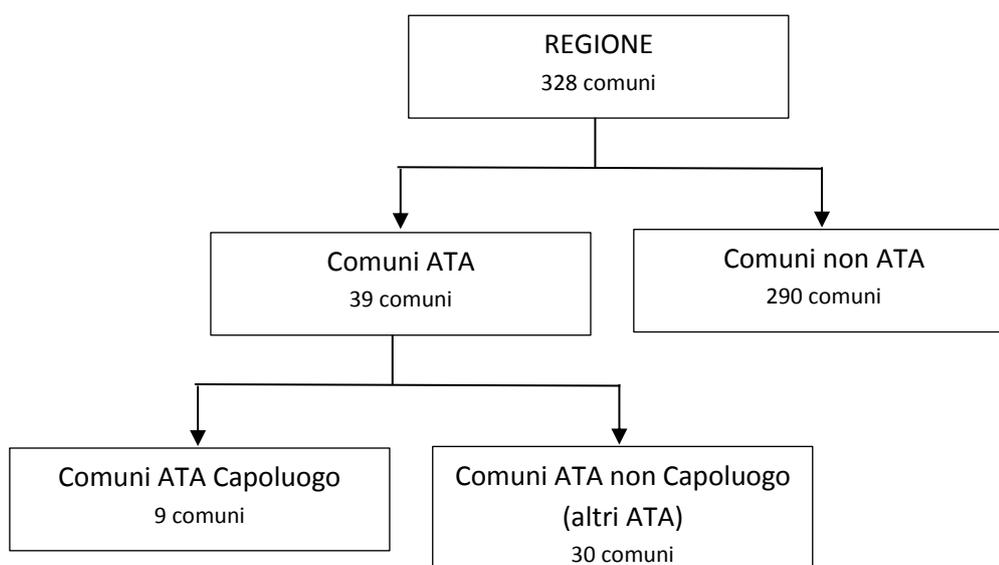


I PREZZI DEI CANONI DI LOCAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE ANNO 2020

I PRINCIPALI RISULTATI DELL'ANALISI

- Nel quinquennio 2016-2020, in Emilia-Romagna il mercato delle locazioni evidenzia trend diversi a seconda dei territori: un aumento dei valori sia minimi che massimi nelle Province di Bologna, Ravenna e Modena e in parte anche di Ferrara; qualche condizione di stabilità nei capoluoghi di Reggio Emilia e Forlì e nei Comuni ATA di Piacenza; un decremento nel riminese e in alcune zone delle Province di: Piacenza, Parma e Forlì-Cesena.
- Considerando un alloggio standard di 70 mq il valore medio dei prezzi di locazione in euro al mese in fascia periferica nel primo semestre del quinquennio 2016-2020, ottenuto dalla media dei valori minimi e dei valori massimi, nei capoluoghi di provincia è pari a 447 (€/mese), seguito dal valore degli altri Comuni ATA pari a 429 (€/mese), i rimanenti comuni del territorio regionale presentano un valore medio più basso pari a 268 (€/mese).
- I dati appena usciti del secondo semestre 2020 presentano una certa stabilità rispetto al primo semestre, ad eccezione di qualche lieve incremento o decremento.



ANALISI DI TREND 2016 -2020

Locazioni

Questa trattazione analizza i canoni di locazione delle abitazioni residenziali situate in fascia periferica nei Comuni dell'Emilia-Romagna nel primo semestre del quinquennio 2016-2020. I dati sono forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Le principali suddivisioni esaminate riguardano i Comuni ad Alta Tensione Abitativa (ATA), costituiti dai Comuni Capoluogo e degli altri Comuni ad Alta Tensione Abitativa¹, gli altri Comuni del territorio regionale e il dato regionale complessivo ricavato dall'elaborazione dei 413 casi processati che corrispondono alle 413 zonizzazioni dei 328 Comuni presenti nel territorio.

Per le modalità di elaborazione dei dati, si veda la nota metodologica in calce al documento.

Per tutte le suddivisioni territoriali in analisi nel quinquennio si evidenzia un aumento dei valori sia minimi che massimi a Bologna, Ravenna, Modena e in parte Ferrara, qualche condizione di stabilità nei capoluoghi di Reggio Emilia e Forlì e nei Comuni ATA di Piacenza; un decremento in particolare nel territorio di Rimini, seguito per alcune zone da Piacenza, Parma e Forlì-Cesena.

Passiamo ora ad analizzare la media dei valori minimi e massimi dei canoni di locazione in fascia periferica di un alloggio tipo di 70 mq nei cinque anni considerati (2016-2020) e il loro valore medio nelle suddivisioni territoriali prese in esame (rappresentazione grafica di Figura A).

Andamento medio dei canoni di locazione dal 2016 al 2020

Nei Comuni ad Alta Tensione Abitativa i canoni di locazione variano tra 525 e 385 €/mese, con valore medio pari a 455 €/mese.

Considerando i soli Comuni Capoluogo si riscontrano i maggiori canoni di locazione che oscillano tra i 557 e i 397 €/mese e un valore medio pari a 477 €/mese.

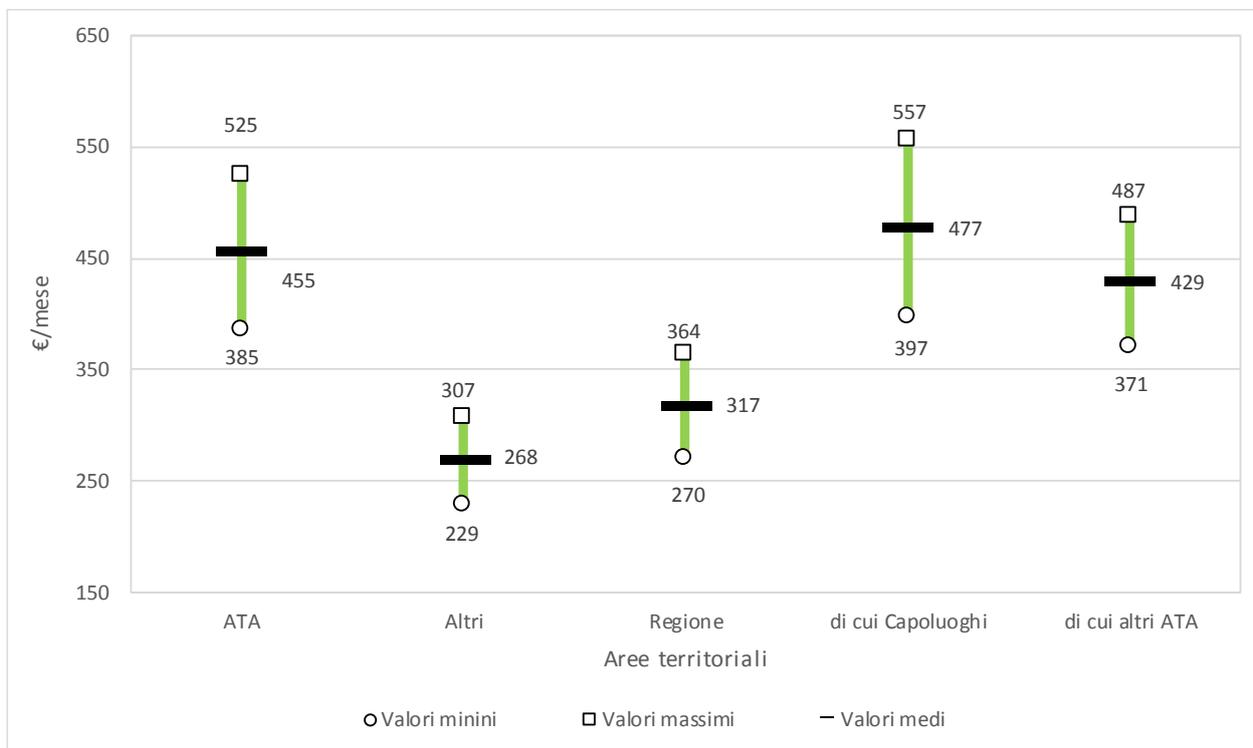
Negli altri Comuni ad Alta Tensione Abitativa i canoni di locazione rispetto ai Comuni Capoluogo sono inferiori del 7% per quanto riguarda i valori minimi, e del 12,6% per quelli massimi, con valori tra i 371 e i 487 €/mese e un valore medio pari a 429 €/mese.

Nei rimanenti territori regionali il prezzo di locazione degli alloggi residenziali in zona periferica diminuisce notevolmente variando tra il valore massimo di 307 €/mese e il minimo di 229 €/mese, con un valore medio pari a 268 €/mese.

Complessivamente, a livello regionale, i canoni medi oscillano tra 364 e 270 €/mese, con un valore medio pari a 317 €/mese, risultando superiori di oltre il 15% rispetto a quelli degli altri Comuni, ma con valore massimo inferiore del 5,9%, circa, rispetto al valore minimo dei Comuni ad Alta Tensione Abitativa.

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

Figura A. Media dei canoni di locazione di abitazioni civili in “zona periferica” nei Comuni dell’Emilia-Romagna. Media dei valori di minimo e di massimo del primo semestre 2016-2020 e loro valore medio (valori per abitazione tipo di 70 mq)



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

Note:

- Quotazioni in euro/mese per un alloggio tipo di 70 mq, medie dei prezzi rilevati nel primo semestre di ogni anno indicato. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia periferica del primo semestre dell’anno indicato.
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 413 casi processati nel complesso (106 per i Comuni ad Alta Tensione Abitativa, di cui: 56 casi per i Comuni Capoluoghi, 50 per gli altri Comuni ad Alta Tensione Abitativa e 307 per gli altri Comuni)

Dettaglio provinciale	<p>Passiamo ora ad esaminare il dettaglio a livello provinciale rispetto alle suddivisioni prese in esame nei cinque anni considerati. In questo caso esaminiamo il dato OMI, ovvero il prezzo di locazione in €/mq/mese non riportato ad un alloggio tipo.</p>
Comuni ATA	<p>La media generale dei Comuni ATA, dal 2016 al 2020, rileva un incremento che varia dal 5,9%, per i valori minimi, al 9,5% per quelli massimi. Per i valori minimi la diminuzione più consistente si rileva in Provincia di Rimini (16,6%), seguita da Piacenza e Parma (pari entrambe a poco più dell'8%), di contro il massimo incremento si evince a Bologna (24,7%), seguita da Ravenna (14,1%) e Ferrara (5,6%). Per quanto riguarda i valori massimi è di nuovo a Rimini che si osserva la flessione maggiore (7,6%), seguono poi Forlì-Cesena (6,4%) e Piacenza (3,9%), negli altri territori si riscontrano incrementi. Il maggior incremento si rileva nuovamente a Bologna (25,3%), seguita da Ravenna (15,2%) e Modena (13,3%) (cfr. tabelle 1 e 2).</p>
Comuni Capoluogo	<p>Passando a considerare i soli Comuni Capoluogo i valori minimi, della media generale, aumentano del 4,2% e quelli massimi del 9,1%. Esaminando i singoli capoluoghi il maggior decremento dei valori minimi si riscontra a Rimini (18,3%), seguita da Piacenza (10,2%) e Parma (9,3%), a Reggio Emilia e Forlì si rileva stabilità, mentre si hanno incrementi a Bologna (23,6%), Ravenna (12,4%) e Ferrara (9,4%). La diminuzione più consistente dei valori massimi si osserva sempre a Rimini (9,1%), Piacenza (4,7%) e Forlì (1,6%), mentre negli altri capoluoghi si registrano incrementi di cui il maggiore a Bologna (24,7%), seguita da Modena (15,6%) e Ravenna (13,7%) (cfr. tabelle 3 e 4).</p>
Altri Comuni ATA	<p>La media generale degli altri Comuni ATA rileva un incremento che varia dal 7,7% per i valori minimi al 9,1% per quelli massimi. Il maggior decremento dei valori minimi si rileva a Ferrara (11,9%), seguita da Rimini (11,1%) e da Parma (5,4%), a Piacenza si ha stabilità, mentre per gli incrementi segnaliamo che risultano solo a: Bologna (23,3%), Ravenna (17,6%) e Modena (2,8%). Per quanto riguarda i valori massimi diminuiscono a Forlì-Cesena (8,2%), Parma (7,7%) e a Ferrara (7,4%). La stabilità è presente di nuovo a Piacenza e il maggior aumento a Bologna (21,4%), seguita da Ravenna (18,9%) e da Modena (10,9%), (cfr. tabelle 5 e 6).</p>
Altri Comuni	<p>Infine negli altri Comuni si assiste ad una aumento del valore minimo della media generale del 2,2% e del 3,9% per il valore massimo. Sempre a Rimini si rileva la maggiore diminuzione dei valori minimi (8,2%), seguita da Parma (7,2%) e Ferrara (4,2%). Per gli incrementi la situazione si presenta simile a quelle sopra descritte: massimo aumento a Ravenna (19,5%), seguita da Bologna (14,9%) e Modena (6,1%). Per i valori massimi il maggior decremento si osserva a Rimini (5,8%) seguito da Forlì-Cesena e Parma (pari entrambe a poco più del 4%), l'incremento si rileva a Ravenna (15,4%), Bologna (14,9%) e Modena (12,3%) (cfr. tabelle 7 e 8).</p>

Nota: A causa degli eventi sismici avvenuti in provincia di Modena nel 2012 negli anni 2016, 2017 e 2018 i prezzi dei canoni di locazione di alcuni Comuni della provincia non sono disponibili. Non sono disponibili anche altri prezzi di altre zone del territorio regionale. In dettaglio nella tabella sottoriportata sono indicati con una X i Comuni i cui valori sono non disponibili.

Valori non disponibili

Comuni	2016	2017	2018	2019	2020
CASTEL DEL RIO					X
CREVALCORE	X	X	X	X	X
GALLIERA					X
LIZZANO IN BELVEDERE	X	X	X	X	X
LOIANO	X	X	X	X	X
MONGHIDORO	X	X	X	X	X
SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO	X	X	X	X	X
SANT'AGATA BOLOGNESE	X	X	X	X	X
COPPARO	X	X	X	X	X
BOMPORTO	X				
CAMPOSANTO	X	X	X		
CAVEZZO	X	X			
CONCORDIA SULLA SECCHIA	X	X	X		
FINALE EMILIA	X	X			
MEDOLLA	X	X			
MIRANDOLA	X	X			
NOVI DI MODENA	X	X	X	X	X
RAVARINO	X	X			
SAN FELICE SUL PANARO	X	X			
SAN POSSIDONIO	X	X	X	X	X
SAN PROSPERO	X	X			
SOLIERA	X				
FONTEVIVO	X	X	X	X	X
SAN SECONDO PARMENSE	X	X	X	X	X
TORNOLO	X	X	X	X	X

Per i valori non disponibili in altre zone del territorio regionale specifichiamo:

- Non sono presenti i valori delle locazioni nel periodo considerato in ulteriori 7 Comuni: LIZZANO IN BELVEDERE, LOIANO, MONGHIDORO, SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO, NOVI DI MODENA, SAN POSSIDONIO, TORNOLO. Nell'ultimo anno della serie considerata (primo semestre 2020) non sono presenti i valori anche CASTEL DEL RIO e GALLIERA
- Nei seguenti 5 Comuni: CREVALCORE, SANT'AGATA BOLOGNESE, COPPARO, FONTEVIVO e SAN SECONDO PARMENSE, in fascia periferica è presente il valore delle compravendite e non il prezzo del canone di locazione. Pertanto come operato in altri territori regionali che non presentano i valori della fascia periferica è stata calcolata una fascia media delle fasce presenti considerata assimilabile alla periferia essendo la media di fasce centrali, suburbane o extraurbane.

Tabella 1. Serie storica (2016-2020) della media dei canoni minimi di locazione di abitazioni civili in “zona di periferia” nei Comuni ad Alta Tensione Abitativa dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato

Provincia	2016	2017	2018	2019	2020
Piacenza	3,34	3,30	3,26	3,14	3,06
Parma	4,83	4,27	4,37	4,27	4,43
Reggio Emilia	3,77	3,73	3,73	3,73	3,73
Modena	5,19	5,06	5,15	5,39	5,47
Bologna	5,61	5,72	5,91	6,03	6,62
Ferrara	3,90	3,90	4,00	4,10	4,12
Ravenna	4,26	4,21	4,79	4,79	4,86
Forlì - Cesena	7,36	7,30	7,24	7,14	7,14
Rimini	8,01	7,54	6,71	6,71	6,68
Media generale	5,49	5,41	5,43	5,50	5,70

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

Note:

- Quotazioni in euro/mq/mese, medie dei prezzi rilevati nel primo semestre di ogni anno indicato. Media minima: è la media dei valori minimi ottenuta considerando tutti i valori minimi in fascia periferica del primo semestre dell’anno indicato
- I casi processati per provincia variano da un minimo di 3 (per la provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 35
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 106 casi processati nel complesso

Tabella 2. Serie storica (2016-2020) della media dei canoni massimi di locazione di abitazioni civili in “zona di periferia” nei Comuni ad Alta Tensione Abitativa dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato

Provincia	2016	2017	2018	2019	2020
Piacenza	4,58	4,58	4,50	4,40	4,40
Parma	6,37	6,13	6,27	6,13	6,43
Reggio Emilia	5,26	5,29	5,29	5,29	5,29
Modena	6,82	6,82	7,09	7,61	7,73
Bologna	7,65	7,63	7,80	8,44	9,06
Ferrara	5,33	5,33	5,47	5,57	5,55
Ravenna	5,38	5,31	6,09	6,18	6,20
Forlì - Cesena	9,41	9,26	9,13	8,99	8,81
Rimini	10,61	10,43	9,84	9,84	9,80
Media generale	7,33	7,28	7,36	7,65	7,87

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

Note:

- Quotazioni in euro/mq/mese, medie dei prezzi rilevati nel primo semestre di ogni anno indicato. Media minima: è la media dei valori minimi ottenuta considerando tutti i valori minimi in fascia periferica del primo semestre dell’anno indicato
- I casi processati per provincia variano da un minimo di 3 (per la provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 35
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 106 casi processati nel complesso

Tabella 3. Serie storica (2016-2020) della media dei canoni minimi di locazione di abitazioni civili in “zona di periferia” nei Comuni Capoluogo dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato

Capoluogo	2016	2017	2018	2019	2020
Piacenza	3,43	3,38	3,33	3,18	3,08
Parma	5,40	4,70	4,70	4,70	4,90
Reggio Emilia	4,30	4,30	4,30	4,30	4,30
Modena	5,49	5,41	5,60	5,76	5,93
Bologna	6,18	6,19	6,62	6,86	7,64
Ferrara	3,84	3,84	3,96	4,08	4,20
Ravenna	4,68	4,60	5,14	5,14	5,26
Forlì	4,80	5,00	4,87	4,73	4,80
Rimini	7,74	7,36	6,32	6,32	6,32
Media generale	5,68	5,57	5,56	5,65	5,92

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

Note:

- Quotazioni in euro/mq/mese, medie dei prezzi rilevati nel primo semestre di ogni anno indicato. Media minima: è la media dei valori minimi ottenuta considerando tutti i valori minimi in fascia periferica del primo semestre dell’anno indicato
- I casi processati per provincia variano da un minimo di 2 (per la provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 16
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 56 casi processati nel complesso

Tabella 4. Serie storica (2016-2020) della media dei canoni massimi di locazione di abitazioni civili in “zona di periferia” nei Comuni Capoluogo dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato

Capoluogo	2016	2017	2018	2019	2020
Piacenza	4,65	4,65	4,55	4,43	4,43
Parma	6,95	6,85	6,85	6,85	7,25
Reggio Emilia	6,20	6,30	6,30	6,30	6,30
Modena	7,18	7,28	7,85	8,04	8,30
Bologna	8,95	8,74	9,22	10,56	11,16
Ferrara	5,32	5,32	5,48	5,60	5,66
Ravenna	5,84	5,80	6,52	6,62	6,64
Forlì	6,23	6,13	6,07	6,13	6,13
Rimini	10,27	10,09	9,34	9,34	9,34
Media generale	7,73	7,64	7,78	8,21	8,43

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

Note:

- Quotazioni in euro/mq/mese, medie dei prezzi rilevati nel primo semestre di ogni anno indicato. Media minima: è la media dei valori minimi ottenuta considerando tutti i valori minimi in fascia periferica del primo semestre dell’anno indicato
- I casi processati per provincia variano da un minimo di 2 (per la provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 16
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 56 casi processati nel complesso

Tabella 5. Serie storica (2016-2020) della media dei canoni minimi di locazione di abitazioni civili in “zona di periferia” negli altri Comuni ad Alta Tensione Abitativa dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato

Provincia	2016	2017	2018	2019	2020
Piacenza	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Parma	3,70	3,40	3,70	3,40	3,50
Reggio Emilia	3,61	3,57	3,57	3,57	3,57
Modena	4,92	4,75	4,75	5,06	5,06
Bologna	5,13	5,33	5,31	5,34	5,72
Ferrara	4,20	4,20	4,20	4,20	3,70
Ravenna	3,57	3,57	4,20	4,20	4,20
Forlì - Cesena	9,28	9,03	9,03	8,95	8,90
Rimini	9,00	8,17	8,17	8,17	8,00
Media generale	5,27	5,23	5,27	5,32	5,45

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

Note:

- Quotazioni in euro/mq/mese, medie dei prezzi rilevati nel primo semestre di ogni anno indicato. Media minima: è la media dei valori minimi ottenuta considerando tutti i valori minimi in fascia periferica del primo semestre dell’anno indicato
- I casi processati per provincia variano da un minimo di 1 (per la provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 19
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 50 casi processati nel complesso

Tabella 6. Serie storica (2016-2020) della media dei canoni massimi di locazione di abitazioni civili in “zona di periferia” negli altri Comuni ad Alta Tensione Abitativa dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato

Provincia	2016	2017	2018	2019	2020
Piacenza	4,30	4,30	4,30	4,30	4,30
Parma	5,20	4,70	5,10	4,70	4,80
Reggio Emilia	4,99	5,00	5,00	5,00	5,00
Modena	6,51	6,42	6,42	7,22	7,22
Bologna	6,55	6,69	6,60	6,65	7,20
Ferrara	5,40	5,40	5,40	5,40	5,00
Ravenna	4,60	4,50	5,37	5,43	5,47
Forlì - Cesena	11,80	11,60	11,43	11,13	10,83
Rimini	11,83	11,67	11,67	11,67	11,50
Media generale	6,86	6,86	6,87	7,01	7,19

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

Note:

- Quotazioni in euro/mq/mese, medie dei prezzi rilevati nel primo semestre di ogni anno indicato. Media minima: è la media dei valori minimi ottenuta considerando tutti i valori minimi in fascia periferica del primo semestre dell’anno indicato
- I casi processati per provincia variano da un minimo di 1 (per la provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 19
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 50 casi processati nel complesso

Tabella 7. Serie storica (2016-2020) della media dei canoni minimi di locazione di abitazioni civili in “zona di periferia” negli altri Comuni dell’Emilia-Romagna - primo semestre dell’anno considerato

Provincia	2016	2017	2018	2019	2020
Piacenza	2,67	2,65	2,64	2,62	2,61
Parma	2,36	2,24	2,19	2,12	2,19
Reggio Emilia	2,63	2,62	2,62	2,62	2,62
Modena	3,70	3,68	3,62	3,77	3,80
Bologna	3,97	4,01	4,00	4,08	4,46
Ferrara	3,10	3,09	3,06	3,05	2,98
Ravenna	3,53	3,46	4,24	4,25	4,22
Forlì - Cesena	3,68	3,63	3,63	3,63	3,55
Rimini	4,73	4,67	4,49	4,48	4,34
Media generale	3,27	3,24	3,26	3,28	3,31

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

Note:

- Quotazioni in euro/mq/mese, medie dei prezzi rilevati nel primo semestre di ogni anno indicato. Media minima: è la media dei valori minimi ottenuta considerando tutti i valori minimi in fascia periferica del primo semestre dell’anno indicato
- Su 289 altri Comuni in 74 è presente la fascia periferica, per gli altri 215 Comuni è stata calcolata la media delle fasce presenti assimilandola alla fascia periferica
- I casi processati per provincia variano da un minimo di 17 (per la provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 48
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 307 casi processati nel complesso

Tabella 8. Serie storica (2016-2020) della media dei canoni minimi di locazione di abitazioni civili in “zona di periferia” negli altri Comuni dell’Emilia-Romagna – primo semestre dell’anno considerato

Provincia	2016	2017	2018	2019	2020
Piacenza	3,51	3,49	3,49	3,48	3,48
Parma	3,16	3,10	3,02	2,92	3,03
Reggio Emilia	3,49	3,51	3,51	3,51	3,51
Modena	5,11	5,13	5,10	5,51	5,55
Bologna	5,15	5,13	5,09	5,13	5,77
Ferrara	4,27	4,27	4,29	4,30	4,13
Ravenna	4,94	4,73	5,75	5,74	5,70
Forlì - Cesena	4,68	4,60	4,59	4,59	4,48
Rimini	6,42	6,31	6,11	6,11	6,05
Media generale	4,35	4,32	4,36	4,41	4,49

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

Note:

- Quotazioni in euro/mq/mese, medie dei prezzi rilevati nel I semestre di ogni anno indicato. Media minima: è la media dei valori minimi ottenuta considerando tutti i valori minimi in fascia periferica del I semestre dell’anno indicato
- Su 289 altri Comuni in 74 è presente la fascia periferica, per gli altri 215 Comuni è stata calcolata la media delle fasce presenti assimilandola alla fascia periferica
- I casi processati per provincia variano da un minimo di 17 (per la provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 48
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 307 casi processati nel complesso

ANALISI DI DETTAGLIO SECONDO SEMESTRE 2020

In conclusione esaminiamo i prezzi di locazione del secondo semestre 2020, da poco pubblicati dal parte dell'Agenzia delle Entrate.

Questi dati confrontati con i medesimi del primo semestre, essendo breve il periodo di confronto, non si differenziano di molto e tendenzialmente sono stabili: gli incrementi e decrementi maggiori si rilevano nei valori degli altri Comuni ATA variabili tra -0,15 €/mq/mese nei valori minimi della Provincia di Forlì-Cesena e +0,09 €/mq/mese nei valori massimi della Provincia di Bologna.

In Figura B è rappresentata la media dei valori minimi e massimi dei canoni di locazione in fascia periferica di un alloggio tipo di 70 mq nel secondo semestre del 2020 e il loro valore medio nelle suddivisioni territoriali prese in esame.

*Andamento medio dei
canoni di locazione nel II
semestre 2020*

Nei Comuni ad Alta Tensione Abitativa i canoni di locazione dell'alloggio tipo considerato variano tra 550 e 397 €/mese, con un valore medio pari a 474 €/mese.

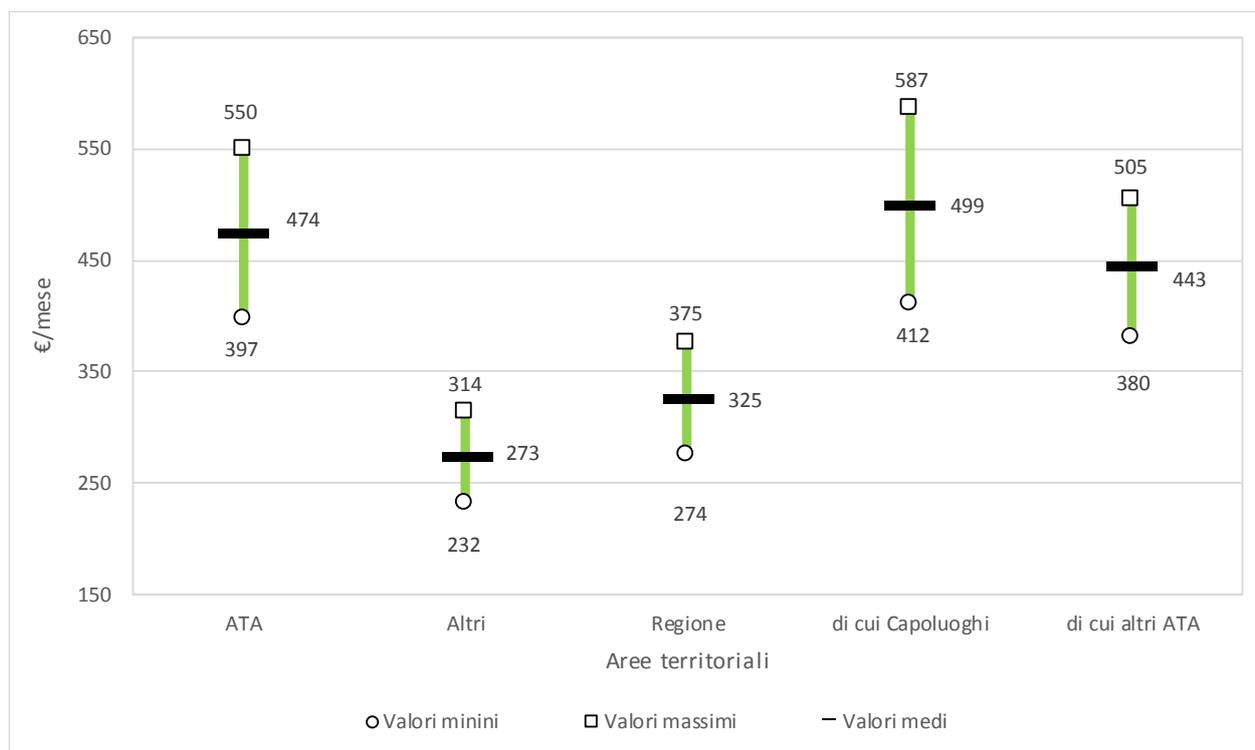
Considerando i soli Comuni Capoluogo si riscontrano i maggiori canoni di locazione che oscillano tra i 587 e i 412 €/mese e un valore medio pari a 499 €/mese.

Negli altri Comuni ATA i prezzi di compravendita variano tra 550 e 380 €/mese e un valore medio pari a 443 €/mese.

Nei rimanenti territori regionali il prezzo di locazione di un alloggio residenziale di 70 mq in zona periferica diminuisce notevolmente, variando tra il valore massimo di 314 €/mese e il minimo di 232 €/mese, con un valore medio pari a 273 €/mese.

A livello regionale i prezzi medi oscillano tra i 375 e i 274 €/mese, con un valore medio pari a 325 €/mese.

Figura B. Media dei canoni di locazione di abitazioni civili in “zona periferica” nei Comuni dell’Emilia-Romagna. Media dei valori di minimo e di massimo del secondo semestre 2020 e loro valore medio (valori per abitazione tipo di 70 mq)



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

Note:

- Quotazioni in euro/mese per un alloggio tipo di 70 mq, medie dei prezzi rilevati nel secondo semestre 2020. Media minima: è la media dei valori minimi ottenuta considerando tutti i valori minimi in fascia periferica del secondo semestre 2020
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 412 casi processati nel complesso (105 per i Comuni ad Alta Tensione Abitativa, di cui: 56 casi per i Comuni Capoluoghi, 49 per gli Altri Comuni ad Alta Tensione Abitativa e 307 per gli Altri Comuni). Nel secondo semestre 2020 si ha un caso in meno non essendo presenti i canoni di locazione di una zona periferica del Comune di Sasso Marconi.

Tabella 9. Media dei canoni di locazione di abitazioni civili in “zona di periferia” nei Capoluoghi, nei Comuni ad Alta Tensione Abitativa e negli altri Comuni dell’Emilia-Romagna- secondo semestre 2020

Province	Comuni ATA		Altri Comuni		Di cui Capoluoghi		Di cui Altri Comuni ATA	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Piacenza	3,06	4,30	2,61	3,46	3,08	4,30	3,00	4,30
Parma	4,30	6,27	2,18	3,01	4,80	7,10	3,30	4,60
Reggio Emilia	3,73	5,29	2,62	3,50	4,30	6,30	3,57	5,00
Modena	5,47	7,78	3,80	5,54	5,93	8,41	5,06	7,22
Bologna	6,56	9,05	4,47	5,78	7,51	11,03	5,72	7,29
Ferrara	4,10	5,53	2,96	4,11	4,20	5,66	3,60	4,90
Ravenna	4,86	6,20	4,18	5,66	5,26	6,64	4,20	5,47
Forlì-Cesena	7,06	8,74	3,61	4,56	4,80	5,97	8,75	10,83
Rimini	6,68	9,80	4,34	6,05	6,32	9,34	8,00	11,50
Media generale	5,67	7,86	3,32	4,49	5,88	8,39	5,43	7,22

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

Note:

- Quotazioni in euro/mq/mese, medie dei prezzi rilevati nel secondo semestre 2020. Media minima: è la media dei valori minimi ottenuta considerando tutti i valori minimi in fascia periferica del secondo semestre 2020
- Su 289 altri Comuni in 74 è presente la fascia periferica, per gli altri 215 Comuni è stata calcolata la media delle fasce presenti assimilandola alla fascia periferica
- I casi processati per provincia variano da un minimo di 1 (per la provincia con meno zonizzazioni) a un massimo di 48
- Si ricorda che il valore regionale non è ricavato dalla media dei singoli valori provinciali ma dalla rielaborazione complessiva dei 412 casi processati nel complesso

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

ELABORAZIONI ART-ER: NOTA METODOLOGICA

Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate pubblica, con cadenza semestrale, le quotazioni immobiliari sostanzialmente dell'intero territorio nazionale, che in virtù delle annuali fusioni comunali superano le 7.900 unità, fornendo stime per le diverse tipologie edilizie delle destinazioni residenziali. Le quotazioni individuano un intervallo di valori medi minimo e massimo, in euro al metro quadro, riferite a unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. Nella descrizione della zona omogenea è indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998. I valori massimi e minimi rappresentano l'ordinarietà e non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque rappresentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza.

I dati OMI sono strutturati in aggregazioni omogenee tra cui:

Fascia

- *Fascia: rappresenta un'area territoriale con precisa collocazione geografica nel comune e rispecchia una collocazione urbanistica consolidata. Il territorio comunale viene ripartito nelle seguenti fasce: Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Extraurbana*

Zona

- *Zona: Porzione della fascia territoriale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità dei valori di mercato delle unità immobiliari compresi in un intervallo con uno scostamento tra valore minimo e valore massimo, di regola, non superiore al 50%.*

Come indicato dall'Agenzia delle Entrate, evidenziamo che le quotazioni OMI non possono interdersi sostitutive della stima puntuale del valore del singolo immobile, ma individuano un intervallo di quotazioni in cui più probabilmente ricade il valore medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie.

Elaborazioni ART-ER

Nelle elaborazioni effettuate da ART-ER, consuntabili nelle schede: "Valori di compravendita del mercato immobiliare nel 2020" e "Prezzi dei canoni di locazioni del mercato immobiliare nel 2020", sono stati esaminati i valori di compravendita e i prezzi dei canoni di locazione del mercato immobiliare dei Comuni dell'Emilia-Romagna.

In particolare sono state considerate le abitazioni in stato conservativo normale di tipo civile, intese come unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato facenti parte di edificio con buone caratteristiche generali, che presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati, rifiniture di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati e sono provviste di impianti di ordinaria tecnologia.

Il territorio è stato suddiviso nei Comuni ad Alta Tensione Abitativa (definiti nella delibera CIPE 13 novembre 2003, n. 87/03), di cui Comuni Capoluogo ed altri Comuni ad Alta Tensione Abitativa (che al netto dei primi risultano 30) e negli altri Comuni del territorio regionale.

La fascia considerata è quella periferica presente in 26 su 30 Comuni ad Alta Tensione Abitativa, nei Comuni Capoluogo e in ulteriori 79 altri Comuni.

Nei rimanenti territori regionali (pari a 210 altri Comuni e 4 Comuni ATA) ai fini dell'elaborazione, è stata calcolata una fascia media delle fasce presenti considerata assimilabile alla periferia essendo la media di fasce centrali, suburbane o extraurbane.

Infine, specifichiamo che i casi processati non corrispondono al numero dei Comuni essendo le fasce suddivise in zone nelle diverse tipologie di Comuni considerate le zone sono in numero variabile, siano esse periferiche o altre zone.

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

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

