

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2014
Settore residenziale

BOLOGNA

a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2014
Provincia di **BOLOGNA** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Statistiche e Studi**
della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSEVVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc_omise@agenziaterritorio.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.....	4
4	Note metodologiche	10

1 Introduzione

Nel 2013 l'Osservatorio del Mercato Immobiliare ha avviato il processo di revisione generale delle zone OMI, che si concluderà nel 2° semestre 2014. È, quindi, ancora in corso il consolidamento delle banche dati territoriali relative alle quotazioni e alle compravendite.

Per tali motivi, la presente Nota Territoriale, relativa al 1° semestre 2014, è stata redatta in forma ridotta.

Nella presente edizione non sono riportati dati relativi alle quotazioni immobiliari e sono analizzati i volumi di compravendita per i soli ambiti regionale e provinciale.

2 Mercato regionale

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Italia
Bologna	4.598	6,53%	2,22%	2.176	18,76%	3,00%	2.422	-2,50%	1,79%
Ferrara	1.286	-2,96%	0,62%	490,84	-2,77%	0,68%	794,91	-3,08%	0,59%
Forlì	1.242	-5,42%	0,60%	395,32	-2,39%	0,54%	847	-6,77%	0,61%
Modena	2.582	16,88%	1,24%	794,26	39,06%	1,09%	1.787	9,15%	1,21%
Piacenza	1.089	-4,57%	0,52%	433,63	2,26%	0,60%	655,63	-8,61%	0,52%
Parma	2.002	6,45%	0,96%	1088,53	18,82%	1,50%	913,8	-5,29%	0,69%
Ravenna	1.528	-2,37%	0,74%	692,5	-7,68%	0,95%	835,39	2,51%	0,57%
Reggio Emilia	1.775	13,19%	0,86%	699,15	17,40%	0,96%	1.076	10,61%	0,75%
Rimini	1.048	-4,67%	0,50%	503,4	8,49%	0,69%	544,11	-14,29%	0,44%
Totale Emilia Romagna	17.149	4,46%	8,26%	7.274	12,54%	10,03%	9.875	-0,79%	7,26%
Totale Italia	207.499	1,20%	100%	72.540	4,60%	100%	134.959	-0,50%	100%

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2014 per provincia

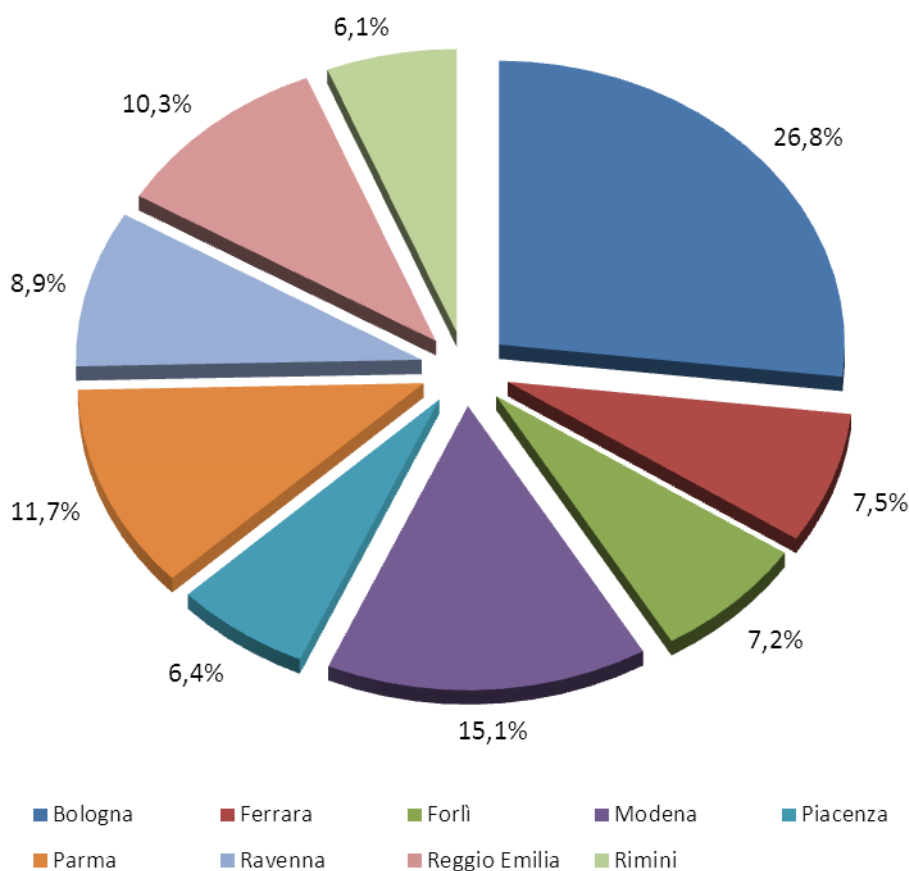
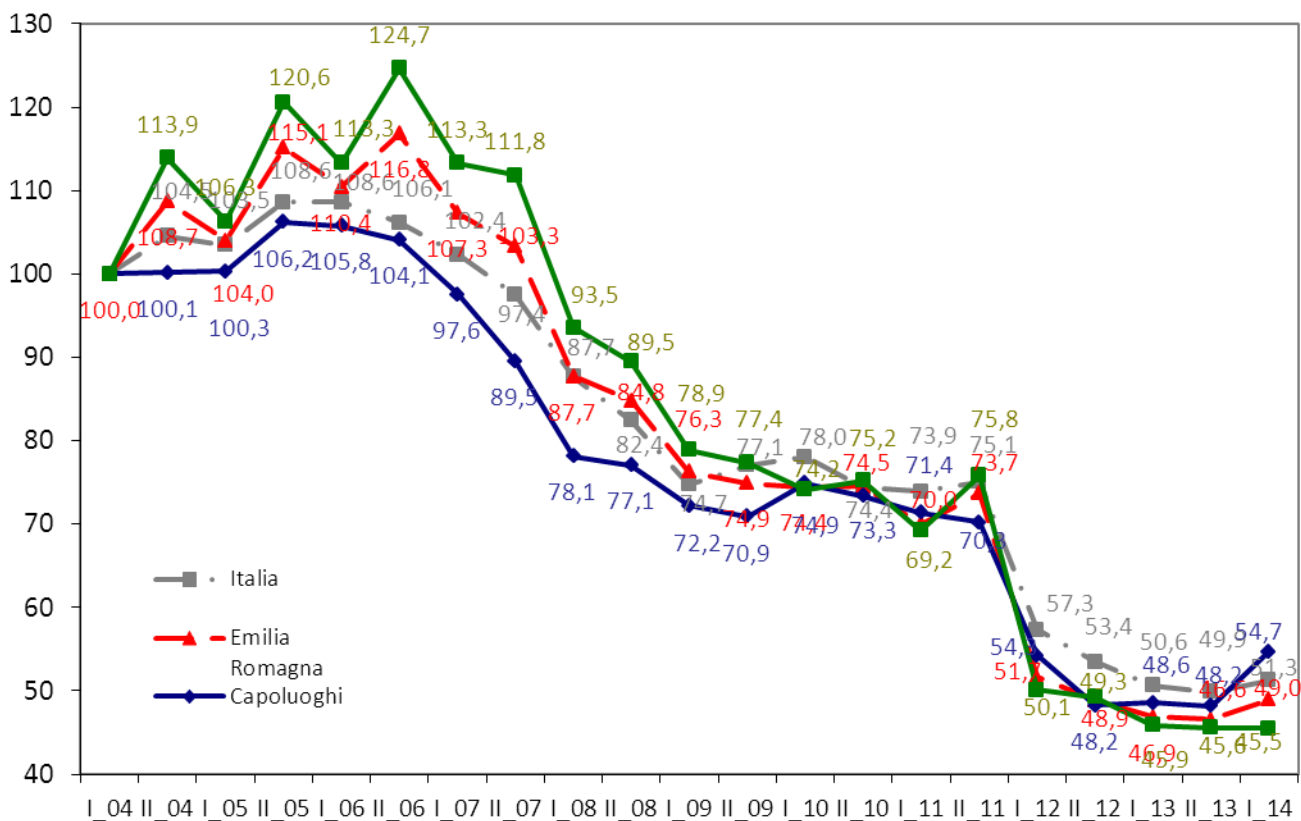




Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi





3 Mercato provinciale

Figura 3: Macroaree provinciali Bologna

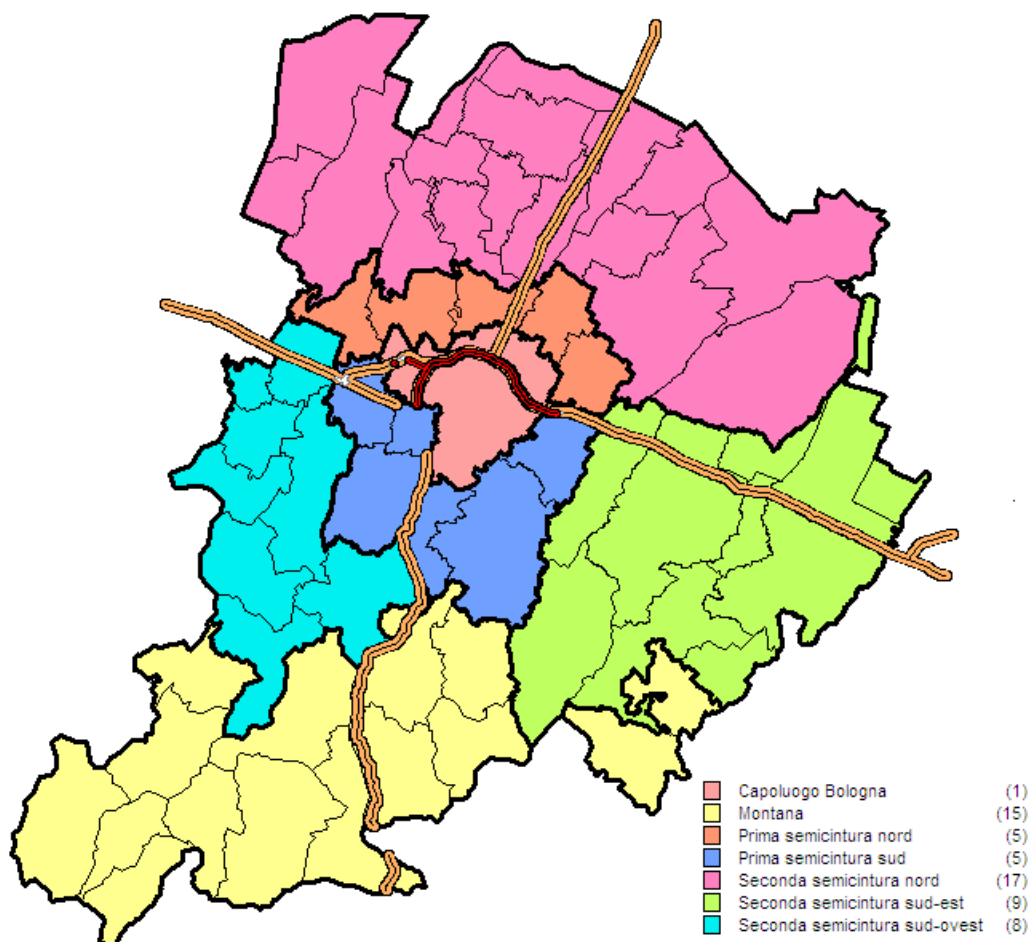


Tabella 2: NTN e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Capoluogo Bologna	2.176	18,8%	47,33%
Prima semicintura nord	286	-15,6%	6,22%
Prima semicintura sud	528	6,8%	11,49%
Seconda semicintura nord	715	-2,8%	15,54%
Seconda semicintura sud-est	462	-2,9%	10,06%
Seconda semicintura sud-ovest	215	-5,7%	4,68%
Montana	215	2,3%	4,68%
Provincia di Bologna	4.598	6,5%	100,00%



Figura 4: Distribuzione NTN I semestre 2014 per macroaree provinciali

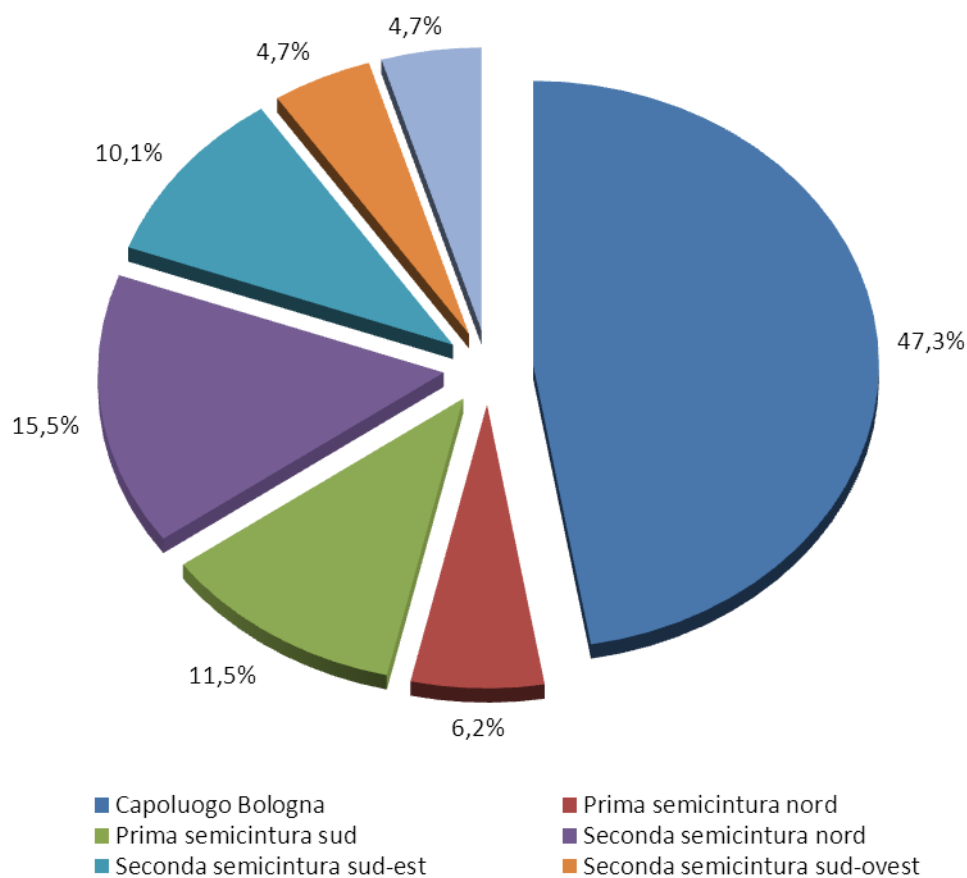


Figura 5: Numero indice dal I semestre 2004 NTN – capoluogo e resto provincia

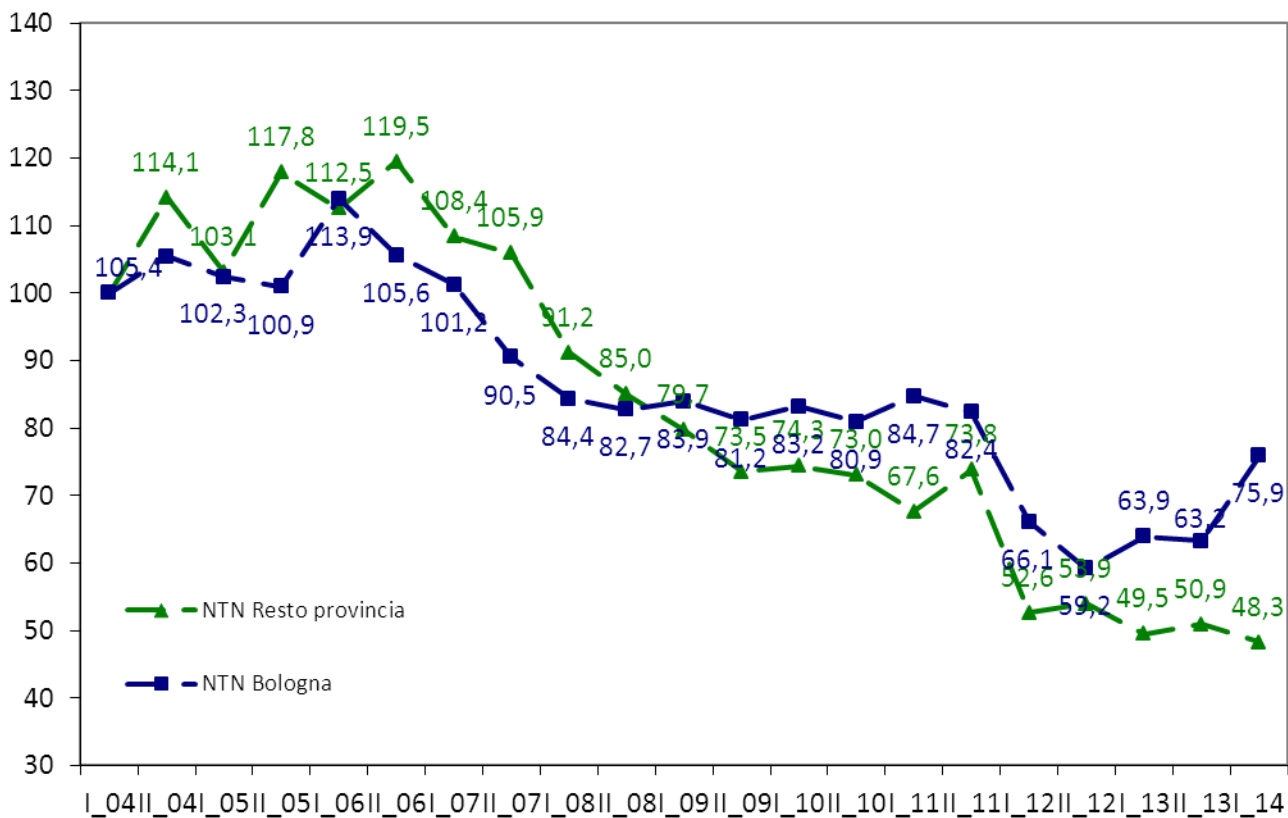




Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2014

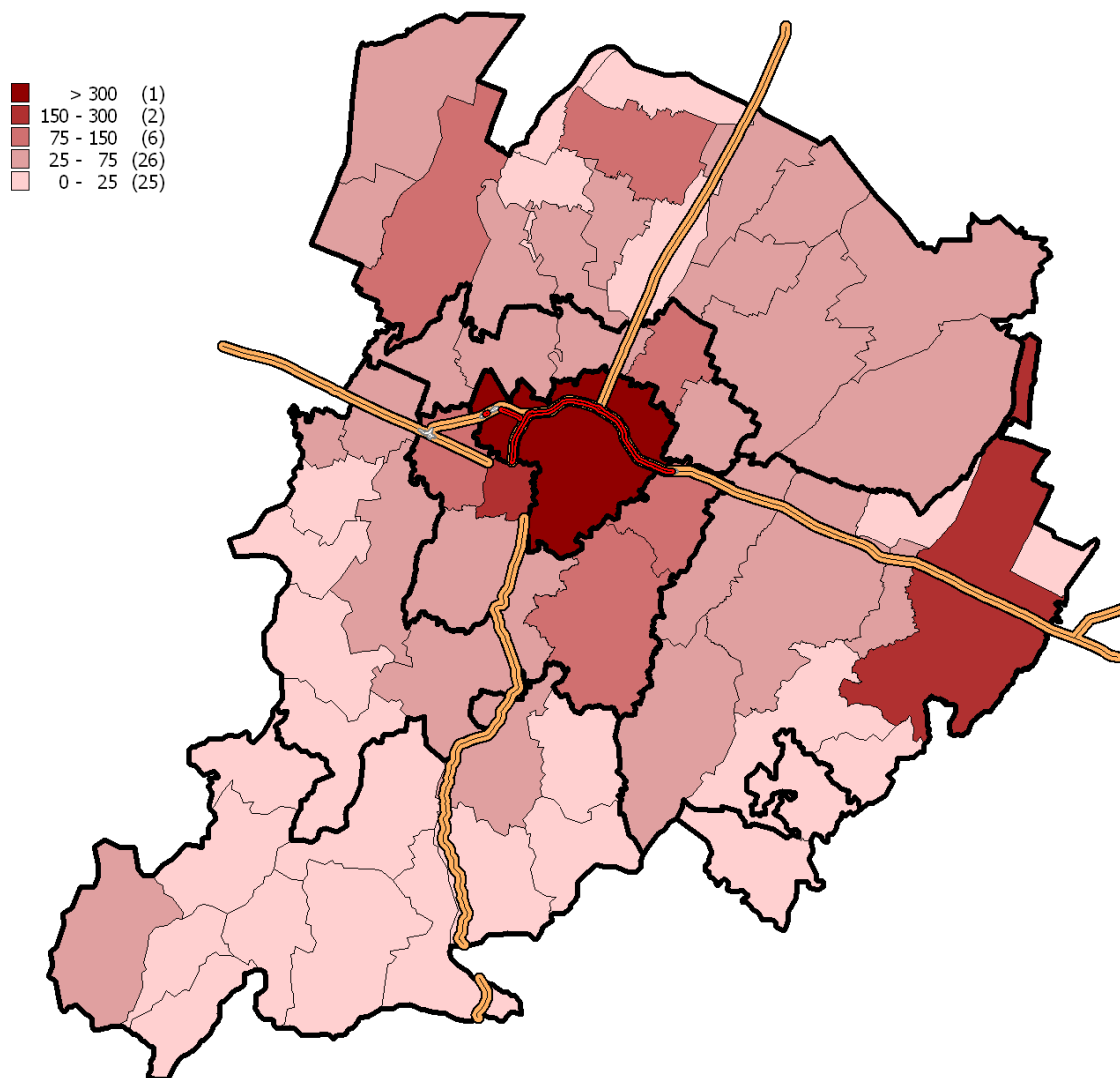


Tabella 3: NTN e variazioni % - macroarea "prima semicintura nord"

Comune	NTN II sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
ANZOLA DELL'EMILIA	49	9,83%	1,07%
CALDERARA DI RENO	32	-29,08%	0,70%
CASTEL MAGGIORE	68	3,81%	1,48%
CASTENASO	53	-56,17%	1,15%
GRANAROLO DELL'EMILIA	84	33,31%	1,82%
Prima semicintura nord	286	-15,58%	6,22%

Tabella 4: NTN, IMI e variazioni % - macroarea "prima semicintura sud"

Comune	NTN II sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
CASALECCHIO DI RENO	162	-9,82%	3,53%
PIANORO	76	53,62%	1,64%
SASSO MARCONI	58	-3,54%	1,25%
SAN LAZZARO DI SAVENA	144	10,40%	3,13%
ZOLA PREDOSA	89	17,71%	1,93%
Prima semicintura sud	528	6,77%	11,49%

Tabella 5: NTN e variazioni % - macroarea "seconda semicintura nord"

Comune	NTN II sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
ARGELATO	33	-2,48%	0,72%
BARICELLA	27	44,80%	0,59%
BENTIVOGLIO	25	46,97%	0,53%
BUDRIO	71	-12,76%	1,55%
CASTELLO D'ARGILE	21	-29,51%	0,46%
CREVALCORE	35	-6,86%	0,75%
GALLIERA	16	-0,49%	0,35%
MALALBERGO	50	34,08%	1,09%
MEDICINA	48	-29,06%	1,04%
MINERBIO	35	43,96%	0,75%
MOLINELLA	46	-23,37%	0,99%
PIEVE DI CENTO	92	-14,70%	2,01%
SALA BOLOGNESE	18	3,06%	0,40%
SAN GIORGIO DI PIANO	36	-24,88%	0,78%
SAN GIOVANNI PERSICETO	44	47,62%	0,95%
SAN PIETRO IN CASALE	85	3,31%	1,84%
SANT'AGATA BOLOGNESE	34	23,24%	0,73%
Seconda semicintura nord	715	-2,82%	15,54%

Tabella 6: NTN e variazioni % - macroarea "seconda semicintura sud-est"

Comune	NTN II sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
BORGO TOSSIGNANO	7	-27,06%	0,16%
CASALFIUMANESE	7	14,72%	0,16%
CASTEL GUELFO BOLOGNA	18	-30,91%	0,38%
CASTEL SAN PIETRO TERME	54	-2,58%	1,17%
DOZZA	34	29,60%	0,74%
IMOLA	258	6,53%	5,61%
MONTERENZIO	25	17,44%	0,55%
MORDANO	8	-42,63%	0,18%
OZZANO DELL'EMILIA	51	-31,87%	1,12%
Seconda semicintura sud-est	462	-2,91%	10,06%

Tabella 7: NTN e variazioni % - macroarea "seconda semicintura sud-ovest"

Comune	NTN II sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
BAZZANO	30	-12,32%	0,65%
CASTELLO DI SERRAVALLE	28	-0,57%	0,61%
CREPELLANO	18	-33,05%	0,39%
MARZABOTTO	44	19,94%	0,95%
MONTE SAN PIETRO	40	3,36%	0,86%
MONTEVEGLIO	20	-27,27%	0,43%
SAVIGNO	12	112,42%	0,26%
VERGATO	24	-23,66%	0,52%
Seconda semicintura sud-ovest	215	-5,72%	4,68%

Tabella 8: NTN e variazioni % - macroarea "montana"

Comune	NTN II sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
CAMUGNANO	17	2,81%	0,37%
CASTEL D`AIANO	28	6,91%	0,62%
CASTEL DEL RIO	12	-0,56%	0,27%
CASTEL DI CASIO	11	21,94%	0,24%
CASTIGLIONE DEI PEPOLI	9	70,00%	0,18%
FONTANELICE	5	-33,38%	0,12%
GAGGIO MONTANO	18	100,33%	0,39%
GRANAGLIONE	9	125,00%	0,20%
GRIZZANA MORANDI	16	-15,79%	0,35%
LIZZANO IN BELVEDERE	3	-73,49%	0,07%
LOIANO	15	-12,55%	0,32%
MONGHIDORO	10	-41,10%	0,21%
MONZUNO	10	-33,73%	0,23%
PORRETTA TERME	27	15,12%	0,58%
SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO	25	52,05%	0,54%
Montana	215	2,30%	4,68%

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.

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.

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.

Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

Monocalci	fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 3 e fino a 4 vani catastali
Medio piccola	da 4,5 e fino a 5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	maggiore di 7 vani catastali

Esistono unità, sia per lo *stock* sia per il NTN, per le quali non è disponibile l'informazione sulla consistenza in vani catastali e pertanto non classificabili per dimensione.

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.
------------	---

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2014 per provincia.....	2
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi	3
Figura 3: Macroaree provinciali Bologna.....	4
Figura 4: Distribuzione NTN I semestre 2014 per macroaree provinciali	5
Figura 5: Numero indice dal I semestre 2004 NTN – capoluogo e resto provincia.....	5
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2014	6

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %	2
Tabella 2: NTN e variazioni % - macroaree provinciali	4
Tabella 3: NTN, IMI e variazioni % - macroarea “prima semicintura nord”	6
Tabella 4: NTN, IMI e variazioni % - macroarea “prima semicintura sud”	7
Tabella 5: NTN, IMI e variazioni % - macroarea “seconda semicintura nord”	7
Tabella 6: NTN, IMI e variazioni % - macroarea “seconda semicintura sud-est”	8
Tabella 7: NTN, IMI e variazioni % - macroarea “seconda semicintura sud-ovest”	8
Tabella 8: NTN, IMI e variazioni % - macroarea “montana”	9