

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

<b>PREMESSA .....</b>	<b>5</b>
<b>I. POPOLAZIONE E DOMANDA RESIDENZIALE .....</b>	<b>7</b>
<b>I.1. Entità e andamento della popolazione regionale .....</b>	<b>7</b>
I.1.1. Distribuzione territoriale della popolazione.....	7
I.1.2. Struttura e dinamica delle famiglie .....	14
<b>I.2. Trasformazioni e tendenze demografiche.....</b>	<b>23</b>
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
<b>II. LOCAZIONI, SFRATTI E MISURE DI SOSTEGNO ALL’AFFITTO.....</b>	<b>47</b>
<b>II.1. I canoni di locazione .....</b>	<b>50</b>
<b>II.2. Gli sfratti ed i pignoramenti.....</b>	<b>67</b>
<b>II.3. L’Edilizia Residenziale Pubblica.....</b>	<b>75</b>
<b>III. PARCO ALLOGGI ED ATTIVITA’ EDILIZIA .....</b>	<b>83</b>
<b>III.1. L’attività edilizia secondo i dati ISTAT sulla progettazione.....</b>	<b>83</b>
<b>III.2. Il contesto settoriale: Oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e altre entrate edilizie assimilabili.....</b>	<b>105</b>
<b>III.3. Il patrimonio immobiliare residenziale .....</b>	<b>112</b>
<b>IV. MERCATO IMMOBILIARE E ASPETTI COLLEGATI.....</b>	<b>121</b>
<b>IV.1. L’andamento del mercato immobiliare .....</b>	<b>121</b>
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
<b>IV.2. Gli acquisti con mutuo ipotecario.....</b>	<b>139</b>
<b>IV.3. Andamento e livelli dei prezzi del mercato immobiliare.....</b>	<b>143</b>

### IV.3. Andamento e livelli dei prezzi del mercato immobiliare

Per stimare gli andamenti dei prezzi delle abitazioni, in analogia con l'analisi sulle locazioni condotta al secondo capitolo, in questo paragrafo si utilizzano le medie elaborate sui dati pubblicati dal Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore. I dati sono riferiti ad abitazioni libere, ubicate in immobili nuovi o recenti -non oltre trentacinque anni- in 126 Comuni della Regione, e suddivisi anche in questo caso per tre zone urbane: zona di pregio/centro storico, zona semicentrale e zona periferica. Le quotazioni sono rilevate semestralmente e in questo ambito sono elaborate i soli dati relativi alla Primavera, sono espresse in migliaia di euro al metro quadro e riguardano il periodo compreso tra il 2001 e la primavera 2016. Nell'elaborazione esposta nel seguito, al fine di armonizzare eventuali variazioni "anomale", i valori della primavera sono stati raggruppati in trienni per i quali si sono calcolate le quotazioni medie, fatto salvo il dato della Primavera 2016.

Nelle tabelle IV.14, IV.15 e IV.16, sono riportati i valori così ottenuti per ogni zona di città. Nell'ultima colonna di ogni tabella è indicata la variazione percentuale del prezzo delle abitazioni calcolata tra la quotazione media del 2016 e quella del triennio 2008-2010. In calce è infine fornita una media di riferimento calcolata, senza alcuna ponderazione, sul complesso dei valori di colonna.

**Tabella IV.14. Livelli di compravendita di abitazioni civili in "zona di pregio/centro storico" nei Comuni capoluogo e Altri Comuni selezionati dell'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	2,63	3,23	3,83	4,07	4,10	4,10	0,82
	Altri	1,34	1,49	1,55	1,60	1,62	1,66	3,88
Parma	Capoluogo	3,06	4,63	5,13	5,40	5,23	5,20	-3,70
	Altri	1,42	1,66	1,99	2,04	2,03	2,03	-0,58
Reggio Emilia	Capoluogo	2,54	3,17	3,30	3,50	3,50	3,50	0
	Altri	1,63	1,83	1,90	2,06	2,09	2,08	0,94
Modena	Capoluogo	2,99	4,00	4,43	4,50	4,50	4,50	0
	Altri	1,90	2,12	2,15	2,24	2,26	2,28	1,53
Bologna	Capoluogo	3,55	4,73	5,40	5,53	5,40	5,40	-2,41
	Altri	1,97	2,35	2,64	2,88	2,91	2,93	2,02
Ferrara	Capoluogo	2,05	2,73	3,10	3,93	4,20	4,20	6,78
	Altri	1,34	1,67	1,91	2,03	2,02	2,03	0,13
Ravenna	Capoluogo	2,39	2,63	2,70	2,70	2,87	3,00	11,11
	Altri	1,78	2,34	2,58	2,77	2,93	2,85	2,81
Forlì-Cesena	Capoluogo	2,14	2,63	2,80	2,80	2,80	2,80	0
	Altri	1,77	2,15	2,38	2,71	2,79	2,78	2,32
Rimini	Capoluogo	3,27	4,73	5,53	6,00	6,00	6,00	0
	Altri	2,24	2,84	3,13	3,63	3,71	3,74	2,99
<i>media di riferimento</i>	Capoluogo	2,74	3,61	4,03	4,27	4,29	4,30	0,69
	Altri	1,71	2,05	2,25	2,44	2,48	2,49	1,88

Fonte dati: elaborazione Evert su dati del Consulente Immobiliare

Nota: Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nei semestri relativi ad alloggi liberi in case nuove o alloggi liberi in case recenti (max 35 anni)

Bologna: Zona pregiata precollinare = centro      Zona pregiata precollinare = centro + 10 dall'autunno 2001      Zona pregiata precollinare = centro + 14 dalla primavera 2016      Zona pregiata precollinare e San Mamolo = centro + 10 dall'autunno 2006      Zona San Mamolo = centro + 8 dalla primavera 2016

Rimini: Zona pregiata turistico – balneare = quotazioni centro + 10

**Tabella IV.15. Livelli di compravendita di abitazioni civili in "zona semicentrale" nei Comuni capoluogo e Altri Comuni selezionati dell'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	2,14	2,57	2,80	2,80	2,80	2,10	-25,00
	Altri	1,17	1,25	1,27	1,29	1,28	1,30	0,74
Parma	Capoluogo	2,42	3,43	3,80	4,00	3,93	2,90	-27,50
	Altri	1,18	1,33	1,54	1,57	1,53	1,51	-3,78
Reggio Emilia	Capoluogo	1,94	2,40	2,50	2,47	2,43	2,00	-18,92
	Altri	1,37	1,51	1,55	1,60	1,57	1,55	-3,29
Modena	Capoluogo	2,39	2,93	3,07	3,10	3,10	2,50	-19,35
	Altri	1,62	1,79	1,82	1,84	1,79	1,79	-2,85
Bologna	Capoluogo	3,05	3,87	4,27	4,43	4,13	3,00	-32,33
	Altri	1,69	1,94	2,07	2,19	2,21	2,21	1,02
Ferrara	Capoluogo	1,58	2,03	2,27	2,67	2,70	2,00	-25,00
	Altri	1,09	1,38	1,61	1,67	1,67	1,67	-0,15
Ravenna	Capoluogo	1,67	1,93	2,20	2,30	2,33	1,80	-21,74
	Altri	1,51	1,90	2,05	2,09	2,18	2,17	3,45
Forlì-Cesena	Capoluogo	1,82	2,27	2,40	2,40	2,37	1,90	-20,83
	Altri	1,42	1,66	1,81	1,93	1,96	1,97	2,12
Rimini	Capoluogo	2,54	3,43	3,60	3,80	3,80	2,90	-23,68
	Altri	1,82	2,24	2,38	2,60	2,59	2,59	-0,64
media di riferimento	Capoluogo	2,17	2,76	2,99	3,11	3,07	2,34	-24,55
	Altri	1,43	1,67	1,79	1,87	1,86	1,86	-0,23

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati del Consulente Immobiliare

Nota: Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nei semestri relativi ad alloggi liberi in case nuove o alloggi liberi in case recenti (max 35 anni)

**Tabella IV.16. Livelli di compravendita di abitazioni civili in "zona di periferia" nei Comuni capoluogo e Altri Comuni selezionati dell'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	1,62	1,97	2,13	2,23	2,13	2,10	-5,97
	Altri	1,01	1,08	1,09	1,09	1,09	1,09	0
Parma	Capoluogo	1,88	2,60	2,77	2,90	2,90	3,00	3,45
	Altri	1,04	1,17	1,31	1,36	1,32	1,31	-3,85
Reggio Emilia	Capoluogo	1,43	1,83	2,17	2,17	2,03	2,10	-3,08
	Altri	1,23	1,36	1,39	1,40	1,39	1,38	-1,79
Modena	Capoluogo	1,90	2,37	2,57	2,60	2,57	2,60	0
	Altri	1,44	1,58	1,60	1,60	1,58	1,54	-3,57
Bologna	Capoluogo	2,29	2,83	3,10	3,30	3,10	3,40	3,03
	Altri	1,54	1,72	1,77	1,79	1,79	1,79	-0,09
Ferrara	Capoluogo	1,41	1,63	1,80	1,87	1,93	2,20	17,86
	Altri	0,94	1,19	1,36	1,38	1,39	1,39	0,74
Ravenna	Capoluogo	1,40	1,60	1,73	1,80	1,80	1,90	5,56
	Altri	1,36	1,63	1,76	1,77	1,77	1,76	-0,53
Forlì-Cesena	Capoluogo	1,45	1,70	1,90	1,90	1,90	2,00	5,26
	Altri	1,19	1,38	1,45	1,49	1,50	1,50	0,75
Rimini	Capoluogo	2,02	2,53	2,77	2,90	2,90	3,00	3,45
	Altri	1,55	1,97	2,07	2,80	2,10	2,10	-25,00
media di riferimento	Capoluogo	1,71	2,12	2,33	2,41	2,36	2,48	2,92
	Altri	1,26	1,45	1,53	1,63	1,55	1,54	-5,62

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati del Consulente Immobiliare

Nota: Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nei semestri relativi ad alloggi liberi in case nuove o alloggi liberi in case recenti (max 35 anni)

Secondo il Consulente Immobiliare si rileva come, rispetto alla media regionale del triennio 2010-2012, i prezzi nominali delle abitazioni nei capoluoghi abbiano subito un lieve incremento circa dello 0,7% nelle zone di pregio/centro storico e decrementi medi del 24,6% e del 2,9%, rispettivamente nelle zone semicentrali e periferiche, analogo andamento si rileva anche negli altri Comuni dove le zone centrali registrano un incremento dell'1,9% e le altre due aree un decrementi pari allo 0,2% e al 5,6%. Si rilevano però differenze abbastanza consistenti nell'articolazione territoriale.

Limitatamente appunto alla "zona di periferia", la più interessante ai nostri fini perché contraddistinta da valori mediamente inferiori (da 2.480 euro in media nei capoluoghi ai 1.540 degli altri Comuni) e quindi più facilmente acquistabili, nei capoluoghi si riscontrano variazioni negative a Piacenza (-5,9%) e Reggio Emilia (-3,1%), di contro l'aumento dei prezzi oscilla dal 17,9% di Ferrara al 3,0% di Bologna, mentre a Modena si rileva stabilità.

Per la tipologia esaminata i prezzi del mercato immobiliare della primavera 2016 si distribuirebbero:

- nel caso dei capoluoghi, tra i valori medi di 1.900 euro al metro quadro di Ravenna e i 3.400 di Bologna, con media regionale di 2.480.
- nel caso dell'insieme dei restanti Comuni tra valori medi di 1.900 euro nel piacentino a 2.100 nel riminese, con una media regionale di 1.540.

Dal punto di vista dell'osservatorio ORSA sul sistema abitativo, i prezzi degli alloggi sono prevalentemente utilizzati come un indicatore di organizzazione dei mercati e di articolazione della domanda, piuttosto che in termini di mercato e di valore patrimoniale in senso stretto. In tal senso si propone nel seguito l'analisi dei livelli medi di prezzo di abitazioni nuove in area periferica relativamente alle località della Regione per cui risultano disponibili.

La distribuzione, riportata nella tabella IV.17, è stata effettuata assumendo come base di riferimento i quintili e contempla il raffronto tra le 126 località esaminate dal Consulente Immobiliare in Regione. Nella prima fascia, contraddistinta da prezzi entro il valore di 1.100 €/mq, si collocano per lo più i centri situati in montagna o in bassa pianura mentre, nella fascia superiore, dove si concentrano diversi centri urbani ma non tutti i capoluoghi, si ritrovano le più importanti località della riviera balneare, i Comuni di cintura e quelli della zona ceramica, con prezzi fra i 2.000 ed i 4.000 €/mq in media. Tra questi estremi ricadono oltre il 60 delle località censite, con prezzi compresi tra 1.200 e 1.900 €/mq. Vale sottolineare come, già nella seconda fascia, compaiano Comuni di rilievo per dimensione e dotazione di servizi, geograficamente non periferici nelle rispettive Province se non addirittura centrali. Assumendo come veritiere tali informazioni, si può presumere che alloggi egualmente localizzati e non nuovi, ma in condizioni abitative accettabili, non dovrebbero superare tali valori, ponendo così un'ideale soglia di accesso alla proprietà dell'abitazione in queste località attorno ai centomila euro, se si considera una dimensione media di 80 mq.

Il prezzo di mercato maggiore, pari a 4.000 €/mq si riscontra in Provincia di Ravenna a Milano Marittima, mentre il minore, di 800 €/mq, a Ro in Provincia di Ferrara ed a Rocca San Casciano in Provincia di Forlì-Cesena. Il prezzo mediano e quello medio corrispondono rispettivamente a 1.500 €/mq e a 1.600 €/mq ed in questa fascia si collocano il 10,3% delle località considerate. In particolare si osserva che, per le Province di Piacenza, Ferrara, Ravenna e Rimini non sono presenti Comuni con tale quotazione media indicativa, mentre vi sono compresi quattro Comuni della Provincia di Modena e di Bologna, due di Parma e di Forlì-Cesena ed infine uno di Reggio Emilia. Passando ad esaminare i capoluoghi, in grassetto nella tabella, si rileva che, con prezzi che oscillano tra i 1.700 €/mq di Cesena ed i 3.400 €/mq di Bologna, in quarta fascia sono collocati solo Cesena e Ravenna, mentre i rimanenti Piacenza, Parma, Reggio Emilia, Modena, Bologna, Ferrara, Forlì e Rimini si trovano in quinta fascia, la più elevata.

**Tabella IV.17. Suddivisione in fasce dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in "zona di periferia". Primavera 2016. Comuni capoluogo e in Altri Comuni selezionati dell'Emilia-Romagna.**

Fasce	Valore	PC	PR	RE	MO	BO	FE	RA	FC	RN
1°	0,8						Ro		Rocca San C.	
	0,9	Vernasca					Codigoro Migliarino Portomaggiore		Verghereto	
	1,0	Bettola Gropparello Ponte dell'O.	Bedonia Valmozzola				Copparo Ostellato			
	1,1	Bobbio	Soragna	Brescello San Polo d'E. Villa Minozzo				Massa L. Riolo Terme Solarolo		Novafeltria
2°	1,2	Castel San G.	Borgo Val di T. Fornovo di T.	Bagnolo in P. Cavriago Luzzara	Finale Emilia Medolla San Felice P.		Comacchio	Bagnacavallo		
	1,3		Busseto Salsomaggiore Traversetolo	Novellara	Lama di M. Mirandola	Molinella Vergato	Poggio Renatico		Bagno di R.	Morciano di R. Verucchio
	1,4	Fiorenzuola A.	Colorno Fontanellato Noceto	Guastalla	Pievepelago			Brisighella	Savignano sul R.	
3°	1,5		Sorbolo	Cadelbosco di S.	Campogalliano Fiorano Nonantola Pavullo nel F.	Porreta T.	Cento	Castel Bolognese Lido Adriano Lugo	Forlimpopoli	
	1,6		Collecchio Fidenza	Rubiera	Carpi Castelfranco E. Fanano Spilamberto	Anzola E. Budrio Crevalcore Minerbio			Gambettola San Mauro P.	
4°	1,7			Correggio	Castelnuovo Fiumalbo Maranello Sestola	Granarolo Medicina			<b>Cesena</b>	
	1,8				Sassuolo Vignola	Castel San P. T. Crespellano Ozzano Pianoro San Giovanni in P.		Punta Marina		
	1,9					Calderara di R. Castenaso Imola	Lido delle N.	Faenza <b>Ravenna</b>		Santarcangelo
5°	2,0				Formigine	Castelmaggiore	Porto G.		<b>Forlì</b>	
	2,1	<b>Piacenza</b>		<b>Reggio Emilia</b> Scandiano						Bellaria-Igea.
	2,2						<b>Ferrara</b>			
	2,3					San Lazzaro di S. Zola Predosa	Lido di S.			
	2,4					Casalecchio di R.	Lido degli E.			
	2,6				<b>Modena</b>					Cattolica Misano A.
	2,7								Cesenatico	
	3,0		<b>Parma</b>					Cervia		<b>Rimini</b>
	3,4					<b>Bologna</b>				
	3,9									Riccione
4,0							Milano M.			

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati del Consulente Immobiliare

Nota: Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel periodo relative ad alloggi liberi in case nuove o alloggi liberi in case recenti (max 35 ann).. In verde le località posizionate sul valor medio e sulla mediana.

Qui a seguito si riportano i valori delle medie indicative elaborate sui dati OMI. L'Agenzia delle Entrate pubblica con cadenza semestrale dati relativi agli oltre ottomila Comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie e stati di conservazione nell'ambito della destinazione residenziale. Le quotazioni individuano un intervallo di valori, 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 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.

Si ricorda che l'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizione sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Al fine di ridurre la variabilità campionaria, il territorio è suddiviso in porzioni che esprimono 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 le 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.

Nelle tabelle IV.18, IV.19, IV.20 e IV.21, per i Comuni capoluogo di Provincia, è stata compilata la serie storica delle medie dei valori minimi e massimi relativi al primo semestre di ogni anno, ottenute considerando tutti i valori minimi e massimi riportati 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.

Al primo semestre 2016, secondo OMI, i prezzi di compravendita medi variano tra i 864 euro/mq del minimo della zona suburbana/rurale nel Comune di Ferrara, che per un'abitazione di 70 mq corrispondono a 60.480 euro, ed i 3.700 euro/mq del massimo delle zone centrali di Bologna, che per un'abitazione con le medesime dimensioni determinano un valore di compravendita di 259.000 euro.

Secondo i dati OMI le variazioni tra il 2010 ed il 2016 indicano una diminuzione dei valori immobiliari, più ampia per i valori minimi della zona centrale ed entrambi i valori delle aree suburbane/rurali che decrementano mediamente circa del 19, mentre il valore massimo della zona centrale si attesta intorno al 15%, nelle zone semicentrali per entrambi i valori si registra un calo intorno al 17%. Nella zona periferica si osserva un decremento inferiore rispettivamente intorno al 9% e al 12%.

In questo quadro generale occorre evidenziare i decrementi maggiormente più significativi delle diverse zone: in zona centrale a Parma il decremento dei valori sia minimo che massimo oscilla tra il -36% e il -28%, seguito da Piacenza (circa -31% per il valore minimo), l'unico aumento dei prezzi si registra per il valore minimo di Ravenna, quasi pari al 3%, nella medesima Provincia per i valori massimi si rileva il minor decremento pari circa all'1%.

In zona semicentrale i decrementi maggiori sono segnalati dai prezzi di compravendita di Piacenza circa pari a -30%, si osserva anche una diminuzione intorno a -25% per il prezzo di Parma, in nessun capoluogo per questa fascia si registra un aumento dei prezzi

Passando ad analizzare la periferia si osserva che anche in questo caso sempre Piacenza è la città che registra i maggiori decrementi, 31% per i valori minimi e 24% per quelli massimi, decrementi circa corrispondenti a quest'ultimo si rilevano anche per i valori minimi di Parma e per i massimi di Bologna, in questa zona si rilevano alcuni deboli incrementi il maggiore dei quali lo si osserva nei valori massimi di Forlì pari circa a 2%.

Infine, nella zona suburbana a Piacenza la diminuzione del valore minimo dei prezzi di compravendita raggiunge il -25%, seguita da una diminuzione mediamente intorno al 19% per i valori massimi sempre di Piacenza e per entrambi i valori del capoluogo di Parma, in questa fascia l'unico incremento si registra per il valore minimo anche in questo caso nel capoluogo di Forlì sempre circa pari a 2%.

I valori di stabilità si rilevano in zona semicentrale per i valori massimi del comune di Forlì e in zona suburbana per entrambi i valori di Rimini.

**Tabella IV.18. Serie storica della media dei prezzi di compravendita 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	2.038	2.538	2.038	2.538	2.000	2.513	2.000	2.513	1.500	2.200	1.400	2.050	1.400	2.050
Parma	2.567	3.000	2.700	3.233	2.667	3.533	2.500	3.267	1.900	2.300	1.933	2.300	1.633	2.150
Reggio Emilia	1.600	2.250	1.500	2.150	1.475	2.050	1.475	2.050	1.400	1.925	1.400	1.925	1.350	1.900
Modena	2.300	3.000	2.400	3.100	2.400	3.000	2.200	2.800	2.000	2.700	2.000	2.700	1.900	2.550
Bologna	3.117	4.100	3.117	4.083	3.100	4.083	3.017	3.933	2.750	3.800	2.600	3.700	2.600	3.700
Ferrara	1.700	2.250	1.700	2.350	1.700	2.350	1.675	2.300	1.600	2.400	1.500	2.200	1.450	2.150
Ravenna	1.800	2.550	1.950	2.650	2.000	2.725	1.950	2.600	1.850	2.500	1.825	2.575	1.850	2.525
Forlì	1.875	2.275	1.850	2.275	1.800	2.275	1.725	2.250	1.650	2.200	1.650	2.100	1.550	2.000
Rimini	2.650	4.033	2.650	4.033	2.650	4.033	2.650	4.017	2.500	3.875	2.500	3.775	2.438	3.625
<b>Media generale</b>	<b>2.382</b>	<b>3.200</b>	<b>2.402</b>	<b>3.232</b>	<b>2.388</b>	<b>3.255</b>	<b>2.334</b>	<b>3.170</b>	<b>2.026</b>	<b>2.844</b>	<b>2.000</b>	<b>2.791</b>	<b>1.915</b>	<b>2.703</b>

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

Note:

- Quotazioni in migliaia di euro per mq, 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 IV.19. Serie storica della media dei prezzi di compravendita 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	1.700	2.350	1.700	2.100	1.650	2.100	1.650	2.150	1.300	1.800	1.250	1.775	1.175	1.700
Parma	1.800	2.225	1.900	2.250	1.750	2.125	1.675	1.950	1.425	1.700	1.550	1.900	1.350	1.700
Reggio Emilia	1.210	1.690	1.156	1.620	1.092	1.570	1.068	1.530	990	1.420	990	1.420	986	1.430
Modena	1.675	2.150	1.675	2.125	1.750	2.125	1.700	2.100	1.750	2.267	1.600	2.050	1.600	2.025
Bologna	2.800	3.700	2.800	3.700	2.813	3.713	2.775	3.663	2.644	3.367	2.483	3.078	2.422	3.017
Ferrara	1.450	1.700	1.450	1.700	1.317	1.767	1.300	1.783	1.317	1.783	1.167	1.600	1.150	1.583
Ravenna	1.700	2.300	1.800	2.500	1.800	2.450	1.700	2.250	1.500	2.250	1.500	2.150	1.500	2.100
Forlì	1.600	1.950	1.650	1.950	1.600	1.900	1.500	1.850	1.450	1.850	1.500	1.900	1.450	1.950
Rimini	2.288	3.275	2.288	3.300	2.275	3.275	2.275	3.275	2.213	3.225	2.213	3.175	2.200	3.075
<b>Media generale</b>	<b>2.040</b>	<b>2.728</b>	<b>2.043</b>	<b>2.716</b>	<b>1.965</b>	<b>2.626</b>	<b>1.931</b>	<b>2.583</b>	<b>1.814</b>	<b>2.405</b>	<b>1.760</b>	<b>2.310</b>	<b>1.706</b>	<b>2.247</b>

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

Note:

- Quotazioni in migliaia di euro per mq, 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 IV.20. Serie storica della media dei prezzi di compravendita 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	1.500	1.850	1.500	1.850	1.500	1.850	1.500	1.850	1.038	1.400	1.038	1.400	1.025	1.400
Parma	1.625	1.900	1.725	2.000	1.875	2.200	1.750	2.025	1.350	1.550	1.350	1.600	1.225	1.475
Reggio Emilia	1.300	1.575	1.245	1.500	1.090	1.475	1.045	1.425	1.125	1.550	1.125	1.550	1.125	1.600
Modena	1.494	1.976	1.494	1.979	1.488	1.953	1.482	1.932	1.469	1.869	1.456	1.863	1.438	1.825
Bologna	2.659	3.735	2.653	3.729	2.644	3.721	2.544	3.556	2.306	3.166	2.181	2.863	2.156	2.766
Ferrara	1.194	1.525	1.194	1.525	1.194	1.525	1.188	1.525	1.130	1.510	1.040	1.480	1.040	1.480
Ravenna	1.333	1.683	1.433	1.750	1.367	1.700	1.327	1.642	1.322	1.680	1.342	1.690	1.352	1.690
Forlì	1.450	1.650	1.450	1.700	1.400	1.650	1.400	1.650	1.400	1.683	1.367	1.717	1.383	1.683
Rimini	2.023	2.918	2.050	2.945	2.050	2.945	2.036	2.936	2.027	2.909	2.023	2.836	2.018	2.764
<b>Media generale</b>	<b>1.834</b>	<b>2.492</b>	<b>1.848</b>	<b>2.503</b>	<b>1.837</b>	<b>2.494</b>	<b>1.797</b>	<b>2.432</b>	<b>1.723</b>	<b>2.329</b>	<b>1.677</b>	<b>2.229</b>	<b>1.663</b>	<b>2.177</b>

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

Note:

- Quotazioni in migliaia di euro per mq, 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 IV.21. Serie storica della media dei prezzi di compravendita 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	1.400	1.800	1.400	1.800	1.400	1.800	1.400	1.800	1.050	1.500	1.050	1.475	1.050	1.475
Parma	1.490	1.840	1.550	1.940	1.570	2.100	1.610	2.030	1.300	1.571	1.286	1.543	1.194	1.493
Reggio Emilia	1.008	1.385	960	1.323	935	1.303	895	1.258	884	1.300	884	1.300	888	1.310
Modena	1.313	1.800	1.313	1.800	1.325	1.800	1.325	1.800	1.338	1.800	1.344	1.819	1.300	1.769
Bologna	2.000	2.880	2.000	2.860	2.000	2.860	1.940	2.700	2.180	3.040	1.700	2.600	1.800	2.500
Ferrara	990	1.300	990	1.333	990	1.333	977	1.300	900	1.328	864	1.269	864	1.269
Ravenna	1.655	2.241	1.755	2.314	1.764	2.341	1.646	2.168	1.645	2.186	1.617	2.167	1.638	2.146
Forlì	1.200	1.650	1.250	1.650	1.250	1.650	1.200	1.600	1.250	1.600	1.250	1.600	1.225	1.600
Rimini	1.700	2.000	1.700	2.000	1.700	2.000	1.700	2.000	1.700	2.000	1.700	2.000	1.700	2.000
<b>Media generale</b>	<b>1.503</b>	<b>2.009</b>	<b>1.537</b>	<b>2.038</b>	<b>1.541</b>	<b>2.065</b>	<b>1.496</b>	<b>1.974</b>	<b>1.304</b>	<b>1.762</b>	<b>1.224</b>	<b>1.652</b>	<b>1.213</b>	<b>1.634</b>

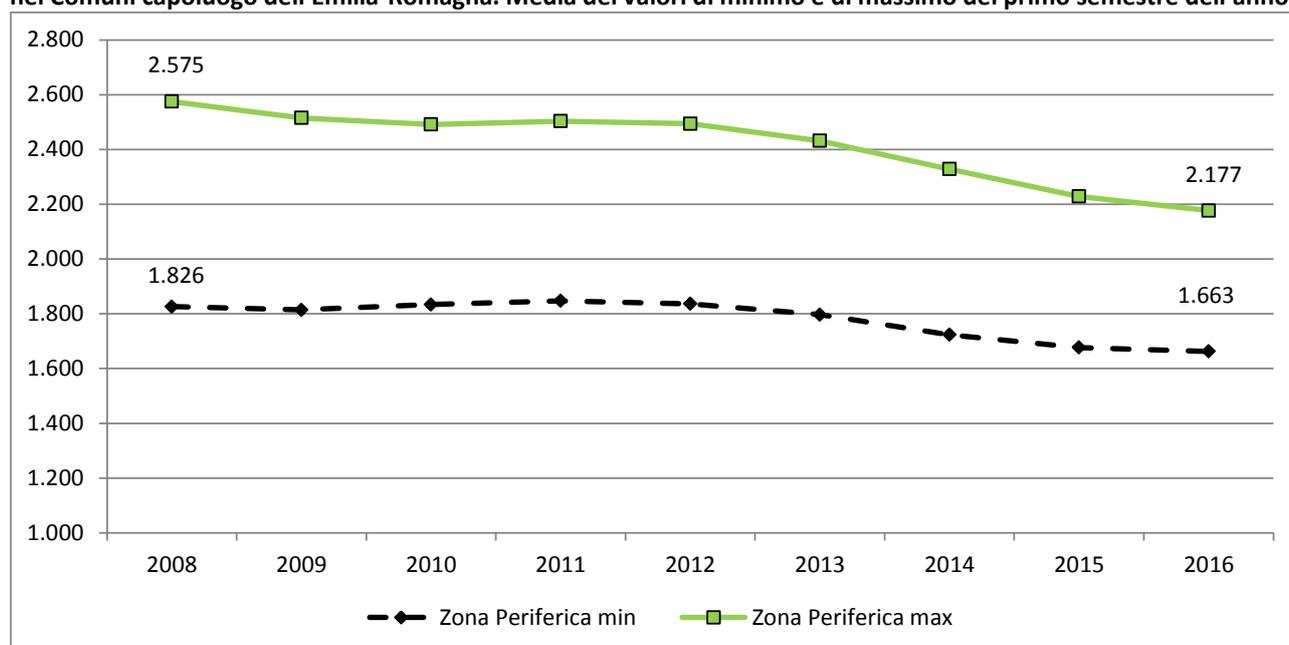
Fonte dati: elaborazione Ervet su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Note:

- Quotazioni in migliaia di euro per mq, 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

Nella figura IV.13 è riportata la serie storica dei valori medi generali ottenuti elaborando i prezzi di compravendita 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 prezzi 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 si evidenzia che gli attuali valori sono inferiori a quelli registrati all'inizio della serie.

**Figura IV.13. Andamento dei valori di riferimento dei prezzi di compravendita 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 migliaia di Euro per mq, 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 IV.22, IV.23, IV.24 e IV.25, 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 Castel San Giovanni Castelvetro Piacentino <i>Fiorenzuola d'Arda</i> Podenzano Rottofreno	BO	Castel San Pietro Terme <i>Castenaso</i> <i>Granarolo dell'Emilia</i> <i>Imola</i> Monterenzio <i>Pianoro</i> San Giovanni in Persiceto <i>San Lazzaro di Savena</i> <i>Sasso Marconi</i> Valsamoggia <i>Zola Predosa</i>	
	PR		Collecchio <i>Fidenza</i> Noceto Salsomaggiore Terme	
RE	<i>Casalgrande</i> <i>Correggio</i> Guastalla <i>Montecchio Emilia</i> <i>Rubiera</i> <i>Scandiano</i>		FE	Argenta <i>Cento</i> Comacchio Copparo
	MO		<i>Campogalliano</i> <i>Carpì</i> <i>Castelfranco Emilia</i> Castelnuovo Rangone Castelvetro di Modena Fiorano Modenese <i>Formigine</i> Maranello Mirandola Pavullo nel Frignano <i>Sassuolo</i> Savignano sul Panaro Vignola	RA
FC			Bertinoro <i>Cesena</i> <i>Cesenatico</i> Forlimpopoli San Mauro Pascoli Savignano sul Rubicone	
		RN	Bellaria Igea Marina <i>Cattolica</i> <i>Riccione</i> 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 riportato per i Comuni capoluogo 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 IV.22. Serie storica della media dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in "zona centrale" nei Comuni campione 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	1.314	1.521	1.314	1.521	1.300	1.521	1.293	1.514	1.208	1.483	1.190	1.470	1.033	1.375
Parma	1.350	1.642	1.383	1.717	1.288	1.713	1.233	1.783	1.188	1.600	1.188	1.600	1.054	1.358
Reggio Emilia	1.267	1.658	1.233	1.600	1.110	1.533	1.070	1.467	1.077	1.458	1.045	1.425	1.027	1.442
Modena	1.269	1.688	1.269	1.677	1.277	1.658	1.283	1.658	1.250	1.621	1.221	1.642	1.213	1.608
Bologna	2.088	2.622	2.078	2.606	2.069	2.606	1.947	2.472	1.834	2.350	1.598	2.050	1.529	1.969
Ferrara	1.108	1.550	1.277	1.758	1.218	1.683	1.202	1.633	1.017	1.392	963	1.388	950	1.388
Ravenna	2.319	3.294	2.406	3.344	2.593	3.671	2.263	3.169	2.138	3.056	2.094	2.944	2.144	2.906
Forlì	1.807	2.457	1.857	2.500	1.836	2.464	1.807	2.436	1.829	2.400	1.821	2.286	1.800	2.243
Rimini	2.642	4.283	2.642	4.283	2.700	4.383	2.830	4.720	2.692	4.400	2.460	3.870	2.420	3.740
<b>Media generale</b>	<b>1.713</b>	<b>2.305</b>	<b>1.739</b>	<b>2.327</b>	<b>1.738</b>	<b>2.351</b>	<b>1.665</b>	<b>2.265</b>	<b>1.613</b>	<b>2.204</b>	<b>1.534</b>	<b>2.070</b>	<b>1.486</b>	<b>1.994</b>

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

Note:

- Quotazioni in migliaia di euro per mq, 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 21
- 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 IV.23. Serie storica della media dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in "zona semicentrale" nei Comuni campione 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	1.150	1.400	1.150	1.400	1.150	1.450	1.150	1.450						
Reggio Emilia	1.170	1.417	1.133	1.417	1.033	1.400	983	1.383	1.030	1.383	1.000	1.350	993	1.350
Modena	1.242	1.667	1.258	1.663	1.229	1.663	1.186	1.614	1.125	1.525	1.125	1.525	1.025	1.400
Bologna	2.033	2.433	2.000	2.400	2.000	2.400	1.933	2.333	2.100	2.500	1.733	2.050	1.675	2.050
Forlì	1.600	2.000	1.600	2.000	1.600	1.950	1.600	2.000						
Rimini	2.967	4.433	2.967	4.433	2.967	4.433	2.967	4.433	2.967	4.433	2.800	3.800	2.700	3.600
<b>Media generale</b>	<b>1.572</b>	<b>2.098</b>	<b>1.572</b>	<b>2.091</b>	<b>1.543</b>	<b>2.089</b>	<b>1.520</b>	<b>2.075</b>	<b>1.887</b>	<b>2.542</b>	<b>1.538</b>	<b>1.933</b>	<b>1.482</b>	<b>1.896</b>

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

Note:

- Quotazioni in migliaia di euro per mq, 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 IV.24. Serie storica della media dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in "zona di periferia" nei Comuni campione 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	1.300	1.650	1.300	1.650	1.300	1.650	1.300	1.650	1.225	1.550	1.125	1.475	925	1.325
Parma	1.225	1.625	1.250	1.625	1.150	1.650	1.200	1.725	1.020	1.317	1.005	1.250	1.000	1.200
Reggio Emilia	1.123	1.481	1.071	1.438	1.028	1.400	985	1.325	984	1.331	950	1.294	956	1.331
Modena	1.072	1.472	1.075	1.475	1.081	1.466	1.068	1.446	1.146	1.525	1.150	1.527	1.105	1.473
Bologna	1.853	2.266	1.829	2.240	1.828	2.238	1.752	2.149	2.002	2.389	1.762	2.144	1.713	2.096
Ferrara	893	1.186	927	1.214	927	1.214	913	1.200	1.090	1.467	967	1.400	983	1.417
Ravenna	1.600	2.206	1.638	2.188	1.743	2.293	1.558	2.075	1.674	2.250	1.624	2.207	1.667	2.257
Forlì	1.825	2.444	1.875	2.525	1.825	2.469	1.794	2.406	1.806	2.388	1.886	2.443	1.879	2.386
Rimini	1.688	2.300	1.688	2.300	1.688	2.300	1.700	2.350	1.688	2.325	2.129	3.221	2.114	3.129
<b>Media generale</b>	<b>1.591</b>	<b>2.026</b>	<b>1.585</b>	<b>2.016</b>	<b>1.587</b>	<b>2.016</b>	<b>1.535</b>	<b>1.953</b>	<b>1.556</b>	<b>1.987</b>	<b>1.541</b>	<b>2.021</b>	<b>1.509</b>	<b>1.982</b>

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

Note:

- Quotazioni in migliaia di euro per mq, 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 IV.25. Serie storica della media dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in "zona suburbana/rurale" nei Comuni campione 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	880	1.100	880	1.100	880	1.100	880	1.100	881	1.106	893	1.121	856	1.094
Parma	1.119	1.425	1.174	1.485	1.093	1.369	1.114	1.425	949	1.278	952	1.270	918	1.227
Reggio Emilia	893	1.154	860	1.114	839	1.111	801	1.064	804	1.086	797	1.073	811	1.101
Modena	970	1.334	970	1.334	981	1.330	1.028	1.382	1.049	1.394	1.047	1.403	1.034	1.388
Bologna									1.487	1.860	1.331	1.683	1.280	1.627
Ferrara	1.011	1.363	1.027	1.377	1.044	1.396	1.025	1.382	1.032	1.375	937	1.290	916	1.261
Ravenna	916	1.281	918	1.289	923	1.284	884	1.233	953	1.310	950	1.300	968	1.325
Forlì	1.309	1.723	1.336	1.773	1.318	1.732	1.305	1.709	1.331	1.735	1.279	1.675	1.282	1.661
Rimini	1.594	2.125	1.594	2.125	1.606	2.194	1.643	2.214	1.688	2.275	1.483	2.008	1.450	1.983
<b>Media generale</b>	<b>1.045</b>	<b>1.404</b>	<b>1.053</b>	<b>1.415</b>	<b>1.054</b>	<b>1.411</b>	<b>1.053</b>	<b>1.409</b>	<b>1.169</b>	<b>1.529</b>	<b>1.111</b>	<b>1.463</b>	<b>1.088</b>	<b>1.436</b>

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

Note:

- Quotazioni in migliaia di euro per mq, 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 7 (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, nei Comuni campione delle Province di Parma, Ferrara e Ravenna non sono presenti zone semicentrali, mentre per quanto attiene alla 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 al 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 prezzi di compravendita medi variano tra gli 811 euro/mq del minimo della zona suburbana/rurale nei Comuni campione della Provincia di Reggio Emilia, che per un'abitazione di 70 mq corrispondono a 56.770 euro, ed i 3.740 euro/mq del massimo delle zone centrali dei Comuni campione della Provincia di Rimini, che per un'abitazione con le medesime dimensioni determinano un valore di compravendita di 261.800 euro.

Secondo i dati OMI le variazioni tra il 2010 ed il 2016 indicano una diminuzione dei valori immobiliari per le zone centrali che decrementano mediamente i valori sia minimi sia massimi circa del 13%. Nelle zone semicentrali per il valore minimo si registra un decremento intorno al 5% e per il valore massimo intorno al 9%. Nelle zone periferiche i valori massimi diminuiscono del 2% e quelli minimi del 5%, infine per la zona suburbana/rurale si registrano aumenti per entrambi i valori, pari a 4% per i minimi e 2% per i massimi.

In questo quadro generale occorre evidenziare i valori maggiormente più significativi delle diverse zone: in zona centrale in Provincia di Bologna la diminuzione dei valori sia minimo che massimo oscilla rispettivamente tra il -27% e il -25%, si registrano decrementi intorno a -21% anche per i valori minimi in Provincia di Piacenza e Parma. In questa fascia non si rilevano aumenti.

In zona semicentrale la diminuzione del valore di compravendita di immobili residenziali oscilla tra i -18% del valore massimo di Rimini e il -4% del valore massimo di Reggio Emilia, non registrando aumenti.

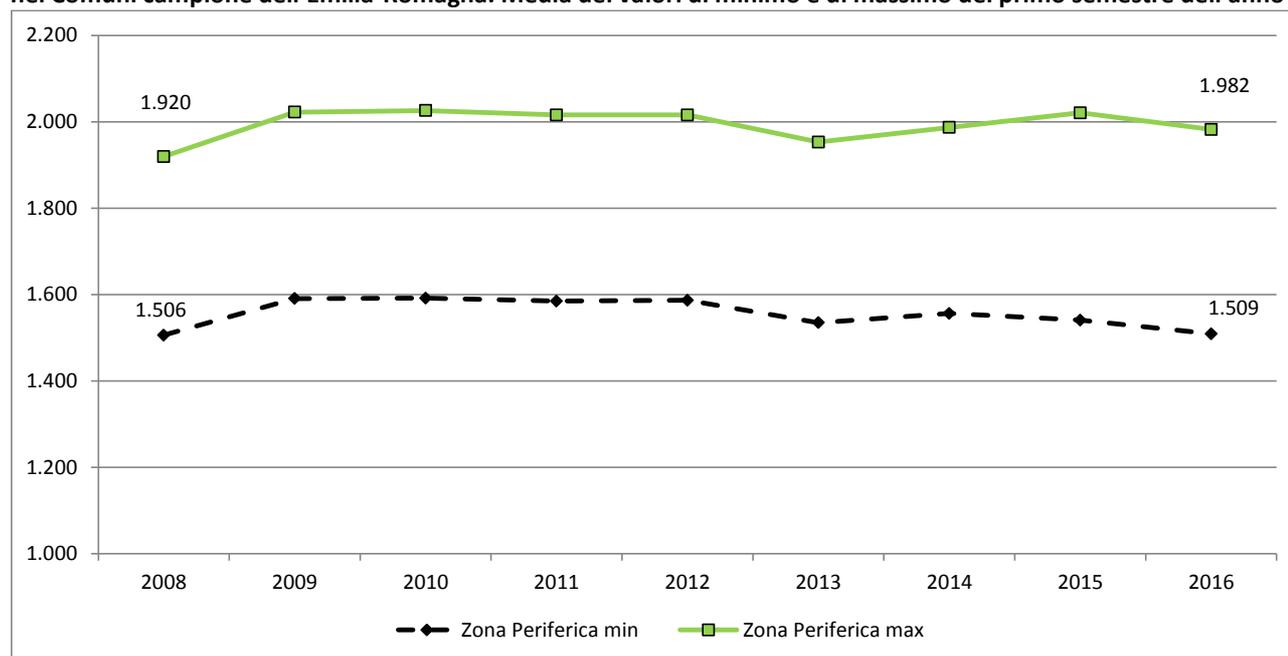
Passando ad analizzare la periferia si osserva che la Provincia di Rimini registra un notevole aumento pari al 25% e al 36% rispettivamente per i valori minimi e massimi, i decrementi maggiori si rilevano in Provincia di Piacenza dove i valori minimi diminuiscono circa del -28% e quelli massimi del -19%.

Infine, nella zona suburbana i maggior incrementi concernono ancora la Provincia di Modena con un aumento pari al 6% dei valori minimi e al 4% di quelli massimi, mentre la diminuzione dei valori dei prezzi di compravendita in Provincia di Parma raggiunge -18% e -14% rispettivamente per i valori minimi e massimi.

Valori pressochè stabili si registrano per i valori minimi della Provincia di Forlì - Cesena in zona centrale (-0,4%), per i valori massimi di Modena in zona periferica (circa 0,1%) e di Piacenza in zona suburbana/rurale (-0,6%).

Nella figura IV.14 è riportata la serie storica dei valori medi generali ottenuti elaborando i prezzi di compravendita 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 valori di compravendita avvenuto tra il 2009 e il 2012, seguito da una diminuzione nel 2013 e da una ripresa fino al 2014, nell'ultimo semestre considerato i prezzi subiscono un leggero calo rispetto al precedente semestre evidenziando altresì valori lievemente superiori a quelli iniziali, in particolare per i massimi: più precisamente il valore minimo di compravendita nel 2016 risulta pari allo 0,2% in più rispetto al medesimo del 2008 e il valore massimo risulta incrementato del 3,3%.

**Figura IV.14. Andamento dei valori di riferimento dei prezzi di compravendita 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 migliaia di euro per mq, 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 IV.26. Media dei prezzi di compravendita 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	Media Min	Media Max
Piacenza	925	1.325	900	1.300	950	1.350	-5,41	-3,77
Parma	1.000	1.200	1.200	1.400	800	1.000	40,00	33,33
Reggio Emilia	956	1.331	973	1.364	840	1.100	13,89	19,85
Modena	1.105	1.473	1.100	1.475	1.117	1.467	-1,51	0,57
Bologna	1.713	2.096	1.828	2.214	1.300	1.670	30,81	25,95
Ferrara	983	1.417	1.000	1.400	975	1.425	2,54	-1,76
Ravenna	1.667	2.257	1.203	1.533	2.015	2.800	-48,69	-56,12
Forlì-Cesena	1.879	2.386	2.275	2.938	1.350	1.650	49,24	53,97
Rimini	2.114	3.129	2.817	4.467	1.588	2.125	58,14	74,85
<i>Media</i>	<i>1.509</i>	<i>1.982</i>	<i>1.582</i>	<i>2.066</i>	<i>1.369</i>	<i>1.821</i>	<i>14,13</i>	<i>12,38</i>

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

Note:

- Quotazioni in migliaia di euro per mq, 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 prezzi di compravendita di abitazioni civili in zona periferica nei Comuni campione al primo semestre del 2016, 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 prezzi di compravendita 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 (-48% per i valori minimi e -56% 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 prezzi di compravendita mediamenti superiori di 50 Euro 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 prezzi di compravendita dei Comuni capoluogo e una differenza tra i prezzi di compravendita dei Comuni ad alta tensione e quelli non sempre positiva ma in costante diminuzione. Nel 2010 si registrava una differenza relativizzata a tutti i Comuni campione pari al 27,5% per i valori medi minimi e al 22,1% per quelli massimi, diminuite nel corso dei sei anni considerati rispettivamente al 14,1% e al 12,4%.

Se si considerano tutti Comuni campione a tale trend fanno eccezione: la Provincia di Rimini che presenta un consistente aumento (circa 20% per i minimi e 26% per i massimi), seguita da Ferrara che presenta valori di crescita inferiori (9% e 16% rispettivamente), Ravenna, Forlì-Cesena e Modena intorno al 2%.

Considerando invece i soli Comuni ad alta tensione l'aumento dei prezzi di compravendita si registra unicamente sempre in Provincia di Rimini (14,8% e 21,6% rispettivamente per i minimi e i massimi), occorre evidenziare che i Comuni ad alta tensione di questa area sono le località balneari di Cattolica e Riccione, seguita da Forlì-Cesena (9% e 4%), anche in questa Provincia tra i Comuni ad alta tensione è compresa una località balneare: Cesenatico.

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 (16,9% per i minimi e 24,2%

per i massimi), anche in questo caso evidenziamo che nell'area considerata è ricompresa la zona marittima dei lidi di Comacchio, seguita da Rimini (8,7% e 10,6%) in questo caso la località balneare considerata è Bellaria Igea-Marina, infine, si rileva un aumento anche in Provincia di Modena pari circa al 10% per i minimi e al 7% per i massimi, in tale zona l'aumento dei prezzi è da imputare probabilmente alla ricostruzione post sisma.

Concludendo la crisi del mercato immobiliare che ha investito l'intero paese, secondo i dati ISTAT raggiungendo il minimo storico alla fine del 2012, ha generalizzato una diminuzione dei prezzi di compravendita, 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 5%.

**Tabella IV.27. Serie storica della media dei prezzi di compravendita 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 dell’anno considerato**

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	1.834	2.492	1.848	2.503	1.837	2.494	1.797	2.432	1.723	2.329	1.677	2.229	1.663	2.177
Altri Comuni (AC)	1.591	2.026	1.585	2.016	1.587	2.016	1.535	1.953	1.556	1.987	1.541	2.021	1.509	1.982
AC Alta Tensione (AT)	1.741	2.179	1.731	2.168	1.723	2.155	1.667	2.088	1.655	2.082	1.624	2.119	1.582	2.066
AC Non Alta Tensione (NAT)	1.303	1.732	1.303	1.723	1.311	1.734	1.274	1.687	1.358	1.798	1.373	1.825	1.369	1.821
(AT-NAT)/AC	27,52	22,05	27,02	22,07	25,94	20,88	25,58	20,54	19,11	14,28	16,29	14,54	14,13	12,38

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

Note:

- *Quotazioni in migliaia di euro per mq, 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 un notevole disallineamento tra i dati di fonte Consulente Immobiliare e di fonte OMI, è stato elaborato il confronto ed valore medio delle quotazioni di dette fonti relative alle abitazioni civili in zona periferica nei capoluoghi di Provincia dell'Emilia-Romagna.

In tabella IV.28 sono riportati i valori medi di compravendita in €/mq ricavati dai dati del Consulente Immobiliare relativi alla primavera 2016, le quotazioni derivanti dalle medie dei prezzi rilevati dall'OMI nel primo semestre 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.

Tra i valori del Consulente Immobiliare e le quotazioni OMI, il divario maggiore, pari a quasi 1.650 €/mq, si rileva a Parma, nelle altre Province la differenza oscilla tra i 969 €/mq di Modena e i 609 €/mq di Rimini. A Forlì e a Ravenna i dati presentano un divario inferiore ai 500 €/mq, la minor differenza si osserva a Ravenna (379 €/mq). Dal confronto risulta evidente la notevole dimensione del disallineamento, che implica una congruente forte cautela nel trarre considerazioni particolari e specifiche. Le valutazioni più generali di andamento e di tendenza rimangono invece essenzialmente confermate.

Valore medio delle differenze assolute paria 2.057, valore mediano pari a 1.767 coincidente con la differenza rilevata a Ravenna, testimoniando l'esistenza di una significativa differenza (40,9% circa in media).

**Tabella IV.28. Riepilogo comparativo delle quotazioni immobiliari 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	2.100	1.213	1.656	888	53,58
Parma	3.000	1.350	2.175	1.650	75,86
Reggio Emilia	2.100	1.363	1.731	738	42,60
Modena	2.600	1.631	2.116	969	45,79
Bologna	3.400	2.461	2.930	939	32,04
Ferrara	2.200	1.260	1.730	940	54,34
Ravenna	1.900	1.521	1.711	379	22,16
Forlì	2.000	1.533	1.767	467	26,42
Rimini	3.000	2.391	2.695	609	22,60
<i>media di riferimento</i>	<i>2.478</i>	<i>1.636</i>	<i>2.057</i>	<i>842</i>	<i>40,94</i>

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

Nota: Quotazioni in euro per mq

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 sono prevalenti i giudizi di stabilità dei prezzi delle abitazioni e si è ridotta la quota di agenti che ne riportano una flessione, sia nel quadro corrente sia in quello atteso nel breve termine, passando dal 54,4% del trimestre precedente al 64%, tale miglioramento riflette particolarmente le aree urbane dell'Italia Centrale dove l'incidenza di risposte di flessione si è pressochè dimezzata.

Il margine medio di sconto sulle quotazioni di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è diminuito e si consolida l'incremento del numero di potenziali acquirenti.

Le principali cause di cessazione dell'incarico da parte delle agenzie sono legate al divario tra prezzi offerti e domandati, anche se la quota di chi segnala proposte di acquisto a prezzi ritenuti troppo bassi per il venditore

si è ridotta, mentre la percentuale di chi segnala che i prezzi richiesti sono ritenuti eccessivamente elevati dai potenziali acquirenti è rimasta pressoché stabile. Anche la quota di agenzie che riconducono la decadenza dell'incarico alla difficoltà degli acquirenti di ottenere un mutuo è risultata sostanzialmente stazionaria rispetto al trimestre precedente.

Il tempo medio intercorso tra l'affidamento del mandato e la vendita dell'immobile è sceso a 8,9 mesi da 9,4 nell'indagine precedente; i tempi medi per la vendita degli immobili rimangono più brevi di circa due mesi nelle aree urbane rispetto alla parte restante del Paese.

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario è salita all'80,2% (dal 77,1% dell'indagine precedente), con andamenti analoghi nelle principali macro aree eccetto che nel Mezzogiorno, dove si è stabilizzata. Anche il rapporto tra prestito e valore dell'immobile è aumentato, il livello più elevato dall'inizio della serie nel 2009.

Le condizioni favorevoli nel mercato del credito, l'incidenza degli acquisti finanziati da mutui e il rapporto medio tra prestito e valore dell'immobile sono ulteriormente aumentati. Le attese degli agenti sono favorevoli sia sull'evoluzione a breve del proprio mercato di riferimento sia su quella di medio termine (due anni) relativa al mercato nazionale.