



**Rapporto Immobiliare 2009**

schede regionali

# Emilia Romagna

## Le compravendite I volumi

In questo capitolo si riporta l'analisi dell'andamento delle compravendite per l'anno 2008. Si fornisce una panoramica sui volumi compravenduti, sull'entità delle superfici scambiate, sulla distribuzione delle compravendite per classe di popolazione dei singoli comuni e ancora sulla tipologia abitativa oggetto di transazione. Si fornisce, inoltre, informazione sull'entità delle transazioni inerenti le pertinenze (che comprendono box e magazzini) e a conclusione del capitolo si riporta l'analisi delle quotazioni e una stima del fatturato per tipologia abitativa.

L'Emilia Romagna registra 63.175 transazioni che rappresentano circa il 9,2% dell'intero mercato residenziale nazionale. Una quota importante del mercato regionale è rappresentata da Bologna, capoluogo di regione, che rappresenta circa il 22% delle transazioni seguito da Reggio Emilia e Modena con il 15%, percentuali dal 6% al 10% per le restanti province.

Il mercato residenziale di questa regione segue il trend nazionale mostrando una flessione del NTN del 14,9% rispetto alla variazione nazionale del 15,1%. Flessione che si presenta più accentuata per i comuni non capoluogo, -15,6%, rispetto ai capoluoghi, -13,4%.

Entrando nel dettaglio provinciale, risulta evidente un netto calo delle transazioni per tutte le province. La diminuzione più accentuata si registra per Ferrara, -23%, mentre il capoluogo, Bologna, mostra un calo del 16,1%. Altre importanti diminuzioni si osservano a Rimini, -21,3%, Ravenna, -19,9% e Modena, -17,3%, mentre cali più lievi si hanno a Forlì, -13,4%, e Piacenza, -15,3%. Tali variazioni sono confermate, seppur con intensità diverse, sia nel capoluogo che nel resto della provincia. Il valore di Rimini risulta particolarmente influenzato dalla flessione accentuata del resto della provincia, -25,5%.

Particolare è la situazione a Reggio Emilia che segna, per l'intera provincia, un lieve aumento del numero di compravendite, 0,8%, dovuto interamente all'aumento delle transazioni nei comuni non capoluogo pari al 2% a fronte di una diminuzione del 1,8% dei comuni capoluogo.

La mappa del NTN del 2008 raffigura la distribuzione del NTN per ogni singolo comune, evidenziando la minore o maggiore concentrazione del NTN. Tale mappa evidenzia che solo 4 comuni, l'1,2%, presentano un numero elevato di transazioni, ovvero superiore a 2.000 unità, e si tratta di Ravenna, Bologna, Reggio Emilia e Parma. Interessante è anche notare che circa l'88% dei comuni cade nelle ultime tre classi, con un numero di NTN fino a 200.

Per l'IMI tutte le province registrano valori in diminuzione che, ad eccezione di Ravenna, sono più elevate nel resto della provincia rispetto al capoluogo. La diminuzione maggiore si registra a Ferrara, -0,78%, seguita da Ravenna, -0,70% mentre quella più lieve si ha per Reggio Emilia -0,05%.

Attraverso i numeri indici semplici a base fissa 2004 si sono evidenziati anche gli andamenti delle transazioni e dell'IMI negli ultimi cinque anni. Questi ultimi mostrano per tutte le province, ad eccezione di alcune, una flessione che, iniziata già dal 2006, si è accentuata negli anni successivi.

La mappa dell'IMI evidenzia una elevata concentrazione di comuni, circa il 40%, con valore nella classe tra 2% e 3%. La maggior parte di questi comuni appartiene alla provincia di Reggio Emilia.

I comuni maggiori, con più di 25.000 abitanti, sono circa il 7% del totale dei comuni della regione, ma rappresentano circa il 47% del totale delle transazioni con un NTN medio di 1.300 unità compravendute per comune. Pur rappresentando una quota del 46% ai comuni minori, con meno di 5.000 abitanti, si attribuisce circa l'11% del totale del NTN della regione. I comuni intermedi (47% dei comuni) rappresentano invece il 41% circa delle transazioni. La maggiore attrattività del mercato, rappresentata dall'IMI, si ha nei comuni intermedi con una percentuale del 2,93. Il prezzo medio al mq regionale risulta pari a 1.764 euro, quello dei comuni maggiori è di circa 1,2 volte mentre quello dei comuni minori e intermedi è rispettivamente di circa 0,6 e 0,8 volte il prezzo medio.

Figura 1: Distribuzione NTN per provincia

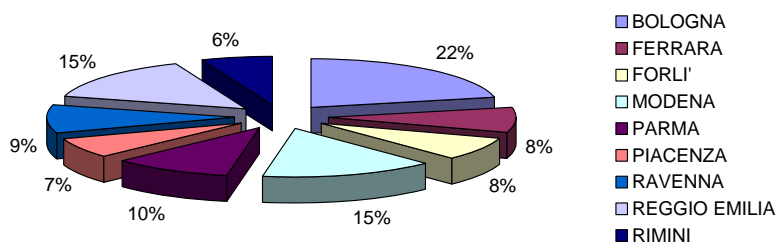
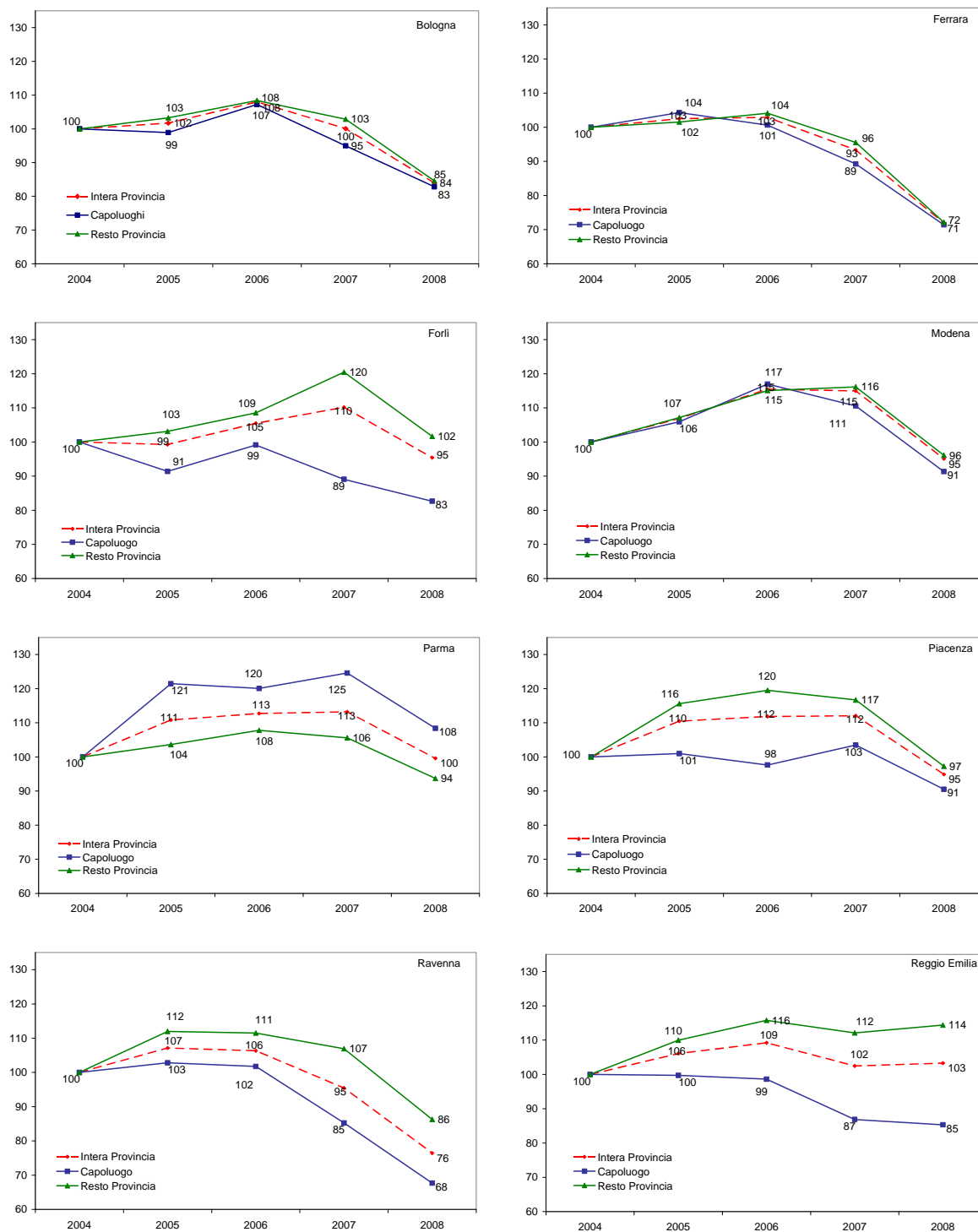


Tabella 1: NTN e IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	NTN 2008	Var % NTN 2007/08	IMI 2008	Differenza IMI 2007/08
<b>BOLOGNA</b>	<b>13.634</b>	<b>-16,1%</b>	<b>2,52%</b>	<b>-0,53%</b>
FERRARA	5.267	-23,0%	2,45%	-0,78%
FORLI'	4.897	-13,4%	2,52%	-0,46%
MODENA	9.508	-17,3%	2,63%	-0,62%
PARMA	6.535	-12,0%	2,65%	-0,43%
PIACENZA	4.208	-15,3%	2,50%	-0,52%
RAVENNA	5.884	-19,9%	2,72%	-0,75%
REGGIO EMILIA	9.326	0,8%	3,61%	-0,05%
RIMINI	3.916	-21,3%	2,36%	-0,70%
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>63.175</b>	<b>-14,9%</b>	<b>2,67%</b>	<b>-0,53%</b>
Capoluogo	NTN 2008	Var % NTN 2007/08	IMI 2008	Differenza IMI 2007/08
<b>BOLOGNA</b>	<b>4.792</b>	<b>-12,8%</b>	<b>2,18%</b>	<b>-0,33%</b>
FERRARA	1.837	-20,0%	2,47%	-0,66%
FORLI'	1.391	-7,2%	2,46%	-0,24%
MODENA	1.961	-17,4%	2,12%	-0,47%
PARMA	2.856	-13,0%	2,87%	-0,48%
PIACENZA	1.408	-12,5%	2,54%	-0,40%
RAVENNA	2.757	-20,6%	2,86%	-0,80%
REGGIO EMILIA	2.942	-1,8%	3,65%	-0,13%
RIMINI	1.598	-14,2%	2,13%	-0,40%
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>21.542</b>	<b>-13,4%</b>	<b>2,53%</b>	<b>-0,43%</b>
Resto Provincia	NTN 2008	Var % NTN 2007/08	IMI 2008	Differenza IMI 2007/08
<b>BOLOGNA</b>	<b>8.843</b>	<b>-17,8%</b>	<b>2,76%</b>	<b>-0,68%</b>
FERRARA	3.430	-24,5%	2,43%	-0,85%
FORLI'	3.506	-15,6%	2,54%	-0,55%
MODENA	7.547	-17,3%	2,80%	-0,67%
PARMA	3.679	-11,3%	2,51%	-0,39%
PIACENZA	2.800	-16,6%	2,48%	-0,58%
RAVENNA	3.127	-19,3%	2,60%	-0,70%
REGGIO EMILIA	6.384	2,0%	3,59%	-0,02%
RIMINI	2.318	-25,5%	2,54%	-0,95%
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>41.633</b>	<b>-15,6%</b>	<b>2,74%</b>	<b>-0,59%</b>

Figura 2: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



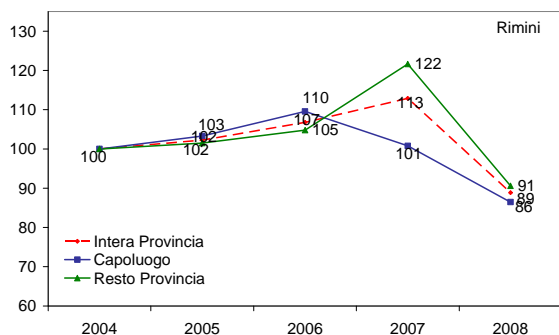
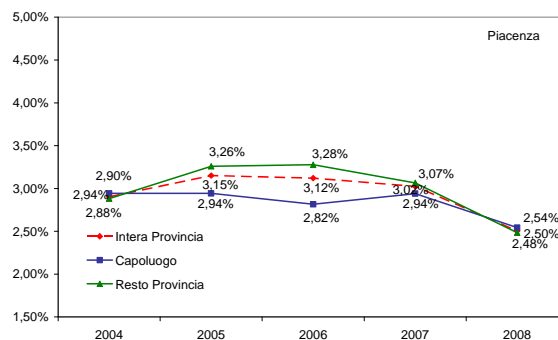
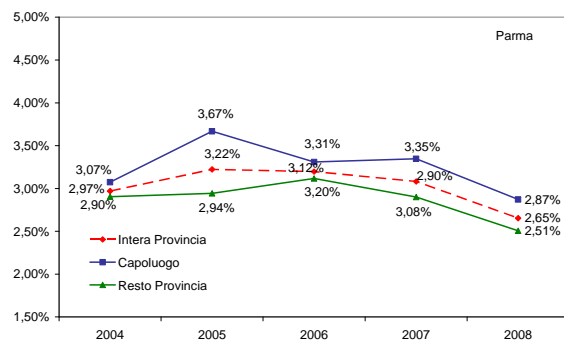
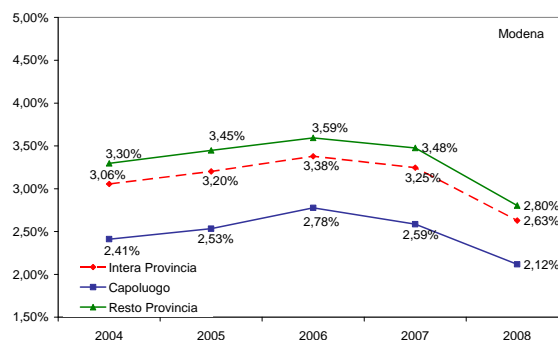
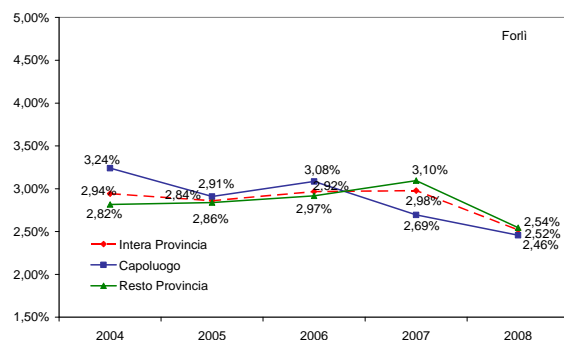
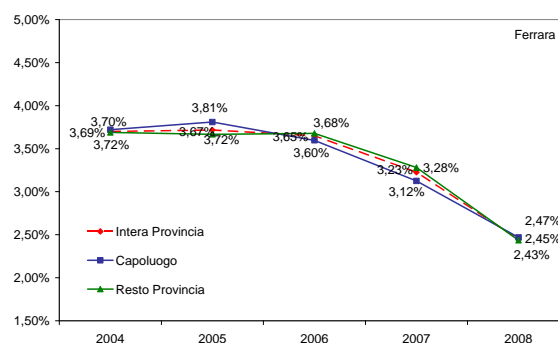
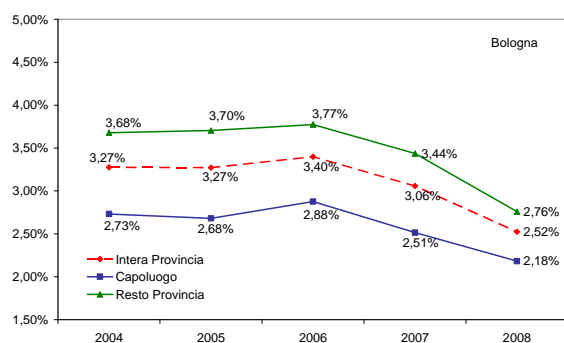


Figura 3: Andamento dell' IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia



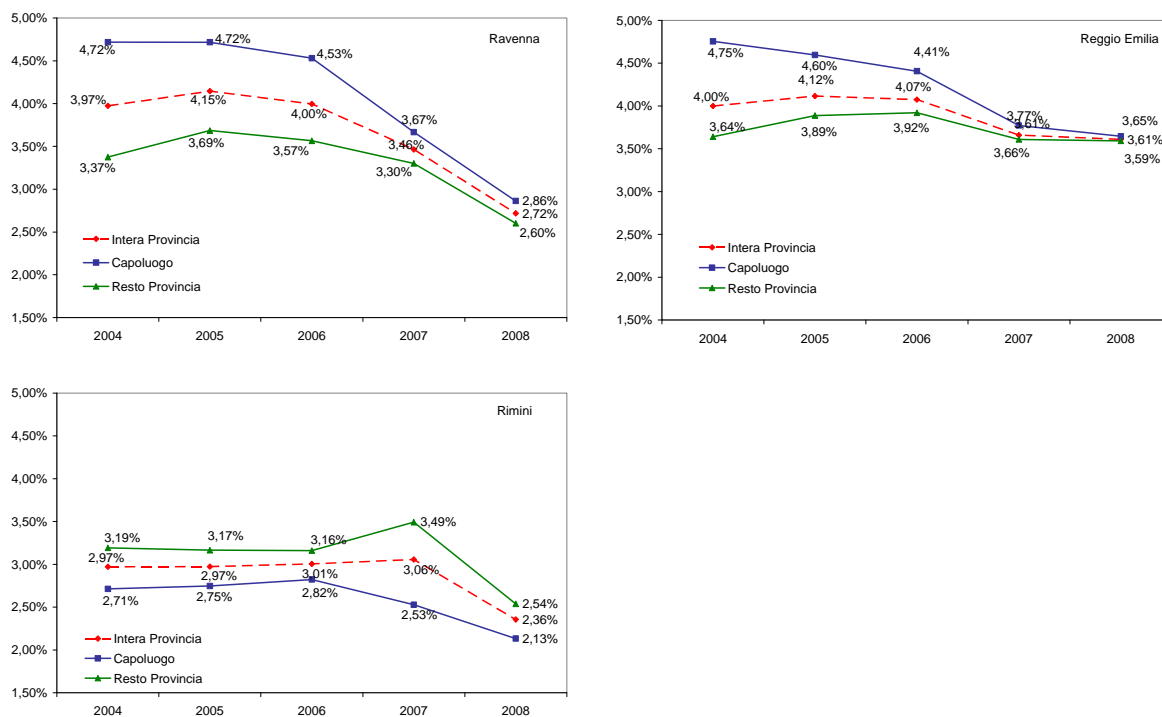


Figura 4: Mappa comunale del NTN 2008

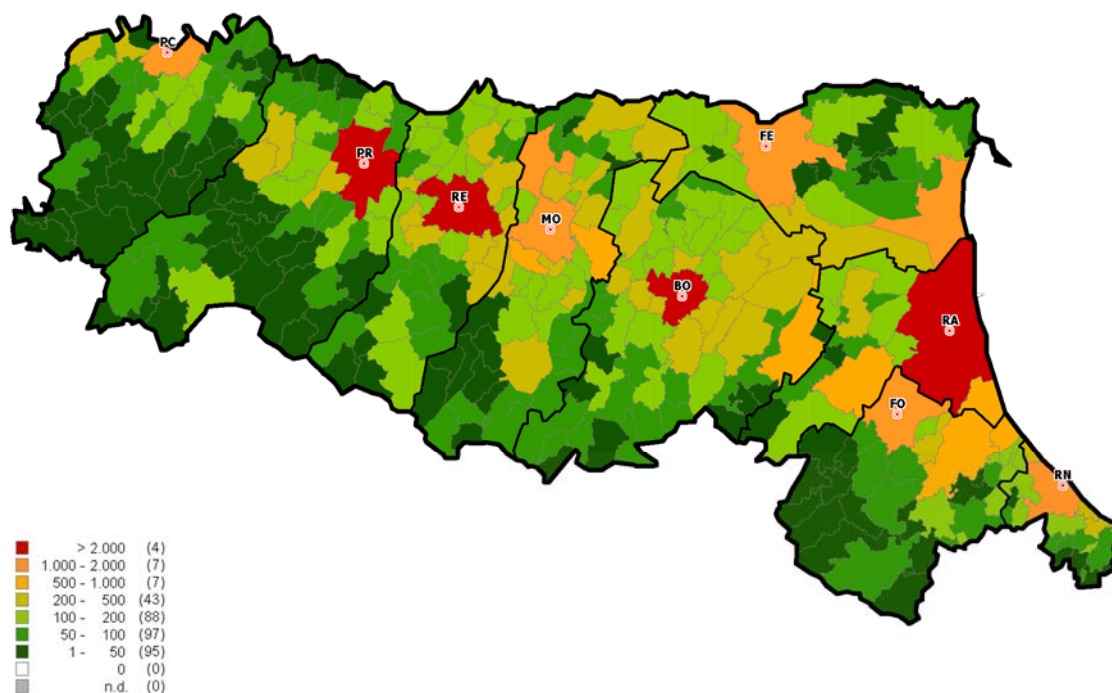
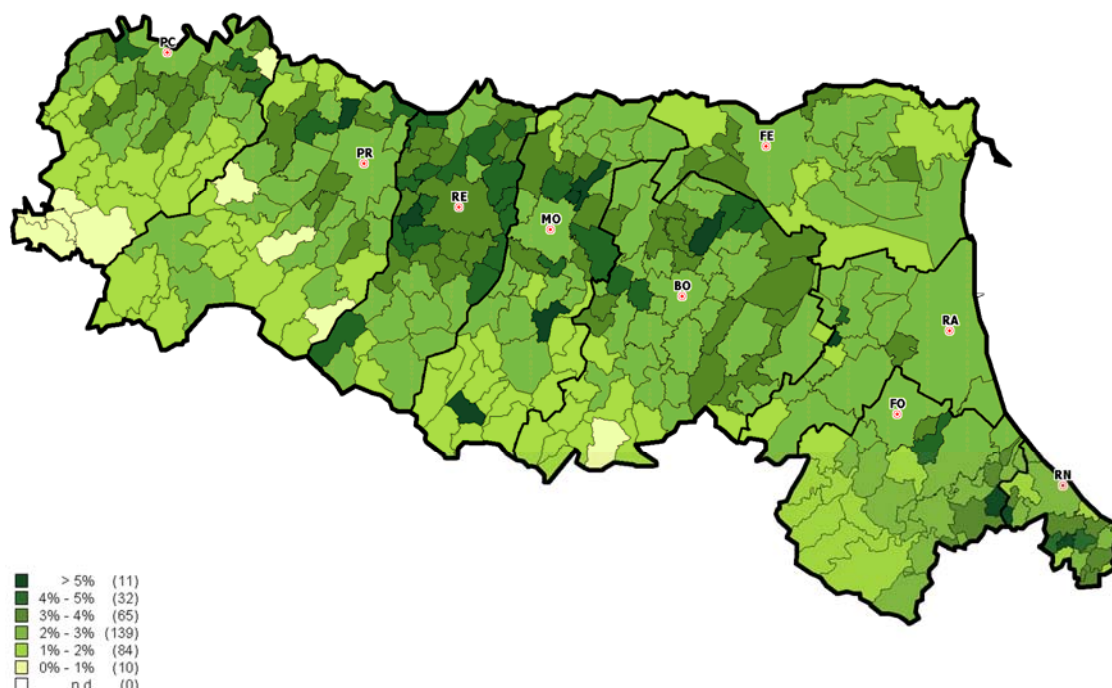


Tabella 2: NTN e IMI per classi di comuni

Classi di comuni	N° di comuni	% di comuni	NTN 2008	NTN medio 2008	IMI medio 2008	Valore medio € mq
< = 5.000	158	46%	7.395	47	2,31%	1.071,16
5.000 - 25.000	160	47%	25.869	162	2,93%	1.461,99
> 25.000	23	7%	29.912	1.301	2,57%	2.185,01
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>341</b>	<b>100%</b>	<b>63.175</b>	<b>185</b>	<b>2,67%</b>	<b>1.764,04</b>

Figura 5: Mappa comunale IMI 2008



## Le compravendite Le superfici e le dimensioni

La superficie totale compravenduta in Emilia Romagna risulta intorno ai 6 milioni, 9% circa del totale nazionale. L'intera regione mostra un calo del 13,6% (rispetto ad una variazione nazionale del 14,2%) lievemente più accentuato per i comuni non capoluogo, -13,8%.

In termini di distribuzione provinciale, l'analisi della superficie non risulta molto dissimile dal quadro emerso dalle transazioni, evidenziando valori in forte ribasso per Ferrara, -22,3%, di cui -19,5% per il solo capoluogo e -23,8% per i comuni non capoluogo e Rimini con un calo del 21,1% dovuto alla forte flessione del resto della provincia, -25,3%. In modo analogo al NTN, Reggio Emilia presenta una variazione positiva, +4,0%, dovuta interamente all'aumento della superficie compravenduta nei comuni non capoluogo, +8,1%, a fronte della diminuzione del 5,4% nel solo capoluogo. Flessioni elevate si registrano anche a Ravenna, -17,6% e a Modena, -16,2%.

Per quanto riguarda la superficie media, alla diminuzione generale si affiancano i valori positivi dei capoluoghi di Forlì, 2,4%, e Piacenza 1,5%, e del resto della provincia per Parma, 0,3%.

L'analisi della distribuzione del NTN per tipologia abitativa mostra una preferenza per la tipologia media che a livello regionale rappresenta il 31,3% delle transazioni, seguita dalla piccola, 29%, e dalla medio - piccola, 21,5%. Percentuali inferiori sono attribuibili alle tipologie grande, 10,8% e monolocali, 7,4%. Rispetto a questa distribuzione regionale le province con una preferenza maggiore per i monolocali sono Bologna, con il 9,8% percentuale dovuta al numero elevato di transazioni di monolocali nel capoluogo, 14,1%, Ravenna con il 9,2%, Ferrara e Forlì con circa l'8%. Per tutte le altre province si hanno percentuali inferiori al valore regionale di transazioni di monolocali. La tipologia piccola è preferita a Rimini con una percentuale elevata di circa il 40% seguita da Ravenna con il 35% e Forlì con il 32%. Per la medio - piccola, percentuali maggiori del livello regionale si hanno per Bologna, 24%, Modena e Rimini intorno al 22%. La tipologia media è preferita a Piacenza con circa il 38%, livelli leggermente inferiori a Reggio Emilia con il 36%, Parma con il 34% e circa il 32% a Modena e Ferrara. Per le abitazioni di tipo grande quasi tutte le province sono intorno al livello regionale ad eccezione di Bologna e Rimini che mostrano percentuali inferiori, 8% e 7% rispettivamente.

Tabella 3: Superficie e superficie media per intera provincia, capoluogo e resto provincia

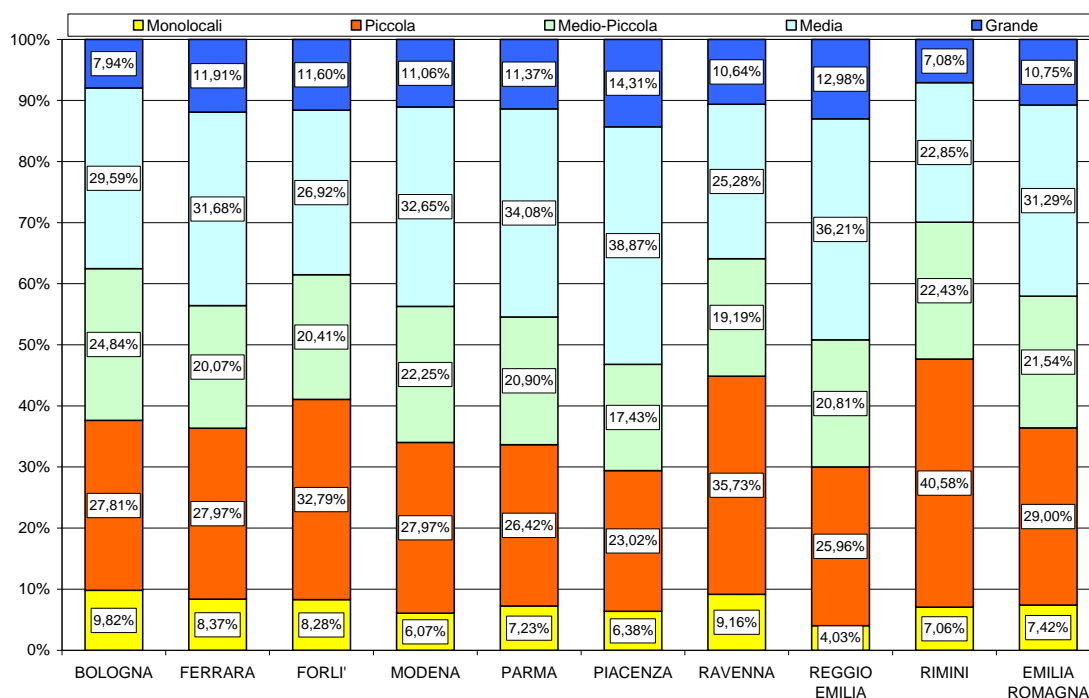
Provincia	Superficie 2008 mq	Superficie media mq	Var % 2007/08	Differenza superficie media 2007/08
<b>BOLOGNA</b>	<b>1.293.495</b>	<b>94,9</b>	<b>-15,5%</b>	<b>-0,7</b>
FERRARA	520.420	98,8	-22,3%	-0,9
FORLI'	491.283	100,3	-13,3%	-0,1
MODENA	991.972	104,3	-16,2%	-1,3
PIACENZA	482.759	114,7	-15,2%	-0,1
PARMA	669.333	102,4	-11,2%	-0,9
RAVENNA	578.682	98,4	-17,6%	-2,7
REGGIO EMILIA	1.016.125	109,0	4,0%	-3,4
RIMINI	348.829	89,1	-21,1%	-0,2
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>6.392.897</b>	<b>101,2</b>	<b>-13,6%</b>	<b>-1,5</b>
Capoluogo	Superficie 2008 mq	Superficie media mq	Var % 2007/08	Differenza superficie media 2007/08
<b>BOLOGNA</b>	<b>414.858</b>	<b>86,6</b>	<b>-11,7%</b>	<b>-1,1</b>
FERRARA	187.801	102,2	-19,5%	-0,7
FORLI'	137.103	98,6	-9,4%	2,4
MODENA	207.587	105,8	-17,3%	-0,2
PIACENZA	138.694	98,5	-13,8%	1,5
PARMA	263.248	92,2	-10,8%	-2,3
RAVENNA	247.545	89,8	-17,7%	-3,2
REGGIO EMILIA	280.485	95,3	-5,4%	-0,7
RIMINI	139.534	87,3	-13,9%	-0,4
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>2.016.854</b>	<b>93,6</b>	<b>-13,1%</b>	<b>-0,9</b>
Resto Provincia	Superficie 2008 mq	Superficie media mq	Var % 2007/08	Differenza superficie media 2007/08
<b>BOLOGNA</b>	<b>878.637</b>	<b>99,4</b>	<b>-17,2%</b>	<b>-0,7</b>
FERRARA	332.619	97,0	-23,8%	-0,9
FORLI'	354.180	101,0	-14,7%	-1,1
MODENA	784.385	103,9	-16,0%	-1,6
PIACENZA	344.065	122,9	-15,7%	-1,3
PARMA	406.085	110,4	-11,5%	0,3
RAVENNA	331.137	105,9	-17,6%	-2,1
REGGIO EMILIA	735.640	115,2	8,1%	-4,1
RIMINI	209.295	90,3	-25,3%	-0,2
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>4.376.043</b>	<b>105,1</b>	<b>-13,8%</b>	<b>-1,9</b>

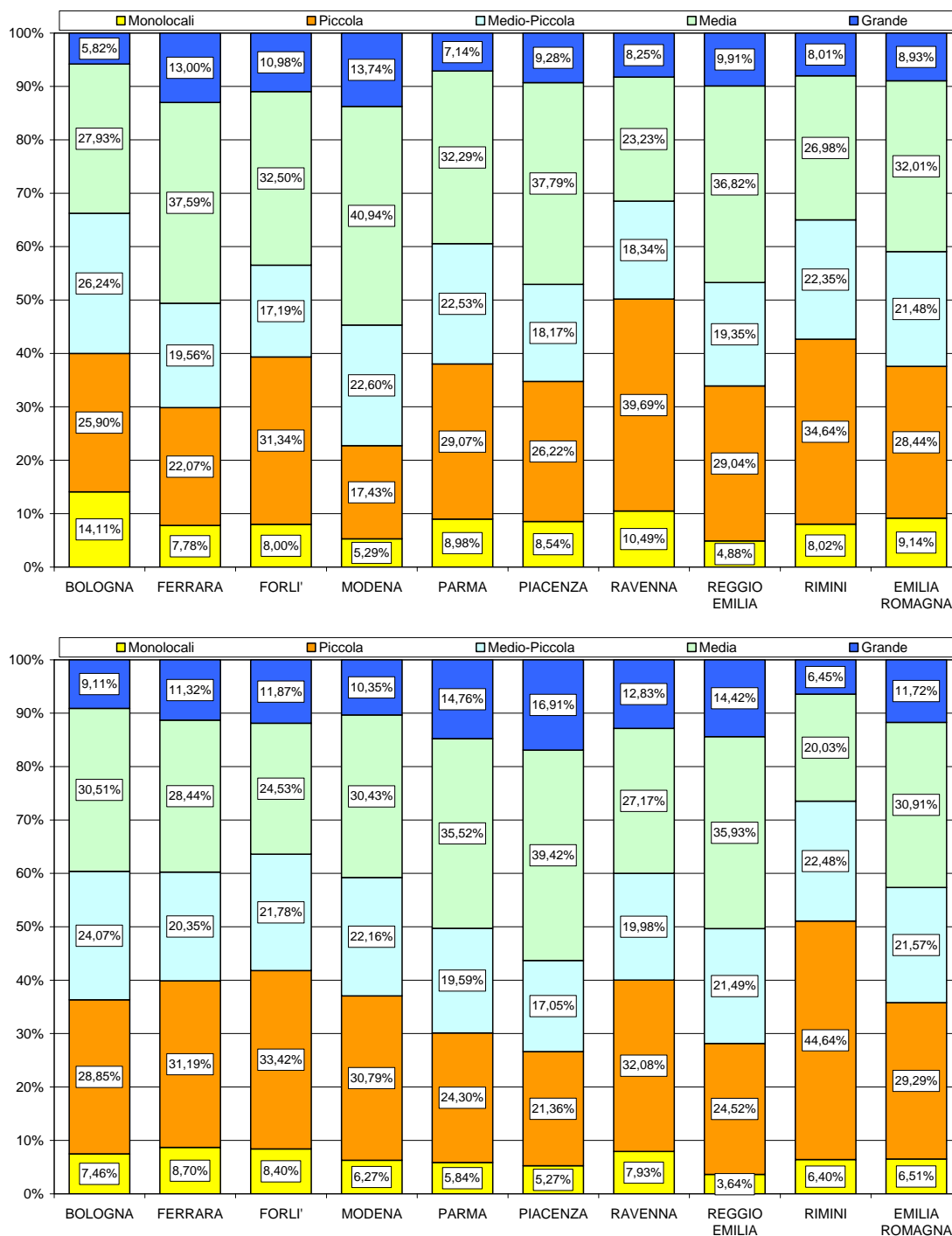


**Tabella 4: NTN per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto provincia**

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
<b>BOLOGNA</b>	<b>1233</b>	<b>3491</b>	<b>3119</b>	<b>3715</b>	<b>997</b>	<b>1079</b>	<b>13634</b>
FERRARA	412	1375	987	1557	586	351	5267
FORLI'	347	1376	856	1130	487	700	4897
MODENA	532	2454	1953	2865	971	733	9508
PARMA	438	1599	1265	2062	688	485	6535
PIACENZA	245	882	668	1490	548	375	4208
RAVENNA	506	1972	1060	1396	587	364	5884
REGGIO EMILIA	354	2276	1824	3175	1138	560	9326
RIMINI	250	1438	794	810	251	373	3916
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>4316</b>	<b>16863</b>	<b>12526</b>	<b>18198</b>	<b>6252</b>	<b>5020</b>	<b>63175</b>
Capoluogo	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
<b>BOLOGNA</b>	<b>628</b>	<b>1154</b>	<b>1169</b>	<b>1244</b>	<b>259</b>	<b>337</b>	<b>4792</b>
FERRARA	135	384	340	653	226	99	1837
FORLI'	101	394	216	409	138	133	1391
MODENA	98	322	418	757	254	112	1961
PARMA	242	784	607	870	192	161	2856
PIACENZA	112	343	237	494	121	102	1408
RAVENNA	277	1049	485	614	218	113	2757
REGGIO EMILIA	136	810	540	1027	277	153	2942
RIMINI	115	499	322	388	115	159	1598
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>1844</b>	<b>5738</b>	<b>4334</b>	<b>6457</b>	<b>1801</b>	<b>1368</b>	<b>21542</b>
Resto Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
<b>BOLOGNA</b>	<b>604</b>	<b>2337</b>	<b>1950</b>	<b>2471</b>	<b>738</b>	<b>742</b>	<b>8843</b>
FERRARA	276	991	647	904	360	252	3430
FORLI'	247	982	640	721	349	567	3506
MODENA	434	2132	1535	2108	717	621	7547
PARMA	196	815	657	1192	495	324	3679
PIACENZA	133	540	431	996	427	274	2800
RAVENNA	228	923	575	781	369	251	3127
REGGIO EMILIA	218	1466	1284	2148	862	407	6384
RIMINI	135	939	473	421	136	214	2318
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>2471</b>	<b>11125</b>	<b>8191</b>	<b>11742</b>	<b>4452</b>	<b>3652</b>	<b>41633</b>

**Figura 6: Distribuzione NTN per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto provincia**





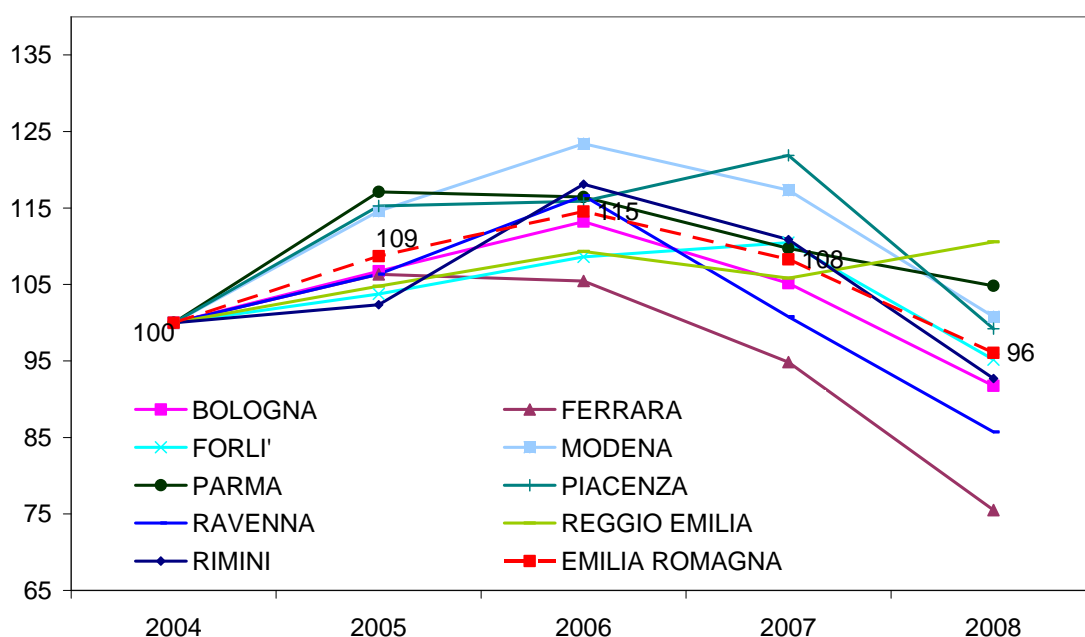
## Le compravendite Le pertinenze

Di seguito si riporta una breve analisi delle transazioni aventi per oggetto le pertinenze. Come per il NTN è Bologna ad avere la quota maggiore di transazioni di pertinenze con il 26% circa. Diversamente alla distribuzione provinciale del NTN, per le compravendite di pertinenze, la seconda percentuale più elevata è detenuta da Modena con il 18% circa, mentre Reggio Emilia detiene il 16,3%. Per quanto concerne le variazioni si osservano tutti segni in diminuzione seppur di intensità diversa passando, infatti, dal -20,4% di Ferrara al -4,5% di Parma fino alla variazione positiva di Reggio Emilia del 4,5%. E' infatti, la stessa Reggio Emilia a mostrare un'elevata vivacità del mercato delle pertinenze evidenziando una percentuale di IMI pari al 4,1% valore più elevato tra le province.

Tabella 5: NTN e IMI pertinenze

Provincia	NTN 2008	Var % NTN 2007/08	IMI 2008
<b>BOLOGNA</b>	<b>12.323</b>	<b>-12,7%</b>	<b>3,00%</b>
FERRARA	3.886	-20,4%	2,57%
FORLÌ	4.220	-13,8%	2,93%
MODENA	10.540	-14,1%	2,96%
PARMA	6.165	-4,5%	3,10%
PIACENZA	3.578	-18,6%	2,73%
RAVENNA	4.677	-15,0%	3,15%
REGGIO EMILIA	9.620	4,5%	4,09%
RIMINI	4.055	-16,4%	3,12%
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>59.064</b>	<b>-11,3%</b>	<b>3,10%</b>

Figura 7: Numero indice NTN pertinenze delle abitazioni per province e regione

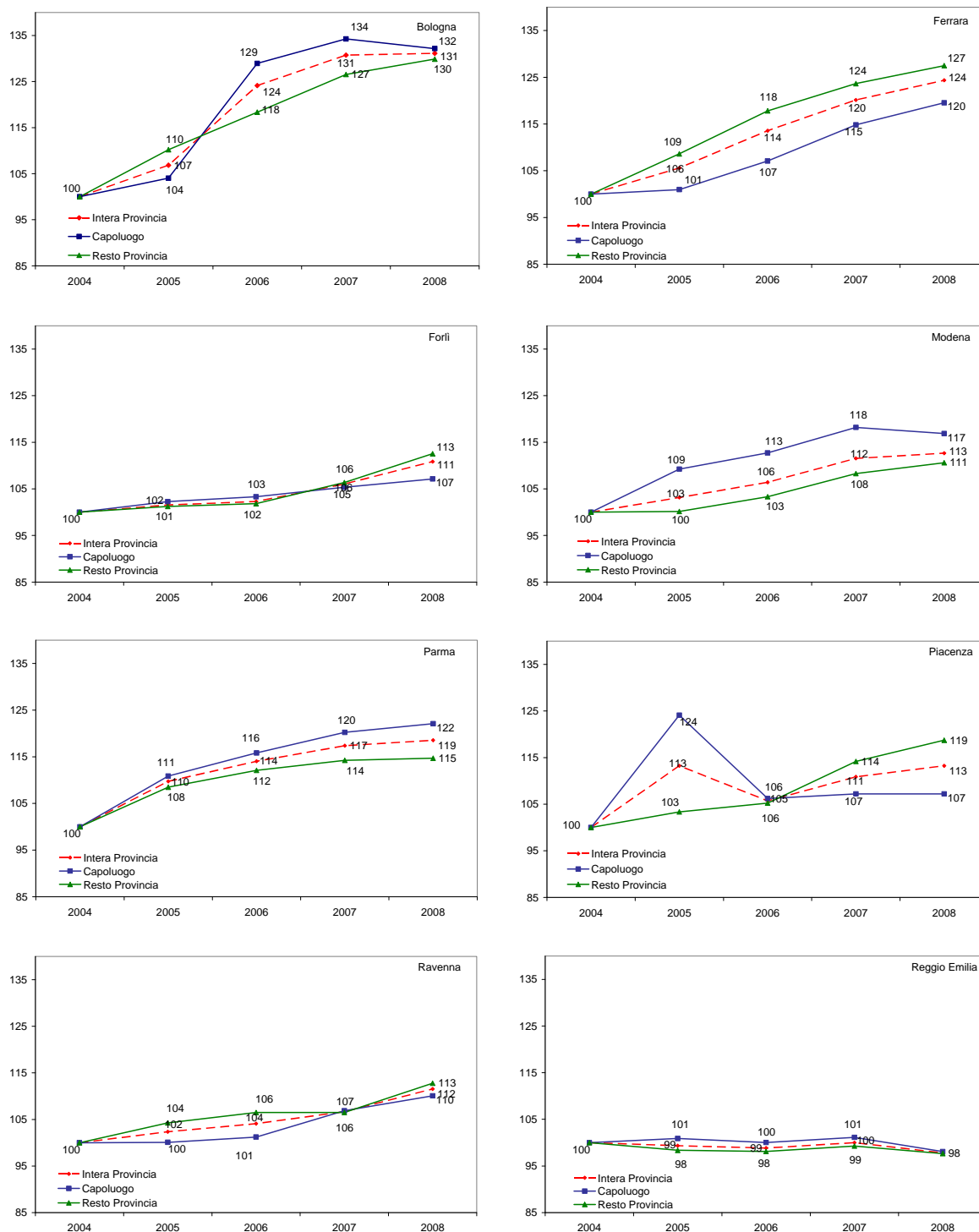


## Le compravendite Le quotazioni

Relativamente all'andamento dei prezzi nel 2008 per la regione Emilia Romagna si registra una variazione positiva dell'1,4% circa, dovuta interamente alla crescita delle quotazioni nei comuni non capoluogo del 2,7% a fronte di un, seppur lieve, calo delle stesse per i capoluoghi (-0,1%). Tra le province aumenti elevati si sono avuti per le province di Forlì con 4,5% di cui l'1,7% nel capoluogo e il 5,8% nel resto della provincia, per Ravenna con il 4,6% di cui il 3% nel capoluogo e il 6% nei comuni non capoluogo, Ferrara con una variazione del 3,5% di cui il 4,1% nel capoluogo e il 3,1 nel resto della provincia. Aumenti più contenuti nelle altre province ad eccezione di Reggio Emilia che mostra una flessione del 2,2% da attribuire in larga parte al capoluogo -3% e dell'1,6% nel resto della provincia. Inoltre, tra i capoluoghi abbiamo segni negativi anche per Bologna -1,6% e Modena -1,1%.

La mappa dei differenziali di prezzo dei comuni emiliani, rispetto al prezzo medio nazionale, mostra di quanto il prezzo di ogni comune si discosta dal livello nazionale. Si osserva che circa il 28% dei comuni della regione è abbastanza vicino alla media nazionale collocandosi nella classe intermedia 0,9 – 1,1. Il 21,7% si colloca appena sotto la media nazionale, nella classe 0,6 – 0,9 mentre il 29% si colloca poco sopra la media nella classe 1,1 – 1,5 e infine circa il 21,1 dei comuni mostra differenziali tra 2 e 5.

Figura 8: Numero indice dei prezzi 2004 - 2008 per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



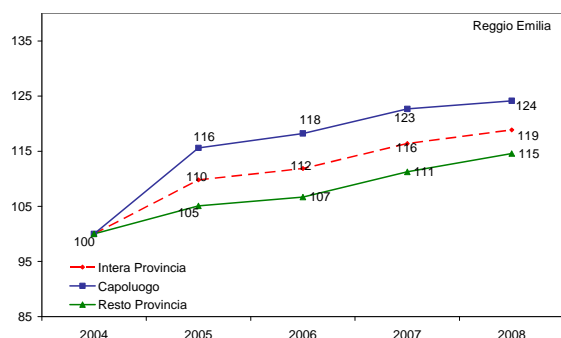
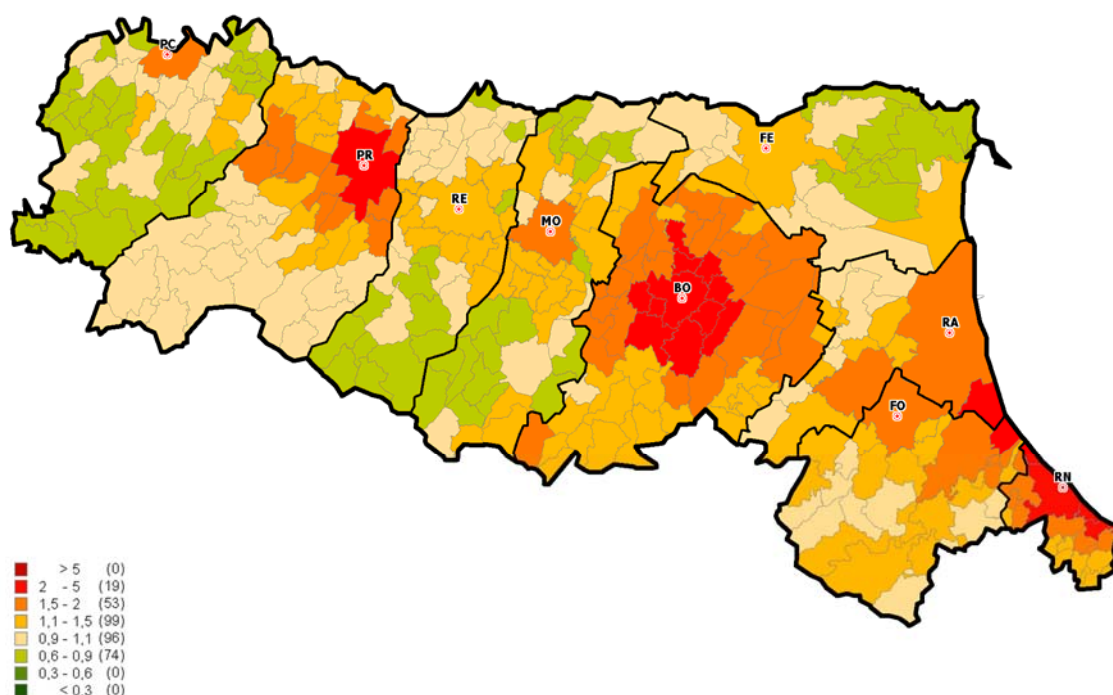


Figura 9: Mappa dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto alla quotazione media nazionale



## Le compravendite Il fatturato

L'uso congiunto delle superfici delle abitazioni compravendute e delle quotazioni medie comunali permette una stima del valore del fatturato per ogni provincia. Il fatturato dell'intera regione ammonta a circa 10,67 miliardi, 9% circa dell'intero fatturato nazionale, di cui il 40% attribuibile ai soli capoluoghi. Rispetto al 2007 si registra, per l'intera regione, una diminuzione del 12,8% con percentuali simili sia nei capoluoghi che nel resto della provincia -12,7% e -12,9% rispettivamente.

La distribuzione provinciale del fatturato evidenzia l'influenza di Bologna che detiene da sola una quota del 29% dell'intero fatturato regionale, valore che passa al 35% se si considera il solo capoluogo ed è pari al 28% nei comuni del resto della provincia. Come emerso anche dall'analisi del NTN, Reggio Emilia mostra, nei comuni non capoluogo, una attività rilevante evidenziando tra questi, una quota del 15%.

In termini di variazioni rispetto al 2007 la maggiore flessione si ha per Ferrara, -20,4% a cui segue Rimini con un -18,9%, attribuibile principalmente al resto della provincia, -23,1%. Ancora una volta, Reggio Emilia evidenzia una variazione positiva pari allo 0,9% riferibile esclusivamente

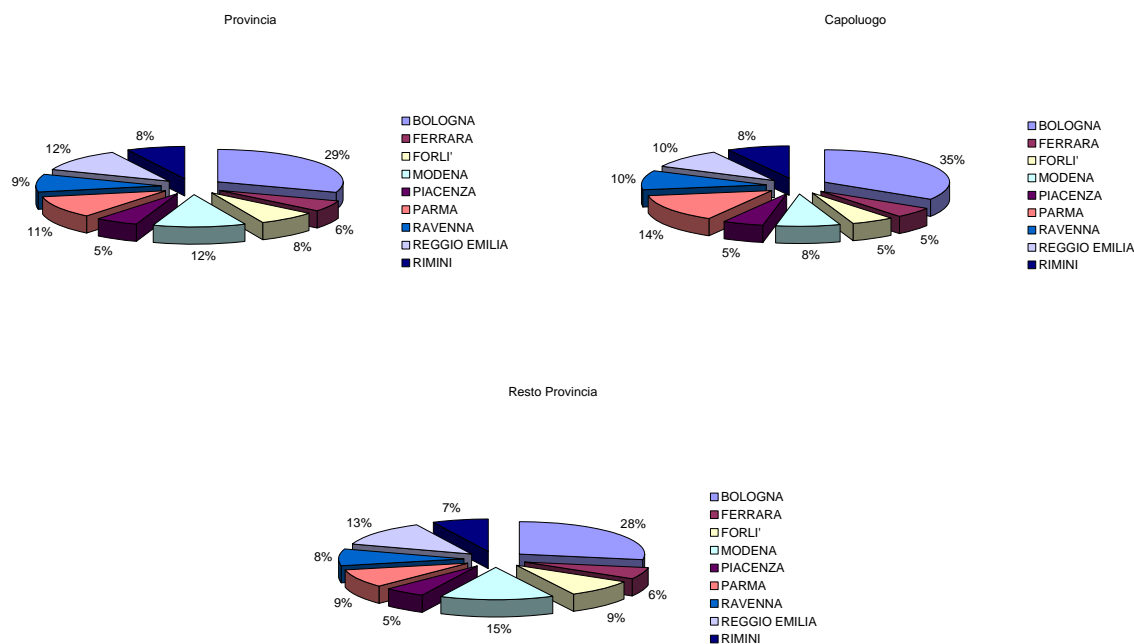
alla crescita elevata dei comuni non capoluogo pari al 6,5% a fronte del calo dell'8,2% del capoluogo.

La stima del fatturato ci permette inoltre di ottenere un valore medio di abitazione che può, in qualche modo, rappresentare il prezzo medio di un'abitazione media. Per l'Emilia si ottiene un prezzo medio di 168.916 e come atteso, valori più elevati si osservano nei capoluoghi.

**Tabella 6: Fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia**

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Fatturato 2008 (x 1000)	Var. % fatturato 2007/08	Fatturato 2008 (x 1000)	Var. % fatturato 2007/08	Fatturato 2008 (x 1000)	Var. % fatturato 2007/08
<b>BOLOGNA</b>	<b>3.232.820</b>	<b>-13,9%</b>	<b>1.470.355</b>	<b>-13,0%</b>	<b>1.762.465</b>	<b>-14,6%</b>
FERRARA	595.327	-20,4%	237.906	-16,1%	357.421	-22,9%
FORLÌ	806.420	-10,0%	236.404	-7,9%	570.016	-10,9%
MODENA	1.278.284	-15,1%	359.419	-18,2%	918.866	-13,8%
PIACENZA	568.371	-13,7%	228.809	-13,8%	339.562	-13,7%
PARMA	1.206.328	-10,5%	624.855	-9,4%	581.473	-11,7%
RAVENNA	943.893	-15,2%	418.789	-15,2%	525.104	-15,3%
REGGIO EMILIA	1.239.130	0,9%	422.901	-8,2%	816.229	6,5%
RIMINI	800.704	-18,9%	350.176	-12,8%	450.528	-23,1%
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>10.671.277</b>	<b>-12,8%</b>	<b>4.349.614</b>	<b>-12,7%</b>	<b>6.321.663</b>	<b>-12,9%</b>

**Figura 10: Distribuzione del fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia**



**Tabella 7: Prezzo medio delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia**

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Prezzo medio 2008	Differenza prezzo medio 2007/08	Prezzo medio 2008	Differenza prezzo medio 2007/08	Prezzo medio 2008	Differenza prezzo medio 2007/08
<b>BOLOGNA</b>	<b>237.107</b>	<b>6.072</b>	<b>306.867</b>	<b>-820</b>	<b>199.308</b>	<b>7.450</b>
FERRARA	113.030	3.733	129.514	5.927	104.202	2.125
FORLI'	164.687	6.140	169.998	-1.185	162.580	8.591
MODENA	134.443	3.516	183.267	-1.784	121.756	4.919
PIACENZA	135.066	2.452	162.505	-2.459	121.269	4.155
PARMA	184.586	3.058	218.758	8.620	158.055	-826
RAVENNA	160.430	8.833	151.914	9.618	167.939	8.009
REGGIO EMILIA	132.864	191	143.726	-10.126	127.858	5.324
RIMINI	204.491	6.016	219.134	3.502	194.395	6.195
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>168.916</b>	<b>3.987</b>	<b>201.915</b>	<b>1.705</b>	<b>147.127</b>	<b>4.716</b>

## I mutui ipotecari I volumi

Nell'analisi del mercato immobiliare non può essere trascurata l'indagine relativa alle transazioni assistite da mutuo ipotecario. Questo capitolo approfondisce alcuni aspetti legati a questo mercato considerando il numero di compravendite effettuate con l'ausilio di mutuo ipotecario, l'entità del capitale erogato, il tasso medio applicato e infine la durata all'inizio del finanziamento.

L'Emilia Romagna registra 26.973 compravendite assistite da mutuo (NTN ip) che rappresentano circa il 10% del mercato nazionale dei mutui. Circa il 23% del NTN ip può essere riferito alla sola Bologna, intorno al 16% troviamo Reggio Emilia e Modena mentre percentuali simili sono distribuite tra le rimanenti province. Le variazioni rispetto al 2007 mostrano una generale flessione per tutte le province con percentuali elevate, superiori al 30% per Ferrara (-34,8%), Piacenza (-32,4%) e Rimini (31,6%). E' Reggio Emilia a subire il calo minore con una variazione del 16%, mentre le altre province subiscono diminuzioni comprese tra il 20% e il 30%.

Passando all'analisi del capitale erogato, si riscontra una analoga situazione di flessione con una discesa regionale del 31% e una punta molto elevata per Reggio Emilia pari al 41%, con diminuzioni tra il 30% e il 35% troviamo Ferrara (-35%) e Rimini (-32,9%) mentre le altre province mostrano diminuzioni tra il 25% e il 28%.

D'altro lato i tassi di interesse hanno subito, sia a livello regionale che per tutte le province, differenze positive pari a circa lo 0,3% per l'intera regione con valori variabili tra le province. Il capoluogo, Bologna, mostra, rispetto al 2007, la differenza minore di circa 0,14 punti percentuali, mentre è Ferrara a subire la differenza più elevata con 0,47 punti percentuali.

Per quanto riguarda la durata l'Emilia ha un valore medio di circa 22,6 anni, valore poco differente dal livello nazionale che risulta essere di 23,2.

L'incidenza del numero di compravendite sul totale delle compravendite si attesta intorno al 47% per l'intera regione con percentuali più elevate per Reggio Emilia (52,1%), Modena (50,8%) e Bologna (48,2%). Incidenza minori si riscontrano per Piacenza con il 40,6% e Rimini, 41,5%. Intorno al 45% troviamo Ferrara, Forlì e Ravenna. Non vi sono, per le incidenze significative differenze tra capoluogo e resto provincia, in linea generale si osserva un'incidenza maggiore nei comuni non capoluogo che registrano una percentuale del 48,1% a livello regionale.

L'andamento nel tempo, evidenziato dai grafici dei numeri indice a base fissa 2004 mostra tra le diverse province andamenti difforni seppure tutti terminati nel 2008 con un deciso calo.

La mappa del NTN ip, evidenzia una concentrazione elevata negli stessi comuni in cui abbiamo registrato un elevato numero di NTN (Ravenna, Bologna, Reggio Emilia e Parma). Inoltre, circa il 46% dei comuni ha un numero di NTN ip tra 25 e 100.

L'analisi per tipologia abitativa rispecchia la distribuzione del NTN, mostrando una quota maggiore di NTN ip riferibili alla tipologia media, circa il 33%, seguita dalla tipologia piccola, con il 26% e percentuali inferiori per la grande (10,3%) e i monolocali (4,6%).

Figura 11: Distribuzione NTN ip per provincia

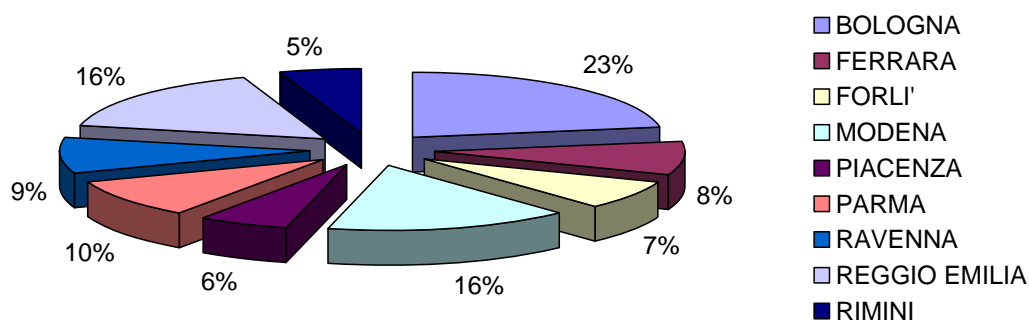




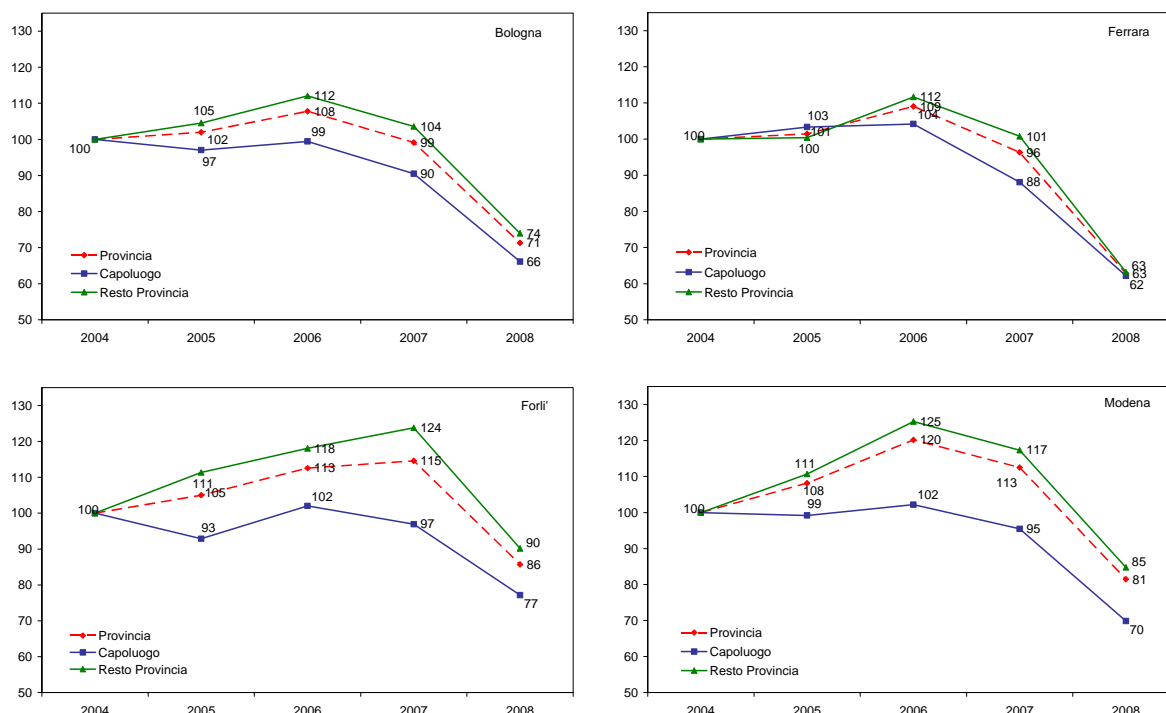
Tabella 8: NTN ip, capitale, tasso e durata per provincia

Provincia	NTN ip 2008	Var. % NTN ip 2007/08	Capitale 2008 (x 1.000)	Var. % capitale 2007/08	Tasso 2008 2007/08	Differenza tasso 2007/08	Durata (anni) 2008
<b>BOLOGNA</b>	<b>6.085</b>	<b>-28,1%</b>	<b>852.865,75</b>	<b>-28,5%</b>	<b>5,46%</b>	<b>0,14%</b>	<b>22,6</b>
FERRARA	2.209	-34,8%	237.826,80	-35,0%	6,06%	0,47%	22,9
FORLÌ	1.994	-25,2%	250.774,36	-27,5%	5,49%	0,24%	22,5
MODENA	4.267	-27,6%	571.404,14	-29,0%	5,42%	0,30%	22,9
PARMA	2.672	-24,0%	335.293,71	-26,8%	5,30%	0,23%	22,2
PIACENZA	1.526	-32,4%	186.417,82	-31,2%	5,35%	0,21%	22,5
RAVENNA	2.357	-29,6%	293.872,99	-27,8%	5,48%	0,29%	22,4
REGGIO EMILIA	4.436	-16,0%	398.091,55	-41,0%	5,50%	0,36%	23,6
RIMINI	1.427	-31,6%	204.873,29	-32,9%	5,51%	0,38%	21,7
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>26.973</b>	<b>-26,9%</b>	<b>3.331.420,40</b>	<b>-31,0%</b>	<b>5,50%</b>	<b>0,27%</b>	<b>22,6</b>

Tabella 9: Quota NTN ip su NTN per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto provincia	
	NTN ip/NTN 2008	Differenza 2007/08	NTN ip/NTN 2008	Differenza 2007/08	NTN ip/NTN 2008	Differenza 2007/08
<b>BOLOGNA</b>	<b>48,2%</b>	<b>-7,8%</b>	<b>43,5%</b>	<b>-7,5%</b>	<b>50,7%</b>	<b>-7,8%</b>
FERRARA	45,3%	-8,6%	44,7%	-7,9%	45,6%	-8,9%
FORLÌ	45,3%	-6,8%	49,0%	-8,6%	43,8%	-6,3%
MODENA	50,8%	-6,8%	46,0%	-7,8%	52,1%	-6,5%
PIACENZA	40,6%	-9,2%	40,0%	-10,8%	40,8%	-8,5%
PARMA	46,0%	-6,5%	45,1%	-6,2%	46,6%	-6,7%
RAVENNA	45,2%	-6,5%	44,6%	-5,9%	45,7%	-7,1%
REGGIO EMILIA	52,1%	-9,9%	52,6%	-11,2%	51,8%	-9,3%
RIMINI	41,5%	-5,3%	43,3%	-3,5%	40,4%	-6,5%
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>47,3%</b>	<b>-7,4%</b>	<b>45,6%</b>	<b>-7,5%</b>	<b>48,1%</b>	<b>-7,4%</b>

Figura 12: Numero indice NTN ip per intera provincia, capoluogo e resto provincia



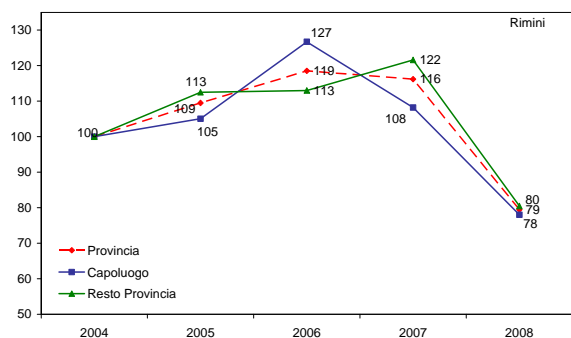
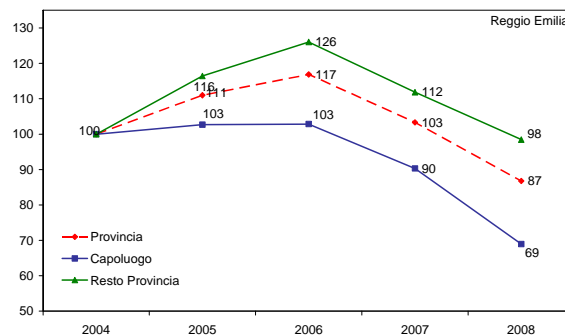
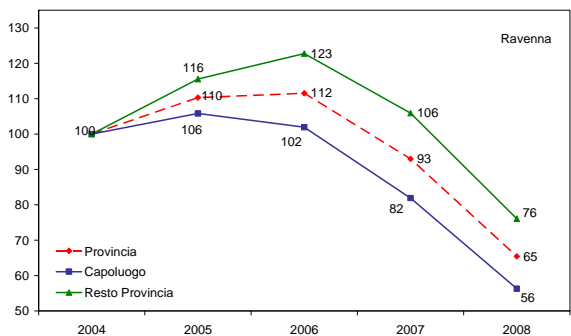
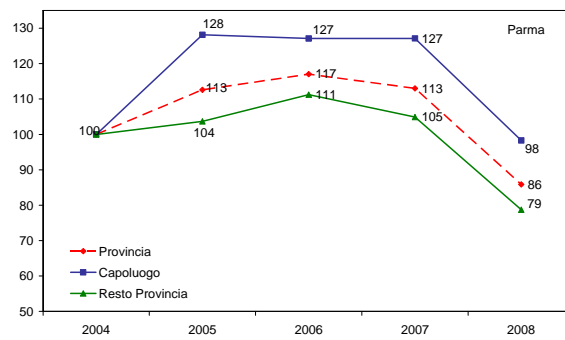
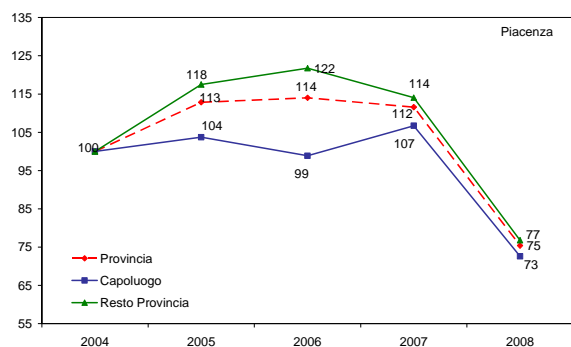


Figura 13: Mappa comunale NTN ip 2008

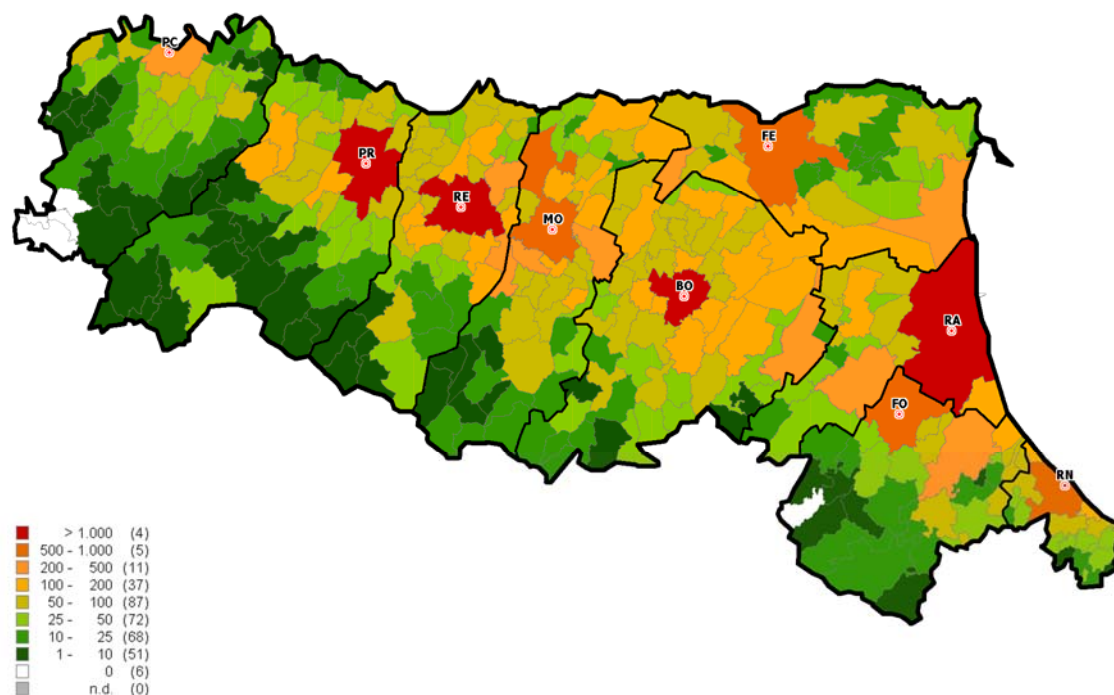
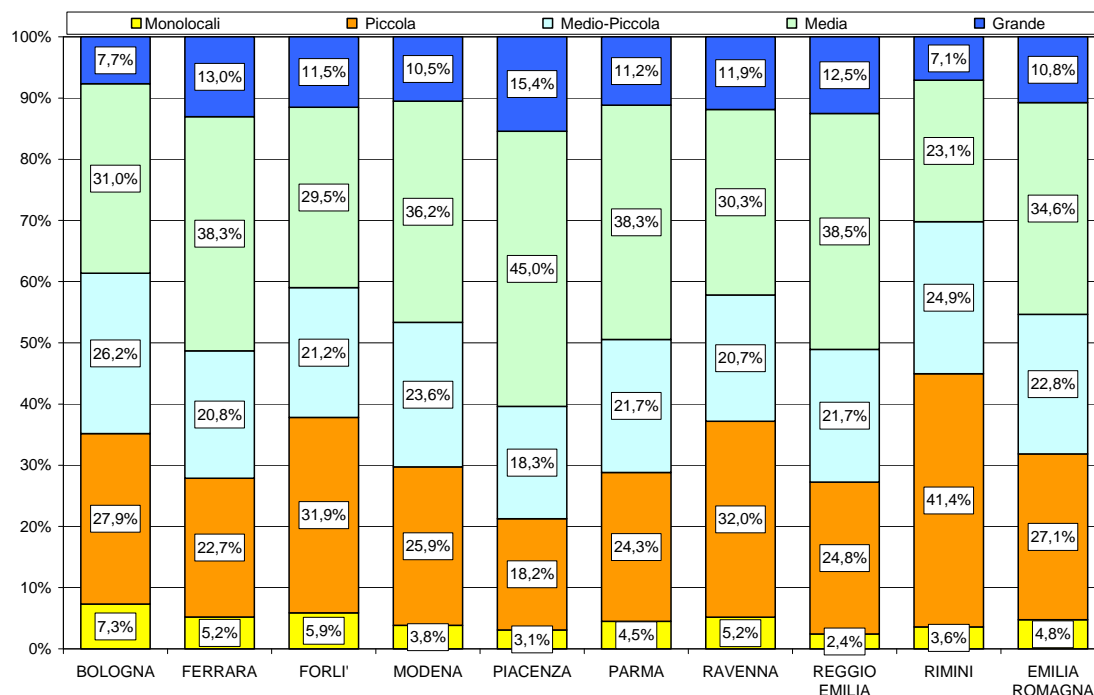


Tabella 10: NTN ip per per dimensione delle abitazioni

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
<b>BOLOGNA</b>	<b>424</b>	<b>1.608</b>	<b>1.512</b>	<b>1.787</b>	<b>443</b>	<b>311</b>	<b>6.085</b>
FERRARA	110	480	440	809	276	95	2.209
FORLÌ	105	566	376	523	204	220	1.994
MODENA	159	1.069	974	1.493	434	137	4.267
PARMA	114	616	551	970	283	138	2.672
PIACENZA	44	258	260	637	219	108	1.526
RAVENNA	119	731	472	692	272	72	2.357
REGGIO EMILIA	104	1.067	931	1.655	539	141	4.436
RIMINI	48	557	335	311	95	80	1.427
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>1.226</b>	<b>6.952</b>	<b>5.852</b>	<b>8.878</b>	<b>2.764</b>	<b>1.301</b>	<b>26.973</b>

Figura 14: Distribuzione NTN ip per dimensione delle abitazioni



## I mutui ipotecari Il capitale e il tasso

L'incidenza del capitale complessivo erogato sul totale delle transazioni ci fornisce una sorta di capitale medio unitario riferibile alla singola provincia. Il capitale unitario per l'intera provincia risulta pari a 123.509, un importo più elevato si riscontra nei capoluoghi, 128.481. Tra le province l'incidenza più elevata si ha a Rimini per l'intera provincia e per i comuni non capoluogo mentre tra i soli capoluoghi la maggiore incidenza si ha per Bologna. Un'incidenza bassa si ha per Reggio Emilia con una differenza di circa 37 mila euro rispetto al 2007.

L'andamento dei numeri indice a base fissa 2004 mostrano, con poche eccezioni, una diminuzione di capitale erogato già dal 2006 che si è accentuata negli ultimi due anni.

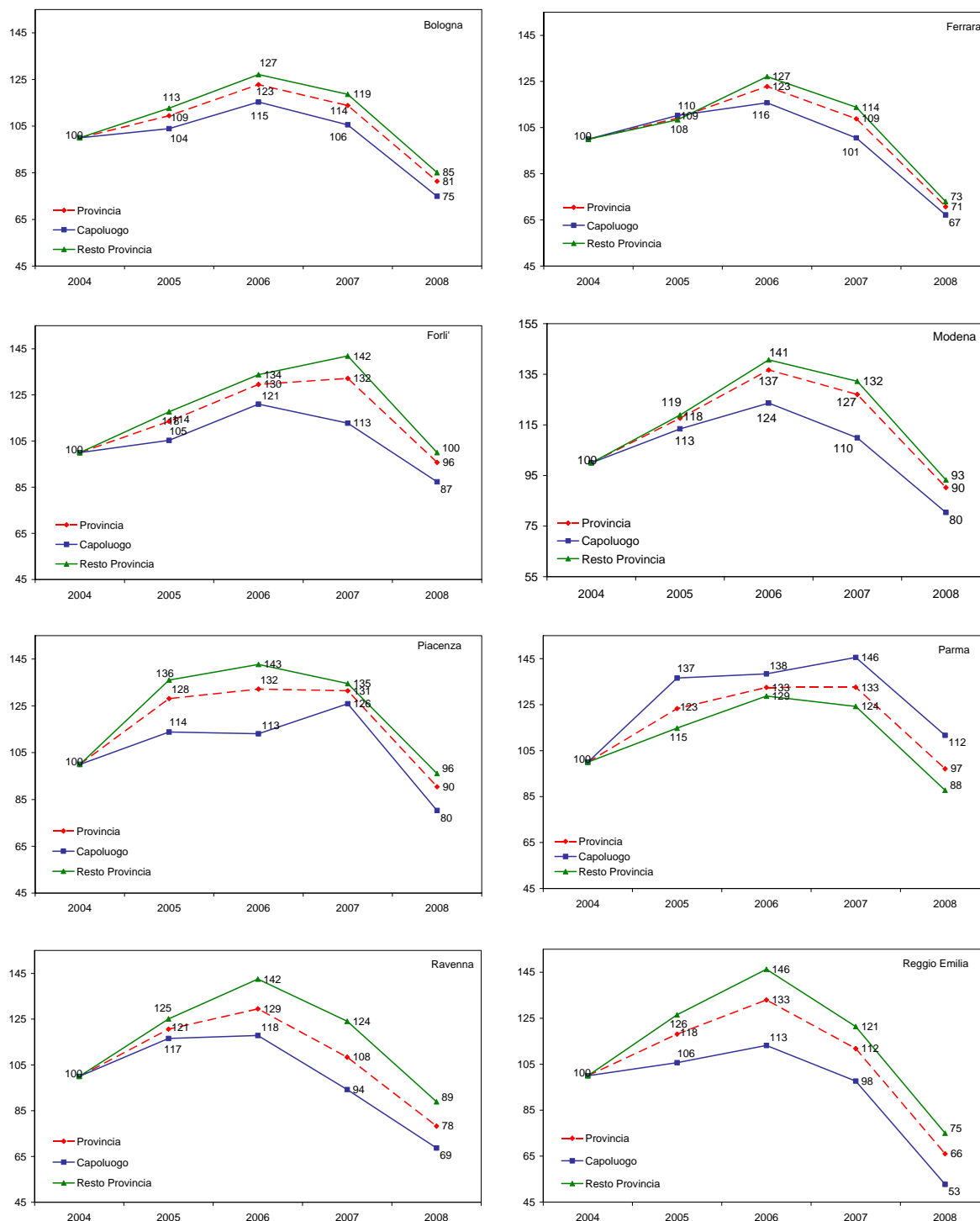
L'analisi dei tassi non mostra differenze tra capoluogo e resto della provincia e anche l'analisi delle singole province non evidenzia significative diversità. Interessante, è notare che non è possibile affermare che nel capoluogo si osservano valori più elevati, infatti questo è vero solo per le province di Bologna, Forlì e Piacenza.

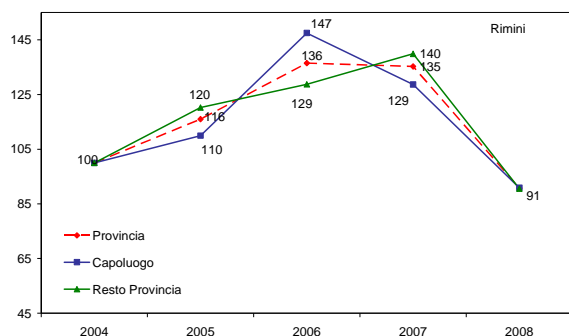
Anche per il capitale è la tipologia media ad assorbire la quota maggiore del totale erogato, circa il 34%, seguito dalla piccola con il 22% e la media - piccola con il 21%.

Tabella 11: Capitale medio erogato per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto provincia	
	Capitale/NTNip 2008	Differenza 2007/08	Capitale/NTNip 2008	Differenza 2007/08	Capitale/NTNip 2008	Differenza 2007/08
BOLOGNA	140.154	-920	150.162	-4.453	135.547	565
FERRARA	107.658	-307	111.533	-6.349	105.605	2.305
FORLÌ	125.770	-4.057	123.567	-3.480	126.756	-4.210
MODENA	133.923	-2.615	147.353	-98	130.787	-3.235
PIACENZA	122.187	2.206	118.392	-7.914	124.018	7.059
PARMA	125.462	-4.691	135.026	-1.107	118.596	-7.392
RAVENNA	124.664	3.210	124.541	7.117	124.770	-316
REGGIO EMILIA	89.742	-37.942	91.868	-38.054	88.766	-37.733
RIMINI	143.580	-2.856	150.152	-3.091	139.263	-3.069
EMILIA ROMAGNA	123.509	-7.263	128.481	-7.601	121.112	-7.112

Figura 15: Numero indice capitale erogato per intera provincia, capoluogo e resto provincia





**Tabella 12: Capitale erogato per dimensione delle abitazioni**

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
<b>BOLOGNA</b>	<b>41.211.907</b>	<b>185.565.641</b>	<b>206.916.883</b>	<b>282.086.728</b>	<b>99.162.528</b>	<b>37.922.064</b>	<b>852.865.750</b>
FERRARA	7.517.453	44.156.767	46.637.296	91.235.588	40.087.669	8.192.030	237.826.803
FORLI'	8.813.507	62.996.943	46.026.247	68.898.562	36.410.095	27.629.011	250.774.364
MODENA	14.096.319	123.746.404	122.741.779	209.488.698	85.272.108	16.058.827	571.404.136
PARMA	9.501.724	62.411.628	66.446.617	128.607.616	52.271.174	16.054.949	335.293.708
PIACENZA	3.516.633	29.358.506	28.429.438	74.564.894	40.321.759	10.226.584	186.417.815
RAVENNA	11.701.706	79.500.751	58.609.636	89.716.187	46.328.727	8.015.981	293.872.989
REGGIO EMILIA	7.137.080	79.960.994	81.228.924	153.533.035	66.151.534	10.079.981	398.091.549
RIMINI	6.420.833	69.949.362	46.646.626	48.718.009	22.341.375	10.797.086	204.873.290
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>109.917.162</b>	<b>737.646.995</b>	<b>703.683.447</b>	<b>1.146.849.317</b>	<b>488.346.969</b>	<b>144.976.514</b>	<b>3.331.420.404</b>

**Tabella 13: Tasso medio per intera provincia, capoluogo e resto della provincia**

Provincia	Tasso medio		
	Provincia	Capoluogo	Resto Provincia
<b>BOLOGNA</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,4%</b>
FERRARA	6,1%	6,0%	6,1%
FORLI'	5,5%	5,6%	5,5%
MODENA	5,4%	5,3%	5,4%
PIACENZA	5,3%	5,4%	5,3%
PARMA	5,3%	5,2%	5,4%
RAVENNA	5,5%	5,5%	5,5%
REGGIO EMILIA	5,5%	5,5%	5,5%
RIMINI	5,5%	5,5%	5,5%
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,5%</b>