

DIREZIONE GENERALE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

PROGRAMMA ANNUALE ERVET 2016

DELIBERA G.R. 2304/2015

PROGETTO C9

O.R.S.A.

OSSERVATORIO REGIONALE DEL SISTEMA ABITATIVO

AGGIORNAMENTO INFORMATIVO DI ALCUNI CAPITOLI

DEL RAPPORTO REGIONALE 2015

a cura di:

Committente:

Amministrazione Regionale dell'Emilia-Romagna

Assessorato	Politiche di Welfare e Politiche Abitative
Direzione Generale	Cura del Territorio e dell'Ambiente
Servizio	Qualità Urbana e Politiche Abitative

Unità di Ricerca O.R.S.A.:

Maria Gabriella Porrelli	Regione Emilia-Romagna – Responsabile dirigenziale: gestione e sviluppo dell'Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo - <i>Responsabile del Progetto ORSA per la Regione Emilia-Romagna</i>
Anna Baldisserri	Ervet – ricercatrice
Elena Bortolotti	Ervet – ricercatrice
Sara Brondelli	Ervet– rilevatrice
Daniela Saverino	Regione Emilia-Romagna – Servizio Qualità Urbana e Politiche Abitative
Daniele Ganapini	Ervet - <i>Responsabile del Progetto ORSA per Ervet</i>

Si ringraziano per il loro contributo: la Banca d'Italia, l'ISTAT, e l'Agenzia delle Entrate - OMI; le Amministrazioni Provinciali e Municipali, le ACER e Unioncamere dell'Emilia-Romagna; le associazioni regionali di categoria e tutte le persone che presso queste e altre organizzazioni, ivi inclusi gli uffici dell'Amministrazione Regionale, hanno direttamente collaborato alla ricerca.

Documento a cura di Ervet

Revisione del mese di gennaio 2017

Sommario

PREMESSA	5
I. POPOLAZIONE E DOMANDA RESIDENZIALE	7
I.1. Entità e andamento della popolazione regionale	7
I.1.1. Distribuzione territoriale della popolazione.....	7
I.1.2. Struttura e dinamica delle famiglie	14
I.2. Trasformazioni e tendenze demografiche.....	23
I.2.1. Flussi naturali e migratori.....	24
I.2.2. La presenza straniera.....	29
I.2.3. La struttura per età.....	36
I.2.4. Proiezioni e previsioni	45
II. LOCAZIONI, SFRATTI E MISURE DI SOSTEGNO ALL’AFFITTO.....	47
II.1. I canoni di locazione	50
II.2. Gli sfratti ed i pignoramenti.....	67
II.3. L’Edilizia Residenziale Pubblica.....	75
III. PARCO ALLOGGI ED ATTIVITA’ EDILIZIA	83
III.1. L’attività edilizia secondo i dati ISTAT sulla progettazione.....	83
III.2. Il contesto settoriale: Oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e altre entrate edilizie assimilabili.....	105
III.3. Il patrimonio immobiliare residenziale	112
IV. MERCATO IMMOBILIARE E ASPETTI COLLEGATI.....	121
IV.1. L’andamento del mercato immobiliare	121
IV.1.1. Le transazioni normalizzate.....	121
IV.1.2. L’intensità del mercato immobiliare	127
IV.1.3. Gli alloggi compravenduti per dimensione	133
IV.1.4. Il fatturato immobiliare	135
IV.1.5. L’importo medio di mutuo	138
IV.2. Gli acquisti con mutuo ipotecario.....	139
IV.3. Andamento e livelli dei prezzi del mercato immobiliare.....	143

II. LOCAZIONI, SFRATTI E MISURE DI SOSTEGNO ALL'AFFITTO

Una stima dell'andamento regionale e nazionale del numero di famiglie in affitto e di quelle proprietarie di abitazione è disponibile grazie ai dati provenienti dalle rilevazioni campionarie ISTAT sugli Aspetti della vita quotidiana, sezione famiglie.

Nelle tabelle e nelle figure II.1 e II.2 sono riportate le serie storiche aggiornate al 2014.

Tabella II.1. Serie storica delle famiglie per titolo di godimento dell'abitazione. Italia, Emilia-Romagna.

E-R	Proprietà	Affitto	Altro	Totale	Proprietà	Affitto	Altro	Totale
Anno	Valori assoluti in migliaia				Ripartizione percentuale			
1995	1.055	277	180	1.512	69,8	18,3	11,9	100
1996	1.094	301	136	1.531	71,4	19,7	8,9	100
1997	1.093	305	133	1.531	71,4	19,9	8,7	100
1998	1.128	281	155	1.564	72,1	18,0	9,9	100
1999	1.084	348	147	1.579	68,7	22,0	9,3	100
2000	1.141	312	156	1.609	70,9	19,4	9,7	100
2001	1.171	312	176	1.659	70,6	18,8	10,6	100
2002	1.207	312	161	1.680	71,8	18,6	9,6	100
2003	1.232	290	165	1.687	73,0	17,2	9,8	100
2005	1.255	323	162	1.740	72,1	18,6	9,3	100
2006	1.266	338	130	1.734	73,0	19,5	7,5	100
2007	1.331	337	163	1.831	72,7	18,4	8,9	100
2008	1.340	307	181	1.828	73,3	16,8	9,9	100
2009	1.327	365	184	1.876	70,7	19,5	9,8	100
2010	1.325	376	187	1.888	70,2	19,9	9,9	100
2011	1.389	362	146	1.897	73,2	19,1	7,7	100
2012	1.383	359	204	1.946	71,1	18,5	10,4	100
2013	1.394	346	151	1.891	73,7	18,3	8,0	100
2014	1.435	334	162	1.931	74,3	17,3	8,4	100

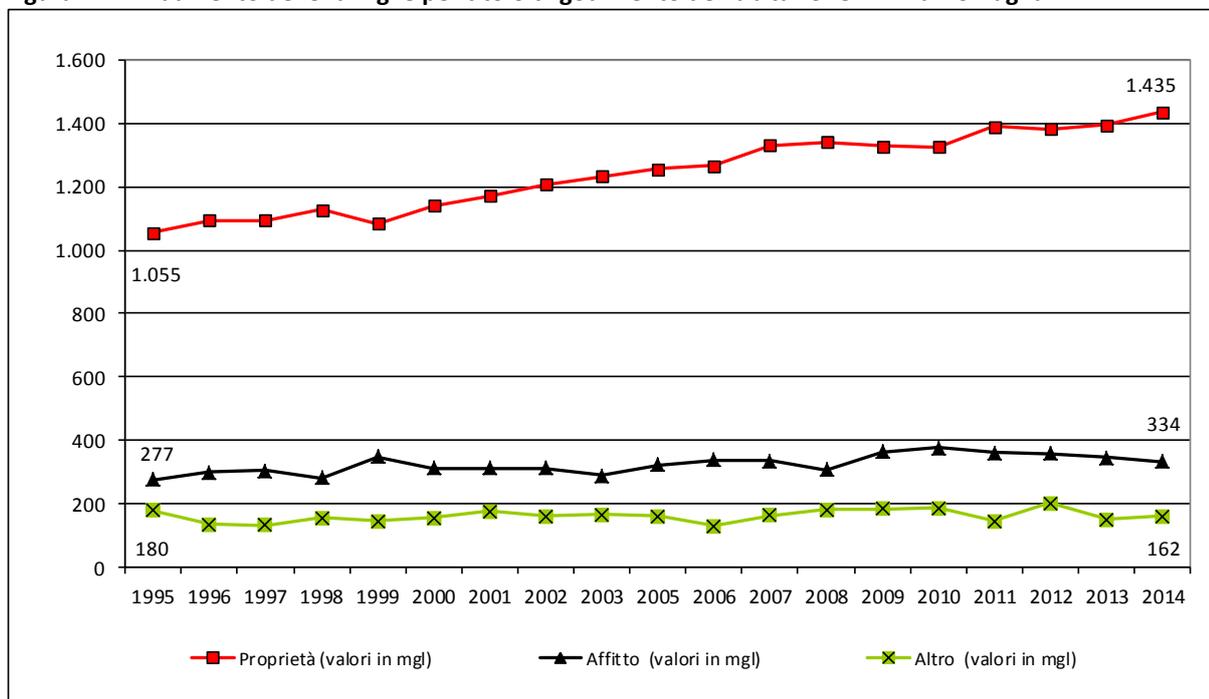
ITALIA	Proprietà	Affitto	Altro	Totale	Proprietà	Affitto	Altro	Totale
Anno	Valori assoluti in migliaia				Ripartizione percentuale			
1995	13.937	4.791	2.104	20.832	66,9	23,0	10,1	100
1996	14.205	4.770	1.923	20.898	68,0	22,8	9,2	100
1997	14.574	4.624	1.992	21.190	68,8	21,8	9,4	100
1998	14.637	4.558	2.015	21.210	69,0	21,5	9,5	100
1999	14.485	4.893	2.058	21.436	67,6	22,8	9,6	100
2000	15.036	4.331	2.272	21.639	69,5	20,0	10,5	100
2001	15.681	4.197	2.111	21.989	71,3	19,1	9,6	100
2002	15.705	4.243	2.143	22.091	71,1	19,2	9,7	100
2003	15.929	4.254	2.094	22.277	71,5	19,1	9,4	100
2005	16.446	4.113	2.259	22.818	72,1	18,0	9,9	100
2006	16.586	4.337	2.095	23.018	72,1	18,8	9,1	100
2007	17.075	4.329	2.014	23.418	72,9	18,5	8,6	100
2008	17.279	4.383	2.169	23.831	72,5	18,4	9,1	100
2009	17.411	4.424	2.292	24.127	72,2	18,3	9,5	100
2010	17.713	4.500	2.251	24.464	72,4	18,4	9,2	100
2011	17.874	4.705	2.206	24.785	72,1	19,0	8,9	100
2012	18.124	4.315	2.549	24.988	72,5	17,3	10,2	100
2013	17.877	4.438	2.646	24.961	71,6	17,8	10,6	100
2014	18.515	4.396	2.405	25.316	71,3	17,4	9,5	100

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Unioncamere Emilia-Romagna

Nota: Altro titolo comprende l'uso gratuito, l'enfiteusi, il godimento per prestazione di servizi (coloni parziari, portieri, guardiani eccetera).

Secondo tali dati campionari l'incidenza delle famiglie residenti in alloggi di proprietà presenta da molto tempo livelli più elevati in Emilia-Romagna rispetto alla media italiana, e tocca nell'ultimo dato disponibile il massimo storico: 74,3% contro un dato nazionale invece in leggera flessione al 71,3%.

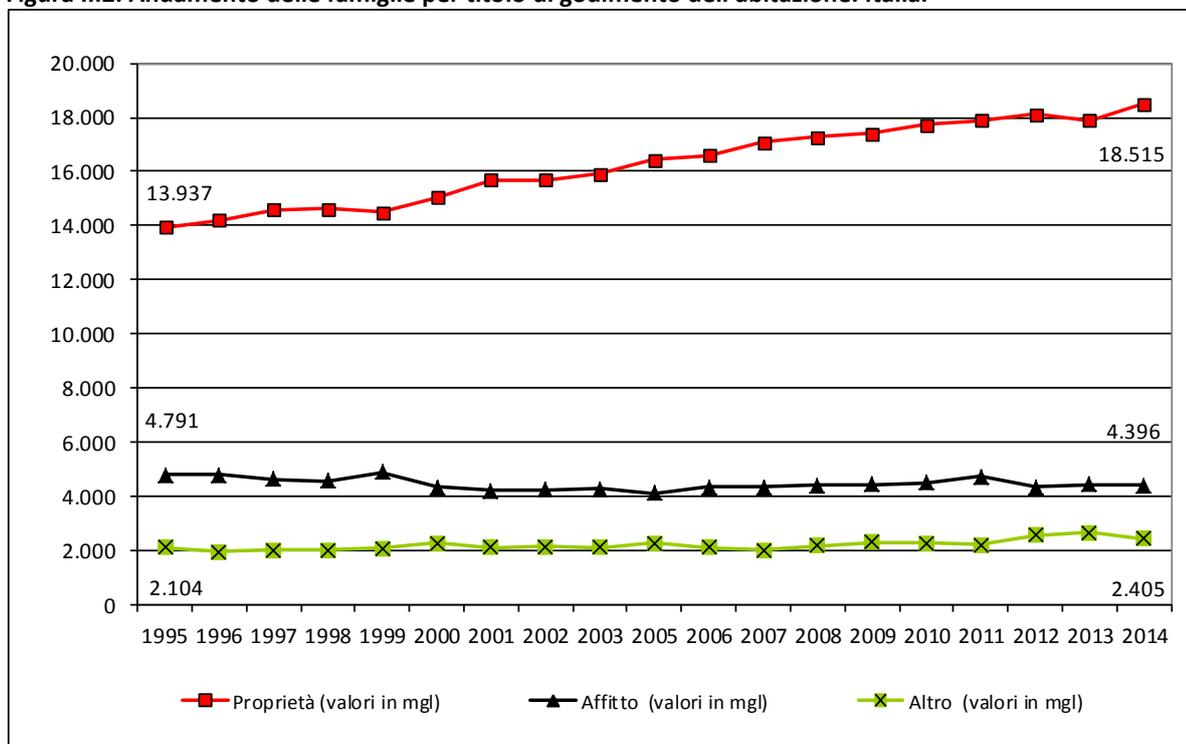
Figura II.1. Andamento delle famiglie per titolo di godimento dell'abitazione. Emilia-Romagna.



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Unioncamere Emilia-Romagna

Nota: Altro titolo comprende l'uso gratuito, l'enfiteusi, il godimento per prestazione di servizi (coloni parziari, portieri, guardiani eccetera).

Figura II.2. Andamento delle famiglie per titolo di godimento dell'abitazione. Italia.



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Unioncamere Emilia-Romagna

Nota: Altro titolo comprende l'uso gratuito, l'enfiteusi, il godimento per prestazione di servizi (coloni parziari, portieri, guardiani eccetera).

Le famiglie che occupano alloggi con diverso titolo di godimento oscillano, nei diciotto anni considerati, attorno al 9,4%, con variazioni influenzate anche dalla dimensione contenuta dell'aggregato rispetto al contemporaneo aumento del numero complessivo delle famiglie, valore che nell'ultimo anno si presenta non solo inferiore a quello nazionale (9,5%) ma molto contenuto (appena l'8,4%).

Tabella II.2. Serie storica delle famiglie per titolo di godimento dell'abitazione in Italia. Incidenza del dato regionale sul totale nazionale e scostamento tra dato regionale e nazionale. Emilia-Romagna.

Anno	Incidenza del dato regionale sul totale nazionale				Scostamento tra dato percentuale regionale e nazionale			
	Proprietà	Affitto	Altro	Totale	Proprietà	Affitto	Altro	Totale
1995	7,57	5,78	8,56	7,26	2,9	-4,7	1,8	0
1996	7,70	6,31	7,07	7,33	3,4	-3,1	-0,3	0
1997	7,50	6,60	6,68	7,23	2,6	-1,9	-0,7	0
1998	7,71	6,16	7,69	7,37	3,1	-3,5	0,4	0
1999	7,48	7,11	7,14	7,37	1,1	-0,8	-0,3	0
2000	7,59	7,20	6,87	7,44	1,4	-0,6	-0,8	0
2001	7,47	7,43	8,34	7,54	-0,7	-0,3	1	0
2002	7,69	7,35	7,51	7,60	0,7	-0,6	-0,1	0
2003	7,73	6,82	7,88	7,57	1,5	-1,9	0,4	0
2005	7,63	7,85	7,17	7,63	0	0,6	-0,6	0
2006	7,63	7,79	6,21	7,53	0,9	0,7	-1,6	0
2007	7,80	7,78	8,09	7,82	-0,2	-0,1	0,3	0
2008	7,76	7,00	8,34	7,67	0,8	-1,6	0,8	0
2009	7,62	8,25	8,03	7,78	-1,5	1,2	0,3	0
2010	7,48	8,36	8,31	7,72	-2,2	1,5	0,7	0
2011	7,77	7,69	6,62	7,65	1,1	0,1	-1,2	0
2012	7,63	8,32	8,00	7,79	-1,4	1,2	0,2	0
2013	7,80	7,80	5,72	7,58	2,1	0,5	-2,6	0
2014	7,75	7,60	6,75	7,63	1,2	-0,1	-1,1	0

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Unioncamere Emilia-Romagna

Nota: Altro titolo comprende l'uso gratuito, l'enfiteusi, il godimento per prestazione di servizi (coloni parziari, portieri, guardiani eccetera).

Confrontando i dati regionali con quelli dell'intero territorio nazionale si rilevano fluttuazioni mediamente più contenute nella prima decade del secolo rispetto ai precedenti anni '90 e viceversa un maggior dinamismo dal 2010 in avanti (tabella II.2). Fino all'inizio degli anni 2000 l'affitto a livello nazionale superava il 20% del totale, quota che in Emilia-Romagna è stata raggiunta nel solo anno 1999, quando in Italia era leggermente inferiore il titolo di godimento della proprietà. Gli altri titoli raggiungono in entrambi i territori il 10% solo intorno agli anni 2000. Concentrando l'attenzione sull'ultimo dato disponibile, in Italia si rileva un numero di famiglie in proprietà minore di oltre un punto percentuale rispetto all'Emilia-Romagna, differenza che a livello regionale si ripartisce principalmente su altro titolo di godimento.

In Emilia-Romagna le famiglie proprietarie presentano livelli maggiormente accentuati dall'anno 2000 in avanti e nel 2014 raggiungerebbero le 1.435.000 unità, con un aumento rispetto al 2013 quasi pari al 3% inferiore all'aumento registrato dal dato nazionale (3,6%). La quota delle famiglie in affitto, dopo la diminuzione registrata nel periodo 2000-2008 e il successivo incremento diminuisce di un punto percentuale rispetto all'anno precedente (pari al 17,3%). Le famiglie che occupano alloggi con diverso titolo di godimento tonerebbero ad incrementarsi rispetto al 2013 su valori dell'ordine dei 162mila, ovvero ai livelli del 2007.

II.1. I canoni di locazione

Il presente paragrafo riporta informazioni provenienti principalmente da due fonti di riferimento: l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e la rivista "Consulente Immobiliare".

Le prime tre tabelle proposte elaborano dati pubblicati dal "Consulente Immobiliare", fonte selezionata sia per la considerevole estensione temporale delle serie storiche prodotte sia per l'elevato numero di Comuni rilevato nel tempo. Ogni tabella è riferita ad una differente zona di città: centro storico/zona di pregio, zone semicentrali e zone di periferia; in ciascuna delle quali vi sono riportate le quotazioni medie della Primavera, distinte tra Comune capoluogo e altri Comuni, che consentono di valutare le variazioni degli affitti nel periodo 2001-2015, segue il dato relativo alla quotazione Primavera 2016.

Le quotazioni riportate nelle tabelle sono espresse in euro al metro quadro per anno (€/mq/anno), escludono le spese condominiali e sono riferite ad alloggi di dimensioni comprese tra 60 e 120 mq, non nuovi ma moderni, in buone condizioni e comunque dotati di tutti i servizi localmente in uso. Per gli alloggi di nuova costruzione e per quelli di dimensioni minori di 60 mq o superiori a 120 mq sono applicati dei coefficienti correttivi.

I valori delle locazioni pubblicati semestralmente riguardano i capoluoghi di Provincia ed oltre 1.100 località situate in Comuni non capoluogo sul territorio nazionale: in Regione Emilia-Romagna le località comprese risultano 95. Il periodo considerato, dal 2001 al 2015, è stato suddiviso in tre intervalli corrispondenti ad un triennio ciascuno, e quindi con valori medi delle tre rilevazioni relative alla primavera, fatto salvo il dato della Primavera 2016.

Tabella II.3. Livelli di locazione di abitazioni civili in "zona di pregio". Comuni capoluogo e Altri Comuni selezionati in Emilia-Romagna - Primavera

Provincia	Ripartizione territoriale	Valori medi nel periodo						Var. % 2016 su media 2010-2012
		2001-2003	2004-2006	2007-2009	2010-2012	2013-2015	2016	
Piacenza	Capoluogo	90,12	93,33	126,67	128,67	126,67	126,00	-2,07
	Altri	44,04	47,29	47,57	49,67	53,00	55,43	11,60
Parma	Capoluogo	117,18	135,33	152,67	154,00	137,33	136,00	-11,69
	Altri	52,34	58,49	63,82	66,72	66,92	66,85	0,19
Reggio Emilia	Capoluogo	89,82	104,00	106,00	118,00	117,33	116,00	-1,69
	Altri	53,27	57,42	58,06	62,12	67,15	69,09	11,22
Modena	Capoluogo	114,98	123,33	137,33	160,00	154,00	148,00	-7,50
	Altri	67,10	72,18	73,02	78,49	82,70	83,58	6,48
Bologna	Capoluogo	149,70	213,33	234,00	230,00	200,00	196,00	-14,78
	Altri	61,80	69,36	76,86	86,94	90,06	90,83	4,47
Ferrara	Capoluogo	88,21	96,67	113,33	130,00	131,33	136,00	4,62
	Altri	37,35	37,71	46,10	55,14	57,90	59,43	7,77
Ravenna	Capoluogo	101,65	106,00	106,00	116,00	116,67	108,00	-6,90
	Altri	69,54	79,41	82,22	90,59	97,63	97,56	7,69
Forlì-Cesena	Capoluogo	67,93	88,67	92,67	103,33	107,33	108,00	4,52
	Altri	59,42	67,00	69,83	86,07	92,81	91,78	6,63
Rimini	Capoluogo	129,32	140,00	143,33	150,00	148,00	144,00	-4,00
	Altri	92,30	109,62	115,62	115,52	118,37	109,67	-5,07
<i>media di riferimento</i>	Capoluogo	105,44	122,30	134,67	143,33	137,63	135,33	-5,58
	Altri	59,69	66,50	70,34	76,81	80,73	80,47	4,76

Fonte dati: elaborazione Evert su dati del Consulente Immobiliare

Nota: Quotazioni in Euro per mq per anno spese escluse, medie dei prezzi rilevati nel periodo

Tabella II.4. Livelli di locazione di abitazioni civili in "zona semicentrale". Comuni capoluogo e Altri Comuni selezionati in Emilia-Romagna - Primavera

Provincia	Ripartizione territoriale	Valori medi nel periodo						Var. % 2016 su media 2010-2012
		2001-2003	2004-2006	2007-2009	2010-2012	2013-2015	2016	
Piacenza	Capoluogo	72,38	72,67	96,67	104,00	100,00	96,00	-7,69
	Altri	38,92	41,67	41,83	42,28	43,50	44,33	4,86
Parma	Capoluogo	86,21	102,00	126,67	129,33	113,33	110,00	-14,95
	Altri	46,77	49,69	51,49	53,18	54,82	56,46	6,17
Reggio Emilia	Capoluogo	71,66	88,67	93,33	101,33	97,33	96,00	-5,26
	Altri	48,40	50,27	50,27	51,18	53,79	56,36	10,12
Modena	Capoluogo	83,21	96,67	109,33	110,00	106,67	104,00	-5,45
	Altri	57,66	60,85	61,00	63,41	67,04	68,67	8,29
Bologna	Capoluogo	126,04	140,00	144,67	149,33	135,33	134,00	-10,27
	Altri	58,54	64,17	66,86	66,29	70,95	72,86	9,91
Ferrara	Capoluogo	74,08	76,00	78,00	87,33	90,00	92,00	5,34
	Altri	32,08	31,81	34,81	41,52	44,10	46,57	12,16
Ravenna	Capoluogo	77,99	86,00	86,00	90,00	90,00	84,00	-6,67
	Altri	58,37	64,30	66,00	68,67	74,30	75,78	10,36
Forlì-Cesena	Capoluogo	52,14	64,67	67,33	75,33	81,33	84,00	11,50
	Altri	49,46	52,50	53,50	61,38	68,63	69,13	12,63
Rimini	Capoluogo	109,10	120,00	120,00	120,00	118,67	116,00	-3,33
	Altri	73,45	81,76	84,19	86,57	89,97	87,67	1,27
<i>media di riferimento</i>	Capoluogo	83,65	94,07	102,44	107,41	103,63	101,78	-5,24
	Altri	51,52	55,22	56,66	59,39	63,01	64,20	8,11

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati del Consulente Immobiliare

Nota: Quotazioni in Euro per mq per anno spese escluse, medie dei prezzi rilevati nel periodo

Tabella II.5. Livelli di locazione di abitazioni civili in "zona di periferia". Comuni capoluogo e Altri Comuni selezionati in Emilia-Romagna - Primavera

Provincia	Ripartizione territoriale	Valori medi nel periodo						Var. % 2016 su media 2010-2012
		2001-2003	2004-2006	2007-2009	2010-2012	2013-2015	2016	
Piacenza	Capoluogo	57,60	58,67	76,00	85,33	85,33	84,00	-1,56
	Altri	37,19	39,39	39,50	39,44	39,22	41,00	3,94
Parma	Capoluogo	76,79	81,33	93,33	95,33	91,33	90,00	-5,59
	Altri	43,20	45,90	46,46	46,41	46,31	47,85	3,09
Reggio Emilia	Capoluogo	63,25	68,00	75,33	84,00	80,00	80,00	-4,76
	Altri	45,40	46,64	46,64	47,03	48,18	49,45	5,15
Modena	Capoluogo	71,04	81,67	92,67	94,00	92,67	90,00	-4,26
	Altri	51,04	53,83	53,83	54,69	56,26	57,11	4,44
Bologna	Capoluogo	101,91	120,00	114,67	113,33	106,67	106,00	-6,47
	Altri	54,12	57,63	57,57	57,62	58,19	60,86	5,62
Ferrara	Capoluogo	52,53	54,00	54,00	59,33	62,00	64,00	7,87
	Altri	29,82	28,81	30,00	30,95	33,05	35,43	14,46
Ravenna	Capoluogo	58,16	70,67	74,00	74,00	72,67	68,00	-8,11
	Altri	51,31	54,37	55,11	56,44	59,48	59,33	5,12
Forlì-Cesena	Capoluogo	43,09	46,00	47,33	56,00	62,00	64,00	14,29
	Altri	42,86	45,83	46,29	48,92	50,25	51,50	5,28
Rimini	Capoluogo	76,79	99,33	108,00	108,00	107,33	106,00	-1,85
	Altri	62,88	69,19	71,29	71,86	70,35	65,67	-8,61
<i>media di riferimento</i>	Capoluogo	66,80	75,52	81,70	85,48	84,44	83,56	-2,25
	Altri	46,42	49,06	49,63	50,37	51,25	52,02	3,27

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati del Consulente Immobiliare

Nota: Quotazioni in euro per mq per anno spese escluse, medie dei prezzi rilevati nel periodo

Dalle elaborazioni si rileva come, rispetto alla media regionale del triennio 2010-2012, i canoni di locazione nei capoluoghi abbiano subito decrementi medi del 5,58, 5,24 e del 2,25%, rispettivamente nelle zone di

pregio, semicentrali e periferiche, mentre negli altri Comuni si sarebbero invece registrati incrementi medi del 4,76, 8,11 e 3,27%. Una prima osservazione è che, pur nell'ovvio rispetto di differenze anche molto consistenti sia in termini di valore assoluto che di tendenze, il livello delle locazioni medie per alloggi in periferia (quello individuato in questo studio come di maggior interesse per dare risposta ai fabbisogni abitativi in quanto di minor costo medio) risulterebbe significativamente diminuito in sei ambiti, dove la flessione sarebbe superiore al 3% e soltanto in tre in misura superiore al 6%. In dieci dei 18 ambiti considerati (i capoluoghi e i restanti Comuni delle Province) le locazioni medie aumentano invece in termini correnti, in tre casi ampiamente oltre il 6%, in sei Province si riscontra almeno un ambito dove le locazioni medie crescono, ad eccezione di: Rimini dove per entrambi si verifica una diminuzione, Ferrara e Forlì-Cesena dove al contrario entrambi gli ambiti riportano un aumento.

Per la tipologia esaminata i canoni della primavera 2016 si distribuirebbero:

- nel caso dei capoluoghi, tra i valori medi di 64 euro al metro quadro di Forlì e Ferrara e i 106 di Bologna e Rimini con una media di 83,56
- nel caso dell'insieme dei restanti Comuni tra valori al di sotto dei 40 euro nel ferrarese a oltre 60 nel bolognese e riminese, con una media regionale di 52,02.

Stabilendo in 70/80 mq il taglio di alloggio medio per una famiglia, nella primavera 2016 nelle zone periferiche dei capoluoghi i canoni mensili si collocherebbero attorno ai 600 - 700 € a Bologna e Rimini, indicativamente tra 525 e 600 a Modena e Parma, tra 467 e 560 € a Piacenza e Reggio Emilia, tra 397 e 453 a Ravenna ed infine fra 373 e 427 € a Ferrara e Forlì. Dal capoluogo con i prezzi più elevati a quello più economico si assiste quasi ad un dimezzamento dei canoni di locazione ed è evidente come sia variabile la soglia di accesso all'affitto che, se a Bologna ed a Rimini esclude tendenzialmente le famiglie monoreddito, sembra consentire invece maggiori possibilità a Ferrara e Forlì.

Dal punto di vista dell'osservatorio ORSA, i prezzi degli affitti risultano significativi nei confronti di quelle categorie sociali che possono generare tensioni abitative sul territorio. In tal senso, nella elaborazione della tabella seguente, i prezzi di locazione delle zone periferiche dei 95 Comuni compresi nella rilevazione del "Consulente Immobiliare" della primavera 2016 sono stati ordinati per valore crescente e suddivisi in cinque gruppi di eguale numero di casi (quintili). La scelta della zona periferica è stata determinata dalla presunta maggior "locabilità" degli alloggi da parte degli acquirenti con minori capacità economiche.

Il campo di variazione supera la dimensione dei cento euro per metro quadro per anno, passando dal minimo di ventisei a Migliarino e Ostellato in Provincia di Ferrara, al massimo di centotto a Milano Marittima, in Provincia di Ravenna. Il valore medio dei prezzi dei 95 Comuni corrisponde a 55,40 €/mq/anno e si colloca nel terzo quintile, mentre il valore mediano è di 52,00 €/mq/anno sempre all'interno al terzo quintile.

Tabella II.6. Suddivisione in fasce dei canoni di locazione di abitazioni civili in "zona di periferia" . Primavera 2016. Comuni capoluogo e Altri Comuni selezionati in Emilia-Romagna.

Fasce	Valore	PC	PR	RE	MO	BO	FE	RA	FC	RN
1°	26						Migliarino Ostellato			
	28								Rocca San C.	
	30						Codigoro		Verghereto	
	34				Medolla		Portomaggiore			
	36	Vernasca	Valmazzola				Copparo			
	38	Gropparello			San Felice P		Comacchio			
	40	Bettola Ponte dell'O.	Bedonia Soragna					Solarolo Riolo Terme	Bagno di R.	Novafeltria
2°	42		Borgo Val di T. Noceto	Villa Minozzo						
	44		Busseto Traversetolo	Cavriago San Polo d'E.	Pievepelago			Massa L.		
	46	Bobbio Fiorenzuola A.		Luzzara Novellara		Vergato				
	48	Fornovo di T.		Brescello Guastalla						
3°	50		Colorno Sorbolo	Scandiano	Finale Emilia			Bagnacavallo Brisighella	Gambettola Savignano R.	
	52							Lugo	Forlimpopoli	
	54		Salsomaggiore	Bagnolo in P.	Mirandola Nonantola					Morciano di R.
	56		Collecchio		Fanano	Anzola E.				
	58				Sassuolo		Cento			
4°	60			Correggio	Carpi Castelfranco E Spilamberto Sestola	Medicina		Faenza		
	62			Rubiera	Castelnuovo Vignola	Crevalcore				
	64						Ferrara		Forlì	
	66				Fiumalbo	Zola Predosa				
	68					Castenaso Imola		Ravenna	Cesena	
5°	70				Fiorano Formigine Maranello					
	72									Santarcangelo
	74									Bellaria
	76		Fidenza							Misano A. Cattolica
	78									
	80			Reggio Emilia						
	84	Piacenza								
	90		Parma		Modena			Cervia		
	94								Cesenatico	
106					Bologna				Rimini	
108							Milano M.			

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati del Consulente Immobiliare

Nota: Quotazioni in Euro per mq per anno spese escluse, medie dei prezzi rilevati nel periodo. In verde le località posizionate sul valor medio, in giallo le località posizionate sulla mediana.

Passando ora ai dati che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate pubblica con cadenza semestrale è opportuno premettere che le quotazioni immobiliari fornite riguardano 8.100 Comuni e quindi sostanzialmente l'intero territorio nazionale, con stime per diverse tipologie edilizie della destinazione residenziale. Le quotazioni individuano un intervallo di valori, medie di minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. Nella descrizione della zona omogenea è indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998. I valori massimi e minimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque rappresentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza.

Nelle tabelle II.7, II.8, II.9 e II.10, per i capoluoghi è stata compilata la serie storica delle medie dei valori minimi o massimi relativi al primo semestre di ogni anno, ottenute considerando tutti i valori minimi o massimi rispettivamente in fascia centrale, semicentrale, periferica e suburbana/rurale. Nelle elaborazioni effettuate sono state considerate le abitazioni in stato conservativo normale di tipo civile, intese come unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato facenti parte di edificio con buone caratteristiche generali, che presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati, rifiniture di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati e sono provviste di impianti di ordinaria tecnologia.

Anche nel caso di OMI il fattore "posizione" è quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria sia utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Un vincolo alla definizione delle zone OMI è stato posto imponendo che ciascuna di esse appartenga ad una ed una sola microzona catastale.

Tabella II.7. Serie storica della media dei canoni di locazione di abitazioni civili in “zona centrale” nei Comuni capoluogo dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato

Capoluogo	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015	Media Min 2016	Media Max 2016
Piacenza	5,78	7,00	6,43	7,88	6,33	7,80	6,33	7,80	5,20	7,70	4,00	5,50	4,90	7,20
Parma	6,90	10,20	7,87	11,50	7,93	10,67	8,30	11,27	6,83	9,00	6,50	9,57	6,63	9,77
Reggio Emilia	6,25	8,90	5,80	8,45	5,60	8,05	5,60	8,05	5,60	7,80	5,60	7,80	5,25	7,35
Modena	8,70	14,20	9,10	13,20	8,60	11,90	8,60	11,50	8,00	11,00	7,50	11,00	7,50	11,00
Bologna	9,58	13,50	9,50	13,33	9,42	13,33	9,05	13,33	8,00	13,00	7,50	13,00	7,50	13,00
Ferrara	5,40	7,30	5,65	7,60	5,65	7,60	5,80	7,45	5,30	7,60	5,30	7,60	5,10	7,60
Ravenna	6,40	9,20	6,35	8,05	6,50	8,15	6,25	8,40	6,25	9,05	6,05	8,55	6,55	8,25
Forlì	6,35	8,70	7,05	8,90	7,15	8,35	6,75	8,40	6,30	7,60	5,70	5,70	6,00	7,40
Rimini	8,33	12,50	8,00	12,00	8,00	11,83	8,00	11,50	8,00	11,25	8,00	11,25	8,00	11,25
Media generale	7,46	10,61	7,61	10,61	7,57	10,37	7,50	10,36	6,88	9,74	6,61	9,54	6,71	9,69

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

Note:

- Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia centrale del I semestre dell’anno indicato
- Nel caso del I semestre 2016 i casi processati per Provincia variano da un minimo di 1 (per la Provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 4
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 17 casi processati nel complesso

Tabella II.8. Serie storica della media dei canoni di locazione di abitazioni civili in “zona semicentrale” nei Comuni capoluogo dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato

Capoluogo	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015	Media Min 2016	Media Max 2016
Piacenza	8,00	11,30	5,00	6,30	4,80	6,30	4,80	6,40	4,35	6,00	4,15	5,90	3,95	5,65
Parma	5,50	8,00	6,65	9,65	6,95	9,25	7,00	9,60	6,13	8,00	6,13	8,40	5,65	7,83
Reggio Emilia	4,78	6,68	4,56	6,30	4,22	6,14	4,22	6,12	4,10	5,78	4,10	5,78	4,00	5,62
Modena	6,35	10,20	6,35	9,05	6,30	8,45	6,70	8,20	6,70	9,97	6,25	8,50	6,25	8,50
Bologna	9,19	13,44	9,06	13,31	9,06	13,31	8,78	13,31	8,06	12,28	7,51	10,56	7,82	10,78
Ferrara	5,00	6,20	5,00	6,20	4,20	5,93	4,23	5,70	4,33	5,80	4,33	5,80	4,37	5,87
Ravenna	6,00	8,50	5,90	8,00	6,00	8,10	5,50	8,20	5,20	7,80	5,40	7,70	5,60	7,70
Forlì	5,30	6,80	5,30	6,80	5,10	6,60	5,30	6,40	5,30	6,50	5,20	5,20	5,40	7,10
Rimini	7,75	10,73	7,75	10,88	7,63	10,88	7,63	10,88	7,63	10,50	7,63	10,50	7,63	10,50
Media generale	7,06	10,12	6,94	9,85	6,63	9,44	6,57	9,42	6,26	8,97	6,05	8,34	6,06	8,36

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

Note:

- Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia semicentrale del I semestre dell’anno indicato
- Nel caso del I semestre 2016 i casi processati per Provincia variano da un minimo di 1 (per la Provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 9
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 31 casi processati nel complesso

Tabella II.9. Serie storica della media dei canoni di locazione di abitazioni civili in “zona di periferia” nei Comuni capoluogo dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato

Capoluogo	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015	Media Min 2016	Media Max 2016
Piacenza	3,20	4,10	3,20	4,10	3,20	4,10	3,20	4,10	3,45	4,65	3,45	4,65	3,43	4,65
Parma	6,20	9,10	6,80	10,00	6,80	10,00	6,80	10,00	5,65	7,30	5,65	7,30	5,40	6,95
Reggio Emilia	5,20	6,45	4,95	6,10	4,35	6,00	4,45	6,10	4,40	6,20	4,40	6,20	4,30	6,20
Modena	5,65	7,49	5,65	7,50	5,35	7,41	5,83	7,58	5,65	7,44	5,50	7,18	5,49	7,18
Bologna	7,38	11,50	7,34	11,46	7,33	11,52	7,19	11,44	6,53	10,19	6,29	9,26	6,18	8,95
Ferrara	4,01	5,20	4,06	5,20	4,06	5,20	4,05	5,20	3,94	5,20	3,84	5,32	3,84	5,32
Ravenna	3,68	5,27	4,53	5,88	4,53	5,78	4,40	5,60	4,48	5,84	4,42	5,80	4,68	5,84
Forlì	4,80	6,10	5,10	5,90	5,00	5,80	5,30	6,30	4,90	5,90	4,73	4,73	4,80	6,23
Rimini	7,84	11,18	7,76	11,18	7,76	11,18	7,80	11,21	7,74	10,36	7,74	10,27	7,74	10,27
Media generale	6,04	8,61	6,11	8,66	6,01	8,64	6,10	8,66	5,81	8,13	5,70	7,75	5,68	7,73

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

Note:

- Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia periferica del I semestre dell’anno indicato
- Nel caso del I semestre 2016 i casi processati per Provincia variano da un minimo di 2 (per la Provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 16
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 56 casi processati nel complesso

Tabella II.10. Serie storica della media dei canoni di locazione di abitazioni civili in “zona suburbana/rurale” nei Comuni capoluogo dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato

Capoluogo	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015	Media Min 2016	Media Max 2016
Piacenza	3,50	5,00	3,50	5,00	3,50	5,00	3,50	5,00	3,50	5,00	3,50	4,90	3,50	4,90
Parma	4,64	6,72	5,10	7,36	5,34	7,56	5,34	7,56	4,94	6,94	4,94	6,94	5,00	6,61
Reggio Emilia	4,03	5,48	3,85	5,18	3,65	4,98	3,75	5,08	3,52	4,86	3,52	4,86	3,42	4,80
Modena	4,98	6,83	4,98	6,83	4,75	6,83	5,20	7,08	5,08	6,84	5,11	6,93	5,11	6,91
Bologna	5,90	8,70	5,86	8,64	5,86	8,64	5,82	8,60	6,48	9,50	5,30	8,00	5,30	8,00
Ferrara	3,30	4,40	3,63	4,70	3,63	4,70	3,60	4,80	3,10	4,55	3,30	4,78	3,30	4,78
Ravenna	4,60	6,46	5,63	7,48	5,65	7,59	5,34	7,01	5,32	7,06	5,23	7,01	5,32	6,97
Forlì	4,50	5,90	4,50	5,90	4,50	5,80	4,40	5,60	4,60	5,60	4,45	4,45	4,35	5,60
Rimini	6,70	8,30	6,70	8,30	6,70	8,30	6,70	8,30	6,70	8,30	6,70	8,30	6,70	8,30
Media generale	4,79	6,66	5,16	7,03	5,16	7,07	5,11	6,93	4,55	6,25	4,48	6,10	4,49	6,08

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

Note:

- Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia suburbana/rurale del I semestre dell’anno indicato
- Nel caso del I semestre 2016 i casi processati per Provincia variano da un minimo di 1 (per la Provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 18
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 59 casi processati nel complesso

Al primo semestre 2016, secondo OMI, i canoni medi variano tra i 3,30 euro/mq/mese del minimo della zona suburbana/rurale nel Comune di Ferrara, che per un'abitazione di 70 mq corrispondono a 231 euro mensili, ed i 13,00 euro/mq/mese del massimo delle zone centrali di Bologna, che per un'abitazione con le medesime dimensioni determinano un canone di 910 euro al mese.

Le variazioni tra il 2010 ed il 2016 dei dati OMI indicano la diminuzione dei canoni più ampia nel caso delle zone semicentrali, che decrementano mediamente i valori minimi e massimi degli affitti rispettivamente del 14,1% e del 17,5%. Nelle zone centrali i valori medi regionali registrano un calo tra il 10,1% per i minimi e l'8,7% per i massimi, in periferia i valori variano tra il 6% e il 10,2%, rispettivamente sempre per i minimi e i massimi; la zona suburbana/rurale si caratterizza con decrescite tra 6,2% (media dei canoni minimi) e 8,7% (media regionale dei canoni massimi).

In tale quadro generale occorre evidenziare gli incrementi ed i decrementi maggiormente più significativi delle diverse zone: in zona centrale a Bologna il decremento dei valori minimi è pari circa al 21,7%, mentre per i valori massimi si registrano decrementi analoghi a Modena (22,5%), gli incrementi sono decisamente inferiori, infatti per i valori minimi si evidenzia a Ravenna il 2,3% e per quelli massimi a Ferrara il 4,1%.

Passando ad analizzare la zona semicentrale la città che registra i maggiori decrementi dei valori minimi è Reggio Emilia (16,3%) e per i massimi ancora Bologna (19,8%), l'aumento dei canoni di locazione, anche in questa zona decisamente inferiori al decremento, registra per i valori minimi a Parma il 2,7% e per i massimi a Forlì il 4,4%.

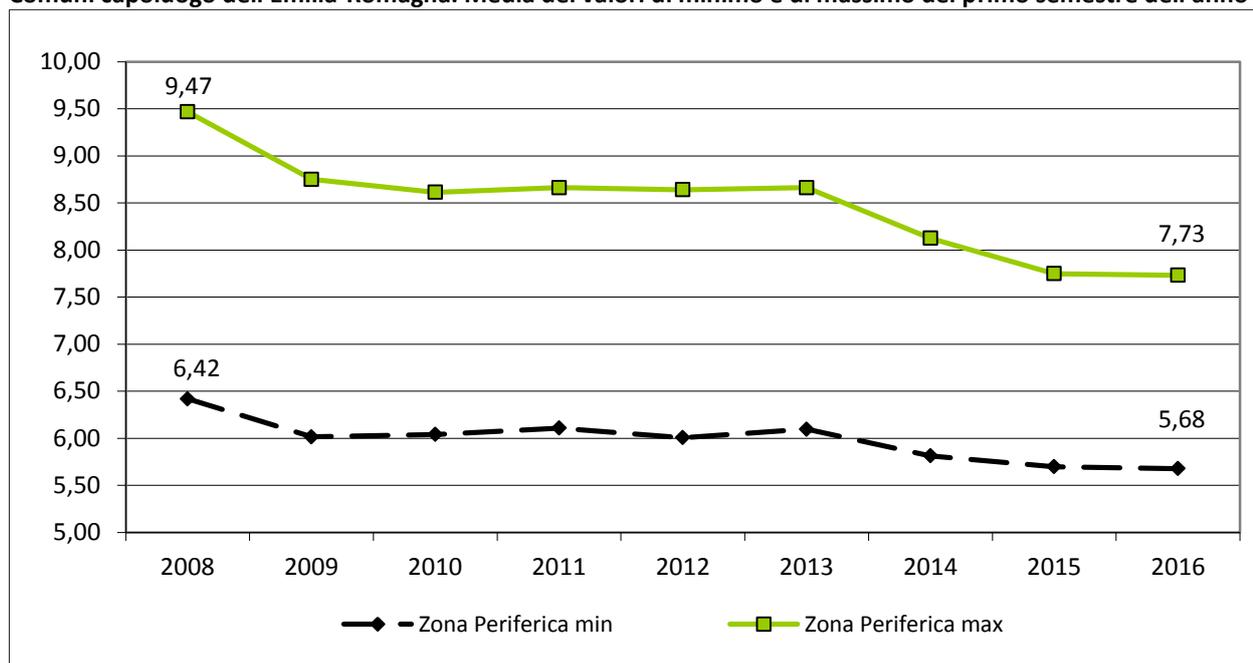
In zona periferica i decrementi maggiori sono sempre segnalati dai canoni minimi di Reggio Emilia (17,3%) e massimi di Bologna (22,2%), mentre a Ravenna troviamo incrementi significativi pari al 27,1% dei valori minimi e al 10,9% per quelli massimi.

Infine, nella zona suburbana a Ravenna l'incremento raggiunge il 15,6% dei valori minimi e il 7,8% dei massimi, quest'ultimo superato dal capoluogo di Ferrara dove l'incremento dei valori massimi raggiunge l'8,7%, mentre sempre a Reggio Emilia si rileva la maggior diminuzione pari circa al 15% dei valori minimi e del 12,3% dei massimi.

I valori di stabilità si evidenziano: in periferia di Forlì per i valori minimi, in zona suburbana per entrambi i valori di Rimini e per i valori dei canoni minimi di Piacenza e Ferrara.

Nella figura II.3 è riportata la serie storica dei valori medi generali ottenuti elaborando i canoni di locazione minimi e massimi dei capoluoghi di Provincia nei primi semestri degli anni indicati nella fascia periferica delle città. Il grafico evidenzia l'andamento decrescente dei canoni avvenuto dal 2008 al 2009 ed il successivo modesto rimbalzo intorno al 2011, seguito da una marcata diminuzione dal 2013 ad oggi, nell'ambito di un regime complessivo piuttosto rigido.

Figura II.3. Andamento dei valori di riferimento dei canoni di locazione di abitazioni civili in “zona periferica” nei Comuni capoluogo dell’Emilia-Romagna. Media dei valori di minimo e di massimo del primo semestre dell’anno



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

Note:

- Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia periferica del I semestre dell’anno indicato
- A seguito della revisione generale delle zonizzazioni comunali avvenuta nel 2014 si osserva una discontinuità nei valori monitorati

Nelle tabelle II.11, II.12, II.13 e II.14, per ogni provincia dell’Emilia-Romagna, è riportata la serie storica delle medie dei valori minimi o massimi relativi al primo semestre di ogni anno, ottenute considerando tutti i valori minimi o massimi rispettivamente in fascia centrale, semicentrale, periferica e suburbana/rurale: medie ricavate da sottoinsiemi provinciali di 63 Comuni non capoluogo tra cui i 31 Comuni ad alta tensione abitativa e altri Comuni comunque ritenuti significativi ai fini del monitoraggio per alcune caratteristiche socio-demografiche.

Insieme e sottoinsiemi che per convenzione definiremo appunto “Comuni campione” pur non trattandosi di un aggregato individuato attraverso metodologie statistiche, per differenziarlo da altri casi ove sono riportati dati riguardanti “altri Comuni” non capoluogo selezionati in base alle informazioni effettivamente disponibili (per es. nei quadri riepilogativi delle informazioni comunali di fonte Consulente Immobiliare piuttosto che con la rilevazione sulle domande e assegnazioni ERP).

Seguirà poi una disamina all’interno di questo insieme tra i Comuni ad alta tensione abitativa e quelli non ad alta tensione.

Di seguito riportiamo l'elenco dei Comuni oggetto del monitoraggio riguardante i "Comuni campione" non capoluogo, suddiviso per Provincia dove i Comuni indicati in corsivo sono ad Alta Tensione abitativa in base a quanto definito nella Delibera CIPE 13 novembre 2003, n° 87/03:

Prov.	Comune	Prov.	Comune
PC	Bobbio	BO	Castel San Pietro Terme
	Castel San Giovanni		<i>Castenaso</i>
Castelvetro Piacentino	<i>Granarolo dell'Emilia</i>		
<i>Fiorenzuola d'Arda</i>	<i>Imola</i>		
Podenzano	Monterenzio		
Rottofreno	<i>Pianoro</i>		
PR	Collecchio		San Giovanni in Persiceto
	<i>Fidenza</i>		<i>San Lazzaro di Savena</i>
	Noceto		<i>Sasso Marconi</i>
	Salsomaggiore Terme		Valsamoggia
RE	<i>Casalgrande</i>	<i>Zola Predosa</i>	
	<i>Correggio</i>	FE	Argenta
	Guastalla		<i>Cento</i>
	<i>Montecchio Emilia</i>		Comacchio
	<i>Rubiera</i>		Copparo
<i>Scandiano</i>	RA	Bagnacavallo	
MO		<i>Campogalliano</i>	Cervia
		<i>Carpì</i>	<i>Faenza</i>
		<i>Castelfranco Emilia</i>	<i>Lugo</i>
		Castelnuovo Rangone	FC
	Castelvetro di Modena	<i>Cesena</i>	
	Fiorano Modenese	<i>Cesenatico</i>	
	<i>Formigine</i>	Forlimpopoli	
	Maranello	San Mauro Pascoli	
	Mirandola	Savignano sul Rubicone	
	Pavullo nel Frignano	RN	Bellaria Igea Marina
<i>Sassuolo</i>	<i>Cattolica</i>		
Savignano sul Panaro	<i>Riccione</i>		
Vignola	Santarcangelo di Romagna		
BO	<i>Anzola dell'Emilia</i>		
	Budrio		
	<i>Calderara di Reno</i>		
	<i>Casalecchio di Reno</i>		
	<i>Castel Maggiore</i>		

Come indicato per i Comuni capoluogo anche in tale elaborazione sono state considerate le abitazioni in stato conservativo normale di tipo civile, intese cioè come unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, che presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati, rifiniture di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati e sono provviste di impianti di ordinaria tecnologia.

Tabella II.11. Serie storica della media dei canoni di locazione di abitazioni civili in "zona centrale" nei Comuni campione dell'Emilia-Romagna - primo semestre dell'anno considerato

Province	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015	Media Min 2016	Media Max 2016
Piacenza	3,17	4,11	3,17	4,11	3,14	4,11	3,13	4,09	3,60	4,58	3,93	4,80	3,45	4,58
Parma	3,48	5,00	3,53	5,10	3,53	5,10	3,53	5,10	3,92	5,64	3,94	5,64	4,86	5,58
Reggio Emilia	4,37	5,72	4,15	5,23	3,72	5,08	3,83	5,15	3,83	5,20	3,83	5,20	3,75	5,32
Modena	4,79	7,99	4,79	7,15	4,58	6,61	5,03	6,83	4,74	6,48	4,71	6,28	5,15	6,83
Bologna	6,48	8,28	6,48	8,03	6,46	7,96	6,21	7,88	5,87	7,39	5,08	6,42	4,97	6,27
Ferrara	3,80	4,96	4,33	5,59	4,13	5,30	4,21	5,34	3,40	4,50	3,90	5,25	3,90	5,25
Ravenna	6,45	9,40	7,54	10,74	8,29	11,86	7,23	10,21	6,94	9,90	6,79	9,51	6,74	9,10
Forlì	6,14	8,36	6,30	8,53	6,27	8,43	6,10	8,39	6,23	8,21	6,23	7,13	6,09	7,84
Rimini	8,55	13,47	8,55	12,97	8,66	13,26	8,47	12,88	8,06	11,56	8,06	11,46	8,06	11,46
Media generale	5,41	7,69	5,58	7,63	5,52	7,51	5,47	7,44	5,28	7,11	5,18	6,79	5,22	6,85

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

Note:

- Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia centrale del I semestre dell'anno indicato
- Nel caso del I semestre 2016 i casi processati per Provincia variano da un minimo di 4 (per la Provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 20
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 75 casi processati nel complesso

Tabella II.12. Serie storica della media dei canoni di locazione di abitazioni civili in "zona semicentrale" nei Comuni campione dell'Emilia-Romagna - primo semestre dell'anno considerato

Province	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015	Media Min 2016	Media Max 2016
Piacenza	2,30	3,30	2,30	3,30	2,30	3,40	2,30	3,40						
Reggio Emilia	3,90	4,73	3,80	4,67	3,47	4,60	3,57	4,70	3,33	4,50	3,33	4,50	3,27	4,57
Modena	4,79	6,35	4,76	6,36	4,43	6,33	4,85	6,60	4,30	5,80	4,30	5,80	4,70	6,40
Bologna	5,67	7,33	5,67	7,17	5,67	7,17	5,50	7,00	5,63	7,13	5,17	6,92	4,67	6,30
Forlì	6,00	7,40	5,70	6,60	5,10	6,40	5,10	6,90						
Rimini	10,00	13,67	10,00	13,33	10,00	13,33	10,00	13,33	9,50	13,00	9,50	13,00	9,50	13,00
Media generale	5,41	7,13	5,37	7,03	5,13	7,00	5,36	7,18	5,06	6,66	4,93	6,63	4,73	6,44

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

Note:

- Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia semicentrale del I semestre dell'anno indicato
- Nel caso del I semestre 2016 i casi processati per Provincia variano da un minimo di 1 (per la Provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 6
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 13 casi processati nel complesso

Tabella II.13. Serie storica della media dei canoni di locazione di abitazioni civili in “zona di periferia” nei Comuni campione dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato

Province	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015	Media Min 2016	Media Max 2016
Piacenza	4,10	5,30	4,10	5,30	4,10	5,30	4,10	5,30	3,95	5,05	3,75	4,90	3,10	4,40
Parma	3,15	4,60	3,20	4,75	2,80	4,10	3,20	4,75	2,95	4,15	3,00	4,25	3,00	4,25
Reggio Emilia	3,80	4,94	3,64	4,79	3,44	4,71	3,53	4,70	3,53	4,73	3,53	4,73	3,55	4,86
Modena	4,06	5,58	4,07	5,59	3,88	5,56	4,17	5,69	4,36	5,78	4,41	5,82	4,85	6,42
Bologna	5,66	7,31	5,65	7,19	5,62	7,10	5,49	7,03	5,62	7,18	5,15	6,68	5,04	6,56
Ferrara	2,69	3,59	2,79	3,67	2,79	3,67	2,90	3,71	3,40	4,40	3,90	5,20	3,90	5,20
Ravenna	4,35	6,05	4,93	6,70	5,30	7,09	4,71	6,31	5,11	6,80	4,96	6,70	5,06	6,89
Forlì	6,89	9,19	7,15	9,54	6,99	9,28	6,86	9,05	6,89	9,03	7,29	7,61	7,26	9,09
Rimini	6,30	8,33	6,30	8,33	6,10	8,15	6,10	8,15	7,13	9,66	7,13	9,51	7,13	9,51
Media generale	4,98	6,58	5,04	6,61	5,00	6,56	4,95	6,48	5,18	6,80	5,10	6,53	5,13	6,77

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

Note:

- Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia periferica del I semestre dell'anno indicato
- Nel caso del I semestre 2016 i casi processati per Provincia variano da un minimo di 2 (per la Provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 23
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 71 casi processati nel complesso

Tabella II.14. Serie storica della media dei canoni di locazione di abitazioni civili in “zona suburbana/rurale” nei Comuni campione dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato

Province	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015	Media Min 2016	Media Max 2016
Piacenza	2,28	3,20	2,28	3,20	2,28	3,20	2,28	3,20	2,75	3,49	2,95	3,69	2,84	3,64
Parma	3,33	4,79	3,49	5,01	3,30	4,73	3,49	5,01	3,58	5,19	3,51	4,62	3,44	4,99
Reggio Emilia	2,90	3,79	2,83	3,70	2,70	3,61	2,78	3,71	2,87	3,87	2,85	3,93	2,91	3,94
Modena	3,67	5,06	3,66	5,06	3,53	5,04	4,01	5,43	3,98	5,29	3,96	5,32	4,30	5,78
Bologna									4,82	6,25	4,01	5,23	4,03	5,26
Ferrara	3,06	4,09	3,10	4,13	3,15	4,18	3,09	4,14	3,11	4,09	5,03	6,53	5,03	6,53
Ravenna	2,39	3,43	2,68	3,82	2,71	3,86	2,60	3,63	2,81	3,82	2,77	3,78	2,83	3,91
Forlì	4,66	6,19	4,78	6,36	4,75	6,25	4,71	6,18	4,69	6,08	4,54	5,39	4,56	5,91
Rimini	5,90	7,81	5,84	7,81	5,70	7,63	5,93	7,93	4,98	7,02	4,90	6,85	4,90	6,85
Media generale	3,45	4,70	3,51	4,80	3,45	4,75	3,57	4,84	3,81	5,06	3,92	5,14	4,02	5,36

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

Note:

- Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia suburbana/rurale del I semestre dell'anno indicato
- Nel caso del I semestre 2016 i casi processati per Provincia variano da un minimo di 6 (per la Provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 45
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 168 casi processati nel complesso

Come si evince dalle tabelle riferite al campione dei Comuni non capoluogo, per le Province di Parma, Ferrara e Ravenna non risultano presenti zone semicentrali, mentre la zona suburbana dei Comuni campione della Provincia di Bologna è stata inclusa solo negli ultimi anni considerati.

Occorre inoltre evidenziare che i dati per il Comune di Mirandola sono presenti solo fino al I semestre 2012 a causa degli eventi sismici, mentre per il Comune di Valsamoggia, istituito dal 1° gennaio 2014, i dati sono disponibili solo a partire dal 2015.

La zona semicentrale dei Comuni della Provincia di Piacenza è presente solo a Castel San Giovanni fino al 2013, successivamente con il cambiamento dei codici di zona diventa periferica, nella Provincia di Forlì-Cesena a Cesena e in Provincia di Rimini a Riccione.

Al primo semestre 2016, secondo OMI, i canoni medi variano tra i 2,83 euro/mq/mese del minimo della zona suburbana/rurale nei Comuni campione della Provincia di Ravenna, che per un'abitazione di 70 mq corrispondono a 198 euro mensili, ed gli 13,00 euro/mq/mese del massimo delle zone semicentrale dei Comuni campione della Provincia di Rimini, che per un'abitazione con le medesime dimensioni determinano un canone di 910 euro al mese.

Secondo i dati OMI le variazioni tra il 2010 ed il 2016 indicano una diminuzione dei canoni più ampia per le zone semicentrali che decrementano mediamente i valori minimi degli affitti del 12,7% e massimi del 9,7%, nelle zone centrali per il valore minimo si registra un calo intorno al 3,7% e per il massimo al 10,8%. Di contro in periferia e nelle zone suburbane/rurali i valori medi aumentano: circa del 2,9% in periferia per entrambi i dati e nelle zone suburbane il minimo è incrementato del 16,5% e il massimo del 13,9%.

In questo quadro generale occorre evidenziare gli incrementi ed i decrementi maggiormente più significativi delle diverse zone: in zona centrale in Provincia di Bologna il decremento dei valori sia minimo che massimo è intorno al 24%, mentre in Provincia di Parma si registra un incremento del 39,9% per i valori minimi e dell'11,6% per quelli massimi, quest'ultimo confrontabile con il medesimo registrato nella Provincia di Piacenza.

In zona semicentrale i decrementi maggiori sono ancora segnalati dai canoni in Provincia di Bologna pari rispettivamente al 17,7 e al 14,1% circa, in linea con tali valori anche il decremento dei minimi in Provincia di Reggio Emilia (16,2), i canoni massimi in Provincia di Modena sono i soli a registrare un debole incremento in questa zona pari allo 0,8%.

Passando ad analizzare la periferia la Provincia di Piacenza registra i maggiori decrementi pari al 24,4% del valore minimo e circa al 17% di quello massimo e la Provincia di Ferrara registra incrementi pari circa al 45% per entrambi i valori, anche le Province di Modena, Ravenna e Rimini evidenziano un incremento di entrambi i valori che oscilla dal 19,5 al 13%.

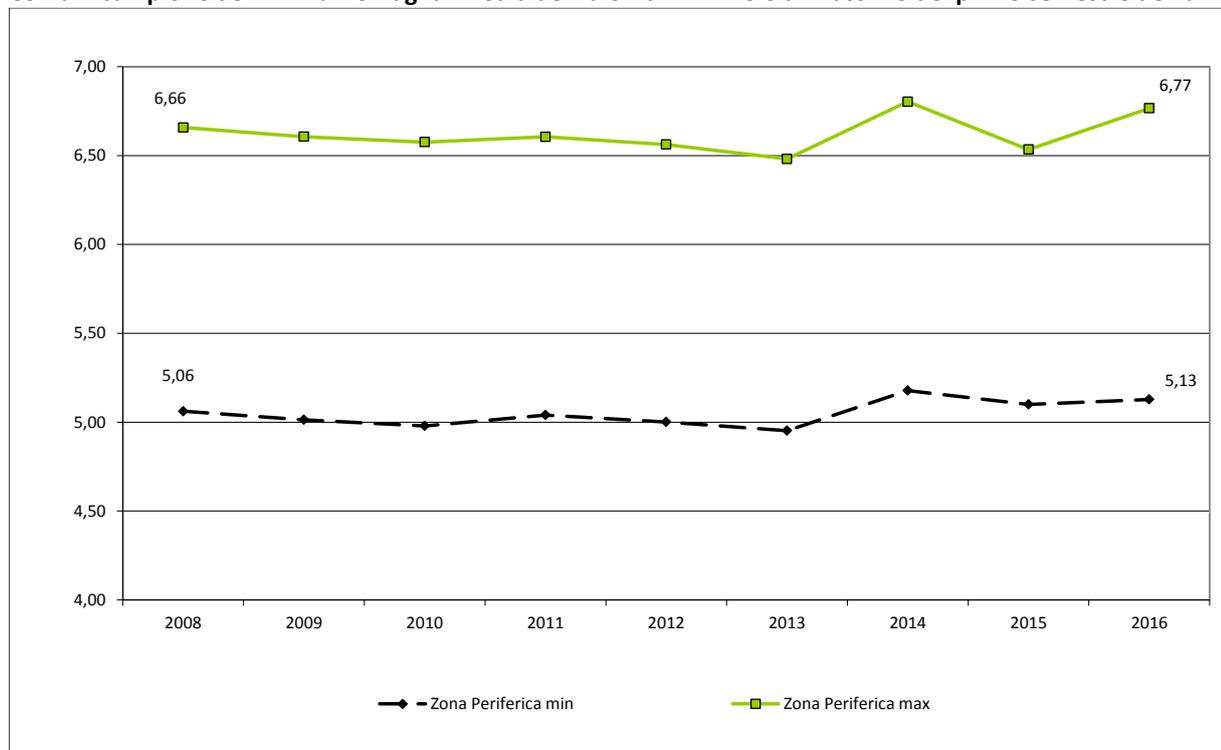
Infine, nella zona suburbana in Provincia di Rimini si rileva la maggior diminuzione pari circa al 17% dei valori minimi e al 12,3% di quelli massimi, seguita da una leggera diminuzione in Provincia di Forlì – Cesena, tutte le altre Province segnano un incremento dei canoni il cui valore maggiore si registra in Provincia di Ferrara: 64,2% per i massimi e 59,8% per i minimi.

Nei "Comuni campione " non si rilevano valori di stabilità.

Nella figura II.4 è riportata la serie storica dei valori medi generali ottenuti elaborando i canoni di locazione minimi e massimi dei Comuni campione nei primi semestri degli anni indicati nella fascia periferica dei Comuni medesimi. Il grafico evidenzia l'andamento pressochè stabile dei prezzi avvenuto dal 2008 al 2013

ed il successivo picco nel 2014 seguito da una diminuzione, in particolare per i valori massimi, nell'anno successivo, l'ultimo anno della serie riporta la media dei canoni a valori leggermente superiori rispetto al primo semestre considerato.

Figura II.4. Andamento dei valori di riferimento dei canoni di locazione di abitazioni civili in "zona periferica" nei Comuni campione dell'Emilia-Romagna. Media dei valori di minimo e di massimo del primo semestre dell'anno



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

Note:

- Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia periferica del I semestre dell'anno indicato
- A seguito della revisione generale delle zonizzazioni comunali avvenuta nel 2014 si osserva una discontinuità nei valori monitorati

Tabella II.15. Media dei canoni di locazione di abitazioni civili in "zona di periferia" nei Comuni campione dell'Emilia-Romagna di cui ad alta tensione e non, differenza percentuale - primo semestre 2016

Province	Altri Comuni (AC)		AC Alta Tensione (AT)		AC Non Alta Tensione (NAT)		% (AT- NAT)/AC	
	Media Min	Media Max	Media Min	Media Max	Media Min	Media Max	Min	Max
Piacenza	3,10	4,40	3,00	4,30	3,20	4,50	-6,45	-4,55
Parma	3,00	4,25	3,70	5,20	2,30	3,30	46,67	44,71
Reggio Emilia	3,55	4,86	3,61	4,99	3,10	4,00	14,49	20,27
Modena	4,85	6,42	4,94	6,56	4,60	6,03	6,97	8,24
Bologna	5,04	6,56	5,19	6,70	4,54	6,10	12,98	9,15
Ferrara	3,90	5,20	4,20	5,40	3,60	5,00	15,38	7,69
Ravenna	5,06	6,89	3,57	4,60	6,18	8,60	-51,58	-58,09
Forlì-Cesena	7,26	9,09	9,28	11,80	4,57	5,47	64,88	69,71
Rimini	7,13	9,51	9,00	11,83	5,73	7,78	45,94	42,66
Media	5,13	6,77	5,31	6,95	4,78	6,40	10,27	8,13

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

Note:

- Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia periferica del I semestre dell'anno indicato

Legenda:

- Altri Comuni (AC)
- Alta Tensione (AT)
- Non Alta Tensione (NAT)

Nella tabella sono riportate le medie dei canoni di locazione di abitazioni civili in zona periferica nel primo semestre del 2016 nei Comuni campione, sono inoltre indicate separatamente anche le medie dei Comuni ad alta tensione e non.

Come si evince dalla differenza dei valori medi dei Comuni ad alta tensione rispetto a quelli non relativizzata all'insieme dei Comuni campione i canoni di locazione nei Comuni campione non ad alta tensione sono generalmente inferiori come dimostra anche il valore medio generale.

Fa eccezione in particolare la Provincia di Ravenna (-52% per i valori minimi e -58% per i massimi) dove si rammenta che è inserito il Comune di Cervia, non ad alta tensione, comprendente la località balneare di Milano Marittima che influenza notevolmente tale andamento. Segue la Provincia di Piacenza che segna canoni mediamenti superiori di 0,20 Euro/mq/mese nei Comuni non ad alta tensione.

Esaminando l'andamento medio regionale dal 2010 al 2016 dei Comuni capoluogo e dei Comuni campione totali e suddivisi ad alta tensione e non, si osserva una diminuzione dei canoni dei Comuni capoluogo in particolare a partire dal 2014 e una differenza tra i canoni dei Comuni ad alta tensione e quelli non sempre positiva, anche in questo caso a partire dal 2014 in diminuzione. Nel 2010 si registrava una differenza relativizzata a tutti i Comuni campione pari al 25,9% per i valori medi minimi e al 21,9% per quelli massimi, diminuite nel corso dei sei anni considerati rispettivamente al 10,3% e all'8,1%.

Se si considerano tutti Comuni campione a tale trend fanno eccezione: la Provincia di Ferrara che presenta un aumento intorno al 31% per entrambi i valori, seguita da Modena, Ravenna e Rimini con aumenti variabili dal 16 all'11%; occorre evidenziare che nelle Province sopra indicate sono comprese le zone balneari dei Lidi di Comacchio, di Cervia, di Riccione e Cattolica, invece nella Provincia di Modena sono compresi località turistiche pedemontane e Comuni interessati da un notevole sviluppo industriale/artigianale.

Esaminando i soli Comuni non ad alta tensione l'andamento dal 2010 ad oggi è sempre il medesimo: il maggior aumento dei prezzi di compravendita si registra in Provincia di Ferrara (32,2% per i minimi e 34,4% per i massimi), seguita da Modena (17,1 e 14,6%), Ravenna e Rimini con incrementi dei canoni variabili dall'8 al 4%.

Concludendo la crisi del mercato immobiliare che ha investito l'intero paese, ha generalizzato una diminuzione dei canoni di locazione, come si è visto ad eccezione delle aree balneari, spostando parte della richiesta verso i Comuni non ad alta tensione i quali dal 2010 ad oggi presentano in Regione mediamente un aumento dei prezzi sia minimi che massimi intorno al 12%.

Tabella II.16. Serie storica della media dei canoni di locazione regionali di abitazioni civili in "zona di periferia" nei Capoluoghi e nei Comuni Campione dell'Emilia-Romagna di cui ad alta tensione e non, differenza percentuale - primo semestre di ogni anno

Media generale	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013	Media Min 2014	Media Max 2014	Media Min 2015	Media Max 2015	Media Min 2016	Media Max 2016
Capoluoghi	6,04	8,61	6,11	8,66	6,01	8,64	6,10	8,66	5,81	8,13	5,70	7,75	5,68	7,73
Altri Comuni (AC)	4,98	6,58	5,04	6,61	5,00	6,56	4,95	6,48	5,18	6,80	5,10	6,53	5,13	6,77
AC Alta Tensione (AT)	5,46	7,11	5,50	7,13	5,41	7,05	5,38	7,00	5,43	7,13	5,28	6,67	5,31	6,95
AC Non Alta Tensione (NAT)	4,17	5,67	4,27	5,71	4,27	5,68	4,19	5,54	4,68	6,16	4,75	6,27	4,78	6,40
(AT-NAT)/AC	25,87	21,91	24,32	21,52	22,84	20,95	23,85	22,58	14,46	14,36	10,31	6,21	10,27	8,13

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

Note:

- Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia periferica del I semestre dell'anno indicato

Legenda:

- Altri Comuni (AC)
- Alta Tensione (AT)
- Non Alta Tensione (NAT)

Rilevando una certa differenza tra alcuni dati diffusi dal Consulente Immobiliare e quelli forniti dall'OMI, nella tabella seguente sono riportati i valori dei canoni di locazione in €/mq/anno ricavati dai dati pubblicati dal Consulente Immobiliare relativi alla primavera 2016 mentre quelli OMI sono ricavati come media aritmetica tra la media dei canoni minimi e la media dei canoni massimi per il I semestre 2016 indicate nelle tabelle precedenti, riportati al valore €/mq/anno per consentirne il confronto.

Tabella II.17. Riepilogo comparativo dei canoni di locazione annuali nei Comuni capoluogo dell'Emilia-Romagna per abitazioni civili in "zona periferica" e loro valor medio di riferimento: stime al I semestre 2016

Capoluogo	Consulente Immobiliare	OMI	Valore medio	Differenza assoluta	Peso % su media
Piacenza	84,00	48,45	66,23	35,55	53,68
Parma	90,00	74,10	82,05	15,90	19,38
Reggio Emilia	80,00	63,00	71,50	17,00	23,78
Modena	90,00	75,98	82,99	14,03	16,90
Bologna	106,00	90,75	98,38	15,25	15,50
Ferrara	64,00	54,96	59,48	9,04	15,20
Ravenna	68,00	63,12	65,56	4,88	7,44
Forlì	64,00	66,20	65,10	-2,20	-3,38
Rimini	106,00	108,05	107,03	-2,05	-1,92
<i>media di riferimento</i>	<i>83,56</i>	<i>71,62</i>	<i>77,59</i>	<i>11,93</i>	<i>15,38</i>

Fonte dati: elaborazione Eret su dati: Consulente Immobiliare e OMI – Agenzia delle Entrate

Nota: Quotazioni OMI in Euro per mq per anno (€/mq/anno), medie dei prezzi rilevati nel semestre (I semestre 2016)

Quotazioni Consulente Immobiliare in Euro per mq per anno (€/mq/anno) spese escluse, medie dei prezzi rilevati nel periodo (Primavera 2016)

In questa particolare tabella riferita ai soli capoluoghi viene elaborata una stima a livello di ogni singolo capoluogo e la media regionale, differentemente rispetto a quanto stimato nelle precedenti tabelle, viene calcolata come media aritmetica dei nove capoluoghi indicati a prescindere dal numero di zone catastali di interesse ricadenti nel loro territorio.

La distribuzione dei dati individua a Piacenza la differenza maggiore (le quotazioni medie OMI sono inferiori di 35,55 €/mq/anno) e la più bassa a Forlì (superiori di 2,20 €/mq/anno); nei restanti capoluoghi si riscontrano situazioni intermedie che oscillano tra i 2,05 €/mq/anno di Rimini (quotazioni OMI superiori) e i 17 €/mq/anno di Reggio Emilia (quotazioni OMI inferiori). Valore medio delle differenze assolute paria 11,9, valore mediano pari a 14 coincidente con la differenza rilevata a Modena, testimoniando l'esistenza di una significativa differenza (15,4% circa in media).

Il Supplemento al Bollettino Statistico della Banca d'Italia relativamente al Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni del terzo trimestre 2016, al quale hanno partecipato 1.404 Agenzie Immobiliari del territorio nazionale, indica che la frazione di agenzie che hanno dichiarato di avere locato almeno un immobile è rimasta sostanzialmente invariata rispetto al periodo precedente (77,9%). Il saldo negativo tra i giudizi di aumento e diminuzione dei canoni di locazione si è dimezzato rispetto alla precedente rilevazione (-14,1 punti percentuali, da -29,3).

Per il trimestre in corso la quota di operatori che si attendono canoni di locazione invariati è aumentata all'86,1 per cento (da 78,4), per effetto di una lieve flessione della percentuale di chi si aspetta un aumento (a 2,6 da 4,3) e di una riduzione più forte di quanti si attendono una diminuzione (a 11,3 da 17,3).

Il margine medio di sconto sui canoni rispetto alle richieste iniziali del locatore è diminuito al 5,8% (dal 6,9 del trimestre precedente). Il saldo negativo fra le risposte di aumento e di diminuzione dei nuovi incarichi a locare si è attenuato (a -12,9 punti percentuali da -16,8 della scorsa indagine), a fronte di una maggiore diffusione dei giudizi di stazionarietà (a 65,2 per cento da 60,5).