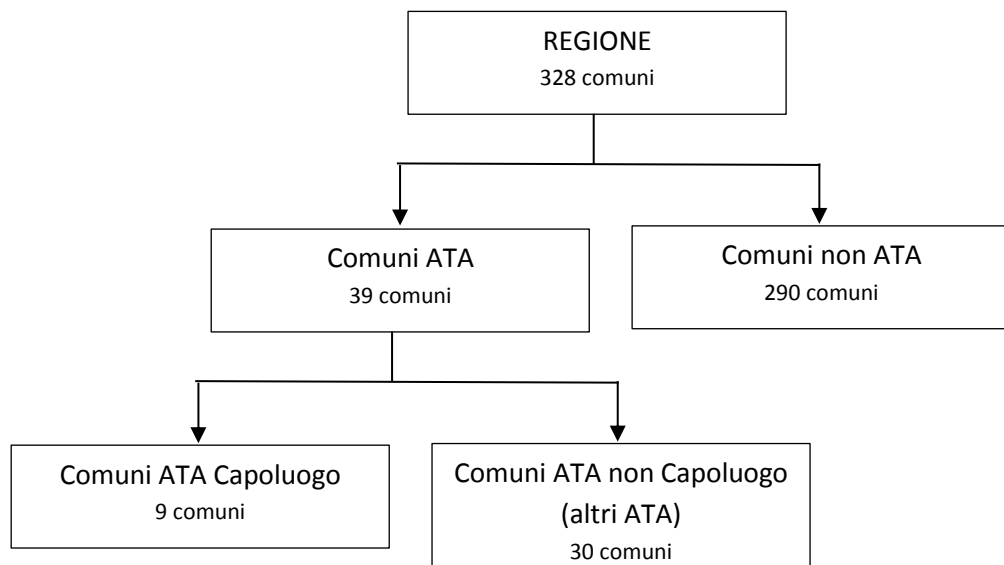


VALORI DI COMPRAVENDITA DEL MERCATO IMMOBILIARE ANNO 2020

I PRINCIPALI RISULTATI DELL'ANALISI

- La pandemia da Covid 19 ha influenzato il mercato immobiliare che precedentemente presentava un decremento nei valori di compravendita ma un incremento nelle transizioni, in particolare nel primo semestre del 2020 le transazioni dei capoluoghi regionali si sono ridotte del 9,2% rispetto al medesimo periodo dell'anno precedente.
- Considerando le quotazioni in euro per metro quadro in fascia periferica nel primo semestre del quinquennio 2016-2020 il valore medio, ottenuto dalla media dei valori minimi e dei valori massimi, nei capoluoghi di provincia è pari a 1.874 (€/mq), seguito dal valore degli altri Comuni ATA pari a 1.771 (€/mq), i rimanenti comuni del territorio regionale presentano un valore medio pari a 1.037 (€/mq).
- I dati appena usciti del secondo semestre 2020 presentano una certa stabilità rispetto al primo semestre ad eccezione di qualche incremento o decremento al massimo pari a 50 €/mq. Anche il confronto con il secondo semestre 2019 presenta una certa stabilità con alcune eccezioni: un decremento del valore massimo a Parma pari a 100 €/mq e un analogo incremento nei valori minimi del capoluogo di Reggio Emilia.



ANALISI DI TREND 2016 -2020

Compravendite

Questa trattazione analizza i prezzi di compravendita delle abitazioni residenziali situate in fascia periferica nei Comuni dell'Emilia-Romagna nel primo semestre del quinquennio 2016-2020, 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 che corrispondono alle 413 zonizzazioni dei 328 Comuni presenti nel territorio.

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, per l'ultimo semestre considerato si rileva un leggero incremento nelle province di Reggio Emilia e Ravenna.

Decremento dei valori di compravendita

La rappresentazione grafica dell'andamento dei prezzi di compravendita dei Comuni Capoluogo (figura A) dal 2014 al 2020 evidenzia che i valori di mercato delle compravendite sono diminuiti dell'8,4%, 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 41,3% il valore del 2014, occorre però evidenziare l'inversione della curva dovuta ad un decremento del 9,2% del numero di transazioni nel 2020 rispetto al 2019. Decremento causato dalla pandemia Covid19 che nel 2020 ha influenzato il mercato non producendo i normali flussi di compravendita.

Andamento medio dei prezzi di compravendita dal 2016 al 2020

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 2019 (al momento della stesura del presente documento non è ancora disponibile il dato relativo al numero di compravendite nel 2020) diminuiscono del 10,5%, di contro il numero delle compravendite aumenta del 65,4%. 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 lievemente a diminuire e il numero di transazioni immobiliari ad aumentare. Non essendo disponibile il dato del 2020 questo andamento non risente della pandemia Covid19.

Passiamo ora ad analizzare la media dei valori minimi e massimi nei cinque anni considerati (2016-2020) e il loro valore medio nelle suddivisioni territoriali prese in esame, rappresentazione grafica di Figura C.

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

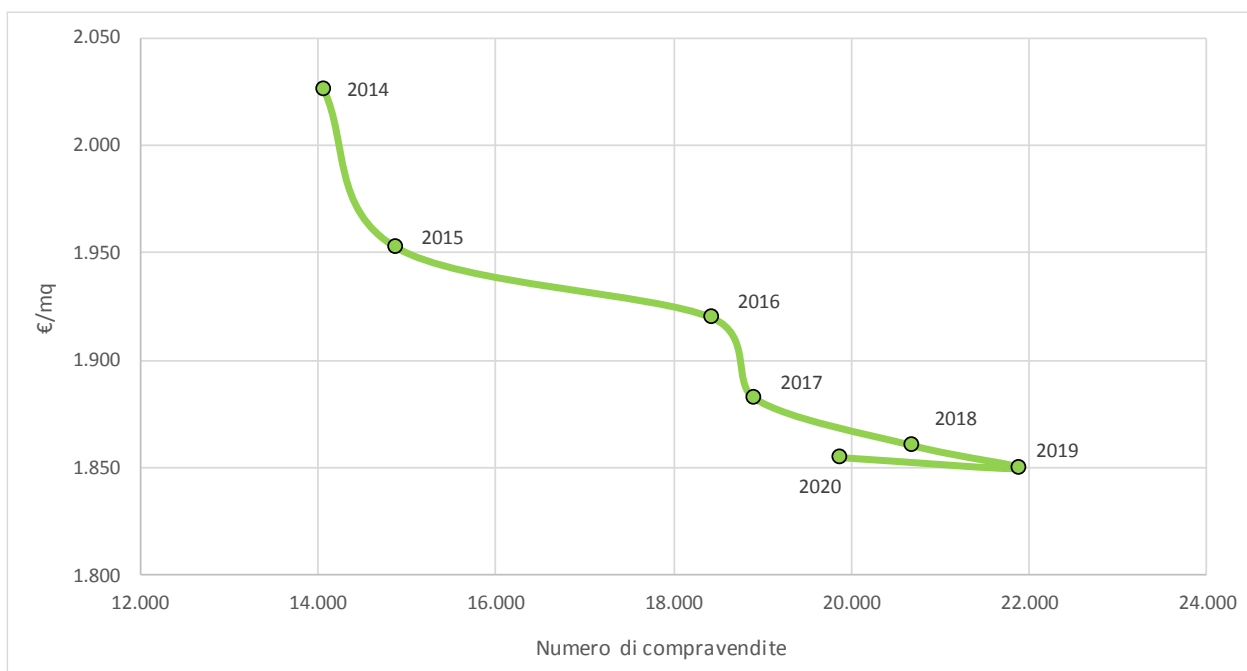
Nei Comuni ad Alta Tensione Abitativa i prezzi di compravendita variano tra 2.071 e 1.579 €/mq con valore medio pari a 1.825 €/mq. Considerando i soli Comuni Capoluogo si riscontrano i maggiori prezzi di compravendita che oscillano tra i 2.128 e i 1.619 €/mq e valore medio pari a 1.874 €/mq.

Negli altri Comuni ad Alta Tensione Abitativa i prezzi di compravendita rispetto ai Comuni Capoluogo sono inferiori del 5,2%, per quanto riguarda i valori minimi, e del 5,7% per quelli massimi, con valori tra i 2.006 e i 1.535 €/mq e valore medio pari a 1.771 €/mq.

Nei rimanenti territori regionali il valore di compravendita degli alloggi residenziali in zona periferica diminuisce notevolmente variando tra il valore massimo di 1.188 €/mq e il minimo di 887 €/mq, con valore medio pari a 1.037 €/mq.

A livello regionale i prezzi medi oscillano tra 1.418 e 1.067 €/mq, con valore medio pari a 1.242 €/mq, risultando superiori di circa il 16% rispetto a quelli degli altri Comuni, ma con valore massimo inferiore del 7,6%, 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

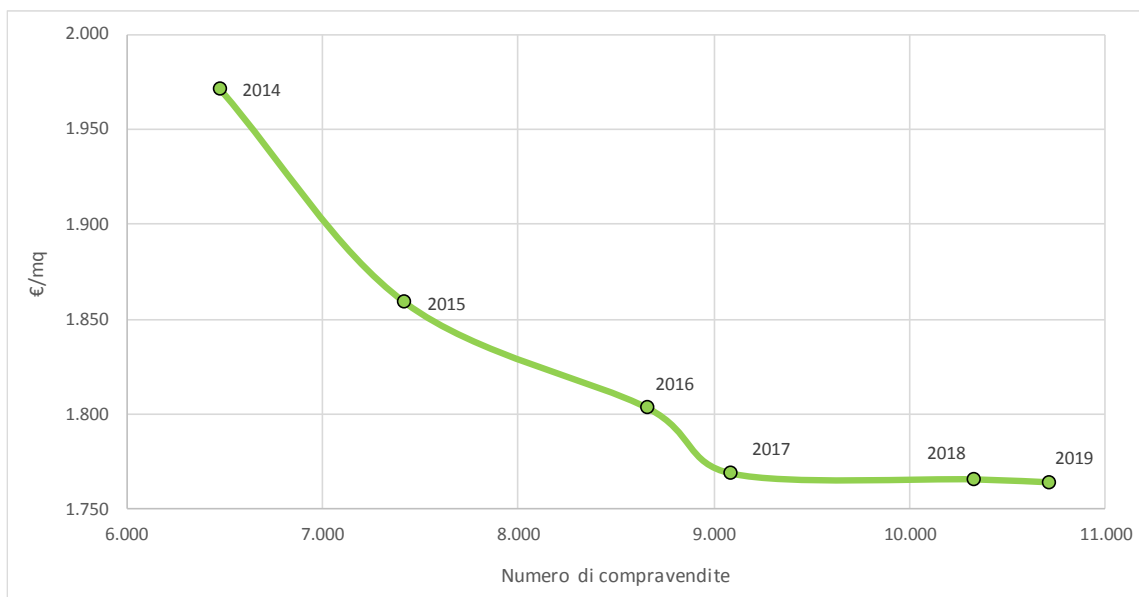


Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati OMI e Volumi di compravendita – Agenzia delle Entrate

Note:

- Quotazioni in euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel primo 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 primo semestre dell'anno indicato.
- Il valore delle compravendite dell'anno 2020 è provvisorio (vedi nota metodologica in calce al documento)

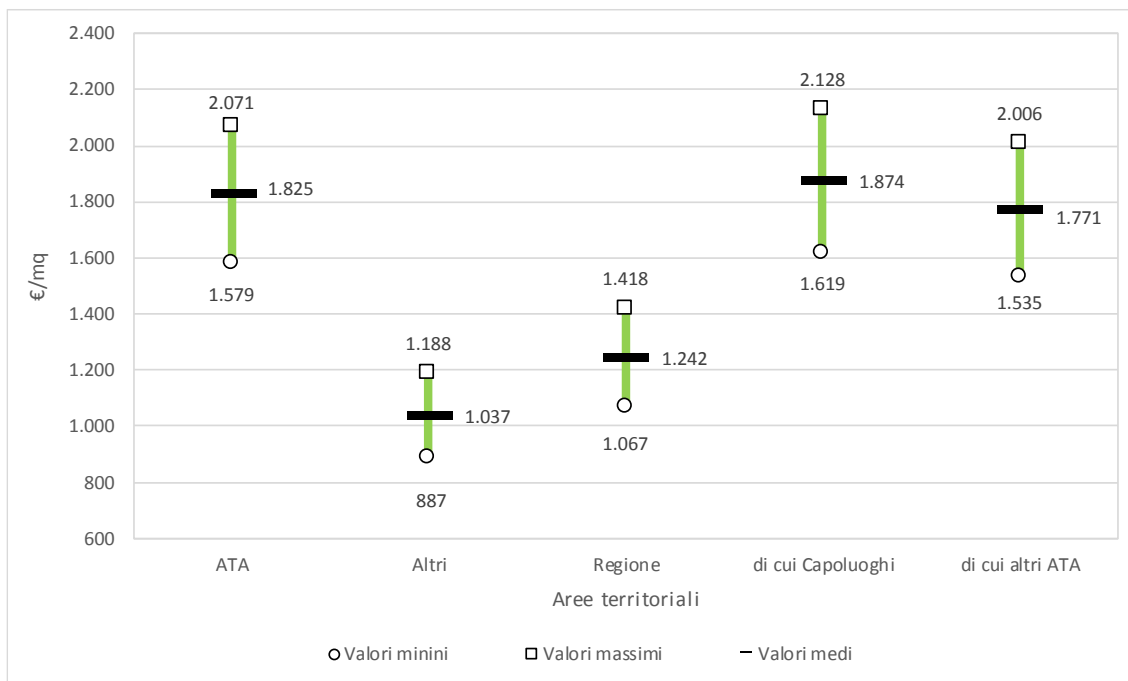
Figura B. Andamento dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in “zona periferica” negli altri Comuni ad Alta Tensione Abitativa dell’Emilia-Romagna



Note:

- Quotazioni in euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel primo 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 primo semestre dell’anno indicato.
- Il valore delle compravendite dell’anno 2020 con il dettaglio comunale non è al momento disponibile

Figura C. 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 2016-2020 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 primo 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 primo 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 cinque anni considerati.

Comuni ATA La media generale dei Comuni ATA, dal 2016 al 2020, rileva un decremento che varia dal 3,6%, per i valori minimi, al 2,7% per quelli massimi. Il calo più consistente dei valori minimi si rileva nella provincia di Parma (20,5%), seguita da Modena (8,4%) e Piacenza (8%), mentre a Reggio Emilia e Ravenna si evidenzia un lieve incremento (pari rispettivamente a 2,6% e 0,9%). Per quanto riguarda i valori massimi, è di nuovo a Parma che si osserva la flessione maggiore (9,2%), seguono poi Forlì-Cesena (7,5%) e Ferrara (6,3%). Sempre a Reggio Emilia e Ravenna si osserva un leggero incremento (pari rispettivamente a 1,1% e 1,5%) (cfr. tabelle 1 e 2).

Comuni Capoluogo Passando a considerare i soli Comuni Capoluogo i valori minimi, della media generale, diminuiscono del 4% e quelli massimi del 2,9%. Esaminando i singoli capoluoghi la situazione non si discosta: il maggior decremento dei valori minimi si riscontra a Parma (18,4%), seguita da Modena (13,1%) e Piacenza (9,8%), mentre si registra un incremento a Reggio Emilia (8,9%) e Ravenna (2,2%) e si rileva stabilità a Forlì. La diminuzione più consistente dei valori massimi si osserva a Parma (6,8%), seguita da Ferrara (6,1%) e Rimini (5,3%), mentre nuovamente si registrano incrementi a Ravenna (4,1%) e Reggio Emilia (3,1%) (cfr. tabelle 3 e 4).

Altri Comuni ATA La media generale degli Altri Comuni ATA rileva un decremento che varia dal 3,1% per i valori minimi al 2,6% per quelli massimi. Il maggior decremento dei valori minimi si rileva a Parma (25%), seguita da Ferrara (10%) e Rimini (7,1%), mentre a Reggio Emilia si ha leggero aumento (0,6%) e a Piacenza stabilità. Per quanto riguarda i valori massimi, è di nuovo a Parma che si osserva la flessione maggiore (14,3%), seguono poi Forlì-Cesena (9,4%) e Ferrara (7,1%). La stabilità è presente a Piacenza, mentre a Modena e Reggio Emilia si osserva un incremento pari rispettivamente al 3% e allo 0,5% (cfr. tabelle 5 e 6).

Altri Comuni Infine negli altri Comuni si assiste ad una diminuzione del 3,8% del valore minimo della media generale e del 3,1% per il valore massimo. La maggiore diminuzione dei valori minimi (8,7%) si rileva a Modena, seguita da Parma (7,6%) e Ferrara (5,5%), mentre un incremento si rileva a Ravenna (0,6%). Per i valori massimi il maggior decremento si osserva a Parma (6,4%), seguita da Ferrara (6,1%) e Modena (4,8%), mentre un lieve incremento si rileva a Reggio Emilia (0,4%) (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 indicati con una X i Comuni i cui valori sono 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 (2016 – 2020) 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	2020
Piacenza	1.000	990	980	940	920
Parma	1.217	1.037	1.063	1.037	967
Reggio Emilia	1.007	1.001	1.001	1.007	1.033
Modena	1.261	1.228	1.176	1.165	1.155
Bologna	1.940	1.917	1.908	1.910	1.915
Ferrara	1.033	1.033	1.033	1.017	992
Ravenna	1.296	1.278	1.283	1.289	1.308
Forlì - Cesena	1.893	1.850	1.850	1.843	1.836
Rimini	2.189	2.129	2.096	2.086	2.079
Media generale	1.617	1.585	1.570	1.565	1.559

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

Note:

- Quotazioni in euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel primo semestre di ogni anno indicato. Media minima: è la media dei valori minimi ottenuta considerando tutti i valori minimi in fascia periferica del primo 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 (2016 – 2020) 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	2020
Piacenza	1.380	1.380	1.360	1.330	1.330
Parma	1.450	1.350	1.350	1.283	1.317
Reggio Emilia	1.417	1.428	1.428	1.433	1.433
Modena	1.638	1.638	1.655	1.626	1.632
Bologna	2.422	2.361	2.351	2.367	2.391
Ferrara	1.467	1.467	1.467	1.417	1.375
Ravenna	1.631	1.606	1.613	1.631	1.656
Forlì - Cesena	2.400	2.357	2.321	2.279	2.221
Rimini	3.129	3.036	2.979	2.968	2.957
Media generale	2.112	2.072	2.061	2.054	2.055

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

Note:

- Quotazioni in euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel primo semestre di ogni anno indicato. Media minima: è la media dei valori minimi ottenuta considerando tutti i valori minimi in fascia periferica del primo 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 (2016 – 2020) 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	2020
Piacenza	1.025	1.013	1.000	950	925
Parma	1.225	1.100	1.100	1.100	1.000
Reggio Emilia	1.125	1.125	1.125	1.125	1.225
Modena	1.438	1.406	1.306	1.269	1.250
Bologna	2.156	2.128	2.106	2.113	2.119
Ferrara	1.040	1.040	1.040	1.020	1.010
Ravenna	1.352	1.322	1.342	1.352	1.382
Forlì	1.383	1.367	1.367	1.383	1.383
Rimini	2.018	1.968	1.945	1.932	1.932
Media generale	1.663	1.631	1.607	1.598	1.597

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

Note:

- Quotazioni in euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel primo semestre di ogni anno indicato. Media minima: è la media dei valori minimi ottenuta considerando tutti i valori minimi in fascia periferica del primo 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 (2016 – 2020) 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	2020
Piacenza	1.400	1.400	1.375	1.338	1.338
Parma	1.475	1.425	1.375	1.325	1.375
Reggio Emilia	1.600	1.625	1.625	1.625	1.650
Modena	1.825	1.838	1.825	1.744	1.763
Bologna	2.766	2.678	2.653	2.684	2.716
Ferrara	1.480	1.480	1.480	1.420	1.390
Ravenna	1.690	1.670	1.710	1.730	1.760
Forlì	1.683	1.667	1.650	1.650	1.633
Rimini	2.764	2.682	2.632	2.623	2.618
Media generale	2.177	2.134	2.114	2.102	2.114

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

Note:

- Quotazioni in euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel primo semestre di ogni anno indicato. Media minima: è la media dei valori minimi ottenuta considerando tutti i valori minimi in fascia periferica del primo 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 (2016 – 2020) 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	2020
Piacenza	900	900	900	900	900
Parma	1.200	910	990	910	900
Reggio Emilia	973	966	966	973	979
Modena	1.104	1.070	1.061	1.072	1.071
Bologna	1.775	1.757	1.757	1.756	1.752
Ferrara	1.000	1.000	1.000	1.000	900
Ravenna	1.203	1.203	1.183	1.183	1.183
Forlì - Cesena	2.275	2.213	2.213	2.188	2.175
Rimini	2.817	2.717	2.650	2.650	2.617
Media generale	1.566	1.534	1.529	1.528	1.517

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

Note:

- Quotazioni in euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel primo semestre di ogni anno indicato. Media minima: è la media dei valori minimi ottenuta considerando tutti i valori minimi in fascia periferica del primo 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 (2016 – 2020) 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	2020
Piacenza	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300
Parma	1.400	1.200	1.300	1.200	1.200
Reggio Emilia	1.364	1.371	1.371	1.379	1.371
Modena	1.472	1.461	1.504	1.521	1.516
Bologna	2.160	2.119	2.121	2.126	2.132
Ferrara	1.400	1.400	1.400	1.400	1.300
Ravenna	1.533	1.500	1.450	1.467	1.483
Forlì - Cesena	2.938	2.875	2.825	2.750	2.663
Rimini	4.467	4.333	4.250	4.233	4.200
Media generale	2.040	2.003	2.002	2.000	1.987

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

Note:

- Quotazioni in euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel primo semestre di ogni anno indicato. Media minima: è la media dei valori minimi ottenuta considerando tutti i valori minimi in fascia periferica del primo 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 (2016 – 2020) 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	2020
Piacenza	804	797	794	789	787
Parma	621	605	583	561	574
Reggio Emilia	725	710	710	712	710
Modena	911	910	880	839	832
Bologna	1.081	1.065	1.067	1.056	1.047
Ferrara	695	689	686	675	657
Ravenna	1.187	1.196	1.203	1.207	1.194
Forlì - Cesena	1.085	1.075	1.074	1.076	1.075
Rimini	1.308	1.299	1.283	1.279	1.267
Media generale	905	895	887	875	871

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

Note:

- Quotazioni in euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel primo semestre di ogni anno indicato. Media minima: è la media dei valori minimi ottenuta considerando tutti i valori minimi in fascia periferica del primo 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 (2016 – 2020) 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	2020
Piacenza	1.056	1.049	1.048	1.047	1.045
Parma	839	822	791	766	785
Reggio Emilia	933	937	938	938	937
Modena	1.247	1.247	1.233	1.193	1.187
Bologna	1.403	1.378	1.372	1.355	1.348
Ferrara	1.003	994	990	975	942
Ravenna	1.650	1.631	1.624	1.619	1.608
Forlì - Cesena	1.390	1.369	1.367	1.365	1.363
Rimini	1.851	1.821	1.798	1.791	1.779
Media generale	1.209	1.197	1.189	1.175	1.172

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

Note:

- Quotazioni in euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel primo semestre di ogni anno indicato. Media minima: è la media dei valori minimi ottenuta considerando tutti i valori minimi in fascia periferica del primo 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

ANALISI DI DETTAGLIO SECONDO SEMESTRE 2020

In conclusione esaminiamo i valori di compravendita del secondo semestre 2020 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 (con valore massimo pari a 50 €/mq), ma principalmente una certa stabilità.

Tali valori se confrontati anche con il secondo semestre del 2019 presentano sempre una certa stabilità, con qualche decremento che raggiunge il massimo valore a Parma pari a 100 €/mq, si segnala invece principalmente un incremento nei valori minimi nel capoluogo di Reggio Emilia pari anch’esso a 100 €/mq.

*Andamento medio dei prezzi
di compravendite nel II
semestre 2020*

In Figura D è rappresentata la media dei valori minimi e massimi nel secondo semestre del 2020 e il loro valore medio nelle suddivisioni territoriali prese in esame.

Nei Comuni ad Alta Tensione Abitativa i prezzi di compravendita variano tra 2.055 e 1.558 €/mq, con valore medio pari a 1.807 €/mq.

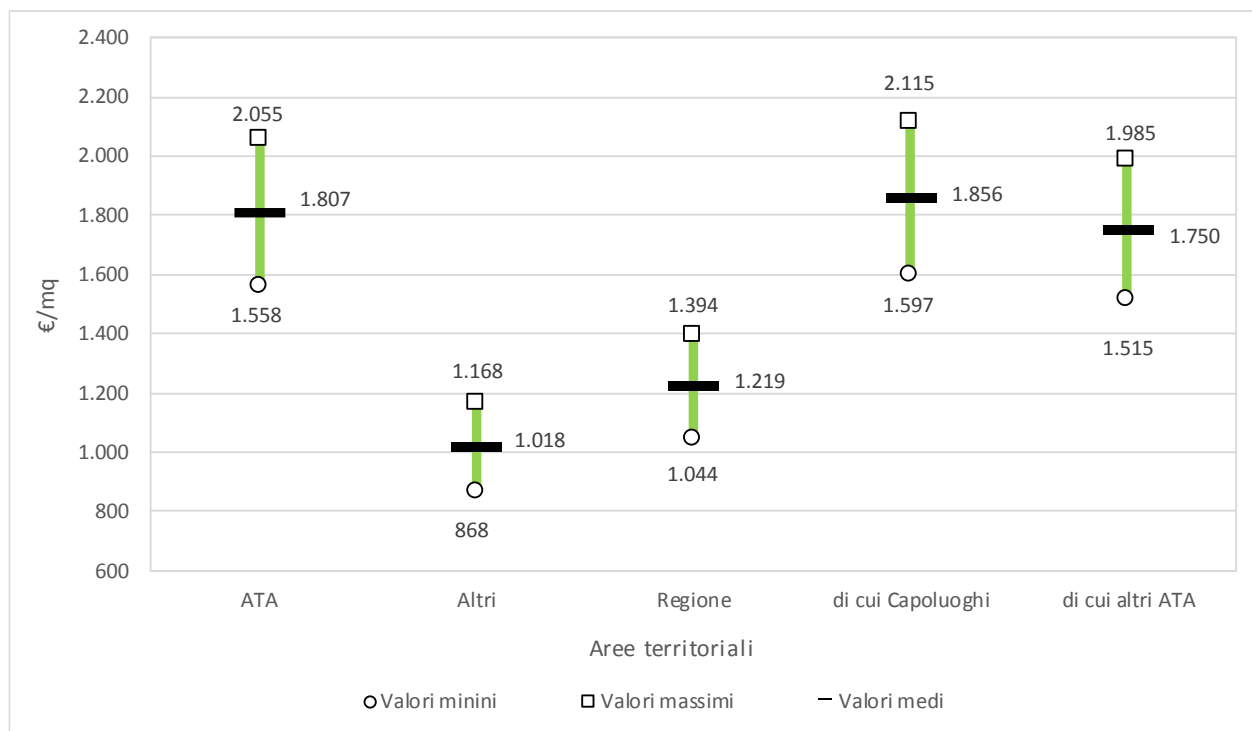
Considerando i soli Comuni Capoluogo si riscontrano i maggiori prezzi di compravendita che oscillano tra 2.115 e 1.597 €/mq e valore medio pari a 1.856 €/mq.

Negli altri Comuni ATA i prezzi di compravendita variano tra 1.985 e 1.515 €/mq e un valore medio pari a 1.750 €/mq.

Nei rimanenti territori regionali il valore di compravendita degli alloggi residenziali in zona periferica diminuisce notevolmente variando tra il valore massimo di 1.168 €/mq e il minimo di 868 €/mq, con valore medio pari a 1.018 €/mq.

A livello regionale i prezzi medi oscillano tra 1.394 e 1.044 €/mq, con valore medio pari a 1.219 €/mq.

Figura D. 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 2020 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 secondo semestre 2020. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia periferica del secondo semestre 2020.
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 412 casi processati nel complesso (106 per i Comuni ad Alta Tensione Abitativa, di cui: 56 casi per i Comuni Capoluoghi, 49 per gli Altri Comuni ad Alta Tensione Abitativa e 307 per gli Altri Comuni). Nel secondo semestre 2020 si ha un caso in meno non essendo presenti i canoni di locazione di una zona periferica del Comune di Sasso Marconi.

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 2020

Province	Comuni ATA		Altri Comuni		Di cui Capoluoghi		Di cui Altri Comuni ATA	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Piacenza	920	1.290	786	1.038	925	1.288	900	1.300
Parma	970	1.267	566	774	1.025	1.325	860	1.150
Reggio Emilia	1.056	1.422	711	937	1.225	1.650	1.007	1.357
Modena	1.149	1.632	831	1.185	1.244	1.769	1.066	1.510
Bologna	1.919	2.408	1.045	1.353	2.128	2.738	1.752	2.145
Ferrara	987	1.367	649	931	1.010	1.390	870	1.250
Ravenna	1.308	1.656	1.183	1.596	1.382	1.760	1.183	1.483
Forlì-Cesena	1.800	2.214	1.072	1.361	1.367	1.617	2.125	2.663
Rimini	2.071	2.950	1.265	1.775	1.923	2.618	2.617	4.167
Media generale	1.558	2.055	868	1.168	1.597	2.115	1.515	1.985

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

Note:

- Quotazioni in euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel secondo semestre del 2020. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia periferica del secondo semestre 2020
- 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 2020" e "Prezzi dei canoni di locazioni del mercato immobiliare nel 2020", 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.

Si segnala inoltre che alcuni dati presenti nelle tabelle del presente documento sono stati oggetto di revisione, rispetto alle precedenti pubblicazioni, alla luce di successive elaborazioni.

L'intervallo temporale base di osservazione è il trimestre, periodo al quale sono associati gli atti di compravendita facendo riferimento alla data di stipula dell'atto. Sono associati, quindi, a un trimestre tutte le compravendite trascritte (già registrate) entro 33 giorni (solari) dalla data di stipula, cioè entro i termini fiscali di registrazione (30 giorni) a cui si aggiungono 3 giorni che tengono conto delle più frequenti circostanze di proroga dei termini.

Periodo di osservazione
Agenzia delle Entrate per ntn

Tutti gli atti di compravendita trascritti oltre tale termine sono recuperati, integrando i dati relativi a ciascun trimestre dell'anno, se trascritti entro il 30 settembre dell'anno successivo la data di stipula. Tutti gli atti trascritti oltre tale termine non saranno conteggiati nelle statistiche ufficiali dell'OMI.

I dati pubblicati nelle Statistiche trimestrali sono pertanto da intendersi provvisori. I dati assoluti definitivi, con il recupero degli atti registrati entro i predetti termini, saranno resi disponibili con la pubblicazione della statistica relativa all'ultimo trimestre dell'anno, con riferimento all'anno precedente. L'aggregazione su base annua dei dati, riportata di norma nei Rapporti annuali, si riferisce alla somma dei dati associati ai singoli trimestri

Testo a cura di Elena Bortolotti (ART-ER S. cons. p.a.)