

Il mercato immobiliare residenziale in Emilia-Romagna 2020.

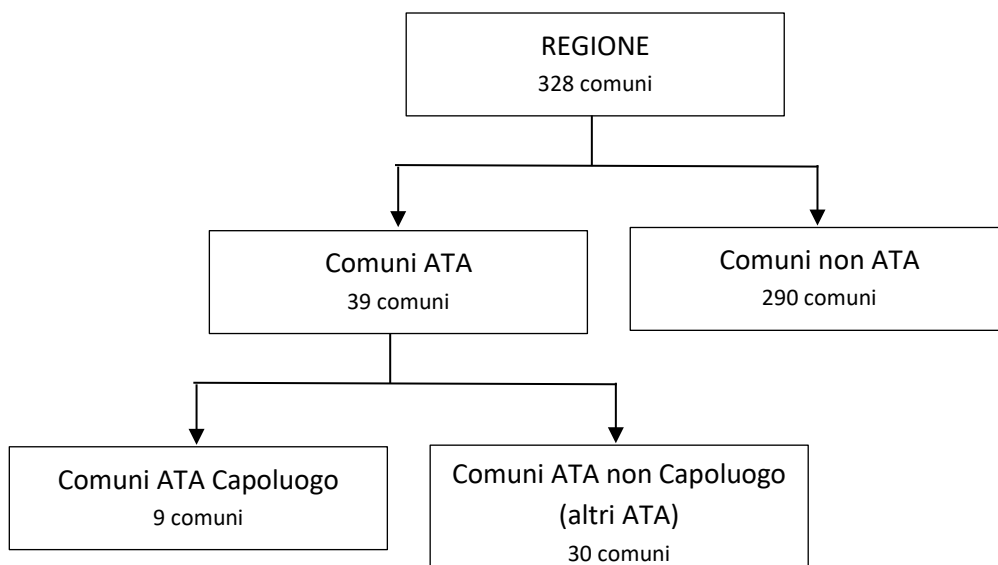
Osservatorio regionale delle politiche abitative.

Dicembre 2021

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE IN EMILIA – ROMAGNA 2020

I PRINCIPALI RISULTATI DELL'ANALISI

- Le compravendite di abitazioni a livello regionale e nazionale dal 2011 al 2013 presentano un netto calo seguito da una ripresa fino al 2019. I dati provvisori del 2020, influenzati dalla pandemia Covid-19, rilevano una diminuzione del 5,8% a livello regionale e del 7,7% a livello nazionale, riportando i dati a valori intermedi tra quelli del 2017 e del 2018. Sia in Emilia-Romagna che in Italia, il decremento nei comuni capoluogo risulta superiore rispetto agli altri comuni, con valori pari rispettivamente a 9,2% nei capoluoghi emiliano romagnoli e 11,4% in quelli nazionali, gli altri comuni in regione registrano un decremento del 3,5% e in Italia del 5,7%.
- La dinamica del mercato immobiliare delle province e dei capoluoghi, tra il 2011 e il 2020, a livello regionale rileva valori superiori alla media dei rispettivi valori nazionali. Ad eccezione del comune capoluogo di Rimini, tutti i capoluoghi regionali presentano valori del mercato immobiliare superiori alla media nazionale, inoltre i comuni capoluogo di Parma, Reggio Emilia, Modena e Bologna rilevano dati superiori alla media regionale.
- Le compravendite accompagnate dalla stipula di un mutuo ipotecario nel 2020 in Emilia-Romagna risultano in diminuzione del 2,2% rispetto al 2019, in Italia il decremento risulta maggiore (4,8%). In entrambi i territori rappresentano oltre il 50% delle transazioni totali, precisamente il 55,4% a livello regionale e il 51% a livello nazionale.
- La superficie media delle abitazioni compravendute in regione è pari a 109,4 mq con un incremento di lieve entità (1,8 mq) rispetto al 2019. In relazione al dato medio regionale si osservano valori della superficie media più elevati in tutte le province ad esclusione di Rimini (100,5 mq), Bologna (100,7 mq) e Ferrara (107,1 mq). Analizzando le compravendite per classe dimensionale degli alloggi la maggior parte è da associarsi alle tipologie dimensionali da 50 a 85 mq e da 85 fino a 115 mq, che insieme coprono circa il 60% del totale delle NTN sia a livello provinciale che dei comuni capoluogo.
- Lo spostamento dai grandi centri urbani dovuto alla pandemia ha portata ad un aumento delle compravendite nei comuni montani o nei comuni di prima cintura a discapito dei capoluoghi. Gli andamenti sono stati differenti a seconda delle province ma la situazione è stata pressoché diffusa a vantaggio dei comuni non ATA rispetto a quelli storicamente definiti come ad Alta Tensione Abitativa.
- La stima del fatturato per l'anno 2020 in Emilia-Romagna è in calo del 5,6% risultando pari a 8.415 milioni di Euro. Il fatturato medio per unità immobiliare risulta di 163.648 Euro con una differenza positiva rispetto all'anno precedente di 380 Euro. Infine, la quota di fatturato della regione rispetto all'Italia è pari al 9,4% collocandosi in terza posizione dopo la Lombardia (24,5%) e il Lazio (12,7%).



1. LE COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI

Andamento delle NTN in Emilia-Romagna

In Emilia-Romagna, il volume di compravendite di abitazioni del 2020 risulta pari a 51.923 NTN¹, in diminuzione del 5,8% rispetto al 2019. Nella Figura A è riportata la dinamica delle NTN in Italia e in Regione dal 2011 al 2020, suddivisa tra province e capoluoghi. L'analisi del periodo evidenzia fino al 2013 una situazione caratterizzata da un netto calo delle compravendite poi, a partire dal 2014 inizia il periodo di recupero che continua fino al 2019. Il 2020 è stato caratterizzato dalla pandemia e da mesi di chiusura totale delle attività, questo ha portato ad un calo delle NTN, a livello regionale, in tutte le serie intermedie tra quelli del 2017 e del 2018.

NTN nei Comuni Capoluogo e negli altri Comuni

Così come a livello nazionale, anche in regione il decremento delle NTN nei comuni capoluogo è superiore rispetto a quanto registrato negli altri comuni: 9,2% contro 3,5%. Come si osserva in figura B, il maggior decremento in termini di variazioni percentuali si registra nel capoluogo di Bologna (15,1%), seguito da Reggio Emilia (12,3%) e Modena (10%); mentre tra gli altri comuni i valori oscillano tra la diminuzione del 5,4% a Modena e la quasi stabilità di Piacenza (0,8%).

Andamento dell'IMI in Emilia-Romagna

Per quanto attiene la dinamica del mercato, nella figura C sono rappresentati gli andamenti nel periodo compreso tra il 2011 e il 2020 in Regione e in Italia: si osserva come l'indicatore IMI² regionale, per province e capoluoghi, si colloca ad un valore superiore alla media dei rispettivi valori registrati a livello nazionale.

IMI nei Comuni capoluogo

Il confronto dei valori 2020 dell'IMI dei singoli comuni capoluogo dell'Emilia-Romagna con i rispettivi valori medi nazionali e regionale (figura D) evidenzia un quadro in cui tutti i comuni, ad eccezione di Rimini, sono contraddistinti da una vivacità del mercato superiore alla media nazionale. Rispetto all'andamento medio regionale sono cinque i comuni che mostrano una vivacità superiore (Parma, Reggio Emilia, Modena e Bologna).

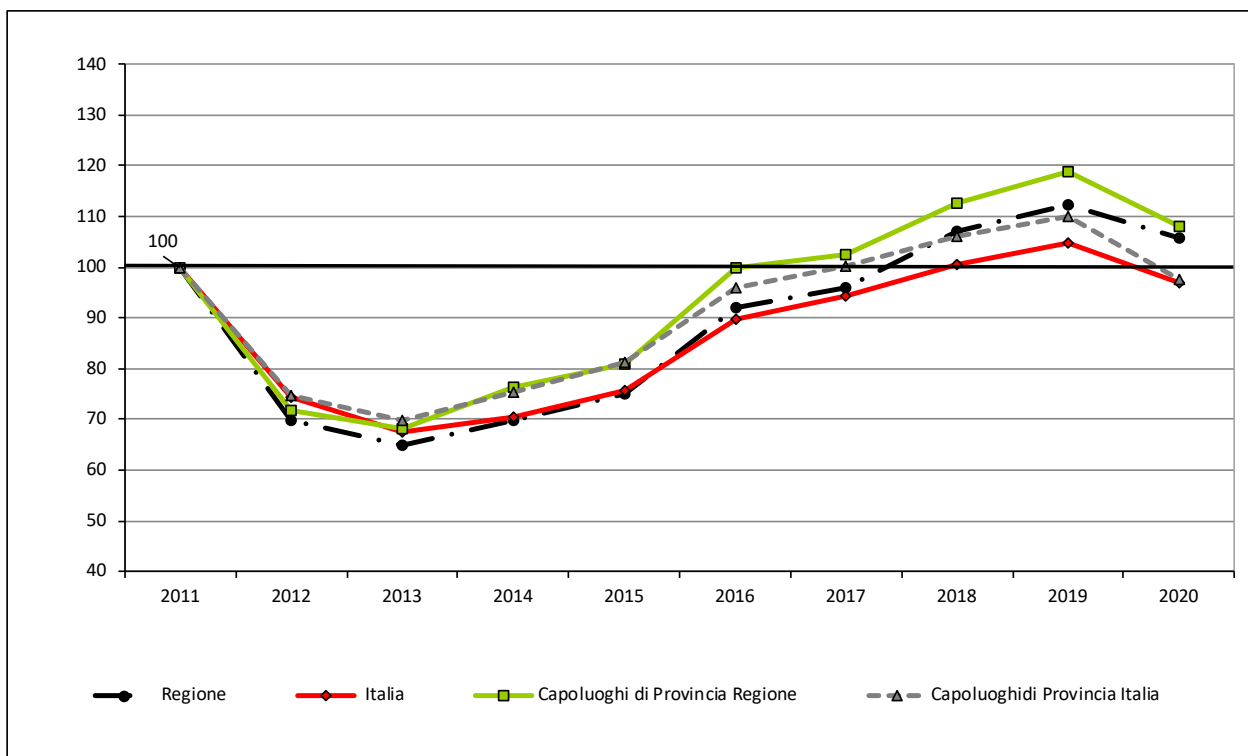
Dettaglio NTN IMI

Per un maggior dettaglio sulle NTN ed IMI si riportano le tabelle disponibili nella pubblicazione OMI Statistiche Regionali Emilia – Romagna (tabelle 1 e 2). In tabella 3 è invece disponibile la serie storica revisionata delle NTN riferita agli anni 2014 – 2019 e i dati provvisori del 2020 per province, capoluoghi ed altri comuni. Si precisa che l'attuale serie storica dei dati relativi agli anni 2014 – 2017 è da considerarsi definitiva, a seguito dell'aggiornamento da parte di OMI dell'annualità 2017 effettuato il 7 marzo 2019. I dati riferiti all'annualità 2020 sono da considerarsi provvisori nei valori assoluti; i volumi riferiti all'annualità 2020 saranno definitivi solo con la pubblicazione della nota trimestrale IV trimestre 2021.

¹ NTN (Numero di Transazioni Normalizzate): indicatore della dinamica di Mercato, rappresenta il numero di transazioni normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo. 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 un'unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come lo 0,5 di transazioni

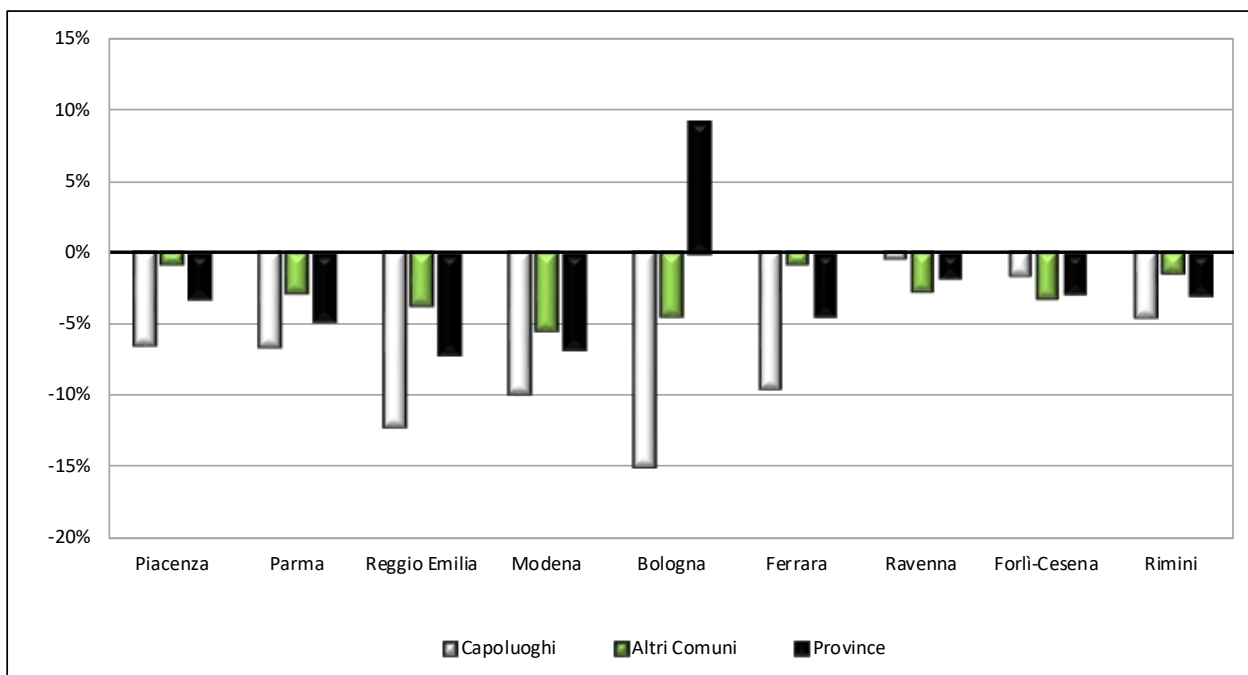
² IMI (Intensità del Mercato Immobiliare): quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio. IMI < 1,00% mercato riflessivo; IMI tra 1,00% e 2,00% mercato statico; IMI > 2,00% mercato dinamico

Figura A. Transazioni normalizzate residenziali (NTN) in Italia ed Emilia-Romagna per Province e Comuni Capoluogo. Numeri indice a base fissa 2011 = 100



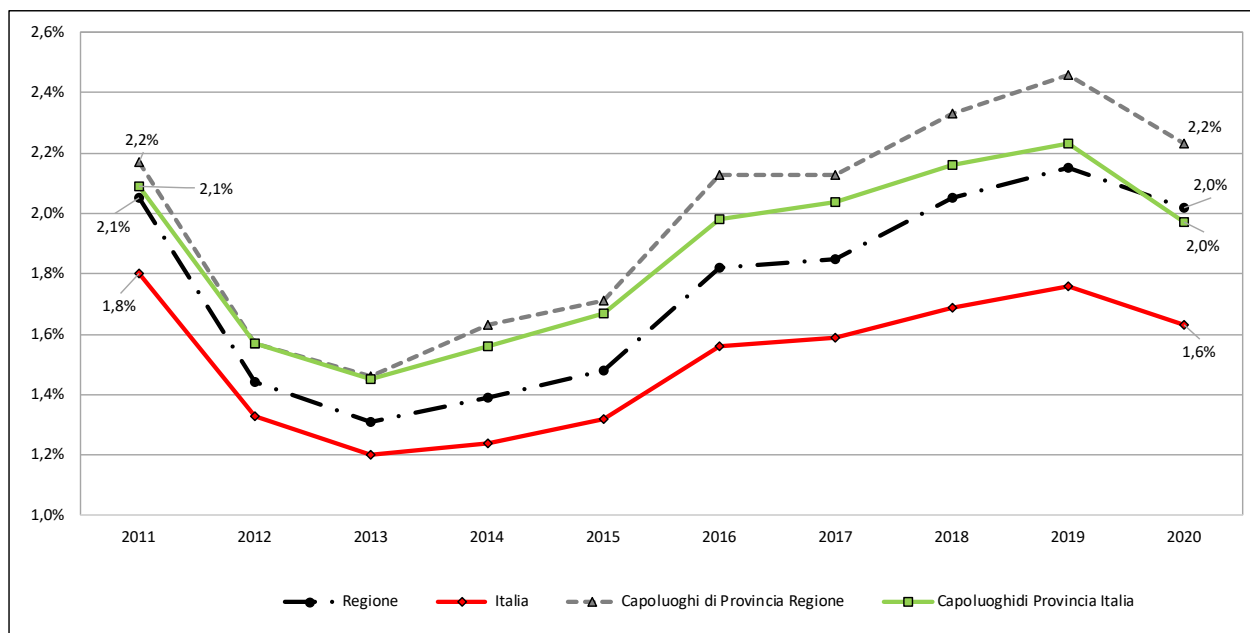
Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI – Agenzia delle Entrate (Banca dati volumi di compravendita – dati 2020 provvisori)

Figura B. Transazioni normalizzate residenziali (NTN). Variazioni percentuali 2020/2019 in Emilia – Romagna per Province, Comuni Capoluogo e Altri Comuni



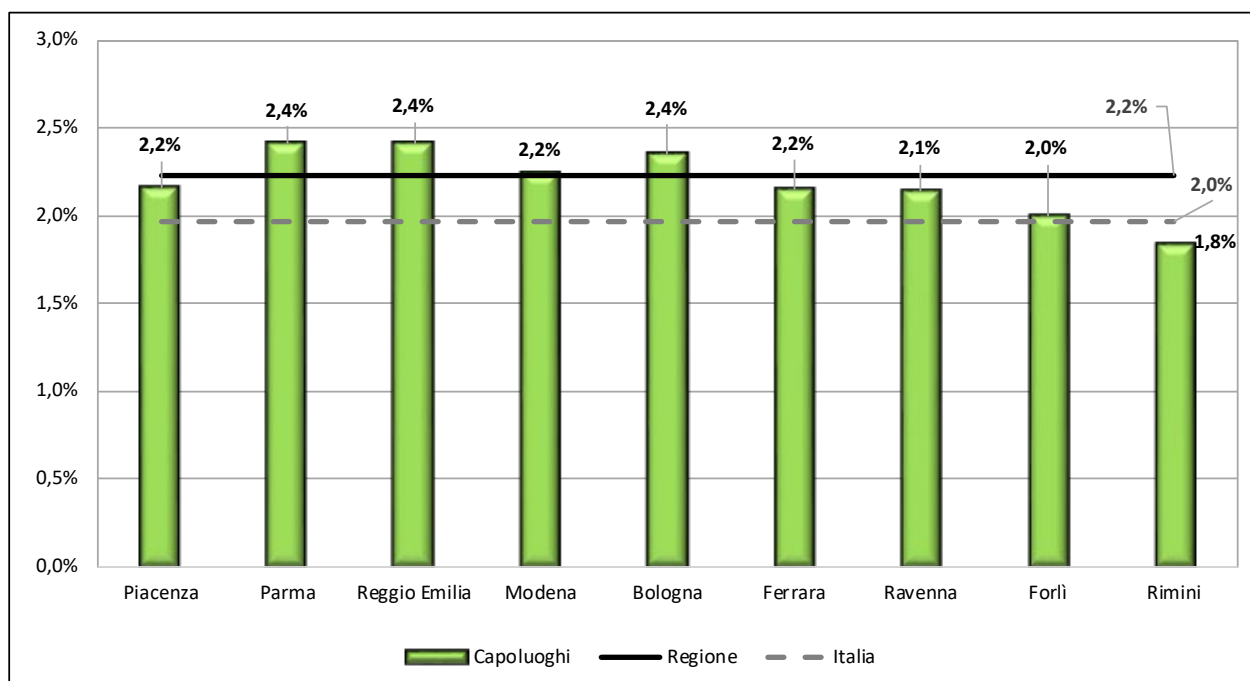
Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI – Agenzia delle Entrate (Banca dati volumi di compravendita – dati 2020 provvisori)

Figura C. Andamento dell'Indice del Mercato Immobiliare (IMI) di immobili residenziali in Italia ed Emilia-Romagna per Province e Comuni Capoluogo – Anni 2011 – 2020



Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI – Agenzia delle Entrate Entrate (Statistiche Regionali Emilia-Romagna e Rapporto Immobiliare 2021)

Figura D. Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) di immobili residenziali nel 2020. Nei Comuni Capoluogo Italia, ed Emilia - Romagna



Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI – Agenzia delle Entrate Entrate (Statistiche Regionali Emilia-Romagna e Rapporto Immobiliare 2021)

Tabella 1. NTN, IMI e variazione annua per intera Provincia. Emilia-Romagna

Provincia	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	Quota NTN 2020 per provincia (%)	IMI 2020 (%)	Differenza IMI 2020/19
Piacenza	3.171	-3,2	6,2	1,7	-0,1
Parma	5.437	-4,7	10,6	2,0	-0,1
Reggio Emilia	5.655	-7,0	11,0	2,1	-0,2
Modena	7.998	-6,7	15,6	2,1	-0,2
Bologna	12.856	9,2	25,0	2,3	-0,2
Ferrara	4.348	-4,4	8,5	1,9	-0,1
Ravenna	4.663	-1,7	9,1	2,0	0,0
Forlì-Cesena	3.955	-2,8	7,7	1,9	-0,1
Rimini	3.336	-2,9	6,5	1,7	-0,1
Regione	51.419	-5,8	100	2,0	-0,1

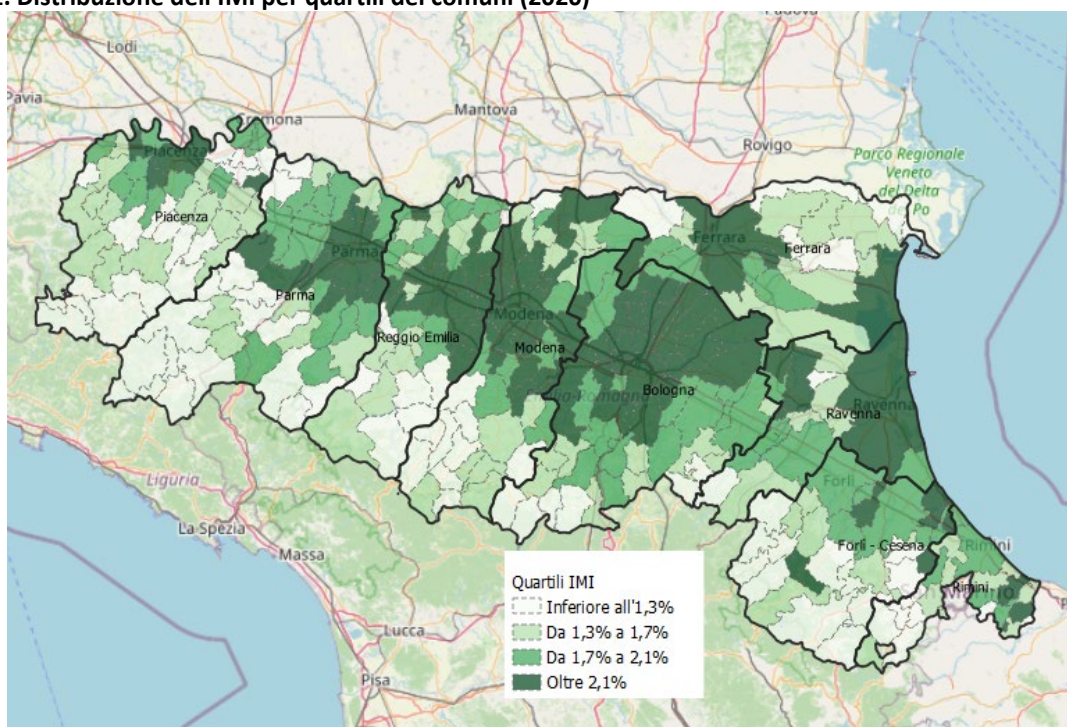
Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI – Agenzia delle Entrate (Statistiche Regionali Emilia-Romagna)

Tabella 2. NTN, IMI e variazione annua per Comune Capoluogo. Emilia-Romagna

Capoluogo	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	Quota NTN 2020 per provincia (%)	IMI 2020 (%)	Differenza IMI 2020/19
Piacenza	1.243	-6,6	6,2	2,2	-0,2
Parma	2.581	-6,7	13,0	2,4	-0,2
Reggio Emilia	2.036	-12,3	10,2	2,4	-0,3
Modena	2.149	-10,0	10,8	2,2	-0,3
Bologna	5.348	-15,1	26,9	2,4	-0,4
Ferrara	1.675	-9,6	8,4	2,2	-0,2
Ravenna	2.181	-0,5	11,0	2,1	0,0
Forlì	1.202	-1,7	6,0	2,0	0,0
Rimini	1.477	-4,6	7,4	1,8	-0,1
Regione	19.892	-9,2	100	2,2	-0,2

Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI – Agenzia delle Entrate (Statistiche Regionali Emilia-Romagna)

Figura E. Distribuzione dell'IMI per quartili dei comuni (2020)



Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI – Agenzia delle Entrate (Statistiche Regionali Emilia-Romagna)

Tabella 3. Serie storica NTN anni 2014 – 2020. In Italia ed Emilia-Romagna. Province, Comuni Capoluogo e Altri Comuni

Area	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Province							
Piacenza	2.191,1	2.277,4	2.900,4	3.152,2	3.277,6	3.274,8	3.171,1
Parma	3.809,7	3.909,2	4.710,1	5.109,9	5.467,7	5.705,4	5.437,2
Reggio Emilia	3.407,3	3.669,5	4.519,5	4.847,0	5.650,4	6.078,2	5.655,0
Modena	5.071,3	5.380,7	6.747,7	6.996,4	8.136,7	8.570,2	7.998,4
Bologna	9.316,2	10.122,4	12.200,5	12.118,2	13.631,7	14.155,3	12.856,3
Ferrara	2.510,4	2.774,0	3.426,0	3.688,4	4.158,1	4.548,8	4.347,6
Ravenna	2.983,9	3.359,2	4.312,5	4.379,4	4.499,3	4.741,1	4.662,7
Forlì-Cesena	2.438,3	2.700,4	3.137,0	3.420,9	3.967,8	4.068,2	3.955,3
Rimini	2.106,9	2.258,1	2.689,2	2.837,3	3.190,2	3.435,3	3.335,6
Regione	33.835,1	36.450,9	44.642,7	46.549,8	51.979,6	54.577,2	51.419,3
Italia	405.721,5	435.931,3	517.184,4	543.187,7	579.207,2	604.167,8	557.926,3
Comuni Capoluogo							
Piacenza	845,5	914,2	1.263,2	1.338,5	1.353,9	1.330,0	1.242,7
Parma	2.009,3	1.999,4	2.395,8	2.589,0	2.696,9	2.765,3	2.581,2
Reggio Emilia	1.336,8	1.426,4	1.788,4	1.846,5	2.045,8	2.320,7	2.036,0
Modena	1.472,8	1.569,3	2.007,9	1.969,6	2.286,7	2.387,5	2.149,2
Bologna	4.288,0	4.489,6	5.509,4	5.339,2	5.921,3	6.298,8	5.348,1
Ferrara	981,8	1.088,9	1.343,4	1.488,4	1.666,2	1.853,3	1.675,3
Ravenna	1.385,4	1.551,3	1.994,4	2.088,3	2.128,4	2.191,5	2.180,8
Forlì	775,1	801,5	959,7	1.013,0	1.205,8	1.222,8	1.201,7
Rimini	979,2	1.044,7	1.178,5	1.247,6	1.429,8	1.548,7	1.476,8
Regione	14.073,8	14.885,0	18.440,7	18.920,0	20.734,6	21.918,6	19.891,7
Italia	140.353,2	151.199,2	178.689,6	186.691,5	197.663,0	204.875,2	181.588,9
Altri Comuni							
Piacenza	1.345,6	1.363,2	1.637,2	1.813,7	1.923,7	1.944,7	1.928,4
Parma	1.800,5	1.909,9	2.314,4	2.520,9	2.770,9	2.940,1	2.856,0
Reggio Emilia	2.070,5	2.243,2	2.731,1	3.000,5	3.604,7	3.757,5	3.619,0
Modena	3.598,6	3.811,4	4.739,7	5.026,8	5.850,0	6.182,7	5.849,3
Bologna	5.028,2	5.632,8	6.691,1	6.779,1	7.710,4	7.856,5	7.508,2
Ferrara	1.528,6	1.685,1	2.082,6	2.200,1	2.491,9	2.695,5	2.672,3
Ravenna	1.598,4	1.808,0	2.318,1	2.291,1	2.371,0	2.549,6	2.481,9
Forlì-Cesena	1.663,2	1.899,0	2.177,3	2.408,0	2.762,1	2.845,4	2.753,6
Rimini	1.127,7	1.213,4	1.510,6	1.589,7	1.760,5	1.886,5	1.858,9
Regione	19.761,3	21.565,9	26.202,0	27.629,8	31.245,0	32.658,7	31.527,5
Italia	265.368,3	284.732,0	338.494,8	356.496,2	381.544,2	399.292,6	376.337,4

Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI – Agenzia delle Entrate (Banca dati volumi di compravendita - dati 2014 -2019 revisionati; dati 2020 provvisori)

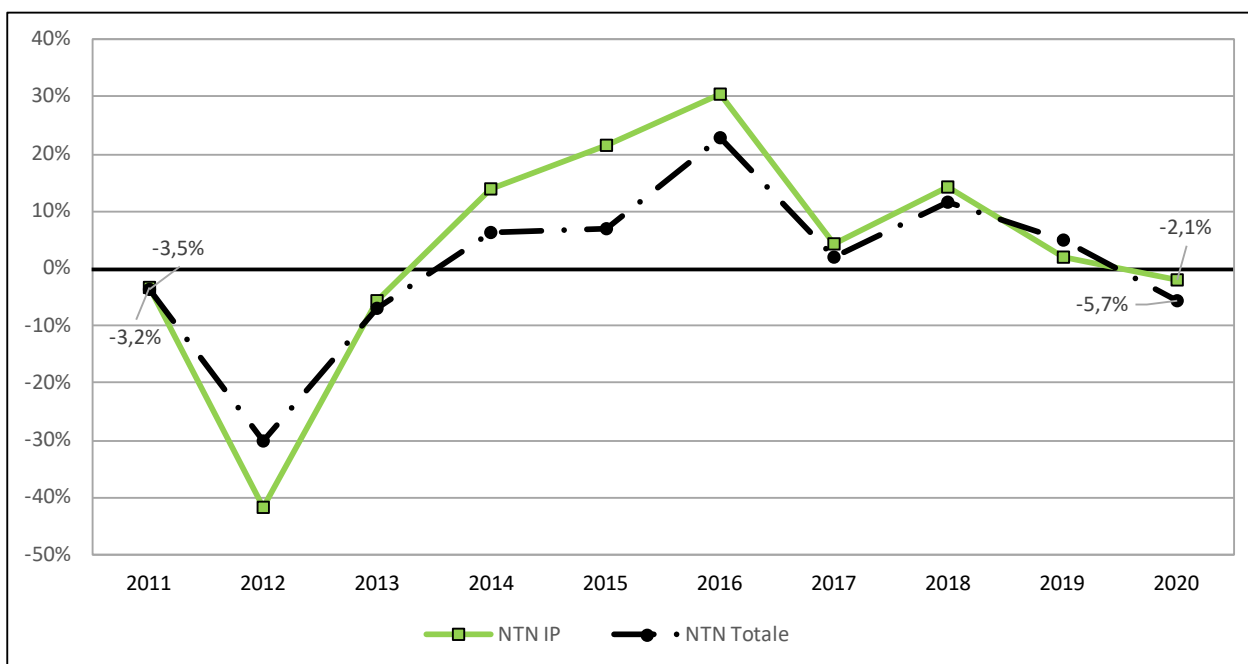
2. LE COMPRAVENDITE CON MUTUO IPOTECARIO

Analizzando le compravendite con mutuo ipotecario, si osserva come in Regione, nel 2020, il numero di transazioni accompagnate dalla stipula di un mutuo ipotecario (NTN IP³) risultano 27.491, in diminuzione del 2,2% rispetto l'anno precedente e rappresentano il 55,4% del totale delle compravendite, a livello nazionale la diminuzione risulta pari al 4,8%, e corrispondono al 51% del totale.

Andamento delle NTN IP in Emilia-Romagna

La figura F restituisce il tasso di variazione annuo per il periodo 2011 – 2020 dei volumi di compravendita di unità abitative in complesso (NTN Totale) e di quelle ipotecarie (NTN IP) in Emilia-Romagna. Il periodo, dopo una prima fase negativa, risulta caratterizzato da variazioni percentuali in crescita - più accentuate per le NTN IP – che, nel 2016 registrano il maggior incremento pari a 30,4%, l'anno successivo, pur perdendo intensità, le variazioni si mantengono positive, nel 2018 si registra un aumento seguito da un decremento che nel 2020 fa registrare variazioni negative, pari rispettivamente a 2,1% per le NTN IP e 5,7% per le NTN.

Figura F. Tassi di variazione annui delle compravendite di abitazioni assistite da ipoteca (NTN IP) e totali (NTN totali)



Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI – Agenzia delle Entrate (Rapporti Immobiliari 2010 – 2021 - Banca dati volumi di compravendita - dati 2014 -2019 revisionati; dati 2020 provvisori)

³ NTN IP: Numero di transazioni di unità immobiliari “normalizzate” effettuate con l’ausilio di mutuo ipotecario da persone fisiche. Non rientrano nelle analisi presentate nella nota, quegli acquisti di abitazioni finanziati da mutui ma con ipoteca iscritta su un immobile diverso da quello acquistato o fornendo altra garanzia reale. Sono escluse, inoltre, le ulteriori forme di finanziamento per l’acquisto delle abitazioni, nonché la rinegoziazione del mutuo, operazione che a fronte di una formale iscrizione di un nuovo mutuo non comporta l’acquisto dell’abitazione.

Di seguito analizziamo i dati riportati in tabella 4.

Capitale erogato

Il capitale erogato per l'acquisto di abitazioni in regione nel 2020 ammonta a 3,5 miliardi di Euro, registrando un incremento dell'1,7%. In Italia si rileva un capitale di 35,9 miliardi di Euro che registra invece un decremento dell'1,7%.

Tasso di interesse

In regione il tasso di interesse iniziale applicato perde 0,2 punti percentuali andando a collocarsi all'1,8%, a livello nazionale perde 0,2 punti percentuali e si colloca all'1,9%.

Durata media del mutuo

La durata media dei mutui in Emilia – Romagna è pari a 23,2 anni un valore di poco superiore a quello dell'anno precedente (22,4 anni) e di poco inferiore alla media nazionale che nel 2020 è pari a 23,5 anni.

Tabella 4. NTN IP, capitale, tasso e durata in Emilia - Romagna – anni 2019 e 2020

Anno 2020						
Area	NTN IP Variazione % 2020/2019	Capitale 2020 (Milioni €)	Variazione % capitale 2020/2019	Tasso medio 2020	Differenza tasso 2020/2019	Durata media 2020 (anni)
Regione	-2,2	3.526	1,7	1,8	-0,2	23,2
Italia	-4,8	35.900	-1,7	1,9	-0,2	23,5
Anno 2019						
Area	NTN IP Variazione % 2019/2018	Capitale 2020 (Milioni €)	Variazione % capitale 2019/2018	Tasso medio 2019	Differenza tasso 2019/2018	Durata media 2019 (anni)
Regione	1,9	3.462	2,7	2,0	0	22,4
Italia	1,5	36.500	2,2	2,1	0	23,1

Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI – Agenzia delle Entrate (Rapporti Immobiliari 2020 - 2021)

3. LE DIMENSIONI DEGLI ALLOGGI

Per la definizione della dimensione degli alloggi si veda la nota metodologica in calce al documento.

Superficie media degli alloggi compravenduti nelle province

In Emilia – Romagna la superficie delle abitazioni compravendute nel 2020 è pari a 109,4 mq per unità abitativa compravenduta, con incremento di lieve entità rispetto al 2019 (1,8 mq), contro i 107,5 mq a livello nazionale, aumentati di 1,3 mq rispetto all'anno precedente. In confronto al dato medio regionale si osservano valori della superficie media più elevati in tutte le province ad esclusione di Rimini (100,5 mq), Bologna (100,7 mq) e Ferrara (107,1 mq).

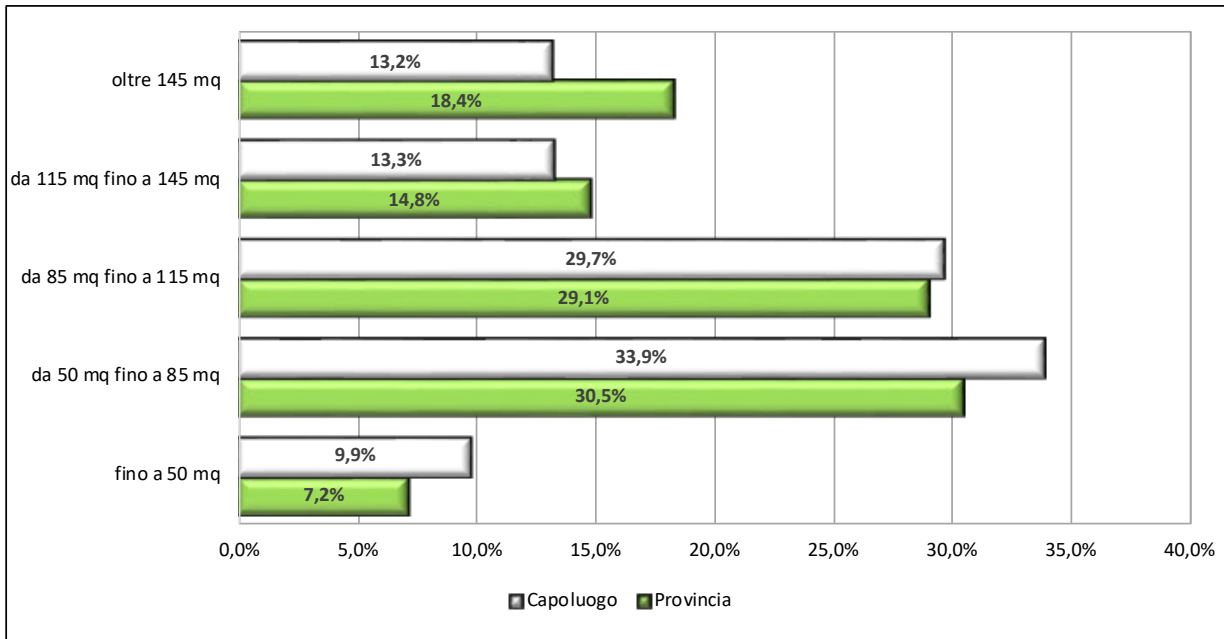
Superficie media degli alloggi compravenduti nei comuni capoluogo

Il dato riferito ai comuni capoluogo evidenzia dimensioni medie inferiori pari a 100,2 mq a livello regionale, in crescita rispetto al 2019 di 2,2 mq. Bologna e Rimini risultano essere i capoluoghi con le abitazioni compravendute di dimensioni minori in relazione al dato medio regionale, pari rispettivamente a 88,1 mq e 97,4 mq. Mentre la dimensione degli alloggi di Ravenna (100,6 mq) è in linea con il dato medio.

Tipologie degli alloggi compravenduti

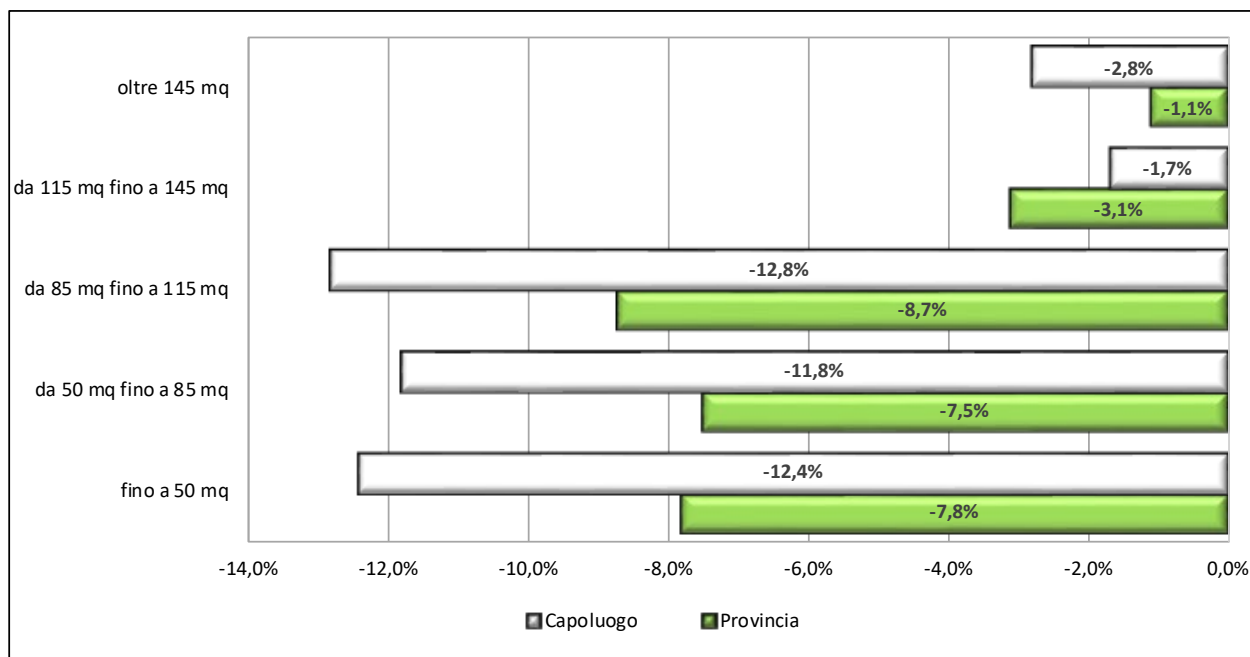
In Figura G si osserva come la maggior parte delle compravendute è da associarsi in particolare alle seguenti tipologie dimensionali: da 50 a 85 mq e da 85 fino a 115 mq, che insieme coprono circa il 60% del totale delle NTN sia a livello provinciale che dei comuni capoluogo. Le variazioni percentuali del 2020 rispetto al 2019 (figura H) rilevano un decremento di tutte le tipologie di abitazione, si evidenziano in particolare le tre classi dimensionali: fino a 50 mq, da 50 a 85 mq e da 85 a 115 mq. Nei comuni capoluogo il decremento di tali classi oscilla intorno al 12%, mentre a livello provinciale tra il 7 e l'8%.

Figura G. Valori percentuali delle NTN per classi dimensionali delle abitazioni. Emilia-Romagna per Province e Comuni Capoluogo – Anno 2020



Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI – Agenzia delle Entrate (Statistiche Regionali Emilia-Romagna)

Figura H. Variazione percentuale delle NTN 2020/2019 per classi dimensionali delle abitazioni. Emilia-Romagna per Province e Comuni Capoluogo



Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI – Agenzia delle Entrate (Statistiche Regionali Emilia-Romagna)

Analisi di dettaglio della dimensione degli alloggi per provincia

L'analisi per classe dimensionale a livello di singola provincia nelle prime tre classi, ovvero fino a 115 mq, indica situazioni contraddistinte da segno negativo ad eccezione di Ravenna nella classe fino a 50 mq. Passando agli alloggi di dimensioni maggiori la variazione percentuale delle transazioni del 2020 rispetto al 2019 rileva più situazioni caratterizzate da segno positivo. In dettaglio: nella classe da 115 a 145 mq variazioni positive si riscontrano nelle province romagnole e a Reggio Emilia; oltre i 145 mq la situazione è positiva in tutte le province ad eccezione di Modena e Bologna.

Analisi di dettaglio della dimensione degli alloggi per comune capoluogo

Per quanto attiene l'analisi di dettaglio a livello dei singoli comuni capoluogo si osserva una situazione in linea con quella provinciale. La variazione delle transazioni risulta positiva sempre a Ravenna nella classe dimensionale fino a 50 mq e a Forlì nella classe successiva, da 50 a 85 mq. La classe superiore, da 85 a 115 mq, presenta tutte variazioni negative, invece, passando agli alloggi di dimensioni da 115 a 145 mq Reggio Emilia, Ravenna e Rimini presentano segni positivi, infine, oltre i 145 mq solo Bologna e Rimini presentano una variazione negativa.

Tabella 5. NTN per classi dimensionali delle abitazioni. Emilia-Romagna per Province e Comuni Capoluogo – Anno 2020

Area	fino a 50 mq	da 50 mq fino a 85 mq	da 85 mq fino a 115 mq	da 115 mq fino a 145 mq	oltre 145 mq	Totale
Province						
Piacenza	144	691	971	558	806	3.170
Parma	340	1.482	1.764	797	1.055	5.438
Reggio Emilia	232	1.492	1.702	916	1.313	5.655
Modena	406	2.195	2.518	1.390	1.489	7.998
Bologna	1.158	4.584	3.833	1.563	1.718	12.856
Ferrara	404	1.426	1.018	658	842	4.348
Ravenna	447	1.488	1.091	642	994	4.662
Forlì-Cesena	287	1.166	1.084	635	783	3.955
Rimini	301	1.172	961	462	439	3.335
Regione	3.719	15.696	14.942	7.621	9.439	51.417
Comuni Capoluogo						
Piacenza	79	329	430	209	195	1.242
Parma	218	822	882	331	328	2.581
Reggio Emilia	108	616	663	324	325	2.036
Modena	153	569	718	358	351	2.149
Bologna	818	2.173	1.434	531	392	5.348
Ferrara	86	572	457	250	310	1.675
Ravenna	297	784	480	265	354	2.180
Forlì	67	375	368	179	213	1.202
Rimini	136	509	475	199	158	1.477
Regione	1.962	6.749	5.907	2.646	2.626	19.890

Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI – Agenzia delle Entrate (Statistiche Regionali Emilia-Romagna)

Tabella 6. Variazione percentuale delle NTN 2020/2019 per classi dimensionali delle abitazioni. Emilia-Romagna per Province e Comuni Capoluogo

Area	fino a 50 mq	da 50 mq fino a 85 mq	da 85 mq fino a 115 mq	da 115 mq fino a 145 mq	oltre 145 mq	Totale
Province						
Piacenza	-10,5	-8,7	-3,7	-3,5	4,9	-3,2
Parma	-9,3	-6,7	-6,8	-9,4	8,8	-4,7
Reggio Emilia	-18,0	-5,7	-14,4	0,3	0,1	-7,0
Modena	-15,5	-8,1	-9,5	-1,8	-0,9	-6,7
Bologna	-13,1	-10,7	-7,3	-10,3	-5,2	-9,2
Ferrara	-6,5	-2,9	-13,3	-4,2	7,0	-4,4
Ravenna	24,9	-10,4	-5,0	10,5	0,1	-1,7
Forlì-Cesena	-3,6	-3,7	-7,3	2,9	1,3	-2,8
Rimini	-5,0	-0,4	-10,5	1,9	5,8	-2,9
Regione	-7,8	-7,5	-8,7	-3,1	1,1	-5,8
Comuni Capoluogo						
Piacenza	-14,6	-16,3	-10,5	16,7	5,8	-6,6
Parma	-14,3	-11,0	-8,5	-4,3	18,1	-6,7
Reggio Emilia	-32,7	-10,2	-21,4	4,8	1,0	-12,3
Modena	-28,9	-21,6	-8,6	-2,2	19,2	-10,0
Bologna	-14,7	-15,7	-15,5	-12,7	-14,1	-15,1
Ferrara	-17,6	-8,0	-13,6	-11,5	1,7	-9,6
Ravenna	20,9	-8,1	-8,9	22,3	1,5	-0,5
Forlì	-2,2	12,0	-12,0	-10,0	4,9	-1,7
Rimini	-3,9	-5,3	-10,0	8,0	-0,1	-4,6
Regione	-12,4	-11,8	-12,8	-1,7	2,6	-9,2

Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI – Agenzia delle Entrate (Statistiche Regionali Emilia-Romagna)

4. PANDEMIA E RIASSETTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Riaspetto del mercato

Le dinamiche riportate nei paragrafi precedenti sono fortemente influenzate dalla pandemia che ha comportato all'inizio del 2020 la chiusura di molte attività compresa l'attività di intermediazione e gli uffici pubblici. Tali chiusure hanno bloccato l'attività di compravendita a livello nazionale che, successivamente è ripartita in maniera differenziata a seconda dei territori e della tenuta economica delle famiglie. Gli effetti della pandemia, oltre ad una riduzione del numero di NTN tra il 2020 e gli anni precedenti, hanno riguardato anche una ricomposizione del mercato tra centri urbani ed aree interne. Molte famiglie sono state obbligate a vivere nelle proprie abitazioni per mesi rispetto alle abitudini quotidiane e questa costrizione ha generato una necessità di cambio della propria dimora per maggiori spazi e addirittura spazi esterni.

Svuotamento dei centri urbani

I dati relativi alle NTN del 2020 permettono di osservare tale dinamica e immaginare le eventuali ricadute sul sistema abitativo regionale. I comuni sono stati suddivisi in capoluoghi di Provincia, comuni di prima cintura (ossia comuni confinanti con il capoluogo), comuni montani e altri comuni. È rilevante osservare come nei comuni montani il numero di compravendite sia aumentato del 5,9% se si considera la differenza tra 2020 e 2019 e di 13,7% se si considera il 2018 come anno base. Tale crescita è avvenuta in un mercato che ha raggiunto comunque oltre 51 mila compravendite e quindi la compensazione è stata determinata dalla riduzione delle NTN nei comuni Capoluogo (-9,2%).

Tabella 7. Numero di compravendite 2018-2019-2020 suddiviso per ambiti territoriali omogenei all'interno della Regione.

Area	2018	2019	2020 ⁴	Variazione % 2020/2019	Variazione % 2020/2018	Quota di mercato in % 2018	Quota di mercato in % 2020
Capoluoghi di Provincia*	20.707	21.902	19.892	-9,2	-3,9	39,9	38,7
Comuni di prima cintura**	11.901	12.365	11.717	-5,2	-1,6	22,9	22,8
Comuni montani***	4.937	5.303	5.614	5,9	13,7	9,5	10,9
Altri comuni	14.377	14.968	14.196	-5,2	-1,3	27,7	27,6
Regione	51.923	54.538	51.419	-5,7	-1,0	100	100

Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI – Agenzia delle Entrate Entrate (Statistiche Regionali Emilia-Romagna e Rapporto Immobiliare 2021)

* Il Comune di Bologna è all'interno di una Città Metropolitana il cui confine corrisponde a quello provinciale.

** I Comuni di prima cintura sono i comuni confinanti con i Capoluoghi di Provincia

*** I Comuni montani sono quelli individuati con Delibera di Giunta Regionale 1734/2004, successivamente integrata dalla GR 1813/2009.

⁴ I dati del 2020 riferiti ai singoli comuni risultano non del tutto allineati con i totali provinciali e regionali pubblicati dall'OMI-Agenzia delle Entrate poiché la base dati comunale è provvisoria e viene confermata ed allineata al dato nazionale successivamente.

Territori differenti

Tali dinamiche sono risultate eterogenee se si considerano le singole Province. Nella tabella 8 si possono osservare le differenze tra territori con un aumento più marcato delle compravendite nei comuni montani nelle province di Forlì-Cesena, Modena e Piacenza. In parallelo alcuni capoluoghi come Bologna, Ferrara, Modena e Reggio Emilia hanno fatto registrare variazioni negative superiori a quella media regionale e la domanda residua si è distribuita tra comuni di prima cintura o, appunto, verso i comuni montani.

Impatto sui mercati urbani

La fuga al di fuori delle città è un fenomeno complesso già in essere in determinati territori ma la pandemia ha fornito certamente un'accelerazione poiché ha spinto molte persone ad acquistare fuori dai centri urbani data, per esempio, la paura di subire fasi di lockdown all'interno di abitazioni di piccole dimensioni e senza spazi esterni. I dati delle compravendite non permettono, tuttavia, di comprendere se si è trattato di un mercato di sostituzione o un mercato additivo ossia di seconde case rispetto alla prima abitazione. Sicuramente una buona parte delle acquisizioni è stata una sostituzione e, pertanto, occorrerà monitorare se tali dinamiche proseguiranno anche nei prossimi anni. Un eventuale riassetto della domanda potrebbe avere risvolti importanti rispetto alla tensione abitativa.

Diverse tensioni

Per quanto concerne la tensione abitativa basta osservare il diverso andamento delle compravendite tra comuni ad Alta Tensione Abitativa ATA⁵ e non ATA. Per la prima volta dopo molti anni di trend crescenti, le dinamiche di acquisto hanno premiato i comuni non ATA con variazioni di poco negative se non, addirittura, positive. In media nei comuni ATA si è concentrato il 58,1% del mercato (in calo rispetto al 59,8% del 2018) rispetto al 41,9% dei comuni non ATA (40,2% nel 2018). La variazione delle compravendite è stata pari al -1,8% per i comuni non ATA tra 2020 e 2019 e del +3,1% tra 2020 e 2018. Al contrario, nei comuni ATA le NTN si sono ridotte dell'8,3% tra 2020 e 2019 e del -3,7% tra 2020 e 2018. Si dovrà attendere il 2021 per avere conferma di tale dinamica che, come accennato, potrebbe provocare nuovi equilibri nei prezzi e nei canoni che sono fattori determinanti per una maggiore o minore tensione rispetto alle capacità reddituali delle famiglie che negli ultimi due anni sono andate a mano a mano erodendosi con l'emersione di nuove fragilità in comuni prima esclusi da dinamiche di tensione abitativa tipiche dei grandi comuni.

⁵ I Comuni ad Alta Tensione Abitativa (ATA) sono: Piacenza, Fiorenzuola d'Arda, Parma, Fidenza, Reggio Emilia, Casalgrande, Correggio, Montecchio Emilia, Rubiera, Scandiano, Modena, Campogalliano, Carpi, Castelfranco Emilia, Formigine, Sassuolo, Bologna, Anzola dell'Emilia, Calderara di Reno, Casalecchio di Reno, Castelmaggiore, Castenaso, Granarolo dell'Emilia, Imola, Pianoro, San Lazzaro di Savena, Sasso Marconi, Zola Predosa, Ferrara, Cento, Ravenna, Faenza, Lugo, Forlì, Cesena, Cesenatico, Rimini, Cattolica, Riccione

Tabella 8. Numero di compravendite 2018-2019-2020 suddiviso per provincia e classi comunali all'interno della Regione.

Area	2018	2019	2020	Variazione % 2020/2019	Variazione % 2020/2018	Quota di mercato in % 2018	Quota di mercato in % 2020
Piacenza	3.275	3.274	3.171	-3,1	-3,2	6,3	6,2
Capoluogo di Provincia	1.354	1.330	1.243	-6,6	-8,2	2,6	2,4
Comuni di prima cintura**	471	430	455	5,7	-3,4	0,9	0,9
Comuni montani***	357	389	497	27,8	39,4	0,7	1,0
Altri comuni	1.093	1.124	977	-13,1	-10,7	2,1	1,9
Parma	5.460	5.701	5.437	-4,6	-0,4	10,5	10,6
Capoluogo di Provincia	2.694	2.762	2.581	-6,6	-4,2	5,2	5,0
Comuni di prima cintura**	930	1.000	937	-6,3	0,7	1,8	1,8
Comuni montani***	854	906	948	4,6	10,9	1,6	1,8
Altri comuni	982	1.033	972	-5,9	-1,0	1,9	1,9
Reggio Emilia	5.650	6.072	5.655	-6,9	0,1	10,9	11,0
Capoluogo di Provincia	2.046	2.318	2.036	-12,2	-0,5	3,9	4,0
Comuni di prima cintura**	1.907	2.002	1.899	-5,2	-0,5	3,7	3,7
Comuni montani***	444	453	529	16,8	19,0	0,9	1,0
Altri comuni	1.253	1.300	1.192	-8,3	-4,9	2,4	2,3
Modena	8.136	8.570	7.998	-6,7	-1,7	15,7	15,6
Capoluogo di Provincia	2.287	2.388	2.149	-10,0	-6,0	4,4	4,2
Comuni di prima cintura**	2.832	2.981	2.649	-11,1	-6,5	5,5	5,2
Comuni montani***	819	859	1.031	20,0	25,8	1,6	2,0
Altri comuni	2.197	2.342	2.169	-7,4	-1,3	4,2	4,2
Bologna	13.596	14.137	12.856	-9,1	-5,4	26,2	25,0
Capoluogo di Provincia*	5.901	6.290	5.348	-15,0	-9,4	11,4	10,4
Comuni di prima cintura**	2.280	2.272	2.237	-1,5	-1,9	4,4	4,4
Comuni montani***	2.038	2.292	2.135	-6,8	4,8	3,9	4,2
Altri comuni	3.376	3.284	3.136	-4,5	-7,1	6,5	6,1
Ferrara	4.154	4.542	4.348	-4,3	4,7	8,0	8,5
Capoluogo di Provincia	1.665	1.853	1.675	-9,6	0,6	3,2	3,3
Comuni di prima cintura**	876	870	818	-6,0	-6,7	1,7	1,6
Altri comuni	1.612	1.819	1.854	1,9	15,0	3,1	3,6
Ravenna	4.496	4.739	4.663	-1,6	3,7	8,7	9,1
Capoluogo di Provincia	2.125	2.191	2.181	-0,5	2,6	4,1	4,2
Comuni di prima cintura**	841	879	841	-4,3	0	1,6	1,6
Comuni montani***	125	106	125	18,0	-0,1	0,2	0,2
Altri comuni	1.404	1.563	1.516	-3,0	7,9	2,7	2,9
Forlì-Cesena	3.968	4.067	3.955	-2,8	-0,3	7,6	7,7
Capoluogo di Provincia	1.206	1.223	1.202	-1,7	-0,3	2,3	2,3
Comuni di prima cintura**	991	1.052	1.032	-1,9	4,2	1,9	2,0
Comuni montani***	182	186	224	20,1	23,0	0,4	0,4
Altri comuni	1.590	1.606	1.498	-6,7	-5,8	3,1	2,9
Rimini	3.189	3.434	3.336	-2,9	4,6	6,1	6,5
Capoluogo di Provincia	1.429	1.548	1.477	-4,6	3,3	2,8	2,9
Comuni di prima cintura**	773	878	850	-3,2	10,1	1,5	1,7
Comuni montani***	117	111	125	12,6	7,3	0,2	0,2
Altri comuni	870	897	883	-1,6	1,5	1,7	1,7
Regione	51.923	54.538	51.419	-5,7	-1,0	100	100

Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI – Agenzia delle Entrate Entrate (Statistiche Regionali Emilia-Romagna e Rapporto Immobiliare 2021)

* Il Comune di Bologna è all'interno di una Città Metropolitana il cui confine corrisponde a quello provinciale.

** I comuni di prima cintura sono i comuni confinanti con i Capoluoghi di Provincia

*** I Comuni montani sono quelli individuati con Delibera di Giunta Regionale 1734/2004, successivamente integrata dalla GR 1813/2009.

Tabella 9. Numero di compravendite 2018-2019-2020 suddiviso per comuni ad alta tensione abitativa e non all'interno della Regione.

Area	2018	2019	2020	Variazione % 2020/2019	Variazione % 2020/2018	Quota di mercato in % 2018	Quota di mercato in % 2020
Comuni NON ATA	20.878	21.915	21.520	-1,8	3,1	40,2	41,9
Piacenza - Comuni NON ATA	1.707	1.794	1.806	0,7	5,8	3,3	3,5
Parma - Comuni NON ATA	2.464	2.655	2.577	-2,9	4,6	4,7	5,0
Reggio Emilia - Comuni NON ATA	2.597	2.628	2.533	-3,6	-2,5	5,0	4,9
Modena - Comuni NON ATA	3.449	3.633	3.657	0,7	6,0	6,6	7,1
Bologna - Comuni NON ATA	4.399	4.582	4.363	-4,8	-0,8	8,5	8,5
Ferrara - Comuni NON ATA	2.118	2.283	2.284	0	7,8	4,1	4,4
Ravenna - Comuni NON ATA	1.457	1.537	1.508	-1,9	3,5	2,8	2,9
Forlì-Cesena - Comuni NON ATA	1.515	1.503	1.498	-0,3	-1,1	2,9	2,9
Rimini - Comuni NON ATA	1.172	1.301	1.293	-0,6	10,3	2,3	2,5
Comuni ATA	31.045	32.623	29.899	-8,3	-3,7	59,8	58,1
Bologna - Comuni ATA	9.197	9.555	8.493	-11,1	-7,7	17,7	16,5
Ferrara - Comuni ATA	2.036	2.260	2.064	-8,7	1,4	3,9	4,0
Forlì-Cesena - Comuni ATA	2.453	2.564	2.457	-4,2	0,2	4,7	4,8
Modena - Comuni ATA	4.687	4.938	4.341	-12,1	-7,4	9,0	8,4
Parma - Comuni ATA	2.996	3.046	2.860	-6,1	-4,5	5,8	5,6
Piacenza - Comuni ATA	1.568	1.480	1.365	-7,8	-13,0	3,0	2,7
Ravenna - Comuni ATA	3.039	3.202	3.155	-1,5	3,8	5,9	6,1
Reggio nell'Emilia - Comuni ATA	3.053	3.444	3.122	-9,4	2,3	5,9	6,1
Rimini - Comuni ATA	2.017	2.134	2.042	-4,3	1,3	3,9	4,0
Regione	51.923	54.538	51.419	-5,7	-1,0	100	100

Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI – Agenzia delle Entrate Entrate (Statistiche Regionali Emilia-Romagna e Rapporto Immobiliare 2021)

5. IL FATTURATO

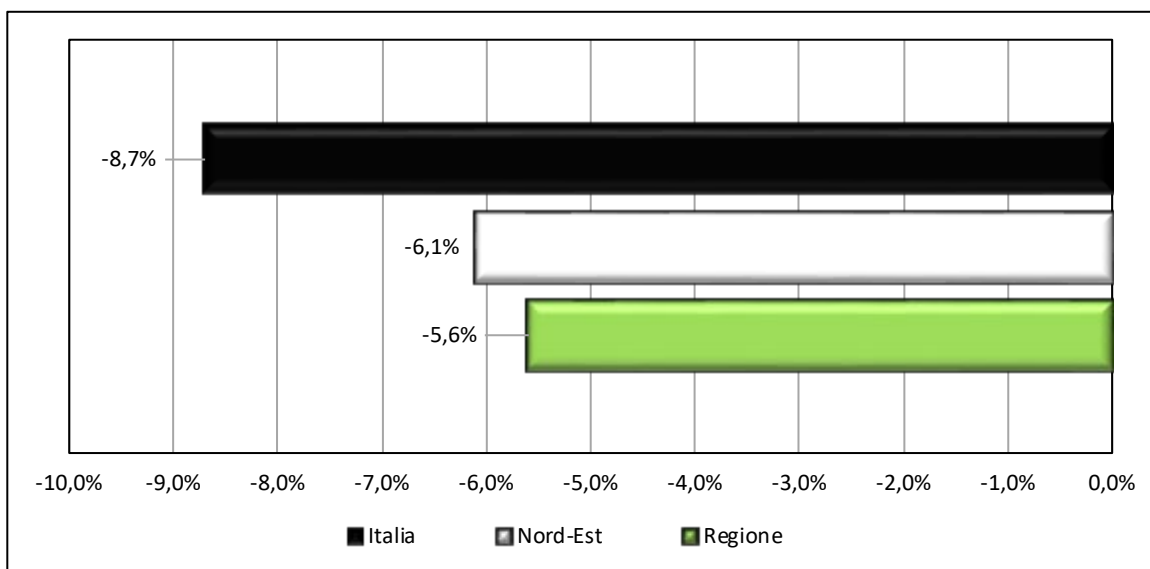
Per la definizione del fatturato si veda la nota metodologica in calce al documento.

Variatione 2020/2019 del fatturato

La stima del fatturato complessivo nel 2020 in Emilia-Romagna risulta pari a 8.415 milioni di Euro, in diminuzione del 5,6% rispetto al 2019. Analoga situazione si riscontra in tutto il Nord Est dove risulta pari a 18.400 milioni di Euro in diminuzione del 6,1%; in Italia il fatturato, 89.058 milioni di Euro, presenta un decremento dell'8,7% (figura I).

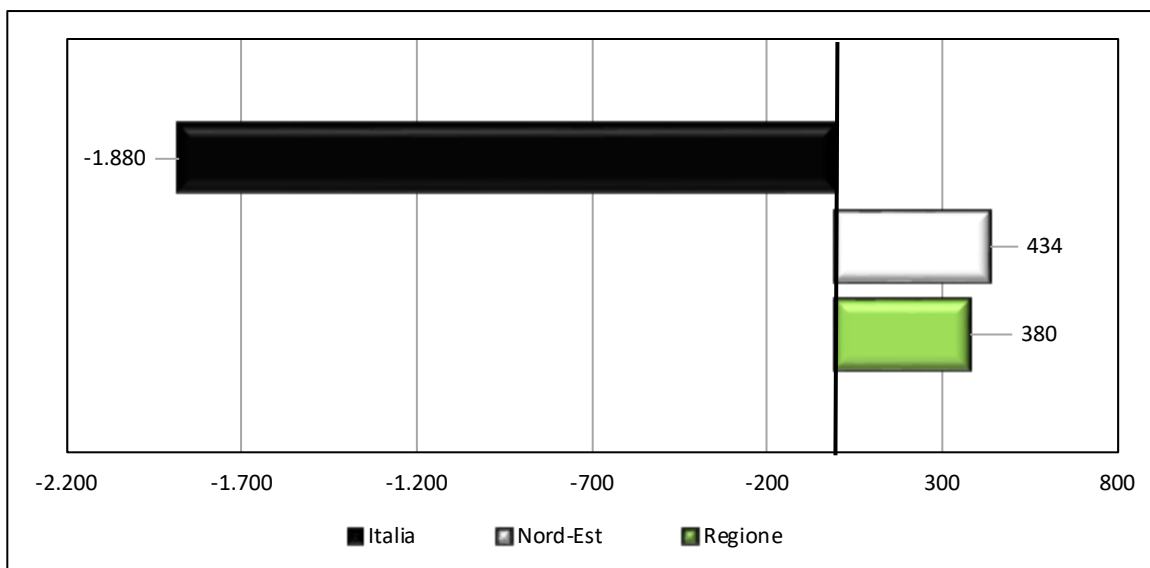
In figura L sono indicate le differenze 2020/2019 del valore medio per unità immobiliare in Italia, Nord Est e Regione. In Emilia-Romagna la differenza del fatturato medio per unità immobiliare è in aumento di 380 Euro, aumento in linea con i 400 Euro del Nord Est. Di contro in Italia si registra un decremento consistente pari a 1.800 Euro.

Figura I. Variazione percentuale del fatturato 2020/2019. Italia, Nord-Est ed Emilia-Romagna



Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI – Agenzia delle Entrate Entrate (Statistiche Regionali Emilia-Romagna e Rapporto Immobiliare 2021)

Figura L. Differenza del fatturato medio per unità immobiliare 2020/2019 (valori in €). Italia, Nord-Est ed Emilia-Romagna



Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI – Agenzia delle Entrate Entrate (Statistiche Regionali Emilia-Romagna e Rapporto Immobiliare 2021)

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

NOTA METODOLOGICA (A CURA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE)

La dimensione degli immobili

“La dimensione degli immobili compravenduti è stata elaborata sulla base delle informazioni desumibili dagli archivi catastali. In particolare per le unità immobiliari censite in catasto nelle categorie dei gruppi A, settore Residenziale, è stato utilizzato il dato della superficie catastale calcolata ai sensi del DPR del 23 marzo 1998 n. 138 – allegato C⁶.

In linea con le attività di bonifica delle superfici incoerenti, ancora in corso nell'ambito del processo di miglioramento della qualità delle informazioni catastali, sono stati eseguiti controlli sulla presenza di eventuali superfici anomale utilizzando il rapporto superficie/consistenza⁷.

In caso di presenza di anomalia⁸ è stata sostituita la superficie “critica” con una superficie “corretta” pari al prodotto della consistenza catastale dell'unità immobiliare (in vani del gruppo A) e il parametro di conversione medio nazionale [Pc] per categoria (superficie media del vano del gruppo A).

Il parametro di conversione [Pc] è stato applicato alla consistenza catastale anche nei casi di superficie catastale non disponibile⁹. Infine nei casi in cui non è disponibile sia l'informazione della superficie sia della consistenza, la superficie assegnata all'unità immobiliare è una superficie media nazionale del settore al quale l'immobile è stato assegnato (caso comunque residuale¹⁰).

Nella tabella che segue sono riportati i valori del parametro di conversione [Pc] utilizzati nelle elaborazioni delle consistenze.”

Categoria catastale	A/1	A/2	A/3	A/4	A/5	A/6	A/7	A/8	A/9	A/11	Gruppo A
Pc	27	21	20	21	21	23	23	30	40	20	21

Il fatturato

“A partire dalle quotazioni OMI e sulla base del dato disponibile sulla superficie delle abitazioni compravendute, viene elaborata una stima del possibile ammontare del valore di scambio delle abitazioni, che è stato denominato in breve “fatturato”.

La banca dati delle quotazioni OMI fornisce, infatti, per tutti i comuni italiani, a loro volta suddivisi in circa 27 mila zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini). Viene calcolata la quotazione media comunale come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune.

La stima del valore di scambio annuale, nazionale e per ambito territoriale, è ottenuto come somma dei prodotti ottenuti, per ogni comune per ciascun semestre, moltiplicando la superficie delle abitazioni compravendute (STN) per la rispettiva quotazione di riferimento media comunale.

Evidentemente, adottando tali criteri, si ottiene una stima di larga massima del valore monetario delle abitazioni compravendute ogni anno.”

⁶ I dati di superficie di oltre 57 milioni di unità immobiliari a destinazione ordinaria, iscritte in Catasto e corredate di planimetria, sono disponibili nelle consultazioni della banca dati catastale [visure] dal novembre del 2015

⁷ La superficie DPR 138/98 è anomala se il rapporto tra superficie e consistenza catastale risulta:

- per le unità del gruppo A: inferiore a 8 o superiore a 40;
- per le unità delle categorie C/2 fino a 30m², C/6 e C/7 fino a 50m²: inferiore a 0,9 o superiore a 1,4;
- per le unità delle categorie C/1, C/3, C2 oltre 30m², C6,C7 oltre 50m²: inferiore a 1,1 o superiore a 1,6

⁸ Nel 2016, tale circostanza si è verificata per circa il 5,3% degli immobili

⁹ Nel 2016, tale circostanza si è verificata per il 2,2% degli immobili

¹⁰ Nel 2016, tale circostanza si è verificata per lo 0,1% del totale delle unità immobiliari compravendute a destinazione residenziale



Emilia-Romagna. Il futuro lo facciamo insieme.