

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016

Settore residenziale

BOLOGNA

a cura dell'Ufficio Provinciale – Territorio della Direzione Provinciale di BOLOGNA

Maurizio Tesini (referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016
Provincia di Bologna - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale – Territorio della Direzione Provinciale di Bologna**
con la collaborazione dell'**Ufficio Statistiche e Studi**
della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.omise@agenziaentrate.it

Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti 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

1	Introduzione.....	1
2	Mercato regionale	2
3	Mercato provinciale.....	5
4	Mercato del comune di Bologna.....	13
5	Note metodologiche	18

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2016 è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale di Bologna Ufficio del Territorio della Direzione Provinciale di Bologna, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia delle Entrate ed ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale della provincia di Bologna.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della regione Emilia Romagna con approfondimenti sulla provincia di Bologna ed in particolare sul capoluogo.

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

- ◇ il numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e relative variazioni di periodi;
- ◇ le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004;
- ◇ lo *stock* e NTN per dimensione delle abitazioni.

Con riferimento alle quotazioni, occorre precisare che, a causa degli eventi sismici del primo semestre 2012, le quotazioni medie, le relative variazioni e gli indici sono stati calcolati escludendo i dati riferiti alle aree terremotate ricadenti in provincia di Modena. Nello specifico sono stati esclusi i valori dei comuni di Bomporto e Ravarino (macroarea Pianura Panaro), Camposanto, Cavezzo, Concordia sulla Secchia, Finale Emilia, Medolla, Mirandola, San Felice sul Panaro, San Possidonio e San Prospero (macroarea Bassa Modenese) e Novi di Modena e Soliera (macroarea Pianura Secchia).

2 Mercato regionale

Le analisi del mercato immobiliare residenziale regionale condotte sui dati del primo semestre 2016 indicano una significativa ripresa degli scambi.

Il settore immobiliare residenziale della regione Emilia Romagna registra, per il semestre analizzato, 22.112 transazioni normalizzate (NTN), che costituiscono il 9,2% del mercato nazionale e determinano un incremento delle compravendite su scala regionale pari al 25% rispetto all'omologo semestre del 2015.

Al fine di consentire una sintetica rappresentazione del panorama immobiliare, nelle tabelle 1 e 2 si riportano gli indicatori più significativi, quali il NTN con relative variazioni rispetto all'omologo periodo dell'anno 2015 e le quotazioni medie, le rispettive variazioni rispetto al semestre precedente e gli indici di incremento. I grafici successivi mostrano la distribuzione dei volumi di compravendita all'interno del territorio regionale e l'andamento del mercato, in termini di NTN, con riferimento al primo semestre 2004.

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione
Bologna	6.106	24,7%	27,61%	2.810	27,0%	29,96%	3.296	22,8%	25,89%
Ferrara	1.724	26,9%	7,80%	708	35,2%	7,55%	1.016	21,7%	7,98%
Forlì	1.513	17,4%	6,84%	467	28,7%	4,98%	1.046	13,0%	8,21%
Modena	3.351	27,8%	15,16%	1.027	39,7%	10,95%	2.324	23,2%	18,26%
Parma	2.352	25,0%	10,64%	1.242	23,4%	13,24%	1.111	26,8%	8,72%
Piacenza	1.476	30,1%	6,67%	689	50,2%	7,35%	786	16,5%	6,18%
Ravenna	2.082	28,7%	9,41%	970	29,5%	10,34%	1.112	27,9%	8,73%
Reggio Emilia	2.224	24,1%	10,06%	884	29,1%	9,42%	1.340	21,0%	10,53%
Rimini	1.284	17,2%	5,81%	584	21,8%	6,23%	700	13,6%	5,50%
Totale Emilia Romagna	22.112	25,0%	100,00%	9.381	30,1%	100,00%	12.731	21,5%	100,00%

L'analisi dei dati riportati in Tabella 1 mostra il sostanziale incremento che, nel primo semestre 2016, le province emiliano-romagnole hanno manifestato in termini di numerosità di contrattazioni relativamente all'omologo periodo del 2015, complessivamente pari a +25,0% (corrispondente a +4.424 NTN).

L'esame più approfondito del panorama delle compravendite evidenzia come il dato aggregato, di fatto, sia composto da una spiccata, quanto omogenea, tendenza positiva delle singole realtà provinciali; le variazioni più consistenti si registrano a Piacenza (+30,1%), Ravenna (+28,7%) e Modena (+27,8%) mentre le province meno incisive sono rappresentate da Rimini (+17,2%) e Forlì (+17,4%).

L'andamento positivo in termini di scambi si manifesta e si accentua ancor più nei capoluoghi di provincia in cui si verifica un incremento complessivo del 30,1% composto dai picchi registrati nelle città di Piacenza (+50,2%), Modena (+39,7%) e Ferrara (+35,2%) oltre che dal "solo" +21,8% di Rimini (dato minimo riscontrabile tra i capoluoghi).

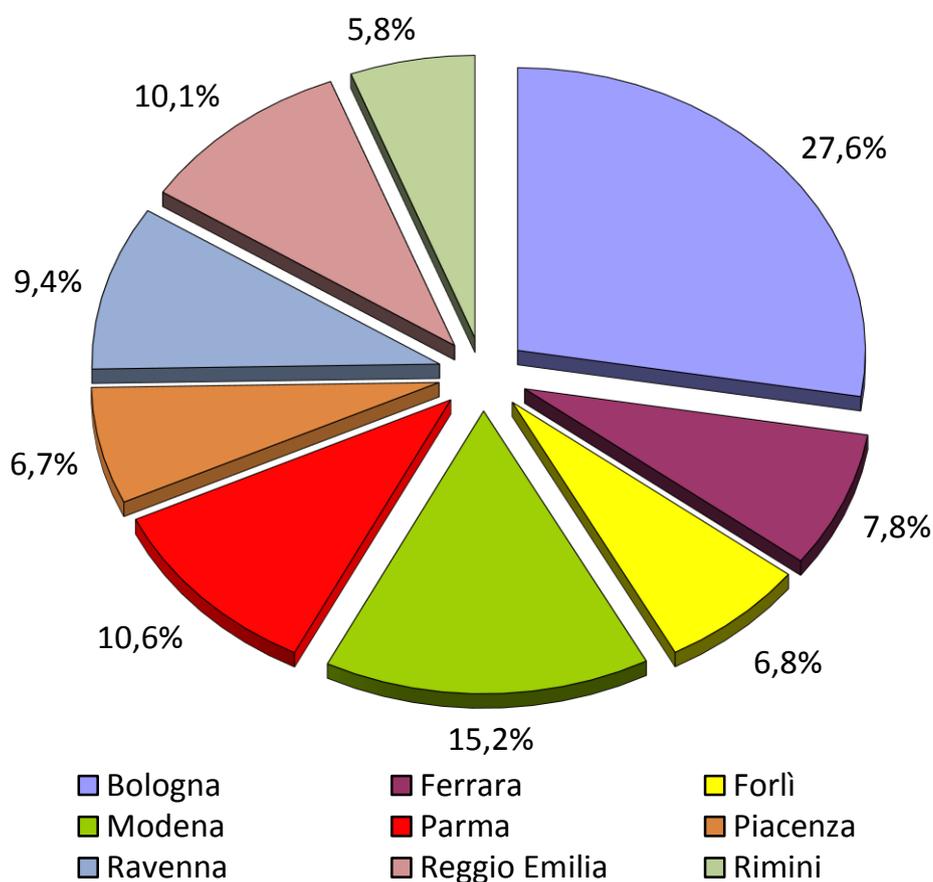
Il trend è favorevole anche nei restanti territori dove si registra un dato aggregato pari al +21,5% ed incrementi leggermente più contenuti, rispetto alle singole realtà, compresi tra +27,9% di Ravenna e +13,0% di Forlì.

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016(base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016(base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016(base = I sem 2004)
Bologna	2.088	-1,3%	112,6	2.845	-1,0%	106,4	1.591	-1,7%	120,8
Ferrara	1.100	-1,7%	120,2	1.229	0,0%	107,8	1.033	-2,7%	129,4
Forlì	1.642	-0,8%	106,7	1.609	-1,1%	97,5	1.655	-0,6%	110,8
Modena	1.300	-1,5%	106,3	1.622	-2,9%	107,1	1.162	-0,7%	105,9
Parma	1.301	-1,2%	96,7	1.772	0,0%	99,4	990	-2,5%	93,7
Piacenza	1.198	-1,1%	117,9	1.534	-0,5%	113,2	1.047	-1,5%	121,3
Ravenna	1.558	0,9%	107,9	1.674	0,6%	113,4	1.468	1,1%	103,5
Reggio Emilia	1.058	0,0%	80,9	1.314	-0,1%	80,0	945	0,1%	81,6
Rimini	2.444	-1,7%	118,3	2.426	-0,7%	117,9	2.458	-2,5%	118,7
Totale Emilia Romagna	1.566	-1,0%	107,5	1.958	-0,7%	105,1	1.344	-1,3%	109,5

Dalla lettura della Tabella 2 si nota il calo, lieve ma generalizzato, delle quotazioni a livello regionale con un decremento massimo registrato nel capoluogo di Modena (-2,9%). Dell'intero territorio emiliano-romagnolo soltanto la provincia di Ravenna mostra segno positivo su tutte le tipologie di indagine (provincia/capoluoghi/non capoluoghi) cui si affianca la sostanziale stabilità della provincia di Reggio Emilia.

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2016 per provincia



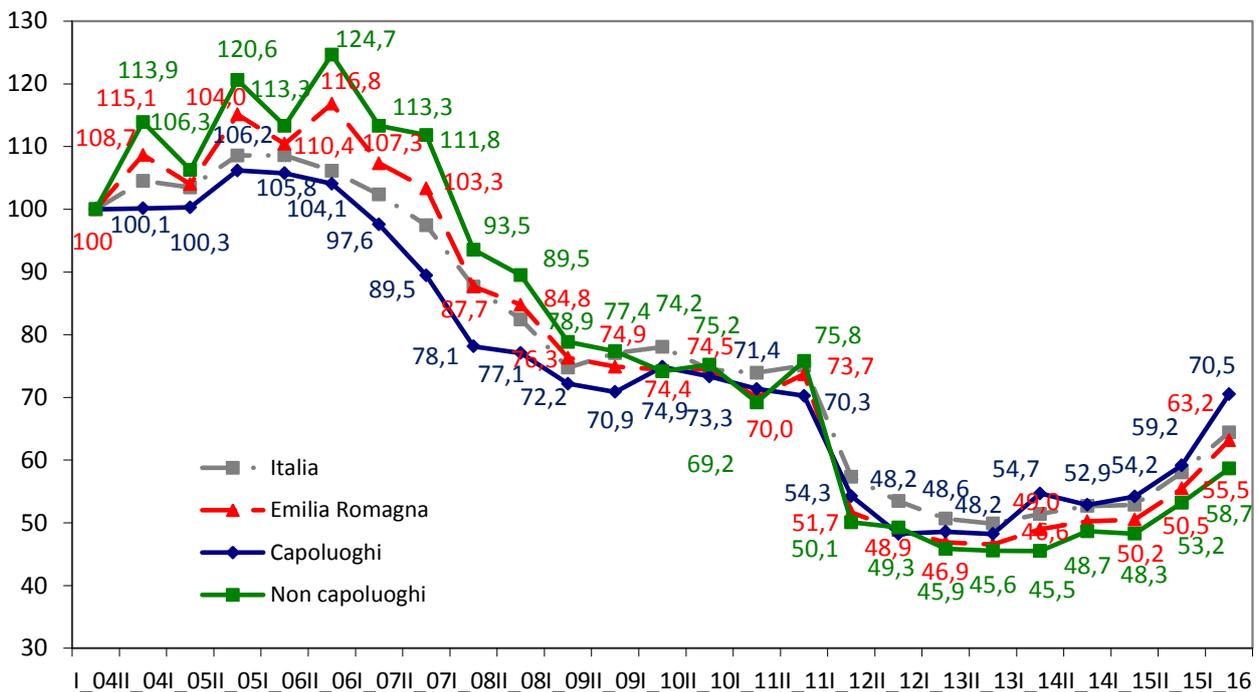
La distribuzione delle compravendite sul territorio regionale è evidenziata dal grafico di Figura 1.

La provincia bolognese fa da traino all'intera regione con il 27,6% delle contrattazioni; seguono Modena (15,2%), Parma (10,6%) e Reggio Emilia (10,1%) mentre le restanti province si attestano su percentuali inferiori al 10% degli scambi regionali.

Il grafico di Figura 2 riporta gli indici relativi all'andamento dei volumi di compravendita per la regione Emilia Romagna, per i capoluoghi di provincia e per i restanti territori (non capoluoghi) che vengono posti a confronto (a partire dall'anno 2004) con i corrispondenti dati riferiti all'intero territorio nazionale.

Anche per il primo semestre 2016 si nota il sensibile incremento nella numerosità delle contrattazioni, registrato rispetto al semestre precedente, in linea con gli andamenti dei mercati immobiliari nazionale e regionale.

Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi



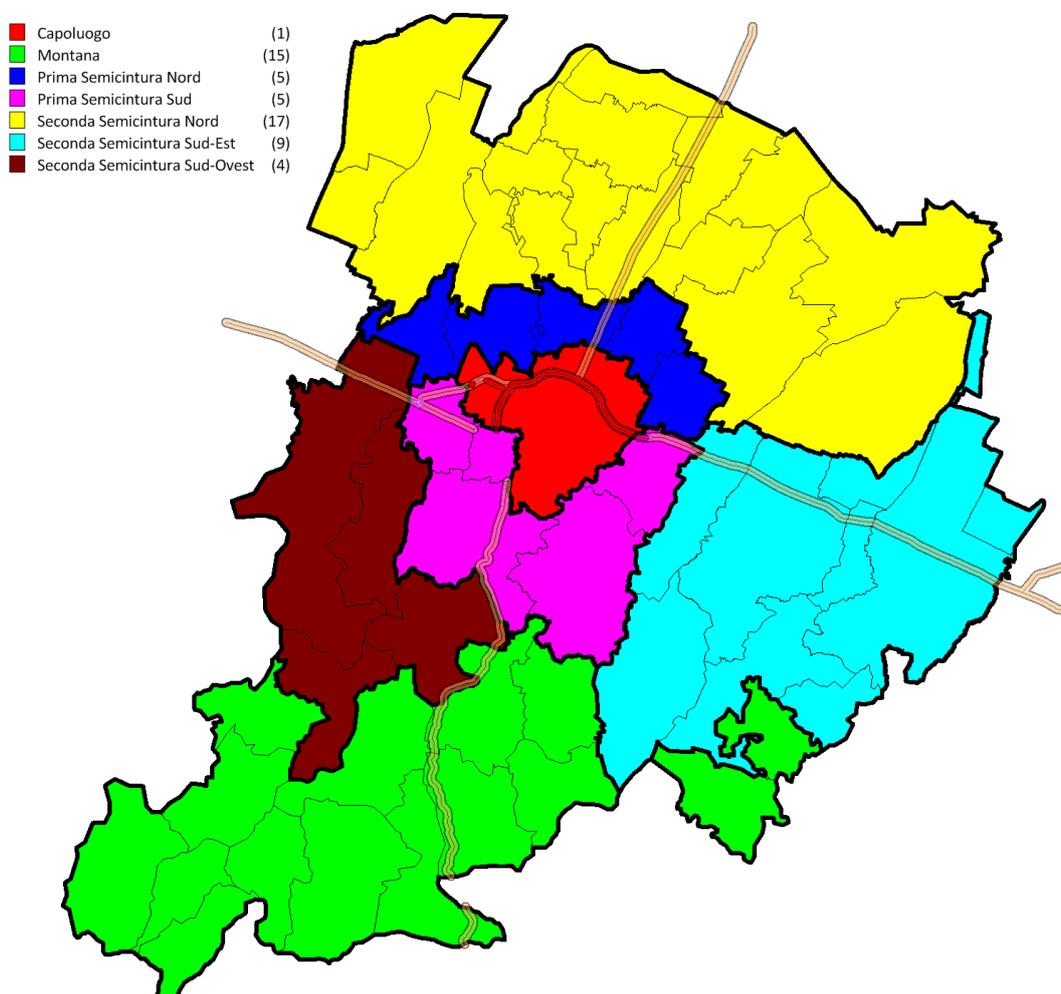
Mercato provinciale

In questa seconda sezione viene analizzato l'intero territorio della provincia di Bologna, costituito da 56 Comuni suddivisi in 7 macroaree con caratteristiche territoriali simili (Figura 3).

Le macroaree sono di seguito identificate:

- Bologna capoluogo;
- Montana;
- Prima semicintura Nord;
- Prima semicintura Sud;
- Seconda semicintura Nord;
- Seconda semicintura Sud-Est;
- Seconda semicintura Sud-Ovest.

Figura 3: Macroaree provinciali di Bologna



La scelta delle aggregazione dei comuni nelle singole macroaree è stata impostata tenendo conto delle condizioni morfologiche e socio-economiche del territorio.

Nella fattispecie, la macroarea "capoluogo" di Bologna è stata identificata nell'intera area urbana del capoluogo, la macroarea "montana" ha trovato connotazione considerando le particolari caratteristiche morfologiche tipiche dell'appennino emiliano, mentre le altre macroaree sono state identificate in via generale come "semicinture" definite in funzione delle proprie condizioni socioeconomiche.

Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

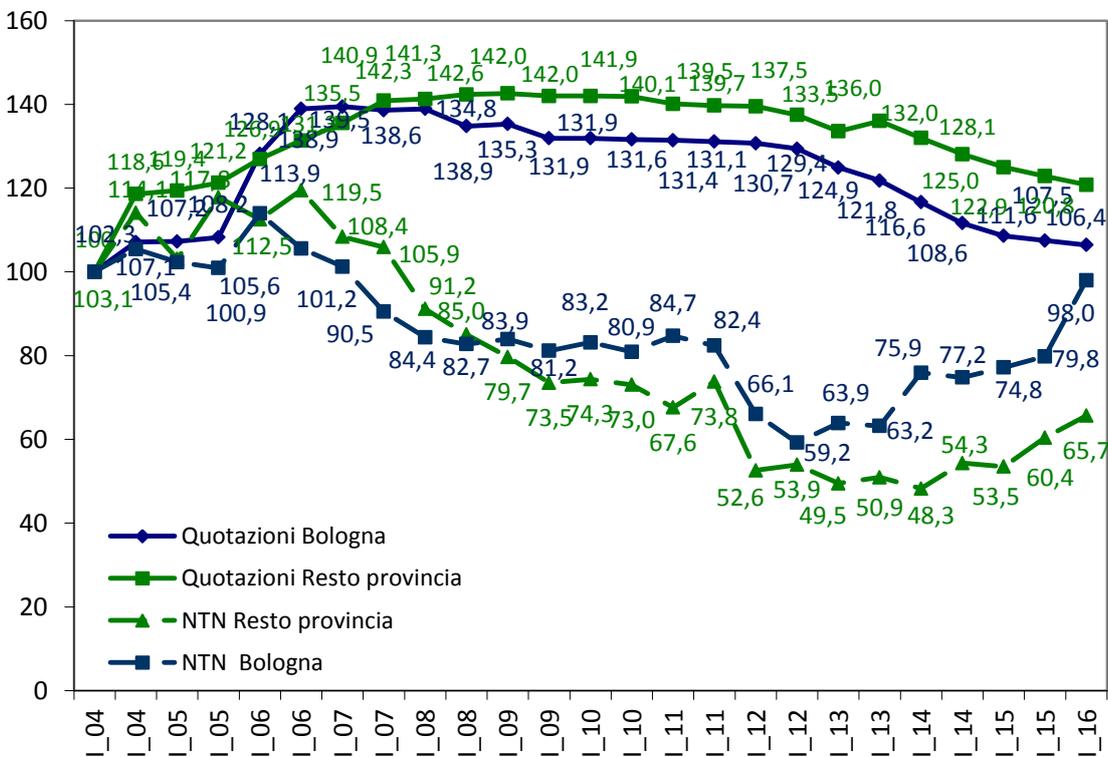
Macroaree provinciali	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)
Capoluogo Bologna	2.810	27,0%	46,02%	2.845	-1,0%	106,4
Prima semicintura nord	450	11,6%	7,37%	1.756	-2,9%	112,7
Prima semicintura sud	647	14,0%	10,60%	2.283	-2,2%	119,9
Seconda semicintura nord	991	31,4%	16,23%	1.440	-1,5%	114,2
Seconda semicintura sud-est	687	36,9%	11,24%	1.526	-0,2%	112,0
Seconda semicintura sud-ovest	256	11,6%	4,19%	1.435	-2,1%	244,7
Montana	265	15,9%	4,35%	1.129	-1,7%	117,3
Provincia di Bologna	6.106	24,7%	100,00%	2.088	-1,3%	112,6

Dalla Tabella 3 emerge l'andamento positivo, relativamente al numero di contrattazioni (NTN), registrato in termini assoluti nell'intera provincia (+24,7%).

Dall'esame delle singole macroaree si nota che i dati sono omogenei tra loro con variazioni comprese tra il minimo del +11,6% registrato nella prima semicintura nord e nella seconda semicintura sud-ovest ed il massimo del +36,9% registrato nella seconda semicintura sud-est.

Per ciò che concerne l'aspetto economico le quotazioni risultano in leggero calo, con variazioni comprese tra il -0,2% registrato nella seconda semicintura sud-est ed il -2,9% della prima semicintura nord.

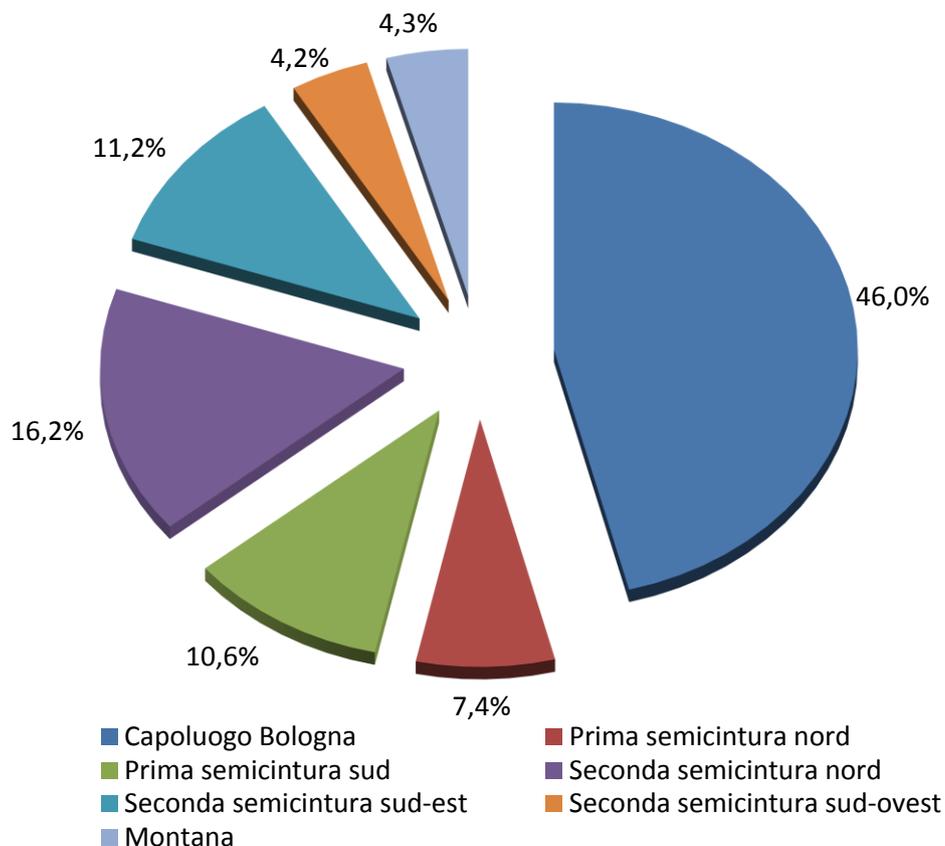
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia



In Figura 4 viene rappresentato l'andamento delle quotazioni e dell'NTN rispettivamente per il capoluogo di Bologna e per il resto della provincia.



Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali



In Figura 5 è possibile apprezzare come, nel I semestre 2016, il capoluogo di Bologna raggiunga la quota del 46% per NTN, mentre tra le restanti macroaree solo la Seconda semicintura nord supera la quota del 15%.



Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016

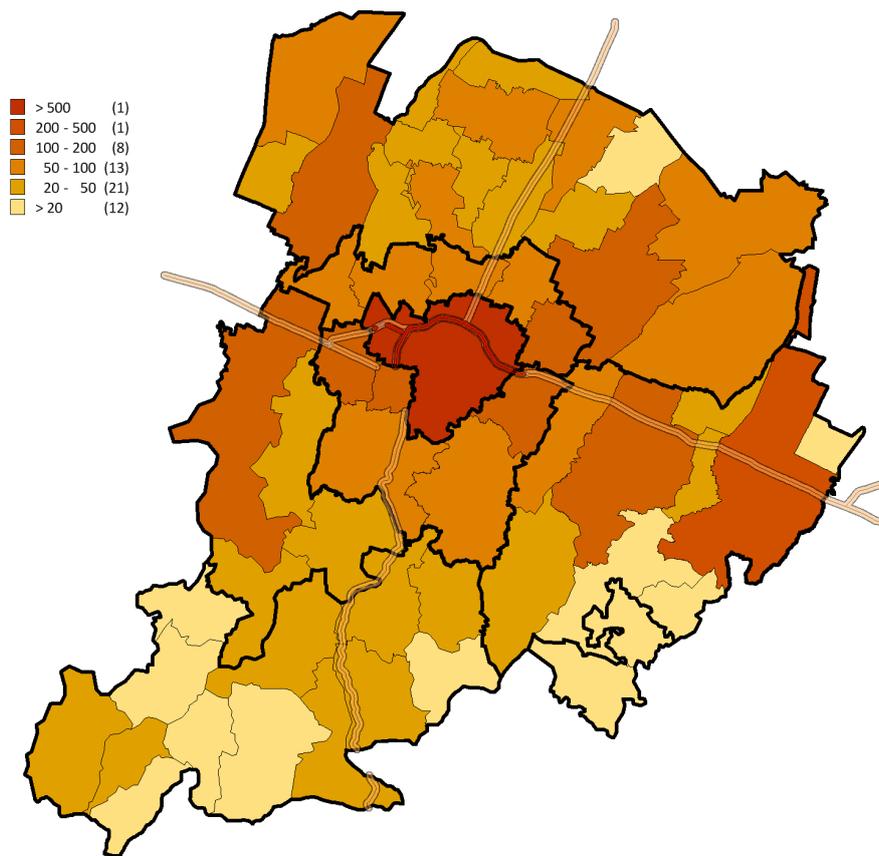


Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

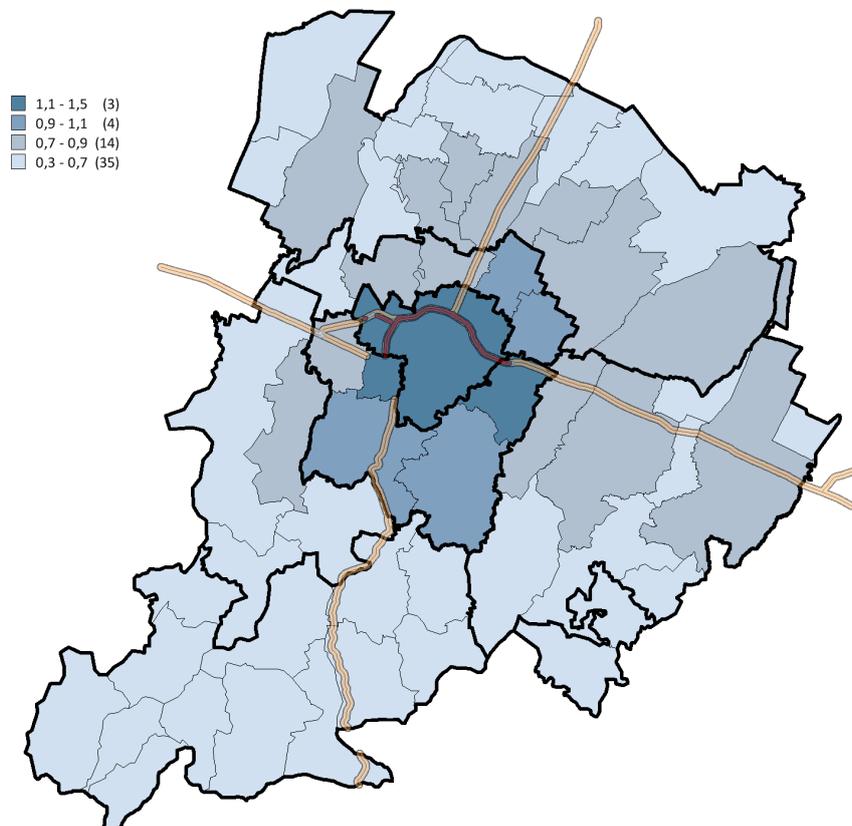


Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Capoluogo Bologna

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Capoluogo Bologna	2.810	27,0%	46,02%	2.845	-1,0%	1,36

Nella macroarea Capoluogo Bologna si osserva una netta ripresa delle compravendite nel I semestre 2016 rispetto al I semestre 2015, quantificata nel +27,0%, in contrapposizione alla leggera flessione delle quotazioni (-1,0%). Rispetto ai dati dell'intera Provincia, NTN +24,7% e quotazioni -1,3%, le variazioni percentuali appaiono sostanzialmente in linea.

Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Prima semicintura nord

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
ANZOLA DELL'EMILIA	79	24,3%	1,30%	1.461	0,3%	0,70
CALDERARA DI RENO	77	0,0%	1,27%	1.476	3,2%	0,71
CASTEL MAGGIORE	96	25,5%	1,57%	1.859	-7,6%	0,89
CASTENASO	127	47,9%	2,08%	1.969	-2,7%	0,94
GRANAROLO DELL'EMILIA	71	-29,5%	1,16%	1.936	-2,9%	0,93
Prima semicintura nord	450	11,6%	7,37%	1.756	-2,9%	0,84

La macroarea Prima semicintura Nord è caratterizzata da andamenti altalenanti, con punte, per ciò che concerne il numero delle compravendite, registrate nei comuni di Castenaso (+47,9%) e di Granarolo dell'Emilia (-29,5%). Tali variazioni hanno portato ad un incremento per l'intera macroarea del +11,63%, meno performante rispetto al dato provinciale (+24,7%).

Anche per ciò che concerne l'aspetto economico i dati non sono omogenei; le variazioni vanno dal +3,2% del comune di Calderara di Reno al -7,6% di Castel Maggiore; in termini assoluti nell'intera macroarea si registra una flessione delle quotazioni pari al -2,9%.

Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Prima semicintura sud

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
CASALECCHIO DI RENO	196	14,7%	3,21%	2.479	-0,9%	1,19
PIANORO	88	39,3%	1,45%	2.137	-3,6%	1,02
SAN LAZZARO DI SAVENA	183	-0,6%	3,00%	2.512	-0,6%	1,20
SASSO MARCONI	79	86,1%	1,30%	2.074	-1,0%	0,99
ZOLA PREDOSA	100	-5,7%	1,64%	1.829	-8,8%	0,88
Prima semicintura sud	647	14,0%	10,60%	2.283	-2,2%	1,09

Anche nei comuni della Prima semicintura sud si registra un andamento altalenante, analizzando le singole variazioni del numero delle compravendite normalizzate (NTN) si notano il forte incremento (+86,1%) del territorio di Sasso Marconi in contrapposizione con la flessione (-0,6%) di San Lazzaro di Savena ed il calo (-5,7%) del Comune di Zola Predosa.

Relativamente alle quotazioni, ad eccezione del sensibile calo del territorio di Zola Predosa (-8,8%), le variazioni sono comprese tra il -0,9% di Casalecchio di Reno ed il -3,6% di Pianoro, in linea con il dato provinciale (-1,3%).

Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Seconda semicintura nord

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
ARGELATO	51	36,0%	0,84%	1.804	-0,6%	0,86
BARICELLA	19	-25,3%	0,30%	1.307	0,0%	0,63
BENTIVOGLIO	21	-63,9%	0,35%	1.609	0,0%	0,77
BUDRIO	110	65,0%	1,81%	1.779	-1,7%	0,85
CASTELLO D'ARGILE	29	21,5%	0,48%	1.388	-0,6%	0,66
CREVALCORE	57	-5,2%	0,93%	1.125	0,0%	0,54
GALLIERA	23	38,5%	0,38%	1.250	-1,7%	0,60
MALALBERGO	61	94,0%	1,00%	1.347	0,1%	0,64
MEDICINA	97	66,3%	1,58%	1.671	-1,0%	0,80
MINERBIO	46	36,5%	0,75%	1.468	0,0%	0,70
MOLINELLA	85	44,0%	1,39%	1.323	0,0%	0,63
PIEVE DI CENTO	39	52,1%	0,64%	1.446	-0,3%	0,69
SALA BOLOGNESE	37	75,6%	0,60%	1.357	-0,2%	0,65
SAN GIORGIO DI PIANO	47	27,2%	0,77%	1.571	-2,0%	0,75
SAN GIOVANNI PERSICETO	143	41,5%	2,34%	1.466	-6,5%	0,70
SAN PIETRO IN CASALE	87	11,6%	1,42%	1.021	0,4%	0,49
SANT'AGATA BOLOGNESE	39	90,6%	0,64%	1.233	0,0%	0,59
Seconda semicintura nord	991	31,4%	16,23%	1.440	-1,5%	0,69

La macroarea Seconda semicintura Nord evidenzia una variazione degli scambi del +31,4%, più performante rispetto ai dati provinciale (+24,7%) e regionale (+25,0%).

Andando ad analizzare i singoli comuni, si nota una forte discordanza delle variazioni, si passa dal +94,0% del territorio di Malalbergo al dato negativo registrato a Bentivoglio (-63,9%); in entrambi i territori i dati sono in realtà poco significativi in considerazione dell'esigua dinamicità del mercato.

In linea di massima, con l'eccezione di San Giovanni in Persiceto e Budrio, in tutti i comuni il numero degli NTN è inferiore a 90 e pertanto l'incremento o la diminuzione del numero di poche compravendite incide sensibilmente nelle variazioni percentuali.

Relativamente alle quotazioni si è registrata una flessione generale del -1,5%, perfettamente in linea con i dati provinciale (-1,3%) e regionale (-1,0%).

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Seconda semicintura sud-est

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
BORGO TOSSIGNANO	10	17,6%	0,16%	1.160	-1,3%	0,56
CASALFIUMANESE	10	28,2%	0,16%	1.131	-0,8%	0,54
CASTEL GUELFO BOLOGNA	24	90,6%	0,38%	1.287	0,0%	0,62
CASTEL SAN PIETRO TERME	119	82,4%	1,95%	1.589	0,2%	0,76
DOZZA	36	49,0%	0,58%	1.404	0,0%	0,67
IMOLA	370	40,0%	6,05%	1.615	0,0%	0,77
MONTERENZIO	28	19,5%	0,46%	1.339	-4,2%	0,64
MORDANO	15	17,6%	0,24%	1.157	-1,0%	0,55
OZZANO DELL'EMILIA	77	-8,9%	1,25%	1.513	0,3%	0,72
Seconda semicintura sud-est	687	36,9%	11,24%	1.526	-0,2%	0,73

Nella macroarea Seconda semicintura sud-est, relativamente al NTN, il dato più significativo è quello del comune di Imola che con 370 transazioni normalizzate, pari al 53,8% del mercato immobiliare dell'intera macroarea, registra un incremento del 40,0%.

Le variazioni percentuali dei restanti territori, seppur più importanti a livello numerico, sono meno significative in considerazione dell'esiguo numero di transazioni. Complessivamente la Seconda semicintura sud-est ha segnato un incremento del 36,9%, più performante rispetto ai dati provinciale (+24,7%) e regionale (+25,0%).

A livello economico le quotazioni medie, con l'esclusione della stabilità dei comuni di Castel Guelfo, Castel San Pietro Terme, Dozza, Imola e Ozzano dell'Emilia, registrano flessioni comprese tra il -0,2% ed il -4,2%; nel complesso ne emerge una variazione complessiva del -0,2%.

Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Seconda semicintura sud-ovest

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
MARZABOTTO	28	9,7%	0,46%	1.281	-1,7%	0,61
MONTE SAN PIETRO	45	2,5%	0,73%	1.652	-6,0%	0,79
VERGATO	32	49,3%	0,53%	1.377	-0,6%	0,66
VALSAMOGGIA	151	44,6%	2,47%	1.418	-1,2%	0,68
Seconda semicintura sud-ovest	256	11,6%	4,19%	1.435	-2,1%	0,69

In tutti i territori della macroarea il numero di transazioni normalizzate (NTN) è in ripresa, nello specifico gli scostamenti vanno dal +2,5% di Monte San Pietro ed il +49,3% di Vergato.

Anche in questo caso, come precedentemente riscontrato nella Seconda semicintura nord, il numero delle transazioni NTN, con l'esclusione di Valsamoggia (costituito dalla fusione degli ex comuni di Crespellano, Bazzano, Castello di Serravalle, Monteveglio e Savigno) è estremamente modesto e conseguentemente l'aumento o il calo di poche compravendite incide significativamente sui dati complessivi.

A livello economico le quotazioni hanno fatto registrare una variazione del -2,1% in linea con il dato provinciale (-1,3%).

Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Montana

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
CAMUGNANO	10	-22,3%	0,16%	1.163	-5,7%	0,56
CASTEL D`AIANO	8	111,8%	0,14%	933	0,0%	0,45
CASTEL DEL RIO	14	124,9%	0,23%	1.095	0,0%	0,52
CASTEL DI CASIO	13	-31,3%	0,22%	1.085	-3,8%	0,52
CASTIGLIONE DEI PEPOLI	23	63,2%	0,38%	1.277	-4,7%	0,61
FONTANELICE	7	23,5%	0,11%	1.075	-0,8%	0,51
GAGGIO MONTANO	8	-29,1%	0,14%	1.113	-1,1%	0,53
GRANAGLIONE	9	-42,1%	0,14%	816	3,2%	0,39
GRIZZANA MORANDI	21	85,9%	0,35%	1.221	0,0%	0,58
LIZZANO IN BELVEDERE	23	-27,1%	0,38%	1.083	0,0%	0,52
LOIANO	32	33,5%	0,53%	1.366	0,0%	0,65
MONGHIDORO	19	-19,0%	0,31%	917	-0,3%	0,44
MONZUNO	26	38,2%	0,42%	1.207	0,0%	0,58
PORRETTA TERME	25	9,3%	0,40%	1.315	-6,2%	0,63
SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO	21	119,2%	0,34%	1.098	-0,6%	0,53
Montana	265	15,9%	4,35%	1.129	-1,7%	0,54

La macroarea Montana è caratterizzata da scarsa dinamicità di mercato, il numero delle transazioni normalizzate (NTN) oscilla tra le sette e le trentadue unità. Conseguentemente, le variazioni risultano estremamente discordanti e poco significative con punte comprese tra il -42,1% di Granaglione ed il +124,9% di Castel del Rio.

A livello economico le quotazioni hanno fatto registrare una variazione complessiva del -1,7%, in linea con il dato provinciale (-1,3%).

3 Mercato del comune di Bologna

Nella tabella sotto riportata (Tabella 11) è inquadrato il comune di Bologna fra le 8 maggiori città italiane.

Il capoluogo bolognese rappresenta il 3,1% della quota di NTN di tutti i capoluoghi d'Italia, ed ha registrato un incremento delle compravendite del 27,0% (superiore rispetto al dato complessivo +21,2% per i principali capoluoghi e +22,8% riferito al dato nazionale).

Tabella 11: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi

Principali Capoluoghi	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN principali capoluoghi
BOLOGNA	2.809	27,0%	3,1%
FIRENZE	2.446	22,6%	2,7%
GENOVA	3.290	27,7%	3,7%
MILANO	10.954	28,1%	12,2%
NAPOLI	3.435	24,2%	3,8%
PALERMO	2.416	9,0%	2,7%
ROMA	14.814	12,4%	16,5%
TORINO	6.253	29,9%	7,0%
Principali capoluoghi	46.418	21,2%	51,6%
Italia capoluoghi	91.264	22,8%	100,0%

Come per le altre maggiori città italiane, si è provveduto a suddividere il territorio del comune di Bologna in cinque macroaree urbane, intese come aggregati di zone OMI contigue con caratteristiche simili dal punto di vista edilizio, storico o sociale. L'elenco dettagliato delle macroaree, con denominazione e zone OMI che le compongono, è riassunto nelle tabelle dalla Tabella 12 alla Tabella 17.

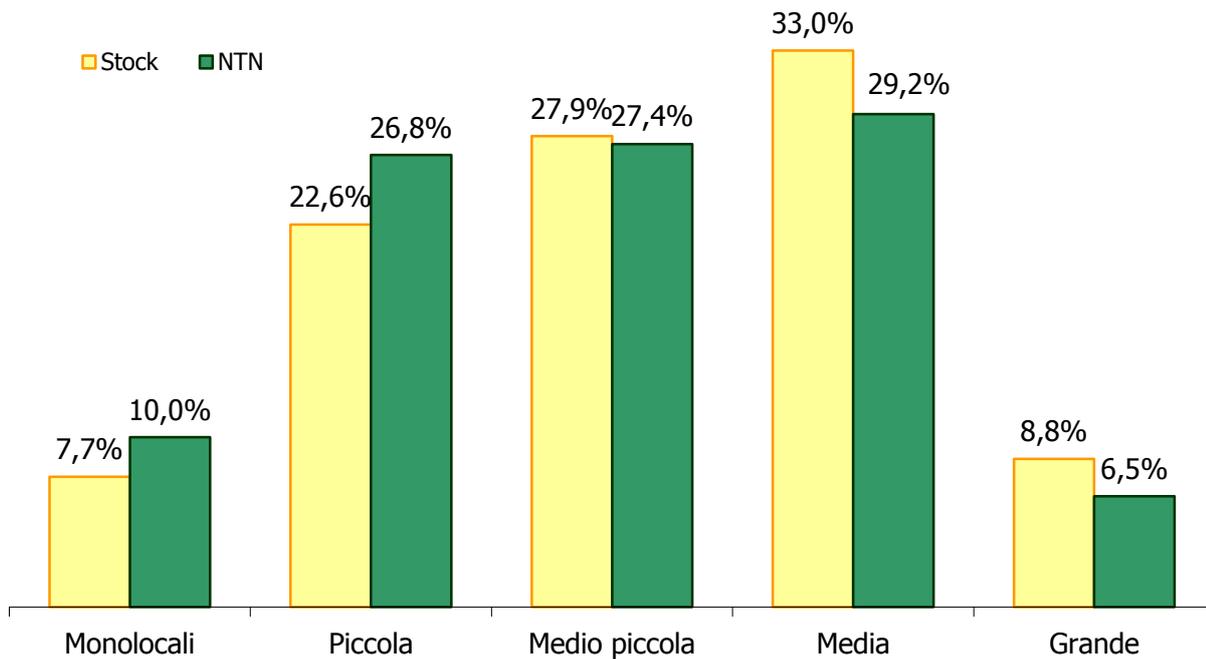
Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Bologna

Macroaree urbane	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % Quotazione I sem 2016/ II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
centro storico	546	39,1%	19,43%	2.957	0,1%	1,08
cintura estena nord	1.087	25,4%	38,67%	2.655	-2,5%	0,97
cintura estena sud	271	6,6%	9,63%	3.682	-1,1%	1,34
zona collinare	9	70,0%	0,30%	4.425	0,0%	1,61
zona periferia	864	28,1%	30,73%	2.386	-0,5%	0,87
ND	35	67,5%	1,24%	ND	ND	ND
BOLOGNA	2.810	27,0%	100,00%	2.750	-1,2%	1,00

Relativamente al numero delle compravendite (NTN), in tutte le macroaree urbane si registrano variazioni di segno positivo comprese tra il +6,6% della cintura esterna sud ed il +70,0% della zona collinare, dato inficiato dal ridotto numero di contrattazioni. Nel complesso gli scostamenti hanno determinato, per l'intero comune di Bologna, un incremento del +27,0%.

Per ciò che concerne l'aspetto economico si continuano a registrare variazioni comprese tra il +0,1% ed il -2,5%; tali scostamenti hanno determinato, per l'intero territorio comunale, una flessione complessiva delle quotazioni del -1,2%.

Figura 8: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune



Nella Figura 8 viene sviluppata una comparazione tra NTN e stock per cinque classi dimensionali. Attraverso campiture con differenti sfumature di colori vengono rappresentate in Figura 9 la distribuzione dell'NTN nelle zone OMI del comune di Bologna riferito al II semestre 2015 e in Figura 10 i differenziali delle quotazioni nelle zone OMI relative allo stesso periodo.

Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2016

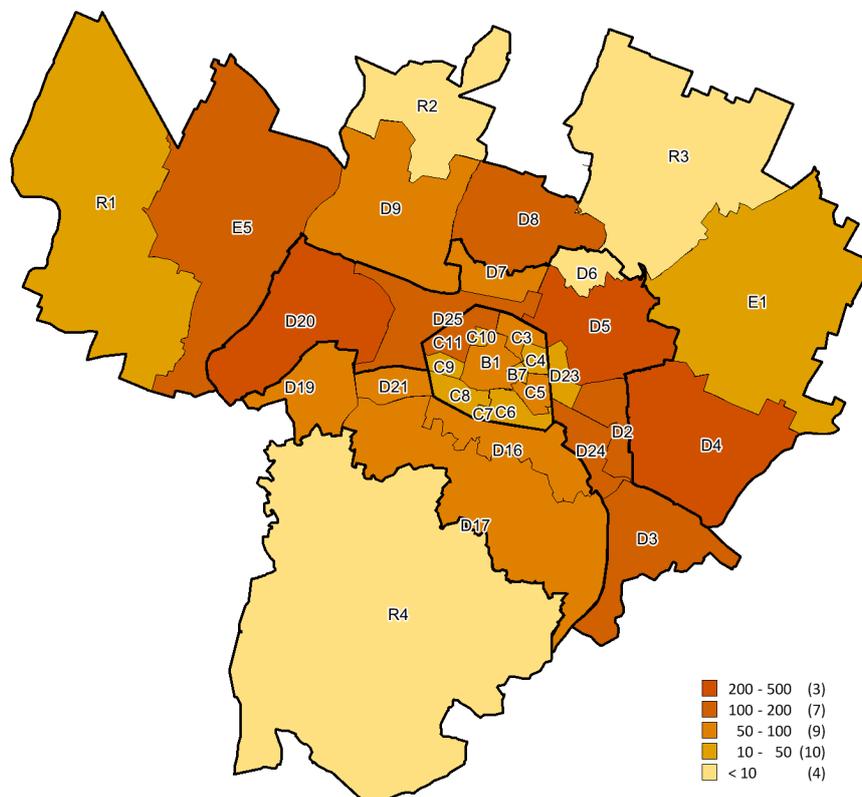
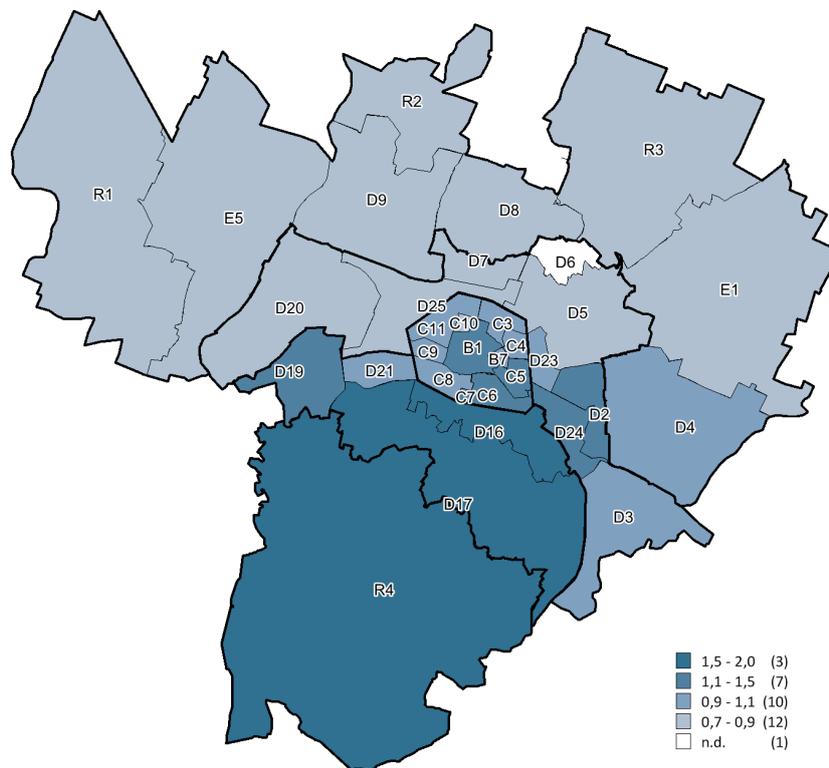




Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016



Di seguito (da Tabella 15 a Tabella 17) sono esposti i medesimi indicatori (NTN e quotazioni) della Tabella 12 per tutte le zone OMI di Bologna, suddivise in cinque macroaree urbane.

Tabella 13: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
B1	CENTRO STORICO CERCHIA DEI MILLE NO UNI E STR.MAGGIORE	92	48,4%	3,28%	3.433	0,0%	1,25
B7	ZAMBONI CASTELTIALTO ALDROVANSI SAN VITALE	11	0,0%	0,39%	3.017	0,0%	1,10
C3	IRNERIO CENTOTRECENTO MOLINE RIGHI P.ZZA OTTO AGOSTO INDIPENDENZA V.LI MASINI E PICHAT	57	56,0%	2,03%	2.825	-0,6%	1,03
C4	CENTOTRECENTO IRNERIO P.ZZA DI PORTA SAN DONATO V.LE FILOPANTI SAN VITALE PETRONI	17	-10,5%	0,60%	2.617	0,0%	0,95
C5	SAN VITALE VIALE ERCOLANI PIAZZA CARDUCCI DANTE SANTO STEFANO GUERRAZZI PIAZZA ALDROVANDI	89	120,7%	3,17%	3.167	0,0%	1,15
C6	QUARTIRE GALVANI: SANTO STEFANO P.ZZA DI PORTA S. STEFANO VIALI GOZZADINI E PANZACCHI SAVENELLA TOVAGLIE D`AZEGLIO	49	42,6%	1,76%	3.533	-0,5%	1,29
C7	QUARTIERE GALVANI MURA DI PORTA CASTIGLIONE: D`AZEGLIO TOVAGLIE SAVENELLA MURA DI PORTA CASTIGLIONE	12	27,8%	0,41%	3.067	0,0%	1,12
C8	QUARTIERE MALPIGHI SARAGOZZA: SANT`ISAIA VIALI PEPOLI ALDINI D`AZEGLIO BARBERIA	50	37,5%	1,76%	2.483	-3,9%	0,90
C9	QUARTIERE MALPIGHI: S.FELICE GRADA VICINI S.ISAIA S.FRANCESCO MALPIGHI	33	24,2%	1,17%	2.933	0,0%	1,07
C10	QUARTIERE MARCONI PORTO: MILLE GALLIERA RIVA RENO MARCONI	14	27,3%	0,50%	2.425	1,4%	0,88
C11	QUARTIERE MARCONI	122	15,0%	4,35%	2.517	3,8%	0,92
Centro storico		546	39,1%	19,43%	2.957	0,1%	1,08

Tabella 14: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Cintura esterna nord

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
D2	SAN VITALE MURRI	116	-5,4%	4,13%	3.200	-2,4%	1,16
D3	SAN RUFFILLO EST	126	43,3%	4,49%	2.830	0,0%	1,03
D5	SAN DONATO	247	44,5%	8,78%	2.450	-1,2%	0,89
D6	FIERA	ND	ND	ND	ND	ND	ND
D7	MATTEOTTI P.ZZA UNITA`	77	1,0%	2,75%	2.317	-0,7%	0,84
D20	SAFFI S. VIOLA	211	0,5%	7,53%	2.410	-5,1%	0,88
D23	V.LE FILOPANTI MASSARENTI ZANOLINI STAZIONE S. VITALE	29	124,9%	1,01%	2.533	0,0%	0,92
D24	MURRI EST	132	37,8%	4,69%	3.475	0,0%	1,26
D25	STAZIONE FILOPANTI VIA DEL CHIU	149	67,7%	5,30%	2.445	-7,0%	0,89
Cintura esterna Nord		1.087	25,4%	38,67%	2.655	-2,5%	0,97

Tabella 15: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Cintura esterna sud

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
D16	PEDECOLLINARE	65	16,7%	2,32%	4.290	-1,4%	1,56
D17	PEDECOLLINARE E SEMICOLLINARE	79	24,8%	2,83%	4.330	0,0%	1,57
D19	STADIO FUNIVIA	54	-9,8%	1,93%	3.150	-1,3%	1,15
D21	SARAGOZZA	72	-3,4%	2,55%	2.895	-2,2%	1,05
Cintura esterna Sud		271	6,6%	9,63%	3.682	-1,1%	1,34

Tabella 16: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Collinare

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
R4	AGRICOLA SUD	9	70,0%	0,30%	4.425	0,0%	1,61
Zona collinare		9	70,0%	0,30%	4.425	0,0%	1,61

Tabella 17: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferica

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
D4	MAZZINI FOSSOLO	285	4,5%	10,16%	2.570	0,0%	0,93
D8	BOLOGNINA	197	61,8%	7,02%	2.460	0,0%	0,89
D9	MARCO POLO PESCAROLA	60	18,7%	2,15%	1.990	-4,3%	0,72
D22	CORTICELLA	97	41,3%	3,46%	2.450	0,0%	0,89
E1	ROVERI PILASTRO	45	12,7%	1,61%	2.113	0,0%	0,77
E5	BORGO PANIGALE BIRRA CASTELDEBOLE	154	57,2%	5,47%	2.300	-0,9%	0,84
R1	AGRICOLA NORD OVEST	15	57,9%	0,53%	2.450	0,0%	0,89
R2	AGRICOLA NORD	2	100,0%	0,07%	2.275	0,0%	0,83
R3	AGRICOLA NORD EST	7	-33,4%	0,26%	2.250	0,0%	0,82
Zona periferica		864	28,1%	30,73%	2.386	-0,5%	0,87

4 Note metodologiche

Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti delle unità immobiliari censite come abitazioni.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati relativi al NTN sono estratti con cadenza trimestrale e, a causa di possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge, per il consolidamento finale i dati sono estratti nuovamente nei due trimestri successivi. Per tale ragione i dati del NTN relativi ad un semestre possono variare in questa Nota territoriale rispetto a quanto pubblicato nelle precedenti Note.

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

I criteri metodologici utilizzati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica e alla dimensione degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e sulla consistenza delle unità immobiliari. Di seguito sono riportate le tabelle delle aggregazioni delle categorie catastali e delle classi dimensionali delle abitazioni.

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	(Categoria catastale)	(Descrizione)
SETTORE RESIDENZIALE	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici.
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

Glossario

NTN	Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni). I dati del NTN sono riportati nelle tabelle approssimati all'unità (omettendo i decimali) per semplificarne la lettura. Per tale ragione potrebbe verificarsi, in alcuni casi, che la somma dei valori NTN arrotondati non corrisponda al totale di colonna della tabella, che è la somma approssimata all'unità dei valori non arrotondati.
STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.

<p>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e <i>stock</i> di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</p>	<p>La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/mq a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune. La quotazione media comunale può subire modifiche rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note per effetto della ricostruzione della serie storica nei comuni per i quali, nel semestre in esame, è stato variato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (ad esempio in una zona OMI sono stati introdotti nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori tipologie o nuovi stati di conservazione e manutenzione degli immobili).</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</p>	<p>Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell'aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo stock comunale.</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</p>	<p>La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona.</p>
<p>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</p>	<p>Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell'aggregazione di livello superiore.</p>
<p>ZONA OMI</p>	<p>La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale.</p>

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2016 per provincia	3
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	4
Figura 3: Macroaree provinciali di Bologna	5
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	6
Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali	7
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016	8
Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	8
Figura 8: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune.....	14
Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2016.....	14
Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016	15

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %	3
Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	6
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Capoluogo Bologna	9
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Prima semicintura nord	9
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Prima semicintura sud	9
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Seconda semicintura nord	10
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Seconda semicintura sud-est	11
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Seconda semicintura sud-ovest	11
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Montana	12
Tabella 11: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi.....	13
Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Bologna	13
Tabella 13: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico	16
Tabella 14: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Cintura esterna nord	16
Tabella 15: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Cintura esterna sud	17
Tabella 16: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Collinare	17
Tabella 17: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferica	17