

IL PATRIMONIO ABITATIVO NEL 2016

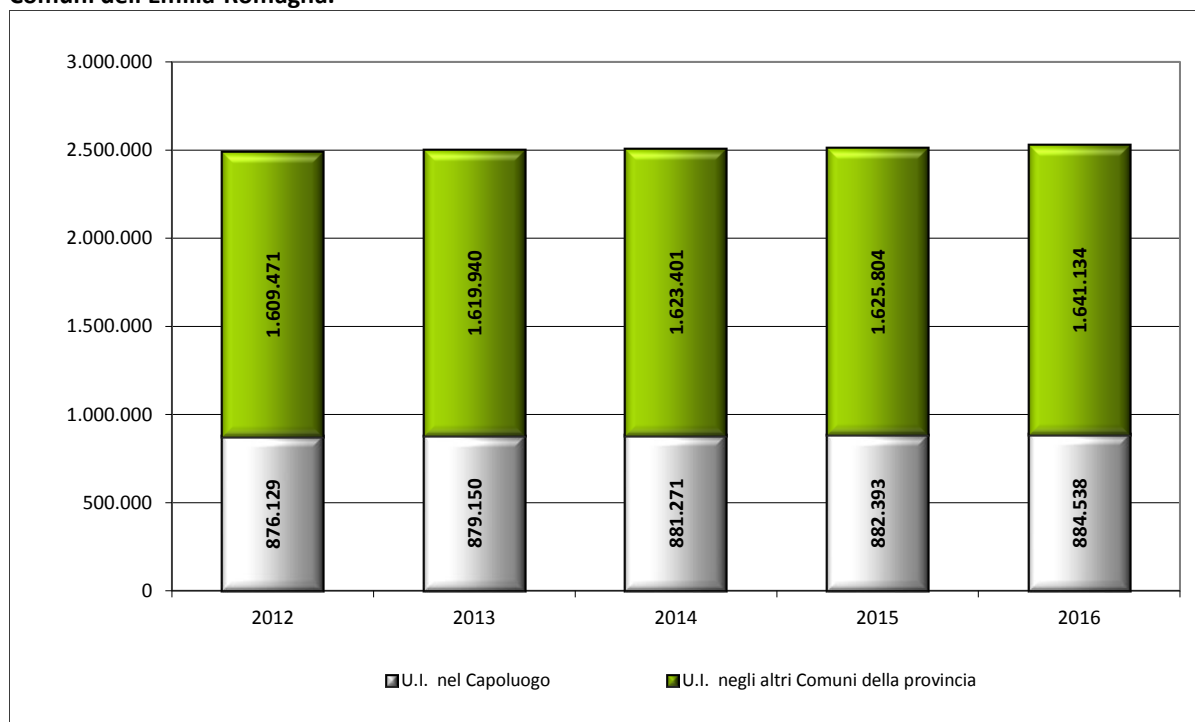
L'entità degli alloggi presenti sul territorio è generalmente prevalentemente conseguenza di interventi edilizi di nuova realizzazione che, a loro volta, potrebbero essere stati interessati da varianti di progetto durante la fase di costruzione. La crisi che il settore edilizio sta attraversando negli ultimi anni ha cambiato tale tendenza generando numerose trasformazioni del patrimonio degli alloggi dovuto ad attività edilizie quali ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni. Altre variazioni riguardanti il numero degli alloggi e la consistenza volumetrica degli immobili possono inoltre derivare da frazionamenti, accorpamenti, cambi di destinazione d'uso, recupero di volumi o di superfici ecc. senza che questi debbano necessariamente prevedere una attività cantieristica significativa. I dati relativi al numero delle unità immobiliari censite negli archivi catastali, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, con la collaborazione della direzione centrale Catasto e cartografia, permettono di analizzare e valutare l'entità e la composizione del patrimonio immobiliare regionale. Lo stock di unità immobiliari stimate in Emilia-Romagna negli anni dal 2012 al 2015, ripartito tra capoluoghi e altri comuni, evidenzia un modesto incremento, come riportato in Figura A. La crescita complessiva registrata nel corso del 2016, è di 17.475 unità, pari allo 0,7% rispetto al 2015 (cfr. tabella 3), mentre nel quinquennio si rileva un incremento di 40.072 unità, pari all'1,6% (cfr. tabella 5). Nel 2016 il patrimonio immobiliare dell'Area del Nord-Est aumenta di 34.288 unità, pari allo 0,5%, si evidenzia che la metà di tali unità corrisponde all'aumento registrato in Regione; in Italia si assiste ad un aumento di 80.206 unità pari al 4%. Nel quinquennio le unità immobiliari del Nord –Est aumentano di 120.744, pari all'1,9%, di cui un terzo relativo all'Emilia-Romagna; mentre a livello nazionale le unità aumentano di 447.171, pari circa all'1,3%.

Come evidenziato dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare nel Rapporto "Statistiche Catastali 2016", occorre far presente come la variazione dello stock di unità immobiliari urbane, da un anno all'altro, possa dipendere da almeno tre fattori:

- Nuova costruzione
- Frazionamenti o fusioni di unità immobiliari esistenti
- Rettifiche dovute a censimenti di unità immobiliari già esistenti, accertamenti, correzioni di errori.

Pertanto le variazioni intervenute nella numerosità dello stock e nelle rendite catastali riguardano tutti i movimenti registrati dagli uffici (quali per esempio la riclassificazioni di unità immobiliari residenziali), occorre interpretare tali valori tenendo conto non solo dei fenomeni economici ma anche amministrativi-fiscali.

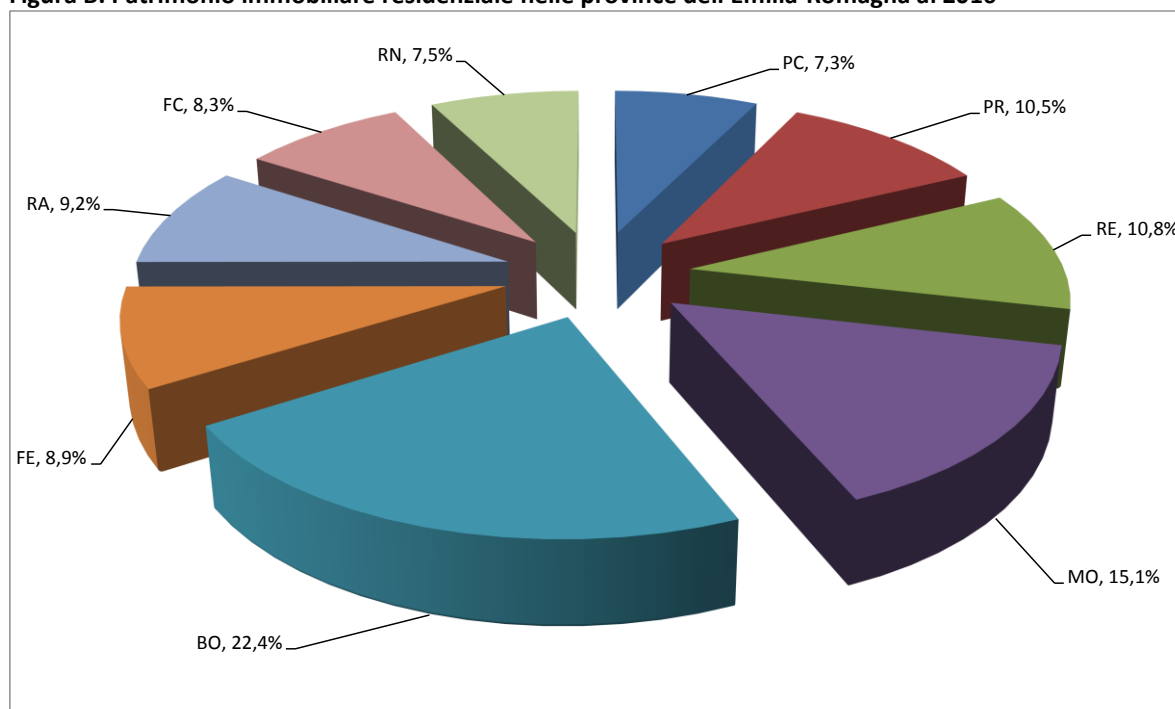
Figura A. Andamento della stima del patrimonio immobiliare residenziale nei Comuni capoluogo e negli altri Comuni dell'Emilia-Romagna.



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

Nella Figura B è rappresentata la ripartizione delle unità abitative a livello provinciale e, come è logico attendersi, poichè il numero delle abitazioni è funzione degli abitanti del territorio, poco meno di un quarto del totale regionale si evidenzia a Bologna, seguito da Modena con il 15%, la minor percentuale pari a poco più del 7% si rileva nelle province di Rimini e Piacenza.

Figura B. Patrimonio immobiliare residenziale nelle province dell'Emilia-Romagna al 2016



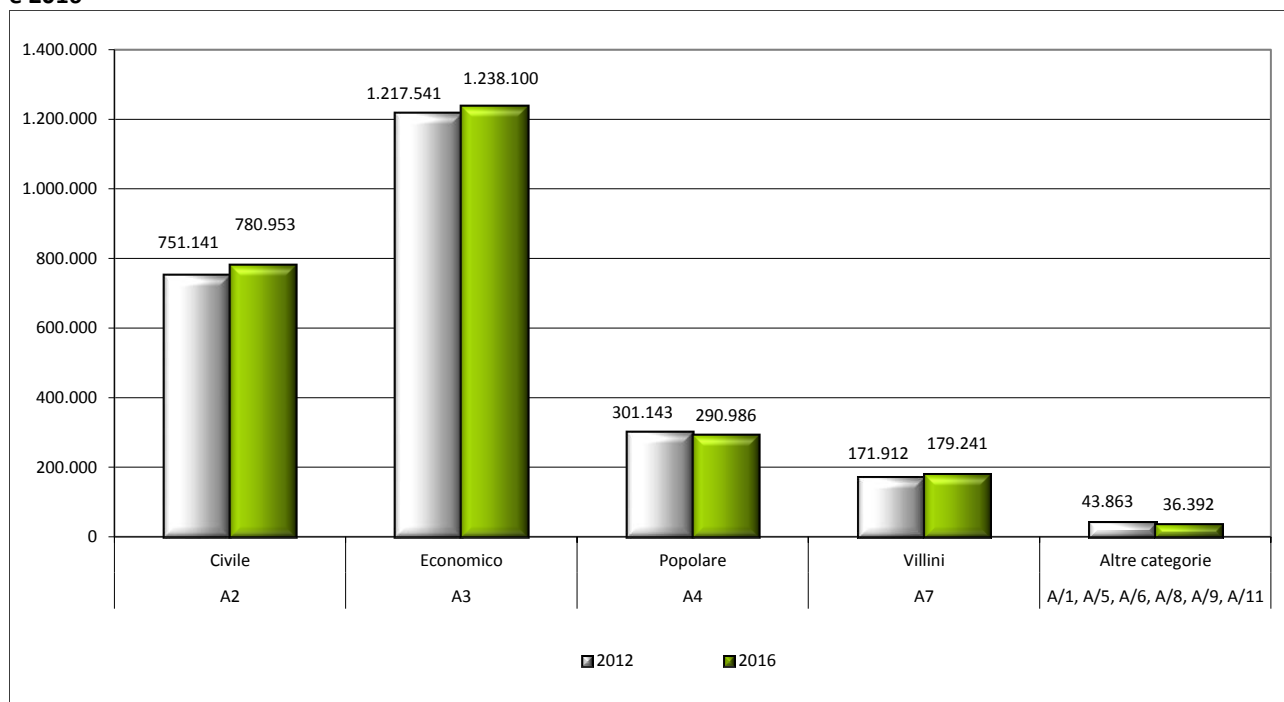
Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

Analizzando in dettaglio i dati relativi al patrimonio immobiliare residenziale nei Capoluoghi per l'anno 2016 le maggiori percentuali di unità immobiliari rispetto al totale regionale, dopo Bologna (25,3%), si riscontrano a Parma (11,9%) e Ravenna (11,5%), chiude la serie il Capoluogo di Piacenza (6,5%). Negli altri Comuni delle Province la maggiore percentuale di abitazioni, sempre dopo Bologna (13,5%), si riscontra a Modena (11,3%), seguita da Reggio Emilia (7,5%) e il valore minore, pari a 4,3%, si rileva a Rimini dove sono esclusi i Comuni dell'Alta Valmarecchia (*le sette Comuni dell'Alta Valmarecchia sono: Casteldelci, Maiolo, Novafeltria, Pennabili, San Leo, Sant'Agata Feltria e Talamello*) tale valore, appunto, è leggermente sottostimato in quanto secondo i dati al 31 dicembre 2015 i sette Comuni dell'Alta Valmarecchia rappresentano lo 0,5% del totale regionale.

In allegato sono riportati i dati relativi al patrimonio immobiliare abitativo nazionale, dell'Area Nord-Est e della Regione con maggior dettaglio (Province, Capoluoghi e altri Comuni) per gli anni 2015 e 2012 (cfr. tabella 2 e tabella 4).

Il rapporto fra l'ammontare degli immobili al 31 dicembre 2016 e il numero delle famiglie residenti risulta pari a 1,27 unità immobiliari pro famiglia, evidenziando che il patrimonio immobiliare in Emilia-Romagna supera il fabbisogno abitativo delle famiglie residenti. Analogo comportamento si riscontra anche nell'Area del Nord-Est e a livello nazionale, dove il rapporto è pari a 1,29. Tale fenomeno di sovradimensionamento del fabbisogno abitativo vede la sua origine sia negli aspetti economici legati alla redditività del patrimonio che nei fenomeni sociali avvenuti negli ultimi cinquant'anni. A livello provinciale il maggior numero di abitazioni pro famiglie lo riscontriamo a Piacenza (1,41), seguita da Ferrara (1,39), Rimini (1,38, anche in questo caso sono esclusi i Comuni dell'Alta Valmarecchia) Parma e Ravenna (1,30), la provincia di Modena con 1,26 è abbastanza in linea con il valore regionale, infine valori inferiori si evidenziano a Forlì-Cesena (1,23), Reggio Emilia (1,20) e Bologna (1,17). Nella Figura C sono riportate le unità immobiliari residenziali secondo le categorie catastali per gli interi territori provinciali al 2012 e al 2016, in figura D tali dati sono relativi ai soli capoluoghi.

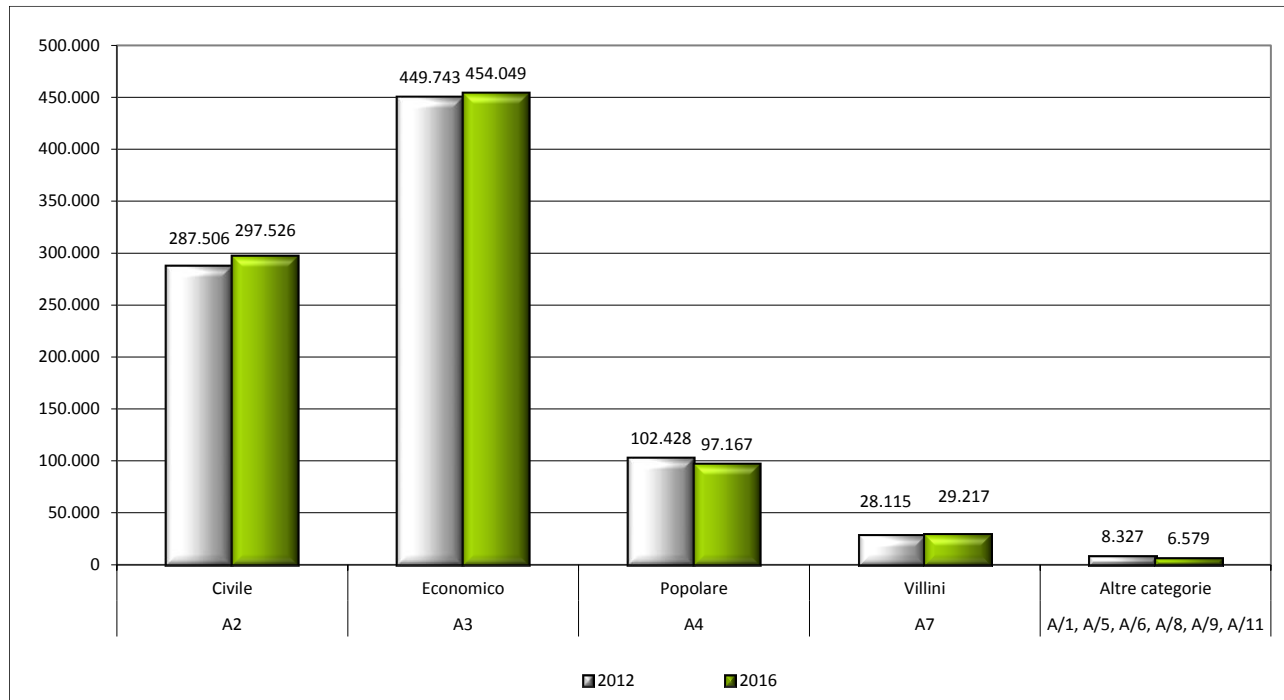
Figura C. Patrimonio immobiliare residenziale per categoria catastale nelle Province dell'Emilia-Romagna. Anni 2012 e 2016



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

Note: Altre categorie comprende: A1 (Signorile), A5 (Ultrapopolare), A6 (Rurale), A8 (Ville)A9 (Castelli e Palzzi), A11 (Abitazioni tipiche)

Figura D. Patrimonio immobiliare residenziale per categoria catastale nei Comuni capoluogo dell'Emilia-Romagna. Anni 2012 e 2016



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

Note: Altre categorie comprende: A1 (Signorile), A5 (Ultrapopolare), A6 (Rurale), A8 (Ville)A9 (Castelli e Palzzi), A11 (Abitazioni tipiche)

Osservando la ripartizione del patrimonio abitativo secondo le categorie catastali, per gli interi territori provinciali e per i soli Capoluoghi, in valore assoluto e in percentuale al 2016 (cfr. tabella 6), risulta evidente come il patrimonio abitativo in Regione sia attualmente classificato per quasi il 78% nelle categorie A/2, abitazioni civili, ed A/3, abitazioni economiche, con netta prevalenza di queste ultime che assommano, da

sole, circa la metà dell'intero patrimonio. Nell'Area del Nord-Est tale valore raggiunge quasi l'80% mentre in Italia è pari circa al 75%. Si ricorda che la categoria A/3 si riferisce ad unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili, mentre la categoria A/2 si riferisce ad unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale. Una valutazione critica riguardante tale classificazione catastale è che quasi la metà delle abitazioni in regione non presenterebbe una dotazione coerente con le aspettative energetiche e prestazionali ritenute adeguate alle attuali esigenze abitative. Tali perplessità sono rafforzate dal fatto che, relativamente al peso percentuale della categoria A/3, esistono forti disparità a livello provinciale: a Bologna circa il 70%, a Rimini oltre il 65%, a Ferrara e Forlì-Cesena circa il 60%, a Parma il 50%, a Ravenna quasi il 40%, a Reggio Emilia e Piacenza quasi il 30% ed a Modena poco più del 20%. Nell'Area del Nord-Est e in Italia il peso percentuale della categoria A/3 oscilla tra il 37 e il 38%. Confrontando comunque le variazioni quantitative delle unità immobiliari ad uso residenziale per categoria catastale, sia per Provincia sia relativamente ai soli Capoluoghi tra il 2016 e il 2012 (cfr. tabella 7), si evidenziano talune trasformazioni tra le quali la riduzione della categoria A/1 (signorile), che comprende un numero estremamente contenuto di alloggi, e la forte contrazione delle categorie A/4 (popolari) e A/5 (ultrapopolare), ridotte di circa quattordicimila unità complessive. Anche la categoria A/6 (rurale) vede una riduzione in valore assoluto, circa 3.112 unità. Crescono le categorie A/2 (civile), A/3 (economico), le più numerose in assoluto come già precedentemente rilevato, ed A/7 (villini). Le categorie A/2 e A/3 registrano le variazioni positive più consistenti con, rispettivamente, circa 29.812 e 20.559 unità.

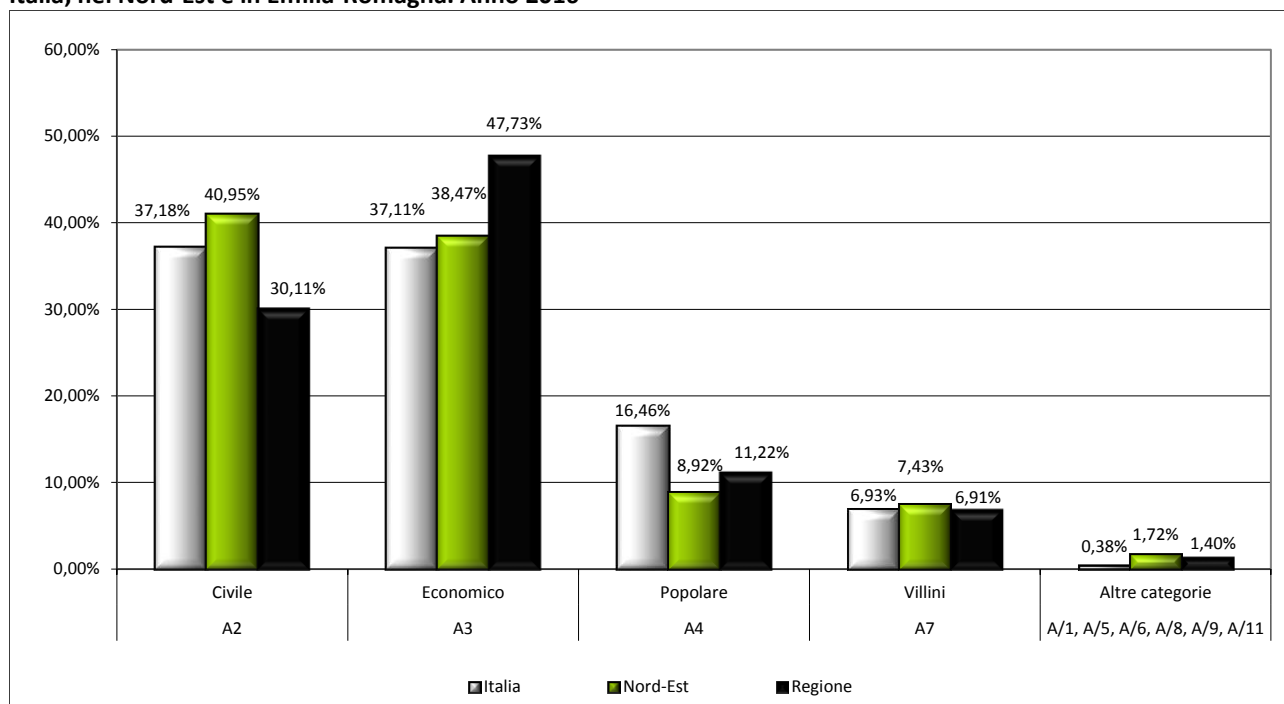
Nell'Area del Nord-Est, oltre all'aumento delle categorie A/2, A/3 e A/7, si evidenziano aumenti anche nelle categorie: A1 (signorile: 1.583 unità), A/9 (castelli e palazzi: 166 unità) e A/11 (abitazioni tipiche: 1.152 unità), per quest'ultima categoria si rileva un aumento anche a livello nazionale pari a 1.287 unità.

La disamina dei dati fa emergere differenze territoriali riscontrabili per alcune specifiche categorie: in particolare, nelle variazioni interessanti le categorie A/2, ed A/3, Bologna si distingue per la forte prevalenza di incremento di entrambe, seguita da Ravenna nella categoria A/2 e Forlì-Cesena nella A/3, il maggior incremento della categoria A/2 si riscontra a Parma, mentre l'incremento più basso si registra in Provincia di Ferrara, mentre per la A/3 in Provincia di Modena, il maggior incremento nella categoria A/7 si rileva a Reggio Emilia, mentre tutte le Province presentano diminuzioni per le categoria A/4 e A/5, infine per la categoria A/6 solo Bologna presentano un incremento pari a 4 unità.

La Figura E permette di comparare l'andamento nazionale con quello dell'Area del Nord-Est e della Regione per le categorie maggiormente rappresentative (A/2, A/3, A/4 e A/7) ed evidenzia che la composizione del patrimonio per categorie catastali per la Regione è in linea con l'andamento nazionale e del Nord-Est per quanto riguarda il rapporto di intensità di unità abitative per categoria catastale. Rispetto all'Area del Nord-Est in Emilia-Romagna si riscontrano valori superiori per le categorie A/3 e A/4, inferiori per la categoria A/2, mentre confrontando i valori regionali con quelli nazionali si evidenziano valori superiori per la categoria A/3 e inferiori per le categorie A/2 e A/4.

In tutti i territori considerati il maggior numero di unità abitative è rilevato nelle categorie A/3 e A/2, che da sole rappresentano il 74,3% del patrimonio in Italia, il 79,4% nel Nord-Est e il 77,8% in Emilia-Romagna, seguono le categorie A/4 e A/7 che assieme rappresentano il 23,4% a livello nazionale, 16,3% nel Nord-Est e il 18,1% a livello regionale.

Figura E. Patrimonio immobiliare residenziale: confronto tra valori percentuali sul totale per categoria catastale in Italia, nel Nord-Est e in Emilia-Romagna. Anno 2016



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

Note: Altre categorie comprende: A1 (Signorile), A5 (Ultrapopolare), A6 (Rurale), A8 (Ville) A9 (Castelli e Palzzi), A11 (Abitazioni tipiche)

A livello nazionale è utile richiamare alcune informazioni pubblicate sulla rivista telematica Fisco Oggi in base ai dati prodotti dall'Ufficio Statistiche e Studi della Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare con la collaborazione della Direzione Centrale Catasto e Cartografia.

Le unità immobiliari censite nelle categorie catastali del gruppo A, dalla categoria A/1 alla A/11 con eccezione della A/10 (uffici e studi privati), sono il gruppo di immobili più numeroso e ammontano a 34,9 milioni, circa 80mila unità in più di quelle rilevate con riferimento al 2015.

Tra queste, più del 75% è costituito da abitazioni economiche (categoria A/3) e civili (categoria A/2), quota che supera il 90% se si aggiungono le abitazioni popolari (A/4), mentre il restante 10% è frazionato tra le altre categorie del gruppo.

La rendita associata alle abitazioni, per il 92% attribuibile a persone fisiche, risulta di circa 16,9 miliardi di euro, 83 milioni in più rispetto al 2015. In termini di rendita, la quota di abitazioni delle persone non fisiche (enti, società, fondazioni, ecc.) supera il 20% per le abitazioni signorili (A/1) e assume particolare rilievo, quasi il 60%, per le abitazioni di maggior pregio (A/9).

La superficie media delle abitazioni censite negli archivi è pari a circa 117 mq, scende sotto i 100 solo per quelle in categoria A/4, A/5, A/6 e A/11, sfiora i 300 mq per le unità in categoria A/1 e raggiunge 655 mq per le unità censite in A/9.

Tabella 1. Patrimonio immobiliare residenziale al 31 dicembre 2016, Comuni capoluogo, altri comuni e ripartizioni sui totali di colonna e complessivo. Italia, Nord-Est, Emilia-Romagna e Province.

Provincia	Capoluoghi		Altri comuni		Totale	
	Valore assoluto	% su totale	Valore assoluto	% su totale	Valore assoluto	% su totale
Piacenza	57.061	31,11	126.334	68,89	183.395	100
Parma	105.837	39,85	159.734	60,15	265.571	100
Reggio Emilia	83.819	30,67	189.501	69,33	273.320	100
Modena	95.370	25,03	285.619	74,97	380.989	100
Bologna	224.188	39,64	341.323	60,36	565.511	100
Ferrara	77.028	34,29	147.622	65,71	224.650	100
Ravenna	101.644	43,73	130.785	56,27	232.429	100
Forlì-Cesena	59.796	28,57	149.501	71,43	209.297	100
Rimini	79.795	41,88	110.715	58,12	190.510	100
Regione	884.538	35,02	1.641.134	64,98	2.525.672	100
Nord-Est	1.783.966	27,29	4.753.714	72,71	6.537.680	100
Italia	9.382.433	26,90	25.499.934	73,10	34.882.367	100
ripartizione sui totali di colonna e sul totale regionale complessivo						
Piacenza	6,45	2,26	7,70	5,00		7,26
Parma	11,97	4,19	9,73	6,32		10,51
Reggio Emilia	9,48	3,32	11,55	7,50		10,82
Modena	10,78	3,78	17,40	11,31		15,08
Bologna	25,35	8,88	20,80	13,51		22,39
Ferrara	8,71	3,05	9,00	5,84		8,89
Ravenna	11,49	4,02	7,97	5,18		9,20
Forlì-Cesena	6,76	2,37	9,11	5,92		8,29
Rimini	9,02	3,16	6,75	4,38		7,54
Regione	100	35,02	100	64,98		100

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

Nota: I dati non sono comprensivi dei Comuni dell'Alta Valmarecchia (Casteledelci, Maiolo, Novafeltria, Pennabilli, San Leo, Sant'Agata Feltria e Talamello) che al 31 dicembre 2015 rappresentavano lo 0,5% del totale regionale

Tabella 2. Patrimonio immobiliare residenziale al 31 dicembre 2015, Comuni capoluogo, altri comuni e ripartizioni sui totali di colonna e complessivo Italia, Nord-Est, Emilia-Romagna e Province.

Provincia	Capoluoghi		Altri comuni		Totale	
	Valore assoluto	% su totale	Valore assoluto	% su totale	Valore assoluto	% su totale
Piacenza	56.917	31,11	126.017	68,89	182.934	100
Parma	105.278	39,74	159.651	60,26	264.929	100
Reggio Emilia	83.665	30,67	189.164	69,33	272.829	100
Modena	95.268	25,04	285.193	74,96	380.461	100
Bologna	223.525	39,62	340.712	60,38	564.237	100
Ferrara	77.017	34,30	147.508	65,70	224.525	100
Ravenna	101.510	43,75	130.499	56,25	232.009	100
Forlì-Cesena	59.643	28,57	149.140	71,43	208.783	100
Rimini	79.570	44,83	97.920	55,17	177.490	100
Regione	882.393	35,18	1.625.804	64,82	2.508.197	100
Nord-Est	1.779.996	27,37	4.723.396	72,63	6.503.392	100
Italia	9.403.869	27,02	25.398.292	72,98	34.802.161	100
ripartizione sui totali di colonna e sul totale regionale complessivo						
Piacenza	6,45	2,27	7,75	5,02		7,29
Parma	11,93	4,20	9,82	6,37		10,56
Reggio Emilia	9,48	3,34	11,64	7,54		10,88
Modena	10,80	3,80	17,54	11,37		15,17
Bologna	25,33	8,91	20,96	13,58		22,50
Ferrara	8,73	3,07	9,07	5,88		8,95
Ravenna	11,50	4,05	8,03	5,20		9,25
Forlì-Cesena	6,76	2,38	9,17	5,95		8,32
Rimini	9,02	3,17	6,02	3,90		7,08
Regione	100	35,18	100	64,82		100

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

Nota: I dati non sono comprensivi dei Comuni dell'Alta Valmarecchia (Casteledelci, Maiolo, Novafeltria, Pennabili, San Leo, Sant'Agata Feltria e Talamello) che al 31 dicembre 2015 rappresentavano lo 0,5% del totale regionale

Tabella 3. Variazione del patrimonio immobiliare residenziale. Differenze fra stock al 31 dicembre 2016 e 2015, incidenza sul totale di riga, incremento percentuale su 2016 e ripartizione sull'incremento regionale complessivo 2016. Italia, Nord-Est, Emilia-Romagna e Province

Provincia	Capoluoghi		Altri comuni		Totale	
	Valore assoluto	% su totale	Valore assoluto	% su totale	Valore assoluto	% su totale
Piacenza	144	31,24	317	68,76	461	100
Parma	559	87,07	83	12,93	642	100
Reggio Emilia	154	31,36	337	68,64	491	100
Modena	102	19,32	426	80,68	528	100
Bologna	663	52,04	611	47,96	1.274	100
Ferrara	11	8,80	114	91,20	125	100
Ravenna	134	31,90	286	68,10	420	100
Forlì-Cesena	153	29,77	361	70,23	514	100
Rimini	225	1,73	12.795	98,27	13.020	100
Regione	2.145	12,27	15.330	87,73	17.475	100
Nord-Est	3.970	11,58	30.318	88,42	34.288	100
Italia	-21.436	-26,73	101.642	126,73	80.206	100
Incremento % e ripartizione sul totale regionale complessivo						
	Incremento	Ripartizione	Incremento	Ripartizione	Incremento	Ripartizione
Piacenza	0,25	0,82	0,25	1,81	0,25	2,64
Parma	0,53	3,20	0,05	0,47	0,24	3,67
Reggio Emilia	0,18	0,88	0,18	1,93	0,18	2,81
Modena	0,11	0,58	0,15	2,44	0,14	3,02
Bologna	0,30	3,79	0,18	3,50	0,23	7,29
Ferrara	0,01	0,06	0,08	0,65	0,06	0,72
Ravenna	0,13	0,77	0,22	1,64	0,18	2,40
Forlì-Cesena	0,26	0,88	0,24	2,07	0,25	2,94
Rimini	0,28	1,29	13,07	73,22	7,34	74,51
Regione	0,24	12,27	0,94	87,73	0,70	100
Nord-Est	0,22		0,64		0,53	
Italia	-0,23		0,23		0,40	

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

Nota: I dati non sono comprensivi dei Comuni dell'Alta Valmarecchia (Casteledelci, Maiolo, Novafeltria, Pennabili, San Leo, Sant'Agata Feltria e Talamello) che al 31 dicembre 2015 rappresentavano lo 0,5% del totale regionale

Tabella 4. Patrimonio immobiliare residenziale al 31 dicembre 2012, Comuni capoluogo, altri comuni e ripartizioni sui totali di colonna e complessivo. Italia, Nord-Est, Emilia-Romagna e Province

Provincia	Capoluoghi		Altri comuni		Totale	
	Valore assoluto	% su totale	Valore assoluto	% su totale	Valore assoluto	% su totale
Piacenza	56.585	31,43	123.474	68,57	180.059	100
Parma	103.535	39,56	158.151	60,44	261.686	100
Reggio Emilia	82.911	30,66	187.514	69,34	270.425	100
Modena	94.967	25,16	282.511	74,84	377.478	100
Bologna	222.648	39,75	337.540	60,25	560.188	100
Ferrara	76.725	34,27	147.153	65,73	223.878	100
Ravenna	100.823	43,89	128.877	56,11	229.700	100
Forlì-Cesena	59.135	28,65	147.288	71,35	206.423	100
Rimini	78.800	44,83	96.963	55,17	175.763	100
Regione	876.129	35,25	1.609.471	64,75	2.485.600	100
Nord-Est	1.777.886	27,71	4.639.050	72,29	6.416.936	100
Italia	9.343.136	27,13	25.092.060	72,87	34.435.196	100
ripartizione sui totali di colonna e sul totale regionale complessivo						
Piacenza	6,46	2,28	7,67	4,97		7,24
Parma	11,82	4,17	9,83	6,36		10,53
Reggio Emilia	9,46	3,34	11,65	7,54		10,88
Modena	10,84	3,82	17,55	11,37		15,19
Bologna	25,41	8,96	20,97	13,58		22,54
Ferrara	8,76	3,09	9,14	5,92		9,01
Ravenna	11,51	4,06	8,01	5,18		9,24
Forlì-Cesena	6,75	2,38	9,15	5,93		8,30
Rimini	8,99	3,17	6,02	3,90		7,07
Regione	100	35,25	100	64,75		100

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

Nota: I dati non sono comprensivi dei Comuni dell'Alta Valmarecchia (Casteledelci, Maiolo, Novafeltria, Pennabili, San Leo, Sant'Agata Feltria e Talamello) che al 31 dicembre 2015 rappresentavano lo 0,5% del totale regionale

Tabella 5. Patrimonio immobiliare residenziale. Differenze fra stock al 31 dicembre 2016 e 2012, incidenza del capoluogo sulla provincia, variazione assoluta 2016-2012 e incremento su 2012. Italia, Nord-Est, Emilia-Romagna e Province

Provincia	2012			2016		
	Provincia	Capoluogo	% Capoluogo	Provincia	Capoluogo	% Capoluogo
Piacenza	180.059	56.585	31,43	183.395	57.061	31,11
Parma	261.686	103.535	39,56	265.571	105.837	39,85
Reggio Emilia	270.425	82.911	30,66	273.320	83.819	30,67
Modena	377.478	94.967	25,16	380.989	95.370	25,03
Bologna	560.188	222.648	39,75	565.511	224.188	39,64
Ferrara	223.878	76.725	34,27	224.650	77.028	34,29
Ravenna	229.700	100.823	43,89	232.429	101.644	43,73
Forlì-Cesena	206.423	59.135	28,65	209.297	59.796	28,57
Rimini	175.763	78.800	44,83	190.510	79.795	41,88
Regione	2.485.600	876.129	35,25	2.525.672	884.538	35,02
Nord-Est	6.416.936	1.777.886	27,71	6.537.680	1.783.966	27,29
Italia	34.435.196	9.343.136	27,13	34.882.367	9.382.433	26,90
	Variazione 2016-2012			Incremento su 2012		
	Provincia	Capoluogo	% Capoluogo	Provincia	Capoluogo	
Piacenza	3.336	476	14,27	1,85	0,84	
Parma	3.885	2.302	59,25	1,48	2,22	
Reggio Emilia	2.895	908	31,36	1,07	1,10	
Modena	3.511	403	11,48	0,93	0,42	
Bologna	5.323	1.540	28,93	0,95	0,69	
Ferrara	772	303	39,25	0,34	0,39	
Ravenna	2.729	821	30,08	1,19	0,81	
Forlì-Cesena	2.874	661	23,00	1,39	1,12	
Rimini	14.747	995	6,75	8,39	1,26	
Regione	40.072	8.409	20,98	1,61	0,96	
Nord-Est	120.744	6.080	5,04	1,88	0,34	
Italia	447.171	39.297	8,79	1,30	0,42	

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

Nota: I dati non sono comprensivi dei Comuni dell'Alta Valmarecchia (Casteledelci, Maiolo, Novafeltria, Pennabilli, San Leo, Sant'Agata Feltria e Talamello) che al 31 dicembre 2015 rappresentavano lo 0,5% del totale regionale

Tabella 6. Patrimonio immobiliare residenziale al 31 dicembre 2016 suddiviso per categoria catastale. Province e capoluoghi. Valori assoluti e percentuali. Italia, Nord-Est, Emilia-Romagna e Province

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Provincia											
Piacenza	269	96.310	52.794	11.391	353	2.186	19.474	502	110	6	187.863
Parma	36	101.546	132.754	23.994	462	1.732	4.816	204	22	5	272.651
Reggio Emilia	85	151.656	80.363	24.570	2.792	206	13.348	269	15	16	280.976
Modena	265	198.362	82.856	17.433	4.529	607	75.505	1.392	32	8	391.641
Bologna	86	45.850	402.209	87.000	5.585	1.955	21.891	544	383	8	582.639
Ferrara	84	36.923	138.088	19.997	2.833	1.084	25.393	241	7	0	229.828
Ravenna	86	78.359	91.510	50.174	1.499	742	9.865	194	0	0	238.541
Forlì-Cesena	56	37.860	129.127	35.143	2.267	472	4.196	175	1	0	215.102
Rimini	24	34.087	128.399	21.284	1.575	260	4.753	126	2	0	194.474
Regione	991	780.953	1.238.100	290.986	21.895	9.244	179.241	3.647	572	43	2.593.715
Nord-Est	5.885	2.746.691	2.579.827	597.974	64.212	29.181	498.058	9.548	1.018	5.286	6.706.689
Italia	35.223	12.672.612	12.647.230	5.609.837	21.895	9.244	2.362.233	35.007	2.525	23.926	34.083.906
Capoluogo											
Piacenza	209	37.222	15.843	1.706	68	55	1.890	58	10	0	59.841
Parma	35	49.402	50.991	3.941	137	181	1.050	96	4	0	110.152
Reggio Emilia	47	55.095	21.802	3.584	425	34	2.776	56	0	0	87.833
Modena	130	54.369	24.308	3.065	1.327	26	11.815	306	24	0	99.215
Bologna	80	19.658	159.101	42.498	719	102	1.595	120	315	0	233.793
Ferrara	84	18.451	46.668	7.061	398	66	4.206	89	5	0	79.627
Ravenna	41	37.520	41.159	18.991	446	187	3.242	58	0	0	104.533
Forlì-Cesena	14	12.221	38.051	8.230	175	31	1.022	52	0	0	62.148
Rimini	6	13.588	56.126	8.091	292	21	1.621	50	0	0	81.921
Regione	646	297.526	454.049	97.167	3.987	703	29.217	885	358	0	919.063
Nord-Est	2.467	741.972	779.023	181.008	13.536	1.375	62.252	1.920	387	26	1.857.491
Italia	23.703	3.654.810	3.767.336	1.365.563	207.746	27.561	324.432	7.625	1.091	2.566	9.692.769
Provincia											
Piacenza	0,14	51,27	28,10	6,06	0,19	1,16	10,37	0,27	0,06	0	100
Parma	0,01	37,24	48,69	8,80	0,17	0,64	1,77	0,07	0,01	0	100
Reggio Emilia	0,03	53,97	28,60	8,74	0,99	0,07	4,75	0,10	0,01	0,01	100
Modena	0,07	50,65	21,16	4,45	1,16	0,15	19,28	0,36	0,01	0	100
Bologna	0,01	7,87	69,03	14,93	0,96	0,34	3,76	0,09	0,07	0	100
Ferrara	0,04	16,07	60,08	8,70	1,23	0,47	11,05	0,10	0	0	100
Ravenna	0,04	32,85	38,36	21,03	0,63	0,31	4,14	0,08	0	0	100
Forlì-Cesena	0,03	17,60	60,03	16,34	1,05	0,22	1,95	0,08	0	0	100
Rimini	0,01	17,53	66,02	10,94	0,81	0,13	2,44	0,06	0	0	100
Regione	0,04	30,11	47,73	11,22	0,84	0,36	6,91	0,14	0,02	0	100
Nord-Est	0,09	40,95	38,47	8,92	0,96	0,44	7,43	0,14	0,02	0,08	100
Italia	0,10	37,18	37,11	16,46	0,06	0,03	6,93	0,10	0,01	0,07	100
Capoluogo											
Piacenza	0,35	62,20	26,48	2,85	0,11	0,09	3,16	0,10	0,02	0	100
Parma	0,03	44,85	46,29	3,58	0,12	0,16	0,95	0,09	0	0	100
Reggio Emilia	0,05	62,73	24,82	4,08	0,48	0,04	3,16	0,06	0	0	100
Modena	0,13	54,80	24,50	3,09	1,34	0,03	11,91	0,31	0,02	0	100
Bologna	0,03	8,41	68,05	18,18	0,31	0,04	0,68	0,05	0,13	0	100
Ferrara	0,11	23,17	58,61	8,87	0,50	0,08	5,28	0,11	0,01	0	100
Ravenna	0,04	35,89	39,37	18,17	0,43	0,18	3,10	0,06	0	0	100
Forlì-Cesena	0,02	19,66	61,23	13,24	0,28	0,05	1,64	0,08	0	0	100
Rimini	0,01	16,59	68,51	9,88	0,36	0,03	1,98	0,06	0	0	100
Regione	0,07	32,37	49,40	10,57	0,43	0,08	3,18	0,10	0,04	0	100
Nord-Est	0,13	39,94	41,94	9,74	0,73	0,07	3,35	0,10	0,02	0	100
Italia	0,24	37,71	38,87	14,09	2,14	0,28	3,35	0,08	0,01	0,03	100

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

Nota: I dati non sono comprensivi dei Comuni dell'Alta Valmarecchia (Casteledelci, Maiolo, Novafeltria, Pennabili, San Leo, Sant'Agata Feltria e Talamello) che al 31 dicembre 2015 rappresentavano lo 0,5% del totale regionale

Legenda:

A1	Abitazioni di tipo signorile	A6	Abitazioni di tipo rurale
A2	Abitazioni di tipo civile	A7	Abitazioni in villini
A3	Abitazioni di tipo economico	A8	Abitazioni in ville
A4	Abitazioni di tipo popolare	A9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
A5	Abitazioni di tipo ultra popolare	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

Tabella 7. Variazione del patrimonio immobiliare residenziale nel periodo 2012-2016 per categoria catastale. Italia, Nord-Est, Emilia-Romagna e Province

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Provincia											
Piacenza	-25	2.415	1.534	-625	-48	-544	647	-26	8	0	3.330
Parma	1	3.776	2.277	-822	-279	-1.370	307	-4	0	-1	3.826
Reggio Emilia	-2	3.197	144	-1.041	-421	-117	1.142	-7	0	0	2.934
Modena	6	3.839	220	-1.518	-1.159	-186	2.331	-20	-3	1	3.543
Bologna	-6	4.536	4.848	-3.679	-1.268	-388	1.389	-29	-81	1	4.915
Ferrara	8	1.406	1.027	-1.656	-495	-305	795	-8	0	0	646
Ravenna	-1	3.380	1.393	-1.834	-288	-180	234	25	0	0	2.588
Forlì-Cesena	-1	1.967	3.093	-1.756	-359	-106	54	-18	0	0	2.847
Rimini	0	5.296	6.023	2.774	249	-16	430	-9	0	0	14.867
Regione	-20	29.812	20.559	-10.157	-4.068	-3.212	7.329	-96	-76	1	39.496
Nord-Est	1.583	111.838	29.800	-27.620	-10.601	-8.421	23.007	-160	166	1.152	119.686
Italia	-907	484.521	259.416	-136.281	-971.212	-749.103	97.583	-699	-69	1.287	-1.010.577
Capoluogo											
Piacenza	-18	815	-105	-235	-9	-23	58	-7	0	0	496
Parma	2	2.360	334	-371	-75	-27	80	-1	0	0	2.287
Reggio Emilia	-1	1.090	-143	-257	-76	-28	324	-1	0	0	906
Modena	3	1.189	-206	-449	-314	-12	199	-4	-3	0	387
Bologna	-5	1.372	2.574	-1.795	-647	4	125	-7	-81	0	1.216
Ferrara	8	522	407	-591	-66	-156	178	1	0	0	233
Ravenna	1	1.348	232	-735	-100	-44	104	15	0	0	743
Forlì-Cesena	-1	573	685	-546	-22	-17	-9	-2	0	0	657
Rimini	0	751	528	-282	-37	-4	43	-4	0	0	948
Regione	-11	10.020	4.306	-5.261	-1.346	-307	1.102	-10	-74	0	7.883
Nord-Est	-40	21.480	-2.356	-11.666	-3.055	-483	2.312	-27	-86	1	4.842
Italia	-146	141.776	16.375	-70.232	-42.251	-5.958	119	-174	-109	-103	35.029

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche Catastali

Nota: I dati non sono comprensivi dei Comuni dell'Alta Valmarecchia (Casteledelci, Maiolo, Novafeltria, Pennabilli, San Leo, Sant'Agata Feltria e Talamello) che al 31 dicembre 2015 rappresentavano lo 0,5% del totale regionale