

## IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE: LE COMPRAVENDITE NEL 2018

1. Le compravendite di abitazioni in Emilia-Romagna 2. Le compravendite con mutuo ipotecario 3. Le dimensioni degli alloggi 4. Il fatturato

I dati pubblicati nel Rapporto Immobiliare Residenziale 2019 dall’Agenzia delle Entrate – OMI confermano l’andamento positivo del 2018. Il trend in crescita del mercato residenziale si manifesta a livello nazionale con un incremento delle NTN<sup>1</sup> del 6,5% su base annua. A livello di macro aree gli incrementi maggiori si registrano nel Nord Est (+10,2%) mentre l’area più dinamica è il Nord-Ovest. A livello territoriale la crescita risulta più consistente nei comuni minori (+6,9%) rispetto ai capoluoghi (+5,8%). Volgendo lo sguardo al grado di intensità del mercato immobiliare (IMI)<sup>2</sup> si rileva in Italia un valore pari a 1,69%, anch’esso in crescita rispetto al 2017. Le aree di maggiore dinamicità risultano essere il Nord-Ovest (2,03%) e il Nord-Est (2,05%).

### 1. Le compravendite di abitazioni in Emilia-Romagna

**2018: in Emilia-Romagna 51.923 NTN (+11,3% rispetto al 2017)**

**incremento delle NTN nei comuni capoluogo è inferiore rispetto quanto registrato negli altri comuni: +9,4% contro +13%.**

In Emilia-Romagna, il volume di compravendite di abitazioni nel 2018 risulta pari a 51.923 NTN, in crescita dell’11,3% rispetto al 2017. Nella figura A è riportata la dinamica delle NTN in Italia e in Emilia-Romagna dal 2011 al 2018, 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 anche nel 2018.

Così come a livello nazionale, anche in Emilia-Romagna l’incremento delle NTN nei comuni capoluogo è inferiore rispetto quanto registrato nei comuni non capoluogo: +9,4% contro +13%. Tra i capoluoghi i risultati migliori in termini di variazione percentuale si osservano a Forlì-Cesena (+19%), Modena (+16,1%) e Rimini (+14,6%), mentre tra i comuni non capoluogo spicca la provincia di Reggio Emilia (+20,1%) (figura B).

Per quanto riguarda la dinamica del mercato, nella figura C sono rappresentati gli andamenti nel periodo compreso tra il 2011 ed il 2018 in Emilia-Romagna e Italia: si osserva come l’indicatore IMI dell’Emilia-Romagna, per province e capoluoghi, si colloca ad un valore superiore alla media dei rispettivi valori registrati a livello nazionale.

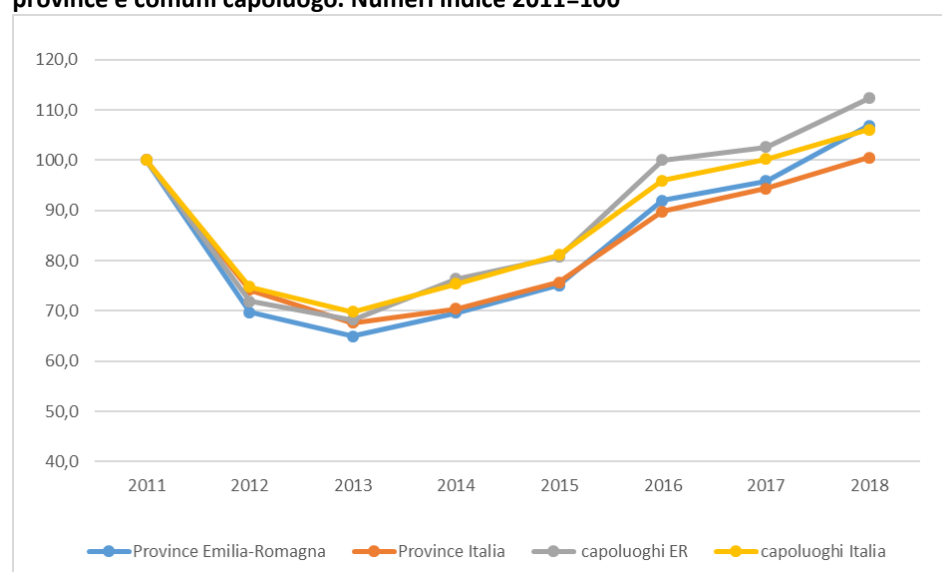
Il confronto dei valori 2018 dell’IMI dei comuni capoluogo emiliano-romagnoli con i rispettivi valori nazionali e regionali (figura D) evidenzia un quadro in cui oltre la metà dei comuni (Piacenza, Parma, Reggio Emilia, Modena e Bologna) risulta contraddistinto da una vivacità del mercato superiore sia a quella media nazionale che regionale. Mostrano invece una vivacità inferiore sia alla media nazionale che regionale i comuni di Ferrara, Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini. Il capoluogo più dinamico è Bologna (2,62%) seguito da Parma (2,53%) e Reggio Emilia (2,43%).

<sup>1</sup> 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.

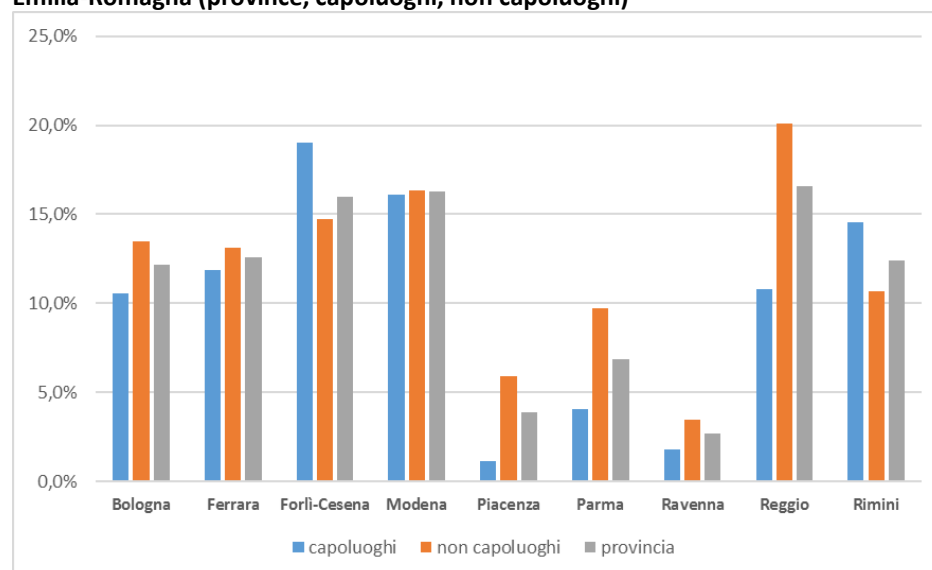
<sup>2</sup> IMI (Intensità del Mercato Immobiliare): quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la “movimentazione” degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio.

Per un maggior dettaglio sulle NTN e 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 2011-2018 per capoluoghi, non capoluoghi e province in Italia e Emilia-Romagna. Si precisa che l'attuale serie storica dei dati relativi agli anni 2011-2017 è da considerarsi definitiva, a seguito dell'aggiornamento da parte di OMI dell'annualità 2017 effettuato il 7 marzo 2019 e pertanto sostituisce quelle precedentemente pubblicate. I dati riferiti all'annualità 2018 sono da considerarsi, invece, provvisori nei valori assoluti; i volumi riferiti all'annualità 2018 saranno definitivi solo con la pubblicazione della nota trimestrale IV trimestre 2019.

**Figura A. Transazioni normalizzate residenziali (NTN) in Italia ed Emilia-Romagna per province e comuni capoluogo. Numeri indice 2011=100**

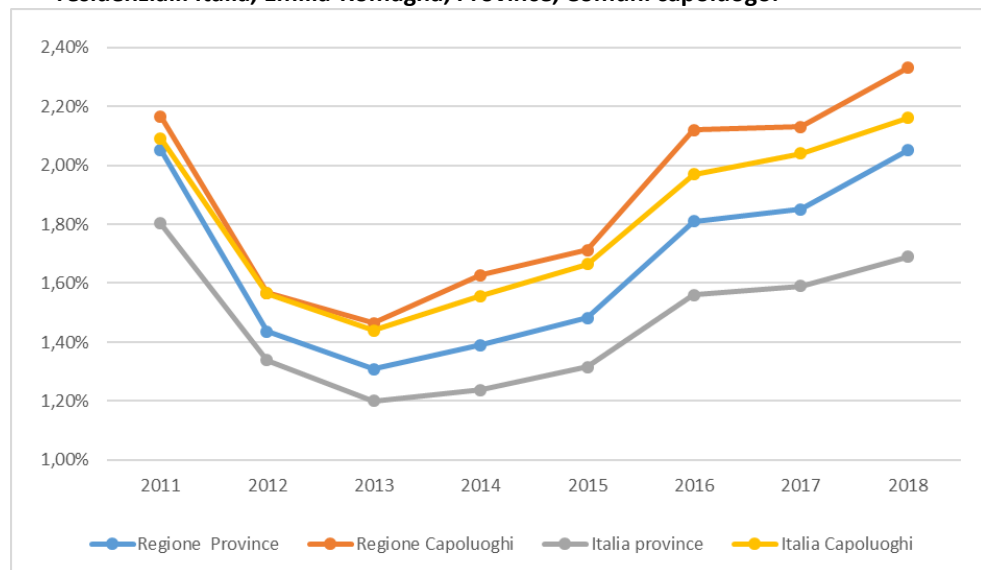


**Figura B. Transazioni normalizzate residenziali (NTN). Variazioni percentuali 2018/2017 Emilia-Romagna (province, capoluoghi, non capoluoghi)**



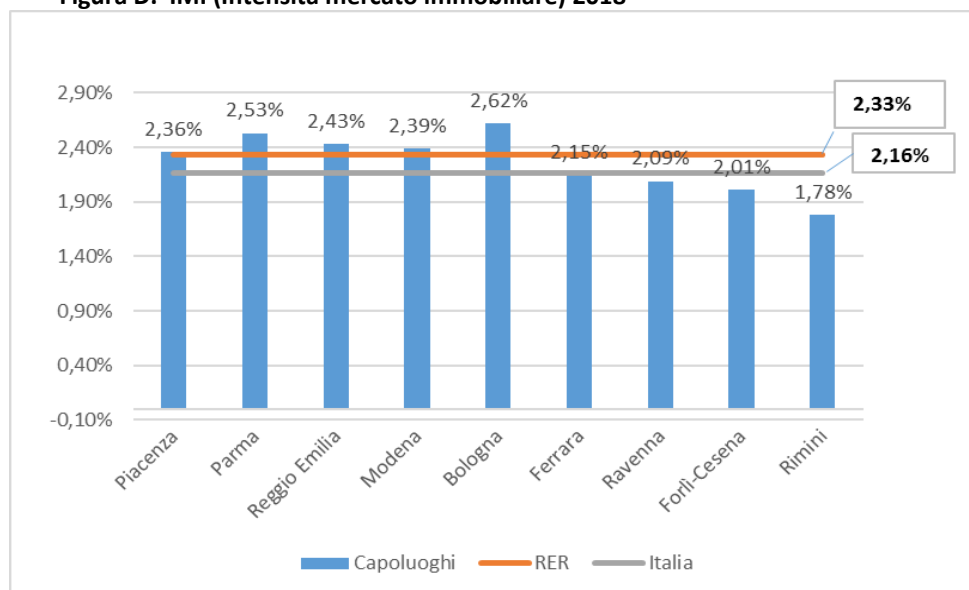
Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati Agenzia delle Entrate - OMI (Banca dati volumi di compravendita - dati 2018 provvisori).

**Figura C. Andamento dell'indice del mercato immobiliare (IMI) di immobili residenziali. Italia, Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo.**



Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI - Agenzia delle Entrate (dati 2018 provvisori)

**Figura D. IMI (Intensità mercato immobiliare) 2018**



Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI - Agenzia delle Entrate

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

Provincia	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Bologna	13.596	12,20%	26,20%	2,39%	0,25
Ferrara	4.154	12,60%	8,00%	1,85%	0,21
Forlì - Cesena	3.968	16,00%	7,60%	1,89%	0,26
Modena	8.136	16,30%	15,70%	2,13%	0,29
Parma	5.460	6,90%	10,50%	2,05%	0,13
Piacenza	3.275	3,90%	6,30%	1,78%	0,06
Ravenna	4.496	2,70%	8,70%	1,93%	0,05
Reggio Emilia	5.650	16,60%	10,90%	2,06%	0,29
Rimini	3.189	8,10%	6,10%	1,67%	0,12
<b>Emilia Romagna</b>	<b>51.923</b>	<b>11,30%</b>	<b>100,00%</b>	<b>2,05%</b>	<b>0,20</b>

Fonte: Agenzia delle Entrate – OMI “Statistiche regionali – Emilia-Romagna”

**Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo**

Capoluogo	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Bologna	5.901	10,50%	28,50%	2,62%	0,24
Ferrara	1.665	11,90%	8,00%	2,15%	0,23
Forlì - Cesena	1.206	19,00%	5,80%	2,01%	0,32
Modena	2.287	16,10%	11,00%	2,39%	0,33
Parma	2.694	4,10%	13,00%	2,53%	0,09
Piacenza	1.354	1,20%	6,50%	2,36%	0,02
Ravenna	2.125	1,80%	10,30%	2,09%	0,04
Reggio Emilia	2.046	10,80%	9,90%	2,43%	0,23
Rimini	1.429	14,60%	6,90%	1,78%	0,22
<b>Emilia Romagna</b>	<b>20.707</b>	<b>9,40%</b>	<b>100,00%</b>	<b>2,33%</b>	<b>0,20</b>

Fonte: Agenzia delle Entrate – OMI “Statistiche regionali – Emilia-Romagna”

**Tabella 3. Serie storica NTN anni 2011-2018. Italia, Emilia-Romagna. Capoluoghi, non capoluoghi, Province.**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Comuni capoluogo</b>								
Bologna	4.743,93	3.520,72	3.611,06	4.288,01	4.489,57	5.509,39	5.339,16	5.901,27
Ferrara	1.538,68	1.078,59	968,83	981,75	1.088,85	1.343,39	1.488,35	1.665,18
Forli-Cesena	1.065,12	850,70	734,94	775,12	801,45	959,66	1.012,95	1.205,75
Modena	1.797,13	1.272,99	1.209,45	1.472,75	1.569,33	2.007,94	1.969,58	2.286,67
Piacenza	1.179,52	897,21	795,42	845,51	914,15	1.263,23	1.338,53	1.353,93
Parma	2.646,75	1.804,69	1.777,33	2.009,26	1.999,38	2.395,79	2.588,98	2.693,88
Ravenna	2.224,85	1.573,67	1.449,08	1.385,43	1.551,28	1.994,35	2.088,31	2.125,37
Reggio	1.720,70	1.184,63	1.106,82	1.336,80	1.426,35	1.788,43	1.846,50	2.045,78
Rimini	1.516,36	1.069,47	932,42	979,17	1.044,68	1.178,54	1.247,62	1.429,27
Regione	<b>18.433,04</b>	<b>13.252,67</b>	<b>12.585,35</b>	<b>14.073,80</b>	<b>14.885,04</b>	<b>18.440,72</b>	<b>18.919,98</b>	<b>20.707,10</b>
Italia	186.185,07	139.358,71	130.077,81	140.353,20	151.199,22	178.689,59	186.691,46	97.506,29
<b>Comuni non capoluogo</b>								
Bologna	6.898,65	5.167,61	4.902,21	5.028,16	5.632,82	6.691,08	6.779,08	7.694,39
Ferrara	2.766,41	1.734,04	1.578,50	1.528,64	1.685,10	2.082,60	2.200,05	2.488,39
Forli-Cesena	2.690,16	1.845,18	1.602,51	1.663,22	1.898,97	2.177,29	2.407,97	2.762,07
Modena	5.033,35	3.333,34	3.114,90	3.598,57	3.811,35	4.739,72	5.026,79	5.849,04
Piacenza	2.151,32	1.578,52	1.365,53	1.345,56	1.363,23	1.637,15	1.813,69	1.921,04
Parma	2.919,48	1.922,83	1.834,12	1.800,45	1.909,86	2.314,35	2.520,93	2.766,35
Ravenna	2.494,22	1.716,44	1.561,34	1.598,44	1.807,95	2.318,10	2.291,09	2.370,97
Reggio	3.198,93	1.976,95	1.857,81	2.070,54	2.243,19	2.731,05	3.000,52	3.604,15
Rimini	1.969,08	1.326,66	1.134,47	1.127,70	1.213,39	1.510,62	1.589,72	1.759,45
Regione	<b>30.121,60</b>	<b>20.601,57</b>	<b>18.951,39</b>	<b>19.761,28</b>	<b>21.565,86</b>	<b>26.201,96</b>	<b>27.629,84</b>	<b>31.215,85</b>
Italia	389.612,03	288.207,65	259.370,09	265.368,32	84.732,03	338.494,82	356.496,22	81.140,54
<b>Provincia</b>								
Bologna	11.642,58	8.688,33	8.513,27	9.316,17	10.122,39	12.200,47	12.118,24	13.595,66
Ferrara	4.305,09	2.812,63	2.547,33	2.510,39	2.773,95	3.425,99	3.688,40	4.153,57
Forli-Cesena	3.755,28	2.695,88	2.337,45	2.438,34	2.700,42	3.136,95	3.420,92	3.967,82
Modena	6.830,48	4.606,33	4.324,35	5.071,32	5.380,68	6.747,66	6.996,37	8.135,71
Piacenza	3.330,84	2.475,73	2.160,95	2.191,07	2.277,38	2.900,38	3.152,22	3.274,97
Parma	5.566,23	3.727,52	3.611,45	3.809,71	3.909,24	4.710,14	5.109,91	5.460,23
Ravenna	4.719,07	3.290,11	3.010,42	2.983,87	3.359,23	4.312,45	4.379,40	4.496,34
Reggio	4.919,63	3.161,58	2.964,63	3.407,34	3.669,54	4.519,48	4.847,02	5.649,93
Rimini	3.485,44	2.396,13	2.066,89	2.106,87	2.258,07	2.689,16	2.837,34	3.188,72
Regione	<b>48.554,64</b>	<b>33.854,24</b>	<b>31.536,74</b>	<b>33.835,08</b>	<b>36.450,90</b>	<b>44.642,68</b>	<b>46.549,82</b>	<b>51.922,95</b>
Italia	575.797,10	427.566,36	389.447,90	405.721,52	35.931,25	17.184,41	543.187,68	578.646,83

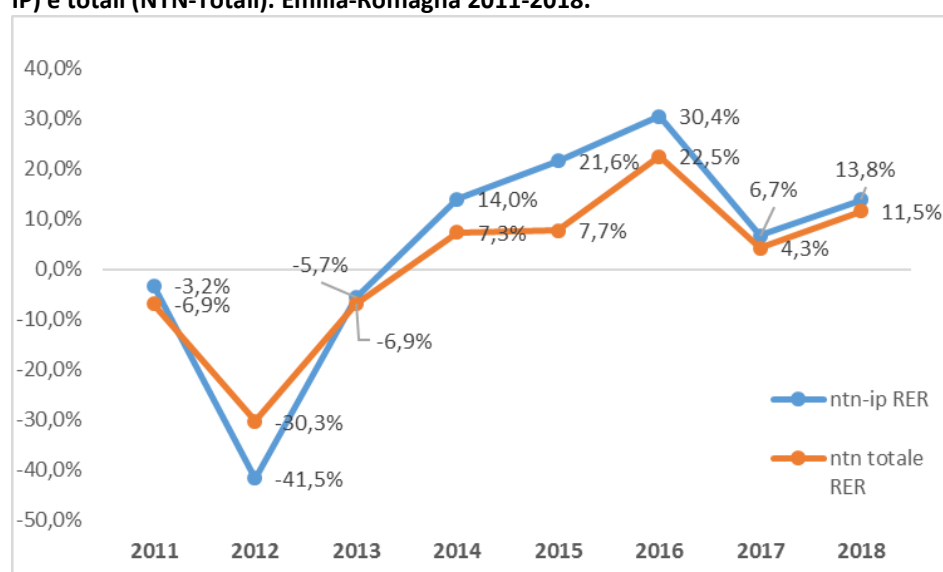
Fonte dati: Agenzia delle Entrate- OMI (dati 2011-2017 definitivi; dati 2018 provvisori)

## 2. Le compravendite con mutuo ipotecario

*In crescita del 13,8% le NTN-IP. Rappresentano il 53% del totale delle compravendite*

Volgendo lo sguardo alle compravendite con mutuo ipotecario, si osserva come in Emilia-Romagna, nel 2018, il numero di transazioni accompagnate dalla stipula di un mutuo ipotecario (NTN IP<sup>3</sup>) risultano 22.535, in crescita del 13,8% rispetto l'anno precedente (+8,8% a livello nazionale) e rappresentano il 53% del totale delle compravendite. La figura E restituisce il tasso di variazione annuo per il periodo 2011-2018 dei volumi di compravendita di unità abitative in complesso (NTN-Totale) e di quelle ipotecarie (NTN IP). Il periodo, dopo una prima fase negativa, risulta caratterizzato da variazioni percentuali in crescita (più accentuate per le NTN IP) che, nel 2016, registrano l'incremento più consistente (+30,4%); nei due anni successivi le variazioni, pur perdendo di intensità, si mantengono positive.

**Figura E. tassi di variazione annui delle compravendite di abitazioni assistite da ipoteca (NTN IP) e totali (NTN-Totali). Emilia-Romagna 2011-2018.**



Fonte: Agenzia delle Entrate- Omi, Rapporti Immobiliari 2011-2019

*Capitale erogato nel 2018: 3,7 mld (+14,8%)*

Il capitale erogato per l'acquisto di abitazioni nel 2018 ammonta a circa 3,7 miliardi di euro, registrando un incremento del 14,8%. Il tasso d'interesse iniziale applicato perde 0,21 punti percentuali andando a collocarsi al 2,03%. La durata media dei mutui è pari a 22,3 anni, un valore di poco superiore a quello dell'anno precedente (22,2 anni) ma inferiore a quello medio nazionale che è pari a 22,9 anni (Tabella 4).

**Tabella 4. NTN IP, capitale, tasso e durata in Emilia-Romagna – Anni 2018 e 2017**

Anno 2018						
	NTN IP Var. % 2017/2018	Capitale Milioni €	Var. % capitale 2017/2018	Tasso medio	Differenza tasso 2017/2018	Durata media (anni)
Emilia-Romagna	13,8%	3.366,5	14,8%	2,03%	-0,21	22,3
Italia	8,8%	35.692,1	9,0%	2,17%	-0,22	22,9
Anno 2017						
	NTN IP Var. % 2016/2017	Capitale (x1.000)	Var. % capitale 2016/2017	Tasso	Differenza tasso 2016/2017	Durata media (anni)
Emilia-Romagna	6,7%	2.924,1	6,8%	2,24%	-0,07	22,2
Italia	7,8%	32.731,7	9,1%	2,38%	-0,03	22,9

Fonte: Agenzia delle Entrate- Omi, Rapporti Immobiliari 2011-2019

<sup>3</sup> 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

### 3. Le dimensioni degli alloggi

**Superficie media alloggi compravenduti pari a 107,3 mq (-0,1 mq rispetto 2017)**

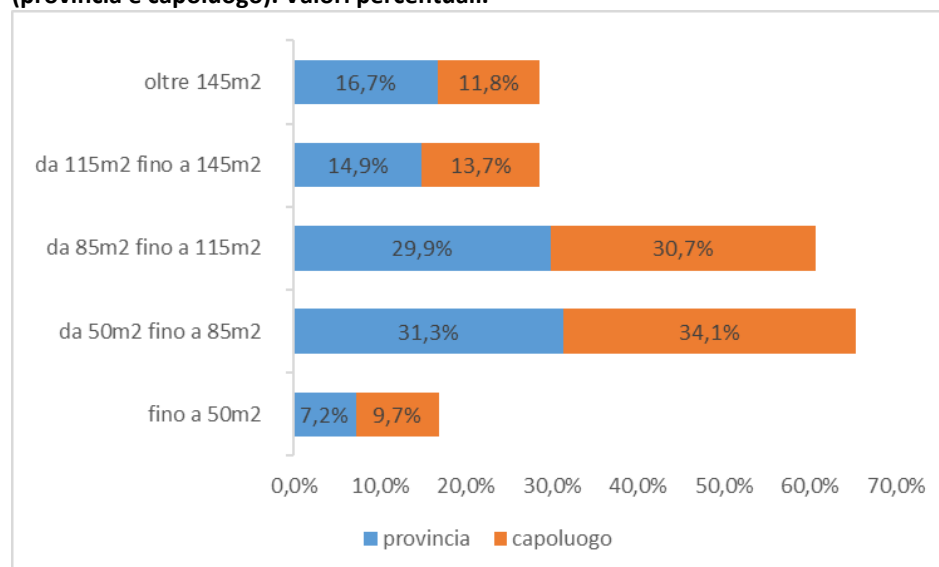
**Le tipologie "50-85 mq" e "85-115 mq" registrano maggior numero compravendite**

In Emilia-Romagna la superficie media delle abitazioni compravendute<sup>4</sup> nel 2018 è pari a 107,3 mq per unità abitativa compravenduta (0,1 mq in meno rispetto al 2017) contro 105,9 mq a livello nazionale. Rispetto al dato medio regionale si osservano valori della superficie media più elevati in tutte le province, ad esclusione di Bologna (99,1 mq), Rimini (97 mq) e Ferrara (107,2 mq). Il dato riferito ai capoluoghi evidenzia, al contrario, dimensioni medie inferiori, pari a 99,1 mq, in crescita rispetto al 2017 di 0,2 mq. Bologna, Rimini e Ravenna risultano essere i capoluoghi con le abitazioni compravendute mediamente meno grandi rispetto al dato medio regionale.

Così come registrato nel 2017, anche nel 2018 si osserva come la maggior parte delle compravendite sia da associarsi in particolare a due tipologie dimensionali: da "50 mq fino a 85 mq" e "85 mq fino a 115 mq" che, insieme, coprono oltre il 60% del totale delle NTN (Figura F). Tale condizione è riscontrabile sia per le province che per i comuni capoluogo.

La variazione rispetto al 2017 (Figura G) indica nella classe dimensionale "fino a 50 mq" quella che a livello provinciale registra la variazione relativamente più consistente (+16,7%). Se il confronto avviene però con il 2011 si osserva come sia invece la classe dimensionale più alta ad avere registrato nel periodo l'incremento maggiore: +28,5% per la tipologia "oltre 145 mq".

**Figura F. NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni. Emilia-Romagna (provincia e capoluogo). Valori percentuali.**

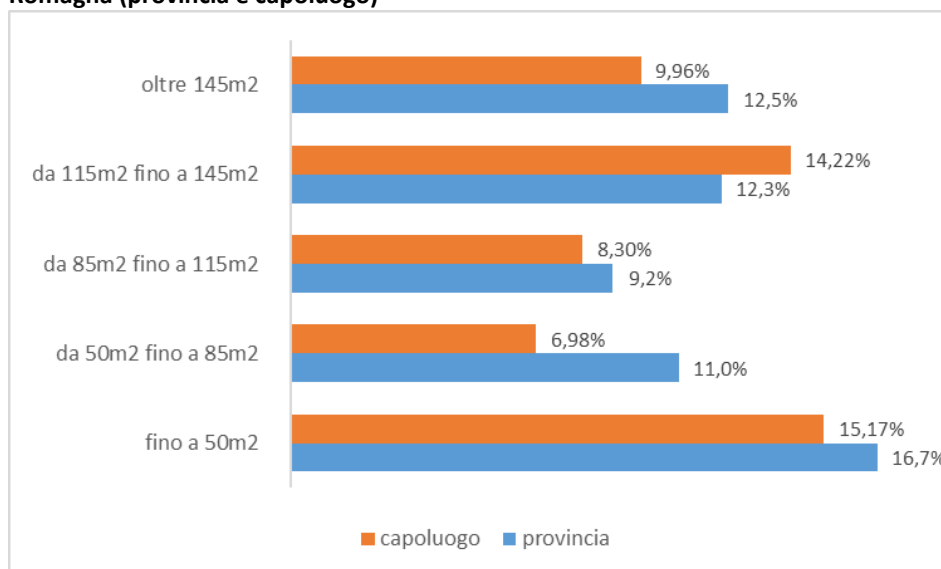


Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI - Agenzia delle Entrate

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.

<sup>4</sup> Nel 2017 l'Agenzia delle Entrate ha revisionato i criteri di calcolo della superficie delle abitazioni compravendute, che viene rappresentata dal parametro STN: la somma delle superfici delle unità immobiliari compravendute "normalizzate" rispetto alla quota trasferita.

**Figura G. Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni. Emilia-Romagna (provincia e capoluogo)**



Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI - Agenzia delle Entrate

**L'analisi di dettaglio per province e comuni registra variazioni positive**

L'analisi per classe dimensionale a livello di singola provincia indica due sole situazioni contraddistinte da segno negativo: Ferrara, per la tipologia "fino a 50 mq" e Ravenna per la tipologia da "85 mq fino a 115 mq". Si osserva, inoltre, come nelle province di Rimini, Ravenna e Bologna, la tipologia "da 50 mq fino a 85mq" sia quella con il maggior peso percentuale. Per quanto riguarda l'analisi di dettaglio a livello dei singoli comuni si osserva come nel capoluogo di Piacenza, caratterizzato dal più ridotto incremento percentuale (+1,2%), le uniche tipologie che registrano delle variazioni positive sono quella "da 50 mq fino a 85mq" e quella da "85 mq fino a 115 mq", mentre le altre classi dimensionali sono tutte con segno negativo. Le altre due situazioni caratterizzate da segno negativo interessano la tipologia "fino a 50 mq" nel capoluogo di Ferrara (-18,8%) e la tipologia da "85 mq fino a 115 mq" nel capoluogo di Ravenna (-6,1%).

Per ulteriori dettagli in merito si riportano le tabelle disponibili nella pubblicazione OMI Statistiche Regionali – Emilia Romagna (Tabelle dalla 6 alla 9).

**Tabella 6. NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia**

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

Fonte: Agenzia delle Entrate – OMI "Statistiche regionali – Emilia-Romagna"



**Tabella 7. NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo**

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

Fonte: Agenzia delle Entrate – OMI “Statistiche regionali – Emilia-Romagna”

**Tabella 8. Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia**

Provincia	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Bologna	22,8%	10,7%	11,4%	13,8%	10,3%	12,2%
Ferrara	-9,4%	11,5%	13,4%	19,2%	20,9%	12,6%
Forlì - Cesena	32,6%	19,9%	10,1%	18,0%	10,8%	16,0%
Modena	28,4%	21,0%	8,8%	14,5%	22,2%	16,3%
Parma	17,9%	1,7%	9,9%	4,8%	7,1%	6,9%
Piacenza	9,9%	5,0%	4,3%	1,9%	2,9%	3,9%
Ravenna	14,5%	1,4%	-0,9%	4,3%	4,5%	2,7%
Reggio Emilia	14,8%	20,6%	12,3%	18,2%	17,8%	16,6%
Rimini	7,5%	5,9%	5,9%	14,9%	14,1%	8,1%
<b>Emilia Romagna</b>	<b>16,7%</b>	<b>11,0%</b>	<b>9,2%</b>	<b>12,3%</b>	<b>12,5%</b>	<b>11,3%</b>

Fonte: Agenzia delle Entrate – OMI “Statistiche regionali – Emilia-Romagna”

**Tabella 9. Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo**

Capoluogo	fino a 50	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	totale
Bologna	16,8%	9,1%	10,2%	11,7%	7,4%	10,5%
Ferrara	-18,8%	5,6%	17,3%	24,4%	17,1%	11,9%
Forlì - Cesena	55,8%	10,7%	12,8%	36,4%	13,3%	19,0%
Modena	27,8%	14,8%	10,4%	33,2%	9,1%	16,1%
Parma	28,5%	-4,0%	7,1%	-2,7%	9,8%	4,1%
Piacenza	-0,2%	7,5%	8,2%	-11,4%	-9,8%	1,2%
Ravenna	9,8%	1,2%	-6,1%	6,6%	7,8%	1,8%
Reggio Emilia	4,2%	13,7%	5,1%	22,2%	12,3%	10,8%
Rimini	10,2%	9,7%	11,2%	24,1%	40,7%	14,6%
<b>Emilia Romagna</b>	<b>15,2%</b>	<b>7,0%</b>	<b>8,3%</b>	<b>14,2%</b>	<b>10,0%</b>	<b>9,5%</b>

Fonte: Agenzia delle Entrate – OMI “Statistiche regionali – Emilia-Romagna”

#### 4. Il fatturato

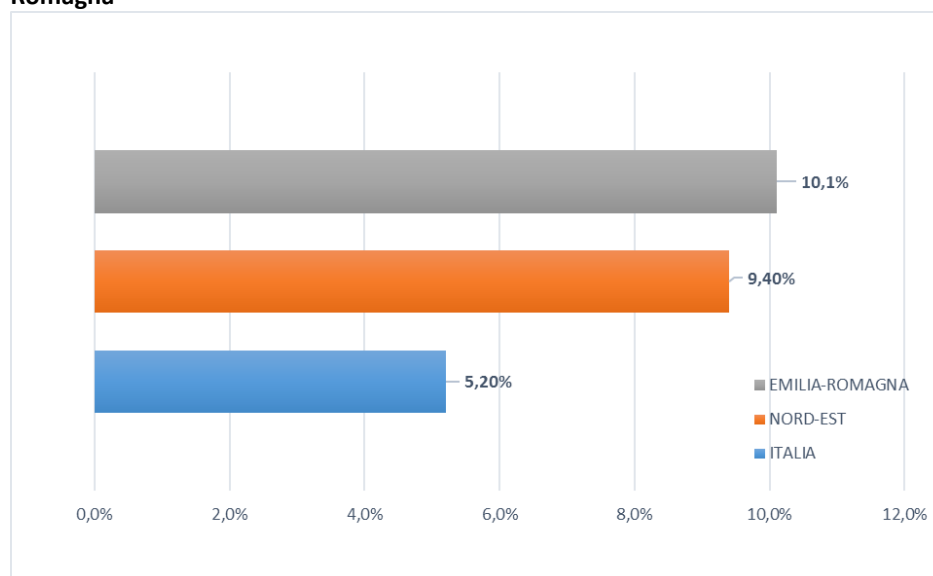
Sulla base dei nuovi criteri di elaborazione del NTN e della superficie delle abitazioni compravendute (STN) anche la stima del valore di scambio delle abitazioni si modifica. Così come citato nel Rapporto Immobiliare 2019 “La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani, a loro 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. Il fatturato annuale, nazionale e per ambito territoriale, è ottenuto come somma del fatturato stimato per ogni comune per ciascun semestre, calcolato sulla base della superficie delle abitazioni compravendute (STN) moltiplicata per la rispettiva quotazione di riferimento media comunale.<sup>5</sup>”

**Fatturato complessivo pari a 8.506 mln€ (+10,1%)**

**Fatturato medio in calo rispetto al 2017**

Conseguentemente a quanto sopra citato, la stima del fatturato complessivo nel 2018 in Emilia-Romagna risulta pari a 8.506 milioni di euro, in crescita del 10,1% rispetto al 2017 (+5,2% in Italia) (figura F). L’Agenzia delle Entrate, basandosi sulla valutazione del fatturato, ha stimato il valore medio delle transazioni per unità immobiliare ad uso residenziale. Ad un aumento del valore del fatturato complessivo si è assistito nel 2018, ad un calo del fatturato medio riferito alle singole unità immobiliari compravendute: in regione si stima un importo medio di 163.800 euro, in contrazione rispetto al 2017. Analoga situazione si riscontra anche a livello nazionale. In figura G sono indicate le differenze 2017/18 del valore medio per unità immobiliare in Italia, Nord-Est e Emilia-Romagna. Il decremento più consistente si osserva in Italia con un importo stimato in calo di 2.100 euro. Mentre per Emilia-Romagna e Nord-Est le riduzioni sono rispettivamente di 1.700 euro e 1.200 euro.

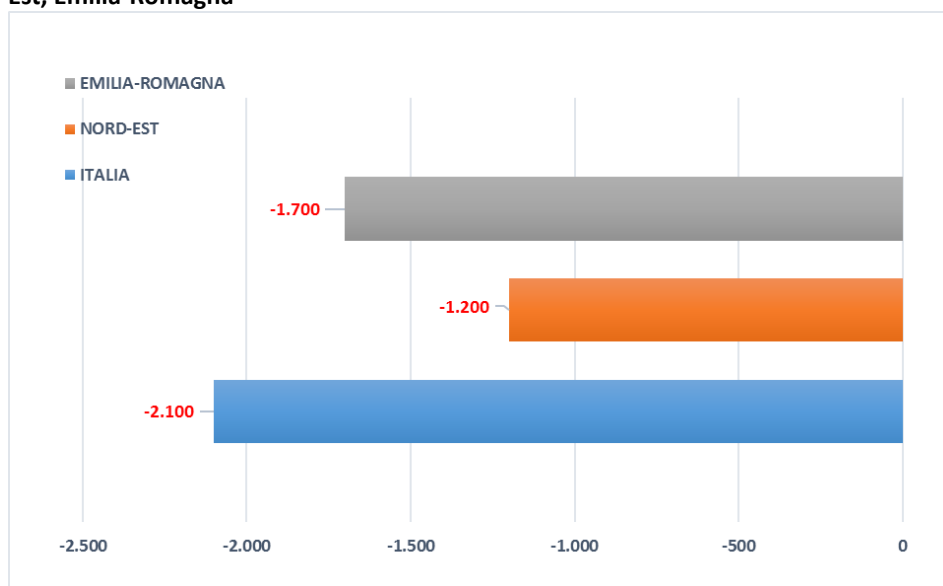
**Figura F. Stima fatturato. Variazione percentuale 2017/18. Italia, Nord-Est, Emilia-Romagna**



Fonte dati: Agenzia delle Entrate – OMI Rapporto Immobiliare – Settore Residenziale 2019

<sup>5</sup> cfr. Agenzia delle Entrate-OMI, “Rapporto Immobiliare 2019 – il settore residenziale”, p. 16

Figura G. Differenza 2017/18 fatturato medio per unità immobiliare (euro). Italia, Nord-Est, Emilia-Romagna



Fonte dati: Agenzia delle Entrate – OMI Rapporto Immobiliare – Settore Residenziale 2019

Testo a cura di Anna Baldisserri (ART-ER Struttura speciale Qualità e Sicurezza del territorio Costruito)