

VALORI DI COMPRAVENDITA DEL MERCATO IMMOBILIARE ANNO 2019

Compravendite

Questa trattazione analizza i prezzi di compravendita 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.

Per tutte le suddivisioni territoriali in analisi si evidenzia un decremento dei valori sia minimi che massimi con qualche condizione di stabilità.

Decremento dei valori di compravendita

La rappresentazione grafica dell'andamento dei prezzi di compravendita dei Comuni Capoluogo (figura A) dal 2014 al 2019 evidenzia che i valori di mercato delle compravendite sono diminuiti del 9,5%, mentre il numero di compravendite è in costante aumento tranne tra il 2016 e il 2017 dove si rileva un andamento quasi stabile. Nell'ultimo anno della serie considerata il dato provvisorio del numero di compravendite (ultimo dato disponibile al momento della stesura del presente documento) supera del 35,7% il valore del 2014.

Nella figura B è rappresentato il medesimo andamento per gli altri Comuni ad Alta Tensione Abitativa. In questo contesto i prezzi di compravendita dal 2014 al 2018 (al momento della stesura del presente documento non è ancora disponibile il dato relativo al numero di compravendite 2019) diminuiscono del 10,4%, di contro il numero delle compravendite aumenta del 59,5%. A partire dal 2014 e fino al 2016 si evidenzia la diminuzione dei prezzi e l'aumento delle compravendite poi, tra il 2016 e il 2017, il prezzo di mercato delle abitazioni residenziali in zona periferica per questi Comuni diminuisce, mentre le compravendite rimangono quasi stabili. Successivamente il prezzo di compravendita continua a diminuire e il numero di transizioni immobiliari ad aumentare.

Andamento medio dei prezzi di compravendita dal 2016 al 2019

Passiamo ora ad analizzare l'andamento della media dei valori minimi e massimi nei quattro anni considerati (2016-2019) e il loro valore medio nelle suddivisioni territoriali prese in esame, rappresentazione grafica di Figura C.

Nei Comuni ad Alta Tensione Abitativa i prezzi di compravendita variano tra 2.075 e 1.584 €/mq con valore medio pari a 1.830 €/mq. Considerando i soli Comuni Capoluogo si riscontrano i maggiori prezzi di compravendita che oscillano tra i 2.132 e i 1.625 €/mq e valore medio pari a 1.878 €/mq.

Negli Altri Comuni ad Alta Tensione Abitativa i prezzi di compravendita rispetto ai Comuni Capoluogo sono inferiori del 5,6%, per quanto riguarda i

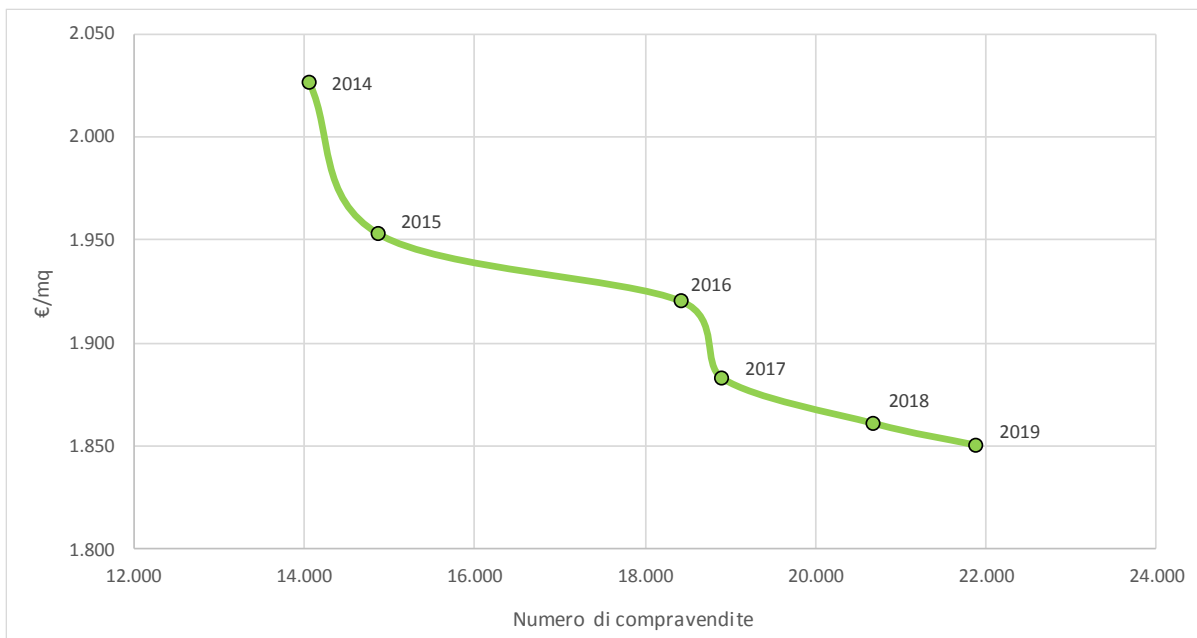
¹ Gli Altri Comuni ad Alta Tensione Abitativa sono: Fiorenzuola d'Arda, Fidenza, Casalgrande, Correggio, Montecchio Emilia, Rubiera, Scandiano, Campogalliano, Carpi, Castelfranco Emilia, Formigine, Sassuolo, Anzola dell'Emilia, Calderara di Reno, Casalecchio di Reno, Castelmaggiore, Castenaso, Granarolo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

valori minimi, e del 6% per quelli massimi, con valori tra i 2.011 e i 1.539 €/mq e valore medio pari a 1.775 €/mq.

Nei rimanenti territori regionali il valore di compravendita degli alloggi residenziali in zona periferica diminuisce notevolmente variando tra il valore massimo di 1.195 €/mq e il minimo di 892 €/mq, con valore medio pari a 1.044 €/mq.

A livello regionale i prezzi medi oscillano tra 1.425 e 1.073 €/mq, con valore medio pari a 1.249 €/mq, risultando superiori di circa il 16% rispetto a quelli degli Altri Comuni, ma con valore massimo inferiore dell'8%, circa, rispetto al valore minimo degli Altri Comuni ad Alta Tensione Abitativa.

Figura A. Andamento dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in “zona periferica” nei Comuni Capoluogo dell’Emilia-Romagna

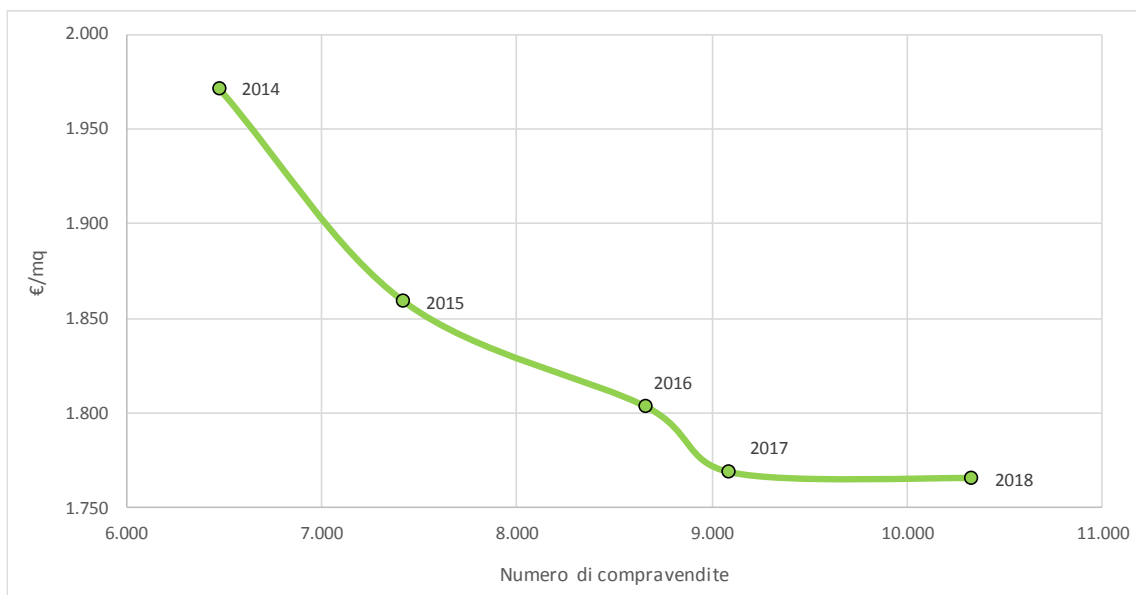


Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI e Volumi di compravendita – Agenzia delle Entrate

Note:

- Quotazioni in 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.
- Il valore delle compravendite dell'anno 2019 è provvisorio

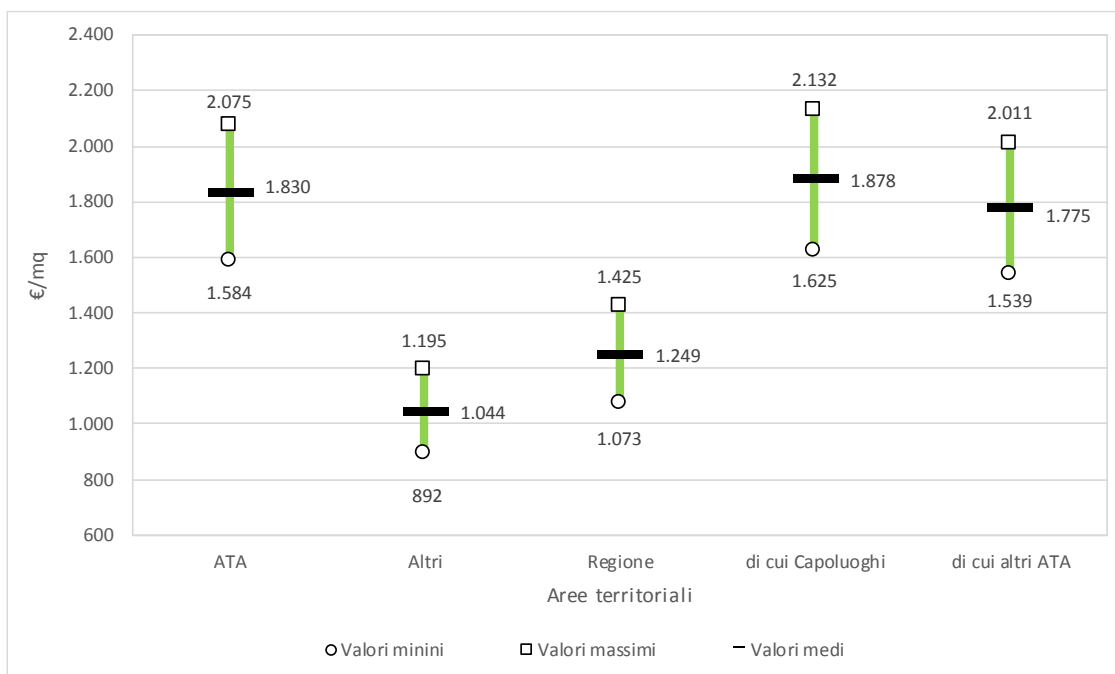
Figura B. Andamento dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in “zona periferica” negli altri Comuni ad Alta Tensione Abitativa dell’Emilia-Romagna



Note:

- Quotazioni in 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.
- Il valore delle compravendite dell’anno 2019 con il dettaglio comunale non è al momento disponibile

Figura C. Andamento della media dei prezzi di compravendita 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



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

Note:

- Quotazioni in 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.
- 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)

Dettaglio provinciale

Passiamo ora ad esaminare il dettaglio a livello provinciale rispetto alle suddivisioni prese in esame nei quattro anni considerati.

Comuni ATA

La media generale dei Comuni ATA, dal 2016 al 2019, rileva un decremento che varia dal 3,2%, per i valori minimi, al 2,7% per quelli massimi. Il calo più consistente dei valori minimi si rileva nella provincia di Parma (14,8%), seguita da Modena (7,6%) e Piacenza (6%), mentre a Reggio Emilia si ha stabilità. Per quanto riguarda i valori massimi, è di nuovo a Parma che si osserva la flessione maggiore (11,5%) seguono poi Rimini (5,1%) e Forlì-Cesena (5%). La stabilità è presente a Ravenna, mentre a Reggio Emilia si osserva un leggero incremento (1,1%) (cfr. tabelle 1 e 2).

Comuni Capoluogo

Passando a considerare i soli Comuni Capoluogo i valori minimi, della media generale, diminuiscono del 3,9% e quelli massimi del 3,4%. Esaminando i singoli capoluoghi il maggior decremento dei valori minimi si riscontra a Modena (11,8%), seguita da Parma (10,2%) e Piacenza (7,3%), mentre a Reggio Emilia, Ravenna e Forlì si rileva stabilità. La diminuzione più consistente dei valori massimi si osserva a Parma (10,2%), seguita da Rimini (5,1%), Piacenza e Modena (4,4%), mentre due lievi incrementi si registrano a Reggio Emilia (1,6%) e Ravenna (2,4%) (cfr. tabelle 3 e 4).

Altri Comuni ATA

La media generale degli Altri Comuni ATA rileva un decremento che varia dal 2,4% per i valori minimi al 2% per quelli massimi. Il maggior decremento dei valori minimi si rileva a Parma (24,2%), seguita da Rimini (5,9%) e Forlì-Cesena (3,8%), mentre a Piacenza, Reggio Emilia e Ferrara si ha stabilità. Per quanto riguarda i valori massimi, è di nuovo a Parma che si osserva la flessione maggiore (14,3%), seguono poi Forlì-Cesena (6,4%) e Rimini (5,2%). La stabilità è presente a Piacenza e Ferrara, mentre a Reggio Emilia e Modena si osserva un incremento pari rispettivamente all'1,1% e al 3,3% (cfr. tabelle 5 e 6).

Altri Comuni

Infine negli altri Comuni si assiste ad una diminuzione del 3,3% del valore minimo della media generale e del 2,8% per il valore massimo. Sempre a Parma si rileva la maggiore diminuzione dei valori minimi (9,7%), seguita da Modena (7,8%) e Ferrara (2,9%) mentre un incremento si rileva a Ravenna (1,7%). Anche per i valori massimi il maggior decremento si osserva a Parma (8,8%), seguita da Modena (4,1%) e Bologna (3,4%) mentre un lieve incremento si rileva a Reggio Emilia (0,5%) (cfr. tabelle 7 e 8).

Segnaliamo che a causa degli eventi sismici avvenuti in provincia di Modena nel 2012: negli anni 2016, 2017 e 2018 i valori di compravendita di alcuni Comuni della provincia non sono disponibili, in dettaglio nella tabella sottoriportata sono indicate con una X le zone i cui valori sono appunto non disponibili.

Valori non disponibili

Comuni	2016	2017	2018
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	
NOVI DI MODENA	X	X	X
RAVARINO	X	X	
SAN FELICE SUL PANARO	X	X	
SAN POSSIDONIO	X	X	X
SAN PROSPERO	X	X	
SOLIERA	X		

Tabella 1. Serie storica della media dei prezzi minimi di compravendita 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	1.000	990	980	940
Parma	1.217	1.037	1.063	1.037
Reggio Emilia	1.007	1.001	1.001	1.007
Modena	1.261	1.228	1.176	1.165
Bologna	1.940	1.917	1.908	1.910
Ferrara	1.033	1.033	1.033	1.017
Ravenna	1.296	1.278	1.283	1.289
Forlì - Cesena	1.893	1.850	1.850	1.843
Rimini	2.189	2.129	2.096	2.086
Media generale	1.617	1.585	1.570	1.565

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

Note:

- Quotazioni in euro per 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
- 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 prezzi massimi di compravendita 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	1.380	1.380	1.360	1.330
Parma	1.450	1.350	1.350	1.283
Reggio Emilia	1.417	1.428	1.428	1.433
Modena	1.638	1.638	1.655	1.626
Bologna	2.422	2.361	2.351	2.367
Ferrara	1.467	1.467	1.467	1.417
Ravenna	1.631	1.606	1.613	1.631
Forlì - Cesena	2.400	2.357	2.321	2.279
Rimini	3.129	3.036	2.979	2.968
Media generale	2.112	2.072	2.061	2.054

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

Note:

- Quotazioni in euro per 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
- 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 prezzi minimi di compravendita di abitazioni civili in “zona di periferia” nei Comuni Capoluogo dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato

Capoluogo	2016	2017	2018	2019
Piacenza	1.025	1.013	1.000	950
Parma	1.225	1.100	1.100	1.100
Reggio Emilia	1.125	1.125	1.125	1.125
Modena	1.438	1.406	1.306	1.269
Bologna	2.156	2.128	2.106	2.113
Ferrara	1.040	1.040	1.040	1.020
Ravenna	1.352	1.322	1.342	1.352
Forlì	1.383	1.367	1.367	1.383
Rimini	2.018	1.968	1.945	1.932
Media generale	1.663	1.631	1.607	1.598

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

Note:

- Quotazioni in euro per 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
- 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 prezzi massimi di compravendita di abitazioni civili in “zona di periferia” nei Comuni Capoluogo dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato

Capoluogo	2016	2017	2018	2019
Piacenza	1.400	1.400	1.375	1.338
Parma	1.475	1.425	1.375	1.325
Reggio Emilia	1.600	1.625	1.625	1.625
Modena	1.825	1.838	1.825	1.744
Bologna	2.766	2.678	2.653	2.684
Ferrara	1.480	1.480	1.480	1.420
Ravenna	1.690	1.670	1.710	1.730
Forlì	1.683	1.667	1.650	1.650
Rimini	2.764	2.682	2.632	2.623
Media generale	2.177	2.134	2.114	2.102

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

Note:

- Quotazioni in euro per 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
- 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 prezzi minimi di compravendita 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	900	900	900	900
Parma	1.200	910	990	910
Reggio Emilia	973	966	966	973
Modena	1.104	1.070	1.061	1.072
Bologna	1.775	1.757	1.757	1.756
Ferrara	1.000	1.000	1.000	1.000
Ravenna	1.203	1.203	1.183	1.183
Forlì - Cesena	2.275	2.213	2.213	2.188
Rimini	2.817	2.717	2.650	2.650
Media generale	1.566	1.534	1.529	1.528

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

Note:

- Quotazioni in euro per 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
- 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 prezzi massimi di compravendita 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	1.300	1.300	1.300	1.300
Parma	1.400	1.200	1.300	1.200
Reggio Emilia	1.364	1.371	1.371	1.379
Modena	1.472	1.461	1.504	1.521
Bologna	2.160	2.119	2.121	2.126
Ferrara	1.400	1.400	1.400	1.400
Ravenna	1.533	1.500	1.450	1.467
Forlì - Cesena	2.938	2.875	2.825	2.750
Rimini	4.467	4.333	4.250	4.233
Media generale	2.040	2.003	2.002	2.000

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

Note:

- Quotazioni in euro per 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
- 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 prezzi minimi di compravendita di abitazioni civili in “zona di periferia” negli Altri Comuni dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato

Provincia	2016	2017	2018	2019
Piacenza	804	797	794	789
Parma	641	625	602	579
Reggio Emilia	725	710	710	712
Modena	903	902	874	833
Bologna	1.081	1.065	1.067	1.056
Ferrara	695	689	686	675
Ravenna	1.187	1.196	1.203	1.207
Forlì - Cesena	1.085	1.075	1.074	1.076
Rimini	1.308	1.299	1.283	1.279
Media generale	907	897	889	877

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

Note:

- Quotazioni in euro per 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
- Su 289 altri Comuni in 79 è presente la fascia periferica, per gli altri 210 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 prezzi massimi di compravendita di abitazioni civili in “zona di periferia” negli Altri Comuni dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato

Provincia	2016	2017	2018	2019
Piacenza	1.056	1.049	1.048	1.047
Parma	867	850	819	791
Reggio Emilia	933	937	938	938
Modena	1.236	1.236	1.225	1.185
Bologna	1.403	1.378	1.372	1.355
Ferrara	1.003	995	990	975
Ravenna	1.650	1.631	1.624	1.619
Forlì - Cesena	1.390	1.369	1.367	1.365
Rimini	1.851	1.821	1.798	1.791
Media generale	1.212	1.200	1.191	1.178

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

Note:

- Quotazioni in euro per 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
- Su 289 altri Comuni in 79 è presente la fascia periferica, per gli altri 210 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 valori di compravendita 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 rilevano alcuni incrementi e decrementi, ma principalmente una certa stabilità.

In Figura D è rappresentato l’andamento della media dei valori minimi e massimi nel secondo semestre del 2019 e il loro valore medio nelle suddivisioni territoriali prese in esame.

Nei Comuni ad Alta Tensione Abitativa i prezzi di compravendita variano tra 2.054 e 1.563 €/mq, con valore medio pari a 1.809 €/mq.

***Andamento medio dei prezzi
di compravendite nel II
semestre 2019***

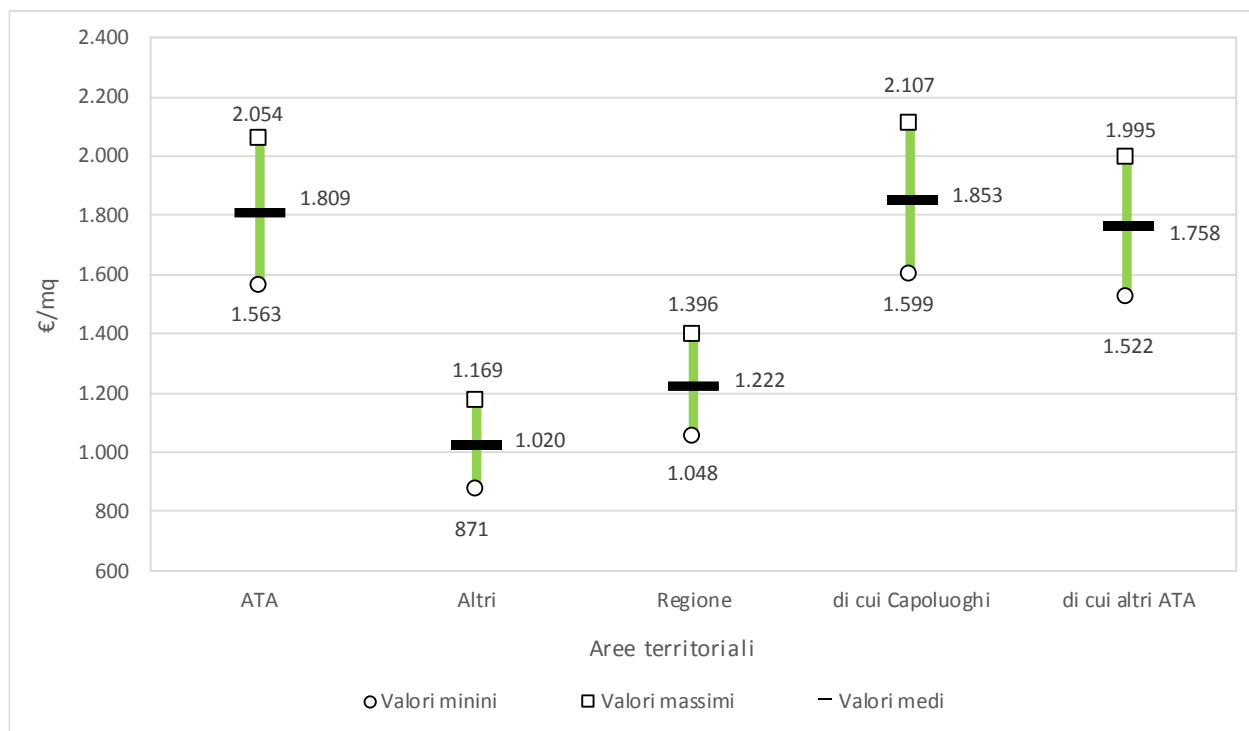
Considerando i soli Comuni Capoluogo si riscontrano i maggiori prezzi di compravendita che oscillano tra 2.107 e 1.599 €/mq e valore medio pari a 1.853 €/mq.

Negli Altri Comuni ATA i prezzi di compravendita variano tra 1.955 e 1.522 €/mq e un valore medio pari a 1.758 €/mq.

Nei rimanenti territori regionali il valore di compravendita degli alloggi residenziali in zona periferica diminuisce notevolmente variando tra il valore massimo di 1.169 €/mq e il minimo di 871 €/mq, con valore medio pari a 1.022 €/mq.

A livello regionale i prezzi medi oscillano tra 1.396 e 1.048 €/mq, con valore medio pari a 1.222 €/mq.

Figura D. Andamento della media dei prezzi di compravendita 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



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

Note:

- Quotazioni in 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.
- 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 e Abitativa e 307 per gli Altri Comuni)

Tabella 9. Media dei prezzi di compravendita 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	940	1.340	788	1.045	950	1.350	900	1.300
Parma	1.063	1.317	579	789	1.125	1.350	940	1.250
Reggio Emilia	1.001	1.428	711	938	1.125	1.625	966	1.371
Modena	1.156	1.629	823	1.170	1.250	1.750	1.072	1.522
Bologna	1.910	2.374	1.050	1.352	2.119	2.697	1.751	2.127
Ferrara	1.000	1.383	659	946	1.020	1.400	900	1.300
Ravenna	1.301	1.656	1.198	1.617	1.372	1.760	1.183	1.483
Forlì-Cesena	1.836	2.236	1.077	1.361	1.383	1.633	2.175	2.688
Rimini	2.086	2.964	1.250	1.754	1.932	2.618	2.650	4.233
Media	1.563	2.054	871	1.169	1.599	2.107	1.522	1.995

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

Note:

- Quotazioni in euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel II semestre del 2019. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia periferica del II semestre 2019
- Su 289 altri Comuni in 79 è presente la fascia periferica, per gli altri 210 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.