MERCATO DELLA COMPRAVENDITA ABITATIVA IN EMILIA-ROMAGNA

di Stefano Stanzani, Università di Bologna

1.1 Dinamica degli scambi

Il numero di compravendite in Emilia-Romagna è previsto raggiungere nel 2025 circa **69.500 transazioni**, con un incremento del **9,3% rispetto al 2024**, confermando la vivacità del mercato dopo la contrazione registrata nel 2023 (**-11,9% sull'anno precedente**). La crescita attesa per il 2025 sarà leggermente più marcata nei **Comuni capoluogo (+9,5%)** rispetto ai **non capoluogo (+9,2%)**, segnale di una domanda che continua a privilegiare le aree urbane meglio servite (Tavv. 1 e 2)**.**

Tavola 1

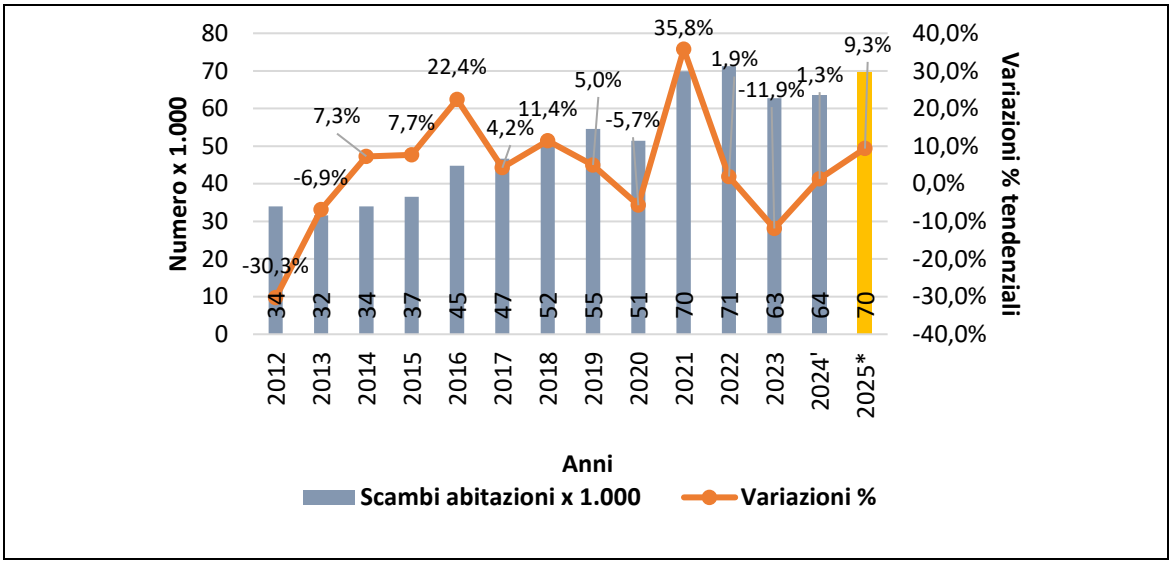
Emilia-Romagna – Composizione percentuale del numero di compravendite abitative per Provincia

Province	2012	2016	2019	2022	2024
Bologna	25,6	27,3	25,9	24,0	23,2
Ferrara	8,3	7,7	8,3	8,9	9,1
Forlì-Cesena	7,9	7,0	7,5	7,6	7,4
Modena	13,6	15,1	15,7	15,1	16,0
Piacenza	7,3	6,5	6,0	6,7	6,8
Parma	11,0	10,5	10,5	10,6	10,5
Ravenna	9,7	9,6	8,7	9,6	9,3
Reggio Emilia	9,3	10,1	11,1	11,2	10,8
Rimini	7,4	6,3	6,3	6,4	6,8
Totale	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**

Fonte: elaborazioni Ufficio Studi FIMAA ER su dati Agenzia delle Entrate.

Tavola 2

Emilia-Romagna - Compravendite di abitazioni: numero e variazioni percentuali annue



' Dati provvisori.
* Preconsuntivi.

Fonte: elaborazioni Ufficio Studi FIMAA ER su dati Agenzia delle Entrate.

1.2 Prezzi di compravendita

I prezzi medi delle abitazioni in Emilia-Romagna, pari a **1.565 €/mq**, sono attesi in aumento dell'**1,8% nel 2025**, con una crescita più sostenuta nei **capoluoghi (2.023 €/mq; +2,2%)** rispetto ai **comuni minori (1.315 €/mq; +1,4%)**. **Bologna** si conferma la città più cara, con valori superiori di circa il **50% rispetto alla media regionale**, seguita da **Rimini** e **Ravenna**. In graduatoria decrescente seguono: **4. Parma, 5. Modena, 6. Forlì, 7. Reggio Emilia, 8. Piacenza, 9. Ferrara** (Tavv. 3 e 4).

Tavola 3

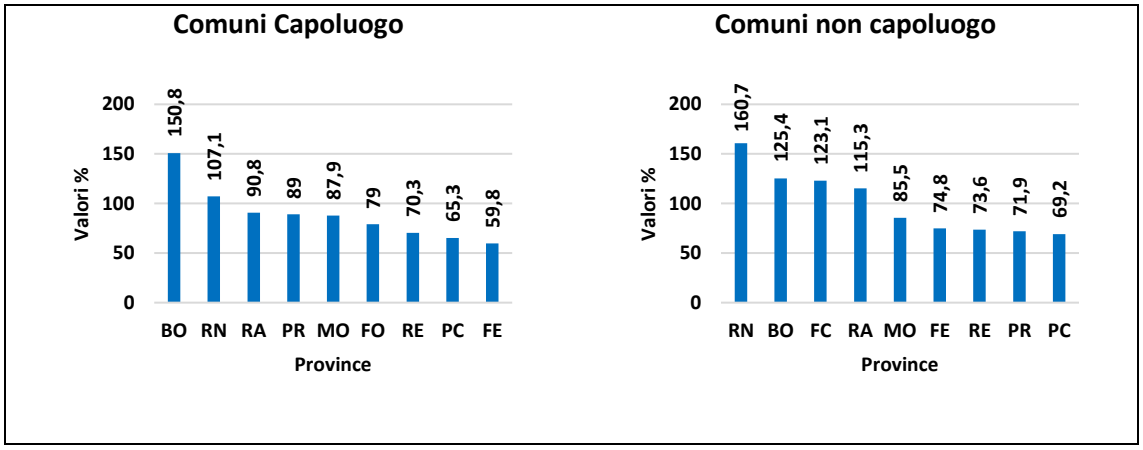
Emilia-Romagna - Prezzi medi delle abitazioni: variazioni percentuali annue

Province	Prezzi (€/mq)		Var. percentuali annue	
	2024	2025'	2024/23	2025'/24
Comuni capoluogo	1.980	2.023	1,9%	2,2%
Comuni non capoluogo	1.297	1.315	1,0%	1,4%
Totale Regione	1.538	1.565	1,1%	1,8%

Fonte: elaborazioni Ufficio Studi FIMAA ER su dati Agenzia delle Entrate.

Tavola 4

Emilia-Romagna – Numeri indice dei prezzi medi 2024 delle abitazioni: comuni capoluogo e non capoluogo *(Emilia Romagna = 100)*



Fonte: elaborazioni Ufficio Studi FIMAA ER su dati Agenzia delle Entrate.

1.2 Composizione del mercato e nuove costruzioni

Il peso delle nuove costruzioni rimane contenuto: nel 2024 la quota di abitazioni nuove compravendute nella circoscrizione del Nord-Est (di cui fa parte l'Emilia-Romagna) si attestava al **9%** del totale.
Il mercato immobiliare dei capoluoghi regionali evidenzia una domanda frammentata: in molte città prevale una situazione di stabilità, ma si registrano **nicchie di alta richiesta per immobili indipendenti e di qualità**. Le tipologie più ricercate sono **appartamenti trilocali** e **villette con giardino**, con un budget medio generalmente inferiore ai prezzi di offerta.
La **classe energetica** è un fattore determinante per immobili nuovi o recenti, mentre sull'usato prevale una maggiore tolleranza, purché l'immobile sia **ben localizzato**. Tra le caratteristiche più richieste: **indipendenza, spazi esterni, zone ben servite, sostenibilità del mutuo**.

Sul fronte dell'offerta emerge un **gap qualitativo**: prevalgono immobili datati (classi **F–G**), mentre le nuove costruzioni sono poche e costose. In diverse città (**Rimini, Piacenza, Parma**) i prezzi superano il budget medio della domanda.
Si conferma la polarizzazione tra:

- **centri storici**, con offerta elevata e prezzi alti;
- **periferie**, dove l'offerta è scarsa e gli immobili rimasti in vendita non soddisfano spesso le richieste.

L'elevata offerta di immobili da ristrutturare frena le transazioni, a causa degli **alti costi edili**, che rappresentano uno dei principali ostacoli nel mercato. La domanda si concentra su immobili di qualità, con spazi esterni e classe energetica elevata, mentre l'offerta è ancora dominata da immobili datati, spesso in classi **F–G**.

Nei **comuni non capoluogo** della Regione la domanda è elevata per **appartamenti trilocali/quadrilocali** e **villette**, con forte attenzione a **spazi esterni** e **garage**. Il prezzo di vendita è **medio-alto** nelle province di **Bologna** e **Modena**, mentre risulta **medio-basso** nelle aree più esterne, come **Piacenza** e **Ferrara**.
Le **nuove costruzioni in classe A** sono molto richieste, mentre le abitazioni esistenti in buono stato restano competitive per evitare i costi di ristrutturazione. Tra i vincoli qualitativi più rilevanti per la domanda: **luminosità, assenza di rumore, zone ben servite**.
L'offerta è **scarsa e qualitativamente bassa**: prevale l'usato datato, poche nuove costruzioni e prezzi spesso non coerenti con la qualità. Si conferma la **polarizzazione già evidenziata nei capoluoghi tra centri storici e periferie**, con un evidente **mismatch tra domanda e offerta**.
Nella graduatoria decrescente dei **comuni non capoluogo** per prezzo medio spiccano, nei primi quattro posti, oltre a Bologna, province con località di mare (in genere molto costose), che fanno mediamente salire il valore delle abitazioni. La graduatoria è la seguente: **1. Rimini, 2. Bologna, 3. Forlì-Cesena, 4. Ravenna, 5. Modena, 6. Ferrara, 7. Reggio Emilia, 8. Parma, 9. Piacenza** (Tav. 4).

1.3 Sentiment e aspettative

Secondo il sondaggio FIMAA, il sentiment degli operatori è positivo: il 42,9% degli intervistati ha rilevato un aumento dei prezzi nel secondo quadrimestre 2025, mentre le aspettative per il terzo quadrimestre indicano stabilità degli scambi e ulteriori tensioni sui prezzi (40,6%; tavv. 5 e 6).

Tavola 5

Emilia-Romagna - Giudizi sul mercato della compravendita di abitazioni nel II quadrimestre 2025, rispetto al precedente *(valori %)*

Variabili	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento
Domanda per acquisto	**21,8**	**49,9**	**28,4**
Offerta in vendita	**49,3**	**47,6**	**3,1**
Numero di scambi	**8,5**	**70,7**	**20,8**
Prezzi di compravendita	**2,3**	**54,8**	**42,9**

Fonte: Ufficio Studi FIMAA ER – Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari.

Tavola 6

Emilia-Romagna - Aspettative sul mercato della compravendita di abitazioni nel III quadrimestre 2025, rispetto al precedente *(valori %)*

Variabili	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento
Domanda per acquisto	21,0	54,3	24,8
Offerta in vendita	42,2	47,8	10,0
Numero di scambi	16,3	64,4	19,3
Prezzi di compravendita	7,4	52,1	40,6

Fonte: Ufficio Studi FIMAA ER – Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari.

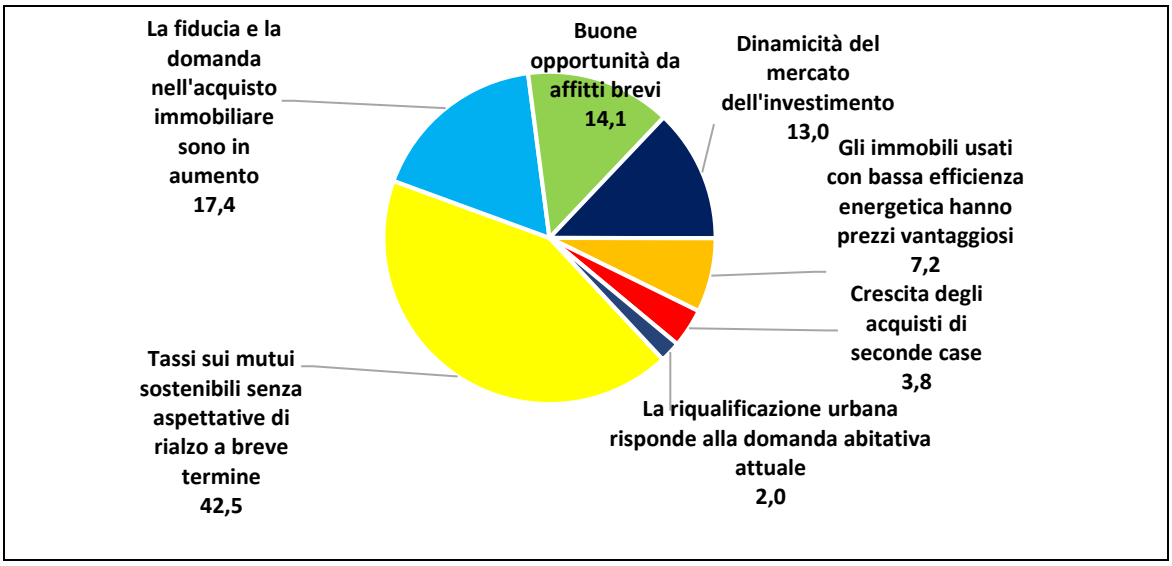
Secondo i **testimoni privilegiati FIMAA** emiliano-romagnoli interpellati, il mercato della compravendita sarà influenzato positivamente da:

- **Tassi sui mutui che si mantengono bassi** (**42,5% delle risposte**),
- **Fiducia elevata degli operatori nel mercato** (**17,4%**),
- **Buone opportunità dagli affitti brevi** (**14,1%**),
- **Alta dinamicità del mercato degli investimenti** (**13,0%**).

Queste quattro motivazioni rappresentano complessivamente l'**87% delle opinioni espresse** (Tav. 7).

Tavola 7

Emilia-Romagna - Fattori positivi che influenzeranno il mercato di compravendita *(valori % sul totale dei giudizi a risposta multipla espressi)*



Fonte: Ufficio Studi FIMAA ER – Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari.

In ordine decrescente per percentuale di risposta, le principali perplessità sulla dinamica del mercato sono invece:

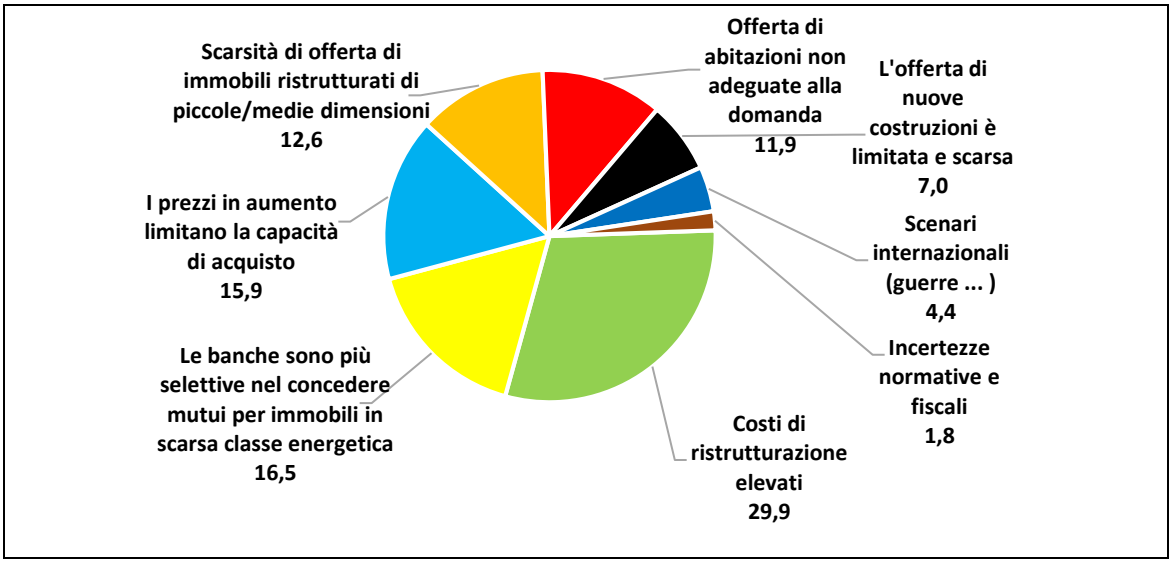
- **Elevati costi di ristrutturazione** (**29,9%**);
- **Maggiore selettività nell'erogazione del credito da parte delle banche per immobili con scarsa classe energetica** (**16,5%**);

- **Prezzi in aumento che limitano la capacità di acquisto** (**15,9%**);
- **Scarsità di offerta di immobili ristrutturati di piccole/medie dimensioni** (**12,6%**);
- **Offerta di abitazioni non adeguata alla domanda** (**11,9%**).

Queste cinque motivazioni rappresentano complessivamente l'**86,8% delle opinioni espresse** (Tav. 8).

Tavola 8

Emilia-Romagna - Fattori negativi che influenzeranno il mercato di compravendita *(valori % sul totale dei giudizi a risposta multipla espressi)*



Fonte: Ufficio Studi FIMAA ER – Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari.

MERCATO DELLA LOCAZIONE ABITATIVA IN EMILIA-ROMAGNA

2.1 Dinamica dei contratti

Nei comuni capoluogo dell'Emilia-Romagna il comparto delle **locazioni** ha registrato nel 2024 **45.119 nuovi contratti** (+**2,2%** sul 2023), con una previsione di crescita ulteriore del **2,3% nel 2025** (circa **46.200 nuovi contratti**).
La graduatoria decrescente dei contratti 2024 per città vede saldamente al primo posto **Bologna**, con oltre **13.000**, seguita da: **2. Parma, 3. Ferrara, 4. Modena, 5. Piacenza, 6. Reggio Emilia, 7. Ravenna, 8. Rimini, 9. Forlì**.
Nel 2024 i contratti **"lungo periodo"** e **"concordato"**, insieme, rappresentano il **71,5% del totale**, mentre i contratti **studenti** e **transitori** costituiscono il **28,5%**. Sono escluse dal computo le **locazioni brevi** e le **porzioni abitative**. **Bologna** guida la graduatoria tra i capoluoghi della regione, seguita da **Parma** e **Ferrara** (Tavv. 9 e 10).

Tavola 9

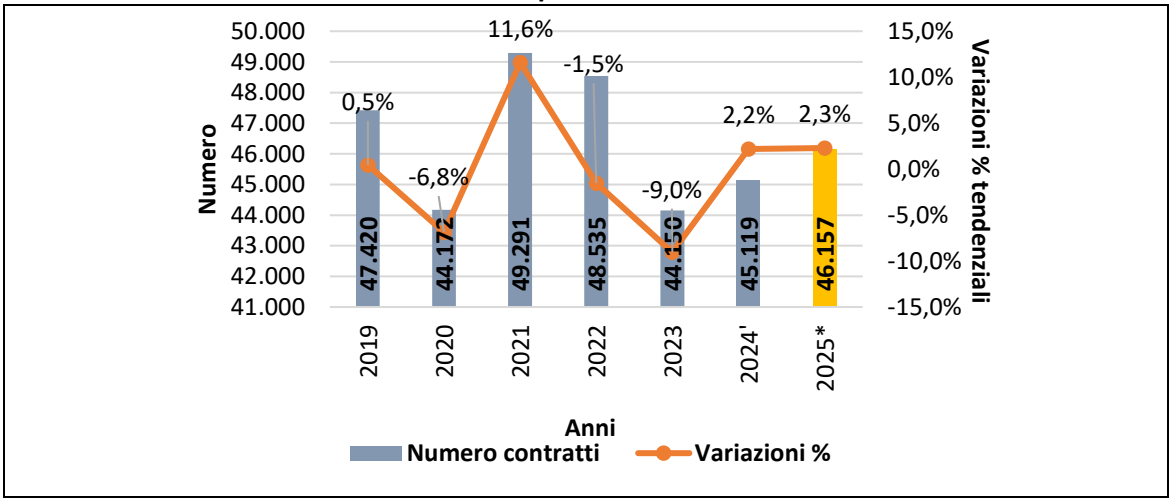
Comuni Capoluogo Emilia-Romagna - Nuovi contratti di locazione abitativa nel 2024: numero e variazioni percentuali annue

Rango	Comuni	N.	Var. %
1.	Bologna	13.166	3,8%
2.	Parma	6.709	3,2%
3.	Ferrara	5.141	4,5%
4.	Modena	4.167	4,1%
5.	Piacenza	3.560	-2,4%
6.	Reggio Emilia	3.431	-6,2%
7.	Ravenna	3.355	-0,5%
8.	Rimini	3.029	8,1%
9.	Forlì	2.561	0,2%
	Regione Emilia-Romagna	**45.119**	**2,2%**

Fonte: elaborazioni Ufficio Studi FIMAA ER su dati Agenzia delle Entrate.

Tavola 10

Comuni Capoluogo Emilia-Romagna – Nuovi contratti di locazione di abitazioni: numero e variazioni percentuali annue



' Dati provvisori.
* Preconsuntivi.
Fonte: elaborazioni Ufficio Studi FIMAA ER su dati Agenzia delle Entrate.

2.2 Canoni di locazione

I **canoni medi dei capoluoghi regionali**, pari a **104,8 €/mq/anno**, sono cresciuti del **5,8% nel 2024** e si stima un ulteriore incremento del **5,3% nel 2025**. I valori più elevati nel 2024 sono stati a **Bologna (139,7 €/mq/anno)** e **Ravenna (113 €/mq/anno)**.
La migliore performance dei canoni nel 2024 si registra per i **canoni dei contratti ordinari transitori** (+**8,1% annuo**), mentre la variazione meno elevata riguarda i **contratti agevolati studenti** (+**4,7%**).
La domanda è sostenuta da **studenti, lavoratori e famiglie che non accedono al credito** (Tavv. 11 e 12).

Tavola 11

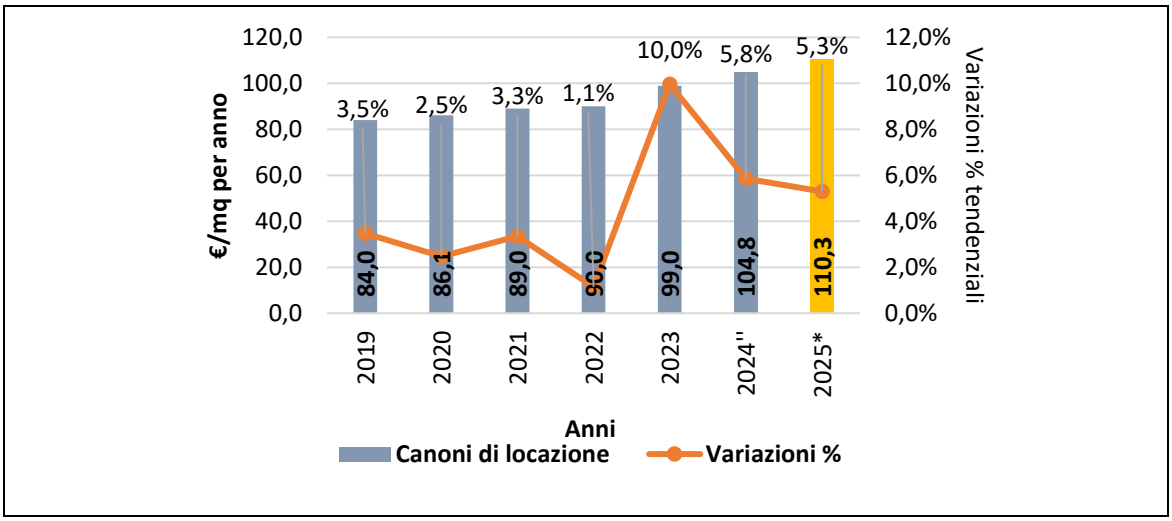
Comuni Capoluogo Emilia-Romagna - Canoni di locazione medi' 2024: numero e variazioni percentuali annue

Rango	Comuni	Canoni	Var. %
1.	Bologna	**139,7**	6,8%
2.	Ravenna	**113,0**	6,4%
3.	Parma	**99,0**	4,4%
4.	Modena	**98,9**	5,6%
5.	Rimini	**96,2**	5,1%
6.	Ferrara	**86,5**	7,0%
7.	Reggio Emilia	**79,6**	5,4%
8.	Piacenza	**76,5**	2,6%
9.	Forlì	**71,0**	1,5%
	Regione Emilia-Romagna	**104,8**	**5,8%**

' (Canone annuo delle abitazioni locate)/(Superficie delle abitazioni locate).
Fonte: elaborazioni Ufficio Studi FIMAA ER su dati Agenzia delle Entrate.

Tavola 12

Comuni Capoluogo Emilia-Romagna – Canoni di locazione medi': numero e variazioni percentuali annue



' (Canone annuo delle abitazioni locate)/(Superficie delle abitazioni locate).
'' Dati provvisori.
* Preconsuntivi.

Fonte: elaborazioni Ufficio Studi FIMAA ER su dati Agenzia delle Entrate.

2.3 Sentiment e aspettative

Il **sentiment degli operatori** conferma la pressione sulla domanda: il **61,7%** degli intervistati ha rilevato un **aumento della domanda nel secondo quadrimestre 2025**, mentre quasi il **70%** prevede **ulteriori rialzi dei canoni nel terzo quadrimestre** (Tavv. 13 e 14).

Tavola 13

Emilia-Romagna - Giudizi sul mercato della locazione di abitazioni nel II quadrimestre 2025, rispetto al precedente *(valori %)*

Variabili	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento
Domanda in locazione	0,6	37,7	61,7
Offerta in locazione	34,7	38,5	26,8
N. di contratti di locazione	13,0	68,7	18,3
Canoni di locazione	10,5	26,5	63,0

Fonte: Ufficio Studi FIMAA ER – Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari.

Tavola 14

Emilia-Romagna - Aspettative sul mercato della locazione di abitazioni nel III quadrimestre 2025, rispetto al precedente *(valori %)*

Variabili	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento
Domanda in locazione	5,5	35,7	58,7
Offerta in locazione	33,0	39,1	27,9
N. di contratti di locazione	11,3	65,9	22,8
Canoni di locazione	6,8	23,4	69,9

Fonte: Ufficio Studi FIMAA ER – Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari.

CONCLUSIONI

Il mercato immobiliare residenziale dell'Emilia-Romagna nel 2025 conferma una fase espansiva, ma con elementi di complessità che richiedono attenzione strategica:

1. Compravendite in crescita

- Circa **69.500 transazioni** (+9,3% sul 2024), con dinamica più vivace nei **capoluoghi**.
- La domanda privilegia aree urbane ben servite, mentre permane un **mismatch qualitativo** tra offerta e aspettative.

2. Prezzi in aumento

- Media regionale 2024 **1.565 €/mq** (+1,8%), con **Bologna** oltre il +50% rispetto alla media regionale.
- Polarizzazione tra capoluoghi e comuni minori, e tra centri storici e periferie.

3. Locazioni sotto pressione

- **46.200 nuovi contratti previsti** nel 2025 (+2,3%), canoni medi **110,3 €/mq/anno** (+5,3%).
- Forte domanda da studenti, lavoratori e famiglie escluse dal credito, con tensioni sui canoni (+70% operatori prevedono ulteriori rialzi).

4. Fattori di spinta

- **Tassi sui mutui bassi**, fiducia degli operatori, opportunità da affitti brevi.

5. Criticità strutturali

- **Costi di ristrutturazione elevati** e offerta non allineata alla domanda.
- **Maggiore selettività nell'erogazione del credito** per immobili con scarsa classe energetica.
- **Carenza di nuove costruzioni**, prevalenza di immobili datati (classi F–G).

Sintesi: il mercato è dinamico e resiliente, ma la sostenibilità futura dipenderà da politiche di **riqualificazione urbana**, incentivi alla **nuova edilizia in classe A** e strumenti per ridurre il gap tra domanda e offerta.

Schema riepilogativo

Compravendite
69.500 transazioni (+9,3%)
Prezzi
1.565 €/mq (+1,8%) Bologna +50% sulla media
Locazioni
46.200 nuovi contratti (+2,3%) Canoni medi: 110,3 €/mq/anno (+5,3%)
Driver positivi
Tassi mutui bassi Fiducia operatori Affitti brevi
Criticità
Costi di ristrutturazione elevati Selettività nell'erogazione del credito Carenza nuove costruzioni