

OSSERVATORIO REGIONALE del SISTEMA ABITATIVO

Rapporto Regionale
2013

a cura di:

DIREZIONE GENERALE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE E NEGOZIATA, INTESE.
RELAZIONI EUROPEE E RELAZIONI INTERNAZIONALI

PROGRAMMA ANNUALE NUOVA QUASCO 2013

DELIBERA G.R. 2195/2012

PROGETTO C3

O.R.S.A.

OSSERVATORIO REGIONALE DEL SISTEMA ABITATIVO

a cura di:



Area Qualificazione e Sviluppo del Costruire

Committente:*Amministrazione Regionale dell'Emilia-Romagna*

Assessorato	Assessorato Programmazione territoriale, urbanistica. Reti di infrastrutture materiale e immateriali. Mobilità, logistica e trasporti
Direzione Generale	Programmazione Territoriale e Negoziata, Intese. Relazioni Europee e Relazioni Internazionali.
Servizio	Servizio Riqualificazione urbana e politiche abitative

Unità di Ricerca O.R.S.A.:

Michele Zanelli	Regione Emilia-Romagna - Responsabile del Servizio Qualità Urbana e Politiche Abitative <i>Responsabile del Progetto ORSA per la Regione Emilia-Romagna</i>
Anna Baldisserri	NuovaQuasco – ricercatrice
Elena Bortolotti	NuovaQuasco – ricercatrice senior
Sara Brondelli	NuovaQuasco – rilevatrice
Milva Fabbri	Regione Emilia-Romagna – Responsabile gestione amministrativa e finanziaria degli interventi di edilizia agevolata
Maria Gabriella Porrelli	Regione Emilia-Romagna – Responsabile dirigenziale: gestione integrata del sistema degli osservatori del territorio
Daniela Saverino	Regione Emilia-Romagna – coordinamento Osservatorio
Daniele Ganapini	NuovaQuasco - Responsabile dell'Area Qualificazione e Sviluppo del Costruire <i>Responsabile del Progetto ORSA per NuovaQuasco</i>

Si ringraziano per il loro contributo: la Banca d'Italia e l'ISTAT, l'Agenzia delle Entrate - OMI; le Amministrazioni Provinciali, Municipali, le ACER; l'Unioncamere e le associazioni regionali di categoria ANCE, Arcab-Legacoop, Federabitazione-Confcooperative e AGCI; le società ERVET e Nomisma; le organizzazioni sindacali regionali UIL CISL e CGIL, Adusbef e la Scuola Superiore dell'Amministrazione Interno S.S.A.I., 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 NuovaQuasco

Revisione del mese di marzo 2014

PREMESSA	5
I. POPOLAZIONE E DOMANDA RESIDENZIALE	7
I.1. Entità e andamento della popolazione regionale	7
I.1.1. Distribuzione territoriale.....	8
I.1.2. Flussi naturali e migratori	13
I.2. Principali trasformazioni demografiche	18
I.2.1. La presenza straniera	19
I.2.2. La struttura per età	22
I.2.3. Le famiglie	25
I.3. Le tendenze demografiche	30
I.3.1. Proiezioni e previsioni	30
I.3.2. I confronti provinciali	32
II. CONDIZIONE DELLE FAMIGLIE E FENOMENO ABITATIVO	39
II.1. Patrimonio e redditi delle famiglie	39
II.2. Le condizioni di vita e di disagio economico.....	45
II.3. I livelli di soddisfazione e di spesa per l'abitazione.....	51
II.4. I prestiti per l'acquisto dell'abitazione.....	56
II.5. Le sofferenze bancarie	67
III. LOCAZIONI, SFRATTI E MISURE DI SOSTEGNO ALL'AFFITTO	71
III.1. I canoni delle locazione	75
III.2. Gli sfratti ed i pignoramenti	91
III.3. L'Edilizia Residenziale Pubblica	98
IV. PARCO ALLOGGI ED ATTIVITA' EDILIZIA.....	103
IV.1. L'attività edilizia secondo i dati ISTAT sulla progettazione.....	103
IV.2. Il contesto settoriale.....	125
IV.2.1. Oneri	125
IV.2.2. Congiuntura settoriale	129
IV.3. Il patrimonio immobiliare residenziale	131
IV.4. Il parco alloggi alla data dei censimenti	141
V. MERCATO IMMOBILIARE E ASPETTI COLLEGATI.....	143
V.1. L'andamento del mercato immobiliare.....	143
V.1.1. Le transazioni normalizzate e l'intensità di mercato a scala locale	143
V.1.2. Gli alloggi compravenduti per dimensione e il fatturato immobiliare	151
V.1.3. L'importo medio di mutuo.....	157

V.2. Gli acquisti con mutuo ipotecario	158
V.3. Andamento e livelli dei prezzi del mercato immobiliare	161
VI. CONTESTO SOCIO-ECONOMICO E QUADRO RIASSUNTIVO	183
VI.1. Contesto socio-economico regionale	183
VI.2. Riepilogo e riflessioni	185

PREMESSA

Il presente rapporto dell'Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo contiene i dati relativi all'annualità 2013 e pertanto riporta una situazione successiva agli eventi sismici che hanno colpito quattro delle nove province dell'Emilia-Romagna.

Considerazioni e dati a proposito degli effetti del terremoto sono oggetto dell'allegato al rapporto.

I capitoli che compongono il rapporto ORSA 2013 trattano dei seguenti aspetti:

- **Popolazione e domanda residenziale.**

Dove, come e quanto cresce la popolazione portatrice di domanda abitativa. Quali cambiamenti e tendenze si riscontrino in questo inizio secolo. Il capitolo contiene inoltre i dati provvisori del Censimento 2011.

- **Condizioni delle famiglie e fenomeno abitativo.**

Dati patrimoniali e reddituali forniscono una contestualizzazione delle situazioni di disagio o povertà, dell'andamento delle spese per l'abitazione e del ricorso all'indebitamento delle famiglie per l'acquisto dell'alloggio, contribuendo a delineare le condizioni di vita delle famiglie.

- **Locazione, sfratti e misure di sostegno all'affitto**

Livelli dei canoni di locazione e dinamiche dei provvedimenti di sfratto introducono informazioni sulle politiche pubbliche in materia ERP, con dati sulla domanda e l'offerta di servizi residenziali.

- **Parco alloggi e attività edilizia.**

Il capitolo propone serie statistiche sugli interventi edilizi ma soprattutto una analisi delle trasformazioni del patrimonio immobiliare a destinazione residenziale esistente in regione, evidenziando le consistenti modifiche intervenute.

- **Mercato immobiliare e aspetti collegati.**

Il testo riprende informazioni sull'andamento delle compravendite, dei prezzi e del fatturato del settore, con alcune considerazioni sulla complessa situazione in divenire, con riflessioni sul tema dei mutui ipotecari.

- **Contesto socio-economico e quadro riassuntivo**

L'ultimo capitolo offre un riepilogo e quadri sintetici utili ad assumere una visione d'insieme delle problematiche prima citate, con attenzione specifica al tema dell'abitazione ma anche proponendo nella sua parte finale una rielaborazione statistica di dati finalizzati ad una miglior comprensione delle condizioni abitative in essere sul territorio.

I. POPOLAZIONE E DOMANDA RESIDENZIALE

I.1. Entità e andamento della popolazione regionale

Al 1° gennaio 2013 secondo i dati anagrafici provvisori, i residenti in Emilia-Romagna ammontano a 4.471.104 persone: 11.858 in più rispetto alla medesima data dell'anno precedente, con un modesto incremento dello 0,3%.

Elemento comune a tutte le province emiliano-romagnole è una crescita diffusa a partire dal 2002 fino al 2012, riconducibile prevalentemente ai flussi riguardanti la popolazione straniera. Si tratta di una tendenza dalle proporzioni inusuali, rapida ed intensa come mai verificato in precedenza, correlata a un insieme di fenomeni demografici e sociali dei quali si parlerà nei prossimi paragrafi: si pensi per esempio al consistente ingresso di persone in età lavorativa, comportante concrete criticità inerenti l'integrazione sociale, ma soprattutto all'aumento della quota rappresentata dai giovani in età scolare, con significativi effetti di attenuazione sulle dinamiche di invecchiamento della popolazione. Si evidenzia che i dati provvisori al 2013 rispetto al 2012 rilevano invece lievi decrementi della popolazione in provincia di Piacenza, Ferrara e Forlì-Cesena, ma è il complesso della regione a caratterizzarsi per un minor afflusso di stranieri.

Analizzando l'andamento dei capoluoghi si osservano trasformazioni che meritano una breve riflessione. In un contesto generalizzato di crescita demografica, fino a tutti gli anni Settanta si assiste ad un accentramento della popolazione nei capoluoghi. In questo periodo infatti i restanti comuni perdono popolazione a favore delle città o, più in generale, i comuni capoluogo crescono in termini relativi più delle rispettive province. A partire dai primi anni '80 si assiste ad un'inversione della tendenza: sono i comuni non capoluogo a crescere più delle città. Va tuttavia sottolineato come in questo caso il fenomeno non sia generalizzato a tutto il territorio: i comuni della montagna, infatti, continuano a perdere residenti e a crescere sono in particolare le cinture dei capoluoghi e aree quali i distretti industriali. Nell'ultimo decennio, quello maggiormente interessato dai flussi migratori, crescono invece sia i capoluoghi che i comuni di minori dimensioni, ad esclusione di quelli dell'Appennino, dove persiste lo spopolamento.

Si ricorda che, per effetto della Legge 3 agosto 2009 n. 117, i comuni dell'Alta Valmarecchia (ovvero Casteldelci, Maiolo, Novafeltria, Pennabilli, San Leo, Sant'Agata Feltria e Talamello) sono stati distaccati dalla Regione Marche, aggregati alla Regione Emilia-Romagna e attribuiti alla provincia di Rimini: un evento che ha contribuito in modo assolutamente non ordinario sia alla crescita della popolazione residente sia a quella territoriale, portando a una lieve riduzione della densità media di abitanti per km quadrato. In virtù di questa aggregazione, la superficie dell'Emilia-Romagna risulta oggi pari a 22.451,29 Km², essendo il territorio dei sette comuni circa l'1,4 del totale regionale (328,2 Km²).

Data la limitata dimensione demografica di tali comuni, solo in alcune tabelle relative alla popolazione residente si è provveduto a inserire due serie distinte di valori (rispettivamente inclusive e esclusive dei comuni dell'Alta Valmarecchia, sia per la provincia di Rimini che per il totale della regione Emilia-Romagna) e a scopi puramente comparativi.

I.1.1. DISTRIBUZIONE TERRITORIALE

Prima di procedere ad commento alle tabelle e ai grafici relativi all'analisi delle dinamiche demografiche, occorre segnalare come in data 9 ottobre 2011 si sia tenuto il XV Censimento generale della popolazione e delle abitazioni dei quali si è ancora in attesa del dato definitivo. Tra le informazioni disponibili in forma definitiva figura la popolazione legale.

Secondo tali dati la popolazione dell'Emilia-Romagna al censimento ammontava infatti a 4.342.135 abitanti (una entità di 53.471 persone inferiore ai dati anagrafici all'1 gennaio 2011) mentre le famiglie censite sarebbero 1.917.050 (53.763 unità in meno rispetto a quelle anagraficamente residenti ancora all'1 gennaio 2011).

Fatte queste precisazioni, la tabella I.1 presenta i principali dati sulla popolazione, con indicazione del totale dei residenti, delle famiglie, dei componenti delle famiglie e degli altri residenti in convivenza, così come risultati all'ultimo censimento.

Tabella I.1. Popolazione legale, famiglie e numero medio dei componenti, popolazione in convivenza per provincia. Censimento 2011, dati definitivi per la sola popolazione legale

Provincia	Popolazione legale	Numero di famiglie	Popolazione residente in famiglia	Numero medio di componenti in famiglia	Popolazione residente in convivenza
Piacenza	284.616	126.575	282.798	2,23	1.913
Parma	427.434	192.307	426.166	2,21	2.486
Reggio Emilia	517.316	215.372	515.989	2,39	2.022
Modena	685.777	289.814	684.148	2,36	3.089
Bologna	976.243	461.224	975.678	2,11	6.129
Ferrara	353.481	160.280	351.447	2,19	2.278
Ravenna	384.761	171.473	382.103	2,23	2.472
Forlì-Cesena	390.738	164.295	387.910	2,36	2.471
Rimini	321.769	135.710	320.319	2,36	1.975
Regione	4.342.135	1.917.050	4.326.558	2,25	24.835
Italia	59.433.744	24.512.012	59.178.083	2,40	286.561

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

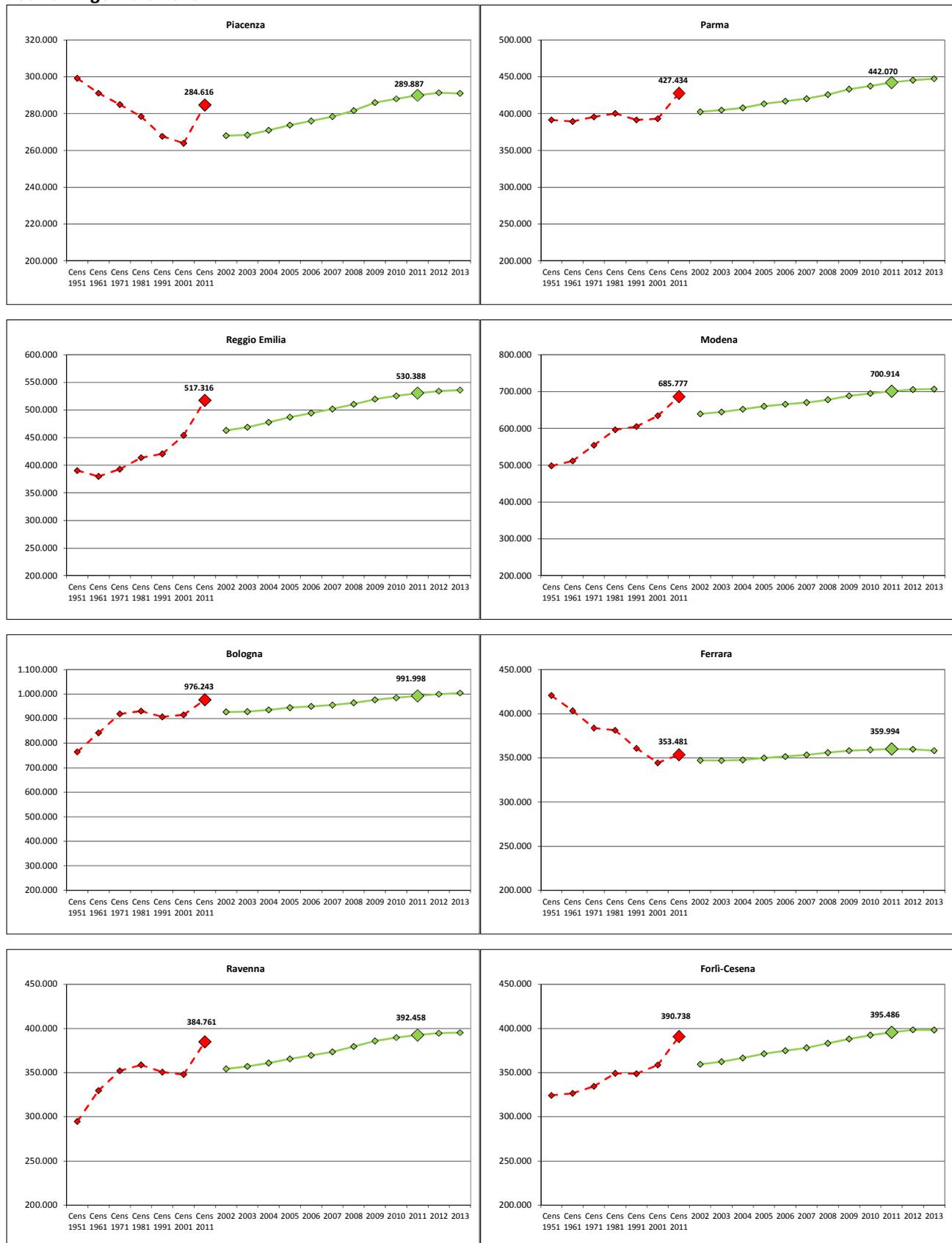
In figura I.1. si possono osservare gli andamenti della popolazione residente in regione e nelle province a partire dal censimento del 1971 fino a quello del 2011 e il dettaglio annuale di fonte anagrafica dal 2002 sino ai dati provvisori del 2013 e che dà prosecuzione alle tendenze già analizzate nel precedente rapporto.

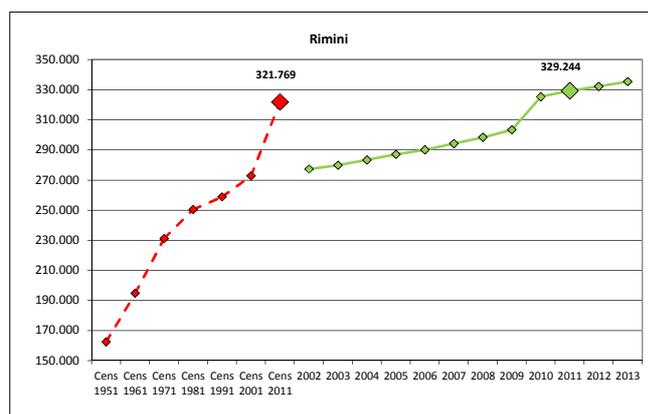
Dall'inizio degli anni '50 ad oggi la popolazione emiliano-romagnola è passata da 3,5 milioni di residenti del censimento 1951 ai 4,5 risultanti dai dati anagrafici provvisori del 1° gennaio del 2013, con una crescita del ventotto per cento (28,6%) ricordiamo che nel 2013 rispetto al 1951 la popolazione emiliano romagnola conta 17.940 residenti nei comuni dell'Alta Valmarecchia. La pendenza della curva rappresentata nel grafico relativo all'Emilia-Romagna, rivela una crescita demografica fino al 1981. Nei dieci anni successivi la popolazione si assesta invece su valori prossimi ai tre milioni e novecentomila unità, quindi, ricomincia a crescere con decisione, allontanandosi rapidamente dalla soglia dei quattro milioni. Lo sviluppo demografico dell'ultimo decennio appare visibilmente come quello contraddistinto dal tasso di crescita più elevato: non deve ingannare la pendenza riferita a questo periodo, che è scandito da intervalli annuali anziché decennali.

Questo andamento regionale è la risultante delle diverse dinamiche (per verso, intensità e durata) registratesi nelle singole province e mostrate nei rispettivi grafici:

- Piacenza si caratterizza per un calo cinquantennale conclusosi solo col primo decennio del nuovo secolo: negli ultimi dieci anni l'incremento di popolazione ha in parte, ma non del tutto, recuperato i livelli dei primi anni '50;
- la provincia di Parma evidenzia un andamento altalenante fino al 2001, quindi registra una crescita costante seppur con tassi non particolarmente rilevanti;
- Reggio Emilia, dopo una lieve contrazione demografica nel decennio '51- '61, evidenzia tassi di crescita più rilevanti rispetto alle altre province occidentali;
- a Modena non si rilevano particolari flessioni o assestamenti, la popolazione risulta sempre in crescita con tassi anche elevati;
- l'andamento della provincia di Bologna indica una crescita demografica costante ed intensa fino al 1981; la tendenza si trasforma in contrazione nel decennio 1981-1991; segue una ripresa costante fino ad oggi;
- la provincia di Ferrara si caratterizza per una forte contrazione demografica conclusasi al termine del secolo scorso; dal 2001 si assiste ad una crescita modesta ma costante;
- Ravenna indica un andamento analogo a quello della provincia di Bologna. Dopo una crescita demografica costante fino al 1981, si assiste ad una contrazione protrattasi nei venti anni successivi, alla quale segue una ripresa fino ad oggi;
- la provincia di Forlì-Cesena è caratterizzata da incrementi demografici non vistosi ma continui per tutto il periodo, ed è forse il territorio che cresce con maggior gradualità;
- infine la provincia di Rimini, dove la popolazione, oltre a segnare un incremento permanente e sempre accentuato con tassi che in alcuni momenti si presentano eccezionali; si accresce nel 2009 anche per l'acquisizione dei sette comuni dell'Alta Valmarecchia, che, a livello locale, diviene incisiva anche in termini di superficie territoriale.

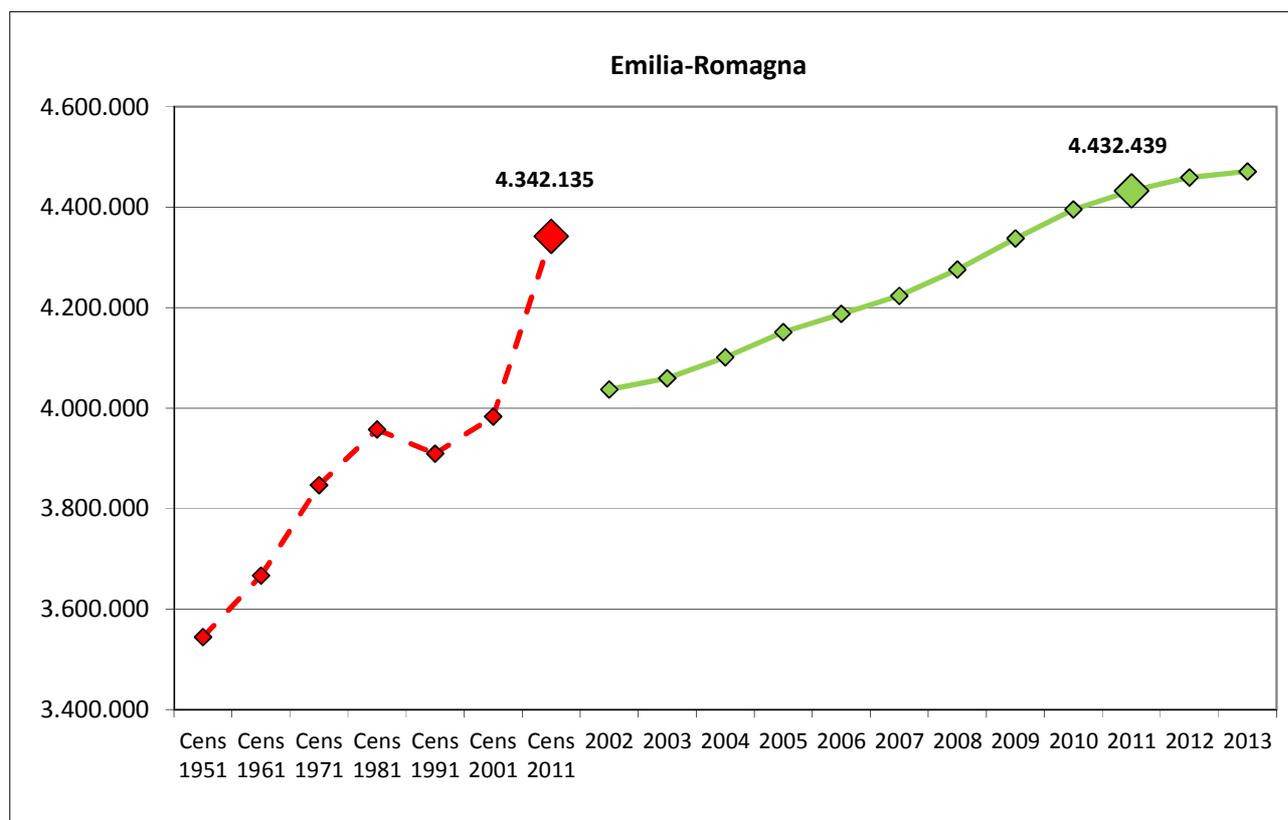
Figura I.1. Andamento della popolazione residente in Emilia-Romagna censimenti dal 1971 al 2011 e dal 1° gennaio 2002 al 1° gennaio 2013





Nota: La Provincia di Rimini è stata istituita con Decreto Legislativo 6 marzo 1992, n. 252 da una parte del territorio dell'allora Provincia di Forlì.

Per gli anni precedenti, al fine della verifica degli andamenti demografici, la popolazione provinciale è stata ricostruita conteggiando la popolazione dei Comuni ad essa appartenenti alla data del 01.01.2009. Dall'1 gennaio 2010 i dati anagrafici riportano anche i valori relativi ai 7 Comuni dell'Alta Valmarecchia aggregati con Legge 3 agosto 2009, n. 117



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT (censimenti 1951-2011, per il censimento 2011 è riportata la popolazione legale); popolazione anagrafica su dati Regione Emilia-Romagna.

Dati al 1° gennaio 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

Dal 1° gennaio 2010 la provincia di Rimini e la regione Emilia-Romagna comprendono i comuni dell'Alta Valmarecchia.

Nella tabella I.2 è rappresentata la popolazione residente nelle province e nei capoluoghi della regione nel periodo compreso tra il censimento 1971 ed i giorni nostri. Sia nel caso della provincia di Rimini che del totale regionale è fornito il dato relativo alla popolazione dell'Alta valmarecchia dal 2010 al 2013 e al Censimento 2011. Questa vale complessivamente 18.133 abitanti al 2011 (17.938 al censimento 2011), mentre ai dati provvisori del 2013 gli abitanti dei sette comuni sono 17.940.

Tabella I.2. Serie storica della popolazione residente in Emilia-Romagna, comuni capoluogo e province

Provincia		Cens 1971	Cens 1981	Cens 1991	Cens 2001	Cens 2011	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Piacenza	totale	284.881	278.424	267.633	263.872	284.616	268.004	268.312	270.934	273.705	275.947	278.366	281.613	285.937	288.011	289.887	291.302	290.966
	capoluogo	106.841	109.039	102.268	95.594	100.311	98.477	97.991	98.583	99.150	99.340	99.625	100.286	101.778	102.687	103.206	103.838	103.610
Parma	totale	395.497	400.192	391.330	392.976	427.434	402.330	404.722	407.754	413.182	416.832	420.056	425.690	433.096	437.308	442.070	445.283	447.251
	capoluogo	175.228	179.019	170.520	163.457	175.895	171.358	172.227	172.039	174.471	175.789	177.069	178.718	182.389	184.467	186.690	188.695	190.522
Reggio Emilia	totale	392.696	413.396	420.431	453.892	517.316	462.858	468.552	477.534	486.961	494.310	501.529	510.148	519.480	525.297	530.388	534.014	535.869
	capoluogo	128.789	130.376	132.030	141.877	162.082	148.517	149.844	152.235	155.191	157.388	159.809	162.290	165.503	167.678	170.086	171.688	172.833
Modena	totale	553.852	596.025	604.680	633.993	685.777	639.315	644.289	651.920	659.858	665.272	670.099	677.672	688.286	694.580	700.914	705.164	706.417
	capoluogo	171.072	180.312	176.990	175.502	179.149	178.013	178.311	178.874	180.110	180.469	180.080	179.937	181.807	183.114	184.663	185.694	186.040
Bologna	totale	918.844	930.284	906.856	915.225	976.243	926.798	927.820	935.107	944.279	949.596	954.682	964.065	976.170	984.341	991.998	998.931	1.003.915
	capoluogo	490.528	459.080	404.378	371.217	371.337	378.356	373.592	373.539	374.425	373.743	373.026	372.255	374.944	377.220	380.181	382.784	385.329
Ferrara	totale	383.639	381.118	360.763	344.323	353.481	347.084	346.826	347.582	349.777	351.463	353.304	355.809	357.979	358.966	359.994	359.686	358.116
	capoluogo	154.066	149.453	138.015	130.992	132.545	131.732	131.408	131.355	131.907	132.471	133.214	133.591	134.464	134.962	135.369	135.444	134.983
Ravenna	totale	351.876	358.654	350.454	347.847	384.761	354.162	356.903	360.750	365.367	369.425	373.446	379.467	385.729	389.508	392.458	394.464	395.077
	capoluogo	131.928	138.034	135.844	134.631	153.740	140.933	142.516	144.457	146.989	149.084	151.055	153.388	155.997	157.459	158.739	159.672	160.208
Forlì-Cesena	totale	334.460	349.092	348.647	358.542	390.738	359.391	362.218	366.504	371.272	374.670	377.993	383.046	388.019	392.330	395.486	398.332	398.162
	capoluogo	104.971	110.806	109.541	108.335	116.434	108.396	109.104	110.209	111.450	112.477	113.605	114.683	116.208	117.550	118.167	118.968	118.652
Rimini	totale	231.010	250.328	258.718	272.676	321.769	277.153	279.774	283.239	286.934	290.029	294.110	298.333	303.270	325.265	329.244	332.070	335.331
	capoluogo	118.419	127.813	127.960	128.656	139.601	132.118	132.538	133.388	134.695	135.667	137.523	138.472	140.158	141.501	143.310	144.545	146.943
<i>Di cui A. V.</i>						17.938									18.133	18.108	18.098	17.940
Regione	totale	3.846.755	3.957.513	3.909.512	4.000.703	4.342.135	4.037.095	4.059.416	4.101.324	4.151.335	4.187.544	4.223.585	4.275.843	4.337.966	4.395.606	4.432.439	4.459.246	4.471.104
	capoluoghi	1.581.842	1.583.932	1.497.546	128.656	1.531.094	1.487.900	1.487.531	1.494.679	1.508.388	1.516.428	1.525.006	1.533.620	1.553.248	1.566.638	1.580.411	1.591.328	1.599.120
<i>Di cui A. V.</i>						17.938									18.133	18.108	18.098	17.940

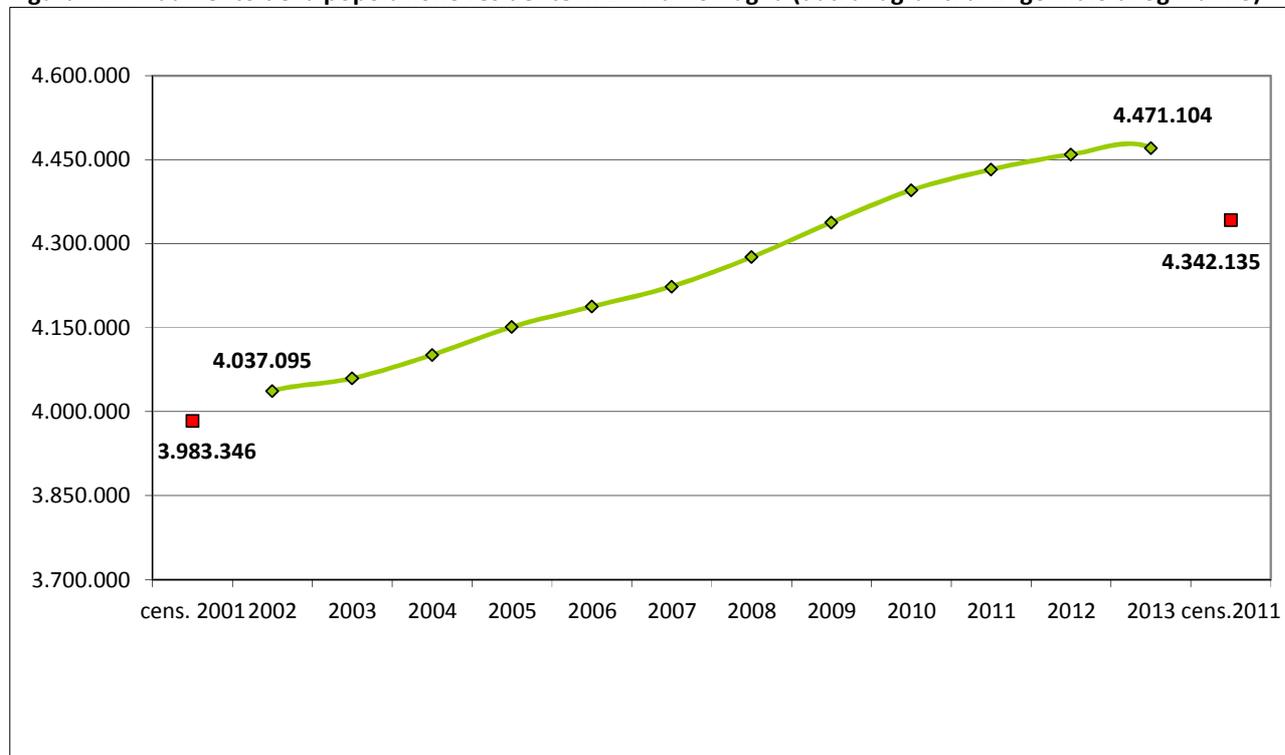
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT (censimenti 1971-2011, per il censimento 2011 è riportata la popolazione legale); popolazione anagrafica su dati Regione Emilia-Romagna.

Dati al 1° gennaio 2013 provvisori e suscetibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

Dal 1° gennaio 2010 la provincia di Rimini e la regione Emilia-Romagna comprendono i comuni dell'Alta Valmarecchia.

Si deve porre attenzione al fatto che i dati di origine anagrafica comunale e come tali non sono perfettamente omogenei a quelli censuari. Va infatti ricordato come le due fonti si differenzino tanto per il momento dell'anno al quale fanno riferimento (autunno nel caso dei censimenti, primo gennaio nel caso dell'anagrafe) quanto per la diversa natura della rilevazione che li origina (di stato e prevalentemente statistica la prima, di flusso e prevalentemente amministrativa la seconda).

Figura I.2. Andamento della popolazione residente in Emilia-Romagna (dati anagrafici al 1° gennaio di ogni anno)



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT (censimenti 2001-2011, per il censimento 2011 è riportata la popolazione legale); popolazione anagrafica su dati Regione Emilia-Romagna.

Dati al 1° gennaio 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

Dal 1° gennaio 2010 la regione Emilia-Romagna comprende i comuni dell'Alta Valmarecchia.

Nota: l'aumento di popolazione al 2009 con l'aggregazione dei sette comuni dell'Alta Valmarecchia in regione è stato pari a 18.201 unità, diminuite a 17.940 nel 2013 (dati provvisori)

I.1.2. FLUSSI NATURALI E MIGRATORI

Dal 2002 al 2012 si registra un intenso aumento della popolazione, dell'ordine delle 430mila persone, un incremento che fa differenza rispetto all'aumento di sole 75mila unità del periodo 1991-2001 e alla diminuzione di circa 50mila fra 1981 e 1991.

Negli ultimi dodici anni i dati delle anagrafi comunali evidenziano andamenti che risultano tutti in crescita, ma che localmente si differenziano per l'intensità delle variazioni. Il territorio provinciale in cui si evidenzia la crescita demografica più consistente è quello di Reggio Emilia: a partire dal censimento 2001 la popolazione cresce del 18,1%, ovvero dell'1,5% annuale in media. Per contro è la provincia di Ferrara quella dove si registrano le variazioni più modeste, con valori nel 2002 e 2003 ancora di segno negativo: la crescita nell'intero periodo 2001-2013 ammonta al 4,0%. La corrispondente variazione percentuale positiva per l'aggregato regionale è pari al 11,8%, per un 1,0% medio annuo.

L'analisi dei movimenti della popolazione rivela come, fino alla seconda metà degli anni '90, i flussi della popolazione fossero dovuti prevalentemente a movimenti interni al Paese, ovvero iscritti e cancellati da o verso altri comuni, e solamente a partire dai primi anni 2000, e segnatamente dal 2003, si facciano

prevalenti su tutti i territori provinciali dell'Emilia-Romagna i saldi della componente migratoria dall'estero (si veda tabella I.4). A questo proposito va sottolineato come il saldo migratorio rispetto a altri comuni italiani incorpori numerosi casi di cittadini stranieri già residenti sul territorio nazionale e come il totale delle iscrizioni/cancellazioni riguardanti l'estero sia solo una componente della più generale mobilità dei cittadini comunitari o stranieri in regione.

Inoltre va ricordato come le anagrafi, nel registrare eventi demografici naturali o di trasferimento di residenza della popolazione, siano caratterizzate da prassi, norme e criticità che determinano l'obbligo di aggiustamenti anche consistenti nel tempo, aggiustamenti che trovano riscontro soprattutto nelle categorie "altri iscritti" o "altri cancellati", i cui componenti non rientrano all'interno dei saldi migratori specifici. La frequenza dei cambi di domicilio e residenza che contraddistingue quote significative di cittadini, in particolare stranieri, sta recentemente generando iscrizioni e cancellazioni di questo tipo (per maggiori informazioni a riguardo si può consultare il regolamento anagrafico disponibile sui siti web del Ministero dell'Interno o dell'ISTAT).

Tornando alla tabella I.4 il saldo migratorio dall'estero, già positivo, cresce considerevolmente fino al 2003 divenendo la componente più importante del saldo complessivo. Da quel momento, pur con valori significativamente elevati, subisce un importante ridimensionamento che culmina nel 2006, anno nel quale si evidenziano gli effetti del primo "decreto flussi", per poi ricominciare a crescere negli anni successivi. Solamente nel 2009, si osserva una riduzione dell'entità assoluta dell'immigrazione straniera, la cui origine non è direttamente deducibile dai dati. Nonostante tale rallentamento, la componente migratoria dall'estero permane solidamente positiva e con valori tuttora molto elevati, superiori alle 40.000 unità.

Nell'ultimo anno della serie, il 2012, questa tendenza subisce un netto rallentamento e il flusso migratorio dall'estero supera di poco le 23.000 unità, i motivi di questo brusco calo sono da ricercare nella situazione economica generale del paese.

Tabella I.3.Serie storica dei componenti dei saldi demografici in Emilia-Romagna, province e regione

Provincia	Saldo	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2012	02-'12
Piacenza	Naturale	-1.299	-1.584	-1.159	-1.206	-1.104	-1.067	-1.042	-928	-1.063	-1.220	-10.452
	Migratorio Italia	1.668	1.025	1.171	1.016	1.240	905	1.188	427	551	522	9.191
	Migratorio Estero	1.439	3.769	2.770	2.344	2.252	3.614	4.213	2.811	2.565	1.473	25.777
	Altri	1.611	462	-39	18	-25	-60	-53	-229	-181	1.121	1.504
	Complessivo	3.419	3.672	2.743	2.172	2.363	3.392	4.306	2.081	1.872	1.896	26.020
Parma	Naturale	-1.644	-1.911	-1.162	-1.115	-1.044	-841	-977	-850	-771	-1.009	-10.315
	Migratorio Italia	2.874	2.178	2.785	1.858	1.748	1.525	2.516	1.336	1.076	1.137	17.896
	Migratorio Estero	2.009	4.930	3.873	3.061	2.576	4.920	6.379	4.253	4.881	2.880	36.882
	Altri	190	-2.241	7.964	-199	-6	21	-466	-544	-415	877	4.304
	Complessivo	3.429	2.956	13.460	3.605	3.274	5.625	7.452	4.195	4.771	3.885	48.767
Reggio Emilia	Naturale	-157	-276	603	217	470	517	672	550	714	-33	3.310
	Migratorio Italia	5.102	3.980	4.221	3.508	3.562	3.454	2.693	812	111	570	27.443
	Migratorio Estero	2.369	5.497	4.976	4.020	3.300	5.257	6.492	5.347	5.426	3.329	42.684
	Altri	525	74	5.291	-536	-180	-468	-523	-900	-1.175	830	2.108
	Complessivo	7.839	9.275	15.091	7.209	7.152	8.760	9.334	5.809	5.076	4.696	75.545
Modena	Naturale	-285	-587	-36	171	237	161	431	387	292	-466	771
	Migratorio Italia	3.012	2.099	935	1.148	557	1.058	2.591	593	246	-116	12.239
	Migratorio Estero	3.734	7.268	7.430	5.118	4.394	7.808	8.173	6.492	7.703	3.689	58.120
	Altri	1.869	173	-400	-995	-457	-1.453	-581	-1.179	-1.907	-553	-4.930
	Complessivo	8.330	8.953	7.929	5.442	4.731	7.574	10.614	6.293	6.334	2.554	66.200
Bologna	Naturale	-2.612	-3.445	-2.132	-2.620	-2.080	-2.102	-2.306	-2.114	-2.307	-2.971	-21.718
	Migratorio Italia	5.733	3.192	3.467	2.786	3.403	2.509	3.841	3.161	2.458	3.960	30.550
	Migratorio Estero	3.870	8.202	7.623	5.780	4.390	9.591	11.147	8.237	9.109	5.486	67.949
	Altri	4.837	397	356	-418	-856	-606	-581	-1.117	-1.678	8.153	334
	Complessivo	11.828	8.346	9.314	5.528	4.857	9.392	12.101	8.167	7.582	14.628	77.115
Ferrara	Naturale	-2.181	-2.233	-2.040	-1.880	-1.832	-1.843	-1.784	-1.860	-1.884	-2.165	-17.537
	Migratorio Italia	1.536	1.632	1.685	2.149	2.491	1.702	1.456	723	427	101	13.801
	Migratorio Estero	910	2.118	2.514	1.491	1.352	3.089	2.959	2.757	3.187	1.667	20.377
	Altri	-442	1.818	255	-82	-160	-442	-460	-628	-708	264	-849
	Complessivo	-177	3.335	2.414	1.678	1.851	2.506	2.171	992	1.022	-133	15.792
Ravenna	Naturale	-1.227	-1.449	-903	-942	-655	-713	-641	-726	-594	-1.148	-7.850
	Migratorio Italia	2.147	2.282	2.669	2.696	2.442	2.219	2.063	1.241	963	365	18.722
	Migratorio Estero	2.125	3.481	3.015	2.557	2.399	4.715	5.163	3.917	3.319	1.976	30.691
	Altri	299	-112	5.193	-253	-164	-202	-324	-652	-739	490	3.046
	Complessivo	3.344	4.202	9.974	4.058	4.022	6.019	6.261	3.780	2.949	1.683	44.609
Forlì-Cesena	Naturale	-712	-868	-167	-467	-230	-285	-392	-370	-285	-703	-3.776
	Migratorio Italia	2.317	1.904	1.673	1.545	1.447	1.129	1.633	1.457	1.118	181	14.223
	Migratorio Estero	1.894	3.552	3.124	2.652	2.393	4.449	4.186	3.935	3.227	1.574	29.412
	Altri	221	-28	-117	-370	-295	-243	-451	-712	-900	1.088	-2.895
	Complessivo	3.720	4.560	4.513	3.360	3.315	5.050	4.976	4.310	3.160	2.140	36.964
Rimini	Naturale	128	-87	99	233	165	221	289	216	293	-165	1.557
	Migratorio Italia	1.886	1.866	1.565	1.269	2.260	1.762	2.011	1.219	1.487	1.248	15.325
	Migratorio Estero	913	2.144	2.498	1.730	1.602	2.381	3.192	2.739	3.025	1.645	20.224
	Altri	1.035	1.037	1.290	-96	115	-144	-530	-345	-722	2.170	1.640
	Complessivo	3.962	4.960	5.452	3.136	4.142	4.220	4.962	3.829	4.083	4.898	38.746
Regione	Naturale	-9.989	-12.440	-6.897	-7.609	-6.073	-5.952	-5.750	-5.695	-5.605	-9.880	-66.010
	Migratorio Italia	26.275	20.158	20.171	17.975	19.150	16.263	19.992	10.969	8.437	7.968	159.390
	Migratorio Estero	19.263	40.961	37.823	28.753	24.658	45.824	51.904	40.488	42.442	23.719	332.116
	Altri	10.145	1.580	19.793	-2.931	-2.028	-3.597	-3.969	-6.306	-8.425	14.440	4.262
	Complessivo	45.694	50.259	70.890	36.188	35.707	52.538	62.177	39.456	36.849	36.247	429.758

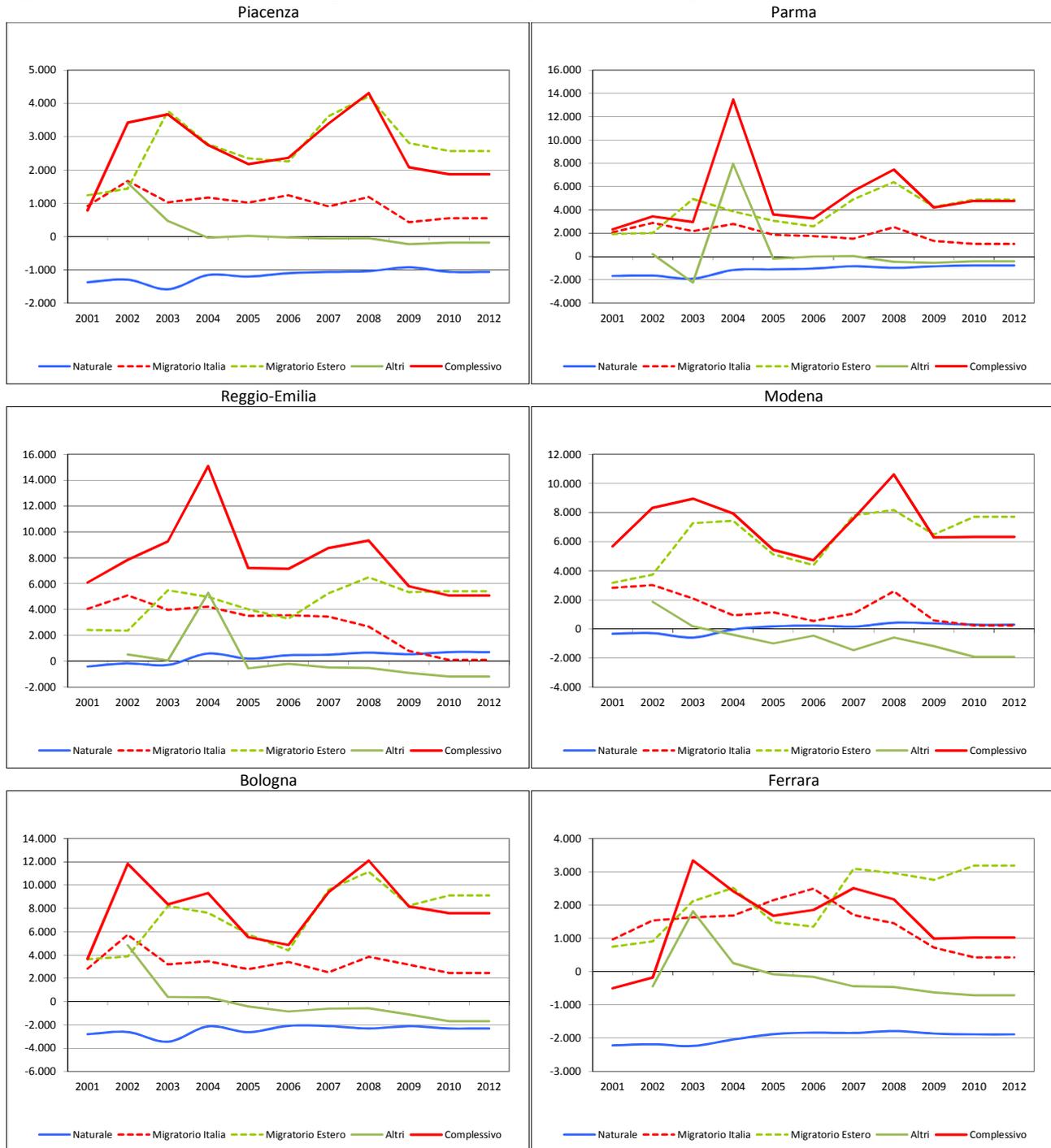
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service: bilancio demografico

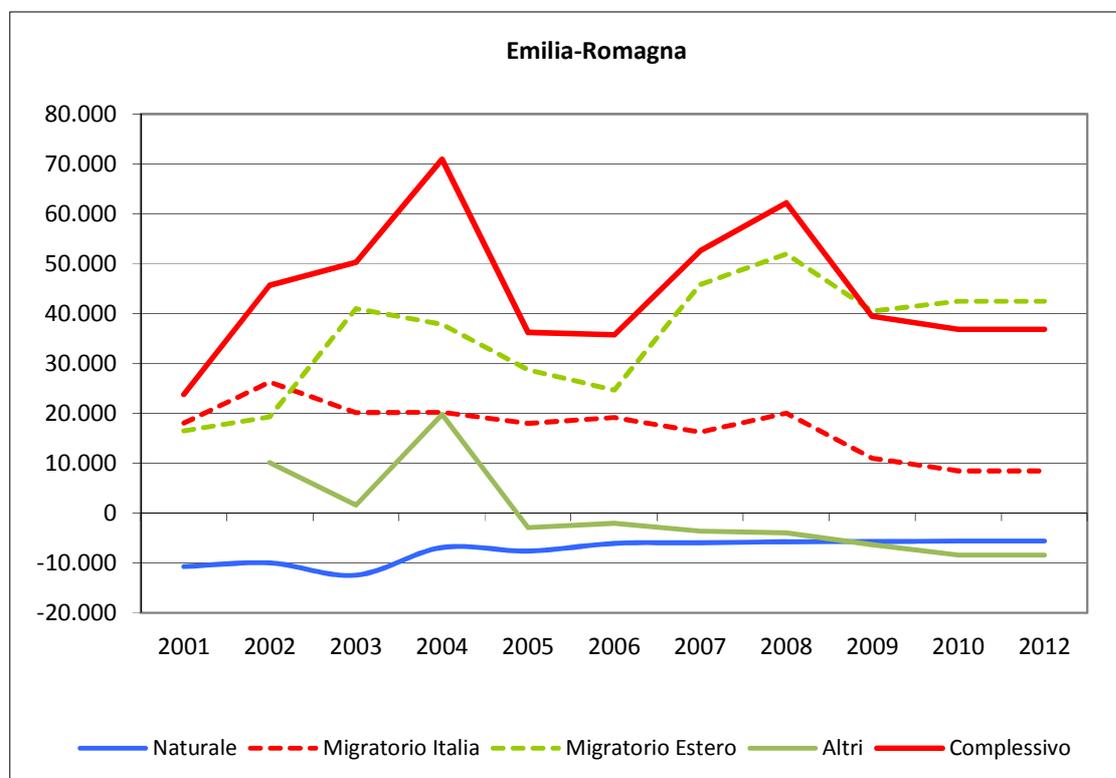
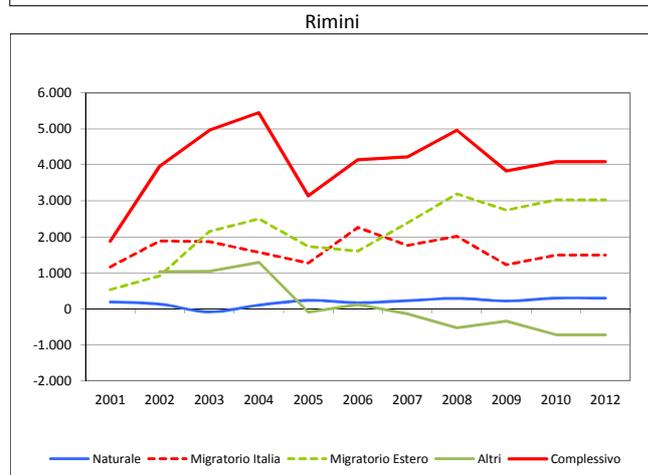
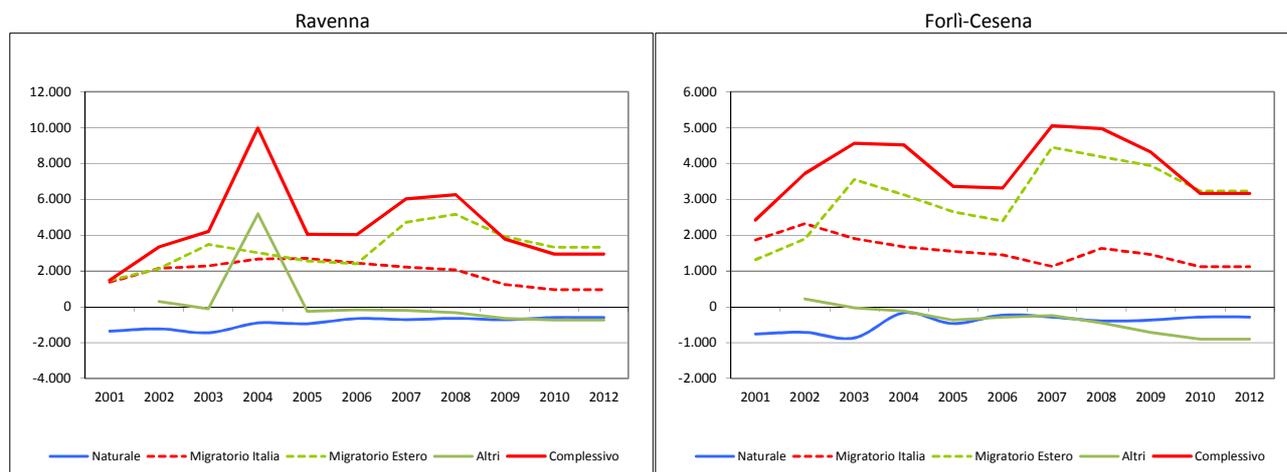
Nota: il saldo complessivo, oltre ai saldi naturali e migratori, considera anche le iscrizioni e cancellazioni derivanti da altri motivi.

I dati al 2009 – 2012 della provincia di Rimini e regionali sono comprensivi dei sette comuni dell'Alta Valmarecchia.

Il dato 2011 non è disponibile presumibilmente a seguito di alcune verifiche correlate ai dati censuari.

Figura I.3. Andamento dei flussi anagrafici in Emilia-Romagna, province e regione





Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service: bilancio demografico

Nota: il saldo complessivo, oltre ai saldi naturali e migratori, considera anche le iscrizioni e cancellazioni derivanti da altri motivi. I dati al 2009 – 2012 della provincia di Rimini e regionali sono comprensivi dei sette comuni dell'Alta Valmarecchi. Il dato 2011 non è disponibile presumibilmente a seguito di alcune verifiche correlate ai dati censuari.

I.2. Principali trasformazioni demografiche

La tabella I.4, che considera il quadriennio 2008-2012 consente di valutare meglio il peso delle componenti migratorie e naturali di quanto non permettano i soli valori di saldo, incapaci di rendere conto dell'effettiva intensità della mobilità demografica.

Tabella I.4. Bilancio demografico dell'Emilia-Romagna. Anni 2008, 2009, 2010 e 2012

Movimenti anagrafici	2008 senza AV	2009	2010	2012
Popolazione al 1° gennaio	4.275.843	4.356.167	4.395.606	4.459.246
Nati	41.915	42.117	41.817	39.337
Morti	47.665	47.812	47.422	49.217
Saldo naturale	-5.750	-5.695	-5.605	-9.880
Iscritti da altri comuni	135.616	121.249	120.418	129.920
Iscritti dall'estero	57.852	46.614	48.909	32.245
Altri iscritti	5.013	4.432	5.314	32.248
Cancellati per altri comuni	115.624	110.280	111.981	121.952
Cancellati per l'estero	5.948	6.126	6.467	8.526
Altri cancellati	8.982	10.738	13.739	17.808
Saldo Migratorio estero	51.904	40.488	42.442	23.719
Saldo Migratorio	67.927	45.151	42.454	46.127
Saldo complessivo	62.177	39.456	36.849	36.247
Popolazione al 31 Dicembre	4.337.979	4.395.569	4.432.418	4.377.487

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service: bilancio demografico

I dati al 2009 comprendono i comuni dell'Alta Valmarecchia.

Nota: al 1° gennaio ed al 31 dicembre 2009 la popolazione inclusiva dei sette comuni dell'Alta Valmarecchia ammonta rispettivamente a 4.356.167 ed a 4.395.569 residenti.

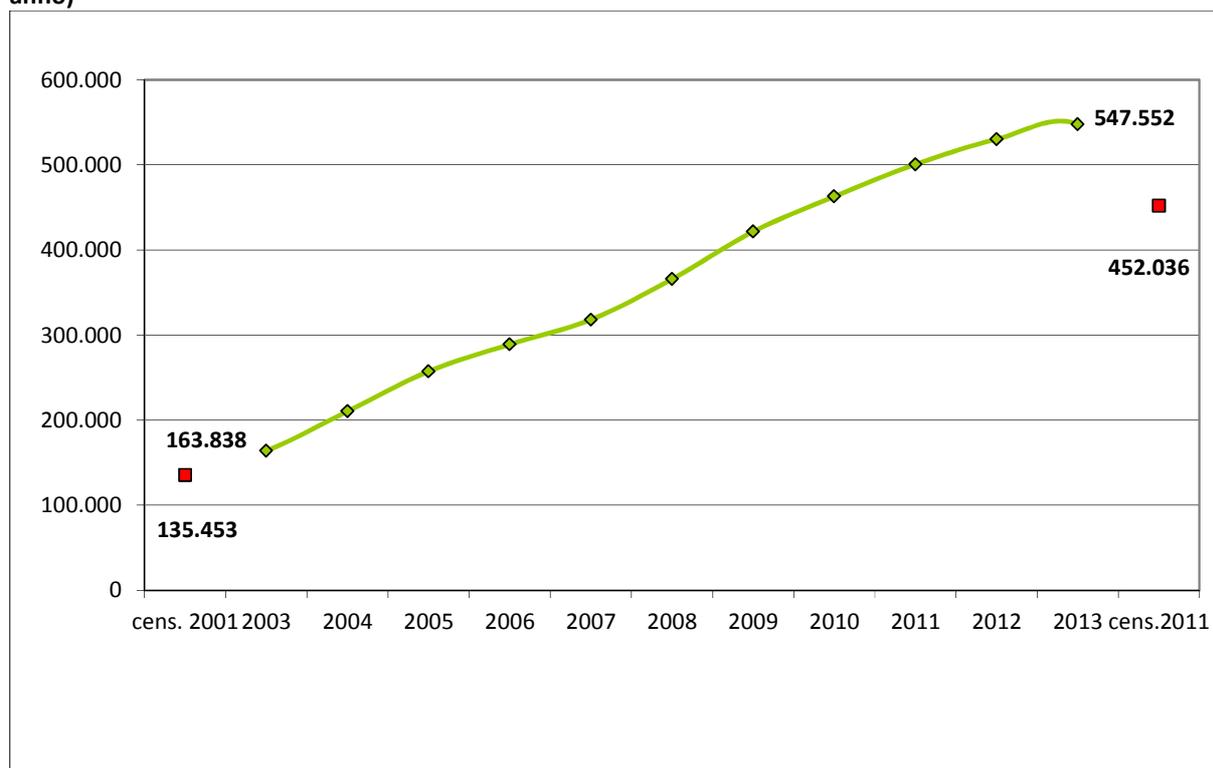
Il dato 2011 non è disponibile presumibilmente a seguito di alcune verifiche correlate ai dati censuari.

Le frequenze indicate in tabella attestano, per esempio, che nel corso del 2008 sono state quasi 420.000 le persone interessate da un movimento anagrafico: un aggregato pari al 9,7% della popolazione al 31 dicembre che è leggermente diminuito nel 2009 e nel 2010, ma che ha comunque riguardato circa 389.000 e 396.000 residenti, ed aumentato nel corso del 2012 superando le 430.000 persone a causa del forte aumento degli altri iscritti. In un solo quinquennio, considerando che non sono disponibili i dati al 2011, sono stati quindi oltre 1.600.000 gli abitanti coinvolti da flussi anagrafici, con un evidente significativo contributo al ricambio della popolazione residente: un insieme che, rapportato alla popolazione anagrafica al gennaio 2013, vale il 36,7% del totale.

I.2.1. LA PRESENZA STRANIERA

L'incidenza dei cittadini stranieri residenti in Emilia-Romagna nel corso degli ultimi anni ha raggiunto valori estremamente significativi superando, nel corso del 2009, la soglia del 10%. Se al gennaio di quell'anno risultavano residenti in regione circa 420.000 stranieri (9,7% della popolazione dell'Emilia-Romagna) un anno dopo se ne contano più di 460.000 (10,5%) raggiungendo quasi le 550.000 unità residenti al gennaio 2013 (12,3% del totale regionale).

Figura I.4. Andamento della popolazione residente straniera in Emilia-Romagna (dati anagrafici al 1° gennaio di ogni anno)



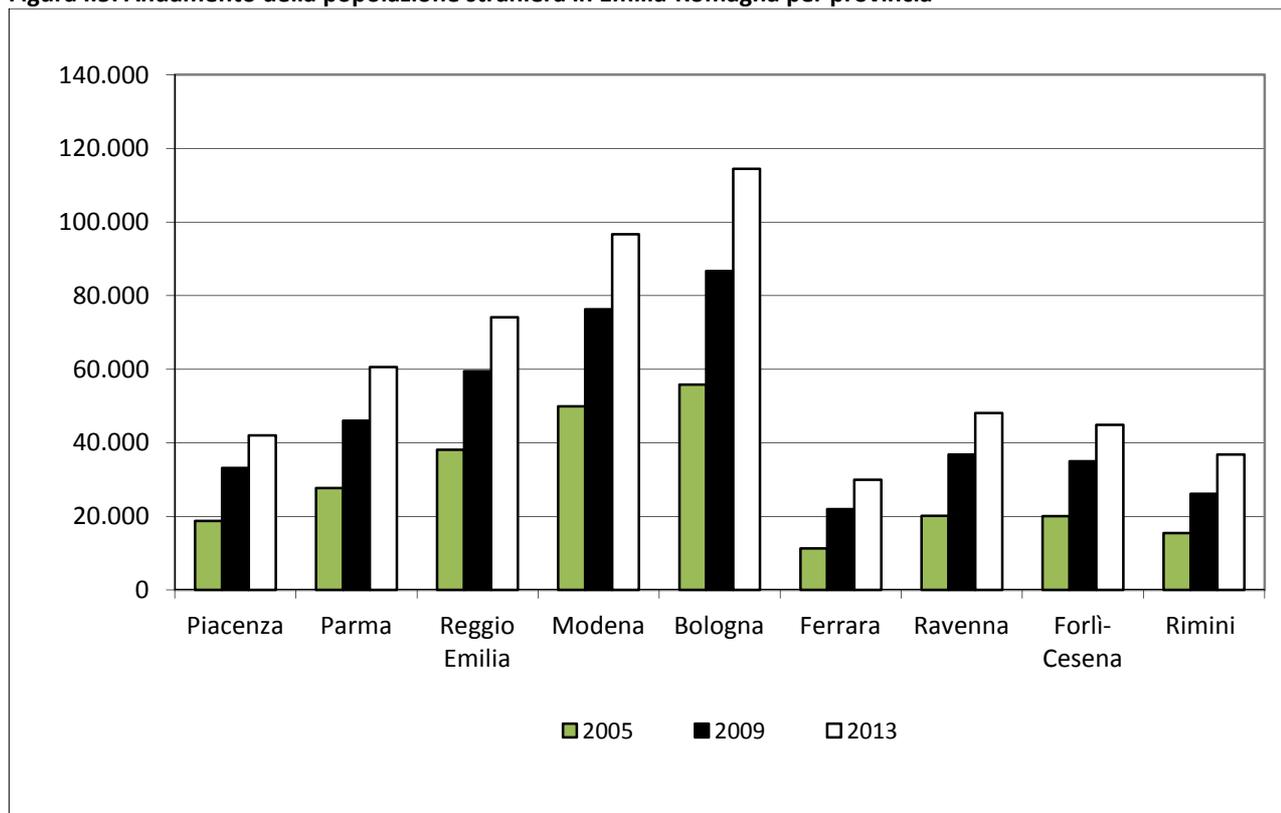
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati: ISTAT censimento 2001-2011; popolazione anagrafica: 2003-2004 Unioncamere Emilia-Romagna, 2005-2013 Regione Emilia-Romagna statistica self service - popolazione straniera.

Dati al 1° gennaio 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

Dal 1° gennaio 2010 la regione Emilia-Romagna comprende i comuni dell'Alta Valmarecchia.

Nota: l'aumento di popolazione straniera al 2009 con l'aggregazione dei sette comuni dell'Alta Valmarecchia in regione è stato pari a 1.386 unità, aumentate a 1.499 nel 2013 (dati provvisori)

Le tappe di questo incremento sono state rapidissime: a partire dalle 110.000 unità circa del 2000, le 200.000 sono state superate nel corso del 2003 e le 300.000 nel 2006, interessando progressivamente tutti i territori come ben attestano i valori assoluti riportati nel seguito. Al 2000 solo le province di Bologna, Modena, Reggio Emilia e Parma avevano un numero di cittadini stranieri superiore alle diecimila unità, ma questa soglia era già stata raggiunta ovunque nel 2005 e, in quelle stesse quattro province, oggi supera quella delle cinquantacinquemila unità.

Figura I.5. Andamento della popolazione straniera in Emilia-Romagna per provincia


Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati: Regione Emilia-Romagna statistica self service - popolazione straniera. Dati al 1° gennaio 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

Nota: i dati al 2013 sono comprensivi dei sette comuni dell'Alta Valmarecchia

Tabella I.5. Serie storica della popolazione straniera residente in Emilia-Romagna

Provincia	Cens 2001	Cens 2011	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Piacenza	8.828	35.912	11.007	15.382	18.736	21.588	24.408	28.419	33.134	36.153	38.717	41.081	42.010
Parma	14.178	46.882	16.822	22.035	27.724	30.798	33.950	39.147	45.994	50.147	55.069	58.233	60.550
Reggio Emilia	20.062	61.531	23.877	30.324	38.075	42.804	46.757	52.420	59.429	64.511	69.064	72.342	74.122
Modena	27.560	81.428	33.146	41.639	49.921	55.088	59.943	67.316	76.282	82.596	89.346	94.359	96.671
Bologna	32.203	94.163	38.720	47.431	55.824	61.581	65.831	75.271	86.703	94.777	102.809	109.698	114.485
Ferrara	4.959	24.998	6.163	8.453	11.294	13.444	15.548	18.858	21.985	24.537	27.295	29.067	29.993
Ravenna	9.056	39.284	12.011	15.978	20.141	23.272	26.103	31.239	36.803	40.677	43.610	46.164	48.059
Forlì-Cesena	9.698	38.479	12.046	16.219	20.067	22.912	25.757	30.505	35.001	38.893	41.562	44.170	44.879
Rimini	8.909	29.359	10.046	12.936	15.451	17.526	19.779	22.545	26.178	30.549	33.113	34.901	36.783
<i>Di cui A.V.</i>										1.458	1.501	1.553	1.499
Regione	135.453	452.036	163.838	210.397	257.233	289.013	318.076	365.720	421.509	462.840	500.585	530.015	547.552
<i>Di cui A.V.</i>										1.458	1.501	1.553	1.499

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati: ISTAT censimento 2001-2011; popolazione anagrafica: 2003-2004 Unioncamere Emilia-Romagna, 2005-2013 Regione Emilia-Romagna statistica self service - popolazione straniera.

Dati al 1° gennaio 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

Dal 1° gennaio 2010 la provincia di Rimini e la regione Emilia-Romagna comprendono i comuni dell'Alta Valmarecchia.

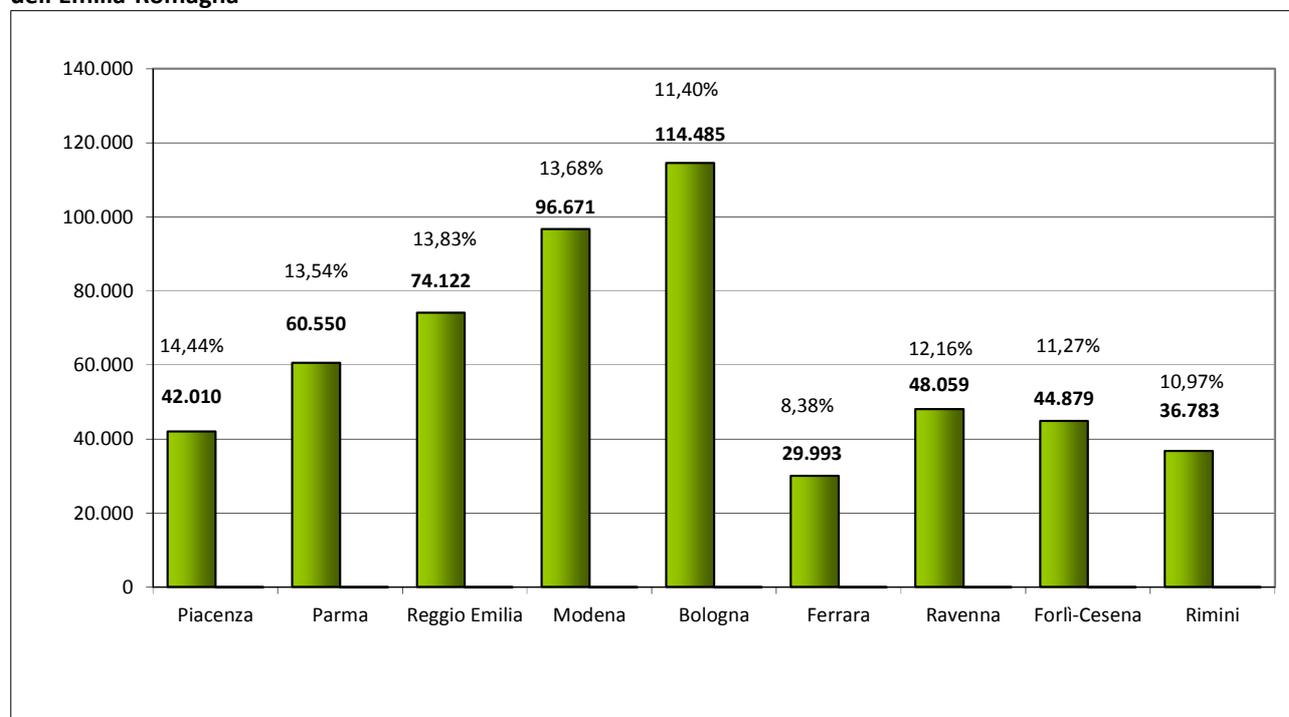
La ripartizione territoriale evidenzia come la provincia col maggior numero di stranieri residenti sia Bologna, con oltre centodiecimila presenze, ma, in termini percentuali, i valori più elevati, dell'ordine del 13-14%, si registrano nella parte occidentale della regione. Sono poi numerosi i piccoli comuni ove la presenza di questi nuovi abitanti, e in prospettiva cittadini, raggiunge incidenze assai più elevate. Al gennaio 2013 sono quaranta i comuni ove la presenza degli stranieri supera il 15%, contro i trentadue del 2011, i quattordici dell'anno precedente e gli undici del 2009.

Tabella I.6. Popolazione straniera residente al 1° gennaio 2013 e incidenza sul totale della popolazione residente

Provincia	Popolazione	Popolazione straniera	Incidenza %
Piacenza	290.966	42.010	14,44
Parma	447.251	60.550	13,54
Reggio Emilia	535.869	74.122	13,83
Modena	706.417	96.671	13,68
Bologna	1.003.915	114.485	11,40
Ferrara	358.116	29.993	8,38
Ravenna	395.077	48.059	12,16
Forlì-Cesena	398.162	44.879	11,27
Rimini	335.331	36.783	10,97
Regione	4.471.104	547.552	12,25

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati: Regione Emilia-Romagna statistica self service

Dati al 1° gennaio 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

Figura I.6. Popolazione straniera residente al 1° gennaio 2013 e incidenza sul totale della popolazione nelle province dell'Emilia-Romagna


Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati: Regione Emilia-Romagna statistica self service

Dati al 1° gennaio 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

Tabella I.7. Ripartizione dei comuni emiliano-romagnoli per province e fasce di incidenza della popolazione straniera. Anno 2013

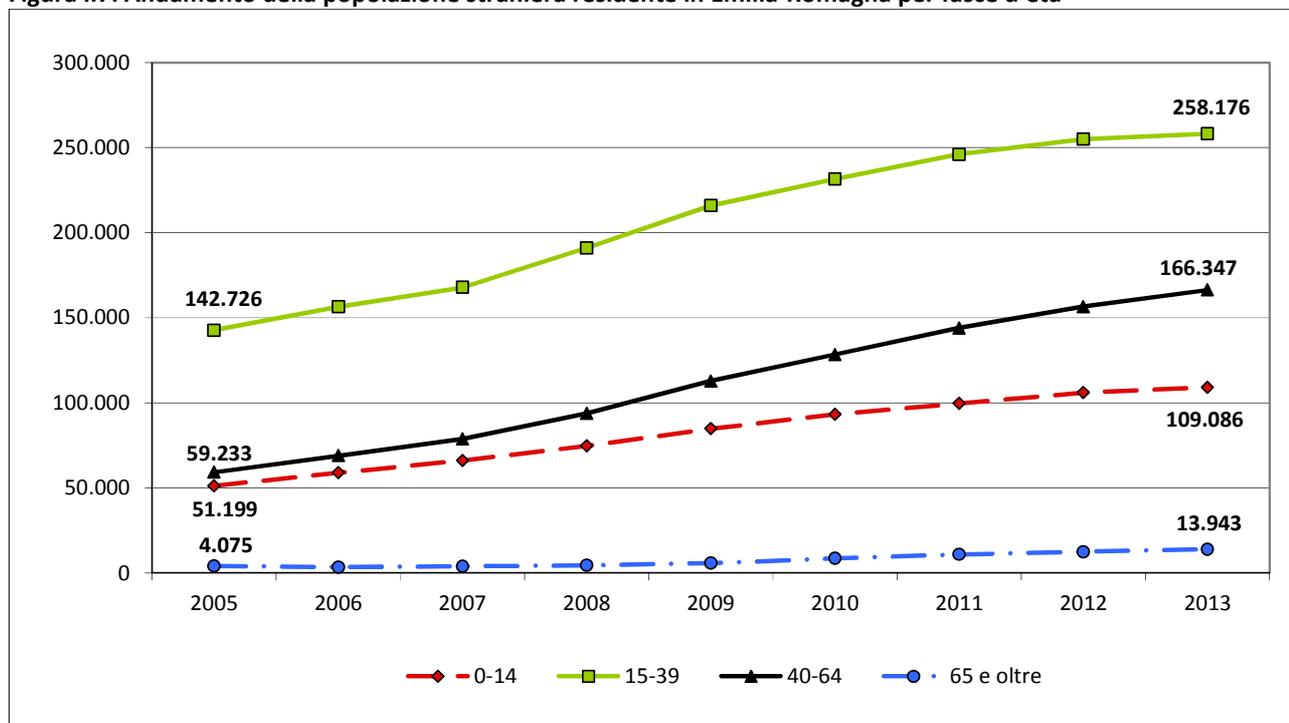
Provincia	≤ 3%	>3% - 5%	>5% - 10%	>10% - 15%	> 15%	Totale
Piacenza	2	7	18	15	6	48
Parma	1	5	16	19	6	47
Reggio Emilia			18	17	10	45
Modena			13	25	9	47
Bologna			33	24	3	60
Ferrara	1	6	14	5		26
Ravenna			3	13	2	18
Forlì-Cesena		1	11	14	4	30
Rimini	1	1	14	11		27
Regione	5	20	140	143	40	348

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati: Regione Emilia-Romagna statistica self service

Dati al 1° gennaio 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

La figura I.7, che mostra la presenza della popolazione straniera in regione per fasce di età, rende chiaro il consistente contributo fornito dagli immigrati al ringiovanimento della popolazione complessiva. Si osservi infatti l'entità delle fasce estreme, ed in particolare la differenza positiva fra i giovani in età scolare e gli anziani con oltre 65 anni, ma anche lo scarto tra le due componenti in età lavorativa, dove la classe 15-39 anni risulta ampiamente superiore a quella 40-64 anni.

Figura I.7. Andamento della popolazione straniera residente in Emilia-Romagna per fasce d'età

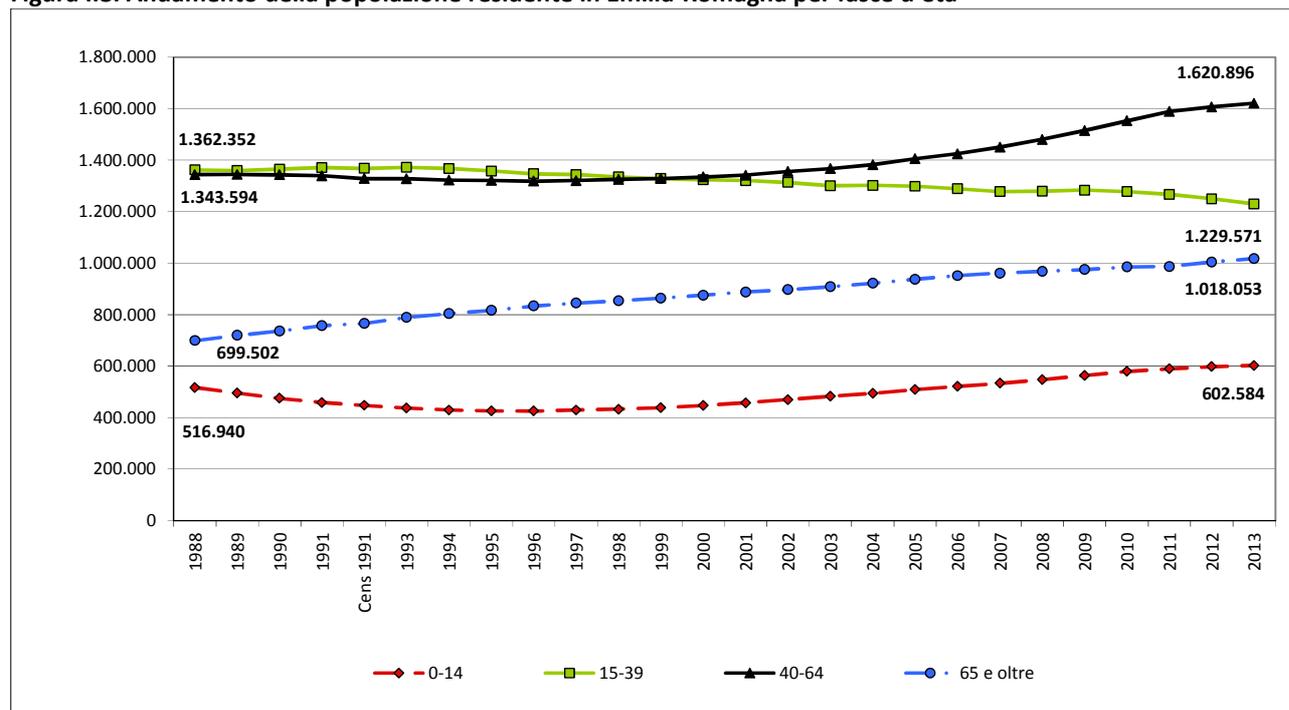


Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service: popolazione straniera
 Dati al 1° gennaio 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.
 Dal 1° gennaio 2010 la regione Emilia-Romagna comprende i comuni dell'Alta Valmarecchia.

I.2.2. LA STRUTTURA PER ETÀ

La lenta ripresa dei giovani residenti sino a quattordici anni è il tratto maggiormente positivo nelle dinamiche per età registrate dall'inizio del nuovo secolo. E' un fenomeno che da solo non può certo risolvere strutturalmente i problemi generati da un complessivo invecchiamento della popolazione, ma contribuisce comunque ad attenuarne l'andamento e le conseguenze che genera.

L'invecchiamento non è infatti sufficientemente contrastato neppure dall'immigrazione registrata negli ultimi anni, visto l'allargamento progressivo della forbice esistente fra le due classi di persone in età lavorativa, a vantaggio degli ultra quarantenni e con un divario che è passato da 0,6 punti percentuali nel 2001 a 8,8 nel 2013.

Figura I.8. Andamento della popolazione residente in Emilia-Romagna per fasce d'età


Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service: popolazione straniera

Dati al 1° gennaio 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

Dal 1° gennaio 2010 la regione Emilia-Romagna comprende i comuni dell'Alta Valmarecchia.

Nota: i dati dal 2010 sono comprensivi dei sette comuni dell'Alta Valmarecchia

Tabella I.8. Popolazione residente per classi di età, incidenza sulla popolazione totale in Emilia-Romagna

Anni	0-14 anni	Incidenza sulla popolazione (%)	15-39 anni	Incidenza sulla popolazione (%)	40-64 anni	Incidenza sulla popolazione (%)	65 e oltre	Incidenza sulla popolazione (%)	Totale
01/01/2013	602.584	13,48	1.229.571	27,50	1.620.896	36,25	1.018.053	22,77	4.471.104
01/01/2011	589.781	13,31	1.266.722	28,58	1.589.091	35,85	986.845	22,26	4.432.439
01/01/2001	457.973	11,42	1.320.841	32,95	1.342.011	33,48	888.016	22,15	4.008.841
Cens. 1991	444.887	11,46	1.367.930	34,99	1.328.180	33,97	765.515	19,58	3.909.512

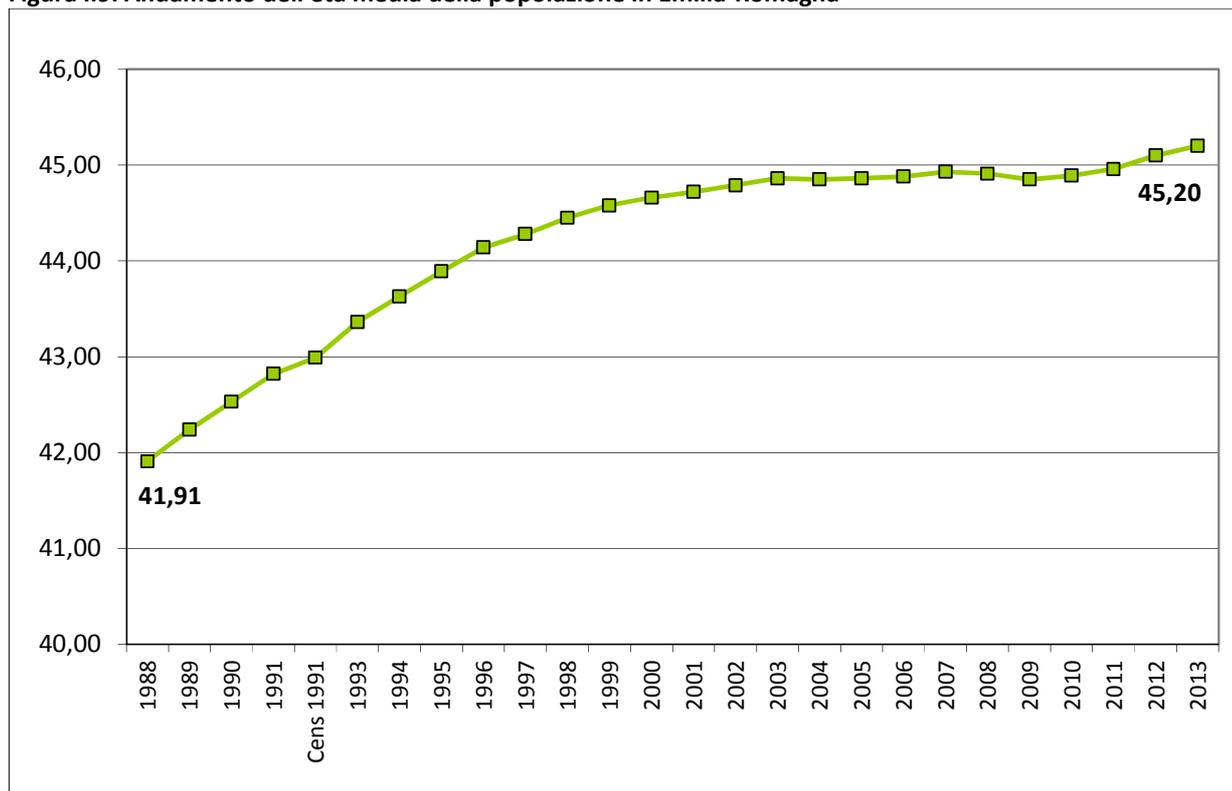
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service

Dati al 1° gennaio 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

Nota: i dati al 2011 e 2013 sono comprensivi dei sette comuni dell'Alta Valmarecchia

Se l'età media della popolazione, aumenta di circa tre anni fra il 1988 ed il 2003, da allora si è sostanzialmente assestata attorno ai 45 anni, lo si deve a un triplice effetto dell'immigrazione: da un lato quello dell'arrivo nel nostro paese di persone in età lavorativa, e in particolare di numerose donne in età fertile, quindi delle prassi di ricongiungimento legate ad una effettiva stabilizzazione occupazionale sul territorio, infine delle nascite in Italia derivanti da maggiori livelli di fecondità dei residenti immigrati rispetto alla popolazione autoctona.

Figura I.9. Andamento dell'età media della popolazione in Emilia-Romagna



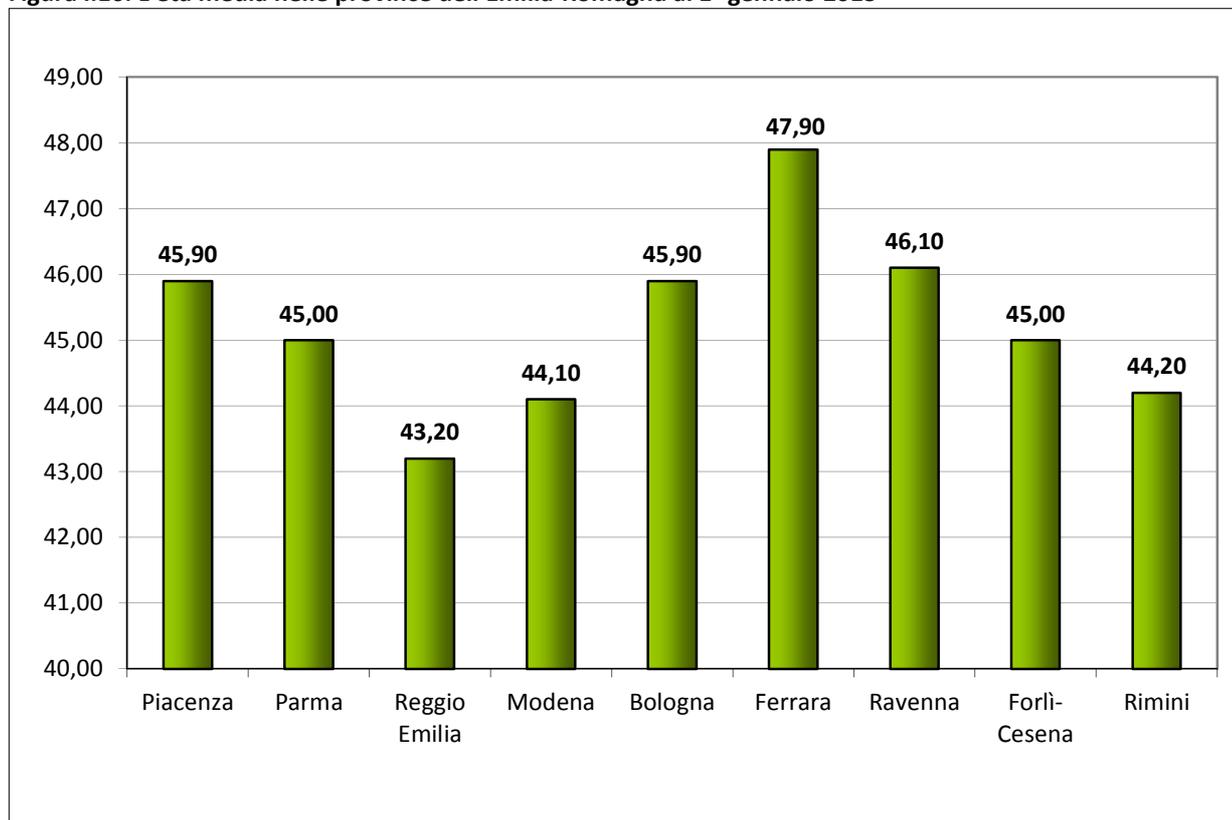
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service

Dati al 1° gennaio 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

Dal 1° gennaio 2010 la regione Emilia-Romagna comprende i comuni dell'Alta Valmarecchia.

Nota: i dati dal 2010 sono comprensivi dei sette comuni dell'Alta Valmarecchia

Figura I.10. L'età media nelle province dell'Emilia-Romagna al 1° gennaio 2013



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service

Dati al 1° gennaio 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

Le province con età media superiore a quella regionale sono Bologna, Piacenza e Ravenna ma soprattutto Ferrara, con 47,9 anni, che registra contemporaneamente la minor presenza di popolazione straniera in regione. Parma e Forlì-Cesena si collocano attorno al valore medio mentre Rimini, Modena e Reggio Emilia sono le province più “giovani”, quest’ultima con quasi dieci punti percentuali in meno rispetto a Ferrara.

Va però rimarcato come gli indici di stato, pur facendo registrare qualche passo avanti sul fronte dell’invecchiamento, rivelino un pericoloso indebolimento dei livelli di dipendenza economica, e questa tendenza deriva proprio dall’erosione della classe 15-39 anni. In particolare è l’indice di struttura della popolazione arriva a segnare un incremento quasi pari al 30% dal 2001 al 2013, sei volte quello che ha caratterizzato gli anni '90.

Tabella I.9. Età media ed alcuni indici di stato della popolazione in regione Emilia-Romagna

Anni	età media	indice di vecchiaia	indice di dipendenza	indice di dip. giovanile	indice di dip. senile	indice di struttura
01/01/2013	45,20	168,90	56,90	21,10	35,70	131,80
01/01/2011	44,96	167,32	55,21	20,65	34,56	125,45
01/01/2001	44,72	193,90	50,55	17,20	33,55	101,60
Cens. 1991	42,99	170,92	45,01	16,61	28,39	97,09

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service

Dati al 1° gennaio 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

Nota: i dati al 2011 e 2013 sono comprensivi dei sette comuni dell’Alta Valmarecchia

Legenda:

<i>Età media totale</i>	<i>Rapporto tra la somma delle età di tutti gli individui e il numero degli abitanti. Si calcola sommando i singoli prodotti ottenuti da ogni età per il numero di residenti della medesima età e dividendo il totale così ottenuto per il numero complessivo dei residenti. L’età media è un indicatore di tendenza centrale che sintetizza in un unico indice la struttura per età della popolazione. E’ da considerarsi un indicatore molto influenzato dai valori estremi.</i>
<i>Indice di vecchiaia</i>	<i>Rapporto percentuale tra la popolazione di 65 anni e più e la popolazione di età 0-14 anni.</i>
<i>Indice di dipendenza totale</i>	<i>Rapporto percentuale tra la popolazione in età non attiva (0-14 anni e oltre 64 anni) e la popolazione attiva (15-64 anni). L’indice totale corrisponde alla somma degli indici di dipendenza giovanile e senile.</i>
<i>Indice di dipendenza giovanile</i>	<i>Rapporto tra i giovani in età non attiva (0-14 anni) e 100 persone in età attiva (15-64 anni).</i>
<i>Indice di dipendenza senile</i>	<i>Rapporto percentuale tra anziani in età non attiva (oltre 64 anni) per 100 persone in età attiva (15-64 anni).</i>
<i>Indice di struttura della popolazione attiva</i>	<i>Rapporto percentuale tra la popolazione in età 40-64 anni e la popolazione in età 15-39 anni.</i>

I.2.3. LE FAMIGLIE

Il numero e la distribuzione delle famiglie assumono una importanza fondamentale per l’analisi della condizione abitativa e si caratterizzano sovente per dinamiche ancora più intense di quelle della popolazione complessiva. Le trasformazioni demografiche, sociali ed economiche degli ultimi anni hanno peraltro registrato un profondo cambiamento dell’articolazione con la quale le persone organizzano le proprie modalità di residenza sul territorio. Uno di questi fenomeni è la progressiva frammentazione delle famiglie, evidenziata dalla riduzione della quantità media dei componenti per famiglia che è scesa in regione ad appena 2,22 componenti, valore confrontabile con il rapporto tra popolazione e famiglie, che si attesta a 2,24, per effetto di una frazione di persone residenti in convivenze (religiose, militari ecc.).

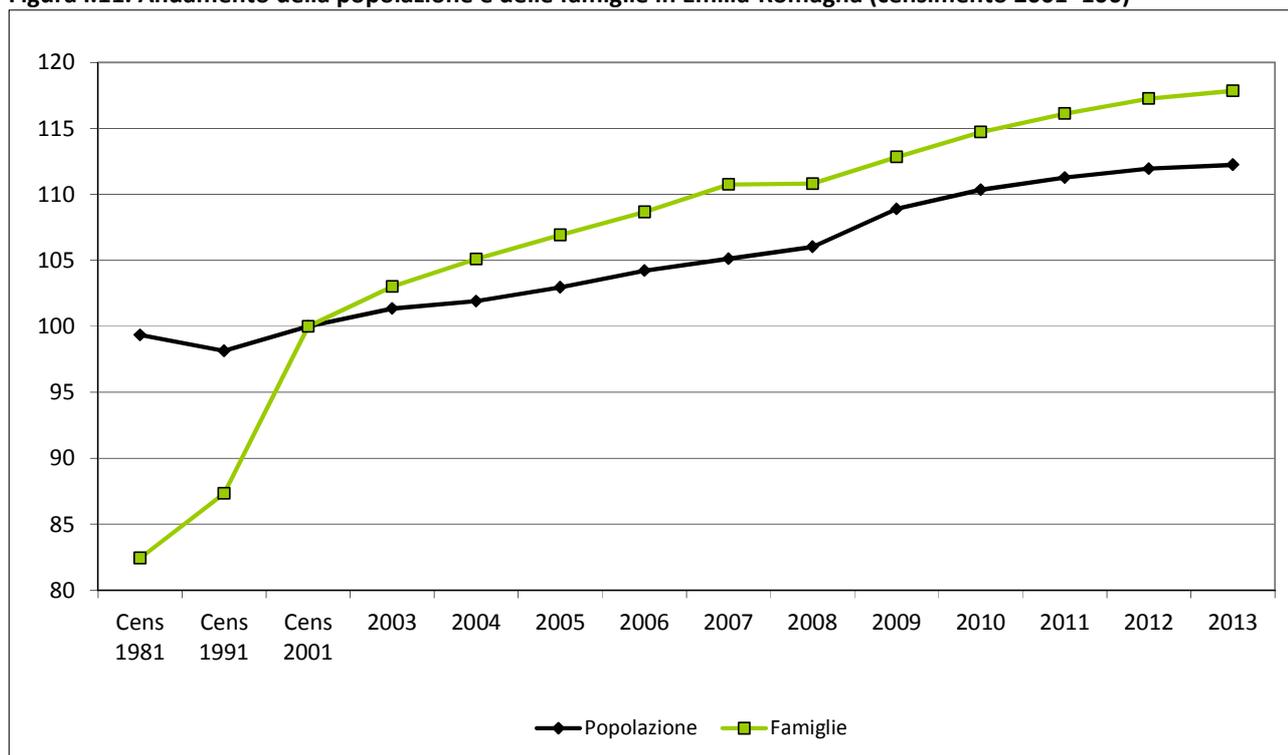
In Emilia-Romagna, le famiglie rilevate ai censimenti passano da 1,4 milioni nel 1981, a 1,45 milioni nel 1991, quindi a 1,65 milioni nel 2001 per arrivare a 1,92 milioni nei dati provvisori del 2011 per conoscere infine l’ulteriore crescita di circa 83.000 unità al 1° gennaio 2013, quando risultano presenti due milioni di famiglie. La differenza di dinamica fra famiglie e popolazione segnalata in apertura del paragrafo è ben visibile nel diagramma a seguito riportato (anno 2001=100). La frammentazione determina una pressione della domanda residenziale intensa ma anche assai diversa per articolazione dei bisogni di spazi abitativi da

parte delle singole famiglie, spesso formate da una sola persona: le famiglie monocomponenti sono infatti passate dal 27,7% del totale al 2001 al 36,4% al 2013.

I capoluoghi si contraddistinguono per un numero ancora più basso di componenti medi per famiglia, anche nettamente inferiore a due come nel caso del comune di Bologna dove si contano 1,87 persone per ogni nucleo, accentrando quindi una quota delle famiglie più alta rispetto alla popolazione residente.

La quota delle famiglie presenti nei capoluoghi, rispetto a quelle in regione, rimane sostanzialmente stazionaria, poco al di sopra del 38%, con un incremento del numero delle famiglie residenti dal 2001 ad oggi del 20,5%.

Figura I.11. Andamento della popolazione e delle famiglie in Emilia-Romagna (censimento 2001=100)



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT censimento 1981-1991-2001; popolazione anagrafica su dati Regione Emilia-Romagna; famiglie: 2003-2007 Demo-Istat riferiti al 31 dicembre, 2008-2013 Regione Emilia-Romagna statistica self service - famiglie. Dati al 1° gennaio 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso. Dal 1° gennaio 2010 la regione Emilia-Romagna comprende i comuni dell'Alta Valmarecchia.

Nota: i dati dal 2010 sono comprensivi dei sette comuni dell'Alta Valmarecchia

Nelle tabelle sono riportati i dati relativi alle famiglie, ai residenti in famiglia e alla popolazione totale nell'ultimo quinquennio. A livello regionale si ha un aumento di circa 120mila famiglie e 195mila residenti in famiglia, valore paragonabile all'aumento della popolazione. Nei soli capoluoghi l'aumento è pari a quasi 44mila per le famiglie e 65mila per i residenti.

Dai dati provvisori del 2013 si riscontra che la provincia di Bologna registra il 24% del totale delle famiglie presenti in regione, seguita da Modena (15%), Reggio Emilia (11%) e Parma (10%), situazione che si rispecchia anche a livello dei soli capoluoghi.

Un'ultima analisi meritano le famiglie monocomponente che dal 2008 al 2013 sono passate da 34,02 a 36,41 a livello provinciale e da 39,50 a 42,19 nei capoluoghi. Valori superiori alla media regionale si registrano nelle province di Bologna, Parma e Ravenna, mentre nei capoluoghi solo Bologna supera il valore medio, con un 51,01% di famiglie di una sola persona e Reggio Emilia è in linea con il valore regionale.

Tabella I.10. Serie storica delle famiglie e dei componenti medi delle famiglie in Emilia-Romagna

Provincia	2003		2008		2009		2010		2011		2012		2013	
	Fam.	Comp.												
Piacenza	118.087	2,3	125.186	2,23	126.989	2,24	128.124	2,23	129.319	2,23	130.395	2,22	130.503	2,21
Parma	180.433	2,2	193.370	2,19	196.877	2,19	199.099	2,18	201.571	2,18	203.475	2,18	204.110	2,18
Reggio Emilia	195.644	2,4	213.920	2,38	217.967	2,37	220.689	2,37	223.588	2,36	225.869	2,36	227.096	2,35
Modena	265.976	2,4	284.536	2,37	290.281	2,36	293.799	2,35	297.258	2,35	300.045	2,34	301.089	2,34
Bologna	423.355	2,2	453.517	2,11	461.666	2,10	467.921	2,09	473.800	2,08	478.450	2,07	481.451	2,07
Ferrara	149.017	2,3	158.737	2,23	160.598	2,21	161.800	2,20	163.070	2,19	163.601	2,18	163.816	2,17
Ravenna	153.567	2,3	167.511	2,25	171.039	2,24	173.482	2,23	175.831	2,22	177.702	2,21	178.568	2,20
Forlì-Cesena	147.884	2,5	159.037	2,39	161.975	2,38	164.729	2,37	166.982	2,35	169.283	2,34	169.884	2,33
Rimini	114.396	2,4	124.747	2,38	127.556	2,36	137.354	2,35	139.394	2,35	141.284	2,34	143.623	2,32
Regione	1.748.359	2,3	1.880.561	2,26	1.914.948	2,25	1.946.997	2,24	1.970.813	2,24	1.990.104	2,23	2.000.140	2,22

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati 2003 Demo-Istat riferiti al 31 dicembre, 2008-2013 Regione Emilia-Romagna statistica self service - famiglie

Dati al 1° gennaio 2013 provvisori e suscetibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

Dal 1° gennaio 2010 la regione Emilia-Romagna comprende i comuni dell'Alta Valmarecchia.

Nota: i dati dal 2010 sono comprensivi dei sette comuni dell'Alta Valmarecchia

Tabella I.11. Famiglie, residenti in famiglia e popolazione residente totale: numero residenti medi per famiglia, componenti medi delle famiglie, percentuale delle famiglie monocomponente, nelle province e nei capoluoghi. 1° gennaio 2008 - 2013

Province	anagrafe 1/1/2008			anagrafe 1/1/2013			Popolazione per fam. 2008	Popolazione per fam. 2013	Componenti per fam. 2008	Componenti per fam. 2013	% fam. Monopersona 2008	% fam. Monopersona 2013
	Famiglie totali	Residenti in famiglia	Popolazione totale	Famiglie totali	Residenti in famiglia	Popolazione totale						
Piacenza	125.186	279.631	281.613	130.503	288.960	290.966	2,25	2,23	2,23	2,21	34,92	36,42
Parma	193.370	422.985	425.690	204.110	444.488	447.251	2,20	2,19	2,19	2,18	37,04	38,26
Reggio Emilia	213.920	508.177	510.148	227.096	533.906	535.869	2,38	2,36	2,38	2,35	32,13	34,29
Modena	284.536	674.307	677.672	301.089	703.311	706.417	2,38	2,35	2,37	2,34	30,65	33,07
Bologna	453.517	957.030	964.065	481.451	996.933	1.003.915	2,13	2,09	2,11	2,07	38,60	41,31
Ferrara	158.737	353.363	355.809	163.816	355.746	358.116	2,24	2,19	2,23	2,17	31,85	34,68
Ravenna	167.511	377.106	379.467	178.568	392.510	395.077	2,27	2,21	2,25	2,20	33,37	36,53
Forlì-Cesena	159.037	380.676	383.046	169.884	395.776	398.162	2,41	2,34	2,39	2,33	29,94	32,72
Rimini	124.747	296.293	298.333	143.623	333.255	335.331	2,39	2,33	2,38	2,32	31,55	33,88
Regione	1.880.561	4.249.568	4.275.843	2.000.140	4.444.885	4.471.104	2,27	2,24	2,26	2,22	34,02	36,41

Capoluoghi	anagrafe 1/1/2008			anagrafe 1/1/2013			Popolazione per fam. 2008	Popolazione per fam. 2013	Componenti per fam. 2008	Componenti per fam. 2013	% fam. Monopersona 2008	% fam. Monopersona 2013
	Famiglie totali	Residenti in famiglia	Popolazione totale	Famiglie totali	Residenti in famiglia	Popolazione totale						
Piacenza	45.735	99.167	100.286	47.764	102.441	103.610	2,19	2,17	2,17	2,14	36,62	38,79
Parma	85.808	177.268	178.718	90.741	188.864	190.522	2,08	2,10	2,07	2,08	41,01	41,40
Reggio Emilia	73.326	161.387	162.290	79.110	171.929	172.833	2,21	2,18	2,20	2,17	39,26	42,07
Modena	80.781	178.583	179.937	84.997	184.677	186.040	2,23	2,19	2,21	2,17	36,29	39,24
Bologna	194.708	368.455	372.255	206.244	381.493	385.329	1,91	1,87	1,89	1,85	47,58	51,01
Ferrara	63.082	132.372	133.591	65.318	133.671	134.983	2,12	2,07	2,10	2,05	36,31	39,29
Ravenna	69.584	152.647	153.388	74.382	159.405	160.208	2,20	2,15	2,19	2,14	34,91	38,29
Forlì-Cesena	49.188	113.923	114.683	52.143	117.830	118.652	2,33	2,28	2,32	2,26	31,22	33,94
Rimini	59.424	137.228	138.472	64.538	145.703	146.943	2,33	2,28	2,31	2,26	33,39	35,77
Regione	721.636	1.521.030	1.533.620	765.237	1.586.013	1.599.120	2,13	2,09	2,11	2,07	39,50	42,19

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service - famiglie

Dati al 1° gennaio 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

Dal 1° gennaio 2010 la regione Emilia-Romagna comprende i comuni dell'Alta Valmarecchia.

Nota: i dati al 2013 sono comprensivi dei sette comuni dell'Alta Valmarecchia

Tabella I.12. Famiglie, residenti in famiglia e popolazione residente totale: incidenza percentuale delle province e dei capoluoghi sul totale regionale. variazione assoluta 2008 - 2013

Territorio	anagrafe 1/1/2013			anagrafe 1/1/2013			Variazione assoluta 2008-2013					
	Incidenza % province su regione			Incidenza % capoluoghi su regione			Province			Capoluoghi		
	Famiglie totali	Residenti in famiglia	Popolazione totale	Famiglie totali	Residenti in famiglia	Popolazione totale	Famiglie totali	Residenti in famiglia	Popolazione totale	Famiglie totali	Residenti in famiglia	Popolazione totale
Piacenza	6,52	6,50	6,51	2,39	2,30	2,32	5.317	9.329	9.353	2.029	3.274	3.324
Parma	10,20	10,00	10,00	4,54	4,25	4,26	10.740	21.503	21.561	4.933	11.596	11.804
Reggio Emilia	11,35	12,01	11,99	3,96	3,87	3,87	13.176	25.729	25.721	5.784	10.542	10.543
Modena	15,05	15,82	15,80	4,25	4,15	4,16	16.553	29.004	28.745	4.216	6.094	6.103
Bologna	24,07	22,43	22,45	10,31	8,58	8,62	27.934	39.903	39.850	11.536	13.038	13.074
Ferrara	8,19	8,00	8,01	3,27	3,01	3,02	5.079	2.383	2.307	2.236	1.299	1.392
Ravenna	8,93	8,83	8,84	3,72	3,59	3,58	11.057	15.404	15.610	4.798	6.758	6.820
Forlì-Cesena	8,49	8,90	8,91	2,61	2,65	2,65	10.847	15.100	15.116	2.955	3.907	3.969
Rimini	7,18	7,50	7,50	3,23	3,28	3,29	18.876	36.962	36.998	5.114	8.475	8.471
Regione	100	100	100	38,26	35,68	35,77	119.579	195.317	195.261	43.601	64.983	65.500

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service - famiglie

Dati al 1° gennaio 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

Dal 1° gennaio 2010 la regione Emilia-Romagna comprende i comuni dell'Alta Valmarecchia.

Nota: i dati al 2013 sono comprensivi dei sette comuni dell'Alta Valmarecchia

I.3. Le tendenze demografiche

ISTAT ha reso disponibili le previsioni demografiche della popolazione a livello regionale dal 2011 al 2065, queste previsioni demografiche sono articolate su tre distinti scenari. Lo scenario “alto”, che si caratterizza per quantità maggiori derivanti da flussi migratori, sopravvivenza, fecondità, non va assolutamente considerato come un limite massimo: esso, alla stregua degli scenari “basso” e “centrale”, rappresenta esclusivamente una alternativa “plausibile” per lo sviluppo demografico futuro.

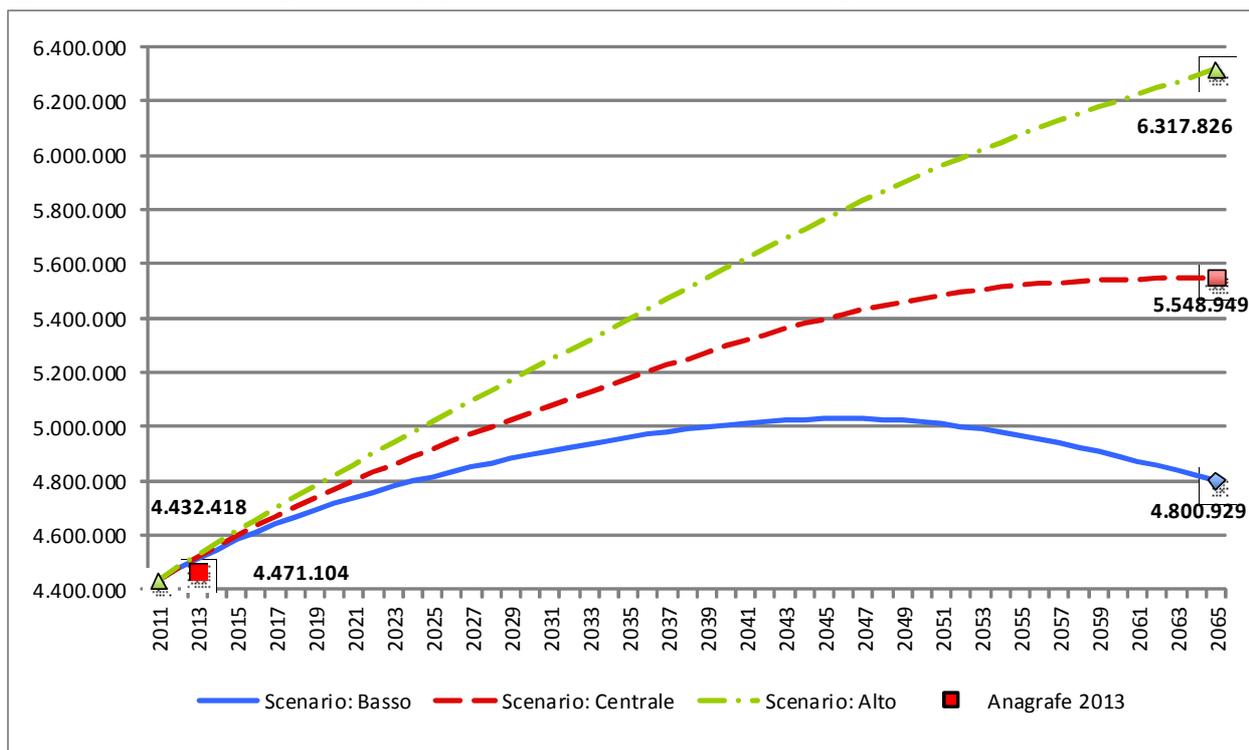
I.3.1. PROIEZIONI E PREVISIONI

I grafici di seguito riportati rappresentano gli scenari demografici della popolazione residente e della popolazione straniera. In entrambi i casi per gli anni 2011 e 2012 sono stati utilizzati i dati della popolazione anagrafica: il 2013 riporta i dati dei tre scenari e della popolazione anagrafica provvisoria.

Tali previsioni ipotizzano che in poco più di cinquanta anni la popolazione della regione Emilia-Romagna possa aumentare da un minimo di poco più di 300.000 persone ad un massimo di 1.800.000. Considerando anche le previsioni sulla popolazione straniera se ne deduce che tale aumento dipenda principalmente ai fenomeni di immigrazione straniera. Infatti, l'aumento della popolazione straniera nei futuri cinquanta anni è prevista tra un minimo di 880.000 persone ed un massimo di 1.200.000.

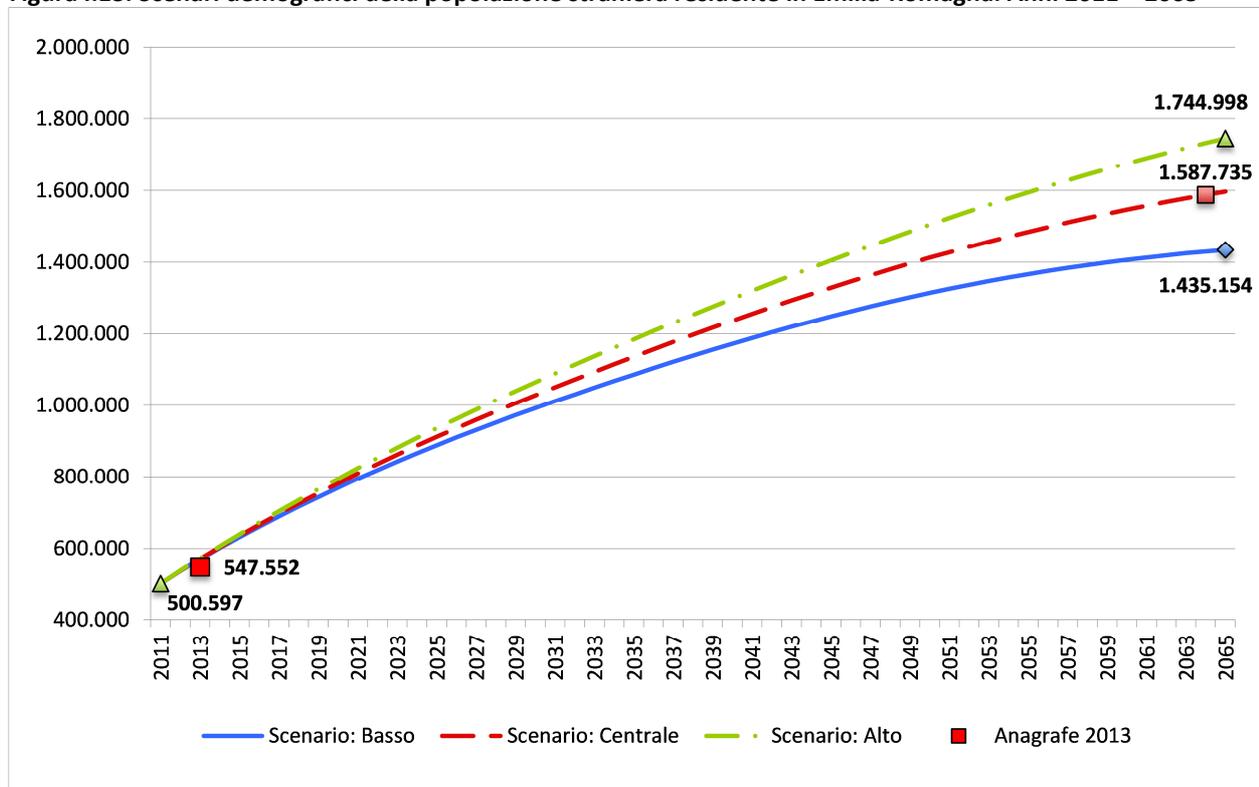
Nel tempo si assisterebbe ad un invecchiamento relativo anche della componente straniera, con una situazione che vedrà la riduzione delle età intermedie, un leggero aumento della fascia sotto i 15 anni ed il deciso aumento di quella oltre i 65. I saldi naturali positivi tenderebbero a non permanere ed un ringiovanimento reale potrebbe derivare quindi solo da aumenti demografici maggiori.

Figura I.12. Scenari demografici della popolazione residente in Emilia-Romagna. Anni 2011 – 2065



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati demo-Istat, anagrafe 2013 Regione Emilia-Romagna. Dati al 1° gennaio 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

Figura I.13. Scenari demografici della popolazione straniera residente in Emilia-Romagna. Anni 2011 – 2065



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati demo-Istat, anagrafe 2013 Regione Emilia-Romagna. Dati al 1° gennaio 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

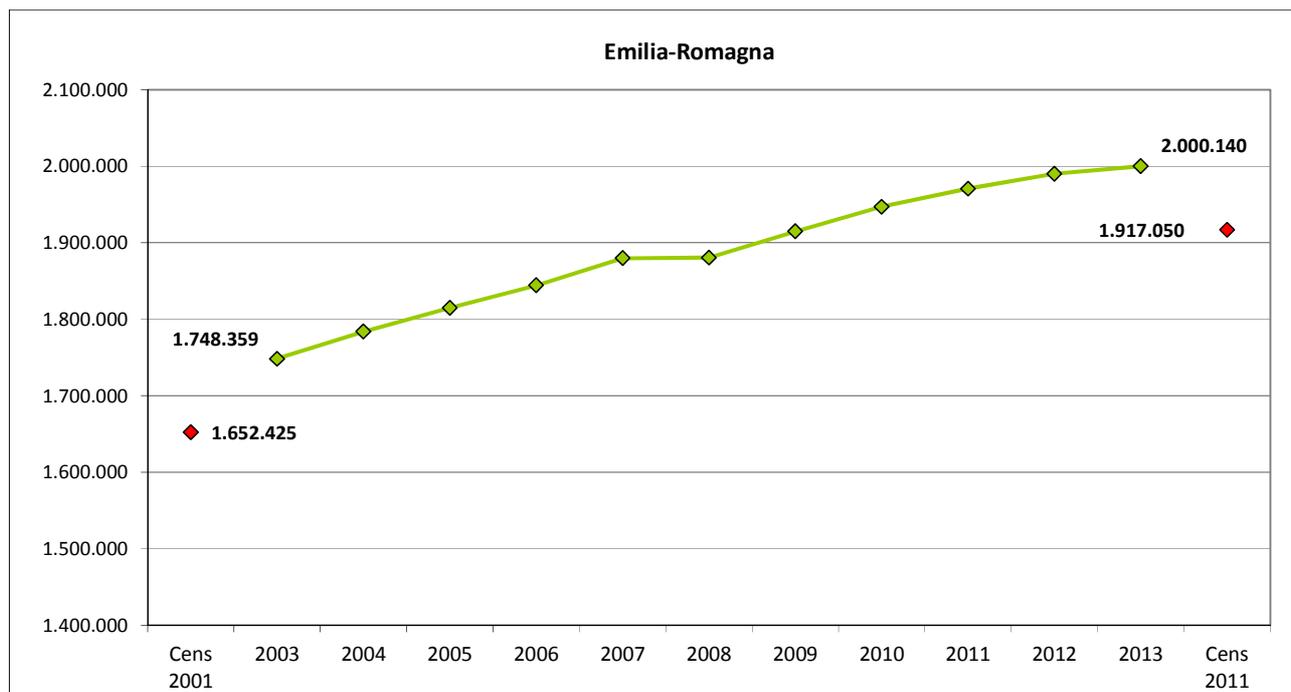
I.3.2. I CONFRONTI PROVINCIALI

Nei diagrammi successivi sono presentati andamenti e dati demografici a livello provinciale relativi a:

- famiglie residenti, i dati censuari 2001 e 2011, i dati anagrafici al 1° gennaio per il periodo 2003 – 2013;
- stranieri residenti nelle province dell'Emilia-Romagna i dati censuari 2001 e 2011, i dati anagrafici al 1° gennaio per il periodo 2003 – 2013;
- struttura per età della popolazione residente nelle province dell'Emilia-Romagna alla data del 1° gennaio 2013;
- struttura per età della popolazione straniera residente nelle province dell'Emilia-Romagna alla data del 1° gennaio 2013.

Figura I.14. Famiglie residenti nelle province dell'Emilia-Romagna. Censimento 2001 e 2011. Dal 2003 al 2013 dati al 1° gennaio di ogni anno

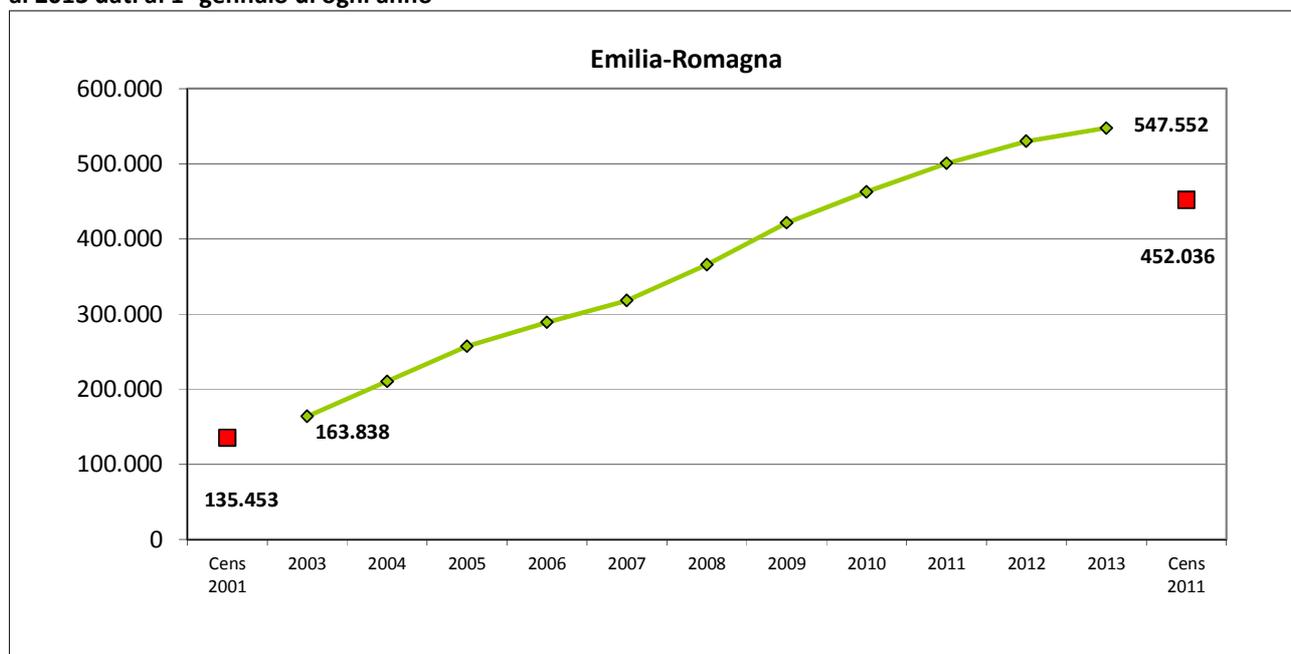


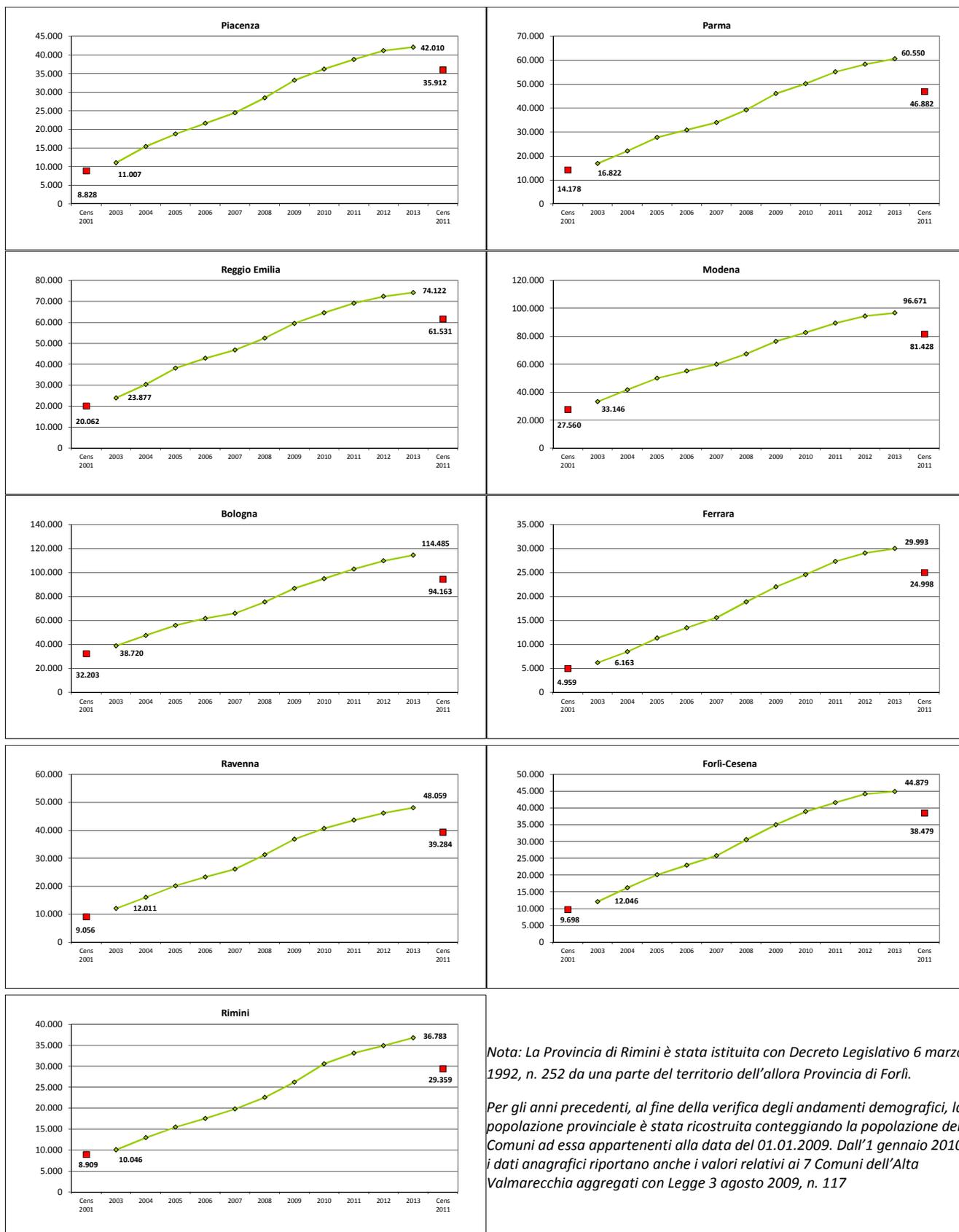


Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT censimento 2001-2011; famiglie: 2003-2007 Demo-Istat riferiti al 31 dicembre, 2008-2013 Regione Emilia-Romagna statistica self service - famiglie
 Dati al 1° gennaio 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.
 Dal 1° gennaio 2010 la provincia di Rimini e la regione Emilia-Romagna comprendono i comuni dell'Alta Valmarecchia.

Nota: i dati dal 2010 sono comprensivi dei sette comuni dell'Alta Valmarecchia

Figura I.15. Popolazione straniera residente nelle province dell'Emilia-Romagna. Censimento 2001 e 2011. Dal 2003 al 2013 dati al 1° gennaio di ogni anno





Nota: La Provincia di Rimini è stata istituita con Decreto Legislativo 6 marzo 1992, n. 252 da una parte del territorio dell'allora Provincia di Forlì.

Per gli anni precedenti, al fine della verifica degli andamenti demografici, la popolazione provinciale è stata ricostruita conteggiando la popolazione dei Comuni ad essa appartenenti alla data del 01.01.2009. Dall'1 gennaio 2010 i dati anagrafici riportano anche i valori relativi ai 7 Comuni dell'Alta Valmarecchia aggregati con Legge 3 agosto 2009, n. 117

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati: ISTAT censimento 2001-2011; popolazione anagrafica: 2003-2004 Unioncamere Emilia-Romagna, 2005-2013 Regione Emilia-Romagna statistica self service - popolazione straniera.

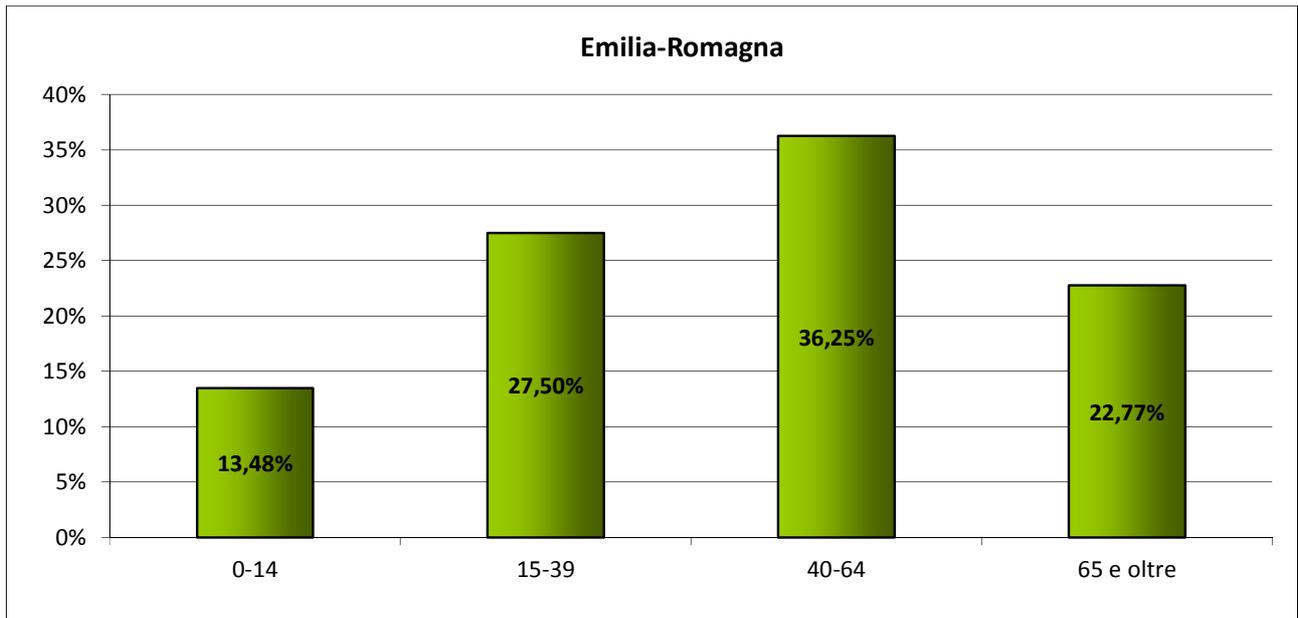
Dati al 1° gennaio 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

Dal 1° gennaio 2010 la provincia di Rimini e la regione Emilia-Romagna comprendono i comuni dell'Alta Valmarecchia.

Nota: i dati dal 2010 sono comprensivi dei sette comuni dell'Alta Valmarecchia

Figura I.16. Ripartizione della popolazione residente nelle province dell'Emilia-Romagna per fasce d'età al 1° gennaio 2013

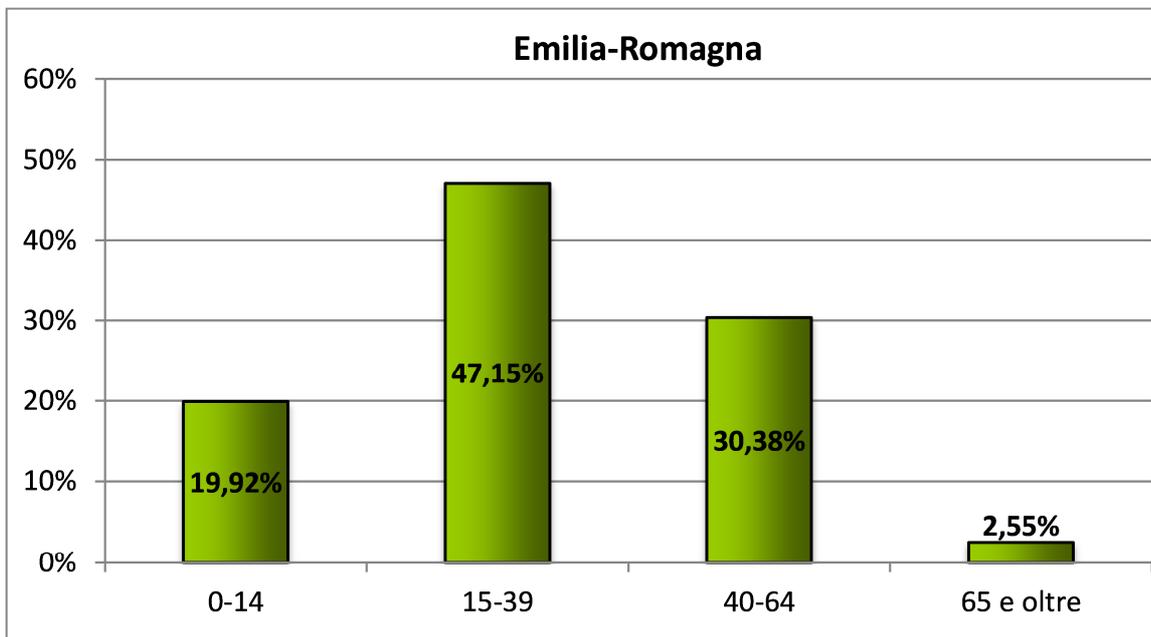


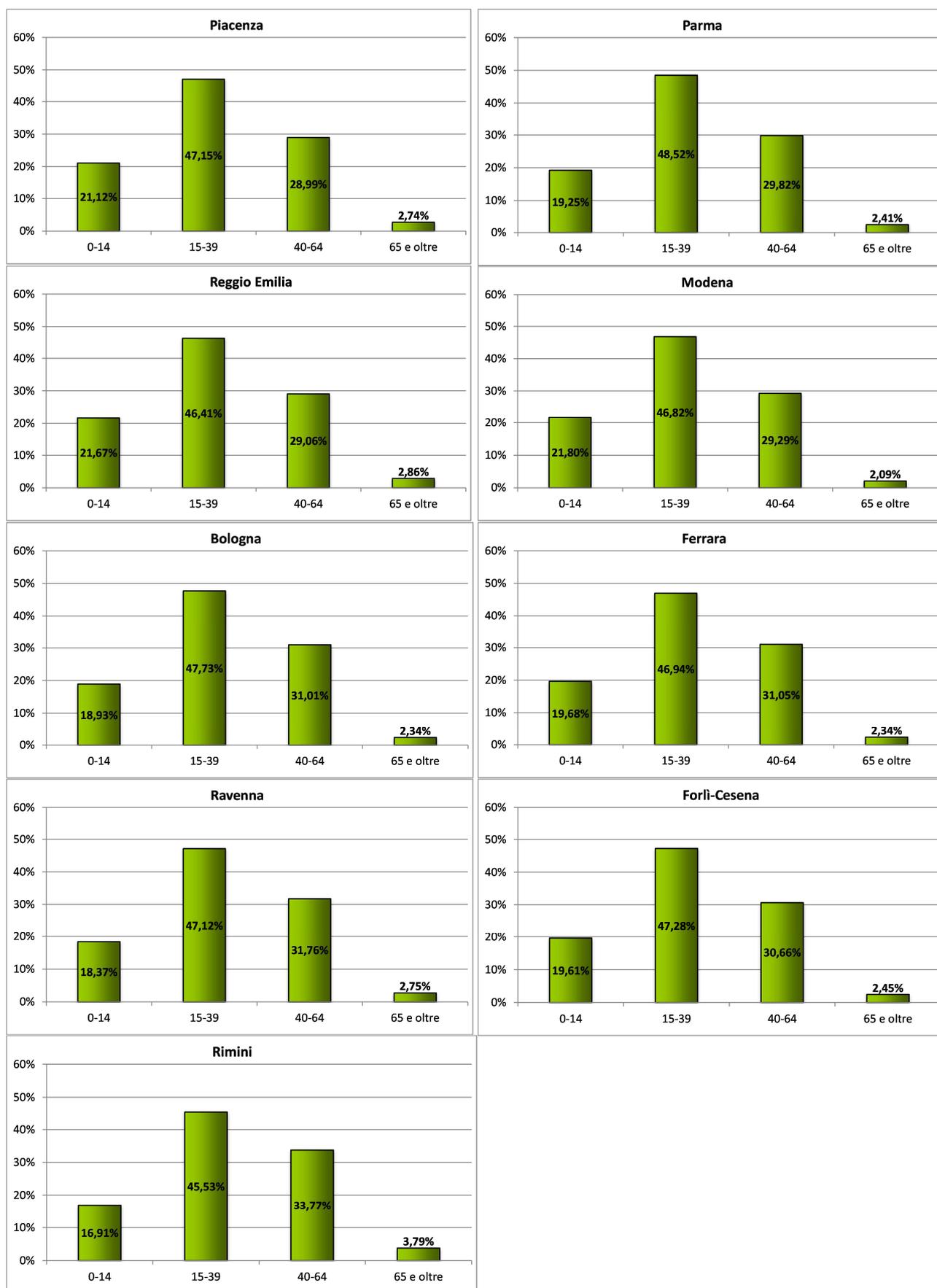


Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service - popolazione.

Dati al 1° gennaio 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

Figura I.17. Ripartizione della popolazione straniera nelle province dell'Emilia-Romagna per fasce d'età al 1° gennaio 2013





Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service – popolazione straniera
 Dati al 1° gennaio 2013 provvisori e suscettibili di variazioni, anche considerevoli, a seguito delle revisioni post-censuarie in corso.

II. CONDIZIONE DELLE FAMIGLIE E FENOMENO ABITATIVO

In questo secondo capitolo sono presi in considerazione alcuni dati statistici sulle condizioni economiche delle famiglie (patrimonio, attività, redditi, capacità di spesa), sui costi dell'abitare e per l'acquisto delle abitazioni. Anche se il dettaglio territoriale non coincide sempre con le esigenze dell'Osservatorio Regionale, poiché le informazioni solo raramente sono disponibili su scala provinciale e frequentemente si limitano alla scala regionale se non a quella di macroarea, il quadro che ne scaturisce risulta tuttavia eloquente, soprattutto come premessa ai temi affrontati nei successivi capitoli del presente documento.

Dalla lettura si evince come patrimonio e redditi disponibili, seppur ancora significativamente superiori a quelli medi nazionali, vedano una parziale ma progressiva erosione del positivo differenziale che li caratterizzava nel trascorso decennio. Occorre ricordare che nel 2012 la fase di crisi che ha investito la nostra economia ha avuto effetti negativi sulle famiglie che hanno visto un calo significativo del loro patrimonio ed una contrazione del reddito disponibile. La significativa diminuzione dei redditi si è riflessa in un forte calo della spesa per consumi, molto più intensa di quella del 2008-2009. In questo contesto si è inserita una crisi occupazionale che ha colpito soprattutto i più giovani. Questo quadro recessivo si è coniugato a un'inflazione che nel 2013 è stata pari al +1,2%, assai meno elevata rispetto al +3% registrato nel 2012, collocandosi ai minimi dal 2009. Il rischio di questa situazione è una spirale deflattiva che potrebbe avere gravi conseguenze rischiando di deprimere ulteriormente i consumi e deprimendo ulteriormente l'economia.

In questo contesto i mutui concessi dalle banche alle famiglie hanno subito una contrazione anche per effetto di un irrigidimento nel comportamento degli istituti di credito, dovuto da un lato all'aumento delle sofferenze bancarie, dall'altro all'applicazione dello schema internazionale di regolamentazione approvato dal Comitato di Basilea.

II.1. Patrimonio e redditi delle famiglie

Nelle tabelle II.1 e II.2 vengono presentate stime del patrimonio delle famiglie e della sua composizione in attività reali e finanziarie, rappresentando un aggregato complessivo che, secondo l'Istituto Guglielmo Tagliacarne, vale nel 2011 per la sola Emilia-Romagna oltre 887miliardi di euro, corrispondente ad un patrimonio medio dell'ordine di 450mila euro a famiglia. Tale patrimonio è formato prevalentemente da attività reali (56,5% è il peso delle abitazioni e 4,6% quello dei terreni) e per il 38,9% da attività finanziarie (22,4% valori mobiliari, 9,1% depositi e 7,4% riserve). Il patrimonio familiare complessivo stimato per l'Emilia-Romagna nel 2011 risulta in calo rispetto all'anno precedente, così come quello medio, seppur rimanendo sensibilmente più elevato di quello medio nazionale (inferiore ai 373mila euro). Sempre in riferimento al patrimonio familiare medio si registrano valori che variano dai 429mila euro della provincia di Reggio Emilia ai 474mila di Piacenza. Per quanto riguarda invece le variazioni del patrimonio complessivo rispetto al 2010 le flessioni più consistenti si registrano nelle province di Reggio Emilia (-3,85%), Bologna (-2,86%) e Rimini (-2,39%); mentre, all'opposto, le province con la crescita più significativa sono Parma (+1,51%) e Piacenza (+1,12%).

Relativamente alla composizione delle attività reali del patrimonio, nella tabella si rilevano significative differenze territoriali. La provincia di Rimini presenta la maggior incidenza riscontrabile in regione del valore delle abitazioni e, viceversa, quella minore per valore di terreni. In provincia di Reggio Emilia, si riscontra la minor incidenza sia del valore delle abitazioni che delle attività reali nel loro complesso, mentre

nella provincia di Ferrara si registra la maggior incidenza del valore dei terreni, con uno scostamento rilevante rispetto alla media regionale.

Tabella II.1. Valore del patrimonio delle famiglie produttrici e consumatrici, composizione, variazione su ultimo anno e patrimonio medio per famiglia. Province dell'Emilia-Romagna ed Italia. Anno 2011 (dati in milioni di € salvo diversa indicazione)

Area	Attività reali			Attività finanziarie				Totale generale	Var.% su 2010	Patr.medio familiare (in €)
	Abitazioni	Terreni	Totale	Depositi	mobiliari	Riserve	Totale			
Piacenza	34.294	4.386	38.679	5.981	12.738	3.970	22.689	61.368		
<i>composizione %</i>	<i>55,88</i>	<i>7,15</i>	<i>63,03</i>	<i>9,75</i>	<i>20,76</i>	<i>6,47</i>	<i>36,97</i>	<i>100</i>	<i>1,12</i>	<i>473.932</i>
Parma	54.829	4.581	59.410	9.062	18.549	8.306	35.917	95.327		
<i>composizione %</i>	<i>57,52</i>	<i>4,81</i>	<i>62,32</i>	<i>9,51</i>	<i>19,46</i>	<i>8,71</i>	<i>37,68</i>	<i>100</i>	<i>1,51</i>	<i>471.729</i>
Reggio Emilia	49.725	3.909	53.634	10.826	23.551	8.217	42.594	96.228		
<i>composizione %</i>	<i>51,67</i>	<i>4,06</i>	<i>55,74</i>	<i>11,25</i>	<i>24,47</i>	<i>8,54</i>	<i>44,26</i>	<i>100</i>	<i>-3,85</i>	<i>428.989</i>
Modena	79.246	4.721	83.968	11.928	31.755	11.530	55.212	139.180		
<i>composizione %</i>	<i>56,94</i>	<i>3,39</i>	<i>60,33</i>	<i>8,57</i>	<i>22,82</i>	<i>8,28</i>	<i>39,67</i>	<i>100</i>	<i>-1,27</i>	<i>467.107</i>
Bologna	121.023	6.714	127.738	19.071	47.431	17.535	84.037	211.774		
<i>composizione %</i>	<i>57,15</i>	<i>3,17</i>	<i>60,32</i>	<i>9,01</i>	<i>22,40</i>	<i>8,28</i>	<i>39,68</i>	<i>100</i>	<i>-2,86</i>	<i>445.004</i>
Ferrara	38.904	7.549	46.454	5.863	15.339	3.306	24.507	70.961		
<i>composizione %</i>	<i>54,83</i>	<i>10,64</i>	<i>65,46</i>	<i>8,26</i>	<i>21,62</i>	<i>4,66</i>	<i>34,54</i>	<i>100</i>	<i>0,45</i>	<i>435.657</i>
Ravenna	45.537	4.811	50.348	5.442	17.144	5.028	27.614	77.962		
<i>composizione %</i>	<i>58,41</i>	<i>6,17</i>	<i>64,58</i>	<i>6,98</i>	<i>21,99</i>	<i>6,45</i>	<i>35,42</i>	<i>100</i>	<i>0,67</i>	<i>442.150</i>
Forlì-Cesena	40.764	3.458	44.222	6.958	17.452	4.798	29.208	73.430		
<i>composizione %</i>	<i>55,51</i>	<i>4,71</i>	<i>60,22</i>	<i>9,48</i>	<i>23,77</i>	<i>6,53</i>	<i>39,78</i>	<i>100</i>	<i>0,86</i>	<i>438.900</i>
Rimini	36.871	1.079	37.950	5.834	14.510	3.049	23.393	61.343		
<i>composizione %</i>	<i>60,11</i>	<i>1,76</i>	<i>61,87</i>	<i>9,51</i>	<i>23,65</i>	<i>4,97</i>	<i>38,13</i>	<i>100</i>	<i>-2,39</i>	<i>463.439</i>
Regione	501.194	41.208	542.403	80.965	198.469	65.738	345.172	887.575		
<i>composizione %</i>	<i>56,47</i>	<i>4,64</i>	<i>61,11</i>	<i>9,12</i>	<i>22,36</i>	<i>7,41</i>	<i>38,89</i>	<i>100</i>	<i>-1,09</i>	<i>450.862</i>
Italia	5.825.444	242.443	6.067.887	977.500	1.664.900	679.900	3.322.300	9.390.187		
<i>composizione %</i>	<i>62,04</i>	<i>2,58</i>	<i>64,62</i>	<i>10,41</i>	<i>17,73</i>	<i>7,24</i>	<i>35,38</i>	<i>100</i>	<i>-1,00</i>	<i>372.373</i>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banche Dati Unioncamere Emilia-Romagna – Istituto Tagliacarne

La tabella II.2 mostra l'ammontare e la composizione del patrimonio delle famiglie residenti in Emilia-Romagna ed in Italia per gli anni che vanno dal 2004 al 2011. Nel periodo esaminato si osserva come il divario fra il valore del patrimonio medio familiare in regione e quello nazionale si sia progressivamente ridotto: se nel 2004 le famiglie della regione possedevano circa 85.000 euro in più delle famiglie italiane, nel 2011 il divario, seppur ancora consistente, è sceso a 78.500 euro circa. In Emilia-Romagna l'incidenza della quota del patrimonio familiare riservata alle abitazioni è inferiore rispetto al complesso del Paese, il 51,2% contro il 57,9% nel 2004 che sale poi rispettivamente al 56,5% ed al 62% nel 2011. Va anche segnalata la maggior importanza della proprietà terriera in Emilia-Romagna.

Tabella II.2. Serie storica del valore del patrimonio delle famiglie produttrici e consumatrici in Emilia-Romagna e Italia (dati in milioni di € salvo diversa indicazione)

Area	anni	Attività reali			Attività finanziarie				Totale Generale	Variazioni Annuie (%)	Patrimonio medio familiare (in €)
		Abitazioni	Terreni	Totale	Depositi	mobiliari	Riserve	Totale			
Regione	2004	374.935	36.035	410.970	57.755	211.867	50.951	320.573	731.543	-	408.482
	2005	401.735	38.036	439.771	59.988	227.476	53.953	341.417	781.188	6,79	428.737
	2006	437.188	35.984	473.172	64.055	230.771	59.477	354.303	827.475	5,93	446.906
	2007	471.876	37.204	509.080	67.410	244.367	64.071	375.848	884.928	6,94	477.909
	2008	484.089	38.119	522.208	73.791	199.582	62.398	335.771	857.979	-3,05	473.461
	2009	490.892	39.795	530.687	78.633	213.706	71.564	363.903	894.590	4,27	461.344
	2010	496.276	40.361	536.637	79.273	205.595	75.887	360.755	897.392	0,31	455.793
	2011	501.194	41.208	542.403	80.965	198.469	65.738	345.172	887.575	-1,09	450.862
Italia	2004	4.375.904	215.789	4.591.693	733.676	1.684.007	540.619	2.958.302	7.549.995	-	323.887
	2005	4.673.679	222.259	4.895.938	763.466	1.801.478	593.490	3.158.434	8.054.372	6,68	341.282
	2006	5.155.987	221.872	5.377.859	846.381	1.809.373	631.870	3.287.624	8.665.483	7,59	362.460
	2007	5.491.125	226.531	5.717.656	879.545	1.985.384	712.031	3.576.960	9.294.616	7,26	387.542
	2008	5.617.421	229.249	5.846.670	933.178	1.662.656	693.990	3.289.824	9.136.494	-1,70	386.037
	2009	5.693.225	239.322	5.932.547	960.100	1.749.100	753.100	3.462.300	9.394.847	2,83	376.681
	2010	5.753.854	239.197	5.993.051	979.800	1.720.500	791.700	3.492.000	9.485.051	0,96	375.070
	2011	5.825.444	242.443	6.067.887	977.500	1.664.900	679.900	3.322.300	9.390.187	-1,00	372.373

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banche Dati Unioncamere Emilia-Romagna – Istituto Tagliacarne

Se, in base ai dati analizzati, il patrimonio familiare cresce quindi mediamente nel periodo 2004 - 2011 del 1,5% all'anno in regione e del 2,1% in Italia, la serie del reddito familiare disponibile per le famiglie consumatrici mette in luce un aumento in termini nominali leggermente superiore in Italia rispetto all'Emilia-Romagna. In regione i maggiori incrementi si registrano nelle province della Romagna oltre a Parma e Piacenza, mentre Reggio Emilia, Bologna, Ferrara e, soprattutto, Modena registrano incrementi più bassi della media.

Nella tabella II.4 è indicato il reddito medio disponibile delle famiglie consumatrici pro-capite che, in regione, risulta costantemente più elevato di quello delle famiglie italiane. Nel 2011 il reddito per famiglia è risultato pari a 20.957,77 euro, importo superiore a quello medio nazionale di circa il 21%. Va notato tuttavia che nel periodo 2004-2011 la crescita del reddito medio in regione è stata inferiore rispetto sia a quella nazionale sia a quella dell'area del Nord-Est.

Tabella II.3. Serie storica del reddito disponibile delle famiglie consumatrici (milioni di €)

Area	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Variaz. 2004/2011
Piacenza	5.149	5.384	5.630	5.823	5.849	5.659	5.631	5.796	12,6
Parma	8.169	8.325	8.682	9.034	9.138	8.965	9.072	9.326	14,2
Reggio Emilia	9.507	9.795	10.307	10.755	10.741	10.210	10.198	10.521	10,7
Modena	13.653	13.984	14.598	15.103	15.113	14.252	14.180	14.664	7,4
Bologna	21.569	21.804	22.793	23.577	23.592	22.992	22.999	23.675	9,8
Ferrara	5.919	6.174	6.399	6.630	6.626	6.147	6.233	6.374	7,7
Ravenna	6.703	7.047	7.301	7.548	7.649	7.402	7.476	7.685	14,7
Forlì-Cesena	7.408	7.819	8.224	8.655	8.667	8.298	8.440	8.561	15,6
Rimini	5.434	5.748	6.026	6.319	6.325	5.950	5.991	6.155	13,3
Regione	83.509	86.079	89.962	93.444	93.699	89.877	90.221	92.760	11,1
Nord-Est	208.728	214.313	222.786	230.568	231.806	226.347	228.990	234.833	12,5
Italia	937.435	965.662	998.489	1.031.641	1.048.558	1.021.121	1.032.614	1.052.719	12,3

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Unioncamere Emilia-Romagna – Istituto Tagliacarne

Tabella II.4. Serie storica del reddito medio disponibile delle famiglie consumatrici pro-capite (in €)

Area	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Variaz. 2004/2011
Piacenza	18.907,79	19.592,47	20.322,87	20.801,01	20.610,51	19.720,41	19.489,34	19.972,18	5,63
Parma	20.096,75	20.061,05	20.749,40	21.363,18	21.278,46	20.597,60	20.631,69	21.031,36	4,65
Reggio Emilia	19.827,86	19.964,15	20.705,82	21.265,02	20.865,02	19.546,29	19.321,73	19.787,04	-0,21
Modena	20.813,63	21.103,03	21.862,54	22.412,19	22.128,53	20.612,17	20.321,93	20.872,58	0,28
Bologna	22.954,09	23.023,12	23.935,95	24.575,13	24.318,42	23.455,14	23.275,04	23.763,29	3,53
Ferrara	16.979,91	17.610,15	18.158,99	18.699,65	18.564,58	17.148,95	17.339,05	17.721,82	4,37
Ravenna	18.600,94	19.179,82	19.656,41	20.050,96	19.991,09	19.097,31	19.122,15	19.531,20	5,00
Forlì-Cesena	20.071,49	20.961,80	21.852,54	22.746,35	22.480,42	21.268,11	21.426,85	21.600,65	7,62
Rimini	19.128,83	19.933,49	20.638,41	21.333,63	21.029,01	19.497,49	19.380,47	19.712,40	3,05
Regione	20.289,33	20.645,18	21.391,85	21.989,27	21.755,51	20.624,77	20.524,08	20.957,77	3,29
Nord-Est	19.049,16	19.351,12	19.959,86	20.457,08	20.324,38	19.660,71	19.759,87	20.158,62	5,82
Italia	16.113,95	16.476,89	16.940,34	17.374,92	17.524,99	16.964,20	17.072,68	17.336,58	7,59

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Unioncamere Emilia-Romagna – Istituto Tagliacarne

La situazione economica può essere ulteriormente approfondita per mezzo delle stime riguardanti il prodotto interno lordo, sia in valore assoluto, sia pro-capite. Nella tabella II.5 si riportano i dati dal 2001 al 2012 riferiti al prodotto interno lordo per abitante e per unità di lavoro.

Tabella II.5. Serie storica del prodotto interno lordo pro-capite e unità di lavoro. Valori assoluti e variazioni

Anni	Popolazione (in migliaia)	Unità di lavoro (migliaia)			PIL ai prezzi di mercato € per abitante	PIL ai prezzi di mercato € per udl	Redditi da lavoro dip. Per udl dip.	Variazioni annue (%) del PIL per	
		Totali	Dipend.	Indip.				Ab.	Udl
2001	E-R 3.975,4	2.050,80	1.384,80	666,00	27.962,3	54.203,9	30.813,3	3,5	2,8
2002	E-R 4.007,4	2.083,10	1.423,20	659,90	28.590,6	55.001,6	31.631,7	2,2	1,5
2003	E-R 4.055,4	2.084,60	1.406,60	678,00	29.025,8	56.467,0	32.668,0	1,5	2,7
2004	E-R 4.115,9	2.066,10	1.412,60	653,50	29.840,6	59.445,8	33.868,2	2,8	5,3
2005	E-R 4.169,5	2.084,60	1.455,90	628,70	30.266,0	60.536,3	34.604,3	1,4	1,8
2006	E-R 4.205,4	2.130,40	1.504,10	626,30	31.604,5	62.387,2	35.266,5	4,4	3,1
2007	E-R 4.249,5	2.179,50	1.549,80	629,70	32.773,4	63.900,2	36.002,9	3,7	2,4
2008	E-R 4.306,9	2.186,00	1.561,70	624,30	32.741,4	64.507,8	37.213,9	-0,1	1,0
2009	E-R 4.357,7	2.124,80	1.524,10	600,70	30.910,7	63.394,0	37.774,0	-5,6	-1,7
2010	E-R 4.414,0	2.093,50	1.516,60	576,90	31.188,8	65.759,3	39.029,7	0,9	3,7
2011	E-R 4.447,7	2.117,10	1.550,90	566,20	32.032,1	67.265,7	39.503,8	2,7	2,3
2012	E-R	2.097,00	1.545,50	551,50	31.538,4	67.1497,8	39.585,5	-1,5	-0,1
2001	ITALIA 56.977,3	23.828,0	16.653,2	7.174,8	22.039,3	52.700,1	29.707,4	4,7	3,0
2002	ITALIA 57.157,3	24.132,3	16.958,4	7.173,9	22.777,0	53.947,3	30.494,5	3,3	2,4
2003	ITALIA 57.604,9	24.282,9	16.992,3	7.290,6	23.294,0	55.259,1	31.633,2	2,3	2,4
2004	ITALIA 58.175,6	24.373,0	17.042,9	7.330,1	24.026,0	57.347,4	32.693,6	3,1	3,8
2005	ITALIA 58.607,0	24.411,6	17.306,9	7.104,7	24.508,7	58.840,0	33.682,5	2,0	2,6
2006	ITALIA 58.941,5	24.788,7	17.633,4	7.155,3	25.330,7	60.230,3	34.587,8	3,4	2,4
2007	ITALIA 59.375,3	25.026,4	17.896,8	7.129,6	26.175,8	62.102,4	35.372,3	3,3	3,1
2008	ITALIA 59.832,2	24.938,5	17.920,1	7.018,4	26.326,0	63.161,1	36.720,9	0,6	1,7
2009	ITALIA 60.192,7	24.227,4	17.416,7	6.810,7	25.247,2	62.726,3	37.348,6	-4,1	-0,7
2010	ITALIA 60.483,4	23.966,9	17.151,0	6.815,9	25.658,0	64.751,2	38.390,0	1,6	3,2
2011	ITALIA 60.749,4	24.002,5	17.231,6	6.770,9	26.026,3	65.843,6	38.884,8	1,4	1,7
2012	ITALIA	23.745,90	17.033,20	6.712,70	25.728,6	65.990,8	39.271,4	-1,1	0,2

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banche Dati Unioncamere Emilia-Romagna – ISTAT (serie revisionata dicembre 2013)

Interessante anche l'analisi del valore aggiunto pro-capite rappresentato dal prodotto interno lordo al netto dell'Iva e delle imposte indirette sulle importazioni che permette di individuare la tendenza più o meno favorevole di un territorio e di effettuare confronti con l'andamento generale dell'economia.

La tabella II.6, che riporta i dati del valore aggiunto pro-capite delle province dell'Emilia-Romagna riferiti al 2009 e al 2011, ne evidenzia a livello regionale un incremento in termini correnti del 3,4%, superiore a quello registrato a livello nazionale, che si arresta al 2,5%. Per quanto riguarda il dettaglio provinciale si segnala come la provincia di Piacenza e Reggio Emilia registrino il più elevato incremento percentuale, pari al 4,1%. All'opposto la provincia di Bologna è quella che registra il minore incremento in termini correnti, pari solo al 2,3% ed inferiore anche al dato nazionale che è pari al 2,5%.

Tabella II.6. Valore aggiunto pro-capite 2009 e 2011 e variazione in termini correnti– numeri indice (Italia = 100)

Provincia	2009	2011	Variazione % in termini correnti 2009/2011
Piacenza	113,4	114,7	4,1
Parma	121,9	122,1	3,7
Reggio Emilia	118,1	118,7	4,1
Modena	128,4	128,9	3,6
Bologna	134,0	132,6	2,3
Ferrara	102,6	104,5	3,9
Ravenna	112,9	113,7	3,9
Forlì-Cesena	123,7	124,3	3,8
Rimini	121,3	120,7	3,5
Regione	122,4	122,6	3,4
Nord-Est	118,8	119,8	3,7
Italia	100,0	100,0	2,5

Fonte dati: Unioncamere Emilia-Romagna – Istituto Tagliacarne

A conclusione di questa analisi, si riporta la distribuzione dei redditi riguardante la popolazione dell'Emilia-Romagna. I dati si riferiscono alle sole imposte dirette sulle persone fisiche. L'imponibile IRPEF non costituisce propriamente un indicatore di ricchezza o del reddito dei cittadini (esso infatti non include altre fonti di reddito, come ad esempio redditi mobiliari ed immobiliari, azionari o da titoli ed obbligazioni), tuttavia risulta un interessante indicatore delle condizioni economiche della popolazione residente in Emilia-Romagna.

Il valore medio regionale dell'imponibile per contribuente, calcolato nel 2010 per l'anno d'imposta 2009, corrisponde a circa 23.000 euro, ma si osservano sensibili differenze: si passa infatti dal valore minimo di poco superiore ai 21.000 euro in provincia di Rimini, al massimo di quasi 26.000 di Bologna. In generale, la Romagna ed il ferrarese dichiarano redditi inferiori rispetto al resto della regione. Il confronto dell'ultimo anno con il 2005 indica una crescita media dell'imponibile in Emilia-Romagna per contribuente del 12,9%, mentre il confronto con il 2009 rivela un'incremento dell'1,7%.

Tabella II.7. Dichiarazioni IRPEF, numero di contribuenti, imponibile complessivo ed imponibile medio per provincia. Anni 2005, 2009 e 2010. Incrementi per i periodi indicati

2010				Incrementi 2010 su 2009		
Provincia	Contribuenti	Imponibile totale	Imponibile medio	Contribuenti (%)	Imponibile totale (%)	Imponibile medio (%)
Piacenza	173.531	4.090.348.226,00	23.571,28	-0,72	1,01	1,75
Parma	271.603	6.810.137.529,00	25.073,87	-0,17	1,14	1,31
Reggio Emilia	311.160	7.315.316.452,00	23.509,82	-0,07	1,80	1,87
Modena	894.463	20.263.444.178,00	22.654,31	-0,58	1,14	1,73
Bologna	628.457	16.231.503.601,00	25.827,55	-0,52	0,84	1,37
Ferrara	225.049	4.811.175.513,00	21.378,35	-1,67	0,76	2,48
Ravenna	243.245	5.377.709.007,00	22.108,20	-1,21	0,89	2,13
Forlì-Cesena	236.566	5.131.720.326,00	21.692,55	-0,52	1,20	1,72
Rimini	183.978	3.897.222.969,00	21.183,09	0,33	2,27	1,93
Regione	3.168.052	73.928.577.801,00	23.335,66	-0,56	1,15	1,72
Anno 2009				Incrementi 2009 su 2005		
Provincia	Contribuenti	Imponibile totale	Imponibile medio	Contribuenti (%)	Imponibile totale (%)	Imponibile medio (%)
Piacenza	174.792	4.049.397.015,00	23.166,95	3,24	14,89	11,29
Parma	272.072	6.733.564.400,00	24.749,20	4,21	16,70	11,99
Reggio Emilia	311.386	7.185.943.894,00	23.077,29	3,19	14,03	10,50
Modena	899.675	20.035.467.308,00	22.269,67	3,70	15,10	11,00
Bologna	631.757	16.095.742.660,00	25.477,74	1,29	11,59	10,17
Ferrara	228.877	4.774.709.671,00	20.861,47	1,76	12,59	10,64
Ravenna	246.236	5.330.133.063,00	21.646,44	5,60	18,23	11,95
Forlì-Cesena	237.795	5.071.101.722,00	21.325,52	5,49	18,41	12,25
Rimini	183.367	3.810.682.186,00	20.781,72	9,69	23,63	12,71
Regione	3.185.957	73.086.741.919,00	22.940,28	3,64	15,02	10,99
Anno 2005				Incrementi 2010 su 2005		
Provincia	Contribuenti	Imponibile totale	Imponibile medio	Contribuenti (%)	Imponibile totale (%)	Imponibile medio (%)
Piacenza	169.308	3.524.525.883,00	20.817,24	2,49	16,05	13,23
Parma	261.091	5.770.189.949,00	22.100,30	4,03	18,02	13,45
Reggio Emilia	301.752	6.302.048.505,00	20.884,86	3,12	16,08	12,57
Modena	867.589	17.406.282.668,00	20.062,82	3,10	16,41	12,92
Bologna	623.733	14.424.173.368,00	23.125,56	0,76	12,53	11,68
Ferrara	224.912	4.240.779.202,00	18.855,28	0,06	13,45	13,38
Ravenna	233.169	4.508.406.481,00	19.335,36	4,32	19,28	14,34
Forlì-Cesena	225.422	4.282.600.987,00	18.998,15	4,94	19,83	14,18
Rimini	167.173	3.082.406.629,00	18.438,42	10,05	26,43	14,89
Regione	3.074.149	63.541.413.672,00	20.669,59	3,05	16,35	12,90

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banche Dati Unioncamere Emilia-Romagna – Ministero dell'Economia e delle Finanze

II.2. Le condizioni di vita e di disagio economico

Dai dati illustrati nel paragrafo precedente risulta che le condizioni economiche delle famiglie emiliano-romagnole sono mediamente più favorevoli rispetto al resto del Paese ma che questo differenziale va riducendosi nel tempo. Una condizione che ha sinora consentito di limitare le situazioni di disagio. Nelle prossime pagine si cercherà di porre in evidenza la dimensione e le caratteristiche di tali situazioni, confrontando dati nazionali e regionali prodotti da Istat nelle indagini annuali: "Indagine sui consumi delle famiglie" e "Aspetti della vita quotidiana".

Alcune situazioni familiari risultano maggiormente a rischio rispetto ad altre: persone sole, famiglie monogenitoriali, famiglie numerose o con aggregati o più nuclei sono tendenzialmente più fragili, e la presenza di persone anziane aumenta in genere il rischio di scendere sotto la soglia di povertà.

Nella tabella II.8 sono illustrate le tipologie presenti in regione delle situazioni sociali suddette, confrontate con il panorama italiano, in un arco temporale che va dal 2003 al 2012.

Tabella II.8. Serie storica della tipologia delle famiglie in Emilia-Romagna ed in Italia (dati in migliaia)

Regione												
Anni	Numero di famiglie	Persone sole	Persone sole di 60 anni e più	Famiglie di 5 componenti e più	Famiglie con aggregati o più nuclei	Totale nuclei familiari	Coppie con figli	Coppie senza figli	Famiglie mono-genitoriali	Giovani di 18-30 anni	Celibi Nubili 18-30 anni	Popolazione totale
media 2003-2005	1.722	488	282	76	102	1.223	623	461	138	534	351	4.074
media 2005-2006	1.737	481	273	84	97	1.244	623	449	172	513	353	4.136
media 2006-2007	1.782	531	283	81	91	1.239	628	439	171	557	374	4.173
media 2007-2008	1.829	566	308	75	83	1.252	634	455	162	559	357	4.217
media 2008-2009	1.853	570	305	73	89	1.266	640	473	154	512	324	4.274
media 2009-2010	1.882	597	298	74	107	1.275	630	491	155	513	305	4.325
media 2010-2011	1.892	608	311	85	121	1.288	637	493	158	520	313	4.372
media 2011-2012	1.921	611	320	91	119	1.307	620	504	183	526	351	4.413
Italia												
Anni	Numero di famiglie	Persone sole	Persone sole di 60 anni e più	Famiglie di 5 componenti e più	Famiglie con aggregati o più nuclei	Totale nuclei familiari	Coppie con figli	Coppie senza figli	Famiglie mono-genitoriali	Giovani di 18-30 anni	Celibi Nubili 18-30 anni	Popolazione totale
media 2003-2005	22.582	5.852	3.402	1.465	1.145	16.599	9.553	5.011	2.035	8.997	6.544	57.657
media 2005-2006	22.907	5.977	3.455	1.481	1.117	16.761	9.591	5.057	2.113	8.818	6.425	58.196
media 2006-2007	23.216	6.121	3.499	1.428	1.114	16.910	9.597	5.170	2.144	8.575	6.242	58.540
media 2007-2008	23.634	6.450	3.647	1.404	1.098	16.982	9.586	5.227	2.170	8.414	6.115	58.974
media 2008-2009	23.979	6.736	3.768	1.417	1.113	17.033	9.588	5.232	2.214	8.392	6.082	59.430
media 2009-2010	24.288	6.898	3.769	1.392	1.144	17.223	9.519	5.408	2.297	8.370	6.030	59.791
media 2010-2011	24.622	7.228	3.873	1.390	1.182	17.232	9.379	5.412	2.441	8.371	6.006	60.082
media 2011-2012	24.894	7.502	4.082	1.447	1.224	17.211	9.267	5.312	2.632	8.319	6.074	60.322

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Istat, Indagine annuale "Aspetti della vita quotidiana".

In base alle stime Istat le persone che vivono sole sarebbero aumentate in Emilia-Romagna del 25% arrivando a 611.000 unità. Il medesimo andamento, addirittura con una dinamica più forte, lo si riscontra in Italia, che registra un incremento del 28,2%. Di queste persone sole, in regione, poco meno della metà è ultrasessantenne, una quota che dopo un progressivo calo dal 58% di inizio periodo al 50% del 2010, negli ultimi due anni ha registrato un'inversione di tendenza attestandosi al 52,4%, per effetto anche di un incremento in valore assoluto a partire dal 2011. Un fenomeno, quest'ultimo, in atto anche a livello nazionale a partire dal biennio 2010-2011.

Le famiglie con oltre cinque componenti sebbene numericamente meno rilevanti, dopo una diminuzione nel 2007 - 2009 di circa sette punti, registrano a fine periodo un incremento, collocandosi su valori

nettamente superiori a quelli di inizio periodo. Il confronto con l'Italia mostra un andamento caratterizzato da un calo consistente nel periodo tra il 2009 e il 2011 poi a fine periodo si è registrato un incremento fino a valori di poco inferiori a quelli registrati ad inizio periodo.

Le famiglie con aggregati o più nuclei risultano statisticamente categoria a rischio di povertà. In Emilia-Romagna tali tipologie familiari, dopo una riduzione avvenuta nel corso del periodo 2003-2008, registrano un incremento del 13% a partire dal biennio 2008-2009 e fino al biennio 2010-2011, per poi registrare un ulteriore calo nell'ultimo periodo (-1,7%). Sul piano nazionale, le oscillazioni che intervengono fino al 2009 non determinano sostanziali variazioni, poi a partire dal 2010 si assiste ad un incremento continuo fino a fine periodo.

Le famiglie monogenitoriali, ovvero composte da un solo genitore ed uno o più figli, registrano in Emilia-Romagna, dopo un incremento di inizio periodo, la costante riduzione a partire dal 2005-2007 fino al 2008-2009 poi, dopo essersi pressochè stabilizzate nel periodo 2009-2011, registrano a fine periodo un forte incremento (+15,8%) superando abbondantemente il valore di inizio periodo. Su scala nazionale, sebbene dall'inizio del periodo questa tipologia di famiglia risulti sempre in crescita, l'effetto finale è in linea con quanto riscontrato a livello regionale, ovvero con un aumento nel periodo 2003-2012 dell'ordine del 30%. La tabella II.9 mostra un approfondimento sulle famiglie monogenitoriali nel periodo 2005-2012.

Tabella II.9. Serie storica delle famiglie monogenitoriali in Emilia-Romagna ed in Italia (dati in migliaia)

Regione				
Anni	Maschi	Femmine	Totale	di cui vedovi
media 2005-2006	23	149	172	82
media 2006-2007	22	150	172	81
media 2007-2008	22	141	163	80
media 2008-2009	26	128	154	73
media 2009-2010	27	128	155	58
media 2010-2011	24	134	158	67
media 2011-2012	31	152	183	78
Italia				
Anni	Maschi	Femmine	Totale	di cui vedovi
media 2005-2006	340	1.773	2.113	1.118
media 2006-2007	326	1.818	2.144	1.093
media 2007-2008	353	1.817	2.170	1.091
media 2008-2009	369	1.844	2.213	1.059
media 2009-2010	372	1.925	2.297	1.017
media 2010-2011	381	2.061	2.441	1.048
media 2011-2012	421	2.211	2.632	1.095

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Istat, Indagine annuale "Aspetti della vita quotidiana".

A conclusione di questa prima parte del paragrafo, si presentano in tabella II.10 alcuni dati sulla popolazione maggiorenne "giovane" che vive ancora coi genitori. Sono prese in considerazione persone con età compresa fra i 18 ed i 34 anni, suddivise in due classi. In regione, dopo un periodo di consistente flessione tra il 2006 e il 2010, a partire dal 2011 se ne registra un incremento. L'analisi per condizione occupazionale evidenzia nel periodo una contrazione dei giovani occupati che dal 2006 al 2012 calano di oltre il 33%, mentre aumentano del 51% coloro che sono in cerca di un'occupazione. E' comunque opportuno rilevare che negli ultimi due anni della serie (2011-2012) si è registrato un aumento degli occupati ed una stabilizzazione di coloro che sono in cerca di occupazione. Per quanto riguarda infine la quota di studenti, questa oscilla tra il 24% del totale nel 2006 al 37% del 2012. L'andamento a livello nazionale evidenzia un calo dei giovani occupati nel periodo pari al 25% ed un incremento di coloro in cerca di occupazione del 28%.

Tabella II.10. Serie storica dei giovani che vivono con almeno un genitore in Emilia-Romagna ed in Italia (dati in migliaia)

Regione									
Anni	Per classi di età			Per condizione occupazionale					
	18-24	25-34	Totale	Occupati	In cerca di occupazione	Casalinghe	Studenti	Altra condizione	Totale
2005	195	207	402	255	43	-	100	4	402
2006	198	257	455	296	41	-	109	9	455
2007	222	228	450	292	37	-	119	2	450
2008	213	179	392	228	37	4	123	-	392
2009	195	166	361	185	49	-	124	3	361
2010	198	143	341	182	52	2	103	2	341
2011	204	171	376	194	52	-	125	5	376
2012	256	176	431	197	62	3	160	10	431
Italia									
Anni	Per classi di età			Per condizione occupazionale					
	18-24	25-34	Totale	Occupati	In cerca di occupazione	Casalinghe	Studenti	Altra condizione	Totale
2005	3.896	3.586	7.482	3.572	1.238	105	2.385	182	7.482
2006	3.859	3.509	7.368	3.438	1.367	73	2.339	151	7.368
2007	3.770	3.374	7.144	3.385	1.300	68	2.260	132	7.145
2008	3.753	3.386	7.139	3.164	1.336	111	2.450	78	7.139
2009	3.697	3.303	7.000	2.972	1.488	106	2.337	96	6.999
2010	3.716	3.099	6.815	2.736	1.422	79	2.441	138	6.816
2011	3.825	3.108	6.933	2.687	1.525	60	2.533	127	6.933
2012	3.864	3.100	6.964	2.579	1.751	48	2.471	115	6.964

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Istat, Indagine annuale "Aspetti della vita quotidiana".

Spostando ora l'attenzione sul disagio economico e sulla percezione delle famiglie rispetto alla situazione economica congiunturale e alle proprie risorse economiche, si osserva (tabella II.11) come le famiglie in Emilia-Romagna dichiarino minor insoddisfazione rispetto alla media italiana.

Solo il 4% delle famiglie emiliano-romagnole ritiene le proprie risorse insufficienti, contro il 6,8% del Paese, mentre una percentuale pari al 59% le ritiene adeguate o ottime contro un valore nazionale del 52,5%. Per quanto riguarda invece la sensazione rispetto al complesso della condizione economica. Questa pur evidenziando un contesto in peggioramento rispetto al 2011, rimane comunque più ottimista rispetto al dato nazionale: il 49,7% ritiene la propria situazione economica peggiorata, contro il 55,8% della media italiana; il 44,9% la considera invariata e solo il 5,4% segnala un miglioramento. Come accennato in precedenza, nel 2012 la percezione negativa si è molto intensificata rispetto all'anno precedente e le famiglie che dichiarano un peggioramento nelle condizioni economiche sono cresciute di 7 punti percentuali. Lo stesso fenomeno si registra a livello nazionale con un incremento di oltre 12 punti percentuali. Questo dato è la conferma della crisi che ha pesantemente investito le famiglie sia a livello nazionale sia a livello locale. Il giudizio delle famiglie sul livello di adeguatezza delle loro risorse economiche è speculare a quello dell'andamento della situazione economica. Nel 2012, in Italia, si registra infatti un aumento di frequenza di opinioni negative al riguardo: la percentuale di famiglie che affermano di disporre di risorse ottime o adeguate diminuisce dal 56,8% al 52,5%, mentre le famiglie che le ritengono scarse passano dal 37,0% al 40,3%, insufficienti dal 5,7% al 6,8%. A livello regionale la situazione è analoga: la percentuale di coloro che dichiarano di disporre di risorse economiche ottime o adeguate passa dal 61,3% del 2011 al 59% del 2012, mentre le famiglie che le valutano scarse passano dal 34,5% al 36,7%; infine si attestano al 4% coloro che le ritengono insufficienti.

Tabella II.11. Famiglie per valutazione della situazione economica rispetto all'anno precedente e per valutazione delle risorse economiche negli ultimi 12 mesi. Anni 2011 e 2012 (per 100 famiglie della stessa zona)

Area	Situazione economica			Risorse economiche		
	Molto, un po' migliorata	Invariata	Molto, un po' peggiorata	Ottime o adeguate	Scarse	Insufficienti
2011						
Regione	7,0	50,1	42,7	61,3	34,5	3,9
Nord-ovest	6,5	53,0	40,3	62,4	33,1	3,9
Nord-est	6,3	50,9	42,5	62,2	33,4	4,1
Centro	4,5	51,7	43,4	58,0	36,5	5,0
Sud	3,1	48,9	47,5	47,3	43,6	8,5
Isole	3,5	47,6	48,0	48,4	41,2	9,5
Italia	5,0	50,9	43,7	56,8	37,0	5,7
2012						
Regione	5,4	44,9	49,7	59,0	36,7	4,0
Nord-ovest	3,9	42,9	52,9	57,9	36,3	5,4
Nord-est	4,4	40,9	54,6	59,4	35,9	4,4
Centro	3,0	40,5	56,2	52,5	41,4	5,6
Sud	2,5	40,0	57,2	43,8	45,1	10,5
Isole	2,8	34,8	62,1	42,5	47,1	10,2
Italia	3,4	40,5	55,8	52,5	40,3	6,8

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco sui dati ISTAT, Indagine annuale "Aspetti della vita quotidiana"

La tabella II.12 offre la dimensione storica della percezione che hanno le famiglie dell'Emilia-Romagna e dell'Italia rispetto alla situazione economica congiunturale osservata in precedenza. Il 2012, dopo un 2011 che aveva visto qualche segnale positivo, registra un incremento del numero di famiglie che dichiarano risorse insufficienti ed una situazione economica peggiorata, sia a livello regionale sia nazionale. Il 2001, l'anno precedente all'introduzione dell'euro, appare viceversa l'anno nel quale una più grande quantità di famiglie manifesta percezioni positive. In particolare in Emilia Romagna sono 78.000 le famiglie ad aver dichiarato insufficienti le risorse disponibili, contro le 73mila del 2011 e le 21mila del 2001.

I dati sino ad ora illustrati offrono l'ideale contestualizzazione per un approfondimento relativo alla povertà, assoluta e relativa, per mezzo della pubblicazione ISTAT sulla "Povertà in Italia nel 2012" pubblicata il 17 luglio 2013. Il report aggiorna annualmente una soglia convenzionale, individuando il valore di spesa per consumi al di sotto della quale una famiglia viene definita povera in termini relativi. La linea di povertà relativa, per come è definita, si sposta di anno in anno a causa della variazione sia dei prezzi al consumo, sia della spesa per consumi delle famiglie o, vale a dire, dei loro comportamenti di consumo. Nell'analizzare la variazione della stima della povertà relativa si deve, dunque, tener conto dell'effetto dovuto a entrambi gli aspetti. Nel 2012, la linea di povertà relativa è risultata pari a 990,88 euro ed è di circa 20 euro inferiore a quella del 2011, e stima in 3.232.000 le famiglie in condizioni di povertà relativa, equivalenti al 12,7% delle famiglie italiane ed a circa 9.563.000 individui poveri.

La linea di povertà del 2011 rivalutata, in base all'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività (+3%), risulta pari a 1.041,36 euro; l'incidenza di povertà, rispetto ad essa, è del 14,2% (3 milioni 592mila famiglie povere) e risulta statisticamente superiore rispetto a quella ottenuta con la linea di povertà standard del 2012, a seguito della dinamica osservata nel Nord e nel Mezzogiorno (la differenza nel Centro non risulta statisticamente significativa).

Tabella II.12. Serie storica delle famiglie per valutazione della situazione economica rispetto all'anno precedente e per valutazione delle risorse economiche negli ultimi 12 mesi. Italia e Emilia-Romagna (dati in migliaia)

Anno	Situazione economica Italia			Risorse economiche Italia		
	Molto, un po' migliorata	Invariata	Molto, un po' peggiorata	Ottime o adeguate	Scarse	Insufficienti
1995	1.518	11.873	7.257	12.951	6.814	852
1996	1.298	11.790	7.682	13.090	6.753	885
1997	1.675	13.208	6.194	13.724	6.616	716
1998	1.969	13.271	5.819	13.641	6.582	780
1999	1.774	13.421	6.073	13.726	6.801	731
2000	2.013	13.740	5.636	14.673	6.051	648
2001	2.324	14.997	4.459	15.832	5.460	489
2002	1.455	11.429	8.938	14.038	6.896	872
2003	1.327	10.124	10.581	13.095	7.802	1.092
2005	1.342	10.574	10.469	12.857	8.272	1.206
2006	1.298	11.522	10.003	12.889	8.543	1.339
2007	1.453	12.161	9.606	13.346	8.492	1.314
2008	1.066	9.436	13.087	11.709	9.909	1.947
2009	1.073	10.815	12.052	12.965	9.345	1.622
2010	1.181	12.563	10.587	13.788	8.999	1.494
2011	1.241	12.605	10.827	14.074	9.158	1.415
2012	848	10.139	13.950	13.131	10.070	1.706
Anno	Situazione economica Regione			Risorse economiche Regione		
1995	102	878	531	1.060	410	39
1996	139	847	546	1.035	467	25
1997	105	945	479	1.065	436	27
1998	149	993	413	1.143	385	20
1999	176	951	442	1.115	436	17
2000	184	979	442	1.141	430	35
2001	158	1.178	319	1.279	353	21
2002	121	897	658	1.164	474	37
2003	130	699	856	1.035	582	66
2005	107	816	805	1.073	583	69
2006	79	854	795	986	658	85
2007	154	933	742	1.134	604	90
2008	99	722	994	996	702	116
2009	76	760	1.035	1.042	726	100
2010	118	906	858	1.162	601	108
2011	134	951	809	1.164	654	73
2012	104	873	966	1.149	713	78

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Istat, Indagine annuale "Aspetti della vita quotidiana".

La tabella seguente, II.13, mostra la serie storica della percentuale di famiglie in condizioni di povertà relativa nelle regioni italiane e in Italia. Osservando il fenomeno con un maggior dettaglio territoriale risulta come nel 2012 l'Emilia Romagna (5,1%) e il Veneto (5,8%) presentino i valori più bassi dell'incidenza di povertà. Mentre le situazioni più gravi si osservano in Campania (25,8%), Calabria (27,4%), Puglia (28,2%) e Sicilia (29,6%).

Se si considera invece la soglia di povertà assoluta, cifra corrispondente alla spesa mensile minima necessaria per acquisire il paniere di beni e servizi che, in relazione alla composizione familiare ed alle aree geografiche di residenza, è considerato essenziale ad uno standard di vita minimamente accettabile, nel 2012, in Italia, risultano in condizione di povertà assoluta 1 milione e 725 mila famiglie (il 6,8% delle famiglie residenti) per un totale di 4 milioni e 814 mila individui (l'8% dell'intera popolazione).

Per quanto riguarda le caratteristiche familiari, i dati Istat evidenziano come nel 2012, rispetto all'anno precedente, la povertà sia aumentata per molti sottogruppi di popolazione, anche per quelli che, tradizionalmente, presentano una diffusione del fenomeno molto contenuta. Trend negativi si osservano,

infatti, per le coppie con uno o due figli: l'incidenza di povertà è passata dal 10,4% al 15,4% e dal 14,8% al 17,4% rispettivamente; in particolare il peggioramento ha riguardato le famiglie con figli minori, tra le quali l'incidenza di povertà dal 15,6% è salita al 18,3% (dal 13,5% al 15,7% se con un figlio minore, dal 16,2% al 20,1% se con due). La povertà aumenta tra le coppie con persona di riferimento con meno di 65 anni (dal 4,6% al 7%) e tra i single under 65 (dal 3,6% al 4,9%). Segnali di peggioramento si rilevano anche tra le famiglie con persona di riferimento dirigente o impiegato (dal 4,4% al 6,5%, particolarmente marcata per gli impiegati), tra quelle con tutti i componenti occupati (dal 4,1% al 5,1%) e con componenti occupati e ritirati dal lavoro (dal 9,3% all'11,5%). I peggioramenti più marcati si osservano, tuttavia, per le realtà familiari con problemi di accesso al mercato del lavoro: la quota di famiglie povere tra quelle con a capo una persona in cerca di occupazione era del 27,8% nel 2011 e ha raggiunto il 35,6% nel 2012.

Segnali di miglioramento si osservano esclusivamente tra le persone sole anziane, l'incidenza passa dal 10,1% del 2011 all'8,6% del 2012, probabilmente anche in virtù del fatto che le pensioni sono redditi garantiti e che le "minime" hanno mantenuto l'adeguamento alla dinamica inflazionistica.

Tabella II.13. Incidenza della povertà relativa sulle famiglie italiane. Anni 2002 - 2012

Area	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Piemonte	7,0	7,1	6,4	7,1	6,4	6,6	6,1	5,9	5,3	5,9	7,3
Valle d'Aosta	7,1	7,7	6,0	6,8	8,5	6,5	7,6	6,1	7,5	4,3	8,7
Lombardia	3,7	4,5	3,7	3,7	4,7	4,8	4,4	4,4	4,0	4,2	6,0
Trentino A.A.	9,9	8,8	7,4	5,1	6,2	5,2	5,7	8,5	6,9	6,7	6,0
Veneto	3,9	4,2	4,6	4,5	5,0	3,3	4,5	4,4	7,6	4,3	5,8
Friuli V.G.	9,8	9,7	5,3	7,2	8,2	6,6	6,4	7,8	5,3	5,4	6,1
Liguria	4,8	6,3	5,8	5,2	6,1	9,5	6,4	4,8	5,6	6,2	8,1
Emilia-Romagna	4,5	4,7	3,6	2,5	3,9	6,2	3,9	4,1	4,5	5,2	5,1
Toscana	5,9	4,2	5,5	4,6	6,8	4,0	5,3	5,5	5,3	5,2	6,8
Umbria	6,4	8,7	9,1	7,3	7,3	7,3	6,2	5,3	4,9	8,9	11,0
Marche	4,9	5,8	7,7	5,4	5,9	6,3	5,4	7,0	8,5	5,2	8,6
Lazio	7,8	6,5	8,1	6,8	7,0	7,9	8,0	6,0	6,6	7,1	6,3
Abruzzo	18,0	15,8	16,6	11,8	12,2	13,3	15,4	*	14,3	13,4	16,5
Molise	26,2	23,2	22,4	21,5	18,6	13,6	24,4	17,8	16,0	18,2	20,5
Campania	23,5	21,2	24,9	27,0	21,2	21,3	25,3	25,1	23,2	22,4	25,8
Puglia	21,4	20,4	25,2	19,4	19,8	20,2	18,5	21,0	21,1	22,6	28,2
Basilicata	26,9	25,6	28,5	24,5	23,0	26,3	28,8	25,1	28,3	23,3	24,5
Calabria	29,8	24,2	25,0	23,3	27,8	22,9	25,0	27,4	26,0	26,2	27,4
Sicilia	21,3	25,8	29,9	30,8	28,9	27,6	28,8	24,2	27,0	27,3	29,6
Sardegna	17,1	13,3	15,4	15,9	16,9	22,9	19,4	21,4	18,5	21,1	20,7
Italia	11,0	10,8	11,7	11,1	11,1	11,1	11,3	10,8	11,0	11,1	12,7

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati indagine ISTAT sui consumi delle famiglie.

* Valore non significativo a motivo della scarsa numerosità campionaria

II.3. I livelli di soddisfazione e di spesa per l'abitazione

In tabella II.14 sono riportate le famiglie residenti in Emilia-Romagna che si dichiarano insoddisfatte rispetto alle quattro caratteristiche fondamentali dell'abitazione: costo di gestione, dimensione, ubicazione rispetto al gruppo parentale e stato di manutenzione.

La serie storica riportata in tabella II.14 mostra livelli di insoddisfazione oscillanti nel tempo, ad esclusione delle spese per la casa che vengono ritenute troppo alte da un numero di famiglie crescente fino al 2008, in imprevista ma decisa flessione nel 2009 e 2010, per poi aumentare di nuovo negli ultimi due anni della serie. Confrontando gli anni 2001 e 2012, si rileva che l'incidenza percentuale delle famiglie che lamentano spese troppo alte è cresciuta dal 61% al 69,3%, quella delle famiglie che dichiarano di vivere in una abitazione troppo piccola è passata dall'11% al 12%, la quota di famiglie che si ritiene lontana dai parenti è passata dal 16% al 20,5%, mentre la percentuale di famiglie che lamenta cattive condizioni della casa in cui vive è diminuita passando dal 4,3% al 3,6%.

Complessivamente risulta particolarmente significativa la percentuale di famiglie che ritiene eccessivi i costi dell'abitare. Mentre il livello di soddisfazione nei confronti delle dimensioni e dello stato di manutenzione della casa (sostanzialmente costante nel tempo, anzi in leggero miglioramento per quanto riguarda le condizioni di manutenzione) si può ritenere abbastanza contenuto, anche in considerazione del fatto che l'aspirazione delle persone si dirige verso standard qualitativi sempre più elevati. La dispersione sul territorio, determinata dallo spostamento di popolazione dai centri urbani principali a quelli minori di cintura, ha probabilmente causato il crescente allontanamento dalle famiglie con legami di parentela, facendo aumentare le dichiarazioni di criticità in tal senso.

Tabella II.14. Serie storica delle famiglie che dichiarano problemi relativi all'abitazione in cui vivono in Emilia-Romagna (dati in migliaia)

Anni	Spese per abitazione troppo alte	Abitazione troppo piccola	Abitazione troppo distante dai familiari	Abitazione in cattive condizioni	Irregolarità nell'erogazione dell'acqua	Non si fidano a bere l'acqua del rubinetto
1995	908	159	185	68	87	743
1996	934	192	195	101	86	721
1997	931	148	210	59	85	754
1998	919	157	225	56	118	782
1999	959	184	259	80	135	749
2000	983	166	249	71	90	788
2001	1.012	187	260	72	98	738
2002	1.040	183	266	63	92	634
2003	1.089	238	280	67	112	711
2005	1.189	176	348	71	115	587
2006	1.173	165	353	77	130	556
2007	1.249	207	406	111	97	682
2008	1.258	232	384	64	96	604
2009	1.218	221	399	69	107	568
2010	1.070	213	366	89	103	583
2011	1.155	207	395	75	68	573
2012	1.349	233	399	70	87	546

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Istat, Indagine annuale "Aspetti della vita quotidiana".

Il confronto con la situazione nazionale per l'anno 2012 mostra una percentuale di famiglie pari al 62,3% che ritiene che le spese per l'abitazione siano troppo alte, mentre le famiglie che ritengono che l'abitazione sia in cattive condizioni rappresentano il 4,6%, in calo rispetto al 5,5% del 2001. La stessa percentuale rilevata in regione (il 12%) si lamenta delle dimensioni insufficienti dell'alloggio e la quota delle famiglie che

si ritiene troppo distante dai parenti è di due punti percentuali superiore alla quota regionale (22,4% contro il 20,5%).

Tabella II.15. Serie storica delle famiglie che dichiarano problemi relativi all'abitazione in cui vivono in Italia (dati in migliaia)

Anni	Spese per abitazione troppo alte	Abitazione troppo piccola	Abitazione troppo distante dai familiari	Abitazione in cattive condizioni	Irregolarità nell'erogazione dell'acqua	Non si fidano a bere l'acqua del rubinetto
1995	10.918	2.930	3.725	1.368	3.058	9.200
1996	11.300	2.882	3.630	1.306	2.504	8.915
1997	11.443	2.966	3.815	1.279	2.653	9.445
1998	11.781	2.950	3.700	1.176	2.976	9.865
1999	12.592	3.067	3.905	1.268	3.181	9.901
2000	12.234	2.912	3.943	1.235	3.241	9.678
2001	11.840	2.889	4.267	1.209	3.591	9.246
2002	12.152	2.823	4.501	1.129	3.260	8.863
2003	12.928	2.775	4.619	1.164	3.786	8.944
2005	13.758	2.835	4.813	1.192	3.148	8.159
2006	14.480	3.021	4.787	1.299	3.232	8.441
2007	15.004	2.989	5.145	1.299	3.102	8.288
2008	15.686	3.123	5.477	1.274	2.806	7.847
2009	14.444	3.130	5.325	1.216	2.781	7.760
2010	13.867	3.063	5.453	1.248	2.641	8.022
2011	13.940	3.016	5.421	1.328	2.316	7.433
2012	15.568	3.012	5.603	1.160	2.218	7.563

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Istat, Indagine annuale "Aspetti della vita quotidiana".

La tabella II.16 relativa all'indagine Istat sui consumi delle famiglie nel 2012, evidenzia come in Italia, la spesa media mensile per famiglia sia pari, in valori correnti, a 2.419 euro (-2,8% rispetto all'anno precedente). In Emilia-Romagna la spesa media mensile è pari a 2.834 euro, valore inferiore solo a quelli del Veneto e del Trentino Alto Adige, ma con un'incidenza delle spese per l'abitazione sul totale significativamente inferiore a Lazio, Liguria, Toscana, Sardegna, Friuli-Venezia Giulia e Lombardia.

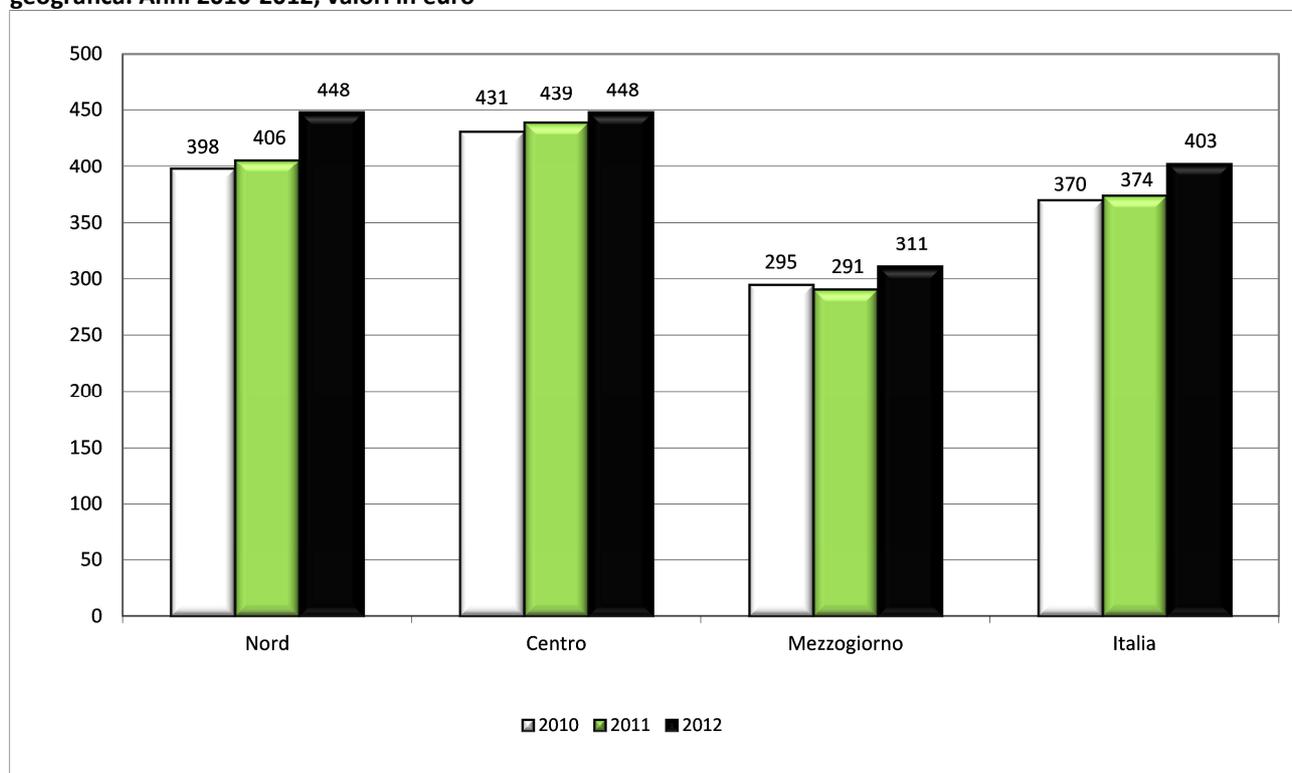
La tabella evidenzia come il capitolo di spesa per l'abitazione sia decisamente il più elevato, impegnando in generale poco meno di un terzo della spesa media mensile totale. In valore assoluto risulta, nel 2012, di 700 euro nella media nazionale e di 791 euro in Emilia-Romagna, sebbene incida sulla spesa complessiva in misura leggermente inferiore rispetto alla media nazionale.

I dati Istat indicano che in Italia le famiglie in affitto sono il 16,9% (erano il 17,2% nel 2010 e il 18,0% nel 2011) e sostengono una spesa media mensile che, in aumento rispetto al 2011, varia fra i 448 euro delle regioni del Centro e del Nord e i 311 euro del Mezzogiorno (Figura II.1). Mentre tra le famiglie che vivono in abitazioni di proprietà (il 72,4%), il 16,7% paga un mutuo, quota non significativamente diversa dal 16,0% registrato nel 2011 (Figura II.2). Istat ricorda infine che questa voce di bilancio (che interessa poco più di 3 milioni di famiglie), pur non essendo una spesa per consumi (configurandosi piuttosto come un investimento), rappresenta un'uscita consistente pari, in media, a 503 euro al mese, importo che sale a 544 euro nel Centro.

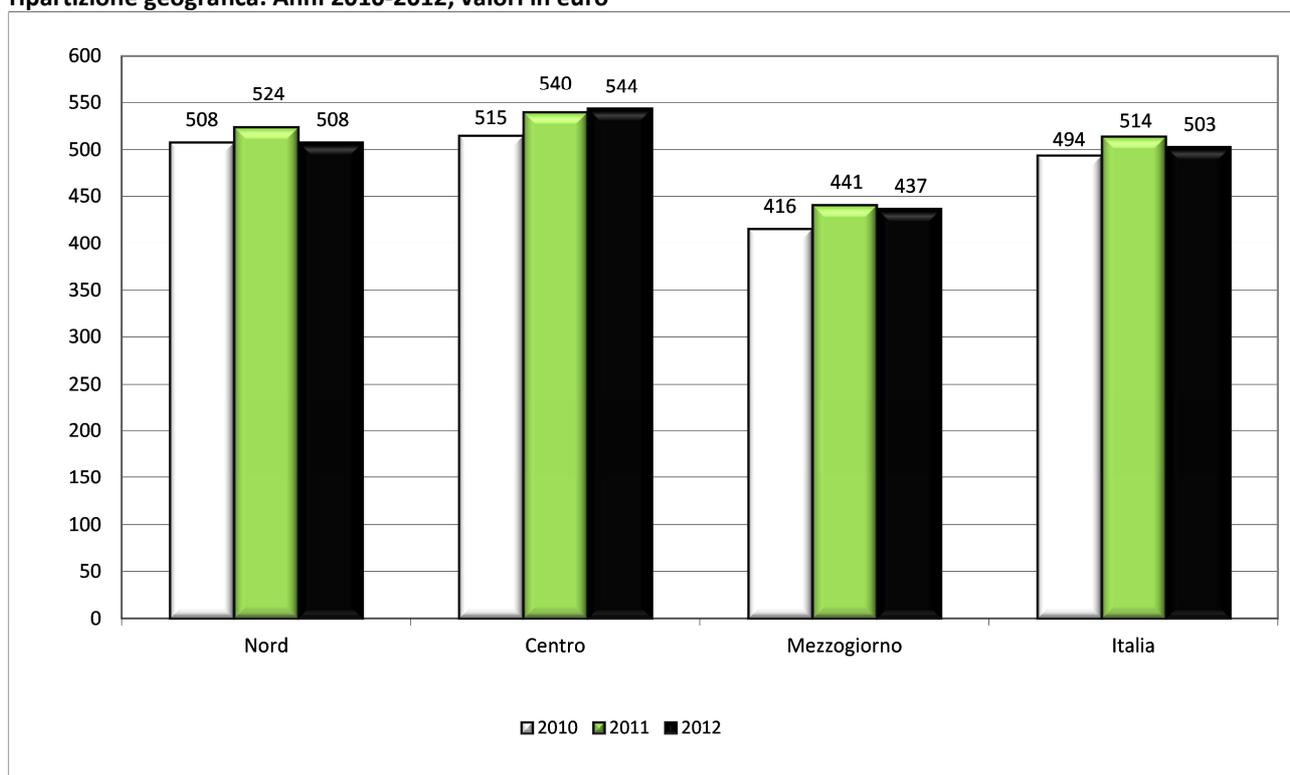
Tabella II.16. Spesa media mensile delle famiglie per capitolo di spesa e regione. Anno 2012

Area	Alimentari e bevande	Tabacchi	Abbigliamento e calzature	Abitazione	Combustibili ed energia	Arredamenti ecc.	Sanità	Trasporti	Comunicazioni	Istruzione	Tempo libero e cultura	Altri beni e servizi	Spesa media mensile (=100)	Spesa mediana mensile
Piemonte	471,79	18,83	123,66	694,14	156,72	126,42	95,5	440	44,2	24,12	128,08	308,73	2.632,20	2.206
Valle d'Aosta	423,82	15,21	104,12	701,31	135,65	258,39	132,72	372,72	45,47	27,05	114,84	273,12	2.604,41	2.061
Lombardia	464,11	16,63	92,05	744,7	125,7	122,14	84,82	250,6	37,8	19,9	87,61	221,33	2.267,38	2.475
Trentino Alto Adige	472,54	22,26	135,29	876,85	145,11	140,66	100,17	424,98	52,31	36,45	130,8	328,18	2.865,60	2.433
Veneto	435,95	15,43	145,95	861,12	122,72	173,7	111,13	463,33	48,77	51,36	151,4	338,52	2.919,39	2.398
Friuli Venezia Giulia	456,14	16,8	153,28	792,08	163,57	150,41	115,86	456,39	49,91	37,65	123,53	319,28	2.834,90	2.144
Liguria	424,39	20,28	106,53	742,84	139,12	123,19	100,52	353,16	47,41	29,47	116,77	257,69	2.461,38	1.932
Emilia-Romagna	456,50	21,43	129,82	791,05	173,92	135,75	113,78	440,78	50,11	41,42	149,49	330,36	2.834,42	2.408
Toscana	475,84	19,78	113,3	817,11	135,74	103,91	89,65	379,16	49,49	32,33	111,22	263,5	2.591,03	2.280
Umbria	499,52	25,03	118,45	633,28	128,26	109,2	90,42	394,5	44,55	26,79	121,66	258,1	2.449,76	2.065
Marche	471,52	19,31	117	737,56	148,16	104,77	92,94	404,31	48,18	28,11	109,2	227,45	2.508,52	2.183
Lazio	491,37	19,44	116,79	788,34	120,94	112,18	88,36	329,76	48,25	31,27	81,16	239,97	2.467,83	2.229
Abruzzo	510,86	24,2	139,38	589,65	145	116,77	77,81	294,53	46,07	17,14	77,11	198,83	2.237,35	1.902
Molise	459,8	19,02	120,68	528,57	144,21	132,26	73,58	383,6	49,08	20,06	90,25	179,23	2.200,33	1.855
Campania	498,01	24,15	95,9	524,32	96,96	94,92	58,18	217,69	42,23	23,43	58,21	162,15	1.896,14	1.611
Puglia	447,19	18,03	114,99	495,07	114,02	96,43	68,61	256,04	39,73	25,1	62,97	159,79	1.897,98	1.558
Basilicata	450,90	22,91	113,26	403,7	126,82	114,36	91,43	269,12	43,4	35,32	71,32	165,01	1.907,55	1.566
Calabria	482,79	18,84	112,94	393,71	135,4	78,55	64,82	231,91	38,83	19,41	57,56	127,64	1.762,40	1.530
Sicilia	441,71	24,79	87,27	450,6	94,01	67,36	56,46	206,41	35,21	13,28	39,36	111,71	1.628,18	1.390
Sardegna	440,18	12,89	114,38	594,56	121,69	81,49	65,07	250,54	40,67	13,61	51,58	92,12	1.878,78	1.637
Italia	468,32	20,44	119,85	700,04	134,49	116,71	88,15	350,38	45,94	29,13	99,7	246,13	2.419,27	2.078

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

Figura II.1 Affitto medio mensile pagato dalle famiglie affittuarie dell'abitazione in cui vivono per ripartizione geografica. Anni 2010-2012, valori in euro


Fonte dati: Istat "I consumi delle famiglie anno 2012" – Comunicato stampa luglio 2013

Figura II.2 Rata media mensile pagata per i mutui dalle famiglie che vivono in abitazioni di proprietà, per ripartizione geografica. Anni 2010-2012, valori in euro


Fonte dati: Istat "I consumi delle famiglie anno 2012" – Comunicato stampa luglio 2013

La serie storica riportata in Tabella II.17 evidenzia, a livello nazionale, un'incidenza crescente della spesa per l'abitazione sul totale dei consumi familiari, passando dal 24,9% del 2003 al 28,9% del 2012. Con tale incidenza il peso di questa componente viene a sopravanzare leggermente quello regionale, caduto dal 29,1% del 2008 al 27,9% attuale. A corredo di quanto sopra citato in figura II.3 si riporta l'andamento del reddito medio familiare e la spesa media mensile in Emilia Romagna e in Italia.

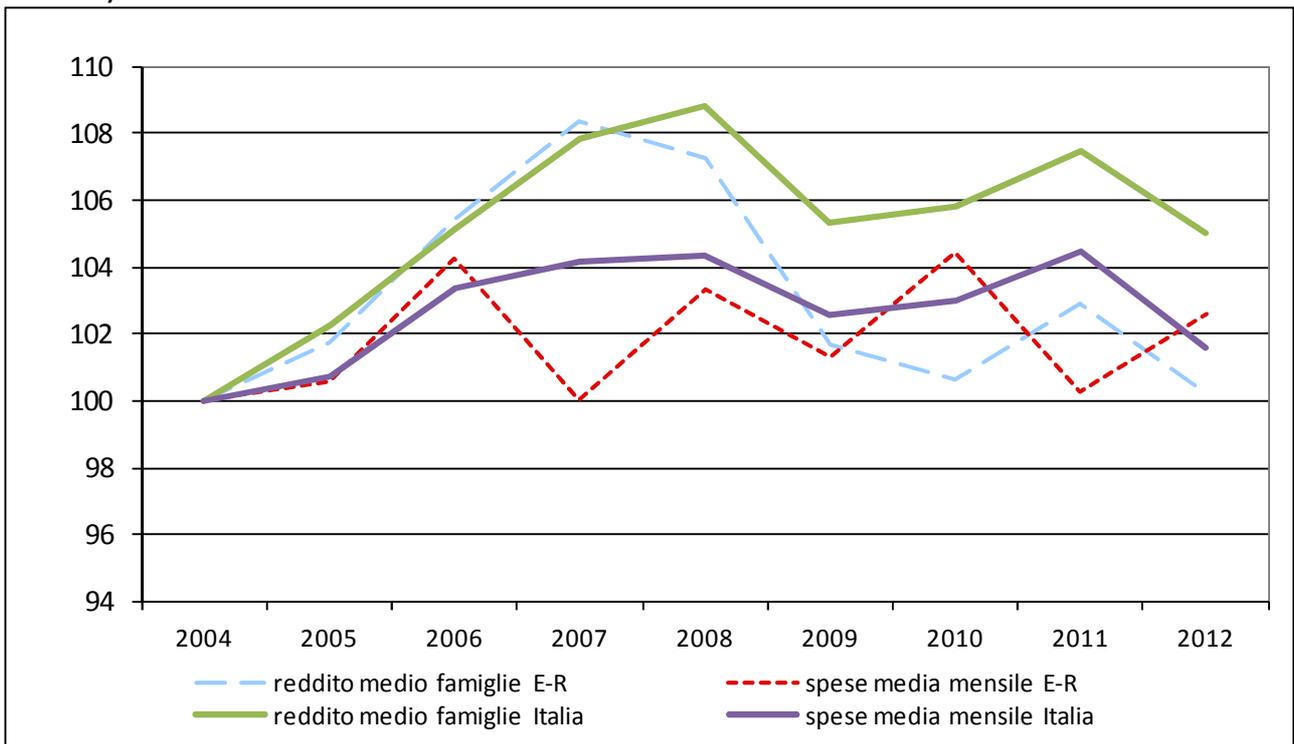
Tabella II.17. Serie storica della spesa media mensile delle famiglie e incidenza percentuale delle spese per l'abitazione in Emilia-Romagna e in Italia

Anno	Regione		Italia	
	Spesa media mensile	Spesa abitazione (%)	Spesa media mensile	Spesa abitazione (%)
2003	2.631	26,6	2.313	24,9
2004	2.762	27,2	2.381	25,5
2005	2.778	26,9	2.398	25,8
2006	2.880	27,2	2.461	26,0
2007	2.762	28,8	2.480	26,7
2008	2.854	29,1	2.485	26,9
2009	2.799	27,9	2.442	28,0
2010	2.885	28,2	2.453	28,4
2011	2.770	28,7	2.488	28,9
2012	2.834	27,9	2.419	28,9

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

Nota: valori espressi in euro e incidenza percentuale per capitolo di spesa rispetto al totale della spesa media mensile

Figura II.3. Andamento del reddito familiare e spesa media mensile delle famiglie in Emilia Romagna e Italia (Anno 2004=100)



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

II.4. I prestiti per l'acquisto dell'abitazione

La Banca d'Italia pubblica trimestralmente i dati relativi alle segnalazioni dei prestiti provenienti dalla Centrale dei rischi e riguardanti il medio e lungo termine, ovvero superiori ai 18 mesi, ad opera degli istituti di credito presenti sul territorio nazionale. In tabella sono presentati i valori delle erogazioni dei prestiti alle famiglie consumatrici e ad altri soggetti per l'acquisto di abitazioni e la loro variazione annua. I prestiti bancari alle famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazioni includono la costruzione e la ristrutturazione di unità immobiliari ad uso abitativo. Si noti, nella lettura dei dati, che le variazioni riportate sono sempre rispetto ad un anno, quindi, a titolo di esempio, la variazione al 30/06/2013 è riferita al 30/06/2012.

Tabella II.18. Serie storica delle erogazioni dei prestiti alle famiglie consumatrici residenti in Emilia-Romagna e in Italia per l'acquisto di immobili ed abitazioni (milioni di euro)

Data	Regione		Italia		incidenza
	Valori assoluti (mln euro)	Variazioni %	Valori assoluti (mln euro)	Variazioni %	E-R su ITA (%)
1997	955,3	-/-	11.640,29	-/-	8,21
1998	1.537,41	60,93	17.279,30	48,44	8,90
1999	2.715,73	76,64	27.891,87	61,42	9,74
2000	2.671,52	-1,63	29.148,57	4,51	9,17
2001	2.865,09	7,25	30.057,37	3,12	9,53
2002	3.499,38	22,14	35.338,39	17,57	9,90
2003	4.421,77	26,36	42.875,27	21,33	10,31
2004	5.424,99	22,69	48.816,65	13,86	11,11
2005	5.747,84	5,95	56.266,25	15,26	10,22
2006	6.438,59	12,02	62.872,84	11,74	10,24
2007	6.308,04	-2,03	62.757,97	-0,18	10,05
31/03/2008	1.198,10	-12,96	14.225,86	0,09	8,42
30/06/2008	1.528,43	-6,32	15.029,85	-10,06	10,17
30/09/2008	1.280,27	-7,10	12.605,62	-10,11	10,16
31/12/2008	1.785,02	-7,12	15.119,06	-15,11	11,81
2008	5.791,82	-8,18	56.980,39	-9,21	10,16
31/03/2009	1.085,64	-9,39	11.095,10	-22,01	9,78
30/06/2009	1.437,27	-5,96	13.135,88	-12,60	10,94
30/09/2009	1.206,17	-5,79	11.414,47	-9,45	10,57
31/12/2009	1.451,08	-18,71	15.401,42	1,87	9,42
2009	5.180,17	-10,56	51.046,87	-10,41	10,15
31/03/2010	1.290,65	18,88	13.331,65	20,16	9,68
30/06/2010	1.372,78	-4,49	15.052,55	14,59	9,12
30/09/2010	1.071,61	-11,16	12.344,44	8,15	8,68
31/12/2010	1.341,87	-7,53	14.862,99	-3,50	9,03
2010	5.076,91	-1,99	55.591,62	8,90	9,13
31/03/2011	1.117,12	-13,45	13.518,32	1,40	8,26
30/06/2011	1.166,08	-15,06	14.220,85	-5,53	8,20
30/09/2011	929,83	-13,23	10.364,20	-16,04	8,97
31/12/2011	995,68	-25,80	11.016,37	-25,88	9,04
2011	4.208,71	-17,10	49.119,73	-11,64	8,57
31/03/2012	498,33	-55,39	6.243,71	-53,81	7,98
30/06/2012	513,71	-55,95	6.939,67	-51,20	7,40
30/09/2012	442,49	-52,41	5.331,53	-48,56	8,30
31/12/2012	514,32	-48,34	6.241,76	-43,34	8,24
2012	1.968,85	-53,22	24.756,67	-49,60	7,95
31/03/2013	384,35	-22,87	4.949,97	-20,72	7,76
30/06/2013	595,96	16,01	5.812,53	-16,24	10,25

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banca d'Italia "Base informativa pubblica"*) al 30/06/2010 viene riportata per l'Emilia-Romagna la stima prodotta dalla C.C.I.A.A. di Ferrara

Dopo la costante e consistente crescita delle erogazioni annue proseguita sino al 2006, dal 2007 l'ammontare delle erogazioni in Emilia-Romagna inizia a diminuire fino a quando nel 2012 registra un calo del 69% rispetto al 2006, la contrazione più consistente della serie storica. Il risultato è ben misurato dal livello di incidenza dell'Emilia-Romagna sull'Italia, passato dall'11,1% del 2004 all'8% del 2012. Il dato aggiornato al 30/06/2013 conferma questo andamento registrando rispetto allo stesso periodo del 2012 una riduzione delle erogazioni del 22%.

Tabella II.19. Serie storica delle erogazione dei prestiti ad altri soggetti residenti in Emilia-Romagna e in Italia per l'acquisto di immobili ed abitazioni (milioni di euro)

Data	Regione		Italia		Incidenza E-R su ITA (%)
	Valori assoluti	Variazioni %	Valori assoluti	Variazioni %	
1997	106,39	- / -	1.314,07	- / -	8,10%
1998	104,65	-1,64	1.923,62	46,39	5,44
1999	423,94	305,12	3.202,12	66,46	13,24
2000	167,58	-60,47	2.505,13	-21,77	6,69
2001	193,25	15,31	2.463,14	-1,68	7,85
2002	275,55	42,59	3.729,46	51,41	7,39
2003	298,09	8,18	2.897,06	-22,32	10,29
2004	487,96	63,69	3.162,49	9,16	15,43
2005	222,37	-54,43	3.142,37	-0,64	7,08
2006	397,67	78,83	3.922,94	24,84	10,14
2007	242,60	-39,00	3.619,58	-7,73	6,70
31/03/2008	43,41	-26,70	798,06	-8,87	5,44
30/06/2008	179,19	182,60	1.103,00	10,46	16,25
30/09/2008	40,59	-14,34	689,38	-9,43	5,89
31/12/2008	48,65	-32,97	786,84	-20,05	6,18
2008	311,84	28,54	3.377,28	-6,69	9,23
31/03/2009	19,74	-54,53	2.311,51	189,64	0,85
30/06/2009	53,39	-70,20	749,41	-32,06	7,12
30/09/2009	43,59	7,38	641,16	-6,99	6,80
31/12/2009	132,14	171,63	1.088,91	38,39	12,14
2009	248,87	-20,20	4.790,98	41,86	5,19
31/03/2010	29,72	50,54	629,98	-72,75	4,72
30/06/2010	80,47	50,71	857,24	14,39	9,39
30/09/2010	42,56	-2,36	954,50	48,87	4,46
31/12/2010	52,90	-59,96	880,65	-19,13	6,01
2010	205,65	-17,37	3.322,37	-30,65	6,19
31/03/2011	41,39	39,28	642,46	1,98	6,44
30/06/2011	46,49	-42,22	665,91	-22,32	6,98
30/09/2011	51,25	20,43	862,21	-9,67	5,94
31/12/2011	52,84	-0,12	744,77	-15,43	7,09
2011	191,98	-6,65	2915,35	-12,25	6,58
31/03/2012	635,67	1435,83	3.481,55	441,91	18,26
30/06/2012	101,18	117,63	1.425,48	114,06	7,10
30/09/2012	302,55	490,31	1.210,77	40,43	24,99
31/12/2012	68,22	29,11	1.058,42	42,11	6,45
2012	1.107,63	476,96	7.176,22	146,15	15,43
31/03/2013	36,22	-94,30	621,97	-82,14	5,82
30/06/2013	78,78	-22,15	593,31	-58,38	13,28

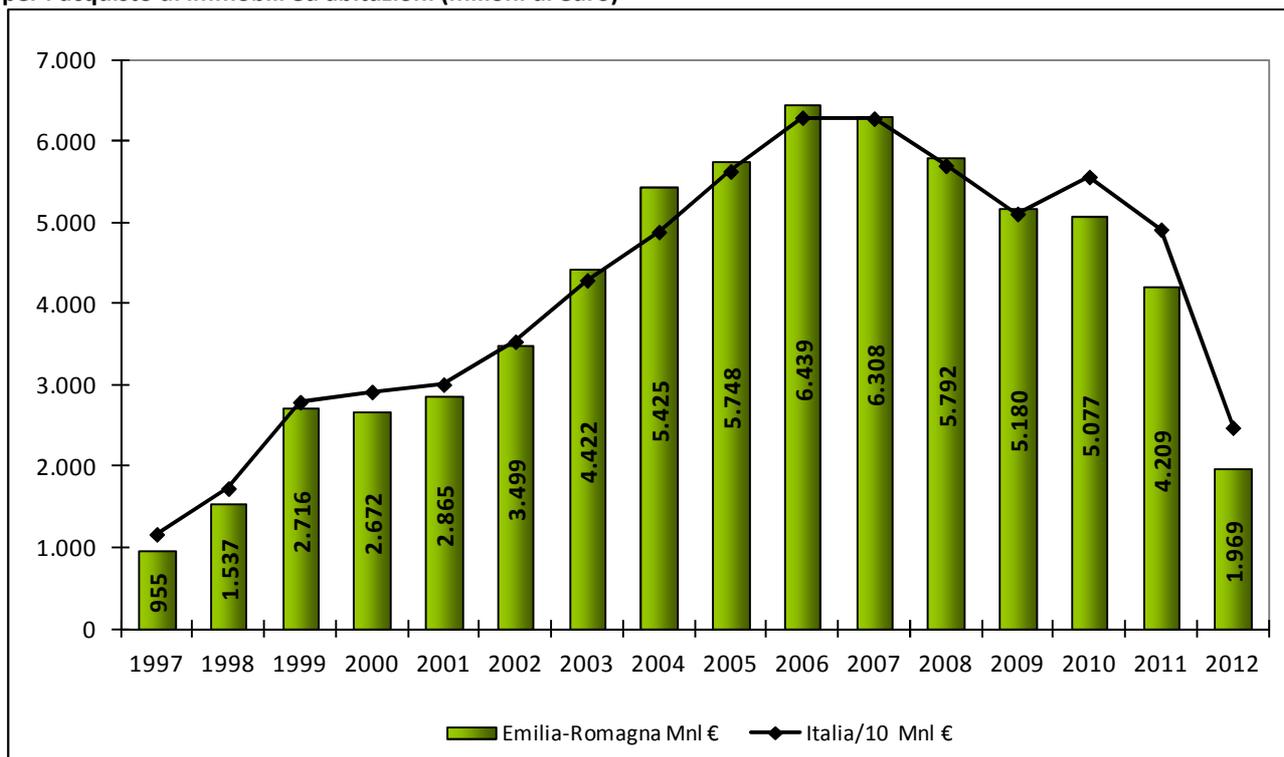
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banca d'Italia "Base informativa pubblica"

La tabella II.19 riporta i medesimi dati riferiti alle erogazioni per l'acquisto di immobili-abitazioni ma a favore di soggetti diversi dalle famiglie consumatrici (per es. imprese, enti pubblici ecc.). In tale ambito, fino al 2008 l'andamento è altalenante per poi iniziare una flessione che dura fino al 2011 quando l'incidenza percentuale dell'Emilia-Romagna sull'Italia è pari al 6,6% (contro il 15,4% del 2004, anno di incidenza massima). Si segnala che la discontinuità tra i valori delle erogazioni e delle consistenze di prestiti ad altri

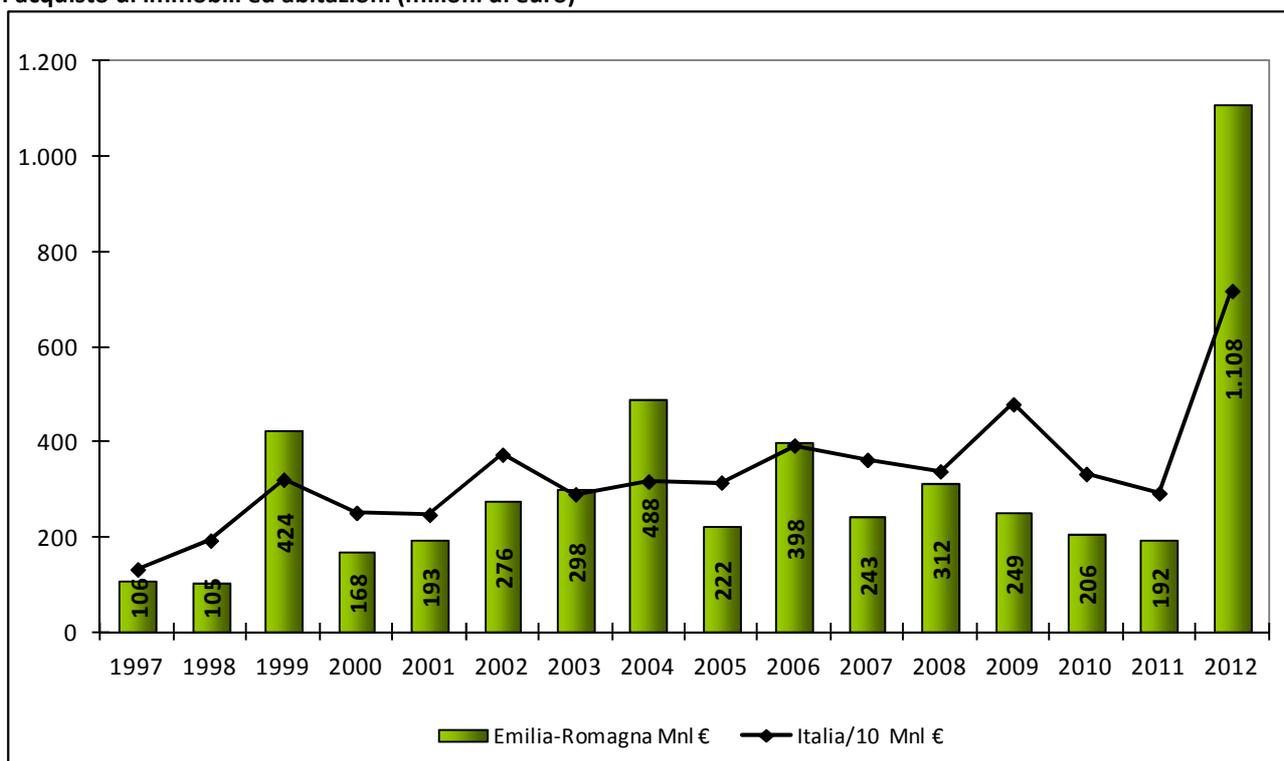
soggetti rilevati nel 2012 rispetto al 2011 è connessa con una generale riclassificazione dei crediti effettuata dalla Banca d'Italia, legata all'entrata in vigore di nuovi dettagli informativi. Di questo processo di aggiustamento nei dati, che ha riguardato un po' tutte le regioni, hanno risentito anche le date contabili pubblicate al 30/6/2012 e al 30/9/2012.

Seguono le rappresentazioni grafiche (Figura II.4 e II.5) dei dati contenuti nelle tabelle II.18 e II.19, nelle quali l'istogramma relativo alla regione viene posto in relazione alla linea idealmente attribuita all'Italia (ridotta di un ordine di grandezza per facilitare la comparazione grafica dei due aggregati).

Figura II.4. Andamento delle erogazioni dei prestiti alle famiglie consumatrici residenti in Emilia-Romagna e in Italia per l'acquisto di immobili ed abitazioni (milioni di euro)



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banca d'Italia "Base informativa pubblica"

Figura II.5. Andamento delle erogazioni dei prestiti ad altri soggetti residenti in Emilia-Romagna e in Italia per l'acquisto di immobili ed abitazioni (milioni di euro)

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banca d'Italia "Base informativa pubblica"

Nella figura relativa ai prestiti alle famiglie consumatrici si delinea una stretta corrispondenza fra l'andamento delle erogazioni a livello regionale e quello nazionale.

Nella tabella II.20 è indicata la serie storica della consistenza dei prestiti alle famiglie consumatrici, sia in valore assoluto, sia come variazione annua, per l'Emilia-Romagna e per l'Italia. Si noti, nella lettura dei dati, che le variazioni percentuali riportate sono sempre rispetto ad un anno.

Le consistenze dei prestiti rappresentano l'ammontare complessivo del debito accumulato attraverso le erogazioni dei periodi precedenti e, come si può verificare nella tabella e diversamente dalle erogazioni stesse, in Emilia Romagna e in Italia aumentano di anno in anno fino al 2011, anche negli anni in cui le erogazioni hanno segnato contrazioni considerevoli, raggiungendo i 30 milioni di euro in Emilia Romagna e i quasi 318 in Italia. A partire dal 2007 e fino al 2011 la crescita delle consistenze dei prestiti è proseguita, ma con un rallentamento sempre più marcato che, se in parte riflette la corrispondente forte contrazione delle erogazioni, in misura diversa è dovuta anche alla sempre più ridotta quota del valore dell'immobile che viene finanziata. Nel 2012, rispetto all'anno precedente, si assiste invece ad una contrazione pari all'8% in Regione e al 5% in Italia. Anche per quanto concerne le consistenze dei prestiti ed analogamente alle erogazioni alle famiglie consumatrici, l'incidenza del dato regionale su quello nazionale è tornata al di sotto della soglia del 10%, dopo che dal 2002 al 2009 questa soglia era stata sistematicamente superata.

Tabella II.20. Serie storica delle consistenze dei prestiti alle famiglie consumatrici residenti in Emilia-Romagna e in Italia per l'acquisto di immobili ed abitazioni (milioni di euro)

Data	Regione		Italia		Incidenza E-R su ITA (%)
	Valori assoluti	Variazioni %	Valori assoluti	Variazioni %	
31/12/1997	3.697,41	-	41.521,82	-	8,90
31/12/1998	4.450,18	20,36	48.880,74	17,72	9,10
31/12/1999	5.604,20	25,93	63.255,76	29,41	8,86
31/12/2000	7.279,80	29,90	76.603,93	21,10	9,50
31/12/2001	8.056,23	10,67	84.447,38	10,24	9,54
31/12/2002	10.443,00	29,63	99.968,98	18,38	10,45
31/12/2003	13.282,25	27,19	126.390,99	26,43	10,51
31/12/2004	16.147,93	21,58	154.556,46	22,28	10,45
31/12/2005	18.965,58	17,45	183.807,36	18,93	10,32
31/12/2006	21.466,43	13,19	208.295,82	13,32	10,31
31/12/2007	22.981,22	7,06	226.398,72	8,69	10,15
30/06/2008(*)	22.534,00	2,38	219.298,13	1,47	10,28
31/12/2008	23.578,38	2,60	227.943,51	0,68	10,34
30/06/2009(*)	24.304,40	7,86	240.102,86	9,49	10,12
31/12/2009	24.633,70	4,48	246.721,90	8,24	9,98
30/06/2010(*)	28.815,83	18,56	298.169,72	24,18	9,66
31/12/2010	29.325,94	19,05	305.651,72	23,89	9,59
30/06/2011(*)	29.666,58	2,95	313.093,39	5,01	9,48
31/12/2011	30.041,12	2,44	317.595,87	3,91	9,46
30/06/2012(*)	28.379,70	-4,34	306.966,44	-1,96	9,25
31/12/2012	27.587,23	-8,17	301.539,52	-5,06	9,15
30/06/2013(*)	27.249,88	-3,98	299.547,36	-2,42	9,10

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banca d'Italia "Base informativa pubblica"

*) Il valore assoluto è riferito ai soli primi sei mesi dell'anno, la variazione è riferita ad un anno

La tabella II.21 che segue, riporta le consistenze dei prestiti per l'acquisto di immobili e abitazioni da parte di soggetti diversi dalle famiglie consumatrici. In tale ambito l'andamento regionale presenta valori discontinui con oscillazioni altalenanti, complessivamente in crescita fino al 2008, per poi registrare una flessione nei due anni successivi. Al 30 giugno 2013 l'incidenza percentuale delle consistenze in Emilia-Romagna sull'Italia è pari al 9,91% un valore sostanzialmente uguale a quello del 2008, anno di incidenza massima, se si esclude il 2012, quando l'incidenza aveva superato il 10%, che risente però, come citato nelle righe precedenti, del processo di aggiustamento dei dati effettuato dalla Banca d'Italia tra il 2011 e 2012.

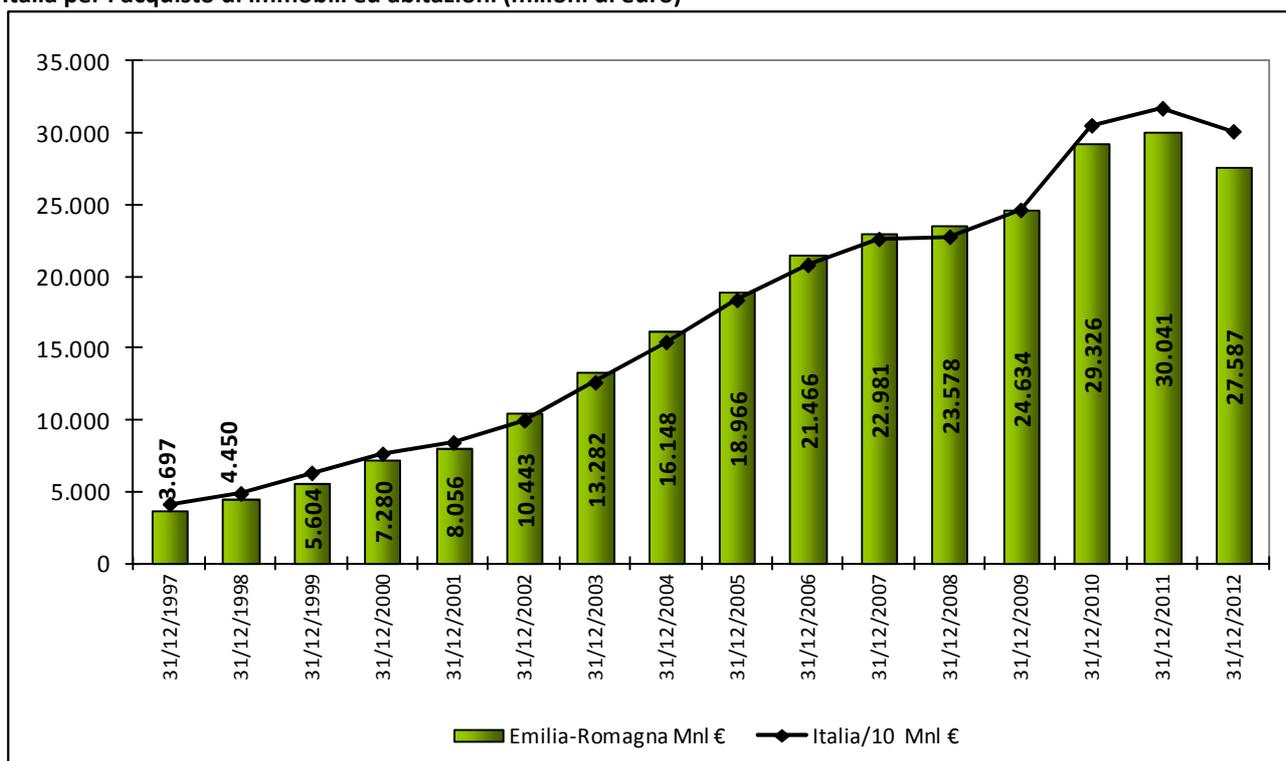
Tabella II.21. Serie storica delle consistenze dei prestiti ad altri soggetti residenti in Emilia-Romagna e in Italia per l'acquisto di immobili ed abitazioni (milioni di euro)

Data	Regione		Italia		Incidenza E-R su ITA (%)
	Valori assoluti	Variazioni %	Valori assoluti	Variazioni %	
31/12/1997	404,38	-	4.542,05	-	8,90
31/12/1998	284,23	-29,71	4.822,17	6,17	5,89
31/12/1999	527,01	85,42	7.203,94	49,39	7,32
31/12/2000	372,93	-29,24	7.385,52	2,52	5,05
31/12/2001	451,46	21,06	7.850,88	6,30	5,75
31/12/2002	509,63	12,89	7.401,62	-5,72	6,89
31/12/2003	606,02	18,91	8.853,56	19,62	6,84
31/12/2004	953,58	57,35	10.377,32	17,21	9,19
31/12/2005	896,52	-5,98	10.182,27	-1,88	8,80
31/12/2006	1.065,02	18,79	11.644,59	14,36	9,15
31/12/2007	1.131,87	6,28	12.154,78	4,38	9,31
30/06/2008(*)	1.238,19	9,14	12.505,52	5,12	9,90
31/12/2008	1.130,04	-0,16	11.428,28	-5,98	9,89
30/06/2009(*)	962,94	-22,23	12.643,50	1,10	7,62
31/12/2009	1.084,83	-4,00	13.436,78	17,57	8,07
30/06/2010(*)	1.013,89	5,29	13.717,01	8,49	7,39
31/12/2010	1.024,23	-5,59	14.058,79	4,63	7,29
30/06/2011(*)	1.024,10	1,01	14.209,42	3,59	7,21
31/12/2011	1.008,14	-1,57	14.324,78	1,89	7,04
30/06/2012(*)	2.289,26	123,54	24.087,38	69,52	9,50
31/12/2012	2.593,38	157,24	25.865,31	80,56	10,03
30/06/2013(*)	2.484,36	8,52	25.058,79	4,03	9,91

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banca d'Italia "Base informativa pubblica" *) il dato è riferito ai soli primi sei mesi dell'anno

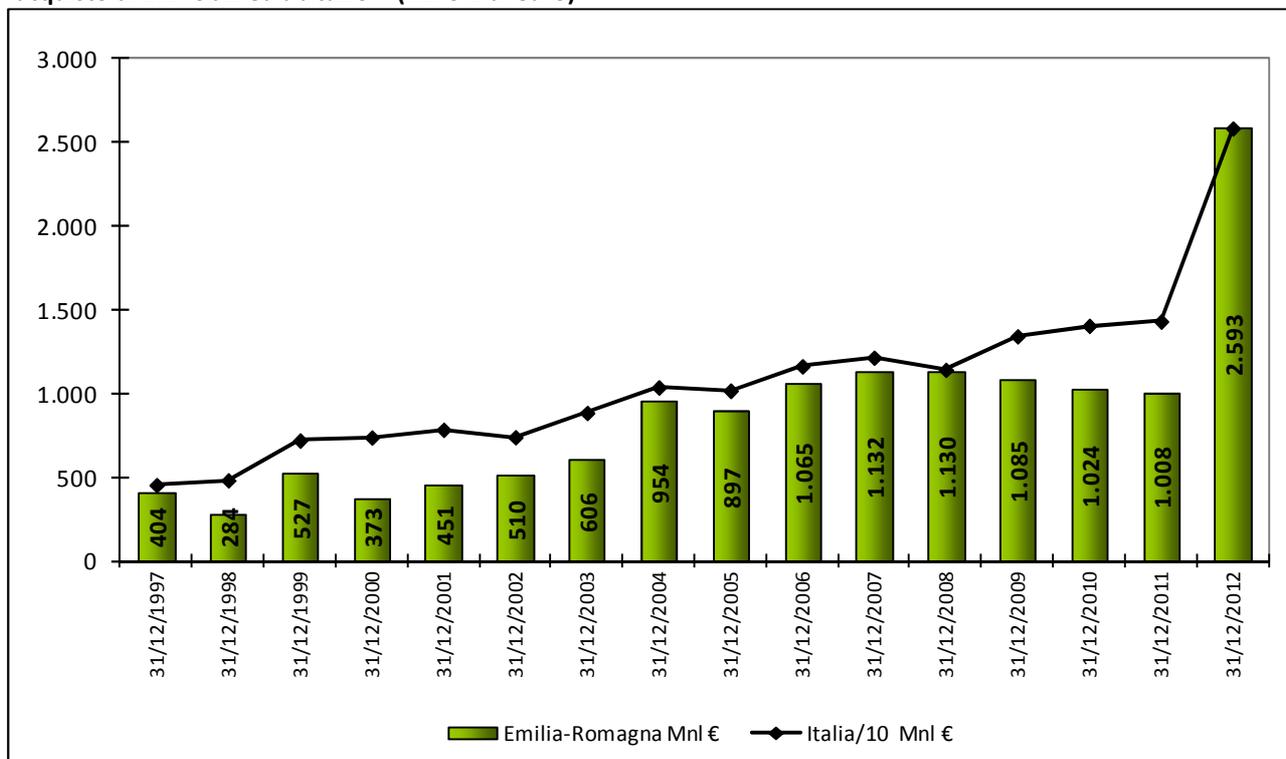
Seguono, nelle figure II.6 e II.7, le rappresentazioni grafiche dei dati contenuti nelle tabelle II.20 e II.21 con un istogramma relativo alla regione posto in relazione alla linea idealmente attribuita all'Italia (ridotta di un ordine di grandezza -cioè divisa per dieci- per facilitare la comparazione grafica dei due aggregati). Nella figura relativa alle consistenze dei prestiti alle famiglie consumatrici, si delinea una generale corrispondenza del trend regionale e nazionale, ad eccezione di una discontinuità, scarsamente significativa nei confronti della curva nel suo complesso, negli anni 2008 e 2009.

Figura II.6. Andamento delle consistenze dei prestiti alle famiglie consumatrici residenti in Emilia-Romagna e in Italia per l'acquisto di immobili ed abitazioni (milioni di euro)



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banca d'Italia "Base informativa pubblica"

Figura II.7. Andamento delle consistenze dei prestiti ad altri soggetti residenti in Emilia-Romagna e in Italia per l'acquisto di immobili ed abitazioni (milioni di euro)



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banca d'Italia "Base informativa pubblica"

Raffrontando le consistenze dei prestiti alla popolazione residente, o più propriamente alle famiglie, si può infine verificare l'andamento e la consistenza del debito medio. In tabella II.22 sono riportate le serie storiche del debito medio per famiglia, rappresentate graficamente nella figura II.8. In Emilia-Romagna fino al 2011, anche se con dinamiche diverse, il debito è sempre cresciuto, raggiungendo i 6.737 euro pro-capite e 15.095 euro a famiglia. Nel 2012 si assiste invece ad un calo, con i valori che scendono a 6.170 euro pro-capite e 13.793 euro a famiglia. In Italia la dimensione media del debito è più contenuta, seppur con una dinamica di crescita complessiva maggiormente accelerata, come attesta anche l'evoluzione del numero indice che vede un ridimensionamento dei valori regionali.

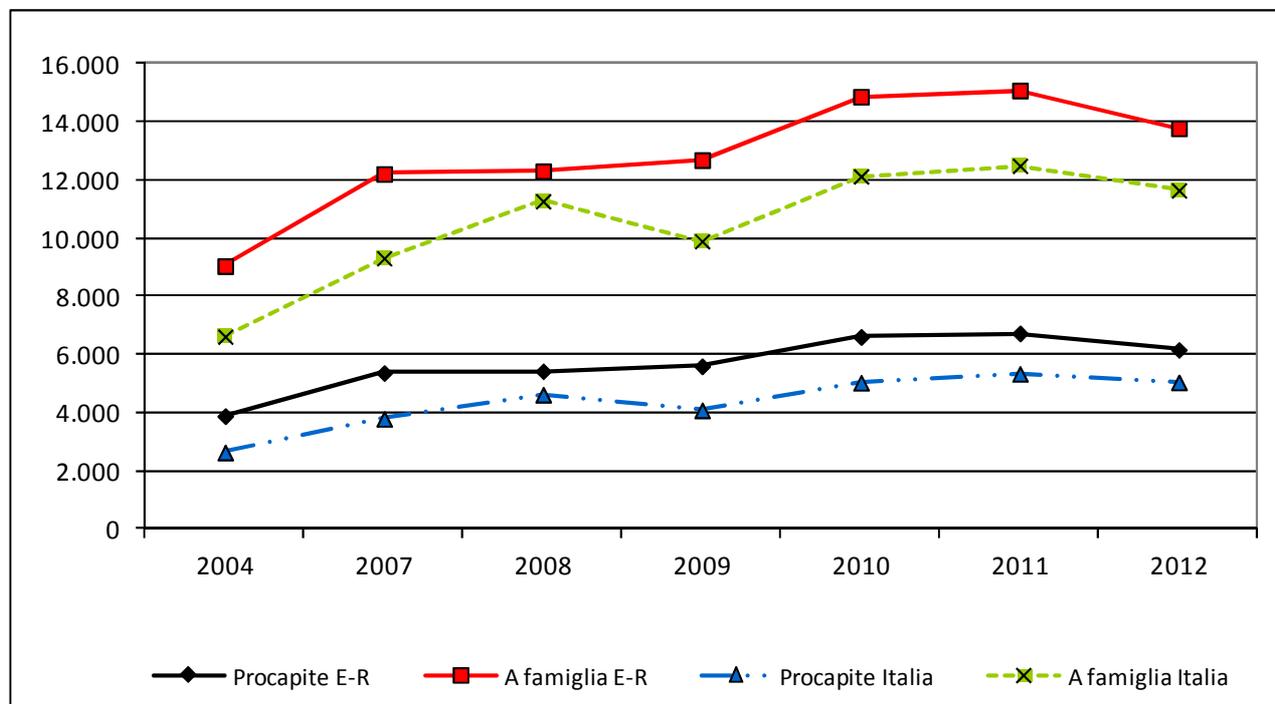
Tabella II.22. Serie storica della consistenza del debito medio per mutui per l'acquisto di immobili ed abitazioni per famiglia in Emilia-Romagna e in Italia (in euro). Numero indice Emilia-Romagna su Italia

Anno	Regione	Italia	numero indice - Italia=100
2004	9.053	6.630	136,54
2007	12.220	9.324	131,07
2008	12.313	11.280	109,16
2009	12.699	9.907	128,18
2010	14.880	12.141	122,56
2011	15.095	12.501	120,75
2012	13.793	11.655	118,34

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banca d'Italia "Base informativa pubblica", Demo Istat e Regione Emilia-Romagna statistica self service

Nota: Per gli anni 2010, 2011, 2012 il dato regionale della popolazione e delle famiglie è comprensivo dei comuni dell'Alta Valmarecchia, i valori del 2011 sono post censimento.

Figura II.8. Andamento delle consistenze del debito pro-capite e a famiglia in Emilia-Romagna e Italia (euro)

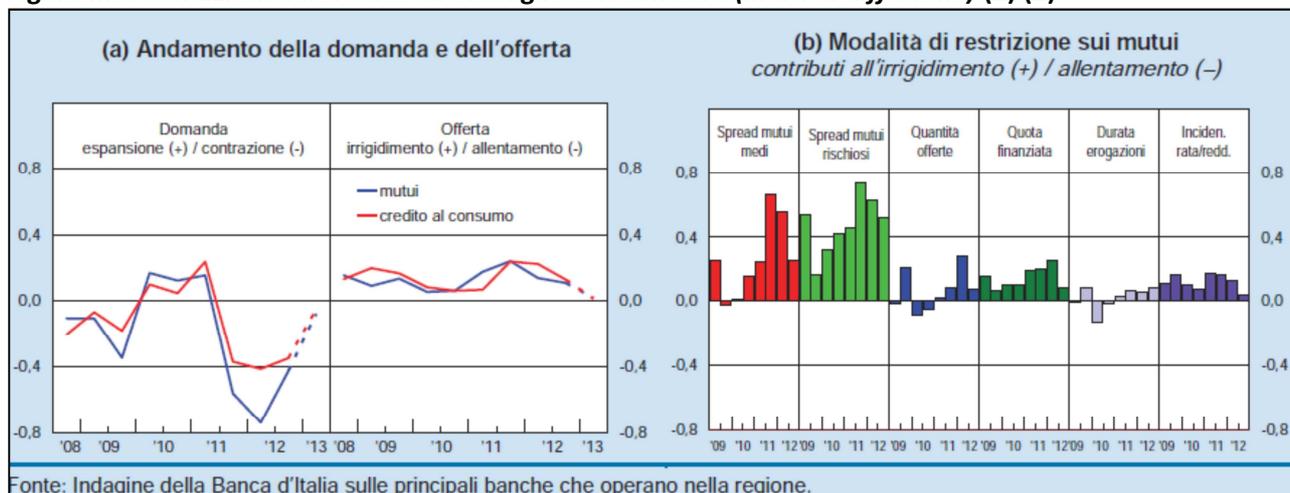


Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banca d'Italia "Base informativa pubblica", Demo-ISTAT e Regione Emilia-Romagna statistica self service

Secondo la Banca d'Italia, "le richieste di nuovi finanziamenti delle famiglie consumatrici hanno registrato nel 2012 una forte flessione, più accentuata nella componente dei mutui e nella prima parte dell'anno. Anche nei confronti delle famiglie, l'offerta di credito è stata caratterizzata da condizioni ancora improntate

alla prudenza. Per il comparto dei mutui, l'orientamento restrittivo continua a manifestarsi soprattutto attraverso *spread* più elevati. Con riferimento alle altre caratteristiche dei contratti di mutuo, la durata media delle nuove erogazioni era pari a 22 anni, in linea con il dato del 2011; il rapporto tra il valore del prestito e quello dell'immobile (*loan-to-value*) è diminuito di un punto percentuale, al 59% (Banca d'Italia, L'economia dell'Emilia-Romagna, Economie regionali n. 19, 2013, pag. 24).

Figura II.9. Condizioni del credito alle famiglie consumatrici (*indici di diffusione*) (1) (2)



Fonte: Indagine della Banca d'Italia sulle principali banche che operano nella regione.

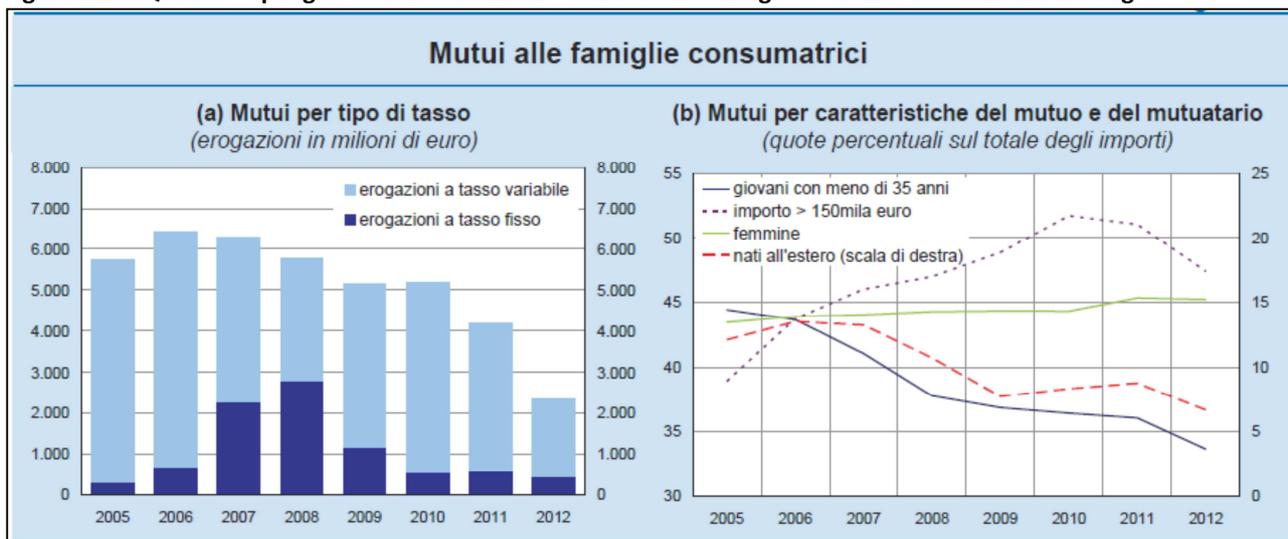
Fonte dati: Banca d'Italia, L'economia dell'Emilia-Romagna, "Economie Regionali" n.9, 2013, pag 24

- (1) Per la costruzione degli indici di diffusione si riporta quanto indicato nelle note metodologiche: L'indice di espansione/contrazione della domanda di credito è stato costruito aggregando le risposte, sulla base delle frequenze ponderate con le quote di mercato delle banche nella regione, secondo la seguente modalità: 1=notevole espansione, 0,5=moderata espansione, 0=sostanziale stabilità, -0,5=moderata contrazione, -1=notevole contrazione. Valori positivi (negativi) segnalano l'espansione (contrazione) della domanda di credito. L'indice di contrazione/espansione dell'offerta di credito è stato costruito aggregando le risposte, sulla base delle frequenze ponderate con le quote di mercato delle banche nella regione, secondo la seguente modalità: 1=notevole irrigidimento delle condizioni di offerta, 0,5=moderato irrigidimento, 0=sostanziale stabilità, -0,5=moderato allentamento, -1=notevole allentamento. Valori positivi (negativi) segnalano una restrizione (allentamento) dei criteri di offerta.
- (2) I dati per il 2008 sono riferiti al quarto trimestre dell'anno. Quelli riferiti al primo semestre del 2013 riportano le previsioni delle banche formulate nel mese di marzo.

“I prestiti per l'acquisto di abitazioni sono diminuiti dello 0,4 per cento (contro una crescita di oltre il 3 per cento nel 2011). Le nuove erogazioni sono state pari a 2,3 miliardi di euro, oltre il 40 per cento in meno rispetto all'anno precedente. A fronte del calo dei nuovi mutui, la modesta flessione delle consistenze potrebbe essere in parte riconducibile al rallentamento del tasso di rimborso del debito connesso con le difficoltà di pagamento delle famiglie.

Il calo dei prestiti per l'acquisto di abitazioni ha riflesso la diminuzione della domanda da parte delle famiglie, sia per il peggioramento delle prospettive reddituali e occupazionali sia per le attese di un ulteriore calo dei prezzi sul mercato immobiliare. Anche le condizioni di offerta delle banche permangono orientate alla prudenza, soprattutto verso i prenditori considerati più rischiosi. Tra i nuovi mutui continuano a prevalere le formule indicizzate, sebbene la quota di quelli a tasso variabile sia leggermente calata rispetto a un anno prima (dall'86 all'81 per cento). È proseguita la diminuzione della quota dei nuovi finanziamenti destinati ai giovani con meno di 35 anni, attestatasi a meno del 34 per cento (era oltre il 36 per cento un anno prima). A tali dinamiche potrebbero avere contribuito gli effetti della crisi sul mercato del lavoro, più accentuati per questo segmento della popolazione” (Banca d'Italia, L'economia dell'Emilia-Romagna, Economie regionali n. 9, 2013, pag. 26).

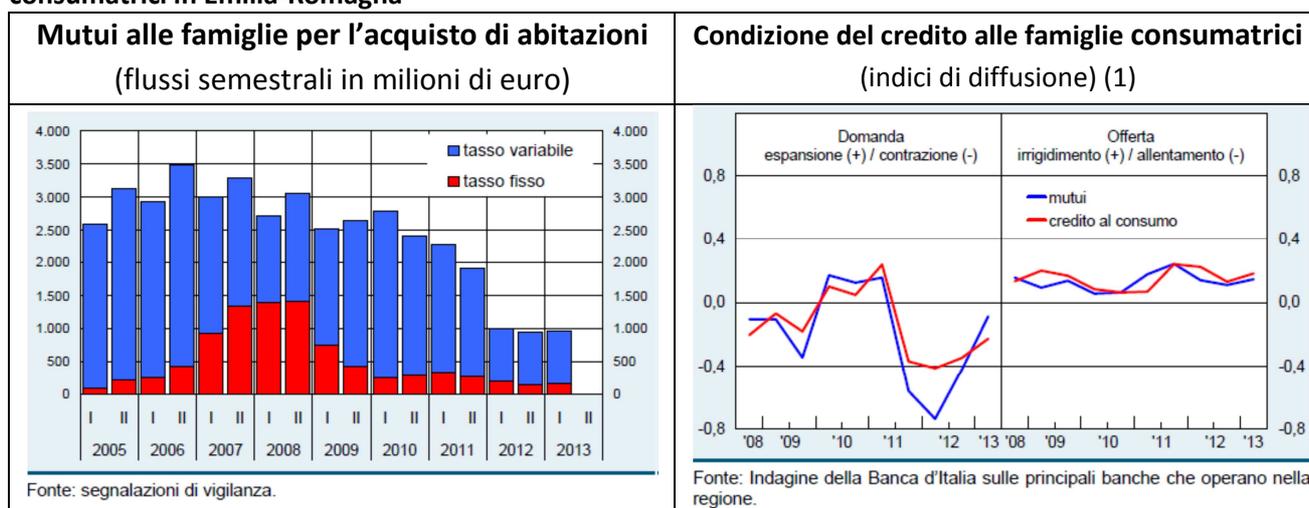
Figura II.10. Quadro riepilogativo di informazioni sui mutui alle famiglie consumatrici in Emilia-Romagna



Fonte dati: Banca d'Italia, L'economia dell'Emilia-Romagna, "Economie Regionali" n. 9, 2013, pag. 26

L'aggiornamento congiunturale 2013 pubblicato dalla Banca d'Italia rileva come "le nuove erogazioni di mutui alle famiglie nel primo semestre dell'anno sono state di poco inferiori al miliardo di euro, un livello in linea con quello del corrispondente periodo dell'anno precedente e circa un terzo di quello registrato prima della crisi. Il mercato dei mutui, sui livelli più bassi dall'inizio degli anni duemila, risente della debolezza della domanda da parte delle famiglie, condizionata sia dal peggioramento delle prospettive occupazionali e reddituali sia dalle attese, secondo informazioni qualitative raccolte localmente, di un ulteriore calo dei prezzi delle abitazioni. Dal lato dell'offerta, le politiche delle banche rimangono orientate alla prudenza." (Banca d'Italia, L'economia dell'Emilia-Romagna Aggiornamento Congiunturale, Economie Regionali n. 31, 2013)

Figura II.11. Quadro riepilogativo di informazioni sui mutui e le condizioni del credito alle famiglie consumatrici in Emilia-Romagna



Fonte dati: Banca d'Italia, L'economia dell'Emilia-Romagna Aggiornamento Congiunturale, "Economie Regionali" n. 31, 2013

(1) L'indice di diffusione sintetizza le informazioni sull'evoluzione della domanda e offerta di credito nei due semestri dell'anno (ad eccezione del dato sul 2008 che è riferito all'ultimo trimestre dell'anno). L'indice è costruito aggregando le risposte qualitative fornite dalle banche partecipanti all'indagine. I dati sono ponderati per l'ammontare dei prestiti erogati alle famiglie residenti in regione. L'indice ha un campo di variazione tra -1 e 1.

La tabella II.23 mostra alcuni interessanti indicatori che qualificano il debito per l'acquisto di abitazioni rispetto alla condizione delle famiglie sino al 2011. A quel momento si rilevava come la quota di famiglie

che aveva contratto un debito per la casa fosse di poco superiore al 30%, un dato superiore alla media nazionale (27%). “Il ricorso al debito non si è distribuito uniformemente nelle diversi classi di reddito: è stato più contenuto per le famiglie con un reddito inferiore alla mediana (intorno al 20 per cento) e ha raggiunto il 40 per cento per il quartile più ricco. Rispetto al periodo precedente la crisi, è aumentata la quota del debito detenuto dalla fascia di reddito più alta. L'incidenza dell'indebitamento è, infine, più elevata tra le persone più istruite (circa il 40 per cento tra i diplomati e i laureati). La quota delle famiglie con un mutuo era pari al 16 per cento, quasi tre punti percentuali in più rispetto all'Italia. Il mutuo della famiglia mediana era di quasi 100.000 euro, in aumento rispetto agli anni precedenti. L'incidenza della rata sul reddito era di poco inferiore al 20 per cento, in linea con il dato nazionale.” (Banca d'Italia, L'economia dell'Emilia-Romagna, Economie regionali n. 9, 2013, pag. 27).

In questo quadro di criticità, la quota di famiglie “vulnerabili”, ovvero con un rapporto rata del mutuo su reddito superiore al 30%, è rimasta stabile, attestandosi intorno al 3%.

Tabella II.23. Indicatori sull'indebitamento delle famiglie per l'acquisto di abitazioni (1) (valori percentuali e migliaia di euro)

VOCI	Emilia-Romagna			Italia		
	2007	2009	2011	2007	2009	2011
Quota famiglie indebitate	28,9	31,7	30,5	25,4	26,1	27,3
Quota famiglie con mutuo	15,5	17,2	16,3	13,1	14,0	13,5
Quota famiglie con credito al consumo	19,3	20,5	19,9	15,9	16,5	18,1
Quota famiglie con mutuo e credito al consumo	5,9	6,0	5,7	3,6	4,3	4,4
Mutuo famiglia mediana (migliaia di euro) (2)	85,4	95,0	97,4	65,5	76,0	83,0
Rata in rapporto al reddito (3)	19,5	22,0	18,4	19,2	20,3	18,5
Quota famiglie vulnerabili (4)	3,4	4,1	3,1	2,5	2,8	2,5
Quota famiglie con arretrato sui mutui (5)	5,1	6,1	4,9	7,0
Quota famiglie con arretrato sul credito al consumo (5)	12,0	13,5	11,2	15,6	14,0	11,4

Fonte: elaborazioni su dati Eu-Silc. Cfr. la sezione: *Note metodologiche*.
 (1) Gli anni di riferimento sono quelli nei quali è stata svolta l'indagine (IV trimestre). Per le modalità di rilevazione dell'indagine Eu Silc il reddito, la rata e l'importo residuo del mutuo e gli indicatori che utilizzano tali informazioni (servizio del debito, quota famiglie vulnerabili) sono riferiti all'anno precedente a quello dell'anno in cui viene svolta l'indagine. – (2) Valore mediano del debito per l'acquisto di abitazioni, in migliaia di euro. – (3) Mediana del rapporto fra rata annuale complessiva (interessi e rimborso del mutuo) e reddito di ciascuna famiglia con mutuo. – (4) Famiglie con servizio del debito superiore al 30 per cento del reddito disponibile, espresso al lordo degli oneri finanziari, in percentuale del totale delle famiglie. – (5) Famiglie che hanno dichiarato di essere state in arretrato con il pagamento della rata del mutuo o del prestito al consumo almeno una volta nel corso dei 12 mesi precedenti alla rilevazione, in percentuale delle famiglie titolari del rispettivo tipo di debito (mutuo o credito al consumo).

Fonte: Banca d'Italia “Economie Regionali” n.9, 2013, pag. 27

II.5. Le sofferenze bancarie

In questo ultimo paragrafo sono presi in esame gli andamenti delle sofferenze bancarie attraverso i dati resi disponibili dalla Banca d'Italia che contabilizzano:

- il numero dei soggetti - denominati "affidati" - persone fisiche, persone giuridiche o cointestazioni al nome dei quali siano pervenute una o più segnalazioni alla Centrale dei rischi a fronte della concessione di crediti per cassa o di firma. In altre parole il numero dei casi di insolvenza;
- l'entità del capitale - detto "utilizzato" - che corrisponde all'ammontare complessivo del credito effettivamente erogato al cliente.

Non si dispone pertanto di dati esattamente confrontabili con quelli sui prestiti visti nel paragrafo precedente, mancando ad esempio la caratterizzazione del credito per destinazione - acquisto di abitazioni, altri immobili o beni, ecc.- o per tipologia - per cassa o di firma. Tuttavia esaminando le tendenze si possono comunque avanzare alcune considerazioni di ordine generale.

Poiché, inoltre, la precedente serie storica è stata interrotta e sostituita da una nuova serie a valere dal 2009, vengono qui di seguito presentate in due tabelle distinte (rispettivamente la II.24 e II.25) le "Sofferenze in essere e soggetti in stato d'insolvenza (valori assoluti dell'utilizzato in milioni di euro)" per il periodo 1997-2008 e le "Sofferenze in essere nella clientela ordinaria residente escluse le istituzioni finanziarie monetarie per il totale delle Ateco (valori assoluti dell'utilizzato in milioni di euro)" a partire dal 2009.

I diagrammi successivi, fatto 100 il valore 2009 (ancora disponibile anche per la vecchia serie), consentono un confronto delle due diverse serie anche in termini storici.

Tabella II.24. Serie storica delle sofferenze in essere e soggetti in stato d'insolvenza (valori assoluti dell'utilizzato in milioni di euro)

Data di Osservazione	Regione				Italia			
	Utilizzato		Affidati		Utilizzato		Affidati	
	v.a.	var.%	v.a.	var.%	v.a.	var.%	v.a.	var.%
31/12/1997	3.346	-	32.141	-	63.247	-	581.851	-
31/12/1998	2.998	-10,40	31.586	-1,73	65.162	3,03	594.553	2,18
31/12/1999	2.905	-3,10	31.693	0,34	61.244	-6,01	579.357	-2,56
31/12/2000	2.873	-1,10	32.859	3,68	53.983	-11,86	570.496	-1,53
31/12/2001	2.545	-11,42	33.067	0,63	45.615	-15,50	546.524	-4,20
31/12/2002	2.564	0,75	34.495	4,32	45.744	0,28	567.301	3,80
31/12/2003	4.406	71,84	36.415	5,57	50.573	10,56	593.358	4,59
31/12/2004	4.914	11,53	39.298	7,92	54.043	6,86	627.695	5,79
31/12/2005	3.487	-29,04	37.940	-3,46	44.972	-16,78	583.358	-7,06
31/12/2006	3.634	4,22	39.188	3,29	46.881	4,24	603.612	3,47
31/12/2007	3.775	3,88	44.664	13,97	47.026	0,31	663.484	9,92
31/12/2008	3.470	-8,08	42.129	-5,68	40.948	-12,92	593.820	-10,50

Fonte dati: elaborazione Nuovaquasco su dati Banca d'Italia "Base informativa pubblica"

Dopo il picco dei soggetti affidati del 2007 e la successiva significativa diminuzione, anche per entità del capitale utilizzato, nel 2008, le sofferenze hanno ripreso a crescere in misura molto consistente sia in regione che a livello nazionale: prima in modo parallelo durante l'anno 2009 (+43% per l'aggregato "utilizzato" e fra il 22% e il 24% per numero di clienti affidati), poi in modo maggiormente differenziato con un 2010 molto difficile in Emilia-Romagna (+24,2% nel caso degli affidati, +38,3% per capitale utilizzato) e un 2011 relativamente peggiore in Italia (+22,9% affidati, +37,5% utilizzato). Al 30 giugno 2013 si toccano valori mai riscontrati in precedenza sia in Italia sia in Emilia-Romagna: in regione, il numero dei soggetti

segnalati alla Centrale dei rischi raggiunge 85.326 casi, crescendo rispetto al 2009 del 75%, e un capitale utilizzato corrispondente pari a 12 miliardi di euro, che dal 2009 è triplicato. La situazione in Italia vede oltre un milione di soggetti in stato d'insolvenza e un capitale utilizzato corrispondente pari a 132 miliardi.

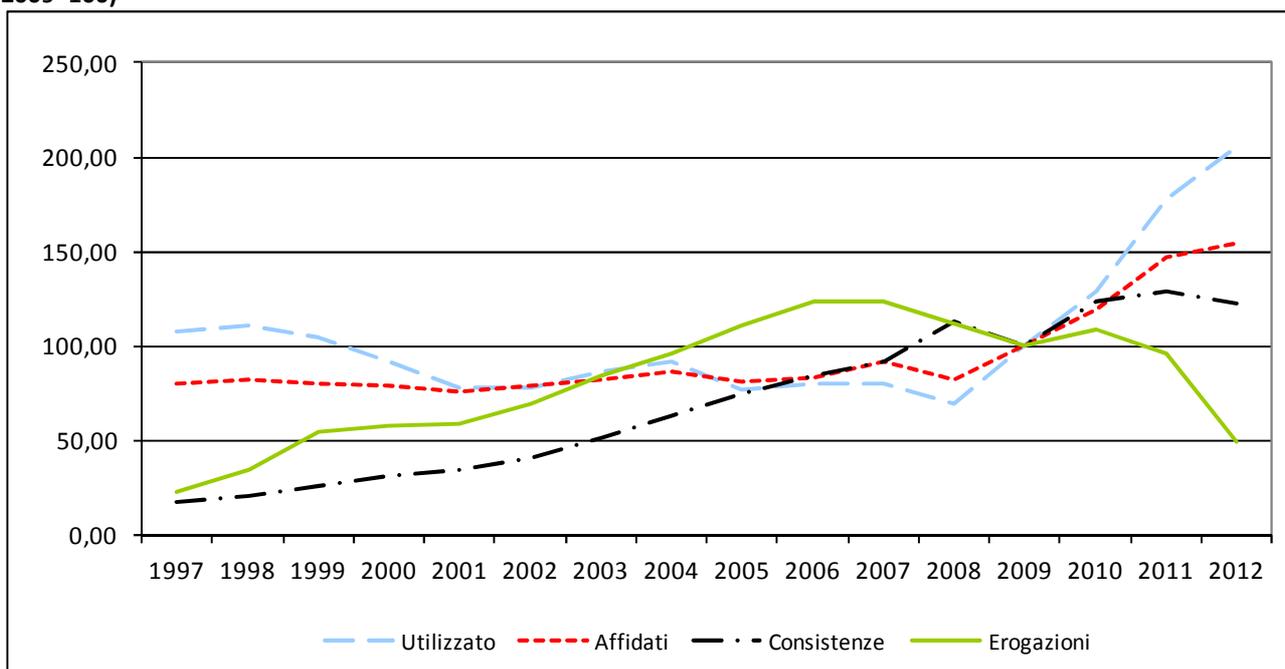
Tabella II.25. Serie storica delle sofferenze in essere nella clientela ordinaria residente, escluse le istituzioni finanziarie monetarie, per il totale delle Ateco (valori assoluti dell'utilizzato in milioni di euro)

Data di osservazione	Emilia-Romagna				Italia			
	Utilizzato		Affidati		Utilizzato		Affidati	
	v.a.	var.%	v.a.	var.%	v.a.	var.%	v.a.	var.%
31/03/2009	3.743	-	45.216	-	44.578	-	623.337	-
30/06/2009	4.071	-	48.734	-	48.736	-	670.820	-
30/09/2009	4.444	-	50.188	-	54.719	-	701.485	-
31/12/2009	5.011	-	52.392	-	58.783	-	724.862	-
31/03/2010	5.550	48,28	56.433	24,81	62.876	41,05	767.360	23,11
30/06/2010	5.999	47,36	59.547	22,19	66.967	37,41	800.457	19,33
30/09/2010	6.415	44,35	63.236	26,00	71.069	29,88	839.370	19,66
31/12/2010	6.957	38,83	65.105	24,27	75.796	28,94	865.975	19,47
31/03/2011	7.387	33,10	67.249	19,17	79.718	26,79	885.243	15,36
30/06/2011	8.341	39,04	75.282	26,42	95.245	42,23	1.015.106	26,82
30/09/2011	8.772	36,74	77.701	22,87	99.366	39,82	1.044.902	24,49
31/12/2011	9.283	33,43	76.101	16,89	104.187	37,46	1.064.422	22,92
31/03/2012	9.405	27,32	75.191	11,81	104.737	31,38	1.028.428	16,17
30/06/2012	10.010	20,01	77.717	3,23	110.447	15,96	1.058.677	4,29
30/09/2012	10.537	20,12	79.375	2,15	114.917	15,65	1.081.782	3,53
31/12/2012	10.938	17,83	81.670	7,32	120.953	16,09	1.119.376	5,16
31/03/2013	11.590	23,23	83.553	11,12	125.888	20,19	1.144.969	11,33
30/06/2013	12.247	22,35	85.326	9,79	132.830	20,27	1.166.783	10,21

Fonte dati: elaborazione Nuovaquasco su dati Banca d'Italia "Base informativa pubblica"

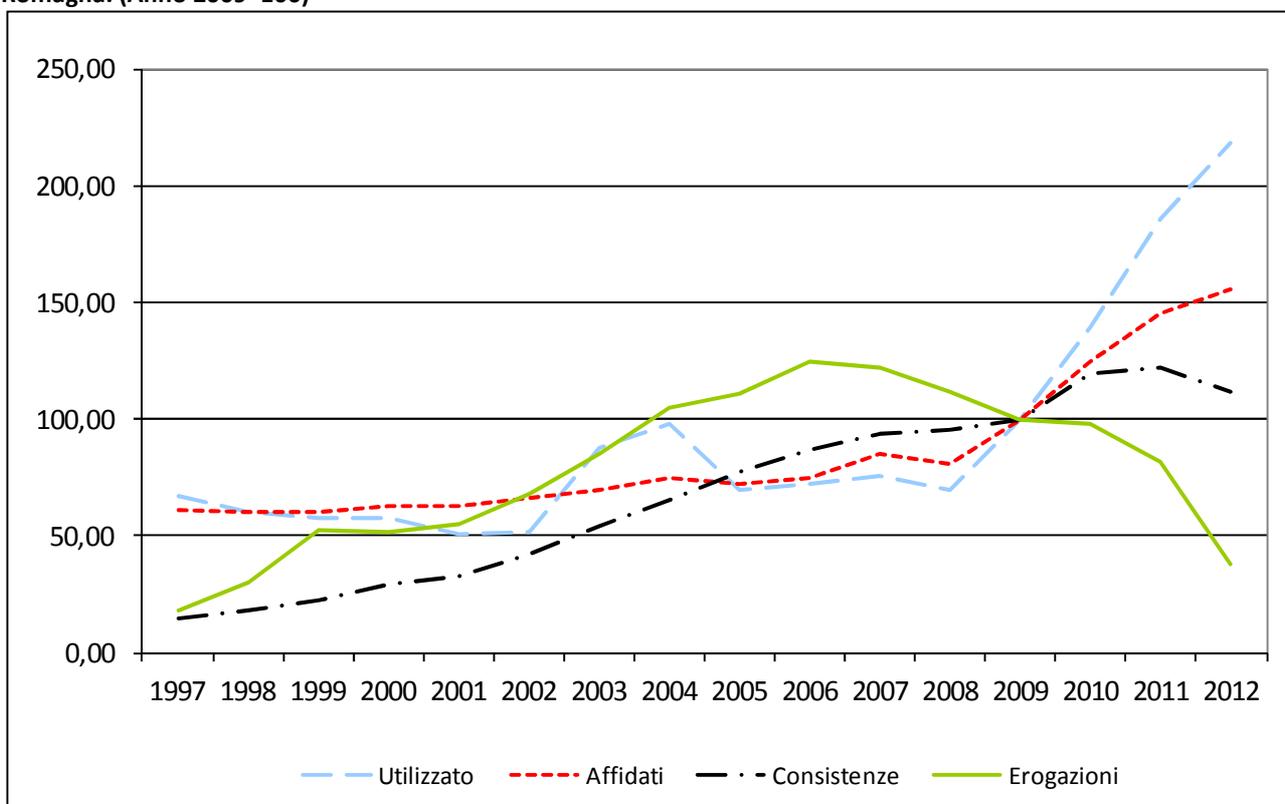
Il grafico di figura II.12, che assume i valori riferiti al 31 dicembre 2009 pari a 100, pone a confronto gli andamenti delle erogazioni e delle consistenze dei prestiti col numero dei soggetti segnalati alla centrale dei rischi (affidati) e con l'ammontare del corrispondente capitale (utilizzato). In questa elaborazione le erogazioni e le consistenze per l'acquisto dell'abitazione sono riferite alla totalità dei soggetti, non solo alle famiglie consumatrici, così come il numero degli affidati ed i valori dell'utilizzato sono riferiti alla totalità dei soggetti che hanno effettuato ricorso a un credito a medio e lungo termine, ovvero eccedente i 18 mesi, per qualsiasi ragione.

Figura II.12. Andamento delle erogazioni, delle consistenze e delle sofferenze (affidati ed utilizzati) in Italia. (Anno 2009=100)



Fonte dati: elaborazione Nuovaquasco su dati Banca d'Italia "Base informativa pubblica"

Figura II.13. Andamento delle erogazioni, delle consistenze e delle sofferenze (affidati ed utilizzati) in Emilia-Romagna. (Anno 2009=100)



Fonte dati: elaborazione Nuovaquasco su dati Banca d'Italia "Base informativa pubblica"

Alcuni dati disponibili a livello d'aggregato regionale e riportati nella tabella II.26 evidenziano come l'entità delle sofferenze sia cresciuta, in proporzione, molto più dei prestiti: tra il 2010 e il 2012 il dato riferito alle famiglie consumatrici ha registrato un incremento di circa il 60%, simile a quello rilevato per le imprese che contano però volumi molto più significativi rispetto a quelli delle famiglie.

Tabella II.26. Prestiti e sofferenze delle banche per settore di attività economica ⁽¹⁾ (consistenze di fine periodo in milioni di euro) in Emilia-Romagna

Settori	Prestiti ⁽²⁾			Sofferenze ⁽³⁾		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Amministrazioni pubbliche	2.453	4.375		-	-	-
Società finanziarie e assicurative	16.317	27.652	26.787	24	23	25
Imprese medio-grandi (a)	85.841	88.215	85.614	4.464	6.017	7.456
Imprese piccole (b) ⁽⁴⁾	20.512	20.445	19.585	1.313	1.634	1.823
di cui: famiglie produttrici ⁽⁵⁾	9.968	10.095	9.681	694	838	930
Imprese (a)+(b)	106.353	108.661	105.199	5.777	7.650	9.279
Famiglie consumatrici	41.900	43.300	42.994	1.395	1.952	2.218
Totale	167.528	184.519	179.846	7.207	9.639	11.539

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati della Banca d'Italia "Economie Regionali"

Note:

(1) Il totale include anche le istituzioni senza scopo di lucro e le unità non classificabili o non classificate. A partire da giugno 2011 sono incluse le segnalazioni della Cassa depositi e prestiti

(2) I dati includono i pronti contro termine e le sofferenze

(3) A partire dal 2011 le sofferenze sono state influenzate da discontinuità dovute a operazioni societarie realizzate da alcuni gruppi bancari

(4) Società in accomandita semplice e in nome collettivo, società semplici, società di fatto e imprese individuali con meno di 20 addetti

(5) Società semplici, società di fatto e imprese individuali fino a 5 addetti

Infine, in tabella II.27 sono illustrate per le province dell'Emilia-Romagna, le entità dei depositi e dei prestiti. Si noti che i prestiti "vivi" (finanziamenti erogati al netto delle sofferenze e delle operazioni pronto contro termine) e le sofferenze comprendono le istituzioni private e dati non classificabili e quindi possono fornire un'utile indicazione di grandezza, ma non sono omogenei ai prestiti totali riportati in seconda colonna.

Tabella II.27. Depositi, prestiti totali e "vivi", sofferenze delle famiglie consumatrici (consistenze di fine periodo in milioni di euro) in Emilia-Romagna

Area	Depositi			Prestiti Totali			Prestiti vivi*			Sofferenze - utilizzato netto *		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Piacenza	3.147,01	4.778,00	5.314,01	2.398,39	2.506,83	2.408,95	2.335,88	2.410,94	2.304,73	84	109	122
Parma	5.182,51	7.191,09	7.866,08	3.905,56	4.115,29	4.057,69	3.868,26	4.054,07	3.969,65	80	101	122
Reggio Emilia	5.570,48	6.251,37	7.433,54	5.279,83	5.411,21	5.335,39	5.095,21	5.135,71	5.011,07	180	256	292
Modena	7.640,39	9.335,20	10.999,63	6.940,71	7.195,27	7.218,34	6.746,62	6.863,75	6.830,73	267	382	421
Bologna	12.634,17	14.692,87	16.804,18	10.197,83	10.519,61	10.448,90	10.059,71	10.253,37	10.160,53	306	418	455
Ferrara	3.260,08	4.739,97	5.322,52	2.840,52	2.890,04	2.870,95	2.737,27	2.750,39	2.723,67	98	123	136
Ravenna	3.624,05	4.240,30	4.771,99	3.664,45	3.753,81	3.732,48	3.603,01	3.654,52	3.613,80	96	123	140
Forlì	4.283,99	5.264,46	5.955,99	3.492,36	3.596,91	3.583,33	3.421,98	3.502,70	3.465,65	115	140	165
Rimini	4.165,37	5.139,73	5.960,61	3.167,05	3.301,79	3.329,52	3.118,59	3.230,75	3.250,34	101	133	147
Regione	49.508,03	61.632,99	70.428,55	41.886,70	43.290,76	42.985,54	40.986,52	41.856,19	41.330,18	1.328	1.786	2.000

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati della Banca d'Italia "Base informativa pubblica" Note: * i dati includono le istituzioni private e dati non classificabili

III. LOCAZIONI, SFRATTI E MISURE DI SOSTEGNO ALL'AFFITTO

In assenza di altri dati amministrativi, per ottenere una stima relativamente aggiornata del numero di famiglie in affitto e di quelle proprietarie di abitazione, sia a scala regionale che nazionale, è necessario ricorrere ai dati provenienti dalle rilevazioni campionarie ISTAT su Vita Quotidiana e su Famiglie, abitazioni e sicurezza dei cittadini. Nelle tabelle che seguono, graficizzate nelle figure III.1 e III.2, sono riportate le serie storiche relative a tali stime.

Tabella III.1. Serie storica delle famiglie per titolo di godimento dell'abitazione in Emilia-Romagna e in Italia

E-R	Proprietà	Affitto	Altro	Totale	Proprietà	Affitto	Altro	Totale
Anno	Valori assoluti in migliaia				Ripartizione percentuale			
1995	1.055	277	180	1.512	69,8	18,3	11,9	100
1996	1.094	301	136	1.531	71,4	19,7	8,9	100
1997	1.093	305	133	1.531	71,4	19,9	8,7	100
1998	1.128	281	155	1.564	72,1	18,0	9,9	100
1999	1.084	348	147	1.579	68,7	22,0	9,3	100
2000	1.141	312	156	1.609	70,9	19,4	9,7	100
2001	1.171	312	176	1.659	70,6	18,8	10,6	100
2002	1.207	312	161	1.680	71,8	18,6	9,6	100
2003	1.232	290	165	1.687	73,0	17,2	9,8	100
2005	1.255	323	162	1.740	72,1	18,6	9,3	100
2006	1.266	338	130	1.734	73,0	19,5	7,5	100
2007	1.331	337	163	1.831	72,7	18,4	8,9	100
2008	1.340	307	181	1.828	73,3	16,8	9,9	100
2009	1.327	365	184	1.876	70,7	19,5	9,8	100
2010	1.325	376	187	1.888	70,2	19,9	9,9	100
2011	1.389	362	146	1.897	73,2	19,1	7,7	100
2012	1.383	359	204	1.946	71,1	18,5	10,4	100

ITALIA	Proprietà	Affitto	Altro	Totale	Proprietà	Affitto	Altro	Totale
Anno	Valori assoluti in migliaia				Ripartizione percentuale			
1995	13.937	4.791	2.104	20.832	66,9	23,0	10,1	100
1996	14.205	4.770	1.923	20.898	68,0	22,8	9,2	100
1997	14.574	4.624	1.992	21.190	68,8	21,8	9,4	100
1998	14.637	4.558	2.015	21.210	69,0	21,5	9,5	100
1999	14.485	4.893	2.058	21.436	67,6	22,8	9,6	100
2000	15.036	4.331	2.272	21.639	69,5	20,0	10,5	100
2001	15.681	4.197	2.111	21.989	71,3	19,1	9,6	100
2002	15.705	4.243	2.143	22.091	71,1	19,2	9,7	100
2003	15.929	4.254	2.094	22.277	71,5	19,1	9,4	100
2005	16.446	4.113	2.259	22.818	72,1	18,0	9,9	100
2006	16.586	4.337	2.095	23.018	72,1	18,8	9,1	100
2007	17.075	4.329	2.014	23.418	72,9	18,5	8,6	100
2008	17.279	4.383	2.169	23.831	72,5	18,4	9,1	100
2009	17.411	4.424	2.292	24.127	72,2	18,3	9,5	100
2010	17.713	4.500	2.251	24.464	72,4	18,4	9,2	100
2011	17.874	4.705	2.206	24.785	72,1	19,0	8,9	100
2012	18.124	4.315	2.549	24.988	72,5	17,3	10,2	100

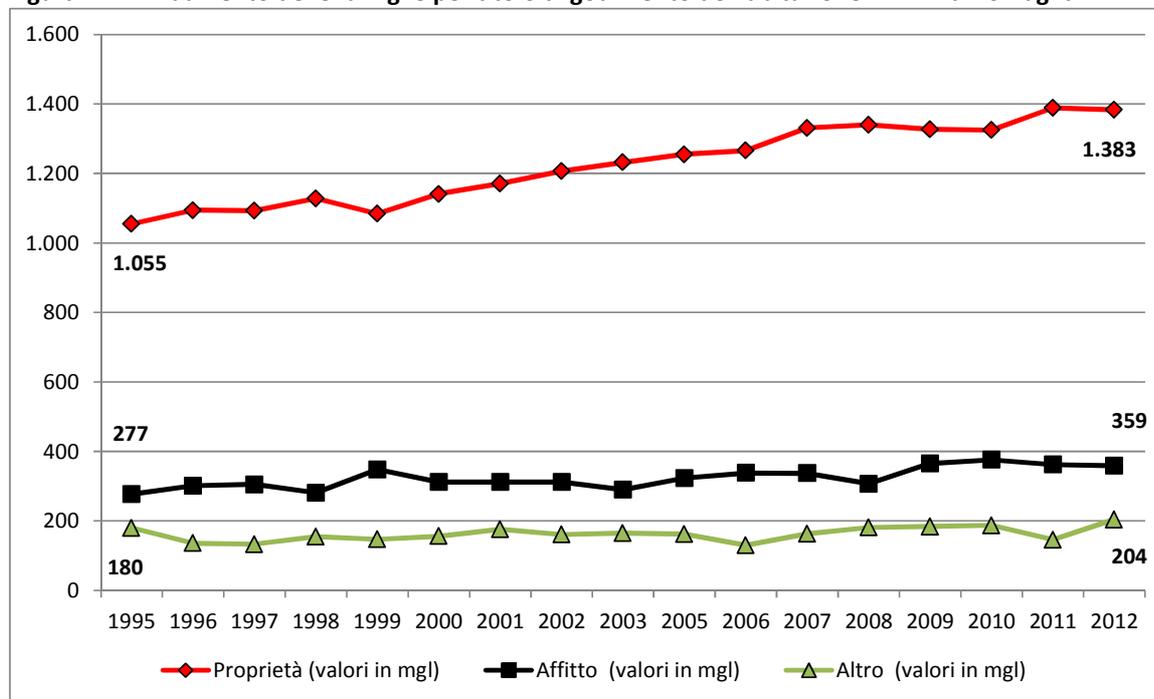
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Unioncamere Emilia-Romagna

Nota: Altro titolo comprende l'uso gratuito, l'enfiteusi, il godimento per prestazione di servizi (coloni parziari, portieri, guardiani eccetera).

Secondo tali dati campionari l'incidenza delle famiglie residenti in alloggi di proprietà, che presentava da molto tempo livelli più elevati in Emilia-Romagna rispetto alla media italiana, risulterebbe invece

sopravanzata nell'ultimo biennio disponibile, con valori inferiori al 71% contro un dato nazionale maggiore del 72%. Sarebbero addirittura i valori assoluti a risultare in diminuzione, per effetto di una modesta ma duplice contrazione.

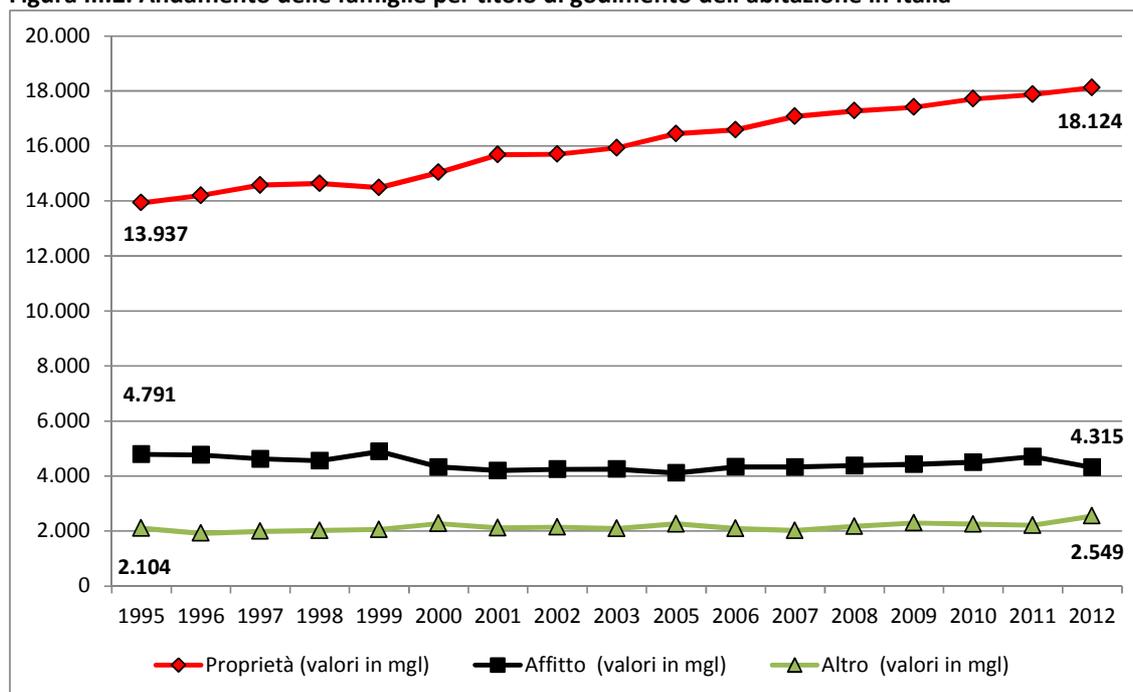
Figura III.1. Andamento delle famiglie per titolo di godimento dell'abitazione in Emilia-Romagna



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Unioncamere Emilia-Romagna

Nota: Altro titolo comprende l'uso gratuito, l'enfiteusi, il godimento per prestazione di servizi (coloni parziari, portieri, guardiani eccetera).

Figura III.2. Andamento delle famiglie per titolo di godimento dell'abitazione in Italia



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Unioncamere Emilia-Romagna

Nota: Altro titolo comprende l'uso gratuito, l'enfiteusi, il godimento per prestazione di servizi (coloni parziari, portieri, guardiani eccetera).

Le famiglie che occupano alloggi con diverso titolo di godimento oscillano, nei quindici anni considerati, attorno al 9,6%, con variazioni influenzate anche dalla dimensione contenuta dell'aggregato rispetto al contemporaneo aumento del numero complessivo delle famiglie, valore che nell'ultimo anno supera il 10% sia a livello regionale che nazionale.

Tabella III.2. Serie storica delle famiglie per titolo di godimento dell'abitazione in Italia. Peso del dato regionale sul totale nazionale e scostamento tra incidenza regionale e nazionale

Peso del dato regionale sul totale nazionale					Scostamento tra incidenza regionale e nazionale			
Anno	Proprietà	Affitto	Altro	Totale	Proprietà	Affitto	Altro	Totale
1995	7,57	5,78	8,56	7,26	2,9	-4,7	1,8	0
1996	7,70	6,31	7,07	7,33	3,4	-3,1	-0,3	0
1997	7,50	6,60	6,68	7,23	2,6	-1,9	-0,7	0
1998	7,71	6,16	7,69	7,37	3,1	-3,5	0,4	0
1999	7,48	7,11	7,14	7,37	1,1	-0,8	-0,3	0
2000	7,59	7,20	6,87	7,44	1,4	-0,6	-0,8	0
2001	7,47	7,43	8,34	7,54	-0,7	-0,3	1	0
2002	7,69	7,35	7,51	7,60	0,7	-0,6	-0,1	0
2003	7,73	6,82	7,88	7,57	1,5	-1,9	0,4	0
2005	7,63	7,85	7,17	7,63	0	0,6	-0,6	0
2006	7,63	7,79	6,21	7,53	0,9	0,7	-1,6	0
2007	7,80	7,78	8,09	7,82	-0,2	-0,1	0,3	0
2008	7,76	7,00	8,34	7,67	0,8	-1,6	0,8	0
2009	7,62	8,25	8,03	7,78	-1,5	1,2	0,3	0
2010	7,48	8,36	8,31	7,72	-2,2	1,5	0,7	0
2011	7,77	7,69	6,62	7,65	1,1	0,1	-1,2	0
2012	7,63	8,32	8,00	7,79	-1,4	1,2	0,2	0

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Unioncamere Emilia-Romagna

Nota: Altro titolo comprende l'uso gratuito, l'enfiteusi, il godimento per prestazione di servizi (coloni parziari, portieri, guardiani eccetera).

Confrontando i dati regionali con quelli dell'intero territorio nazionale si rilevano differenze contenute: fino all'inizio degli anni 2000 l'affitto a livello nazionale superava il 20% del totale, quota che in Emilia-Romagna è stata raggiunta nel solo anno 1999, quando in Italia era leggermente inferiore il titolo di godimento della proprietà. Gli altri titoli raggiungono in entrambi i territori il 10% solo intorno agli anni 2000. Concentrando l'attenzione sull'ultimo dato disponibile, in Italia si rileva un numero di famiglie in proprietà maggiore di oltre un punto percentuali rispetto all'Emilia-Romagna, differenza che a livello regionale si ripartisce principalmente sull'affitto.

Riassumendo in regione le famiglie proprietarie presentano livelli maggiormente accentuati dall'anno 2000 in avanti e nel 2012 se ne contano 1.383.000 pari al 71,1 % del totale. La quota delle famiglie in affitto, dopo la riduzione registrata nel periodo 2000-2008, risale ad una quota pari al 18,5%. Le famiglie che occupano alloggi con diverso titolo di godimento risultano il 10,4%.

La disponibilità dei dati censuari definitivi al 2011 non permette ancora una corretta comparazione col dato di dieci anni prima. Alla data del 14° censimento della popolazione e delle abitazioni, in regione Emilia-Romagna gli alloggi risultavano circa 1.970.977, ovvero il 7,2% del totale nazionale, di cui l'83% occupate da residenti, ed il rimanente 17% occupate da non residenti o non occupate: si tratta di più di 330.000 abitazioni. La percentuale di queste ultime rispetto al patrimonio complessivo di alloggi risultava di quattro punti percentuali inferiore alla media nazionale (21% circa) mentre le altre tipologie di alloggio rappresentavano uninsieme sostanzialmente residuale.

Tabella III.3. Numero di abitazioni per provincia. Censimento 2001

Provincia	Numero abitazioni occupate da residenti	Numero di abitazioni occupate esclusivamente da non residenti o non occupate (*)	Numero altri tipi di alloggio occupati da residenti
Piacenza	112.884	29.444	38
Parma	166.930	35.744	92
Reggio nell'Emilia	177.471	26.647	271
Modena	252.436	50.372	149
Bologna	395.677	60.022	395
Ferrara	142.600	41.506	79
Ravenna	143.365	37.905	182
Forlì-Cesena	139.363	25.795	69
Rimini senza AV	106.656	26.160	134
Alta Valmarecchia	6.765		2
Regione senza AV	1.637.382	333.595	1.409
Italia	21.635.288	5.638.705	23.336

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

Nota:

(*) il numero di abitazioni occupate esclusivamente da non residenti o non occupate nel 2001 è dato dalla somma del numero di abitazioni occupate solo da persone non residenti più il numero di abitazioni non occupate

Nella tabella seguente si riportano i dati relativi al numero di abitazioni rilevate nel censimento 2011, con la precisa avvertenza che tali dati sono ancora provvisori e potrebbero subire aggiustamenti anche significativi.

La regione Emilia-Romagna dispone, secondo tali dati, di un parco alloggi consistente in oltre 2.219.000 unità, cresciuto quindi di oltre il 12% nell'ultimo decennio, attestandosi alla quota del 7,7% del totale nazionale. Di queste abitazioni oltre 355.000 risultano non occupate o occupate da non residenti: il 16% del parco alloggi, con una incidenza leggermente in diminuzione rispetto al 2001.

Tabella III.4. Numero di abitazioni per provincia. Censimento 2011 (dati provvisori)

Province	N. abitazioni occupate da residenti (dati provvisori 2012)	N. abitazioni occupate da residenti (dati provvisori 2013)	N. abitazioni occupate esclusivamente da non residenti o non occupate (dati provvisori 2012)	N. altri tipi di alloggio occupati da residenti (dati provvisori 2012)	N. altri tipi di alloggio occupati da residenti (dati provvisori 2013)
Piacenza	124.857	124.826	29.425	264	155
Parma	187.811	188.363	33.107	585	282
Reggio nell'Emilia	208.287	208.825	30.216	705	422
Modena	283.106	282.333	65.171	602	931
Bologna	443.974	444.122	66.593	1.208	799
Ferrara	157.249	157.453	49.445	278	292
Ravenna	166.233	167.137	21.208	442	275
Forlì-Cesena	159.775	160.904	28.429	407	223
Rimini senza AV		125.040		723	269
Rimini con AV	132.074	132.400	32.121	736	274
Regione	1.863.366	1.866.363	355.715	5.227	3.653
Regione senza AV		1.859.003		5.214	3.384
Italia	23.998.381	24.141.324	4.865.223	71.101	54.094

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

Nota: i dati provvisori al 2012 relativi alle abitazioni occupate da residenti o da non residenti o non occupate sono confrontabili con il numero totale delle abitazioni riportato nella tabella IV.23

III.1. I canoni delle locazione

Come per le quotazioni dei prezzi di compravendita, che verranno esaminate nel capitolo V, numerosi sono gli operatori che producono stime sugli andamenti dei livelli medi dei canoni di locazione. Nelle prime tre tabelle di questo paragrafo si ricorre alla fonte “Consulente Immobiliare”, selezionata sia per la considerevole estensione temporale delle serie storiche prodotte sia per l'elevato numero di comuni rilevato nel tempo. Ogni tabella è riferita ad una differente zona di città: centro storico/zona di pregio, zone semicentrali e zone di periferia; le quotazioni medie, distinte tra comune capoluogo e altri comuni, consentono di valutare le variazioni degli affitti nel periodo 2002-2012, sono riportati i valori relativi alla primavera 2013.

Nonostante la terribile crisi economica degli ultimi anni (alla quale si sono accompagnati nel 2012 anche gli effetti degli eventi sismici in larga parte del territorio regionale) i dati sembrano però contraddire un drastico calo delle stime invece segnalato da più testimoni privilegiati e da fonti autorevoli.

Prima dell'analisi delle tabelle si riportano quindi alcuni commenti reperiti nel 2013 a livello nazionale dalla newsletter di Tecnoborsa, “Panorama di Economia Immobiliare”, e che tratteggiano uno scenario assai complesso.

Per quanto emerge dai dati Tecnocasa relativi alla seconda parte del 2012, nel mercato delle locazioni si registrano ancora canoni in ribasso a causa della minore disponibilità di spesa dei potenziali inquilini. Nelle grandi città si è avuta una contrazione dell'1,2% per i canoni di locazione dei bilocali e dell'1,8% per i trilocali. Coloro che cercano un immobile in affitto si dimostrano ancora una volta più selettivi e richiedono abitazioni in buono stato e ben arredate; i proprietari, invece, puntano in particolare alla solidità economica e alla capacità reddituale degli inquilini per garantirsi il pagamento dei canoni di locazione. Il 55,3% cerca case in affitto per viverci (prevalentemente coloro che non riescono ad acquistare), il 38,1% a causa di trasferimenti per motivi di lavoro e il 6,6% per motivi di studio; il 41% di chi cerca in affitto ha tra i 18 e i 34 anni, il 32,5% fra i 35 e i 44 anni. Infine, l'analisi dei rendimenti immobiliari conferma che un bilocale affittato rende mediamente il 4% annuo lordo.

Secondo un sondaggio sottoposto ad affiliati e clienti da “Solo Affitti” sarebbero in aumento i proprietari che abbassano il canone di locazione prima della scadenza del contratto per spingere gli inquilini a rinnovare o decidono di ridurlo per trovare nuovi affittuari; gli sconti vanno dai 30 ai 70 euro mensili, che possono arrivare anche a 100 euro nelle grandi città. Il fenomeno sarebbe molto sviluppato nelle città metropolitane e nel Centro Italia, meno nel Nord-Est, nel Sud e nelle Isole.

Per quanto concerne i nuovi contratti di locazione, l'88% degli agenti ha registrato sconti fino a 70 euro: le riduzioni sono più frequenti al Sud e nelle Isole (81%) e nel Nord-Est (76%). In alcune zone d'Italia i ritocchi al prezzo d'affitto sono anche più consistenti: nel Centro, il 23% degli agenti rileva tagli del canone anche tra 70 e 100 euro.

Inoltre, rispetto all'anno scorso, nel 2013 è cresciuto ulteriormente il numero di nuovi contratti stipulati con la tassazione della cedolare secca, preferita dal 64% dei proprietari contro un 36% che rimane fedele alla tassazione tradizionale con il regime Irpef. La cedolare secca incontra maggiore successo nelle regioni del Centro (69%), seguite da quelle del Nord Ovest (65%) e del Sud (63%), mentre ha meno appeal nel Nord Est (57%). Il contratto libero 4+4 si conferma il più utilizzato in Italia (45% dei casi), anche se in discesa rispetto all'anno scorso (49% dei casi). Picchi di preferenza per la cedolare secca si riscontrerebbero a Roma e Firenze (rispettivamente con l'85% e l'83% delle preferenze), mentre a Bologna, dove il canone

concordato renderebbe ancora sufficientemente conveniente il regime Irpef, la cedolare sarebbe scelta da meno proprietari, poco più di 4 su 10.

Se la tassazione va togliendo redditività alla locazione, i contratti di locazione risulterebbero però in aumento: nell'ultimo triennio, le locazioni sono cresciute rispetto al 2010 del 7% nel 2011 e del 15% nel 2012. La percentuale di contratti registrati con opzione per la cedolare è in ulteriore sviluppo, essendo passata dal 21% del 2011 al 32% del 2012 (con una sequenza dei dati relativi alle locazioni ordinarie e alle locazioni in cedolare che fa pensare anche a concreti fenomeni di emersione).

La cedolare secca, insomma, trascinerebbe le locazioni. I dati – resi noti dalla Confedilizia – sono contenuti in una nota del Ministero dell'economia e delle finanze con la quale è stata data risposta a una interrogazione parlamentare in materia. Nel 2010 – si rileva dalla nota ministeriale – sono stati registrati 1.252.398 contratti di locazione ad uso abitativo. Nel 2011 – anno nel corso del quale è stata introdotta la cedolare – i contratti di locazione registrati sono stati quasi centomila in più, attestandosi sulla cifra di 1.346.793, e nel 2012 il numero dei contratti di locazione registrati è ulteriormente aumentato, portandosi a 1.445.296 (quasi centomila in più rispetto al 2011 e quasi duecentomila in più rispetto al 2010), con una tendenza all'incremento che si conferma anche nei primi quattro mesi del 2013.

All'inizio del 2013 emerge un nuovo fenomeno: cresce il numero di chi mette in affitto una porzione della casa in cui vive. Nel 2012 questo andamento è aumentato del 14%, a conferma di un interesse in aumento e del 26,5% se si prendono in considerazione gli ultimi 24 mesi. E' quanto risulta da un'indagine effettuata da Immobiliare.it sugli annunci pubblicati nel periodo oggetto dell'analisi. E' in forte crescita anche la domanda che nel corso del 2012 è raddoppiata, passando dal 9% al 18%. Va segnalato che, per la prima volta in assoluto, i lavoratori superano gli studenti per quanto riguarda la richiesta di affitto condiviso: i primi rappresentano ben il 58% del campione che effettua questo tipo di ricerca, contro il 42% degli studenti. In sensibile aumento anche il fenomeno degli uffici condivisi; a concedere in locazione stanze ad uso ufficio sono soprattutto imprenditori o piccole società per ragioni diverse ma soprattutto, nel 56% dei casi, per riduzione del personale.

Passando ad analizzare il primo semestre 2013 secondo Solo Affitti, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, il costo degli affitti nelle città metropolitane si è ridotto mediamente dell'1,6%, con Bari e Bologna che registrano il calo maggiore (-6,9% e -6%) e Roma e Torino che contengono la flessione sotto il 2%. Risultano mediamente più stabili i canoni di immobili con garage (-0,7%) o arredati (-0,3%).

In base ai dati resi noti da Tecnocasa sul mercato delle locazioni si registra una diminuzione dei canoni. Nelle grandi città si segnala un ribasso del 2,1% per i bilocali e dell'1,9% per i trilocali.

Per Immobiliare.it nel I semestre 2013 le locazioni tornano a salire; infatti, dopo una flessione iniziata nello scorso semestre e proseguita fino ad aprile 2013, da maggio si è registrata una netta inversione di tendenza della domanda locativa, cresciuta del 9% nell'ultimo semestre. Per quel che concerne l'offerta, la crescita iniziata ad ottobre 2012 è proseguita senza sosta: nel I semestre del 2013 gli indici dell'offerta in locazione sono cresciuti di oltre il 12%. Va detto, tuttavia, che la disponibilità sul mercato di immobili in vendita resta di molto superiore a quella di immobili in locazione, data la scarsa propensione degli italiani ad affittare una loro proprietà: evidentemente, la tradizionale diffidenza degli italiani a locare sta lasciando spazio ad un maggior bisogno di mettere a reddito gli immobili, bisogno che si unisce ad un accresciuto timore per quel che riguarda le tasse da pagare sugli immobili sfitti.

Secondo Gabetti, nel I semestre 2013 nel mercato della locazione si è riscontrata una tenuta delle richieste in affitto, anche per lo spostamento di parte della domanda che in questo momento non riesce ad accedere all'acquisto - costituita da giovani e stranieri - verso la soluzione locativa. Mantengono il loro appeal le città

universitarie e quelle caratterizzate da un mercato del lavoro più dinamico, in cui la richiesta è alimentata anche da studenti e lavoratori fuori sede. I canoni sono in lieve flessione, con una media del -3% e il -4% per le grandi città.

Secondo l'osservatorio annuale di Solo Affitti alla fine del 2013 la cedolare secca è sempre più utilizzata e si prevede che nei successivi mesi verrà scelta dal 70% dei proprietari, con picchi dell'80% nelle città metropolitane. Calano ancora gli affitti in Italia con una media del 4,5%. Le grandi città hanno anticipato lo scorso anno il trend in calo degli affitti, perciò, proprio leggendo i numeri delle realtà metropolitane, per il 2014 ci si aspetta una sostanziale stabilità dei canoni e un buon numero di contratti di locazione nel residenziale, soprattutto in centro città.

Tutte le tipologie di immobili hanno fatto registrare mediamente lo stesso ribasso dei canoni con i bilocali (-4,7%) un po' sopra la media nazionale, i trilocali (-4,5%) e i quadrilocali in linea (-4,4%), e i monolocali che hanno tenuto meglio (-4,3%) degli altri.

Infine, il tempo medio necessario per trovare un appartamento è pari a 2,6 mesi, sostanzialmente in linea con il 2012 (2,7 mesi). Se nelle zone di pregio per chiudere le trattative ci vuole tempo (quasi tre mesi), in semicentro i tempi si riducono a 2,2 mesi. Seppur in diminuzione rispetto all'anno scorso (52%), anche nel 2013 chi affitta un appartamento adibendolo ad abitazione principale (46%) rappresenta la quota maggiore dei locatari, doppiando praticamente i lavoratori in trasferta per brevi periodi (29%) e gli studenti fuori sede (22%). In affitto vanno soprattutto le giovani coppie senza figli (36%), anche se sono diminuite del 4% rispetto al 2012; le coppie con figli sono aumentate dal 25 al 28%; si conferma attorno al 25% la quota di single in affitto, mentre continua il successo della condivisione degli appartamenti da parte di 2 o più persone non legate da vincoli di parentela (12%).

Circa il 34% dei clienti delle agenzie Tecnocasa opta per la locazione e la motivazione principale è legata a una scelta abitativa (56,3% dei casi), mentre chi prende casa in affitto per motivi di lavoro rappresenta il 37,8%; gli studenti, invece, sono poco meno del 6% del totale. Oltre tre contratti di locazione su quattro sono a canone libero (4+4) e la tipologia più richiesta è il bilocale (38,5%), in misura lievemente maggiore rispetto al trilocale (35,5%). Il 72,6% degli inquilini si inserisce nella fascia d'età compresa tra 18 e 44 anni, il 15,6% dei conduttori ha un'età compresa tra 45 e 54 anni, gli over 55 sono poco meno del 12%. La motivazione legata allo studio è più alta nei giovani tra 18 e 34 anni (15,5%), poco più del 40% dei 18-34enni e dei 35-44enni considera l'affitto perché mosso da esigenze lavorative, mentre gli over 55 decidono di abitare in un immobile in locazione.

Si segnala infine che Unioncamere e le associazioni degli inquilini Sunia, Sictet e Uniat hanno predisposto una "Guida ai contratti di locazione" che risponde alle frequenti domande su quale tipologia di contratto d'affitto scegliere, cosa fare dopo aver firmato, come regolarizzare un contratto 'in nero', cos'è la Cedolare secca, quali sono gli oneri accessori in capo al locatore e quali quelli di competenza del locatario, il tutto corredato da contratti-tipo semplici, trasparenti, privi di clausole inique e attenti all'equilibrio tra le parti. Nel modello contrattuale allegato alla Guida, per la prima volta in questo settore, viene introdotta a livello nazionale la clausola di mediazione, che prevede espressamente la possibilità per locatori e inquilini di farsi assistere dalle rispettive associazioni in caso di contenzioso. Dal 20 settembre 2013, del resto, la locazione è tornata a essere uno dei settori cui si applicherà l'obbligo – in caso di insorgenza di una controversia – di esperire un tentativo di mediazione prima di ricorrere, eventualmente, alla giustizia ordinaria. Oltre ad essa, tra le materie di grande interesse per i cittadini con riferimento alle quali il "decreto del Fare" ha reintrodotta l'obbligatorietà della mediazione, figura anche il condominio.

Le quotazioni riportate nelle tabelle sono espresse in euro al metro quadro per anno (€/mq/anno), escludono le spese condominiali e sono riferite ad alloggi di dimensioni comprese tra 60 e 120 mq, non nuovi ma moderni, in buone condizioni e comunque dotati di tutti i servizi localmente in uso. Per gli alloggi di nuova costruzione e per quelli di dimensioni minori di 60 mq o superiori a 120 mq sono applicati dei coefficienti correttivi.

I valori delle locazioni pubblicati semestralmente riguardano i capoluoghi di provincia ed oltre 1.100 località situate in comuni non capoluogo sul territorio nazionale: in regione Emilia-Romagna le località comprese risultano 95. Il periodo considerato, dal 2002 al 2012, è stato suddiviso in tre intervalli corrispondenti ad un triennio ciascuno, e quindi con valori medi delle sei rilevazioni semestrali intercorse, fatti salvi il primo e l'ultimo anno disponibili per i quali i valori sono stati ricavati dalla media delle due rilevazioni di riferimento, ovvero primavera e autunno.

Tabella III.5. Livelli di locazione di abitazioni civili in “zona di pregio” in Emilia-Romagna

Provincia	Ripartizione territoriale	Valori medi nel periodo						Var. % 2002-2012
		2002	2003-2005	2006-2008	2009-2011	2012	Primavera 2013	
Piacenza	Capoluogo	100,00	91,67	120,00	130,00	128,00	126,00	28,0
	Altri	46,43	46,95	47,57	49,00	49,86	51,00	7,4
Parma	Capoluogo	120,00	131,00	149,33	155,00	149,00	140,00	24,2
	Altri	55,08	57,13	62,62	66,05	67,08	67,38	21,8
Reggio Emilia	Capoluogo	100,00	100,00	104,67	116,33	120,00	118,00	20,0
	Altri	55,73	56,98	57,88	60,85	63,45	66,00	13,9
Modena	Capoluogo	116,00	119,17	129,67	156,33	160,00	156,00	37,9
	Altri	70,11	71,63	72,68	76,23	82,11	82,11	17,1
Bologna	Capoluogo	160,00	200,00	236,00	230,00	230,00	210,00	43,8
	Altri	62,32	65,15	76,76	83,60	89,50	89,50	43,6
Ferrara	Capoluogo	91,00	94,67	108,33	126,67	130,00	130,00	42,9
	Altri	36,29	36,38	43,43	52,48	56,57	56,57	55,9
Ravenna	Capoluogo	106,00	106,00	106,00	112,67	116,00	116,00	9,4
	Altri	72,89	82,17	78,44	87,07	97,00	98,22	33,1
Forlì-Cesena	Capoluogo	74,00	91,67	88,67	100,67	106,00	106,00	43,2
	Altri	62,50	69,42	66,38	79,15	92,89	93,33	48,6
Rimini	Capoluogo	132,00	140,00	138,67	150,00	150,00	150,00	13,6
	Altri	98,43	114,67	109,00	116,88	123,86	123,43	25,8
<i>media di riferimento</i>	<i>Capoluogo</i>	111,00	119,35	131,26	141,96	143,22	139,11	29,0
	<i>Altri</i>	62,20	66,72	68,31	74,59	80,26	80,84	29,0

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati del Consulente Immobiliare

Nota: Quotazioni in Euro per mq per anno spese escluse, medie dei prezzi rilevati nel periodo

Tabella III.6. Livelli di locazione di abitazioni civili in “zona semicentrale” in Emilia-Romagna

Provincia	Ripartizione territoriale	Valori medi nel periodo						Var. % 2002-2012
		2002	2003-2005	2006-2008	2009-2011	2012	Primavera 2013	
Piacenza	Capoluogo	78,00	70,33	91,33	104,67	103,00	100,00	32,1
	Altri	41,33	41,50	41,83	42,06	42,50	43,17	2,8
Parma	Capoluogo	88,00	98,33	121,67	129,67	128,00	120,00	45,5
	Altri	49,54	49,62	50,77	52,90	53,08	53,69	7,1
Reggio Emilia	Capoluogo	78,00	83,67	91,33	102,00	100,00	98,00	28,2
	Altri	50,00	50,27	50,27	51,24	51,55	52,45	3,1
Modena	Capoluogo	83,50	92,50	106,00	110,00	110,00	108,00	31,7
	Altri	60,78	60,78	61,00	62,46	64,78	65,56	6,6
Bologna	Capoluogo	140,00	140,00	141,33	149,67	148,00	140,00	5,7
	Altri	60,25	61,42	67,65	66,62	69,71	70,29	15,7
Ferrara	Capoluogo	76,00	76,00	77,00	85,33	88,00	88,00	15,8
	Altri	31,29	31,43	33,76	39,43	41,86	41,86	33,8
Ravenna	Capoluogo	86,00	86,00	86,00	88,67	90,00	90,00	4,7
	Altri	61,33	66,00	63,78	67,56	71,56	73,33	16,7
Forlì-Cesena	Capoluogo	56,00	66,67	64,33	74,00	76,00	80,00	35,7
	Altri	52,38	53,25	52,44	57,38	66,50	67,88	27,0
Rimini	Capoluogo	112,00	120,00	118,67	120,00	120,00	120,00	7,1
	Altri	77,71	84,02	81,45	85,48	133,14	91,71	71,3
<i>media di riferimento</i>	<i>Capoluogo</i>	88,61	92,61	99,74	107,11	107,00	104,89	20,8
	<i>Altri</i>	53,85	55,36	55,88	58,35	66,07	62,21	22,7

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati del Consulente Immobiliare

Nota: Quotazioni in Euro per mq per anno spese escluse, medie dei prezzi rilevati nel periodo

Tabella III.7. Livelli di locazione di abitazioni civili in “zona di periferia” in Emilia-Romagna

Provincia	Ripartizione territoriale	Valori medi nel periodo						Var. % 2002-2012
		2002	2003-2005	2006-2008	2009-2011	2012	Primavera 2013	
Piacenza	Capoluogo	60,00	55,00	71,00	84,00	86,00	86,00	43,3
	Altri	39,17	39,28	39,50	39,47	39,33	39,33	0,4
Parma	Capoluogo	78,00	80,33	90,67	95,67	94,00	94,00	20,5
	Altri	45,69	45,77	46,31	46,62	46,00	45,85	0,7
Reggio Emilia	Capoluogo	70,00	67,00	72,00	83,67	84,00	80,00	20,0
	Altri	46,64	46,64	46,64	46,95	47,55	47,64	1,9
Modena	Capoluogo	73,50	78,33	89,67	94,00	94,00	94,00	27,9
	Altri	53,83	53,83	53,83	54,31	55,56	55,56	3,2
Bologna	Capoluogo	110,00	120,00	114,67	114,33	110,00	108,00	0
	Altri	55,88	56,29	58,34	57,57	57,71	57,71	3,3
Ferrara	Capoluogo	54,00	54,00	54,00	57,33	60,00	60,00	11,1
	Altri	28,71	28,76	29,52	30,57	31,43	31,43	9,5
Ravenna	Capoluogo	64,00	74,00	69,00	74,00	74,00	74,00	15,6
	Altri	53,67	55,11	54,26	55,37	59,11	60,22	10,1
Forlì-Cesena	Capoluogo	44,50	46,67	46,00	55,00	56,00	58,00	25,8
	Altri	45,25	46,21	45,83	47,54	50,50	50,25	11,6
Rimini	Capoluogo	78,00	108,00	98,67	108,00	108,00	108,00	38,5
	Altri	66,57	71,19	68,93	71,57	73,00	72,71	9,7
<i>media di riferimento</i>	<i>Capoluogo</i>	70,22	75,93	78,41	85,11	85,11	84,67	21,2
	<i>Altri</i>	48,38	49,23	49,24	50,00	51,13	51,19	5,7

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati del Consulente Immobiliare

Nota: Quotazioni in euro per mq per anno spese escluse, medie dei prezzi rilevati nel periodo

Dalle elaborazioni si rileva come, nel periodo esaminato, i canoni di locazione nei capoluoghi abbiano subito incrementi medi del 29, del 20,8 e del 21,2%, rispettivamente nelle zone di pregio, semicentrali e periferiche, mentre negli altri comuni i corrispondenti incrementi sono stati del 29, del 22,7 e del 5,7%. Questa prima osservazione mette in evidenza come, nel decennio considerato, gli incrementi dei canoni di locazione nei capoluoghi delle province dell'Emilia-Romagna, in tutte le zone territoriali, abbiano mediamente e significativamente superato le parallele variazioni verificatesi nei comuni minori nelle sole zone periferiche, mentre in zona semicentrale gli altri comuni superano i capoluoghi. Scorrendo l'intera serie si nota ovviamente che i valori assoluti dei prezzi di affitto nei capoluoghi sono costantemente superiori rispetto a quelli negli altri comuni, con un divario che, per la zona periferica, si attesta su circa il raddoppio a Piacenza, Parma e Bologna, pari a circa 30 € a Reggio Emilia, Modena e Ferrara, mentre in Romagna va dal 35 di Rimini, al 15 di Ravenna ed al 5 della provincia di Forlì-Cesena.

I valori dei canoni 2012 mostrano una sostanziale stabilità, soprattutto in zona periferica, ma con qualche eccezione: in considerazione della crisi economica che ha investito i mercati, appaiono talvolta elevati. In particolare, confrontati con i valori medi del triennio precedente, 2009-2011, oscillano mediamente:

- in zona di pregio, tra +5,3 €/mq annuale e -6 nei capoluoghi, con media del +1,3 €/mq annuale, e tra +13,7 €/mq annuale e +0,9 negli altri comuni, con media del +5,7€/mq annuale;
- per le zone semicentrali, tra +2,7 €/mq annuale e -2 nei capoluoghi, con media pressochè stabile, e tra +47,7 €/mq annuale (valore influenzato dai canoni del Comune di Riccione) e +0,2 negli altri comuni, con media del +7,7 €/mq annuale;
- per le zone periferiche, tra +2,7 €/mq annuale e -4,3 nei capoluoghi, con media pressochè stabile, e tra +3,7 €/mq annuale e -0,6 negli altri comuni, con media del +1,1 €/mq annuale.

Si evidenzia che gli aumenti maggiori nei capoluoghi si riscontrano nella zona di pregio a Forlì ed a Ferrara nelle altre due zone, mentre i decrementi più consistenti sono relativi a Bologna per la zona periferica ed a Parma per le zone semicentrale e di pregio, i prezzi restano stabili in zona periferica a Modena, Ravenna e Rimini.

In merito agli aumenti riscontrabili negli altri comuni, quelli di maggior entità riguardano la provincia di Forlì-Cesena in zona di pregio, Rimini in zona semicentrale che come sopra indicato il valore è influenzato dall'aumento dei prezzi nel comune di Riccione e Ravenna in periferia, mentre a Piacenza si registra il minor incremento nella zona di pregio, a Parma in zona semicentrale e il decremento in periferia.

I canoni di locazione registrati nella primavera 2013 sono in linea con la media dei valori rilevati nell'anno precedente, si osservano aumenti o decrementi di pochi euro.

Stabilendo in 70/80 mq il taglio di alloggio medio per una famiglia, nella primavera 2013 nelle zone periferiche dei capoluoghi risultano canoni mensili che vanno dai circa 630/720 € a Bologna e Rimini, ai 550/630 € a Modena e Parma, quindi ai 500/575 € a Piacenza, 470/535 € a Reggio Emilia, 435/495 € a Ravenna, 350/400 € a Ferrara ed infine ai 340/390 € a Forlì. Dal capoluogo con i prezzi più elevati a quello più economico si assiste quasi ad un dimezzamento dei canoni di locazione ed è evidente come sia variabile la soglia di accesso all'affitto che, se a Bologna ed a Rimini esclude tendenzialmente le famiglie monoreddito, sembra consentire invece maggiori possibilità a Forlì ed a Ferrara.

Dal punto di vista dell'osservatorio ORSA, i prezzi degli affitti risultano significativi nei confronti di quelle categorie sociali che possono generare tensioni abitative sul territorio. In tal senso, nella elaborazione della tabella seguente, i prezzi di locazione delle zone periferiche dei 95 comuni compresi nella rilevazione del "Consulente Immobiliare" della primavera 2013 sono stati ordinati per valore crescente e suddivisi in

cinque gruppi di eguale numero di casi (quintili). La scelta della zona periferica è stata determinata dalla presunta maggior “locabilità” degli alloggi da parte degli acquirenti con minori capacità economiche.

Tabella III.8. Suddivisione in fasce dei canoni di locazione di abitazioni civili in “zona di periferia” nei comuni capoluogo e nei principali comuni delle province emiliano romagnole. Primavera 2013

Fasce	Valore	PC	PR	RE	MO	BO	FE	RA	FC	RN
1°	26						Migliarino			
	28						Ostellato			
	30						Portomaggiore		Rocca San C.	
	33						Codigoro		Verghereto	
	34						Comacchio			Novafeltria
	36	Ponte dell'Olio Vernasca	Noceto Valmazzola		Medolla San Felice s P			Copparo		
2°	38	Bettola Gropparello								
	40		Bedonia Soragna					Riolo Terme Solarolo	Bagno di R.	
	42	Fiorenzuola A.	Borgo Val di T.	Luzzara						
	44		Busseto Fornovo di T Traversetolo	San Polo d'E Villa Minozzo Cavriago Guastalla	Pievepelago			Massa L.		
3°	46	Bobbio	Sorbolo	Brescello Novellara		Vergato				
	48		Collecchio Colorno						Savignano R.	
	50			Scandiano	Finale Emilia Nonantola			Bagnacavallo Lugo	Forlimpopoli Gambettola	
	52			Bagnolo in P.	Mirandola		Cento			
4°	54		Salsomaggiore		Sassuolo Spilamberto	Anzola E. Medicina				Morciano di R.
	56				Fanano	Zola Predosa Crevalcore				
	58			Correggio Rubiera		Castenaso	Ferrara	Brisighella Faenza	Forlì	
	60				Carpi Castelfranco E Castelnuovo Sestola Vignola Fiumalbo Maranello					
	66									
	68				Fiorano Formigine	Imola				Cesena
5°	70									
	74		Fidenza					Ravenna		Bellaria Misano A. Cattolica
	76			Reggio Emilia						
	80									
	86	Piacenza							Cervia	Cesenatico
	90		Parma		Modena	Bologna		Milano M.		
94									Rimini	
108									Riccione	
128										

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati del Consulente Immobiliare

Nota: Quotazioni in Euro per mq per anno spese escluse, medie dei prezzi rilevati nel periodo. In verde le località posizionate sul valor medio, in giallo le località posizionate sulla mediana.

Il campo di variazione supera la dimensione dei cento euro per metro quadro per anno, passando dal minimo di ventisei a Migliarino e Ostellato in provincia di Ferrara, al massimo di centoventotto a Riccione, in provincia di Rimini. Il valore medio dei prezzi dei 95 comuni corrisponde a 54,70 €/mq/anno e si colloca nel quarto quintile, mentre il valore mediano è di cinquanta €/mq/anno, ovviamente all'interno al terzo quintile.

Tra le altre fonti che forniscono informazioni relativamente alle quotazioni immobiliari, si riportano qui a seguito i valori delle medie indicative elaborate sui dati OMI. L'Agenzia del territorio pubblica produce con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative a 8.100 comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito della destinazione residenziale. Le quotazioni individuano un intervallo di valori, medie di 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 pertanto 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.

Nelle tabelle III.9, III.10, III.11 e III.12, per i comuni capoluogo di provincia dell'Emilia-Romagna, è stata compilata la serie storica delle medie dei valori minimi o massimi ottenute considerando tutti i valori minimi o massimi rispettivamente in fascia centrale, semicentrale, periferica e suburbana/rurale. In tale elaborazione 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 III.9. Serie storica della media dei canoni di locazione di abitazioni civili in "zona centrale" nei capoluoghi dell'Emilia-Romagna

Capoluogo	Media Min 2008	Media Max 2008	Media Min 2009	Media Max 2009	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013
Piacenza	4,88	6,75	5,85	7,00	6,13	7,44	6,43	7,88	6,33	7,80	6,33	7,80
Parma	6,60	9,73	6,27	9,27	7,25	10,72	8,17	11,50	7,93	10,67	8,30	11,27
Reggio Emilia	6,50	9,10	6,35	9,05	6,13	8,73	5,75	8,35	5,60	8,05	5,60	8,05
Modena	8,70	11,40	8,70	11,40	8,70	13,50	8,85	12,75	9,00	11,90	8,60	11,50
Bologna	9,75	16,50	9,54	14,50	9,54	13,42	9,48	13,33	9,42	13,33	9,05	13,33
Ferrara	5,35	7,23	5,40	7,30	5,40	7,30	5,65	7,60	5,65	7,60	5,80	7,45
Ravenna	5,15	7,65	5,88	8,38	6,33	8,58	6,35	8,18	6,65	8,48	6,25	8,40
Forlì	6,20	7,25	6,35	7,60	6,75	8,70	7,20	8,75	7,05	8,33	6,75	8,40
Rimini	10,48	15,50	9,49	14,25	8,17	12,25	8,00	11,92	8,00	11,75	8,00	11,50
Media generale	7,23	10,46	7,47	10,53	7,51	10,57	7,64	10,57	7,59	10,38	7,50	10,36

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati OMI – Agenzia del Territorio

Nota: Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel semestre

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 e del II semestre dell'anno indicato, ad eccezione del 2013 i cui dati sono relativi al solo I semestre

Tabella III.10. Serie storica della media dei canoni di locazione di abitazioni civili in “zona semicentrale” nei capoluoghi dell’Emilia-Romagna

Capoluogo	Media Min 2008	Media Max 2008	Media Min 2009	Media Max 2009	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013
Piacenza	4,50	6,50	8,00	10,10	6,50	9,15	5,00	6,30	4,80	6,30	4,80	6,40
Parma	5,25	7,60	5,00	7,25	5,78	8,40	7,03	9,83	7,00	9,23	7,00	9,60
Reggio Emilia	4,85	6,84	4,84	6,79	4,68	6,57	4,51	6,24	4,22	6,14	4,22	6,12
Modena	6,75	8,93	6,35	8,15	6,35	9,68	6,33	8,75	6,60	8,70	6,70	8,20
Bologna	9,25	15,25	9,09	14,22	9,13	13,38	9,06	13,31	8,97	13,31	8,78	13,31
Ferrara	4,25	5,85	4,60	5,95	5,00	6,20	5,00	6,20	4,22	5,82	4,23	5,70
Ravenna	4,65	6,65	5,10	7,35	6,30	8,25	5,95	8,30	6,00	8,40	5,50	8,20
Forlì	5,10	6,20	5,15	6,35	5,30	6,80	5,30	6,80	5,10	6,60	5,30	6,40
Rimini	9,53	13,43	8,18	10,96	7,75	10,80	7,69	10,88	7,63	10,88	7,63	10,88
Media generale	6,33	9,07	6,70	9,34	6,99	9,98	6,95	9,84	6,63	9,46	6,57	9,42

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati OMI – Agenzia del Territorio

*Nota: Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel semestre**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 e del II semestre dell'anno indicato, ad eccezione del 2013 i cui dati sono relativi al solo I semestre*

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. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria sia utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano 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 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.

Tabella III.11. Serie storica della media dei canoni di locazione di abitazioni civili in “zona di periferia” nei capoluoghi dell’Emilia-Romagna

Capoluogo	Media Min 2008	Media Max 2008	Media Min 2009	Media Max 2009	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013
Piacenza	3,00	4,50	3,10	4,30	3,20	4,10	3,20	4,10	3,20	4,10	3,20	4,10
Parma	5,90	8,70	5,60	8,30	6,50	9,55	6,80	10,00	6,80	10,00	6,80	10,00
Reggio Emilia	5,30	6,58	5,28	6,55	5,10	6,33	4,90	6,05	4,35	6,00	4,45	6,10
Modena	5,49	7,68	5,55	7,52	5,65	7,49	5,50	7,45	5,59	7,51	5,83	7,58
Bologna	8,41	13,25	7,46	11,81	7,36	11,49	7,34	11,46	7,29	11,49	7,19	11,44
Ferrara	3,66	4,83	3,83	4,90	4,01	5,20	4,06	5,20	4,06	5,20	4,05	5,20
Ravenna	3,51	5,01	3,43	4,87	4,08	5,58	4,55	5,88	4,53	5,78	4,40	5,60
Forlì	4,40	5,30	4,45	5,60	4,80	6,05	5,15	5,95	5,00	5,80	5,30	6,30
Rimini	8,11	11,57	8,00	11,36	7,80	11,18	7,76	11,18	7,76	11,15	7,80	11,21
Media generale	6,24	9,09	6,00	8,64	6,07	8,64	6,07	8,65	6,06	8,65	6,10	8,66

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati OMI – Agenzia del Territorio

*Nota: Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel semestre**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 e del II semestre dell'anno indicato, ad eccezione del 2013 i cui dati sono relativi al solo I semestre*

Tabella III.12. Serie storica della media dei canoni di locazione di abitazioni civili in “zona suburbana/rurale” nei capoluoghi dell’Emilia-Romagna

Capoluogo	Media Min 2008	Media Max 2008	Media Min 2009	Media Max 2009	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013
Piacenza	3,50	5,00	3,50	5,00	3,50	5,00	3,50	5,00	3,50	5,00	3,50	5,00
Parma	4,40	6,38	4,20	6,08	4,87	7,04	5,22	7,46	5,34	7,56	5,34	7,56
Reggio Emilia	4,16	5,66	4,10	5,63	3,94	5,36	3,80	5,13	3,65	4,98	3,75	5,08
Modena	4,85	6,80	4,93	6,83	4,98	6,83	4,86	6,83	4,93	6,90	5,20	7,08
Bologna	5,91	9,48	5,95	8,95	5,88	8,67	5,86	8,64	5,84	8,64	5,82	8,60
Ferrara	3,25	4,35	3,30	4,40	3,32	4,40	3,63	4,70	3,63	4,68	3,60	4,80
Ravenna	4,16	6,07	4,40	6,31	5,05	6,90	5,64	7,50	5,58	7,39	5,34	7,01
Forlì	3,90	4,50	4,20	5,20	4,50	5,90	4,55	5,95	4,50	5,80	4,40	5,60
Rimini	6,70	8,30	6,70	8,30	6,70	8,30	6,70	8,30	6,70	8,30	6,70	8,30
Media generale	4,66	6,70	4,68	6,56	4,95	6,82	5,17	7,05	5,15	7,01	5,11	6,93

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati OMI – Agenzia del Territorio

Nota: Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel semestre

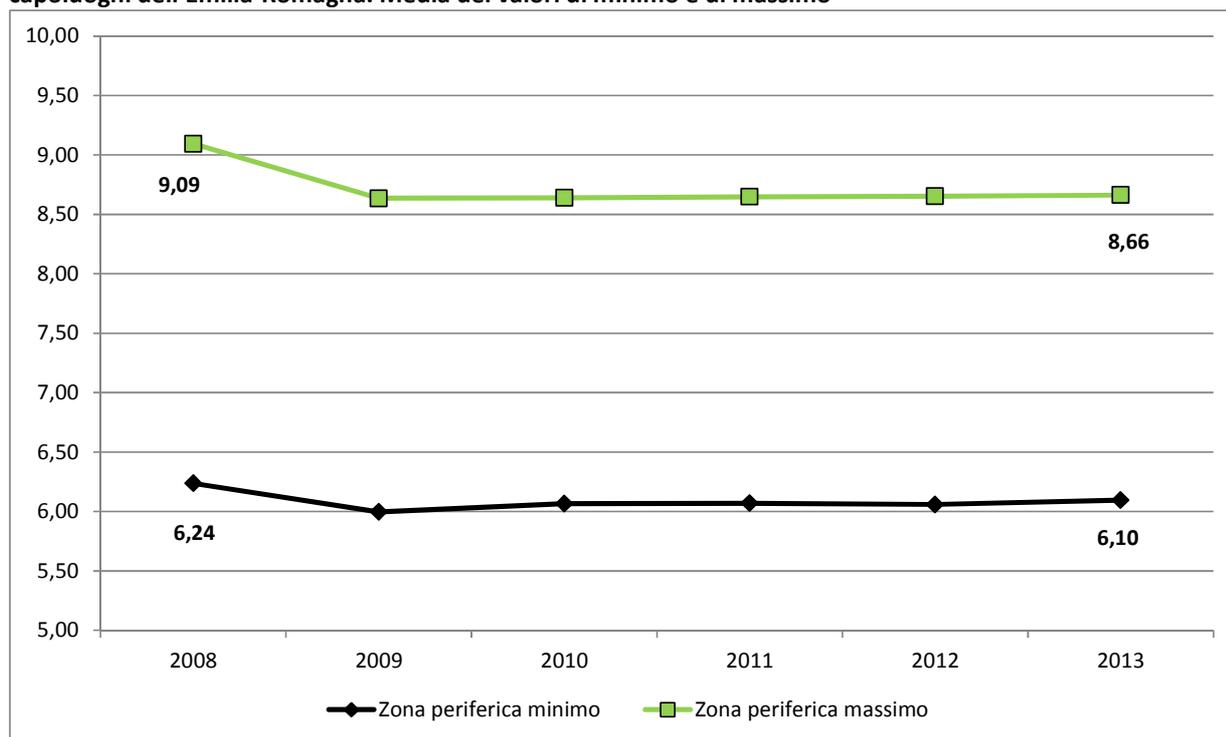
Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia suburbana/rurale del I e del II semestre dell'anno indicato, ad eccezione del 2013 i cui dati sono relativi al solo I semestre

Al primo semestre 2013, secondo OMI, i canoni medi variano tra i 3,20 euro/mq/mese del minimo della zona periferica nel comune di Piacenza, che per un’abitazione di 70 mq corrispondono a 225 euro mensili, ed i 13,33 euro/mq/mese del massimo delle zone centrali di Bologna, che per un’abitazione con le medesime dimensioni determinano un canone di 935 euro al mese.

Secondo i dati OMI le variazioni tra il 2008 ed il 2012 indicano una diminuzione dei canoni, più ampia per le zone periferiche che decrementano mediamente i valori massimi degli affitti del 5%, mentre nelle zone centrali e semicentrali si registra un aumento per entrambe intorno al 5%, in tale contesto diminuisce di uno 0,8% il valore massimo della zona centrale. La zona suburbana/rurale si distingue per un incremento medio dei canoni minimi pari circa al 10,5%.

In questo quadro generale occorre evidenziare gli incrementi ed i decrementi maggiormente più significativi delle diverse zone: in zona centrale a Piacenza l’aumento raggiunge quasi il 30% mentre a Rimini si registra un decremento del 24%. In zona semicentrale i canoni di Parma segnalano un incremento del 33%, mentre sempre a Rimini troviamo il maggior decremento pari al 20%. Passando ad analizzare la periferia a Ravenna si rileva un aumento pari quasi al 30% e a Reggio Emilia una diminuzione del 18%. Infine, nella zona suburbana a Ravenna l’incremento raggiunge il 34% e a Reggio Emilia il decremento il 12%, in questa zona di città Piacenza e Rimini registrano la completa stabilità sia della media dei valori minimi sia di quella dei massimi.

Nella figura III.3 è riportata la serie storica dei valori medi generali ottenuti elaborando i canoni di locazione minimi e massimi dei capoluoghi di provincia. I valori medi generali si riferiscono alla fascia periferica delle città. Il grafico rende leggibile con immediatezza l’andamento decrescente dei prezzi avvenuto dal 2008 al 2009 ed il successivo modesto rimbalzo, nell’ambito di un regime complessivo piuttosto rigido.

Figura III.3. Andamento dei valori di riferimento dei canoni di locazione di abitazioni civili in “zona periferica” nei capoluoghi dell’Emilia-Romagna. Media dei valori di minimo e di massimo


Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati OMI – Agenzia del Territorio

Nota: Quotazioni in Euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel semestre

Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi nella fascia in esame del I e del II semestre dell'anno indicato, ad eccezione del 2013 i cui dati sono relativi al solo I semestre

Rilevando un certo gap tra alcuni dati diffusi dal Consulente Immobiliare e quelli forniti dall'OMI, nella tabella seguente sono riportati: i valori dei canoni di locazione in €/mq/anno ricavati dai dati pubblicati dal Consulente Immobiliare relativi alla primavera 2013 mentre quelli OMI sono ricavati come media aritmetica tra la media dei canoni minimi e la media dei canoni massimi per il I semestre 2013 indicate nelle tabelle precedenti, riportati al valore €/mq/anno per consentirne il confronto.

Tabella III.13. Confronto tra i dati Consulente Immobiliare e OMI di abitazioni civili in “zona periferica” nei capoluoghi dell’Emilia-Romagna. I semestre 2013

Capoluogo	Consulente Immobiliare	OMI
Piacenza	86,00	43,80
Parma	94,00	100,80
Reggio Emilia	80,00	63,30
Modena	94,00	80,44
Bologna	108,00	111,78
Ferrara	60,00	55,50
Ravenna	74,00	60,00
Forlì	58,00	69,60
Rimini	108,00	114,05
media di riferimento	84,67	88,55

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati: Consulente Immobiliare e OMI – Agenzia del Territorio

Nota: Quotazioni OMI in Euro per mq per anno (€/mq/anno), medie dei prezzi rilevati nel semestre (I semestre 2013)

Quotazioni Consulente Immobiliare in Euro per mq per anno (€/mq/anno) spese escluse, medie dei prezzi rilevati nel periodo (Primavera 2013)

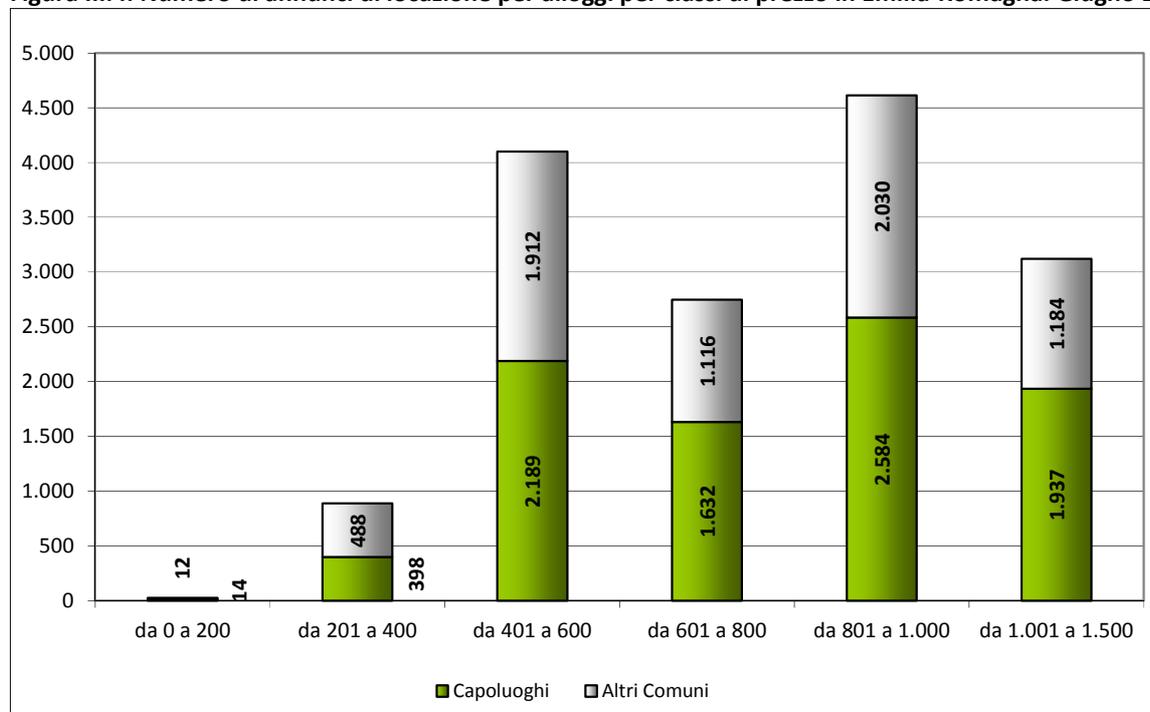
A Piacenza i prezzi del Consulente Immobiliare rispetto a quelli OMI sono superiori di 42,20 €/mq/anno, mentre a Forlì sono inferiori di 11,60 €/mq/anno. Nei restanti capoluoghi si riscontra una differenza intermedia, in particolare a Reggio Emilia, Modena, Ferrara e Ravenna i valori indicati dal Consulente Immobiliare superano quelli indicati dall'Agenzia del Territorio, mentre a Parma, Bologna e Rimini la situazione è invertita.

Le figure III.4 e III.5 restituiscono invece i dati elaborati sulla base degli annunci consultabili a giugno 2013 sul portale “casa.it”, selezionato in quanto uno dei più noti e accreditati a livello nazionale e locale. Vale ricordare che non si tratta pertanto di dati statistici derivanti da una indagine scientifica ma della mera rielaborazione di informazioni commerciali, le cui distribuzioni territoriali e per categoria non hanno i crismi dell'omogeneità e della rappresentatività ma offrono indicazioni interessanti sull'offerta di mercato anche a scala locale. Gli annunci oggetto della ricerca riguardano esclusivamente unità residenziali e sono state esaminate le seguenti tipologie interrogabili dal portale:

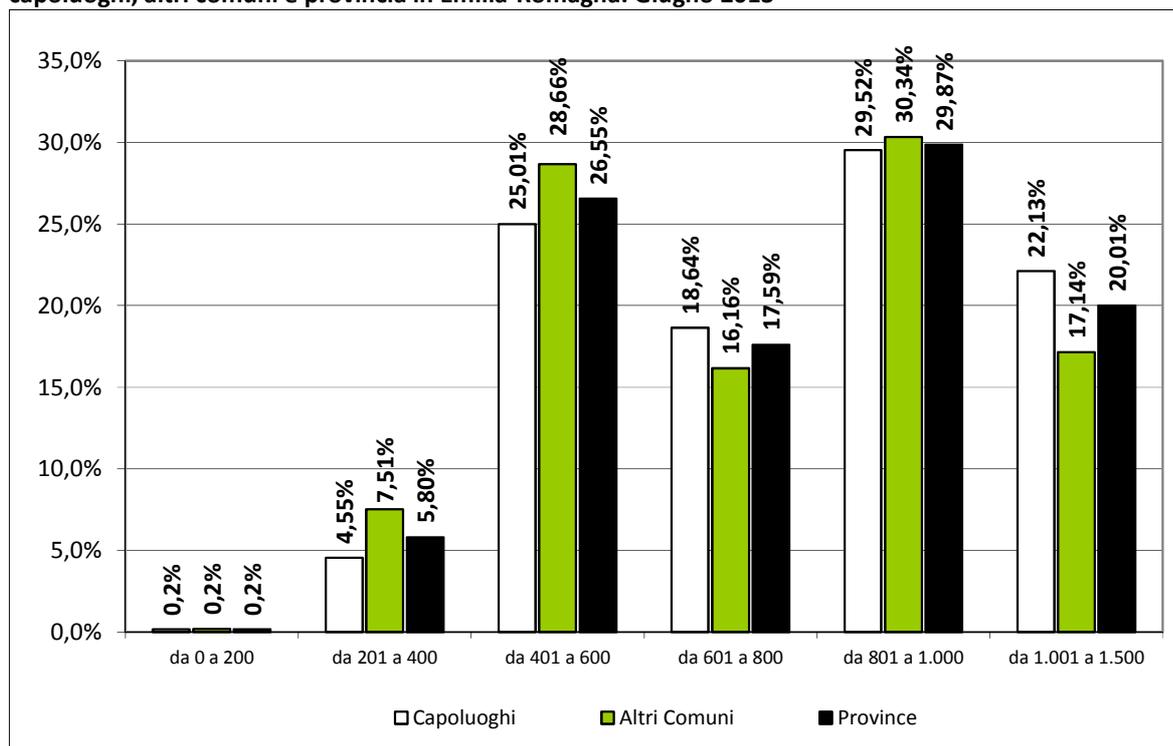
- Nuova costruzione
- Appartamenti – Loft – Mansarda - Monolocale
- Casa Bi/Trifamiliare - Casa Indipendente - Porzione di casa – Villa - Villetta a schiera.

Gli annunci sono stati inoltre classificati secondo il valore del canone di locazione mensile, ripartendoli nelle seguenti fasce: da 0 a 200 €; da 201 a 400 €; da 401 a 600 €; da 601 a 800 €; da 801 a 1.000 €; da 1.001 a 1.500 €.

Figura III.4. Numero di annunci di locazione per alloggi per classi di prezzo in Emilia-Romagna. Giugno 2013



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Casa.it

Figura III.5. Ripartizione percentuale del numero di annunci di locazione di alloggi per classi di prezzo nei capoluoghi, altri comuni e provincia in Emilia-Romagna. Giugno 2013

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Casa.it

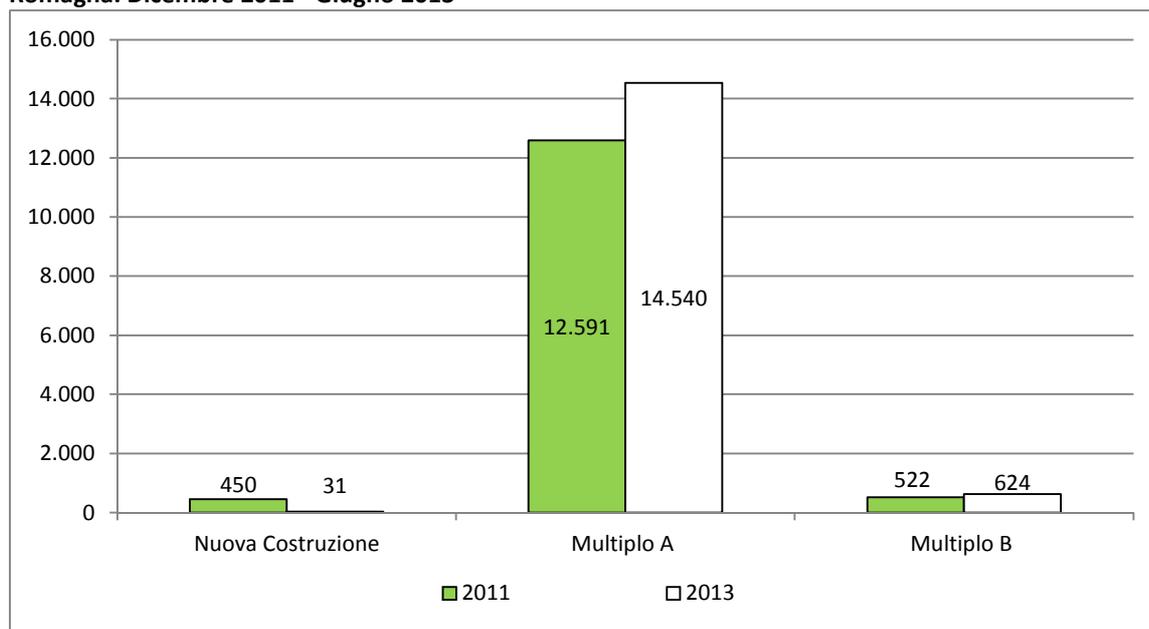
Come si evince dai grafici riportati, le locazioni da 801 a 1.000 € sono quelle maggiormente presenti negli annunci esaminati (circa il 30 del totale provinciale) seguite dalla classe 400-600 € superiore al 26, mentre le due classi immediatamente superiori alle precedenti sono meno rilevanti, collocandosi tra il 20 e il 17. Assolutamente residuali nell'offerta riscontrabile tramite gli annunci le due fasce di canone più economico: una condizione che propone di fatto la soglia di accesso all'affitto a 400 € mensili e quindi al di sopra di un valore ritenuto sostenibile per famiglie in condizioni di difficoltà economica e abitativa.

Analizzando l'incidenza percentuale dei capoluoghi e degli altri comuni rispetto al dato provinciale, questi ultimi presentano la maggior incidenza in tutte le fasce considerate ad eccezione del canone tra 601 e 800 € e del canone maggiore, ove prevalgono gli annunci di locazione di immobili ubicati nei capoluoghi.

Se, dalla disamina dei prezzi delle locazioni condotta sui dati pubblicati dal Consulente Immobiliare, si delineava uno scenario con costi per alloggi medi "accettabili" sia in alcuni capoluoghi sia, in generale, negli altri comuni della regione, nella realtà del mercato sembra che la disponibilità concreta di immobili in locazione di questa fattispecie sia assai limitata.

Un confronto con il dato disponibile riferito al 2011 evidenzia nelle province dell'Emilia-Romagna il crollo degli alloggi in affitto di nuova costruzione mentre, al contrario si registra un forte incremento (pari all'87%) del numero degli annunci riferiti alla tipologia multiplo A (Appartamento-Loft-Mansarda-Monolocale) e, se alla tipologia multiplo B (pari all'83%) (Casa Bi/Trifamiliare – Casa indipendente – Porzione di casa – Villa e Villetta a schiera). Lo stesso fenomeno si registra nei capoluoghi dove avviene il crollo degli affitti nelle nuove costruzioni, mentre l'incremento riferito alla tipologia multiplo A è pari circa al 77% e nel multiplo B si assiste ad un aumento del 60%.

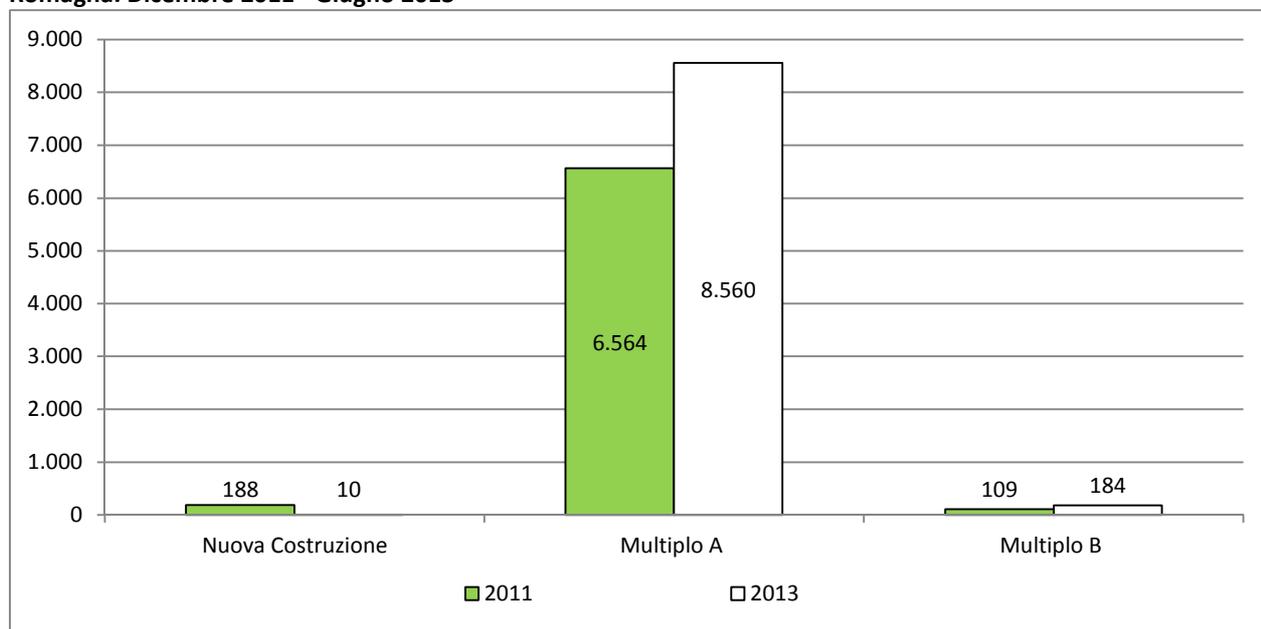
Figura III.6. Confronto del numero di annunci di locazione di alloggi per tipologia nelle province dell'Emilia-Romagna. Dicembre 2011 - Giugno 2013



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Casa.it

Nota: Multiplo A: Appartamento, Loft, Mansarda, Monolocale; Multiplo B: Casa Bi/Trifamiliare, Casa indipendente, Porzione di casa, Villa/Villetta a schiera

Figura III.7. Confronto del numero di annunci di locazione di alloggi per tipologia nei capoluoghi dell'Emilia-Romagna. Dicembre 2011 - Giugno 2013



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Casa.it

Nota: Multiplo A: Appartamento, Loft, Mansarda, Monolocale; Multiplo B: Casa Bi/Trifamiliare, Casa indipendente, Porzione di casa, Villa/Villetta a schiera

Per fornire un ulteriore elemento di paragone, nella tabella III.14 sono stati indicati i canoni minimi e massimi delle locazioni, pubblicati da Casa 24 Plus e tratti dal sito del Sole 24 Ore, per alcuni capoluoghi di provincia dell'area emiliana.

I dati disponibili rilevano andamenti disomogenei e talvolta a forte variabilità che passano da valori di stabilità a decrementi e ad incrementi sia nei valori minimi che nei valori massimi. La tendenza comunque riscontrabile è quella di una riduzione della forbice fra i prezzi minimi e prezzi massimi.

Le variazioni più ampie si rilevano per il valore massimo di Parma, dove tra il 2007 e il 2008 si registra prima un aumento dei canoni di locazione pari al 9,2 e, nell'anno seguente, una diminuzione è pari al 9,6. I restanti valori oscillano nell'ambito dell'intervallo del 6 che contraddistingue Bologna, si distinguono Reggio Emilia e Modena che tra il 2012 e il 2013 registrano decrementi intorno al 10% dei valori minimi, a Modena parallelamente anche i valori massimi diminuiscono, mentre a Reggio Emilia tali valori presentano maggiore stabilità.

Tabella III.14. Serie storica dei valori di locazione minimi e massimi in alcuni capoluoghi di provincia dell'Emilia-Romagna e relative variazioni percentuali

Capoluogo		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Bologna	Minimo	520	520	500	530	500	470	470
	Massimo	850	850	830	780	780	760	750
Modena	Minimo		480	480	500		500	450
	Massimo		780	780	760		750	680
Parma	Minimo	430	450	430	445	470	450	430
	Massimo	760	830	750	755	730	730	720
Piacenza	Minimo		380	380	390	390	400	400
	Massimo		750	750	750	720	720	720
Reggio Emilia	Minimo		450	450	450	450		400
	Massimo		650	650	620	600		600
Variazioni %								
Bologna	Minimo		=	-3,80	6,00	-5,70	-6,00	=
	Massimo		=	-2,40	-6,00	=	-2,60	-1,30
Modena	Minimo			=	4,20		=	-10,00
	Massimo			=	-2,60		-1,30	-9,30
Parma	Minimo		4,70	-4,40	3,50	4,40	-4,30	-4,40
	Massimo		9,20	-9,60	0,67	-3,90	=	-1,40
Piacenza	Minimo			=	2,60	=	2,60	=
	Massimo			=	=	-4,00	=	=
Reggio Emilia	Minimo			=	=	=		-11,10
	Massimo			=	-4,60	-3,20		=

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Casa 24 Plus del Sole 24Ore

Ad ulteriore prova delle modificazioni rilevate da osservatori immobiliari si riportano i dati di fonte Nomisma, ove si nota come dopo i valori massimi raggiunti nel 2008 le attuali stime indicherebbero significative contrazioni: la maggiore a Bologna, più intensa sia rispetto alle intermedie sia alla media delle città metropolitane.

Tabella III.15. Canoni medi di immobili abitativi usati a Modena, Parma e Bologna, media delle 13 città intermedie e delle città metropolitane (N° indice 2003 = 100)

Città	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	Valori assoluti													
Modena	55	60	65	70	76	81	85	90	92	90	85	82	80	77
Parma	63	69	72	72	79	84	90	94	98	97	93	94	94	91
<i>Media 13</i>	<i>60</i>	<i>64</i>	<i>67</i>	<i>72</i>	<i>76</i>	<i>81</i>	<i>86</i>	<i>89</i>	<i>91</i>	<i>89</i>	<i>85</i>	<i>84</i>	<i>82</i>	<i>80</i>
Bologna	84	87	94	104	113	118	117	119	113	104	100	98	96	93
<i>Media Metr</i>	<i>80</i>	<i>86</i>	<i>93</i>	<i>101</i>	<i>110</i>	<i>114</i>	<i>116</i>	<i>119</i>	<i>120</i>	<i>114</i>	<i>111</i>	<i>109</i>	<i>105</i>	<i>102</i>
	Numeri indice (2003=100)													
Modena	77,82	84,74	92,08	100	107,35	114,70	121,45	128,37	131,18	127,34	121,05	116,28	113,17	109,51
Parma	87,15	95,01	99,91	100	109,59	115,71	124,11	130,37	135,49	134,76	128,81	130,64	129,47	125,74
<i>Media 13</i>	<i>83,70</i>	<i>88,48</i>	<i>93,42</i>	<i>100</i>	<i>105,89</i>	<i>112,51</i>	<i>118,73</i>	<i>122,78</i>	<i>126,06</i>	<i>123,21</i>	<i>117,81</i>	<i>116,47</i>	<i>114,26</i>	<i>110,79</i>
Bologna	81,09	83,30	90,73	100	108,30	113,11	112,25	114,58	108,43	100,13	96,09	94,33	92,40	89,22
<i>Media Metr</i>	<i>79,20</i>	<i>84,77</i>	<i>91,65</i>	<i>100</i>	<i>108,78</i>	<i>113,26</i>	<i>114,48</i>	<i>117,61</i>	<i>118,85</i>	<i>113,13</i>	<i>109,75</i>	<i>107,83</i>	<i>104,31</i>	<i>100,72</i>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Nomisma

Nota: Quotazioni €/mq per anno

Le 13 città intermedie corrispondono al campione Nomisma

III.2. Gli sfratti ed i pignoramenti

Le famiglie che perdono l'alloggio nel quale vivono a vario titolo, sia sfrattate sia costrette a rinunciare alla proprietà, sono espressione di un disagio che spesso trova difficile soddisfacimento nell'offerta abitativa di mercato. Per tale motivo è di grande interesse conoscere l'entità e l'andamento tendenziale di questi fenomeni.

Gli sfratti sono un fenomeno socio-economico che si manifesta attraverso tre distinte modalità di atti giuridico-amministrativi: i provvedimenti di sfratto emessi, le richieste di esecuzione, gli sfratti effettivamente eseguiti. Se le esecuzioni realmente avvenute individuano uno specifico e immediato fabbisogno, il numero delle richieste di esecuzione e i procedimenti aperti sono invece elementi di un più ampio scenario.

Negli ultimi anni ed in particolare da quando la morosità ne costituisce pressochè l'unica causa di emissione, i provvedimenti di sfratto offrono una misura sufficientemente concreta della tensione abitativa presente in un determinato territorio, in particolare nel confronto tra numero di provvedimenti emessi e famiglie residenti o abitanti.

Tabella III. 16. Serie storica delle procedure di sfratto in Emilia - Romagna

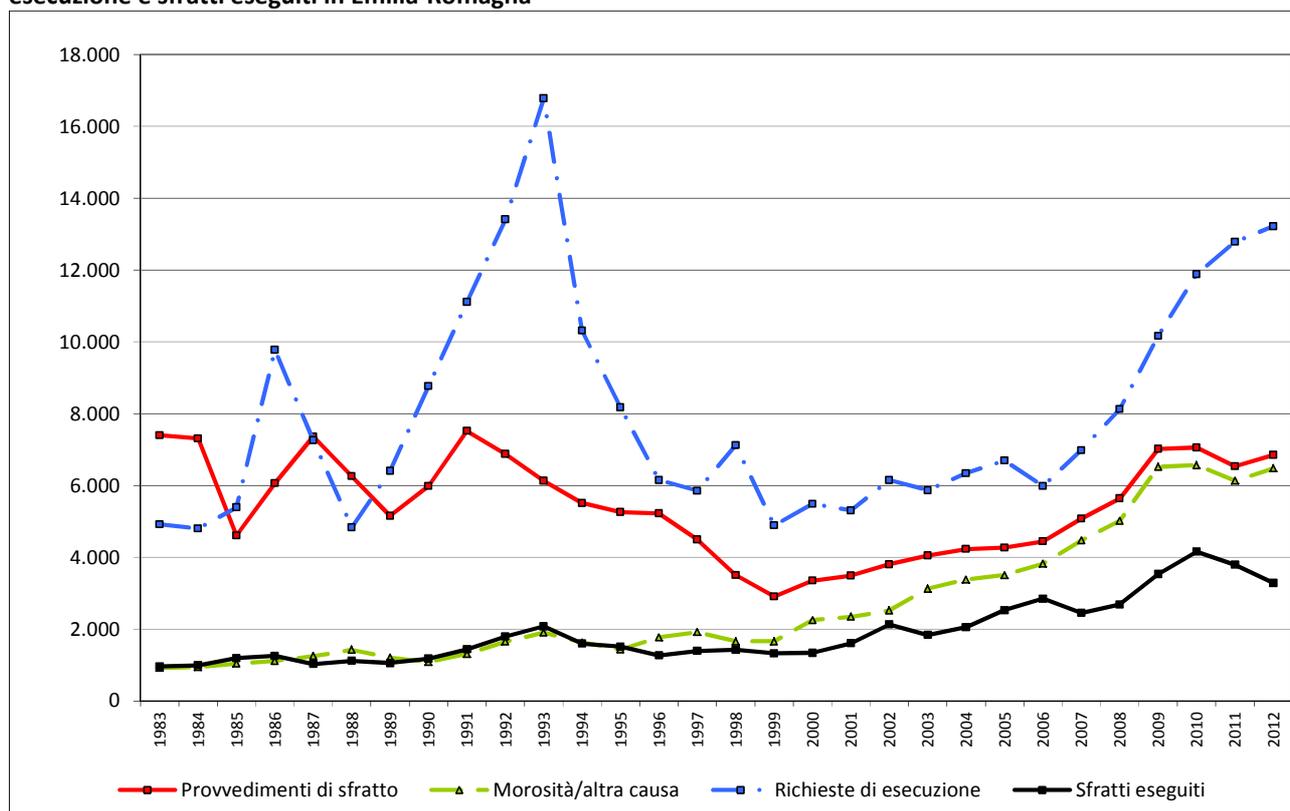
Anni	Provvedimenti di sfratto emessi					Richieste di Esecuzione		Sfratti eseguiti	
	Necessità locatore	Finita locazione	Morosità altra causa	Totale	Variaz.	Totale	Variaz.	Totale	Variaz.
1983	970	5.507	919	7.396	-	4.918	-	960	-
1984	410	5.957	943	7.310	-1,16	4.799	-2,42	990	3,13
1985	168	3.400	1.035	4.603	-37,03	5.390	12,32	1.191	20,3
1986	118	4.830	1.111	6.059	31,63	9.772	81,3	1.252	5,12
1987	47	6.068	1.247	7.362	21,51	7.259	-25,72	1.030	-17,73
1988	73	4.760	1.423	6.256	-15,02	4.831	-33,45	1.114	8,16
1989	9	3.937	1.204	5.150	-17,68	6.402	32,52	1.052	-5,57
1990	18	4.879	1.087	5.984	16,19	8.764	36,89	1.179	12,07
1991	9	6.201	1.309	7.519	25,65	11.104	26,7	1.436	21,80
1992	7	5.220	1.647	6.874	-8,58	13.409	20,76	1.793	24,86
1993	2	4.224	1.901	6.127	-10,87	16.779	25,13	2.075	15,73
1994	97	3.782	1.628	5.507	-10,12	10.310	-38,55	1.597	-23,04
1995	160	3.666	1.431	5.257	-4,54	8.174	-20,72	1.512	-5,32
1996	84	3.367	1.770	5.221	-0,68	6.152	-24,74	1.269	-16,07
1997	89	2.485	1.917	4.491	-13,98	5.853	-4,86	1.393	9,77
1998	168	1.675	1.660	3.503	-22,00	7.120	21,65	1.427	2,44
1999	131	1.114	1.660	2.905	-17,07	4.887	-31,36	1.324	-7,22
2000	9	1.090	2.249	3.348	15,25	5.486	12,26	1.337	0,98
2001	741	1.072	2.342	3.488	4,18	5.306	-3,28	1.606	20,12
2002	121	1.163	2.518	3.802	9,00	6.150	15,91	2.129	32,57
2003	55	867	3.124	4.046	6,42	5.866	-4,62	1.836	-13,76
2004	43	806	3.381	4.230	4,55	6.339	8,06	2.052	11,76
2005	100	665	3.504	4.269	0,92	6.692	5,57	2.527	23,15
2006	36	585	3.820	4.441	4,03	5.982	-10,61	2.848	12,70
2007	36	569	4.471	5.076	14,3	6.980	16,68	2.449	-14,01
2008	34	591	5.013	5.638	11,07	8.126	16,42	2.687	9,72
2009	22	476	6.518	7.016	24,44	10.162	25,06	3.529	31,34
2010	14	474	6.566	7.054	0,54	11.883	16,94	4.156	23,32
2011	15	387	6.132	6.534	-7,37	12.783	7,57	3.790	-8,81
2012	1	368	6.476	6.845	4,76	13.217	3,40	3.284	-13,35

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Ministero dell'Interno – Scuola Superiore dell'Amministrazione dell'Interno S.S.A.I.

La tabella III.16 presenta le statistiche riguardanti le modalità sopra ricordate. E' doveroso precisare che, pur essendo parzialmente collegati, i dati non sono direttamente correlabili né comparabili tra loro, infatti i provvedimenti emessi, le richieste di esecuzione e gli sfratti eseguiti corrispondono a tre momenti nella liberazione degli immobili non necessariamente conseguenti l'uno all'altro né, tanto meno, precedenti con uguali tempi e modi. All'emissione del provvedimento non sempre succede una richiesta di rilascio, così come a quest'ultima può non conseguire un'esecuzione. Le esecuzioni vengono inoltre eseguite dall'Ufficiale Giudiziario in autonomia, e pertanto può verificarsi che nel corso di un singolo anno il numero delle esecuzioni sia superiore al numero delle richieste di quel medesimo anno.

Chiarita questa indipendenza relativa dei dati, si rileva dalla tabella che, durante il 2012, in Emilia-Romagna è avvenuta un aumento dei provvedimenti di sfratto emessi, che passano da 6.534 a 6.845 unità con un incremento pari al 4,8 circa, crescita che si registra da un decennio ed oltre interrotta solo nel 2011 che segnava rispetto all'anno precedente un decremento del 7,4. Di contro si passa da 3.790 a 3.284 sfratti eseguiti, con una flessione del 13,4 circa, mentre, in senso contrario, il numero delle richieste di esecuzione passa dalle 12.783 del 2011 alle 13.217 del 2012, con un incremento del 3,4.

Figura III.8. Andamento dei provvedimenti esecutivi di sfratto emessi, causa di emissione morosità, richieste di esecuzione e sfratti eseguiti in Emilia-Romagna



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Ministero dell'Interno – Scuola Superiore dell'Amministrazione dell'Interno S.S.A.I.

Esaminando in dettaglio l'andamento dei provvedimenti di sfratto in ordine alle loro cause di emissione, si evidenzia con immediatezza il progredire delle tendenze già vive da alcuni anni, ed attualmente circa il 95% dei provvedimenti di sfratto sono generati da morosità o altre cause. In figura III.8 sono graficamente rappresentati con linea marcata con triangolino tali provvedimenti che, dalla fine degli anni novanta,

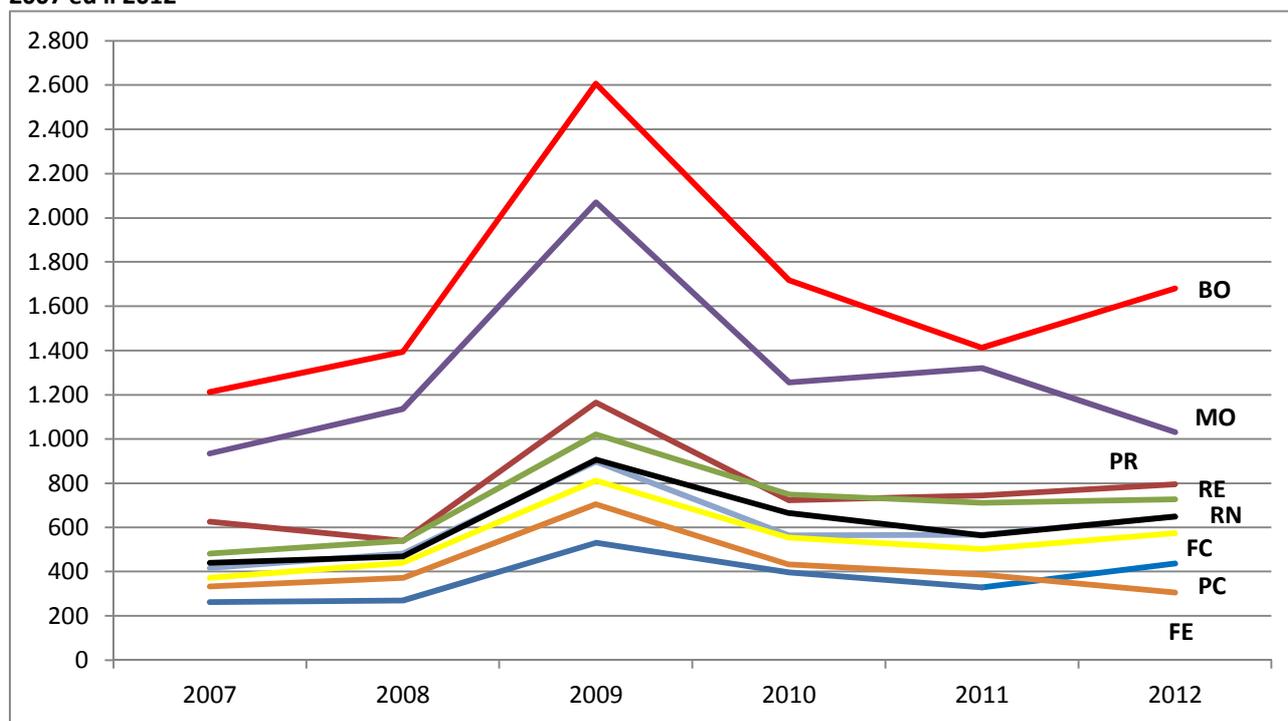
evidenziano un andamento pressochè parallelo e convergente al totale dei provvedimenti emessi, rappresentati con linea rossa immediatamente superiore.

A riprova delle informazioni introduttive, gli sfratti eseguiti (linea marcata nel grafico con un quadratino e che fino all'inizio del duemila aveva un andamento analogo ai quello dei provvedimenti per morosità), presenta nell'ultimo decennio un trend meno sostenuto rispetto a questi ultimi, ed a tal riguardo si rileva che nel 2012 sono stati appunto emessi 6.476 provvedimenti per morosità, circa il doppio dei 3.284 sfratti eseguiti.

Infine, le richieste di esecuzione, rappresentate nel grafico dalla linea azzurra superiore, tendono oggi a ricalcare i valori raggiunti intorno all'inizio degli anni novanta, quando nel 1993 se ne verificò un picco con 16.779 richieste e nell'ultimo anno il loro valore raggiunge le 13.217 unità.

Uno sguardo complessivo al grafico coglie facilmente come tutte le procedure di liberazione degli alloggi locati presentino quantità crescenti dal 2000 in poi, con una flessione in controtendenza generale nell'ultimo anno.

Figura III.9. Andamento del numero dei provvedimenti di sfratto emessi nelle province dell'Emilia-Romagna tra il 2007 ed il 2012



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Ministero dell'Interno – Scuola Superiore dell'Amministrazione dell'Interno S.S.A.I.

Analizzando il fenomeno a livello nazionale nel 2012, gli sfratti in Italia ammontano in totale a 67.790 di cui ben 60.244 dovuti a morosità e, rispetto al 2011, sono aumentati del 6,18%. Secondo Sunia e Cgil sarebbero 500 mila le famiglie che hanno perso o stanno perdendo la propria abitazione in affitto. Gli sfratti eseguiti con la forza pubblica sono stati 27.695, in diminuzione del 3,3%. Il maggior numero degli sfratti convalidati si concentra in Lombardia (13.396), Lazio (8.879), Emilia Romagna (6.845), Piemonte (6.312), Toscana (5.942).

Tabella III.17. Serie storica dei provvedimenti di sfratto emessi in Emilia-Romagna, nel capoluogo e negli altri comuni della provincia. Anni 2008 – 2012

Area	Provvedimenti di sfratto emessi								
	Necessità locatore		Finita locazione		Morosità/altra causa		Totale capoluoghi	Totale altri com.	Totale
	cap.	altri com.	cap.	altri com.	cap.	altri com.			
Anno 2008									
Piacenza	0	0	23	23	104	119	127	142	269
Parma	0	1	14	69	93	362	107	432	539
Reggio Emilia	0	0	17	14	273	235	290	249	539
Modena	0	0	20	54	367	695	387	749	1.136
Bologna	0	0	20	206	108	1.060	128	1.266	1.394
Ferrara	0	0	12	10	180	170	192	180	372
Ravenna	0	0	2	33	61	386	63	419	482
Forlì - Cesena	0	0	0	47	0	392	0	439	439
Rimini	17	16	10	17	243	165	270	198	468
Regione	17	17	118	473	1.429	3.584	1.564	4.074	5.638
Italia	167	372	6.430	4.056	19.927	21.081	26.524	25.509	52.033
Anno 2009									
Piacenza	0	0	14	16	170	137	184	153	337
Parma	0	1	52	18	446	191	498	210	708
Reggio Emilia	0	0	19	15	375	410	394	425	819
Modena	0	0	22	50	531	911	553	961	1.514
Bologna	0	0	80	58	680	748	760	806	1.566
Ferrara	0	0	10	12	202	180	212	192	404
Ravenna	0	0	18	34	178	377	196	411	607
Forlì - Cesena	0	0	0	36	0	437	0	473	473
Rimini	11	10	12	10	294	251	317	271	588
Regione	11	11	227	249	2.876	3.642	3.114	3.902	7.016
Italia	213	487	5.988	3.220	25.968	25.608	32.169	29.315	61.484
2010									
Piacenza	0	0	18	9	205	164	223	173	396
Parma	0	1	33	68	324	296	357	365	722
Reggio Emilia	0	0	7	11	355	376	362	387	749
Modena	0	0	13	64	562	617	575	681	1.256
Bologna	0	0	83	76	786	773	869	849	1.718
Ferrara	0	0	9	7	215	202	224	209	433
Ravenna	0	0	8	21	130	404	138	425	563
Forlì - Cesena	0	0	9	7	215	202	224	209	433
Rimini	3	10	10	9	331	301	344	320	664
Regione	3	11	181	293	2.908	3.658	3.092	3.962	7.054
Italia	206	672	4.885	3.579	26.152	29.995	31.243	34.246	65.489
2011									
Piacenza	0	0	11	8	162	148	173	156	329
Parma	0	0	26	17	398	303	424	320	744
Reggio Emilia	0	0	6	7	354	344	338	324	662
Modena	0	0	13	34	457	816	470	850	1.320
Bologna	0	0	47	108	600	658	647	766	1.413
Ferrara	0	0	12	13	173	188	185	201	386
Ravenna	0	0	9	40	127	391	136	431	567
Forlì - Cesena	0	0	0	24	0	477	0	501	501
Rimini	8	7	5	7	277	259	290	273	563
Regione	8	7	129	258	2.548	3.584	2.685	3.849	6.534
Italia	333	499	4.222	3.249	27.035	28.508	31.590	32.256	63.846
Anno 2012									
Piacenza	0	0	9	5	239	184	248	189	437
Parma	0	0	21	14	348	412	369	426	795
Reggio Emilia	0	0	5	7	395	320	400	327	727
Modena	0	0	10	27	483	510	493	537	1.030
Bologna	0	1	101	39	1.029	511	1.130	551	1.681
Ferrara	0	0	10	38	114	143	124	181	305
Ravenna	0	0	9	24	204	411	213	435	648
Forlì - Cesena	0	0	0	34	0	540	0	574	574
Rimini	0	0	8	7	314	319	322	326	648
Regione	0	1	173	195	3.126	3.350	3.299	3.546	6.845
Italia	535	617	3.985	2.409	32.123	28.121	36.643	31.147	67.790

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Ministero dell'Interno – Scuola Superiore dell'Amministrazione dell'Interno S.S.A.I.

I confronti territoriali del numero dei provvedimenti di sfratto emessi negli ultimi anni sono riportati nella tabella III.17 e, graficamente, nella figura III.9. In esse si osserva come gli andamenti verificati a livello regionale siano sostanzialmente comuni a tutte le province, ma con qualche importante distinguo.

Tabella III.18. Rapporto tra le famiglie residenti, i provvedimenti di sfratto emessi e gli sfratti eseguiti. Anni 2011 e 2012

Provincia	2011				2012					
	Famiglie	Provvedimenti emessi	Provvedimenti x 1.000 famiglie	Sfratti eseguiti	Sfratti per 1.000 famiglie	Famiglie	Provvedimenti emessi	Provvedimenti x 1.000 famiglie	Sfratti eseguiti	Sfratti per 1.000 famiglie
Piacenza	129.319	329	2,54	168	1,30	130.395	437	3,35	177	1,36
<i>Capoluogo</i>	47.275	173	3,66			47.708	248	5,20		
<i>Altri Comuni</i>	82.044	156	1,90			82.687	189	2,29		
Parma	201.571	744	3,69	427	2,12	203.475	795	3,91	406	2,00
<i>Capoluogo</i>	89.017	424	4,76			90.044	369	4,10		
<i>Altri Comuni</i>	112.554	320	2,84			113.431	426	3,76		
Reggio Emilia	223.588	711	3,18	452	2,02	225.869	727	3,22	413	1,83
<i>Capoluogo</i>	77.371	360	4,65			78.142	400	5,12		
<i>Altri Comuni</i>	146.217	351	2,40			147.727	327	2,21		
Modena	297.258	1.320	4,44	592	1,99	300.045	1.030	3,43	484	1,61
<i>Capoluogo</i>	83.898	470	5,60			84.714	493	5,82		
<i>Altri Comuni</i>	213.360	850	3,98			215.331	537	2,49		
Bologna	473.800	1.413	2,98	982	2,07	478.450	1.681	3,51	703	1,47
<i>Capoluogo</i>	202.684	647	3,19			204.598	1.130	5,52		
<i>Altri Comuni</i>	271.116	766	2,83			273.852	551	2,01		
Ferrara	163.070	386	2,37	345	2,12	163.601	305	1,86	209	1,28
<i>Capoluogo</i>	64.940	185	2,85			65.200	124	1,90		
<i>Altri Comuni</i>	98.130	201	2,05			98.401	181	1,84		
Ravenna	175.831	567	3,22	333	1,89	177.702	648	3,65	320	1,80
<i>Capoluogo</i>	73.078	136	1,86			73.914	213	2,88		
<i>Altri Comuni</i>	102.753	431	4,19			103.788	435	4,19		
Forlì-Cesena	166.982	501	3,00	227	1,36	169.283	574	3,39	271	1,60
<i>Capoluogo</i>	51.373	0	0,00			52.186	0	0,00		
<i>Altri Comuni</i>	115.609	501	4,33			117.097	574	4,90		
Rimini	139.394	563	4,04	264	1,89	141.284	648	4,59	301	2,13
<i>Capoluogo</i>	62.144	290	4,67			62.939	322	5,12		
<i>Altri Comuni</i>	77.250	273	3,53			78.345	326	4,16		
Regione	1.970.813	6.534	3,32	3.790	1,92	1.990.104	6.845	3,44	3.284	1,65
Italia	24.512.012	63.846	2,60	28.641	1,17	25.405.663	67.790	2,67	27.695	1,09

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Ministero dell'Interno – Scuola Superiore dell'Amministrazione dell'Interno S.S.A.I., Regione Emilia-Romagna statistica self service – famiglie al 1° gennaio, famiglie Italia Demo Istat 31 dicembre

Nota:

nel 2011 a livello nazionale sono incompleti i dati per le province: Cuneo, Mantova, Milano, Padova, Venezia, Verona, La Spezia, Teramo, Napoli, Barie Sassari

nel 2012 a livello nazionale non sono pervenuti i dati di Biella e sono incompleti i dati per le province: Cuneo, Milano, Padova, Venezia, Verona, La Spezia, Teramo, Napoli e Bari

Sono da rilevare alcuni considerevoli incrementi percentuali dei provvedimenti emessi verificatesi nell'ultimo anno nei capoluoghi di: nel caso di Bologna del 74,7% (passando da 647 nel 2011 a 1.130 nel 2012), Ravenna del 56,6% e Piacenza del 43,4, seguiti dalla provincia di Parma capoluogo escluso con il 33,1 e dal complesso della provincia di Piacenza con un incremento del 32,8%. Le maggiori contrazioni si rilevano nella provincia di Modena capoluogo escluso con -36,8%, nel capoluogo di Ferrara con -33 e nel resto della provincia di Bologna con -28,1%.

A livello regionale i provvedimenti di sfratto emessi nei capoluoghi nel 2012 aumentano del 22,9%, mentre in Italia il valore aumenta del 16. Negli altri comuni della regione si assiste ad un decremento, pari a -7,9%, mentre a livello nazionale la flessione è pari a -3,4%.

Per rendere omogenei i confronti, il numero dei provvedimenti emessi e degli sfratti eseguiti sono stati posti in rapporto al numero delle famiglie residenti. In tabella III.18 si osserva che in Emilia-Romagna nel 2011 vi sono stati 3,44 provvedimenti emessi e 1,65 esecuzioni di sfratto ogni mille famiglie. Il primo valore risulta superiore a quello registrati nel 2011 (3,32) e il secondo inferiore (1,92), ma sensibilmente superiori alla media nazionale che registra 2,67 provvedimenti e 1,09 esecuzioni ogni 1000 famiglie.

Nel 2012, le maggiori criticità paiono interessare i capoluoghi di Modena, nel quale si contano 5,82 casi di provvedimenti emessi ogni 1.000 famiglie, di Bologna (5,52 casi), di Piacenza (5,20), seguiti da Reggio Emilia e Rimini con 5,12 casi.

Meno problematiche, in termini relativi, risultano la provincia di Ferrara nel suo complesso ed il comune capoluogo di Ravenna, che vantano un numero di provvedimenti per famiglia inferiore alla media regionale e in linea con quella nazionale.

Relativamente alle esecuzioni di sfratto, infine, si segnalano le province di Rimini e Parma che registrano i valori più elevati (rispettivamente 2,13 e 2 esecuzioni di sfratto ogni 1.000 famiglie), mentre quello più modesto si ritrova nella provincia di Piacenza con 1,28 esecuzioni di sfratto ogni 1.000 famiglie, però superiore al dato medio nazionale (1,09).

Si conclude questo paragrafo con una breve nota sulla situazione regionale relativa ai pignoramenti immobiliari: secondo i dati raccolti nei maggiori tribunali italiani fino al mese di ottobre 2013 e proiettati da Adusbef su base annua.

Se tra il 2008 ed il 2012 pignoramenti ed esecuzioni immobiliari sono aumentati di circa il 97,8% arrivando a sfiorare i 47.000. Adusbef stima (monitorando 35 principali Tribunali italiani) che per il 2013 ci potrebbe essere un'ulteriore crescita del 10,3%, avvicinandosi in tal modo al 110% nel 2008 – 2013, con oltre 105.000 case mandate all'asta.

Dopo l'impennata dei pignoramenti del 2012 passati da 46.491 con un aumento di oltre il 23% Adusbef registra un rallentamento della crescita stimata in + 4.780 (+10,3%) nel 2013, ossia 19 pignoramenti per ogni giorno lavorativo, che li porta a 51.271.

Nel monitoraggio sui 35 principali Tribunali, Bologna registra la crescita percentuale maggiore, con + 37,9% pari a + 875 pignoramenti, seguita da Rieti, Catania, Frosinone, Genova e Ferrara si posiziona sesta con + 21,3%. Anche in termini assoluti Bologna registra l'aumento maggiore con +875 e 3.182 pignoramenti stimati, seguita da Lecce, Brescia e Modena, quarta con 2.986 (+ 309).

La crisi economica generale è chiaramente la causa principale di questo andamento generato dalla crescente incapacità a far fronte alle rate dei mutui edilizi ed all'indebitamento più in generale.

Il numero di pignoramenti ed esecuzioni immobiliari nelle province emiliano romagnole monitorate nel 2013 è pari al 12,9 del totale dei 35 Tribunali monitorati a livello nazionale. La crescita del 23,6 è invece decisamente superiore rispetto al dato italiano che si attesta al 10,3.

La dimensione in termini assoluti del fenomeno in regione risulta fortemente preoccupante: per rendere l'idea della sua consistenza, per quanto non esista una correlazione diretta fra i due dati, è indicativo paragonare gli oltre 5.300 pignoramenti del 2012 con le 23.200 transazioni di alloggi effettuate con mutui ipotecari nello stesso anno.

Tabella III.19. Numero di pignoramenti ed esecuzioni immobiliari nei principali tribunali dell'Emilia-Romagna. Anni 2012 – 2013

Sede del tribunale	Pignoramenti esecuzioni immobiliari 2012 (totale pendenti sopravvenuti)	Pignoramenti esecuzioni immobiliari stimati da Adusbef 2013	Diff. assoluta 13 -12	Var. % 13 - 12
Modena	2.677	2.986	309	11,5
Bologna	2.307	3.182	875	37,9
Ferrara	356	432	76	21,3
Totale	5.340	6.600	1.260	23,6

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Adusbef

III.3. L'Edilizia Residenziale Pubblica

Tradizionalmente, la principale misura in ordine di importanza a sostegno delle famiglie in emergenza abitativa è l'edilizia residenziale pubblica (E.R.P.). Informazioni sulla consistenza e sulle caratteristiche dell'E.R.P. sono reperibili grazie all'Anagrafe dell'Utenza E.R.P. ed ai dati diffusi dalle locali Aziende Casa Emilia-Romagna (ACER). Queste ultime, ai sensi della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" (recentemente modificata dalla Legge Regionale 13 dicembre 2013, n.24), gestiscono la maggior parte del patrimonio di alloggi, trasferito in proprietà da quella stessa legge alle Amministrazioni Comunali.

Più complesso è stimare ed analizzare l'entità della domanda di E.R.P., cioè il numero di famiglie che, una volta accertato il possesso dei requisiti necessari, sono state inserite nelle graduatorie di assegnazione.

Il dato è oggi indisponibile a livello nazionale ed è noto solo parzialmente in ambito regionale. Oggettive difficoltà derivano infatti dalla dispersione e dalla difformità delle informazioni, soprattutto nelle regioni dove, come accade in Emilia-Romagna, ogni comune ha facoltà di stilare una propria graduatoria adottando criteri che possono differire per tipologia e frequenza di aggiornamento: graduatorie aperte o chiuse (bandi) aggiornabili periodicamente e con diverse modalità di assegnazione dei punteggi.

Nell'autunno del 2013, analogamente ai precedenti anni, si è provveduto a contattare gli uffici casa dei capoluoghi di provincia e di altri comuni, non solo quelli dichiarati ad alta tensione abitativa, somministrando un breve questionario mirato a ottenere le principali informazioni sulla tipologia delle graduatorie adottate e sulle dimensioni delle stesse. Nella tabella III.20 è quindi proposta una sintetica elaborazione delle principali informazioni raccolte dalle Amministrazioni Comunali che hanno risposto al questionario, a raffronto con i dati sulle famiglie tratti dalla statistica self-service della Regione Emilia-Romagna e con il numero complessivo di alloggi E.R.P. gestiti dalle ACER, sia gli occupati che quelli disponibili o indisponibili perché in manutenzione o per altre ragioni.

Ancor più che l'entità numerica complessiva delle domande, che riguarda 54 dei 348 comuni della regione ma che raggiunge il ragguardevole valore di circa 24.336 unità, colpisce il raffronto con il numero di famiglie residenti. Mediamente in Emilia-Romagna le domande interessano il 1,9 delle famiglie e lo 0,5% della popolazione. Il rapporto con le famiglie consente di valutare la differente pressione abitativa espressa localmente dalla domanda proveniente dai diversi territori: il valore massimo si riscontra in provincia di Bologna a Casalecchio di Reno pari a 5,4, il minimo lo rileviamo in provincia di Reggio Emilia a Correggio pari a 0,4. Fra i capoluoghi il valore massimo si registra a Ferrara (3,1), mentre Modena presenta il rapporto minore, circa dell'1.

Risulta altresì significativo il confronto della domanda con il patrimonio E.R.P. dei corrispondenti territori: se il numero delle domande in graduatoria ha un'entità mediamente pari al 56,7 del parco alloggi esistente, in alcuni Comuni il loro numero supera quello degli alloggi E.R.P. esistenti che risultano, peraltro, per la loro quasi totalità già assegnati. Le Amministrazioni che registrano i differenziali relativi più alti sono: Castelnuovo Rangone, Castelvetro di Modena, Savignano sul Panaro e Scandiano, seguiti a distanza da Zola Predosa, Casalecchio di Reno, Calderara di Reno e Riccione.

Tabella III.20. Graduatorie di assegnazioni E.R.P. nei comuni capoluogo e in una selezione dei principali comuni dell'Emilia-Romagna

Comune	N° domande inserite in graduatoria	Aggiornamento nel 2013	N° di assegnazioni in corso nel 2013	Famiglie al 01/01/2013	N° alloggi ERP gestiti da ACER al 31/12/2012	% Domande su famiglie	Domande su alloggi ERP=100
<i>Piacenza</i>	689	*	69	47.764	2.199	1,44	31,33
<i>Castel San Giovanni</i>	127	*	5	5.750	119	2,21	106,72
<i>Fiorenzuola d'Arda</i>	93		4	6.748	210	1,38	44,29
<i>Parma</i>	1.673			90.741	3.857	1,84	43,38
<i>Fidenza</i>	402			11.787	671	3,41	59,91
<i>Salsomaggiore T.</i>	87			9.268	140	0,94	62,14
<i>Reggio Emilia</i>	1.033	*	40	79.110	2.435	1,31	42,42
<i>Casalgrande</i>	73	*	4	7.583	88	0,96	82,95
<i>Correggio</i>	42	*	5	10.575	251	0,40	16,73
<i>Guastalla</i>	91		7	6.362	171	1,43	53,22
<i>Montecchio Emilia</i>	53			4.329	30	1,22	176,67
<i>Rubiera</i>	72		2	6.114	82	1,18	87,80
<i>Scandiano</i>	126	*	0	10.396	58	1,21	217,24
<i>Modena</i>	822	*	89	84.997	2.610	0,97	31,49
<i>Campogalliano</i>	48	*	22	3.611	74	1,33	64,86
<i>Carpi</i>	595			29.426	617	2,02	96,43
<i>Castelfranco Emilia</i>	233	*	4	13.469	247	1,73	94,33
<i>Castelnuovo R.</i>	90	*	2	5.887	22	1,53	409,09
<i>Castelvetro di M.</i>	60	*		4.572	19	1,31	315,79
<i>Formigine</i>	156			13.985	115	1,12	135,65
<i>Mirandola</i>	105			10.315	284	1,02	36,97
<i>Sassuolo</i>	267			16.846	523	1,58	51,05
<i>Savignano sul P.</i>	51	*		3.824	22	1,33	231,82
<i>Vignola</i>	173	*		10.442	146	1,66	118,49
<i>Bologna</i>	5.507	*	355	206.244	11.941	2,67	46,12
<i>Anzola dell'E.</i>	123	*	1	5.269	154	2,33	79,87
<i>Calderara di Reno</i>	147	*	0	5.839	84	2,52	175,00
<i>Casalecchio di Reno</i>	941	*	15	17.523	510	5,37	184,51
<i>Castel Maggiore</i>	168	*	3	7.992	173	2,10	97,11
<i>Castenaso</i>	133		5	6.512	150	2,04	88,67
<i>Granarolo dell'Emilia</i>	121	*	3	4.965	100	2,44	121,00
<i>Imola</i>	485	*	6	31.034	1.002	1,56	48,40
<i>Pianoro</i>	289	*	7	7.767	301	3,72	96,01
<i>San Giovanni In P.</i>	149			12.104	237	1,23	62,87
<i>San Lazzaro di S.</i>	371			14.691	333	2,53	111,41
<i>Sasso Marconi</i>	128			6.665	198	1,92	64,65
<i>Zola Predosa</i>	266			8.406	141	3,16	188,65
<i>Ferrara</i>	2.037			65.318	3.304	3,12	61,65
<i>Argenta</i>	110	*	17	9.719	480	1,13	22,92
<i>Cento</i>	374	*	7	14.803	286	2,53	130,77
<i>Comacchio</i>	310			11.012	531	2,82	58,38
<i>Copparo</i>	137	*	1	7.788	228	1,76	60,09
<i>Ravenna</i>	803			74.382	2.077	1,08	38,66
<i>Cervia</i>	151		6	13.653	133	1,11	113,53
<i>Faenza</i>	412	*	7	25.837	826	1,59	49,88
<i>Lugo</i>	304	*	22	14.486	326	2,10	93,25
<i>Forlì</i>	898		34	52.143	1.591	1,72	56,44
<i>Cesena</i>	561	*	21	41.950	903	1,34	62,13
<i>Cesenatico</i>	159			11.470	176	1,39	90,34
<i>Forlimpopoli</i>	86			5.572	83	1,54	103,61
<i>Rimini</i>	1.367	*	39	64.538	1.171	2,12	116,74
<i>Cattolica</i>	184	*	4	7.705	138	2,39	133,33
<i>Riccione</i>	284		7	16.344	168	1,74	169,05
<i>Sant'Arcangelo di R.</i>	170			8.667	130	1,96	130,77
Totale	24.336		813	1.274.299	42.865	1,91	56,77
<i>di cui ad alta tensione</i>	<i>22.589</i>		<i>777</i>	<i>1.159.823</i>	<i>40.161</i>	<i>1,95</i>	<i>56,25</i>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Amministrazioni Comunali, famiglie Regione Emilia-Romagna statistica self service dati provvisori, alloggi ERP ACER Emilia-Romagna

Note relative ai dati riportati in tabella:

Il contrassegno * indica che i corrispondenti Comuni nel corso del 2013 hanno aggiornato o approvato la propria graduatoria.

Nella colonna relativa al numero di domande inserite in graduatoria sono riportate quelle effettivamente effettuate nel 2013 ad eccezione dei seguenti Comuni: 2009 Forlì e Cesenatico; 2010 Parma, Guastalla e Carpi; 2011 Fiorenzuola d'Arda, Formigine, Mirandola, Sassuolo, Sasso Marconi Comacchio e Sant'Arcangelo di Romagna; 2012 Fidenza, Salsomaggiore Terme, Montecchio Emilia, Rubiera, Castenaso, San Giovanni in Persiceto, San Lazzaro di Savena, Zola Predosa, Ferrara, Ravenna, Cervia, Forlimpopoli e Riccione

L'intero patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica, in gran parte gestito dalle Aziende Casa Emilia-Romagna al 31 dicembre 2012 consiste in oltre 55.000 alloggi. A fronte di oltre 51.000 assegnazioni, 3.738 (6,8%) alloggi risultavano non occupati per varie ragioni.

Le due tabelle seguenti illustrano la ripartizione provinciale degli alloggi, sia occupati che non assegnati, ed i motivi per i quali questi ultimi non sono occupati.

Tabella III.21. Numero di alloggi E.R.P. occupati e non assegnati in Emilia-Romagna al 31 dicembre 2012

Provincia	Occupati	Non assegnati	Totale
Piacenza	2.645	336	2.981
Parma	5.649	394	6.043
Reggio Emilia	3.838	408	4.246
Modena	5.529	513	6.042
Bologna	16.822	1.276	18.098
Ferrara	6.201	377	6.578
Ravenna	4.349	150	4.499
Forlì - Cesena	4.109	284	4.393
Rimini	2.141	0	2.141
Regione	51.283	3.738	55.021

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Anagrafe Utente ERP Regione Emilia Romagna

Dalla tabella seguente si può infatti rilevare che gli alloggi non assegnati risultano tuttavia disponibili per l'assegnazione in 1.430 casi, una quota pari al 2,6 del totale ed al 38,37 dei non assegnati. Si tratta di alloggi liberi, in cui lo stato di non assegnazione risale a ragioni sia tecniche che amministrative: manutenzione leggera degli alloggi precedentemente occupati come tinteggiature e pulizia ma anche l'espletamento di adempimenti quali verifica delle graduatorie e dei requisiti, stipula dei contratti di locazione, ecc. Altri 479 alloggi, pari allo 0,9% del totale ed al 12,8% dei non assegnati, sono prevalentemente composti da un patrimonio immobiliare richiedente interventi di ristrutturazione per i quali non risultano ancora disponibili i fondi necessari e da una quota di alloggi non ancora rientrata in disponibilità per pratiche in corso. Una quota di 1.489 unità non assegnate, pari al 2,7% degli alloggi totali ed al 39,8% dei non assegnati, è interessata da interventi edilizi, la cui durata è in stretta correlazione alla consistenza delle opere che possono variare dalla manutenzione leggera alla ristrutturazione totale. Infine, una piccola parte di alloggi, lo 0,6% del totale, sono destinati ad uscire dal patrimonio dell'E.R.P. perché in piano di demolizione o in piano di vendita.

Tabella III.22. Specifica alloggi E.R.P. non assegnati in Emilia-Romagna al 31 dicembre 2012

Motivo della non occupazione	Numero alloggi
Libero in corso di manutenzione	1.076
Disponibile per assegnazione o in corso di assegnazione	1.430
Assegnabile non ancora disponibile (*)	479
Libero inserito in programma di ristrutturazione	413
Libero inserito in programma di demolizione	174
Libero inserito in piano di vendita	166
Non occupati in totale	3.738

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Anagrafe Utente ERP Regione Emilia-Romagna

(*) procedure di assegnazione non ancora perfezionate ed altri motivi, tra i quali prevalentemente assenza di finanziamento per ristrutturazione

Il quadro normativo prevede l'individuazione di tre aree nelle quali ripartire la generalità dei nuclei assegnatari: l'area di accesso all'E.R.P., quella di permanenza e quella di decadenza. All'interno delle aree di accesso e di decadenza devono essere individuate diverse fasce di trattamento economico, con particolare

riguardo a quella di protezione che deve garantire ai nuclei meno abbienti particolari condizioni agevolate nella determinazione del canone. In base alle disposizioni della L.R. 24/2001, in presenza di nuclei famigliari particolarmente disagiati, i Comuni dovranno prevedere un canone minimo e, su richiesta motivata degli stessi nuclei, dovranno esonerarli in tutto o in parte dal pagamento del canone ed, eventualmente, delle spese accessorie.

Nella tabella III.23 è riportata la distribuzione in ordine alle differenti aree e fasce di canone. La maggior parte degli assegnatari, 45.820 casi pari al 79,3% del totale, ricade nell'area dell'accesso dove sono previste quattro tipologie di canone: il canone di protezione ed il canone misto sono quelle maggiormente numerose con rispettivamente 21.333 e 15.992 assegnatari, pari al 36,9% ed al 27,7% del totale, mentre il canone minimo e l'esonero parziale o totale vedono quote decisamente più modeste, nell'ordine 8.179 e 316 assegnatari pari al 14,1% ed allo 0,6% del totale. Nell'area della permanenza vi sono 4.614 assegnatari, ovvero l'8% del totale, ed infine in quella della decadenza se ne contano 523 pari all'1%, divisi equamente fra canone base per decadenza in fase di dichiarazione (258) e canone maggiorato (265).

Gli alloggi classificati "non E.R.P." sono in proprietà pubblica ma non sono utilizzati secondo gli scopi e le modalità precipui dell'E.R.P. in senso stretto, mentre la colonna n.d. raccoglie gli alloggi per i quali non sono disponibili area e fascia di appartenenza: alloggi non occupati o mancanza dell'informazione.

Tabella III.23. Utenze per provincia, area e fascia di canone in Emilia-Romagna al 31 dicembre 2012

Provincia	Area e fascia di appartenenza									
	Area Accesso				Area Permanenza	Area Decadenza		Non E.R.P.	n.d.	Totale
	Esonero parziale o totale (AE)	Canone Minimo (AM)	Canone Protezione (AP)	Canone Misto (AC)	Canone Base (PB)	Canone base per Decadenza in fase di dichiarazione (DB)	Canone maggiorato (DE)			
Piacenza		447	1.142	708	300	37	11	85	380	3.110
Parma		798	2.760	1.497	524	30	40	379	418	6.446
Reggio Emilia		578	1.811	1.121	247	50	24		678	4.509
Modena		811	2.694	1.465	331	10	1	58	734	6.104
Bologna		3.113	5.550	6.060	1.886	70	143	1.044	1.488	19.354
Ferrara	139	877	2.679	1.928	520	49	9	104	390	6.695
Ravenna		657	1.934	1.393	337	6	9	40	192	4.568
Forli-Cesena	177	595	1.575	1.371	338	2	10		440	4.508
Rimini		303	1.188	449	131	4	18		358	2.451
Regione	316	8.179	21.333	15.992	4.614	258	265	1.710	5.078	57.745

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Anagrafe Utenza E.R.P. della regione Emilia-Romagna

Nella successiva tabella III.24 sono indicati i canoni medi annuali corrispondenti ad ogni fascia di canone nelle diverse province: AC canone misto, AE esonero parziale o totale, AM canone minimo, AP canone di protezione, DB e DE canoni di decadenza, PB canone base e NE canone non E.R.P. relativo agli assegnatari di alloggi di proprietà pubblica che non rientrano nell'E.R.P. in senso stretto. Uno sguardo alla tabella dà immediatamente conto della variabilità tra le differenti fasce di canone presenti sul territorio. Considerando i valori medi calcolati per l'insieme delle province si osserva un canone medio annuo di 1.557 euro, ovvero circa 130 euro mensili. Si consideri poi che, come descritto in precedenza, la maggior parte degli utenti ricade nell'area dell'accesso e, nell'ambito di questa, nelle fasce di protezione AP dove il canone corrisponde a circa 86 euro mensili e di canone misto AC, con canone attorno ai 166 euro mensili.

Tabella III.24. Canoni medi per provincia, area e fascia di canone in Emilia-Romagna al 31 dicembre 2012

Province	AE	AM	AP	AC	PB	DB	DE	NE	n.d.	Media
Piacenza		300,00	921,80	1.615,68	2.642,70	2.164,17	3.273,56			1.224,80
Parma		310,96	1.029,90	2.008,94	2.822,85	3.300,93	4.589,39	3.223,77		1.500,86
Reggio Emilia		392,59	1.042,33	1.944,78	3.269,74	3.894,22	6.319,76		4.060,98	1.560,63
Modena		441,37	1.224,78	2.500,66	4.308,50	6.403,00	2.693,76	2.787,48	2.136,69	1.671,07
Bologna		360,00	865,52	1.917,08	3.568,55	4.099,35	4.450,94	4.064,85		1.631,92
Ferrara	0,00	234,64	1.003,50	1.939,43	3.637,35	4.614,90	5.059,77	5.756,95		1.488,09
Ravenna		360,00	1.006,32	1.892,78	3.017,81	3.042,60	3.539,67	2.073,49	2.674,97	1.368,02
Forlì-Cesena	582,51	381,98	1.077,89	1.917,72	4.128,40	5.532,66	6.554,72		2.706,10	1.543,84
Rimini		941,39	1.462,46	2.684,58	3.656,02	2.665,41	6.753,57			1.834,30
Regione	326,28	372,00	1.029,32	1.989,97	3.471,75	3.840,74	4.816,63	3.877,00	3.483,71	1.557,01

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Anagrafe Utenza E.R.P. della regione Emilia-Romagna

Infine, nella tabella III.25 viene presentata un'elaborazione che evidenzia la durata delle assegnazioni E.R.P. tramite il numero di alloggi per anno di assegnazione. Si osserva che oltre il 44% del totale assegnazioni risultano antecedenti al 2001: si sottolinea comunque che in tutto il territorio regionale le assegnazioni precedenti al 2001 risultano circa la metà, con la sola eccezione di Reggio Emilia dove solo il 30% delle assegnazioni sono precedenti al 2001. Esaminando i dati a partire dal 2001 il numero medio di assegnazioni annue a in regione risulta essere pari al 4,3% degli alloggi assegnati a partire appunto dal 2001: non si tratta di una determinazione esatta in quanto un nucleo familiare già assegnatario non compare in caso di cambio alloggio.

Tabella III.25. Serie storica degli alloggi per provincia e periodo di assegnazione. Solo alloggi E.R.P. gestiti dalle A.C.E.R. e occupati

Provincia	Periodo di assegnazione													Totale
	< 2001	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
Piacenza	1.240	54	88	52	136	117	99	85	128	102	99	145	300	2.645
Parma	2.788	184	158	190	166	164	288	293	263	282	290	300	283	5.649
Reggio Emilia	1.165	173	170	132	203	158	238	216	244	247	199	336	357	3.838
Modena	2.443	176	238	242	193	252	286	226	249	313	297	319	295	5.529
Bologna	8.669	471	396	376	533	708	825	700	770	727	841	1.019	787	16.822
Ferrara	3.150	174	143	137	171	262	317	361	256	280	321	334	295	6.201
Ravenna	2.220	135	115	103	151	160	172	162	221	237	208	203	262	4.349
Forlì-Cesena	2.237	110	146	211	136	162	108	122	174	147	166	198	192	4.109
Rimini	974	74	49	83	59	58	164	133	90	62	68	122	205	2.141
Regione	24.886	1.551	1.503	1.526	1.748	2.041	2.497	2.298	2.395	2.397	2.489	2.976	2.976	51.283

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Anagrafe Utenza E.R.P. della regione Emilia-Romagna

Considerando il totale degli alloggi assegnati e il numero di assegnazioni subentrate negli ultimi dodici anni si evince che la durata della permanenza degli assegnatari nelle abitazioni in regione è dell'ordine di 23,3 anni, nelle singole province la durata della permanenza maggiore si rileva a Forlì-Cesena con 26,3 anni e la minore a Reggio Emilia con 17,2, la provincia maggiormente in linea con la media regionale è Parma con 23,7 anni.

IV. PARCO ALLOGGI ED ATTIVITA' EDILIZIA

Nonostante la recente rilevazione del Censimento degli alloggi, la quantificazione dell'attività edilizia nel comparto abitativo permane nel nostro paese problematica. Va dato atto che, da alcuni anni molte informazioni stanno cambiando anche per effetto dell'innovazione tecnologica, ma soprattutto per una diversa attenzione agli aspetti gestionali riguardanti le costruzioni nel loro complesso. Tuttavia va ribadito che si è ancora lontani da una gestione organica, aggiornata ed omogenea sull'intero territorio nazionale.

Nei paragrafi seguenti le valutazioni sull'attività edilizia e sul patrimonio immobiliare residenziale sono effettuate facendo principalmente riferimento a tre fonti informative:

- i dati ISTAT sulla progettazione edilizia comportante la realizzazione di nuove volumetrie residenziali;
- lo stock di unità immobiliari ad uso abitativo registrate al Catasto e che l'Agenzia competente restituisce nei propri rapporti di livello nazionale e territoriale;
- i dati censuari sugli alloggi occupati e non occupati

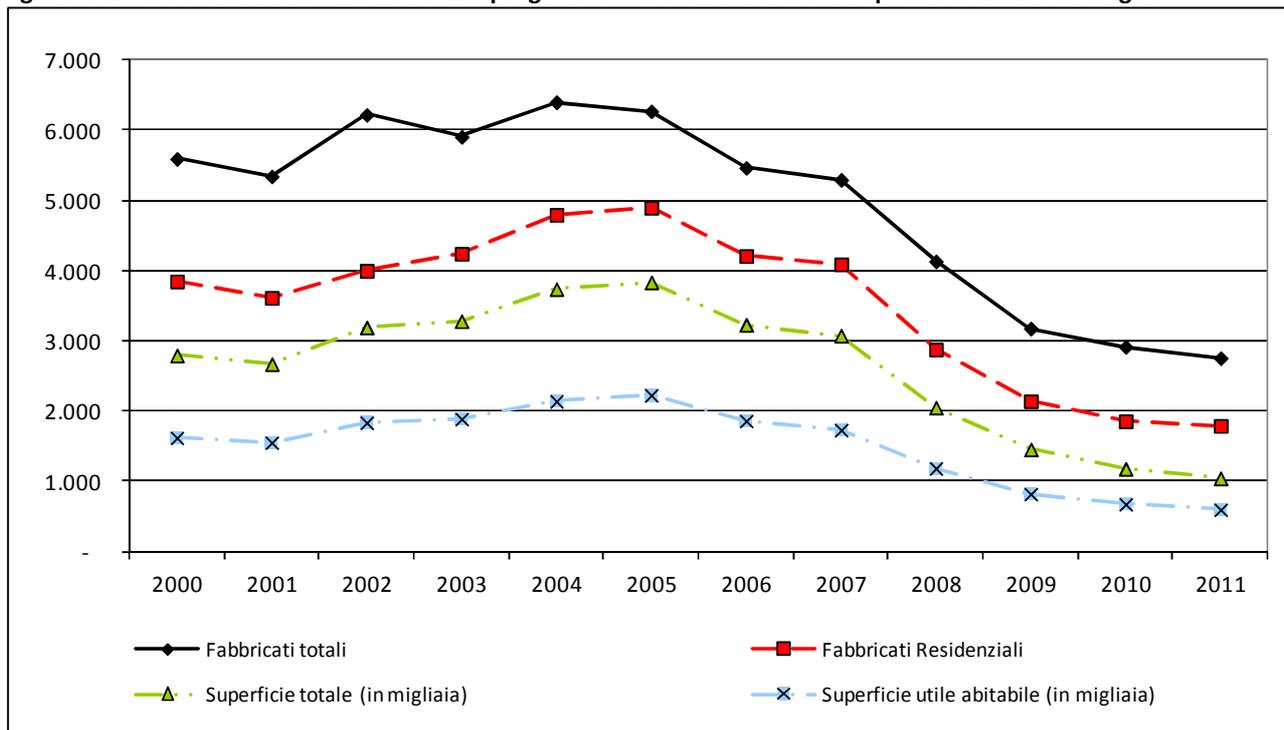
IV.1. L'attività edilizia secondo i dati ISTAT sulla progettazione

Gli ultimi dati statistici sull'attività edilizia resi disponibili su scala territoriale dall'ISTAT sono attualmente aggiornati all'anno 2011. I dati sulle abitazioni e sui fabbricati, sia a destinazione prevalentemente residenziale sia ad altro uso, sono stati elaborati e restituiti mediante tabelle e diagrammi.

Si ricorda che la rilevazione compiuta dall'ISTAT fornisce dati esclusivamente su progetti di interventi edilizi che comportino la realizzazione di nuove volumetrie, ottenute sia attraverso nuove costruzioni che ampliamenti/sopraelevazioni di fabbricati già esistenti: non vengono cioè rilevati gli interventi di ristrutturazione che contemplino frazionamenti o accorpamenti di unità immobiliari, sebbene tali interventi siano rilevanti ai fini dell'attività edilizia complessiva e della conoscenza del sistema abitativo.

La figura IV.1 e la successiva tabella IV.1, elaborate sulla base dei dati ISTAT relativi ai progetti di nuova costruzione di fabbricati ad uso prevalentemente residenziale (dal condominio pluripiano alla villetta unifamiliare) mostrano, oltre alla numerosità dei fabbricati, anche il dettaglio di volume, superficie totale, numero delle abitazioni, superficie utile degli alloggi al netto dei muri, numero delle stanze di abitazione e numero dei vani accessori.

Analizzando i dati si evidenzia come in regione vi sia stata crescita dei volumi fino all'anno 2005, con una successiva marcata contrazione fino a quando nel 2011 la progettazione degli alloggi risulta pari al 35% di quella del 2000.

Figura IV.1. Andamento dell'attività edilizia progettata. Fabbricati e relative superfici in Emilia-Romagna

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

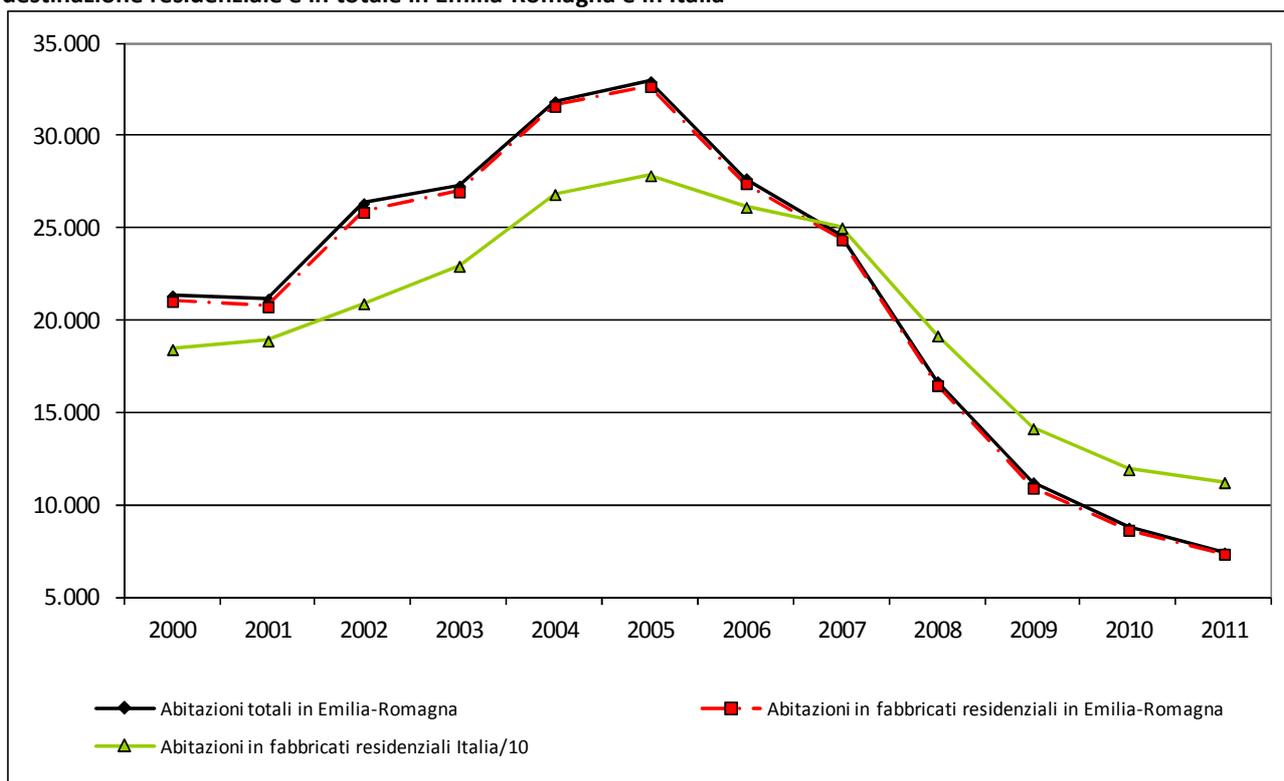
Nota: la superficie totale e utile abitabile è relativa alla sola edilizia residenziale

Nelle tabelle che seguono vengono forniti i dati di dettaglio per il periodo 2000-2011. La tabella IV.1, elaborata sulla base dei dati ISTAT relativi ai progetti di nuova costruzione di fabbricati ad uso prevalentemente residenziale - dal condominio pluripiano alla villetta unifamiliare - elenca, oltre alla numerosità dei fabbricati, anche il dettaglio di volume, superficie totale, numero delle abitazioni, superficie utile degli alloggi al netto dei muri, numero delle stanze di abitazione e numero dei vani accessori.

Nel corso del periodo preso in esame, in regione sono stati progettati 42.399 fabbricati di nuova costruzione a prevalente destinazione residenziale, per un volume complessivo di oltre 106 milioni di metri cubi ed una superficie totale di trentuno milioni di metri quadri, ai quali corrispondono 254.217 abitazioni per una superficie utile degli alloggi di poco più di diciotto milioni di metri quadrati.

In tabella IV.1 vengono elencati i dati anche per le singole province e, se la contrazione dell'attività edilizia è generalizzata sul territorio regionale, a livello locale si possono osservare differenze anche sostanziali.

La tabella IV.2 elabora invece i dati dell'ISTAT relativi ai progetti di fabbricati ad uso diverso da quello prevalentemente residenziale. In tali fabbricati vi è la presenza saltuaria di alloggi, quali ad esempio l'abitazione per il custode o per il proprietario nell'ambito di un edificio ad uso produttivo, ed in tabella è riportata tale evenienza. Le quantità in gioco non risultano numericamente significative, ed inoltre la tipologia degli alloggi considerata è scarsamente rilevante rispetto all'ambito di indagine precipuo dell'Osservatorio, tuttavia si è ritenuto opportuno inserire anche questa tabella per rendere completezza ai dati.

Figura IV.2. Andamento dell'attività edilizia progettata. Abitazioni in fabbricati di nuova costruzione a prevalente destinazione residenziale e in totale in Emilia-Romagna e in Italia

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

Se si prende in esame la globalità dei progetti di nuova costruzione, siano essi di edilizia residenziale o meno, lo scenario non cambia. La tabella IV.3 restituisce le variazioni percentuali delle quantità relative ai progetti di cui sopra dell'anno 2011 rispetto al 2008, ed il grafico di figura IV.2 esplicita con evidenza l'andamento complessivo dell'attività edilizia di nuova costruzione in termini di abitazioni progettate.

Come si è già detto, dal 2005 si assiste alla riduzione dell'attività di progettazione dei fabbricati a prevalente destinazione residenziale di nuova costruzione. Il 2009 registra, per il territorio regionale, la contrazione, rispetto all'anno precedente, del 25,5% del numero dei fabbricati, del 33,7% delle abitazioni e del 30,8% della superficie utile degli alloggi. Nel 2011 la contrazione diminuisce e rispetto al 2010 si registra una flessione del 3,6% del numero dei fabbricati, del 14,9% delle abitazioni e dell'11,5% della superficie utile degli alloggi. Per quanto riguarda invece il dato nazionale, nel 2011 ci si attesta al -2,5% del numero dei fabbricati, al -5,9% delle abitazioni ed al -4,8% della superficie utile degli alloggi, rendendo palese che il fenomeno recessivo è più accentuato in Emilia-Romagna rispetto all'Italia nel suo complesso.

Tabella IV.1. Serie storica dell'attività edilizia progettata. Fabbricati a prevalente destinazione residenziale di nuova costruzione e relative abitazioni per provincia, Emilia-Romagna e Italia. Anni 2000-2011 (volume in m³ V/p e superfici in m²)

Provincia	Fabbricati			Abitazioni			
	Numero	Volume	Superficie totale	Numero	Superficie utile abitabile	Stanze	Accessori
ANNO 2000							
Piacenza	345	661.246	207.113	1.201	108.012	4.801	4.252
Parma	360	820.454	248.679	1.632	134.957	6.188	5.112
Reggio Emilia	646	1.667.454	510.225	3.613	288.877	12.866	11.851
Modena	481	1.365.678	398.604	3.018	230.832	10.726	8.599
Bologna	541	1.694.525	479.408	3.869	286.175	13.405	11.265
Ferrara	328	591.625	184.963	1.558	131.788	6.008	5.127
Ravenna	459	895.595	282.909	2.498	180.731	8.382	7.286
Forlì-Cesena	378	842.435	254.613	1.878	138.346	6.547	5.275
Rimini	313	721.416	230.076	1.782	124.196	5.976	4.879
Regione	3.851	9.260.428	2.796.590	21.049	1.623.914	74.899	63.646
Italia	44.284	86.762.400	27.410.341	184.424	15.053.472	693.745	587.667
ANNO 2001							
Piacenza	273	529.530	167.030	1.060	96.357	4.194	3.405
Parma	366	973.809	300.866	2.085	161.299	7.425	6.457
Reggio Emilia	571	1.416.874	432.856	3.238	246.922	11.166	10.531
Modena	463	1.398.366	396.496	2.960	226.329	10.593	9.434
Bologna	494	1.439.213	421.853	3.459	249.189	11.940	9.983
Ferrara	338	629.452	199.930	1.576	134.001	6.206	5.769
Ravenna	418	840.466	266.292	2.486	174.309	7.750	6.855
Forlì-Cesena	367	778.141	232.233	1.901	128.608	6.188	5.813
Rimini	326	807.933	255.549	1.991	136.998	6.437	5.759
Regione	3.616	8.813.784	2.673.105	20.756	1.554.012	71.899	64.006
Italia	43.624	87.760.732	28.007.438	189.025	15.114.416	695.388	602.706
ANNO 2002							
Piacenza	360	831.661	261.254	1.602	140.750	6.242	4.895
Parma	408	1.127.710	347.581	2.578	179.808	8.414	7.348
Reggio Emilia	630	1.729.724	528.607	4.167	300.971	13.514	13.063
Modena	577	1.903.676	552.670	4.203	312.262	14.320	12.293
Bologna	574	1.852.159	507.282	4.470	305.430	14.628	12.562
Ferrara	404	658.877	203.711	1.961	146.361	6.854	6.476
Ravenna	426	947.153	297.623	2.939	190.622	8.823	7.690
Forlì-Cesena	304	727.767	218.953	1.702	115.243	5.302	5.301
Rimini	319	893.314	277.153	2.254	147.388	7.229	6.399
Regione	4.002	10.672.041	3.194.834	25.876	1.838.835	85.326	76.027
Italia	45.850	94.617.178	29.840.633	209.228	16.322.853	755.873	648.829
ANNO 2003							
Piacenza	320	703.828	215.542	1.484	120.412	5.411	4.588
Parma	503	1.396.226	427.050	3.129	212.038	9.885	8.803
Reggio Emilia	751	1.943.458	588.404	4.840	343.066	15.618	14.923
Modena	577	1.785.765	519.669	3.857	291.231	13.496	11.325
Bologna	638	1.970.793	556.974	4.814	334.899	15.298	13.438
Ferrara	424	824.996	255.219	2.423	178.931	8.297	7.078
Ravenna	457	971.803	301.296	2.957	183.611	8.510	7.356
Forlì-Cesena	229	538.791	170.143	1.399	92.343	4.320	3.776
Rimini	346	800.665	250.697	2.078	133.269	6.336	5.633
Regione	4.245	10.936.325	3.284.994	26.981	1.889.800	87.171	76.920
Italia	48.507	101.932.025	32.306.612	229.526	17.563.337	808.823	699.292
ANNO 2004							
Piacenza	405	829.262	266.873	1.845	145.185	6.362	5.569
Parma	593	1.650.110	500.832	3.673	256.713	11.698	9.676
Reggio Emilia	837	2.205.642	661.407	5.722	380.522	17.905	16.901
Modena	627	2.076.902	600.174	4.949	343.906	16.390	14.229
Bologna	687	2.273.965	618.374	5.512	370.032	17.443	14.951
Ferrara	455	755.567	231.974	2.255	166.320	7.707	7.051
Ravenna	477	1.000.143	317.344	3.107	192.200	8.735	8.049
Forlì-Cesena	362	772.460	240.661	2.054	132.736	6.164	5.819
Rimini	356	980.814	303.130	2.499	155.179	7.211	6.947
Regione	4.799	12.544.865	3.740.769	31.616	2.142.793	99.615	89.192
Italia	53.489	115.569.928	36.494.146	268.385	19.898.618	916.880	788.976

segue

segue

Provincia	Fabbricati			Abitazioni			
	Numero	Volume	Superficie totale	Numero	Superficie utile abitabile	Stanze	Accessori
ANNO 2005							
Piacenza	469	1.001.074	305.165	2.176	174.125	7.765	6.685
Parma	588	1.509.654	453.633	3.584	243.939	11.303	10.257
Reggio Emilia	666	1.637.812	483.174	3.924	281.836	12.954	12.307
Modena	731	2.269.449	649.794	5.338	379.067	18.256	15.711
Bologna	730	2.338.088	660.055	5.795	383.605	17.551	15.924
Ferrara	504	1.079.494	335.228	3.474	232.054	10.985	10.541
Ravenna	387	881.034	273.553	2.662	171.932	7.989	7.498
Forlì-Cesena	439	1.106.038	341.366	2.919	186.336	8.544	8.314
Rimini	385	1.098.498	335.643	2.808	176.932	7.983	7.604
Regione	4.899	12.921.141	3.837.611	32.680	2.229.826	103.330	94.841
Italia	54.082	118.045.941	37.212.041	278.602	20.479.027	940.019	817.392
ANNO 2006							
Piacenza	433	927.663	289.678	2.120	161.054	7.176	6.817
Parma	488	1.129.981	350.198	2.546	173.724	8.096	7.000
Reggio Emilia	514	1.421.315	411.703	3.252	231.968	10.884	9.871
Modena	730	2.323.469	653.458	5.199	371.192	17.865	16.208
Bologna	655	1.955.433	537.110	4.986	330.301	14.998	13.598
Ferrara	453	875.962	263.701	2.649	187.641	9.315	7.700
Ravenna	278	602.589	182.006	1.869	121.535	5.806	5.222
Forlì-Cesena	360	887.228	275.345	2.494	155.192	7.235	6.645
Rimini	301	886.526	268.966	2.308	131.703	6.344	6.524
Regione	4.212	11.010.166	3.232.165	27.423	1.864.310	87.719	79.585
Italia	52.424	111.423.259	34.863.786	261.455	19.143.787	882.617	767.285
ANNO 2007							
Piacenza	415	831.917	257.669	1.720	139.908	6.174	5.409
Parma	478	1.096.395	337.065	2.392	166.271	7.745	7.023
Reggio Emilia	608	1.518.562	432.988	3.237	246.832	11.547	10.632
Modena	618	1.920.809	527.039	3.828	302.804	14.166	13.169
Bologna	613	1.920.451	532.928	4.599	304.298	14.230	12.490
Ferrara	364	707.845	209.139	1.977	150.806	6.858	5.920
Ravenna	282	626.077	187.394	1.716	120.396	5.626	5.102
Forlì-Cesena	368	994.252	300.954	2.547	156.659	7.522	7.868
Rimini	348	936.812	294.186	2.366	145.684	6.789	6.490
Regione	4.094	10.553.120	3.079.362	24.382	1.733.658	80.657	74.103
Italia	48.740	107.868.002	33.664.574	250.271	18.383.339	846.817	737.850
ANNO 2008							
Piacenza	302	617.697	191.333	1.300	104.772	4.529	3.916
Parma	311	749.519	219.656	1.691	120.203	5.487	4.880
Reggio Emilia	395	1.000.428	275.427	2.034	158.603	7.614	6.713
Modena	396	1.218.553	338.383	2.560	200.733	9.324	8.332
Bologna	413	1.164.201	313.210	2.760	183.054	8.605	7.580
Ferrara	226	410.909	123.801	1.138	88.038	3.920	3.517
Ravenna	270	540.286	165.179	1.481	104.480	4.579	4.316
Forlì-Cesena	276	611.467	179.440	1.460	97.724	4.496	4.456
Rimini	291	836.236	247.424	2.070	130.428	5.725	5.569
Regione	2.880	7.149.296	2.053.853	16.494	1.188.035	54.279	49.279
Italia	41.020	84.122.294	26.272.008	191.783	14.268.787	658.034	561.082
ANNO 2009							
Piacenza	179	369.210	109.094	717	61.215	2.887	2.050
Parma	226	642.564	187.109	1.197	88.843	4.130	3.601
Reggio Emilia	235	447.312	127.223	809	73.360	3.104	3.036
Modena	328	869.038	234.249	1.553	133.988	6.149	5.592
Bologna	336	1.037.218	279.306	2.398	168.088	7.675	6.415
Ferrara	155	264.451	80.459	748	55.690	2.578	2.375
Ravenna	190	343.705	99.436	856	61.909	2.884	2.678
Forlì-Cesena	266	551.938	164.060	1.264	89.156	4.021	4.043
Rimini	231	581.216	177.711	1.395	90.023	3.990	4.422
Regione	2.146	5.106.652	1.458.647	10.937	822.272	37.418	34.212
Italia	31.798	64.165.812	19.864.957	141.587	10.703.097	482.900	412.747

segue

segue

Provincia	Fabbricati			Abitazioni			
	Numero	Volume	Superficie totale	Numero	Superficie utile abitabile	Stanze	Accessori
ANNO 2010							
Piacenza	205	309.105	103.188	623	57.483	2.306	2.206
Parma	197	459.440	129.810	865	67.651	2.897	2.811
Reggio Emilia	218	370.395	101.725	655	61.670	2.710	2.809
Modena	278	676.740	184.314	1.245	108.808	4.940	4.653
Bologna	342	1.146.929	303.916	2.513	179.388	8.071	8.336
Ferrara	145	196.725	55.954	502	40.496	1.899	1.858
Ravenna	155	310.406	90.894	673	52.304	2.254	2.465
Forlì-Cesena	189	383.390	118.366	949	67.098	3.149	3.428
Rimini	132	311.021	93.970	632	43.682	1.967	2.096
Regione	1.861	4.164.151	1.182.137	8.657	678.580	30.193	30.662
Italia	31.153	52.928.881	17.009.157	119.409	9.366.218	415.043	396.706
ANNO 2011							
Piacenza	184	315.423	100.581	683	55.907	2.476	2.541
Parma	229	719.519	220.789	1.499	113.233	5.129	5.299
Reggio Emilia	210	404.335	103.293	639	62.837	2.670	2.899
Modena	282	556.776	153.008	1.003	89.358	3.993	4.009
Bologna	291	593.598	167.226	1.328	103.281	4.493	4.796
Ferrara	130	165.665	47.684	362	36.086	1.559	1.578
Ravenna	142	190.928	57.869	434	37.976	1.671	1.875
Forlì-Cesena	132	262.426	82.707	615	42.852	1.886	2.058
Rimini	194	376.374	114.450	803	58.829	2.499	2.643
Regione	1.794	3.585.044	1.047.607	7.366	600.359	26.376	27.698
Italia	30.376	48.511.523	16.356.757	112.391	8.915.398	392.733	388.077

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

Tabella IV.2. Serie storica dell'attività edilizia progettata. Fabbricati a prevalente destinazione non residenziale di nuova costruzione e relative abitazioni per provincia, Emilia-Romagna e Italia. Anni 2000-2011 (volume in m³ V/p e superfici in m²)

Provincia	Fabbricati			Abitazioni		
	Numero	Volume	Superficie totale	Numero	Stanze	Accessori
ANNO 2000						
Piacenza	129	1.286.109	166.851	21	89	73
Parma	243	1.768.635	303.060	30	115	93
Reggio Emilia	228	2.084.531	290.490	39	154	151
Modena	243	2.163.474	334.762	80	277	242
Bologna	255	2.492.429	402.728	24	96	85
Ferrara	122	730.143	111.511	12	45	38
Ravenna	184	1.051.482	165.662	37	142	128
Forlì-Cesena	219	842.288	148.903	48	203	199
Rimini	120	600.386	110.814	13	60	50
Regione	1.743	13.019.477	2.034.781	304	1.181	1.059
Italia	21.398	119.126.939	20.504.237	4.123	14.571	12.115
ANNO 2001						
Piacenza	182	1.366.700	203.632	16	60	52
Parma	223	1.756.353	268.533	28	121	100
Reggio Emilia	186	1.870.729	263.417	45	156	141
Modena	288	2.184.287	349.316	73	260	234
Bologna	235	2.053.910	319.770	29	117	106
Ferrara	122	753.533	123.254	12	56	59
Ravenna	181	1.479.957	201.424	117	185	196
Forlì-Cesena	223	1.413.762	218.837	39	176	193
Rimini	90	750.962	133.242	53	145	122
Regione	1.730	13.630.193	2.081.425	412	1.276	1.203
Italia	21.813	130.930.118	22.102.921	4.094	14.239	11.469
ANNO 2002						
Piacenza	217	2.337.512	327.749	17	80	79
Parma	241	2.273.972	326.952	44	166	129
Reggio Emilia	312	3.535.520	575.181	60	230	198
Modena	394	5.034.026	730.495	94	355	291
Bologna	363	4.587.108	671.169	63	229	184
Ferrara	161	1.842.295	290.348	19	69	63
Ravenna	220	2.003.973	313.413	45	155	142
Forlì-Cesena	215	1.981.883	290.963	98	321	324
Rimini	96	969.653	158.176	37	102	61
Regione	2.219	24.565.942	3.684.446	477	1.707	1.471
Italia	24.416	180.665.671	29.725.721	4.419	15.587	12.918
ANNO 2003						
Piacenza	171	2.219.407	309.605	14	56	39
Parma	208	1.452.250	211.150	45	169	134
Reggio Emilia	220	1.446.097	245.273	64	207	172
Modena	280	2.305.712	361.746	70	242	195
Bologna	288	3.087.272	435.723	33	134	137
Ferrara	127	952.123	134.414	12	31	43
Ravenna	174	1.387.124	211.921	27	92	104
Forlì-Cesena	112	597.018	92.899	12	52	40
Rimini	85	930.694	132.623	32	108	106
Regione	1.665	14.377.697	2.135.354	309	1.091	970
Italia	21.485	133.431.041	22.929.141	4.208	13.964	11.576
ANNO 2004						
Piacenza	146	2.451.611	312.059	18	64	55
Parma	199	1.311.503	195.919	44	176	133
Reggio Emilia	204	2.097.898	320.690	40	156	136
Modena	282	2.143.800	318.044	33	136	112
Bologna	258	2.541.539	377.034	27	89	73
Ferrara	107	706.524	114.703	12	39	38
Ravenna	170	1.150.283	167.010	23	61	61
Forlì-Cesena	147	837.074	144.660	19	71	76
Rimini	90	1.232.263	152.961	30	103	97
Regione	1.603	14.472.495	2.103.080	246	895	781
Italia	21.091	136.504.001	23.111.325	4.229	13.670	11.041

segue

segue

Provincia	Fabbricati			Abitazioni		
	Numero	Volume	Superficie totale	Numero	Stanze	Accessori
ANNO 2005						
Piacenza	137	3.491.741	335.875	32	85	78
Parma	193	2.232.830	269.910	35	121	115
Reggio Emilia	187	1.331.299	248.144	46	137	118
Modena	247	2.378.595	350.078	67	245	191
Bologna	214	2.512.716	376.189	31	144	112
Ferrara	95	419.050	70.595	6	20	28
Ravenna	124	626.815	99.281	17	58	62
Forlì-Cesena	111	886.744	125.375	14	48	41
Rimini	65	530.525	103.913	25	79	98
Regione	1.373	14.410.315	1.979.360	273	937	843
Italia	19.757	116.486.266	19.334.954	4.282	13.391	11.293
ANNO 2006						
Piacenza	120	1.864.450	238.770	8	27	27
Parma	168	1.888.652	253.751	39	144	113
Reggio Emilia	160	1.143.094	180.106	46	191	158
Modena	201	1.949.679	287.438	42	149	117
Bologna	239	2.705.487	413.025	37	110	87
Ferrara	75	476.463	73.434	8	26	24
Ravenna	79	1.251.327	134.396	4	15	16
Forlì-Cesena	141	1.190.597	185.978	32	131	137
Rimini	73	666.865	107.284	53	129	149
Regione	1.256	13.136.614	1.874.182	269	922	828
Italia	19.351	111.995.040	18.654.669	4.541	14.080	11.221
ANNO 2007						
Piacenza	110	964.260	161.745	11	40	33
Parma	159	1.507.789	208.788	50	183	150
Reggio Emilia	145	1.411.718	199.335	14	49	40
Modena	208	2.921.621	393.013	46	174	156
Bologna	235	3.178.084	451.854	34	121	76
Ferrara	69	481.723	84.165	20	83	82
Ravenna	85	754.519	114.949	11	53	44
Forlì-Cesena	123	903.820	129.184	21	85	82
Rimini	69	1.349.295	140.098	52	121	109
Regione	1.203	13.472.829	1.883.131	259	909	772
Italia	16.198	117.839.214	19.165.421	4.174	13.905	11.097
ANNO 2008						
Piacenza	82	558.615	81.730	3	9	4
Parma	149	1.410.533	191.450	19	63	60
Reggio Emilia	144	1.823.314	234.379	10	31	26
Modena	217	2.426.026	352.521	30	96	87
Bologna	227	2.861.241	387.183	35	131	106
Ferrara	95	438.908	72.462	27	57	69
Ravenna	111	925.123	139.589	13	50	42
Forlì-Cesena	151	1.193.298	192.073	20	94	85
Rimini	81	474.180	76.607	53	159	197
Regione	1.257	12.111.238	1.727.994	210	690	676
Italia	15.235	112.957.187	17.724.225	3.389	11.286	8.812
ANNO 2009						
Piacenza	75	1.221.663	147.746	10	29	22
Parma	98	1.487.757	185.341	16	64	48
Reggio Emilia	106	968.076	143.332	17	65	47
Modena	145	1.394.874	376.130	121	71	63
Bologna	240	2.357.768	346.183	38	141	117
Ferrara	74	647.686	94.967	8	31	23
Ravenna	112	765.178	119.687	26	102	73
Forlì-Cesena	122	1.197.995	179.763	24	100	102
Rimini	62	388.937	70.109	29	103	100
Regione	1.034	10.429.934	1.663.258	289	706	595
Italia	12.658	85.132.207	13.662.473	2.362	7.435	6.165

segue

segue

Provincia	Fabbricati			Abitazioni		
	Numero	Volume	Superficie totale	Numero	Stanze	Accessori
ANNO 2010						
Piacenza	75	2.931.093	225.740	4	15	11
Parma	106	1.310.853	174.404	8	24	15
Reggio Emilia	119	1.334.209	196.691	17	44	48
Modena	167	830.197	121.164	26	94	81
Bologna	154	2.102.886	265.778	10	33	36
Ferrara	69	557.316	113.634	3	13	5
Ravenna	136	808.203	109.778	17	67	40
Forlì-Cesena	171	1.202.031	193.958	31	85	85
Rimini	62	368.592	63.851	9	40	33
Regione	1.059	11.445.380	1.464.998	125	415	354
Italia	13.255	79.747.435	12.999.846	2.011	6.481	5.729
ANNO 2011						
Piacenza	75	562.231	78.571	3	9	11
Parma	120	1.483.884	193.549	7	24	30
Reggio Emilia	123	748.975	117.142	4	14	11
Modena	174	1.066.264	171.420	9	38	41
Bologna	151	2.404.104	262.357	15	46	42
Ferrara	62	288.340	46.185	3	8	12
Ravenna	88	510.034	80.541	8	36	29
Forlì-Cesena	123	559.577	90.677	5	20	16
Rimini	48	111.405	19.956	5	27	27
Regione	964	7.734.814	1.060.398	59	222	219
Italia	12.186	67.388.239	11.042.694	1.753	5.616	5.342

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

Tabella IV.3. Attività edilizia progettata Variazioni dell'attività edilizia residenziale tra il 2008 ed il 2011. Fabbricati di nuova costruzione sia a prevalente destinazione residenziale che non residenziale

Provincia	Fabbricati totali			Abitazioni		
	Numero (%)	Volume (%)	Superficie totale (%)	Numero (%)	Stanze (%)	Accessori (%)
Piacenza	-32,55	-25,39	-34,39	-47,35	-45,24	-34,90
Parma	-24,13	2,01	0,79	-11,93	-7,15	7,87
Reggio Emilia	-38,22	-59,16	-56,76	-68,54	-64,89	-56,82
Modena	-25,61	-55,47	-53,04	-60,93	-57,21	-51,89
Bologna	-30,94	-25,53	-38,67	-51,95	-48,04	-37,05
Ferrara	-40,19	-46,58	-52,17	-68,67	-60,60	-55,66
Ravenna	-39,63	-52,17	-54,59	-70,41	-63,12	-56,31
Forlì-Cesena	-40,28	-54,45	-53,33	-58,11	-58,47	-54,33
Rimini	-34,95	-62,78	-58,52	-61,94	-57,07	-53,69
Regione	-33,33	-41,23	-44,26	-55,55	-51,61	-44,12
Italia	-24,34	-41,19	-37,72	-41,52	-40,48	-30,97

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

La tabella IV.4 aggiunge ai dati fin qui trattati quelli relativi alle nuove abitazioni derivanti da ampliamento, e cioè originate da un incremento di volume e di superficie di fabbricati esistenti, sia per sopraelevazione che per allargamento della sagoma planimetrica. Non sono perciò ivi quantificati gli alloggi ottenuti, per esempio, per frazionamento di abitazioni esistenti o per recupero di volumi edificati ad uso industriale, terziario od accessorio e riconvertiti ad uso residenziale. Una serie di dati dettaglio sugli interventi di ampliamento sono presenti nelle tabelle IV.7 e IV.8, poste alla fine del paragrafo.

La tabella IV.4, che prende in considerazione gli alloggi in progetto nell'ambito sia dei fabbricati a prevalente destinazione residenziale sia ad altro uso, mostra come in regione, a fronte delle 257.449 abitazioni di nuova costruzione progettate nel periodo 2000-2011, sono state 16.575 quelle previste mediante ampliamento, ovvero il 6% del totale di 274.024 unità. Scorrendo i singoli anni si può notare che questa percentuale supera il 7% solo tre volte: nel 2000, nel 2008 e nel 2009 anno in cui si registra la percentuale più consistente, pari all'8,1%, indice del peso crescente dell'attività edilizia rivolta al recupero ed alla ristrutturazione rispetto a quella riguardante il nuovo.

Nel confronto con il dato italiano si rileva come in Emilia-Romagna gli alloggi originati da ampliamento rispetto al totale siano sistematicamente una quota inferiore: complessivamente nel periodo esaminato si registra in Italia il 9,4% contro il 6% regionale, già citato in precedenza. Il 2011, ultimo anno della serie, evidenzia il 7,6% contro il 5,2%.

Tabella IV.4. Serie storica dell'attività edilizia progettata. Abitazioni di nuova costruzione e derivanti da ampliamenti in Emilia-Romagna e Italia

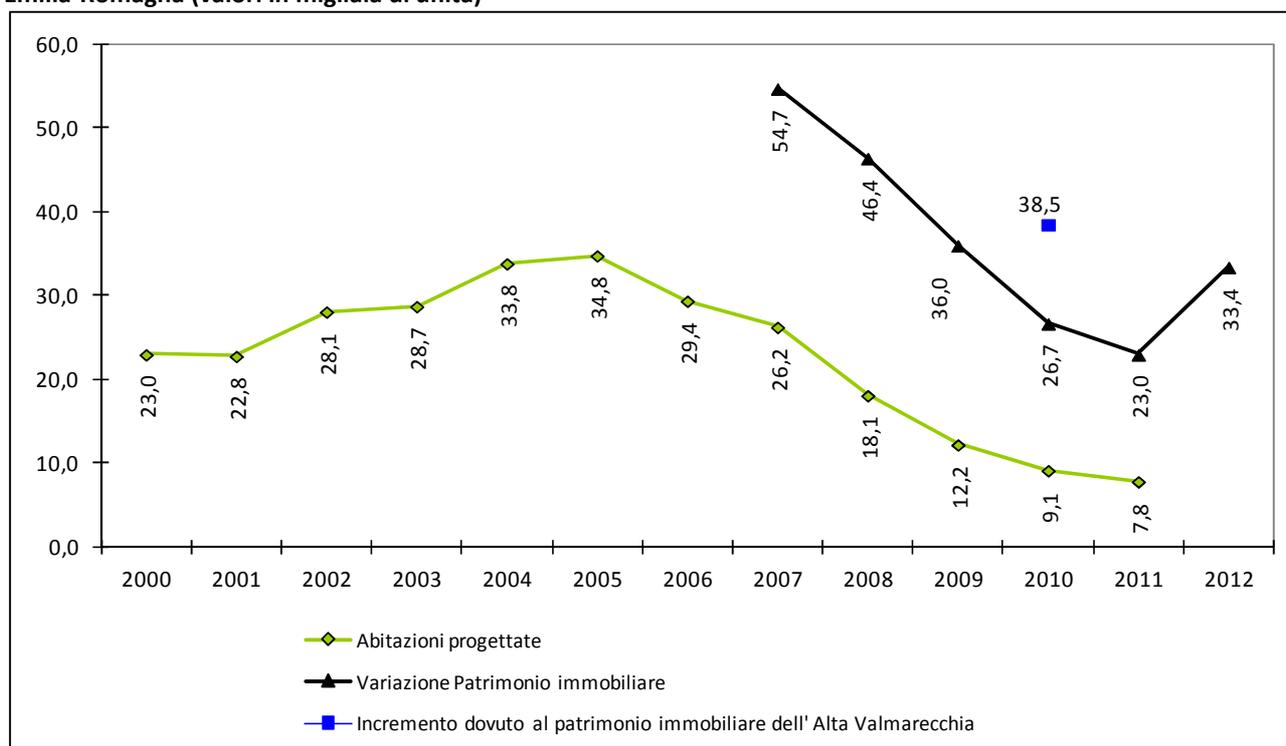
Abitazioni	Anno												Totale
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
Regione													
Ab. Nuove res e non	21.353	21.168	26.353	27.290	31.862	32.953	27.692	24.641	16.704	11.226	8782	7425	257.449
Ab. Ampl. res e non	1.628	1.601	1.727	1.433	1.968	1.813	1.676	1.597	1.381	991	356	404	16.575
Totale	22.981	22.769	28.080	28.723	33.830	34.766	29.368	26.238	18.085	12.217	9.138	7.829	274.024
Italia													
Ab. Nuove res e non	188.547	193.119	213.647	233.734	272.614	282.884	265.996	254.445	195.172	143.949	121.420	114.144	2.479.671
Ab. Ampl. res e non	20.072	18.936	20.045	22.052	28.944	28.094	29.205	27.295	23.971	19.478	9.764	9.355	257.211
Totale	208.619	212.055	233.692	255.786	301.558	310.978	295.201	281.740	219.143	163.427	131.184	123.499	2.736.882

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

Come si è già detto, la tabella IV.4 quantifica la totalità degli alloggi in progetto nell'intera regione, siano essi collocati in fabbricati residenziali o in edifici adibiti ad altro uso, e siano essi di nuova costruzione o ricavati mediante ampliamento.

La figura IV.3 disegna la curva dell'andamento degli alloggi totali in progetto e la confronta con la variazione del patrimonio immobiliare determinatasi a livello regionale, espressa come incremento del numero di unità immobiliari a destinazione abitativa presenti di un anno rispetto all'anno precedente. Le unità immobiliari sono quantificate in base alle statistiche catastali del gruppo A, al netto della categoria A10 (studi, uffici).

Figura IV.3. Andamento del numero di abitazioni totali progettate rilevate dall'ISTAT e variazione del patrimonio immobiliare risultante dall'Agenzia del Territorio per unità immobiliari abitative a destinazione residenziale in Emilia-Romagna (valori in migliaia di unità)



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT e Agenzia delle Entrate

Il valore massimo del numero di abitazioni in progetto si riscontra nel 2005, mentre nel 2011, ultimo anno rappresentato graficamente, si registra il valore minimo. L'andamento della curva è assolutamente analogo a quello del diagramma di figura IV.1. Dal 2006 sono disponibili i dati dell'intero patrimonio immobiliare regionale, e tra il 2006 ed il 2007 vi è stato un incremento di oltre 54.000 unità immobiliari ad uso residenziale. Negli anni successivi, seguendo il decremento del numero di abitazioni in progetto, la variazione positiva del patrimonio immobiliare, al netto dell'annessione dei comuni dell'Alta Valmarecchia, si attesta a 26.700 unità tra il 2009 ed il 2010 e a 23.000 nel corso del 2011. Nel 2012 l'incremento risulta pari a 33.400 unità. Al fine di fornire il quadro regionale completo, in figura IV.3 compare anche l'entità del patrimonio immobiliare derivante dall'aggregazione dei comuni dell'Alta Valmarecchia, desunto dai dati IMI (valore al 2010 pari a 11.825 unità) e determinante il considerevole incremento una tantum, se quantificato a quell'anno, di oltre 38mila unità immobiliari.

La tabella IV.5 propone in primo luogo un confronto sintetico annuale fra Emilia-Romagna e Italia su quattro serie di dati: numero dei fabbricati a prevalente destinazione residenziale, loro volumetria, numero

delle abitazioni e delle stanze. I dati sono espressi sotto forma di numero indice rispetto alle corrispettive quantità medie annuali del periodo 2000-11 riportate nell'ultima colonna, facendo 100 queste ultime. Inoltre la tabella elenca il volume abitativo in progetto pro-capite.

Tabella IV.5. Attività edilizia progettata. Numeri indice dei fabbricati a prevalente destinazione residenziale: media annuale del periodo = 100. Volume abitativo pro-capite in Emilia-Romagna e in Italia

Parametri	Anno												media
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
Regione Emilia-Romagna													
Fabbricati	108,99	102,34	113,27	120,14	135,82	138,65	119,21	115,87	81,51	60,74	52,67	50,77	3.533,25
Volume	104,13	99,11	120,00	122,98	141,06	145,29	123,81	118,67	80,39	57,42	46,82	40,31	8.893.084,42
Abitazioni	99,36	97,98	122,14	127,36	149,24	154,26	129,45	115,09	77,86	51,63	40,86	34,77	21.184,75
Stanze	107,14	102,85	122,06	124,70	142,50	147,81	125,48	115,38	77,64	53,53	43,19	37,73	69.906,83
Vol. res. pro-capite	2,33	2,20	2,64	2,69	3,06	3,11	2,63	2,50	1,67	1,18	0,95	0,81	2,15
Italia													
Fabbricati	101,15	99,65	104,73	110,80	122,18	123,53	119,75	111,33	93,70	72,63	71,16	69,38	43.778,92
Volume	96,97	98,08	105,75	113,92	129,16	131,93	124,53	120,56	94,02	71,71	59,15	54,22	89.475.664,58
Abitazioni	90,85	93,11	103,06	113,06	132,20	137,24	128,79	123,28	94,47	69,74	58,82	55,36	203.007,17
Stanze	98,07	98,30	106,85	114,34	129,61	132,88	124,77	119,71	93,02	68,26	58,67	55,52	707.406,00
Vol. res. pro-capite	1,52	1,54	1,66	1,78	2,00	2,02	1,90	1,82	1,41	1,07	0,88	0,80	1,53

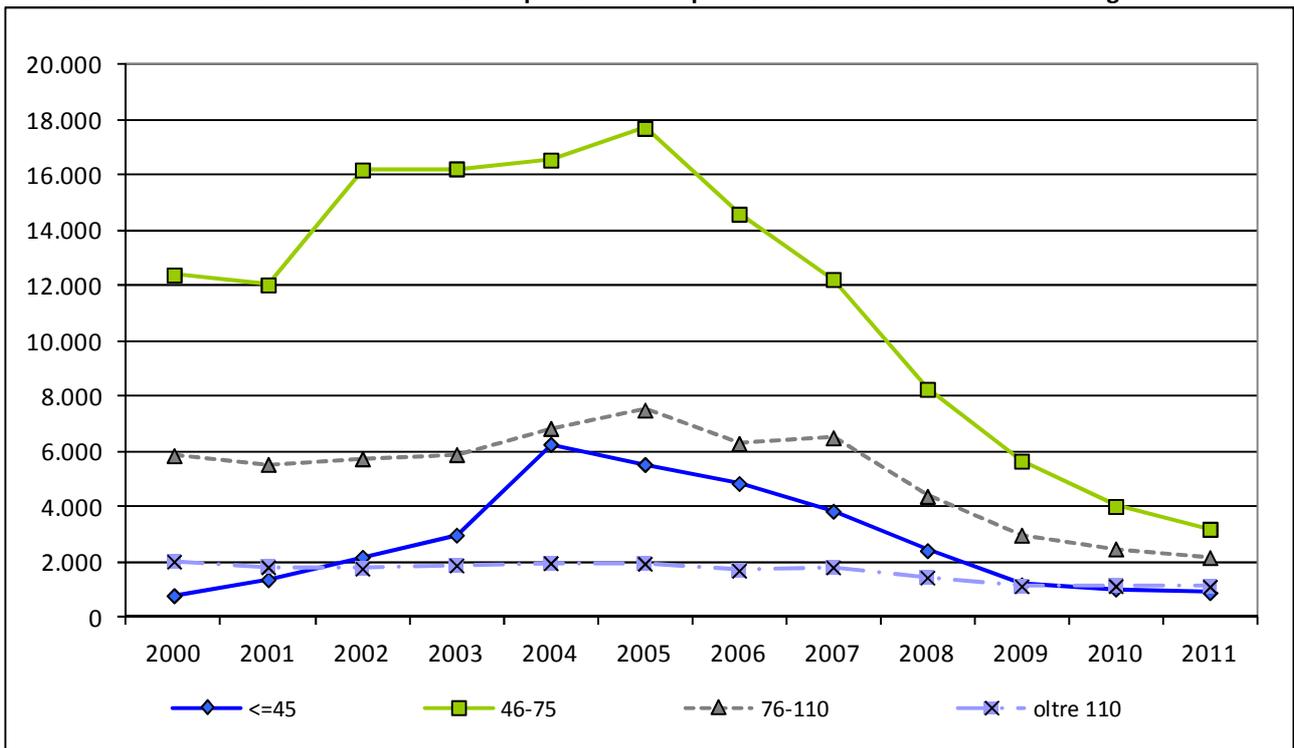
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

Sotto il profilo della dimensione, il diagramma in figura IV.4 ben manifesta la generale prevalenza della classe di superficie 46-75 mq, corrispondente ad abitazioni per 2-4 persone. Tale classe risulta anche caratterizzata da notevoli incrementi nel periodo di più forte espansione del mercato.

Alla classe 46-75 mq segue, di gran lunga distaccata sotto il profilo quantitativo, la classe di superficie 76-110 mq, che aggiunge una stanza alla precedente e corrisponde ad abitazioni per 4-6 persone.

Per quanto riguarda gli alloggi piccoli per 1-2 persone, che comprendono i monolocali e gli alloggi con una camera, della classe di superficie inferiore ai 45 mq, si nota che, a partire da quantità piuttosto ridotte ad inizio periodo, presentano il loro massimo nel 2004 collocandosi di fatto allo stesso livello della classe 76-110. A partire dal 2004 si registra un calo che prosegue fino al 2009, anno a partire dal quale si assiste ad una stabilizzazione che riporta a valori prossimi a quelli di inizio periodo.

Figura IV.4. Andamento dell'attività edilizia progettata. Numero delle abitazioni in fabbricati a prevalente destinazione residenziale di nuova costruzione per classe di superficie utile abitabile in Emilia Romagna



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

Tabella IV.6. Serie storica dell'attività edilizia progettata. Abitazioni in fabbricati progettati a prevalente destinazione residenziale di nuova costruzione per classe di superficie utile abitabile e per provincia, Emilia-Romagna e Italia. Anni 2000-2011

Provincia	Abitazioni per classe di superficie utile abitabile (m ²)					Totale		
	<=45	46-75	76-110	Oltre 110		Abitazioni	Stanze	Accessori
ANNO 2000								
Piacenza	13	370	638	180	1.201	4.801	4.252	13
Parma	14	841	580	197	1.632	6.188	5.112	14
Reggio Emilia	101	2.042	1.070	400	3.613	12.866	11.851	101
Modena	60	1.877	798	283	3.018	10.726	8.599	60
Bologna	66	2.729	827	247	3.869	13.405	11.265	66
Ferrara	16	746	570	226	1.558	6.008	5.127	16
Ravenna	265	1.482	521	230	2.498	8.382	7.286	265
Forlì-Cesena	93	1.168	463	154	1.878	6.547	5.275	93
Rimini	158	1.137	388	99	1.782	5.976	4.879	158
Regione	786	12.392	5.855	2.016	21.049	74.899	63.646	786
Italia	11.013	85.260	63.902	24.249	184.424	693.745	587.667	11.013
ANNO 2001								
Piacenza	37	292	537	194	1.060	4.194	3.405	37
Parma	105	1.167	609	204	2.085	7.425	6.457	105
Reggio Emilia	181	1.835	972	250	3.238	11.166	10.531	181
Modena	62	1.751	886	261	2.960	10.593	9.434	62
Bologna	53	2.498	694	214	3.459	11.940	9.983	53
Ferrara	24	729	559	264	1.576	6.206	5.769	24
Ravenna	444	1.277	571	194	2.486	7.750	6.855	444
Forlì-Cesena	241	1.202	324	134	1.901	6.188	5.813	241
Rimini	221	1.282	387	101	1.991	6.437	5.759	221
Regione	1.368	12.033	5.539	1.816	20.756	71.899	64.006	1.368
Italia	12.665	91.178	61.879	23.303	189.025	695.388	602.706	12.665
ANNO 2002								
Piacenza	35	707	579	281	1.602	6.242	4.895	35
Parma	441	1.395	553	189	2.578	8.414	7.348	441
Reggio Emilia	229	2.513	1.142	283	4.167	13.514	13.063	229
Modena	106	2.768	998	331	4.203	14.320	12.293	106
Bologna	270	3.193	847	160	4.470	14.628	12.562	270
Ferrara	170	1.052	564	175	1.961	6.854	6.476	170
Ravenna	544	1.752	512	131	2.939	8.823	7.690	544
Forlì-Cesena	226	1.120	212	144	1.702	5.302	5.301	226
Rimini	158	1.691	335	70	2.254	7.229	6.399	158
Regione	2.179	16.191	5.742	1.764	25.876	85.326	76.027	2.179
Italia	14.885	107.194	64.054	23.095	209.228	755.873	648.829	14.885
ANNO 2003								
Piacenza	64	718	499	203	1.484	5.411	4.588	64
Parma	404	1.939	608	178	3.129	9.885	8.803	404
Reggio Emilia	253	3.140	1.145	302	4.840	15.618	14.923	253
Modena	318	2.058	1.088	393	3.857	13.496	11.325	318
Bologna	477	3.081	981	275	4.814	15.298	13.438	477
Ferrara	268	1.233	713	209	2.423	8.297	7.078	268
Ravenna	674	1.766	385	132	2.957	8.510	7.356	674
Forlì-Cesena	277	803	228	91	1.399	4.320	3.776	277
Rimini	242	1.492	247	97	2.078	6.336	5.633	242
Regione	2.977	16.230	5.894	1.880	26.981	87.171	76.920	2.977
Italia	20.940	118.481	65.217	24.888	229.526	808.823	699.292	20.940
ANNO 2004								
Piacenza	266	695	679	205	1.845	6.362	5.569	266
Parma	824	1.649	938	262	3.673	11.698	9.676	824
Reggio Emilia	1.075	3.271	1.066	310	5.722	17.905	16.901	1.075
Modena	722	2.802	1.083	342	4.949	16.390	14.229	722
Bologna	896	3.186	1.195	235	5.512	17.443	14.951	896
Ferrara	397	980	647	231	2.255	7.707	7.051	397
Ravenna	941	1.461	559	146	3.107	8.735	8.049	941
Forlì-Cesena	481	1.167	272	134	2.054	6.164	5.819	481
Rimini	661	1.340	400	98	2.499	7.211	6.947	661
Regione	6.263	16.551	6.839	1.963	31.616	99.615	89.192	6.263
Italia	43.271	119.255	78.894	26.965	268.385	916.880	788.976	43.271

segue

segue

Provincia	Abitazioni per classe di superficie utile abitabile (m ²)					Totale		
	<=45	46-75	76-110	Oltre 110		Abitazioni	Stanze	Accessori
ANNO 2005								
Piacenza	209	858	878	231	2.176	7.765	6.685	209
Parma	636	1.920	814	214	3.584	11.303	10.257	636
Reggio Emilia	413	2.290	905	316	3.924	12.954	12.307	413
Modena	661	3.004	1.340	333	5.338	18.256	15.711	661
Bologna	1.125	3.174	1.260	236	5.795	17.551	15.924	1.125
Ferrara	679	1.706	904	185	3.474	10.985	10.541	679
Ravenna	519	1.485	535	123	2.662	7.989	7.498	519
Forlì-Cesena	784	1.436	499	200	2.919	8.544	8.314	784
Rimini	511	1.825	369	103	2.808	7.983	7.604	511
Regione	5.537	17.698	7.504	1.941	32.680	103.330	94.841	5.537
Italia	42.250	128.384	81.716	26.252	278.602	940.019	817.392	42.250
ANNO 2006								
Piacenza	268	1.006	616	230	2.120	7.176	6.817	268
Parma	473	1.310	611	152	2.546	8.096	7.000	473
Reggio Emilia	441	1.673	910	228	3.252	10.884	9.871	441
Modena	721	2.653	1.445	380	5.199	17.865	16.208	721
Bologna	906	2.774	1.051	255	4.986	14.998	13.598	906
Ferrara	295	1.425	769	160	2.649	9.315	7.700	295
Ravenna	349	1.059	352	109	1.869	5.806	5.222	349
Forlì-Cesena	702	1.354	313	125	2.494	7.235	6.645	702
Rimini	691	1.337	228	52	2.308	6.344	6.524	691
Regione	4.846	14.591	6.295	1.691	27.423	87.719	79.585	4.846
Italia	41.579	120.830	74.045	25.001	261.455	882.617	767.285	41.579
ANNO 2007								
Piacenza	186	620	721	193	1.720	6.174	5.409	186
Parma	442	1.192	586	172	2.392	7.745	7.023	442
Reggio Emilia	322	1.604	965	346	3.237	11.547	10.632	322
Modena	255	1.835	1.314	424	3.828	14.166	13.169	255
Bologna	784	2.734	888	193	4.599	14.230	12.490	784
Ferrara	249	786	806	136	1.977	6.858	5.920	249
Ravenna	254	867	469	126	1.716	5.626	5.102	254
Forlì-Cesena	776	1.210	434	127	2.547	7.522	7.868	776
Rimini	577	1.380	318	91	2.366	6.789	6.490	577
Regione	3.845	12.228	6.501	1.808	24.382	80.657	74.103	3.845
Italia	38.780	114.871	72.923	23.697	250.271	846.817	737.850	38.780
ANNO 2008								
Piacenza	135	566	450	149	1.300	4.529	3.916	135
Parma	323	787	451	130	1.691	5.487	4.880	323
Reggio Emilia	135	988	690	221	2.034	7.614	6.713	135
Modena	182	1.177	916	285	2.560	9.324	8.332	182
Bologna	440	1.569	635	116	2.760	8.605	7.580	440
Ferrara	156	430	443	109	1.138	3.920	3.517	156
Ravenna	225	825	293	138	1.481	4.579	4.316	225
Forlì-Cesena	391	682	233	154	1.460	4.496	4.456	391
Rimini	432	1.230	270	138	2.070	5.725	5.569	432
Regione	2.419	8.254	4.381	1.440	16.494	54.279	49.279	2.419
Italia	30.072	84.792	57.181	19.738	191.783	658.034	561.082	30.072
ANNO 2009								
Piacenza	44	305	247	121	717	2.887	2.050	44
Parma	161	568	365	103	1.197	4.130	3.601	161
Reggio Emilia	34	297	303	175	809	3.104	3.036	34
Modena	74	620	626	233	1.553	6.149	5.592	74
Bologna	233	1.458	561	146	2.398	7.675	6.415	233
Ferrara	97	366	215	70	748	2.578	2.375	97
Ravenna	106	455	222	73	856	2.884	2.678	106
Forlì-Cesena	190	710	228	136	1.264	4.021	4.043	190
Rimini	238	877	211	69	1.395	3.990	4.422	238
Regione	1.177	5.656	2.978	1.126	10.937	37.418	34.212	1.177
Italia	22.281	62.375	40.349	16.582	141.587	482.900	412.747	22.281

segue

segue

Provincia	Abitazioni per classe di superficie utile abitabile (m ²)					Totale		
	<=45	46-75	76-110	Oltre 110		Abitazioni	Stanze	Accessori
ANNO 2010								
Piacenza	83	185	175	180	623	2.306	2.206	83
Parma	100	414	233	118	865	2.897	2.811	100
Reggio Emilia	27	258	206	164	655	2.710	2.809	27
Modena	72	487	474	212	1.245	4.940	4.653	72
Bologna	330	1.289	729	165	2.513	8.071	8.336	330
Ferrara	79	167	190	66	502	1.899	1.858	79
Ravenna	65	350	187	71	673	2.254	2.465	65
Forlì-Cesena	174	478	199	98	949	3.149	3.428	174
Rimini	95	388	87	62	632	1.967	2.096	95
Regione	1.025	4.016	2.480	1.136	8.657	30.193	30.662	1.025
Italia	19.092	48.891	34.678	16.748	119.409	415.043	396.706	19.092
ANNO 2011								
Piacenza	64	269	241	109	683	2.476	2.541	64
Parma	248	724	394	133	1.499	5.129	5.299	248
Reggio Emilia	33	198	248	160	639	2.670	2.899	33
Modena	58	373	375	197	1.003	3.993	4.009	58
Bologna	168	641	380	139	1.328	4.493	4.796	168
Ferrara	11	102	151	98	362	1.559	1.578	11
Ravenna	45	159	131	99	434	1.671	1.875	45
Forlì-Cesena	154	283	121	57	615	1.886	2.058	154
Rimini	117	441	124	121	803	2.499	2.643	117
Regione	898	3.190	2.165	1.113	7.366	26.376	27.698	898
Italia	18.552	44.774	32.676	16.389	112.391	392.733	388.077	18.552

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

Tabella IV.7. Serie storica dell'attività edilizia progettata. Ampliamenti in fabbricati residenziali per provincia, Emilia-Romagna e Italia. Anni 2000-2011 (volume in m³ V/p e superfici in mq)

Provincia	Ampliamenti con abitazioni						Altri ampliamenti		Totale ampliamenti	
	Volume	Superficie totale	Abitazioni	Superficie utile abitabile	Stanze	Accessori	Volume	Superficie totale	Volume	Superficie totale
ANNO 2000										
Piacenza	30.582	9.436	71	6.264	261	236	13.134	4.261	43.716	13.697
Parma	56.818	17.716	120	10.429	417	333	29.475	9.911	86.293	27.627
Reggio E.	109.247	33.596	240	21.546	878	796	30.833	9.959	140.080	43.555
Modena	77.106	24.577	203	14.936	680	527	30.679	9.674	107.785	34.251
Bologna	90.382	26.766	211	17.928	733	594	38.051	12.372	128.433	39.138
Ferrara	23.198	7.247	71	4.875	212	220	43.205	14.739	66.403	21.986
Ravenna	57.387	18.045	168	13.385	544	469	20.942	6.787	78.329	24.832
Forlì-Cesena	119.453	34.727	287	22.682	1.023	802	20.292	6.418	139.745	41.145
Rimini	77.522	22.654	172	13.626	593	488	16.242	5.370	93.764	28.024
Regione	641.695	194.764	1.543	125.671	5.341	4.465	242.853	79.491	884.548	274.255
Italia	7.977.145	2.497.985	19.191	1.642.400	69.719	59.022	2.316.783	761.894	10.293.928	3.259.879
ANNO 2001										
Piacenza	30.357	9.420	76	6.536	274	216	10.984	3.781	41.341	13.201
Parma	24.710	7.772	78	5.273	229	202	23.918	8.194	48.628	15.966
Reggio E.	131.196	41.370	289	26.295	1.054	1.035	31.509	10.226	162.705	51.596
Modena	75.315	22.942	185	15.797	696	565	31.846	10.203	107.161	33.145
Bologna	64.561	18.582	156	12.512	550	424	28.590	9.360	93.151	27.942
Ferrara	28.342	9.127	95	6.815	289	273	38.097	13.066	66.439	22.193
Ravenna	58.212	18.460	162	12.637	588	544	15.770	5.216	73.982	23.676
Forlì-Cesena	108.119	32.067	267	19.018	860	786	22.749	7.762	130.868	39.829
Rimini	85.101	28.268	192	16.328	665	627	23.268	7.682	108.369	35.950
Regione	605.913	188.008	1.500	121.211	5.205	4.672	226.731	75.490	832.644	263.498
Italia	7.240.908	2.277.996	17.968	1.502.115	64.448	55.262	2.301.185	749.955	9.542.093	3.027.951
ANNO 2002										
Piacenza	45.692	14.774	106	9.104	415	279	18.297	6.156	63.989	20.930
Parma	87.591	28.186	217	15.399	605	590	44.311	14.335	131.902	42.521
Reggio E.	109.405	34.243	241	21.446	892	831	25.374	8.451	134.779	42.694
Modena	84.920	27.169	224	16.711	732	608	42.946	14.125	127.866	41.294
Bologna	80.496	22.749	200	16.075	705	562	50.310	16.419	130.806	39.168
Ferrara	24.165	7.369	66	5.565	237	232	42.151	14.183	66.316	21.552
Ravenna	80.139	25.309	228	18.281	828	839	20.118	6.364	100.257	31.673
Forlì-Cesena	76.036	22.740	191	14.106	644	512	17.857	5.934	93.893	28.674
Rimini	61.796	18.573	142	11.112	491	389	13.835	4.727	75.631	23.300
Regione	650.240	201.112	1.615	127.799	5.549	4.842	275.199	90.694	925.439	291.806
Italia	7.629.590	2.399.686	19.186	1.587.225	68.008	58.858	2.581.587	850.410	10.211.177	3.250.096
ANNO 2003										
Piacenza	49.159	15.832	129	9.506	438	300	12.705	4.290	61.864	20.122
Parma	55.520	17.974	127	12.005	512	426	43.032	13.074	98.552	31.048
Reggio E.	99.895	30.216	210	18.338	798	712	26.010	8.304	125.905	38.520
Modena	61.359	18.503	156	11.886	549	455	54.096	16.907	115.455	35.410
Bologna	77.745	21.212	174	14.928	632	580	28.405	9.652	106.150	30.864
Ferrara	21.126	6.631	71	5.557	228	204	45.484	14.831	66.610	21.462
Ravenna	62.915	20.617	201	13.842	597	524	17.111	5.292	80.026	25.909
Forlì-Cesena	51.585	16.132	130	9.385	442	411	16.961	5.482	68.546	21.614
Rimini	88.400	27.454	189	16.488	688	624	20.843	6.647	109.243	34.101
Regione	567.704	174.571	1.387	111.935	4.884	4.236	264.647	84.479	832.351	259.050
Italia	8.053.124	2.567.514	21.270	1.712.915	72.580	62.375	2.576.001	838.822	10.629.125	3.406.336
ANNO 2004										
Piacenza	56.173	17.345	125	10.872	405	384	24.899	7.942	81.072	25.287
Parma	63.703	19.753	157	12.934	529	439	41.531	12.935	105.234	32.688
Reggio E.	132.453	40.064	295	25.387	1.100	992	27.620	8.508	160.073	48.572
Modena	115.456	31.167	219	18.132	756	748	38.325	11.824	153.781	42.991
Bologna	120.076	37.132	307	26.242	1.072	867	43.057	13.841	163.133	50.973
Ferrara	38.792	11.893	115	8.993	391	362	32.311	10.604	71.103	22.497
Ravenna	45.579	14.314	148	10.619	476	412	16.544	4.999	62.123	19.313
Forlì-Cesena	83.010	24.306	232	15.117	667	600	24.048	7.811	107.058	32.117
Rimini	118.465	38.003	294	22.149	979	898	27.158	8.764	145.623	46.767
Regione	773.707	233.977	1.892	150.445	6.375	5.702	275.493	87.228	1.049.200	321.205
Italia	10.272.832	3.253.341	28.113	2.219.000	94.307	80.463	2.941.331	955.030	13.214.163	4.208.371

segue

segue

Provincia	Ampliamenti con abitazioni						Altri ampliamenti		Totale ampliamenti	
	Volume	Superficie totale	Abitazioni	Superficie utile	Stanze	Accessori	Volume	Superficie totale	Volume	Superficie totale
ANNO 2005										
Piacenza	60.640	18.040	157	12.052	515	463	25.287	8.340	85.927	26.380
Parma	81.582	24.244	179	14.014	623	607	38.564	14.271	120.146	38.515
Reggio E.	97.975	30.186	224	19.856	824	762	28.859	9.050	126.834	39.236
Modena	93.960	28.235	188	17.015	736	688	40.428	13.061	134.388	41.296
Bologna	131.019	39.282	327	26.021	1.058	923	43.915	14.136	174.934	53.418
Ferrara	44.518	13.352	121	9.839	426	398	31.077	10.087	75.595	23.439
Ravenna	41.453	13.247	122	9.203	419	385	10.350	3.216	51.803	16.463
Forlì-Cesena	86.506	26.670	237	16.246	741	678	23.885	7.797	110.391	34.467
Rimini	81.479	24.339	199	14.445	619	542	11.273	3.533	92.752	27.872
Regione	719.132	217.595	1.754	138.691	5.961	5.446	253.638	83.491	972.770	301.086
Italia	10.197.524	3.215.999	27.104	2.169.149	93.087	79.469	2.599.537	834.724	12.797.061	4.050.723
ANNO 2006										
Piacenza	71.104	22.036	170	14.099	579	535	22.525	7.254	93.629	29.290
Parma	65.854	19.513	138	12.202	512	454	39.181	11.699	105.035	31.212
Reggio E.	123.377	39.133	303	26.663	1102	1066	43.152	12.942	166.529	52.075
Modena	103.375	29.579	208	17.955	777	756	45.864	14.567	149.239	44.146
Bologna	87.978	25.294	215	17.498	742	724	39.612	12.390	127.590	37.684
Ferrara	32.656	9.670	86	7.212	290	309	29.688	9.667	62.344	19.337
Ravenna	29.261	8.906	82	6.426	304	210	12.264	3.732	41.525	12.638
Forlì-Cesena	96.255	29.446	230	18.127	803	688	20.619	6.751	116.874	36.197
Rimini	80.536	25.501	190	14.309	611	585	14.207	4.906	94.743	30.407
Regione	690.396	209.078	1.622	134.491	5.720	5.327	267.112	83.908	957.508	292.986
Italia	10.662.461	3.367.538	28.436	2.272.912	96.319	83.574	2.920.777	937.113	13.583.238	4.304.651
ANNO 2007										
Piacenza	56.825	16.909	117	10.929	441	377	18.135	5.727	74.960	22.636
Parma	88.205	27.351	201	17.384	752	633	33.280	10.789	121.485	38.140
Reggio E.	96.560	28.710	239	19.073	825	844	44.723	14.963	141.283	43.673
Modena	64.794	17.207	138	11.294	501	449	23.309	7.495	88.103	24.702
Bologna	68.452	20.392	150	13.425	629	487	39.227	12.280	107.679	32.672
Ferrara	28.767	8.905	93	6.791	329	277	21.864	7.225	50.631	16.130
Ravenna	43.333	13.187	137	9.752	440	367	12.060	3.719	55.393	16.906
Forlì-Cesena	109.763	31.375	250	20.283	935	908	27.168	8.527	136.931	39.902
Rimini	79.419	25.619	186	13.869	552	535	13.090	3.984	92.509	29.603
Regione	636.118	189.655	1.511	122.800	5.404	4.877	232.856	74.709	868.974	264.364
Italia	9.686.315	3.050.764	26.431	2.086.441	89.823	76.369	2.698.381	870.331	12.384.696	3.921.095
ANNO 2008										
Piacenza	52.626	15.983	136	10.635	452	407	14.164	4.599	66.790	20.582
Parma	71.371	22.078	150	13.194	554	492	15.859	4.929	87.230	27.007
Reggio E.	72.217	20.283	163	13.580	600	512	21.475	6.212	93.692	26.495
Modena	53.429	17.002	128	10.730	481	388	17.912	5.923	71.341	22.925
Bologna	73.814	24.410	195	15.261	668	558	35.700	10.738	109.514	35.148
Ferrara	28.007	8.282	78	6.232	268	250	24.612	8.088	52.619	16.370
Ravenna	50.791	15.879	151	10.992	459	475	11.013	3.448	61.804	19.327
Forlì-Cesena	68.387	20.202	178	13.340	596	544	16.934	5.471	85.321	25.673
Rimini	69.940	22.835	157	11.378	490	478	10.461	2.952	80.401	25.787
Regione	540.582	166.954	1.336	105.342	4.568	4.104	168.130	52.360	708.712	219.314
Italia	8.676.609	2.735.757	23.263	1.859.979	79.172	65.492	2.623.296	841.285	11.299.905	3.577.042
ANNO 2009										
Piacenza	35.300	11.830	88	8.210	307	249	14.025	4.530	49.325	16.360
Parma	69.536	20.743	111	11.731	421	445	18.130	5.594	87.666	26.337
Reggio E.	77.894	22.955	155	15.146	624	600	29.532	9.135	107.426	32.090
Modena	47.157	13.503	92	8.607	371	343	25.308	7.150	72.465	20.653
Bologna	40.883	11.403	93	7.633	302	266	33.544	9.856	74.427	21.259
Ferrara	22.688	6.690	59	4.687	195	193	19.334	6.132	42.022	12.822
Ravenna	38.856	11.202	89	7.780	338	281	10.065	3.168	48.921	14.370
Forlì-Cesena	63.939	19.170	138	10.951	476	568	23.398	7.274	87.337	26.444
Rimini	55.624	17.114	119	10.090	391	367	12.079	3.486	67.703	20.600
Regione	451.877	134.610	944	84.835	3.425	3.312	185.415	56.325	637.292	190.935
Italia	7.324.847	2.272.180	18.867	1.540.195	65.331	53.683	2.247.760	714.756	9.572.607	2.986.936

segue

segue

Provincia	Ampliamenti con abitazioni						Altri ampliamenti		Totale ampliamenti	
	Volume	Superficie totale	Abitazioni	Superficie utile	Stanze	Accessori	Volume	Superficie totale	Volume	Superficie totale
ANNO 2010										
Piacenza	n.d	n.d	36	3.446	125	139	n.d	n.d	36.616	11.330
Parma	n.d	n.d	21	1.535	61	51	n.d	n.d	30.196	9.645
Reggio E.	n.d	n.d	31	2.490	106	109	n.d	n.d	39.436	12.006
Modena	n.d	n.d	51	5.100	186	173	n.d	n.d	51.434	15.669
Bologna	n.d	n.d	54	4.662	199	179	n.d	n.d	54.938	17.469
Ferrara	n.d	n.d	15	1.287	51	45	n.d	n.d	28.371	8.704
Ravenna	n.d	n.d	31	2.616	120	134	n.d	n.d	30.321	9.053
Forlì-Cesena	n.d	n.d	53	4.477	182	160	n.d	n.d	42.166	12.796
Rimini	n.d	n.d	49	3.793	165	160	n.d	n.d	43.000	13.690
Regione	n.d	n.d	341	29.406	1.195	1.150	n.d	n.d	356.478	110.362
Italia	n.d	n.d	9.298	781.441	32.377	28.925	n.d	n.d	7.174.253	2.300.818
ANNO 2011										
Piacenza	n.d	n.d	36	2.709	122	115	n.d	n.d	25.846	8.260
Parma	n.d	n.d	36	3.442	169	134	n.d	n.d	37.760	12.155
Reggio E.	n.d	n.d	32	3.150	144	120	n.d	n.d	39.453	12.024
Modena	n.d	n.d	41	3.648	144	138	n.d	n.d	49.287	15.143
Bologna	n.d	n.d	41	3.327	138	133	n.d	n.d	57.436	17.968
Ferrara	n.d	n.d	7	462	21	20	n.d	n.d	20.730	6.548
Ravenna	n.d	n.d	39	3.195	136	130	n.d	n.d	24.829	7.792
Forlì-Cesena	n.d	n.d	59	4.761	217	211	n.d	n.d	39.988	12.330
Rimini	n.d	n.d	74	5.017	221	245	n.d	n.d	52.600	15.733
Regione	n.d	n.d	365	29.711	1.312	1.246	n.d	n.d	347.929	107.953
Italia	n.d	n.d	8.908	712.970	29.811	27.134	n.d	n.d	7.229.034	2.399.121

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

Tabella IV.8. Serie storica dell'attività edilizia progettata. Ampliamenti in fabbricati non residenziali per provincia, Emilia-Romagna e Italia. Anni 2000-2011 (volume in m³ V/p e superfici in mq)

Provincia	Ampliamenti		Abitazioni		
	Volume	Superficie totale	Numero	Stanze	Accessori
ANNO 2000					
Piacenza	321.999	48.869	1	6	10
Parma	532.951	92.868	5	21	17
Reggio E.	999.566	151.253	16	59	49
Modena	1.093.255	153.368	12	58	49
Bologna	992.177	161.525	14	55	47
Ferrara	196.041	32.694	5	19	24
Ravenna	527.105	100.725	10	33	40
Forlì-Cesena	233.785	38.259	6	18	15
Rimini	326.993	50.455	16	31	27
Regione	5.223.872	830.016	85	300	278
Italia	35.973.740	6.268.428	881	3.110	2.643
ANNO 2001					
Piacenza	488.845	62.267	2	8	8
Parma	565.901	97.226	14	46	33
Reggio E.	1.008.904	149.965	11	27	33
Modena	1.053.375	144.263	17	66	63
Bologna	933.511	190.811	18	66	51
Ferrara	227.590	36.645			
Ravenna	743.172	99.564	3	7	7
Forlì-Cesena	330.407	52.269	32	103	101
Rimini	207.104	35.117	4	14	14
Regione	5.558.809	868.127	101	337	310
Italia	38.756.199	6.756.925	968	3.580	3.032
ANNO 2002					
Piacenza	336.300	44.059	3	12	10
Parma	620.105	110.377	10	34	29
Reggio E.	696.590	118.438	15	58	57
Modena	937.178	138.991	15	59	53
Bologna	1.254.357	195.645	20	77	58
Ferrara	330.858	55.734	6	26	22
Ravenna	306.694	58.450	7	35	34
Forlì-Cesena	347.526	57.002	32	73	87
Rimini	271.175	42.933	4	15	15
Regione	5.100.783	821.629	112	389	365
Italia	37.137.779	6.435.741	859	3.248	2.803
ANNO 2003					
Piacenza	197.195	34.071	3	10	9
Parma	592.482	99.136	4	17	20
Reggio E.	619.638	103.256	3	16	8
Modena	662.305	96.461	7	27	23
Bologna	1.122.546	176.721	13	58	29
Ferrara	147.673	24.792	4	11	10
Ravenna	902.797	112.658	3	9	9
Forlì-Cesena	180.724	32.905	3	18	10
Rimini	666.827	69.673	6	36	32
Regione	5.092.187	749.673	46	202	150
Italia	30.955.486	5.429.702	782	2.650	2.289
ANNO 2004					
Piacenza	333.318	57.814	15	51	48
Parma	683.804	99.049	11	43	43
Reggio E.	801.931	136.745	11	38	26
Modena	494.276	80.404	12	45	44
Bologna	1.113.043	176.472	9	29	25
Ferrara	338.775	49.081	1	5	6
Ravenna	691.139	86.703	2	9	5
Forlì-Cesena	470.428	79.240	7	27	23
Rimini	188.503	32.125	8	36	37
Regione	5.115.217	797.633	76	283	257
Italia	35.015.610	6.120.532	831	2.978	2.629

segue

segue

Provincia	Ampliamenti		Abitazioni		
	Volume	Superficie totale	Numero	Stanze	Accessori
ANNO 2005					
Piacenza	1.736.491	151.085	5	15	15
Parma	305.886	60.187	4	18	10
Reggio E.	654.678	91.606	8	37	22
Modena	491.500	76.915	9	36	25
Bologna	809.449	142.418	14	65	37
Ferrara	173.434	34.648	3	11	12
Ravenna	498.644	67.100	5	31	15
Forlì-Cesena	253.375	48.958	6	27	32
Rimini	111.608	20.264	5	21	12
Regione	5.035.065	693.181	59	261	180
Italia	33.904.526	5.802.959	990	3.007	2.418
ANNO 2006					
Piacenza	316.246	49.899	3	9	8
Parma	245.190	47.960	1	3	4
Reggio E.	1.318.584	139.759	15	44	26
Modena	575.792	77.953	9	31	21
Bologna	998.314	158.778	16	39	27
Ferrara	309.299	36.848			
Ravenna	452.174	65.238	4	17	11
Forlì-Cesena	230.794	39.027	6	24	19
Rimini	121.122	25.490			
Regione	4.567.515	640.952	54	167	116
Italia	33.145.370	5.503.600	769	2.614	2.104
ANNO 2007					
Piacenza	304.925	41.858	1	3	1
Parma	463.255	69.385	9	29	34
Reggio E.	492.677	68.781	1	9	14
Modena	618.395	94.946	33	166	157
Bologna	661.967	109.186	17	74	44
Ferrara	357.856	46.934	4	27	21
Ravenna	390.932	59.322	0	0	0
Forlì-Cesena	463.222	75.952	5	16	25
Rimini	590.462	90.937	16	30	30
Regione	4.343.691	657.301	86	354	326
Italia	29.839.066	4.964.234	864	3.173	2.516
ANNO 2008					
Piacenza	271.856	44.713	2	5	5
Parma	516.382	79.754	3	9	7
Reggio E.	436.712	65.996	5	19	16
Modena	586.922	72.904	5	18	17
Bologna	564.413	102.513	10	36	24
Ferrara	285.569	47.470	9	24	15
Ravenna	323.569	89.478	4	21	9
Forlì-Cesena	345.684	46.806	4	23	22
Rimini	151.905	28.455	3	9	14
Regione	3.483.012	578.089	45	164	129
Italia	32.379.093	5.192.081	708	2.367	1.863
ANNO 2009					
Piacenza	454.155	52.885	1	3	4
Parma	633.019	97.949	2	6	6
Reggio E.	448.835	64.873	10	42	33
Modena	234.588	31.752	8	28	22
Bologna	258.786	45.342	6	19	13
Ferrara	567.864	46.543	4	16	16
Ravenna	599.268	72.985	6	25	24
Forlì-Cesena	288.747	46.285	10	33	38
Rimini	419.433	41.975	0	0	0
Regione	3.904.695	500.589	47	172	156
Italia	24.117.110	3.798.887	611	2.176	1.773

segue

segue

Provincia	Ampliamenti		Abitazioni		
	Volume	Superficie totale	Numero	Stanze	Accessori
ANNO 2010					
Piacenza	40.474	10.027	-	-	-
Parma	642.905	63.531	3	15	16
Reggio E.	926.551	88.478	2	14	10
Modena	361.315	49.587	1	3	2
Bologna	181.235	32.694	4	13	10
Ferrara	65.029	13.110	2	4	4
Ravenna	99.660	17.510	1	2	3
Forlì-Cesena	125.900	27.894	2	6	5
Rimini	51.751	12.106	-	-	-
Regione	2.494.820	314.937	15	57	50
Italia	18.808.561	2.987.773	466	1.474	1.292
ANNO 2011					
Piacenza	66.428	9.612	1	3	3
Parma	286.845	47.616	17	38	24
Reggio E.	260.674	41.173	2	5	2
Modena	409.947	58.421	10	38	45
Bologna	209.342	34.420	-	-	-
Ferrara	61.974	11.951	1	4	7
Ravenna	245.704	30.565	3	11	12
Forlì-Cesena	136.986	28.578	2	8	6
Rimini	92.569	29.945	3	5	6
Regione	1.770.469	292.281	39	112	105
Italia	18.169.047	2.941.271	447	1.473	1.482

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

IV.2. Il contesto settoriale

IV.2.1. ONERI

Gli oneri derivanti dall'attività edilizia, che rappresentano un'importante entrata di bilancio per le Amministrazioni Municipali, sono nel contempo una misura dell'attività di costruzione ed un interessante indicatore della situazione generale. I valori degli oneri disponibili sono originati dal complesso dell'attività edilizia, ivi inclusa quella non residenziale e di sanatoria, e non possono essere assunti come indicatori specifici relativamente alla destinazione d'uso abitativa, ma sono comunque interessanti quale parametro di valutazione della vivacità del comparto edilizio.

Tabella IV.9. Serie storica degli oneri edilizi a consuntivo nelle province e nei capoluoghi dell'Emilia-Romagna e variazione percentuale media regionale rispetto all'anno precedente (euro)

Provincia	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Piacenza	17.109.065	18.508.485	19.365.458	15.501.884	20.618.961	20.970.644	17.901.357	13.842.653	12.322.379	9.753.357
Parma	34.028.898	37.919.931	44.892.994	46.677.921	43.667.257	40.644.023	44.748.781	36.657.260	29.427.601	17.293.675
Reggio Emilia	54.369.708	63.176.442	59.951.327	54.764.504	52.022.883	53.031.351	44.413.783	35.145.513	26.998.261	22.769.985
Modena	59.022.487	61.542.544	63.154.117	63.239.893	58.519.890	63.336.601	49.271.579	42.278.571	37.020.550	30.751.469
Bologna	74.521.259	81.173.260	88.671.169	74.165.773	67.061.115	73.817.271	59.463.443	50.480.840	47.050.385	37.137.033
Ferrara	21.477.842	21.734.267	21.938.881	25.073.709	24.632.946	22.283.308	20.209.277	15.181.972	13.018.405	9.336.986
Ravenna	32.661.684	34.571.196	36.280.481	33.834.009	30.640.966	33.218.871	27.657.741	20.641.534	18.317.281	15.882.444
Forlì-Cesena	24.294.912	25.074.754	25.856.143	27.416.884	26.714.879	25.631.076	21.396.397	20.139.430	15.029.214	13.633.006
Rimini	24.713.074	30.749.221	36.321.302	23.740.359	31.306.090	37.418.117	34.686.936	31.122.358	25.824.691	21.210.398
Regione	342.198.929	374.450.100	396.431.872	364.414.936	355.184.987	370.351.262	319.749.294	266.157.084	225.008.767	177.768.353
<i>Incremento</i>	<i>24,38</i>	<i>9,42</i>	<i>5,87</i>	<i>-8,08</i>	<i>-2,53</i>	<i>4,27</i>	<i>-13,66</i>	<i>-16,76</i>	<i>-15,46</i>	<i>-20,99</i>
Capoluogo										
Piacenza	5.330.575	7.156.796	7.005.999	3.199.938	6.401.558	7.525.218	5.050.041	4.480.301	5.001.864	3.360.264
Parma	16.204.624	20.477.559	24.121.499	24.955.595	21.004.461	18.997.395	22.961.586	19.554.913	15.503.774	5.749.872
Reggio Emilia	21.513.305	25.160.093	24.963.563	25.722.411	23.139.587	21.305.267	16.897.062	13.950.756	11.439.327	9.423.429
Modena	16.614.793	14.399.918	12.902.354	17.395.567	13.454.040	14.646.583	13.289.849	15.534.624	10.823.267	7.714.638
Bologna	21.298.201	22.981.600	25.719.425	25.238.177	20.018.598	22.055.940	18.216.618	15.892.802	15.224.941	12.041.706
Ferrara	9.461.401	8.752.025	8.958.533	9.516.000	10.822.744	10.369.933	9.299.707	7.012.504	5.771.265	4.707.608
Ravenna	15.163.768	17.837.417	14.621.480	14.046.410	11.000.043	11.247.769	11.663.651	7.211.028	8.292.993	6.194.446
Forlì	6.554.905	5.124.697	4.631.266	7.640.008	8.595.466	7.231.606	5.408.380	5.765.487	4.070.868	3.072.079
Rimini	10.952.492	13.557.876	16.190.152	112.168	16.091.269	15.080.093	13.457.972	15.552.622	12.256.796	10.594.711
Regione	123.094.064	135.447.981	139.114.271	127.826.274	130.527.766	128.459.804	116.244.866	104.955.037	88.385.095	62.858.753
<i>Variazione %</i>	<i>32,36</i>	<i>10,04</i>	<i>2,71</i>	<i>-8,11</i>	<i>2,11</i>	<i>-1,58</i>	<i>-9,51</i>	<i>-9,71</i>	<i>-15,79</i>	<i>-28,88</i>
<i>Incidenza Capoluoghi</i>	<i>0,360</i>	<i>0,362</i>	<i>0,351</i>	<i>0,351</i>	<i>0,367</i>	<i>0,347</i>	<i>0,364</i>	<i>0,394</i>	<i>0,393</i>	<i>0,354</i>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna, progetto Finanza Locale

I dati disponibili si suddividono in valori a consuntivo di bilancio ed in valori a preventivo di bilancio. La serie storica degli oneri a consuntivo in Emilia-Romagna, relativamente ai valori assoluti, raggiunge un picco di 396 milioni di euro nel 2004, quindi diminuisce progressivamente rimanendo sopra i 300 milioni fino al 2008 per giungere infine a 177 milioni di euro nel 2011.

Scorrendo le variazioni percentuali calcolate sui totali regionali, negli ultimi anni della serie storica degli oneri a consuntivo si evidenzia un marcato decremento pari al 13,7%, nel 2008 rispetto al 2007, percentuale che sale al 16,8% l'anno successivo per poi incrementare ulteriormente fino al 21% nel 2011.

Confrontando questi dati a consuntivo con l'andamento degli oneri a preventivo si riscontra che, dopo un 2007 chiuso al di sopra delle aspettative - oltre 370 milioni di euro a fronte di circa 350 milioni previsti - nel 2008 la netta flessione delle entrate non era stata prevista, e le amministrazioni continuavano a mettere a

bilancio preventivo valori prossimi a quelli del consuntivo dell'anno precedente. Negli anni successivi le previsioni di entrata colgono invece l'andamento negativo del settore e sono posti a bilancio valori decrescenti del 12-14%.

Tabella IV.10. Serie storica degli oneri edilizi a preventivo nelle province e nei capoluoghi dell'Emilia-Romagna e variazione percentuale media regionale rispetto all'anno precedente (euro)

Provincia	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Piacenza	20.669.110	19.954.499	18.406.408	13.924.148	12.537.569	8.518.211
Parma	37.941.112	50.550.430	42.651.318	34.157.961	28.943.417	22.842.615
Reggio Emilia	53.758.420	51.119.685	46.015.848	33.213.161	27.546.481	24.884.094
Modena	52.186.705	55.905.099	46.609.789	41.448.648	36.824.578	26.793.790
Bologna	60.024.684	62.931.114	52.160.496	47.024.714	47.763.772	44.058.523
Ferrara	27.882.605	26.340.504	20.608.574	20.705.325	14.717.820	10.136.451
Ravenna	28.429.314	29.294.691	25.493.494	19.978.150	17.354.568	12.072.753
Forlì-Cesena	32.103.077	30.449.812	27.727.616	29.135.776	23.970.290	27.644.841
Rimini	38.023.997	41.079.329	36.994.849	31.230.704	27.766.890	21.755.359
Regione	351.019.024	367.625.163	316.668.392	270.818.587	237.425.385	198.706.637
<i>Incremento</i>		4,73	-13,86	-14,48	-12,33	-16,3
Capoluogo						
Piacenza	6.000.000	6.000.000	6.210.000	4.545.000	3.719.500	1.430.000
Parma	18.935.000	29.857.925	22.500.000	18.000.000	15.500.000	10.700.000
Reggio Emilia	22.300.000	22.000.000	19.000.000	14.000.000	9.600.000	9.120.000
Modena	14.961.229	15.600.000	13.300.000	12.342.045	11.758.667	6.000.000
Bologna	16.100.000	17.100.000	12.500.000	13.000.000	12.500.000	11.700.000
Ferrara	12.000.000	11.690.000	10.000.000	9.400.000	7.000.000	5.000.000
Ravenna	11.000.000	11.000.000	11.200.000	6.050.000	7.000.000	5.000.000
Forlì	10.725.000	7.375.000	7.725.000	9.449.000	8.025.000	10.225.600
Rimini	20.061.400	15.603.627	14.469.498	13.170.277	12.475.115	9.657.956
Regione	132.082.629	136.226.552	116.904.498	99.956.322	87.578.282	68.833.556
<i>Variazione %</i>		3,14	-14,18	-14,50	-12,38	-21,40
<i>Incidenza Capoluoghi</i>	0,376	0,371	0,369	0,369	0,369	0,346

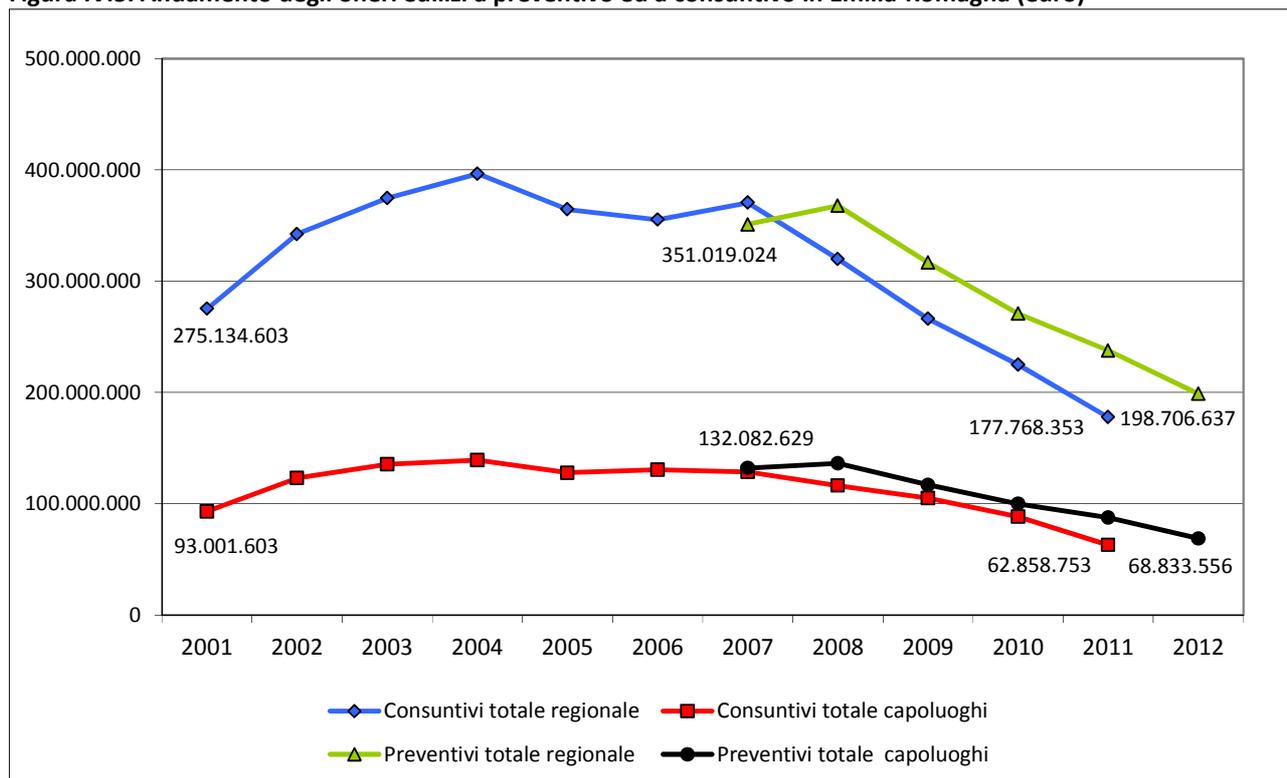
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna, progetto Finanza Locale

Gli andamenti degli oneri derivanti dall'attività edilizia sono visualizzati graficamente nella figura IV.5 rendendo esplicita l'analisi sopra effettuata. Le curve rappresentano le quantità totali a livello regionale e le quantità afferenti ai soli capoluoghi aggregati, sia a preventivo a far data dal 2007, sia a consuntivo dal 2001.

Confrontando le curve relative ai capoluoghi con quelle che esprimono i dati a livello regionale, si rileva che l'andamento è simile, ma con variazioni meno marcate. Passando ad analizzare gli oneri previsionali dal 2008 al 2011 le curve presentano un andamento pressochè parallelo a quelle degli oneri a consuntivo, sebbene lievemente al di sopra in termini quantitativi.

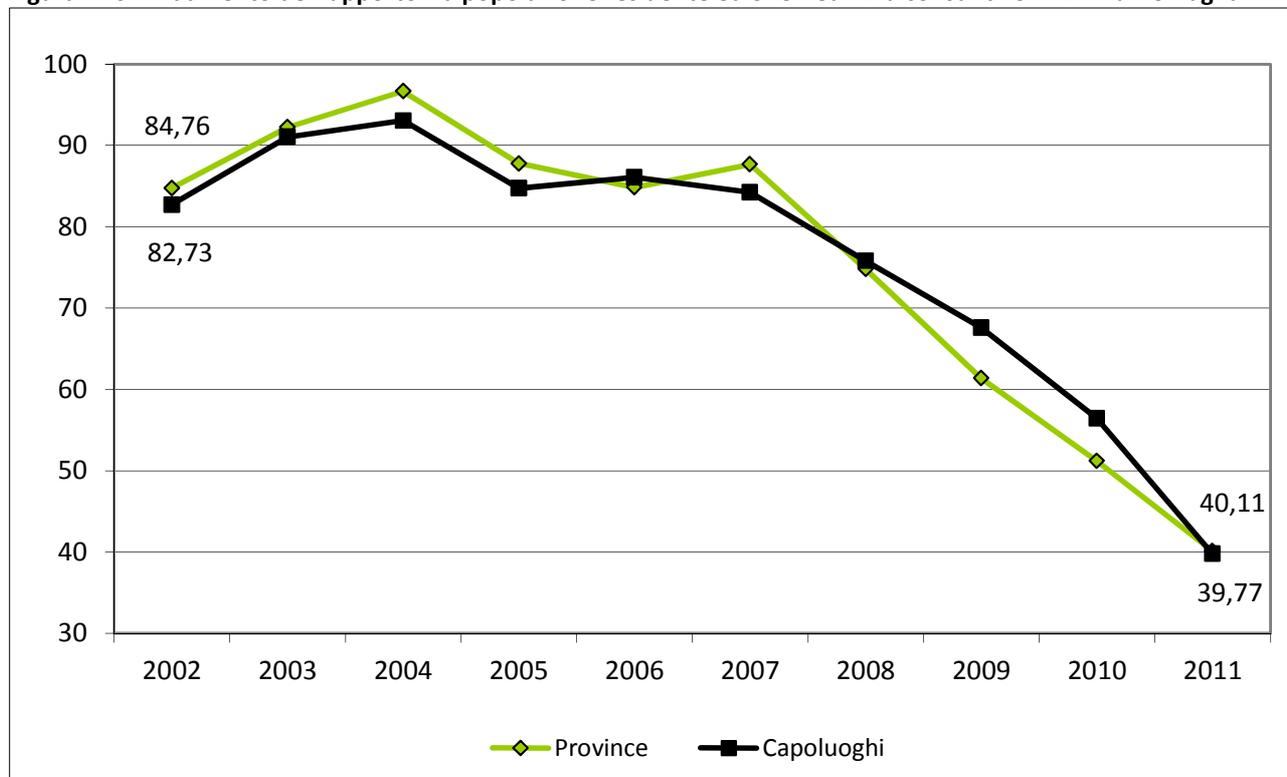
Risulta interessante considerare i valori degli oneri derivanti dall'attività edilizia in rapporto alla popolazione residente. L'andamento di questo rapporto, raffigurato in figura IV.6, è analogo all'andamento delle semplici quantità, ed è crescente dagli 84,76 euro per abitante del 2002 fino ai 96,66 euro del 2004 per poi discendere progressivamente ai 40,11 euro per abitante del 2011.

Figura IV.5. Andamento degli oneri edilizi a preventivo ed a consuntivo in Emilia-Romagna (euro)



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna, progetto Finanza Locale

Figura IV.6. Andamento del rapporto fra popolazione residente ed oneri edilizi a consuntivo in Emilia-Romagna



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna, progetto Finanza Locale

Analizzando sotto questo profilo le singole province (Tabella IV.11) nel 2011 si rilevano valori superiori alla media regionale in provincia di Rimini – 64,42 euro per abitante - e nelle provincie di Modena e Reggio Emilia - rispettivamente con 43,87 e 42,93 euro per abitante. Per quanto riguarda invece le provincie di Ravenna e Parma, queste sono di fatto in linea con il valore regionale, mentre il rimanente territorio presenta livelli inferiori a detto valore medio.

Tabella IV.11. Serie storica del rapporto tra oneri edilizi a consuntivo e la popolazione nelle provincie e nei capoluoghi dell' Emilia-Romagna (euro)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Provincia										
Piacenza	63,84	68,98	71,48	56,64	74,72	75,33	63,57	48,41	42,78	33,65
Parma	84,58	93,69	110,10	112,97	104,76	96,76	105,12	84,64	67,29	39,12
Reggio Emilia	117,47	134,83	125,54	112,46	105,24	105,74	87,06	67,66	51,40	42,93
Modena	92,32	95,52	96,87	95,84	87,96	94,52	72,71	61,43	53,30	43,87
Bologna	80,41	87,49	94,82	78,54	70,62	77,32	61,68	51,71	47,80	37,44
Ferrara	61,88	62,67	63,12	71,68	70,09	63,07	56,80	42,41	36,27	25,94
Ravenna	92,22	96,86	100,57	92,60	82,94	88,95	72,89	53,51	47,03	40,47
Forlì-Cesena	67,60	69,23	70,55	73,85	71,30	67,81	55,86	51,90	38,31	34,47
Rimini	89,17	109,91	128,24	82,74	107,94	127,22	116,27	102,62	79,40	64,42
Regione	84,76	92,24	96,66	87,78	84,82	87,69	74,78	61,36	51,19	40,11
Capoluogo										
Piacenza	54,13	73,04	71,07	32,27	64,44	75,54	50,36	44,02	48,71	32,56
Parma	94,57	118,90	140,21	143,04	119,49	107,29	128,48	107,22	84,05	30,80
Reggio Emilia	144,85	167,91	163,98	165,75	147,02	133,32	104,12	84,29	68,22	55,40
Modena	93,33	80,76	72,13	96,58	74,55	81,33	73,86	85,45	59,11	41,78
Bologna	56,29	61,52	68,85	67,41	53,56	59,13	48,94	42,39	40,36	31,67
Ferrara	71,82	66,60	68,20	72,14	81,70	77,84	69,61	52,15	42,76	34,78
Ravenna	107,60	125,16	101,22	95,56	73,78	74,46	76,04	46,23	52,67	39,02
Forlì	60,47	46,97	42,02	68,55	76,42	63,66	47,16	49,61	34,63	26,00
Rimini	82,90	102,29	121,38	0,83	118,61	109,66	97,19	110,96	86,62	73,93
Regione	82,73	91,06	93,07	84,74	86,08	84,24	75,80	67,57	56,42	39,77

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna, progetto Finanza Locale

IV.2.2. CONGIUNTURA SETTORIALE

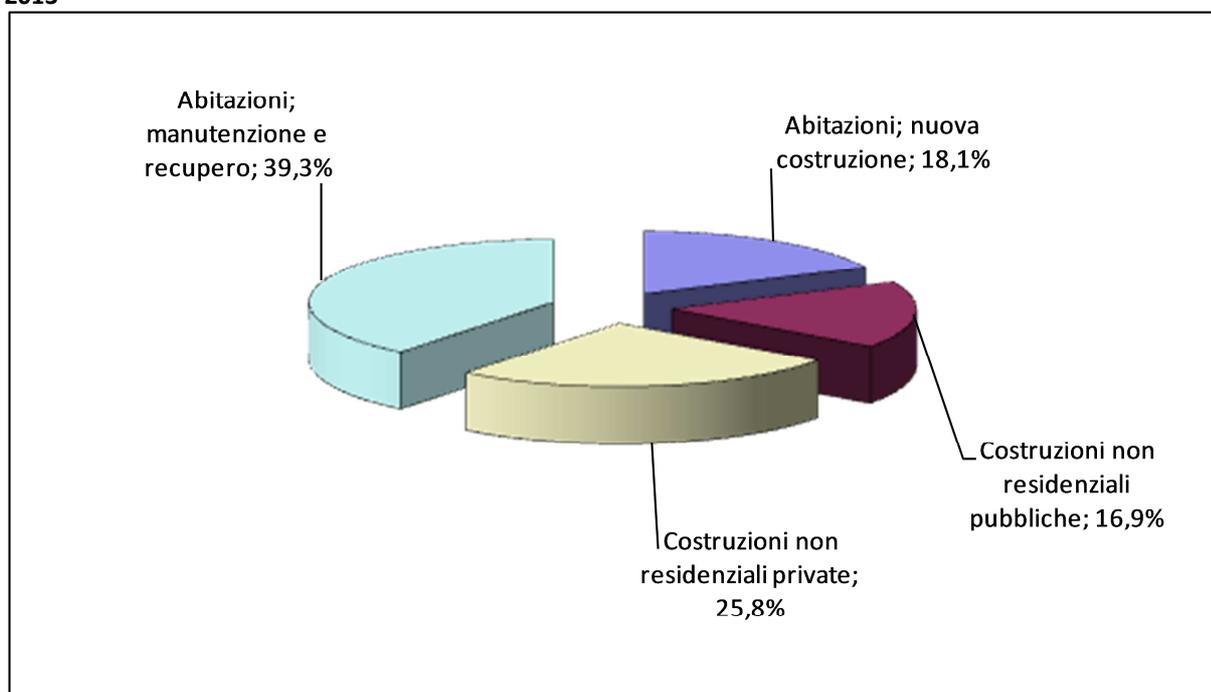
Nel presente sottoparagrafo si analizzano alcune informazioni pubblicate nel “Rapporto congiunturale sull’industria delle costruzioni in Emilia-Romagna” a cura dell’Ance, nel marzo 2014.

Secondo quanto riportato nel Rapporto sopra citato, in Emilia-Romagna nel 2013, in base alle stime che tengono conto dei risultati dell’indagine rapida condotta da Ance presso le imprese associate, gli investimenti in costruzioni risultano pari a 11.700 milioni di euro, in diminuzione rispetto al 2012 del 4,7% in valori correnti e del 6,6% in termini reali. Quanto stimato per il 2013 è superiore a quanto evidenziato per il 2012, anno nel quale le stime Ance indicano una flessione del 3,9% in termini reali.

L’analisi dei singoli comparti evidenzia che nel 2013 la produzione di nuove abitazioni perde il 18,4%, l’edilizia non residenziale si riduce dell’8,5%, mentre i lavori pubblici segnano un calo del 9,1%. L’unico dato positivo arriva dalla riqualificazione degli immobili residenziali che registra un aumento del 2,9% rispetto al 2012.

Le aspettative per il 2014 sono orientate verso una flessione: per la nuova edilizia abitativa si prevede una perdita del 9,2% rispetto al 2013, mentre per quanto riguarda gli investimenti in costruzioni non residenziali privati e pubblici il calo si prevede rispettivamente del 4,2% e 3,7% in termini reali. Secondo queste stime, nei sette anni compresi tra il 2008 e il 2014 il settore delle costruzioni avrà perso il 31,5% degli investimenti. La contrazione è comune a tutte le tipologie dell’attività edilizia, fatta salve la sola riqualificazione (manutenzioni straordinarie e recupero) che segna un +15,1% nei sette anni, con riduzioni che raggiungono il -59,2% nella nuova edilizia abitativa ed il -39,7% per gli investimenti in costruzioni non residenziali

Figura IV.7. Composizione percentuale degli investimenti nel settore delle costruzioni in Emilia-Romagna. Anno 2013



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Ance

In figura è rappresentato il peso percentuale degli investimenti dei singoli comparti del settore delle costruzioni: sull'ammontare di circa 11.700 milioni di euro, il 57,4% è relativo alle abitazioni (il 18,9% per nuova costruzione ed il 39,3% per manutenzione straordinaria e recupero), mentre la rimanente quota attiene agli investimenti su costruzioni non residenziali, private per il 25,8% e pubbliche per il 16,9%.

Gli investimenti nell'ambito abitativo, pari a 6.705 milioni di euro, hanno subito rispetto al 2012 una riduzione stimata nel 4,9%, come sintesi di un decremento del 18,4% relativo alla produzione di nuove abitazioni e di un aumento del 2,9% degli investimenti nella manutenzione straordinaria e nel recupero.

Secondo i dati Istat elaborati da Ance nell'ambito del proprio documento sull'Emilia-Romagna, l'attività edilizia a fini abitativi, in base ai progetti per nuovi fabbricati residenziali e per ampliamenti, dopo aver registrato fra il 1997 e il 2005 una crescita valutata complessivamente nella misura dell'85,6%, si ridimensiona del 77,5% tra il 2005 ed il 2011 (ultimo anno con dati Istat disponibili).

Tabella IV.12. Investimenti in costruzioni in Emilia Romagna (*)

Anni di riferimento Tipologia di opere	2013 milioni di €	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2008-2013	2008-2014
Totale costruzioni	11.700	-2,3	-10,5	-6	-5,1	-3,9	-6,6	-2,2	-30,0	-31,5
Abitazioni	6.705	-1,9	-9,7	-5,3	-2,9	-1,7	-4,9	-0,8	-23,9	-24,5
<i>di cui nuove costruzioni</i>	2.111	-5,8	-20	-13,4	-8,2	-8,0	-18,4	-9,2	-55,0	-59,2
<i>di cui manut. str. e recupero</i>	4.594	2,5	1,1	1,5	0,8	2,4	2,9	3,0	11,7	15,1
Non residenziale privato	3.015	-1,8	-14,3	-9	-4,9	-5,5	-8,5	-4,2	-37,0	-39,7
Non residenziale pubblico	1.980	-3,9	-6,9	-4	-11,2	-8,5	-9,1	-3,7	-36,5	-38,9

Fonte: Ance - Ance Emilia-Romagna

(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà

Passando all'ambito delle costruzioni non residenziali, gli investimenti privati nel 2013 ammontano a 3.015 milioni di euro e registrano una flessione stimata nell'8,5% rispetto all'anno precedente, mentre gli investimenti pubblici ammontano a 1.980 milioni di euro e si riducono del 9,1% .

Il monitoraggio condotto dall'Ance sui dati Infoplus evidenzia le difficoltà del comparto: emerge una riduzione del 26,5% dell'importo posto in gara nel 2013 rispetto all'anno precedente, dopo il 21,8% del 2012.

IV.3. Il patrimonio immobiliare residenziale

Nel primo paragrafo del capitolo si è descritto quanto e come è stato progettato nell'ambito dell'edilizia residenziale. I progetti però non necessariamente vengono effettivamente realizzati, inoltre, molto spesso, nel corso della costruzione intervengono varianti che possono apportare modifiche anche al numero degli alloggi ed alla consistenza volumetrica degli immobili. Inoltre la rilevazione contempla solo gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento, ovvero opere nelle quali vi sia creazione di nuovo volume e sfuggono tutti quegli interventi che pur non realizzando nuove volumetrie possono generare variazioni del numero degli alloggi o delle loro dimensioni: frazionamenti, accorpamenti, cambi di destinazione d'uso, recupero di volumi o di superfici ecc.

Spostando l'attenzione verso gli alloggi concretamente presenti sul territorio e accatastati, è possibile stimare con buona approssimazione lo stock abitativo ubicato in Emilia-Romagna al 31 dicembre 2012, in base alle informazioni desumibili dai volumi di compravendita NTN (Numero di Transazioni Normalizzato) ed agli indicatori di mercato IMI (Indicatore del Mercato Immobiliare) pubblicati dall'Agenzia delle Entrate. La tabella IV.13 confronta il patrimonio immobiliare abitativo al 31 dicembre 2012 e 31 dicembre 2008. Lo stock abitativo regionale a fine 2012, pari a 2.483.624 unità immobiliari, è distribuito geograficamente per provincia ed è suddiviso tra i nove capoluoghi, che concentrano complessivamente il 35% degli alloggi, e gli altri comuni, ove è distribuito il restante 64,72% del patrimonio. Da questi valori medi di ripartizione, determinati a livello regionale, si discostano sensibilmente le province di Modena e Forlì-Cesena nelle quali il capoluogo vanta un peso meno elevato, sotto il 30%, e le province di Rimini e Ravenna dove, al contrario, il capoluogo risulta di maggior consistenza rispetto alla media, comprendendo il 44% circa delle unità abitative. Nella successive tabelle IV.14 e IV.15 si riportano i dati relativi al patrimonio immobiliare residenziale della regione con maggior dettaglio per gli anni 2012 e 2011.

Tabella IV.13. Patrimonio immobiliare residenziale in Emilia-Romagna. Differenze fra stock al 31 dicembre 2012 e 2008, incidenza del capoluogo sulla provincia, variazione assoluta 2012-2008 e incremento su 2008

Provincia	2008			2012		
	Provincia	Capoluogo	%Cap.	Provincia	Capoluogo	%Cap.
Piacenza	168.121	55.367	32,93	180.059	56.585	31,43
Parma	246.323	99.462	40,38	259.696	103.535	39,87
Reggio Emilia	258.364	80.690	31,23	270.425	82.911	30,66
Modena	361.714	92.608	25,60	377.478	94.967	25,16
Bologna	540.073	219.460	40,64	560.188	222.648	39,75
Ferrara	215.327	74.431	34,57	223.878	76.725	34,27
Ravenna	216.502	96.307	44,48	229.700	100.823	43,89
Forlì-Cesena	194.405	56.596	29,11	206.437	59.135	28,65
Rimini senza AV	166.209	74.905	45,07	175.763	78.800	44,83
Alta Valmarecchia	11.380			12.333		
Regione senza AV	2.367.038	849826	35,90	2.483.624	876.129	35,28
	Variazione 2012-2008			Incremento su 2008		
	Provincia	Capoluogo	Cap.	Provincia	Capoluogo	
Piacenza	11.938	1.218	10,20	7,10	2,20	
Parma	13.373	4.073	30,46	5,43	4,10	
Reggio Emilia	12.061	2.221	18,41	4,67	2,75	
Modena	15.764	2.359	14,96	4,36	2,55	
Bologna	20.115	3.188	15,85	3,72	1,45	
Ferrara	8.551	2.294	26,83	3,97	3,08	
Ravenna	13.198	4.516	34,22	6,10	4,69	
Forlì-Cesena	12.032	2.539	21,10	6,19	4,49	
Rimini senza AV	9.554	3.895	40,77	5,75	5,20	
Alta Valmarecchia						
Regione senza AV	116.586	26.303	22,56	4,93	3,10	

Fonte dati: stima NuovaQuasco su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Tabella IV.14. Patrimonio immobiliare residenziale in Emilia-Romagna al 31 dicembre 2012, capoluoghi, altri comuni e ripartizioni sui totali di colonna e complessivo

Provincia	Capoluoghi		Altri comuni		Totale	
	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia
31 dicembre 2012						
Piacenza	56.585	31,43	123.474	68,57	180.059	100
Parma	103.535	39,87	156.161	60,13	259.696	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	147.302	71,35	206.437	100
Rimini senza AV	78.800	44,83	96.963	55,17	175.763	100
Alta Valmarecchia			12.333		12.333	100
Regione senza AV	876.129	35,28	1.607.495	64,72	2.483.624	100
ripartizione sui totali di colonna e sul totale regionale complessivo						
Piacenza	6,46	2,28	7,68	4,97	7,25	7,25
Parma	11,82	4,17	9,71	6,29	10,46	10,46
Reggio Emilia	9,46	3,34	11,66	7,55	10,89	10,89
Modena	10,84	3,82	17,57	11,37	15,20	15,20
Bologna	25,41	8,96	21,00	13,59	22,56	22,56
Ferrara	25,55	9,01	9,15	5,92	9,01	9,01
Ravenna	11,51	4,06	8,02	5,19	9,25	9,25
Forlì-Cesena	6,75	2,38	9,16	5,93	8,31	8,31
Rimini senza AV	8,99	3,17	6,03	3,90	7,08	7,08
Alta Valmarecchia			0,77	0,50	0,50	0,50
Regione senza AV	100	35,28	100	64,72	100	100

Fonte dati: stima NuovaQuasco su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Nota: AV = Alta Valmarecchia

Tabella IV.15. Patrimonio immobiliare residenziale in Emilia-Romagna al 31 dicembre 2011 e capoluoghi, altri comuni e ripartizioni sui totali di colonna e complessivo

Provincia	Capoluoghi		Altri comuni		Totale	
	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia
31-dic-11						
Piacenza	56.267	31,98	119.691	68,02	175.958	100
Parma	102.703	39,97	154.233	60,03	256.936	100
Reggio Emilia	82.311	30,83	184.695	69,17	267.006	100
Modena	94.520	25,32	278.832	74,68	373.352	100
Bologna	222.133	39,99	333.361	60,01	555.494	100
Ferrara	75.893	34,36	144.993	65,64	220.886	100
Ravenna	99.509	44,16	125.848	55,84	225.357	100
Forlì-Cesena	58.436	28,77	144.697	71,23	203.133	100
Rimini senza AV	78.114	44,86	95.996	55,14	174.110	100
Alta Valmarecchia			12.082		12.082	100
Regione senza AV	869.886	35,47	1.582.346	64,53	2.452.232	100
ripartizione sui totali di colonna e sul totale regionale complessivo (%)						
Piacenza	6,47	2,29	7,56	4,88	7,18	7,18
Parma	11,81	4,19	9,75	6,29	10,48	10,48
Reggio Emilia	9,46	3,36	11,67	7,53	10,89	10,89
Modena	10,87	3,85	17,62	11,37	15,22	15,22
Bologna	25,54	9,06	21,07	13,59	22,65	22,65
Ferrara	25,39	9,01	9,16	5,91	9,01	9,01
Ravenna	11,44	4,06	7,95	5,13	9,19	9,19
Forlì-Cesena	6,72	2,38	9,14	5,90	8,28	8,28
Rimini senza AV	8,98	3,19	6,07	3,91	7,10	7,10
Alta Valmarecchia			0,76	0,49	0,49	0,49
Regione senza AV	100	35,47	100	64,53	100	100

Fonte dati: stima NuovaQuasco su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Le tabelle IV.16 e IV.17 restituiscono i dati relativi agli incrementi del patrimonio immobiliare abitativo della regione determinati negli anni 2012 e 2011. L'incremento complessivo registrato in Emilia-Romagna nel corso del 2012, è di 31.392 unità, pari all'1,28% rispetto al 2011.

Si può notare che i capoluoghi crescono meno rispetto agli altri comuni delle province, e la crescita percentuale risulta minore anche rispetto alle ripartizioni esistenti fra capoluoghi ed altri comuni, indicando che lo spostamento della popolazione verso i centri urbani minori è una tendenza ancora in atto. Unica eccezione è Rimini, che consolida ulteriormente il proprio primato sul resto della provincia, come si è già visto in tabella IV.17.

Tabella IV.16. Variazione del patrimonio immobiliare residenziale in Emilia-Romagna. Differenze fra stock al 31 dicembre 2012 e 2011, incidenza sul totale provinciale, incremento percentuale su 2011 e ripartizione sull'incremento regionale complessivo 2012

Provincia	Capoluoghi		Altri comuni		Totale	
	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia
Piacenza	318	7,75	3.783	92,25	4.101	100
Parma	832	30,14	1.928	69,86	2.760	100
Reggio Emilia	600	17,55	2.819	82,45	3.419	100
Modena	447	10,83	3.679	89,17	4.126	100
Bologna	515	10,97	4.179	89,03	4.694	100
Ferrara	832	27,81	2.160	72,19	2.992	100
Ravenna	1.314	30,26	3.029	69,74	4.343	100
Forlì-Cesena	699	21,16	2.605	78,84	3.304	100
Rimini senza AV	686	41,50	967	58,50	1.653	100
Alta Valmarecchia			251		251	100
Regione senza AV	6.243	19,89	25.149	80,11	31.392	100
Incremento % e ripartizione sul totale regionale complessivo						
	Incremento	Ripartizione	Incremento	Ripartizione	Incremento	Ripartizione
Piacenza	0,57	1,01	3,16	12,05	2,33	13,06
Parma	0,81	2,65	1,25	6,14	1,07	8,79
Reggio Emilia	0,73	1,91	1,53	8,98	1,28	10,89
Modena	0,47	1,42	1,32	11,72	1,11	13,14
Bologna	0,23	1,64	1,25	13,31	0,85	14,95
Ferrara	1,10	2,65	1,49	6,88	1,35	9,53
Ravenna	1,32	4,19	2,41	9,65	1,93	13,83
Forlì-Cesena	1,20	2,23	1,80	8,30	1,63	10,52
Rimini senza AV	0,88	2,19	1,01	3,08	0,95	5,27
Alta Valmarecchia			2,08	0,80	2,08	0,80
Regione senza AV	0,72	19,89	1,59	80,11	1,28	100

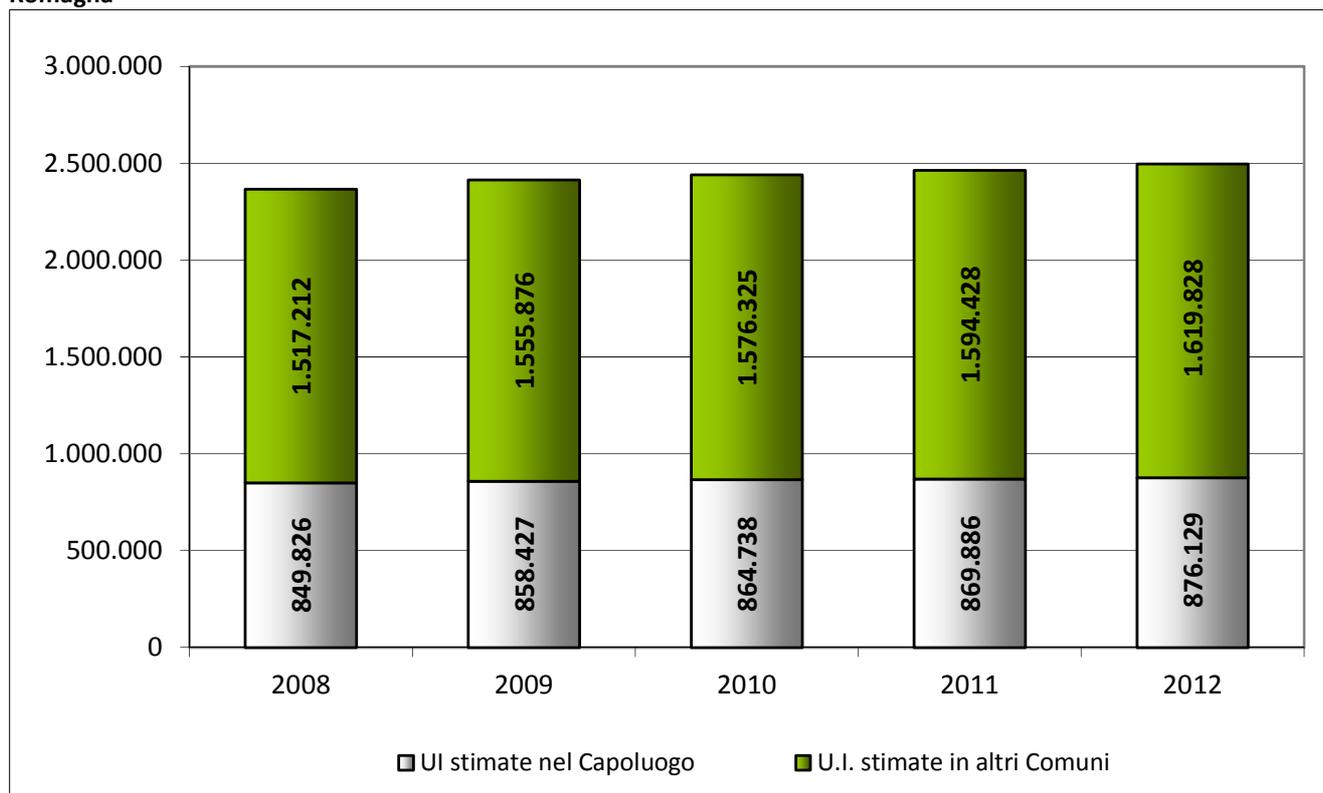
Fonte dati: stima NuovaQuasco su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Tabella IV.17. Patrimonio immobiliare residenziale in Emilia-Romagna. Differenze fra stock al 31 dicembre 2011 e 2010, incidenza sul totale provinciale, incremento percentuale su 2010 e ripartizione sull'incremento regionale complessivo 2011

Provincia	Capoluoghi		Altri comuni		Totale	
	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia
Piacenza	153	8,07	1.743	91,93	1.896	100
Parma	1.332	38,98	2.085	61,02	3.417	100
Reggio Emilia	290	13,53	1.853	86,47	2.143	100
Modena	391	12,69	2.690	87,31	3.081	100
Bologna	641	14,86	3.673	85,14	4.314	100
Ferrara	412	29,88	967	70,12	1.379	100
Ravenna	775	34,82	1.451	65,18	2.226	100
Forlì-Cesena	427	18,18	1.922	81,82	2.349	100
Rimini senza AV	727	33,21	1.462	66,79	2.189	100
Alta Valmarecchia			257		257	100
Regione senza AV	5.148	22,39	17.846	77,61	22.994	100
<i>Incremento % e ripartizione sul totale regionale complessivo</i>						
Piacenza	0,27	0,67	1,48	7,58	1,09	8,25
Parma	1,31	5,79	1,37	9,07	1,35	14,86
Reggio Emilia	0,35	1,26	1,01	8,06	0,81	9,32
Modena	0,42	1,70	0,97	11,70	0,83	13,40
Bologna	0,29	2,79	1,11	15,97	0,78	18,76
Ferrara	0,55	1,79	0,67	4,21	0,63	6,00
Ravenna	0,78	3,37	1,17	6,31	1,00	9,68
Forlì-Cesena	0,74	1,86	1,35	8,36	1,17	10,22
Rimini senza AV	0,94	3,16	1,55	6,36	1,27	9,52
Alta Valmarecchia			2,17	1,12	2,17	1,12
Regione senza AV	0,60	22,39	1,14	77,61	0,95	100

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

Nella figura IV.8 è rappresentato l'andamento quantitativo, dal 2008 al 2012 dello stock di unità immobiliari stimate in Regione Emilia-Romagna, ripartito tra i capoluoghi e gli altri comuni, da cui si evidenzia che il trend è di crescita. Le quantità degli anni 2010, 2011 e 2012 comprendono l'apporto dovuto all'annessione dei comuni dell'Alta Valmarecchia.

Figura IV.8. Andamento della stima del patrimonio immobiliare residenziale nei comuni e nei capoluoghi dell'Emilia-Romagna

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

I dati resi disponibili dall'Agenzia delle Entrate consentono di analizzare le caratteristiche dimensionali degli alloggi secondo cinque classi così determinate:

Monocalci	fino a 45 mq	2,5 vani catastali
Piccola	> 45 mq < 60 mq	> 2,5 < 4,0 vani catastali
Medio-Piccola	> 60 mq < 90 mq	> 4,0 < 5,5 vani catastali
Media	> 90 mq < 120 mq	> 5,5 < 7,0 vani catastali
Grande	oltre 120 mq	oltre 7,0 vani catastali
NC	non classificate per mancanza dell'informazione	

Nella tabella IV.18 è mostrata la ripartizione del patrimonio abitativo al 31/12/2012 secondo le cinque classi dimensionali per capoluoghi, altri comuni ed intera provincia, sia in valore assoluto che in percentuale. Si osserva che in regione la dimensione media degli alloggi è piuttosto ampia: oltre la metà di questi appartiene alle ultime due classi, con superfici maggiori di 90 mq. Anche nel comune di Bologna, che ha nell'ambito della regione la dimensione media minore, oltre il 40% degli alloggi risulta di grandezza superiore ai 90 mq.

Dati analoghi sono contenuti alla tabella IV.19 che propone i dati al 31/12/2011, ed a questa fa seguito una elaborazione riferita a una classazione catastale per la quale non è ancora disponibile analoga ripartizione per l'anno 2011.

Tabella IV.18. Patrimonio immobiliare residenziale in Emilia-Romagna al 31 dicembre 2012 suddiviso per classi dimensionali degli alloggi. Capoluogo, altri comuni e intera provincia. Valori assoluti e percentuali

	Valori assoluti					Totale	Valori percentuali				
	Monocalci	Piccola	Medio piccola	Media	Grande		Monocalci	Piccola	Medio piccola	Media	Grande
Capoluogo											
Piacenza	2.909	9.825	10.375	24.676	8.800	56.585	5,14	17,36	18,34	43,61	15,55
Parma	7.136	20.402	23.628	37.548	14.821	103.535	6,89	19,71	22,82	36,27	14,31
Reggio Emilia	3.113	15.405	14.275	35.429	14.689	82.911	3,75	18,58	17,22	42,73	17,72
Modena	5.273	13.581	19.293	41.550	15.270	94.967	5,55	14,30	20,32	43,75	16,08
Bologna	17.082	50.315	62.703	73.350	19.198	222.648	7,67	22,60	28,16	32,94	8,62
Ferrara	4.431	12.868	14.877	30.751	13.798	76.725	5,78	16,77	19,39	40,08	17,98
Ravenna	5.374	29.543	18.147	30.216	17.543	100.823	5,33	29,30	18,00	29,97	17,40
Forlì	2.489	9.492	9.350	24.737	13.067	59.135	4,21	16,05	15,81	41,83	22,10
Rimini	3.694	17.065	13.922	32.029	12.090	78.800	4,69	21,66	17,67	40,65	15,34
Regione	51.501	178.496	186.570	330.286	129.276	876.129	5,88	20,37	21,29	37,70	14,76
Altri Comuni											
Piacenza	6.564	17.841	18.693	49.134	31.242	123.474	5,32	14,45	15,14	39,79	25,30
Parma	7.797	23.451	26.304	58.239	40.370	156.161	4,99	15,02	16,84	37,29	25,85
Reggio Emilia	6.291	29.483	30.028	72.134	49.578	187.514	3,35	15,72	16,01	38,47	26,44
Modena	15.078	52.932	53.053	105.983	55.465	282.511	5,34	18,74	18,78	37,51	19,63
Bologna	16.691	66.661	77.381	120.622	56.185	337.540	4,94	19,75	22,92	35,74	16,65
Ferrara	10.923	35.381	26.235	47.577	27.037	147.153	7,42	24,04	17,83	32,33	18,37
Ravenna	6.020	24.868	22.375	43.335	32.279	128.877	4,67	19,30	17,36	33,63	25,05
Forlì-Cesena	8.511	28.382	23.921	52.148	34.340	147.302	5,78	19,27	16,24	35,40	23,31
Rimini senza AV	4.555	23.125	16.997	34.665	17.621	96.963	4,70	23,85	17,53	35,75	18,17
Alta Valmarecchia	1.253	2.284	2.201	4.164	2.431	12.333	10,16	18,52	17,85	33,76	19,71
Regione senza AV	82.430	302.124	294.987	583.837	344.117	1.607.495	5,13	18,79	18,35	36,32	21,41
Regione con AV	83.683	304.408	297.188	588.001	346.548	1.619.828	5,17	18,79	18,35	36,30	21,39
Provincia											
Piacenza	9.473	27.666	29.068	73.810	40.042	180.059	5,26	15,36	16,14	40,99	22,24
Parma	14.933	43.853	49.932	95.787	55.191	259.696	5,75	16,89	19,23	36,88	21,25
Reggio Emilia	9.404	44.888	44.303	107.563	64.267	270.425	3,48	16,60	16,38	39,78	23,77
Modena	20.351	66.513	72.346	147.533	70.735	377.478	5,39	17,62	19,17	39,08	18,74
Bologna	33.773	116.976	140.084	193.972	75.383	560.188	6,03	20,88	25,01	34,63	13,46
Ferrara	15.354	48.249	41.112	78.328	40.835	223.878	6,86	21,55	18,36	34,99	18,24
Ravenna	11.394	54.411	40.522	73.551	49.822	229.700	4,96	23,69	17,64	32,02	21,69
Forlì-Cesena	11.000	37.874	33.271	76.885	47.407	206.437	5,33	18,35	16,12	37,24	22,96
Rimini senza AV	8.249	40.190	30.919	66.694	29.711	175.763	4,69	22,87	17,59	37,95	16,90
Alta Valmarecchia	1.253	2.284	2.201	4.164	2.431	12.333	10,16	18,52	17,85	33,76	19,71
Regione senza AV	133.931	480.620	481.557	914.123	473.393	2.483.624	5,39	19,35	19,39	36,81	19,06
Regione con AV	135.184	482.904	483.758	918.287	475.824	2.495.957	5,42	19,35	19,38	36,79	19,06

Fonte dati: stima NuovaQuasco su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Tabella IV.19. Patrimonio immobiliare residenziale in Emilia-Romagna al 31 dicembre 2011 suddiviso per classi dimensionali degli alloggi. Capoluogo, altri comuni e intera provincia. Valori assoluti e percentuali

	Valori assoluti					Totale	Valori percentuali				
	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande		Mono-locali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande
Capoluogo											
Piacenza	2.938	9.709	10.364	24.572	8.684	56.267	5,22	17,26	18,42	43,67	15,43
Parma	7.106	20.287	23.587	37.235	14.488	102.703	6,92	19,75	22,97	36,26	14,11
Reggio Emilia	3.121	15.403	14.256	35.261	14.270	82.311	3,79	18,71	17,32	42,84	17,34
Modena	5.369	13.565	19.252	41.371	14.963	94.520	5,68	14,35	20,37	43,77	15,83
Bologna	16.959	50.172	62.751	73.175	19.076	222.133	7,63	22,59	28,25	32,94	8,59
Ferrara	4.469	12.864	14.857	30.470	13.233	75.893	5,89	16,95	19,58	40,15	17,44
Ravenna	5.385	29.399	18.071	29.877	16.777	99.509	5,41	29,54	18,16	30,02	16,86
Forlì	2.500	9.430	9.276	24.541	12.689	58.436	4,28	16,14	15,87	42,00	21,71
Rimini	3.633	16.796	13.796	31.893	11.996	78.114	4,65	21,50	17,66	40,83	15,36
Regione	51.480	177.625	186.210	328.395	126.176	869.886	5,92	20,42	21,41	37,75	14,50
Altri Comuni											
Piacenza	6.525	17.381	18.220	47.912	29.653	119.691	5,45	14,52	15,22	40,03	24,77
Parma	7.947	23.508	26.307	57.830	38.641	154.233	5,15	15,24	17,06	37,50	25,05
Reggio Emilia	6.331	29.353	29.784	71.525	47.702	184.695	3,43	15,89	16,13	38,73	25,83
Modena	15.213	52.558	52.607	104.750	53.704	278.832	5,46	18,85	18,87	37,57	19,26
Bologna	16.816	66.249	76.945	119.155	54.196	333.361	5,04	19,87	23,08	35,74	16,26
Ferrara	11.091	35.366	26.127	46.873	25.536	144.993	7,65	24,39	18,02	32,33	17,61
Ravenna	6.071	24.666	22.154	42.612	30.345	125.848	4,82	19,60	17,60	33,86	24,11
Forlì-Cesena	8.537	28.170	23.646	51.407	32.937	144.697	5,90	19,47	16,34	35,53	22,76
Rimini senza AV	4.578	22.878	16.801	34.361	17.378	95.996	4,77	23,83	17,50	35,79	18,10
Alta Valmarecchia	1.209	2.189	2.149	4.031	2.247	11.825	10,22	18,51	18,17	34,09	19,00
Regione senza AV	83.109	300.129	292.591	576.425	330.092	1.582.346	5,25	18,97	18,49	36,43	20,86
Regione con AV	84.318	302.318	294.740	580.456	332.339	1.594.171	5,29	18,96	18,49	36,41	20,85
Provincia											
Piacenza	9.463	27.090	28.584	72.484	38.337	175.958	5,38	15,40	16,24	41,19	21,79
Parma	15.053	43.795	49.894	95.065	53.129	256.936	5,86	17,05	19,42	37,00	20,68
Reggio Emilia	9.452	44.756	44.040	106.786	61.972	267.006	3,54	16,76	16,49	39,99	23,21
Modena	20.582	66.123	71.859	146.121	68.667	373.352	5,51	17,71	19,25	39,14	18,39
Bologna	33.775	116.421	139.696	192.330	73.272	555.494	6,08	20,96	25,15	34,62	13,19
Ferrara	15.560	48.230	40.984	77.343	38.769	220.886	7,04	21,83	18,55	35,01	17,55
Ravenna	11.456	54.065	40.225	72.489	47.122	225.357	5,08	23,99	17,85	32,17	20,91
Forlì-Cesena	11.037	37.600	32.922	75.948	45.626	203.133	5,43	18,51	16,21	37,39	22,46
Rimini senza AV	8.211	39.674	30.597	66.254	29.374	174.110	4,72	22,79	17,57	38,05	16,87
Alta Valmarecchia	1.239	2.250	2.171	4.102	2.320	12.082	10,25	18,62	17,97	33,95	19,20
Regione senza AV	134.589	477.754	478.801	904.820	456.268	2.452.232	5,49	19,48	19,53	36,90	18,61
Regione con AV	135.828	480.004	480.972	908.922	458.588	2.464.314	5,51	19,48	19,52	36,88	18,61

Fonte dati: stima NuovaQuasco su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Tabella IV.20. Patrimonio immobiliare residenziale in Emilia-Romagna al 31 dicembre 2012 suddiviso per categoria catastale. Province e capoluoghi. Valori assoluti e percentuali

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Provincia											
Piacenza	294	93.895	51.260	12.016	401	2.730	18.827	528	102	6	180.059
Parma	35	97.770	130.477	24.816	741	3.102	4.509	208	22	6	261.686
Reggio Emilia	87	148.459	80.219	25.611	3.213	323	12.206	276	15	16	270.425
Modena	259	194.523	82.636	18.951	5.688	793	73.174	1.412	35	7	377.478
Bologna	92	41.314	397.361	90.679	6.853	2.343	20.502	573	464	7	560.188
Ferrara	76	35.517	137.061	21.653	3.328	1.389	24.598	249	7	-	223.878
Ravenna	87	74.979	90.117	52.008	1.787	922	9.631	169	-	-	229.700
Forlì - Cesena	57	35.893	126.034	36.899	2.626	578	4.142	193	1	-	206.423
Rimini senza AV	24	28.791	122.376	18.510	1.326	276	4.323	135	2	-	175.763
Regione senza AV	1.011	751.141	1.217.541	301.143	25.963	12.456	171.912	3.743	648	42	2.485.600
Capoluogo											
Piacenza	227	36.407	15.948	1.941	77	78	1.832	65	10	-	56.585
Parma	33	47.042	50.657	4.312	212	208	970	97	4	-	103.535
Reggio Emilia	48	54.005	21.945	3.841	501	62	2.452	57	-	-	82.911
Modena	127	53.180	24.514	3.514	1.641	38	11.616	310	27	-	94.967
Bologna	85	18.286	156.527	44.293	1.366	98	1.470	127	396	-	222.648
Ferrara	76	17.929	46.261	7.652	464	222	4.028	88	5	-	76.725
Ravenna	40	36.172	40.927	19.726	546	231	3.138	43	-	-	100.823
Forlì	15	11.648	37.366	8.776	197	48	1.031	54	-	-	59.135
Rimini	6	12.837	55.598	8.373	329	25	1.578	54	-	-	78.800
Regione	657	287.506	449.743	102.428	5.333	1.010	28.115	895	432	-	876.119
Provincia											
Piacenza	0,16	52,15	28,47	6,67	0,22	1,52	10,46	0,29	0,06	0	100
Parma	0,01	37,36	49,86	9,48	0,28	1,19	1,72	0,08	0,01	0	100
Reggio Emilia	0,03	54,90	29,66	9,47	1,19	0,12	4,51	0,10	0,01	0,01	100
Modena	0,07	51,53	21,89	5,02	1,51	0,21	19,38	0,37	0,01	0	100
Bologna	0,02	7,38	70,93	16,19	1,22	0,42	3,66	0,10	0,08	0	100
Ferrara	0,03	15,86	61,22	9,67	1,49	0,62	10,99	0,11	0	0	100
Ravenna	0,04	32,64	39,23	22,64	0,78	0,40	4,19	0,07	0	0	100
Forlì - Cesena	0,03	17,39	61,06	17,88	1,27	0,28	2,01	0,09	0	0	100
Rimini senza AV	0,01	16,38	69,63	10,53	0,75	0,16	2,46	0,08	0	0	100
Regione senza AV	0,04	30,22	48,98	12,12	1,04	0,50	6,92	0,15	0,03	0	100
Capoluogo											
Piacenza	0,40	64,34	28,18	3,43	0,14	0,14	3,24	0,11	0,02	0	100
Parma	0,03	45,44	48,93	4,16	0,20	0,20	0,94	0,09	0	0	100
Reggio Emilia	0,06	65,14	26,47	4,63	0,60	0,07	2,96	0,07	0	0	100
Modena	0,13	56,00	25,81	3,70	1,73	0,04	12,23	0,33	0,03	0	100
Bologna	0,04	8,21	70,30	19,89	0,61	0,04	0,66	0,06	0,18	0	100
Ferrara	0,10	23,37	60,29	9,97	0,60	0,29	5,25	0,11	0,01	0	100
Ravenna	0,04	35,88	40,59	19,56	0,54	0,23	3,11	0,04	0	0	100
Forlì	0,03	19,70	63,19	14,84	0,33	0,08	1,74	0,09	0	0	100
Rimini	0,01	16,29	70,56	10,63	0,42	0,03	2,00	0,07	0	0	100
Regione	0,07	32,82	51,33	11,69	0,61	0,12	3,21	0,10	0,05	0	100

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati dell'Agenzia delle Entrate

Legenda:

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

Nella tabella IV.20 si può osservare 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.

Dalle tabelle risulta con evidenza come il patrimonio abitativo in regione sia attualmente classificato per quasi i quattro quinti 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.

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. Da questi dati risulta certamente lecito esprimere dubbi in merito alla corretta corrispondenza fra lo stato di fatto reale degli alloggi e la loro classificazione catastale, essendo quantomeno improbabile che quasi la metà delle abitazioni in regione non soddisfino il livello delle locali richieste di mercato. I dubbi sono altresì rafforzati dal fatto che, relativamente al peso percentuale della categoria A/3, esistono forti disparità a livello provinciale: a Bologna e Rimini il 70%, a Parma il 50%, a Ferrara e Forlì-Cesena il 61%, a Reggio Emilia e Piacenza quasi il 30% ed a Modena poco più del 20%.

Tabella IV.21. Variazione del patrimonio immobiliare residenziale in Emilia-Romagna nel periodo 2006-2012 per categoria catastale. Province e capoluoghi

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Provincia											
Piacenza	-1	10.859	7.325	68	-238	-1071	2.530	69	15	-4	19.552
Parma	-9	14.083	12.281	1.249	-310	-455	721	2	-1	1	27.562
Reggio Emilia	8	18.074	4.119	260	-1.222	-59	3.373	21	4	7	24.585
Modena	-19	21.888	5.086	-1.105	-1.728	-251	7.778	62	-5	2	31.708
Bologna	-11	7.145	33.950	-2.046	-2.327	-622	3.370	-5	-18	4	39.440
Ferrara	-8	8.917	8.745	-1.809	-1.586	-410	1.987	5	-1	0	15.840
Ravenna	-15	15.493	8.873	-1.778	-535	-135	691	6	0	0	22.600
Forlì-Cesena	3	7.713	16.819	-2.204	-945	-231	326	7	0	0	21.488
Rimini	-4	5.006	13.161	-959	-491	-107	726	-15	0	0	17.317
Regione	-56	109.178	110.359	-8.324	-9.382	-3.341	21.502	152	-6	10	220.092
Capoluogo											
Piacenza	-2	2.976	-188	-501	-91	-68	217	3	10	0	2.356
Parma	-9	5.930	2.070	-825	-101	-27	122	-5	-1	0	7.154
Reggio Emilia	3	4.949	-111	-541	-199	-7	828	4	0	0	4.926
Modena	-7	4.153	103	-690	-366	-11	845	2	-4	0	4.025
Bologna	-11	1.559	7.449	-2.333	-617	-30	95	-11	-24	0	6.077
Ferrara	-8	4.465	651	-814	-370	-27	493	7	-1	0	4.396
Ravenna	-7	6.697	2.748	-1.157	-198	-26	281	2	0	0	8.340
Forlì	5	2.130	3.338	-1.000	-110	-17	44	0	0	0	4.390
Rimini	-3	2.098	4.854	-569	-111	-16	147	-3	0	0	6.397
Regione	-39	34.957	20.914	-8.430	-2.163	-229	3.072	-1	-30	0	48.051

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia delle Entrate

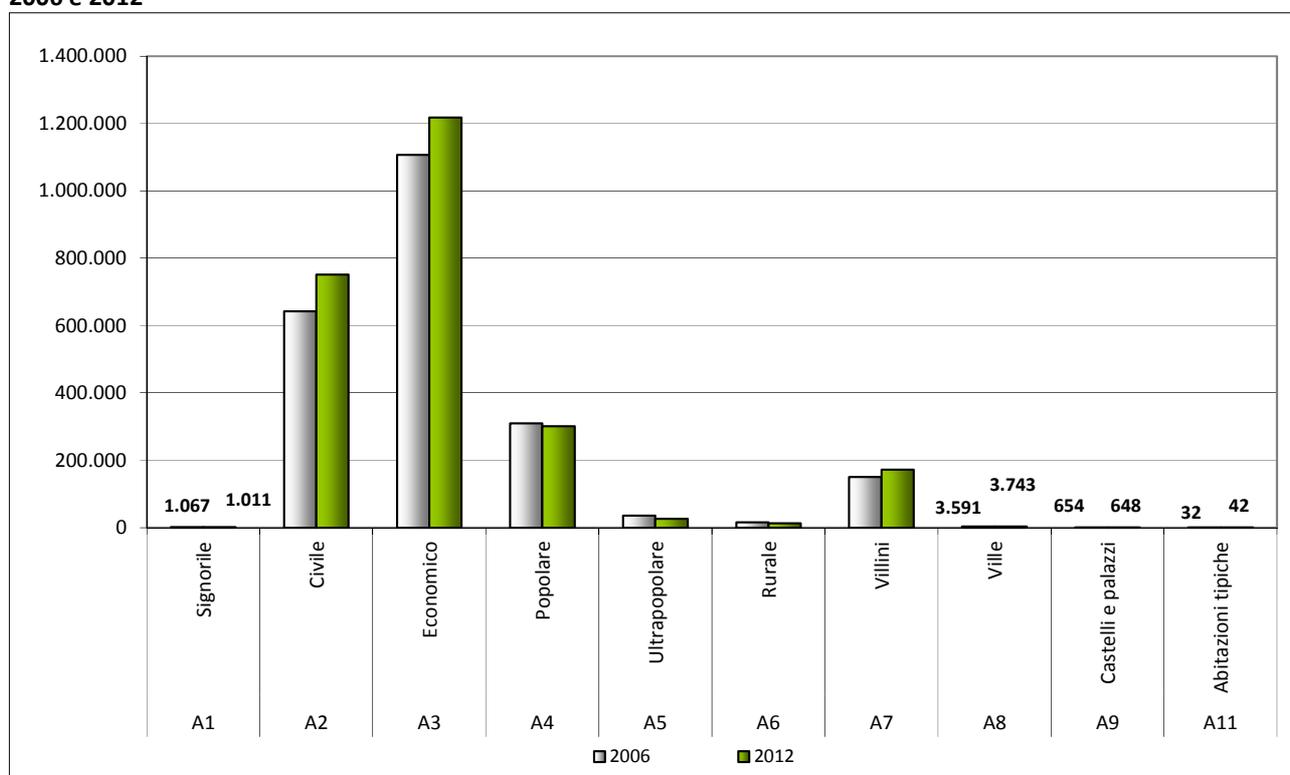
Le variazioni nel periodo consentono di valutare le trasformazioni che si stanno verificando nello stock immobiliare a destinazione residenziale. La tabella IV.21 produce un confronto fra 2012 e 2006, riportando le variazioni quantitative delle unità immobiliari ad uso residenziale per categoria catastale, sia per provincia, sia relativamente ai soli capoluoghi. I medesimi dati sono sinteticamente raffigurati tramite i diagrammi delle figure IV.9 e IV.10.

Il confronto evidenzia la riduzione della categoria A/1 (signorile), che comprende un numero estremamente contenuto di alloggi, e la forte contrazione delle categorie A/5 (ultrapopolari) e A/6 (rurali), ridotte a circa quarantamila unità complessive. Anche la categoria A/4 (popolari) vede una consistente riduzione in valore

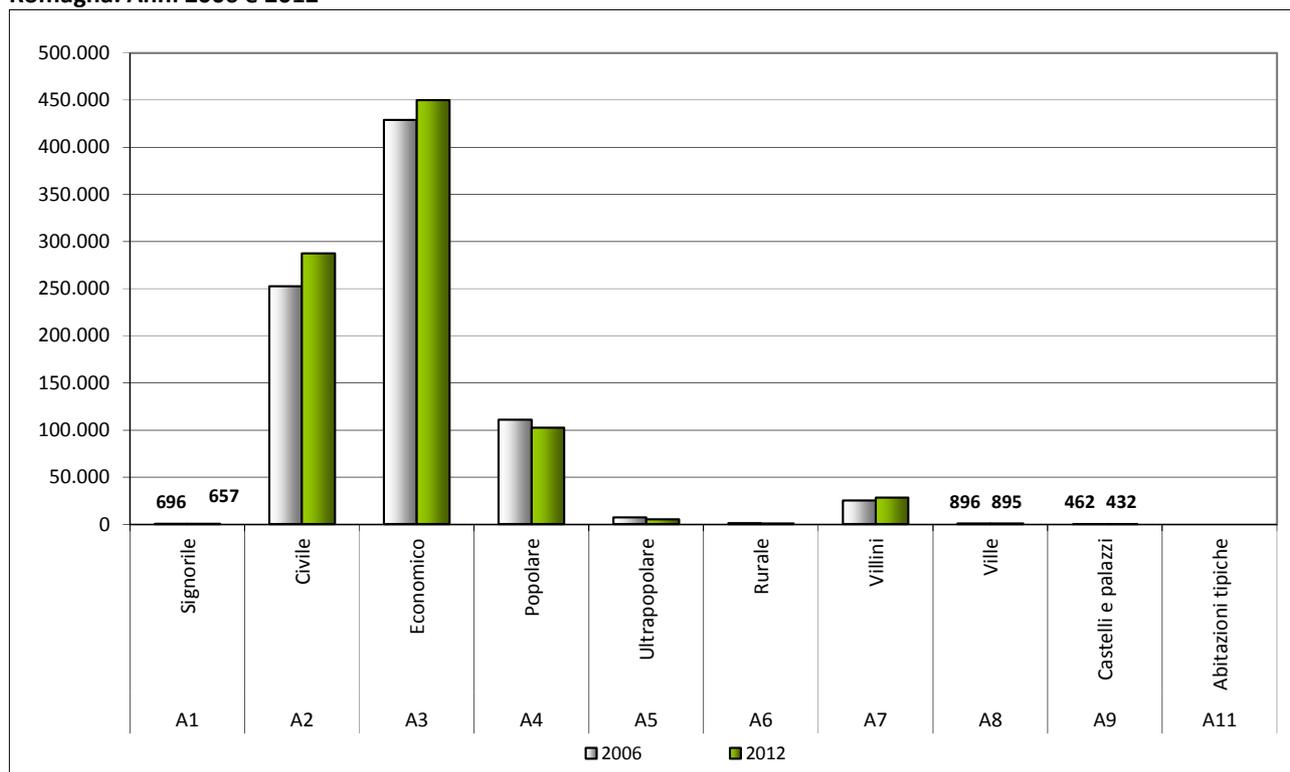
assoluto, circa 8.300 unità, pur comprendendo ancora oltre trecentomila alloggi. Crescono le categorie A/2 (civile), A/3 (economico), le più numerose in assoluto come già precedentemente rilevato, ed A/7 (villini). La categorie A/2 e A/3 registrano le variazioni positive più consistenti con, rispettivamente, circa 109.000 e 110.000 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 quest'ultima, con una tendenza inversa alla provincia di Modena che si colloca prima in regione per incremento nell'ambito della categoria A/2 e penultima nell'ambito della categoria A/3, l'incremento più basso per la categoria A/2 si registra in provincia di Reggio Emilia. Modena risulta in testa anche per la categoria A/7, con una entità più che doppia rispetto alla provincia di Bologna.

Figura IV.12. Patrimonio immobiliare residenziale per categoria catastale nelle province dell'Emilia-Romagna. Anni 2006 e 2012



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia delle Entrate

Figura IV.13. Patrimonio immobiliare residenziale per categoria catastale nei comuni capoluogo dell'Emilia-Romagna. Anni 2006 e 2012

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia delle Entrate

IV.4. IL PARCO ALLOGGI ALLA DATA DEI CENSIMENTI

Con il censimento 2011 sulla popolazione e le abitazioni l'Istat ha provveduto a raccogliere informazioni sugli edifici in continuità con la rilevazione effettuata nel 2001. Dai dati provvisori risulta uno stock nazionale di edifici residenziali di 11.714.262, il 4,3% rispetto al 2001. Le abitazioni, pari a 28.863.604, sono invece il 5,3% in più. Di queste, secondo quanto indicato da Istat, l'83% risulta occupato da persone residenti.

Per quanto riguarda la Regione Emilia Romagna risultano 790.647 edifici residenziali, in crescita del 7,6% rispetto a quanto rilevato nel 2001, mentre le abitazioni, pari a 2.219.081, crescono di oltre il 12%.

Tabella IV.22. Numero di abitazioni e di edifici residenziali per provincia. Censimento 2001

Province	Numero di abitazioni	Numero di edifici ad uso abitativo (*)	Numero di edifici non residenziali	Totale edifici
Piacenza	142.328	67.339	8.593	75.932
Parma	202.674	83.681	9.241	92.922
Reggio nell'Emilia	204.118	87.833	11.543	99.376
Modena	302.808	106.696	11.394	118.090
Bologna	455.699	112.988	12.104	125.092
Ferrara	184.106	75.121	7.348	82.469
Ravenna	181.270	78.694	8.597	87.291
Forlì-Cesena	165.158	71.651	8.980	80.631
Rimini senza AV	132.816	51.063	7.876	58.939
Alta Valmarecchia	9.682	6.140	626	6.766
Regione senza AV	1.970.977	735.066	85.676	820.742
Italia	27.268.880	11.226.595	1.547.536	12.774.131

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

Note: (*) il numero di edifici residenziali nel 2001 era chiamato numero di edifici ad uso abitativo

Tabella IV.23. Numero di abitazioni e di edifici residenziali per provincia. Censimento 2011 (dati provvisori 2012)

Province	Numero di abitazioni	Numero di edifici residenziali	Numero di edifici non residenziali	Totale edifici
Piacenza	154.282	71.608	16.041	87.649
Parma	220.918	87.147	17.255	104.402
Reggio nell'Emilia	238.503	95.465	17.096	112.561
Modena	348.277	115.671	23.570	139.241
Bologna	510.567	120.558	24.539	145.097
Ferrara	206.694	79.634	22.514	102.148
Ravenna	187.441	84.423	19.148	103.571
Forlì-Cesena	188.204	75.341	23.185	98.526
Rimini con AV	164.195	60.800	16.041	76.841
Regione	2.219.081	790.647	179.389	970.036
Italia	28.863.604	11.714.262	2.462.109	14.176.371

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT Note: i dati relativi alla Regione sono comprensivi dell'Alta Val Marecchia

Nella tabella IV.24. è indicato il dato relativo al numero di abitazioni progettate nel periodo 2000-2010, lo stock abitativo rilevato nei censimenti del 2001 e 2011 e, infine, il numero di unità abitative derivante dalle statistiche catastali.

Assumendo che il periodo che intercorre tra la progettazione e la realizzazione dell'attività edilizia sia pari a circa due anni, si può ipotizzare che il parco alloggi in Emilia-Romagna, nel periodo considerato, abbia registrato un incremento del numero di abitazioni pari a 266.195 in regione e 2.613.383 a livello nazionale. Si precisa che tale dato, inclusivo del non residenziale e degli ampliamenti, non tiene in considerazione l'attività di carattere demolitorio e gli eventuali cambi di destinazione d'uso, accorpamenti o frazionamenti delle unità immobiliari intervenuti nel periodo.

In Emilia Romagna Il parco alloggi rilevato al censimento 2011 risulta di poco inferiore al totale derivante dallo stock abitativo al censimento 2001 incrementato dell'attività edilizia progettata (rapporto pari al -0,8%) lo stesso fenomeno si registra anche per l'Italia, in quest'ultimo caso però la differenza risulta superiore. Diversamente, il valore del patrimonio immobiliare derivante dalle statistiche catastali, rapportato al totale ottenuto dallo stock abitativo del 2001 incrementato dell'attività edilizia, è superiore in entrambi i territori.

Quanto emerge dall'analisi è ovviamente un dato di prima approssimazione anche perché i dati riferiti al censimento 2011 (aggiornati al 2012) sono ancora provvisori. Si rimanda pertanto ogni ulteriore considerazione al momento della pubblicazione dei dati definitivi.

Tabella IV.24. Numero di abitazioni in Emilia Romagna e Italia

Territorio	Attività edilizia progettata 2000-2010 (a)	Censimento 2001 (b)	Totale (a+b)	Censimento 2011	Statistiche catastali al 31/12/2011	$\Delta\%$ Censimento 2011/totale a+b	$\Delta\%$ Statistiche catastali /totale a+b
Regione	266.195	1.970.977	2.237.172	2.219.081	2.452.213	-0,8	9,6
Italia	2.613.383	27.268.880	29.882.263	28.863.604	33.429.399	-3,4	11,9

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT e OMI – Agenzia delle Entrate

V. MERCATO IMMOBILIARE E ASPETTI COLLEGATI

L'Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo ORSA non rappresenta né intende costituire uno strumento di individuazione ufficiale dei prezzi degli immobili, tuttavia si ritiene opportuno effettuare un'analisi sintetica di andamenti e di altri fenomeni relativi alle compravendite e ai prezzi, che generano ripercussioni sulle condizioni e sui fabbisogni abitativi.

Tale caratterizzazione del mercato avviene principalmente sulla base dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e dal Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore, tramite dati relativi al numero delle transazioni, al valore delle attività di compravendita ed alle quotazioni delle abitazioni nelle diverse zone di città. Si segnala sin da ora come questi possano discostarsi fra loro in modo anche significativo nelle entità e nelle dinamiche, a seconda della fonte cui si attinge.

Ulteriore e necessaria precisazione, relativa ai dati pubblicati dall'OMI, riguarda il distacco dei comuni dell'Alta Valmarecchia dalla Regione Marche e la loro annessione alla Regione Emilia-Romagna, stabilita dalla Legge 3 agosto 2009, n.117. I dati riguardanti i volumi di compravendita sono tratti dagli Uffici Provinciali dell'Agenzia, che non sono ancora stati adeguati a questa variazione e pertanto non ne registrano l'influenza, che comunque non si stima significativa a scala regionale.

I tre paragrafi che seguono sono pertanto dedicati alle dimensioni e all'andamento del mercato immobiliare nel suo complesso, agli acquisti con mutuo ipotecario quale specifico ambito di interesse all'interno delle compravendite, al livello dei prezzi e alle tendenze delle quotazioni per segmenti di riferimento, in particolare le zone periferiche.

V.1. L'andamento del mercato immobiliare

In questo paragrafo vengono presentati dati regionali e provinciali riferiti a transazioni e intensità del mercato immobiliare, alle caratteristiche dimensionali degli alloggi compravenduti e al fatturato conseguente, con serie di dati al 2013 per quanto attiene il numero di transazioni normalizzate e al 2012 per l'indice del mercato immobiliare.

V.1.1. LE TRANSAZIONI NORMALIZZATE E L'INTENSITÀ DI MERCATO A SCALA LOCALE

Il mercato immobiliare residenziale dell'Emilia-Romagna dal 2007 si è contraddistinto per una flessione nel numero delle compravendite, che qui si è stimato attraverso il numero di transazioni normalizzate (NTN).

Nel corso del 2010 questo andamento aveva rilevato in regione una minor diminuzione rispetto al precedente periodo. Nel 2011 registra invece una ripresa del decremento rispetto al 2010, pari a tre punti e mezzo percentuali a livello regionale contro due punti e mezzo scarsi a livello nazionale. Nel 2012 il crollo è decisamente significativo e pari a 30 punti di decrescita, seguiti nel 2013 da altri 7 punti in meno, andamento in linea con quello nazionale che registra un decremento di 26 punti nel 2012 e di 9 nel 2013.

Nel 2011 in Emilia-Romagna la flessione interessa in maggior misura i comuni capoluogo rispetto al resto della provincia, e precisamente si registra un decremento di quattro punti e mezzo percentuali nei comuni capoluogo e di circa tre punti negli altri comuni. Rispetto al dato nazionale, l'Emilia-Romagna risulta in linea nel parallelo con la flessione registrata negli altri comuni, mentre nei capoluoghi italiani si registra una contrazione molto più contenuta. Nel periodo seguente in Emilia-Romagna l'andamento si inverte e nei

capoluoghi si registra un minor decremento (28 punti nel 2012 e 6 nel 2013), in linea con l'andamento nazionale.

La diminuzione delle vendite di alloggi, circa 2.500 transazioni in meno nel 2013 rispetto all'anno precedente, appare diffusa in tutte le province e i capoluoghi della regione, ad eccezione della città di Bologna nella quale si registra un modesto incremento pari a 52 compravendite in più.

Tabella V.1. Serie storica del numero di transazioni normalizzate (NTN) di immobili residenziali in Emilia-Romagna. Province e capoluoghi

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Provincia											
Piacenza	4.643,85	4.434,66	4.899,18	4.959,73	4.969,21	4.208,09	3.820,02	3.593,55	3.528,87	2.582,71	2.240,12
Parma	5.893,60	6.562,36	7.270,89	7.397,16	7.428,88	6.535,30	5.716,16	5.540,47	5.756,60	3.837,22	3.734,99
Reggio Emilia	8.071,05	9.028,97	9.577,71	9.862,37	8.797,01	6.525,78	5.080,12	5.143,45	5.103,11	3.275,43	3.140,13
Modena	9.650,03	9.999,76	10.688,82	11.548,24	11.495,27	9.507,98	7.995,06	7.575,33	7.113,91	4.835,70	4.527,71
Bologna	16.101,72	16.238,86	16.515,96	17.535,95	16.250,94	13.635,53	12.422,95	12.100,36	11.890,37	8.939,66	8.685,61
Ferrara	6.989,31	7.326,26	7.510,15	7.537,23	6.838,66	5.267,00	4.581,15	4.574,59	4.416,50	2.912,72	2.616,40
Ravenna	6.950,91	7.695,59	8.243,35	8.182,33	7.345,13	5.883,51	5.179,40	5.269,25	4.946,39	3.446,32	3.072,76
Forlì-Cesena	4.983,03	5.131,62	5.094,38	5.412,37	5.655,43	4.900,69	4.576,75	4.644,19	3.986,75	2.855,32	2.517,62
Rimini	3.841,48	4.406,52	4.506,32	4.705,44	4.974,41	3.915,59	3.568,72	3.705,94	3.570,73	2.516,47	2.184,74
Regione	67.124,98	70.824,60	74.306,76	77.140,82	73.754,94	60.379,47	52.940,33	52.147,13	50.313,23	35.201,55	32.720,08
Italia	762.085,87	804.125,66	833.349,80	845.051,49	808.827,07	684.033,65	609.455,50	611.878,02	598.224,09	444.018,01	403.123,81
Capoluogo											
Piacenza	1.689,97	1.594,25	1.570,58	1.518,69	1.609,68	1.408,01	1.395,72	1.231,53	1.211,08	917,18	810,42
Parma	2.321,12	2.941,74	3.200,41	3.163,57	3.282,47	2.856,38	2.523,78	2.567,57	2.734,61	1.850,01	1.823,85
Reggio Emilia	2.910,77	3.532,38	3.439,42	3.400,78	2.994,61	2.050,64	1.787,71	1.834,87	1.746,15	1.211,57	1.151,83
Modena	2.198,57	2.228,66	2.274,52	2.511,38	2.374,58	1.961,17	1.926,49	2.043,69	1.851,93	1.316,52	1.243,10
Bologna	6.591,09	5.890,71	5.722,43	6.203,06	5.497,80	4.792,50	4.734,72	4.704,25	4.791,18	3.592,74	3.645,29
Ferrara	2.436,57	2.649,72	2.682,41	2.588,14	2.296,22	1.836,91	1.626,86	1.762,75	1.564,22	1.101,79	992,24
Ravenna	3.633,14	4.150,80	4.185,25	4.142,19	3.470,54	2.756,75	2.320,74	2.491,39	2.289,35	1.635,82	1.476,31
Forlì	1.672,79	1.751,46	1.537,25	1.667,86	1.498,79	1.390,63	1.241,12	1.393,04	1.118,02	929,63	782,85
Rimini	1.545,01	1.889,80	1.909,73	2.025,40	1.863,32	1.598,00	1.476,49	1.691,13	1.535,27	1.083,46	951,62
Regione	24.999,03	26.629,52	26.522,00	27.221,07	24.888,01	20.650,99	19.033,63	19.720,22	18.841,81	13.638,72	12.877,51
Italia	235.236,38	250.330,67	248.316,71	245.151,74	227.681,45	195.293,36	180.315,66	189.564,46	188.795,06	141.385,46	132.121,84

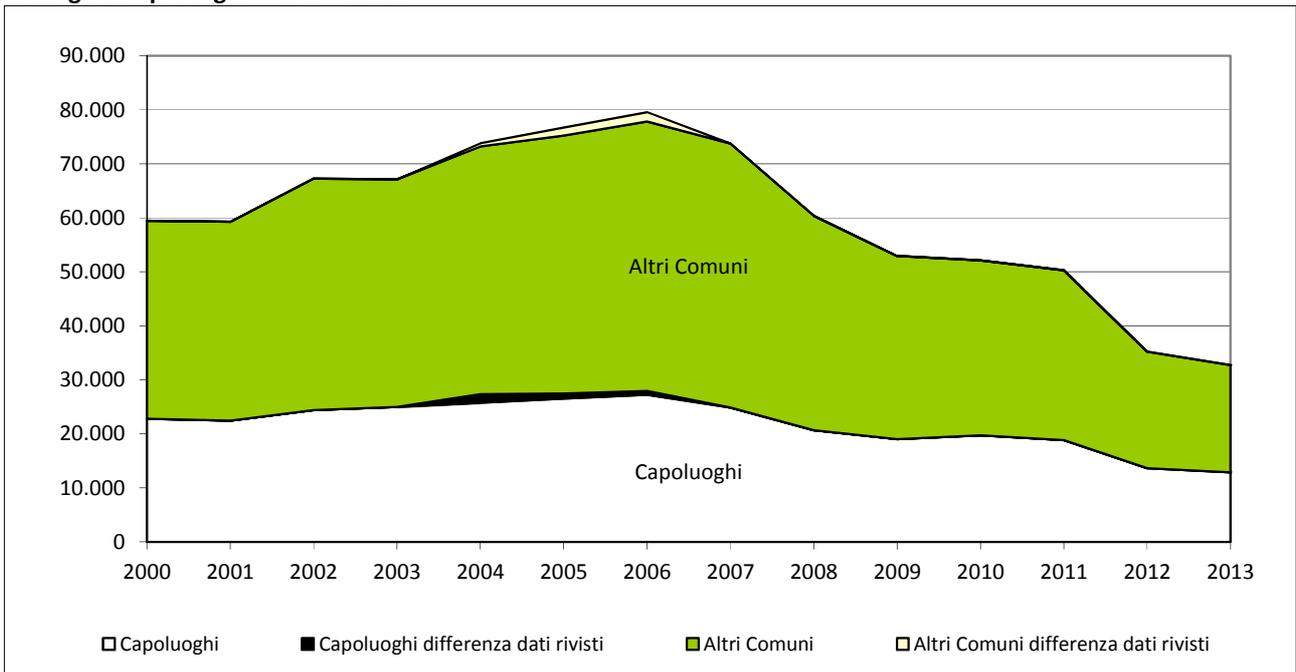
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

La flessione maggiore in valore assoluto si evidenzia a Ravenna: in provincia, rispetto al 2012, si rileva una diminuzione di 374 transazioni, circa l'undici per cento, delle quali 160 nel comune capoluogo e 214 negli altri comuni. Seguono le province di Forlì-Cesena e Rimini, con un decremento pari rispettivamente a 338 e 332 transazioni, circa il dodici e il tredici per cento, di cui a Forlì-Cesena 147 nel comune capoluogo e 191 negli altri comuni, a Rimini 132 nel capoluogo e 200 nel resto della provincia.

Si può notare come la variazione del numero delle transazioni normalizzate relativa agli anni 2008 e 2009 registri una flessione in tutti i territori considerati -capoluoghi, province, regione ed anche a livello nazionale- mentre nel 2010 l'andamento tende a differenziarsi, in particolare nei capoluoghi, e nel corso del 2011 la situazione ritorna ad essere di generale flessione, a parte singoli casi isolati, seguita dalla notevole flessione del 2012 in tutto il territorio regionale che, con valori minori procede nell'anno seguente.

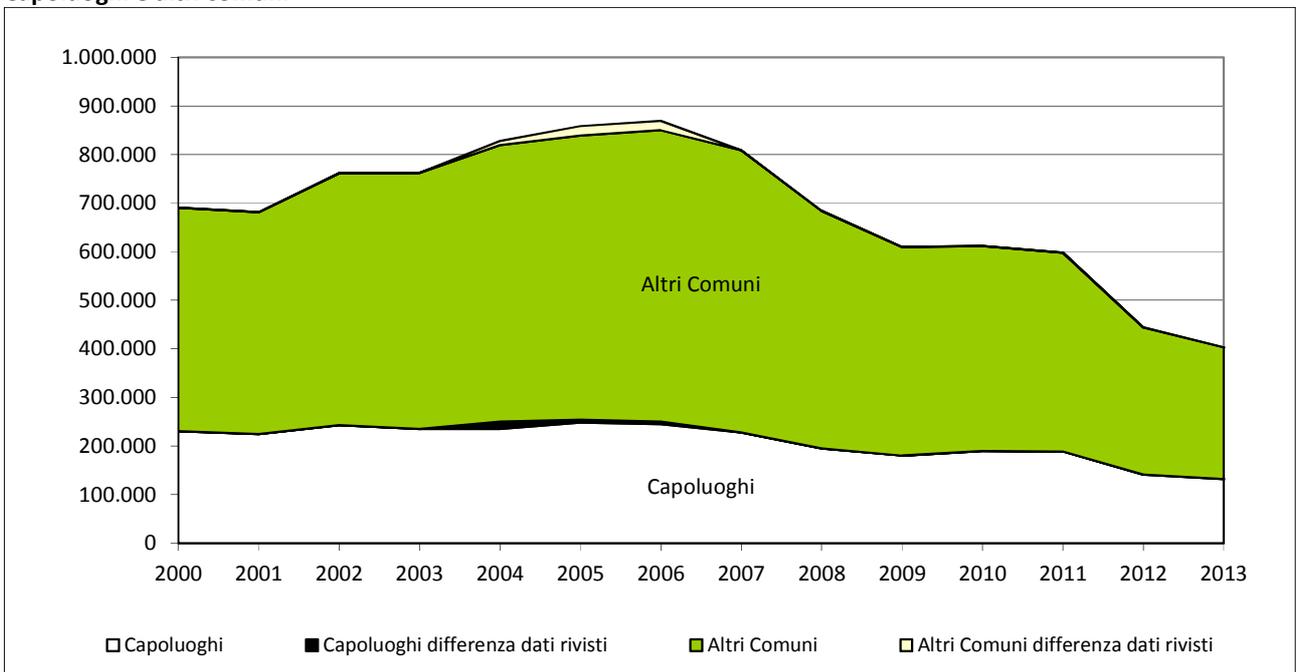
Nelle figure V.1 e V.2 è rappresentato graficamente l'andamento della serie storica del numero di transazioni normalizzate nei capoluoghi e negli altri comuni dell'Emilia-Romagna e dell'Italia (occorre precisare che per gli anni 2004, 2005 e 2006 l'Agenzia del Territorio ha rettificato i dati).

Figura V.1. Andamento del numero di transazioni normalizzate residenziali (NTN) di immobili residenziali in Emilia-Romagna. Capoluoghi e altri comuni



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

Figura V.2. Andamento del numero di transazioni normalizzate residenziali (NTN) di immobili residenziali in Italia. Capoluoghi e altri comuni

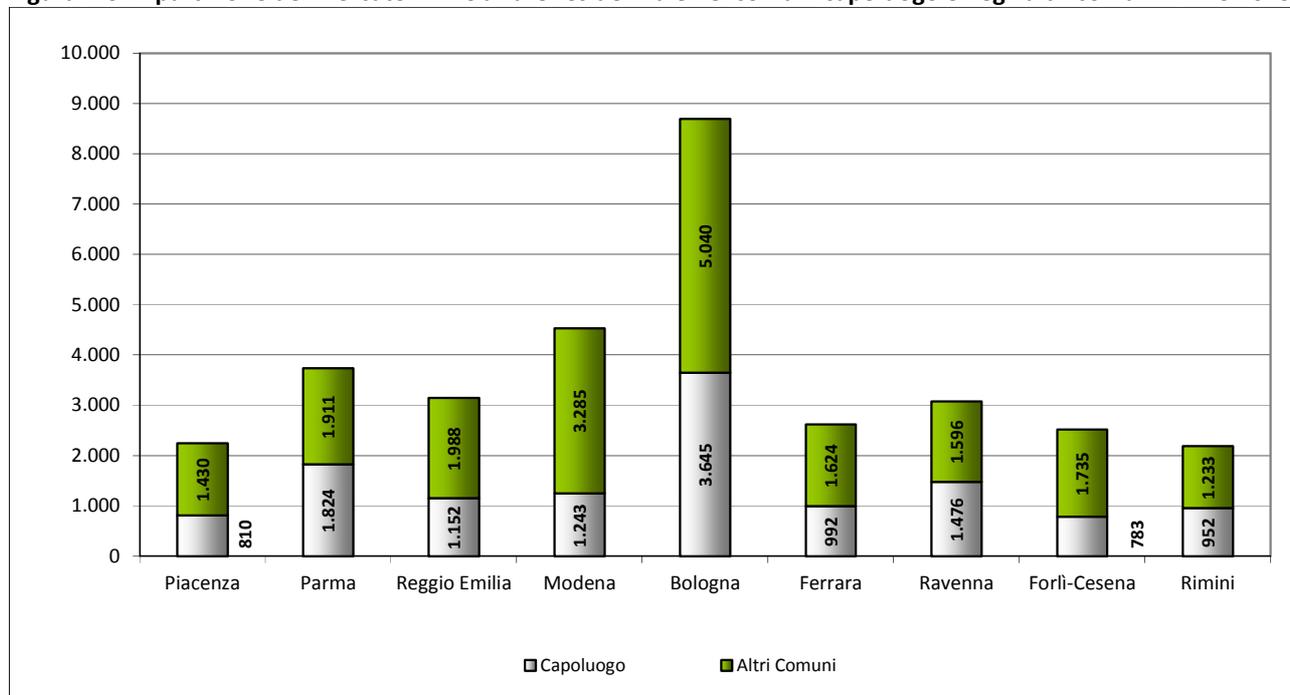


Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

In entrambi gli ambiti territoriali esaminati si osserva un andamento in crescita fino al 2006, una flessione dal 2007 al 2012 con la sola eccezione del 2010.

Nella figura V.3. viene rappresentata la ripartizione del mercato immobiliare residenziale della regione tra le province, diviso fra comuni capoluogo ed altri comuni, da cui appare evidente la prevalenza relativa della provincia di Bologna, seguita a distanza da quella di Modena.

Figura V.3. Ripartizione del mercato immobiliare residenziale nei comuni capoluogo e negli altri comuni. Anno 2013

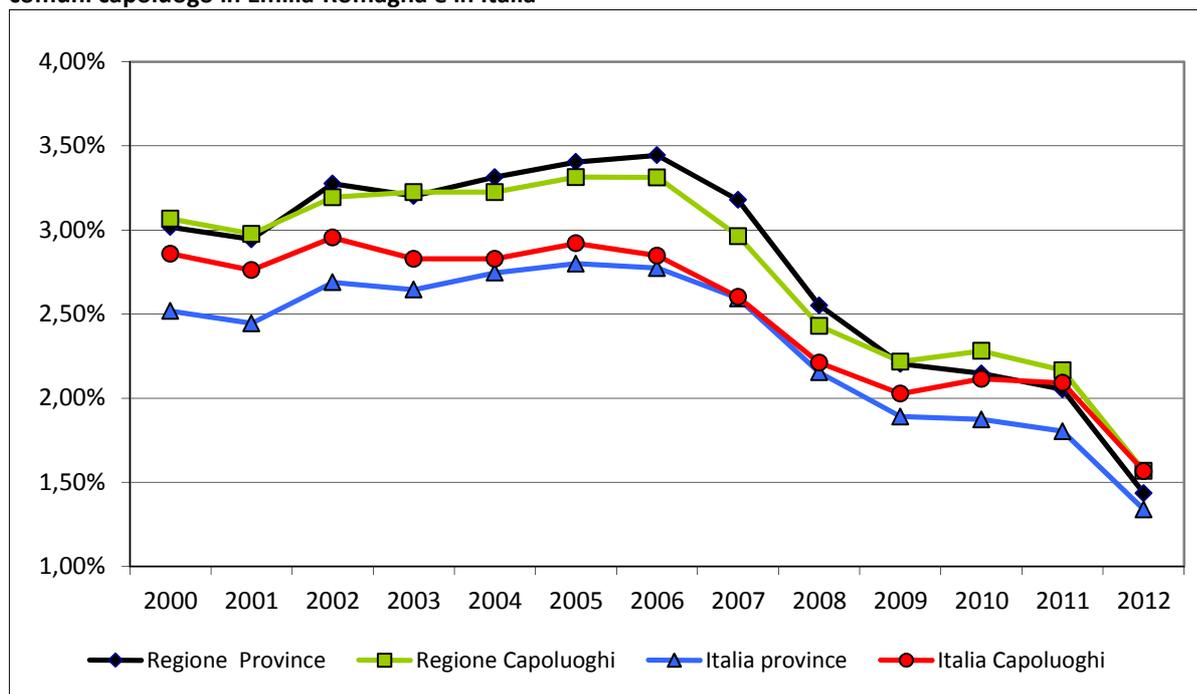


Elaborazione NuovaQuasco su dati OMI dell'Agencia del Territorio

L'indicatore del mercato immobiliare (IMI), determinato dal rapporto tra il numero di compravendite e l'entità del patrimonio immobiliare residenziale, consente di monitorare la vivacità del mercato: nella figura V.4 sono rappresentati gli andamenti di questo indicatore nel periodo compreso tra il 2000 ed il 2012 in Italia, in Emilia-Romagna ed in tutte le sue province. Il dettaglio numerico dell'indicatore è riportato nella tabella V.2.

Nel confronto tra gli andamenti del mercato immobiliare residenziale in regione e quelli a livello nazionale, si osserva principalmente una differenza: in regione si mostra maggiormente dinamico, seppur a tratti, il mercato dei comuni minori mentre a livello nazionale prevalgono leggermente, ma con continuità, i comuni capoluogo. In ogni caso la sostanziale similitudine di tutti e quattro gli andamenti rappresentati risulta evidente in particolare nell'ultimo anno della serie dove i valori sono quasi sovrapposti.

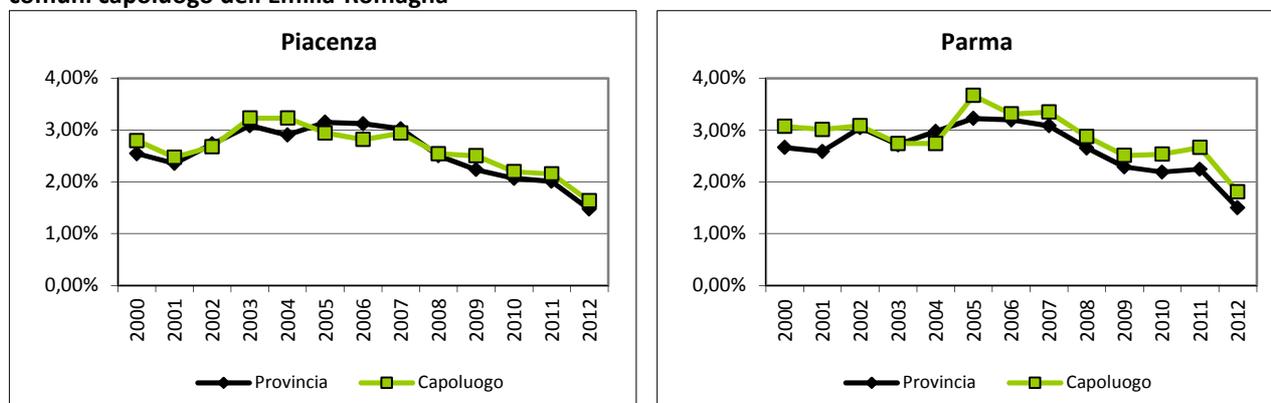
Figura V.4. Andamento dell'indice del mercato immobiliare (IMI) di immobili residenziali per le province ed i soli comuni capoluogo in Emilia-Romagna e in Italia

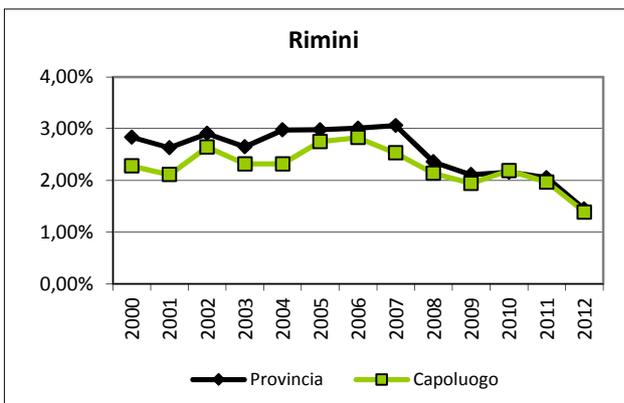
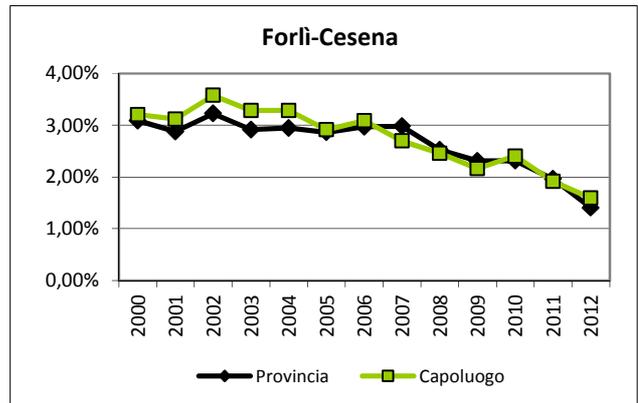
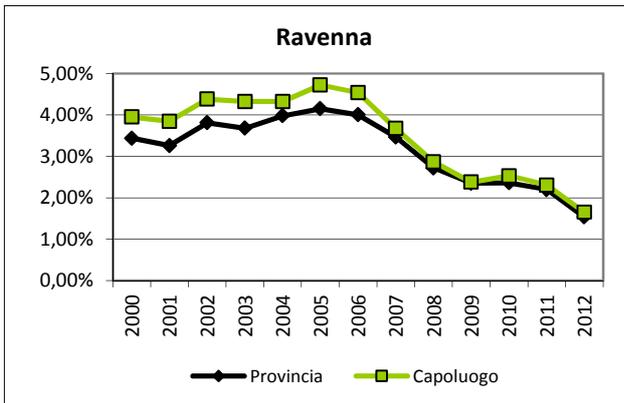
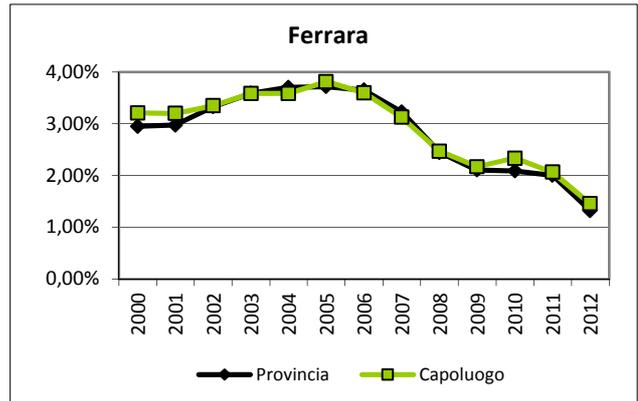
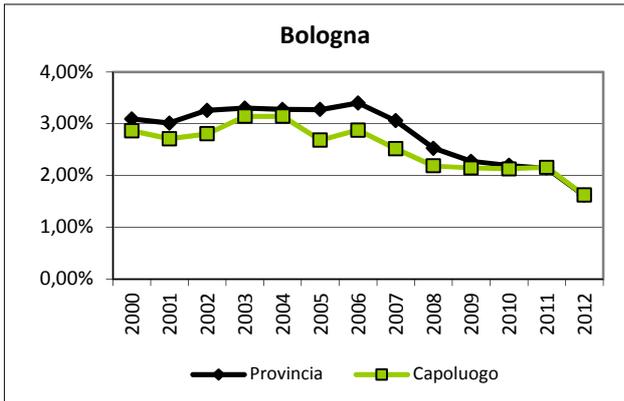
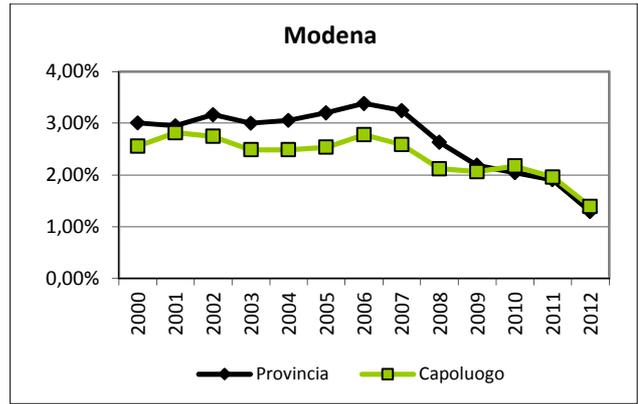
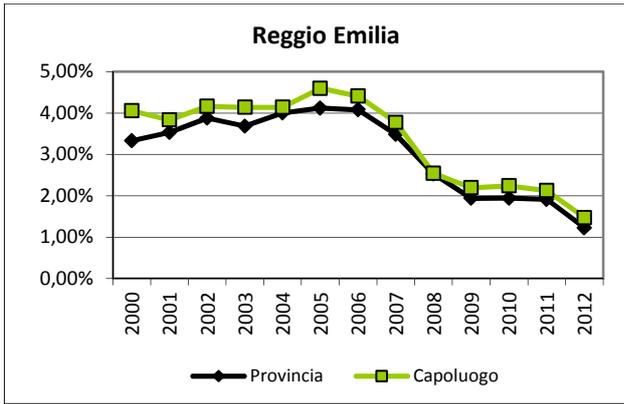


Elaborazione NuovaQuasco su dati OMI dell'Agenzia del Territorio

Il confronto tra le province dell'Emilia-Romagna fa emergere tendenze maggiormente diversificate, soprattutto per quanto riguarda il differente peso dei comuni capoluogo rispetto alla provincia nel suo complesso. I territori ove si riscontra una superiore vivacità del mercato immobiliare nei capoluoghi risultano Reggio Emilia, Ravenna e, in parte, anche Parma, mentre a Piacenza ed a Forlì-Cesena i due diagrammi si intersecano nel corso degli anni. Una situazione caratteristica si rileva a Ferrara, dove le curve di provincia e capoluogo sono praticamente sovrapposte per tutta la serie storica. Infine a Modena, a Bologna ed a Rimini, la provincia prevale sul capoluogo fino agli ultimi anni della serie, laddove si nota una sovrapposizione che appare tratto comune a tutte le province dell'Emilia-Romagna.

Figura V.5. Andamento dell'indice del mercato immobiliare (IMI) di immobili residenziali per le province ed i soli comuni capoluogo dell'Emilia-Romagna





Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati OMI dell'Agenzia del Territorio

Tabella V.2. Serie storica dell'indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI) di immobili residenziali in Emilia-Romagna. Province e capoluoghi

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Provincia													
Piacenza	2,54	2,36	2,73	3,09	2,90	3,15	3,12	3,02	2,50	2,23	2,06	2,01	1,47
Parma	2,66	2,59	3,04	2,71	2,97	3,22	3,20	3,08	2,65	2,28	2,19	2,24	1,49
Reggio Emilia	3,33	3,53	3,87	3,68	4,00	4,12	4,07	3,48	2,53	1,94	1,94	1,91	1,23
Modena	3,00	2,95	3,16	3,00	3,06	3,20	3,38	3,25	2,63	2,18	2,05	1,91	1,30
Bologna	3,09	3,01	3,26	3,30	3,27	3,27	3,40	3,06	2,52	2,27	2,20	2,14	1,61
Ferrara	2,95	2,97	3,33	3,59	3,70	3,72	3,65	3,23	2,45	2,10	2,08	2,00	1,32
Ravenna	3,43	3,26	3,81	3,67	3,97	4,15	4,00	3,46	2,72	2,35	2,36	2,19	1,53
Forlì-Cesena	3,09	2,87	3,22	2,91	2,94	2,86	2,97	2,98	2,52	2,31	2,31	1,96	1,41
Rimini	2,83	2,63	2,90	2,65	2,97	2,97	3,01	3,06	2,36	2,11	2,16	2,05	1,45
Regione	3,02	2,94	3,28	3,20	3,31	3,40	3,44	3,18	2,55	2,20	2,15	2,05	1,44
Italia	2,52	2,44	2,69	2,64	2,75	2,80	2,77	2,59	2,15	1,89	1,87	1,80	1,34
Capoluogo													
Piacenza	2,79	2,47	2,68	3,23	3,23	2,94	2,82	2,94	2,54	2,50	2,19	2,15	1,63
Parma	3,07	3,01	3,08	2,74	2,74	3,67	3,31	3,35	2,87	2,51	2,53	2,66	1,80
Reggio Emilia	4,05	3,83	4,16	4,14	4,14	4,60	4,41	3,77	2,54	2,19	2,24	2,12	1,47
Modena	2,55	2,81	2,74	2,49	2,41	2,53	2,78	2,59	2,12	2,06	2,17	1,96	1,39
Bologna	2,86	2,71	2,80	3,14	2,73	2,68	2,88	2,51	2,18	2,14	2,12	2,16	1,62
Ferrara	3,21	3,20	3,35	3,58	3,72	3,81	3,60	3,12	2,47	2,17	2,34	2,06	1,45
Ravenna	3,95	3,84	4,38	4,32	4,72	4,72	4,53	3,67	2,86	2,37	2,52	2,30	1,64
Forlì	3,20	3,12	3,57	3,28	3,24	2,91	3,08	2,69	2,46	2,16	2,40	1,91	1,59
Rimini	2,27	2,11	2,64	2,31	2,71	2,75	2,82	2,53	2,13	1,94	2,19	1,97	1,39
Regione	3,07	2,98	3,19	3,22	3,22	3,31	3,31	2,96	2,43	2,22	2,28	2,17	1,57
Italia	2,86	2,76	2,95	2,83	2,83	2,92	2,85	2,60	2,21	2,03	2,11	2,09	1,57

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

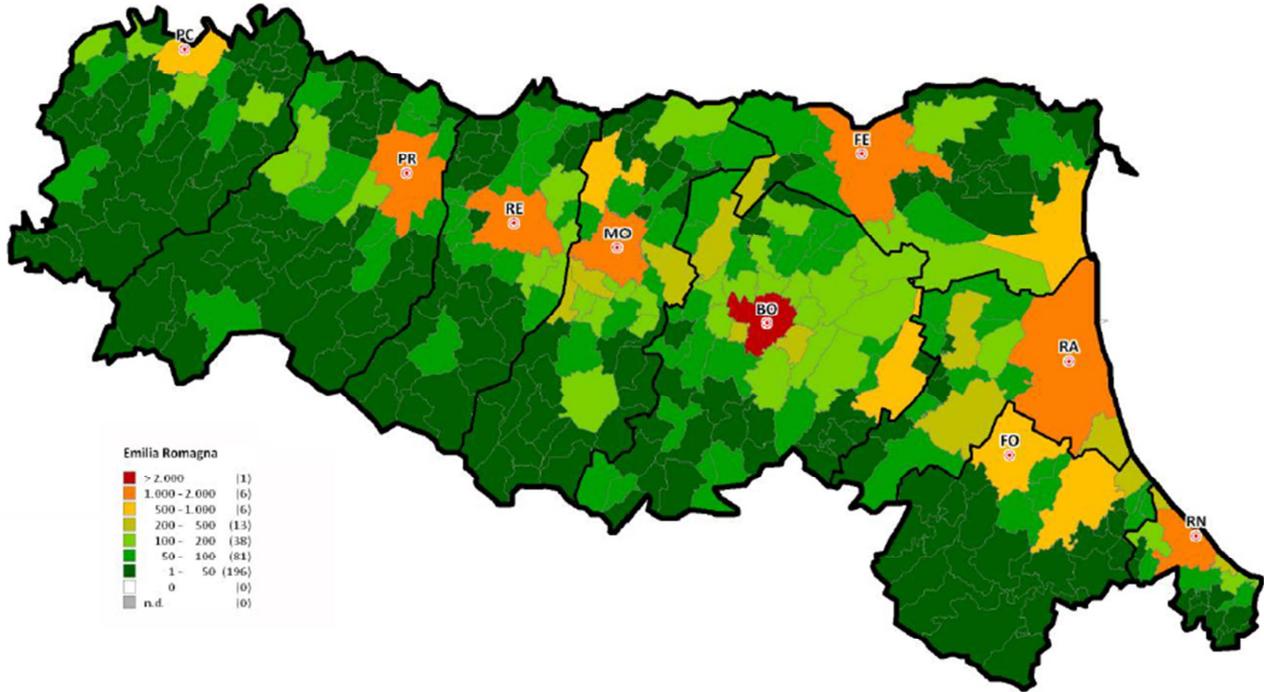
Nelle figure V.6 e V.7 è raffigurata, sul territorio regionale, la distribuzione del numero di transazioni normalizzate e dell'indice del mercato immobiliare a livello dei singoli comuni. Dalle due immagini si evidenzia come l'attività del mercato immobiliare residenziale si concentri prevalentemente nei comuni allineati lungo la via Emilia, da quest'ultima, a frange, verso nord e nella fascia costiera.

In ogni provincia, a macchia di leopardo, si ritrovano poi situazioni di maggior attività, in particolare oltre il 2 per mille si riscontrano principalmente alcuni comuni della provincia di Bologna (Anzola dell'Emilia, Argelato, Bazzano, Castel Guelfo, Ozzano dell'Emilia, San Lazzaro di Savena e San Pietro in Casale) assieme a Piozzano, Podenzano e Rottofreno nel piacentino, Montescudo e Casteldelci in provincia di Rimini. In testa a questa graduatoria troviamo Sant'Agata sul Santerno (RA) con il 2,7 per mille e appena al di sopra Granarolo dell'Emilia con il 2,8.

Va comunque tenuto in debito conto che, nei comuni di piccole dimensioni, è sufficiente il collocamento sul mercato e la relativa vendita di pochi interventi immobiliari per modificare significativamente il numero delle compravendite e l'IMI.

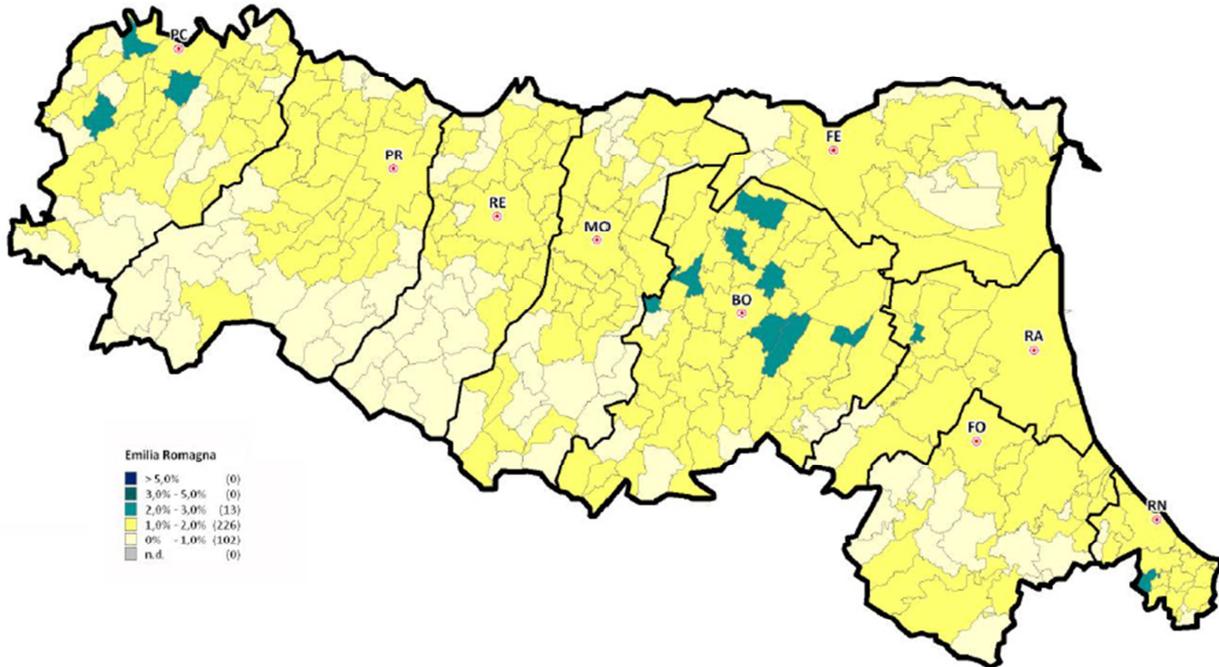
Fra i capoluoghi prevale invece Parma, con 1,8 rispetto all'1,6 di Ravenna seguite da Bologna e Piacenza con l'1,6 appena sopra a Forlì e Reggio Emilia, il valore più basso oscilla intorno all'1,4 e si rileva a Ferrara, Modena e Rimini. Tra gli altri comuni vantano valori sotto lo 0,5 alcuni comuni dell'Emilia occidentale (Besenzone, Caminata, Bore Valmazzola, Collagna, Ligonchio, Vetto e Montecreto) con Mirabello in provincia di Ferrara e Sant'Agata Feltria di Rimini.

Figura V.6. Distribuzione del numero di transazioni normalizzate (NTN) per comune. Anno 2012



Fonte dati: OMI Agenzia del Territorio

Figura V.7. Indice del mercato immobiliare (IMI) per comune. Anno 2012



Fonte dati: OMI Agenzia del Territorio

V.1.2. GLI ALLOGGI COMPRAVENDUTI PER DIMENSIONE E IL FATTURATO IMMOBILIARE

Le quantità di transazioni relative agli anni 2012 e 2013 suddivise per classe dimensionale degli alloggi sono riportate nella tabella V.3. Se si analizza il livello regionale, in Emilia-Romagna non si evidenzia nessun incremento, mentre il maggior decremento si riscontra nella categoria piccola (tra i 45 ed i 60 metri quadri o tra i 2,5 ed i 4 vani catastali), oltre i dieci punti percentuali. E nelle nuove costruzioni dove si superano gli undici punti.

Per entrambi gli anni considerati la classe più numerosa rimane quella media, tra i 90 ed i 120 metri quadri o tra i 5,5 ed i 7 vani catastali, che comprende circa un terzo delle transazioni. Segue la classe piccola, con circa un quarto delle transazioni, la medio piccola, tra i 60 ed i 90 metri quadri o tra i 4 ed i 5,5 vani catastali, con un quinto delle transazioni, quindi la grande con quasi l'11% ed infine chiudono i monocalci, fino a 45 metri quadri o 2,5 vani catastali, con poco più del 6% delle transazioni. Si segnala la riduzione del numero di transazioni non classificate che è dovuta ad una crescente accuratezza nella compilazione delle schede di rilevazione dei dati. Tuttavia, sebbene possa ritenersi probabile una distribuzione proporzionale di questi casi nelle cinque classi, non si può escludere che la loro effettiva collocazione potrebbe influire in modo significativo sulla composizione della tabella.

Osservando le singole province, si nota inoltre che il numero di transazione normalizzate di alloggi di media dimensione tende a diminuire procedendo dalla parte occidentale della regione, ad eccezione di Piacenza, verso la Romagna.

La provincia di Bologna presenta la peculiarità, rispetto alle altre province, di avere il minor peso percentuale della categoria grande, il maggior peso percentuale dei monocalci a pari merito con Ferrara. Assieme a Bologna, è la provincia di Rimini a registrare la minore presenza della classe grande: per queste due province il peso percentuale di tale classe si attesta su valori inferiori al dieci per cento, contro il 12-15% di tutte le altre province.

Tabella V.3. Serie storica del numero di transazioni normalizzate (NTN) di immobili residenziali per dimensione in Emilia-Romagna. Intera provincia, capoluogo e altri comuni. Anni 2012 e 2013

	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	NC	Totale
Provincia 2012							
Piacenza	129	486	426	992	374	175	8.940
Parma	262	782	759	1.272	554	208	3.837
Reggio Emilia	98	660	609	1.231	538	140	3.446
Modena	248	1.071	968	1.685	613	250	2.516
Bologna	696	2.172	2.192	2.726	790	364	2.583
Ferrara	183	729	540	918	371	173	2.913
Ravenna	202	1.053	641	946	439	164	2.855
Forlì-Cesena	200	745	532	880	315	183	3.275
Rimini	173	895	546	614	151	138	4.836
Regione	2.191	8.594	7.213	11.263	4.146	1.794	35.202
Provincia 2013							
Piacenza	129	396	354	875	353	135	2.240
Parma	206	765	760	1.271	525	208	3.735
Reggio Emilia	99	618	569	1.156	488	210	3.140
Modena	234	858	919	1.707	574	237	4.528
Bologna	622	2.172	2.165	2.664	791	271	8.686
Ferrara	187	589	530	809	387	114	2.616
Ravenna	209	941	605	843	394	81	3.073
Forlì-Cesena	165	649	473	733	305	192	2.518
Rimini	148	707	441	594	158	137	2.185
Regione	1.998	7.695	6.815	10.652	3.975	1.585	32.720
Capoluogo 2012							
Piacenza	60	219	166	343	83	46	917
Parma	160	423	424	552	193	98	1.850
Reggio Emilia	43	253	233	485	163	35	1.212
Modena	77	226	243	556	165	49	1.317
Bologna	388	957	950	962	222	113	3.593
Ferrara	67	215	218	413	145	44	1.102
Ravenna	104	604	287	406	172	63	1.636
Forlì	52	235	130	324	107	81	930
Rimini	91	396	236	288	54	19	1.083
Regione	1.043	3.528	2.887	4.330	1.303	548	13.639
Capoluogo 2013							
Piacenza	46	173	141	320	98	32	810
Parma	120	445	412	577	178	92	1.824
Reggio Emilia	46	241	219	442	141	62	1.152
Modena	59	168	252	560	154	51	1.243
Bologna	377	975	1.021	989	216	67	3.645
Ferrara	56	164	214	363	165	31	992
Ravenna	116	524	288	372	146	31	1.476
Forlì	31	168	156	280	98	49	783
Rimini	54	305	203	286	80	23	952
Regione	904	3.164	2.907	4.189	1.276	438	12.878
Altri comuni 2012							
Piacenza	69	268	260	649	292	129	8.022
Parma	102	359	335	719	361	110	1.987
Reggio Emilia	55	407	376	746	375	105	2.235
Modena	170	845	725	1.129	449	201	1.200
Bologna	308	1.214	1.242	1.764	569	251	-1.010
Ferrara	116	514	322	505	226	129	1.811
Ravenna	98	450	354	540	267	101	1.220
Forlì-Cesena	148	510	402	556	207	102	2.346
Rimini	82	499	310	326	97	119	3.752
Regione	1.148	5.066	4.326	6.934	2.843	1.246	21.563
Altri comuni 2013							
Piacenza	82	223	213	555	255	102	1.430
Parma	86	320	349	694	347	115	1.911
Reggio Emilia	53	377	350	714	347	148	1.988
Modena	175	690	667	1.147	420	186	3.285
Bologna	246	1.197	1.143	1.675	576	204	5.040
Ferrara	131	425	315	446	223	83	1.624
Ravenna	93	418	317	471	248	50	1.596
Forlì-Cesena	134	481	318	453	207	143	1.735
Rimini	94	402	237	308	78	115	1.233
Regione	1.094	4.531	3.909	6.463	2.699	1.147	19.843

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

Tabella V.4. Fatturato e sue variazioni per provincia, capoluogo e altri comuni. Anni 2012, 2011 e 2010 (migliaia di euro)

Anno 2012						
Provincia	Provincia		Capoluogo		Altri comuni	
	Fatturato 2012 (migliaia €)	Var. % fatturato 2011/2012	Fatturato 2012 (migliaia €)	Var. % fatturato 2011/2012	Fatturato 2012 (migliaia €)	Var. % fatturato 2011/2012
Piacenza	418.400	-27,4	178.900	-26,3	239.500	-28,2
Parma	744.100	-32,3	434.200	-30,6	309.900	-34,5
Reggio Emilia	434.100	-35,3	174.900	-30,3	259.200	-38,3
Modena	704.600	-32,0	239.300	-30,5	465.300	-32,7
Bologna	2.162.000	-24,3	1.076.200	-24,6	1.085.800	-24,0
Ferrara	374.000	-33,7	164.900	-30,4	209.200	-36,2
Ravenna	604.900	-28,8	284.500	-27,0	320.400	-30,3
Forlì-Cesena	509.700	-29,4	165.800	-19,9	343.800	-33,2
Rimini	555.500	-29,1	237.500	-31,0	318.100	-27,5
Regione	6.507.400	-28,9	2.956.100	-27,4	3.551.200	-30,2
Italia	75.400.000	-26,0	32.100.000	-24,6	43.300.000	-27,0
Anno 2011						
Provincia	Provincia		Capoluogo		Altri comuni	
	Fatturato 2011 (migliaia €)	Var. % fatturato 2010/2011	Fatturato 2011 (migliaia €)	Var. % fatturato 2010/2011	Fatturato 2011 (migliaia €)	Var. % fatturato 2010/2011
Piacenza	569.708	-1,8	239.417	-0,3	330.290	-2,9
Parma	1.098.659	9,1	625.734	12,9	472.925	4,4
Reggio Emilia	665300	-1,8	246.313	-6,7	418986	1,4
Modena	1036090	-4,4	344.358	-7,6	691.732	-2,8
Bologna	2.855.391	-2,3	1.427.250	0,2	1.428.142	-4,7
Ferrara	556.211	-1,3	229.190	-9,4	327.021	5,3
Ravenna	849.760	-3,9	390.014	-5,3	459.746	-2,6
Forlì-Cesena	721.692	-11,0	207.092	-15,9	514.600	-8,8
Rimini	783.248	-1,7	344.391	-7,6	438.857	3,5
Regione	9.136.058	-2,0	4.053.758	-2,1	5.082.300	-2,0
Italia	101.854.184	-0,4	42.627.829	0,9	59.226.355	-1,4
Anno 2010						
Provincia	Provincia		Capoluogo		Altri comuni	
	Fatturato 2010 (migliaia €)	Var. % fatturato 2009/2010	Fatturato 2010 (migliaia €)	Var. % fatturato 2009/2010	Fatturato 2010 (migliaia €)	Var. % fatturato 2009/2010
Piacenza	565.968	-1,1	228.255	-6,3	337.714	2,7
Parma	1.019.670	0,7	554.006	5,0	465.664	-4,0
Reggio Emilia	677.429	-1,5	264.050	0,7	413.379	-2,9
Modena	1.081.471	-2,7	372.742	6,9	708.730	-7,0
Bologna	2.927.885	-1,0	1.424.717	-0,1	1.503.168	-1,9
Ferrara	562.151	4,0	252.885	16,4	309.266	-4,3
Ravenna	878.915	5,1	408.220	12,7	470.695	-0,6
Forlì-Cesena	805.179	3,5	246.365	10,2	558.814	0,8
Rimini	796.988	3,8	372.704	12,7	424.284	-2,9
Regione	9.315.658	0,5	4.123.944	4,6	5.191.714	-2,5
Italia	565.968	-1,1	228.255	-6,3	337.714	2,7

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio. Dati 2010 tratti dal "Rapporto Immobiliare 2011 Settore Residenziale", Dati 2011 tratti dal "Rapporto Immobiliare 2012 Settore Residenziale", dati 2012 tratti dal "Rapporto immobiliare 2013 Settore Residenziale."

Nota: i valori sono riportati come nei documenti citati, senza rielaborazione delle variazioni.

La variazione del fatturato calcolata rispetto al 2011 scende quasi del trenta per cento, dopo il precedente modesto decremento del 2, e si manifesta in modo omogeneo tra capoluoghi e altri comuni, mentre nel 2010 era risultata dalla somma della crescita del 4,6% dei comuni capoluogo e della riduzione del 2,5% degli altri comuni. Si ricorda che il 2009 aveva visto una marcata contrazione del fatturato, sempre inferiore a quella attuale, di oltre l'11%, rispetto al 2008. In regione, la provincia di Reggio Emilia risulta quella

leggermente più penalizzata dall'andamento del mercato, con una contrazione stimata del 35,3% ma si registrano flessioni, tra il 24 e il 32%, in tutte le province.

Anche tra i comuni capoluogo e i restanti comuni delle province si osserva una costante situazione di diminuzione del fatturo attorno ai valori riportati.

Tabella V.5. Prezzo medio delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e altri comuni. Anni 2012, 2011 e 2010 (euro)

Anno 2012						
Provincia	Provincia		Capoluogo		Altri comuni	
	Prezzo medio 2012	Differenza prezzo medio 2011/2012	Prezzo medio 2012	Differenza prezzo medio 2011/2012	Prezzo medio 2012	Differenza prezzo medio 2011/2012
Piacenza	162.000	-1.300	195.100	-5.400	143.800	-200
Parma	193.900	3.100	234.700	5.900	156.000	-500
Reggio Emilia	132.500	1.100	144.300	700	125.600	500
Modena	145.700	100	181.800	-4.200	132.200	800
Bologna	241.800	1.700	299.500	1.700	203.100	1.900
Ferrara	128.400	600	149.600	-1.700	115.500	600
Ravenna	175.500	3.700	173.900	3.600	177.000	3.900
Forlì-Cesena	178.500	-2.500	178.400	-6.800	178.500	-800
Rimini	220.800	1.400	219.200	-5.100	222.000	6.400
Regione	184.900	2.900	216.700	800	164.700	3.100
Italia	168.300	-700	222.900	600	142.400	-1.800
Anno 2011						
Provincia	Provincia		Capoluogo		Altri comuni	
	Prezzo medio 2011	Differenza prezzo medio 2010/2011	Prezzo medio 2011	Differenza prezzo medio 2010/2011	Prezzo medio 2011	Differenza prezzo medio 2010/2011
Piacenza	161.442	-19	197.689	2.666	142.502	-1.460
Parma	190.852	9.096	228.820	13.049	156.495	4.115
Reggio Emilia	130.371	-1.336	141.061	-2.846	124.811	-130
Modena	145.643	2.540	185.946	3.559	131.459	2.869
Bologna	240.143	-1.480	297.891	-4.966	201.170	-1.505
Ferrara	125.939	2.777	146.520	3.059	114.652	4.215
Ravenna	171.794	4.065	170.360	5.101	173.030	3.086
Forlì-Cesena	181.023	6.465	185.231	8.376	179.383	5.809
Rimini	219.352	4.365	224.320	3.932	215.606	5.151
Regione	181.584	2.723	215.147	5.242	161.489	1.508
Italia	168.863	3.126	222.232	3.126	143.977	2.497
Anno 2010						
Provincia	Provincia		Capoluogo		Altri comuni	
	Prezzo medio 2010	Differenza prezzo medio 2009/2010	Prezzo medio 2010	Differenza prezzo medio 2009/2010	Prezzo medio 2010	Differenza prezzo medio 2009/2010
Piacenza	157.496	7.626	185.342	10.800	142.977	7.311
Parma	184.040	6.882	215.771	6.724	156.636	4.687
Reggio Emilia	131.707	-3.732	143.906	-2.768	124.942	-4.397
Modena	142.762	3.794	182.387	1.363	128.123	2.506
Bologna	241.967	3792	302.857	1.690	203.238	3.856
Ferrara	122.886	4.895	143.461	9.938	109.987	549
Ravenna	166.801	5384	163.852	7.751	169.445	3.713
Forlì-Cesena	173.373	3.375	176.855	-3.262	171.882	5.649
Rimini	215.057	-46	220.388	-3.588	210.583	1.742
Regione	178.642	3.627	209.123	2.024	160.105	3.100
Italia	157.496	7.626	185.342	10.800	142.977	7.311

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio. Dati 2010 tratti dal "Rapporto Immobiliare 2011 Settore Residenziale", Dati 2011 tratti dal "Rapporto Immobiliare 2012 Settore Residenziale", dati 2012 tratti dal "Rapporto immobiliare 2013 Settore Residenziale."

Nota: i valori sono riportati come nei documenti citati, senza rielaborazione delle variazioni.

La stima del fatturato permette di determinare il valore medio delle transazioni delle unità immobiliari ad uso residenziale, riportato in tabella V.5. A livello regionale il valore medio ammonta a quasi 185 migliaia di euro, leggermente al di sopra di quello del 2011, e nel comune di Bologna raggiunge il suo massimo con 300mila euro (sostanzalmente in linea con le 302,8 migliaia del 2010). Tra i territori provinciali è ancora Bologna a registrare il valore più elevato, con circa 242mila euro, mentre in provincia di Ferrara si riscontra il valore minimo: poco più di 120mila euro per alloggio, anche qui confermando i dati dell'anno precedente.

Tabella V.6.NTN, IMI e variazione annua per provincia, capoluoghi e altri comuni in Emilia-Romagna e in Italia. Anno 2012

	NTN 2012	Var. % NTN 2011/2012	Quotazioni NTN per provincia	IMI 2012	Differenza IMI 2011/2012
Provincia					
Piacenza	2.583	-26,8	7,3	1,43	-0,57
Parma	3.837	-33,3	10,9	1,47	-0,77
Reggio Emilia	3.275	-35,8	9,3	1,21	-0,70
Modena	4.836	-32,0	13,7	1,28	-0,62
Bologna	8.940	-24,8	25,4	1,60	-0,54
Ferrara	2.913	-34,0	8,3	1,30	-0,70
Ravenna	3.446	-30,3	9,8	1,50	-0,69
Forlì-Cesena	2.855	-28,4	8,1	1,38	-0,58
Rimini	2.516	-29,5	7,1	1,43	-0,62
Regione	35.202	-30,0	100	1,42	-0,64
Italia	448.364	-25,7		1,33	-0,48
Capoluogo					
Piacenza	917	-24,3	6,7	1,62	-0,53
Parma	1.850	-32,3	13,6	1,79	-0,88
Reggio Emilia	1.212	-30,6	8,9	1,46	-0,66
Modena	1.317	-28,9	9,7	1,39	-0,57
Bologna	3.593	-25,0	26,3	1,61	-0,54
Ferrara	1.102	-29,6	8,1	1,44	-0,63
Ravenna	1.636	-28,5	12,0	1,62	-0,68
Forlì-Cesena	930	-16,9	6,8	1,57	-0,34
Rimini	1.083	-29,4	7,9	1,37	-0,59
Regione	13.639	-27,6	100	1,56	-0,61
Italia	144.169	-24,8		1,57	-0,53
Altri comuni					
Piacenza	2.318	-1,9	7,4	1,94	-0,07
Parma	3.022	1,7	9,6	1,96	0,01
Reggio Emilia	3.357	1,5	10,7	1,82	0,01
Modena	5.262	-4,9	16,7	1,89	-0,12
Bologna	7.099	-4,0	22,6	2,13	-0,11
Ferrara	2.852	1,4	9,1	1,97	0,01
Ravenna	2.657	-4,3	8,4	2,11	-0,12
Forlì-Cesena	2.869	-11,8	9,1	1,98	-0,29
Rimini	2.035	1,0	6,5	2,12	-0,01
Regione	31.471	-2,9	100	1,99	-0,08
Italia	411.359	-3,1		1,69	-0,09

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio. Dati 2012 tratti dal "Rapporto Immobiliare – Emilia-Romagna 2013 Settore Residenziale"

Tabella V.7.NTN, IMI e variazione annua per provincia, capoluoghi e altri comuni in Emilia-Romagna e in Italia. Anno 2011

	NTN 2011	Var. % NTN 2010/2011	Quotazioni NTN per provincia	IMI 2011	Differenza IMI 2010/2011
Provincia					
Piacenza	3.529	-1,8	7,0	2,01	-0,06
Parma	5.757	3,9	11,4	2,24	0,06
Reggio Emilia	5.103	-0,8	10,1	1,91	-0,03
Modena	7.114	-6,1	14,1	1,91	-0,14
Bologna	11.890	-1,7	23,6	2,14	-0,05
Ferrara	4.417	-3,5	8,8	2,00	-0,08
Ravenna	4.946	-6,1	9,8	2,19	-0,17
Forlì-Cesena	3.987	-14,2	7,9	1,96	-0,35
Rimini	3.571	-3,6	7,1	2,05	0,10
Regione	50.313	-3,5	100	2,05	-0,09
Italia	603.176	-2,3		1,80	-0,07
Capoluogo					
Piacenza	1.211	-1,7	6,4	2,15	-0,04
Parma	2.735	6,9	14,5	2,66	0,13
Reggio Emilia	1.746	-4,8	9,3	2,12	-0,12
Modena	1.852	-9,4	9,8	1,96	-0,21
Bologna	4.791	1,8	25,4	2,16	0,03
Ferrara	1.564	-11,3	8,3	2,06	-0,27
Ravenna	2.289	-8,1	12,2	2,30	-0,22
Forlì-Cesena	1.118	-19,7	5,9	1,91	-0,49
Rimini	1.535	-9,2	8,1	1,97	-0,22
Regione	18.842	-4,5	100	2,17	-0,11
Italia	191.817	-0,6		2,10	-0,03
Altri comuni					
Piacenza	1.666	-28,1	7,7	1,35	-0,59
Parma	1.987	-34,2	9,2	1,26	-0,70
Reggio Emilia	2.064	-38,5	9,6	1,10	-0,72
Modena	3.519	-33,1	16,3	1,25	-0,64
Bologna	5.347	-24,7	24,8	1,58	-0,55
Ferrara	1.811	-36,5	8,4	1,23	-0,74
Ravenna	1.811	-31,9	8,4	1,40	-0,71
Forlì-Cesena	1.926	-32,9	8,9	1,31	-0,68
Rimini	1.433	-29,6	6,6	1,48	-0,64
Regione	21.563	-31,5	100	1,34	-0,65
Italia	304.195	-26,1		1,24	-0,46

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio. Dati 2011 tratti dal "Rapporto Immobiliare – Emilia-Romagna 2012 Settore Residenziale"

Rispetto agli incrementi dei prezzi medi, valgono ovviamente le stesse considerazioni sopra riportate con riferimento al fatturato nel suo complesso ma è altrettanto doveroso segnalare come in passato questi dati siano stati "rivisti" anche in modo consistente.

Al fine di consentire una sintetica rappresentazione congiunturale del panorama immobiliare, nelle tabelle V.6 e 7 per gli anni 2012 e 2011 sono riportati gli indicatori disponibili ritenuti maggiormente significativi in tal senso: il numero di transazioni normalizzate NTN, la loro variazione nell'ultimo anno, le quotazioni NTN per provincia, il valore dell'indice del mercato immobiliare IMI e la sua differenza rispetto all'anno precedente. Anche questi dati sono organizzati per le province, i comuni capoluogo e gli altri comuni del resto della provincia.

V.1.3. L'IMPORTO MEDIO DI MUTUO

Attraverso la base dati dell'Ufficio Studi Tecnocasa è stata analizzata la tendenza rispetto alla quantificazione media dell'importo di mutuo. Tale indicatore è da intendersi riferito alla media delle operazioni erogate nei dodici mesi antecedenti la data di rilevazione. Nel primo trimestre del 2013, a livello nazionale, è stato rilevato un calo del ticket medio di mutuo rispetto al precedente trimestre.

Il ticket medio nazionale si è attestato a circa 110.200 euro. Rispetto a quanto rilevato nel quarto trimestre 2012 (115.700 euro) si è dunque riscontrata una minore quota media erogata per singolo finanziamento. La differenza è pari a circa 5.500 euro (-4,8%). In tabella sono riportati i dati di dettaglio del ticket medio di tutte le macro aree.

Tabella V.8. Ticket medio di mutuo, media ponderata a 12 mesi. Nelle macro aree nazionali e nelle regioni

Macro area	I Trim 2013	IV Trim 2012	Var %
Italia Nord - Occidentale	110.200	116.500	-5,4
Italia Nord - Orientale	111.700	117.800	-5,2
Italia Centrale	118.800	120.500	-1,4
Italia Meridionale	97.200	107.600	9,7
Italia Insulare	102.800	103.100	-9,7
Italia	110.200	115.700	-4,8

Regione	I Trim 2013	Var %
Lazio	128.300	-0,8
Emilia-Romagna	120.200	1,3
Lombardia	117.400	-5,8
Veneto	109.800	-7,9
Puglia	107.100	6,7
Sicilia	105.400	6,4
Campania	105.000	-10,7
Valle d'Aosta	105.000	-5,0
Liguria	104.300	-3,4
Piemonte	99.400	-5,2
Toscana	98.700	-16,8
Friulia - Venezia Giulia	96.000	2,8
Sardegna	95.600	-12,1
Umbria	93.900	1,7
Molise	93.400	-15,0
Abruzzi	87.400	-13,6
Calabria	74.100	-34,1
Marche	70.000	-26,8
Basilicata	n.d.	n.d.
Trentino - Alto Adige	n.d.	n.d.

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Tecnocasa "Casa Trend – Analisi del mercato immobiliare e creditizio italiano"

La variazione del ticket medio di mutuo a livello regionale continua ad essere significativa sul territorio nazionale. La regione con il valore più alto è risultata essere il Lazio con un ticket medio pari a 128.300 euro, in leggero calo (-0,8%) su base trimestrale, seguita dall'Emilia-Romagna con un valore di 120.200 euro e in aumento su base trimestrale (1,3%). Il ticket medio più basso è stato registrato nelle Marche, dove il mutuo medio è risultato essere di appena 70.000 euro, in calo del 26,8%. Tra gli aumenti maggiori si registrano due regioni del Sud: la Puglia ha fatto segnare +6,7% (ticket medio pari a 107.100 euro), la Sicilia +6,4% (105.400 euro).

V.2. Gli acquisti con mutuo ipotecario

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dedica particolare attenzione alle compravendite di abitazioni assistite da mutuo ipotecario, denominate dall'Osservatorio stesso NTN-IP. Nell'ambito di questo argomento, vanno ricordate le dinamiche descritte nel capitolo II, nel quale sono state analizzate caratteristiche e sofferenze dei mutui per l'abitazione.

La tabella V.9 restituisce l'aggregato a livello nazionale e la distribuzione per area geografica dei volumi di compravendita di unità abitative nel loro complesso (NTN-Totale) e di quelli relativi ai soli contratti assistiti da mutuo ipotecario per il periodo 2006-2012. Sia a livello nazionale, ed ugualmente per tutte le ripartizioni geografiche, la quota di NTN-IP aumenta fino al 2006 quando tocca il picco massimo del 48% del totale delle compravendite. A partire dall'anno successivo l'incidenza delle transazioni con mutuo comincia a diminuire fino ad arrivare al 2009, anno nel quale se ne rileva l'incidenza più modesta con il 39,8% del totale, per mostrare un segnale di ripresa nei due anni successivi, quando le compravendite con mutuo tornano al 42- 43% 42,0%, infine nel 2012 si assiste alla minor incidenza delle transazioni con mutuo ipotecario della serie riportata, diminuita al 34,7%.

Tabella V.9. Serie storica del numero di transazioni normalizzato (NTN-Totale) e con mutuo ipotecario (NTN Ipotecario), incidenza del NTN ipotecario sul NTN-Totale, riepilogo per area geografica e nazionale

Anno	Dati	NORD	CENTRO	SUD	ITALIA
2006	NTN-Totale	448.837	175.293	227.864	851.993
	NTN-IP	237.840	84.034	87.094	408.969
	NTN-IP/NTN Totale	53,0	47,9	38,2	48,0
2007	NTN-Totale	428.353	170.530	216.322	815.204
	NTN-IP	214.662	76.413	79.066	370.141
	NTN-IP/NTN Totale	50,1	44,8	36,6	45,4
2008	NTN-Totale	324.769	131.308	180.259	636.475
	NTN-IP	155.121	56.331	60.323	271.775
	NTN-IP/NTN Totale	47,8	42,9	33,5	42,7
2009	NTN-Totale	308.857	126.441	173.847	609.145
	NTN-IP	135.243	52.431	54.924	242.544
	NTN-IP/NTN Totale	43,8	41,5	31,6	39,8
2010	NTN-Totale	316.811	131.094	169.381	617.286
	NTN-IP	146.910	59.686	58.841	265.439
	NTN-IP/NTN Totale	46,4	45,5	34,7	43,0
2011	NTN-Totale	309.821	128.530	164.826	603.176
	NTN-IP	143.339	55.827	54.240	253.405
	NTN-IP/NTN Totale	46,3	43,4	32,9	42,0
2012	NTN-Totale	227.923	93.904	126.537	448.364
	NTN-IP	88.606	34.487	32.373	155.466
	NTN-IP/NTN Totale	38,9	36,7	25,6	34,7

Fonte: Elaborazione NuovaQuasco su dati OMI Agenzia del Territorio

L'evoluzione storica relativa all'Emilia-Romagna è rappresentata nella tabella V.10 mentre nella tabella V.11 è riportata l'incidenza delle NTN relativi a mutui ipotecari sul totale nelle province, nei capoluoghi e negli altri comuni dell'Emilia-Romagna e dalla quale si evince come la regione sia in linea coi valori medi dell'Italia settentrionale, superiore di circa 4 punti percentuali ai livelli nazionali complessivi.

Tabella V.10. Serie storica del numero di transazioni normalizzate con mutuo ipotecario (NTN IP) nelle province dell'Emilia Romagna

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	'12 - '06
Piacenza	2.413	2.257	1.526	1.425	1.492	1.488	883	-63,41
Parma	3.777	3.516	2.672	2.490	2.592	2.652	1.492	-60,50
Reggio Emilia	6.161	5.281	4.436	2.291	2.576	2.482	1.272	-79,35
Modena	6.492	5.881	4.267	3.603	3.729	3.527	1.983	-69,45
Bologna	9.409	8.455	6.085	5.515	5.838	5.740	3.598	-61,76
Ferrara	3.953	3.386	2.209	1.749	1.772	1.734	1.004	-74,60
Ravenna	4.141	3.350	2.357	2.099	2.326	2.222	1.371	-66,89
Forlì-Cesena	2.707	2.665	1.994	1.898	2.072	1.838	1.137	-58,00
Rimini	2.180	2.086	1.427	1.353	1.614	1.557	844	-61,28
Regione	41.233	36.877	26.973	22.423	24.012	23.240	13.585	-67,05

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati OMI – Agenzia del Territorio

Tabella V.11. Incidenza del numero di transazioni normalizzate con mutuo ipotecario (NTN IP) sulle totali (NTN Totali) nelle province, capoluoghi e altri comuni dell'Emilia-Romagna. Anno 2012

Province	Provincia	Capoluogo	Altri comuni
Piacenza	34,19	36,42	32,96
Parma	38,88	38,43	39,30
Reggio Emilia	38,83	40,94	37,65
Modena	41,01	41,70	40,75
Bologna	40,25	38,47	41,44
Ferrara	34,47	36,03	33,52
Ravenna	39,78	38,08	41,31
Forlì-Cesena	39,82	41,63	38,95
Rimini	33,54	34,43	32,87
Regione	38,59	38,51	38,65

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati OMI – Agenzia del Territorio

La tabella V.12 consente una analisi di maggior dettaglio per gli ultimi tre anni.

In regione, nel 2012, il numero di transazioni accompagnate dalla stipula di un mutuo ipotecario, è pari a 13.585, in contrazione del 41,5% rispetto al 2011 (-38,6% in Italia), che nel 2010 era risultato in aumento del 6,9% rispetto all'anno precedente, contro una crescita del 9,4% a livello nazionale.

Dopo il generale aumento del 2010, anche molto elevato nel caso delle province romagnole, oggi tutte le province sono in diminuzione con valori che oscillano dal - 37,3% di Bologna al -48,7% di Reggio Emilia.

Per quanto concerne l'ammontare erogato nel 2012, pari a circa 1,7 miliardi di euro, si rileva un andamento analogo, con una variazione negativa a livello regionale del 45,8% rispetto all'erogazione del 2011, mentre i tassi d'interesse iniziali crescono dal 2,53% del 2010 al 3,99%. Il tasso d'interesse più conveniente, al 3,77%, lo si rileva nella provincia di Rimini, mentre quello più sfavorevole, al 4,51%, si registra nella provincia di Ferrara.

Ancora a livello regionale, a durata media iniziale dei mutui è pari a 22,2 anni, valore leggermente inferiore a quello dell'anno precedente di 22,8 (22,6 anni nel 2010).

Tabella V.12. Numero di transazioni normalizzate con mutuo ipotecario (NTN IP), capitale, tasso e durata in Emilia-Romagna. Anni 2012, 2011 e 2010

Anno 2012							
Provincia	NTN Ip 2012	Var. '12/'11	Capitale (x1.000)	Var. capitale '12/'11	Tasso	Differenza tasso '12/'11	Durata (anni)
Piacenza	883	-40,6	98.900	-44,2	3,93	0,81	22,0
Parma	1.492	-43,7	188.400	-47,0	3,80	0,74	22,6
Reggio Emilia	1.272	-48,7	153.400	-52,8	4,05	0,91	21,8
Modena	1.983	-43,8	246.100	-49,1	3,94	0,85	21,7
Bologna	3.598	-37,3	472.300	-42,1	4,00	0,76	22,4
Ferrara	1.004	-42,1	105.400	-45,5	4,51	0,82	21,8
Ravenna	1.371	-38,3	165.800	-43,0	3,87	0,60	21,8
Forlì-Cesena	1.137	-38,1	142.800	-42,0	3,98	0,71	22,5
Rimini	844	-45,8	121.500	-49,5	3,77	0,71	22,5
Regione	13.585	-41,5	1.694.700	-45,8	3,99	0,78	22,2
Italia	155.466	-38,6	19.638.600	-42,8	4,25	0,88	22,9
Anno 2011							
Provincia	NTN Ip 2011	Var. '11/'10	Capitale (x1.000)	Var. capitale '11/'10	Tasso	Differenza tasso '11/'10	Durata (anni)
Piacenza	1.488	-0,3	177.138	-0,1	3,12	0,72	22,0
Parma	2.652	2,3	355.122	1,4	3,06	0,67	22,6
Reggio Emilia	2.482	-3,7	324.996	-3,3	3,15	0,71	23,0
Modena	3.527	-5,4	483.764	-5,9	3,09	0,70	23,1
Bologna	5.740	-1,7	815.448	-3,9	3,24	0,63	22,9
Ferrara	1.734	-2,1	193.388	-10,0	3,70	0,82	22,3
Ravenna	2.222	-4,5	290.732	-5,1	3,27	0,52	22,6
Forlì-Cesena	1.838	-11,3	246.293	-12,2	3,27	0,76	23,1
Rimini	1.557	-3,5	240.872	-1,5	3,06	0,65	22,7
Regione	23.240	-3,2	3.127.752	-4,4	3,21	0,68	22,8
Italia	253.405	-4,5	34.338.979	-4,9	3,70	0,64	23,4
ANNO 2010							
Provincia	NTN Ip 2010	Var. '10/'09	Capitale (x1.000)	Var. capitale '10/'09	Tasso	Differenza tasso '10/'09	Durata (anni)
Piacenza	1.492	4,6	177.359	4,8	2,40	-0,70	21,5
Parma	2.592	4,0	350.133	9,1	2,39	-0,70	22,5
Reggio Emilia	2.576	12,4	336.054	11,7	2,44	-0,78	22,8
Modena	3.729	3,5	514.322	7,3	2,39	-0,75	22,6
Bologna	5.838	5,5	848.622	9,3	2,61	-0,92	22,9
Ferrara	1.772	1,1	214.797	8,3	2,87	-1,02	22,5
Ravenna	2.326	10,7	306.478	12,2	2,74	-0,89	22,5
Forlì-Cesena	2.072	9,2	280.520	11,3	2,50	-0,88	23,0
Rimini	1.614	19,3	244.647	25,0	2,41	-0,80	22,2
Regione	24.012	6,9	3.272.933	10,3	2,53	-0,83	22,6
Italia	265.439	9,4	36.121.836	15,0	2,73	-0,95	23,2

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati OMI Agenzia del Territorio

V.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 terzo capitolo, in questo paragrafo si utilizzano le medie mobili 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, sono espresse in migliaia di euro al metro quadro e riguardano il periodo compreso tra il 2002 e la primavera 2013. Nell'elaborazione esposta nel seguito, al fine di armonizzare eventuali variazioni "anomale", i valori semestrali sono stati raggruppati in trienni per i quali si sono calcolate le quotazioni medie, fatta eccezione per il 2002 e per il 2012, per i quali è stata effettuata la media delle due quotazioni semestrali registrate in quell'anno. Infine si è riportato l'ultimo dato disponibile al momento della stesura del presente rapporto e relativo alla quotazione Primavera 2013.

Nelle tabelle V.13, V.14 e V.15, 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 2012 e quella del 2002. In calce è infine fornita una media di riferimento calcolata, senza alcuna ponderazione, sul complesso dei valori di colonna.

Tabella V.13. Livelli di compravendita di abitazioni civili in "zona di pregio/centro storico" nei capoluoghi e altri comuni dell'Emilia-Romagna

Provincia	Ripartizione territoriale	Valori medi nel periodo					Prim. 2013	Var. % 2002-2012
		2002	2003-2005	2006-2008	2009-2011	2012		
Piacenza	Capoluogo	2,70	2,95	3,70	4,05	4,10	4,10	51,9
	Altri	1,39	1,45	1,54	1,59	1,61	1,61	16,0
Parma	Capoluogo	3,10	4,38	5,07	5,40	5,35	5,30	72,6
	Altri	1,47	1,57	1,93	2,03	2,05	2,04	39,6
Reggio Emilia	Capoluogo	2,65	3,00	3,30	3,45	3,50	3,50	24,5
	Altri	1,69	1,79	1,87	2,04	2,10	2,10	45,2
Modena	Capoluogo	3,10	3,85	4,33	4,50	4,50	4,50	45,2
	Altri	1,97	2,09	2,14	2,22	2,25	2,24	14,0
Bologna	Capoluogo	3,50	4,53	5,27	5,55	5,50	5,40	57,1
	Altri	2,00	2,25	2,56	2,82	2,91	2,90	45,2
Ferrara	Capoluogo	2,15	2,45	3,05	3,63	4,20	4,20	95,3
	Altri	1,38	1,56	1,87	2,01	2,03	2,02	47,2
Ravenna	Capoluogo	2,50	2,70	2,63	2,70	2,70	2,80	8,0
	Altri	1,85	2,57	2,24	2,71	2,93	2,93	58,9
Forlì-Cesena	Capoluogo	2,20	2,78	2,60	2,80	2,80	2,80	27,3
	Altri	1,80	2,32	2,10	2,63	2,80	2,79	55,6
Rimini	Capoluogo	3,25	5,37	4,58	6,00	6,00	6,00	84,6
	Altri	2,31	3,08	2,77	3,54	3,69	3,70	59,7
media di riferimento	Capoluogo	2,79	3,56	3,84	4,23	4,29	4,13	53,7
	Altri	1,76	2,08	2,11	2,40	2,49	2,48	41,1

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco 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 e San Mamolo = centro + 10% dall'autunno 2006

Rimini: Zona pregiata turistico - balneare = quotazioni centro + 10%

Tabella V.14. Livelli di compravendita di abitazioni civili in “zona semicentrale” nei capoluoghi e altri comuni dell’Emilia-Romagna

Provincia	Ripartizione territoriale	Valori medi nel periodo					Prim. 2013	Var. % 2002-2012
		2002	2003-2005	2006-2008	2009-2011	2012		
Piacenza	Capoluogo	2,15	2,50	2,78	2,80	2,80	2,80	30,2
	Altri	1,21	1,24	1,26	1,29	1,30	1,27	7,1
Parma	Capoluogo	2,50	3,22	3,72	4,00	4,05	4,00	62,0
	Altri	1,22	1,28	1,50	1,57	1,57	1,56	28,7
Reggio Emilia	Capoluogo	2,00	2,27	2,48	2,50	2,45	2,50	13,4
	Altri	1,42	1,48	1,54	1,59	1,61	1,58	24,0
Modena	Capoluogo	2,50	2,87	3,03	3,10	3,10	3,10	24,0
	Altri	1,67	1,75	1,81	1,84	1,83	1,80	9,4
Bologna	Capoluogo	3,05	3,75	4,15	4,48	4,30	4,20	41,0
	Altri	1,70	1,89	2,05	2,16	2,22	2,22	31,0
Ferrara	Capoluogo	1,65	1,85	2,23	2,57	2,70	2,70	63,6
	Altri	1,11	1,26	1,59	1,66	1,67	1,66	50,5
Ravenna	Capoluogo	1,70	2,13	1,90	2,30	2,30	2,30	35,3
	Altri	1,56	2,05	1,84	2,08	2,17	2,18	38,9
Forlì-Cesena	Capoluogo	1,85	2,38	2,25	2,40	2,40	2,40	29,7
	Altri	1,45	1,77	1,64	1,89	1,96	1,96	35,2
Rimini	Capoluogo	2,55	3,55	3,40	3,80	3,80	3,80	49,0
	Altri	1,93	2,36	2,21	2,57	2,60	2,59	35,1
media di riferimento	Capoluogo	2,22	2,72	2,88	3,11	3,10	3,09	39,8
	Altri	1,47	1,68	1,72	1,85	1,88	1,87	27,6

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco 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 V.15. Livelli di compravendita di abitazioni civili in “zona di periferia” nei capoluoghi e altri comuni dell’Emilia-Romagna

Provincia	Ripartizione territoriale	Valori medi nel periodo					Prim. 2013	Var. % 2002-2012
		2002	2003-2005	2006-2008	2009-2011	2012		
Piacenza	Capoluogo	1,65	1,83	2,07	2,20	2,25	2,20	36,4
	Altri	1,05	1,08	1,09	1,09	1,09	1,09	3,4
Parma	Capoluogo	1,90	2,53	2,72	2,90	2,90	2,90	52,6
	Altri	1,09	1,14	1,28	1,35	1,33	1,33	21,9
Reggio Emilia	Capoluogo	1,48	1,72	2,12	2,20	2,10	2,10	10,2
	Altri	1,27	1,33	1,38	1,40	1,40	1,39	36,8
Modena	Capoluogo	1,90	2,30	2,50	2,60	2,60	2,60	36,8
	Altri	1,48	1,56	1,60	1,60	1,60	1,59	7,7
Bologna	Capoluogo	2,35	2,73	3,05	3,28	3,25	3,20	38,3
	Altri	1,55	1,68	1,77	1,79	1,80	1,80	16,3
Ferrara	Capoluogo	1,45	1,53	1,80	1,83	1,90	1,90	31,0
	Altri	0,97	1,08	1,35	1,38	1,38	1,38	43,4
Ravenna	Capoluogo	1,50	1,70	1,58	1,80	1,80	1,80	20,0
	Altri	1,42	1,76	1,59	1,77	1,77	1,77	24,2
Forlì-Cesena	Capoluogo	1,50	1,88	1,67	1,90	1,90	1,90	26,7
	Altri	1,23	1,44	1,37	1,47	1,51	1,50	22,1
Rimini	Capoluogo	2,00	2,73	2,47	2,90	2,90	2,90	45,0
	Altri	1,64	2,06	1,94	2,44	2,09	2,10	27,4
media di riferimento	Capoluogo	1,75	2,11	2,22	2,40	2,40	2,39	37,4
	Altri	1,30	1,46	1,49	1,59	1,55	1,55	19,3

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco 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)

Nel decennio considerato il prezzo delle abitazioni in termini nominali ha subito aumenti piuttosto consistenti: facendo media fra le percentuali relative ai comuni capoluogo e quelle relative agli altri comuni, gli incrementi a scala regionale di riferimento vanno dal 28,4% delle zone periferiche, al 33,7% delle zone semicentrali, fino al 47,4% delle zone di pregio. Secondo questa fonte, le variazioni percentuali positive del periodo risultano superiori a quelle relative alle locazioni, le cui medie regionali di riferimento erano rispettivamente incrementate del 13,5%, del 21,8% e del 29%, con un differenziale di 15-18 punti percentuali.

Questi dati risultano ancora in aumento nominale nel 2012, in contraddizione con quanto riportato da altre autorevoli fonti qui riportate in chiusura di capitolo che forniscono stime negative.

Prendendo in considerazione il differenziale fra gli incrementi di prezzo nel decennio dei comuni capoluogo e quelli degli altri comuni, si rileva un comportamento diverso delle province emiliane rispetto alle romagnole Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini: le prime vedono in tutti i casi incrementi di prezzo più elevati nei comuni capoluogo, mentre le seconde registrano generalmente un fenomeno inverso, o di parità, con la sola eccezione della zona di pregio della provincia di Rimini, laddove l'incremento dei prezzi nel capoluogo risulta maggiore rispetto a quello degli altri comuni di quasi venticinque punti percentuali. Altra eccezione la rileviamo in provincia di Reggio Emilia dove l'andamento segue quello descritto per la Romagna.

Considerando le variazioni sull'intero periodo, si rinvergono situazioni particolari in tutte le tre tabelle, ed in particolare:

- per le zone di pregio sono da sottolineare gli incrementi di prezzo decennali del 60% negli altri comuni della provincia di Rimini e del 95% nel comune capoluogo della provincia di Ferrara. Gli incrementi più contenuti riguardano Ravenna capoluogo, i cui prezzi delle abitazioni segnano una variazione positiva pari all'8%, e negli altri comuni della provincia di Modena con un 14%. Relativamente ai valori assoluti, nel 2012, le medie più elevate risultano nel capoluogo e negli altri comuni della provincia di Rimini, pari rispettivamente a 6.000 e 3.690 €/MQ;
- nelle zone semicentrali, relativamente ai soli capoluoghi, si distingue Ferrara con un aumento pari al 63,6% nel periodo, seguito da quello della provincia di Parma, del 62%. Il rincaro più modesto si verifica a Reggio Emilia dove, nel decennio, i prezzi delle abitazioni sarebbero aumentati del 13,43%. Per quanto concerne gli altri comuni, si rileva l'incremento più consistente si rileva sempre in provincia di Ferrara del 50,56%, mentre la crescita più moderata si riscontra in provincia di Piacenza con il 7,1%;
- per le zone periferiche infine, si sottolineano gli incrementi più elevati del capoluogo parmense con il 52,6% e dei comuni della provincia ferrarese col 43,4%, che si distinguono nettamente dai valori degli altri territori. L'aumento dei prezzi nel comune capoluogo di Reggio Emilia e negli altri comuni della provincia di Piacenza risultano i più contenuti, pari rispettivamente al 10,2% ed al 3,4% nel periodo.

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 valore patrimoniale in senso stretto. In tal senso si propone nel seguito la ripartizione di alcune località in base ai livelli medi di prezzo di abitazioni nuove in area periferica, le abitazioni cioè ritenute maggiormente "vicine" al fabbisogno abitativo.

La distribuzione, riportata nella tabella V.16, 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 inferiori ai 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 sono compresi i due terzi 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 a 1.600 €/MQ ed in quest'ultima fascia si collocano il 13,5% delle località considerate. In particolare si osserva che, per le province di Piacenza, Ferrara e Rimini non sono presenti comuni con tale quotazione media indicativa, mentre vi sono compresi sette comuni della provincia di Modena, tre di quella di Bologna, due di Parma, Ravenna e 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 3.300 €/MQ di Bologna, in quarta fascia sono collocati Cesena, Ferrara, Ravenna e Forlì, mentre i rimanenti Piacenza, Parma, Reggio Emilia, Modena, Bologna e Rimini si trovano in quinta fascia, la più elevata.

Tabella V.16. Suddivisione in fasce dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in “zona di periferia” nei comuni capoluogo e nei principali comuni dell'Emilia-Romagna. Autunno 2011

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

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati del Consulente Immobiliare

Nota: Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati alla primavera 2013 relative ad alloggi liberi in case nuove o alloggi liberi in case recenti (max 35 anni)

Tra le diverse fonti che forniscono informazioni relative alle quotazioni immobiliari, di 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 pertanto 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.

Tabella V.17. Serie storica della media dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in "zona centrale" nei capoluoghi dell'Emilia-Romagna

Capoluogo	Media Min 2008	Media Max 2008	Media Min 2009	Media Max 2009	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min 2011	Media Max 2011	Media Min 2012	Media Max 2012	Media Min 2013	Media Max 2013
Piacenza	1.650	2.348	2.106	2.525	2.044	2.538	2.038	2.538	2.000	2.513	2.000	2.513
Parma	2.717	3.167	2.575	3.033	2.633	3.075	2.700	3.233	2.650	3.550	2.001	3.267
Reggio Emilia	1.715	2.405	1.625	2.300	1.575	2.200	1.500	2.125	1.475	2.050	2.002	2.050
Modena	2.300	3.000	2.300	3.000	2.300	3.000	2.400	3.100	2.400	2.950	2.003	2.800
Bologna	3.150	4.675	3.083	4.350	3.117	4.092	3.108	4.083	3.092	4.067	2.004	3.933
Ferrara	1.680	2.245	1.700	2.250	1.700	2.250	1.700	2.350	1.700	2.350	2.005	2.300
Ravenna	1.725	2.550	1.750	2.550	1.875	2.600	1.963	2.688	1.975	2.688	2.006	2.600
Forlì	1.875	2.235	1.875	2.263	1.875	2.275	1.850	2.300	1.775	2.275	2.007	2.250
Rimini	2.550	3.900	2.650	4.033	2.650	4.033	2.692	4.067	2.650	4.025	2.008	4.017
Media generale	2.178	3.027	2.328	3.151	2.394	3.206	2.410	3.242	2.380	3.247	2.009	3.170

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati OMI – Agenzia del Territorio

Nota: Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel semestre.

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 e del II semestre dell'anno indicato, ad eccezione del 2013 i cui dati sono relativi al solo I semestre

Tabella V.18. Serie storica della media dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in “zona semicentrale” nei capoluoghi dell’Emilia-Romagna

Capoluogo	Media											
	Min	Max										
	2008	2008	2009	2009	2010	2010	2011	2011	2012	2012	2013	2013
Piacenza	1.500	2.250	1.700	2.075	1.700	2.350	1.700	2.100	1.650	2.100	1.650	2.150
Parma	1.900	2.325	1.800	2.225	1.850	2.275	1.900	2.213	1.725	2.050	1.675	1.950
Reggio Emilia	1.272	1.791	1.235	1.720	1.185	1.655	1.154	1.610	1.092	1.570	1.068	1.530
Modena	1.775	2.345	1.675	2.150	1.675	2.150	1.713	2.125	1.750	2.150	1.700	2.100
Bologna	2.800	4.050	2.775	3.875	2.800	3.700	2.806	3.706	2.794	3.694	2.775	3.663
Ferrara	1.250	1.690	1.350	1.700	1.450	1.700	1.450	1.700	1.317	1.767	1.300	1.783
Ravenna	1.550	2.150	1.600	2.150	1.750	2.300	1.800	2.475	1.800	2.400	1.700	2.250
Forlì	1.525	1.875	1.575	1.900	1.600	1.950	1.650	1.950	1.600	1.900	1.500	1.850
Rimini	2.283	3.233	2.288	3.275	2.288	3.275	2.288	3.288	2.275	3.275	2.275	3.275
Media generale	1.777	2.448	1.913	2.578	2.041	2.725	2.048	2.710	1.958	2.615	1.931	2.583

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati OMI – Agenzia del Territorio

Nota: Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel semestre.

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 e del II semestre dell'anno indicato, ad eccezione del 2013 i cui dati sono relativi al solo I semestre

Tabella V.19. Serie storica della media dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in “zona di periferia” nei capoluoghi dell’Emilia-Romagna

Capoluogo	Media											
	Min	Max										
	2008	2008	2009	2009	2010	2010	2011	2011	2012	2012	2013	2013
Piacenza	1.400	2.000	1.450	1.925	1.500	1.850	1.500	1.850	1.500	1.850	1.500	1.850
Parma	1.725	2.000	1.625	1.900	1.675	1.950	1.788	2.050	1.800	2.100	1.750	2.025
Reggio Emilia	1.385	1.690	1.325	1.613	1.275	1.538	1.243	1.500	1.090	1.475	1.045	1.425
Modena	1.451	2.030	1.468	1.985	1.494	1.976	1.491	1.966	1.485	1.947	1.482	1.932
Bologna	2.747	3.931	2.679	3.804	2.656	3.735	2.650	3.731	2.628	3.700	2.544	3.556
Ferrara	1.094	1.436	1.125	1.438	1.194	1.525	1.194	1.525	1.194	1.525	1.188	1.525
Ravenna	1.342	1.671	1.333	1.658	1.350	1.683	1.433	1.750	1.367	1.700	1.327	1.642
Forlì	1.315	1.585	1.325	1.600	1.450	1.650	1.450	1.700	1.400	1.650	1.400	1.650
Rimini	1.986	2.895	2.023	2.918	2.023	2.918	2.050	2.941	2.048	2.945	2.036	2.936
Media generale	1.824	2.541	1.819	2.496	1.835	2.492	1.848	2.501	1.829	2.484	1.797	2.432

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati OMI – Agenzia del Territorio

Nota: Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel semestre.

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 e del II semestre dell'anno indicato, ad eccezione del 2013 i cui dati sono relativi al solo I semestre

Tabella V.20. Serie storica della media dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in “zona suburbana/rurale” nei capoluoghi dell’Emilia-Romagna

Capoluogo	Media											
	Min	Max										
	2008	2008	2009	2009	2010	2010	2011	2011	2012	2012	2013	2013
Piacenza	1.400	1.800	1.400	1.800	1.400	1.800	1.400	1.800	1.400	1.800	1.400	1.800
Parma	1.460	1.830	1.400	1.730	1.520	1.890	1.595	2.010	1.580	2.080	1.610	2.030
Reggio Emilia	1.083	1.466	1.029	1.415	986	1.355	958	1.321	935	1.303	895	1.258
Modena	1.285	1.800	1.300	1.800	1.313	1.800	1.319	1.800	1.325	1.800	1.325	1.800
Bologna	1.945	2.804	2.020	2.925	2.000	2.870	2.000	2.860	2.000	2.850	1.940	2.700
Ferrara	980	1.320	990	1.300	990	1.300	990	1.333	990	1.317	977	1.300
Ravenna	1.542	2.155	1.586	2.177	1.686	2.259	1.759	2.318	1.734	2.282	1.646	2.168
Forlì	1.165	1.445	1.175	1.550	1.225	1.650	1.275	1.675	1.250	1.650	1.200	1.600
Rimini	1.600	2.000	1.700	2.000	1.700	2.000	1.700	2.000	1.700	2.000	1.700	2.000
Media generale	1.469	2.003	1.473	1.982	1.515	2.017	1.545	2.049	1.533	2.042	1.496	1.974

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati OMI – Agenzia del Territorio

Nota: Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel semestre.

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 e del II semestre dell'anno indicato, ad eccezione del 2013 i cui dati sono relativi al solo I semestre

Nelle tabelle V.17, V.18, V.19 e V.20, per i comuni capoluogo di provincia dell'Emilia-Romagna, è stata compilata la serie storica delle medie dei valori minimi e massimi, ottenute considerando tutti i valori minimi e massimi riportati rispettivamente in fascia centrale, semicentrale, periferica e suburbana/rurale. In tale elaborazione 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.

Confrontando i valori delle medie sopra riportate, sia dei prezzi minimi che massimi, del primo anno della serie con i rispettivi valori del 2012, si osserva che le medie generali sono cresciute in tutte le zone con una sola eccezione. L'incremento percentuale maggiore, del 10,2%, lo si rileva nella media generale dei prezzi massimi in zona semicentrale, e l'unico decremento, del 2,2%, si riscontra nella media generale dei prezzi massimi in zona periferica.

Nell'ambito dei singoli capoluoghi, i valori medi dei prezzi massimi presentano un andamento, che è nella maggior parte dei casi, ed in particolare nella Romagna, in crescita, variabile tra l'incremento del 14,2% a Forlì in zona suburbana e la flessione del 17,7% a Reggio Emilia in zona periferica. In particolare si segnala che per le zone semicentrali e periferiche, da Piacenza a Bologna i valori medi dei prezzi massimi sarebbero diminuiti dal 2008 al primo semestre 2013, salvo un leggero aumento nella zona periferica parmense di contro da Ferrara a Rimini sono cresciuti fatta eccezione della zona semicentrale di Forlì e di quella periferica di Ravenna dove si rileva un decremento inferiore al 2%.

I valori medi dei prezzi minimi presentano anch'essi un andamento generalmente in aumento, variabile tra la crescita del 21,1% a Piacenza in zona centrale e la flessione del 21,3% in periferia a Reggio Emilia. Le variazioni delle medie dei prezzi minimi dal 2008 al primo semestre 2013 sono state in generale più significative di quelle relative ai prezzi massimi, e conseguentemente l'ampiezza dell'oscillazione di prezzo si è nel tempo ridotta, tranne nelle zone centrali dove si rilevano variazioni tra l'aumento del 21,2% a Piacenza e il decremento del 36,4% a Bologna.

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 V.21 sono riportati i valori medi di compravendita in €/mq ricavati dai dati del Consulente Immobiliare relativi alla primavera 2013, le quotazioni derivanti dalle medie dei prezzi rilevati dall'OMI nel primo semestre 2013.

Tra i valori del Consulente Immobiliare e le quotazioni OMI, il divario maggiore, pari a oltre mille €/mq, si rileva a Bologna, seguono quelli riscontrabili a Rimini ed a Modena dove la differenza è inferiore ai cinquecento €/mq. I dati maggiormente allineati si hanno per Parma e Forlì, con un divario di poco più di duecento €/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.

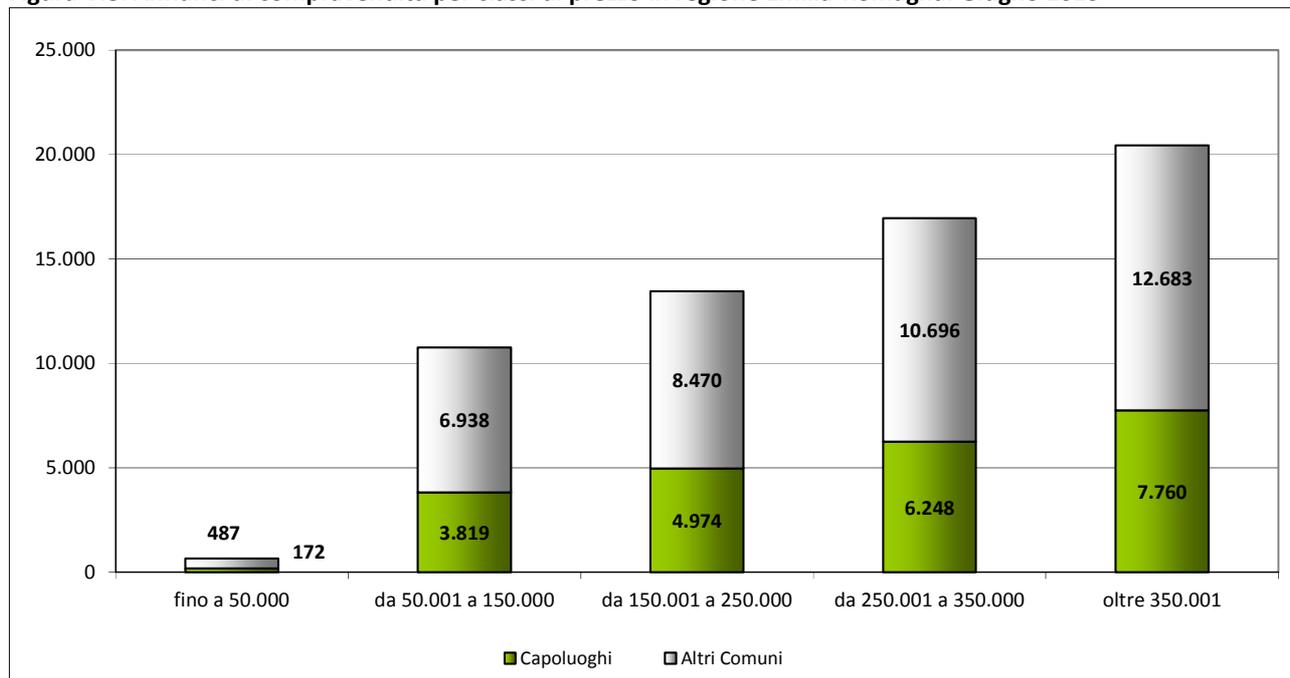
Tabella V.21. Confronto tra i dati Consulente Immobiliare e OMI e loro valore medio di compravendita di abitazioni civili in “zona periferica” nei capoluoghi dell’Emilia-Romagna. Media I semestre 2013

Capoluogo	Consulente Immobiliare	OMI
Piacenza	2.200	1.675
Parma	2.900	1.888
Reggio Emilia	2.100	1.235
Modena	2.600	1.707
Bologna	3.200	3.050
Ferrara	1.900	1.356
Ravenna	1.800	1.484
Forlì	1.900	1.525
Rimini	2.900	2.486
<i>media di riferimento</i>	<i>2.390</i>	<i>2.114</i>

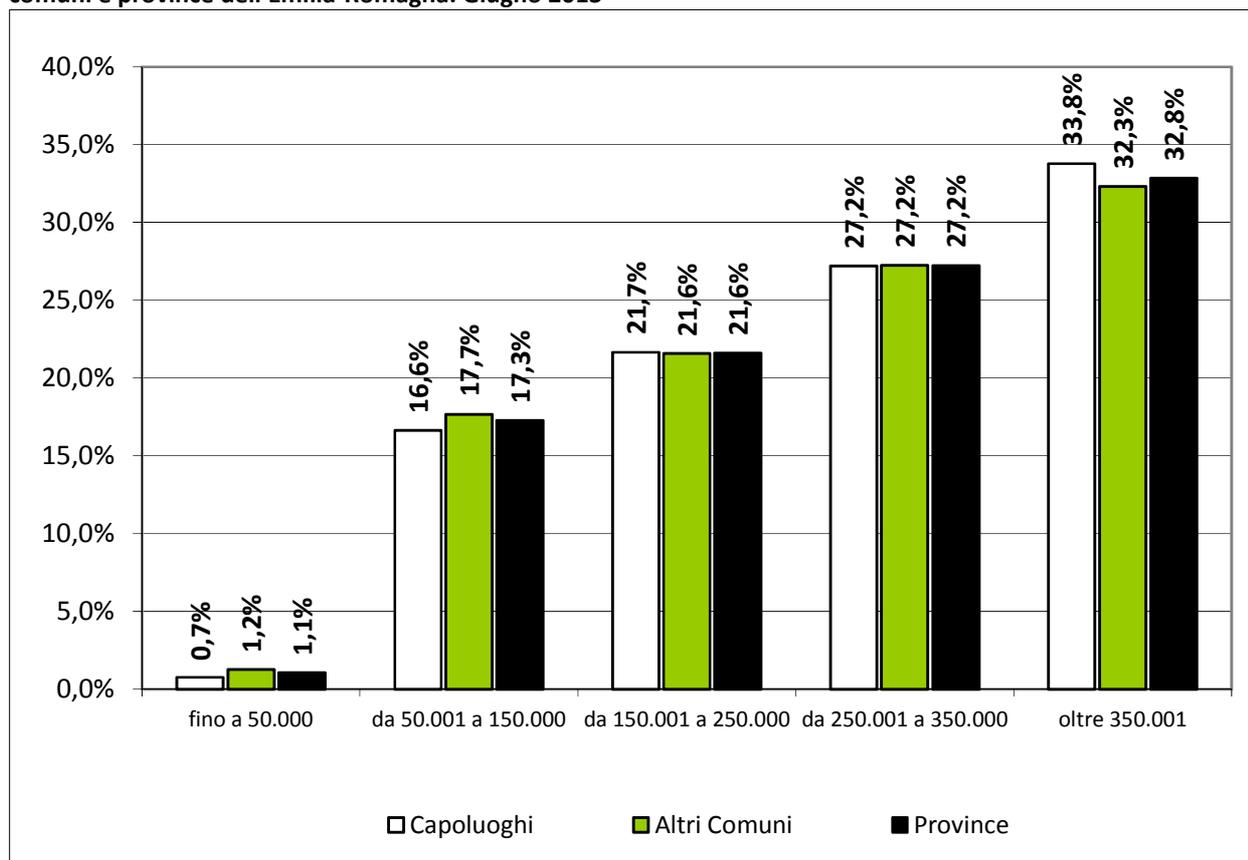
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati: Consulente Immobiliare e OMI – Agenzia del Territorio

Nota: Quotazioni in euro per mq

Allo scopo di fornire ulteriori elementi di analisi, nelle figure V.8 e V.9 vengono riportati rappresentazioni grafiche d’informazioni provenienti da annunci di vendita relativi a soli immobili ad uso abitativo consultabili sul portale immobiliare *www.casa.it* nel mese di giugno 2013 (queste informazioni non sono pertanto frutto di una indagine specifica ma rappresentano esclusivamente la rielaborazione statistica di dati commerciali, la cui copertura per i diversi territori dell’Emilia-Romagna, pur presentando annunci riguardanti tutte le singole province, non ha ovviamente i crismi dell’omogeneità).

Figura V.8. Annunci di compravendita per classi di prezzo in regione Emilia-Romagna. Giugno 2013


Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Casa.it

Figura V.9. Incidenza percentuale del numero di annunci di compravendita per classi di prezzo nei capoluoghi, altri comuni e province dell'Emilia-Romagna. Giugno 2013

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Casa.it

Sono state esaminate le seguenti tipologie o insiemi di tipologie, così come categorizzate dal portale:

- Nuova costruzione
- Appartamenti – Loft – Mansarda - Monolocale
- Casa Bi/Trifamiliare - Casa Indipendente - Porzione di casa – Villa - Villetta a schiera.

e i relativi annunci sono stati classificati secondo il prezzo di compravendita, ripartendoli nelle seguenti fasce: fino a 50.000 €; da 50.001 a 150.000 €; da 150.001 a 250.000 €; da 250.001 a 350.000 €; oltre 350.001 €. Inoltre, sono stati elaborati gli aggregati provinciali e dei comuni capoluogo, e da questi si è proceduto a dedurre i valori relativi agli altri comuni.

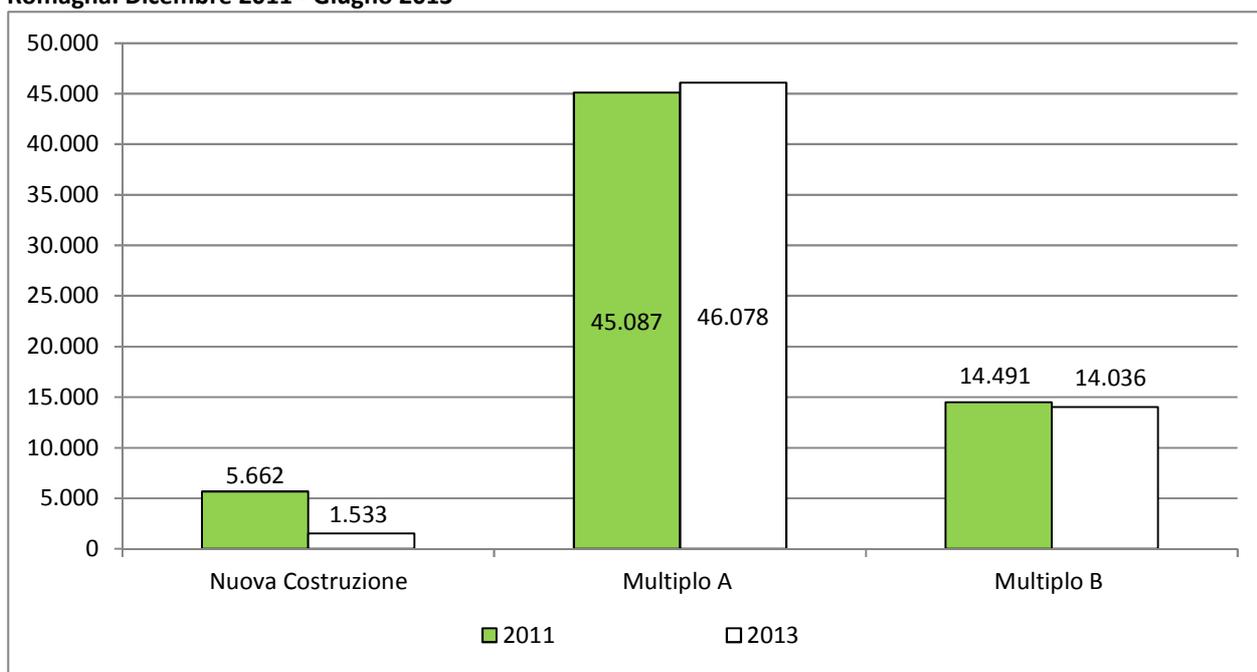
Come si evince dal diagramma riportato in figura V.8, il numero degli annunci per classe di prezzo aumenta con il crescere del valore economico della richiesta e l'offerta con valori di compravendita oltre 350.001 € è quella più presente in regione.

Analizzando l'incidenza percentuale dei capoluoghi e degli altri comuni rispetto al dato provinciale ed il rapporto fra di essi, si può notare che, tra i 150.001 € e i 350.000 €, l'offerta è praticamente stabile tra capoluoghi e altri comuni, mentre per la fascia di prezzo superiore si ha un'incidenza leggermente superiore nei capoluoghi.

Un confronto con il dato disponibile riferito al 2011 evidenzia per le province un calo del 72,9% della tipologia nuova costruzione mentre la contrazione è decisamente inferiore (3,1%) per la tipologia multiplo

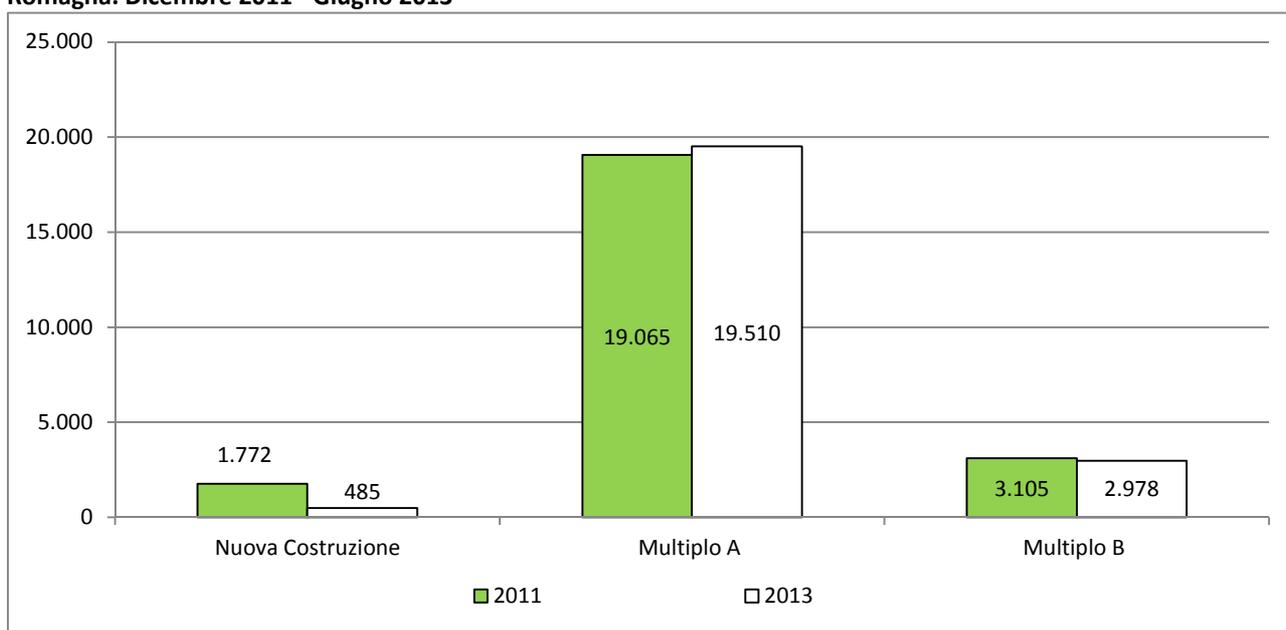
B (Casa Bi/Trifamiliare – Casa indipendente – Porzione di casa – Villa e Villetta a schiera), l'unico leggero incremento pari al 2,2%. si rileva per la tipologia multiplo A (Appartamento – Loft – Mansarda – Monolocale). Lo stesso fenomeno si registra nei capoluoghi dove la diminuzione del numero di annunci relativi alle nuove costruzioni è del 72,6%, mentre per il multiplo B è pari a 4,1% e l'incremento del multiplo A è pari a 2,3%.

Figura V.10. Confronto del numero di annunci di compravendita di alloggi per tipologia nelle province dell'Emilia-Romagna. Dicembre 2011 - Giugno 2013



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Casa.it

Figura V.11. Confronto del numero di annunci di compravendita di alloggi per tipologia nei capoluoghi dell'Emilia-Romagna. Dicembre 2011 - Giugno 2013



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Casa.it

Se i dati sopra presentati indicano, almeno secondo questa fonte, una carenza di offerta al di sotto dei 150mila euro, le serie prodotte da Casa 24 Plus e tratte dal sito del Sole 24 Ore indicano come per i capoluoghi di provincia dell'area emiliana, sia per gli alloggi nuovi che per quelli usati, le medie dei valori minimi riportate nelle tabelle V.22 e V.23 non scendano sotto i 1.680 euro al metro quadro per gli alloggi nuovi e ai 1.130 per gli alloggi usati.

Tabella V.22. Serie storica dei valori minimi e massimi di compravendita di alloggi nuovi in alcuni capoluoghi dell'Emilia-Romagna e relative variazioni percentuali

Capoluogo		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Bologna	Minimo	2.600	2.800	2.600	2.350	2.400	2.300	2.000
	Massimo	5.500	5.800	5.700	5.100	5.500	5.300	5.100
Modena	Minimo		2.000	2.000	2.150		2.100	1.800
	Massimo		4.500	4.500	4.300		4.200	4.000
Parma	Minimo	1.850	1.900	2.200	2.100	2.000	2.000	1.800
	Massimo	5.000	5.200	5.300	5.050	5.000	5.000	5.000
Piacenza	Minimo		1.650	1.700	1.750	1.750	1.650	1.600
	Massimo		4.300	4.300	4.300	3.800	3.900	3.800
Reggio Emilia	Minimo		1.750	1.800	1.900	1.800		1.700
	Massimo		3.800	3.600	3.500	3.200		3.200
Variazioni %								
Bologna	Minimo		7,70	-7,10	-9,60	2,10	-4,20	-13,00
	Massimo		5,50	-1,70	-10,50	7,80	-3,60	-3,80
Modena	Minimo			=	7,50		-2,30	-14,30
	Massimo			=	-4,40		-2,30	-4,80
Parma	Minimo		2,70	15,80	-4,50	-4,80	=	-10,00
	Massimo		4,00	1,90	-4,70	-1,00	=	=
Piacenza	Minimo			3,00	2,90	=	-5,70	-3,00
	Massimo			=	=	-11,60	2,60	-2,60
Reggio Emilia	Minimo			2,90	5,60	-5,30		-5,60
	Massimo			-5,30	-2,80	-8,60		=

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Casa 24 Plus del Sole 24Ore

Nota: Quotazioni in euro per mq

Dai dati si rileva una variazione nel periodo che passa da valori di stabilità a decrementi e ad incrementi, sia nei valori minimi che nei valori massimi per entrambi i tipi di alloggio.

Nella serie storica di compravendita di alloggi nuovi, raffrontando il 2008 con il 2013, si può notare il generale decremento dei prezzi minimi e massimi, con la conseguente riduzione dell'ampiezza della forbice.

Relativamente ai valori assoluti, nel 2013 risulta Reggio Emilia la città capoluogo mediamente più economica, mentre Bologna presenta il prezzo medio più elevato pari a 3.550 €/MQ.

Esaminando le compravendite degli alloggi usati si registra una evoluzione dei prezzi nel periodo che nel 2011 ritorna complessivamente all'incirca ai livelli del 2008 e dal 2012 tende a diminuire.

I valori assoluti di compravendita di immobili usati risultano ovviamente inferiori a quelli degli alloggi nuovi, ed il prezzo medio maggiore, pari a 2.830 €/MQ, si riscontra ancora a Bologna, mentre il prezzo medio più basso di 1.700 €/MQ si rileva a Piacenza.

Tabella V.23. Serie storica dei valori minimi e massimi di compravendita di alloggi usati in alcuni capoluoghi dell'Emilia-Romagna e relative variazioni percentuali

Capoluogo		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Bologna	Minimo	2.300	2.200	2.100	2.050	2.000	1.900	1.600
	Massimo	4.100	4.300	4.400	4.400	4.200	4.200	4.000
Modena	Minimo		1.600	1.600	1.750		1.600	1.100
	Massimo		3.200	3.200	3.000		2.700	2.500
Parma	Minimo	1.400	1.400	1.400	1.575	1.600	1.500	1.100
	Massimo	3.300	3.300	3.300	3.425	3.300	3.300	3.000
Piacenza	Minimo		1.050	1.150	1.200	1.200	1.200	1.000
	Massimo		2.700	2.600	3.050	2.700	2.500	2.400
Reggio Emilia	Minimo		1.500	1.550	1.700		1.500	1.300
	Massimo		2.800	2.500	2.500		2.400	2.300
Variazioni %								
Bologna	Minimo		-4,30	-4,50	-2,40	-2,40	-5,00	-15,80
	Massimo		4,90	2,30	=	-4,50	=	-4,80
Modena	Minimo			=	9,40		-8,60	-31,30
	Massimo			=	-6,30		-10,00	-7,40
Parma	Minimo		=	=	12,50	1,60	-6,30	-26,70
	Massimo		=	=	3,80	-3,70	=	-9,10
Piacenza	Minimo			9,50	4,30	=	=	-16,70
	Massimo			-3,70	17,30	-11,50	-7,40	-4,00
Reggio Emilia	Minimo			3,30	9,70		-11,80	-13,30
	Massimo			-10,70	=		-4,00	-4,20

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Casa 24 Plus del Sole 24Ore

Nota: Quotazioni in euro per mq

Va rilevato infine come, contrariamente ai segnali provenienti da varie fonti (Nomisma, Scenari Immobiliari, ecc.) i dati OMI registrano un aumento dei valori per tutte le tipologie che sono rilevate, in modo anzi più marcato di quanto non rilevi il Consulente Immobiliare. Questa situazione desta perplessità, considerando l'evidenza della contrazione dei prezzi segnalata in modo diffuso dagli operatori del mercato immobiliare. Questo fenomeno si potrebbe spiegare parzialmente considerando come la crisi del mercato stia colpendo soprattutto gli immobili di minor valore, quelli per i quali di solito è richiesto un mutuo e per i quali c'è difficoltà di finanziamento e per questo i prezzi medi calcolati su transazioni effettive possano dare variazioni in salita.

Se le quotazioni assolute OMI e Consulente Immobiliare si differenziano tra loro per il riferirsi rispettivamente a unità immobiliari abitative "ordinarie" (ovvero normali per la microzona catastale in esame, né di particolare pregio né in condizioni di degrado) e ad alloggi liberi in case nuove o recenti, le

differenze sopra citate si manifestano in modo ovviamente diverso in base alle diverse fonti. Nell'impossibilità di riportarle tutte vengono qui a seguito riportati i dati di fonte Nomisma e Tecnocasa.

In tabella V.24 sono riassunti i dati recentemente pubblicati da Tecnocasa per abitazioni signorili, medie ed economiche sia nuove che usate nelle parti di città dei capoluoghi emiliano romagnoli riportando anche la zona (Centro, Semicentro e Periferia) ad eccezione della città di Ravenna, la tabella seguente riporta i medesimi dati relativi ad 85 comuni.

Ad ulteriore prova delle modificazioni rilevate da osservatori immobiliari nell'ultima tabella si riporta una serie storica, di fonte Nomisma, delle quotazioni medie di immobili abitativi usati a Modena, Parma e Bologna e la media delle 13 città italiane intermedie corrispondenti al campione Nomisma e delle città metropolitane con numero indice 2003 pari a 100.

Si nota come dopo i valori massimi raggiunti nel 2008 le attuali stime indicherebbero significative contrazioni: la cui maggiore si registra a Bologna, inferiore sia a quelle della media delle città intermedie sia alla media delle città metropolitane.

Tabella V.24. Valori di compravendita di immobili abitativi nei capoluoghi dell'Emilia-Romagna. I semestre 2013

Parti di città	zona	Signorile Usato	Medio Usato	Economico Usato	Signorile Nuovo	Medio Nuovo	Economico Nuovo
PIACENZA							
Barriera Genova	S	1.600	1.300	1.000	3.400	2.500	Nd
Belvedere - Buffolara	P	1.250	1.000	750	2.300	2.000	1.800
Besurica	P	1.500	1.300	1.200	2.700	2.200	1.700
Capitolo - Strada Caorsana	P	1.100	900	600	1.700	1.500	1.300
Centro	C	3.000	2.500	2.000	3.700	3.000	2.500
Clinica Piacenza	S	1.600	1.400	1.100	3.000	2.600	2.200
Farnesiana - Mucinasso	P	1.300	1.100	900	2.000	1.800	1.600
Infrangibile	S	1.600	1.300	1.000	2.300	2.100	1.900
Piazza Duomo - Via Roma	C	1.600	1.400	1.200	2.500	2.200	1.800
Piazzale Velleia - Farnesiana	S	1.400	1.200	900	2.200	1.900	1.600
Quartiere 2000 - Galleana	P	1.350	1.150	800	2.500	2.000	n.d.
San Lazzaro - Montale	P	1.200	1.000	800	2.000	1.900	1.700
San Polo - San Giorgio - Paese	C	1.300	1.000	800	1.600	1.300	1.100
Sant'Antonio a Trebbia	P	1.400	1.150	850	1.900	1.700	1.600
Stadio	P	1.700	1.400	1.000	2.700	2.300	2.000
Stazione	S	1.200	1.000	800	2.000	1.700	1.500
Via Veneto	S	1.450	1.300	1.000	2.900	2.300	1.900
Viale Dante	S	1.050	900	750	1.900	1.700	1.350
PARMA							
Budellungo	P	2.200	1.900	1.350	3.000	2.500	1.950
Cittadella Ovest	S	2.500	1.700	n.d.	4.000	3.000	n.d.
Corcagnano	C	1.600	1.500	1.200	1.900	1.800	1.600
Crocetta	C	1.800	1.400	950	2.600	2.200	1.900
Montebello - Cittadella	C	2.700	2.000	n.d.	3.900	Nd	n.d.
Montebello - Eurosia	S	2.200	1.800	n.d.	3.400	3.000	2.050
Montebello - Pastrengo	S	2.000	1.800	1.500	3.200	3.000	2.050
Montebello - Piazzale Maestri	S	2.200	1.700	1.100	3.300	2.000	n.d.
Montebello - Est	S	2.000	1.350	1.100	3.200	2.500	2.000
Montebello - Ovest	S	2.100	1.750	1.500	3.000	2.600	2.000
Piazzale Lubiana	S	1.600	1.300	1.000	2.900	2.400	n.d.
Quartiere Lepido	C	n.d.	1.750	1.200	n.d.	2.500	1.900
Quartiere Montanare - Centro Contabile	S	2.000	1.550	1.150	3.000	2.600	1.850
Quartiere Picasso	P	n.d.	1.700	1.300	n.d.	2.500	1.900
Quartiere San Leonardo	C	1.600	1.300	1.000	2.800	2.400	2.000
Quartiere Sidoli	C	2.200	1.900	1.300	3.000	2.700	1.950
San Lazzaro	S	1.500	1.300	980	2.700	2.100	n.d.
San Pancrazio Parmense	C	1.400	1.150	900	2.100	1.900	1.650
Vicofertile	C	1.600	1.200	900	2.100	1.850	1.700
Zona Ospedale Pratibocchi	C	1.600	1.300	1.000	2.700	2.300	1.900
REGGIO EMILIA							
Buco del Signore	P	1.400	1.150	850	1.800	1.500	1.100
Due Maestà	P	1.100	950	800	1.700	1.300	1.000
Fogliano	P	1.200	950	850	1.750	1.500	1.300
Gardenia	C	1.550	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Massenzatico	P	1.000	n.d.	n.d.	n.d.	1.200	Nd
Ospedale	P	1.250	900	750	2.300	2.000	1.800
Porta Castello	P	1.500	1.100	900	2.500	2.200	1.900
Pratofontana	P	1.350	1.000	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Regina Pacis	S	1.200	800	650	2.000	1.600	1.300
Rosta	P	1.200	900	700	2.200	2.000	1.800
San Pellegrino	P	1.250	1.000	700	2.200	2.000	1.800
San Prospero Strinati	S	1.550	1.150	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Santa Croce	S	1.600	800	600	n.d.	n.d.	n.d.
Sesso	P	1.300	1.100	900	n.d.	n.d.	n.d.
Tribunale - Centro Direzionale	S	n.d.	1.100	n.d.	n.d.	1.500	n.d.
Villa Verde - Villa al Poggio	P	1.400	1.100	900	2.500	2.200	1.900

segue

segue

Parti di città	zona	Signorile Usato	Medio Usato	Economico Usato	Signorile Nuovo	Medio Nuovo	Economico Nuovo
MODENA							
Centro storico	C	2.400	1.900	1.300	4.500	3.700	2.700
Madonnina	P	1.200	1.000	900	2.200	2.000	1.700
Periferia Sud-Est	P	1.500	1.100	950	2.400	2.200	1.800
Semicentro	S	1.600	1.200	1.000	2.600	2.300	n.d.
Storchi	C	1.450	1.150	950	2.400	2.100	1.800
Villaggio Zeta	S	1.800	1.600	1.300	3.200	3.000	2.100
BOLOGNA							
1 - Centro							
Centro Storico - Castiglione - Santo Stefano		3.000	2.500	2.000	3.500	3.000	2.500
Centro Storico - Malpighi		2.500	2.200	1.900	3.500	3.300	3.000
Indipendenza - Marconi		2.500	2.200	1.900	3.500	3.300	3.000
San Vitale - Università		2.500	2.300	2.000	3.000	2.600	2.300
2 - Mazzini - Savena							
Foscherara		2.300	2.000	1.800	3.300	2.250	2.000
Mazzini		2.500	2.000	1.700	4.300	3.300	2.700
San Ruffillo		2.400	2.000	1.550	3.300	2.250	1.650
3 - San Donato - San Vitale							
Cirenaica		2.400	2.000	1.650	3.800	n.d.	n.d.
Massarenti		2.100	1.800	1.400	3.000	2.700	2.100
Pontevecchio - Fossolo		2.200	2.000	1.700	3.100	2.800	2.500
San Donato		2.000	1.700	1.300	n.d.	n.d.	n.d.
San Donato - San Donnino		2.000	1.600	1.300	n.d.	n.d.	n.d.
4 - Bolognina - Corticella							
Bolognina - Piazza Unità		2.400	1.900	1.600	3.000	2.400	2.100
Corticella		2.100	1.500	1.350	2.500	2.200	n.d.
6 - Saffi							
Battindarno		2.500	2.100	1.300	3.100	2.800	2.500
Casteldebole - Aeroporto		2.000	1.700	1.400	2.700	2.500	2.000
Ospedale Maggiore - Porto		1.900	1.500	1.300	n.d.	n.d.	n.d.
Saffi		2.300	2.000	1.500	2.900	2.500	1.900
Saragozza		2.800	2.500	2.200	3.200	3.000	2.700
7 - Murri - San Mamolo							
Castiglione alta - Ospedale Rizzoli		2.800	2.600	2.000	3.750	3.150	2.500
Murri		2.400	2.000	1.750	3.000	2.500	2.300
Murri alta		2.750	2.400	2.200	3.500	3.100	2.600
San Mamolo - Osservanza		2.900	2.600	2.000	3.750	3.100	2.750
FERRARA							
San Martino	P	1.200	1.000	700	1.600	1.400	n.d.
Via Bologna - Centro	C	1.500	1.200	800	2.000	1.500	n.d.
Zona Est	P	1.300	900	600	2.000	1.600	n.d.
Zona Sud	P	1.400	1.000	700	1.600	1.400	n.d.
FORLÌ							
Ca' Ossi - Vecchiazzano - San Martino in strada	P	1.600	1.200	900	2.000	1.700	1.400
Coriano	P	1.550	1.450	1.250	1.800	1.650	1.500
Ospedaletto - Foro Boario	P	1.500	1.400	1.250	1.700	1.600	1.400
Pieve Acquedotto	P	1.500	1.400	1.250	1.650	1.550	1.400
Ravegnana	P	1.500	1.350	1.200	1.650	1.550	1.400
Villafranca	P	1.300	1.200	1.100	1.600	1.500	1.300
RIMINI							
Bellariva	S	2.000	1.800	1.500	3.000	2.800	n.d.
Centro storico	C	2.200	1.700	1.400	3.500	3.200	3.000
Marebello	S	n.d.	2.200	1.600	n.d.	2.700	n.d.
Miramare	S	n.d.	2.000	1.500	n.d.	2.600	2.300
Rivazzurra	S	n.d.	2.200	1.600	n.d.	2.800	n.d.
San Lorenzo in Correggiano	P	n.d.	1.600	n.d.	n.d.	2.200	n.d.

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Osservatorio Immobiliare del Gruppo Tecnocasa, edizione 2013: C = Centro, S = semicentro, P = Periferia

Nota: Quotazioni in euro per mq

Tabella V.25. Valori di compravendita di immobili abitativi in alcuni comuni dell'Emilia-Romagna. I semestre 2013

Comuni	zona	Signorile Usato	Medio Usato	Economico Usato	Signorile Nuovo	Medio Nuovo	Economico Nuovo
PIACENZA							
Gossolengo	C	1.300	1.100	850	1.800	1.500	1.200
Podenzano	C	1.050	950	800	1.700	1.500	1.250
Ponte dell'Olio	C	1.000	800	600	1.500	1.200	1.000
Pontenure	C	1.200	1.000	800	1.600	1.400	1.100
Vigolzone	C	1.000	800	700	1.600	1.300	1.200
PARMA							
Colorno - Località Vedole - Sanguigna - Sacca	C	n.d.	900	700	n.d.	1.300	n.d.
Colorno - Quartiere Cardinazzi - Piscina - Conad	C	1.600	1.150	n.d.	1.900	1.650	n.d.
Felino	C	1.600	1.400	1.200	2.100	2.000	1.800
Felino	P	1.600	1.400	1.200	1.800	1.700	1.600
Langhirano - Pilastrò	C	1.700	1.500	1.200	2.000	1.900	1.700
Lesignano de' Bagni	C	1.600	1.400	1.150	1.800	1.650	1.550
Lesignano de' Bagni	P	1.500	1.350	1.100	1.700	1.600	1.400
Nocento	C	1.450	1.300	1.150	1.850	1.800	1.550
Nocento	P	1.300	1.200	1.000	1.700	1.650	1.500
San Secondo Parmense	C	1.500	1.400	1.200	1.800	1.700	1.650
San Secondo Parmense	P	1.400	1.200	1.000	1.700	1.600	1.500
Sorbolo	C	n.d.	1.300	1.000	2.200	1.700	1.500
Sorbolo - Località Bogolese - Chiozzola	C	n.d.	1.300	1.000	n.d.	1.600	1.400
Sorbolo - Località Casaltone	C	n.d.	1.300	1.000	n.d.	1.500	1.300
Sorbolo - Località Mezzani	C	n.d.	800	600	n.d.	1.000	800
Torrile - Rivarolo - Ca' Scipioni	P	n.d.	1.150	900	n.d.	1.600	n.d.
Torrile - Rivarolo - Vicomero	P	n.d.	900	n.d.	n.d.	1.300	n.d.
Torrile - San Polo	C	n.d.	1.100	950	n.d.	1.650	n.d.
Traversetolo	C	1.600	1.450	1.100	1.850	1.750	1.550
Traversetolo	P	1.500	1.300	1.000	1.700	1.400	1.150
REGGIO EMILIA							
Bagnolo in Piano	C	1.300	900	700	n.d.	1.600	1.100
Bagnolo in Piano	P	n.d.	650	500	n.d.	1.100	n.d.
Cadelbosco di Sopra	C	1.300	1.100	700	2.000	1.600	1.300
Cadelbosco di Sopra	P	n.d.	900	700	n.d.	1.100	n.d.
Campagnola Emilia	C	1.250	1.100	900	1.600	1.450	1.350
Campagnola Emilia	P	1.200	1.100	900	1.600	1.550	1.450
Casalgrande	C	1.100	800	600	1.900	1.600	n.d.
Casalgrande	P	1.100	700	500	1.900	1.600	n.d.
Cavirago	C	1.800	1.250	1.000	2.250	2.000	1.700
Cavirago	P	1.700	1.400	1.000	2.100	1.900	1.500
Correggio	C	1.700	1.400	1.100	2.100	1.700	1.400
Correggio	P	1.150	950	650	1.350	1.150	950
Montecchio Emilia	C	1.650	1.400	900	1.900	n.d.	n.d.
Montecchio Emilia	P	1.450	1.200	900	n.d.	n.d.	n.d.
Quattro Castella	P	n.d.	1.100	500	n.d.	1.700	n.d.
Quattro Castella - Montecavolo	P	1.600	1.300	850	n.d.	1.800	n.d.
Quattro Castella - Puianello	P	1.300	1.200	900	n.d.	1.500	n.d.
Quattro Castella - Puianello	C	n.d.	1.400	1.000	n.d.	n.d.	n.d.
Rio Saliceto	C	1.250	1.200	1.100	1.600	1.550	1.400
Rio Saliceto	P	1.250	1.100	1.000	1.600	1.550	1.450
Rubiera - Bagno - San Faustino	C	1.400	1.100	900	2.000	1.900	1.800
Rubiera - Bagno - San Faustino	P	1.300	1.000	800	1.900	1.700	1.500
Sant'Ilario d'Enza	C	1.700	1.250	1.000	2.000	1.850	n.d.
Sant'Ilario d'Enza	P	1.400	1.200	900	1.900	1.500	n.d.
Scandiano - Arceto	C	1.400	1.200	1.000	2.200	2.000	1.400
Scandiano - Arceto	P	1.100	1.000	900	1.900	1.700	1.300

segue

segue

Comuni	zona	Signorile Usato	Medio Usato	Economico Usato	Signorile Nuovo	Medio Nuovo	Economico Nuovo
MODENA							
Carpi - Centro	C	1.800	1.000	700	2.400	2.200	1.800
Carpi - Ovest	C	800	700	500	1.800	1.350	1.250
Carpi - Roosvelt	C	1.100	800	650	1.950	1.700	1.450
Carpi - Sud	P	1.000	600	400	2.000	1.600	1.300
Castelfranco Emilia	C	1.800	1.700	1.400	2.100	2.000	1.900
Castelfranco Emilia	P	1.700	1.400	1.200	2.000	1.800	1.600
Formigine	C	1.700	1.200	1.000	2.300	1.900	1.600
Formigine	P	1.400	1.000	900	1.900	1.600	1.500
Pavullo nel Frignano	C	1.700	1.600	1.200	2.000	1.850	1.500
Pavullo nel Frignano	P	1.400	1.300	1.100	1.650	1.450	1.350
Piumazzo - San Cesario - Cavazzona	C	1.400	1.300	1.100	1.700	1.600	1.450
Piumazzo - San Cesario - Cavazzona	P	1.500	1.300	1.100	1.700	1.600	1.500
Serramazzoni - Turistico	C	1.100	850	700	1.900	1.750	1.650
Serramazzoni - Turistico	P	950	750	650	1.700	1.650	1.600
Soliera	C	1.100	900	650	1.800	1.700	n.d.
Soliera	P	950	800	600	1.750	1.700	n.d.
Zocca	C	1.100	1.000	800	1.300	1.100	1.000
Zocca	P	1.100	1.000	800	1.200	1.100	1.000
BOLOGNA							
Anzola dell'Emilia	C	1.800	1.400	1.100	2.100	1.800	1.400
Anzola dell'Emilia	P	1.200	1.000	800	1.500	1.400	1.200
Baricella	C	n.d.	1.300	1.000	n.d.	1.850	1.200
Baricella - Boschi	P	n.d.	900	700	n.d.	1.100	n.d.
Baricella - San Gabriele	C	n.d.	900	500	n.d.	n.d.	n.d.
Bazzano	C	1.900	1.700	1.200	2.200	2.000	1.900
Bazzano	P	n.d.	1.400	1.000	1.750	1.650	1.500
Budrio - Mezzolara - Vedrana	C	1.900	1.500	1.250	2.300	2.100	2.000
Budrio - Mezzolara - Vedrana	P	1.600	1.150	900	1.900	1.650	1.450
Casalecchio di Reno	C	2.700	2.200	1.700	3.600	3.200	2.700
Casalecchio di Reno	P	2.200	2.000	1.600	3.100	2.700	2.400
Casalecchio di Reno - Croce	C	2.300	2.000	1.700	3.800	3.400	3.100
Casalecchio di Reno - Croce	P	2.200	1.800	1.500	3.600	3.300	2.800
Casalecchio di Reno - Marconi	C	2.500	2.100	1.800	500	3.200	2.500
Casalecchio di Reno - Marconi	P	2.400	1.850	1.700	3.300	3.000	2.600
Casalecchio di Reno - Mazzini	C	2.500	2.000	1.800	3.700	3.200	3.000
Casalecchio di Reno - Mazzini	P	2.200	1.750	1.600	3.300	3.000	2.800
Castel Guelfo di Bologna	C	1.400	1.000	650	1.700	1.500	1.100
Castel Guelfo di Bologna	P	1.400	1.000	600	1.600	1.400	1.100
Castel Maggiore	C	2.150	1.900	1.650	2.850	2.600	2.350
Castel Maggiore	P	1.850	1.600	1.400	2.600	2.350	2.000
Castel San Pietro Terme	C	2.400	2.100	1.400	2.900	2.400	2.100
Castel San Pietro Terme	P	n.d.	1.400	1.100	n.d.	1.900	1.600
Castel San Pietro Terme - Osteria Grande	C	n.d.	1.700	1.400	n.d.	2.100	1.900
Castel San Pietro Terme - Osteria Grande	P	n.d.	1.500	1.300	n.d.	1.900	1.700
Castello di Serravalle	C	1.600	1.450	1.200	1.800	1.700	1.600
Castello di Serravalle	P	1.450	1.250	1.050	1.650	1.550	1.450
Castenaso	C	2.000	1.700	1.500	2.650	2.450	2.300
Castenaso	P	1.700	1.500	1.300	2.250	1.900	1.600
Crespellano	C	2.000	1.700	1.200	2.600	2.300	2.050
Crespellano	P	1.800	1.550	900	2.200	2.000	1.850
Crespellano - Calcara	C	1.900	1.600	1.000	2.200	1.900	1.800
Crespellano - Calcara	P	1.750	1.400	850	2.000	1.800	1.750
Granarolo dell'Emilia	C	2.100	1.900	1.600	2.400	2.200	2.100
Granarolo dell'Emilia	P	2.000	1.800	1.500	2.200	2.000	1.900

segue

segue

Comuni	zona	Signorile Usato	Medio Usato	Economico Usato	Signorile Nuovo	Medio Nuovo	Economico Nuovo
BOLOGNA							
Imola - Campanella	P	1.300	1.200	1.000	1.700	1.500	1.400
Imola - Cappuccini	C	1.400	1.300	1.000	1.800	1.600	1.400
Imola - Colombarina	C	1.400	1.300	1.100	1.700	1.600	1.400
Imola - Quartiere Pedagna	P	1.700	1.400	1.300	2.300	2.200	2.000
Imola - Zolino	C	1.500	1.300	1.200	1.700	1.600	1.500
Malalbergo	C	1.300	1.150	1.000	1.750	1.650	1.500
Malalbergo	P	1.200	1.000	900	1.400	1.300	1.280
Malalbergo - Altedo	C	1.700	1.400	1.200	2.000	1.900	1.600
Malalbergo - Altedo	P	1.480	1.300	1.100	1.800	1.700	1.500
Marzabotto	C	1.150	1.050	950	1.450	1.250	1.150
Marzabotto	P	1.100	1.000	800	1.300	1.200	1.050
Medicina	C	1.450	1.350	1.200	2.000	1.900	1.800
Medicina	P	1.200	1.000	950	1.650	1.550	1.500
Minerbio	C	n.d.	1.600	n.d.	2.300	1.900	n.d.
Minerbio - Ca' de' Fabbri	C	n.d.	1.150	1.000	n.d.	n.d.	n.d.
Molinella	C	1.200	950	700	2.150	1.750	1.400
Molinella	P	1.000	850	550	1.400	1.250	1.100
Monte San Pietro - Calderino	C	1.500	1.150	800	2.200	1.700	1.300
Monterenzio	C	1.550	1.450	1.150	1.800	1.650	1.350
Monterenzio	P	1.450	1.150	950	1.600	1.450	1.150
Monteveglia	C	1.750	1.600	1.250	2.100	2.000	1.900
Monteveglia	P	1.600	1.450	1.200	1.800	1.700	1.600
Mordano	C	1.200	900	600	1.500	1.300	900
Mordano	P	1.000	800	500	1.400	1.200	1.000
Ozzano dell'Emilia	C	1.600	1.500	1.200	2.400	2.000	1.500
Ozzano dell'Emilia	P	1.250	1.200	1.000	1.600	1.400	1.300
Pianoro - Rastignano	C	1.800	1.700	1.600	2.300	2.200	2.000
Pianoro - Rastignano	P	1.700	1.500	1.300	2.100	1.900	1.800
Pieve di Cento	C	1.300	950	775	1.850	1.600	1.450
Pieve di Cento	P	1.050	850	650	n.d.	1.200	n.d.
Sala Bolognese	C	1.700	1.500	1.000	2.000	1.900	1.700
Sala Bolognese	P	1.300	1.100	700	1.700	1.500	1.400
San Giorgio di Piano	C	1.900	1.800	1.700	2.400	1.900	1.750
San Giorgio di Piano	P	1.700	1.550	1.400	1.850	1.750	n.d.
San Giovanni in Persiceto - Corso Italia	C	1.700	1.400	1.100	2.300	2.100	2.000
San Giovanni in Persiceto - Corso Italia	P	1.500	1.300	1.000	2.100	2.000	1.900
San Lazzaro di Savena - Cicogna	C	2.200	1.900	1.500	3.200	2.900	2.300
San Lazzaro di Savena - Cicogna	P	2.200	1.700	1.300	n.d.	n.d.	n.d.
San Lazzaro di Savena - Idice	C	2.300	1.900	1.500	3.000	2.500	2.100
San Lazzaro di Savena - Idice	P	2.300	1.500	1.300	2.900	2.000	1.700
San Lazzaro di Savena - Ponticella	C	2.950	2.600	2.200	3.700	3.500	3.100
San Lazzaro di Savena - Ponticella	P	2.600	2.200	1.800	3.600	3.200	2.900
San Lazzaro di Savena - Pulce - Farneto - Castel dei Britti	P	2.400	2.200	1.800	3.000	2.700	2.400
San Lazzaro di Savena - Zona alta	C	3.100	2.600	2.300	4.000	3.500	3.300
Sant'Agata Bolognese	C	1.400	1.200	1.000	1.900	1.800	1.600
Sant'Agata Bolognese	P	1.300	1.250	1.150	1.500	1.400	1.300
Sasso Marconi	C	1.900	1.800	1.700	2.200	2.100	2.000
Sasso Marconi	P	1.550	1.350	1.150	1.900	1.800	1.700
Zola Predosa	C	2.450	2.100	1.700	3.050	2.850	2.450
Zola Predosa	P	2.300	1.950	1.500	2.650	2.350	2.150
Zola Predosa - Ponte Ronca - San Martino in Casola	C	2.150	1.900	1.400	2.500	2.350	n.d.
Zola Predosa - Ponte Ronca - San Martino in Casola	P	2.450	2.150	1.600	2.800	2.600	2.300

segue

segue

Comuni	zona	Signorile Usato	Medio Usato	Economico Usato	Signorile Nuovo	Medio Nuovo	Economico Nuovo
FERRARA							
Cento	C	1.240	840	700	1.800	1.600	1.350
Cento - Corpo Reno	C	1.050	800	600	1.400	n.d	n.d
Cento - Impianti sportivi	P	1.250	900	400	n.d	1.600	n.d
Cento - Nord - Ovest - Penzale	P	1.250	1.100	420	1.850	1.550	1.350
Cento - Ovest - Arno	P	1.230	1.000	650	n.d	1.550	n.d
Cento - Parco del Reno	P	1.300	950	655	n.d	1.600	1.350
Cento - Renazzo	C	n.d	n.d	n.d	1.350	n.d	n.d
Comacchio - Lido degli Estensi	C	3.200	2.500	2.200	3.800	3.100	3.000
Comacchio - Lido degli Estensi	P	2.500	2.100	2.000	2.900	2.300	2.100
Comacchio - Porto Garibaldi	C	2.300	2.200	2.000	2.500	2.300	2.100
Comacchio - Porto Garibaldi	P	2.500	2.300	2.000	2.600	2.400	2.100
Poggio Renatico	C	n.d.	900	n.d.	n.d.	1.400	n.d.
Poggio Renatico - Gallo	C	n.d.	900	n.d.	n.d.	1.400	n.d.
RAVENNA							
Castel Bolognese	C	1.400	1.200	1.000	2.000	1.800	1.700
Castel Bolognese	P	1.200	1.000	800	1.800	1.700	1.600
Cervia	C	2.800	2.300	n.d	3.700	2.800	n.d
Cervia - Entroterra	C	n.d	1.500	n.d	n.d	1.700	n.d
Cervia - Lidi	C	n.d	2.000	1.500	n.d	2.200	1.700
Cervia - Milano Marittima	c	4.000	3.000	n.d	5.300	3.800	n.d
Cervia - Pinarella	C	2.600	2.200	n.d	3.200	2.700	n.d
Cervia - Tagliata	C	2.200	1.800	n.d	2.800	2.400	n.d
Faenza - Ceramiche	C	1.800	1.300	1.000	2.300	1.800	1.600
Lugo - Est	C	1.200	900	700	1.800	1.500	n.d
Lugo - Est	P	1.050	800	700	1.600	1.400	n.d
Massa Lombarda	C	1.050	950	900	1.750	1.600	1.450
Massa Lombarda - Campagne	P	n.d	900	800	n.d	1.500	1.400
Sant'Agata sul Santerno	C	1.000	900	800	1.600	1.500	1.400
Sant'Agata sul Santerno - Campagne	P	n.d	900	800	n.d	1.500	1.400
Solarolo	C	1.200	1.000	800	1.700	1.600	1.500
Solarolo	p	1.100	1.000	800	1.600	1.500	1.450
FORLÌ - CESENA							
Cesena - Borello	P	1.400	1.300	1.000	n.d	1.500	n.d
Cesena - Calabrina - Villa Calabria	P	1.600	1.350	1.100	1.850	1.750	n.d
Cesena - Case Finali	P	1.800	1.550	1.300	2.100	1.800	1.450
Cesena - Case Frini - Ponte Pietra	P	1.900	1.650	1.300	2.100	1.900	1.700
Cesena - Case Gentili - Pievesistina	P	1.500	1.400	1.200	1.700	1.500	n.d
Cesena - Centro storico	C	2.100	1.700	1.500	2.800	2.300	1.600
Cesena - Centro Urbano	C	1.900	1.600	1.200	2.400	2.100	1.500
Cesena - Centro Urbano - Madonna delle Rose	C	2.150	1.700	1.300	2.350	2.000	1.700
Cesena - Gattolino - Capannaguzzo - Pioppa	P	1.550	1.400	1.050	1.800	1.650	1.550
Cesena - Ippodromo	C	2.000	1.700	1.400	2.400	2.200	n.d
Cesena - Martorano	P	1.650	1.550	1.150	2.150	1.900	1.750
Cesena - Monte - Cappuccini - Collina	P	2.200	2.000	1.500	3.000	2.500	n.d
Cesena - Ospedale	C	1.900	1.550	1.300	2.350	1.850	1.450
Cesena - Osservanza Abbadesse	C	1.900	1.700	1.300	2.300	2.000	1.800
Cesena - Ronta	P	1.650	1.500	1.100	1.850	1.700	1.600
Cesena - San Giorgio - San Martino in fiume - Bagnile	P	1.600	1.350	1.100	1.750	1.700	1.600
Cesena - San Mauro	P	1.900	1.500	1.400	2.100	1.900	n.d
Cesena - San Rocco	C	2.000	1.600	1.400	2.400	2.300	n.d
Cesena - Sant'Egidio	C	1.750	1.500	1.250	2.350	2.100	n.d
Cesena - Seminario - Ospedale	P	1.800	1.550	1.300	2.200	1.800	1.600
Cesena - Stadio - Fiorita	C	1.750	1.450	1.250	2.000	1.600	1.400
Cesena - Torre del Moro	P	1.900	1.600	1.400	2.200	2.000	n.d
Cesena - Vigne	C	1.750	1.450	1.150	2.300	2.100	n.d
Cesena - Villachiaviche	P	1.650	1.450	1.200	2.200	1.950	1.750

segue

segue

Comuni	zona	Signorile Usato	Medio Usato	Economico Usato	Signorile Nuovo	Medio Nuovo	Economico Nuovo
FORLÌ-CESENA							
Cesenatico	C	3.750	3.050	2.400	4.750	3.950	3.500
Cesenatico	P	2.350	2.000	1.700	3.350	2.850	3.000
Cesenatico - Valverde	C	2.200	1.850	1.600	2.500	2.200	2.000
Cesenatico - Villamarina	C	2.200	1.900	1.600	2.500	2.200	2.000
Gambettola	C	n.d	1.400	1.200	1.800	1.600	1.500
Gambettola	P	n.d	1.250	1.150	1.800	1.550	1.300
Gatteo - Sant'Angelo di Gatteo	P	1.450	1.250	1.100	1.650	1.450	1.300
Gatteo Mare	C	2.200	1.900	1.600	2.500	2.200	n.d
Gatteo Mare	P	1.800	1.500	n.d	2.000	1.700	n.d
Gatteo Terra	C	1.500	1.450	1.350	1.800	1.700	1.600
Gatteo Terra	P	1.450	1.350	1.300	1.750	1.650	1.550
Longiano	C	1.500	1.400	1.300	1.800	1.700	1.600
Longiano	P	1.500	1.400	1.300	1.800	1.700	1.600
Roncofreddo	C	1.200	1.100	1.000	1.400	1.300	1.200
San Mauro Pascoli	C	1.650	1.450	1.350	1.950	1.800	1.700
San Mauro Pascoli	P	1.600	1.350	1.250	1.800	1.750	1.650
San Mauro Pascoli - San Mauro Mare	C	1.800	1.700	1.600	2.050	1.950	1.850
San Mauro Pascoli - San Mauro Mare	P	1.650	1.550	1.450	1.900	1.850	1.750
Savignano sul Rubicone	C	1.550	1.450	1.300	1.900	1.700	1.600
Savignano sul Rubicone	P	1.450	1.350	1.250	1.800	1.650	1.550
RIMINI							
Bellaria	C	2.200	2.000	1.800	2.600	2.400	2.200
Bellaria	P	2.000	1.800	1.600	2.400	2.200	2.000
Misano Adriatico	C	2.500	2.300	1.900	2.700	2.500	2.200
Misano Adriatico - Misano Monte	P	2.200	2.000	1.800	2.500	2.300	2.200
Misano Adriatico - Porto Verde	C	2.700	2.500	2.000	n.d	n.d	n.d
San Giovanni in Marignano	C	2.000	1.900	1.700	2.300	2.200	2.000
San Giovanni in Marignano	P	1.900	1.700	1.500	2.100	2.000	1.900

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Osservatorio Immobiliare del Gruppo Tecnocasa, edizione 2013: C = Centro, S = Semicentro, P = Periferia

Nota: Quotazioni in euro per mq

Tabella V.25. Quotazioni medie di immobili abitativi usati a Modena, Parma e Bologna, media delle 13 città intermedie e delle città metropolitane (N° indice 2003 = 100)

Città	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Valori assoluti														
Modena	1.316	1.396	1.484	1.549	1.699	1.851	1.958	2.081	2.199	2.110	2.029	1.955	1.886	1.791
Parma	1.186	1.268	1.357	1.506	1.627	1.739	1.885	2.002	2.100	2.073	2.025	2.005	1.983	1.912
<i>Media 13</i>	<i>1.093</i>	<i>1.156</i>	<i>1.226</i>	<i>1.308</i>	<i>1.415</i>	<i>1.526</i>	<i>1.637</i>	<i>1.751</i>	<i>1.854</i>	<i>1.810</i>	<i>1.747</i>	<i>1.716</i>	<i>1.679</i>	<i>1.609</i>
Bologna	1.763	1.874	2.030	2.231	2.401	2.567	2.720	2.839	2.804	2.619	2.526	2.459	2.345	2.223
<i>Media Metr</i>	<i>1.379</i>	<i>1.491</i>	<i>1.633</i>	<i>1.798</i>	<i>1.982</i>	<i>2.138</i>	<i>2.277</i>	<i>2.398</i>	<i>2.462</i>	<i>2.370</i>	<i>2.317</i>	<i>2.278</i>	<i>2.193</i>	<i>2.078</i>
Numeri indice (2003=100)														
Modena	84,94	90,12	95,80	100	109,63	119,45	126,36	134,29	141,96	136,21	130,93	126,20	121,69	115,57
Parma	78,72	84,15	90,08	100	108,04	115,42	125,14	132,94	139,40	137,62	134,43	133,11	131,65	126,93
<i>Media 13</i>	<i>83,57</i>	<i>88,37</i>	<i>93,72</i>	<i>100</i>	<i>108,16</i>	<i>116,67</i>	<i>125,16</i>	<i>133,86</i>	<i>141,79</i>	<i>138,41</i>	<i>133,56</i>	<i>131,20</i>	<i>128,36</i>	<i>123,00</i>
Bologna	79,04	84,03	91,01	100	107,65	115,07	121,92	127,28	125,70	117,43	113,25	110,23	105,13	99,64
<i>Media Metr</i>	<i>76,70</i>	<i>82,89</i>	<i>90,80</i>	<i>100</i>	<i>110,23</i>	<i>118,89</i>	<i>126,60</i>	<i>133,35</i>	<i>136,91</i>	<i>131,77</i>	<i>128,87</i>	<i>126,69</i>	<i>121,97</i>	<i>115,57</i>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Nomisma

Nota: Quotazioni in euro per mq

Le 13 città intermedie corrispondono al campione Nomisma

VI. CONTESTO SOCIO-ECONOMICO E QUADRO RIASSUNTIVO

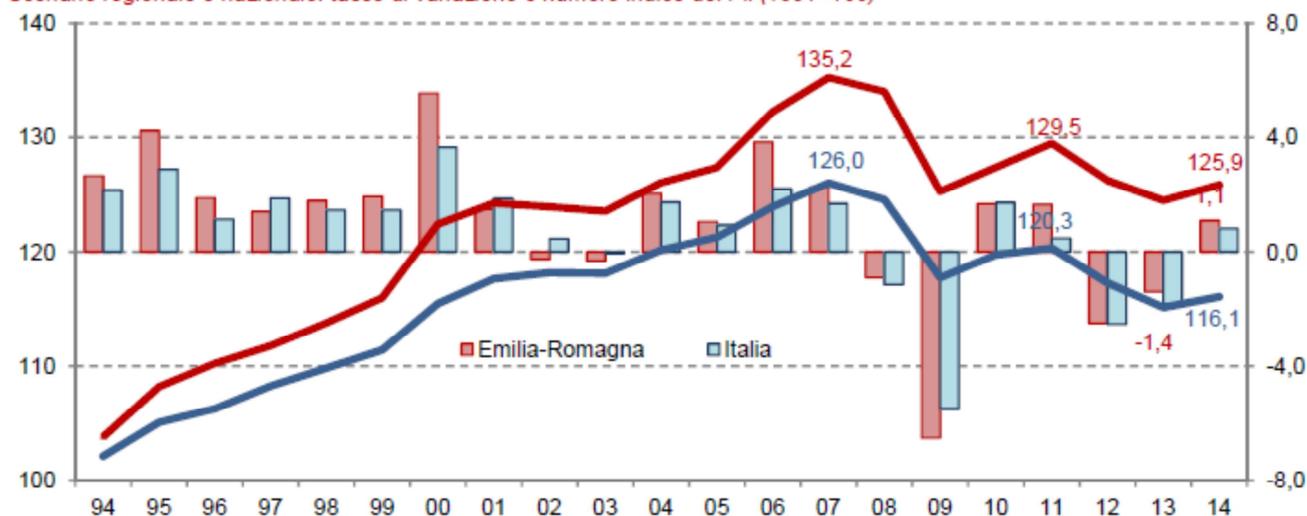
VI.1. Contesto socio-economico regionale

Secondo l'Economic Outlook dell'Ocse pubblicato a novembre 2013 il prodotto interno lordo (Pil) italiano si caratterizzerà nel periodo 2014-2015 per una crescita lenta, in parallelo ad un andamento dei mercati poco dinamico. Dopo la flessione dell'1,9% registrata nel 2013, è prevista in crescita nel 2014 dello 0,6% e dell'1,4% nel 2015. Il rapporto tra deficit e Pil dovrebbe scendere dal 3% nel 2013 al 2,8% nel 2014 e al 2% nel 2015 mentre il debito pubblico continuerebbe invece a crescere, passando dal 132,7% del Pil nel 2013 al 133,2% nel 2014, e solo nel 2015 iniziare a ridursi attestandosi al 132,6%.

Si tratta di tendenze che presentano analogia a quelle dell'intera Eurozona ma con valori più critici e preoccupanti per il nostro Paese: l'Ocse infatti prevede per l'area euro un 2013 in lieve recessione (-0,4%) e un ritorno alla crescita nel 2014 (1%) e 2015 (1,6%). Negative anche le prospettive sull'occupazione. Sempre nel complesso dell'eurozona, infatti, la disoccupazione continuerà a crescere anche nel 2014, passando dal 12% al 12,1%. La stessa situazione è prevista in Italia, dove la percentuale dei senza lavoro passerà però dal 12,1% nel 2013 al 12,4% nel 2014. Il picco dovrebbe arrivare nel secondo trimestre del 2014, seguito da una lenta e progressiva diminuzione. Nel 2015, il tasso di disoccupazione è stimato al 12,1% in Italia e all'11,8% nella zona euro.

Il contesto economico regionale risulta meno pesante rispetto a quello prospettato a livello nazionale. Le previsioni per l'Emilia Romagna, secondo l'edizione di novembre 2013 dello Scenario Prometeia-Unioncamere, rivedono la stima della flessione del Pil nel 2013 da -1,6% a -1,4%, mentre per il 2014 la crescita si dovrebbe attestare al +1,1%.

Scenario regionale e nazionale: tasso di variazione e numero indice del Pil (1991=100)



Fonte: Unioncamere Emilia-Romagna - Prometeia, Scenario economico provinciale, novembre 2013

La domanda interna nel 2013 dovrebbe accusare una flessione del 2,4% e anche per il 2014 si stima che non si avrà un'espansione sostanziale: +0,1%. Questo andamento rispecchia il basso livello dei consumi delle famiglie che nel 2013 dovrebbero registrare una flessione del 2,1% rispetto al 2012. Per il 2014 è previsto però il segno positivo con un +0,1%.

Ovviamente i consumi delle famiglie sono condizionati dall'andamento negativo del mercato del lavoro, per il quale le previsioni non sono buone: il tasso di occupazione si prevede in discesa nel 2013 passando dal 44,4% al 43,4%, tendenza che probabilmente proseguirà anche nel 2014. Per quanto riguarda invece il tasso di disoccupazione, questo dovrebbe aumentare nel 2013 fino a raggiungere l'8,6%, per ridursi all'8,3% nel 2014 per effetto della diminuzione della forza lavoro, prevista in calo dello 0,1%.

Le esportazioni, che come a livello nazionale anche nella Regione Emilia Romagna rappresentano un elemento di traino dell'economia, non riescono comunque a compensare le difficoltà della domanda interna e degli investimenti. Nel 2013 si stima siano cresciute dell'1,8%, mentre per il 2014 ci si attende un rinvigorimento (+2,9%).

Le condizioni di difficoltà economica influiscono fortemente sul settore delle costruzioni, che continua a registrare un processo di regressione: il valore aggiunto del settore è previsto in riduzione del 5,3% nel 2013, per poi, si stima, ridursi allo 0,1% nel 2014. L'indagine congiunturale trimestrale regionale sulle piccole e medie imprese delle costruzioni realizzata da Unioncamere Emilia Romagna in collaborazione con il Centro Studi Unioncamere, indica nel terzo trimestre del 2013 un calo del volume d'affari a prezzi correnti del 5,3% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Complessivamente il volume d'affari del settore delle costruzioni nei primi nove mesi del 2013 è diminuito del 5,7% rispetto allo stesso periodo del 2012 contro l'11,2% che si è registrato a livello nazionale.

Secondo i dati diffusi dall'Agenzia delle Entrate, il mercato immobiliare regionale relativo al I° semestre 2013 risulta tendenzialmente in linea al mercato nazionale, nonostante risenta ancora degli eventi sismici accaduti nel mese di maggio 2012. L'andamento del settore immobiliare residenziale della regione nel I° semestre 2013 con 16.412 transazioni normalizzate (NTN) costituisce l'8,08% del mercato nazionale; rispetto all'omologo semestre del 2012 si registra una diminuzione delle compravendite pari al 9,3%, comunque migliore rispetto al dato nazionale che si colloca a -11,6%.

Nell'ambito di questo scenario è interessante soffermarsi sull'andamento del credito, un indicatore molto importante del contesto economico. I dati diffusi dalla Banca d'Italia al 30 settembre 2013 evidenziano come a fronte di una tendenziale crescita dei depositi, si osservi una progressiva riduzione degli impieghi "vivi" che sono diminuiti del 5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Tutto questo è accompagnato da una costante crescita delle sofferenze bancarie che sono cresciute del 22,4%.

Il sisma del maggio 2012 ha lasciato un'impronta pesante sul territorio emiliano. Tuttavia, secondo stime della Banca d'Italia, l'impatto economico del sisma sul secondo semestre sarebbe stato superiore a 2 decimi di punto in termini tendenziali, con un effetto negativo incrementale sulla dinamica recessiva del Pil nel corso dell'anno tra 1 e 2 decimi a scala regionale. Al calo complessivo del Pil si è accompagnata una diminuzione del credito utilizzato dalle imprese localizzate nei comuni colpiti e una contrazione dei flussi in ingresso nel mercato del lavoro mentre i posti di lavoro persi dal settore privato sarebbero 4.800 su 14.000 in regione. Infine, la ricchezza delle famiglie nella zona del cratere si sarebbe ridotta in modo assai significativo a seguito dei danni su immobili e attrezzature con sensibili effetti sui consumi, che hanno registrato una conseguente e forte caduta.

VI.2. Riepilogo e riflessioni

Questo paragrafo cerca di offrire uno sguardo d'insieme rispetto ai fenomeni maggiormente rilevanti per il sistema abitativo regionale e provinciale. Il testo, riepilogando i principali dati presentati nei precedenti capitoli e introducendo ulteriori commenti, riproduce in piccolo, per comodità di consultazione, alcuni diagrammi già pubblicati o elabora in forma grafica informazioni contenute in alcune tabelle di dettaglio, rimandando comunque ai singoli capitoli per l'analisi dei dati e una loro idonea contestualizzazione.

Inoltre si apre e si chiude con due quadri riassuntivi, rispettivamente dedicati ai fondamentali economici e ai principali elementi settoriali relativi al sistema abitativo: selezioni schematiche di informazioni riguardanti sia l'anno precedente a quello di riferimento del rapporto sia di altri dati a carattere pre-consuntivo o previsionali a breve termine.

Il primo quadro contiene informazioni sugli andamenti relativi a:

- VALORE AGGIUNTO TOTALE PER ABITANTE
- TASSO DI OCCUPAZIONE
- TASSO DI DISOCCUPAZIONE
- REDDITO DISPONIBILE
- ESPORTAZIONI
- DOMANDA INTERNA
- INVESTIMENTI FISSI LORDI
- VALORE AGGIUNTO COSTRUZIONI
- CONGIUNTURA COSTRUZIONI
- CONGIUNTURA IMPRESE
- PRESTITI
- DEPOSITI
- SOFFERENZE

Il secondo, dati relativi a:

- POPOLAZIONE RESIDENTE
- STRANIERI RESIDENTI
- FAMIGLIE RESIDENTI
- DISAGIO E POVERTA'
- EROGAZIONI MUTUI
- QUOTA ALLOGGI IN AFFITTO
- LIVELLO CANONI
- SFRATTI
- INVESTIMENTI IN EDILIZIA

- ALLOGGI ATTIVITA' EDILIZIA ISTAT
- PARCO ALLOGGI
- TRANSAZIONI NORMALIZZATE
- LIVELLO PREZZI
- FATTURATO IMMOBILIARE

Tabella VI. 1. Quadro riassuntivo dello scenario dei fondamentali economici

	2011	2012-2013	
	RER	RER	
Valore aggiunto totale per abitante	↑	↓	2011: 26.547€; 2012: 25.832€; 2013: 25.338; Fonte: Scenario Unioncamere-Prometeia, novembre 2013 (valori concatenati)
Tasso di Occupazione	←↑→	↓	2011: 44,8% 2012: 44,4% 2013: 43,4%. Fonte: Scenario Unioncamere-Prometeia, novembre 2013 (calcolato su popolazione presente)
Tasso di Disoccupazione	↓↓	↑↑↑	2011: 5,3%; 2012: 7,1%; 2013: 8,6%. Fonte: Scenario Unioncamere-Prometeia, novembre 2013.
Reddito disponibile	↑↑	↔	2011: 96.382mln€ +2,9%; 2012: 95.433 -0,9%; 2013: 96.112 +0,7%. Fonte: Scenario Unioncamere-Prometeia, novembre 2013 (reddito disponibile famiglie e istituzioni sociali e private – valori correnti)
Esportazioni	↑↑	←↑→	2011: 42.737mln€ +8,8%; 2012: 43.247mln€ +1,2%; 2013: 44.007mln€ +1,8%. Fonte Unioncamere-Prometeia, novembre 2013
Domanda interna	←↓→	↓↓	2011: -0,7% 119.530mln€; 2012: -4,4%, 114.267mln€; 2013: -2,4% 111.530 mln€. Fonte: Scenario Unioncamere-Prometeia, novembre 2013 (dati in milioni di euro, valori concatenati anno rif. 2005)
Investimenti fissi lordi	←↓→	↓↓	2011: -1,2% 23.127mln€; 2012: -7,9%, 21.295mln€; 2013: -5,3% 20.170 mln€. Fonte: Scenario Unioncamere-Prometeia, novembre 2013 (valori concatenati, anno rif. 2005)
Valore aggiunto costruzioni	↓↓	↓↓	2011: -9,7%; 2012: -5,1%; 2013: -5,4%. (valore aggiunto ai prezzi di base, valori concatenati anno di rif. 2005) Fonte: Scenario Unioncamere-Prometeia, novembre 2013
Congiuntura Costruzioni	↓↓	↓↓	Volume affari: 2011: -8,7% 2012: -0,3% 2013: -5,3% Fonte: Unioncamere Indagine congiunturale (andamento volume d'affari nel III° trimestre di ogni anno rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente)
Congiuntura imprese	←↑→	↓↓	2011: Produzione: +1,7%; Fatturato: +1,7% Ordini: +0,1% 2012: Produzione: -4,7%; Fatturato: -4,9% Ordini: -5,2%. 2013: Produzione: -1,8%; Fatturato: -1,8% Ordini: -2,8%. Fonte: Unioncamere Indagine congiunturale (variazioni percentuali del III° trimestre di ogni anno rispetto al trimestre dell'anno precedente)
Prestiti	↑↑	↓	2011: Prestiti vivi 164.749mln€ Depositi 88.760mln€ Sofferenze: 8772mln€. 2012: prestiti vivi: 168.231mln€ depositi: 97.741mln€ sofferenze 10.537mln€ 2013: prestiti vivi: 159.741mln€ depositi: 104.212mln€ sofferenze: 12.897mln€. Fonte Banca d'Italia (consistenze fine periodo – clientela ordinaria- dati al 30/9/2013
Depositi	↑↑↑	↑↑	
Sofferenze	↑↑↑	↑↑↑	

Legenda: Carattere normale con campitura in grigio: valutazioni su dati parziali 2012-2013. Carattere corsivo con campitura in grigio: conferma tendenza in assenza di indicazioni

VI.2.1. Popolazione e fabbisogno residenziale

Con 4.471.104 residenti al gennaio 2013 l'Emilia-Romagna aumenta la popolazione anagrafica di 11.858 persone rispetto all'anno precedente. L'incremento annuale è il più basso dal 2010 ed misura appena lo 0,27% riducendo il parallelo dato decennale al 10,1%. La concentrazione nei capoluoghi passa nello stesso periodo dal 36,6 al 35,8%.

Il contesto generale non è però più quello di una crescita generalizzata: si evidenziano le modeste contrazioni delle province di Ferrara, Piacenza e Forlì-Cesena mentre Bologna supera il milione di abitanti.

La componente straniera ammonta a 547.552 unità mantenendo tassi d'incremento leggermente maggiori (3,31%) pur registrando anch'essa un forte rallentamento. Con questa entità, l'incidenza dei cittadini stranieri arriva oltre il 12% quando dieci anni prima costituiva solo il 4% del totale. Sono peraltro quaranta i Comuni dove tale incidenza supera il 15%, quasi la metà dei quali nelle province di Reggio Emilia e Modena mentre rimane Ferrara la provincia con la minor presenza relativa di stranieri residenti (8,4%).

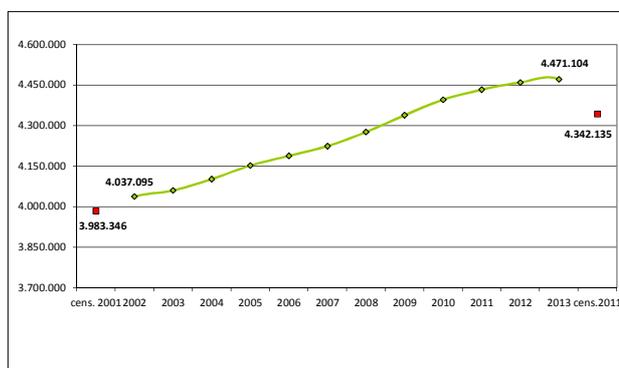
Minor apporto del saldo migratorio dall'estero, prolungamento delle speranze di vita e progressiva contrazione della classe di età 15-39 (mentre aumentano tutte le restanti) sono i fattori che hanno determinato il superamento dei 45 anni di età media: un limite che aveva resistito dal 2003 al 2011 e per il quale ora si registra un valore di 45,2.

Le famiglie residenti varcano la soglia dei 2 milioni con una dinamica che permane superiore a quelle precedentemente esaminate (l'aumento di 10.036 unità al 2013 è di poco inferiore a quello assoluto degli abitanti e vale un +0,5%) mentre l'incremento decennale di 53.143 unità (14,4%) porta ad una ulteriore riduzione delle dimensioni medie a 2,22 componenti. L'ultima figura in basso a destra mostra appunto come questo differenziale tra popolazione totale e numero delle famiglie vada ampliandosi a favore di quest'ultimo.

Una notazione finale riguarda il Censimento 2011: in attesa dei dati definitivi si segnala che la popolazione legale è quantificata a 4.342.135 abitanti residenti.

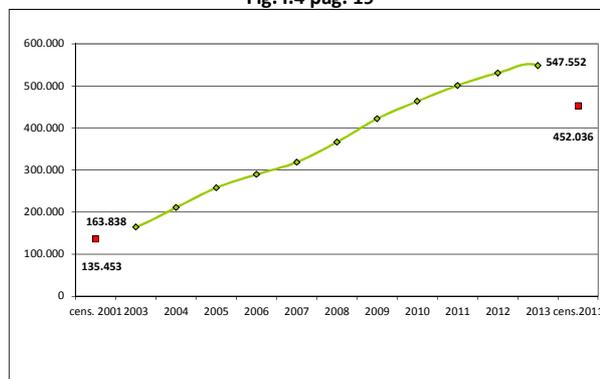
Popolazione residente in Emilia-Romagna 2002 2013 – Censimenti 2001- 2013

Fig. I.2 pag. 13



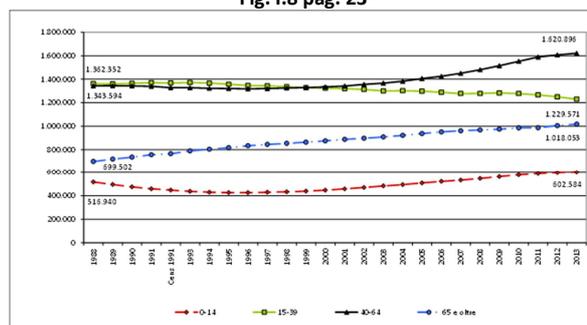
Presenza della popolazione straniera in Emilia-Romagna

Fig. I.4 pag. 19



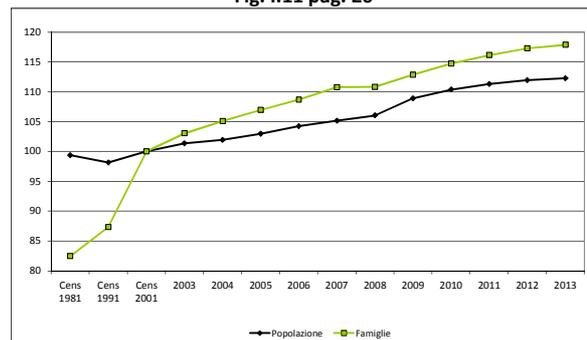
Andamento della popolazione residente in Emilia-Romagna per fasce di età

Fig. I.8 pag. 23



Andamento Popolazione e Famiglie in Emilia-Romagna (censimento 2001 = 100)

Fig. I.11 pag. 26



VI.2.2. Condizioni delle famiglie e fenomeno abitativo

Nel 2011 il patrimonio complessivo delle famiglie emiliano-romagnole è tornato ai livelli del 2007 e viene stimato in diminuzione dell'1,1% circa, per un ammontare complessivo di 887,5 miliardi di euro. Nella composizione, inoltre, le attività finanziarie sarebbero scese sotto il 39% con un parallelo aumento di poco superiore al punto percentuale delle abitazioni (da 55,3 a 56,5%) nonostante la riduzione dei valori immobiliari. A tale entità corrisponde un patrimonio medio dell'ordine di 450mila euro a famiglia, in riduzione dal 2008 parallelamente al dato nazionale (pari a 372.373 euro) e ormai prossima al valore del 2006.

L'andamento dei redditi e dei patrimoni familiari si coniuga peraltro con livelli del prodotto interno lordo pro-capite meno distanti dal dato nazionale (100), passati nel periodo 2001-2011 dal 126,8 al 122,6.

Specchio di tali criticità è la valutazione della situazione economica rilevata da ISTAT: le famiglie emiliano-romagnole che si dichiarano prive di risorse sufficienti sono solo il 4% (3,9% nel 2011) contro il 6,8% del Paese ma quelle che si valutano in situazione di scarsità salgono da 34,5 al 36,7% e crescono addirittura di sette punti (quasi metà del totale) quelle che considerano peggiorata la loro condizione.

L'incidenza della povertà relativa si conferma simile al massimo toccato nel 2011 permanendo oltre il 5% (dato nazionale 12,7%) interessando in regione circa centomila famiglie contro le novantamila del 2010.

Per quanto concerne i costi dell'abitazione, i dati Istat sui consumi evidenziano nel periodo 2009-12 una quota stabile attorno al 28% della spesa totale con una uscita attuale di poco inferiore a 800 euro mensili in regione, quasi invariata rispetto al 2011.

Sul fronte dell'acquisto, le erogazioni alle famiglie per l'acquisto di immobili e abitazioni hanno visto un fortissimo inasprimento della contrazione iniziata nel 2007. Il 2012 rappresenta la peggior diminuzione osservata nel nostro secolo e corrisponde a un sostanziale dimezzamento, sebbene ulteriori studi della Banca d'Italia stimino le erogazioni 2012 a 2,3 miliardi ridimensionando il calo al 45% circa.

Serie storica del patrimonio delle famiglie in Emilia-Romagna

Tab. II.2 pag. 41

	Abitazioni	Terreni	Finanziarie	Totale Generale	Variazioni annue	Patrimonio medio
2004	374.935	36.035	320.573	731.543	-	408.482
2005	401.735	38.036	341.417	781.188	6,79	428.737
2006	437.188	35.984	354.303	827.475	5,93	446.906
2007	471.876	37.204	375.848	884.928	6,94	477.909
2008	484.089	38.119	335.771	857.979	-3,05	473.461
2009	490.892	39.795	363.903	894.590	4,27	467.594
2010	496.276	40.361	360.755	897.392	0,31	459.825
2011	501.194	41.208	345.172	887.575	-1,09	450.862

Famiglie per valutazione situazione economica rispetto anno precedente. Anni 2011 2012 (per 100 fam. stessa zona)

Tab. II.11 pag. 48

Area	Situazione economica			Risorse economiche		
	Molto, un po' migliorata	Invariata	Molto, un po' peggiorata	Ottime o adeguate	Scarse	Insufficienti
Regione	7,0	50,1	42,7	61,3	34,5	3,9
Italia 2011	5,0	50,9	43,7	56,8	37,0	5,7
Regione	5,4	44,9	49,7	59,0	36,7	4,0
Italia 2012	3,4	40,5	55,8	52,5	40,3	6,8

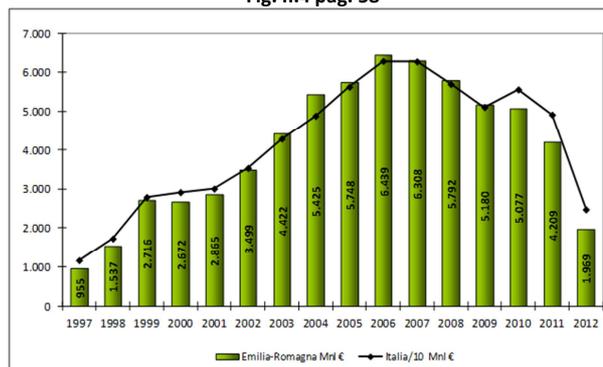
Incidenza della povertà relativa sulle famiglie italiane. 2002-2012

Tab. II.13 pag. 50

Area	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Regione	4,5	4,7	3,6	2,5	3,9	6,2	3,9	4,1	4,5	5,2	5,1
Italia	11,0	10,8	11,7	11,1	11,1	11,1	11,3	10,8	11,0	11,1	12,7

Andamento erogazioni famiglie Emilia-Romagna e Italia per acquisto immobili e abitazioni

Fig. II.4 pag. 58



Secondo tale analisi, la quota di famiglie indebitate per l'acquisto di abitazioni al 2011 era del 30,5% in regione, per il 16,3% tramite mutuo. L'11,2% con arretrati sul credito al consumo, il 6,1% sui mutui, quelle considerate vulnerabili il 3,1% mentre crescono contestualmente le condizioni di sofferenza delle famiglie consumatrici (da 995 a 2.218 milioni di euro in tra 2009 e 2012).

VI.2.3. Locazioni, sfratti e misure di sostegno all'affitto

I dati censuari attualmente disponibili non consentono l'analisi per tipo di godimento, quindi occorre avvalersi dell'annuale indagine campionaria ISTAT che stima le famiglie in affitto in regione nel 18,45%, con un valore assai prossimo alla media dell'intero periodo esaminato (18,68), mentre si registra una presenza particolarmente elevata degli altri titoli (204mila unità, oltre il 10% del totale).

A fronte di un dato 2011 pari a 1.897mila famiglie, le abitazioni occupate al Censimento da residenti risultano 1.866mila (0,98 alloggi circa per famiglia), anche per effetto delle coabitazioni: l'83,2% di un patrimonio che conta anche altri 355.175 alloggi, in linea col riparto nazionale 84-16 rispettivamente.

Secondo il Consulente Immobiliare, le famiglie in affitto avrebbero affrontato nel periodo 2002-11 incrementi medi dei canoni di locazione per case in aree periferiche compresi tra il 5,7% dei comuni minori e il 21,2% dei capoluoghi (valori correnti), questi ultimi in leggera riduzione nel primo semestre 2013. Altre fonti presentano però stime molto diverse, con contrazioni di 7 punti in termini reali tra 2010 e 2013 a Bologna e Modena (OSMI-Nomisma) e riduzioni anche a Parma.

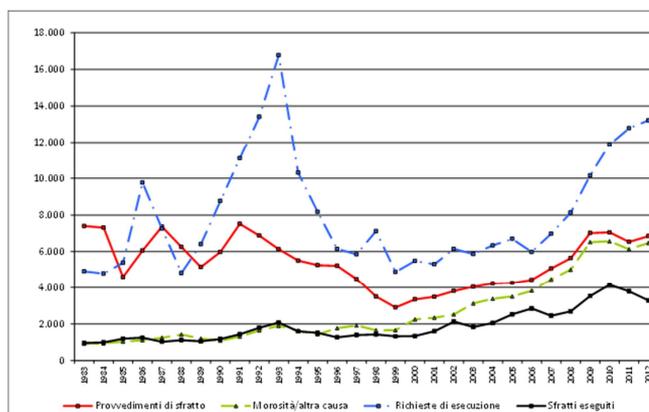
Passando agli sfratti si segnala l'entità assoluta delle richieste di esecuzione, con 13.217 unità tornate purtroppo alle entità di vent'anni fa. Dopo la riduzione avvenuta nel 2011 interrompendo un lungo periodo di crescita, anche i provvedimenti ricominciano a aumentare del 4,75% (6.845 unità contro 6.534). Fortunatamente in riduzione invece gli sfratti effettivamente eseguiti: 3.294, pari a 1,65 per mille famiglie a fronte dell'1,09 italiano.

Venendo alle misure di sostegno, le domande ERP rilevate nel 2013 nei 41 comuni ad alta tensione abitativa, sono oltre 22.500. Un confronto (al netto del Comune di Bologna, che ha riattivato nel 2013 la graduatoria aperta e che prevede un secondo aggiornamento semestrale posteriore alla data di rilevazione), indicano una sostanziale conferma dei dati raccolti nel 2011, con una incidenza dell'1,8% sulle famiglie, dell'ordine del 60% del patrimonio

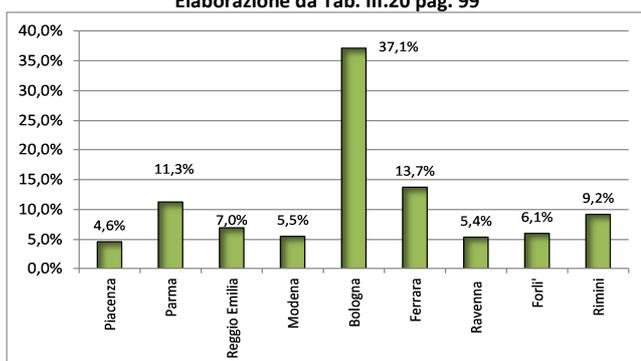
Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione in Emilia-Romagna
Tab. III.1 pag. 71

Anno	Proprietà	Affitto	Altro	Totale
	Valori assoluti in migliaia			
2000	1.141	312	156	1.609
2001	1.171	312	176	1.659
2002	1.207	312	161	1.680
2003	1.232	290	165	1.687
2005	1.255	323	162	1.740
2006	1.266	338	130	1.734
2007	1.331	337	163	1.831
2008	1.340	307	181	1.828
2009	1.327	365	184	1.876
2010	1.325	376	187	1.888
2011	1.389	362	146	1.897
2012	1.383	359	204	1.946

Andamento dei provvedimenti di sfratto emessi in Emilia-Romagna totali, per morosità/altra causa, richieste di esecuzione e sfratti eseguiti
Fig. III.8 pag. 92



Ripartizione percentuale domande ERP capoluoghi
Elaborazione da Tab. III.20 pag. 99



disponibile.

Purtroppo solo una frazione contenuta di alloggi può però essere assegnata annualmente: su 51.283 alloggi occupati in gestione alle ACER quasi 25mila risultano assegnati prima del 2001 mentre negli anni 2011 e 2012 i livelli di assegnazione sono stati particolarmente elevati e hanno sfiorato i tremila all'anno.

VI.2.4. Parco alloggi ed attività edilizia

Il contesto settoriale negativo trova un corrispettivo preciso negli oneri derivanti dall'attività edilizia, con ripetuti decrementi consecutivi: dal 13,7% del 2008 al 16,8% nel 2009, dal 15,5% del 2010 al 21% nel 2011.

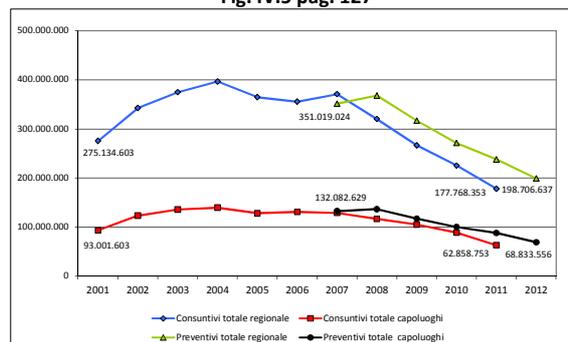
I paralleli investimenti in costruzioni in Emilia Romagna, secondo Ance, diminuiscono del 2,3 e del 10,5% nel primo biennio, del 6 e del 5,1% nel secondo, del 3,9% nel 2012 e di un altro 6,6 nel 2013. Il segmento abitativo ha avuto una dinamica relativamente migliore, con una contrazione 2008-13 del 23,9% rispetto al 30 circa dell'intero settore, raggiungendo entità pari a 6.705 milioni di euro di investimenti nel 2011 e 6.914 nel 2012. Solo 2.711 milioni sarebbero però stati investiti in nuove abitazioni nel 2011 contro i 4.203 in manutenzione e recupero, nel 2012 questo divario si amplia registrando 2.111 e 4.594 milioni rispettivamente.

Fra 2002 e 2011 risultano progettati in Emilia-Romagna 228.274 abitazioni, il 9,85% del totale nazionale. La produzione degli ultimi quattro anni è quindi fortemente in declino e rappresenta appena il 27,5% del decennio in Italia, che si riduce a un modesto 20,7% in regione.

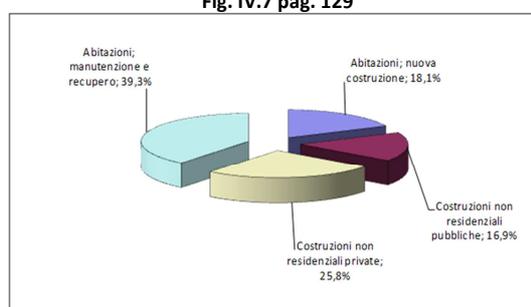
Un primo riscontro tra attività progettata 2000-2010 (266mila alloggi) e dati censuari consente, in prima approssimazione, di calcolare l'aggregato ideale formato dagli alloggi esistenti al censimento 2001 (2,237 milioni) incrementato dalla attività edilizia nel decennio e di porlo a confronto con quello censito al 2011 (2,219 milioni) con una differenza di circa 18mila unità (inferiore all'1% del totale) originabile da demolizioni, obsolescenza, cambi di destinazione d'uso e altri motivi.

Se i dati economici sugli investimenti in edilizia residenziale sono prevalentemente orientati in regione al rinnovo di un parco quantificabile a fine 2012 in 2.496mila unità abitative, una ulteriore misura di tale tendenza è verificabile nel lento aumento di questo stock (appena 27mila unità nel 2010 e 23mila nel 2011). Se quello del 2012 appare più consistente (33mila), è da segnalare come tale incremento potrebbe essere dovuto (cfr. il rapporto sulle statistiche catastali 2012) anche a movimenti registrati dagli uffici con riclassificazioni e azioni per la emersione di unità non censite. Va ricordato inoltre come le unità immobiliari abitative

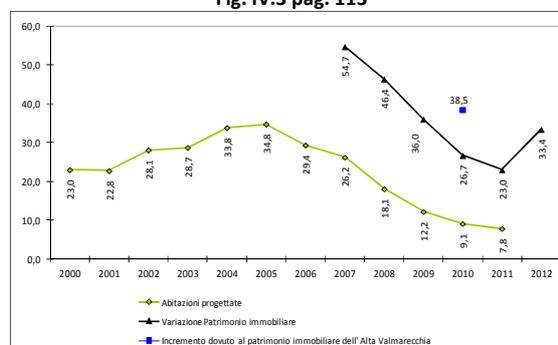
Oneri edilizi a preventivo e consuntivo anni 2001-2012
Fig. IV.5 pag. 127



Composizione percentuale investimenti settore costruzioni Emilia Romagna (2013)
Fig. IV.7 pag. 129



Abitazioni progettate e variazioni del patrimonio immobiliare residenziale
Fig. IV.3 pag. 113



non corrispondano necessariamente a alloggi veri e propri.

L'analisi di dettaglio evidenzia aspetti legati alla distribuzione (dal 2008 al 2012 l'incidenza dei capoluoghi è leggermente diminuita passando dal 35,9 al 35,3%) o riferiti alla tipologia: la metà delle unità è classificata A3 (economico) mentre il 30% circa risultano A2 (civile), le A4 (popolare) sono invece via via scese sino al 12,2%. Purtroppo esistono valutazioni disomogenee e non sempre aggiornate, non consentendo una valutazione complessiva e obiettiva dello stato di obsolescenza, sia fisica dell'unità sia dei dati.

VI.2.5. Mercato immobiliare e aspetti collegati

Il mercato immobiliare residenziale dell'Emilia-Romagna si contraddistingue dal 2007 per una lunga e consistente flessione, parallela a quella nazionale. Col solo rallentamento del biennio 2010-11, la caduta è complessivamente pari al 57,6% (del 52,7 nel caso dei soli capoluoghi, la cui incidenza passa dal 35,3 al 39,3%). Rispetto al dato nazionale, l'Emilia-Romagna presenta un differenziale negativo di oltre cinque punti e che risulta ancor più accentuato nei capoluoghi italiani (-52,7 contro 46,1%).

Il fatturato immobiliare, dell'ordine di 9 miliardi di euro nel 2010 e 2011, crolla a 6,5 nel 2012 con contrazioni particolarmente significative nell'Emilia occidentale, inferiori alla media nel comune capoluogo e invece accentuate nelle città di Ferrara e Rimini. Il mercato principale, quello di Bologna città, rimane solo di poco superiore al miliardo di euro.

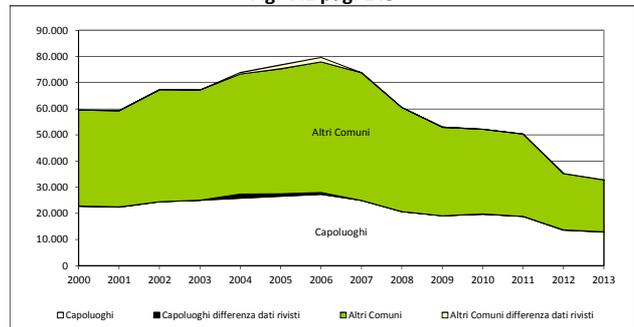
L'indice del mercato immobiliare ormai cessa di mostrare significative differenze tra i dati considerati: se a livello nazionale prevalgono con continuità i capoluoghi non si può non notare appunto il progressivo assottigliarsi dei margini che diversificavano le serie e soprattutto di quelli positivi che registravano gli aggregati dell'Emilia-Romagna nel 2016, ultimo anno prima dell'inizio della crisi. Dal punto di vista territoriale le aree "vitali" del mercato appaiono ormai limitate a poche isole.

Specchio di questa realtà in contrazione, che evidenzia come il mercato non riesca a svolgere ormai da tempo quella funzione di riallocazione del patrimonio essenziale per dare risposta al fabbisogno abitativo di persone e famiglie, è l'ulteriore caduta delle transazioni sostenute dall'accesso a mutui ipotecari che nell'arco di anni 2006-12 crollano in regione del 67% circa, con un ticket medio di mutuo attorno ai 120mila euro nella prima rilevazione 2013.

Lo scenario di impatto sul sistema abitativo non lascia purtroppo per ora intravedere evoluzioni decisamente positive, anche se la dimensione del patrimonio e alcune prospettive di ordine generale potrebbero rapidamente innestare maggiore fiducia e ripresa del mercato, visti gli attuali livelli dei prezzi.

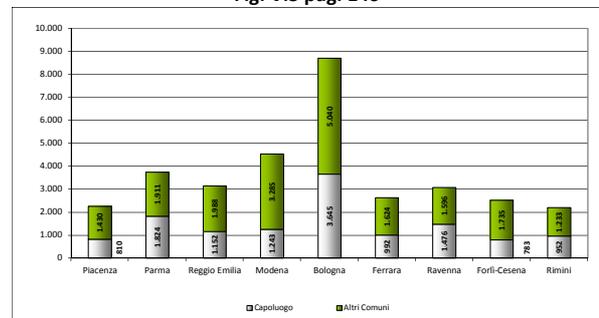
Numero delle transazioni normalizzate in regione nei capoluoghi e nei restanti comuni (2000-2013)

Fig. V.1 pag. 145



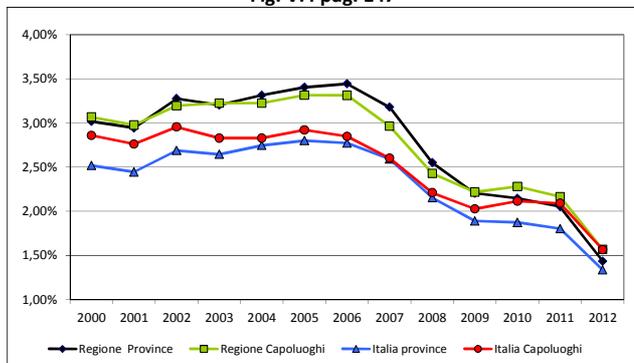
Ripartizione del mercato immobiliare 2013 capoluogo e altri comuni

Fig. V.3 pag. 146



Andamenti dell'Indice del Mercato immobiliare (IMI) province e capoluoghi 2000 - 2012

Fig. V.4 pag. 147



Indice del Mercato Immobiliare per comune anno 2012

Fig. IV.7 pag. 150

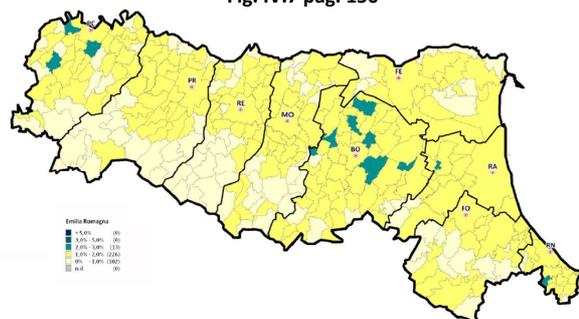


Tabella VI.2. Quadro riassuntivo dello scenario di impatto sul sistema abitativo

	2011	2012-2013	
	RER	RER	
POPOLAZIONE RESIDENTE	↔↑↔	↔↔	Regione (con AV): 1/1/2010: 4.395.606 1/1/2011: 4.432.439 1/1/2012: 4.459.246 1/1/2013: 4.471.104 Fonte: Regione Emilia-Romagna
STRANIERI RESIDENTI	↑↑	↑↑	Regione (con AV): 1/1/2011: 500.585 1/1/2012: 530.015 1/1/2013: 547.552 Fonte: Regione Emilia-Romagna
FAMIGLIE RESIDENTI	↔↑↔	↔↑↔	1/1/2011: 1.970.813 1/1/2012: 1.990.104 1/1/2013: 2.000.140 Fonte: Regione Emilia-Romagna
DISAGIO E POVERTA'	↔↑↔	↔↔	Fonte Istat: incidenza povertà relativa 2010: 4,5% 2011:5,2% 2012:5,1%
EROGAZIONI MUTUI	↓↓↓	↓↓↓	nuove erogazioni 2009: 5,18 mld, 2010: 5,07mld 2011:4,21 mld 2012: 2,08 mld(Banca d'italia).
QUOTA FAMIGLIE IN AFFITTO	↓↓	↔↓↔	famiglie in affitto 2010: 376.000 (il 19,9%)2011: 362.000 (19,1%) 2012: 359.000 (18,5%) (Unioncamere su dati istat)
LIVELLO CANONI	↑↑	↑↑	Indicatore medio 2012 rispetto triennio precedente +5,9
SFRATTI	↓↓	↑↑	provvedimenti emessi 2010: 7.054 2011: 6.534 2012: 6.845 fonte: Ministero Interno
INVESTIMENTI IN EDILIZIA	↓↓	↓↓	Fonte Ance (giugno 2013): investimenti in costruzioni 2013 11.757mln€. Riduzione 3,6% in quantità, rispetto al 2012; previsione per il 2014: flessione del 2,6%. In Emilia-Romagna gli investimenti in abitazioni, pari a 6.730 milioni di euro nel 2013, evidenziano un aumento dell'1,0% in valore ed una contrazione dell'1,0% in quantità.
ALLOGGI ATTIVITA' EDILIZIA ISTAT	↓↓	↓↓	il 2011 registra la contrazione, rispetto 2010 del 3,6% del numero dei fabbricati, del 14,9% delle abitazioni.
PARCO ALLOGGI	↔↑↔	↔↑↔	Regione (con AV): 31/12/2010:2.441.063 31/12/2011:2.464.314 (+1%) 31/12/2012: 2.495.957 (+1,3) Fonte: Agenzia delle Entrate
TRANSAZIONI NORMALIZZATE	↓↓	↓↓↓	ntn 2010: 52147 2011: 50.313 2012: 35.202 Fonte: Agenzia delle Entrate
LIVELLO PREZZI	↑	↑	2010: 178,6 2011: 181,5 2012: 184,9 (migliaia di euro) Fonte: Agenzia delle Entrate
FATTURATO IMMOBILIARE	↓	↓↓↓	2010: 9,3mld 2011: 9,1mld 2012: 6,5mld Fonte: Agenzia delle Entrate