



Focus provinciali

Il mercato immobiliare residenziale

FERRARA

periodo di riferimento: 1° semestre 2023

a cura della
Ufficio Provinciale Territorio di FERRARA (Giovanni Mingozi (responsabile) e Stefano Fabbri (coadiutore OMI))



OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE

Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi
dc.seomi@agenziaentrate.it

periodo di riferimento: 1° semestre 2023

*Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.
Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi.
Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.*

Indice

| | |
|----------------------------------|---|
| FOCUS provinciale - FERRARA..... | 3 |
| La provincia – FERRARA..... | 4 |
| Il comune – FERRARA..... | 5 |

FOCUS provinciale - FERRARA

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale della provincia di Ferrara, suddivisa in macroaree, aggregazioni di Comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee.

Il territorio provinciale è costituito da 21 Comuni ed è stato suddiviso in sette macroaree geografiche, di seguito elencate:

- **Alto Ferrarese** Bondeno, Cento, Poggio Renatico, Terre del Reno e Vigarano Mainarda
- **Comacchio**
- **Ferrara** Capoluogo
- **Porzione Centrale** Fiscaglia e Ostellato
- **Porzione Centro Sud** Argenta, Masi Torello, Portomaggiore e Voghiera
- **Porzione Nord Est** Codigoro, Goro, Lagosanto e Mesola
- **Unione dei Comuni Terre e Fiumi** Copparo, Jolanda di Savoia, Riva del Po e Tresignana

Nella **tabella 1** sono evidenziati, suddivisi per macroarea, i dati relativi al NTN (numero transazioni normalizzate) del primo semestre 2023 con la relativa variazione rispetto all'omologo 2022 e la quota di NTN di ciascuna zona, in rapporto con i dati provinciali.

Nel primo semestre 2023 il numero di NTN della provincia è pari a 2864, con un decremento a livello provinciale pari al -10,5% rispetto ai dati precedenti.

Assodato che l'NTN del primo semestre 2022 risentiva ancora della ripresa delle compravendite (a causa delle conseguenze socioeconomiche della crisi pandemica dovuta al Covid-19), il dato del primo semestre 2023 segnala un calo a livello provinciale, trend che si è riscontrato in maniera piuttosto generalizzata in tutta Italia (media nazionale pari al -12,4%).

Il decremento è evidente in tutte le macroaree, in particolare in quelle che costituiscono una quota rilevante nell'ambito provinciale, ovvero l'Alto Ferrarese, Comacchio e Ferrara, ove si riscontrano valori significativi. Fa eccezione la Porzione Centrale, dove il mercato registra una variazione positiva, pari al +3,6%.

L'Alto Ferrarese (quota NTN pari al 17,5% della provincia) registra un decremento del -10,9%, Comacchio (quota NTN pari al 25,9% della provincia) presenta un decremento del -11,8%, mentre Ferrara (quota NTN pari al 33% della provincia) osserva un valore pari al -8,1%.

Nella **tabella 2** sono indicate le quotazioni medie delle varie macroaree e le rispettive variazioni rispetto al primo semestre 2022. La quotazione media provinciale è rimasta sostanzialmente invariata (+0,03%). Si evidenzia un lieve calo nelle macroaree Porzione Centro Sud (-0,55%) e Ferrara Capoluogo (-0,03%), mentre per le restanti il dato è variabile fra lo 0 e il +0,20%.

Nella **tabella 3** vengono evidenziate, con riferimento alle zone OMI dell'intero territorio comunale di Ferrara, le transazioni e le variazioni delle quotazioni medie pesate del primo semestre 2023, in relazione a quelle del secondo semestre 2022.

Le zone centrali entro le mura (B4 e B5) riportano decrementi diversi nel NTN, rispettivamente, pari al -4,9% e al -47,4%. In ribasso anche le zone C3 (Fascia Sud oltre le Mura) con un -13,5%, C4 (Zona Stazione Ferroviaria) con un -2,8%, D12 (Doro, Barco, Pontelagoscuro, Via Vallelunga) con un -16,4%. In aumento, invece, tutte le altre zone periferiche residenziali, con dati variabili fra il +4% (Fascia Est oltre le Mura) e il +88,9% (Prima Cintura Urbana Est).

I dati nelle zone suburbane variano fra il -100% (E12 Quartesana - assenza completa di transazioni) e il +166,67% (E16 Baura - da 1,5 transazioni a 4 transazioni).

Le quotazioni in tutte le zone OMI sono pressoché stazionarie, con dati compresi fra il -1,1% e il +0,8%.

La provincia – Ferrara

Figura 1: Macroaree provinciali di Ferrara

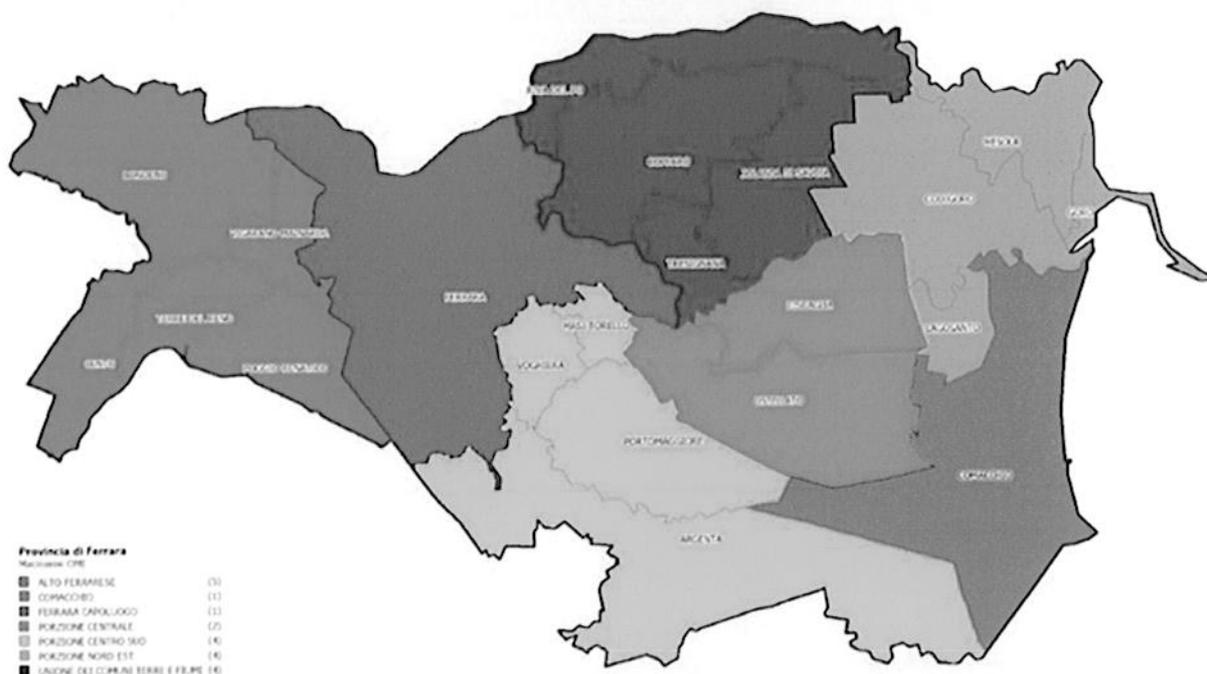


Tabella 1: NTN e variazione per macroarea provinciale

| Macroaree provinciali | NTN 1° sem 2023 | NTN Variazione % 1°sem2022 / 1°sem2023 | Quota NTN per provincia |
|---------------------------------|--------------------|--|----------------------------|
| ALTO FERRARESE | 500 | -10,9% | 17,5% |
| COMACCHIO | 741 | -11,8% | 25,9% |
| PORZIONE CENTRALE | 90 | 3,6% | 3,1% |
| PORZIONE CENTRO SUD | 245 | -21,9% | 8,6% |
| PORZIONE NORD EST | 118 | -11,7% | 4,1% |
| UNIONE DEI COMUNI TERRE E FIUMI | 225 | -5,0% | 7,9% |
| FERRARA CAPOLUOGO | 945 | -8,1% | 33,0% |
| FERRARA Provincia | 2.864 | -10,5% | 100,0% |

Tabella 2: Quotazione media e variazione per macroarea provinciale

| Macroaree provinciali | Quotazione media €/m ² 1°sem 2023 | Quotazione media Variazione % 2°sem 2022 / 1°sem 2023 |
|---------------------------------|--|---|
| ALTO FERRARESE | 925 | 0,12% |
| COMACCHIO | 1.271 | 0,16% |
| PORZIONE CENTRALE | 703 | 0,00% |
| PORZIONE CENTRO SUD | 769 | -0,55% |
| PORZIONE NORD EST | 755 | 0,20% |
| UNIONE DEI COMUNI TERRE E FIUMI | 707 | 0,18% |
| FERRARA CAPOLUOGO | 1.180 | -0,03% |
| FERRARA Provincia | 1.024 | 0,03% |

Il comune – Ferrara

Figura 2: Macroaree urbane di Ferrara

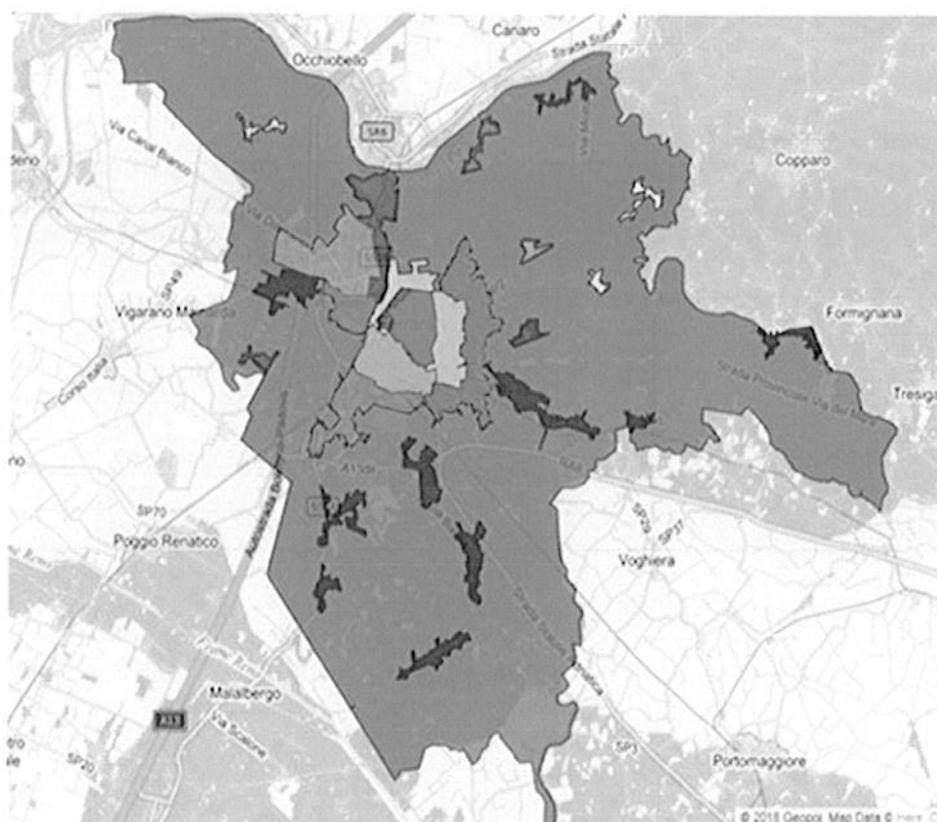


Tabella 3: NTN, quotazione media e variazione per Zona OMI - Comune di Ferrara

| Zona OMI | Denominazione | NTN 1°sem2023 | NTN Variazione % 1°sem2022 / 1°sem2023 | Quotazione media €/m ² 1°sem 2023 | Quotazione media Variazione % 2°sem 2022 / 1°sem 2023 |
|----------|--|------------------|---|---|--|
| B4 | CITTA' ENTRO LE MURA | 210 | -4,9% | 1.880 | 0,8% |
| B5 | QUARTIERI GIARDINO E ARIANUOVA | 26 | -47,4% | 1.275 | 0,7% |
| C2 | FASCIA EST OLTRE LE MURA - DA VIA PANNONIUS (B. GO PUNTA) A VIA SAN MAURELIO (S. GIORGIO) | 86 | 4,0% | 1.567 | -0,5% |
| C3 | FASCIA SUD OLTRE LE MURA - DA VIA PONTE DI CALDIROLO A VIA GIUSEPPE SARAGAT (NUOVO POLO UNIVERSITARIO) | 169 | -13,5% | 1.345 | 0,2% |
| C4 | ZONA STAZIONE FERROVIARIA - DA CORSO ISONZO A VIA GRAMICIA | 70 | -2,8% | 1.020 | 0,3% |
| D10 | VIA DEL LAVORO, MIZZANA, ARGINONE | 33 | 41,0% | 1.153 | -0,4% |
| D11 | PRIMA CINTURA SUD OVEST - DAL PO DI PRIMARO A VIA ALDO FERRARESI | 24 | 23,7% | 1.183 | -0,7% |
| D12 | ZONA DORO, BARCO, PONTELAGOSCURO, VIA VALLELUNGA | 89 | -16,4% | 940 | 0,4% |
| D13 | PRIMA CINTURA URBANA EST - DA VIA DEI CALZOLAI AL PO DI PRIMARO (COMPRESI MALBORGHETTO DI BOARA, PONTEGRADELLA, AGUSCELLO) | 32 | 88,9% | 1.510 | 0,0% |
| D9 | POLO CHIMICO E PICCOLA MEDIA INDUSTRIA | 2 | 0,0% | 988 | 0,0% |
| E10 | FRANCOLINO | 14 | 2,4% | 1.159 | 0,2% |
| E11 | CASAGLIA | 3 | - | 917 | 0,0% |
| E12 | QUARTESANA | 0 | -100,0% | 1.144 | -1,1% |
| E14 | BOARA | 9 | -10,0% | 1.286 | 0,2% |
| E15 | GAIBANELLA, SANT'EGIDIO, GAIBANA | 13 | 92,3% | 1.050 | 0,6% |
| E16 | BAURA | 4 | 166,7% | 1.138 | -0,5% |
| E18 | SAN MARTINO | 19 | 15,7% | 1.291 | -0,5% |
| E19 | SAN BARTOLOMEO IN BOSCO | 8 | -20,0% | 956 | -0,3% |
| E20 | MONTALBANO | 5 | 66,7% | 1.044 | 0,0% |
| E21 | TORRE FOSSA, FOSSANOVA SAN MARCO, FOSSANOVA SAN BIAGIO | 5 | -64,3% | 1.211 | 0,1% |
| E22 | CORLO, MALBORGHETTO DI CORREGGIO, CORREGGIO | 5 | -43,6% | 908 | 0,0% |
| E23 | CONA, COCOMARO DI CONA, COCOMARO DI FOCOMORTO | 11 | -62,1% | 1.299 | 0,1% |
| E4 | FONDO RENO, BORGO SCOLINE | 5 | -35,7% | 1.003 | -0,9% |
| E5 | FOSSA D'ALBERO, SABBIONI, PESCARA | 1 | -66,7% | 917 | 0,0% |
| E6 | FOCOMORTO | 2 | 0,0% | 1.341 | -0,5% |
| E7 | POROTTO, CASSANA | 35 | -0,6% | 1.184 | 0,2% |
| E9 | DENORE, VILLANOVA DI DENORE | 4 | -11,1% | 917 | 0,0% |
| R1 | ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI | 64 | -13,5% | 867 | 0,0% |
| nd | nd | 0 | - | nd | - |
| | FERRARA | 946 | -8,0% | 1.358 | 0,3% |

