

I PREZZI DEI CANONI DI LOCAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE ANNO 2019

Locazioni

Questa trattazione analizza i canoni di locazione delle abitazioni residenziali situate in fascia periferica nei comuni dell'Emilia-Romagna nel primo semestre del quadriennio 2016-2019, dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Le principali suddivisioni esaminate riguardano Comuni ad Alta Tensione Abitativa (ATA) di cui la specifica dei Comuni Capoluogo e degli Altri Comuni ad Alta Tensione Abitativa¹, gli Altri Comuni facenti parte del resto del territorio regionale e il dato Regionale complessivo ricavato dall'elaborazione dei 413 casi processati.

Per le modalità di elaborazione dei dati, si veda la nota metodologica in calce al documento.

Andamento medio dei canoni di locazione dal 2016 al 2019

Passiamo ora ad analizzare l'andamento della media dei valori minimi e massimi dei canoni di locazione in fascia periferica di un alloggio tipo di 70 mq nei quattro anni considerati (2016-2019) e il loro valore medio nelle suddivisioni territoriali prese in esame (rappresentazione grafica di Figura A).

Nei Comuni ad Alta Tensione Abitativa i canoni di locazione variano tra 509 e 375 €/mese, con valore medio pari a 442 €/mese.

Considerando i soli Comuni Capoluogo si riscontrano i maggiori canoni di locazione che oscillano tra i 549 e i 393 €/mese e un valore medio pari a 471 €/mese.

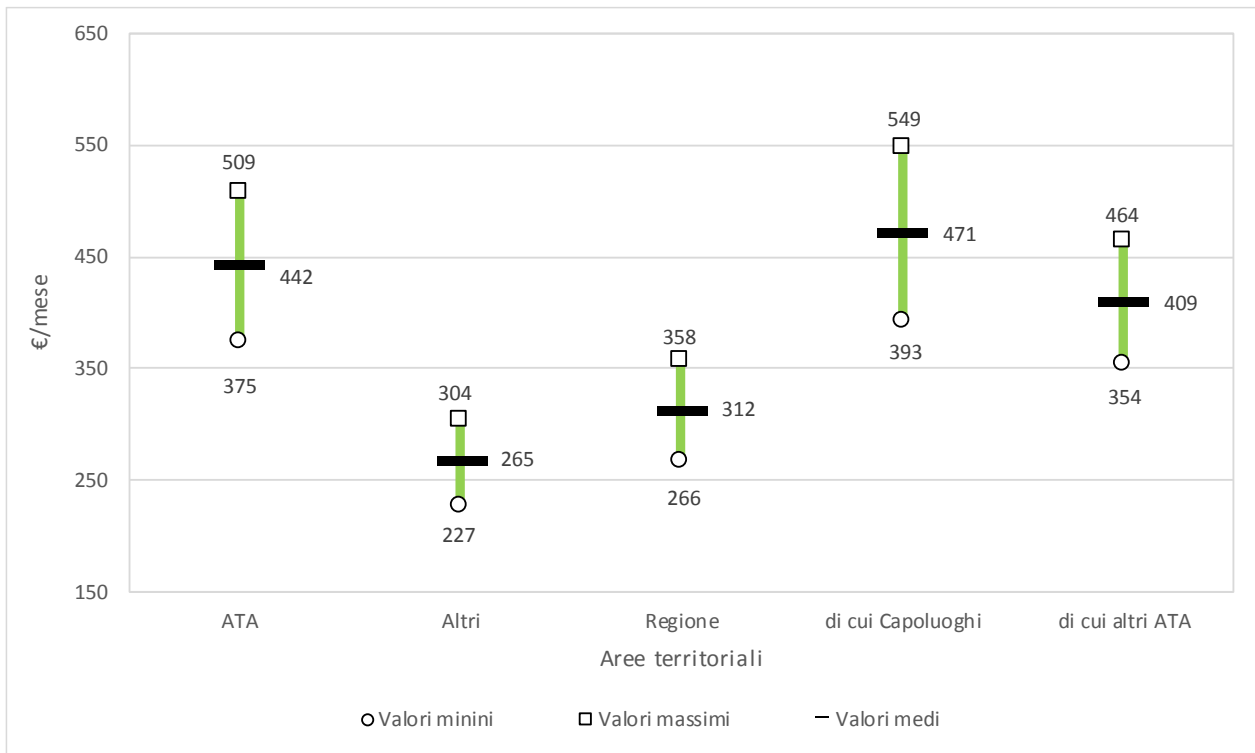
Negli Altri Comuni ad Alta Tensione Abitativa i canoni di locazione rispetto ai Comuni Capoluogo sono inferiori quasi del 10% per quanto riguarda i valori minimi, e del 15,5% per quelli massimi, con valori tra i 354 e i 464 €/mese e un valore medio pari a 409 €/mese.

Nei rimanenti territori regionali il prezzo di locazione degli alloggi residenziali in zona periferica diminuisce notevolmente variando tra il valore massimo di 304 €/mese e il minimo di 227 €/mese, con un valore medio pari a 265 €/mese.

A livello regionale i canoni medi oscillano tra 358 e 266 €/mese, con un valore medio pari a 312 €/mese, risultando superiori di circa il 15% rispetto a quelli degli Altri Comuni, ma con valore massimo inferiore del 5%, circa, rispetto al valore minimo dei Comuni ad Alta Tensione Abitativa.

¹ Gli Altri Comuni ad Alta Tensione Abitativa sono: Fiorenzuola d'Arda, Fidenza, Casalgrande, Correggio, Montecchio Emilia, Rubiera, Scandiano, Campogalliano, Carpi, Castelfranco Emilia, Formigine, Sassuolo, Anzola dell'Emilia, Calderara di Reno, Casalecchio di Reno, Castelmaggiore, Castenaso, Granarolo dell'Emilia, Imola, Pianoro, San Lazzaro di Savena, Sasso Marconi, Zola Predosa, Cento, Faenza, Lugo, Cesena, Cesenatico, Cattolica, Riccione

Figura A. Andamento della media dei canoni di locazione di abitazioni civili in “zona periferica” nei Comuni dell’Emilia-Romagna. Media dei valori di minimo e di massimo del primo semestre 2016-2019 e loro valore medio (valori per abitazione tipo di 70 mq)



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

Note:

- Quotazioni in euro/mese per un alloggio tipo di 70 mq, medie dei prezzi rilevati nel 1° 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 1° semestre dell’anno indicato.
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 413 casi i processati nel complesso (106 per i Comuni ad Alta Tensione Abitativa, di cui: 56 casi per i Comuni Capoluoghi, 50 per gli Altri Comuni ad Alta Tensione Abitativa e 307 per gli Altri Comuni)

Dettaglio provinciale	<p>Passiamo ora ad esaminare il dettaglio a livello provinciale rispetto alle suddivisioni prese in esame nei quattro anni considerati. In questo caso esaminiamo il dato OMI, ovvero il prezzo di locazione in €/mq/mese non riportato ad un alloggio tipo.</p>
Comuni ATA	<p>La media generale dei Comuni ATA, dal 2016 al 2019, rileva un incremento che varia da 0,2%, per i valori minimi, a 4,5% per quelli massimi. Per i valori minimi la diminuzione più consistente si rileva in Provincia di Rimini (16,2%), seguita da Parma (11,6%) e Piacenza (6%), di contro il massimo incremento si evince a Ravenna (12,4%) seguita da Bologna (7,5%) e Ferrara (5,1%). Per quanto riguarda i valori massimi è di nuovo a Rimini che si osserva la flessione maggiore (7,3%), seguono poi Forlì-Cesena (4,5%) e Piacenza (3,9%) Il maggior incremento si rileva nuovamente a Ravenna (14,9%), seguita da Modena (11,6%) e Bologna (10,4%) (cfr. tabelle 1 e 2).</p>
Comuni Capoluogo	<p>Passando a considerare i soli Comuni Capoluogo i valori minimi, della media generale, diminuiscono dello 0,5% e quelli massimi si incrementano del 6,2%. Esaminando i singoli capoluoghi il maggior decremento dei valori minimi si riscontra a Rimini (18,3%), seguita da Parma (13%) e Piacenza (7,3%), a Reggio Emilia si rileva stabilità, mentre si hanno incrementi a Bologna (9,9%), Ravenna (8,9%) e Ferrara (5,9%). La diminuzione più consistente dei valori massimi si osserva sempre a Rimini (10%), Piacenza (5%) e Parma (1,5%), mentre si registrano incrementi a Bologna (11%), Ravenna (9,8%) e Ferrara (6,3%) (cfr. tabelle 3 e 4).</p>
Altri Comuni ATA	<p>La media generale degli Altri Comuni ATA rileva un incremento che varia dall'1% per i valori minimi al 2,1% per quelli massimi. Il maggior decremento dei valori minimi si rileva a Rimini (9,2%), seguita da Parma (8,1%), a Piacenza e a Ferrara si ha stabilità, mentre per gli incrementi segnaliamo in particolare Ravenna (17,6%). Altri aumenti, notevolmente inferiori, si segnalano a Bologna e Modena (pari rispettivamente a 4,1% e 2,8%). Per quanto riguarda i valori massimi diminuiscono a Parma (9,6%) e a Forlì-Cesena (5,7%). La stabilità è presente di nuovo a Piacenza e Ferrara e il maggior aumento a Ravenna (18%), seguito da Modena (10,9%), in questo caso Bologna rileva un aumento di poco superiore all'1% (cfr. tabelle 5 e 6).</p>
Altri Comuni	<p>Infine negli altri Comuni si assiste ad una aumento del valore minimo della media generale dello 0,9% e dell'1,9% per il valore massimo. Sempre a Parma si rileva la maggiore diminuzione dei valori minimi (10,2%), seguita da Rimini (5,3%). Per gli incrementi la situazione rispecchia quella sopra descritta per altre zone: massimo aumento a Ravenna (20,4%), seguita da Modena (5,3%) e Bologna (2,6%). Anche per i valori massimi il maggior decremento si osserva a Parma (7,6%), seguita da Rimini (4,8%); l' incremento si rileva a Ravenna (16,2%) e Modena (11,5%) (cfr. tabelle 7 e 8).</p>

Nota: A causa degli eventi sismici avvenuti in provincia di Modena nel 2012: negli anni 2016, 2017 e 2018 i prezzi dei canoni di locazione di alcuni Comuni della provincia non sono disponibili; non sono disponibili anche altri prezzi di altre zone del territorio regionale. In dettaglio nella tabella sottoriportata sono indicate con una X le zone i cui valori sono non disponibili.

Valori non disponibili

Comuni	2016	2017	2018	2019
CREVALCORE	X	X	X	X
LIZZANO IN BELVEDERE	X	X	X	X
LOIANO	X	X	X	X
MONGHIDORO	X	X	X	X
SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO	X	X	X	X
SANT'AGATA BOLOGNESE	X	X	X	X
COPPARO	X	X	X	X
BOMPORTO	X			
CAMPOSANTO	X	X	X	
CAVEZZO	X	X		
CONCORDIA SULLA SECCHIA	X	X	X	
FINALE EMILIA	X	X		
MEDOLLA	X	X		
MIRANDOLA	X	X		
MIRANDOLA	X	X		
NOVI DI MODENA	X	X	X	X
RAVARINO	X	X		
SAN FELICE SUL PANARO	X	X		
SAN POSSIDONIO	X	X	X	X
SAN PROSPERO	X	X		
SOLIERA	X			
FONTEVIVO	X	X	X	X
SAN SECONDO PARMENSE	X	X	X	X
TORNOLO	X	X	X	X

Per i valori non disponibili in altre zone del territorio regionale specifichiamo:

- Non sono presenti i valori delle locazioni nel periodo considerato in ulteriori 7 Comuni: LIZZANO IN BELVEDERE, LOIANO, MONGHIDORO, SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO, NOVI DI MODENA, SAN POSSIDONIO, TORNOLO
- Nei seguenti 5 Comuni: CREVALCORE, SANT'AGATA BOLOGNESE, COPPARO, FONTEVIVO e SAN SECONDO PARMENSE, in fascia periferica è presente il valore delle compravendite e non il prezzo del canone di locazione, pertanto come operato in altri territori regionali che non presentano i valori della fascia periferica è stata calcolata una fascia media delle fasce presenti considerata assimilabile alla periferia essendo la media di fasce centrali, suburbane o extraurbane.

Tabella 1. Serie storica della media dei canoni minimi di locazione di abitazioni civili in “zona di periferia” nei Comuni ad Alta Tensione Abitativa dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato

Provincia	2016	2017	2018	2019
Piacenza	3,34	3,30	3,26	3,14
Parma	4,83	4,27	4,37	4,27
Reggio Emilia	3,77	3,73	3,73	3,73
Modena	5,19	5,06	5,15	5,39
Bologna	5,31	5,41	5,59	5,71
Ferrara	3,90	3,90	4,00	4,10
Ravenna	4,26	4,21	4,79	4,79
Forlì - Cesena	7,36	7,30	7,24	7,14
Rimini	8,01	7,54	6,71	6,71
Media generale	5,38	5,31	5,32	5,39

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

Note:

- Quotazioni in euro/mq/mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima: è la media dei valori minimi ottenuta considerando tutti i valori minimi in fascia periferica del I semestre dell’anno indicato
- I casi processati per provincia variano da un minimo di 3 (per la provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 37
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 106 casi processati nel complesso

Tabella 2. Serie storica della media dei canoni massimi di locazione di abitazioni civili in “zona di periferia” nei Comuni ad Alta Tensione Abitativa dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato

Provincia	2016	2017	2018	2019
Piacenza	4,58	4,58	4,50	4,40
Parma	6,37	6,13	6,27	6,13
Reggio Emilia	5,26	5,29	5,29	5,29
Modena	6,82	6,82	7,09	7,61
Bologna	7,23	7,21	7,38	7,98
Ferrara	5,33	5,33	5,47	5,57
Ravenna	5,38	5,31	6,09	6,18
Forlì - Cesena	9,41	9,26	9,13	8,99
Rimini	10,61	10,43	9,84	9,84
Media generale	7,19	7,14	7,22	7,51

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

Note:

- Quotazioni in euro/mq/mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima: è la media dei valori minimi ottenuta considerando tutti i valori minimi in fascia periferica del I semestre dell’anno indicato
- I casi processati per provincia variano da un minimo di 3 (per la provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 37
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 106 casi processati nel complesso

Tabella 3. Serie storica della media dei canoni minimi di locazione di abitazioni civili in “zona di periferia” nei Comuni Capoluogo dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato

Capoluogo	2016	2017	2018	2019
Piacenza	3,43	3,38	3,33	3,18
Parma	5,40	4,70	4,70	4,70
Reggio Emilia	4,30	4,30	4,30	4,30
Modena	5,49	5,41	5,60	5,76
Bologna	6,18	6,19	6,62	6,86
Ferrara	3,84	3,84	3,96	4,08
Ravenna	4,68	4,60	5,14	5,14
Forlì	4,80	5,00	4,87	4,73
Rimini	7,74	7,36	6,32	6,32
Media generale	5,68	5,57	5,56	5,65

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

Note:

- Quotazioni in euro/mq/mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima: è la media dei valori minimi ottenuta considerando tutti i valori minimi in fascia periferica del I semestre dell’anno indicato
- 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 4. Serie storica della media dei canoni massimi di locazione di abitazioni civili in “zona di periferia” nei Comuni Capoluogo dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato

Capoluogo	2016	2017	2018	2019
Piacenza	4,65	4,65	4,55	4,43
Parma	6,95	6,85	6,85	6,85
Reggio Emilia	6,20	6,30	6,30	6,30
Modena	7,18	7,28	7,85	8,04
Bologna	8,95	8,74	9,22	10,56
Ferrara	5,32	5,32	5,48	5,60
Ravenna	5,84	5,80	6,52	6,62
Forlì	6,23	6,13	6,07	6,13
Rimini	10,27	10,09	9,34	9,34
Media generale	7,73	7,64	7,78	8,21

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

Note:

- Quotazioni in euro/mq/mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima: è la media dei valori minimi ottenuta considerando tutti i valori minimi in fascia periferica del I semestre dell’anno indicato
- 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 5. Serie storica della media dei canoni minimi di locazione di abitazioni civili in “zona di periferia” negli Altri Comuni ad Alta Tensione Abitativa dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato

Provincia	2016	2017	2018	2019
Piacenza	3,00	3,00	3,00	3,00
Parma	3,70	3,40	3,70	3,40
Reggio Emilia	3,61	3,57	3,57	3,57
Modena	4,92	4,75	4,75	5,06
Bologna	4,64	4,82	4,80	4,83
Ferrara	4,20	4,20	4,20	4,20
Ravenna	3,57	3,57	4,20	4,20
Forlì - Cesena	9,28	9,03	9,03	8,95
Rimini	9,00	8,17	8,17	8,17
Media generale	5,06	5,02	5,05	5,11

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

Note:

- Quotazioni in euro/mq/mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima: è la media dei valori minimi ottenuta considerando tutti i valori minimi in fascia periferica del I semestre dell’anno indicato
- I casi processati per provincia variano da un minimo di 1 (per la provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 21
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 50 casi processati nel complesso

Tabella 6. Serie storica della media dei canoni massimi di locazione di abitazioni civili in “zona di periferia” negli Altri Comuni ad Alta Tensione Abitativa dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato

Provincia	2016	2017	2018	2019
Piacenza	4,30	4,30	4,30	4,30
Parma	5,20	4,70	5,10	4,70
Reggio Emilia	4,99	5,00	5,00	5,00
Modena	6,51	6,42	6,42	7,22
Bologna	5,93	6,05	5,97	6,01
Ferrara	5,40	5,40	5,40	5,40
Ravenna	4,60	4,50	5,37	5,43
Forlì - Cesena	11,80	11,60	11,43	11,13
Rimini	11,83	11,67	11,67	11,67
Media generale	6,59	6,58	6,60	6,73

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

Note:

- Quotazioni in euro/mq/mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima: è la media dei valori minimi ottenuta considerando tutti i valori minimi in fascia periferica del I semestre dell’anno indicato
- I casi processati per provincia variano da un minimo di 1 (per la provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 21
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 50 casi processati nel complesso

Tabella 7. Serie storica della media dei canoni minimi di locazione di abitazioni civili in “zona di periferia” negli Altri Comuni dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato

Provincia	2016	2017	2018	2019
Piacenza	2,67	2,65	2,64	2,62
Parma	2,36	2,24	2,19	2,12
Reggio Emilia	2,63	2,62	2,62	2,62
Modena	3,58	3,57	3,62	3,77
Bologna	3,88	3,92	3,90	3,98
Ferrara	3,11	3,10	3,07	3,06
Ravenna	3,53	3,46	4,24	4,25
Forlì - Cesena	3,68	3,63	3,63	3,63
Rimini	4,73	4,67	4,49	4,48
Media generale	3,24	3,21	3,25	3,27

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

Note:

- Quotazioni in euro/mq/mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima: è la media dei valori minimi ottenuta considerando tutti i valori minimi in fascia periferica del I semestre dell’anno indicato
- Su 289 altri Comuni in 74 è presente la fascia periferica, per gli altri 215 Comuni è stata calcolata la media delle fasce presenti assimilandola alla fascia periferica
- I casi processati per provincia variano da un minimo di 17 (per la provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 48
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 307 casi processati nel complesso

Tabella 8. Serie storica della media dei canoni minimi di locazione di abitazioni civili in “zona di periferia” negli Altri Comuni dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato

Provincia	2016	2017	2018	2019
Piacenza	3,51	3,49	3,49	3,48
Parma	3,16	3,10	3,02	2,92
Reggio Emilia	3,49	3,51	3,51	3,51
Modena	4,94	4,97	5,10	5,51
Bologna	5,02	5,00	4,95	4,99
Ferrara	4,27	4,28	4,30	4,30
Ravenna	4,94	4,73	5,75	5,74
Forlì - Cesena	4,68	4,60	4,59	4,59
Rimini	6,42	6,31	6,11	6,11
Media generale	4,32	4,29	4,35	4,40

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

Note:

- Quotazioni in euro/mq/mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima: è la media dei valori minimi ottenuta considerando tutti i valori minimi in fascia periferica del I semestre dell’anno indicato
- Su 289 altri Comuni in 74 è presente la fascia periferica, per gli altri 215 Comuni è stata calcolata la media delle fasce presenti assimilandola alla fascia periferica
- I casi processati per provincia variano da un minimo di 17 (per la provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 48
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 307 casi processati nel complesso

In conclusione esaminiamo i prezzi di locazione del secondo semestre 2019, da poco pubblicati dal parte dell’Agenzia delle Entrate.

Questi dati confrontati con i medesimi del primo semestre non si differenziano di molto essendo breve il periodo di confronto: si rileva una uniforme stabilità ad eccezione di una differenza pari a 0,5 €/mq/mese in aumento nel valore minimo del capoluogo di Bologna e in diminuzione sempre nel valore minimo degli Altri Comuni ad Alta Tensione Abitativa della Provincia di Ferrara.

In Figura B è rappresentato l’andamento della media dei valori minimi e massimi dei canoni di locazione in fascia periferica di un alloggio tipo di 70 mq nel secondo semestre del 2019 e il loro valore medio nelle suddivisioni territoriali prese in esame.

*Andamento medio dei
canoni di locazione nel II
semestre 2019*

Nei Comuni ad Alta Tensione Abitativa i canoni di locazione dell’alloggio tipo considerato variano tra 532 e 384 €/mese, con un valore medio pari a 458 €/mese.

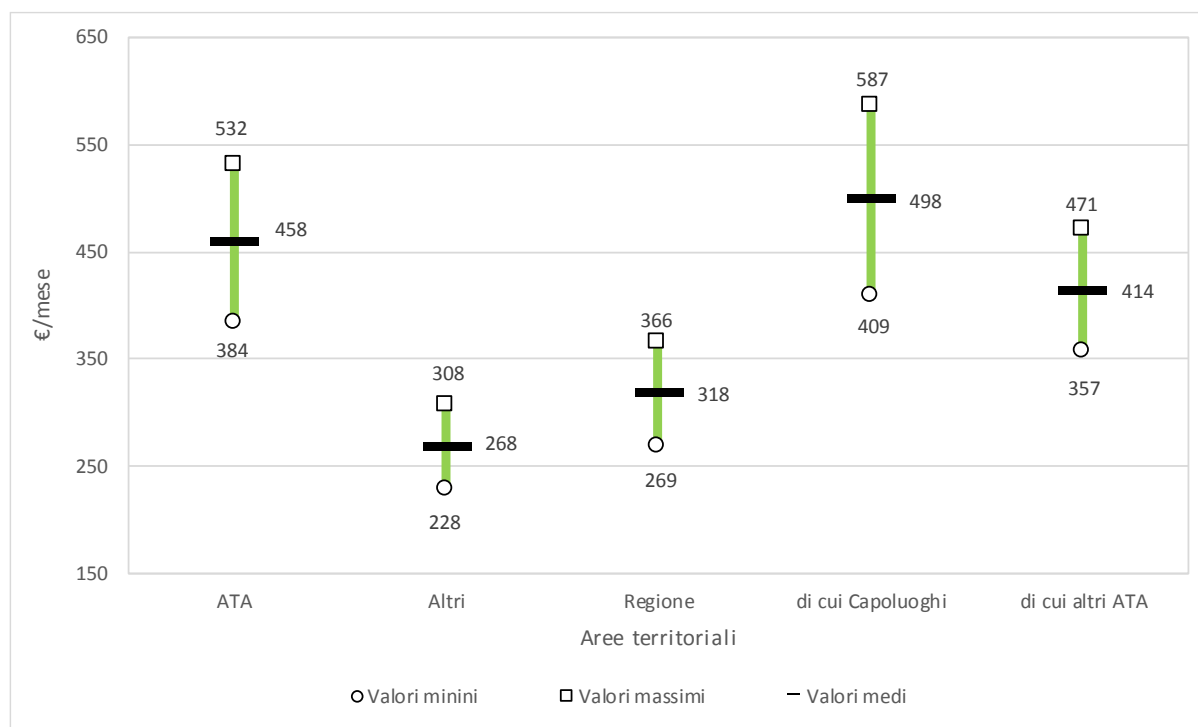
Considerando i soli Comuni Capoluogo si riscontrano i maggiori canoni di locazione che oscillano tra i 587 e i 409 €/mese e un valore medio pari a 498 €/mese.

Negli Altri Comuni ATA i prezzi di compravendita variano tra 471 e 357 €/mese e un valore medio pari a 414 €/mese.

Nei rimanenti territori regionali il prezzo di locazione di un alloggio residenziale di 70 mq in zona periferica diminuisce notevolmente, variando tra il valore massimo di 308 €/mese e il minimo di 228 €/mese, con un valore medio pari a 268 €/mese.

A livello regionale i prezzi medi oscillano tra i 366 e i 269 €/mese, con un valore medio pari a 318 €/mese.

Figura B. Andamento della media dei canoni di locazione di abitazioni civili in “zona periferica” nei Comuni dell’Emilia-Romagna. Media dei valori di minimo e di massimo del secondo semestre 2019 e loro valore medio (valori per abitazione tipo di 70 mq)



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

Note:

- Quotazioni in euro/mese per un alloggio tipo di 70 mq, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima: è la media dei valori minimi ottenuta considerando tutti i valori minimi in fascia periferica del I semestre dell’anno indicato
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 413 casi processati nel complesso (106 per i Comuni ad Alta Tensione Abitativa, di cui: 56 casi per i Comuni Capoluoghi, 50 per gli Altri Comuni ad Alta Tensione Abitativa e 307 per gli Altri Comuni)

Tabella 9. Media dei canoni di locazione di abitazioni civili in “zona di periferia” nei Capoluoghi, nei Comuni ad Alta Tensione Abitativa e negli Altri Comuni dell’Emilia-Romagna- secondo semestre 2019

Province	Comuni ATA		Altri Comuni		Di cui Capoluoghi		Di cui Altri Comuni ATA	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Piacenza	3,14	4,44	2,62	3,48	3,18	4,48	3,00	4,30
Parma	4,43	6,37	2,18	3,01	4,90	7,15	3,50	4,80
Reggio Emilia	3,73	5,29	2,62	3,51	4,30	6,30	3,57	5,00
Modena	5,47	7,65	3,74	5,46	5,93	8,14	5,06	7,22
Bologna	5,92	8,19	4,03	5,07	7,36	11,00	4,83	6,05
Ferrara	4,12	5,60	2,99	4,15	4,20	5,72	3,70	5,00
Ravenna	4,85	6,26	4,23	5,73	5,24	6,74	4,20	5,47
Forlì-Cesena	7,14	8,90	3,63	4,57	4,80	6,20	8,90	10,93
Rimini	6,71	9,84	4,34	6,02	6,32	9,34	8,17	11,67
Media	5,49	7,60	3,26	4,39	5,84	8,38	5,10	6,72

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

Note:

- Quotazioni in euro/mq/mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima: è la media dei valori minimi ottenuta considerando tutti i valori minimi in fascia periferica del I semestre dell’anno indicato
- Su 289 altri Comuni in 74 è presente la fascia periferica, per gli altri 215 Comuni è stata calcolata la media delle fasce presenti assimilandola alla fascia periferica
- I casi processati per provincia variano da un minimo di 1 (per la provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 48
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 413 casi processati nel complesso

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

ELABORAZIONI ART-ER: NOTA METODOLOGICA

Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate pubblica, con cadenza semestrale, le quotazioni immobiliari sostanzialmente dell'intero territorio nazionale, che in virtù delle annuali fusioni comunali superano le 7.900 unità, fornendo stime per le diverse tipologie edilizie delle destinazioni residenziali. Le quotazioni individuano un intervallo di valori medi minimo e massimo, in euro al metro quadro, riferite a 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 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.

I dati OMI sono strutturati in aggregazioni omogenee tra cui:

Fascia

- **Fascia:** rappresenta un'area territoriale con precisa collocazione geografica nel comune e rispecchia una collocazione urbanistica consolidata. Il territorio comunale viene ripartito nelle seguenti fasce: Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Extraurbana

Zona

- **Zona:** Porzione della fascia territoriale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità dei valori di mercato delle unità immobiliari compresi in un intervallo con uno scostamento tra valore minimo e valore massimo, di regola, non superiore al 50%.

Come indicato dall'Agenzia delle Entrate evidenziamo che le quotazioni OMI non possono interdersi sostitutive della stima puntuale del valore del singolo immobile individuando un intervallo di quotazioni in cui più probabilmente ricade il valore medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie.

Elaborazioni ART-ER

Nelle elaborazioni effettuate da ART-ER, consuntabili nelle schede: "Valori di compravendita del mercato immobiliare nel 2019" e "Prezzi dei canoni di locazioni del mercato immobiliare nel 2019", sono stati esaminati i valori di compravendita e i prezzi dei canoni di locazione del mercato immobiliare dei Comuni dell'Emilia-Romagna.

In particolare 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.

Il territorio è stato suddiviso nei Comuni ad Alta Tensione Abitativa (definiti nella delibera CIPE 13 novembre 2003, n. 87/03) di cui Comuni Capoluogo ed Altri Comuni ad Alta Tensione Abitativa che al netto dei primi risultano 30 e negli Altri Comuni del territorio regionale.

La fascia considerata è quella periferica presente in 26 su 30 Comuni ad Alta Tensione Abitativa, nei Comuni Capoluogo e in ulteriori 79 Altri Comuni.

Nei rimanenti territori regionali (pari a 210 Altri Comuni e 4 Comuni ATA) ai fini dell'elaborazione, è stata calcolata una fascia media delle fasce presenti considerata assimilabile alla periferia essendo la media di fasce centrali, suburbane o extraurbane.

Infine, specifichiamo che i casi processati non corrispondono al numero dei Comuni essendo le fasce suddivise in zone nelle diverse tipologie di Comuni considerate le zone sono in numero variabile, siano esse periferiche o altre zone.