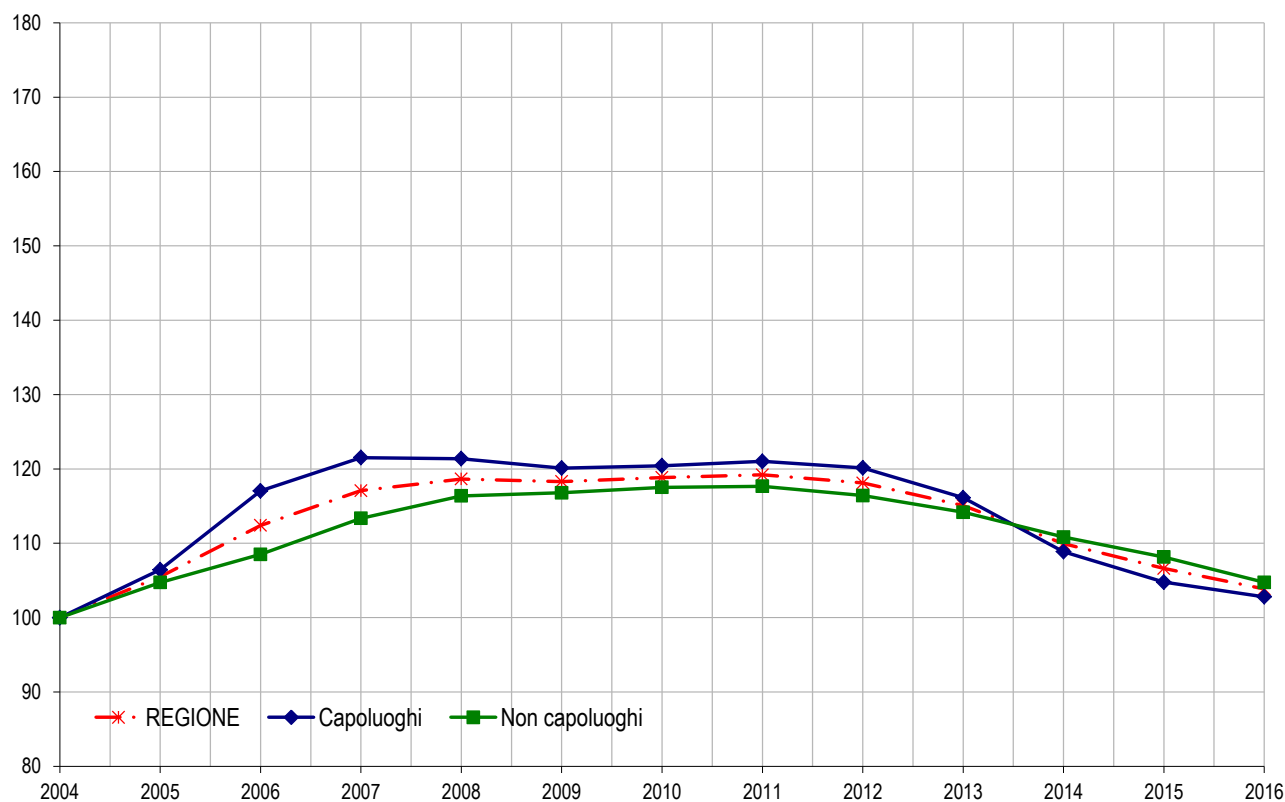
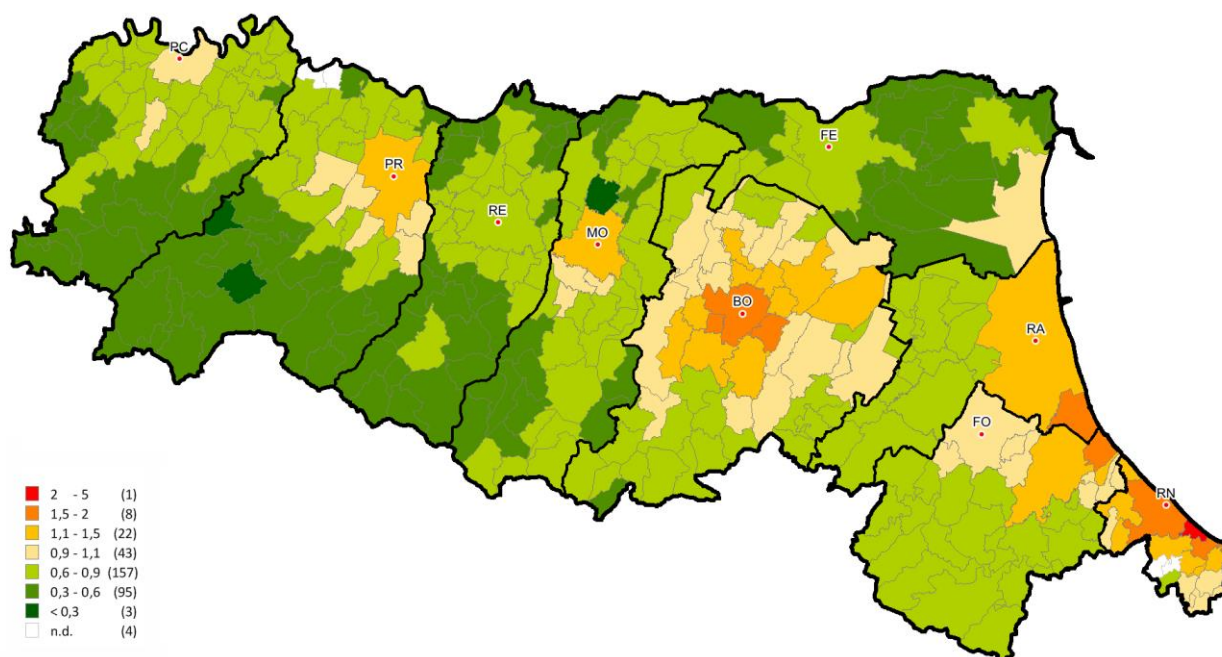


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2016 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Bologna

In questa sezione viene analizzato l'intero territorio della provincia di Bologna, costituito da 55 Comuni suddivisi in 7 macroaree con caratteristiche territoriali simili (Figura 8).

Le macroaree sono di seguito identificate:

- Bologna capoluogo;
- Montana;
- Prima semicintura Nord;
- Prima semicintura Sud;
- Seconda semicintura Nord;
- Seconda semicintura Sud-Est;
- Seconda semicintura Sud-Ovest.

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

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

Dalla Tabella 9 emerge l'andamento positivo della variazione del numero di contrattazioni (NTN) rispetto al precedente 2015, che per l'intera provincia è pari ad un +21,0%.

Dall'esame delle singole macroaree si nota che i dati sono omogenei tra loro con variazioni comprese tra il minimo del +9,7% registrato nella prima semicintura sud ed il massimo del +28,5% registrato nella seconda semicintura nord.

In Fig.9 viene rappresentato l'andamento dell'NTN rispettivamente per l'intera provincia, per il capoluogo di Bologna e per il resto della provincia.

In Fig. 10 si riporta l'andamento IMI per l'intera provincia, per il solo capoluogo di Bologna e per i restanti territori relativamente al periodo compreso tra il 2004 ed il 2016.

Si evidenzia come l'intensità del mercato immobiliare, dopo il calo registrato tra il 2006 ed il 2012, tenda a riprendersi.

Dalla lettura della Tabella 10, relativamente alle quotazioni medie, emerge il dato in leggera flessione, registrato in termini assoluti nell'intera provincia (-2.35%).

Esaminando le singole macroaree si nota come i dati siano omogenei tra loro, in tutti i territori si registrano flessioni comprese tra il -1,6% della seconda semicintura sud-est ed il -4,7% della prima semicintura nord.

In Figura 11 viene rappresentato l'andamento delle quotazioni per l'intera provincia, per il solo capoluogo di Bologna e per i restanti territori relativamente al periodo compreso tra il 2004 ed il 2016.

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

Relativamente al numero delle contrattazioni (NTN), in tutte le macroaree urbane si registrano variazioni di segno positivo comprese tra il +12,6% della cintura esterna sud ed il + 96,3% della zona collinare, dato inficiato dal ridotto numero di contrattazioni. Nel complesso gli scostamenti hanno determinato, per l'intero comune di Bologna, un incremento del +23,7%.

In Tabella 12 viene curato l'aspetto economico, nel complesso l'andamento appare ancora negativo con una flessione generale del 2,3%; tale dato appare in linea con gli scostamenti registrati nelle singole macroaree.

Nelle tabelle 13, 14, 15, 16 e 17 sono esposti gli indicatori "NTN", i dati relativi alle intensità del Mercato Immobiliare (IMI) e le "quotazioni" di ogni singola zona OMI di Bologna.

La provincia – Bologna

Figura 8: Macroaree provinciali di Bologna

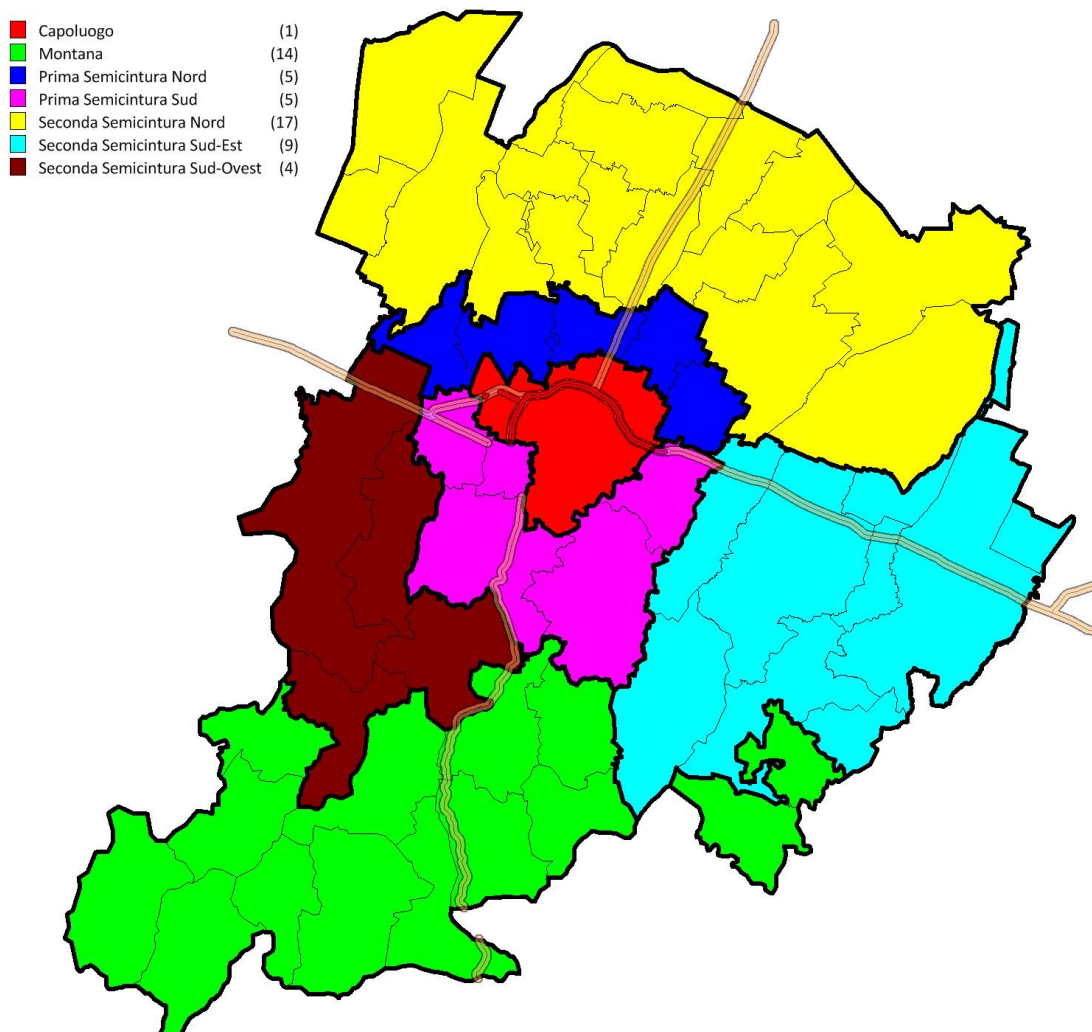


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Montana	578	15,9%	4,68%	1,11%	0,15
Prima semicintura nord	964	16,9%	7,79%	2,82%	0,40
Prima semicintura sud	1.320	9,7%	10,67%	2,17%	0,19
Seconda semicintura nord	2.029	28,5%	16,40%	2,17%	0,48
Seconda semicintura sud-est	1.374	20,4%	11,11%	2,00%	0,34
Seconda semicintura sud-ovest	536	14,1%	4,33%	1,68%	0,20
BOLOGNA Comune	5.568	23,7%	45,02%	2,48%	0,47
BOLOGNA Provincia	12.368	21,0%	100,00%	2,19%	0,38

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

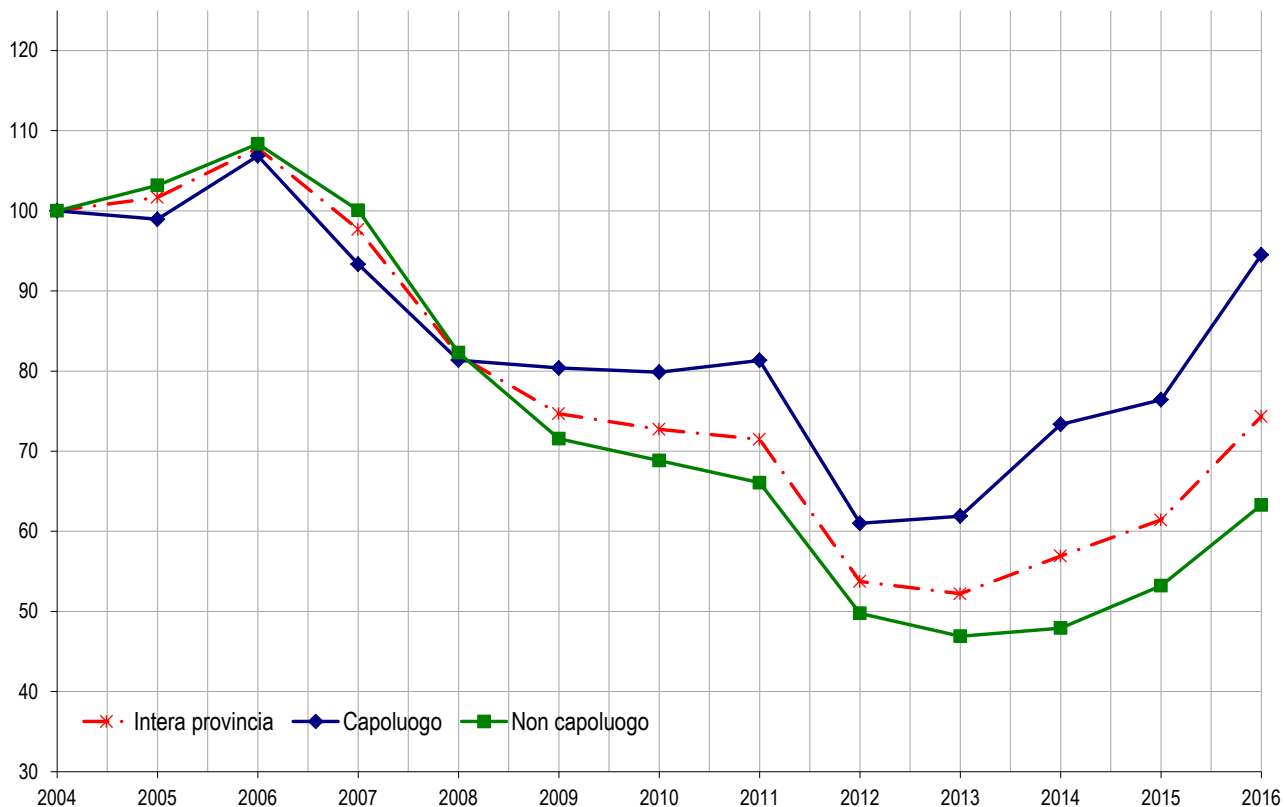


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

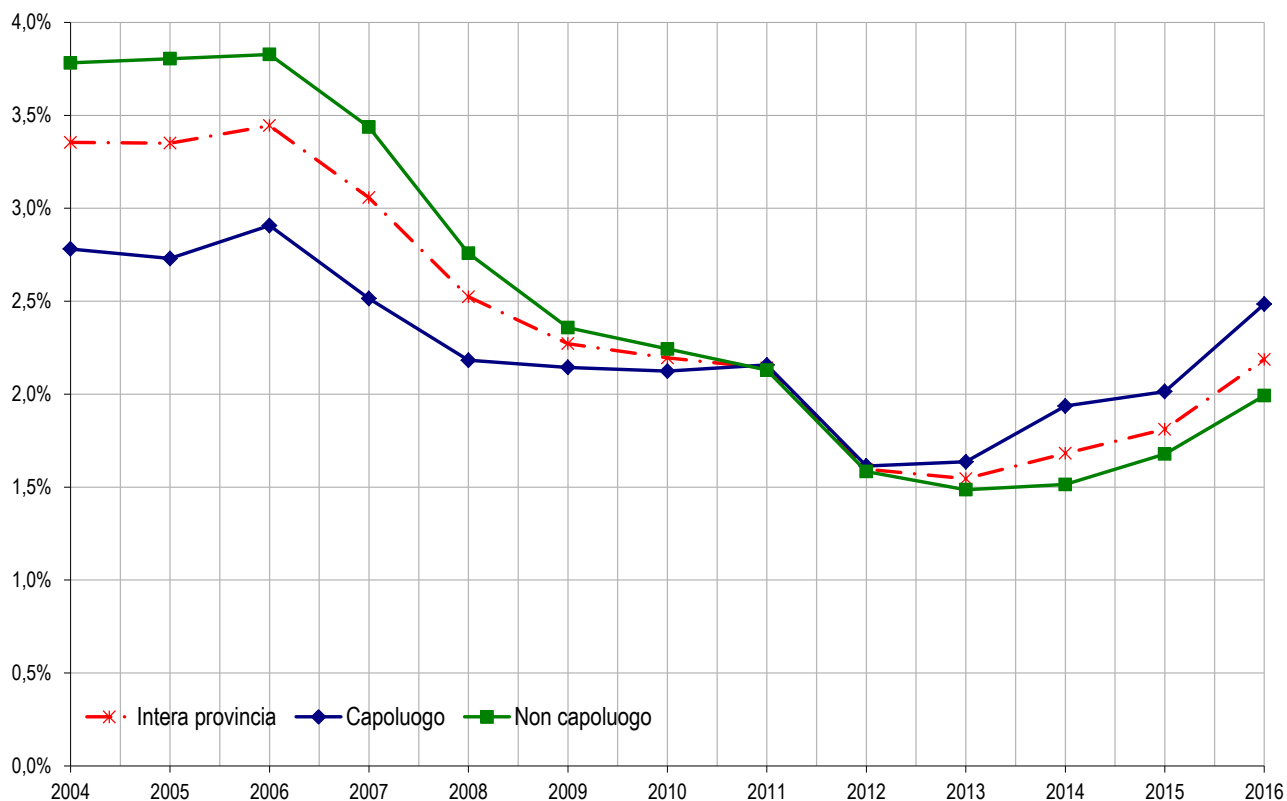
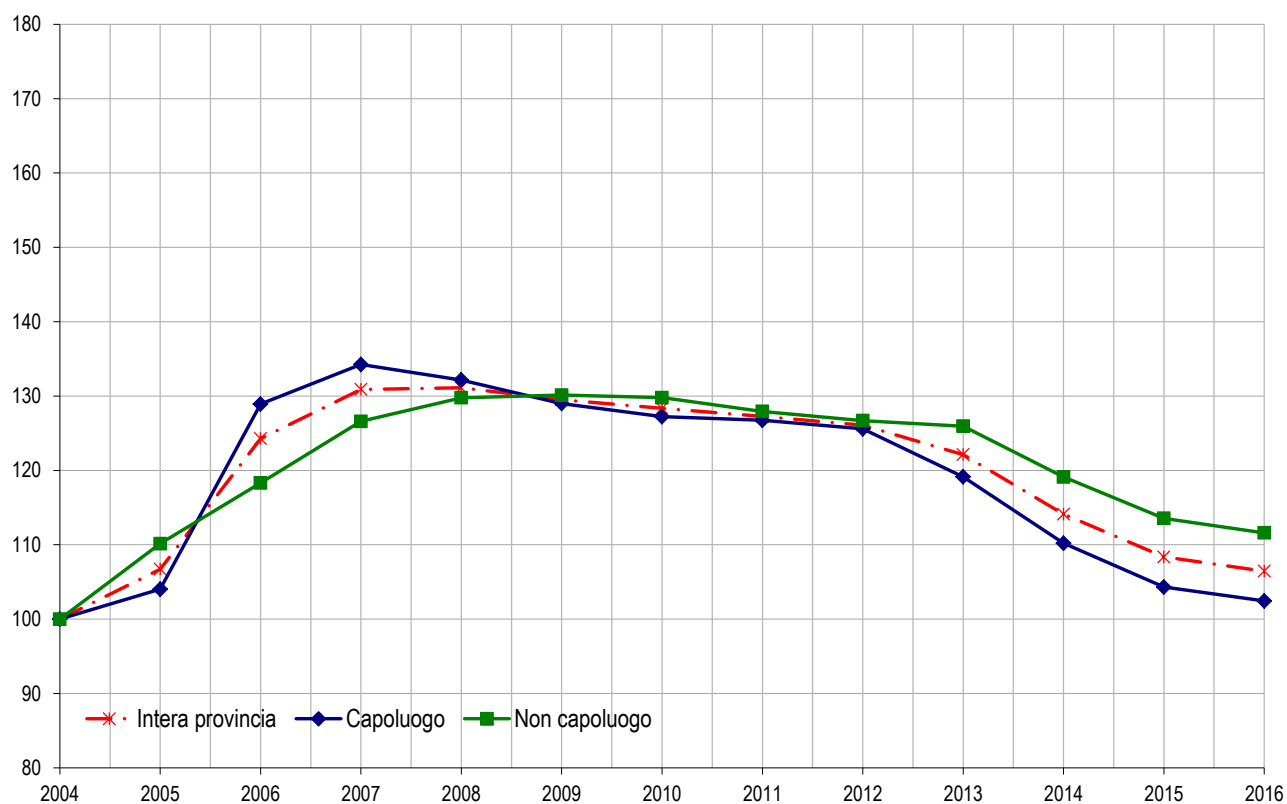


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Capoluogo Bologna	2.837	-1,8%	102,5
Prima semicintura nord	1.727	-4,7%	100,5
Prima semicintura sud	2.206	-3,4%	106,4
Seconda semicintura nord	1.418	-2,9%	106,5
Seconda semicintura sud-est	1.345	-1,6%	103,3
Seconda semicintura sud-ovest	1.427	-3,8%	108,0
BOLOGNA Comune	2.837	-1,8%	102,5
BOLOGNA Provincia	2.080	-2,3%	103,7

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



Il comune – Bologna

Figura 12: Macroaree urbane di Bologna

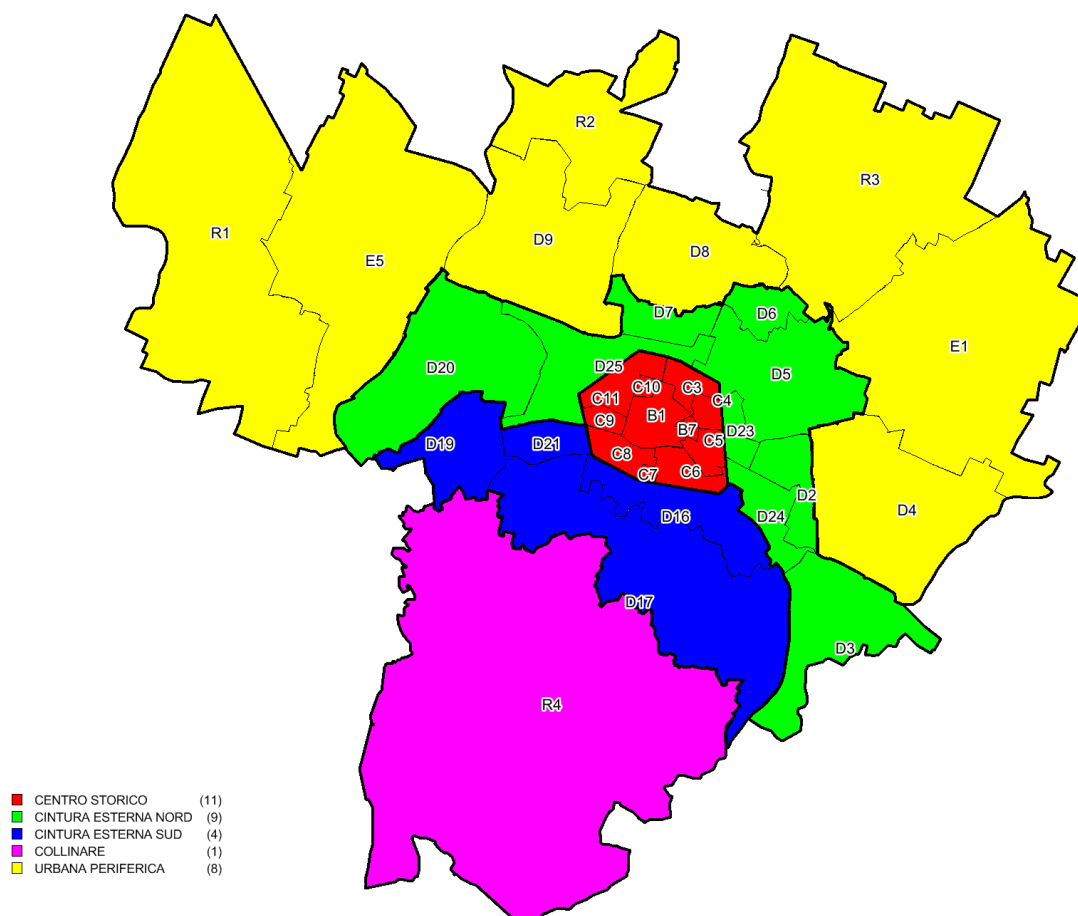


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Centro storico	1.000	18,4%	17,96%	2,49%	0,37
Cintura esterna Nord	2.136	23,5%	38,36%	2,53%	0,48
Cintura esterna Sud	579	12,6%	10,39%	2,21%	0,24
Zona collinare	27	96,3%	0,48%	2,81%	1,36
Zona periferica	1.727	24,0%	31,01%	2,39%	0,46
ND	100				
COMUNE DI BOLOGNA	5.568	23,7%	100,00%	2,48%	0,47

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

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Differenziale quotazioni 2016 (rispetto alla media comunale)
Centro storico	2.956	-0,6%	1,08
Cintura esterna Nord	2.636	-3,5%	0,96
Cintura esterna Sud	3.672	-1,9%	1,34
Zona collinare	4.425	-1,7%	1,62
Zona periferica	2.381	-1,9%	0,87
ND	1.424		
COMUNE DI BOLOGNA	2.739	-2,3%	1,00

Figura 13: Distribuzione NTN 2016 nelle zone OMI

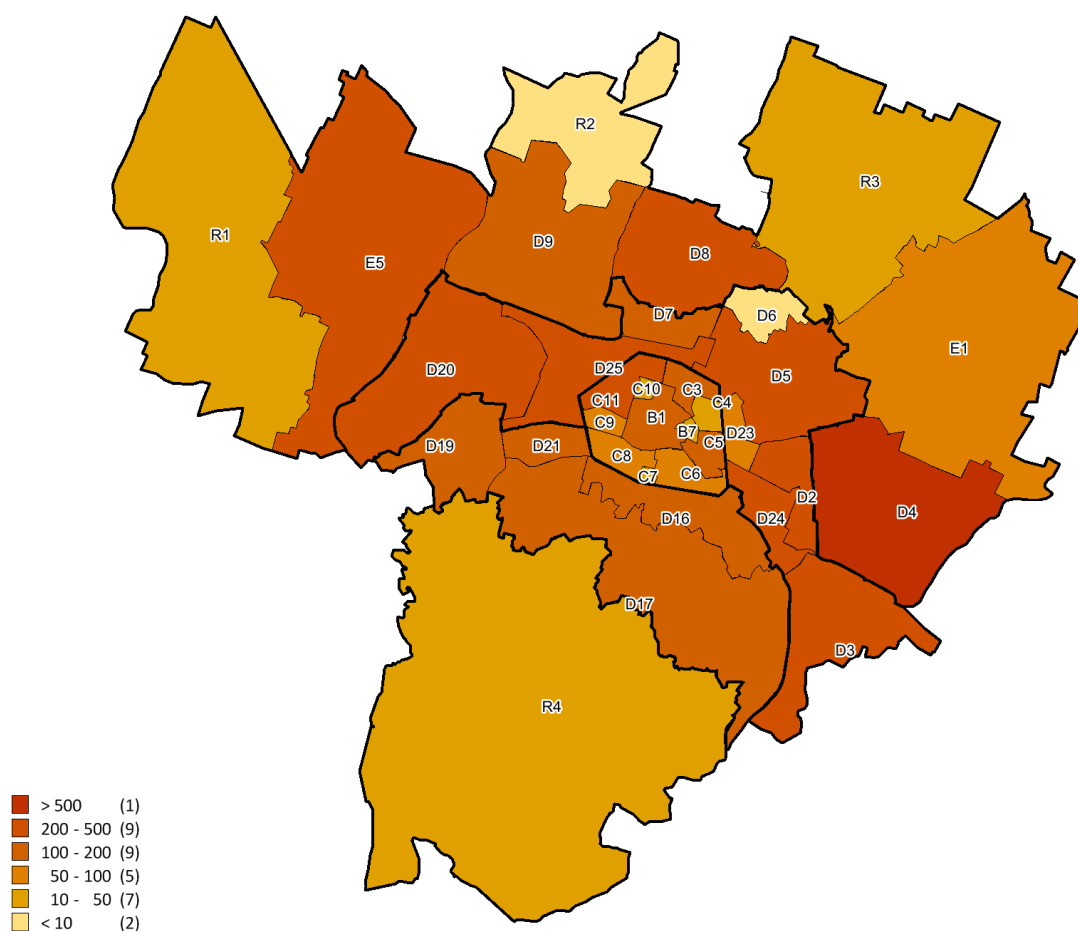


Figura 14: Distribuzione IMI 2016 nelle zone OMI

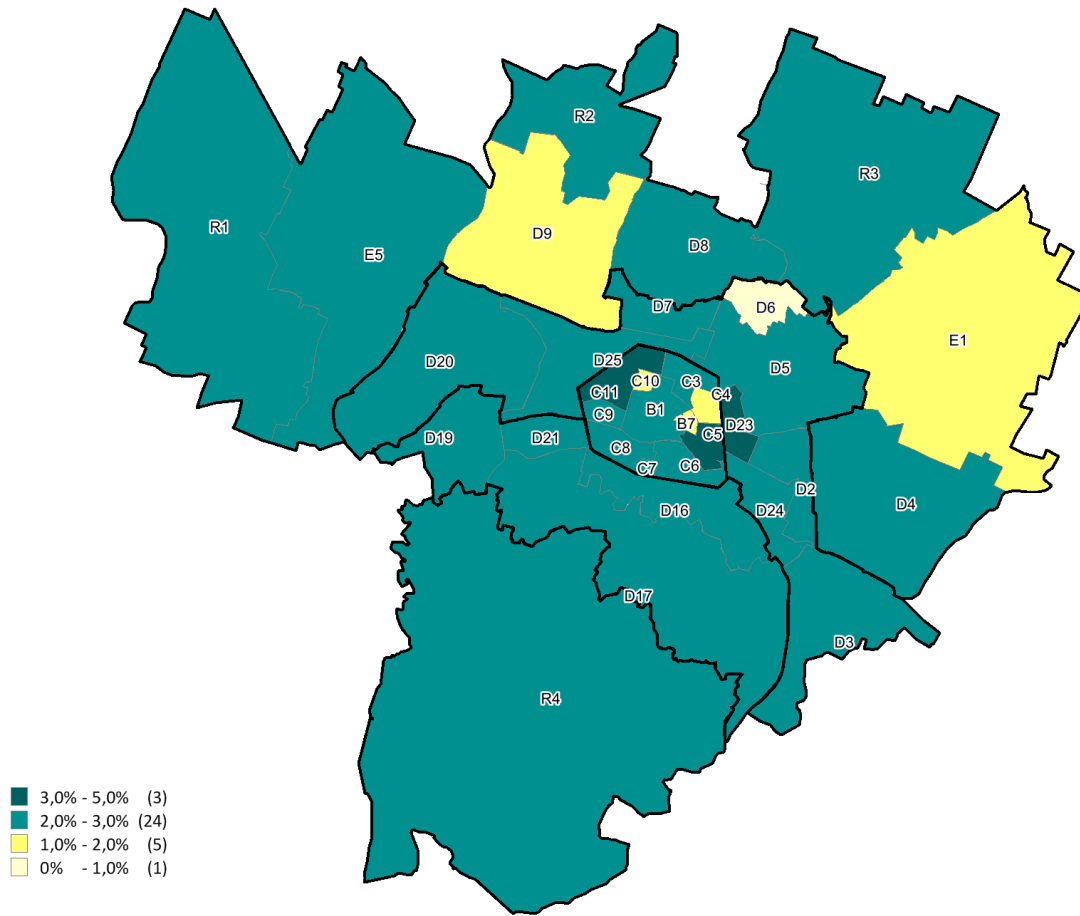


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2016 nelle zone OMI

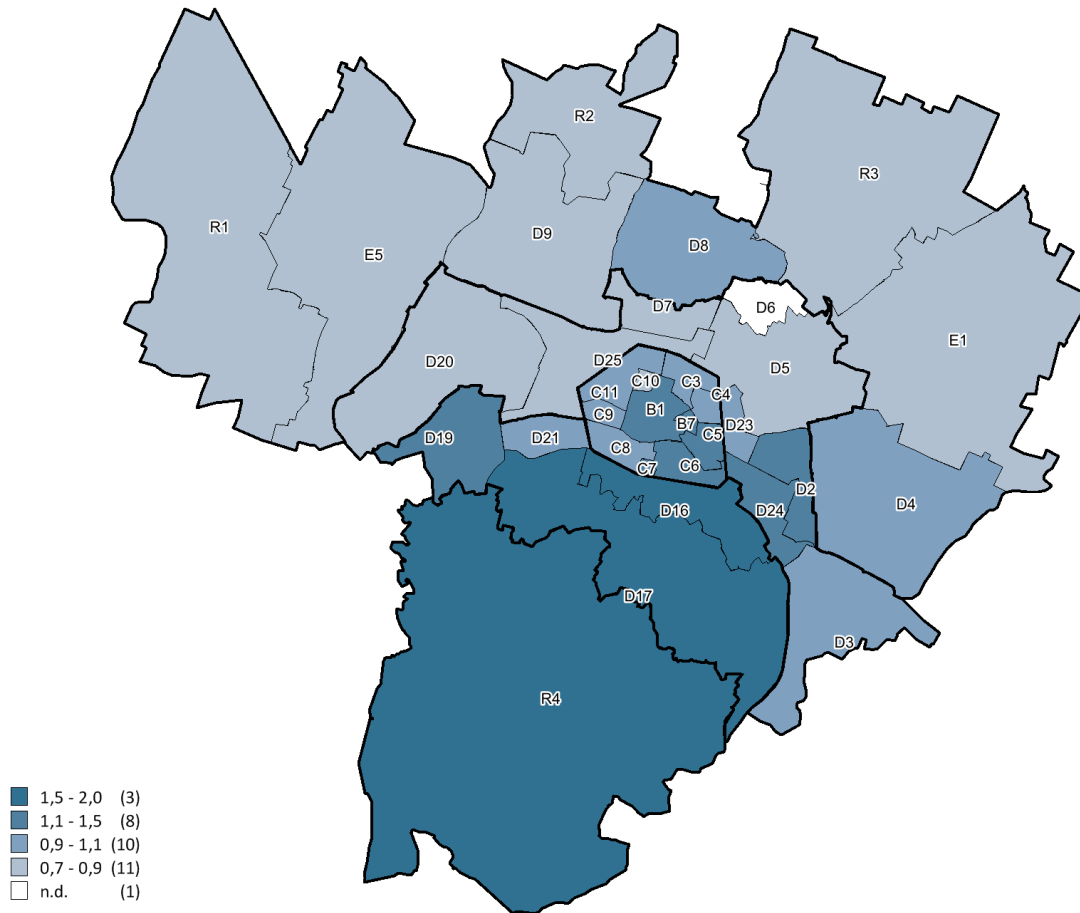


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	CENTRO STORICO CERCHIA DEI MILLE NO UNI E STR.MAGGIORE	170	17,0%	2,37%	3.433	0,0%
B7	ZAMBONI CASTELTIALTO ALDROVANSI SAN VITALE	18	2,9%	1,96%	3.017	-0,3%
C3	IRNERIO CENTOTRECENTO MOLINE RIGHI P.ZZA OTTO AGOSTO INDIPENDENZA V.LI MASINI E PICHAT	107	44,4%	2,89%	2.825	-1,0%
C4	CENTOTRECENTO IRNERIO P.ZZA DI PORTA SAN DONATO V.LE FILOPANTI SAN VITALE PETRONI	34	-14,0%	1,76%	2.617	0,3%
C5	SAN VITALE VIALE ERCOLANI PIAZZA CARDUCCI DANTE SANTO STEFANO GUERRAZZI PIAZZA ALDROVANDI	130	31,8%	3,04%	3.167	-0,3%
C6	QUARTIERE GALVANI: SANTO STEFANO P.ZZA DI PORTA S. STEFANO VIALI GOZZADINI E PANZACCHI SAVENELLA TOVAGLIE D'AZEGLIO	96	41,3%	2,02%	3.533	-0,7%
C7	QUARTIERE GALVANI MURA DI PORTA CASTIGLIONE: D'AZEGLIO TOVAGLIE SAVENELLA MURA DI PORTA CASTIGLIONE	36	94,6%	2,89%	3.067	0,0%
C8	QUARTIERE MALPIGHI SARAGOZZA: SANT'ISAIA VIALI PEPOLI ALDINI D'AZEGLIO BARBERIA	90	11,9%	2,19%	2.471	-6,6%
C9	QUARTIERE MALPIGHI: S.FELICE GRADA VICINI S.ISAIA S.FRANCESCO MALPIGHI	70	24,4%	2,19%	2.933	-0,8%
C10	QUARTIERE MARCONI PORTO: MILLE GALLIERA RIVA RENO MARCONI	28	-21,2%	1,81%	2.425	-1,2%
C11	QUARTIERE MARCONI	222	4,9%	3,03%	2.517	1,9%
	CENTRO STORICO	1.000	18,4%	2,49%	2.956	-0,6%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
D2	SAN VITALE MURRI	242	15,4%	2,87%	3.200	-2,4%
D3	SAN RUFFILLO EST	248	40,3%	2,40%	2.830	0,0%
D5	SAN DONATO	465	28,3%	2,37%	2.440	-2,2%
D6	FIERA	ND	ND	ND	ND	ND
D7	MATTEOTTI P.ZZA UNITA'	150	7,0%	2,40%	2.263	-3,4%
D20	SAFFI S. VIOLA	438	8,6%	2,39%	2.370	-7,2%
D23	V.LE FILOPANTI MASSARENTI ZANOLINI STAZIONE S. VITALE	65	62,6%	3,16%	2.525	-1,9%
D24	MURRI EST	235	25,8%	2,65%	3.455	-0,7%
D25	STAZIONE FILOPANTI VIA DEL CHIU	294	40,4%	2,81%	2.435	-7,8%
	CINTURA ESTERNA NORD	2.136	23,5%	2,53%	2.636	-3,5%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
D16	PEDECOLLINARE	143	11,6%	2,26%	4.290	-1,4%
D17	PEDECOLLINARE E SEMICOLLINARE	160	15,9%	2,24%	4.335	0,1%
D19	STADIO FUNIVIA	138	22,7%	2,37%	3.150	-1,9%
D21	SARAGOZZA	138	1,7%	2,01%	2.853	-5,9%
	CINTURA ESTERNA SUD	579	12,6%	2,21%	3.672	-1,9%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
R4	AGRICOLA SUD	27	96,3%	2,81%	4.425	-1,7%
	ZONA COLLINARE	27	96,3%	2,81%	4.425	-1,7%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
D4	MAZZINI FOSSOLO	594	6,8%	2,60%	2.570	-1,0%
D8	BOLOGNINA	365	39,8%	2,83%	2.460	0,2%
D9	MARCO POLO PESCAROLA	143	24,8%	1,92%	1.983	-4,7%
D22	CORTICELLA	179	18,1%	2,13%	2.415	-1,8%
E1	ROVERI PILASTRO	91	27,7%	1,53%	2.113	-10,3%
E5	BORGO PANIGALE BIRRA CASTELDEBOLE	302	50,9%	2,44%	2.300	-1,1%
R1	AGRICOLA NORD OVEST	26	31,5%	2,32%	2.450	0,0%
R2	AGRICOLA NORD	6	300,0%	2,16%	2.275	0,0%
R3	AGRICOLA NORD EST	20	26,4%	2,18%	2.250	0,0%
	ZONA PERIFERICA	1.727	24,0%	2,39%	2.381	-1,9%

FOCUS provinciale - Ferrara

Questa sezione è dedicata all'analisi dell'intero territorio della Provincia di Ferrara, costituita da 24 Comuni suddivisi in 7 macroaree aventi caratteristiche territoriali simili.

Le Macroaree, graficamente rappresentate nella fig. 16, sono così identificate:

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

Il raggruppamento dei Comuni nelle varie macroaree è stato impostato tenendo conto delle condizioni geo-morfologiche naturali (zona turistica marittima), di quelle socio-economiche del territorio (recenti unioni amministrative di Comuni) o ancora di quelle condizioni ambientali che influenzano di fatto i valori del mercato residenziale immobiliare.

La Tabella 18 riporta le informazioni aggregate, con riferimento ai dati dell'anno 2016 rispetto al 2015, riguardo al numero di transazioni (NTN) e alla intensità del Mercato Immobiliare (IMI), riscontrate in ciascuna macroarea provinciale.

A livello provinciale il dato NTN complessivo evidenzia un aumento delle contrattazioni del 24,56%, dato che scaturisce da variazioni in deciso aumento per Porzione Nord Est (+37,73%), Alto ferrarese (+31,39%), Porzione Centro Sud (+25,05%), Ferrara Capoluogo (+24,91%), Comacchio (+22,23%), contenute invece per la macroarea Unione dei Comuni Terre e Fiumi (+14,88%); in controtendenza la Porzione Centrale con - 7,07%.

Anche il dato IMI, rapportato all'anno precedente, è positivo per tutte le macroaree, con esclusione della Porzione Centrale.

Le Figure 17 e 18 rappresentano i grafici relativi all'andamento del NTN e IMI, mettendo in relazione i dati dell'intera provincia, del capoluogo e dei restanti comuni della Provincia. In entrambi i casi si nota un segnale di ripresa che aveva già avuto inizio nel 2014.

Dalla lettura della Tabella 19 si nota che le quotazioni medie, nel 2016, sono rimaste pressoché stabili a livello provinciale. Di fatto i valori sono rimasti invariati nella Porzione Nord Est mentre hanno subito variazioni che vanno da - 0,05% a 0,88% nelle restanti macroaree.

La Tabella 20 esamina transazioni e quotazioni del comune di Ferrara, suddiviso in 27 zone omogenee OMI, di cui una zona centrale, tre semicentrali, cinque periferiche, diciassette suburbane e una zona rurale.

Nel corso del 2016 il numero di transazioni nel capoluogo Comunale è stato pari a 1386, con una variazione in più rispetto al 2015 corrispondente al 24,91%. Il volume maggiore di scambi si riscontra nel centro storico (NTN = 380) e nelle zone semicentrali, in particolare nella fascia sud C3 (NTN= 286) e in quella est C2 (NTN= 164), zone maggiormente apprezzate dal mercato locale. Anche le zone periferiche, a parte la zona D9 (Polo Chimico), registrano un sensibile incremento delle compravendite residenziali, mentre le zone suburbane registrano un numero limitato di contrattazioni, per lo più concentrate nelle località più vicine al capoluogo (E7-E18-E21-E14-E19) e al nuovo polo ospedaliero di Cona (E23). Resta molto limitato il numero di scambi nelle frazioni più isolate.

In termini di apprezzamento è sempre il centro storico a registrare la quotazione più elevata (€/mq 1.988), seguito dalle zone semicentrali e periferiche e dalle località più vicine alla città. Relativamente all'andamento delle quotazioni medie, si può notare che lo stesso è rimasto invariato rispetto a quello dell'anno precedente, con una piccola eccezione nella zona B3 (Centro Storico) che registra un - 0,5% e della zona C3 (fascia semicentrale sud) con - 0,6%.

La provincia – Ferrara

Figura 16: Macroaree provinciali di Ferrara



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

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
ALTO FERRARESE	640	31,39%	18,16%	1,62%	0,39
COMACCHIO	752	22,23%	21,34%	1,78%	0,32
PORZIONE CENTRALE	65	-7,07%	1,85%	0,74%	-0,06
PORZIONE CENTRO SUD	263	25,05%	7,46%	1,24%	0,25
PORZIONE NORD EST	186	37,73%	5,27%	1,19%	0,33
UNIONE DEI COMUNI TERRE E FIUMI	232	14,88%	6,59%	1,15%	0,15
FERRARA Comune	1.386	24,91%	39,34%	1,80%	0,36
FERRARA Provincia	3.523	24,56%	100,00%	1,57%	0,31

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

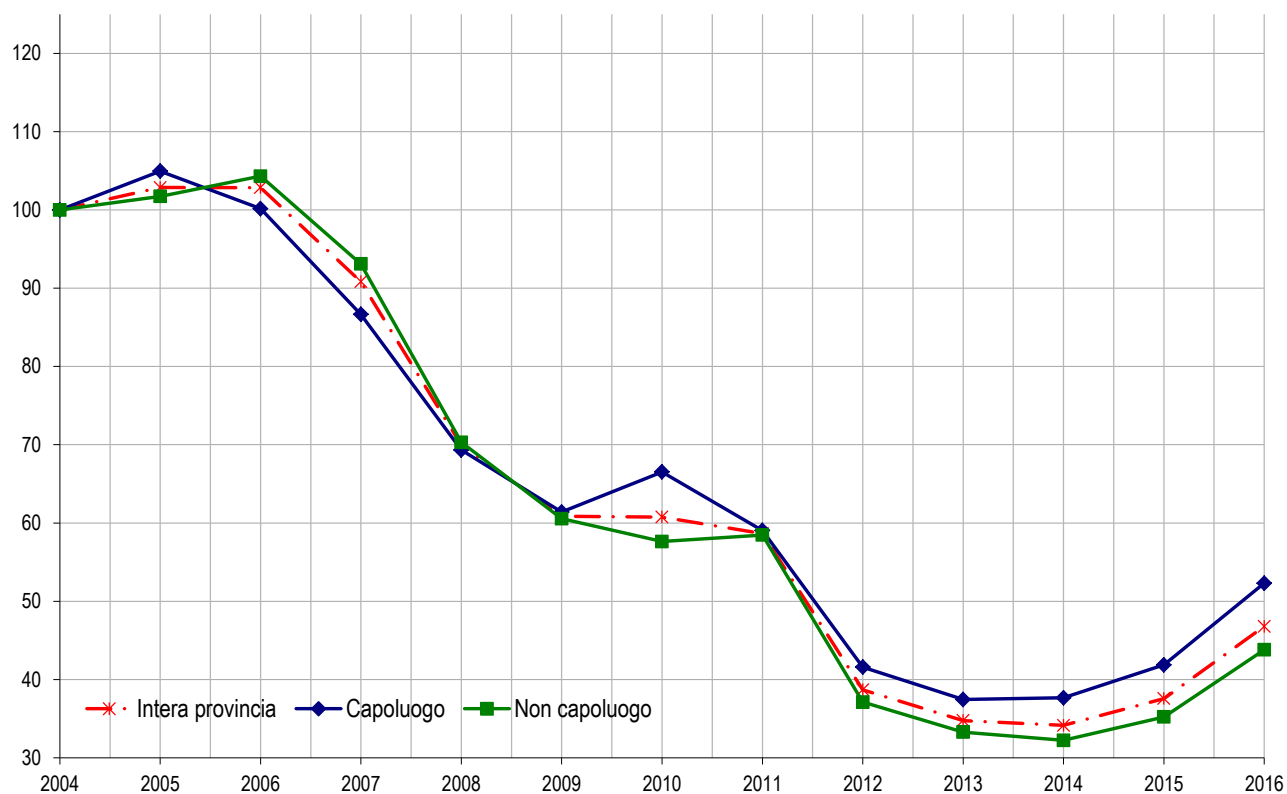


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

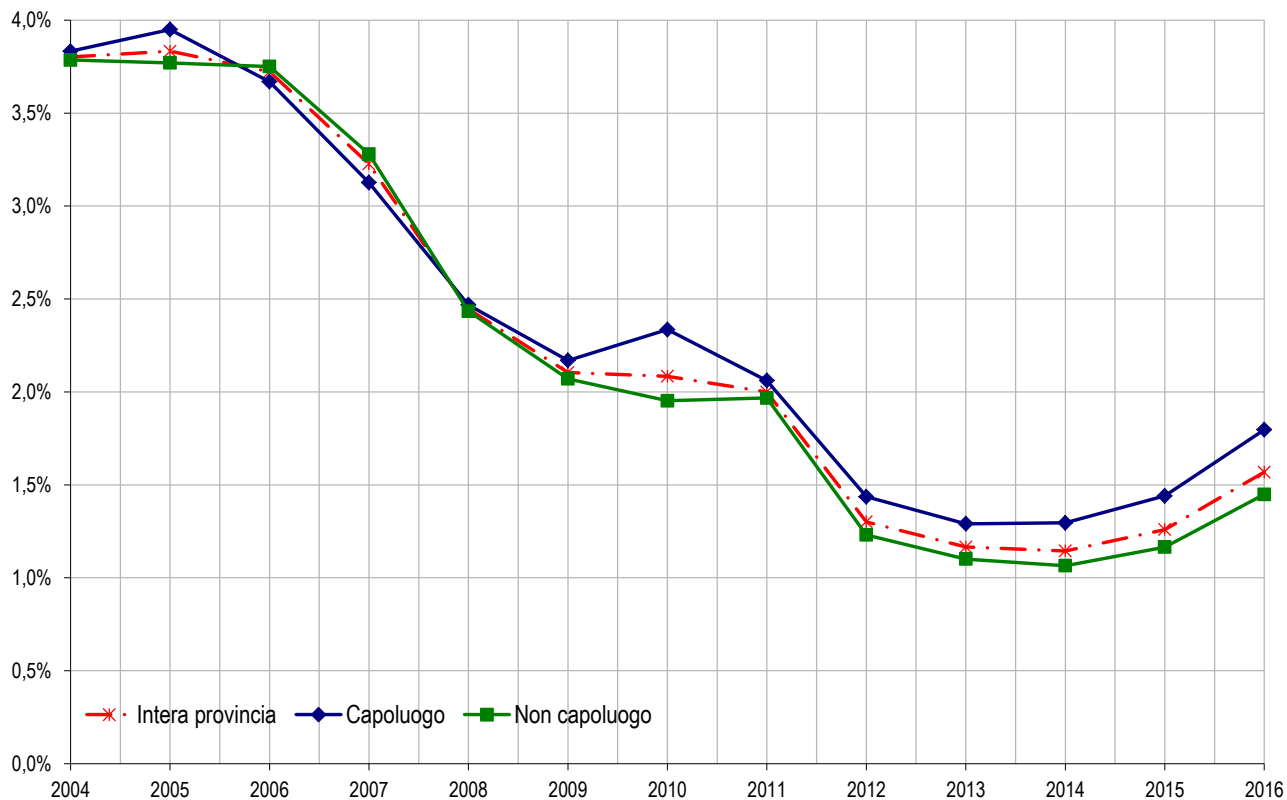
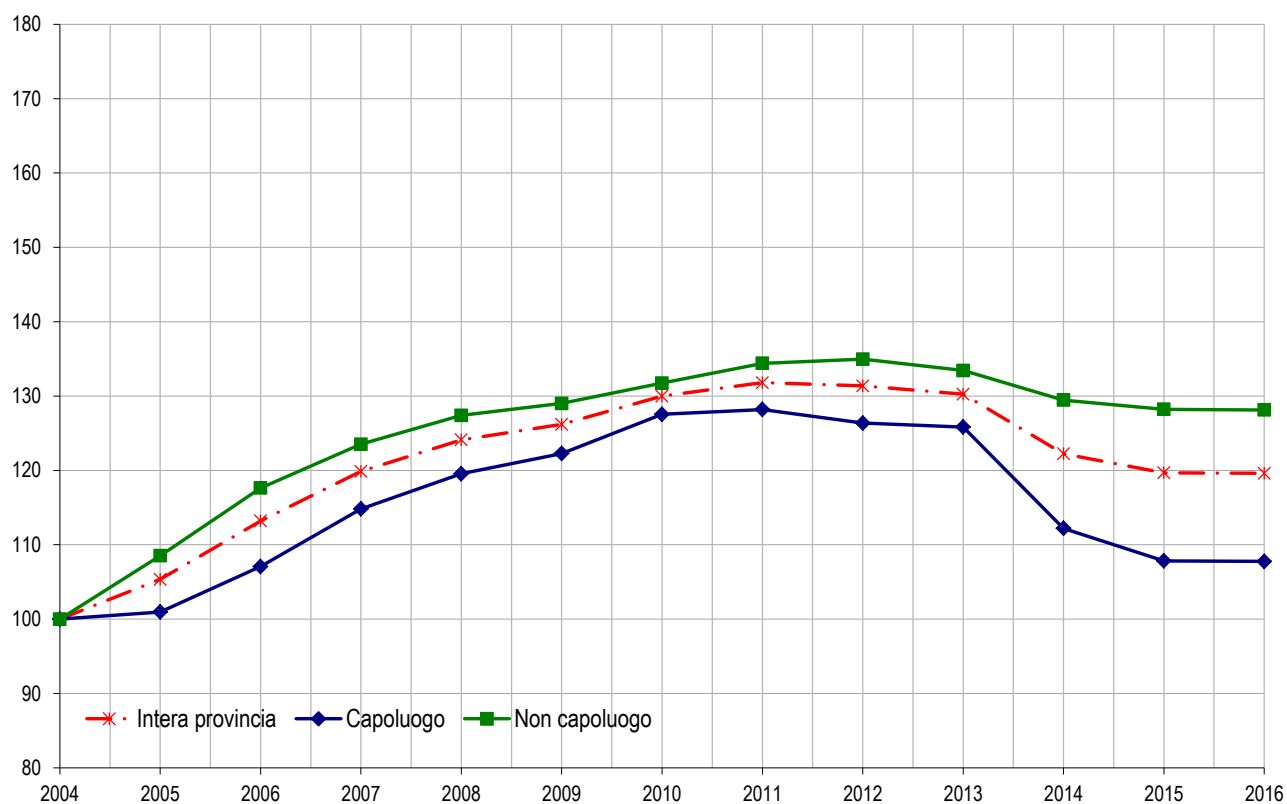


Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
ALTO FERRARESE	965	-0,05%	114,4
COMACCHIO	1.551	-0,17%	159,1
PORZIONE CENTRALE	767	0,88%	111,8
PORZIONE CENTRO SUD	845	-0,14%	105,5
PORZIONE NORD EST	843	0,00%	115,4
UNIONE DEI COMUNI TERRE E FIUMI	738	-0,07%	113,7
FERRARA Comune	1.229	-0,06%	107,8
FERRARA Provincia	1.118	-0,07%	119,6

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



Il comune – Ferrara

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B3	CITTA' ENTRO LE MURA	380	8,81%	1,88%	1.988	-0,5%
C1	FASCIA NORD OVEST OLTRE LE MURA DAL CANALE DI BURANA (V. ARGINONE) A V. GRAMICIA	82	14,91%	1,98%	1.033	0,0%
C2	FASCIA EST OLTRE LE MURA DA VIA PANNONIUS (B.GO PUNTA) A VIA SAN MAURELIO (S. GIORGIO)	164	60,86%	2,28%	1.617	0,0%
C3	FASCIA SUD OLTRE LE MURA DA VIA PONTE DI CALDIROLO A VIA GIUSEPPE SARAGAT (NUOVO POLO UNIVERSITARIO)	268	46,60%	1,96%	1.375	-0,6%
D10	MIZZANA, ARGINONE	32	73,25%	1,88%	1.208	0,0%
D11	PRIMA CINTURA SUD OVEST DAL PO DI PRIMARO A VIA ALDO FERRARESI	26	12,41%	1,46%	1.217	0,0%
D12	BARCO, PONTELAGOSCURO, VIA VALLELUNGA	65	18,99%	1,25%	1.008	0,0%
D13	PRIMA CINTURA URBANA EST DA VIA DEI CALZOLAI AL PO DI PRIMARO (COMPRESI MALBORGHETTO DI BOARA, PONTEGRADELLA, AGUSCELLO)	63	47,34%	1,97%	1.644	0,0%
D9	POLO CHIMICO E PICCOLA MEDIA INDUSTRIA	2	-50,00%	0,96%	988	0,0%
E10	FRANCOLINO	9	-20,56%	0,92%	1.150	0,0%
E11	CASAGLIA	2	-42,93%	0,71%	917	0,0%
E12	QUARTESANA	3	0,00%	0,82%	1.150	0,0%
E14	BOARA	11	-16,00%	2,42%	1.313	0,0%
E15	GAIBANELLA, SANT'EGIDIO, GAIBANA	9	33,86%	1,11%	1.044	0,0%
E16	BAURA	7	4,95%	1,97%	1.150	0,0%
E18	SAN MARTINO	30	10,19%	2,26%	1.394	0,0%
E19	SAN BARTOLOMEO IN BOSCO	10	-21,36%	1,08%	1.044	0,0%
E20	MONTALBANO	4	-51,98%	1,11%	1.044	0,0%
E21	TORRE FOSSA, FOSSANOVA SAN MARCO, FOSSANOVA SAN BIAGIO	11	16,67%	1,53%	1.313	0,0%
E22	CORLO, MALBORGHETTO DI CORREGGIO, CORREGGIO	3	-40,91%	0,98%	917	0,0%
E23	CONA, COCOMARO DI CONA, COCOMARO DI FOCOMORTO	17	23,97%	1,56%	1.456	0,0%
E4	FONDO RENO, BORGO SCOLINE	3	-14,29%	1,40%	1.044	0,0%
E5	FOSSA D'ALBERO, SABBIONI, PESCARA	0	-	0,00%	917	0,0%
E6	FOCOMORTO	3	-	1,27%	1.456	0,0%
E7	POROTTO, CASSANA	36	61,00%	1,54%	1.313	0,0%
E9	DENORE, VILLANOVA DI DENORE	6	42,50%	1,44%	917	0,0%
R1	ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI	116	38,42%	1,52%	867	0,0%
nd	nd	27				
	FERRARA CAPOLUOGO	1.386	24,91%	100,00%	1.444	-0,3%

FOCUS provinciale - Forlì - Cesena

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

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

- 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).

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

Il numero di transazioni normalizzate (NTN) della provincia forlivese (Tabella 21) per l'anno 2016, pari a 3.237 NTN, ha fatto registrare un incremento percentuale pari al +16,42% rispetto alle transazioni del 2015. Dall'analisi delle singole macroaree si nota che i dati, se pur tutti positivi, ad eccezione della macroarea "Appennino Centrale" che registra un calo del -6,23%, mostrano un andamento non omogeneo tra loro, con variazioni comprese tra un minimo del +8,23% della macroarea "Vallata del Montone" ad un massimo del +30,89% registrata a "Cesenatico".

Per quanto concerne l'aspetto economico, analizzato nella Tabella 22, le quotazioni non seguono il trend positivo dell'aumento del volume di scambi, al contrario registrano un calo generalizzato per tutta la provincia. La diminuzione percentuale delle quotazioni, infatti registra un ribasso per la provincia forlivese del -1,79%; tra le varie macroaree il calo è compreso in una forbice che va dal -1,0% delle "Colline Forlivesi" al -3,77% di "Cesenatico".

In valore assoluto, le quotazioni medie più elevate rimangono quelle di Cesenatico con €/mq. 2.809, di "Cesena e colline del Savio" e "Forlì capoluogo" con rispettivamente €/mq. 1.627 ed €/mq. 1.615, per contro le quotazioni più basse si registrano nella "Vallata del Montone" con €/mq. 1.086.

L'osservazione delle serie storiche dei numeri indici dell'NTN (Figura 21) e delle quotazioni (Figura 23) mettono in evidenza due tendenze differenti: il prolungato calo delle quotazioni, che dal 2011 si protrae anche nell'anno in esame, a fronte di una apprezzabile ripresa del numero delle transazioni (NTN) che ha portato il volume di scambio a livelli pressoché pari agli anni 2011/12.

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

La Tabella 23 riporta i dati relativi al numero di transazioni normalizzate, alla quotazione media e alla sua variazione percentuale per ciascuna zona rispetto all'anno 2015.

Relativamente al numero di transazioni normalizzate (NTN) si rileva che, l'andamento del mercato immobiliare del territorio comunale, è complessivamente in crescita registrando un +19,69%; il maggior numero di scambi si rileva nella zona semicentrale C1 (305 transazioni), seguita dalle zone periferiche D3 e D4 (rispettivamente 180 e 173 transazioni). Un numero significativo di scambi è registrato anche nell'ambito centrale B3 (115 transazioni) e suburbano E3 (101 transazioni).

Per quanto riguarda l'aspetto economico, le quotazioni medie hanno indicato variazioni in diminuzione rispetto a quelle registrate nell'anno precedente; tali scostamenti hanno infatti determinato un calo complessivo, per l'intero territorio comunale, del -1,2%; quello più significativo si è riscontrato nel centro storico con un -5,7%.

In termini di apprezzamento, nonostante la diminuzione di cui sopra, è sempre il centro storico (zona B3) a conservare il ruolo principale, con una quotazione pari ad €/mq. 1.717, a seguire troviamo la zona semicentrale C1 e periferica D3, rispettivamente €/mq. 1.655 ed €/mq. 1.638.

La provincia – Forlì - Cesena

Figura 20: Macroaree provinciali di Forlì - Cesena

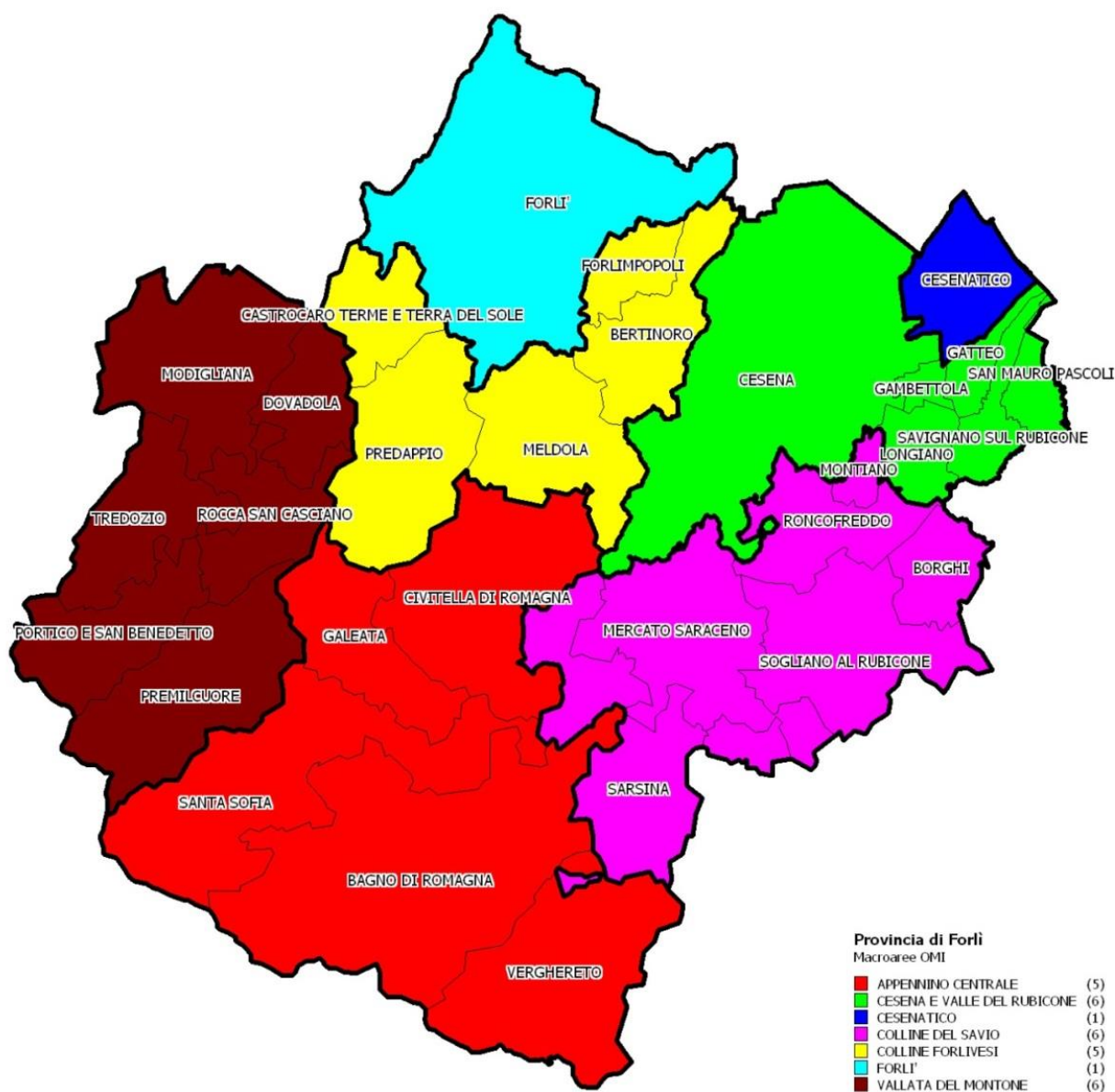


Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
APPENNINO CENTRALE	128	-6,23%	3,94%	1,00%	-0,07
CESENA E VALLE DEL RUBICONE	1.203	12,29%	37,16%	1,65%	0,18
CESENATICO	328	30,89%	10,12%	1,69%	0,39
COLLINE DEL SAVIO	135	21,89%	4,18%	1,10%	0,19
COLLINE FORLIVESI	362	20,53%	11,17%	1,47%	0,25
VALLATA DEL MONTONE	88	8,23%	2,72%	1,12%	0,08
FORLÌ Comune	994	19,69%	30,71%	1,66%	0,27
FORLÌ-CESENA Provincia	3.237	16,42%	100,00%	1,55%	0,21

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

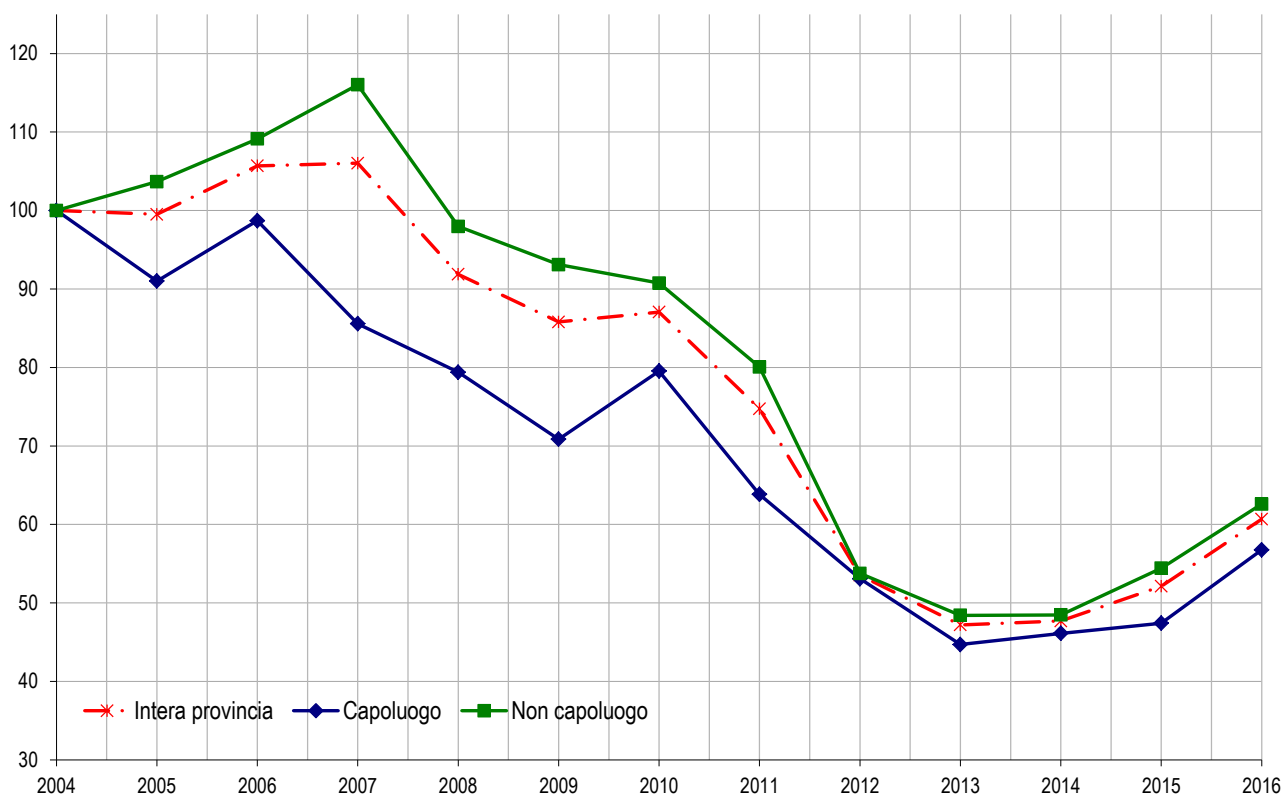


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

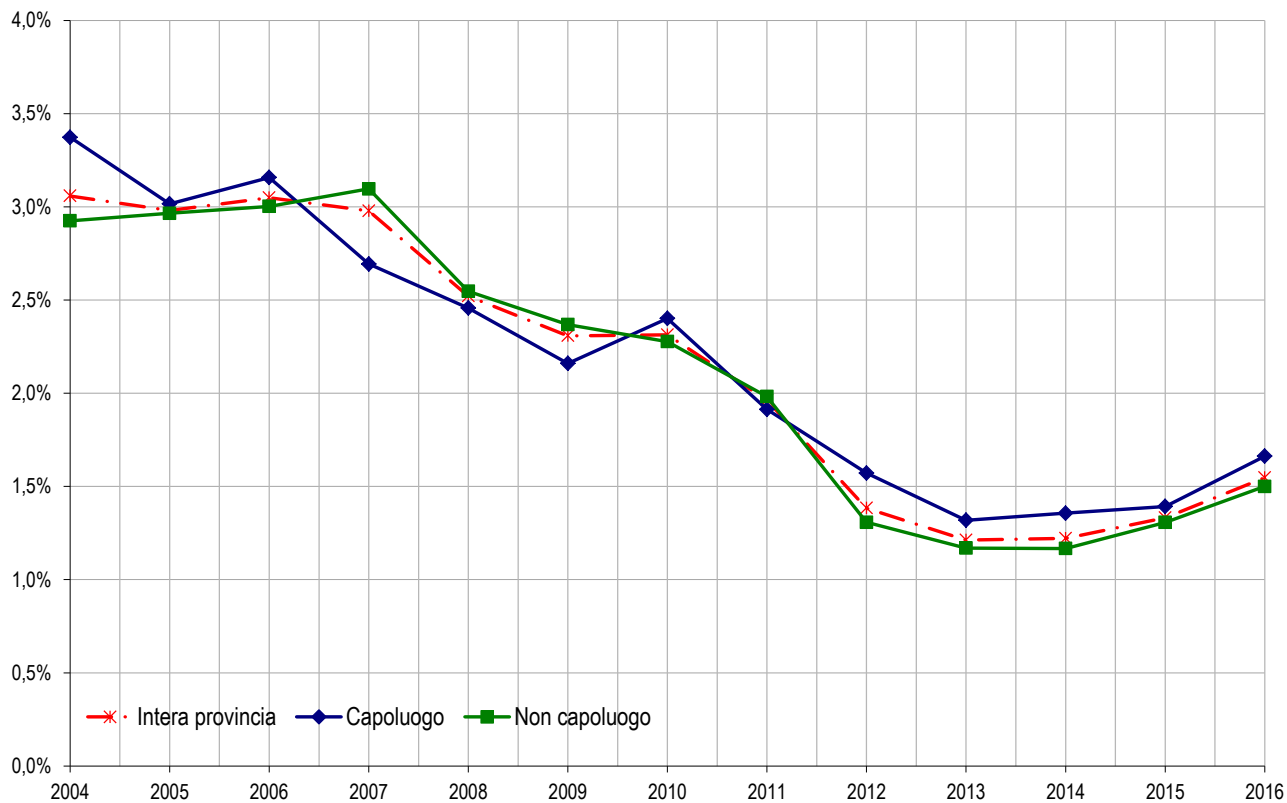
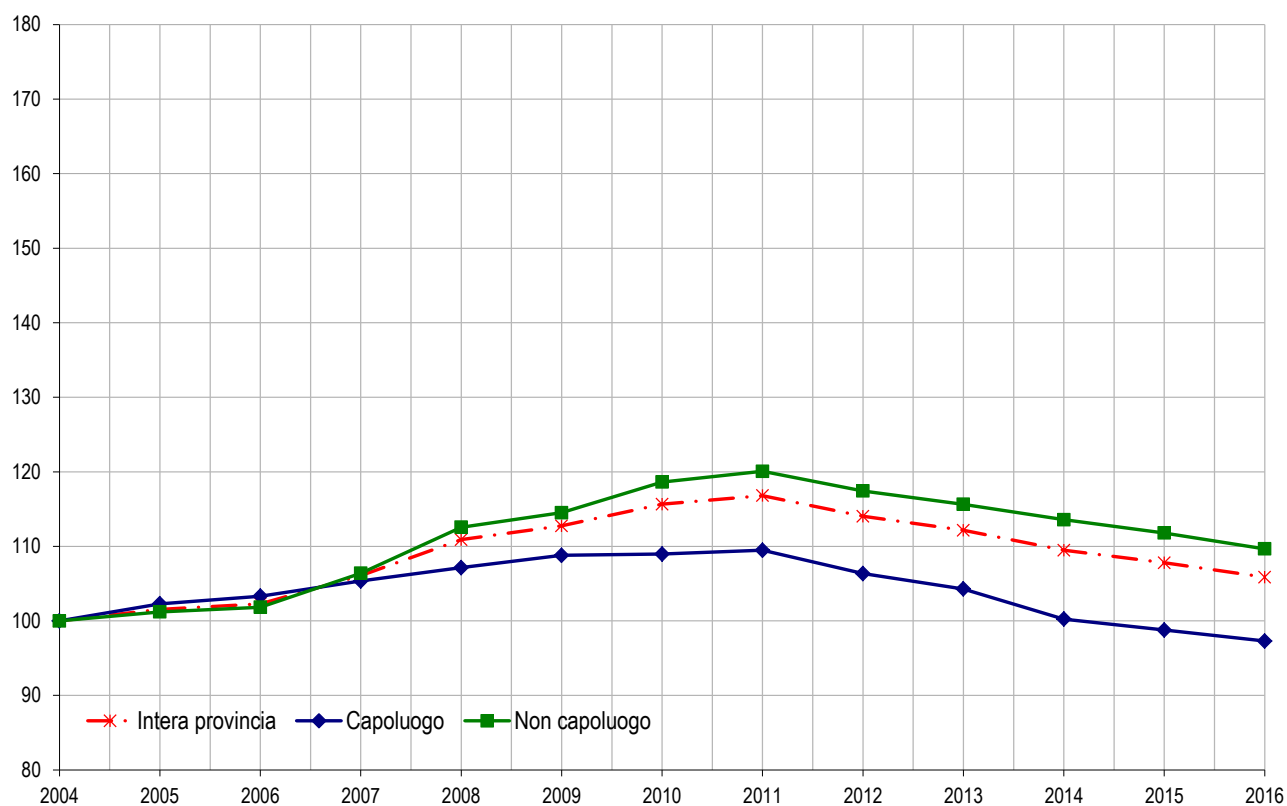


Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
APPENNINO CENTRALE	1.154	-1,62%	106,0
CESENA E VALLE DEL RUBICONE	1.627	-1,41%	102,3
CESENATICO	2.809	-3,77%	142,3
COLLINE DEL SAVIO	1.232	-1,63%	102,0
COLLINE FORLIVESI	1.384	-1,00%	104,9
VALLATA DEL MONTONE	1.086	-1,29%	100,5
FORLI' Comune	1.615	-1,50%	97,3
FORLI'-CESENA Provincia	1.632	-1,79%	105,9

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



Il comune – Forlì

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B3	CENTRO STORICO	115	13,53%	1,53%	1.717	-5,7%
C1	PORTA SCHIAVONIA, VIALE V. VENETO, STAZIONE, MUSICISTI, GRANDI ITALIANI, BUSSECCHIO, CA' OSSI, PARCO URBANO, PORTA RAVALDINO	305	18,00%	1,62%	1.655	0,8%
D2	PIEVEACQUEDOTTO, SAN GIORGIO, CORIANO	51	53,79%	2,83%	1.579	-1,3%
D3	RONCO, CARPENA, SAN MARTINO IN STRADA, GRISIGNANO, VECCHIAZZANO	180	30,71%	1,81%	1.638	-1,9%
D4	OSPEDALETTO, PIANTA, FORO BOARIO, CAVA, ROMITI	173	21,00%	1,68%	1.566	-0,2%
E2	MAGLIANO, COLLINA, SAN LORENZO IN NOCETO, MASSA, LADINO, ROVERE, SAN VARANO, IL QUATTRO, VILLAGRAPPA, VILLANOVA	61	-12,37%	1,29%	1.513	-0,8%
E3	S. TOME', VILLAFRANCA, BRANZOLINO, RONCADELLO, BARISANO, BAGNOLO, CARPINELLO, PIEVEQUINTA, LA CASERMA, SAN LEONARDO, VILLA SELVA	101	33,80%	1,53%	1.558	-2,1%
R1	REG. AG. N. 4 PIANURA FORLIVESE E CESENATE: RAVALDINO	2	-33,33%	2,47%	nq	nd
	ND	6				
	FORLI' CAPOLUOGO	994	19,69%	1,66%	1.618	-1,2%

FOCUS provinciale - Modena

Il Focus è dedicato all'analisi dell'intero territorio della provincia di Modena che con 6.917 transazioni normalizzate registrate nel corso dell'anno 2016 rappresenta l'1,3% dell'intero mercato nazionale e il 15,2% di quello regionale.

La provincia modenese è stata suddivisa in 8 macroaree comprensive del capoluogo graficamente individuate in Figura 24:

- Modena (comune capoluogo);
- Pianura Panaro;
- Pianura Secchia;
- Bassa Modenese;
- Pedemontana;
- Appennino Secchia;
- Frignano;
- Appennino Panaro.

Le modalità di aggregazione dei comuni in macroaree provinciali sono state guidate prevalentemente dalla presenza di importanti elementi morfologici naturali (Fiume Panaro e Fiume Secchia, dorsale appenninica) e della principale arteria stradale (via Emilia), che creano nette suddivisioni sul territorio, ma anche dalle caratteristiche socio-economiche ed ambientali influenti sul mercato immobiliare residenziale, estrapolando il dato del capoluogo provinciale, in cui si concentra il 29,69% delle transazioni.

La Tabella 24 riporta le informazioni aggregate riscontrate in ciascuna macroarea provinciale, riferite alla numerosità di transazioni e rispettive variazioni rispetto all'anno precedente, alla distribuzione delle compravendite all'interno della provincia oltre all'indicatore dell'intensità del mercato immobiliare (IMI) e relativa differenza rispetto al 2015.

Le compravendite del comparto residenziale mostrano un significativo incremento sull'intero territorio provinciale (+25,3% pari a +1397 NTN): la crescita dei territori minori (complessivamente pari a +24,7%) è sostanzialmente in linea con il dato medio provinciale, spicca invece la variazione positiva del capoluogo che da solo registra un incremento pari a +26,6% (+432 NTN).

Fatta eccezione per la macroarea Appennino Panaro, in lieve perdita (-3,71%), nelle rimanenti il mercato registra incrementi significativi nelle transazioni con variazioni positive che si spingono fino a + 54,83% (+182 NTN) nella macroarea Frignano.

Seguono la macroarea Bassa Modenese che, con una variazione positiva del 31,77% (+ 161 NTN), inverte la tendenza negativa legata ad un territorio gravemente lesionato dagli eventi sismici del 2012, la macroarea Pianura Panaro con +27,82% (pari a +161 NTN), il capoluogo cittadino che recupera un significativo +26,65% (+432 NTN) e si allinea, in termini di numerosità assoluta registrata, alle performance degli anni pre-terremoto; infine, la macroarea Pedemontana con +24,22% denota, comunque, una buona dinamicità del mercato con +338 NTN.

Le ulteriori macroaree provinciali, pur mantenendo il trend positivo, registrano variazioni percentuali sensibilmente inferiori: +18,42% (pari a +16 NTN) per la macroarea Appennino Secchia e +12,20% (pari a +110 NTN) per la macroarea Pianura Secchia.

La distribuzione del NTN sulle macroaree provinciali segue l'effettiva appetibilità del territorio: le maggiori dinamicità del mercato immobiliare provinciale si registrano ancora una volta nelle macroaree "Modena" (29,69%), "Pedemontana" (25,03%), e "Pianura Secchia" (14,64%), che contengono le realtà comunali più rappresentative (rispettivamente Modena capoluogo, Formigine/Sassuolo e Carpi) in termini di densità demografica e occupazionale; le percentuali meno consistenti di volumi scambiati si rilevano, invece, nell'ambito territoriale più isolato, cioè quello appenninico che per caratteristiche intrinseche è meno ricercato ed apprezzato.

Dalla Figura 25 si rileva per il 2016 una sostanziale ripresa del mercato, più accentuata nel capoluogo (Indice NTN pari a 92,1) rispetto ai restanti comuni che compongono la provincia (Indice NTN = 59,9); i volumi di compravendita, espressi in termini di numerosità assoluta, risultano comunque ridotti in relazione all'anno 2004, base della presente rilevazione, e all'anno 2006 in cui si sono verificati i picchi massimi nelle contrattazioni.

La Figura 26 mostra la variazione dell'indicatore dell'intensità del mercato immobiliare attraverso il quale è possibile osservare una ripresa degli scambi sia nel capoluogo che nel rimanente territorio provinciale.

Nel panorama delle quotazioni illustrato in Tabella 25 si riscontra, invece, una sostanziale stabilità dalla quale si discostano significativamente soltanto le macroaree del capoluogo (-2,94%) e Pianura Secchia (-6,01%) nella quale i valori di mercato continuano a scendere al di sotto di quelli apprezzati nel 2004 (n. indice delle quotazioni pari a 89,8); unico segno positivo per le quotazioni, ancorché irrisorio, si registra nella macroarea Pianura Panaro con una variazione pari a +0,30%.

Con riferimento alla quotazione media provinciale (€/m² 1.225), si rileva che il capoluogo (€/m² 1.622), seppure in flessione rispetto all'anno precedente, e le zone appartenenti alla fascia territoriale espansiva dello stesso risultano particolarmente apprezzate (macroarea Pedemontana €/m² 1.266 e macroarea Pianura Panaro €/m² 1.134). Quotazioni sensibilmente inferiori si registrano,

invece, sui territori minori che comprendono le aree maggiormente distanti e disagiate (a sud le macroaree appenniniche, a nord quelle lesionate dal sisma).

Il comune di Modena (capoluogo provinciale), è suddiviso in 19 zone omogenee (zone OMI) comprensive di una zona rurale.

La Tabella 26 illustra le informazioni aggregate riscontrate in ciascuna zona OMI, riferite alla numerosità di transazioni e rispettive variazioni rispetto all'anno precedente, all'indicatore dell'intensità del mercato immobiliare (IMI), alle quotazioni e relative differenze rispetto al 2015.

Nel 2016 il comune capoluogo assorbe una quota delle compravendite relative al segmento residenziale pari a circa il 30,0% del mercato provinciale (complessivamente 2.053 NTN), in aumento di +26,65% NTN rispetto al 2015.

Dall'analisi della Tabella 26 è possibile verificare che l'andamento del mercato, all'interno del territorio comunale, è in crescita in tutta l'area centrale e di prima espansione; i maggiori volumi di scambi (27% circa del totale) si riscontrano nella zona a sud-est (zone OMI C8 e D27) del centro storico che assorbe, per contro, il 9,3% delle transazioni normalizzate dell'intero comune, in aumento del 48,62% rispetto al 2015. In termini assoluti, il maggior numero di transazioni normalizzate si riscontra nella zona C8 (Capoluogo Via della Pace, Via Sassi, Via Gobetti, Via Cucchiari) con 284 NTN pari al 13,83% degli scambi avvenuti in ambito comunale ed un incremento del 35,9% circa rispetto al 2015; segue la zona D27 che assorbe il 13,44% delle contrattazioni, pari a 276 NTN, e registra un incremento del 31,68% rispetto all'anno precedente.

Sostanzialmente equivalenti in termini di numerosità gli scambi nelle rimanenti zone che compongono la fascia di prima espansione dell'abitato: la zona D28 (197 NTN), che, tuttavia, registra una minima flessione del 3,21% rispetto al 2015, la zona D26 con 174 NTN ed una variazione positiva del 58,61%, la zona C7 con 163 NTN ed un incremento pari al 45,88%.

Da sottolineare la variazione percentuale positiva registrata nella zona E7, Industriale Ovest Grand'Emilia, del 400%, che complessivamente si concretizza, però, in un incremento di sole 4 unità.

In controtendenza, nel 2016, la zona D29 (Capoluogo – Villaggio Giardino, via Schiocchi), in cui le compravendite si sono ridotte del 7,23%, con un saldo complessivo di 104 unità. Ulteriori, e più rilevanti in termini percentuali, diminuzioni si manifestano nelle zone E8 (-42,86%), E9 (-27,78%), E10 (-19,09%), E4 (-8,71%), E5 (-7,38%) che corrispondono comunque a diminuzioni esigue in termini di numerosità assoluta.

Per il periodo analizzato, le quotazioni hanno mostrato un decremento medio (-2,7%) in linea con il trend provinciale (-2,14%); l'abbattimento più evidente si registra nella zona B3 del centro storico (-4,7%) e nelle zone periferiche D31 Quartiere Madonna (-4,1%) e D32 Quartiere Sacca (-4,0%); soltanto la zona D29 risulta stabile in termini di valore medio di scambio.

In termini di apprezzamento, il centro storico (zona B3), nonostante la diminuzione del -4,7% rispetto all'anno precedente, detiene il ruolo dominante con una quotazione pari a 2.753 €/m², seguito dalla zona semicentrale sud (C8) con 2.031 €/m²; le aree territoriali economicamente più convenienti, sono individuate dalle zone con preponderanza di altri segmenti edilizi (produttivo e commerciale), la cui appetibilità fa da traino alle unità residenziali (zone E7-E8-E9) e nella zona agricola (1.258 €/m²).

Si precisa che in seguito agli eventi sismici del maggio 2012 che hanno interessato alcuni comuni della provincia di Modena (ricadenti principalmente nelle macroaree Bassa Modenese, Pianura Panaro e Pianura Secchia), le quotazioni medie sono state sospese a partire dal semestre in cui si è verificato l'evento. Ai fini statistici, in luogo delle quotazioni mancanti è stata attribuita l'ultima quotazione disponibile (I semestre 2012). Solo in due comuni (Bomporto e Soliera) le rilevazioni sono riprese nel II semestre 2016; in questi due casi, quindi, l'osservazione dell'ultimo semestre viene estesa a tutti i semestri compresi tra il II 2012 ed il I 2016.

La provincia – Modena

Figura 24: Macroaree provinciali di Modena

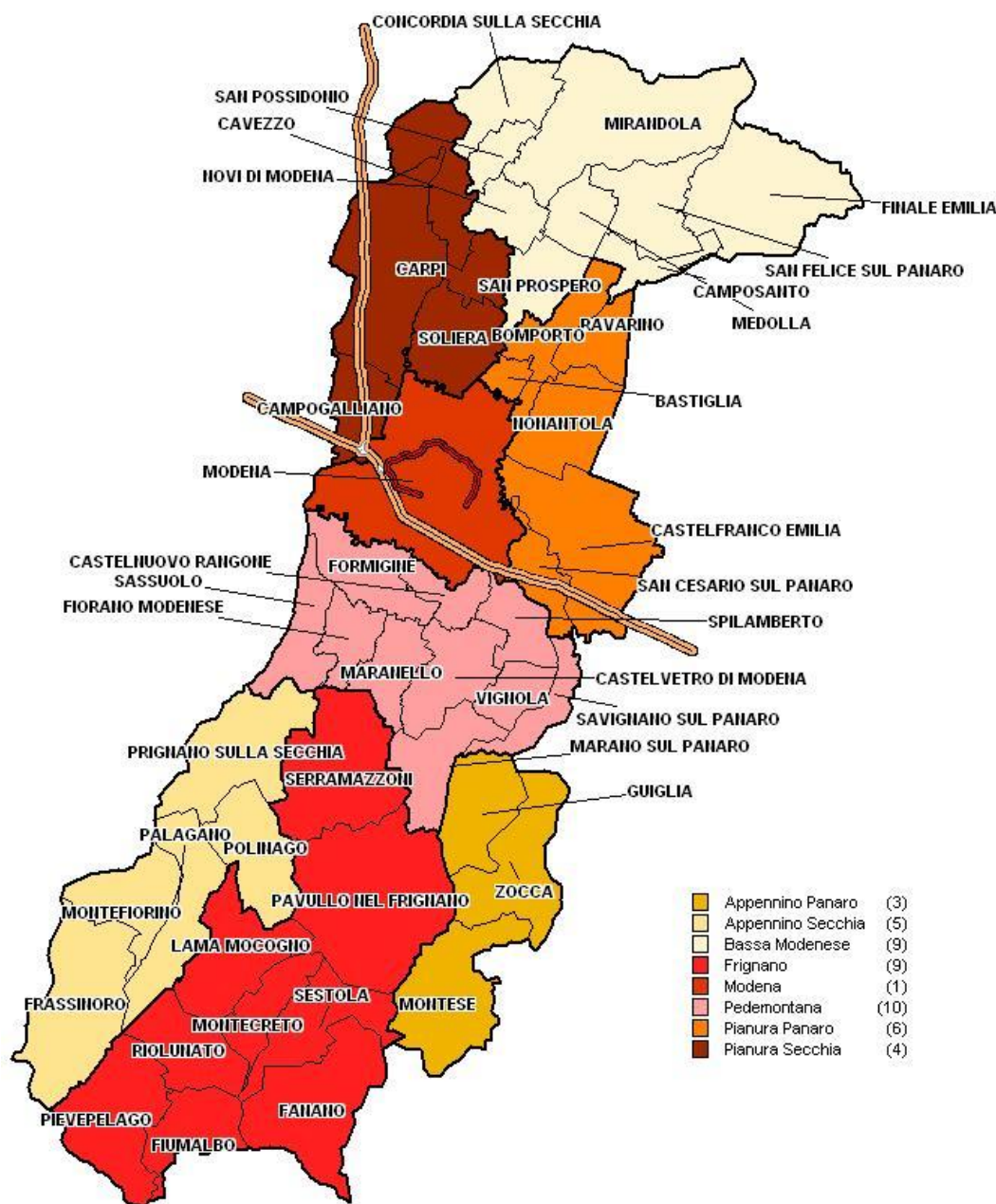


Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
APPENNINO PANARO	92	-3,71%	1,34%	0,74%	-0,03
APPENNINO SECCHIA	104	18,42%	1,51%	0,83%	0,13
BASSA MODENESE	667	31,77%	9,64%	1,53%	0,37
FRIGNANO	514	54,83%	7,43%	1,27%	0,45
PEDEMONTANA	1.731	24,22%	25,03%	1,93%	0,37
PIANURA PANARO	742	27,82%	10,73%	2,06%	0,45
PIANURA SECCHIA	1.013	12,20%	14,64%	2,00%	0,21
MODENA Comune	2.053	26,65%	29,69%	2,15%	0,45
MODENA Provincia	6.917	25,30%	100,00%	1,82%	0,36

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

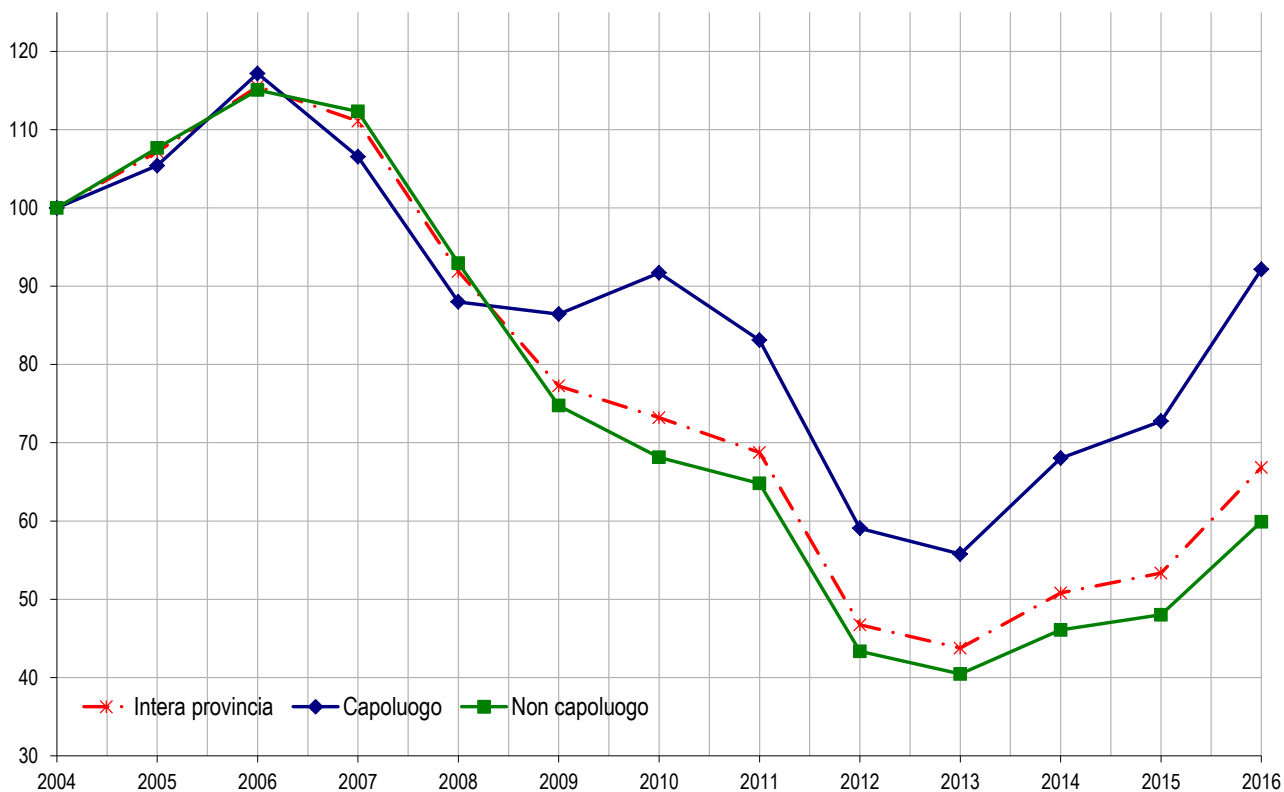


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

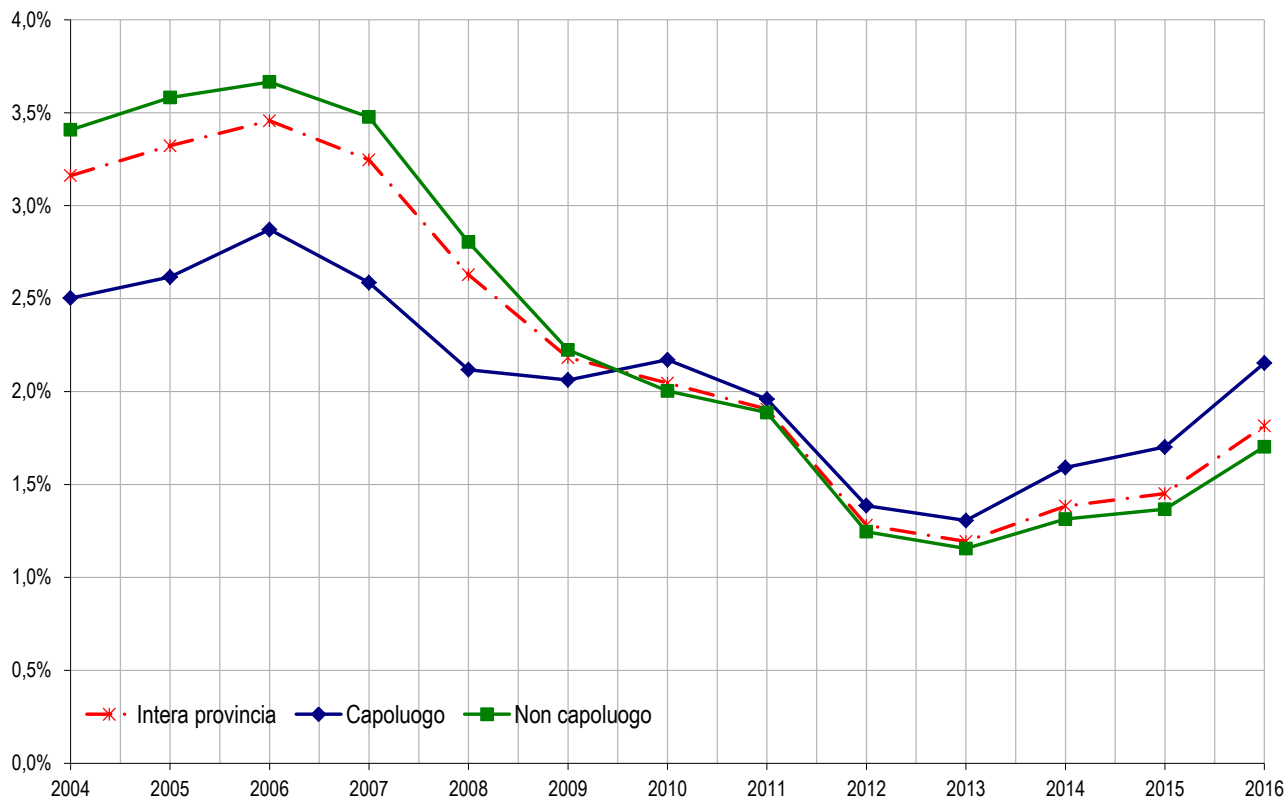
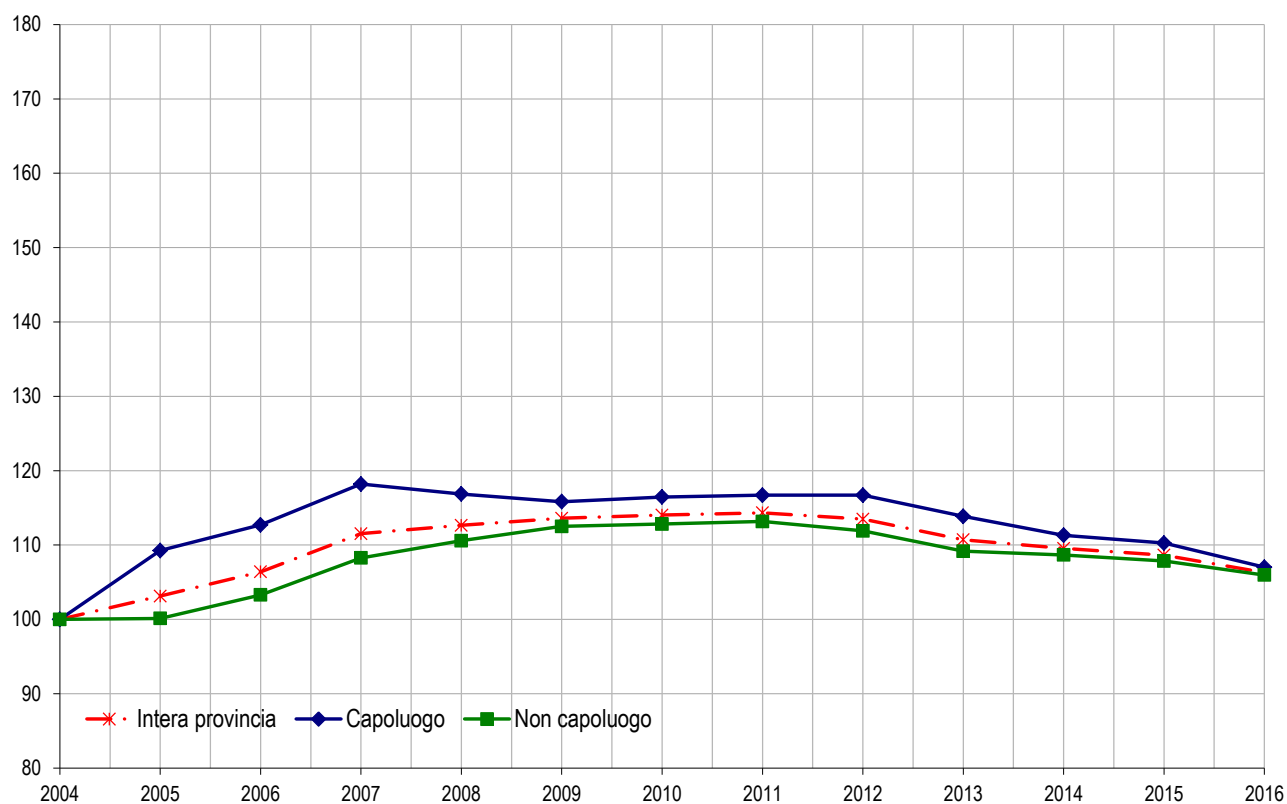


Tabella 25: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
APPENNINO PANARO	821	0,00%	100,3
APPENNINO SECCHIA	800	-1,56%	119,4
BASSA MODENESE	972	0,00%	128,3
FRIGNANO	1.041	-1,45%	109,0
PEDEMONTANA	1.266	-1,31%	105,5
PIANURA PANARO	1.134	0,30%	108,3
PIANURA SECCHIA	1.037	-6,01%	89,8
MODENA Comune	1.622	-2,94%	107,0
MODENA Provincia	1.225	-2,14%	106,3

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



Il comune – Modena

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B3	CAPOLUOGO CENTRO STORICO	192	48,62%	2,32%	2.753	-4,7%
C7	CAPOLUOGO STAZ. AUTOCORRIERE, STADIO, TEMPIO, MUSICISTI	163	45,88%	2,20%	1.783	-1,2%
C8	CAPOLUOGO VIA DELLA PACE, VIA SASSI, VIA GOBETTI, VIA CUCCHIARI	284	35,91%	2,64%	2.031	-3,0%
D26	CAPOLUOGO IPERCOOP, UNIVERSITA', POLICLINICO, AERONAUTICA	174	58,61%	2,37%	1.517	-1,9%
D27	CAPOLUOGO MORANE, SANT'AGNESE, STAZ. PICCOLA, BUON PASTORE, PARCO AMENDOLA	276	31,68%	2,13%	1.658	-2,2%
D28	CAPOLUOGO VILLAGGIO ZETA, SAN FAUSTINO	197	-3,21%	2,19%	1.654	-2,2%
D29	CAPOLUOGO VILLAGGIO GIARDINO, VIA SCHIOCCHI	104	-7,23%	1,98%	1.721	0,0%
D30	CAPOLUOGO EX AUTODROMO, SAN FAUSTINO, VIA COSTA	78	97,27%	2,35%	1.533	-2,6%
D31	CAPOLUOGO QUARTIERE MADONNINA	93	46,62%	2,39%	1.358	-4,1%
D32	CAPOLUOGO QUARTIERE SACCA, STRADA NAZIONALE CANALETTO	54	59,29%	2,43%	1.392	-4,0%
D33	CAPOLUOGO SANTA CATERINA, CROCCETTA, VIALE GRAMSCI, EX MACELLO	137	16,67%	1,94%	1.433	-3,1%
E10	CAPOLUOGO QUARTIERE MODENA EST	47	-19,09%	1,39%	1.483	-2,7%
E4	FRAZIONE DI COGNENTO	17	-8,71%	1,58%	1.588	-3,1%
E5	FRAZIONE DI BAGGIOVARA	19	-7,38%	1,78%	1.550	-3,1%
E6	FRAZIONE DI SAN DAMASO	21	2,04%	1,60%	1.433	-3,4%
E7	INDUSTRIALE OVEST GRAND'EMILIA	5	400,00%	2,79%	1.268	-3,4%
E8	INDUSTRIALE NORD VIALE NAZIONI	4	-42,86%	1,39%	1.388	-3,5%
E9	INDUSTRIALE TORRAZZI	7	-27,78%	1,00%	1.287	-3,5%
R3	ZONA AGRICOLA	168	21,56%	1,71%	1.258	-3,2%
	ND	15				
	MODENA CAPOLUOGO	2.053	26,65%	2,15%	1.701	-2,7%

FOCUS provinciale - Parma

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

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

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

In riferimento alla dinamica di mercato si è riscontrato un netto aumento delle transazioni (+21,38%) su base provinciale con incrementi in tutte le 9 macroaree con punte del 39,3% nel Distretto di Fornovo (zona collinare e parzialmente di montagna) e del 37,79% della macroarea Pedemontana (composta da comuni con buona vocazione produttiva tipo Langhirano, Felino, Collecchio, Traversetolo), e minimo del 9,31% nella zona di montagna della Val Taro di poco inferiore a quello della Val Ceno (+10,32%), mentre nell'altra macroarea di altura, Val Parma, il dato si è attestato sul 26,73%. Comunque l'andamento si mantiene positivo in tutte le restanti macroaree provinciali.

Per ciò che attiene alle quotazioni, invece, rispetto all'anno precedente 2015, si sono evidenziate variazioni in calo del 4,90% su base provinciale con una netta diminuzione nella macroarea Terre di Fidenza (-7,50%), in seguito alle mutate condizioni socio-economiche, e ad uno squilibrio eccessivo tra domanda e offerta, causate soprattutto dalla forte diminuzione di attrattività turistico termale. Anche nel capoluogo (-5,91%) le quotazioni hanno subito una diminuzione evidente, più contenuta nelle restanti macroaree.

Per quanto riguarda il dettaglio nelle zone del capoluogo i maggiori cali di quotazione si sono verificati nelle zone semicentrali (C) con punte del -10,3% nella zona C1 (Via Emilia Est, Via Traversetolo), e di -10,2% nella zona C4 (Zona Pablo, Zona Crocetta). Più contenute le diminuzioni nelle tre zone centrali, -6,9%, B1 (Via Repubblica, Garibaldi, Cavour, Farini), -6,3%, B2 (Oltretorrente), -7,8%, B3 (Stadio Tardini, Viale Solferino, Via Torelli); nella zona periferica D3 (-4%) e in tutte e sei le zone suburbane E, comprese fra il 4 e il 5,8%, tranne che nella zona E6 (Corcagnano, Carignano, Vigatto) in cui si è registrato un calo del 2,9%. Trend positivo nelle compravendite in tutte le zone indagate con rilevazione diretta, ad eccezione della zona semicentrale C3 (-1,48%) e di quella periferica D4 (Paradigna, Spip), in cui la tipologia prevalente, non è quella residenziale, ma quella produttiva con insediamenti industriali ed artigianali. L'intensità del mercato Immobiliare (IMI), intesa come rapporto percentuale tra NTN e stock, si attesta come dato comunale sul 2,29%, con un massimo di 3,55% nella zona suburbana E11 (Botteghino, Pilastrello, Marano), e con un minimo di 1,24 in zona D4 (Paradigna, SPIP).

La provincia – Parma

Figura 28: Macroaree provinciali di Parma

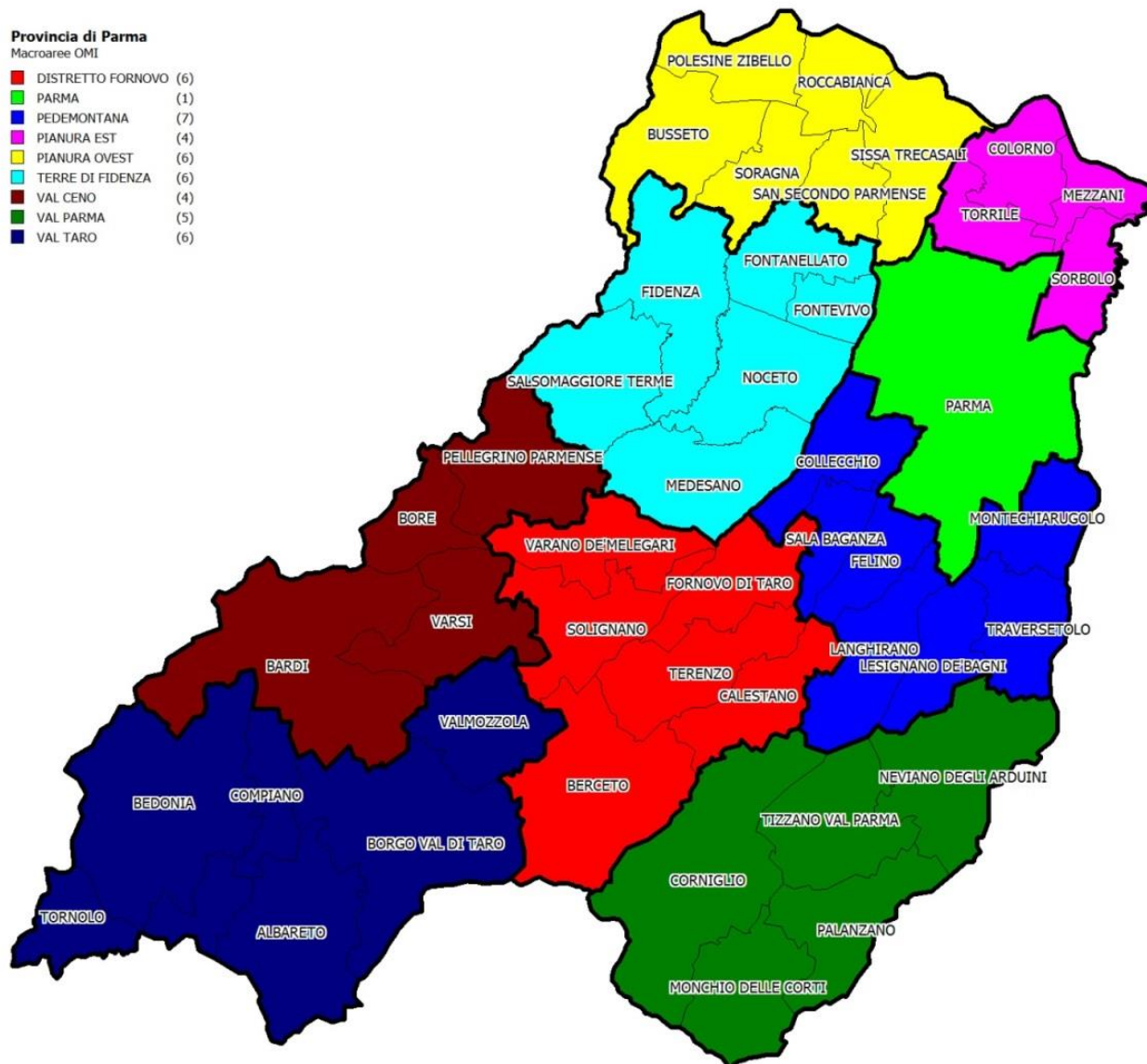


Tabella 27: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
DISTRETTO FORNOVO	140	39,30%	0,08%	1,06%	0,30
PEDEMONTANA	634	37,79%	0,34%	1,86%	0,50
PIANURA EST	262	19,69%	0,14%	1,83%	0,30
PIANURA OVEST	247	28,58%	0,13%	1,47%	0,33
TERRE DI FIDENZA	784	13,86%	0,42%	1,75%	0,21
VAL CENO	63	10,32%	0,03%	0,86%	0,08
VAL PARMA	113	26,73%	0,06%	0,83%	0,18
VAL TARÒ	139	9,31%	0,07%	0,89%	0,08
PARMA Comune	2.424	19,65%	1,30%	2,29%	0,37
PARMA Provincia	4.806	21,38%	2,59%	1,81%	0,32

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

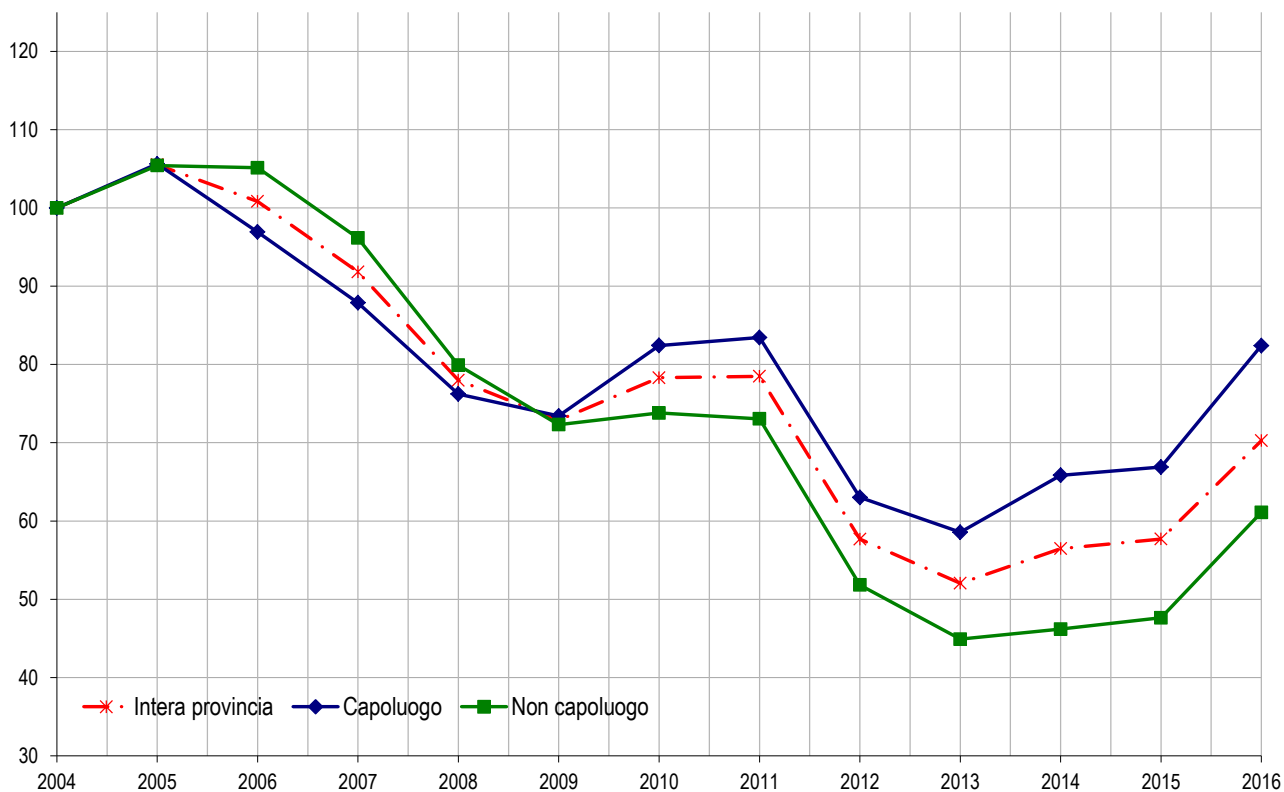


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

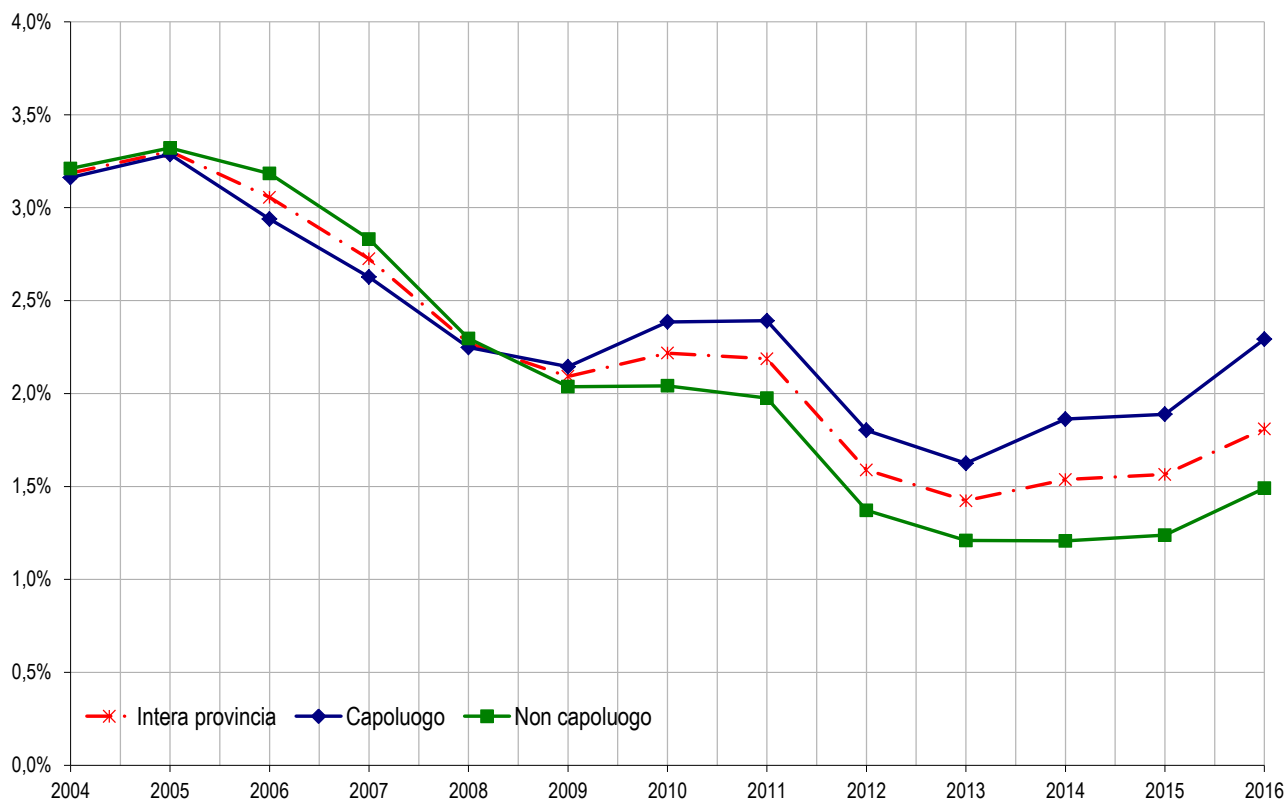
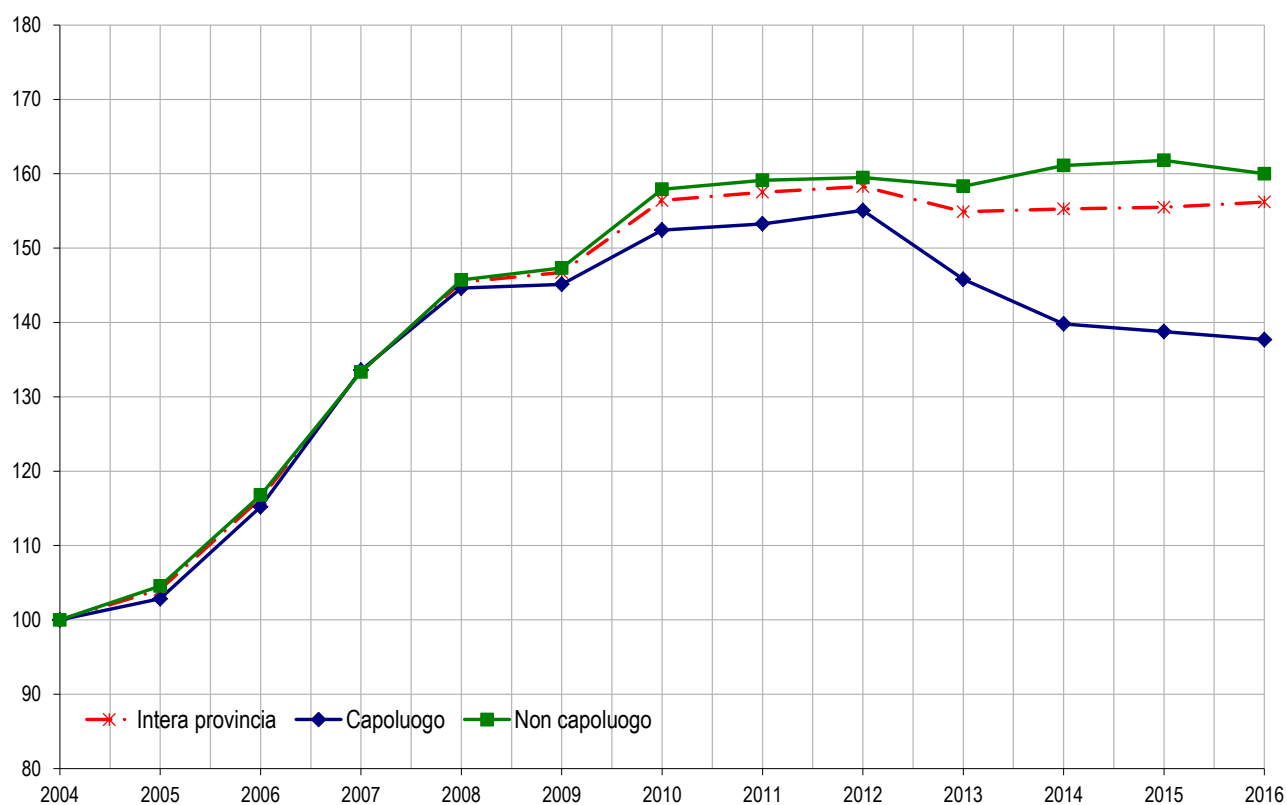


Tabella 28: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
DISTRETTO FORNOVO	688	-1,47%	78,3
PEDEMONTANA	1.283	-1,00%	106,3
PIANURA EST	1.210	-1,80%	113,5
PIANURA OVEST	952	-0,97%	95,0
TERRE DI FIDENZA	1.161	-7,50%	90,2
VAL CENO	478	-4,75%	59,3
VAL PARMA	534	-4,93%	60,6
VAL TARO	591	-2,66%	65,3
PARMA Comune	1.759	-5,91%	97,3
PARMA Provincia	1.296	-4,90%	94,1

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



Il comune – Parma

Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	VIA REPUBBLICA, GARIBALDI, CAVOUR, FARINI	222	30,17%	1,91%	2.608	-6,9%
B2	OLTRETORRENTE	116	5,65%	1,99%	1.788	-6,3%
B3	STADIO TARDINI, VIALE SOLFERINO, VIA TORELLI	120	7,89%	1,94%	2.373	-7,8%
C1	VIA EMILIA EST, VIA TRAVERSETOLO	408	0,93%	2,32%	1.738	-10,3%
C2	VIA TRENTO, VIA MANTOVA, SAN LEONARDO	374	35,28%	2,47%	1.622	-7,8%
C3	VIA GRAMSCI, VIA SPEZIA, VIA LANGHIRANO	359	-1,48%	2,06%	1.678	-6,6%
C4	ZONA PABLO, ZONA CROCETTA	156	30,89%	2,31%	1.378	-10,2%
D3	S.PANCRAZIO, VIGHEFFIO, GAIONE, EIA, RONCOPASCOLO, ALBERI	364	35,48%	2,95%	1.506	-4,0%
D4	PARADIGNA SPIP	23	-14,06%	1,24%	1.542	-5,4%
E10	PANOCCHIA	9	240,00%	1,93%	1.438	-5,3%
E11	BOTTEGHINO PILASTRELLO MARANO	45	151,84%	3,55%	1.692	-5,8%
E6	CORCAGNANO CARIGNANO VIGATTO	68	37,86%	2,51%	1.496	-2,9%
E7	BAGANZOLA CERVARA	31	35,04%	2,22%	1.613	-4,0%
E8	SAN PROSPERO, MARTORANO	10	2,00%	1,34%	1.742	-4,3%
E9	VIAROLO	8	15,38%	2,73%	1.525	-5,4%
R8	ZONA AGRICOLA	88	32,80%	2,10%	980	-5,8%
	ND	25				
	PARMA CAPOLUOGO	2.424	19,65%	2,29%	1.753	-7,3%

FOCUS provinciale - Piacenza

In questa sezione è stato analizzato l'intero territorio della provincia di Piacenza, costituito da 48 comuni suddivisi in 8 macroaree con caratteristiche territoriali simili; il tutto meglio rappresentato nella successiva Figura 32 nella quale con diverse colorazioni si evidenziano le varie suddivisioni.

Le macroaree sono di seguito identificate:

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

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

Nella macroarea “capoluogo” di Piacenza è stata considerata l'intera area urbana e le contigue aree rurali, mentre per i comuni della provincia le macroaree sono state individuate tenendo conto della suddivisione delle vallate del territorio piacentino che caratterizzano oltre che la diversità morfologica anche gli aspetti socio – economici.

Nella Tabella 30 si può constatare, nell'anno 2016, un sostanziale incremento del numero di transazioni relative all'intera provincia di Piacenza che, rispetto all'anno precedente, si assesta mediamente attorno a +27%, con una punta massima riguardante il capoluogo con un + 39%.

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

Tale contrazione si evidenzia nella Tabella 31 nella quale si possono constatare variazioni delle quotazioni comprese tra il -0,52% registrato in Piacenza Capoluogo a -3,68% riscontrato nella macroarea Media Val D'Arda.

L'andamento delle transazioni e delle quotazioni, comprese tra l'anno 2004 e l'anno 2016, si possono meglio verificare nei successivi grafici (Figura 33 – 34 – 35) nelle quali, con linee di diversa colorazione, si evidenziano i dati che rappresentano il capoluogo (linea intera blu), tutta la provincia comprensiva del capoluogo (linea rossa tratteggiata), solo la provincia escluso il capoluogo (linea intera verde).

Si evidenzia inoltre che la quota di stock immobiliare compravenduto (IMI) nel 2016 in tutta la provincia è dell'1,62%, con un incremento dello 0,34 rispetto al 2015. La crescita è positiva su tutto il territorio provinciale, fatta eccezione della macroarea della Media Val Tidone, dove si registra una leggera flessione dello 0,04.

Nella Tabella 32 sono illustrate le dinamiche del capoluogo dove si rileva che l'incremento degli scambi (+ 39 % rispetto al 2015) non è uniforme in tutte le zone OMI. Si notano infatti particolari punte nelle Zone OMI D2 ed E1 e meno accentuate nel resto del capoluogo con punta minima nella zona D3. La quota di stock immobiliare compravenduto (IMI) nel capoluogo, anno 2016, è del 2,25%. La quotazione media pesata per il totale comunale è di 1.621,00 €/m², in discesa del 2,1% rispetto al 2015.

La provincia – Piacenza

Figura 32: Macroaree provinciali di Piacenza

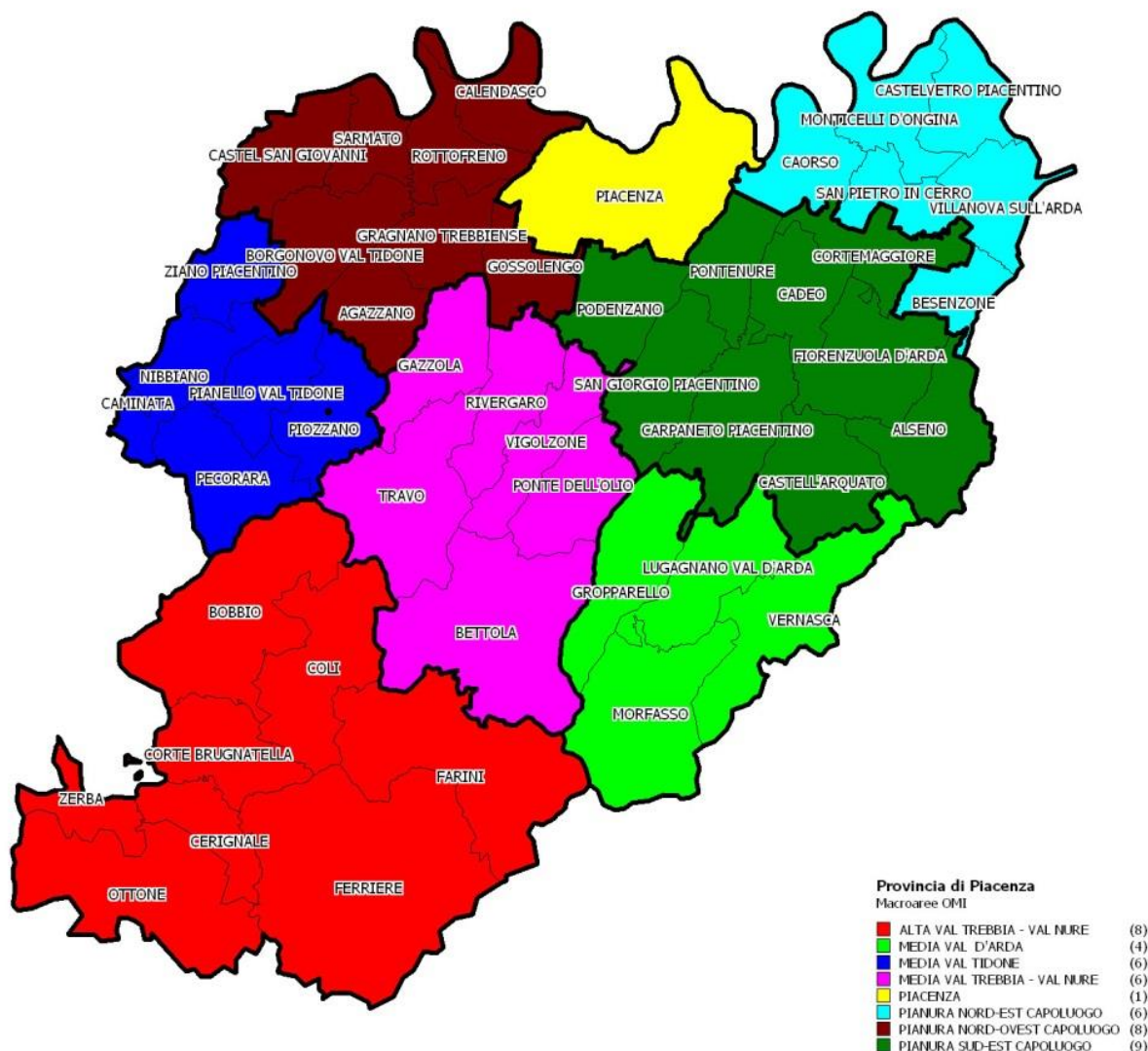


Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
ALTA VAL TREBBIA - VAL NURE	126	9,12%	4,25%	0,77%	0,06
MEDIA VAL D'ARDA	94	32,42%	3,16%	0,96%	0,23
MEDIA VAL TIDONE	80	-4,03%	2,71%	0,90%	-0,04
MEDIA VAL TREBBIA - VAL NURE	216	10,58%	7,28%	1,15%	0,11
PIANURA NORD-EST CAPOLUOGO	160	28,08%	5,38%	1,48%	0,32
PIANURA NORD-OVEST CAPOLUOGO	505	31,97%	17,03%	1,89%	0,45
PIANURA SUD-EST CAPOLUOGO	503	13,83%	16,94%	1,44%	0,17
PIACENZA Comune	1.284	39,00%	43,25%	2,25%	0,63
PIACENZA Provincia	2.968	26,92%	100,00%	1,62%	0,34

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

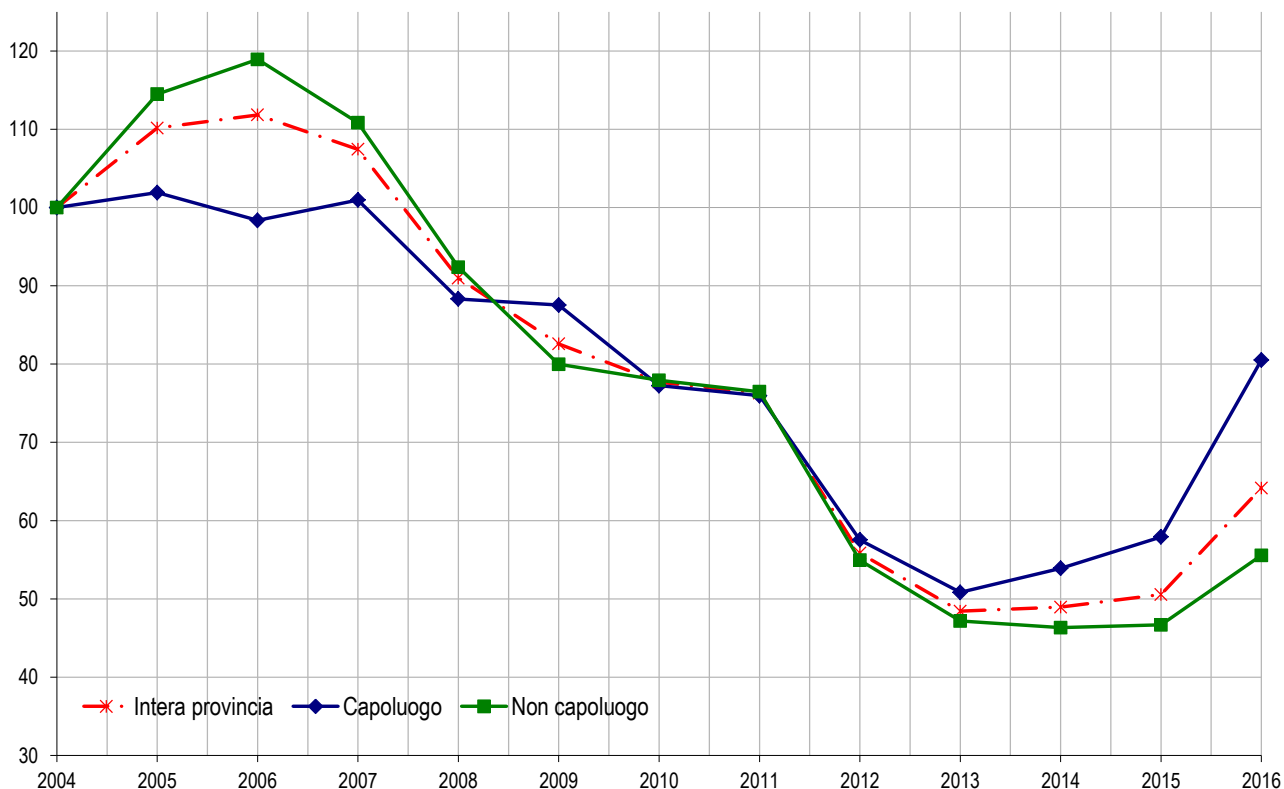


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

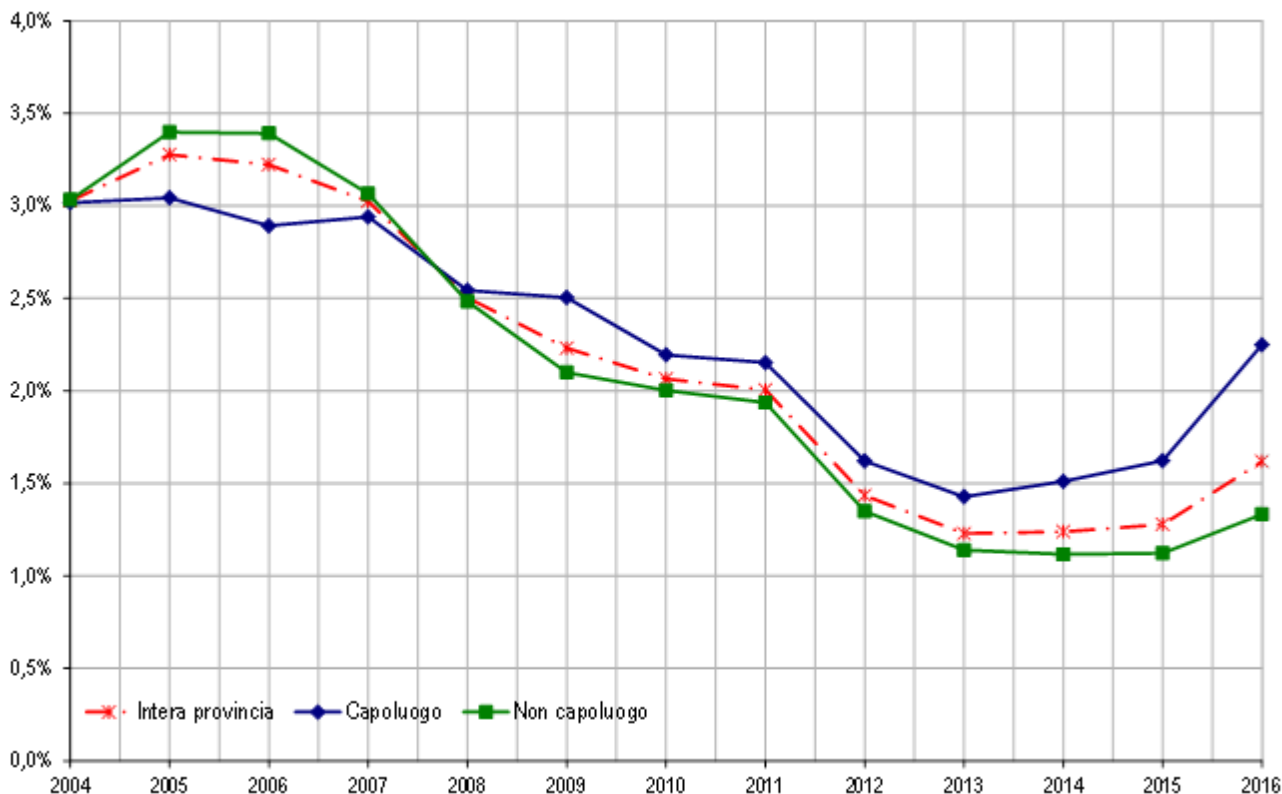
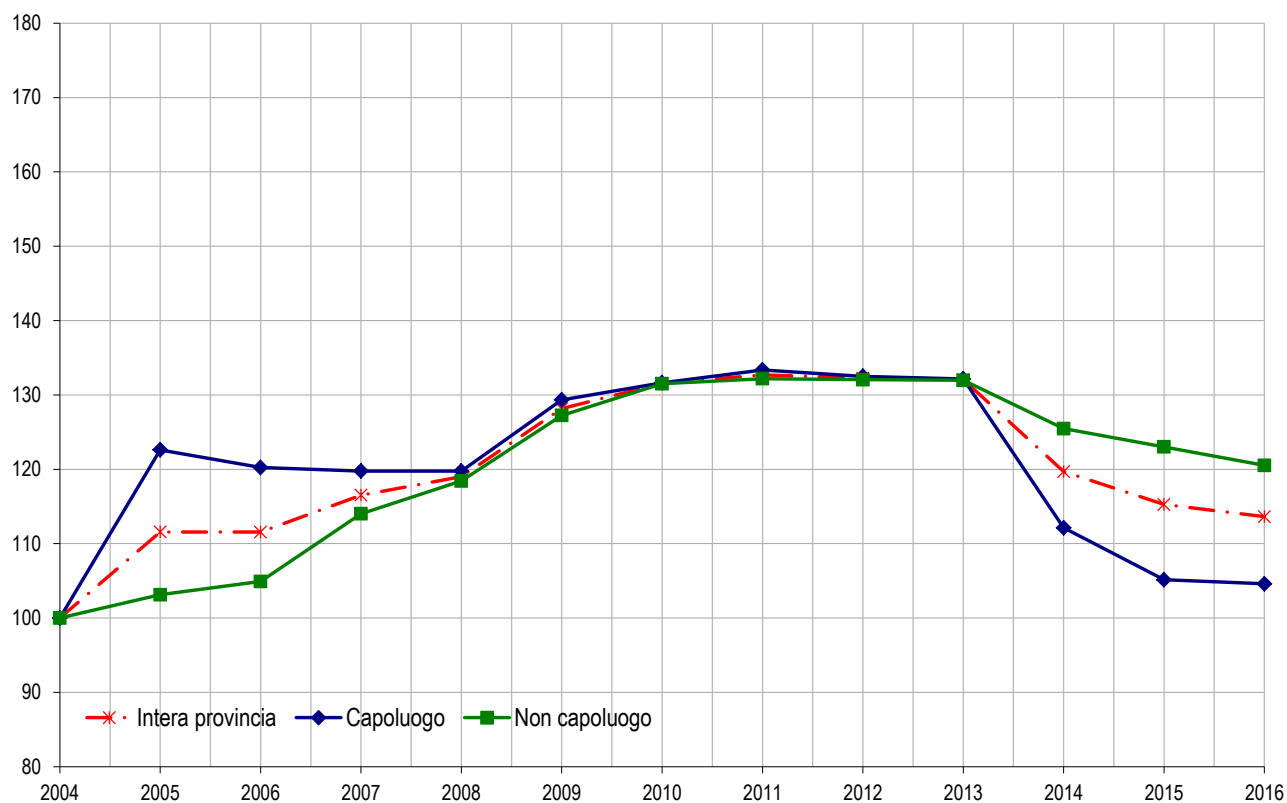


Tabella 31: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
ALTA VAL TREBBIA - VAL NURE	865	-2,57%	112,4
MEDIA VAL D'ARDA	816	-3,68%	108,8
MEDIA VAL TIDONE	800	-3,45%	106,3
MEDIA VAL TREBBIA - VAL NURE	1.083	-1,94%	122,8
PIANURA NORD-EST CAPOLUOGO	1.005	-1,69%	129,7
PIANURA NORD-OVEST CAPOLUOGO	1.154	-1,18%	129,2
PIANURA SUD-EST CAPOLUOGO	1.162	-2,01%	119,4
PIACENZA Comune	1.534	-0,52%	104,6
PIACENZA Provincia	1.197	-1,43%	113,6

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



Il comune – Piacenza

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	CENTRO STORICO ENTRO LE MURA FARNESIANE	319	45,16%	2,04%	1.688	-5,4%
C1	B.RA MILANO, VIALE S. AMBROGIO, P.LE ROMA, VIA COLOMBO, VIA BEATI, VIA BOSELLI, INFRANGIBILE, B.RA TORINO, VIA XXI APRILE	304	33,55%	2,41%	1.645	-1,5%
C2	STRADA RAFFALDA, VIA XXIV MAGGIO, VIA IV NOVEMBRE, VIA CAMPI, VIALE DANTE, VIA BIANCHI, VIA CELLA	133	46,56%	2,51%	1.895	-1,4%
D1	ZONA CAPITOLO, ZONA CAORSANA, LE MOSE, GIARONA	14	80,88%	1,61%	1.335	0,0%
D2	SAN LAZZARO, ZONA PEEP, ZONA FARNESIANA OLTRE VIA BEATI E CORSO EUROPA	144	107,35%	2,66%	1.475	-0,7%
D3	ZONA STADIO, ZONA 2000, ZONA GALLEANA, ZONA BELVEDERE E BESURICA	194	2,97%	1,95%	1.640	0,0%
D4	VEGGIOLETTA, SANT'ANTONIO, BORGOTREBBIA	51	62,98%	2,17%	1.415	0,0%
E1	MONTALE	20	125,44%	4,46%	1.344	0,0%
R1	RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO E FABBRICATI SPARSI	81	40,48%	1,85%	1.319	0,0%
	ND	23				
	PIACENZA CAPOLUOGO	1.284	39,00%	2,25%	1.621	-2,1%

FOCUS provinciale - Ravenna

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

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

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

Nel 2016 il mercato immobiliare delle abitazioni, sembra essere tornato su un sentiero di crescita, confermando e superando il dato positivo dell'anno precedente, così come risulta dalla Tabella 33, dove per l'intera provincia si è riscontrato un aumento delle compravendite, del 28,43%.

Il numero maggiore di compravendite si sono riscontrate nel Comune capoluogo (ben il 46,39%) e a seguire nelle macroaree "Alta Pianura del Lamone" (19,39%) e "Bassa Romagna" (18,47%).

Significativo è il dato della macroarea "Cervia" (12,75%), se consideriamo che tale macroarea è costituita dal solo Comune omonimo.

Più lenta invece risulta la ripresa della macroarea "Collina del Senio e del Lamone" (3,00%), ma questo risulta plausibile se consideriamo che si tratta della zona montana, che si incunea tra le Province di Bologna, Forlì e Firenze.

In Figura 37 è possibile osservare la serie storica dell'NTN a partire dal 2004, per l'intera provincia, il solo Comune Capoluogo e, in forma aggregata, i rimanenti Comuni. Come si può osservare, i tre grafici mantengono lo stesso andamento.

In termini di IMI (Intensità del Mercato Immobiliare), il dato risulta ancora su livelli minimi, anche se in miglioramento rispetto all'anno precedente.

In Figura 38 viene riportata la serie storica dell'IMI. Anche qui si può riscontrare che i grafici riportanti i valori riferiti all'intera Provincia, al Comune Capoluogo e ai rimanenti Comuni, mantengono un andamento simile. Da notare che il divario riscontrato nel 2004 tra il dato riferito al Comune Capoluogo (4,81%) e il dato riferito al raggruppamento dei rimanenti comuni (3,47%) è andato man mano assottigliandosi, arrivando, nel 2016, quasi ad annullarsi, avvicinandosi al valore provinciale (1,89%).

Nella Tabella 34 sono riportati i dati relativi alle quotazioni medie per macroarea. Si può osservare come per i Comuni di Ravenna e Cervia si siano rilevati dei leggeri incrementi rispetto alle quotazioni del 2015.

Incrementi che hanno compensato i valori ancora in diminuzione per le rimanenti macroaree, portando il dato provinciale in leggero rialzo.

La Figura 39 riporta la serie storica delle quotazioni medie per intera Provincia, per Capoluogo e per aggregazione dei rimanenti Comuni, a partire dal 2004.

In Tabella 35 sono riportati i dati relativi al Comune di Ravenna, aggregati per zona OMI.

Si può rilevare come le zone del centro urbano del Comune riportino un volume di compravendite più consistente, rispetto alle località periferiche e a quelle suburbane, che ancora risentono del rallentamento del mercato immobiliare.

Fanno eccezione quelle turistico-balneari, dove la ripresa appare più dinamica.

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)

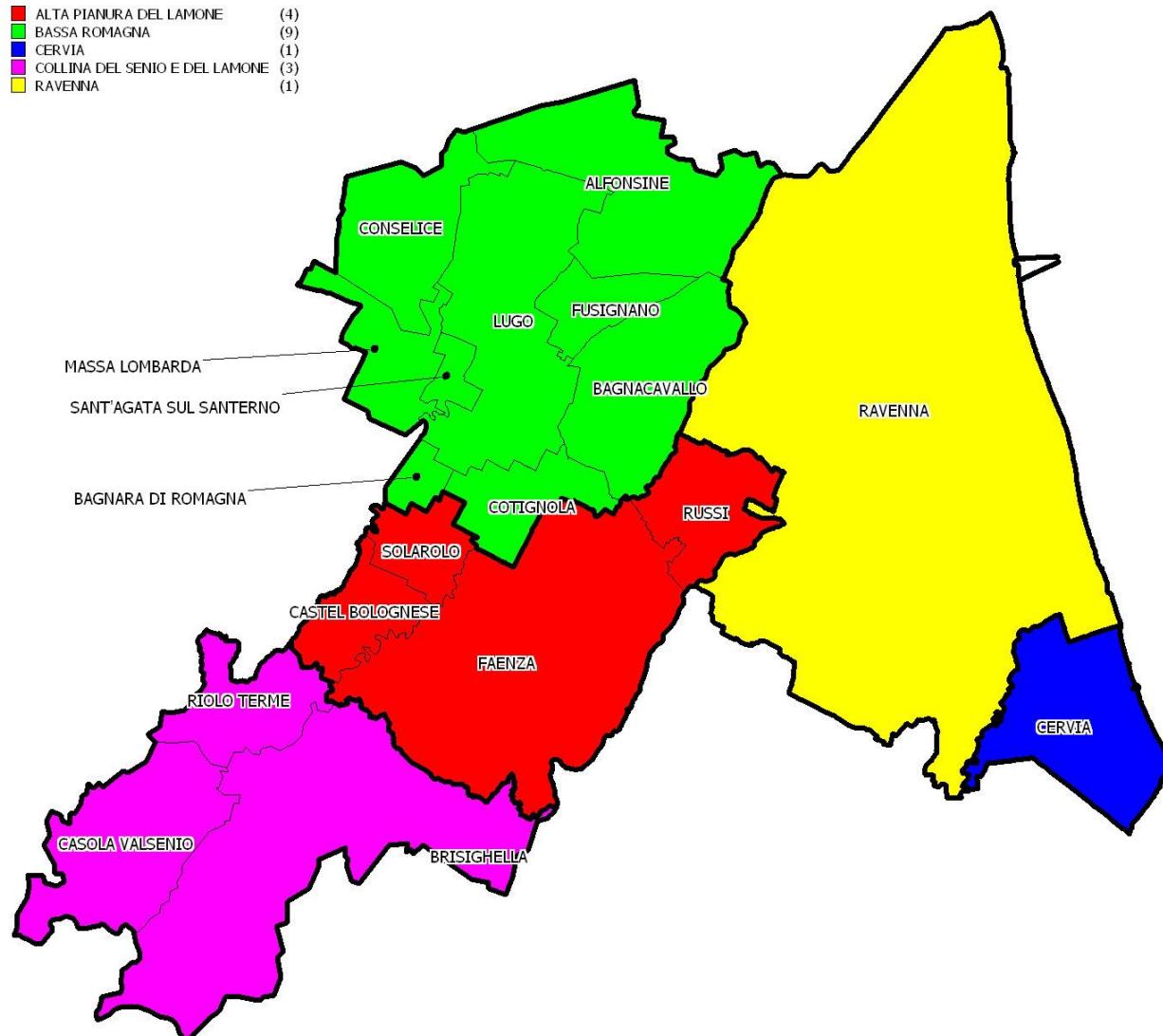


Tabella 33: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
ALTA PIANURA DEL LAMONE	850	28,33%	19,39%	1,98%	0,43
BASSA ROMAGNA	810	22,10%	18,47%	1,58%	0,28
CERVIA	559	35,39%	12,75%	2,07%	0,54
COLLINA DEL SENIO E DEL LAMONE	131	34,64%	3,00%	1,39%	0,35
RAVENNA Comune	2.034	28,93%	46,39%	2,00%	0,45
RAVENNA Provincia	4.384	28,43%	100,00%	1,89%	0,41

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

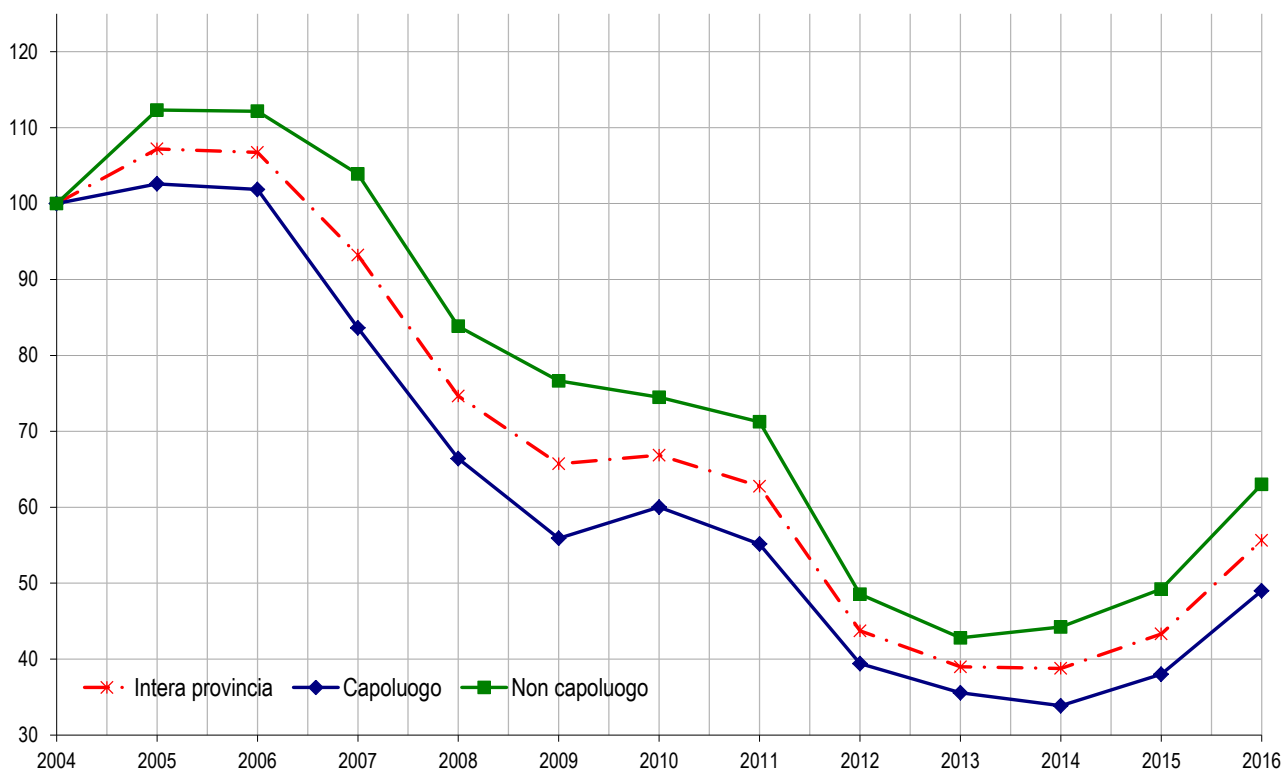


Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

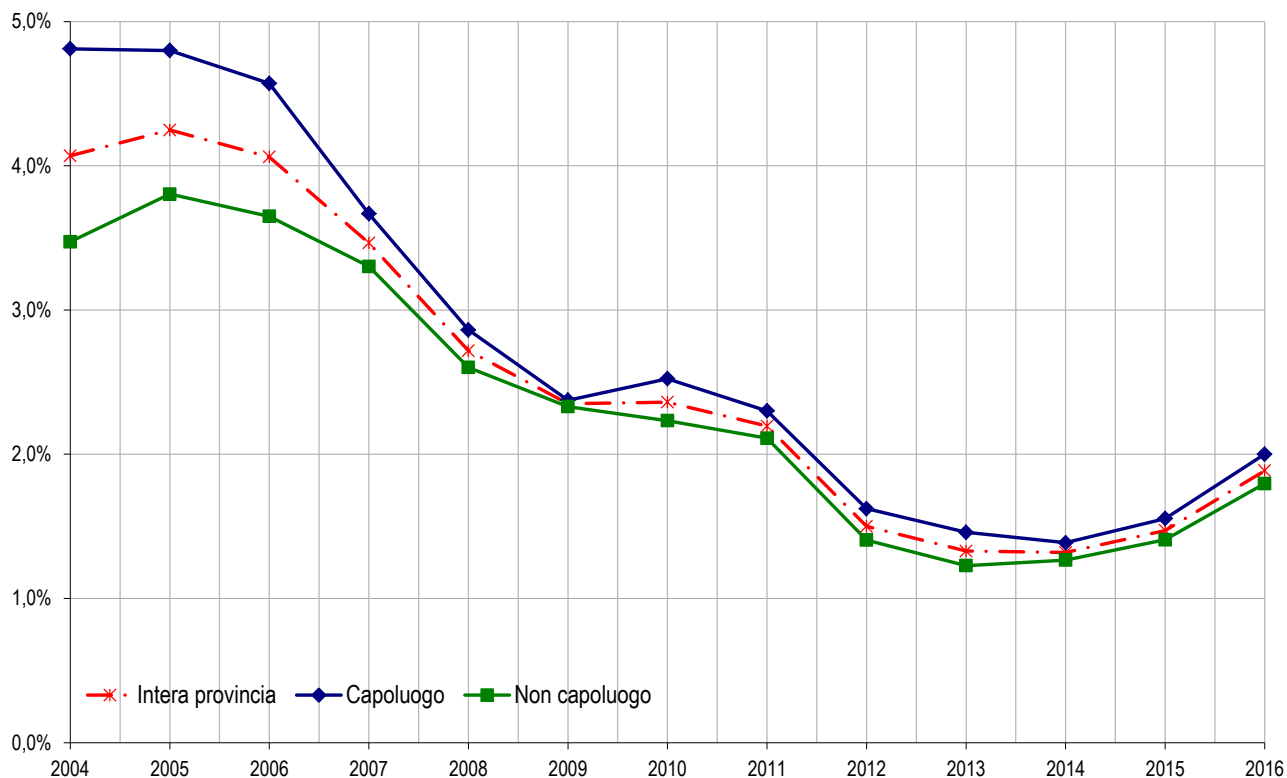
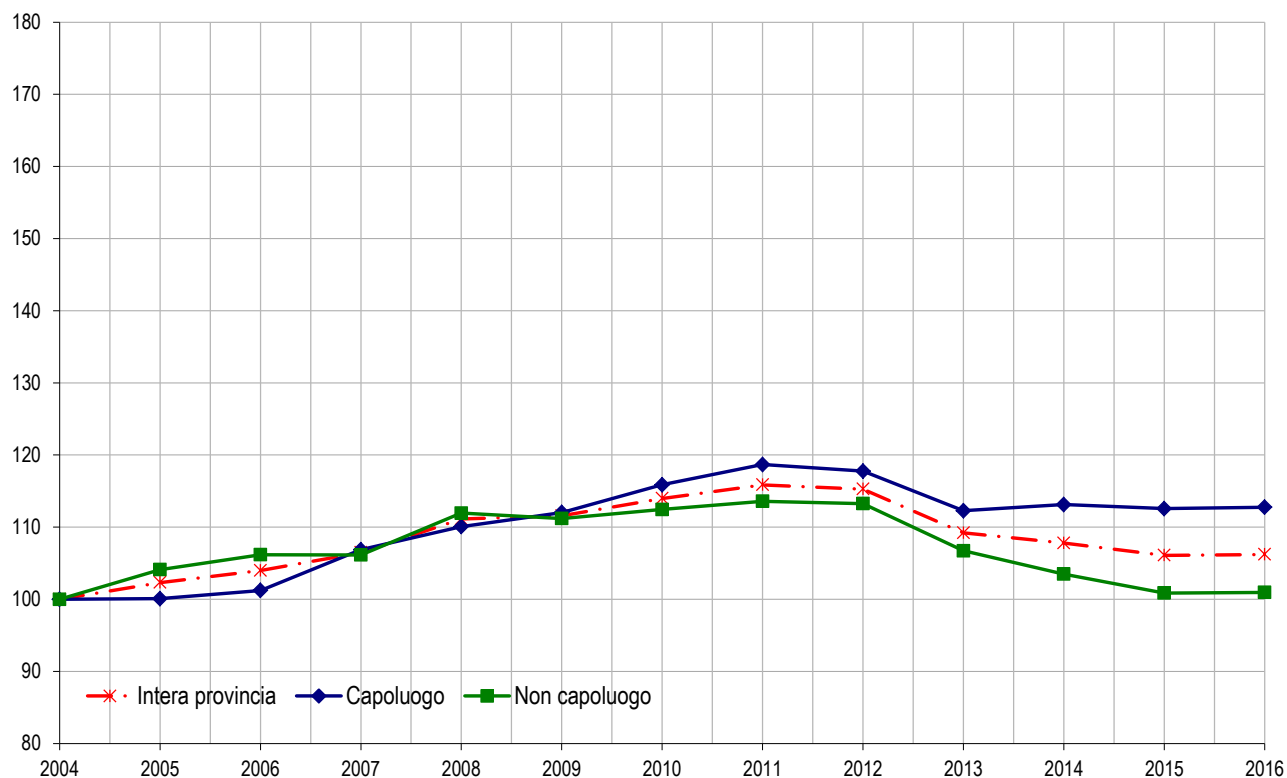


Tabella 34: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
ALTA PIANURA DEL LAMONE	1.233	-0,11%	94,4
BASSA ROMAGNA	1.032	-2,06%	91,6
CERVIA	2.691	2,04%	117,8
COLLINA DEL SENIO E DEL LAMONE	1.153	-1,05%	90,1
RAVENNA Comune	1.674	0,16%	112,8
RAVENNA Provincia	1.548	0,12%	106,2

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



Il comune – Ravenna

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	B.GO S. ROCCO S.BIAGIO S. VITTORE, ZONA STADIO OSPEDALE TRIBUNALE VIA VICOLI	383	29,95%	2,08%	1.913	0,0%
B2	CENTRO STORICO	133	-1,37%	2,13%	2.008	-0,8%
C1	CINTURA ALLA ZONA CENTRALE	372	46,87%	2,41%	1.621	-5,5%
D1	PONTE NUOVO CLASSE MADONNA DELL'ALBERO	85	17,07%	1,95%	1.629	2,6%
D2	PORTO FUORI	18	-15,21%	1,11%	1.442	-1,7%
D3	BORGO MONTONE	20	3,41%	2,68%	1.500	0,8%
D6	PORTO BASSETTE (PRODUTTIVO INDUSTRIALE)	6	71,43%	1,73%	1.030	0,0%
D7	FORNACE ZARATTINI (RESIDENZIALE PRODUTTIVO)	28	25,28%	4,07%	1.383	-1,2%
E10	SANT'ALBERTO	20	73,22%	1,92%	1.142	-1,4%
E11	SAN PIETRO IN VICOLI	12	-9,43%	1,41%	1.158	-0,1%
E12	MEZZANO AMMONITE GLORIE	39	142,71%	1,93%	1.202	0,7%
E13	MARINA ROMEA	58	-2,81%	1,47%	2.208	2,3%
E14	PORTO CORSINI	17	-9,74%	1,51%	1.750	1,2%
E2	CASALBORSETTI	56	147,88%	3,69%	1.717	1,0%
E5	LIDO ADRIANO LIDO DI DANTE	210	70,04%	2,15%	1.733	1,7%
E6	LIDO DI SAVIO LIDO DI CLASSE	126	30,73%	1,91%	2.983	2,6%
E7	PIANGIPANE	28	24,61%	2,15%	1.350	-0,6%
E8	MARINA DI RAVENNA	76	25,15%	2,16%	2.333	-3,1%
E9	PUNTA MARINA	71	19,37%	1,64%	1.988	-4,9%
R1	ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI	244	4,40%	1,39%	1.183	0,0%
	ND	31				
	RAVENNA CAPOLUOGO	2.034	28,93%	2,00%	1.760	-0,6%

FOCUS provinciale - Reggio Emilia

La provincia reggiana è stata suddivisa in 8 macroaree comprensive del capoluogo:

- Reggio nell'Emilia (comune capoluogo),
- Distretto ceramiche,
- Pianura Centrale,
- Pianura Est,
- Pianura Ovest,
- zona Collinare,
- Zona Montana,
- zona Pedecollinare
- Val d'Enza.

Le modalità di aggregazione dei comuni in macroaree provinciali si è eseguita tenendo conto del livello altimetrico (montagna, collina e pianura), degli elementi morfologici naturali (fiumi: Enza, Secchia, Tresinaro, Crostolo), della principale strada via Emilia che suddivide il territorio e delle caratteristiche socio-economiche ed ambientali influenti sul mercato immobiliare.

La Tabella 36 riporta le informazioni aggregate, riferite alla numerosità di transazioni ed alle quotazioni unitarie medie riscontrate in ciascuna macroarea provinciale.

Per la maggior parte delle macroaree si registra un incremento delle transazioni rispetto il 2015 superiore al 20%, con il picco nella macroarea Pianura Ovest (+46,23%), seguono le macroaree: Pianura Centrale (+30,52 %), Reggio nell'Emilia Capoluogo (+25,59%) Distretto Ceramiche (+21,16) zona Pedecollinare e Val d'Enza (+20,40) Pianura Est (+13,51) zona Collinare (+5,64), unica rilevazione in diminuzione è quella della zona Montana (-5,44).

Nel panorama delle quotazioni, riportate nella Tabella 37, invece, si riscontra una sostanziale stabilità con quotazioni in aumento o diminuzione non superiori al 1%.

Dalla Figura 43 si osserva, per l'anno 2016, la stabilità registrata complessivamente nelle quotazioni a livello provinciale.

Analizzando il trend delle transazioni dal 2004 al 2016, come si evincono nelle figure 41 e 42, seppur nel 2016 si rileva una sostanziale ripresa rispetto il 2015, più accentuata nel capoluogo (IMI pari a 2,17) rispetto ai restanti comuni che compongono la provincia (IMI = 1,48), gli indici IMI risultano però tuttora ridotti in relazione all'anno 2004 (dove rispettivamente erano 4,87 e 3,80), base della presente rilevazione.

Il focus sul mercato del comune di Reggio Emilia (capoluogo provinciale) permette di individuare l'andamento degli indicatori all'interno del territorio comunale, evidenziando l'articolazione dei dati nelle 16 zone OMI in cui il comune capoluogo è stato suddiviso.

La Tabella 38 riporta i dati relativi al numero di transazioni normalizzate, alla quotazione media e alla sua variazione percentuale per ciascuna zona rispetto all'anno 2015.

La provincia – Reggio Emilia

Figura 40: Macroaree provinciali di Reggio Emilia

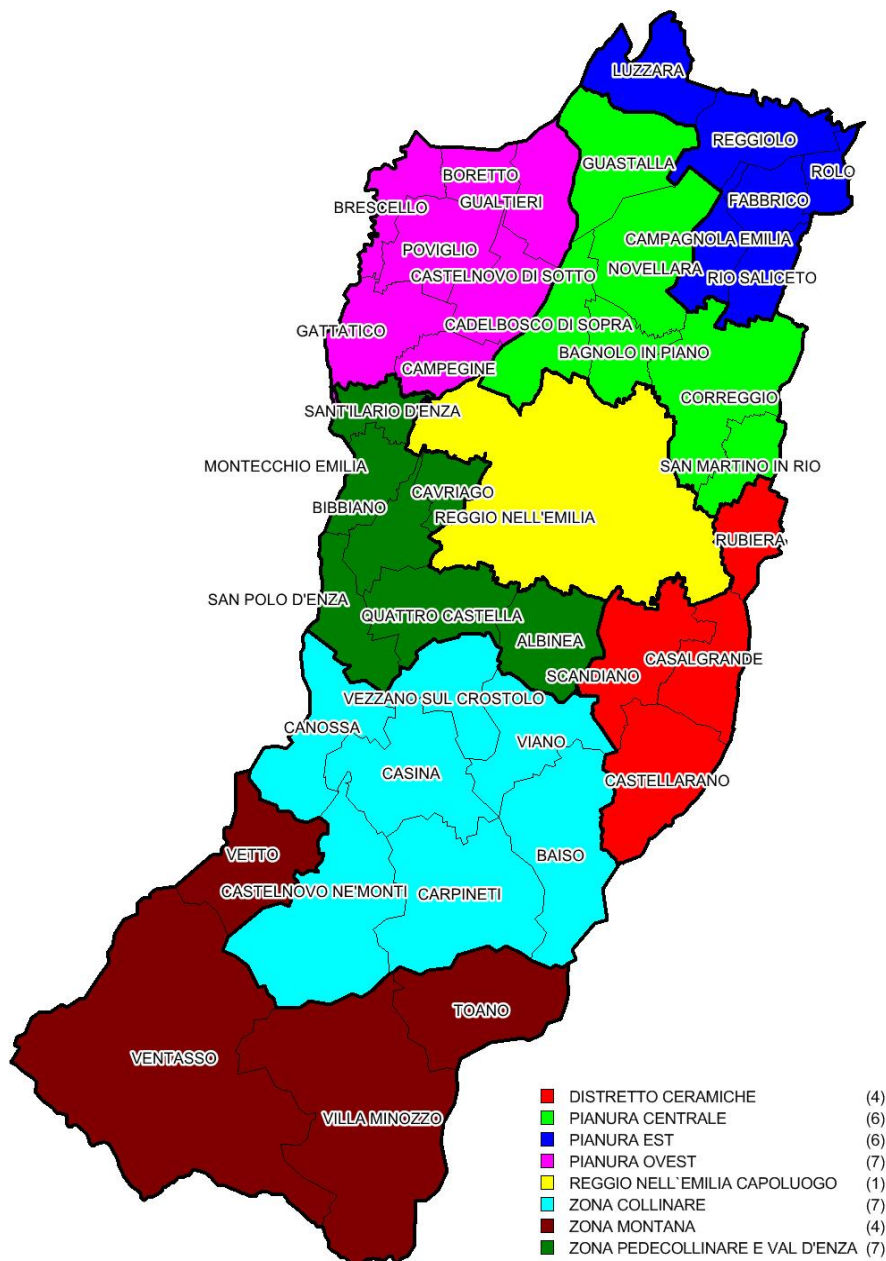


Tabella 36: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
DISTRETTO CERAMICHE	684	21,16%	14,80%	1,95%	0,34
PIANURA CENTRALE	676	30,52%	14,63%	1,78%	0,41
PIANURA EST	263	13,51%	5,68%	1,41%	0,16
PIANURA OVEST	277	46,23%	6,00%	1,30%	0,41
ZONA COLLINARE	225	5,64%	4,87%	0,92%	0,05
ZONA MONTANA	141	-5,44%	3,05%	0,78%	-0,05
ZONA PEDECOLLINARE E VAL D'ENZA	539	20,40%	11,67%	1,58%	0,27
REGGIO EMILIA Comune	1.816	25,59%	39,31%	2,17%	0,44
REGGIO EMILIA Provincia	4.621	22,92%	100,00%	1,69%	0,31

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

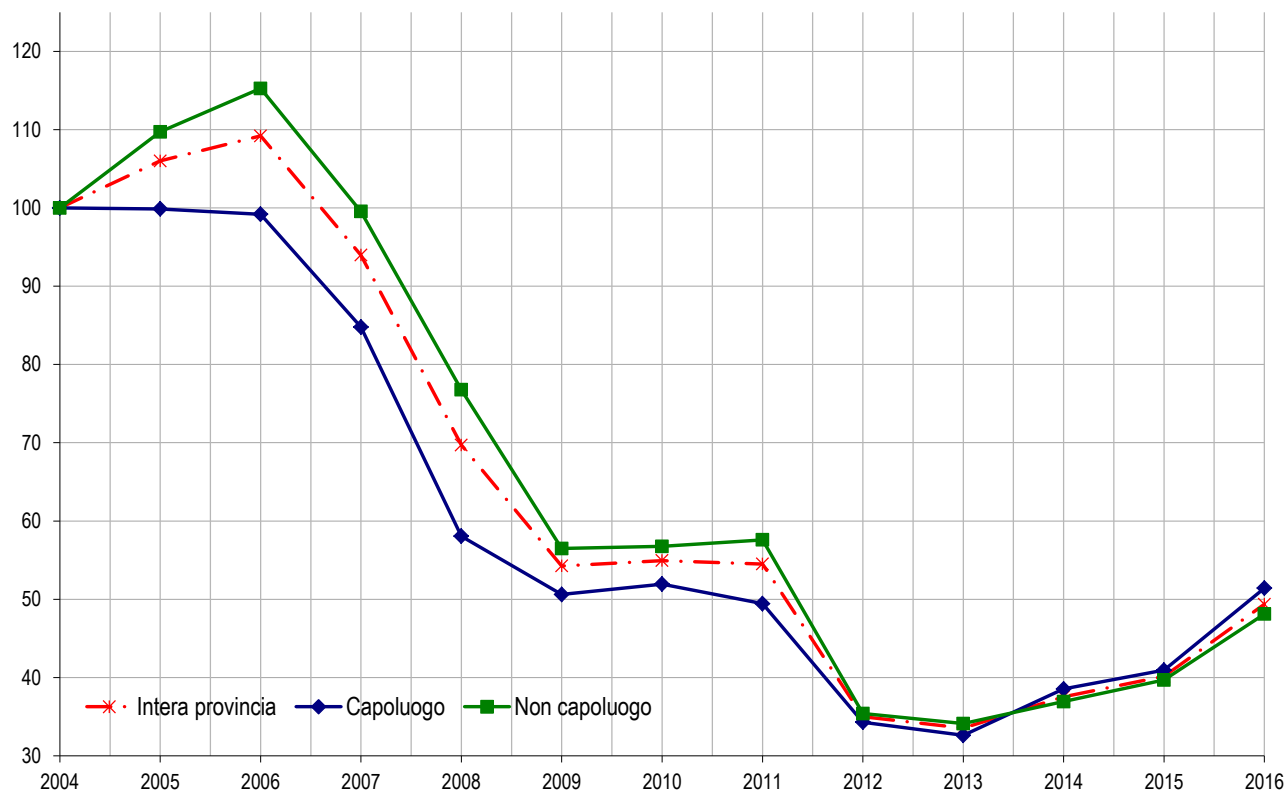


Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

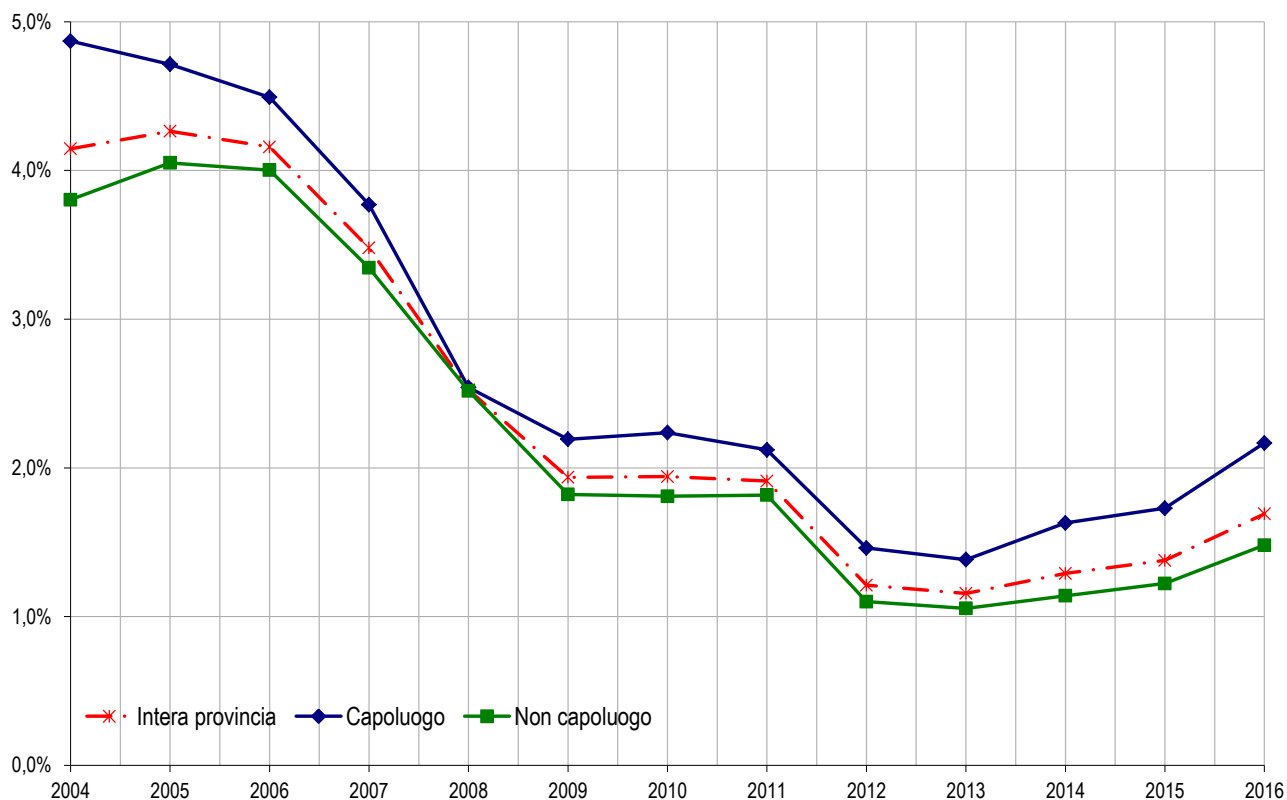
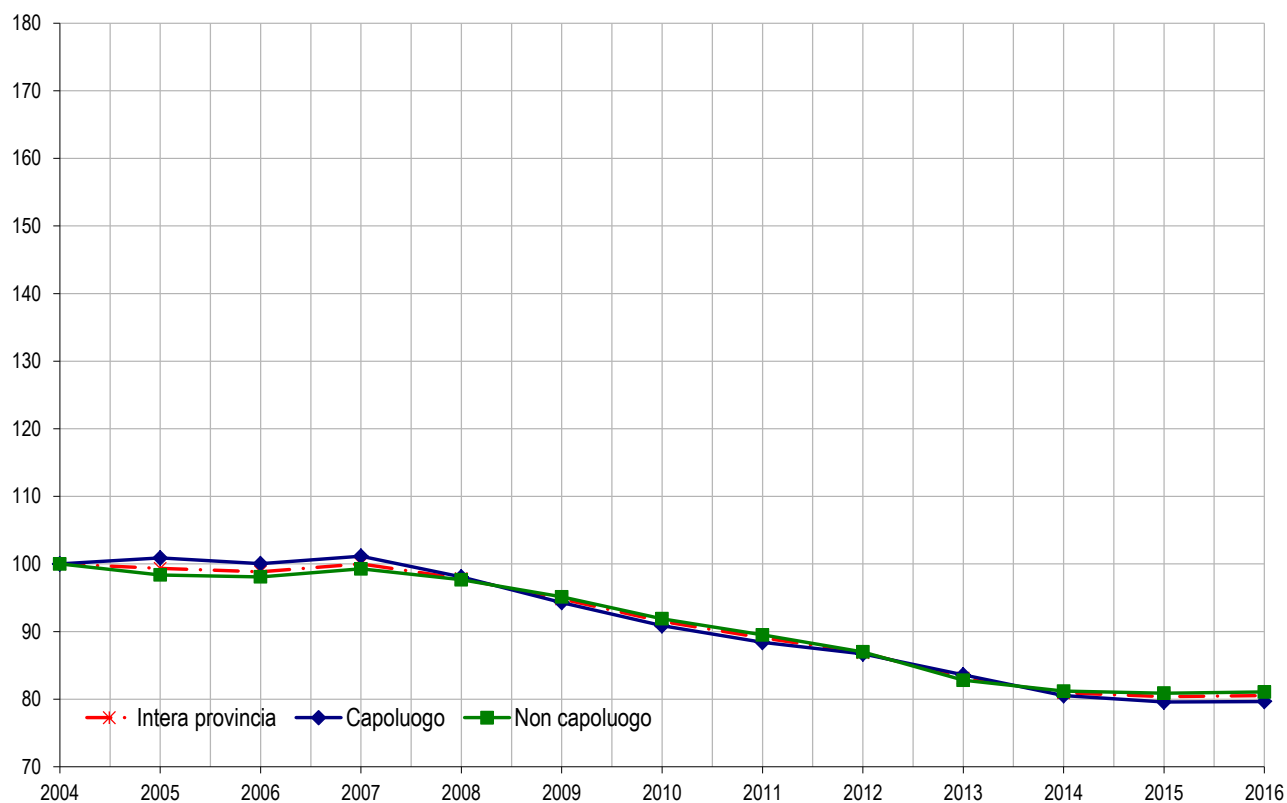


Tabella 37: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
DISTRETTO CERAMICHE	1.174	0,76%	85,5
PIANURA CENTRALE	1.033	0,33%	84,1
PIANURA EST	749	-0,09%	77,6
PIANURA OVEST	822	0,27%	80,0
ZONA COLLINARE	805	-0,29%	73,8
ZONA MONTANA	575	-0,50%	74,0
ZONA PEDECOLLINARE E VAL D'ENZA	1.094	0,00%	81,6
REGGIO EMILIA Comune	1.313	0,10%	79,7
REGGIO EMILIA Provincia	1.058	0,16%	80,5

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



Il comune – Reggio Emilia

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	CENTRO STORICO ZONA DELIMITATA DALLA CIRCONVALLAZIONE ESCLUSO NUCLEO B2	116	29,12%	2,02%	1.658	-1,0%
B2	CENTRO STORICO TRA VIA SAN ROCCO, VIA SESSI, VIA GABBI, VIA TOSCHI, VIA SAN CARLO, PIAZZA FONTANESI, CORSO GARIBALDI	29	9,07%	1,73%	1.871	-0,7%
C1	ZONA RESIDENZIALE DI PREGIO SAN PELLEGRINO VILLAGGIO MANENTI VIALE SIMONAZZI VIALE RISORGIMENTO	349	10,70%	2,22%	1.634	0,4%
C2	ZONA RESIDENZIALE VIA EMILIA ALL' ANGELO OROLOGIO BARAGALLA RIVALTA COVILOLO	401	39,15%	2,06%	1.497	-0,2%
C3	ZONA RESIDENZIALE A NORD DELLA VIA EMILIA MERIDIANA ANNONARIA SAN PROSPERO TRIBUNALE	190	24,84%	2,19%	1.385	0,0%
C4	ZONA RESIDENZIALE SUD/EST CAMPOVOLO SAN MAURIZIO	216	15,03%	2,41%	1.329	0,9%
C5	ZONA STAZIONE FS VIA TURRI VIA PARADISI VIALE R.MARGHERITA VIA RAMAZZINI VIA ADUA SANTA CROCE	80	3,29%	2,03%	908	0,0%
D1	ZONA RESIDENZIALE CANALI E ZONE LIMITROFE	64	15,98%	3,61%	1.628	1,0%
D3	ZONA PERIFERICA NORD INDUSTRIALE MANCASALE STAZIONE MEDIO PADANA PONTI DI CALATRAVA STADIO GIGLIO	13	218,75%	1,47%	1.167	0,0%
E1	ZONA SUBURBANA DI SAN BARTOLOMEO CODEMONDO GHIARDELLO	49	22,29%	1,91%	1.252	0,0%
E2	ZONA SUBURBANA NORD/OVEST VILLA SESSO RONCOCESI	55	42,42%	2,12%	1.219	-0,1%
E3	ZONA SUBURBANA SUD/EST SAN DONNINO GAVASSETO MARMIROLO MASONE FOGLIANO	112	49,43%	2,26%	1.083	1,2%
E5	ZONA SUBURBANA NORD/EST GAVASSA PRATOFONTANA MASSENZATICO	64	66,68%	2,44%	983	-0,3%
E6	ZONA SUBURBANA VILLA GAIDA CADE' CELLA	38	28,49%	1,51%	988	0,0%
R1	AGRICOLA NORD	8	25,00%	0,78%	545	0,0%
R2	AGRICOLA SUD	18	53,48%	2,44%	610	0,0%
	ND	16				
	REGGIO NELL'EMILIA CAPOLUOGO	1.816	25,59%	2,17%	1.392	0,1%

FOCUS provinciale - Rimini

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

La provincia di Rimini, costituita da 18 comuni, è suddivisa in 5 macroaree, meglio rappresentate nella successiva Figura n° 44, nella quale sono evidenziate con diverse colorazioni:

- Rimini Capoluogo (Rimini)
- Marano - Valle del Conca (Coriano, Gemmano, Mondaino, Montescudo-Monte Colombo, Montefiore Conca, Montegridolfo, Morciano di Romagna, Saludecio, San Clemente e San Giovanni in Marignano)
- Riviera Nord (Bellaria Igea Marina)
- Riviera Sud (Cattolica, Misano Adriatico e Riccione)
- Val Marecchia (Poggio -Torriana, Santarcangelo di Romagna e Verucchio).

Nel 2016 l'intera provincia di Rimini con 2.750 NTN, come si può osservare nella successiva Tabella n° 39, mostra un aumento degli scambi pari al +20 % ca, rispetto al 2015, in linea con il trend regionale che si attesta attorno al 23% circa.

L'incremento delle compravendite è diffuso in tutte le macroaree con una punta nella macroarea Riviera Nord (Bellaria Igea Marina), dove le compravendite crescono del 35% ca, pur rappresentando solo l'8% del mercato provinciale con 230 NTN. La macroarea Rimini capoluogo registra solo il 14% ca, pur costituendo la quota maggiore del mercato provinciale 44% ca. Seguono Marano Valle del Conca + 17% ca, Riviera Sud e Val Marecchia + 25% ca.

La quota di stock immobiliare compravenduto (IMI) nel 2016 in tutta la provincia è dell'1,55%, registrando un incremento dello 0,25 rispetto al 2015. L'incremento è positivo in tutte le macroaree.

L'andamento delle Quotazioni medie del mercato immobiliare registra una diffusa flessione in tutta la provincia, rispetto al 2015, nonostante l'incremento generale delle transazioni. Nella successiva Tabella 40 emerge infatti che la macroarea Riviera Nord (Bellaria Igea Marina) mostra la maggiore contrazione pari al - 2,24%, seguono le macroaree Rimini Capoluogo -1,81%, Riviera Sud -1,22%, Marano Valle del Conca -0,56% e Val Marecchia con -0,06%.

Nella Tabella 41 sono esposte le dinamiche della sola macroarea Rimini Capoluogo dove si rileva che l'incremento degli scambi, (+14 % ca rispetto al 2015), non è diffuso e uniforme in tutte le zone OMI del Capoluogo. Si notano infatti particolari punte nelle Zone OMI E1, E2, E3, C4 e decise contrazioni nelle Zone OMI D2, D5 e C2. La quota di stock immobiliare compravenduto (IMI) nel Capoluogo 2016 è dell'1,50%. La quotazione media pesata per il totale comunale è di 2.540,00 €/m², in discesa dell'1,8% rispetto al 2015.

L'andamento delle NTN dell'IMI e delle Quotazioni, comprese tra l'anno 2004 e l'anno 2016, è illustrato nei successivi grafici (Figura 45 - 46 - 47) nei quali, con linee di diversa colorazione, sono evidenziati i dati che rappresentano il capoluogo (linea intera blu), tutta la provincia comprensiva del capoluogo (linea rossa tratteggiata), solo la provincia escluso il capoluogo (linea intera verde).

La provincia – Rimini

Figura 44: Macroaree provinciali di Rimini

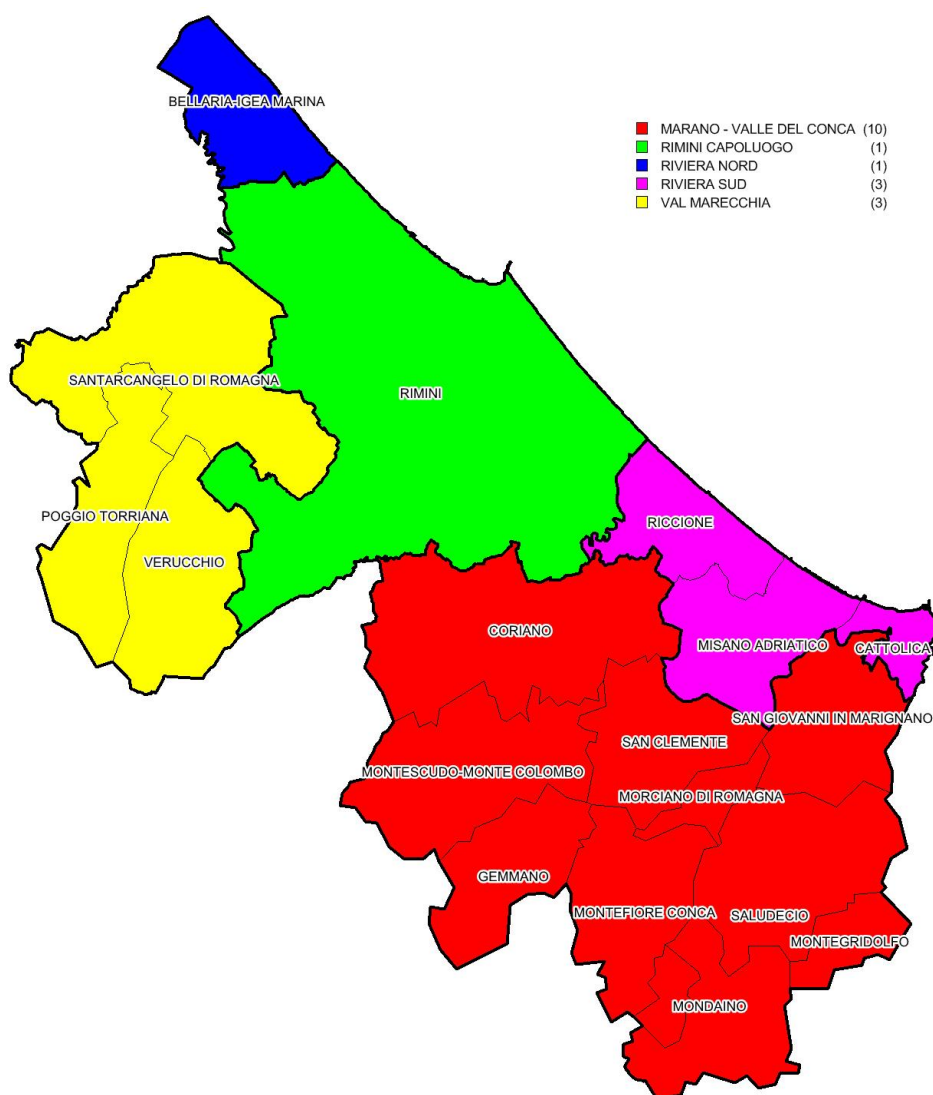


Tabella 39: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
MARANO - VALLE DEL CONCA	338	16,96%	12,27%	1,37%	0,20
RIVIERA NORD	230	35,44%	8,37%	1,78%	0,46
RIVIERA SUD	713	25,00%	25,91%	1,67%	0,33
VAL MARECCHIA	272	25,19%	9,89%	1,52%	0,30
RIMINI Comune	1.198	14,06%	43,55%	1,50%	0,18
RIMINI Provincia	2.750	19,78%	100,00%	1,55%	0,25

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

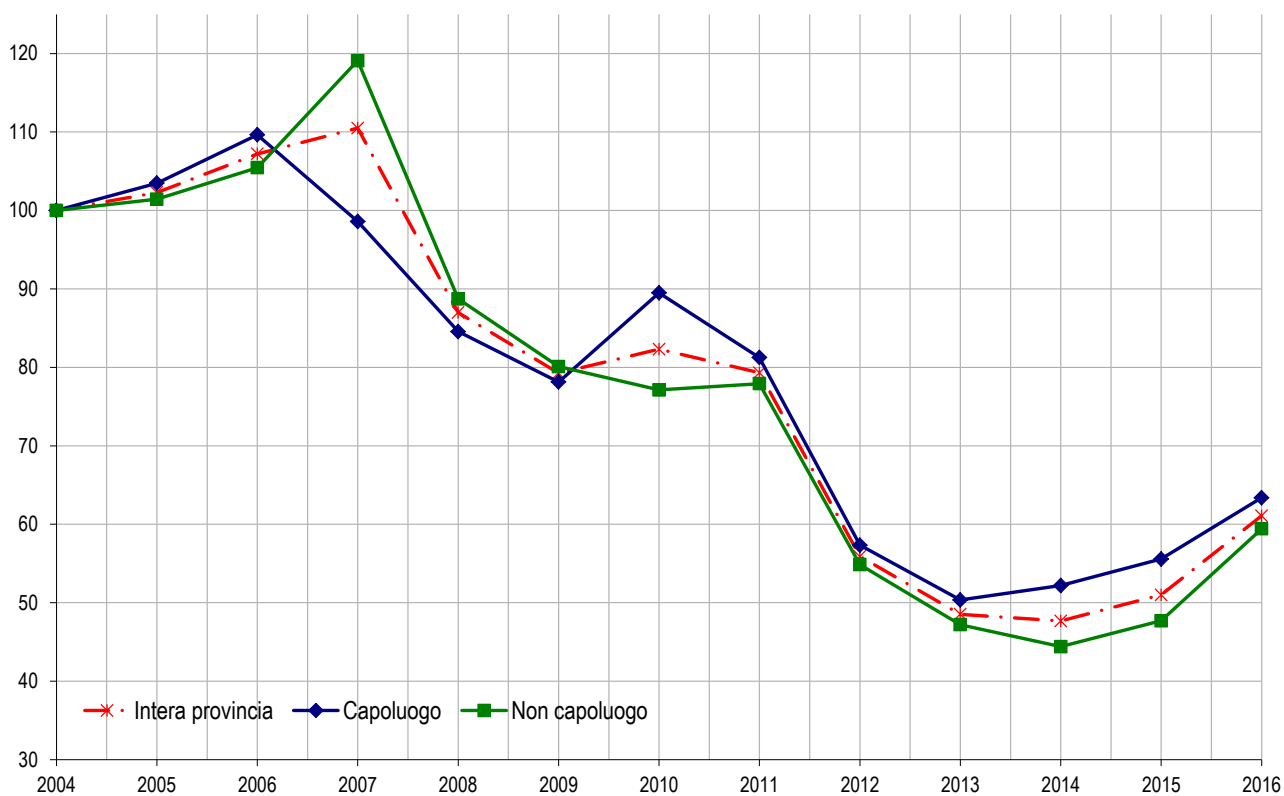


Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

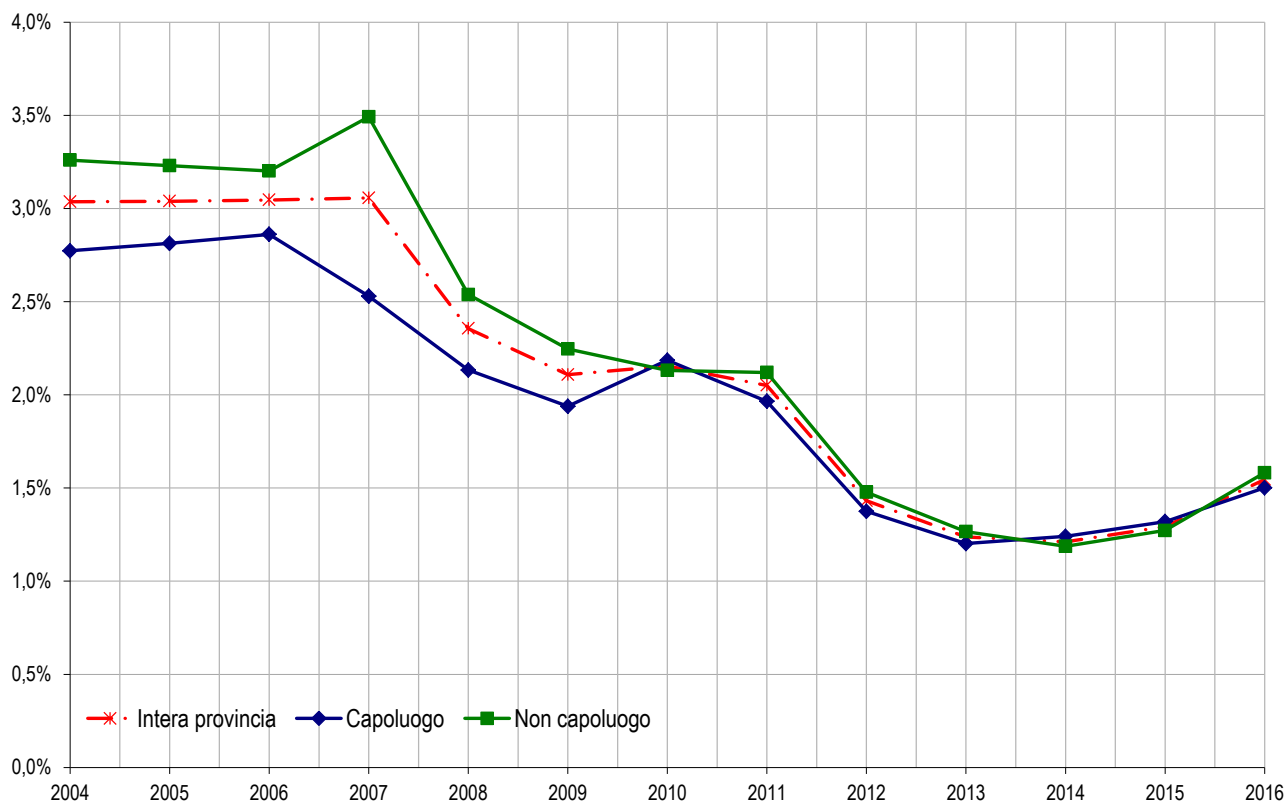
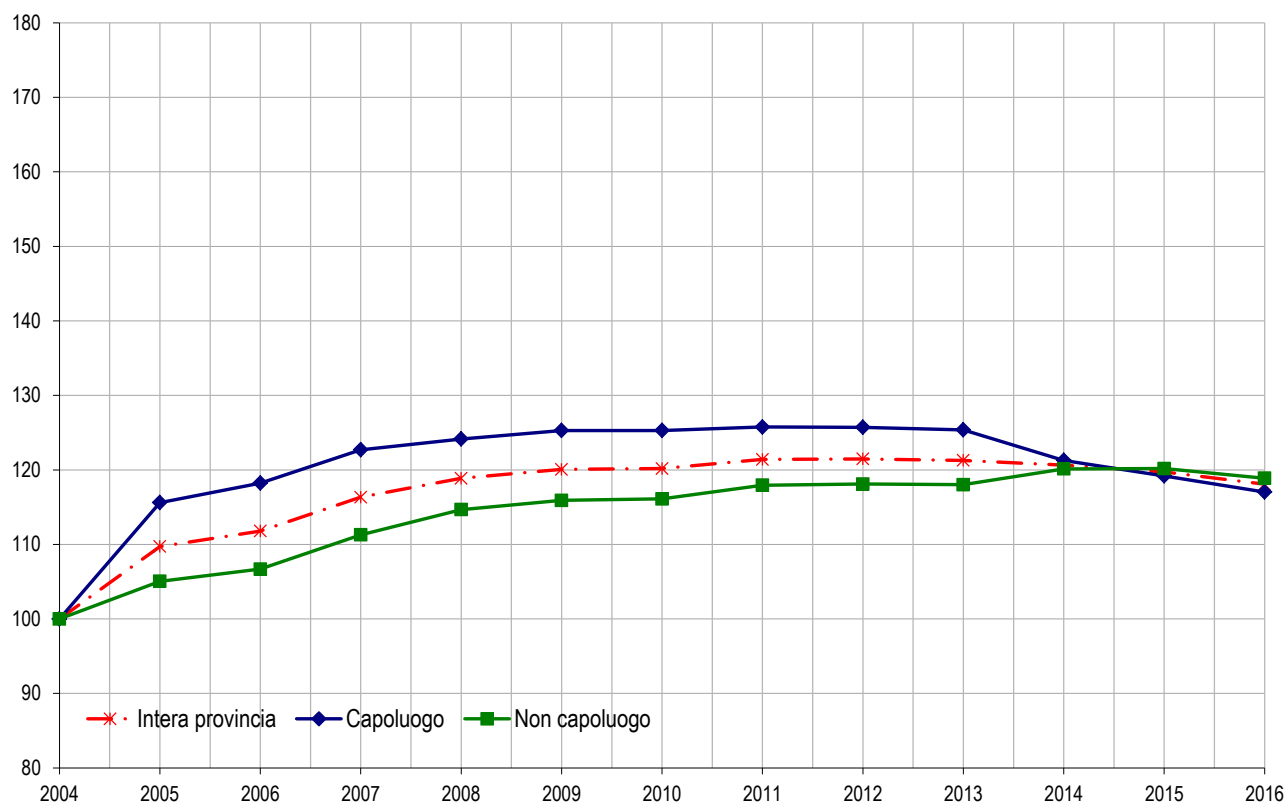


Tabella 40: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
MARANO - VALLE DEL CONCA	1.740	-0,56%	110,6
RIVIERA NORD	2.181	-2,24%	114,8
RIVIERA SUD	3.345	-1,22%	125,0
VAL MARECCHIA	1.780	-0,06%	109,4
RIMINI Comune	2.409	-1,81%	117,0
RIMINI Provincia	2.461	-1,40%	118,1

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



Il comune – Rimini

Tabella 41: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	CENTRO STORICO	69	0,01%	1,37%	2.933	-3,3%
B2	SAN GIULIANO MARE	71	0,69%	1,52%	2.908	-3,1%
B5	CORONA URBANA	215	8,44%	1,38%	2.725	-1,5%
B7	MARINA CENTRO	113	35,31%	2,11%	3.325	-2,6%
C1	RIVABELLA	26	16,85%	1,70%	2.579	-2,4%
C2	LUNGOMARE G. DI VITTORIO TRA P.LE TOSCANINI E P.LE CROCE	11	-11,98%	1,15%	2.804	-3,0%
C3	LAGOMAGGIO OSPEDALE	113	5,09%	1,68%	2.554	-1,1%
C4	CELLE CIMITERO FERROVIA RAVENNA	39	87,23%	2,03%	2.517	-2,6%
D1	VISERBA E VISERBELLA MONTE FERROVIA	71	-4,94%	1,76%	2.338	-1,2%
D10	MAREBELLO RIVAZZURRA MIRAMARE	46	28,96%	1,66%	2.563	-1,1%
D11	VISERBA E VISERBELLA MARE	41	62,06%	1,68%	2.583	-2,5%
D2	TORRE PEDRERA MARE	32	-19,27%	1,09%	2.396	-5,0%
D3	TORRE PEDRERA MONTE	5	42,86%	0,92%	2.050	-0,8%
D4	ZONA INDUSTRIALE NORD TURCHETTA	31	22,80%	2,22%	2.208	-1,1%
D5	VIA MARECCHIESE A MONTE DELLA STATALE	39	-21,43%	1,37%	2.146	-1,0%
D6	COLLE COVIGNANO	4	#DIV/0!	1,22%	2.606	-3,7%
D7	ZONA GROTTA ROSSA VILLAGGIO PRIMO MAGGIO	42	15,74%	2,02%	2.358	-1,2%
D8	ZONA ARTIGIANALE SUD GROSRIMINI	27	34,79%	1,67%	2.283	0,0%
D9	BELLARIVA MIRAMARE A MONTE DELLA FERROVIA	91	-1,37%	1,07%	2.396	-1,2%
E1	S.VITO	11	175,00%	2,73%	1.800	0,0%
E2	S.GIUSTINA ZONA IKEA	13	95,20%	1,24%	1.800	0,0%
E3	CORPOLO'	20	122,22%	2,29%	1.800	0,0%
R5	ZONA AGRICOLA	57	20,64%	0,92%	1.800	0,0%
	ND	14				
	RIMINI CAPOLUOGO	1.198	14,06%	1,50%	2.540	-1,8%

Considerazioni metodologiche

Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare, del registro e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli *stock* esistenti di unità immobiliari per alcune categorie catastali.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle compravendite. I dati di consuntivo, estratti nel mese di febbraio, si riferiscono a ciascuna annualità, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici.

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	(Categoria catastale)	(Descrizione)
SETTORE RESIDENZIALE	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici.
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

Tabella delle classi dimensionali delle abitazioni

Monocalci	Fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 2,5 e fino a 4 vani catastali
Medio - piccola	da 4 e fino a 5,5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	Maggiore di 7 vani catastali
nd	Non determinate - Unità immobiliari per le quali non è presente nella Nota Unica, di trascrizione e registrazione, la consistenza in vani catastali.

Glossario

NTN	Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate". Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di un'unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni.
IMI	(Intensità del Mercato Immobiliare) Rapporto percentuale tra NTN e <i>stock</i> di unità immobiliari, indica la quota percentuale di <i>stock</i> compravenduto in un determinato periodo.
<i>Stock</i> di unità immobiliari	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
ZONA OMI	La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale.
QUOTAZIONE DI RIFERIMENTO MEDIA COMUNALE	La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/m ² a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune.
QUOTAZIONE MEDIA PESATA	Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo <i>stock</i> abitativo presente in ogni comune, rapportato allo <i>stock</i> totale dell'aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo <i>stock</i> abitativo presente in ogni zona, rapportato allo <i>stock</i> comunale.
QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI	La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona.
DIFFERENZIALE VALORE MEDIO	Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell'aggregazione di livello superiore.
SUPERFICIE DELLE ABITAZIONI	Le superfici complessive e medie per unità residenziale oggetto di compravendita sono state stimate sulla base dei vani catastali e della superficie del vano medio comunale. La banca dati catastale contiene per circa il 90% delle unità del gruppo A la misura della superficie calcolata secondo i criteri definiti nell'allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune la dimensione media in m ² del vano delle unità abitative.