

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE: LE COMPRAVENDITE

I dati pubblicati nel Rapporto Immobiliare Residenziale 2018 dall’Agenzia delle Entrate – OMI confermano l’andamento positivo del 2017. Il trend in crescita del mercato residenziale, sebbene inferiore rispetto a quanto rilevato nel 2016, si manifesta a livello nazionale con un incremento delle NTN¹ del 4,9% su base annua. A livello di macro aree gli incrementi maggiori si registrano nel Nord Ovest (+5,3%) e nel Sud (+5,8%) mentre nel Centro la variazione è inferiore (+3,5%). Per quanto riguarda invece il Nord Est e le Isole, gli incrementi osservati risultano in linea con il dato nazionale. A livello territoriale la crescita risulta più consistente negli altri comuni (+5,2%) rispetto ai capoluoghi (+4,4%).

Volgendo lo sguardo al grado di intensità del mercato immobiliare (IMI)² si rileva in Italia un valore pari a 1,59%. Le aree di maggiore dinamicità risultano essere il Nord-Ovest e il Nord-Est (1,9%) mentre il Sud e le Isole rilevano dinamiche inferiori (1,1%).

In Emilia-Romagna, nel 2017, con 46.508 transazioni si registra una crescita del 4,2% rispetto all’anno precedente. L’incremento del 2017, sebbene inferiore rispetto ai risultati del 2016 (+22,5%), conferma il persistere della fase positiva in essere dal 2014. Per un maggiore dettaglio nella figura B è riportata la dinamica delle NTN in Italia e in Emilia-Romagna dal 2004 al 2017, suddivisa tra province e capoluoghi. Il periodo dal 2004 al 2006 appare caratterizzato da una crescita progressiva del numero di NTN sia in Italia sia in Emilia-Romagna, segue poi il periodo dal 2007 al 2013, caratterizzato da una decisa inversione di tendenza (unica eccezione il 2010) con un netto calo delle compravendite. A partire dal 2014 il trend cambia e si assiste ad un inizio di recupero che prosegue negli anni successivi, anche se nel 2017 il ritmo rallenta.

Così come a livello nazionale, anche in Emilia-Romagna l’incremento delle NTN nei comuni capoluogo è inferiore rispetto quanto registrato negli altri comuni: +2,5% in media contro +5,4%. Tra i capoluoghi i risultati migliori si osservano a Ferrara (+10,8%) e Parma (+8%), mentre sono caratterizzati da una flessione Bologna (-3,3%) e Modena (-2%) (figura A). Tra i comuni non capoluogo le variazioni sono tutte positive, ad eccezione di Ravenna che registra una contrazione dei volumi scambiati (-1,3%).

Per quanto riguarda infine la dinamica del mercato, l’Emilia-Romagna con l’IMI a 1,85% si colloca ad un valore superiore alla media nazionale (figura C). Dal confronto dei valori 2017 dell’IMI nazionale e regionale con i valori IMI dei comuni capoluogo emiliano-romagnoli emerge come i capoluoghi, con le eccezioni di Ferrara, Forlì-Cesena e Rimini, siano caratterizzati da una vivacità del mercato superiore a quella media nazionale e regionale. I capoluoghi più dinamici sono Parma, Bologna, Piacenza e Reggio Emilia. (figura D).

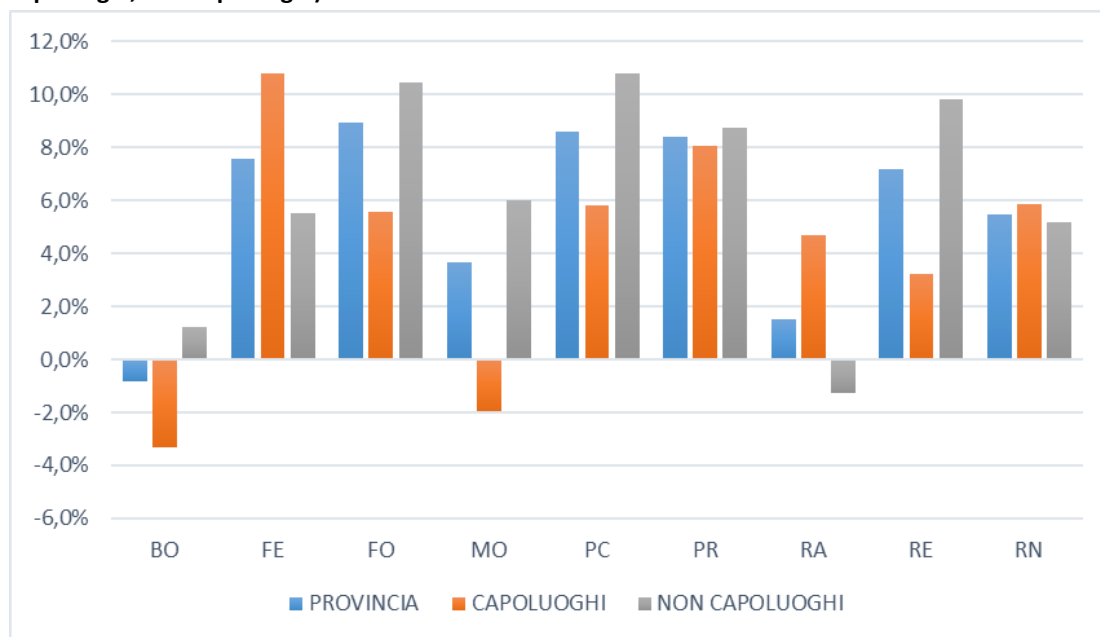
Per un maggior dettaglio sulle NTN e IMI si riportano le tabelle pubblicate nel Rapporto Residenziale 2018 (Tabella 1) e in Statistiche Regionali – Emilia Romagna (Tabelle 2 e 3). La serie storica revisionata delle NTN riferite agli anni 2011-2017 per capoluoghi, non capoluoghi e province in Italia e Emilia-Romagna è invece disponibile in Tabella 4. Si precisa che a partire dal primo trimestre 2017 l’Agenzia delle Entrate ha adottato

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 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.

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.

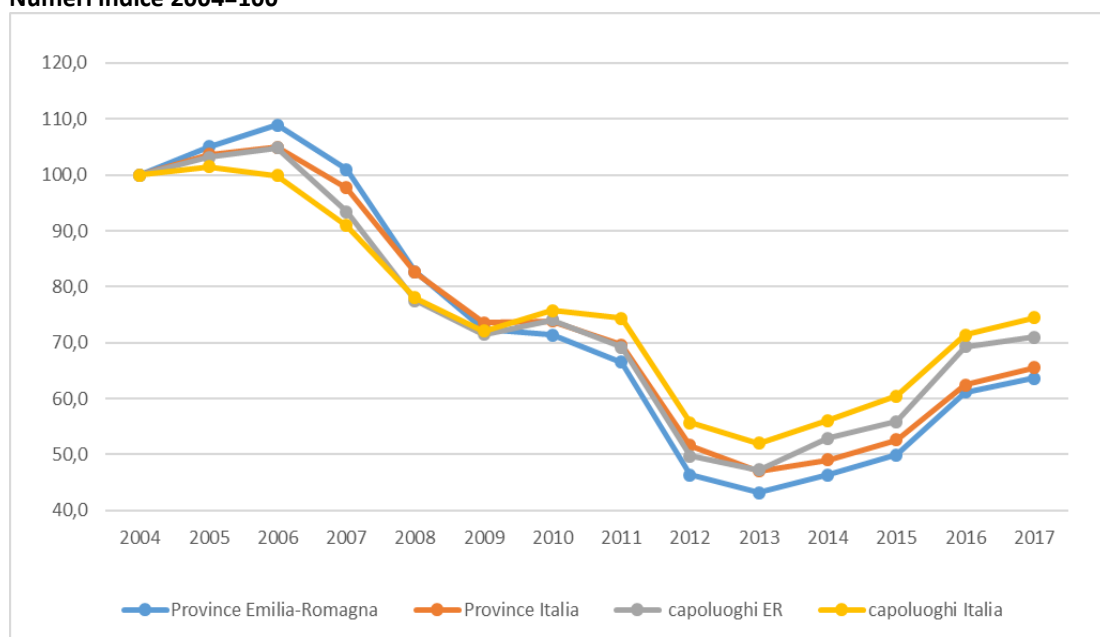
nuove e più performanti procedure di estrazione selezione ed elaborazione dei dati relativi alle unità immobiliari compravendute. Tali novità hanno richiesto la revisione delle serie storiche. L'attuale serie storica dei dati relativi agli anni 2011-2016 sostituisce quella precedentemente pubblicata dall'Agenzia delle Entrate che informa che tali dati, anche a seguito dell'ultimo aggiornamento effettuato il 22 maggio 2018, sono da considerarsi definitivi, mentre i volumi di compravendita relativi all'annualità 2017, ancorché consolidati nella metodologia di estrazione, devono considerarsi provvisori nei valori assoluti. I volumi riferiti all'annualità 2017 saranno definitivi solo con la pubblicazione della nota trimestrale IV trimestre 2018.

Figura A. Transazioni normalizzate residenziali (NTN). Variazioni percentuali 2017/2016 Emilia-Romagna (province, capoluoghi, non capoluoghi)



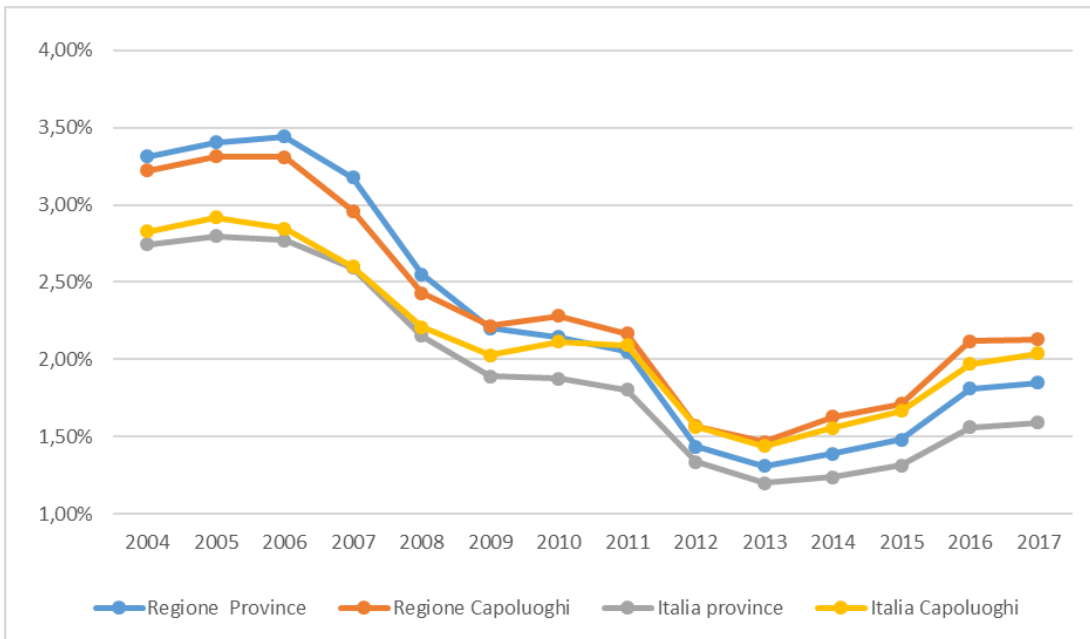
Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI - Agenzia delle Entrate

Figura B. Transazioni normalizzate residenziali (NTN) in Italia ed Emilia-Romagna per province e comuni capoluogo. Numeri indice 2004=100



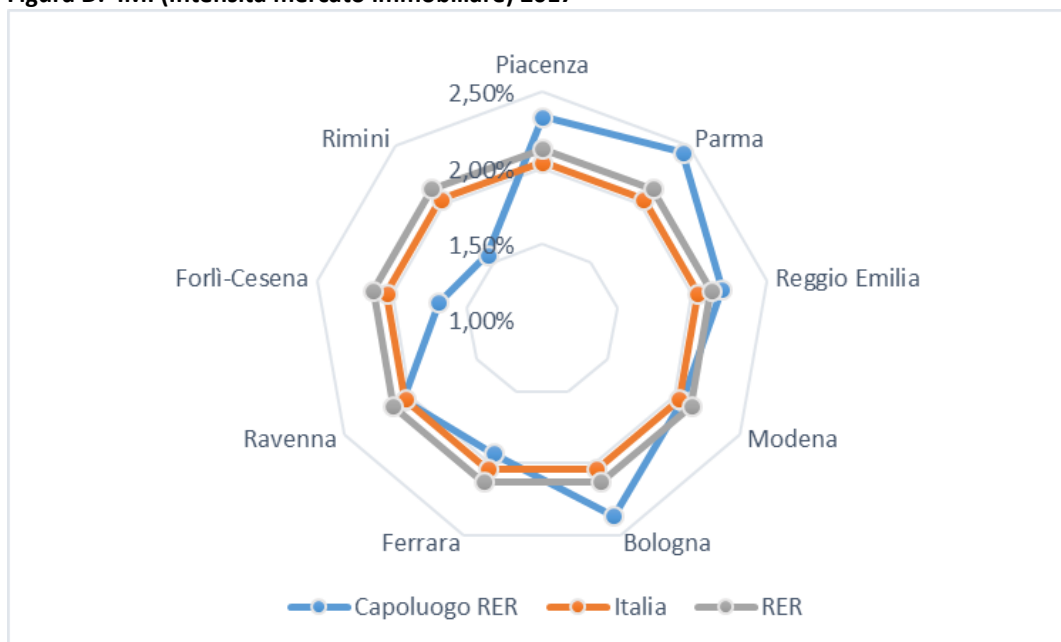
Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI - Agenzia delle Entrate

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



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI - Agenzia delle Entrate

Figura D. IMI (Intensità mercato immobiliare) 2017



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI - Agenzia delle Entrate

Tabella 1. NTN ed IMI e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN 2017	Var.% NTN 2016/17	Quota NTN per Area	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Nord Ovest	187.482	5,3%	34,6%	1,94%	0,09
Nord Est	103.972	4,8%	19,2%	1,85%	0,08
Centro	111.832	3,5%	20,6%	1,68%	0,05
Sud	92.498	5,8%	17,1%	1,16%	0,06
Isole	46.697	4,9%	8,6%	1,12%	0,05
ITALIA	542.480	4,9%	100,0%	1,59%	0,07
Area (Capoluoghi)	NTN 2017	Var.% NTN 2016/17	Quota NTN per Area	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Nord Ovest	59.899	5,3%	32,1%	2,43%	0,12
Nord Est	33.161	3,2%	17,8%	2,17%	0,06
Centro	53.027	3,2%	28,4%	2,07%	0,05
Sud	24.011	5,4%	12,9%	1,57%	0,08
Isole	16.374	5,7%	8,8%	1,55%	0,08
ITALIA	186.472	4,4%	100,0%	2,04%	0,08
Area (Non Capoluoghi)	NTN 2017	Var.% NTN 2016/17	Quota NTN per Area	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Nord Ovest	127.582	5,4%	35,8%	1,78%	0,09
Nord Est	70.812	5,5%	19,9%	1,73%	0,08
Centro	58.805	3,8%	16,5%	1,44%	0,05
Sud	68.486	6,0%	19,2%	1,06%	0,05
Isole	30.323	4,5%	8,5%	0,97%	0,04
ITALIA	356.008	5,2%	100,0%	1,43%	0,07

Fonte: Agenzia delle Entrate – OMI “Rapporto Immobiliare 2018 – settore residenziale”

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Bologna	12.098	-0,8%	26,0%	2,13%	-0,02
Ferrara	3.685	7,6%	7,9%	1,64%	0,11
Forlì - Cesena	3.418	8,9%	7,3%	1,63%	0,13
Modena	6.993	3,6%	15,0%	1,83%	0,06
Parma	5.105	8,4%	11,0%	1,92%	0,14
Piacenza	3.150	8,6%	6,8%	1,71%	0,13
Ravenna	4.377	1,5%	9,4%	1,88%	0,03
Reggio Emilia	4.845	7,2%	10,4%	1,77%	0,11
Rimini	2.836	5,5%	6,1%	1,59%	0,08
Emilia Romagna	46.508	4,2%	100,0%	1,85%	0,07

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

Tabella 3: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Bologna	5.326	-3,3%	28,2%	2,37%	-0,09
Ferrara	1.488	10,8%	7,9%	1,93%	0,18
Forlì - Cesena	1.013	5,6%	5,4%	1,69%	0,09
Modena	1.969	-2,0%	10,4%	2,06%	-0,04
Parma	2.589	8,0%	13,7%	2,44%	0,18
Piacenza	1.337	5,8%	7,1%	2,34%	0,12
Ravenna	2.088	4,7%	11,0%	2,05%	0,09
Reggio Emilia	1.847	3,2%	9,8%	2,20%	0,07
Rimini	1.248	5,9%	6,6%	1,56%	0,08
Emilia Romagna	18.903	2,5%	100,0%	2,13%	0,05

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

Tabella 4. Serie storica NTN anni 2011-2017. Italia, Emilia-Romagna. Capoluoghi, non capoluoghi, Province.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Comuni capoluogo							
Bologna	4.743,93	3.520,72	3.611,06	4.288,01	4.489,57	5.509,39	5.325,66
Ferrara	1.538,68	1.078,59	968,83	981,75	1.088,85	1.343,39	1.488,35
Forlì-Cesena	1.065,12	850,70	734,94	775,12	801,45	959,66	1.012,95
Modena	1.797,13	1.272,99	1.209,45	1.472,75	1.569,33	2.007,94	1.968,58
Piacenza	1.179,52	897,21	795,42	845,51	914,15	1.263,23	1.336,53
Parma	2.646,75	1.804,69	1.777,33	2.009,26	1.999,38	2.395,79	2.588,65
Ravenna	2.224,85	1.573,67	1.449,08	1.385,43	1.551,28	1.994,35	2.088,31
Reggio	1.720,70	1.184,63	1.106,82	1.336,80	1.426,35	1.788,43	1.846,50
Rimini	1.516,36	1.069,47	932,42	979,17	1.044,68	1.178,54	1.247,62
Regione	18.433,04	13.252,67	12.585,35	14.073,80	14.885,04	18.440,72	18.903,15
Italia	186.185,07	139.358,71	130.077,81	140.353,20	151.199,22	178.689,59	186.472,18
Comuni non capoluogo							
Bologna	6.898,65	5.167,61	4.902,21	5.028,16	5.632,82	6.691,08	6.772,08
Ferrara	2.766,41	1.734,04	1.578,50	1.528,64	1.685,10	2.082,60	2.197,05
Forlì-Cesena	2.690,16	1.845,18	1.602,51	1.663,22	1.898,97	2.177,29	2.404,63
Modena	5.033,35	3.333,34	3.114,90	3.598,57	3.811,35	4.739,72	5.024,79
Piacenza	2.151,32	1.578,52	1.365,53	1.345,56	1.363,23	1.637,15	1.813,69
Parma	2.919,48	1.922,83	1.834,12	1.800,45	1.909,86	2.314,35	2.516,18
Ravenna	2.494,22	1.716,44	1.561,34	1.598,44	1.807,95	2.318,10	2.289,09
Reggio	3.198,93	1.976,95	1.857,81	2.070,54	2.243,19	2.731,05	2.998,52
Rimini	1.969,08	1.326,66	1.134,47	1.127,70	1.213,39	1.510,62	1.588,72
Regione	30.121,60	20.601,57	18.951,39	19.761,28	21.565,86	26.201,96	27.604,75
Italia	389.612,03	288.207,65	259.370,09	265.368,32	284.732,03	338.494,82	356.008,04
Provincia							
Bologna	11.642,58	8.688,33	8.513,27	9.316,17	10.122,39	12.200,47	12.097,74
Ferrara	4.305,09	2.812,63	2.547,33	2.510,39	2.773,95	3.425,99	3.685,40
Forlì-Cesena	3.755,28	2.695,88	2.337,45	2.438,34	2.700,42	3.136,95	3.417,58
Modena	6.830,48	4.606,33	4.324,35	5.071,32	5.380,68	6.747,66	6.993,37
Piacenza	3.330,84	2.475,73	2.160,95	2.191,07	2.277,38	2.900,38	3.150,22
Parma	5.566,23	3.727,52	3.611,45	3.809,71	3.909,24	4.710,14	5.104,83
Ravenna	4.719,07	3.290,11	3.010,42	2.983,87	3.359,23	4.312,45	4.377,40
Reggio	4.919,63	3.161,58	2.964,63	3.407,34	3.669,54	4.519,48	4.845,02
Rimini	3.485,44	2.396,13	2.066,89	2.106,87	2.258,07	2.689,16	2.836,34
Regione	48.554,64	33.854,24	31.536,74	33.835,08	36.450,90	44.642,68	46.507,90
Italia	575.797,10	427.566,36	389.447,90	405.721,52	435.931,25	517.184,41	542.480,22

Fonte dati: OMI - Agenzia delle Entrate

I più recenti dati dell’Agenzia delle Entrate relativi al primo trimestre del 2018, sebbene ancora provvisori, rilevano in Emilia Romagna 10.834,17 compravendite, con un incremento del 6,4% rispetto allo stesso periodo del 2017 (+4,3% in Italia). Il trend positivo regionale si riflette anche a livello provinciale, con incrementi che vanno da +0,3% della provincia di Piacenza fino a +11,5% di Forlì-Cesena. Le uniche due eccezioni sono rappresentate dalla provincia di Parma, che rispetto allo stesso trimestre del 2017 registra un calo dello 0,4% e Rimini, che segna una flessione del 3%.

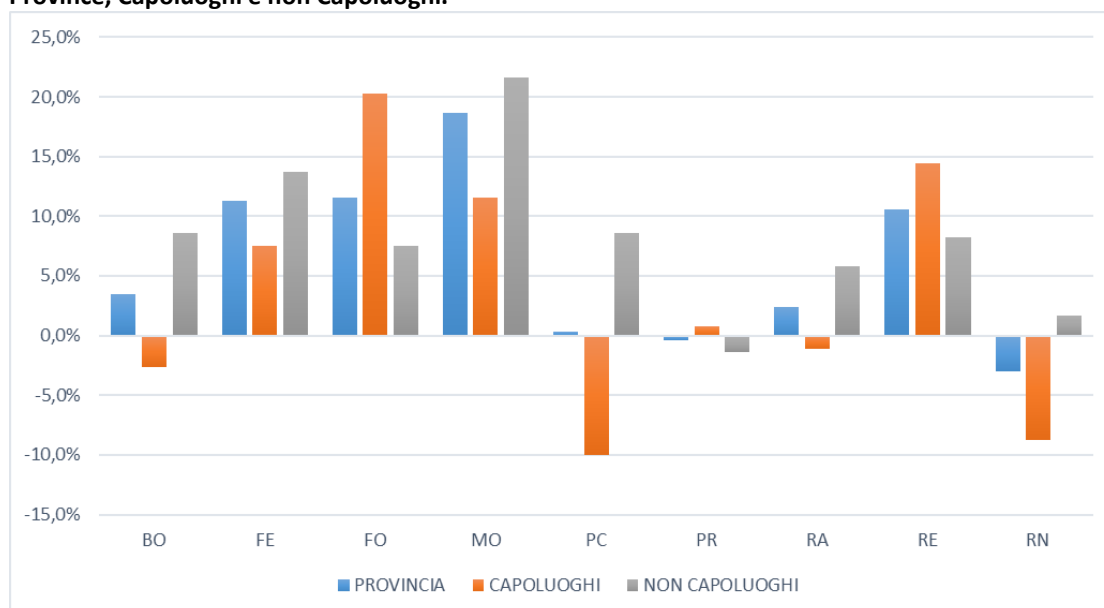
Nell'analisi distinta tra comuni capoluogo e non capoluoghi appare come siano questi ultimi a registrare i risultati migliori, mentre nei capoluoghi la situazione risulta più variegata: si rilevano variazioni positive a Ferrara, Forlì-Cesena, Modena, Parma e Reggio Emilia mentre sono di segno negativo le variazioni registrate a Bologna, Piacenza, Rimini e Ravenna (Tabella 5 e figura E).

Tabella 5. NTN I° trimestre 2018/I° trimestre 2017. Italia, Emilia- Romagna, Province, Comuni capoluogo, Comuni non capoluogo. Valori assoluti e variazioni percentuali.

	Provincia			Capoluoghi			Non capoluoghi		
	I° trimestre 2018	I° trimestre 2017	var % '18/'17	I° trimestre 2018	I° trimestre 2017	var % '18/'17	I° trimestre 2018	I° trimestre 2017	var % '18/'17
Bologna	2.848,64	2.754,06	3,4%	1.231,58	1.265,21	-2,7%	1.617,06	1.488,85	8,6%
Ferrara	904,29	812,83	11,3%	350,23	325,75	7,5%	554,06	487,08	13,8%
Forlì-Cesena	820,27	735,58	11,5%	277,16	230,53	20,2%	543,11	505,05	7,5%
Modena	1.689,42	1.424,11	18,6%	472,37	423,46	11,6%	1.217,05	1.000,65	21,6%
Piacenza	704,69	702,24	0,3%	279,85	311,12	-10,1%	424,84	391,12	8,6%
Parma	1.105,73	1.109,77	-0,4%	543,43	539,41	0,7%	562,30	570,36	-1,4%
Ravenna	959,31	936,61	2,4%	455,51	460,45	-1,1%	503,80	476,16	5,8%
Reggio	1.177,83	1.065,58	10,5%	456,22	398,62	14,4%	721,61	666,96	8,2%
Rimini	623,99	643,21	-3,0%	261,92	286,97	-8,7%	362,07	356,24	1,6%
Emilia-Romagna	10.834,17	10.183,99	6,4%	4.328,27	4.241,52	2,0%	6.505,90	5.942,47	9,5%
Italia	127.276,77	121.971,99	4,3%	44.104,53	43.112,49	2,3%	83.172,24	78.859,50	5,5%

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI - Agenzia delle Entrate

Figura E. NTN residenziali variazione percentuale (I° trimestre 2018/2017) settore residenziale, Emilia-Romagna, Province, Capoluoghi e non Capoluoghi.



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI - Agenzia delle Entrate

In Emilia-Romagna la superficie media delle abitazioni compravendute nel 2017 è pari a 107,4 mq per unità abitativa compravenduta (0,4 mq in più rispetto al 2016) contro 105,8 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 (99,8 mq), Rimini (95 mq) e Ferrara (105,1 mq). Il dato riferito ai capoluoghi evidenzia una dimensione media inferiore, pari a 98,9 mq (98,6 mq dato nazionale). Bologna e Rimini si confermano i capoluoghi con le abitazioni compravendute mediamente inferiori rispetto al dato medio regionale. Si ricorda che nel 2017 l'Agenzia delle Entrate ha revisionato anche 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.

Attraverso l’osservazione del mercato abitativo per classi dimensionali, l’Agenzia delle Entrate rileva come in Emilia-Romagna nel 2017 la maggior parte degli alloggi compravenduti appartenga alla tipologia da “50 mq fino a 85 mq” e “85mq fino a 115mq”: queste due tipologie insieme coprono oltre il 60% del totale delle NTN. Rispetto al 2016 tutte le classi dimensionali registrano degli incrementi. L’analisi di dettaglio a livello di singola provincia evidenzia situazioni diversificate. La provincia di Bologna è l’unica a presentare una variazione negativa (-0,84%) registrando variazioni positive solo per le classi da 50mq a 85mq e oltre i 145 mq. Nelle altre province la tipologia fino a 50mq risulta in diminuzione anche a Rimini (-2,75%) Ravenna (-7,33%) e Modena (-7,28%).

Le tipologie da “50 mq fino a 85 mq”, “85mq a 115mq” e “oltre i 145 mq” sono in crescita ovunque con le eccezioni di Modena, Bologna e Reggio Emilia che riportano variazioni negative pari rispettivamente a -1,72%, -1,33%, -3,62%. Da rilevare infine che le province caratterizzate dal maggior peso percentuale della tipologia da “50 mq fino a 85 mq”, sono Bologna e Rimini con valori che si attestano rispettivamente al 37% e 38%. L’analisi riferita ai comuni capoluogo evidenzia incrementi in tutte le classi, con l’eccezione della tipologia “fino a 50 mq” (-1,14%) e quella da “115 mq fino a 145 mq” (-0,27%). La tipologia da “85 mq fino a 115 mq”, con un incremento del 5,17%, registra invece la variazione più consistente.

L’analisi di dettaglio a livello dei singoli comuni rileva alcune realtà territoriali, come Ferrara e Ravenna, caratterizzate da aumenti in tutte le classi dimensionali, mentre in altre realtà la situazione è maggiormente variegata. Si rileva infine la variazione complessivamente negativa per i comuni di Bologna (-3,33%) e Modena (-1,96%). Per ulteriori dettagli si vedano le tabelle dell’Agenzia delle Entrate di seguito riportate (Tabelle 6-9).

Tabella 6. NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Bologna	979	4.499	3.609	1.488	1.523	12.098
Ferrara	373	1.164	972	558	619	3.685
Forlì - Cesena	257	991	1.005	527	638	3.418
Modena	335	1.917	2.394	1.171	1.176	6.993
Parma	334	1.442	1.644	779	905	5.105
Piacenza	138	691	976	637	708	3.150
Ravenna	291	1.574	1.085	604	824	4.377
Reggio Emilia	219	1.239	1.629	750	1.007	4.845
Rimini	275	1.067	860	350	284	2.836
Emilia-Romagna	3.201	14.583	14.174	6.863	7.686	46.508

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

Tabella 7. NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Bologna	680	2.228	1.438	547	433	5.326
Ferrara	112	475	442	216	244	1.488
Forlì - Cesena	64	279	323	172	175	1.013
Modena	130	556	707	303	273	1.969
Parma	211	880	897	337	263	2.589
Piacenza	81	365	444	250	197	1.337
Ravenna	209	829	521	244	286	2.088
Reggio Emilia	123	529	693	248	253	1.847
Rimini	132	450	403	166	97	1.248
Emilia-Romagna	1.743	6.591	5.867	2.483	2.219	18.903

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

Tabella 8. Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Bologna	-3,16%	1,04%	-1,33%	-6,72%	2,62%	-0,84%
Ferrara	1,48%	3,00%	17,55%	8,22%	5,58%	7,57%
Forlì - Cesena	17,50%	8,41%	8,21%	-3,12%	19,98%	8,95%
Modena	-7,28%	-1,72%	10,29%	3,47%	3,78%	3,64%
Parma	11,62%	4,50%	7,91%	12,62%	11,04%	8,38%
Piacenza	7,62%	9,21%	3,96%	16,17%	8,58%	8,61%
Ravenna	-7,33%	0,20%	3,80%	-3,40%	8,75%	1,51%
Reggio Emilia	24,69%	9,84%	14,23%	0,80%	-3,62%	7,20%
Rimini	-2,75%	1,03%	12,75%	3,34%	14,24%	5,47%
Emilia Romagna	1,35%	2,59%	6,73%	1,92%	5,94%	4,18%

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

Tabella 9. Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	totale
Bologna	-5,29%	-1,54%	-5,60%	-7,23%	4,11%	-3,33%
Ferrara	11,09%	8,29%	18,92%	4,73%	7,69%	10,79%
Forlì - Cesena	42,09%	13,86%	-1,26%	-6,23%	9,88%	5,55%
Modena	-21,66%	3,61%	4,57%	-9,35%	-7,56%	-1,96%
Parma	-2,11%	8,14%	11,14%	10,54%	3,60%	8,05%
Piacenza	1,24%	7,34%	-0,09%	17,26%	5,88%	5,80%
Ravenna	0,56%	0,76%	11,14%	3,73%	9,82%	4,71%
Reggio Emilia	19,50%	2,74%	15,64%	-9,47%	-14,80%	3,25%
Rimini	4,71%	2,32%	11,42%	11,45%	-5,28%	5,86%
Emilia Romagna	-1,14%	2,75%	5,17%	-0,27%	1,10%	2,51%

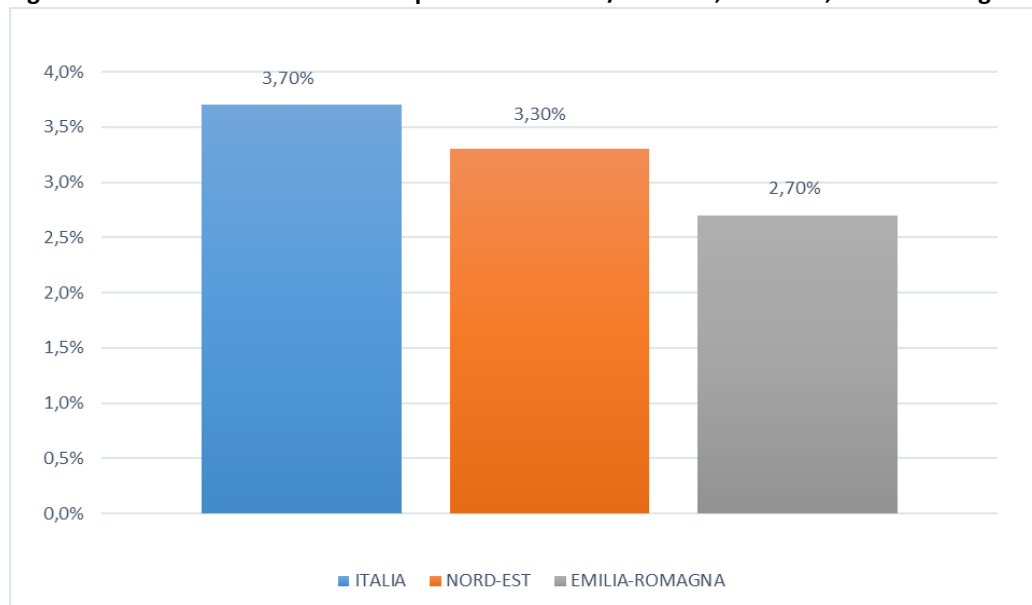
Fonte: Agenzia delle Entrate – OMI “Statistiche regionali – Emilia-Romagna”

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 2018 “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.³”

Sulla base di quanto sopra citato, la stima del fatturato complessivo nel 2017 in Emilia-Romagna risulta pari a 7.717 milioni di euro, in crescita del 2,7% rispetto al 2016 (+3,7% in Italia) (figura F). L’Agenzia delle Entrate, basandosi sulla stima del fatturato, ha determinato il valore medio delle transazioni per unità immobiliare ad uso residenziale. Ad un aumento del valore del fatturato complessivo a livello regionale si è assistito nel 2017 ad un calo del valore medio delle transazioni delle unità immobiliari: un importo medio stimato di 165.900 euro in contrazione rispetto al 2016. Analoga situazione si riscontra anche a livello nazionale. In figura G sono indicate le differenze 2016/17 del valore medio per unità immobiliare in Italia, Nord-Est e Emilia-Romagna. Il decremento più consistente si osserva in Emilia-Romagna con un importo stimato in calo di 2.400 euro. Seguono poi il Nord-Est e l’Italia con una riduzione rispettivamente di 2.300 euro e 2.000 euro.

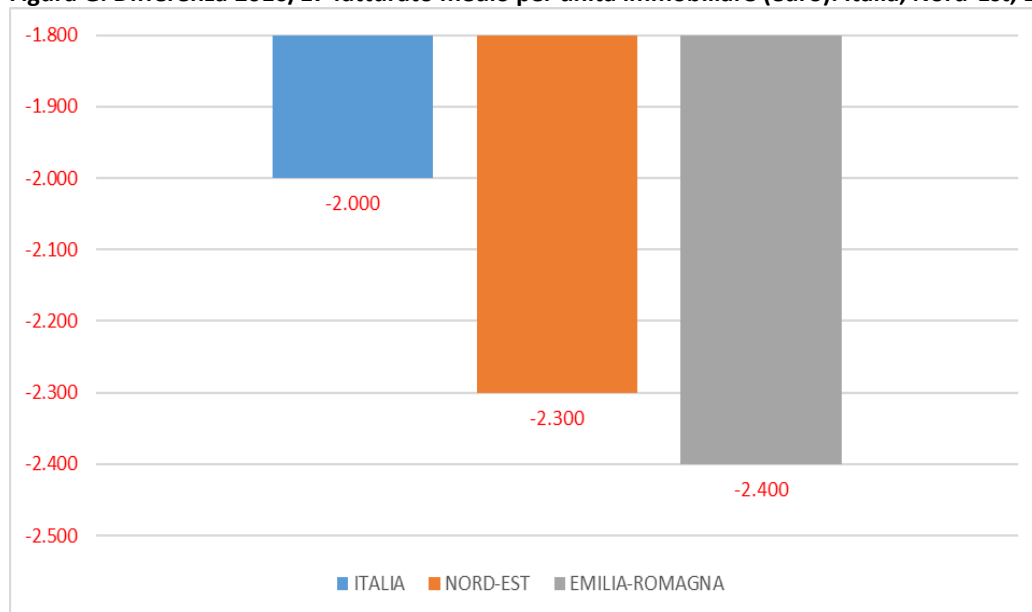
³ cfr. Agenzia delle Entrate-OMI, “Rapporto Immobiliare 2018 – il settore residenziale”, p. 17

Figura F. Stima fatturato. Variazione percentuale 2016/17. Italia, Nord-Est, Emilia-Romagna



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI - Agenzia delle Entrate

Figura G. Differenza 2016/17 fatturato medio per unità immobiliare (euro). Italia, Nord-Est, Emilia-Romagna



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI - Agenzia delle Entrate

Una conferma delle condizioni positive della domanda di abitazioni arriva anche dal Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, condotto congiuntamente da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, nel periodo dal 3 al 27 aprile 2018, presso 1.534 agenzie immobiliari. L'indagine offre un quadro dell'andamento del mercato residenziale nazionale, sulle attività di compravendita e di locazione, sui prezzi e i canoni nel periodo di riferimento, oltre che sulle prospettive del settore. I risultati nel primo trimestre 2018 confermano il consolidamento delle condizioni della domanda di abitazioni e sebbene "la quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione si è attestata intorno all'80 per cento [...] in lieve calo rispetto al sondaggio precedente (83,3 per cento)[...]Il saldo relativo al numero di potenziali

acquirenti è aumentato a 10 punti percentuali (da 6 nella rilevazione di gennaio [..]), soprattutto grazie al rialzo registratosi nelle regioni del Nord”⁴.

Anche le convenzioni notarili di compravendita per unità immobiliari rilevate da Istat nel primo trimestre 2018 confermano il trend positivo. In Italia i trasferimenti risultano essere 176.687, +4,2% rispetto allo stesso periodo dell’anno precedente. L’aumento dei trasferimenti di proprietà riguarda tutti i settori ad eccezione di quello ad uso speciale e multiproprietà che risulta invece in calo del 7,2%. Il comparto abitativo con 166.055 trasferimenti e con un incremento del 4,4% rispetto al primo trimestre del 2017 assorbe il 94% del totale delle convenzioni stipulate. L’incremento per il settore economico è del 2,1% con 9.733 unità e corrispondente al 5,5% delle convenzioni. L’analisi per macro-aree evidenzia come su base annua gli incrementi maggiori si siano registrati nelle Isole (+10,5%) e nel Sud (+ 6,9%).

In Emilia-Romagna le convenzioni notarili di compravendite nel primo trimestre dell’anno in corso sono 13.682 (+2,3% su base annua). I trasferimenti di unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori (+2,1%), assorbono il 93,7% delle convenzioni rogate, mentre il settore economico, per il quale si registra l’incremento più consistente (+13,3%), assorbe il 6% delle convenzioni.

⁴ cfr. Banca d’Italia “Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni – 1° trimestre 2018” , p.2