



COMUNE  
DI BOLOGNA

dipartimento programmazione  
settore statistica

# **Il mercato immobiliare a Bologna nel 2012**

Luglio 2013

---

Capo Dipartimento Programmazione: Gianluigi Bovini

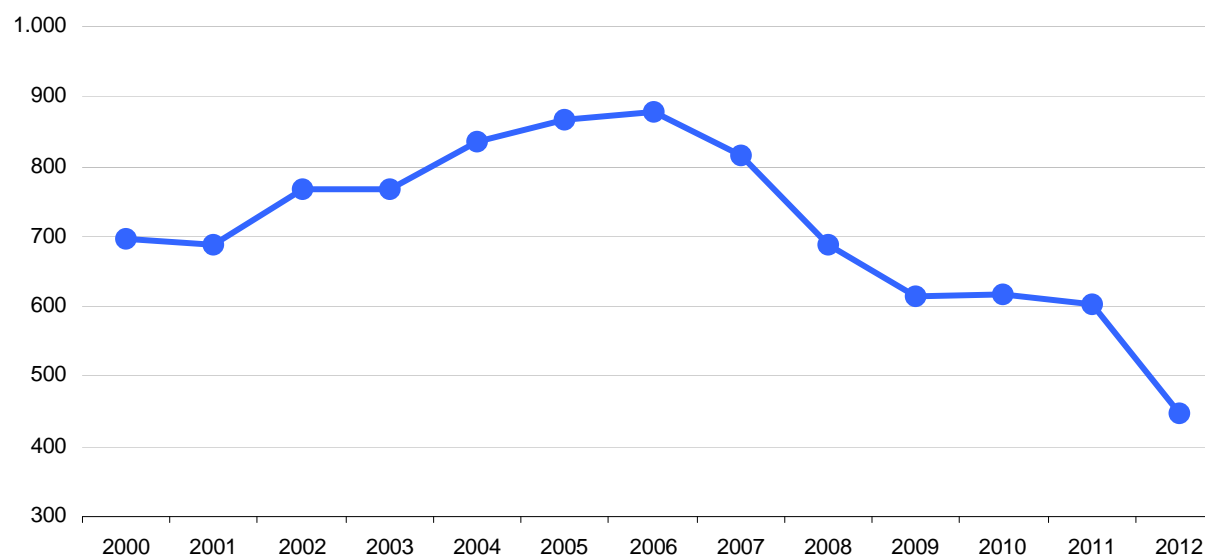
Direttore Settore Statistica: Franco Chiarini

Redazione a cura di: Marisa Corazza

Mappe a cura di: Fabrizio Dell'Atti

# L'andamento delle compravendite residenziali in Italia

Transazioni immobiliari residenziali (NTN<sup>1</sup>) in Italia



	Var. %
2012/2000	-35,6%
2012/2006	-48,9%
2012/2011	-25,7%

Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare. Rapporto immobiliare 2013.  
Dati in migliaia

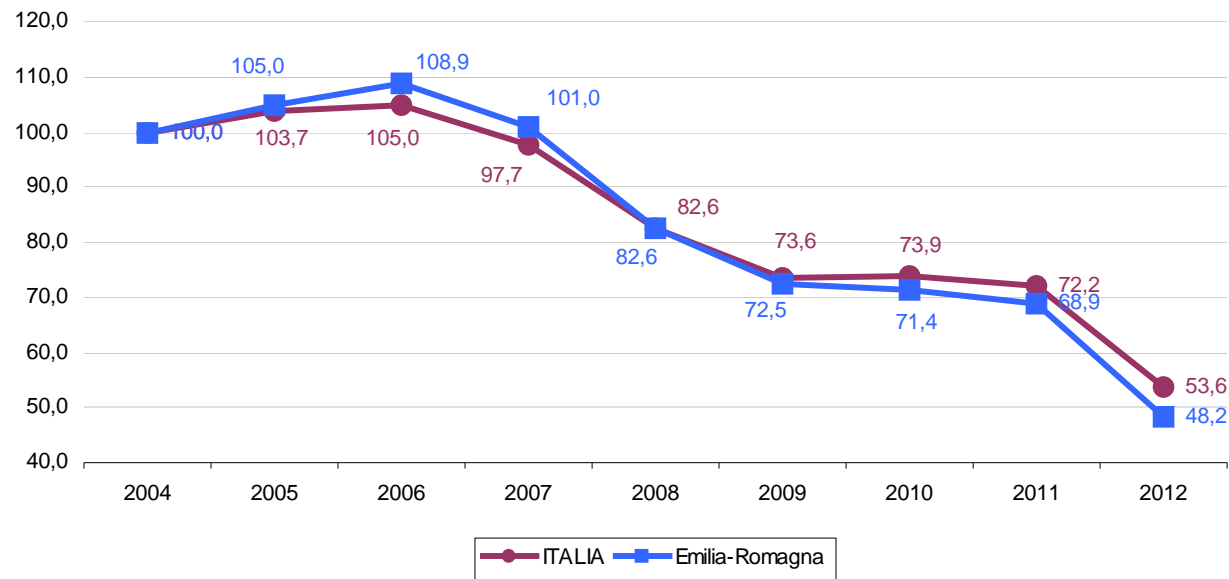
In significativa crescita fino al 2006, dal 2007 l'andamento delle transazioni immobiliari residenziali a livello nazionale segna una chiara inversione di tendenza: inizia una decisa diminuzione che dopo due anni di stasi (2010 e 2011) riprende vigorosa nel 2012 (-25,7% la variazione dell'ultimo anno).

Le compravendite di immobili residenziali del 2012 (448mila) sono poco più della metà di quelle verificatesi nel 2006 (877mila).

1) **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 relativi alle compravendite di abitazioni in termini di NTN non comprendono quelli di alcuni comuni dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare.

## Le compravendite in Italia e in Emilia-Romagna

Numero indice delle transazioni immobiliari residenziali (NTN) in Italia e in Emilia-Romagna  
(base 2004=100)

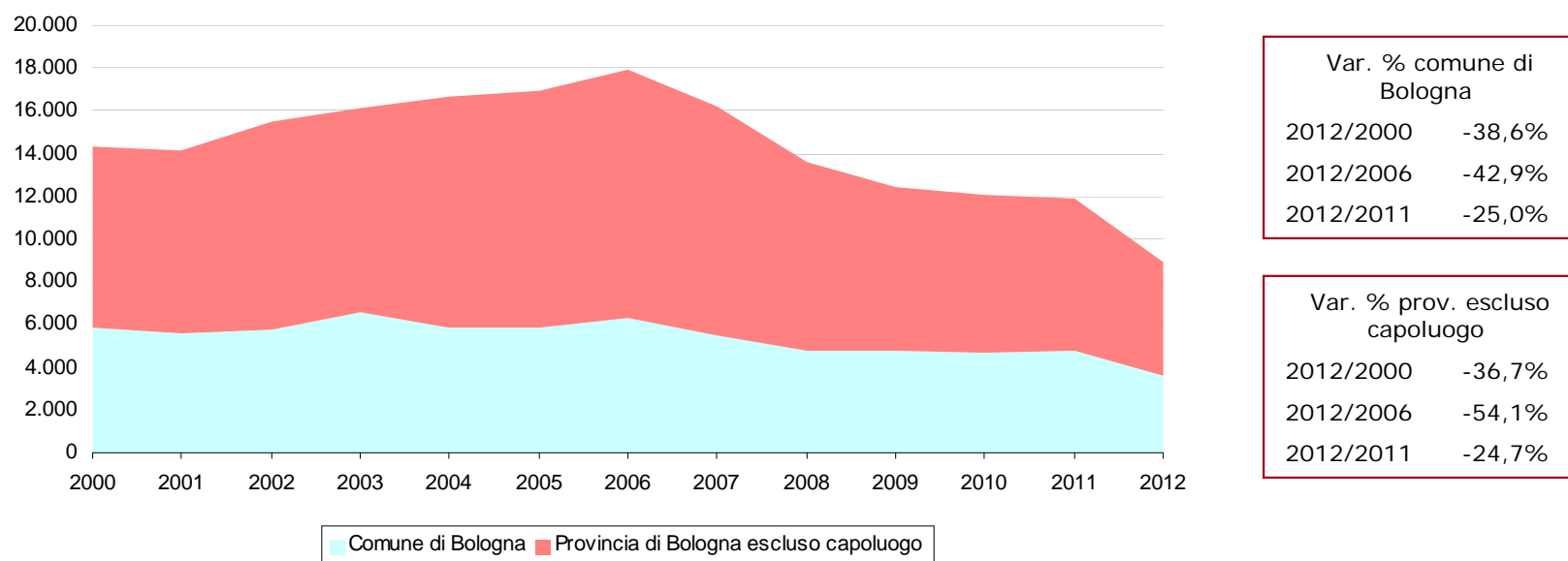


Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Le elaborazioni condotte dall'Agenzia del Territorio (dal dicembre 2012 incorporata nell'Agenzia delle Entrate) mostrano un andamento delle compravendite in Emilia-Romagna più dinamico rispetto alla media nazionale fino al punto di svolta del 2006 quando inizia la contrazione del mercato. Nel 2008 i due grafici si intersecano e da quel momento la nostra regione mostra un calo più marcato rispetto a quello medio nazionale, che si accentua in modo particolare nel 2012.

## Le compravendite residenziali a Bologna

Transazioni immobiliari residenziali (NTN) nel comune di Bologna e negli altri comuni della provincia



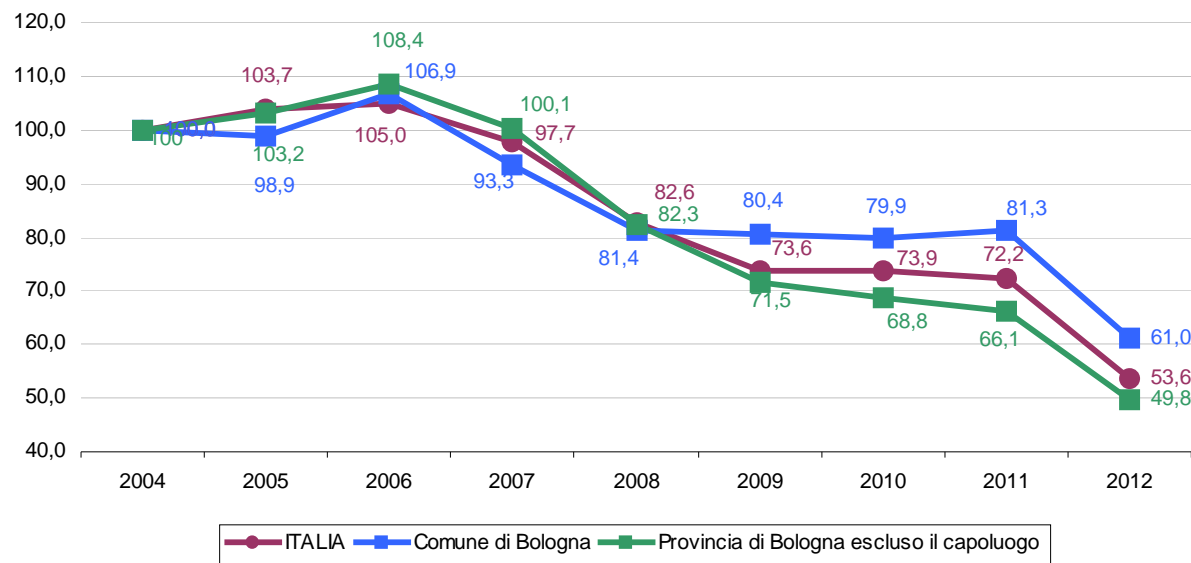
Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'andamento delle compravendite di immobili residenziali nella provincia di Bologna rispecchia in linea di massima la tendenza nazionale: in crescita fino al 2006, quando anche a livello locale si verifica il massimo, tende successivamente a diminuire e, dopo una stasi negli anni 2010 e 2011, registra una drastica diminuzione nel 2012. Ma nell'ultimo decennio sono i comuni dell'hinterland a "muovere" il mercato; infatti l'andamento nel solo comune capoluogo risulta altalenante e con ritmi di crescita/diminuzione meno evidenti.

Risalta però anche a livello locale la crisi del 2012 (-25,0% nel comune di Bologna e -24,7% nel resto della provincia il calo in un solo anno).

## Le compravendite residenziali a Bologna

Numero indice delle transazioni immobiliari residenziali in Italia, nel comune di Bologna e negli altri comuni della provincia (base 2004=100)



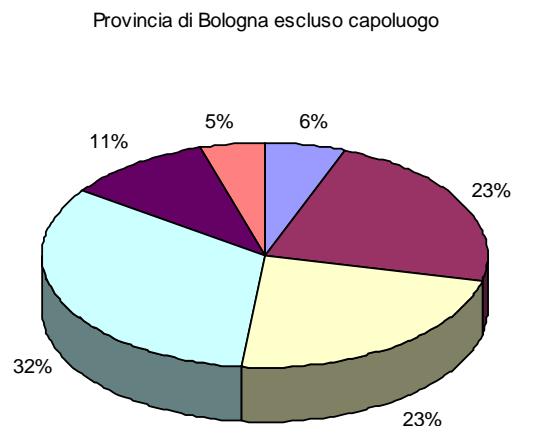
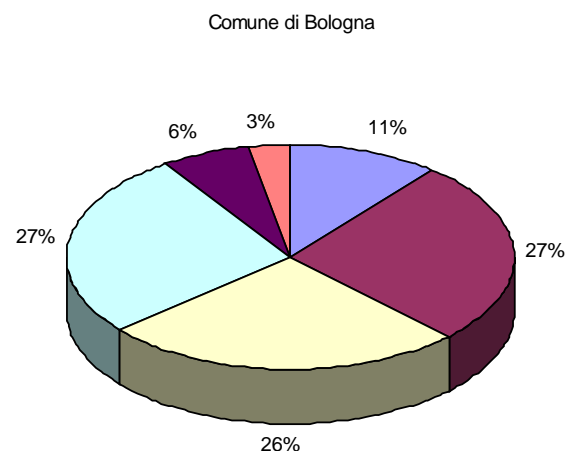
Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'andamento del numero indice calcolato con base 2004 evidenzia un andamento locale delle vendite di immobili ad uso residenziale sostanzialmente analogo al dato nazionale fino al 2008 quando gli indici costruiti per l'Italia, il comune di Bologna e il resto della provincia si concentrano su valori sostanzialmente analoghi. La crisi del 2009 colpisce invece più duramente i comuni dell'hinterland bolognese che si posizionano al di sotto del dato medio nazionale; le vendite nel comune di Bologna evidenziano al contrario una "tenuta" e addirittura una piccola crescita nel 2011.

Il crollo del 2012 si manifesta invece in maniera netta a tutti i livelli territoriali, risultando più elevato nel comune capoluogo forse proprio per i risultati non negativi degli anni precedenti.

# Le dimensioni delle abitazioni compravendute

Distribuzione delle compravendite (NTN) nel 2012 per dimensione dell'immobile<sup>1</sup> nel comune di Bologna e negli altri comuni della provincia



■ Monolocali ■ Piccola ■ Medio Piccola ■ Media ■ Grande ■ NC

■ Monolocali ■ Piccola ■ Medio Piccola ■ Media ■ Grande ■ NC

Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Superficie totale  
compravenduta (mq.)  
nel 2012

Comune di Bologna 317.840

Prov. escluso cap. 550.331

Superficie media  
compravenduta (mq.)  
nel 2012

Comune di Bologna 88,5

Prov. escluso cap. 102,9

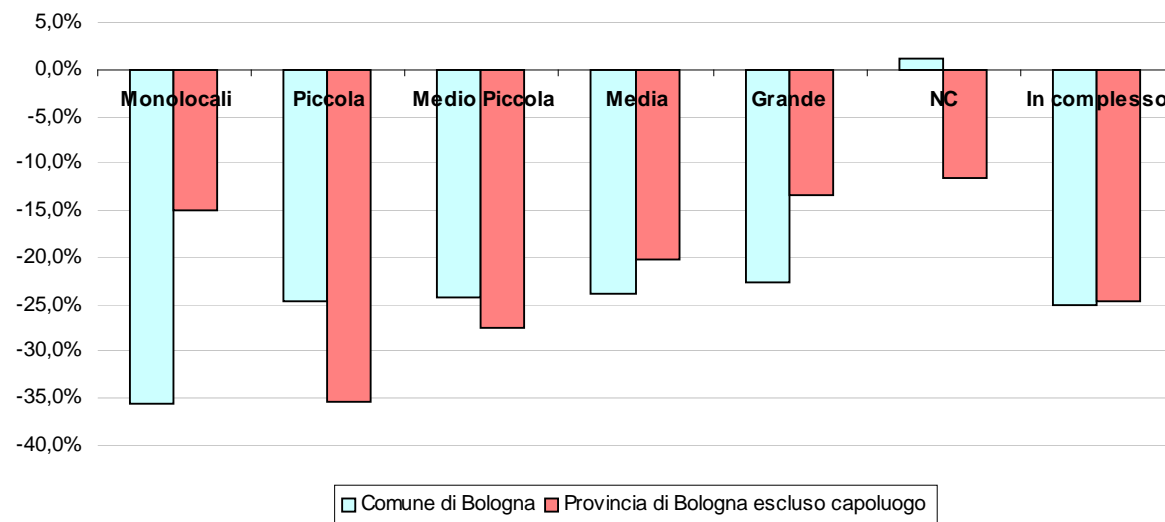
Nel 2012 il numero delle transazioni immobiliari (NTN) per la provincia di Bologna è pari a 8.940, di cui 3.593 per il comune capoluogo e 5.347 per il resto della provincia.

La classificazione delle compravendite per dimensione dell'immobile compravenduto evidenzia parametri dimensionali inferiori per il capoluogo rispetto al resto della provincia, dove il mercato colloca appartamenti di dimensioni mediamente più ampie: i monolocali o le abitazioni piccole o medio/piccole costituiscono il 64% del mercato a Bologna e il 52% in provincia, dove invece le abitazioni medie e grandi raggiungono quote maggiori.

1) Monolocali: fino a 2,5 vani catastali    Piccola: da 2,5 e fino a 4 vani catastali    Medio piccola: da 4 e fino a 5,5 vani catastali  
Media: da 5,5 e fino a 7 vani catastali    Grande: maggiore di 7 vani catastali

## Andamento del mercato per dimensione degli immobili

Variazione % 2012/2011 delle compravendite nel comune di Bologna e negli altri comuni della provincia secondo la dimensione dell'unità immobiliare



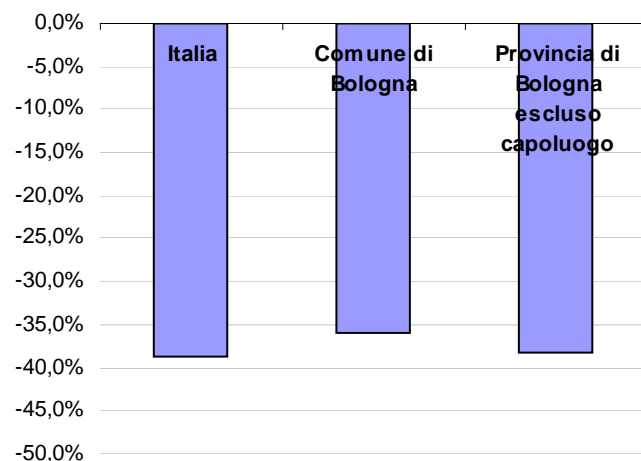
Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

A Bologna e nel resto della provincia il mercato immobiliare ha perso in un anno circa un quarto della sua consistenza. Se però evidenziamo l'andamento secondo la dimensione dell'alloggio, osserviamo che la diminuzione maggiore in città si è registrata per i monolocali (-35,5%), che al contrario nei comuni limitrofi sembrano reggere meglio al calo del mercato (-14,9%). Le variazioni percentuali delle altre tipologie per il capoluogo si aggirano tutte tra il -23% e il -25% senza mostrare le significative differenze che invece si colgono per i comuni del resto della provincia dove, dalle abitazioni piccole in su, il calo di mercato si riduce progressivamente. Ovvero, a parte i monolocali, che in provincia hanno tenuto meglio delle altre tipologie, sono in realtà le abitazioni di dimensioni più piccole quelle maggiormente in sofferenza.

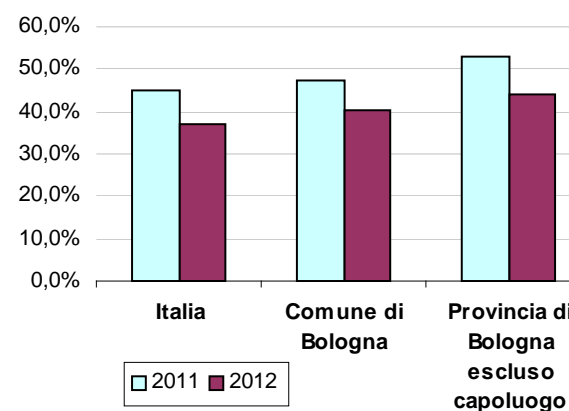


## Le compravendite con mutuo ipotecario<sup>1</sup>

Variazione % 2012/2011 delle compravendite effettuate con mutuo (NTN IP<sup>1</sup>)



Incidenza % delle compravendite con mutuo (NTN IP) sulle compravendite effettuate da persone fisiche (NTN PF)



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

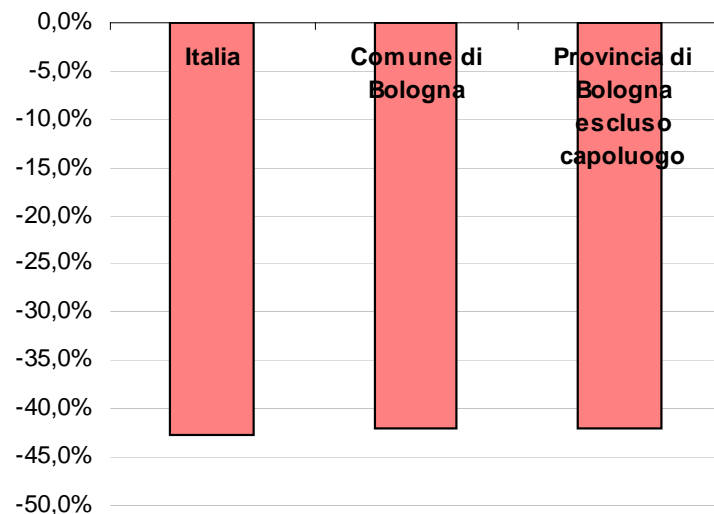
Nel 2012 le compravendite di abitazioni con mutuo ipotecario (NTN IP) risultano in decisa diminuzione. A livello nazionale la diminuzione rispetto al 2011 è pari al -38,6%. Localmente la diminuzione è sostanzialmente sullo stesso livello per le compravendite effettuate nella provincia di Bologna escluso il capoluogo (-38,2%) e appena inferiore per il comune di Bologna (-35,8%).

Cala però anche l'incidenza dei mutui sulle compravendite di abitazioni effettuate da persone fisiche; a livello nazionale il calo è di 7,9 punti percentuali, per il comune di Bologna di 7,2. Ma è nell'hinterland bolognese che cala maggiormente la quota di acquisti immobiliari sorretti da mutuo: se nel 2011 essa costituiva il 52,8% delle compravendite, nel 2012 si ferma al 43,9%.

1) I mutui ipotecari per l'acquisto di abitazioni da parte di persone fisiche, si riferiscono esclusivamente a quei casi in cui la garanzia reale è proprio l'abitazione acquistata.

# I capitali erogati

Variazione % 2012/2011 del capitale erogato



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

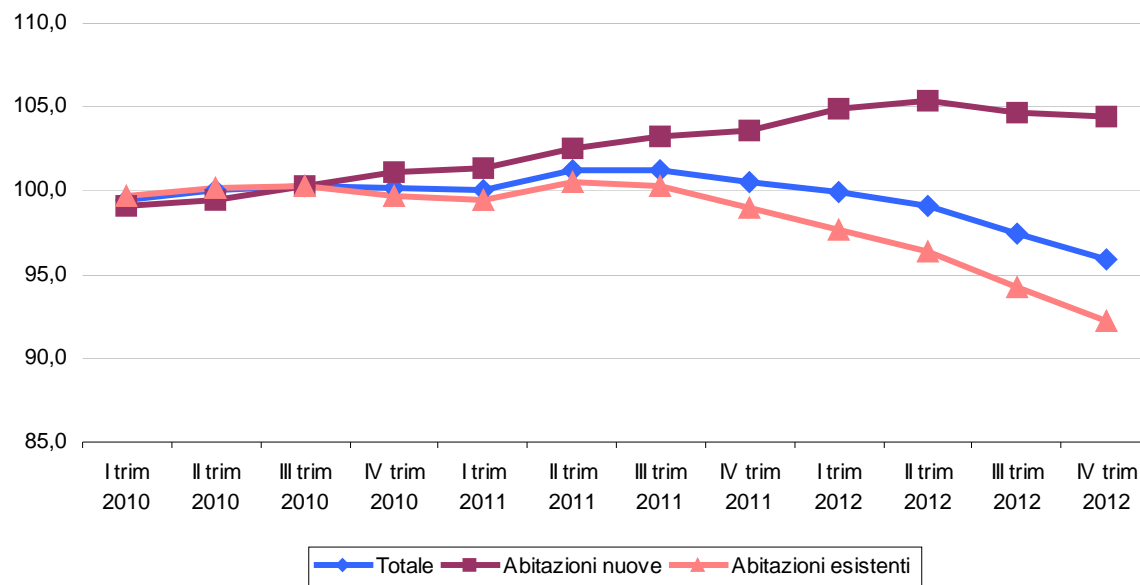
Anche i capitali erogati sono in netto calo: -42,8% è la diminuzione a livello nazionale e percentuali molto simili si riscontrano anche a livello locale (-42,0% nel comune di Bologna e -42,1% nel resto della provincia).

Nel comune di Bologna il capitale medio erogato per un mutuo è pari a 135.821 euro, una somma leggermente superiore a quella registrata per il resto della provincia (128.447 euro).

Il tasso d'interesse iniziale nella provincia di Bologna è del 4% (+0,76% sul 2011), la durata media è di 22,4 anni (6 mesi in meno del 2011) e la rata media mensile è pari a 740 euro (+1,1%).

## I prezzi delle abitazioni

Indice trimestrale dei prezzi delle abitazioni (IPAB)<sup>1</sup> (base 2010=100)



Fonte: Istat

L'indice Istat dei prezzi delle abitazioni mostra a livello nazionale un andamento discendente a partire dal quarto trimestre del 2011.

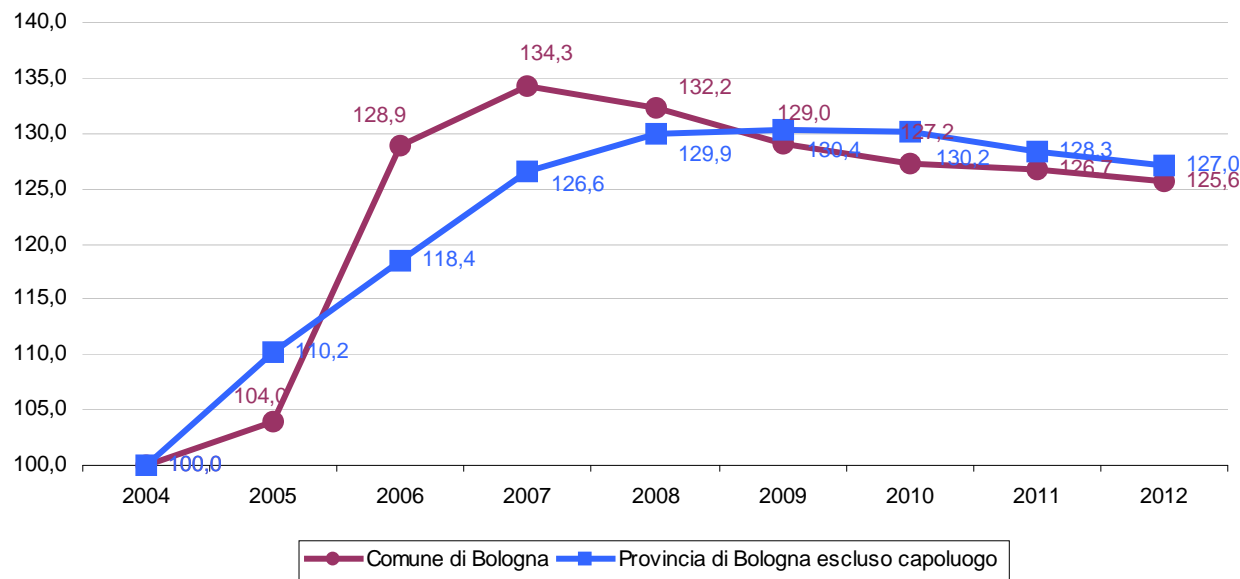
L'ultimo dato (IV trim. 2012) registra una diminuzione su base trimestrale dell'1,5% e annua (tendenziale) pari al 4,6%.

Per le abitazioni nuove si nota nel 2012 un rallentamento del ritmo di crescita e una lieve flessione nell'ultimo trimestre (+0,8% invece l'aumento rispetto allo stesso trimestre 2011), mentre i prezzi delle abitazioni esistenti presentano diminuzioni via via più marcate a partire dal quarto trimestre 2011 (-6,9% il tendenziale del IV trimestre 2012).

1) A partire dal mese di ottobre 2012 l'Istat diffonde l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) calcolato con i dati degli atti notarili di compravendita immobiliare dei quali sono titolari l'Agenzia delle Entrate e l'ex Agenzia del Territorio accorpata alla prima a partire dal 1° dicembre 2012. L'indice misura la variazione nel tempo dei prezzi degli immobili residenziali nuovi o esistenti acquistati dalle famiglie. L'indice viene rilasciato con cadenza trimestrale e si compone di due sub indici: l'indice per le abitazioni nuove e quello per le abitazioni esistenti. L'eterogeneità delle abitazioni compravendute è elevata e la localizzazione geografica concorre fortemente alla formazione del prezzo di mercato: fondamentali sono quindi le operazioni di re-pricing che vengono adottate per eliminare l'influenza delle variazioni qualitative del bene affinché si possano misurare movimenti di prezzo "puri". Si veda a questo proposito [la nota metodologica Istat](#).

# Le quotazioni immobiliari nella provincia di Bologna

Indice delle quotazioni OMI<sup>1</sup> nel comune di Bologna e negli altri comuni della provincia (base 2004=100)



Quotazione Comune di Bologna (€/mq.)

Media 2012 3.385

Var% 2012/2011 -0,9%

Quotazione Provincia di Bo escluso capoluogo (€/mq.)

Media 2012 1.931

Var% 2012/2011 -1,0%

Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

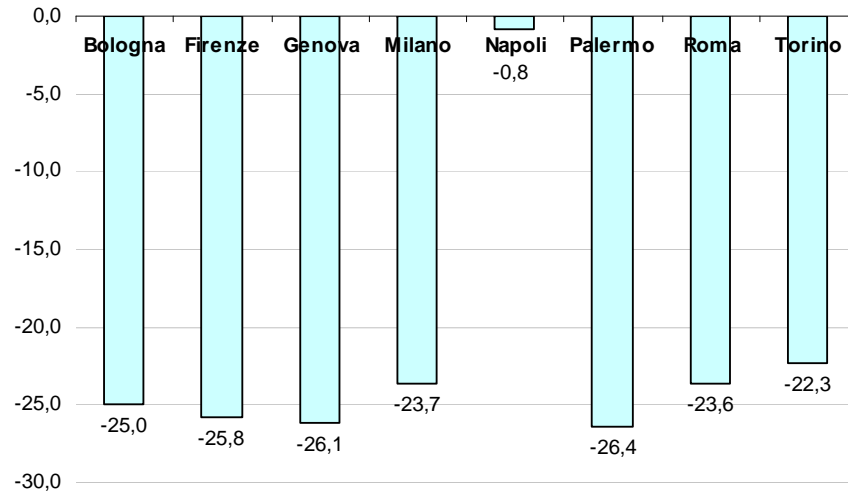
L'andamento delle quotazioni degli immobili residenziali compravenduti nel comune di Bologna, secondo la banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, mostra una dinamica accentuata fino al 2007: a quel punto le quotazioni degli immobili compravenduti nel comune di Bologna iniziano a scendere, mentre per gli immobili situati in provincia, che avevano avuto negli anni precedenti aumenti meno consistenti, il declino inizia nel 2010.

Il calo delle quotazioni degli immobili compravenduti nel 2012 è pari al -0,9% per il comune capoluogo e al -1,0% per i comuni dell'hinterland.

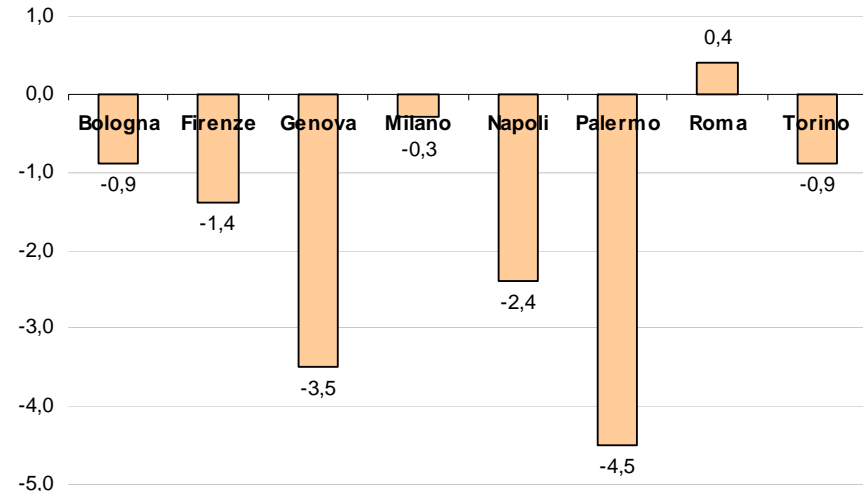
1) Le quotazioni del settore residenziale, tratte dalla banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), fanno riferimento al valore medio annuo, calcolato come media aritmetica delle quotazioni del I e del II semestre di ogni anno a partire dal 2004

## L'andamento del mercato immobiliare nelle grandi città

Variazioni % 2012/2011 delle compravendite (NTN) nei grandi capoluoghi



Variazioni % 2012/2011 delle quotazioni medie nei grandi capoluoghi



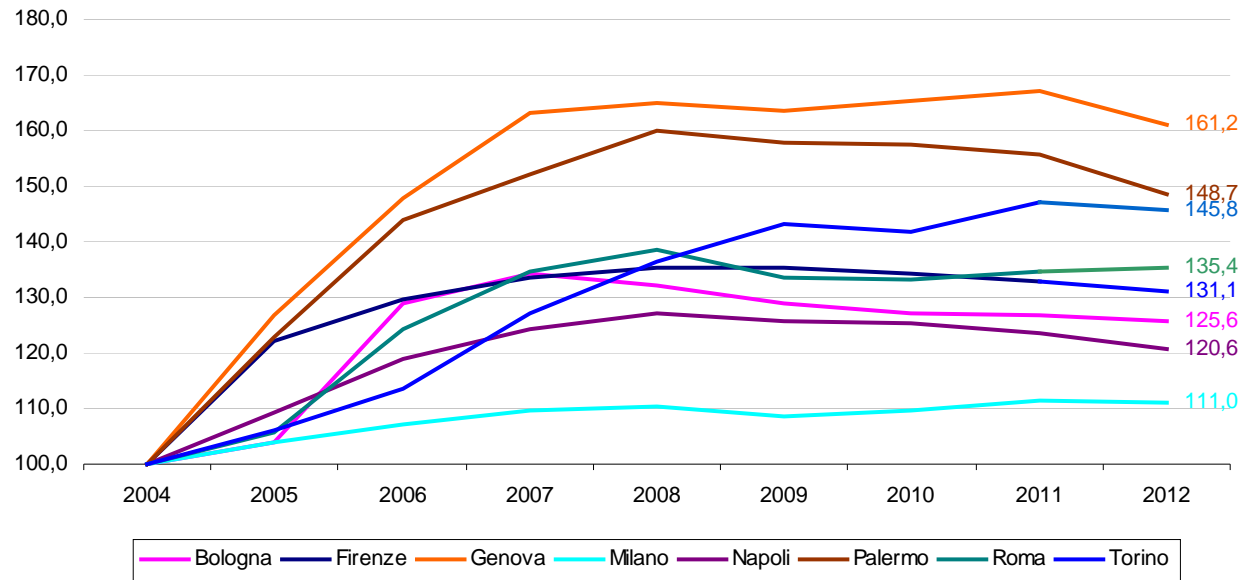
Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'andamento del mercato immobiliare a Bologna nel 2012 si colloca in un contesto fortemente negativo per le maggiori città italiane: le diminuzioni più elevate delle transazioni di immobili residenziali si riscontrano a Genova e Palermo con un calo percentuale che supera il 26%. Ma le diminuzioni delle altre città si attestano tutte oltre il -22% con la sola eccezione di Napoli (-0,8%), il cui mercato risente delle consistenti dismissioni del patrimonio immobiliare del Comune.

I dati risultano meno allineati con riferimento alle variazioni percentuali delle quotazioni medie 2012 rispetto al 2011. Sono ancora Palermo e Genova a registrare il calo maggiore (-4,5% e -3,5% rispettivamente), ma le diminuzioni per le altre città risultano più contenute, con Milano e Roma sostanzialmente invariate.

## L'andamento delle quotazioni OMI nelle grandi città

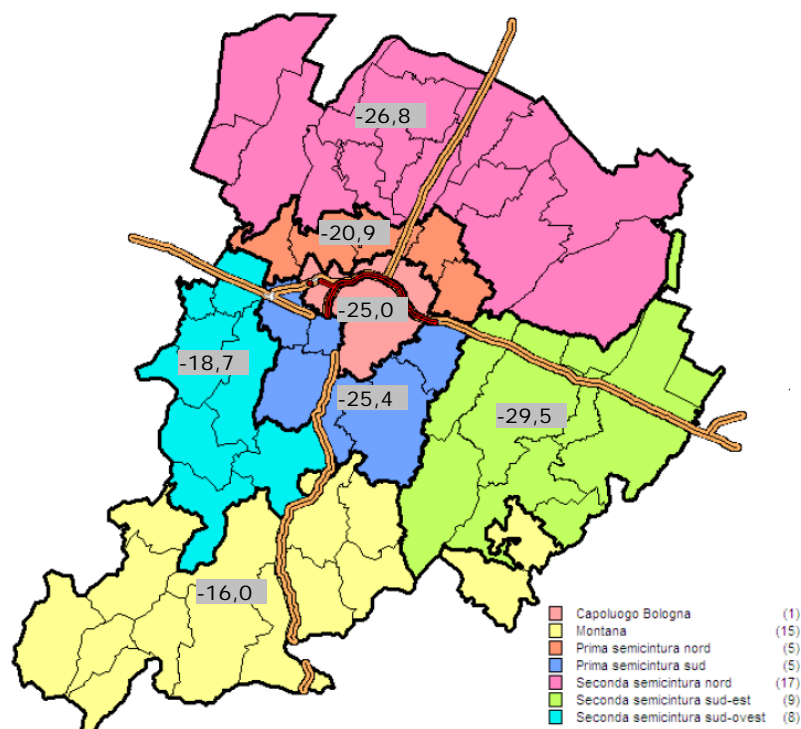
Indice delle quotazioni OMI nei grandi comuni



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'andamento dell'indice delle quotazioni immobiliari calcolato con base 2004=100 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare mostra un andamento assai differenziato per le grandi città: i due capoluoghi che nel 2012 hanno subito la flessione maggiore nelle quotazioni si evidenziano nettamente per i vistosi aumenti riscontrati negli anni precedenti: Genova, nonostante il -3,5% del 2012 è in cima alla lista degli aumenti avendo realizzato nel periodo 2004-2012 un aumento delle proprie quotazioni di ben il 61,2%. Seguono a ruota Palermo, che mostra una tendenza alla diminuzione già dal 2009 (+48,7% dal 2004), e Torino (+45,8%). Milano è la città che registra nel complesso un trend di aumento più contenuto ma regolare.

## Le vendite nelle macro aree della provincia di Bologna



L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate analizza il territorio provinciale di Bologna suddividendolo in alcune macro aree.

Transazioni immobiliari residenziali (NTN) e quotazioni medie semestrali nelle macroaree provinciali

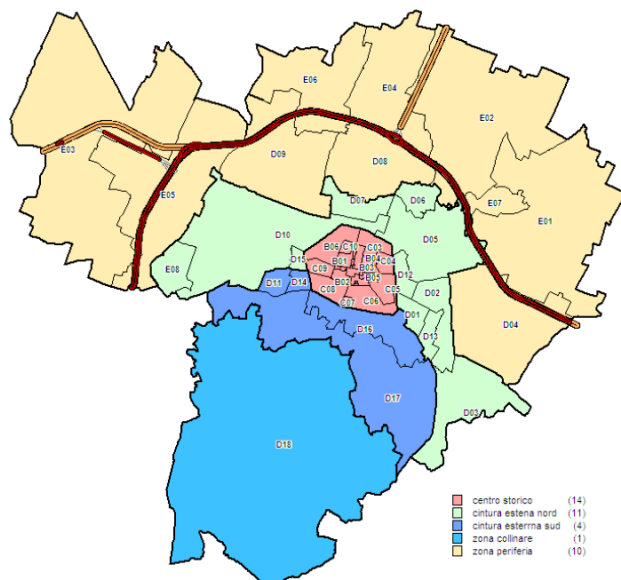
	NTN 2012	Var% NTN 2012/11	Quotazione II sem. 2012 €/mq.	Var % Quotazione II sem. / I sem. 2012 €/mq.
Capoluogo Bologna	3.593	-25,0	3.368	-1,0
Prima semicintura nord	654	-20,9	2.253	-0,2
Prima semicintura sud	1.017	-25,4	2.834	-1,2
Seconda semicintura nord	1.570	-26,8	1.712	-0,9
Seconda semicintura sud-est	1.054	-29,5	1.737	-2,8
Seconda semicintura sud-ovest	478	-18,7	1.712	-1,3
Montana	574	-16,0	1.364	-2,8
<b>Provincia di Bologna</b>	<b>8.940</b>	<b>-24,8</b>	<b>2.494</b>	<b>-1,2</b>

Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Nel 2012 l'andamento delle vendite di immobili residenziali è fortemente negativo in tutte le macro aree della provincia di Bologna. In particolare, i cali più consistenti si verificano nella seconda semicintura sud-est (-29,5%) e nella seconda semicintura nord (-26,8%). Le diminuzioni più contenute si verificano invece nelle zone collinari (-16,0%) e nella seconda semicintura sud-ovest (-18,7%).

L'andamento delle quotazioni che vengono stimate per semestre vede una generale tendenza alla diminuzione: -2,8% la percentuale di calo semestrale più consistente che si verifica nella seconda semicintura sud-est e nell'area montana.

## Le vendite nelle macroaree del comune di Bologna



Anche il comune di Bologna viene suddiviso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in macroaree urbane.

	NTN 2012	Var% NTN 2012/11
Centro Storico	613	-25,9
Cintura esterna Nord	1.302	-23,0
Cintura esterna Sud	283	-18,9
Zona collinare	15	-34,8
Zona periferica	1.170	-16,5
ND	210	-57,8
<b>Bologna</b>	<b>3.593</b>	<b>-25,0</b>

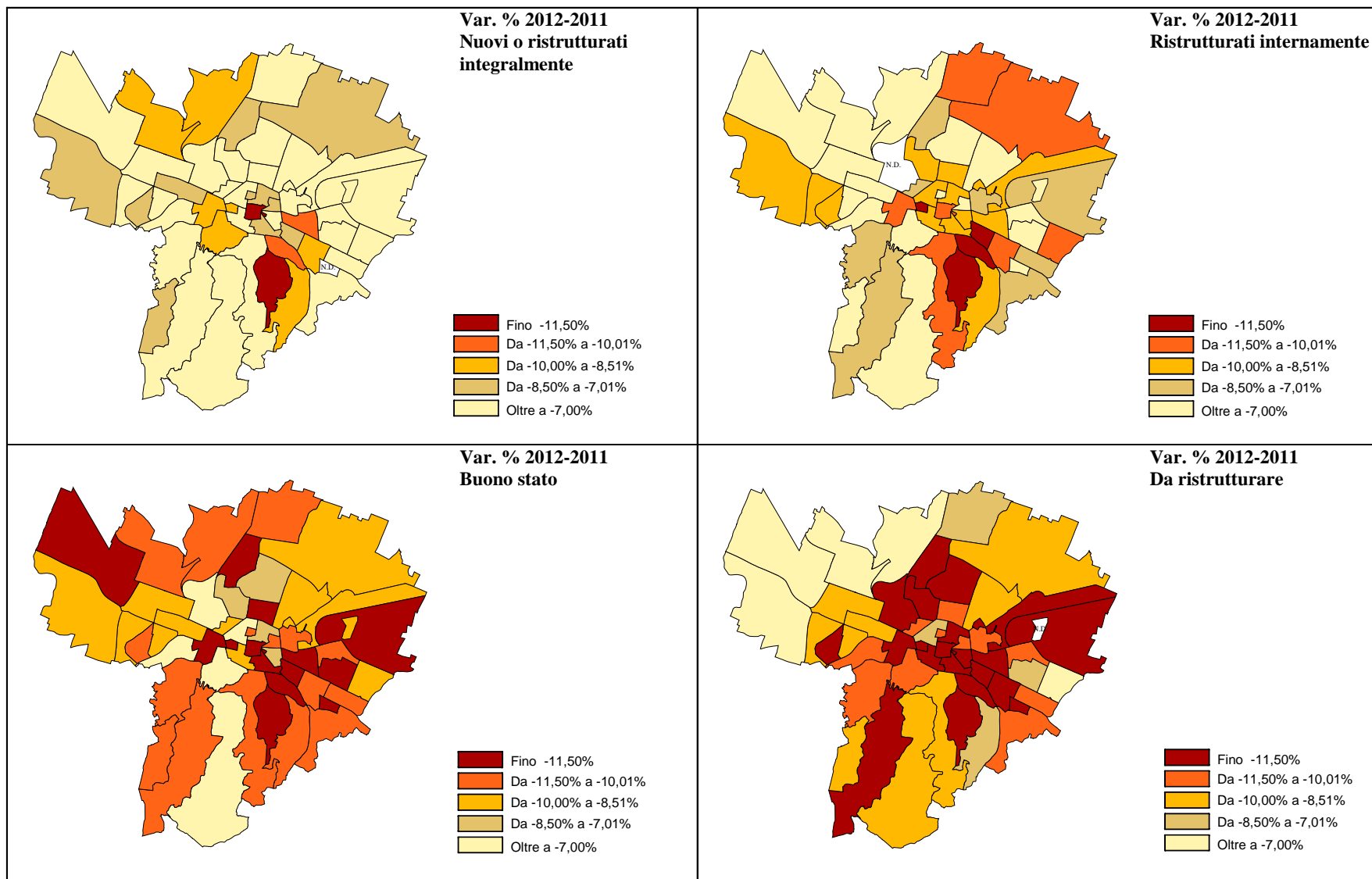
Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Tutte le zone del comune soffrono il calo delle vendite, in particolare la zona collinare (-34,8%) dove però il ridotto numero di transazioni rende poco significativa la variazione, e il Centro Storico che registra un calo pari al -25,9%. Le zone che registrano diminuzioni più contenute della media cittadina sono invece la zona periferica (-16,5%) e la cintura esterna sud (-18,9%).

Con riferimento all'andamento delle quotazioni, forniamo una rappresentazione grafica di sintesi dei dati pubblicati nel rapporto Fiaip 2013 che evidenzia le variazioni dei prezzi dell'ultimo semestre 2012 confrontati con l'omologo 2011 nelle zone considerate dall'Osservatorio Immobiliare Fiaip. Le quotazioni, in calo in tutte le zone e per tutte le tipologie di immobili, risultano "tenere" maggiormente per le abitazioni nuove o ristrutturate integralmente, mentre cali, anche consistenti, si riscontrano per le abitazioni da ristrutturare o in buono stato.



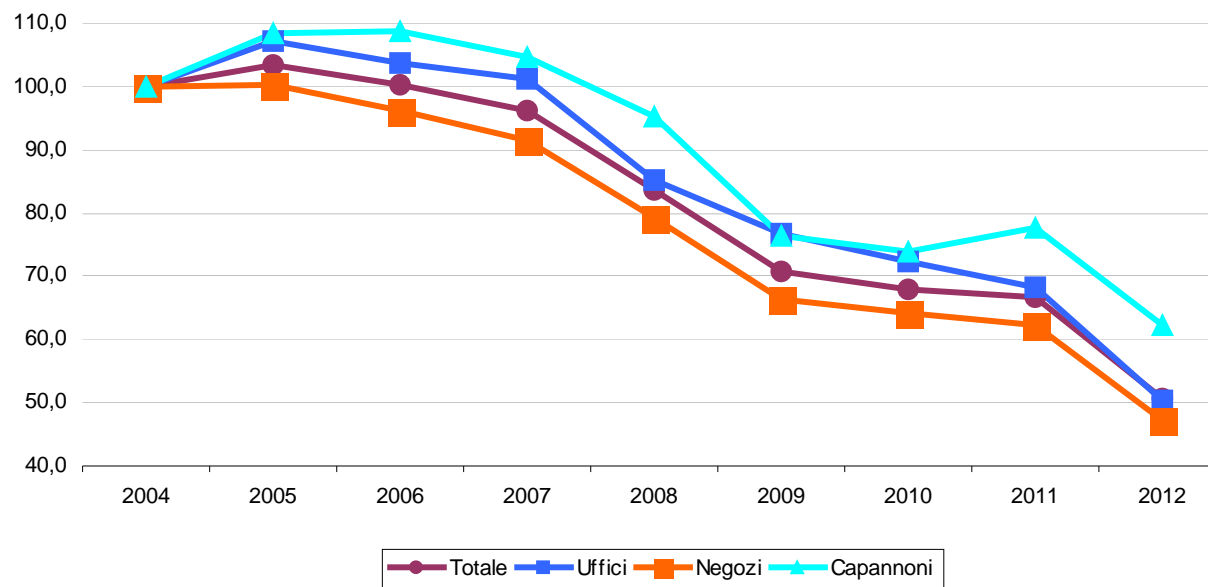
# Variazioni % dei prezzi medi al mq. (media tra min e max) degli immobili residenziali del comune di Bologna



Fonte: Nostra elaborazione su dati Fiaip

## Il mercato immobiliare non residenziale in Italia

Indice delle transazioni immobiliari (NTN) per il settore non residenziale in Italia



Var. % NTN 2012/2011  
in Italia

Uffici	- 26,1%
Negozi	- 24,5%
Capannoni	- 19,7%

Var. % Quotazione media  
2012/2011 in Italia

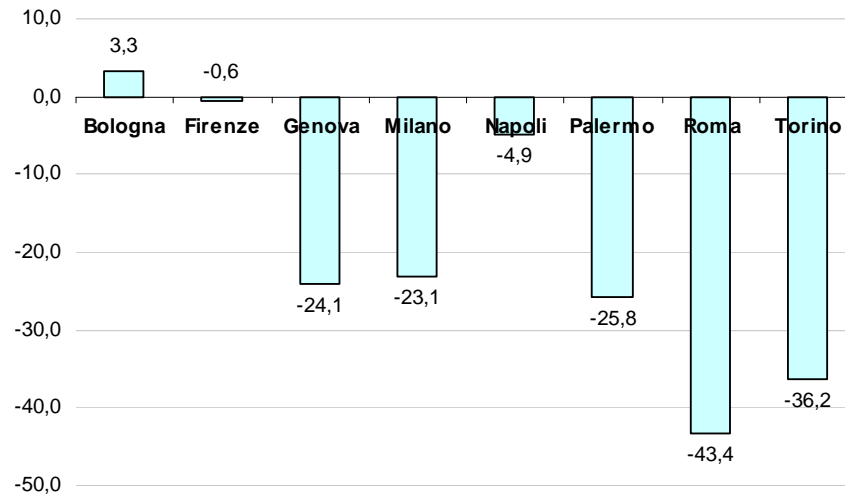
Uffici	- 1,6%
Negozi	- 2,1%
Capannoni	- 0,9%

Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

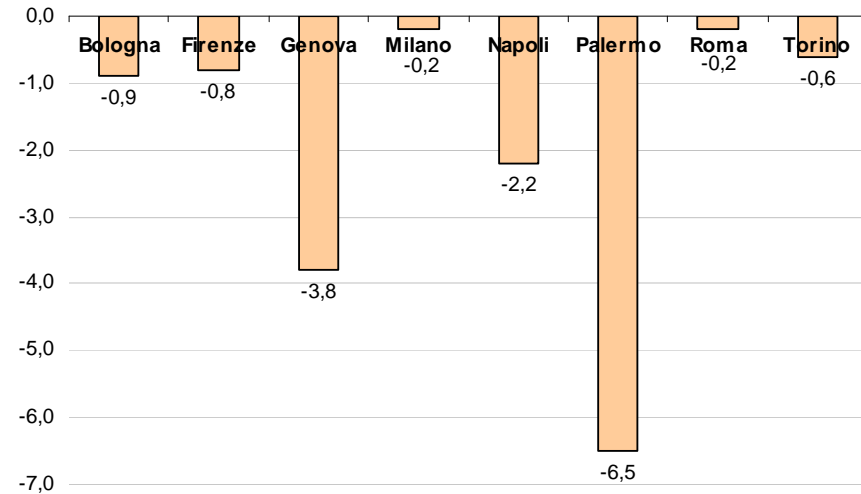
Anche il settore immobiliare non residenziale che comprende i mercati del terziario, commerciale e produttivo, mostra nel 2012 un consistente calo delle compravendite rispetto al 2011. Il numero indice NTN, costruito con base 2004=100 per alcune tipologie catastali di immobili, mostra una discesa del numero di transazioni già a partire dal 2006 che si fa più evidente negli anni successivi. Anche per questo settore si evidenzia nel complesso una stasi negli anni 2010 e 2011 che prelude al crollo del 2012. Nell'ultimo anno in Italia anche il mercato immobiliare non residenziale ha perso circa un quarto della sua consistenza (-24,1%). Rispetto alla base 2004 il numero di transazioni totali di immobili non residenziali risulta nel 2012 pressoché dimezzato (50,8).

## Il mercato immobiliare degli uffici nelle grandi città

Variazioni % 2012/2011 delle transazioni immobiliari (NTN) nei grandi capoluoghi  
UFFICI



Variazioni % 2012/2011 delle quotazioni medie nei grandi capoluoghi  
UFFICI



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

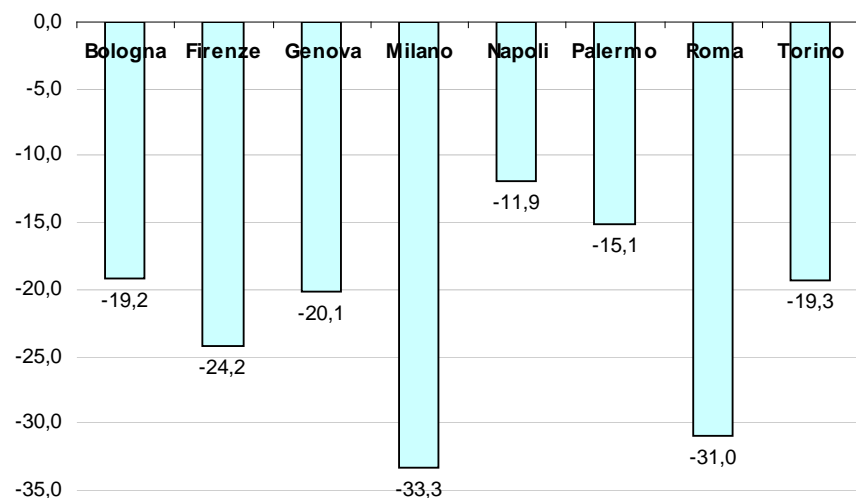
L'andamento 2012 del mercato immobiliare non residenziale per la tipologia degli uffici si presenta fortemente negativo per quasi tutte le maggiori città italiane. Risalta in controtendenza Bologna, che nel 2012 registra una crescita pari al +3,3%.

Di converso, Roma (-43,4%) e Torino (-36,2%) registrano le diminuzioni più consistenti.

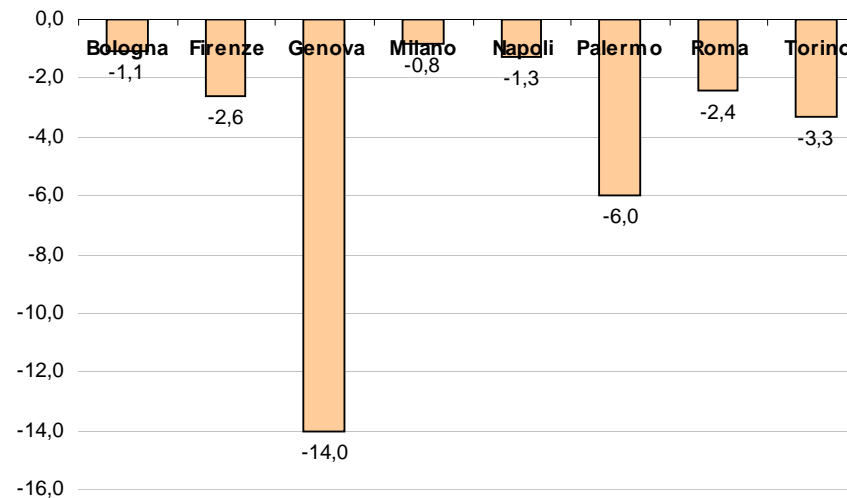
In calo le quotazioni in tutte le città, in particolare a Palermo (-6,5%).

## Il mercato immobiliare dei negozi nelle grandi città

Variazioni % 2012/2011 delle transazioni immobiliari (NTN) nei grandi capoluoghi  
NEGOZI



Variazioni % 2012/2011 delle quotazioni medie nei grandi capoluoghi  
NEGOZI



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

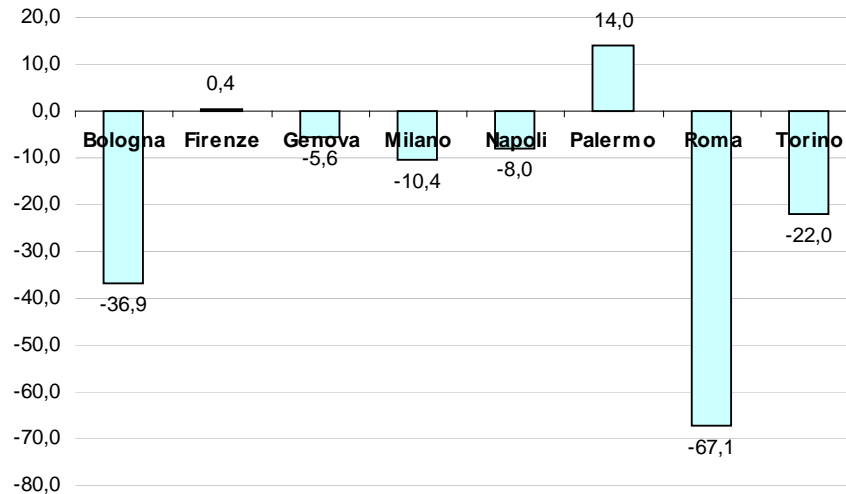
L'andamento del mercato immobiliare non residenziale per la tipologia dei negozi si presenta nel 2012 fortemente negativo per tutte le maggiori città italiane.

Le diminuzioni maggiori del numero di transazioni si sono riscontrate a Milano (-33,3%) e a Roma (-31,0%).

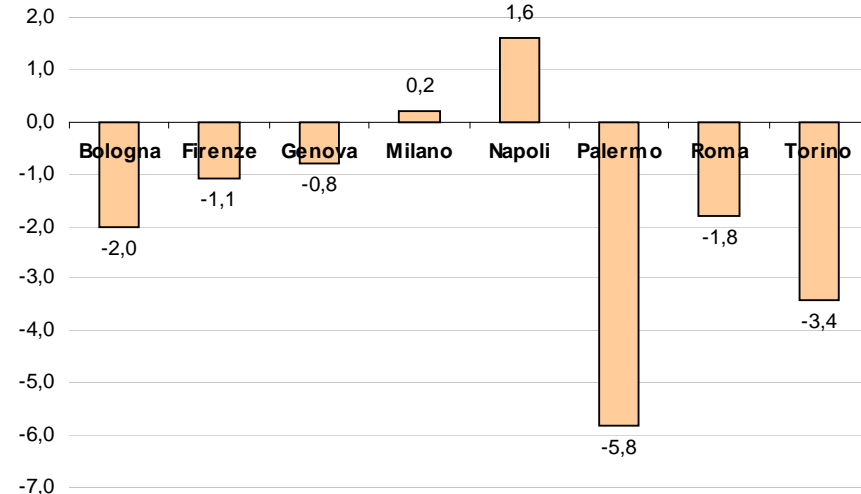
In calo le quotazioni in tutte le città, in particolare a Genova (-14,0%).

## Il mercato immobiliare dei capannoni nelle grandi città

Variazioni % 2012/2011 delle transazioni immobiliari (NTN) nei grandi capoluoghi  
CAPANNONI



Variazioni % 2012/2011 delle quotazioni medie nei grandi capoluoghi  
CAPANNONI



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'andamento del mercato immobiliare non residenziale per la tipologia dei capannoni nel 2012 si presenta negativo per quasi tutte le maggiori città italiane. Spicca in controtendenza l'aumento di Palermo (+14,0%) e si evidenzia il calo particolarmente vistoso di Roma (-67,1%), seguita da Bologna (-36,9%).

In calo le quotazioni in quasi tutte le città, in particolare a Palermo (-5,8%). In controtendenza Napoli dove le quotazioni medie sono aumentate dell'1,6%, mentre si mantengono pressoché stazionarie a Milano.

