

Il mercato immobiliare residenziale in Emilia-Romagna 2021

OSSERVATORIO REGIONALE DEL SISTEMA ABITATIVO

Il mercato immobiliare residenziale in Emilia-Romagna 2021

Osservatorio regionale del sistema abitativo

Gennaio 2023

a cura di ART-ER Attrattività Ricerca Territorio

Coordinamento:

Serena Maioli, ART-ER - Responsabile Unità Ecosistemi urbani e innovazione

Elena Bortolotti, ART-ER - Unità Ecosistemi urbani e innovazione

In collaborazione con:

Gianluigi Chiaro, ART-ER – collaboratore Unità Ecosistemi urbani e innovazione

Per conto di Regione Emilia-Romagna - Settore Governo e Qualità del Territorio

ART-ER Attrattività Ricerca Territorio è la Società Consortile dell'Emilia-Romagna per favorire la crescita sostenibile della regione attraverso lo sviluppo dell'innovazione e della conoscenza, l'attrattività e l'internazionalizzazione del territorio.

Emilia-Romagna. Il futuro lo facciamo insieme

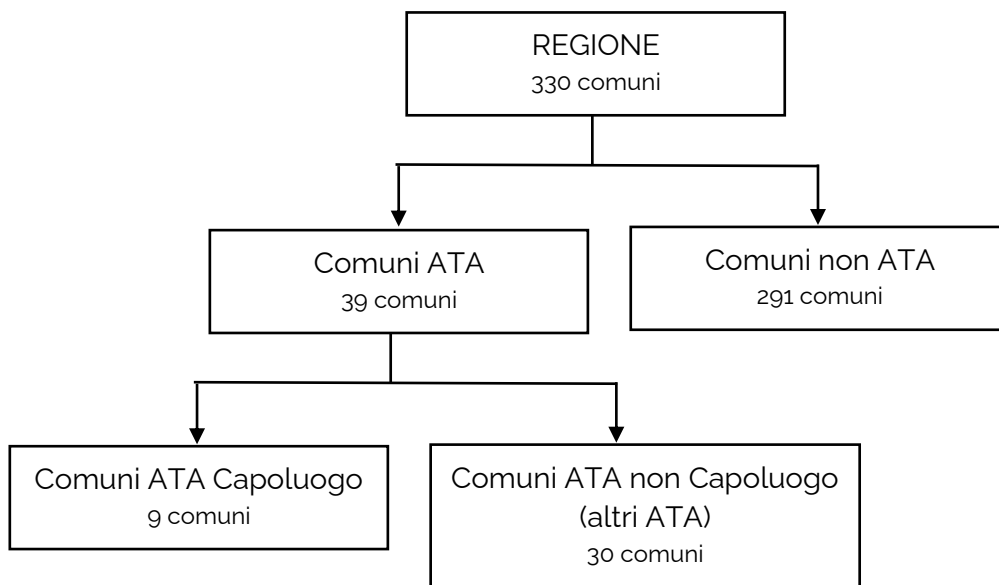
INDICE

I principali risultati dell'analisi.....	1
Le compravendite di abitazioni.....	3
Le compravendite con mutuo ipotecario.....	9
Le dimensioni degli alloggi.....	11
Pandemia e riassetto del mercato immobiliare.....	13
Bando Montagna.....	16
Il fatturato.....	17
Nota metodologica (a cura dell'Agenzia delle Entrate).....	19

I principali risultati dell'analisi

- In Emilia-Romagna e in Italia le compravendite di abitazioni sono prima calate (dal 2011 al 2013), quindi aumentate (dal 2013 al 2019), poi diminuite nuovamente per effetto della pandemia Covid-19 (dal 2019 al 2020). Nel 2020 i valori erano prossimi a quelli del 2018. I dati provvisori del 2021 mostrano una forte crescita. Nel 2021 in Emilia-Romagna si assiste ad un incremento pari circa al 36% (al 34% in Italia). Tale crescita è più accentuata nei comuni non capoluogo, sia in regione che in Italia.
- La dinamica del mercato immobiliare delle province e dei capoluoghi regionali, tra il 2011 e il 2020, rileva valori superiori alla media dei rispettivi valori nazionali. Nei dati provvisori del 2021 tutti i capoluoghi regionali presentano valori del mercato immobiliare superiori alla media nazionale, ad eccezione del capoluogo di Rimini, che è invece in linea con il valore italiano. A Bologna si osserva il medesimo valore medio regionale, mentre Parma, Reggio Emilia, Modena e Ravenna superano il valore medio regionale.
- Le compravendite accompagnate dalla stipula di un mutuo ipotecario nel 2021 in Emilia-Romagna risultano fortemente in aumento, raggiungendo il valore più elevato negli ultimi dieci anni. Nel 2021, rispetto al 2020, aumentano circa del 40% e del 35% rispetto al 2019. In Italia l'aumento è leggermente inferiore e pari circa al 34% rispetto al 2020 e al 28% rispetto al 2019. Le transazioni con mutuo ipotecario rappresentano oltre la metà delle transazioni totali in regione, in Italia il valore è leggermente inferiore.
- Le abitazioni compravendute nel 2021 in Emilia-Romagna hanno una superficie media pari a 109,9 mq. Tale valore è sostanzialmente lo stesso di quello registrato nel 2020. In Italia la superficie media è inferiore e pari a 108,3 mq e presenta un incremento di 0,8 mq. Dall'esame delle compravendite per classe dimensionale degli alloggi si denota che 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 transazioni normalizzate sia a livello provinciale che dei comuni capoluogo.
- In Emilia-Romagna le scelte di molti nuclei familiari di vivere lontano dai grandi centri urbani nel 2021 ha presentato una intensità maggiore rispetto al 2020 in particolare, tra i due anni considerati, le variazioni del numero di compravendite nei comuni montani e negli altri comuni non di prima cintura sono aumentate intorno al 40%. Nel 2021 le compravendite hanno presentato un trend positivo con circa un 37% del mercato che ha interessato i capoluoghi, il 30% nei comuni né di prima cintura né montani, il 23% nei comuni di prima cintura e l'11% nei comuni montani.
- La stima del fatturato per l'anno 2021 in Emilia-Romagna è in aumento circa del 34% raggiungendo gli 11.251 milioni di Euro. Per unità immobiliare il fatturato medio risulta pari a 161.200 Euro con una differenza negativa rispetto al 2020 di 2.300 Euro. La quota di fatturato regionale rispetto al dato nazionale è pari quasi al 10%. Tale dato colloca l'Emilia-Romagna in quarta posizione dopo Lombardia, Lazio e Veneto.

Comuni ATA (Alta tensione Abitativa)¹



Le compravendite di abitazioni

In Emilia-Romagna il volume di compravendite di abitazioni nel 2021 risulta pari a 69.782 NTN² in aumento del 35,7% rispetto al 2020. In Figura A è riportata la dinamica delle NTN in Italia e in regione dal 2011 al 2021, e nei rispettivi comuni 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 dura fino al 2019. Il 2020 è stato caratterizzato dalla pandemia Covid-19 e da conseguenti mesi di lockdown. Questa situazione ha portato ad una forte diminuzione delle NTN, che presentano una buona ripresa nei valori provvisori del 2021.

Rispetto al 2020, nel 2021 l'incremento delle NTN a livello regionale supera il medesimo nazionale. A livello provinciale l'incremento raggiunge il 35,7% in Emilia-Romagna e il 34% in Italia. Nei comuni capoluogo si registra un aumento del 29,2% a livello regionale e un 28,7% a livello nazionale. I valori maggiori si rilevano negli altri comuni raggiungendo il 39,8% in regione e il 36,5% in Italia. Come rappresentato in figura B il maggior incremento in termini di variazioni percentuali a livello provinciale si registra a Piacenza con il 46%; tra i capoluoghi a Ravenna si rileva un aumento del 38,8%; infine, negli altri comuni della provincia di Piacenza l'incremento è pari al 56,6%. In tutte le province emiliano-romagnole tranne Forlì-Cesena, l'incremento è maggiore negli altri comuni rispetto al capoluogo.

Per quanto attiene la dinamica del mercato, nella figura C sono rappresentati gli andamenti nel periodo compreso tra il 2011 e il 2021 in regione e in Italia: si osserva come l'indicatore IMI³ regionale, si colloca ad un valore superiore alla media dei valori registrati a livello nazionale.

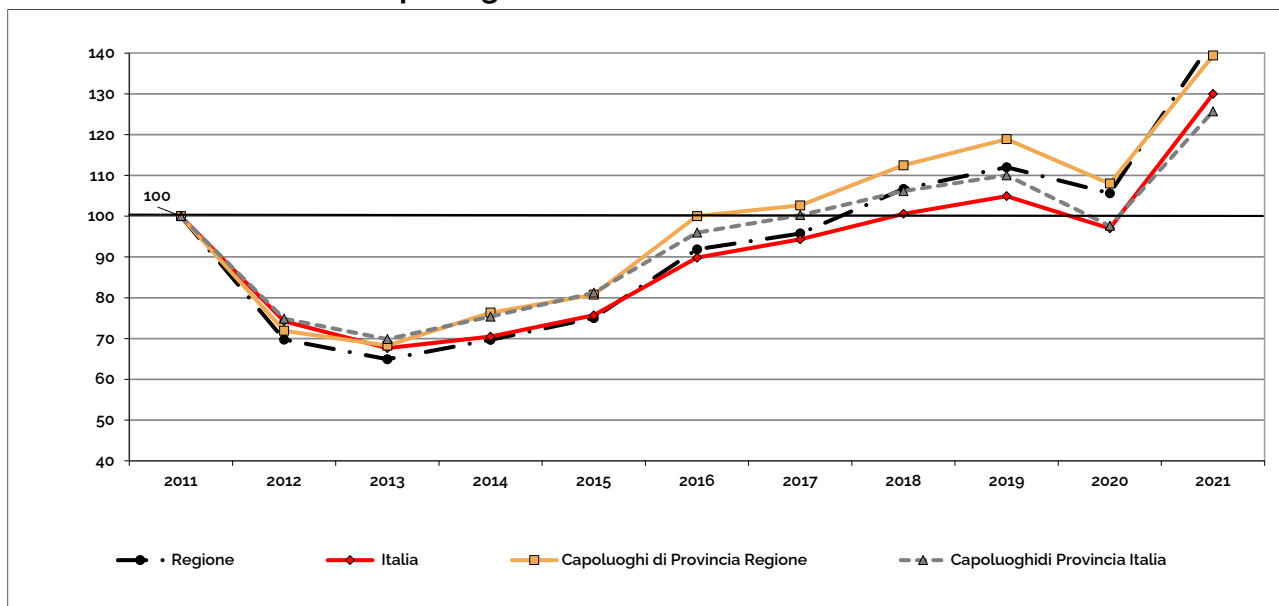
Il confronto dei valori 2021 dell'IMI dei singoli comuni capoluogo dell'Emilia-Romagna con i rispettivi valori medi nazionale e regionale (figura D) evidenzia un quadro in cui tutti i comuni sono contraddistinti da una vivacità del mercato superiore alla media nazionale, ad eccezione di Rimini che comunque è in linea con il valore italiano. Rispetto all'andamento medio regionale sono quattro i comuni capoluogo che mostrano una vivacità superiore (Parma, Reggio Emilia, Modena e Ravenna) e Bologna è in linea con il valore regionale.

La figura E rappresenta la distribuzione a livello comunale dell'IMI per quartili dove il colore più scuro indica una dinamica di mercato più vivace. Si osserva che in tre comuni il valore dell'IMI supera il 4,2%: Gragnano Trebbiense (PC), San Prospero (MO) e San Giorgio di Piano (BO). I capoluoghi sono collocati nel quartile da 1,9% a 3% ad eccezione di Parma, Reggio Emilia e Modena che sono posizionati nel quartile da 3% a 4,2%.

Per un maggior dettaglio sulle NTN ed IMI si riportano le tabelle disponibili nella pubblicazione OMI Statistiche Regionali Emilia-Romagna (tabella 1 e tabella 2). In tabella 3 è invece disponibile la serie storica revisionata delle NTN dal 2014 al 2020 e i dati provvisori del 2021 per province, capoluoghi ed altri comuni. Si precisa che i dati relativi agli anni 2011-2017 sono da considerarsi definitivi a seguito dell'aggiornamento dell'annualità 2017 effettuato il 7 marzo 2019. I dati dell'annualità 2021 sono da considerarsi provvisori nei valori assoluti.

Figura A

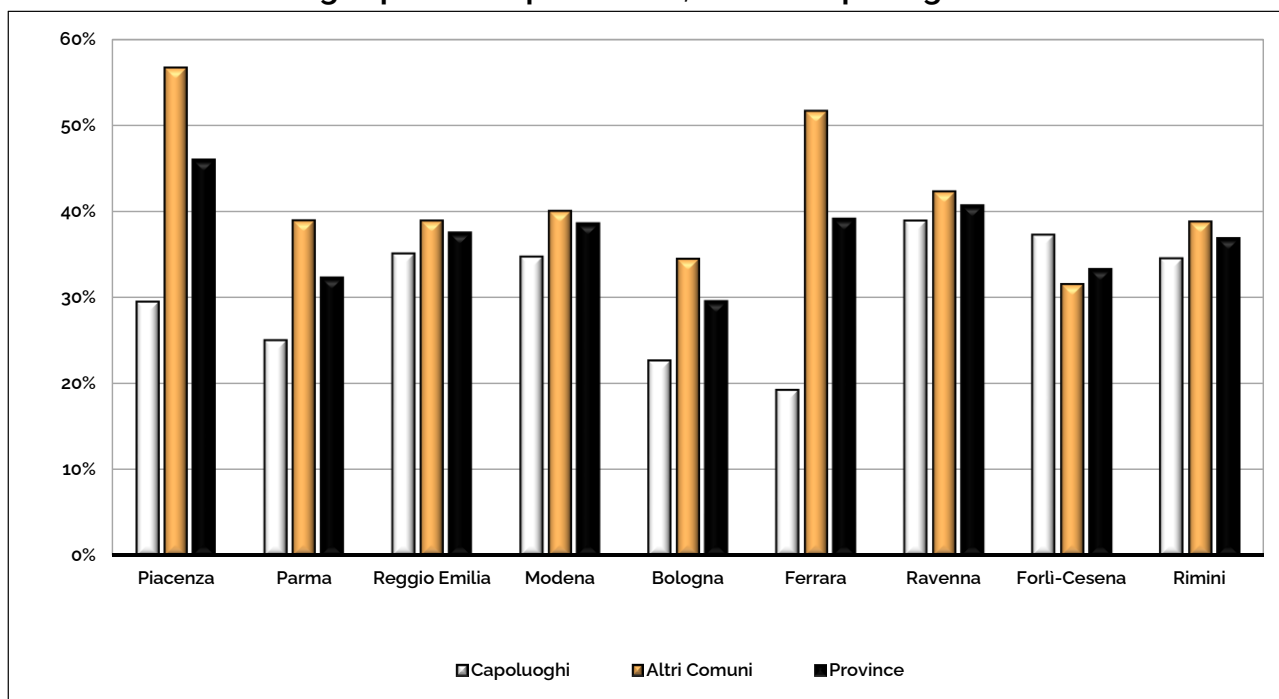
Transizioni normalizzate residenziali (NTN) in Italia ed Emilia-Romagna e nei rispettivi comuni capoluogo. Numeri indice a base fissa 2011 = 100



Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI - Agenzia delle Entrate (Banca dati volumi di compravendita - dati 2021 provvisori)

Figura B

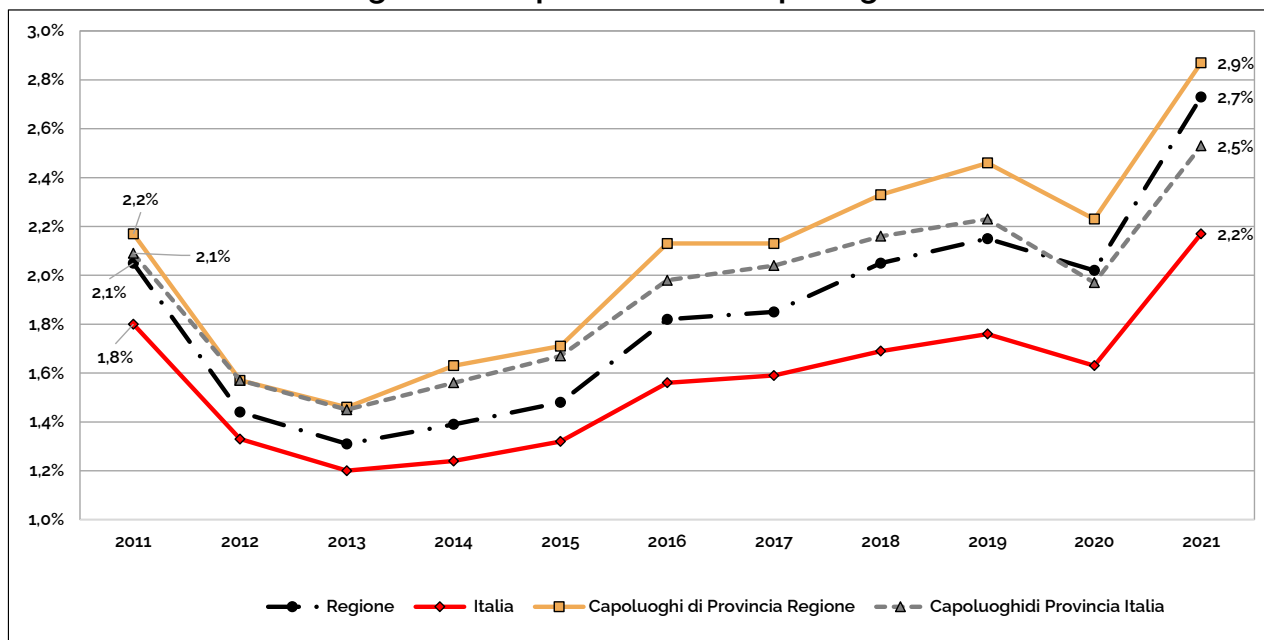
Transizioni normalizzate residenziali (NTN). Variazioni percentuali 2021/2020 in Emilia-Romagna per totale provinciale, comuni capoluogo e altri comuni



Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI - Agenzia delle Entrate (Banca dati volumi di compravendita - dati 2021 provvisori)

Figura C

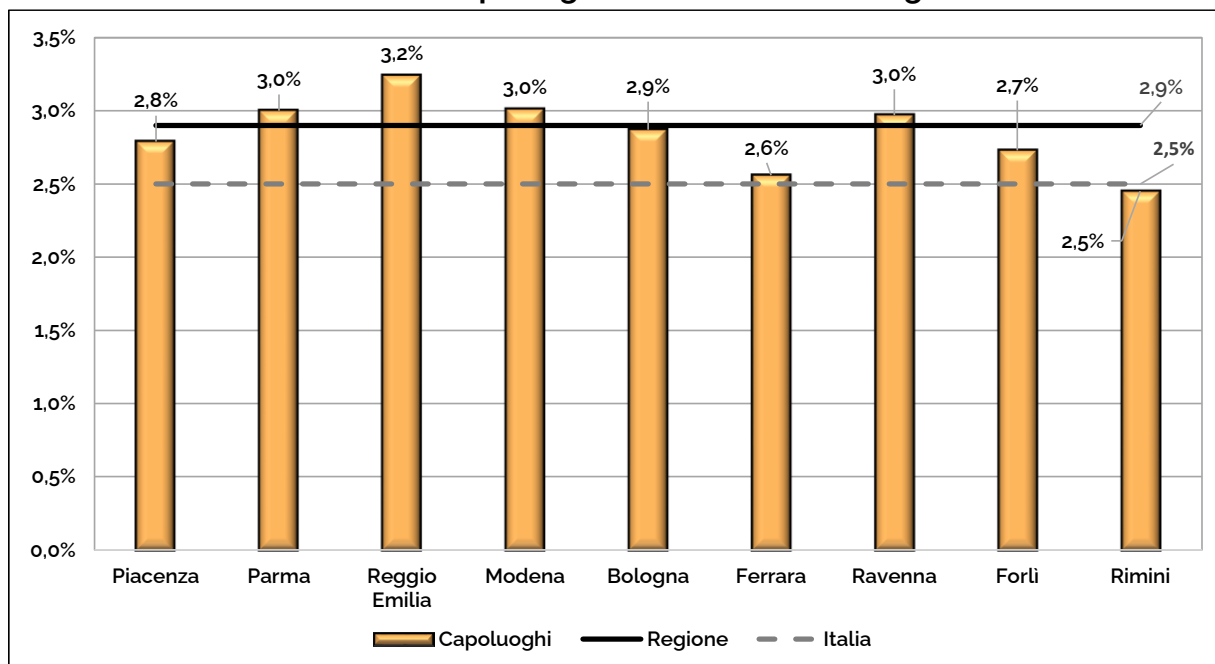
Andamento dell'Indice del Mercato Immobiliare (IMI) di immobili residenziali in Italia ed Emilia-Romagna e nei rispettivi comuni capoluogo – Anni 2011-2021



Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI – Agenzia delle Entrate (Statistiche regionali Emilia-Romagna e Rapporto Immobiliare 2022)

Figura D

Intensità dell'Indice del Mercato Immobiliare (IMI) di immobili residenziali nel 2021. Nei comuni capoluogo Italia ed Emilia-Romagna



Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI – Agenzia delle Entrate (Statistiche regionali Emilia-Romagna e Rapporto Immobiliare 2022)

Tabella 1**NTN, IMI e variazione annua per intera provincia in Emilia-Romagna**

Provincia	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	Quota % NTN 2021 per provincia	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20
Piacenza	4.629	46,0	6,6	2,5	0,8
Parma	7.193	32,3	10,3	2,7	0,7
Reggio Emilia	7.776	37,5	11,1	2,8	0,8
Modena	11.084	38,6	15,9	2,9	0,7
Bologna	16.655	29,5	23,9	2,9	0,7
Ferrara	6.049	39,1	8,7	2,7	0,8
Ravenna	6.559	40,7	9,4	2,8	0,8
Forlì-Cesena	5.271	33,3	7,6	2,5	0,6
Rimini	4.566	36,9	6,5	2,4	0,6
Regione	69.782	35,7	100	2,7	0,7

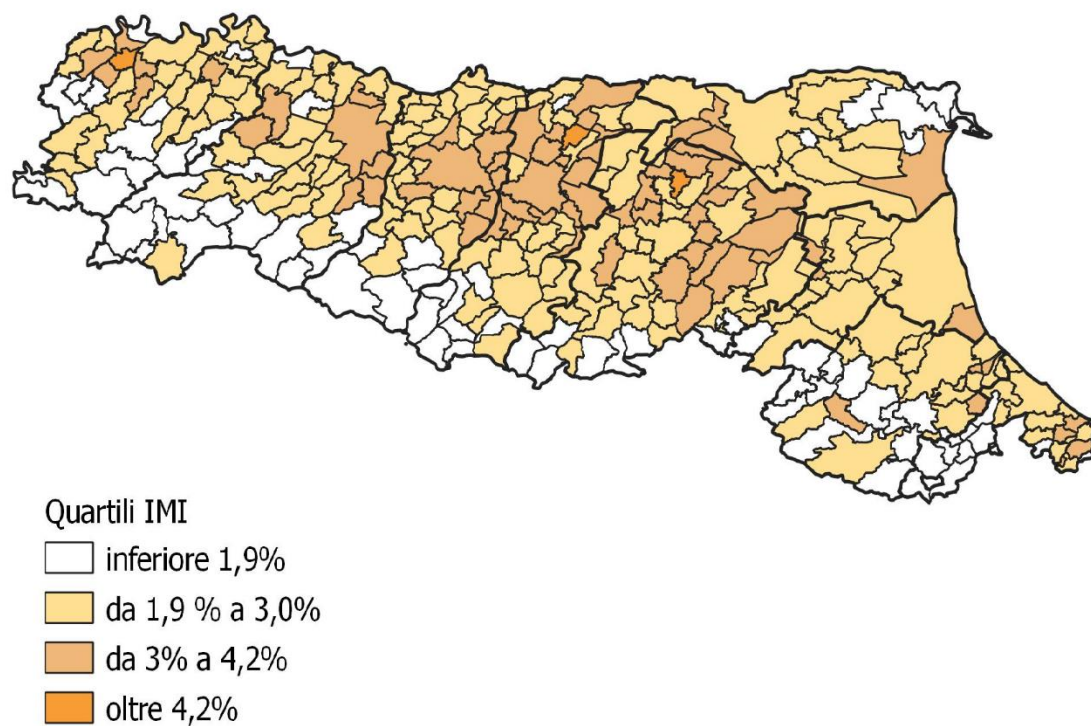
Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI – Agenzia delle Entrate (Statistiche regionali Emilia-Romagna)

Tabella 2**NTN, IMI e variazione annua nei capoluoghi in Emilia-Romagna**

Capoluogo	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	Quota % NTN 2021 per provincia	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20
Piacenza	1.609	29,5	2,3	2,8	0,6
Parma	3.226	25,0	4,6	3,0	0,6
Reggio Emilia	2.749	35,0	3,9	3,2	0,8
Modena	2.894	34,6	4,2	3,0	0,8
Bologna	6.559	22,6	9,4	2,9	0,5
Ferrara	1.997	19,2	2,9	2,6	0,4
Ravenna	3.028	38,8	4,3	3,0	0,8
Forlì-Cesena	1.649	37,3	2,4	2,7	0,7
Rimini	1.986	34,5	2,9	2,5	0,6
Regione	25.697	29,2	36,8	2,9	0,6

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

Figura E
Distribuzione dell'IMI per quartili dei comuni (2021)



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

Tabella 3

Serie storica NTN anni 2014 – 2021. In Italia ed Emilia-Romagna, province, comuni capoluogo e altri comuni

Territori	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Provincia								
Piacenza	2.191	2.277	2.900	3.152	3.278	3.274	3.171	4.629
Parma	3.810	3.909	4.710	5.110	5.468	5.701	5.437	7.193
Reggio Emilia	3.407	3.670	4.519	4.847	5.650	6.072	5.655	7.776
Modena	5.071	5.381	6.748	6.996	8.137	8.570	7.998	11.084
Bologna	9.316	10.122	12.200	12.118	13.632	14.137	12.856	16.655
Ferrara	2.510	2.774	3.426	3.688	4.158	4.542	4.348	6.049
Ravenna	2.984	3.359	4.312	4.379	4.499	4.739	4.663	6.559
Forlì-Cesena	2.438	2.700	3.137	3.421	3.968	4.067	3.955	5.271
Rimini	2.216	2.363	2.808	2.951	3.190	3.434	3.336	4.566
Regione	33.944	36.555	44.761	46.663	51.980	54.538	51.419	69.782
Italia	405.722	435.931	517.184	543.188	579.207	604.168	558.722	748.523
Comuni capoluogo								
Piacenza	846	914	1.263	1.339	1.354	1.330	1.243	1.609
Parma	2.009	1.999	2.396	2.589	2.697	2.762	2.581	3.226
Reggio Emilia	1.337	1.426	1.788	1.847	2.046	2.318	2.036	2.749
Modena	1.473	1.569	2.008	1.970	2.287	2.388	2.149	2.894
Bologna	4.288	4.490	5.509	5.339	5.921	6.290	5.348	6.559
Ferrara	982	1.089	1.343	1.488	1.666	1.853	1.675	1.997
Ravenna	1.385	1.551	1.994	2.088	2.128	2.191	2.181	3.028
Forlì	775	802	960	1.013	1.206	1.223	1.202	1.649
Rimini	979	1.045	1.179	1.248	1.430	1.548	1.477	1.986
Regione	14.074	14.885	18.441	18.920	20.735	21.903	19.892	25.697
Italia	140.353	151.199	178.690	186.692	197.663	204.875	181.827	234.088
Altri comuni								
Piacenza	1.346	1.363	1.637	1.814	1.924	1.944	1.928	3.020
Parma	1.801	1.910	2.314	2.521	2.771	2.939	2.856	3.968
Reggio Emilia	2.071	2.243	2.731	3.001	3.605	3.755	3.619	5.027
Modena	3.599	3.811	4.740	5.027	5.850	6.183	5.849	8.191
Bologna	5.028	5.633	6.691	6.779	7.710	7.848	7.508	10.096
Ferrara	1.529	1.685	2.083	2.200	2.492	2.690	2.672	4.051
Ravenna	1.598	1.808	2.318	2.291	2.371	2.548	2.482	3.531
Forlì-Cesena	1.663	1.899	2.177	2.408	2.762	2.844	2.754	3.622
Rimini	1.236	1.318	1.629	1.703	1.761	1.887	1.859	2.580
Regione	19.870	21.670	26.320	27.744	31.245	32.636	31.528	44.085
Italia	265.368	284.732	338.495	356.496	381.544	399.293	376.895	514.435

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

Le compravendite con mutuo ipotecario

In Emilia-Romagna, nel 2021, il numero di transazioni accompagnate dalla stipula di un mutuo ipotecario (NTN IP⁴) ritornano in aumento dopo la variazione negativa del 2020 dovuta alla situazione determinata dagli effetti della pandemia.

Rispetto al 2020 l'incremento è pari al 37,9% e al 35,1% rispetto al 2019. Nel 2021, le compravendite con mutuo ipotecario rappresentano il 56,8% del totale delle compravendite - in lieve aumento rispetto al 2020 (55,4%) e abbastanza in linea con il 2019 (56,3%). A livello nazionale l'aumento risulta pari al 34% e corrispondono al 51,2% del totale - in leggero aumento rispetto al 2020 quando erano pari al 51% e con un aumento più accentuato rispetto al 2019 (49,5%).

La figura F restituisce il tasso di variazione annuo per il periodo nei dieci anni tra il 2011 e il 2021 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 un picco e l'anno successivo, pur perdendo intensità, si mantengono positive; nel 2018 si rileva un nuovo aumento seguito da un andamento in diminuzione che nel 2020 porta a registrare un valore negativo. Nel 2021 si raggiunge il maggior valore della serie, pari rispettivamente a 37,9% per le NTN IP e 35,6% per le NTN Totali.

In tabella 4 vengono analizzati dati relativi al capitale erogato, al tasso di interesse e alla durata media del mutuo.

Il capitale erogato per l'acquisto di abitazioni in regione nel 2021 ammonta a 5 miliardi di Euro, registrando un forte incremento pari al 42,7%. In Italia si rileva un capitale di 49,7

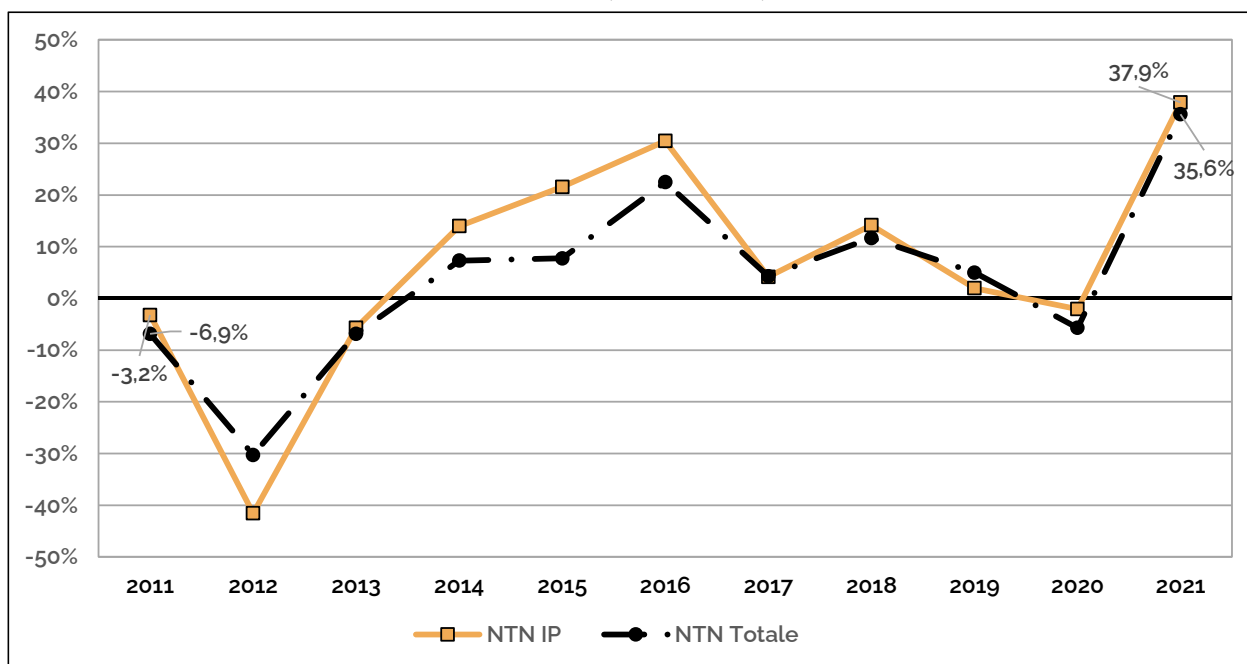
miliardi di Euro che registra un incremento leggermente minore (38,5%).

Il tasso di interesse medio applicato in regione perde 0,1 punti percentuali andando a collocarsi all'1,7%; anche a livello nazionale la perdita è circa pari a 0,1 punto percentuale e il tasso di interesse risulta dell'1,9%.

La durata media dei mutui in Emilia-Romagna è pari a 23,6 anni un valore di poco superiore a quello dell'anno precedente (23,2) e di poco inferiore alla media nazionale che nel 2021 è pari a 23,9.

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 – 2022 – Banca dati volumi di compravendita – dati 2014 – 2020 revisionati, dati 2021 provvisori)

Tabella 4

NTN IP, capitale, tasso e durata in Emilia-Romagna – anni 2019 - 2021

Anno 2021						
Territorio	NTN IP Var % 2021/2020	Capitale 2020 (Milioni €)	Var. % capitale 2021/2020	Tasso medio 2021	Differenza tasso 2021/2020	Durata media 2021 (anni)
Regione	37,9	5.030	42,7	1,7	-0,1	23,6
Italia	34,0	49.700	38,5	1,9	-0,1	23,9
Anno 2020						
Territorio	NTN IP Var % 2020/2019	Capitale 2020 (Milioni €)	Var. % 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						
Territorio	NTN IP Var % 2019/2018	Capitale 2020 (Milioni €)	Var. % 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 -2022)

Le dimensioni degli alloggi

Per il metodo di elaborazione della dimensione degli alloggi da parte dell'Agenzia delle Entrate si veda la nota metodologica in calce al documento.

In Emilia-Romagna nel 2021 la superficie delle abitazioni compravendute è pari a 109,9 mq per unità abitativa compravenduta, con una lieve differenza (0,5 mq) rispetto al 2020 quando il valore era pari a 109,4 mq. A livello nazionale si registrano 108,3 mq per unità abitativa compravenduta anche in questo caso in lieve aumento (0,8 mq) rispetto al 2020 quando si registravano 107,5 mq.

Confrontando il dato medio regionale con i dati provinciali si osservano valori della superficie media delle abitazioni compravendute più elevati in tutte le province ad esclusione di Rimini (99,4 mq), Bologna (101,8 mq) e Ferrara (105,2 mq).

Il dato riferito ai comuni capoluogo evidenzia dimensioni medie inferiori, Bologna e Rimini risultano essere i capoluoghi con le abitazioni compravendute di dimensioni minori, pari rispettivamente a 88,2 e 94,3 mq. Mentre le dimensioni degli alloggi compravenduti di Parma (110,4 mq) e Ravenna (100,3 mq) sono quasi in linea con il dato medio regionale.

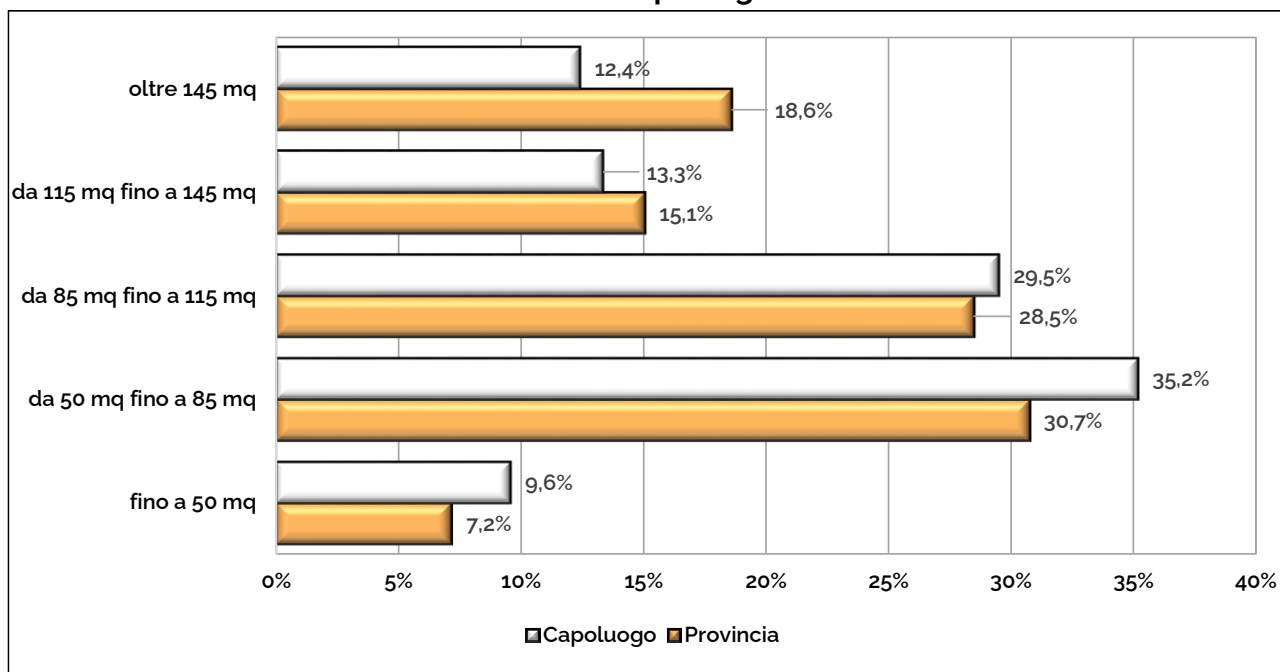
In figura G si osserva come la maggior parte delle compravendite è da associarsi in particolare alle seguenti tipologie dimensionali: da 50 a 85 mq e da 85 a 115 mq, che insieme coprono circa il 60% del totale delle NTN sia a livello dell'intero territorio provinciale che dei comuni capoluogo. Le variazioni percentuali del 2021 rispetto al 2020 rappresentate graficamente in figura H rilevano un aumento di tutte le tipologie di abitazioni, con valori che oscillano dal 34,4% al 37,8% nelle province e dal 25,5% al 33,9% nei capoluoghi, si evidenzia che i valori minori in entrambi i territori corrispondono ad alloggi fino a 50 mq, il valore maggiore nei capoluoghi è riferito ad abitazioni da 50 a 85 mq, mentre a livello provinciale si riferisce ad alloggi da 115 a 145 mq, probabilmente legati alla scelta di trasferirsi in unità immobiliari di maggiori dimensioni dopo il periodo di lockdown.

L'analisi per classi dimensionale a livello di singola provincia indica incrementi in tutte le classi dimensionali. Negli alloggi fino a 50 mq si osserva il massimo valore a Reggio Emilia e il minore a Ravenna.

Nei comuni capoluogo l'unico decremento si registra a Rimini per alloggi oltre i 145 mq, il valore maggiore a Reggio Emilia per la classe fino a 50 mq e il minore nella medesima classe a Ravenna.

Figura G

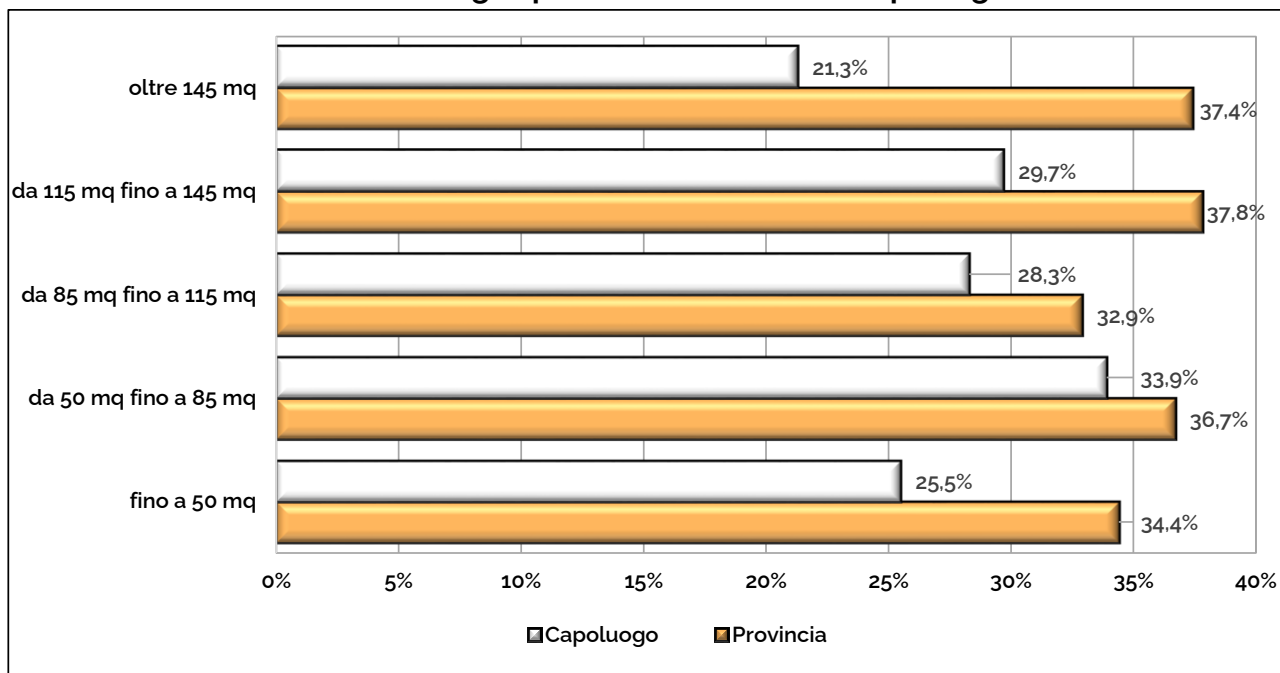
Valori percentuali delle NTN per classi dimensionali delle abitazioni. Emilia-Romagna per Province e Comuni capoluogo – Anno 2021



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

Figura H

Variazione percentuale delle NTN 2020/2021 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)

Pandemia e riassetto del mercato immobiliare

Nel corso del 2021 il fenomeno di allontanamento di molti nuclei dai centri urbani verso i comuni periferici è proseguito con maggiore intensità rispetto al 2020 anche se tale tendenza potrebbe tendere alla riduzione nel 2022. In particolare, i comuni montani e gli altri comuni non di prima cintura o capoluogo hanno fatto registrare le variazioni del numero di compravendite maggiori tra il 2021 e il 2020 rispetto a capoluoghi e comuni di prima cintura, rispettivamente 40,0% e 42,1%. In generale il 2021 è stato un anno positivo per tutto il mercato a livello regionale ma vi sono stati alcuni territori che sono risultati più attrattivi di altri. I capoluoghi di provincia nel 2021 hanno continuato ad attrarre la quota maggiore di famiglie con oltre 25.500 compravendite rappresentative del 36,8% del mercato. A seguire i comuni che non sono né di prima cintura né montani sono arrivati a rappresentare il 28,9% del totale delle compravendite. Infine i comuni di prima cintura raggiungono il 23% del totale e i comuni montani l'11,3%. Tali dati

evidenziano come la scarsità di offerta adeguata o sostenibile economicamente rispetto alla domanda nei capoluoghi e il mutato interesse delle famiglie in seguito alla pandemia abbiano provocato un riassetto del mercato i cui esiti non sono ancora del tutto evidenti.

Se si considerano le singole province vi sono andamenti ancora più eterogenei. Nella tabella 6 si possono osservare le differenze tra territori. Le variazioni più marcate si sono registrate nei comuni di prima cintura nelle province di Ferrara e Ravenna e nei comuni montani o nei comuni residuali della provincia di Piacenza. Invece i contesti con il maggior numero di compravendite sono il comune di Bologna (6.559 compravendite) seguito dai comuni non montani e non di prima cintura sempre della provincia di Bologna (4.279 transazioni). A seguire i comuni di prima cintura della provincia di Modena raggiungono il terzo posto con oltre 3.500 compravendite nel 2021.

Tabella 5

Numero di compravendite 2019-2020-2021 suddiviso per ambiti territoriali omogenei all'interno della Regione

Comuni	2019	2020	2021	Variazione % 2020/2019	Variazione % 2021/2020	Quota di mercato in % 2020	Quota di mercato in % 2021
Capoluoghi di provincia	21.903	19.892	25.697	-9,2	29,2	38,7	36,8
Comuni di prima cintura*	12.365	11.717	16.050	-5,2	37,0	22,8	23,0
Comuni montani**	5.303	5.614	7.857	5,9	40,0	10,9	11,3
Altri comuni	14.968	14.196	20.178	-5,2	42,1	27,6	28,9
Regione	54.538	51.419	69.782	-5,7	35,7	100	100

Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI – Agenzia delle Entrate (Statistiche Regionali Emilia-Romagna e Rapporto Immobiliare 2022)

* 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 DGR 1813/2009

Tabella 6

Numero di compravendite 2019-2020-2021 suddiviso per provincia e classi comunali all'interno della Regione

Comuni	2019	2020	2021	Variazione % 2020/2019	Variazione % 2021/2020	Quota di mercato in % 2020	Quota di mercato in % 2021
Capoluogo di provincia	1.330	1.243	1.609	-6,6	29,5	2,4	2,3
Comuni di prima cintura**	430	455	663	5,7	45,8	0,9	1,0
Comuni montani***	389	497	763	27,8	53,6	1,0	1,1
Altri comuni	1.124	977	1.593	-13,2	63,2	1,9	2,3
Provincia di Piacenza	3.274	3.171	4.629	-3,2	46,0	6,2	6,6
Capoluogo di provincia	2.762	2.581	3.226	-6,6	25,0	5,0	4,6
Comuni di prima cintura**	1.000	937	1.253	-6,4	33,7	1,8	1,8
Comuni montani***	906	948	1.332	4,6	40,5	1,8	1,9
Altri comuni	1.033	972	1.383	-5,9	42,3	1,9	2,0
Provincia di Parma	5.701	5.437	7.193	-4,6	32,3	10,6	10,3
Capoluogo di provincia	2.318	2.036	2.749	-12,2	35,0	4,0	3,9
Comuni di prima cintura**	2.002	1.899	2.568	-5,2	35,3	3,7	3,7
Comuni montani***	453	529	791	16,8	49,6	1,0	1,1
Altri comuni	1.300	1.192	1.668	-8,3	40,0	2,3	2,4
Provincia di Reggio Emilia	6.072	5.655	7.776	-6,9	37,5	11,0	11,1
Capoluogo di provincia	2.388	2.149	2.894	-10,0	34,6	4,2	4,2
Comuni di prima cintura**	2.981	2.649	3.519	-11,1	32,9	5,2	5,0
Comuni montani***	859	1.031	1.420	20,0	37,7	2,0	2,0
Altri comuni	2.342	2.169	3.251	-7,4	49,9	4,2	4,7
Provincia di Modena	8.570	7.998	11.084	-6,7	38,6	15,6	15,9
Capoluogo di provincia*	6.290	5.348	6.559	-15,0	22,6	10,4	9,4
Comuni di prima cintura**	2.272	2.237	2.864	-1,5	28,1	4,4	4,1
Comuni montani***	2.292	2.135	2.952	-6,8	38,3	4,2	4,2
Altri comuni	3.284	3.136	4.279	-4,5	36,5	6,1	6,1
Provincia di Bologna	14.137	12.856	16.655	-9,1	29,6	25,0	23,9
Capoluogo di provincia	1.853	1.675	1.997	-9,6	19,2	3,3	2,9
Comuni di prima cintura**	870	818	1.296	-6,0	58,5	1,6	1,9
Altri comuni	1.819	1.854	2.755	1,9	48,6	3,6	4,0
Provincia di Ferrara	4.542	4.348	6.049	-4,3	39,1	8,5	8,7
Capoluogo di provincia	2.191	2.181	3.028	-0,5	38,8	4,2	4,3
Comuni di prima cintura**	879	841	1.357	-4,3	61,4	1,6	1,9
Comuni montani***	106	125	174	18,0	39,1	0,2	0,3
Altri comuni	1.563	1.516	2.000	-3,0	31,9	3,0	2,9
Provincia di Ravenna	4.739	4.663	6.559	-1,6	40,7	9,1	9,4
Capoluogo di provincia	1.223	1.202	1.649	-1,7	37,3	2,3	2,4
Comuni di prima cintura**	1.052	1.032	1.269	-1,9	22,9	2,0	1,8
Comuni montani***	186	224	281	20,1	25,3	0,4	0,4
Altri comuni	1.606	1.498	2.073	-6,7	38,4	2,9	3,0
Provincia di Forlì-Cesena	4.067	3.955	5.271	-2,8	33,3	7,7	7,6
Capoluogo di provincia	1.548	1.477	1.986	-4,6	34,5	2,9	2,9
Comuni di prima cintura**	878	850	1.261	-3,2	48,2	1,7	1,8
Comuni montani***	111	125	144	12,6	14,8	0,2	0,2
Altri comuni	897	883	1.176	-1,6	33,1	1,7	1,7
Provincia di Rimini	3.434	3.336	4.566	-2,9	36,9	6,5	6,5
Regione	54.538	51.419	69.782	-5,7	35,7	100	100

Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI - Agenzia delle 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 DGR 1813/2009.

Per quanto concerne la tensione abitativa, è proseguito anche lo spostamento delle famiglie dai comuni ATA ai comuni non ATA. L'accesso al mercato abitativo nei capoluoghi per valori eccessivi o per la mancanza di offerta qualitativamente adeguata risulta sempre meno facile. Tale tendenza si traduce in una quota di compravendite nei comuni ATA rispetto al totale regionale in contrazione dal 59,8% al 56,0% tra il 2019 e il 2021, mentre i comuni non ATA hanno raggiunto una quota pari al 44,0% del mercato rispetto al 40,2% del 2019. In particolare sono i comuni non ATA delle province di Bologna, Modena, Parma e Reggio Emilia che contribuiscono maggiormente alla ricomposizione del mercato dato l'eccesso di domanda rispetto

all'offerta abitativa nei comuni ATA e, di conseguenza, l'effetto repulsivo dai centri urbani verso le periferie. Tale dinamica, inoltre, tende a spingere al rialzo i prezzi, e indirettamente anche i canoni, nei centri urbani e di prima cintura ma anche in alcuni comuni di seconda fascia che solo fino a qualche anno fa offrivano alloggi a valori accessibili, con redditi medio-bassi e che ora, invece, sono costrette a cercare le proprie soluzioni abitative in ambiti sempre più periferici. Tale effetto repulsivo potrebbe portare nei prossimi anni all'espulsione di un numero sempre maggiore di famiglie fragili verso zone poco raggiungibili in termini di trasporti e senza servizi primari con possibili ulteriori costi sociali non sempre tangibili.

Tabella 7

Numero di compravendite 2019-2020-2021 suddiviso per comuni ad alta tensione abitativa e non, per territorio provinciale emiliano-romagnolo

Ambito	2019	2020	2021	Quota di mercato 2019 (%)	Quota di mercato 2021 (%)
Totale comuni non ATA	21.915	21.520	30.726	40,2	44,0
Piacenza - comuni non ATA	1.794	1.806	2.812	3,3	4,0
Parma - comuni non ATA	2.655	2.577	3.547	4,9	5,1
Reggio nell'Emilia - comuni non ATA	2.628	2.533	3.643	4,8	5,2
Modena - comuni non ATA	3.633	3.657	5.164	6,7	7,4
Bologna - comuni non ATA	4.582	4.363	5.988	8,4	8,6
Ferrara - comuni non ATA	2.283	2.284	3.545	4,2	5,1
Ravenna - comuni non ATA	1.537	1.508	2.285	2,8	3,3
Forlì-Cesena - comuni non ATA	1.503	1.498	2.033	2,8	2,9
Rimini - comuni non ATA	1.301	1.293	1.710	2,4	2,5
Totale comuni ATA	32.623	29.899	39.056	59,8	56,0
Piacenza - comuni ATA	1.480	1.365	1.817	2,7	2,6
Parma - comuni ATA	3.046	2.860	3.646	5,6	5,2
Reggio nell'Emilia - comuni ATA	3.444	3.122	4.133	6,3	5,9
Modena - comuni ATA	4.938	4.341	5.921	9,1	8,5
Bologna - comuni ATA	9.555	8.493	10.668	17,5	15,3
Ferrara - comuni ATA	2.260	2.064	2.503	4,1	3,6
Ravenna - comuni ATA	3.202	3.155	4.274	5,9	6,1
Forlì-Cesena - comuni ATA	2.564	2.457	3.238	4,7	4,6
Rimini - comuni ATA	2.134	2.042	2.856	3,9	4,1
Regione	54.538	51.419	69.782	100	100

Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI - Agenzia delle Entrate (Statistiche Regionali Emilia-Romagna e Rapporto Immobiliare 2022)

Bando Montagna

L'aumento del numero di compravendite nei comuni montani o periferici della regione non è solo dovuta a dinamiche di mercato o reddituali ma anche agli effetti del Bando Montagna promosso negli ultimi anni dalla regione Emilia-Romagna. Tale bando ha previsto contributi a fondo perduto a giovani coppie e famiglie che acquistano o ristrutturano casa in uno dei 121 comuni appenninici dell'Emilia-Romagna. Il bando ha regolamentato l'obbligo della residenza nel comune montano per almeno cinque anni, residenza che va comunque presa entro sei mesi dalla sottoscrizione dell'atto di acquisto o dalla data di ultimazione dei lavori di recupero. Dati i requisiti, il Bando Montagna 2020 ha certamente influenzato il numero di compravendite nel 2021 come

riportato nella tabella successiva poiché entro i 9 mesi dalla concessione del bonus bisognava acquistare l'abitazione. A fronte di 687 nuclei beneficiari del contributo nel 2020, vi sono stati 540 beneficiari che hanno ricevuto il bonus per acquistare abitazioni nei comuni montani. Tale numero di beneficiari è pari a circa il 7,5% del numero di compravendite registrate nel 2021 nei medesimi comuni. Si tratta, pertanto, di una politica abitativa indiretta che oltre a spingere al rialzo le compravendite ha supportato anche 147 nuclei per la ristrutturazione di abitazioni già di proprietà contribuendo ulteriormente al ripopolamento delle zone periferiche della regione.

Tabella 8

Beneficiari del Bando Montagna 2020 e andamento delle compravendite residenziali per province

Province	Beneficiari ammessi a contributo (acquisto e acquisto/recupero)	Beneficiari ammessi a contributo (ristrutturazione)	Totale dei beneficiari ammessi a contributo	Totale numero di compravendite residenziali - 2021	Incidenza dei beneficiari totali? rispetto al totale delle compravendite residenziali
Piacenza	55	13	68	586	9,4
Parma	97	26	123	976	9,9
Reggio Emilia	96	28	124	791	12,1
Modena	82	30	112	1.257	6,5
Bologna	69	15	84	2.514	2,7
Ravenna	27	6	33	204	13,3
Forlì-Cesena	77	17	94	593	13,0
Rimini	37	12	49	313	11,8
Regione	540	147	687	7.235	7,5

Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI – Agenzia delle Entrate e Regione Emilia-Romagna

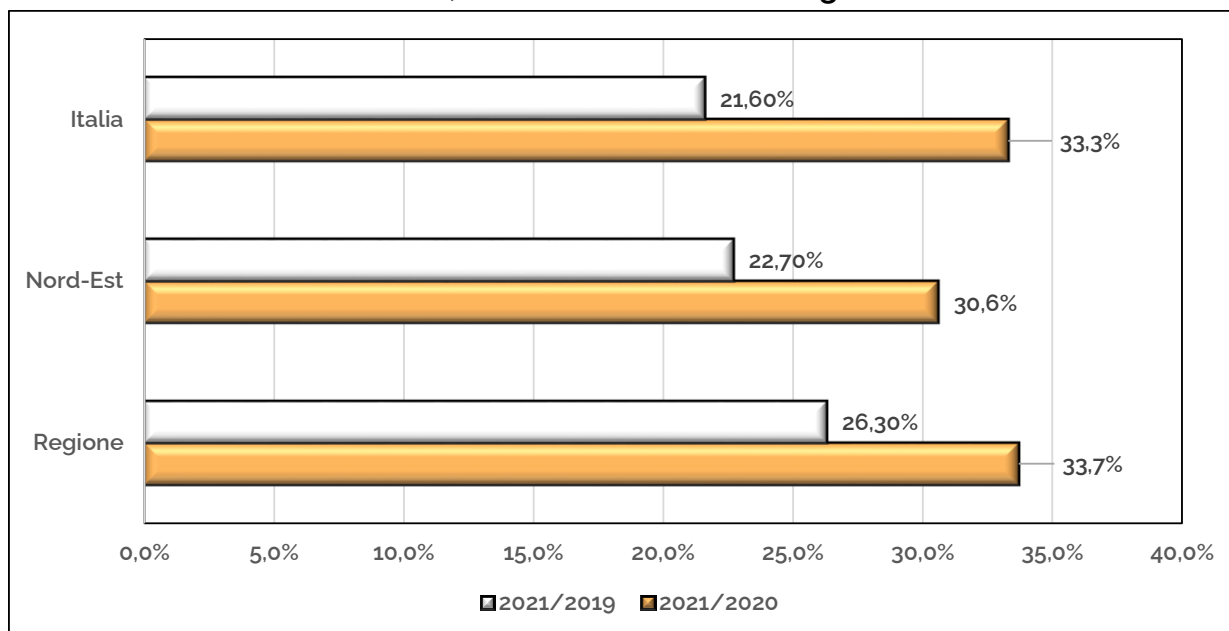
Il fatturato

Per il metodo di elaborazione del valore di scambio delle abitazioni - denominato fatturato da parte dell'Agenzia delle Entrate - si veda la nota metodologica in calce al documento.

Analizziamo la variazione del fatturato rappresentata in figura I. La stima del fatturato complessivo in Emilia-Romagna nel 2021 risulta pari a 11.251 milioni di Euro, in aumento del 33,7% rispetto all'anno precedente e del 26,3% rispetto al 2019. Nel Nord-Est, di cui l'Emilia-Romagna fa parte, risulta pari a 24.100 milioni di Euro con un incremento del 30,6% rispetto al 2020 e del 22,7% rispetto al 2019. In Italia il fatturato (118.698 milioni di Euro) presenta un incremento del 33,3% rispetto al 2020 e del 21,6% rispetto al 2019.

In figura L sono indicate le differenze 2021/2020 e 2021/2019 del valore medio per unità immobiliare in Italia, Nord-Est e regione Emilia-Romagna. Tutti i valori risultano in diminuzione. In Emilia-Romagna la differenza del fatturato medio per unità immobiliare è in diminuzione di 2.300 Euro rispetto al 2020 e 2.100 rispetto al 2019. Nel Nord-Est il decremento rispetto all'anno precedente risulta di 2.400 Euro e rispetto al 2019 è in linea con il valore regionale. A livello nazionale si evidenzia la variazione negativa con valore minore, pari a 800 Euro, nel 2021 rispetto al 2020 e quella di valore maggiore rispetto al 2019 pari a 2.900 Euro.

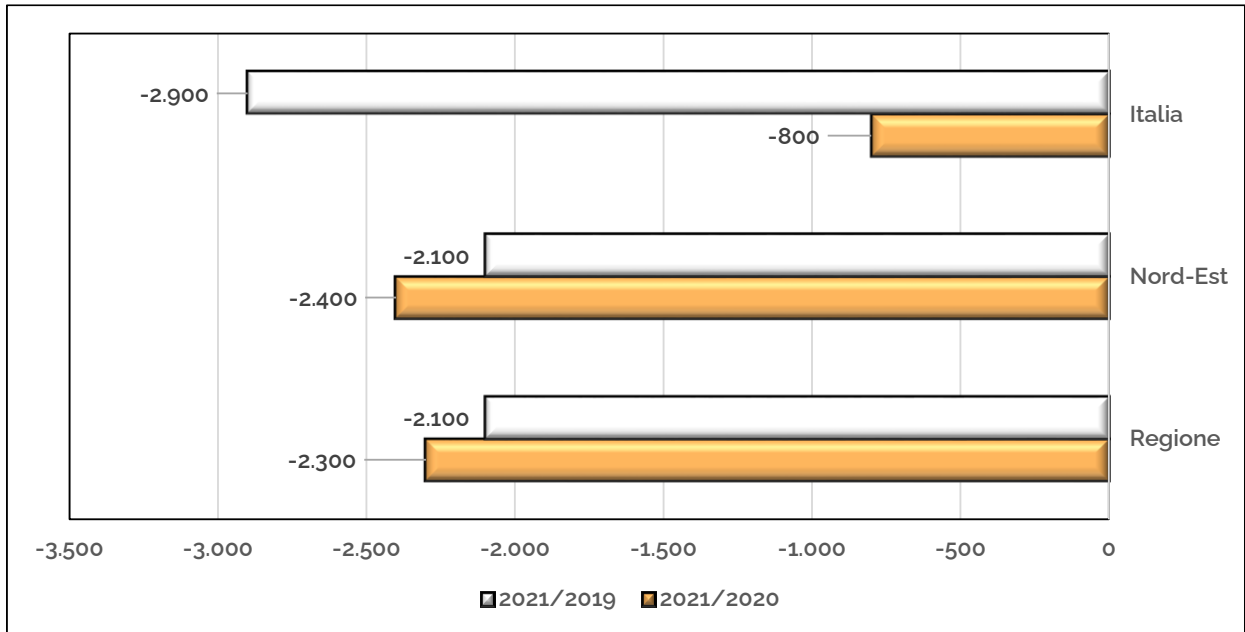
Figura I
Variatione percentuale del fatturato 2021/2020 e 2021/2019
Italia, Nord-Est ed Emilia-Romagna



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

Figura L

**Differenza del fatturato medio per unità immobiliare 2021/2020 e 2021/2019 (valori in €).
Italia, Nord-Est ed Emilia-Romagna**



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

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 C⁵.

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/consistenza⁶.

In caso di presenza di anomalia⁷ 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)⁸.

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 tastale	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 dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in zona OMI appartenente al comune.

La stima del valore di scambio annuale, nazionale e per ambito territoriale, è ottenuta 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."

¹ 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.

² NTN (Numero di Transizioni Normalizzate): indicatore della dinamica di Mercato, rappresenta il numero di transizioni 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 transizione; 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 transizione, ma come lo 0.5 di transizioni.

³ 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. $IMI < 1,0\%$ mercato riflessivo, IMI tra $1,0\%$ e $2,0\%$ mercato statico, $IMI > 2,0\%$ mercato dinamico

⁴ NTN IP (Numero di Transazioni Normalizzate con Mutuo Ipotecario): 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.

⁵ I dati di superficie di oltre 57 milioni di unità immobiliare a destinazione ordinaria, iscritte in Catasto e corredate di planimetria, sono disponibili nelle consultazioni della banca dati catastale (visure) dal novembre 2015.

⁶ La superficie DPR 138/98 è anomala se il rapporto tra superficie e consistenza catastale risulta: inferiore a 8 o superiore a 40 per unità del Gruppo A.

⁷ Nel 2016, tale circostanza si è verificata per circa il 5,3% degli immobili.

⁸ Invero l'anomalia potrebbe non essere nella superficie ma nella consistenza catastale. Si è assunto, perché rappresenta il caso più frequente, che l'errore sia nella superficie calcolata.

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