

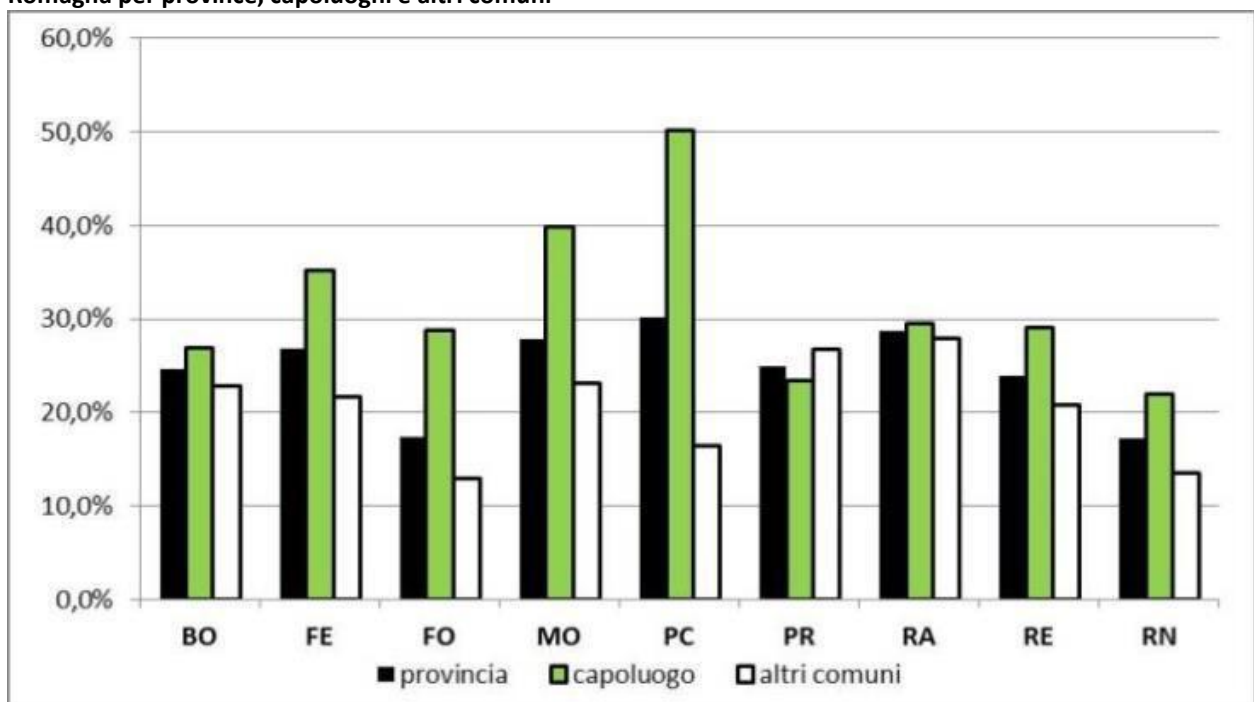
Andamento delle compravendite nel 2016

Il mercato immobiliare residenziale nel 2016 risulta caratterizzato da una **forte crescita**. L'analisi dei dati dell'Agenzia delle Entrate riferiti al primo semestre dell'anno evidenzia come sia in Italia sia in Emilia-Romagna il numero di compravendite abbia registrato, rispetto allo stesso periodo del 2015, un **incremento rispettivamente del 22% e del 25%**.

Il dato nazionale evidenzia come le compravendite di abitazioni, nelle città capoluogo, recuperano oltre il 23%, mentre nei comuni non capoluogo la crescita si attesta attorno al 21%. Nel nord e nel sud d'Italia prevalgono i comuni capoluogo, mentre nelle aree centrali risultano più attivi i comuni non capoluogo. In Emilia-Romagna l'incremento appare più **accentuato nei capoluoghi**, dove le compravendite registrano una crescita del **30%**, mentre negli altri comuni la percentuale di crescita è del 21%. Tra i comuni capoluogo si distinguono in particolare **Piacenza (+50,2%)**, **Modena (+40%)** e **Ferrara (+35%)**. Considerando l'insieme dei comuni le variazioni percentuali più significative si registrano a Piacenza (+30%), Modena (+28%) e Ravenna (+29%). Le province nelle quali gli incrementi risultano inferiori sono invece Forlì-Cesena (+17%) e Rimini (+17%).

Per quanto riguarda invece i volumi di scambio, gli altri comuni hanno generato nel complesso il 57,6% delle compravendite regionali pari a 12.279 transazioni, mentre i comuni capoluogo hanno contribuito per il restante 42,4%, pari a circa 9.380 transazioni.

Figura A. Transazioni normalizzate residenziali. Variazioni percentuali (1° semestre 2016/2015) nell'Emilia-Romagna per province, capoluoghi e altri comuni



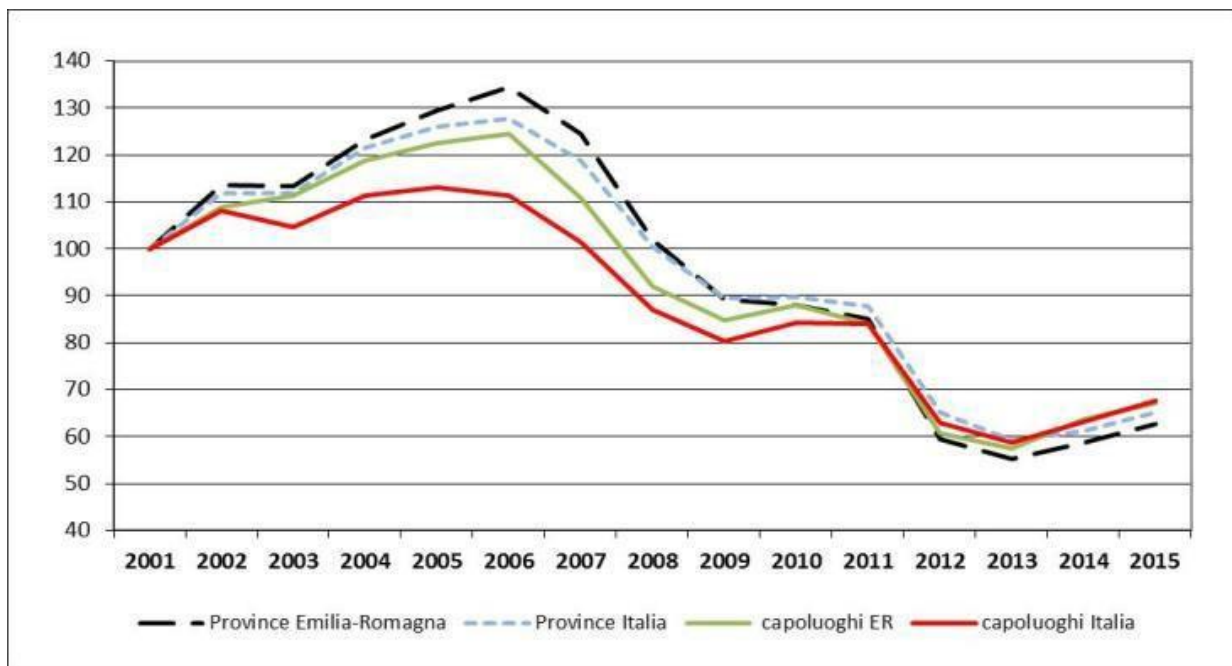
Fonte dati: elaborazione Ervet S.p.A. su banca dati OMI "Compravendite Immobili Residenziali" Agenzia delle Entrate

La ripresa delle compravendite testimonia un atteggiamento di **fiducia da parte delle famiglie**, nonostante il permanere di difficoltà, per i giovani e per le famiglie di nuova formazione, ad acquistare

una abitazione e una situazione di incertezza rispetto all'andamento complessivo dell'economia. Tale dinamica risulta, almeno in parte, positivamente condizionata sia dalla disponibilità delle banche ad erogare mutui a tassi ridotti sia dai prezzi delle abitazioni che, considerato anche lo stock di invenduto, permangono bassi.

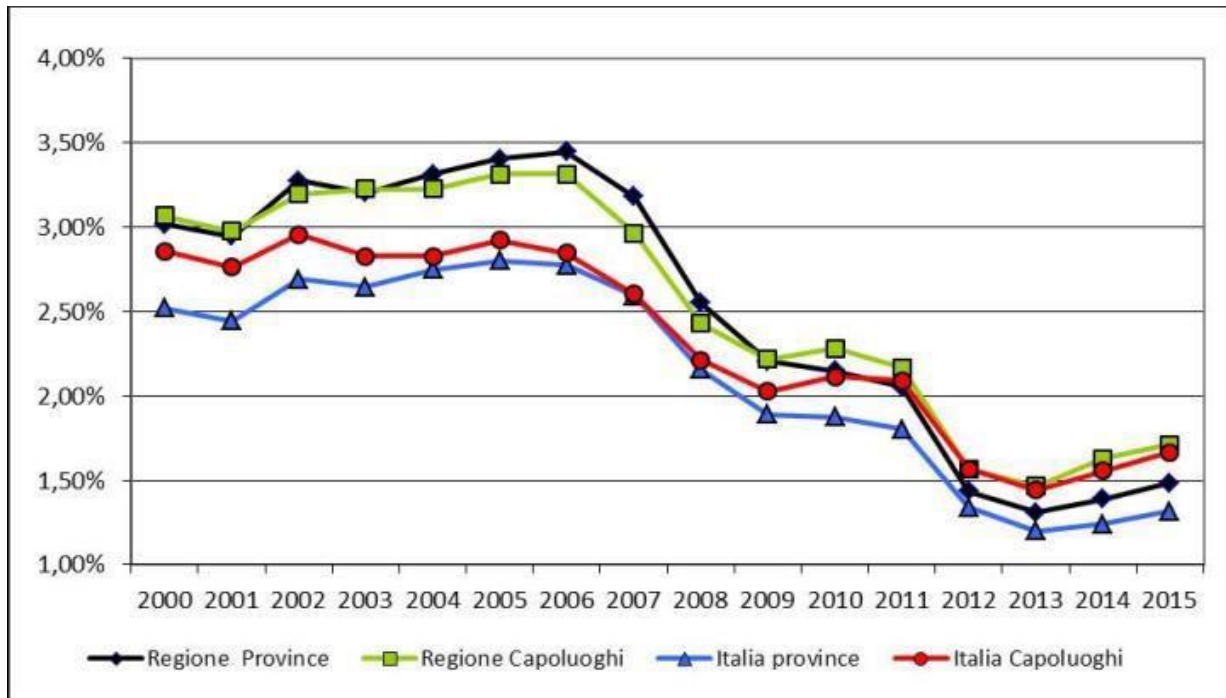
Già il 2015 aveva visto la conferma del trend positivo avviatosi nel 2014. In Emilia-Romagna le compravendite degli immobili residenziali avevano infatti registrato, rispetto al 2014, un aumento del 7% (+6,5% in Italia), con una tendenza complessivamente più accentuata negli altri comuni (+8%) rispetto ai comuni capoluogo (5,5%). La crescita delle transazioni standardizzate (NTN) aveva evidenziato **una ripresa più accentuata nelle province di Ravenna (+12%), Ferrara (+10%) e Forlì-Cesena (+9%)**. Inoltre Ravenna e Ferrara si erano distinte anche per la crescita dei comuni capoluogo, registrando incrementi, rispettivamente, del 12% e dell'11%. L'unico dato negativo era localizzato nel comune di Parma, con una lieve flessione dell'1%. In valore assoluto l'incremento più significativo si è manifestato nel territorio di Bologna con 749 transazioni in più rispetto al 2014, delle quali 180 nel comune capoluogo e 569 negli altri comuni della provincia. Nel 2015 anche l'andamento **dell'indice di intensità del mercato immobiliare (IMI)**, ottenuto dal rapporto tra le quotazioni normalizzate (NTN) e la quantità di unità immobiliari esistenti, che consente di monitorare la vivacità del mercato, **era risultato in risalita: 1,5% in Emilia-Romagna e 1,3% in Italia.**

Figura B. Transazioni normalizzate residenziali (NTN) in Italia ed Emilia-Romagna per province e comuni capoluogo. Numeri indice 2001=100



Fonte dati: elaborazioni Ervet S.p.A. su banca dati OMI "Compravendite Immobili Residenziali" Agenzia delle Entrate

Figura C. Andamento dell'indice del mercato immobiliare (IMI) di immobili residenziali in Italia ed Emilia-Romagna per province e comuni capoluoghi



Fonte dati: elaborazione Ervet S.p.A. su banca dati OMI "Compravendite Immobili Residenziali" Agenzia delle Entrate

Una ulteriore conferma dei dati dell'Agenzia delle Entrate viene dalle **convenzioni notarili** di compravendita per unità immobiliari rilevate da Istat. Nei primi sei mesi del 2016, in Emilia-Romagna, i trasferimenti risultano essere 28.744, +23% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. **Il maggior aumento si rileva nei trasferimenti di unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori (+24%)**, che assorbono il 94% delle convenzioni rogate, ma l'incremento è consistente anche per quelli riferiti a unità ad uso economico (+11%). A livello nazionale il primo semestre dell'anno chiude con un incremento del 19%, per un totale di 354.552 convenzioni notarili di compravendita, 57.520 in più del primo semestre 2015. La crescita, rispetto allo stesso semestre dell'anno precedente, riguarda sia il comparto abitazione ed accessori (+20%) sia quello ad uso economico (+12%).

Tabella 1. Numero di transazioni normalizzate residenziali (NTN) di immobili residenziali in Emilia-Romagna. Province e Capoluoghi.

Provincia	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Piacenza	4.969,21	4.208,09	3.820,02	3.593,55	3.528,87	2.582,71	2.240,12	2.263,74	2.338,22
Parma	7.428,88	6.535,30	5.716,16	5.540,47	5.756,60	3.837,22	3.734,99	3.920,87	3.959,78
Reggio Emilia	8.797,01	6.525,78	5.080,12	5.143,45	5.103,11	3.275,43	3.140,13	3.514,27	3.759,38
Modena	11.495,27	9.507,98	7.995,06	7.575,33	7.113,91	4.835,70	4.527,71	5.257,58	5.519,97
Bologna	16.250,94	13.635,53	12.422,95	12.100,36	11.890,37	8.939,66	8.685,61	9.469,07	10.218,31
Ferrara	6.838,66	5.267,00	4.581,15	4.574,59	4.416,50	2.912,72	2.616,40	2.570,59	2.828,12
Ravenna	7.345,13	5.883,51	5.179,40	5.269,25	4.946,39	3.446,32	3.072,76	3.055,39	3.413,32
Forlì-Cesena	5.655,43	4.900,69	4.576,75	4.644,19	3.986,75	2.855,32	2.517,62	2.544,39	2.780,28
Rimini	4.974,41	3.915,59	3.568,72	3.705,94	3.570,73	2.516,47	2.184,74	2.146,12	2.296,18
Emilia-Romagna	73.754,94	60.379,47	52.940,33	52.147,13	50.313,23	35.201,55	32.720,08	34.742,02	37.113,56
Italia	808.827,07	684.033,65	609.455,50	611.878,02	598.224,09	444.018,01	403.123,81	417.524,00	444.635,94
Capoluogo	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Piacenza	1.609,68	1.408,01	1.395,72	1.231,53	1.211,08	917,18	810,42	859,47	923,44
Parma	3.282,47	2.856,38	2.523,78	2.567,57	2.734,61	1.850,01	1.823,85	2.050,56	2.026,00
Reggio Emilia	2.994,61	2.050,64	1.787,71	1.834,87	1.746,15	1.211,57	1.151,83	1.361,27	1.446,28
Modena	2.374,58	1.961,17	1.926,49	2.043,69	1.851,93	1.316,52	1.243,10	1.516,17	1.621,38
Bologna	5.497,80	4.792,50	4.734,72	4.704,25	4.791,18	3.592,74	3.645,29	4.320,85	4.501,58
Ferrara	2.296,22	1.836,91	1.626,86	1.762,75	1.564,22	1.101,79	992,24	997,92	1.109,52
Ravenna	3.470,54	2.756,75	2.320,74	2.491,39	2.289,35	1.635,82	1.476,31	1.405,47	1.577,25
Forlì	1.498,79	1.390,63	1.241,12	1.393,04	1.118,02	929,63	782,85	807,82	830,44
Rimini	1.863,32	1.598,00	1.476,49	1.691,13	1.535,27	1.083,46	951,62	986,15	1.050,18
Emilia-Romagna	24.888,01	20.650,99	19.033,63	19.720,22	18.841,81	13.638,72	12.877,51	14.305,68	15.086,07
Italia	227.681,45	195.293,36	180.315,66	189.564,46	188.795,06	141.385,46	132.121,84	141.873,56	152.004,42

Fonte dati: elaborazione Ervet su banca dati OMI "Compravendite Immobili Residenziali" Agenzia delle Entrate

Tabella 2. Indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI) di immobili residenziali in Emilia-Romagna. Province e Capoluoghi

Provincia	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Piacenza	3,02	2,50	2,23	2,06	2,01	1,47	0,50	1,24	1,28
Parma	3,08	2,65	2,28	2,19	2,24	1,49	0,50	1,49	1,50
Reggio Emilia	3,48	2,53	1,94	1,94	1,91	1,23	0,45	1,29	1,38
Modena	3,25	2,63	2,18	2,05	1,91	1,30	0,48	1,39	1,45
Bologna	3,06	2,52	2,27	2,20	2,14	1,61	0,85	1,68	1,81
Ferrara	3,23	2,45	2,10	2,08	2,00	1,32	0,27	1,15	1,26
Ravenna	3,46	2,72	2,35	2,36	2,19	1,53	0,22	1,32	1,47
Forlì-Cesena	2,98	2,52	2,31	2,31	1,96	1,41	0,30	1,23	1,33
Rimini	3,06	2,36	2,11	2,16	2,05	1,45	0,30	1,22	1,30
Emilia-Romagna	3,18	2,55	2,20	2,15	2,05	1,44	1,31	1,39	1,48
Italia	2,59	2,15	1,89	1,87	1,80	1,34	1,20	1,24	1,32
Capoluogo	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Piacenza	2,94	2,54	2,50	2,19	2,15	1,63	1,43	1,51	1,62
Parma	3,35	2,87	2,51	2,53	2,66	1,80	1,75	1,96	1,93
Reggio Emilia	3,77	2,54	2,19	2,24	2,12	1,47	1,38	1,63	1,73
Modena	2,59	2,12	2,06	2,17	1,96	1,39	1,31	1,59	1,70
Bologna	2,51	2,18	2,14	2,12	2,16	1,62	1,64	1,94	2,02
Ferrara	3,12	2,47	2,17	2,34	2,06	1,45	1,29	1,30	1,44
Ravenna	3,67	2,86	2,37	2,52	2,30	1,64	1,32	1,39	1,56
Forlì	2,69	2,46	2,16	2,40	1,91	1,59	1,46	1,36	1,39
Rimini	2,53	2,13	1,94	2,19	1,97	1,39	1,20	1,25	1,32
Emilia-Romagna	2,96	2,43	2,22	2,28	2,17	1,57	1,46	1,63	1,71
Italia	2,60	2,21	2,03	2,11	2,09	1,57	1,44	1,56	1,67

Fonte dati: elaborazione Ervet su banca dati OMI "Compravendite Immobili Residenziali" Agenzia delle Entrate

Glossario

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

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 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.

Convenzione di compravendita di unità immobiliari: convenzioni relative alla compravendita di fabbricati rurali non costituenti pertinenze di fondo agricolo; di unità immobiliari ad uso abitazione e accessori; di unità immobiliari ad uso ufficio; di unità immobiliari ad uso artigianale, commerciale ed industriale; di unità immobiliari ad uso speciale (esclusi posti barca); di multiproprietà.