



# 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

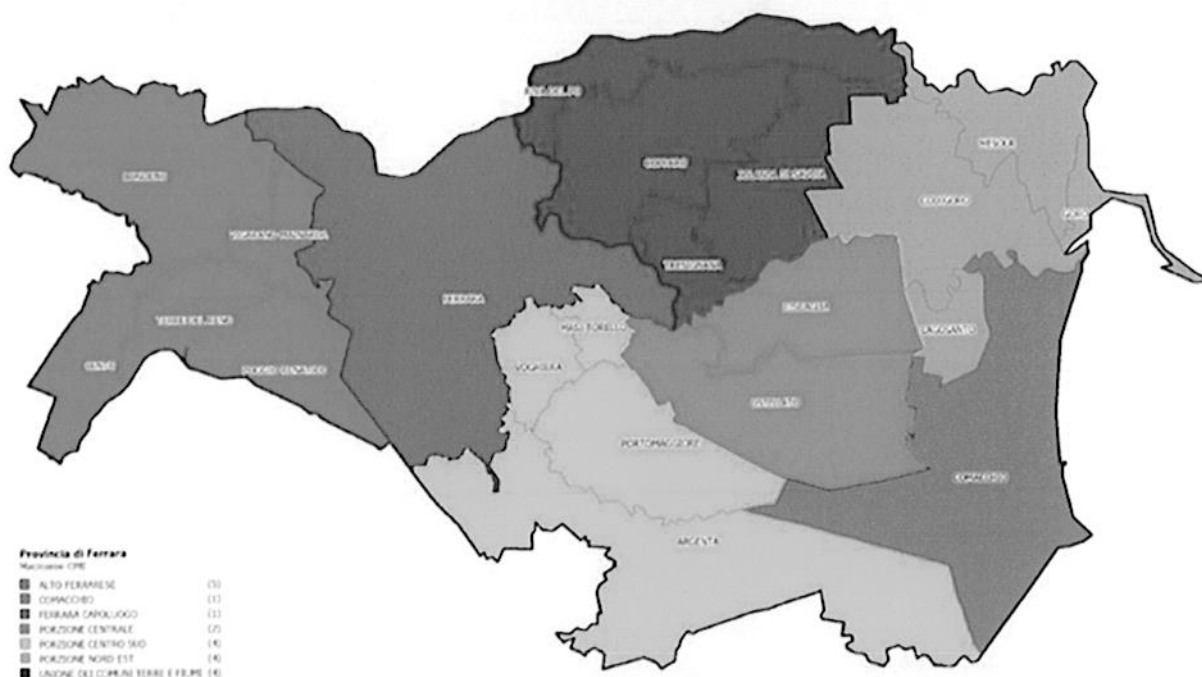


Tabella 1: NTN e variazione per macroarea provinciale

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%
<b>FERRARA Provincia</b>	<b>2.864</b>	<b>-10,5%</b>	<b>100,0%</b>

Tabella 2: Quotazione media e variazione per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 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%
<b>FERRARA Provincia</b>	<b>1.024</b>	<b>0,03%</b>

## Il comune – Ferrara

Figura 2: Macroaree urbane di Ferrara

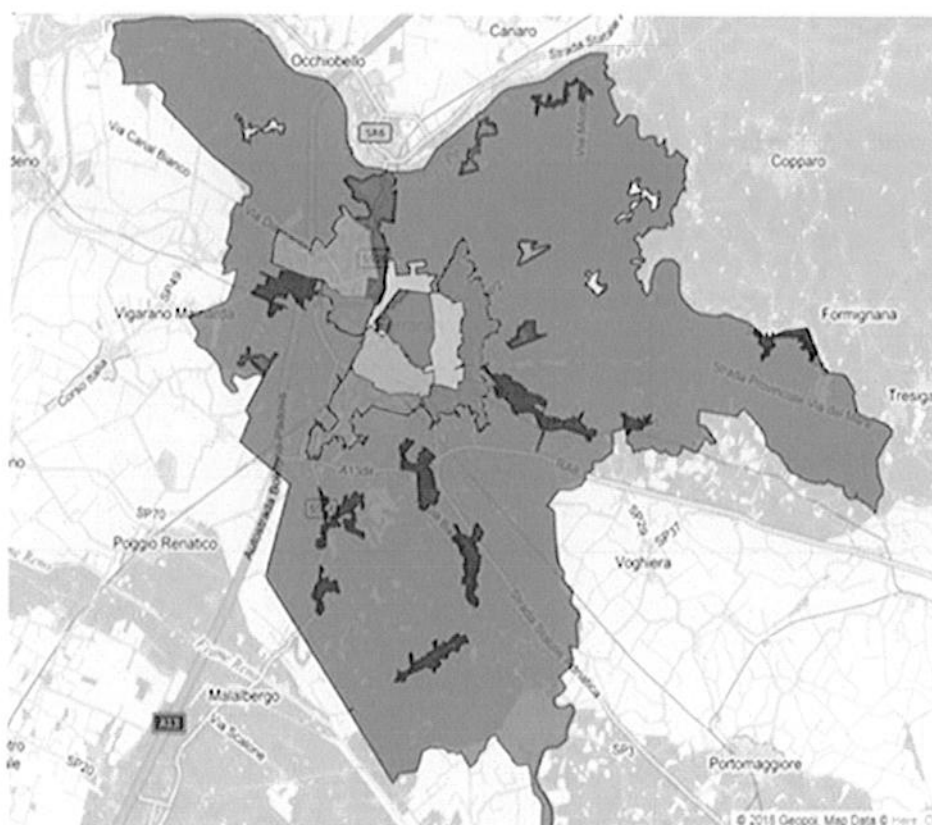


Tabella 3: NTN, quotazione media e variazione per Zona OMI - Comune di Ferrara

Zona OMI	Denominazione	NTN 1°sem2023	NTN Variazione % 1°sem2022 / 1°sem2023	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 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	-
	<b>FERRARA</b>	<b>946</b>	<b>-8,0%</b>	<b>1.358</b>	<b>0,3%</b>

