



COMUNE
DI BOLOGNA

dipartimento programmazione
settore statistica

Il mercato immobiliare a Bologna nel 2013

Luglio 2014



Capo Dipartimento Programmazione: Gianluigi Bovini

Direttore Settore Statistica: Franco Chiarini

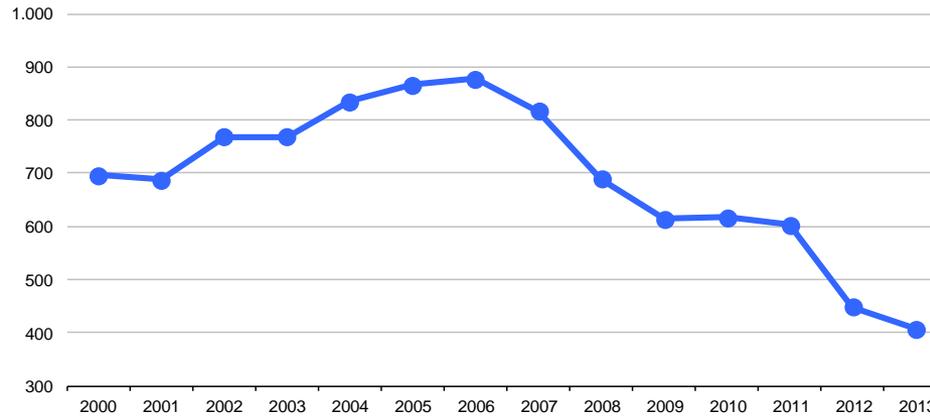
Redazione a cura di: Marisa Corazza

Mappe a cura di: Fabrizio Dell'Atti



L'andamento delle compravendite residenziali in Italia

Transazioni immobiliari residenziali (NTN¹) in Italia



Var. %	
2013/2000	-41,5%
2013/2006	-53,6%
2013/2012	-9,2%

Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare. Rapporto immobiliare 2014.
Dati in migliaia

L'andamento delle transazioni immobiliari residenziali a livello nazionale, in significativa crescita fino al 2006, segna successivamente una chiara inversione di tendenza: inizia così una decisa diminuzione che dopo due anni di stasi (2010 e 2011) riprende vigorosa nel 2012.

Il 2013 conferma l'andamento discendente, anche se su livelli più contenuti.

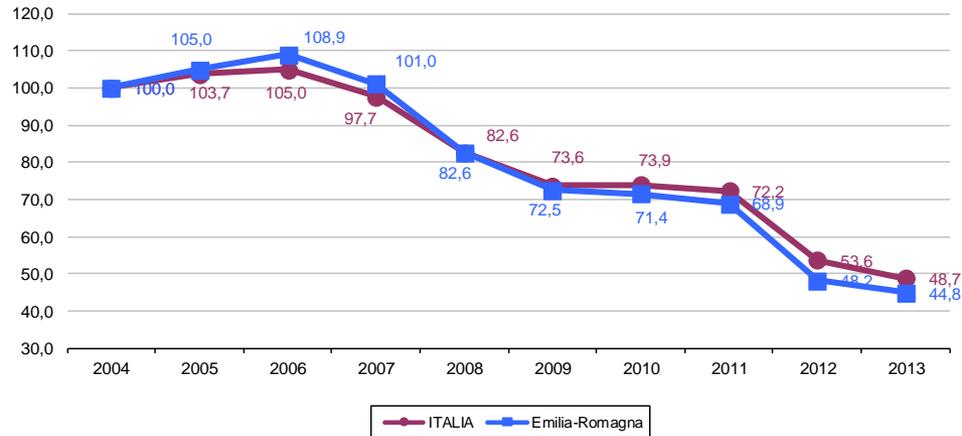
In Italia le compravendite di immobili residenziali del 2013 (407mila) sono meno della metà di quelle verificatesi nel 2006 (877mila).

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 iniziano le difficoltà per il mercato immobiliare. 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.

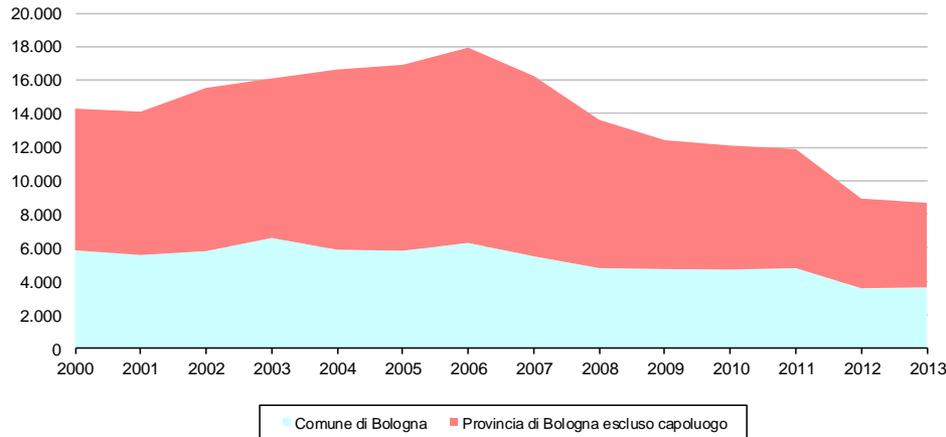
In Emilia-Romagna, nel 2013 prosegue la diminuzione delle compravendite, anche se con ritmi più contenuti. L'indice regionale rimane comunque al di sotto del dato nazionale.



Le compravendite residenziali a Bologna

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

Var. % comune di Bologna	
2013/2000	-37,7%
2013/2006	-42,1%
2013/2012	1,5%



Var. % prov. escluso capoluogo	
2013/2000	-40,4%
2013/2006	-56,7%
2013/2012	-5,7%

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 raggiunge il massimo, le transazioni immobiliari tendono successivamente a diminuire e, dopo una stasi negli anni 2010 e 2011, registrano una drastica diminuzione nel 2012 proseguita in misura assai meno marcata anche nel 2013.

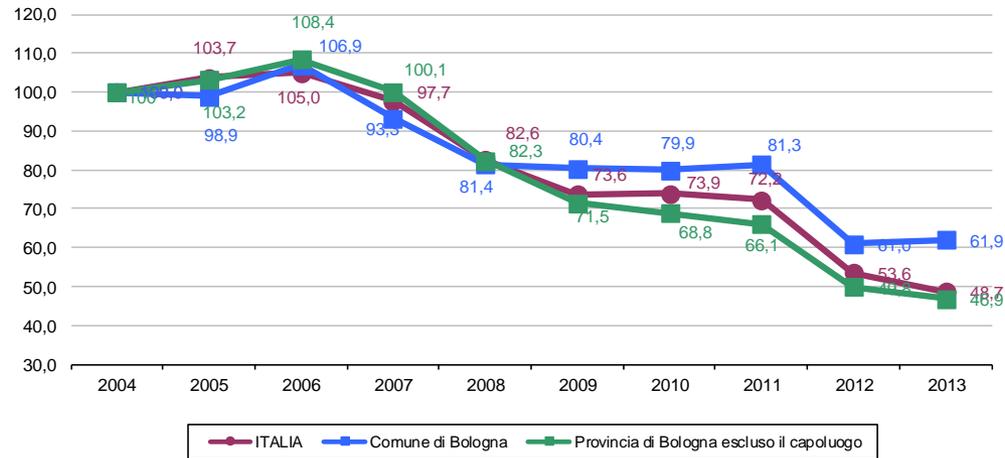
Ma nell'ultimo decennio sono i comuni dell'hinterland a "muovere" il mercato; infatti l'andamento nel solo comune capoluogo risulta altalenante e con ritmi di crescita/diminuzione meno evidenti.

Il 2013 mostra invece per il comune di Bologna un sia pur debole segno di ripresa (+1,5%) a fronte di una conferma negativa per gli altri comuni della provincia (-5,7%).



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 una dinamica locale delle vendite di immobili ad uso residenziale sostanzialmente analoga 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 molto vicini. La crisi economica dal 2009 colpisce invece più duramente i comuni dell'hinterland bolognese, che mostrano una tendenza più negativa rispetto a quella 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 accentuato nel comune capoluogo. La lieve ripresa del 2013 distanzia positivamente il comune di Bologna dal dato medio nazionale e degli altri comuni della provincia ancora in calo.

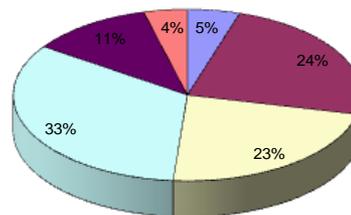
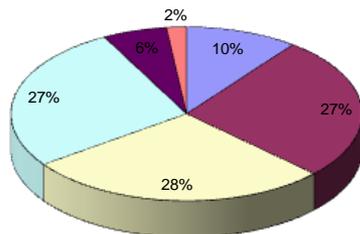


Le dimensioni delle abitazioni compravendute

Distribuzione delle compravendite (NTN) nel 2013 per dimensione dell'immobile¹ nel comune di Bologna e negli altri comuni della provincia

Comune di Bologna

Provincia di Bologna escluso capoluogo



Superficie totale
compravenduta (mq)
nel 2013

Comune di Bologna	321.582
Prov. escluso cap.	524.327

Superficie media
compravenduta (mq)
nel 2013

Comune di Bologna	88,2
Prov. escluso cap.	104,0

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

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

Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Nel 2013 il numero delle transazioni immobiliari (NTN) per la provincia di Bologna è pari a 8.685, di cui 3.645 per il comune capoluogo e 5.040 per il resto della provincia.

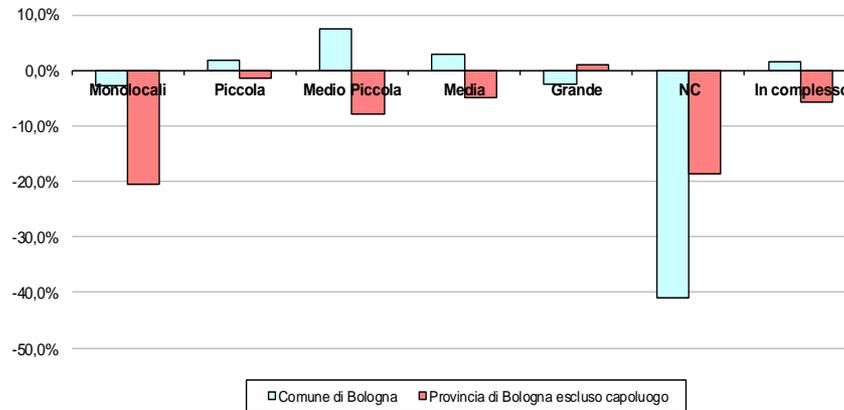
La classificazione delle compravendite per dimensione dell'immobile compravenduto evidenzia parametri dimensionali inferiori per il capoluogo rispetto al resto della provincia, dove il mercato colloca appartamenti di dimensioni mediamente più ampie: i monolocali o le abitazioni piccole o medio/piccole costituiscono il 65% 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 % 2013/2012 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

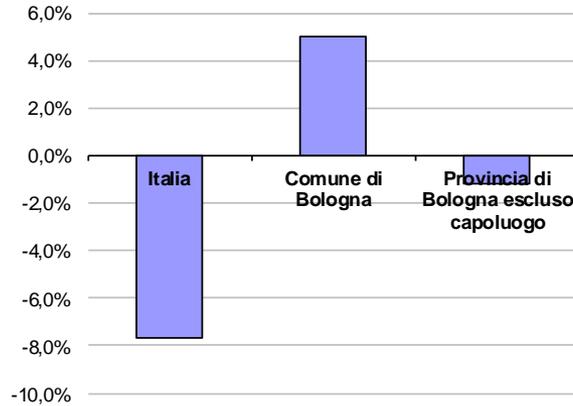
La lieve ripresa del mercato nel comune capoluogo si riflette nelle variazioni delle abitazioni compravendute per parametro dimensionale: riprendono un po' di vigore le compravendite delle abitazioni piccole, medio piccole e medie, mentre perdono terreno le compravendite dei monolocali e delle abitazioni più grandi.

Nei comuni dell'hinterland invece, dove la crisi del mercato immobiliare ha ulteriormente ridotto il volume delle vendite nel 2013, il calo maggiore si è verificato per i monolocali, ma tutte le taglie mostrano variazioni negative tranne le abitazioni grandi, per le quali si registra un modesto +1,1%.

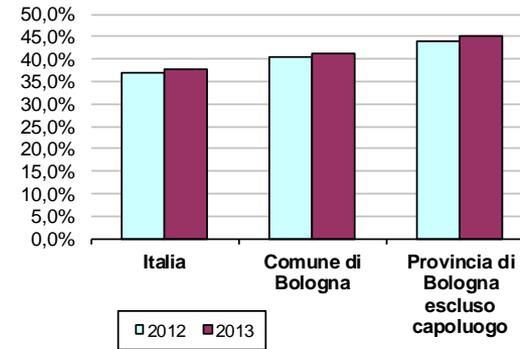


Le compravendite con mutuo ipotecario¹

Variazione % 2013/2012 delle compravendite effettuate con mutuo (NTN IP¹)



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



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Nel 2013 a livello nazionale le compravendite di abitazioni con mutuo ipotecario (NTN IP) risultano ancora in diminuzione (-7,7%), mentre nel comune di Bologna esse registrano una variazione positiva (+5,0%); nei comuni dell'hinterland si verifica invece una lieve flessione (-1,2%).

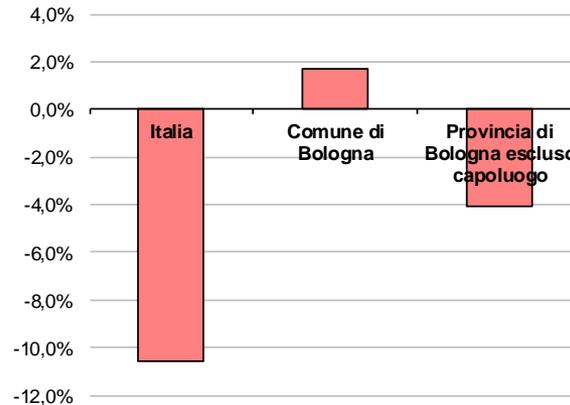
Cresce leggermente l'incidenza dei mutui sulle compravendite di abitazioni effettuate da persone fisiche; una variazione minima a livello nazionale (dal 37,0% al 37,6%), più consistente a livello locale (dal 40,3% al 41,2% per il comune di Bologna e dal 43,9% al 45,2% per gli altri comuni della provincia).

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 % 2013/2012 del capitale erogato



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Nel 2013 i capitali erogati per l'accensione di mutui subiscono a livello nazionale un calo pari al -10,6%. Al contrario nel comune di Bologna la variazione è positiva (+1,7%) mentre negli altri comuni della provincia si registra una diminuzione pari al -4,1%.

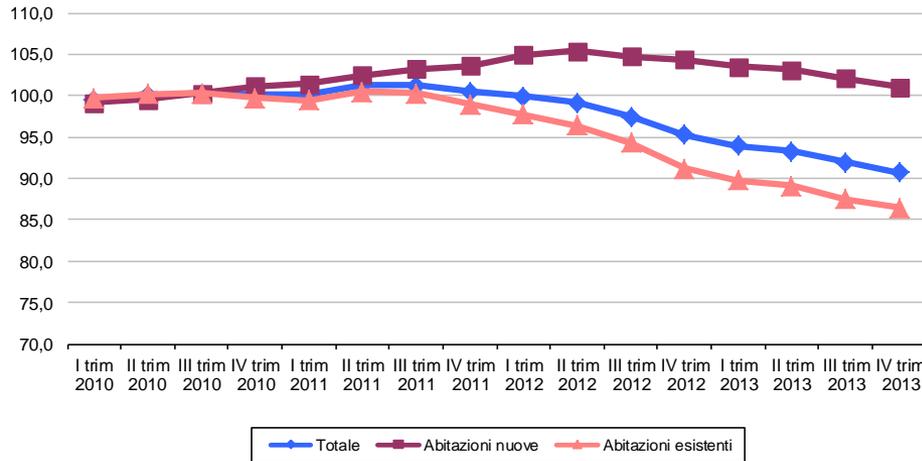
Nel comune di Bologna il capitale medio erogato per un mutuo è pari a 131.515 euro, una somma leggermente superiore a quella registrata per il resto della provincia (124.655 euro).

Il tasso d'interesse iniziale nella provincia di Bologna è del 3,71% (-0,29% sul 2012), la durata media è di 22,4 anni (la stessa del 2012) e la rata media mensile è pari a 699 euro (-5,5%).



I prezzi delle abitazioni in Italia

Indice trimestrale dei prezzi delle abitazioni (IPAB)¹ (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. 2013) registra una diminuzione su base trimestrale del -1,3% e annua (tendenziale) pari al -4,8%.

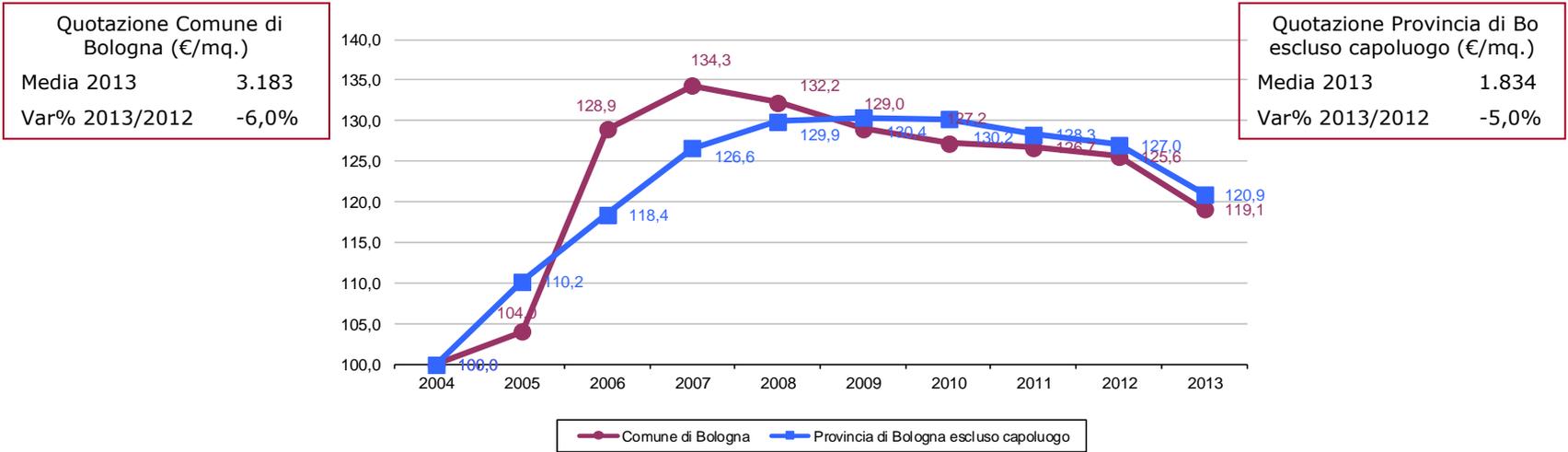
Per le abitazioni nuove la quotazione massima viene raggiunta nel secondo trimestre del 2012: a quel punto la tendenza è alla diminuzione dei prezzi con ritmi che diventano più sostenuti nel 2013. In generale però le abitazioni nuove sembrano «tenere il prezzo» meglio di quelle già esistenti: il livello dell'indice a fine periodo per le abitazioni nuove è infatti superiore a 100 (101,0), mentre l'indicatore calcolato sulle abitazioni esistenti risulta al IV trimestre 2013 pari a 86,4.

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 OMI¹ nel comune di Bologna e negli altri comuni della provincia (base 2004=100)



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 positiva assai 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.

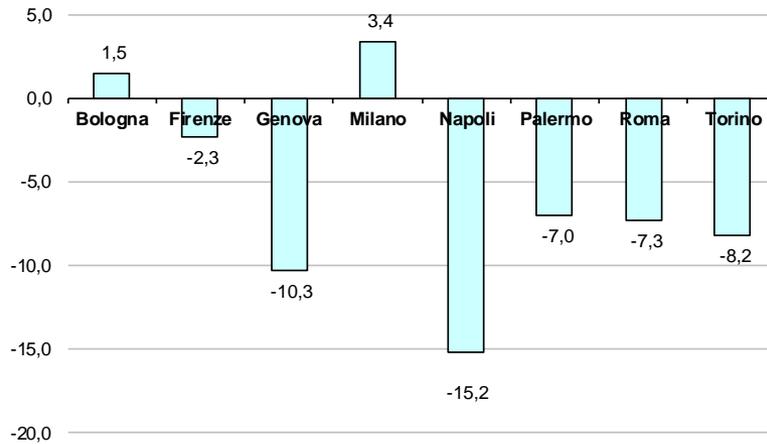
Il calo delle quotazioni degli immobili compravenduti nel 2013 è accentuato sia per il comune di Bologna (-6,0%) che per i comuni dell'hinterland (-5,0%).

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

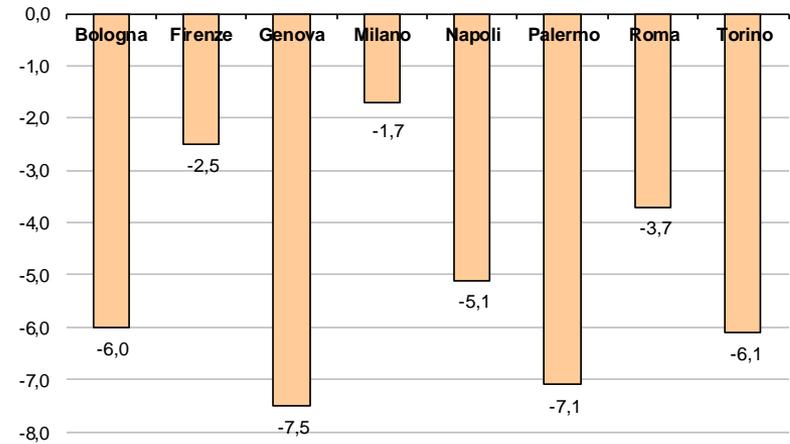


L'andamento del mercato immobiliare nelle grandi città

Variazioni % 2013/2012 delle compravendite (NTN) nei grandi capoluoghi



Variazioni % 2013/2012 delle quotazioni medie nei grandi capoluoghi



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

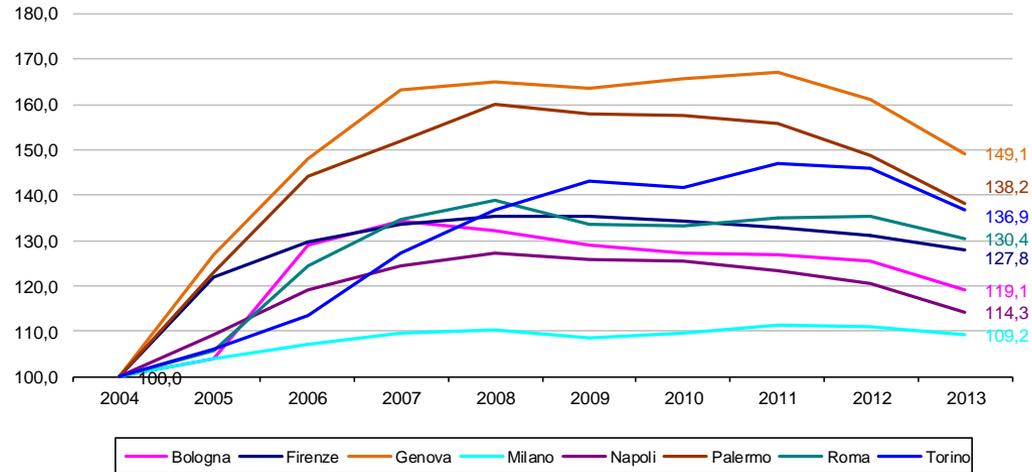
Il lieve aumento delle compravendite a Bologna nel 2013 si colloca in un contesto negativo per la maggior parte delle maggiori città italiane; solo Milano presenta una variazione positiva rispetto al compravenduto 2012. Le diminuzioni delle transazioni di immobili residenziali più elevate si riscontrano a Napoli (il cui mercato aveva però risentito nel 2012 delle consistenti dismissioni del patrimonio immobiliare del Comune) e Genova con un calo percentuale rispettivamente del -15,2% e del -10,3%.

Tutte in calo invece le quotazioni medie: dal -7,5% di Genova al -1,7% di Milano.



L'andamento delle quotazioni OMI nelle grandi città

Indice delle quotazioni OMI nei grandi comuni



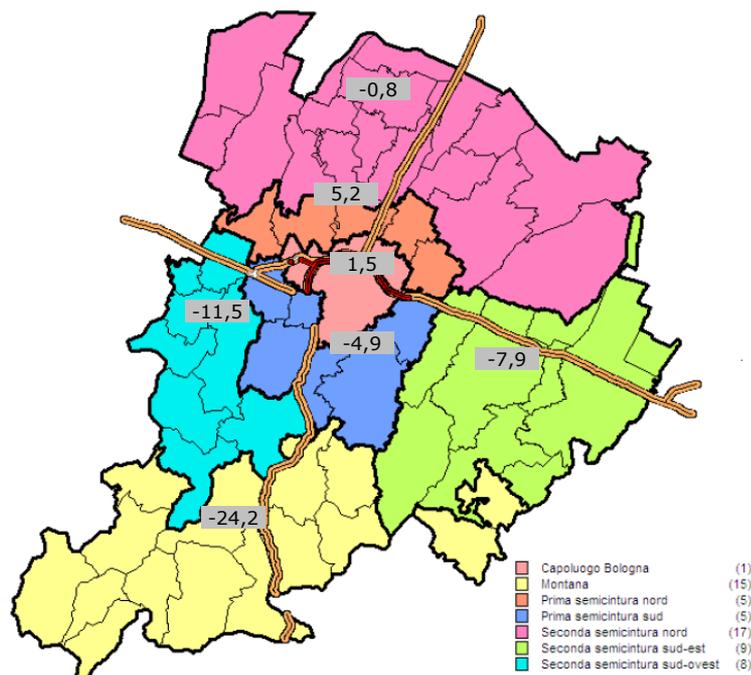
Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

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, alcune delle quali (in particolare Genova e Palermo) mostrano fino al 2011 una crescita assai accentuata delle quotazioni immobiliari.

Con l'arrivo della crisi i cali nelle quotazioni immobiliari investono un po' tutte le grandi realtà urbane; Milano è la città che registra nel complesso un trend di aumento più contenuto con quotazioni medie non molto superiori a quelle del 2004 (109,2 nel 2013). Genova è ancora la città che negli ultimi anni ha registrato i maggiori aumenti (149,1 l'indice del 2013).



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 2013	Var% NTN 2013/12	Quotazione II sem. 2013 €/mq.	Quotazione I sem. / I sem. 2013 €/mq.	Var %
Capoluogo Bologna	3.645	1,5	3.143		-2,5
Prima semicintura nord	688	5,2	2.050		-2,9
Prima semicintura sud	967	-4,9	2.707		-2,4
Seconda semicintura nord	1.557	-0,8	1.625		1,0
Seconda semicintura sud-est	970	-7,9	1.652		-3,2
Seconda semicintura sud-ovest	423	-11,5	1.602		-2,2
Montana	435	-24,2	1.298		-2,7
Provincia di Bologna	8.685	-2,8	2.340		-2,4

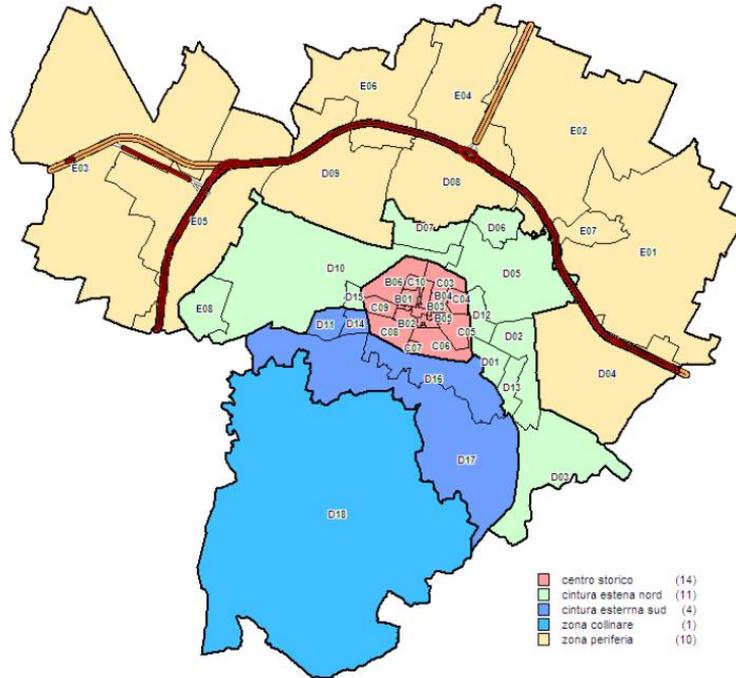
Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Nel 2013 l'andamento delle vendite di immobili residenziali è negativo in quasi tutte le aree della provincia di Bologna ed in particolare nella zona montana (-24,2%) e nella seconda semicintura sud-ovest (-11,5%); l'unica area che insieme al capoluogo risulta in ripresa è la prima semicintura nord (+5,2%).

L'andamento delle quotazioni che vengono stimate per semestre vede una generale tendenza alla diminuzione dell'ordine del 2-3% in tutte le zone con l'eccezione della semicintura nord (+1%).



Le vendite nelle macroaree del comune di Bologna



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

Transazioni immobiliari residenziali (NTN) nelle macroaree comunali

	NTN 2013	Var% NTN 2013/12
Centro Storico	558	-9,0
Cintura esterna Nord	1.347	3,5
Cintura esterna Sud	324	14,5
Zona collinare	12	-20,0
Zona periferica	1.041	-11,0
ND	363	72,9
Bologna	3.645	1,5

Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Il lieve segnale di ripresa mostrato nel 2013 dalle vendite di immobili residenziali nel capoluogo bolognese sintetizza andamenti molto diversi tra le varie zone della città.

Il centro storico risulta ancora molto in sofferenza con una diminuzione delle compravendite rispetto al 2012 pari al -9%. Anche le zone più esterne confermano le difficoltà del mercato: -20,0% le transazioni nelle zone collinari e -11% quelle delle zone periferiche. A spostare il dato bolognese sul segno positivo sono stati gli andamenti delle due cinture esterne a sud (+14,5%) e a nord (+3,5%).



Le quotazioni medie nelle zone OMI della città

Quotazioni medie al metro quadro delle abitazioni nelle zone OMI del comune di Bologna nel 2° semestre 2013

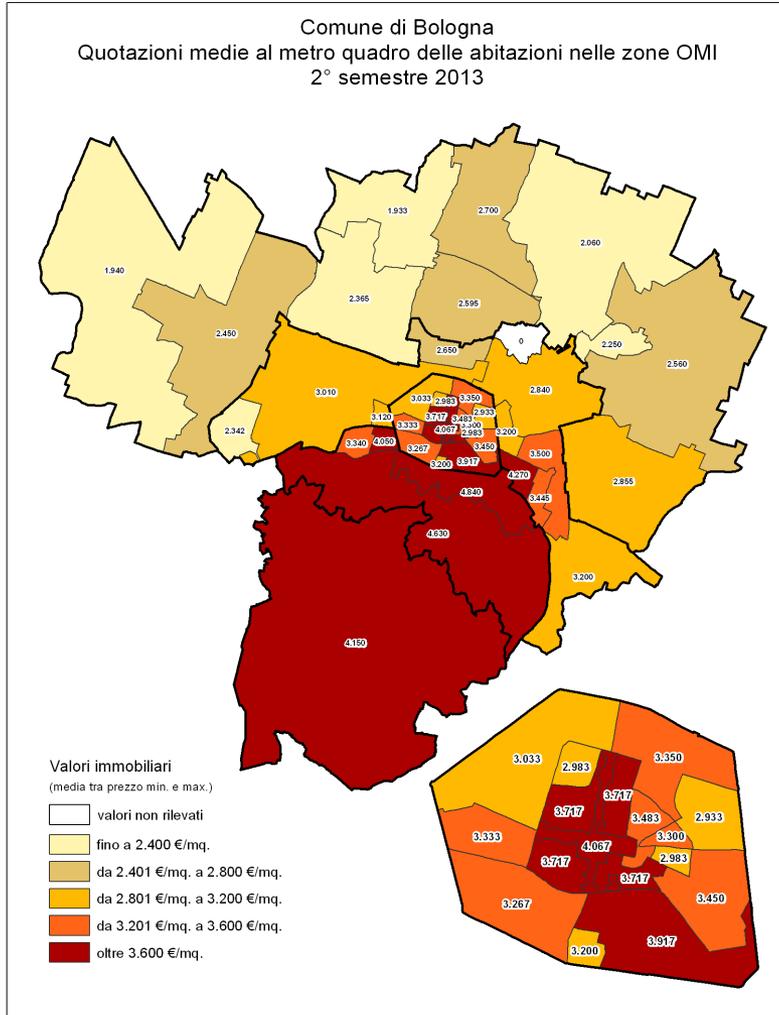
	Quotazione media (€/mq.)	Var% quot. Il sem 2013 / I sem 2013
Centro Storico	3.384	-4,2
Cintura esterna nord	3.069	-2,0
Cintura esterna sud	4.372	-2,6
Zona collinare	4.150	-0,8
Zona periferica	2.603	-1,7
Bologna	3.143	-2,4

Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Le quotazioni sono stimate semestralmente dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La zona OMI è una porzione 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.

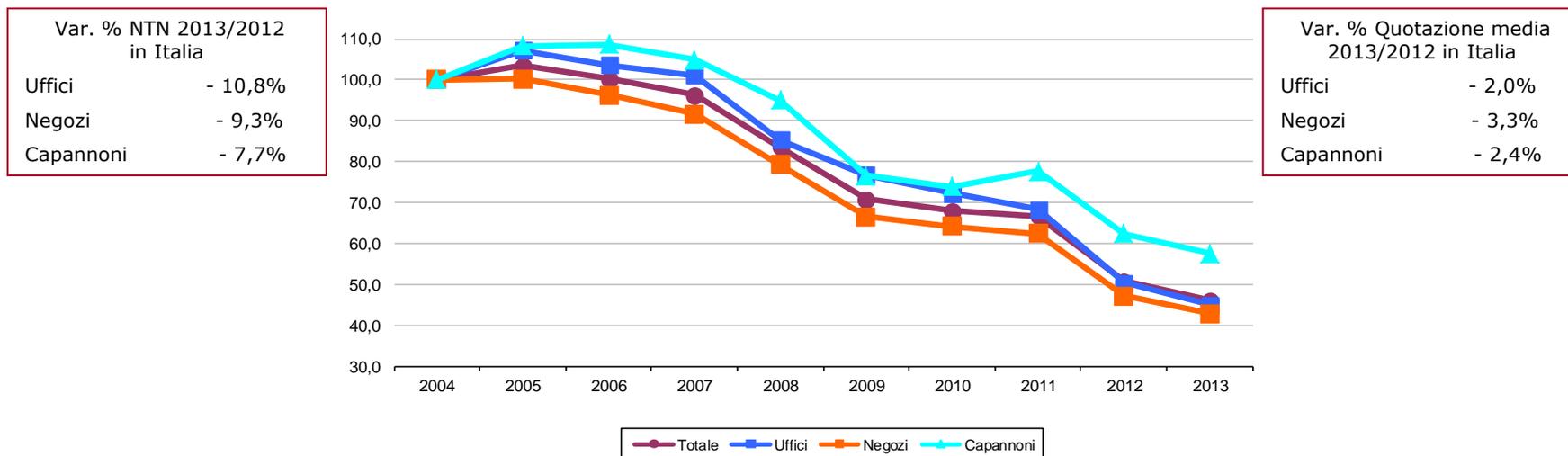
Nel 2° semestre 2013 le quotazioni immobiliari più elevate si sono registrate nelle zone pedecollinari e semicollinari con punte di 4.600/4.800 € al mq, ma le variazioni rispetto al 1° semestre sono tutte negative, in particolare per il centro storico.





Il mercato immobiliare non residenziale in Italia

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



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

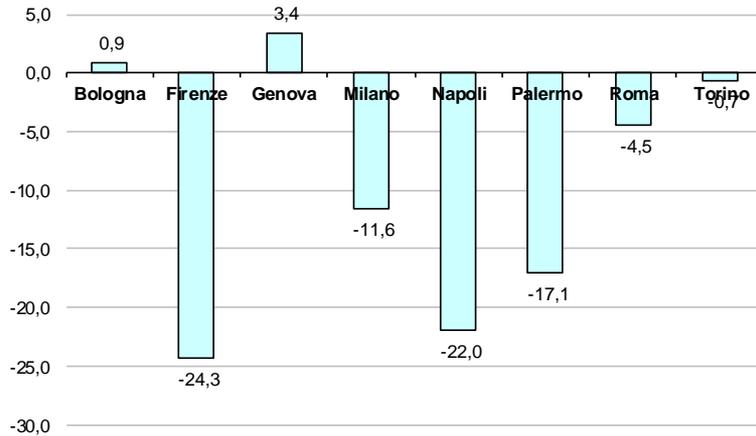
Anche il settore immobiliare non residenziale che comprende i mercati del terziario, commerciale e produttivo, mostra nel 2013 un consistente calo delle compravendite rispetto al 2012 (-8,2%). Il numero indice NTN, costruito con base 2004=100 per alcune tipologie catastali di immobili, mostra una discesa del numero di transazioni già a partire dal 2006 che si fa più evidente negli anni successivi. Anche per questo settore si rileva nel complesso una stasi negli anni 2010 e 2011, che prelude al crollo del 2012. Rispetto alla base 2004 il numero di transazioni totali di immobili non residenziali risulta nel 2013 più che dimezzato (46,1); l'indice più basso è quello relativo ai negozi (42,8) e quello più alto ai capannoni (57,6).

Tutte in calo le quotazioni, in particolare quelle dei negozi (-3,3% rispetto al 2012).

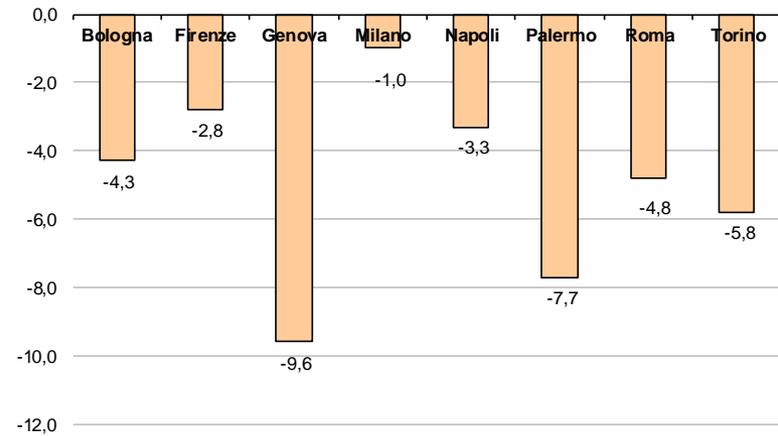


Il mercato immobiliare degli uffici nelle grandi città

Variazioni % 2013/2012 delle transazioni immobiliari (NTN) nei grandi capoluoghi
UFFICI



Variazioni % 2013/2012 delle quotazioni medie nei grandi capoluoghi
UFFICI



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

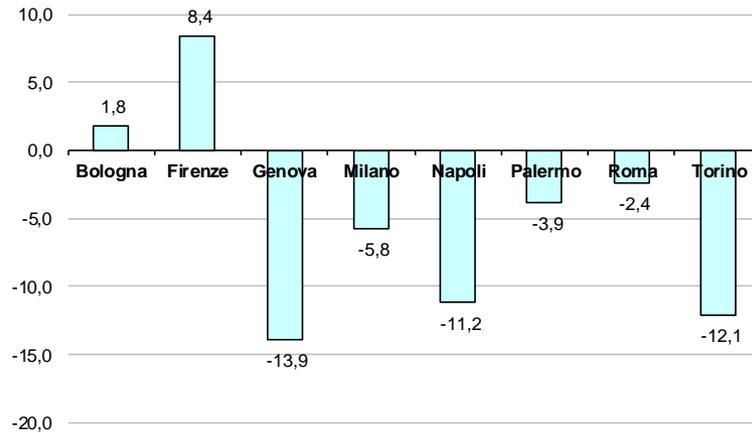
L'andamento 2013 del mercato immobiliare non residenziale per la tipologia degli uffici si presenta fortemente negativo per quasi tutte le maggiori città italiane. Risultano in controtendenza Bologna, che nel 2013 registra una crescita pari al +0,9%, e soprattutto Genova (+3,4%). Di converso, Firenze (-24,3%) e Napoli (-22%) registrano le diminuzioni più consistenti.

In calo le quotazioni in tutte le città, in particolare a Genova (-9,6%).

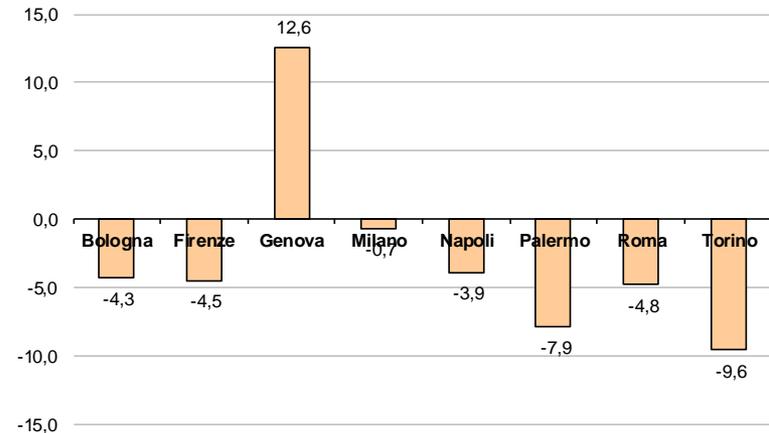


Il mercato immobiliare dei negozi nelle grandi città

Variazioni % 2013/2012 delle transazioni immobiliari (NTN) nei grandi capoluoghi
NEGOZI



Variazioni % 2013/2012 delle quotazioni medie nei grandi capoluoghi
NEGOZI



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

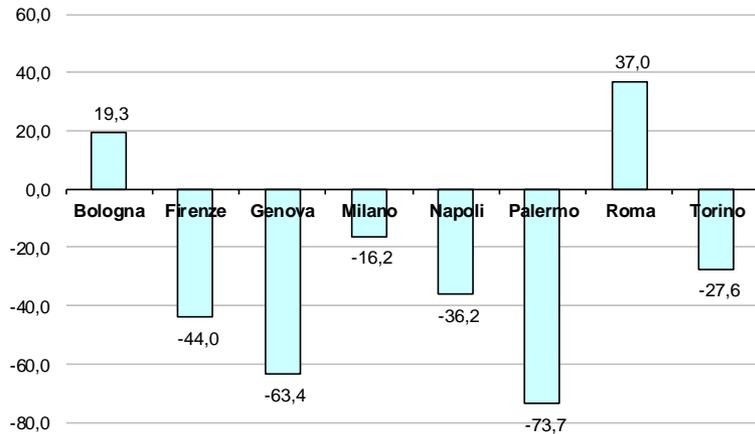
L'andamento del mercato immobiliare non residenziale per la tipologia dei negozi si presenta nel 2013 fortemente negativo per quasi tutte le maggiori città italiane con l'eccezione di Firenze (+8,4%) e Bologna (+1,8%). Le diminuzioni maggiori del numero di transazioni si sono riscontrate a Genova (-13,9%).

In calo le quotazioni in quasi tutte le città, con l'eccezione di Genova (+12,6%).

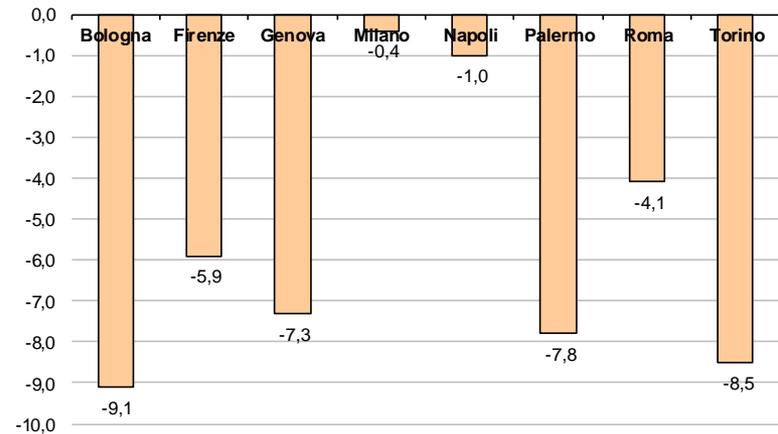


Il mercato immobiliare dei capannoni nelle grandi città

Variazioni % 2013/2012 delle transazioni immobiliari (NTN) nei grandi capoluoghi
CAPANNONI



Variazioni % 2013/2012 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 2013 si presenta negativo per quasi tutte le maggiori città italiane. Spicca in controtendenza l'aumento di Bologna (+19,3%) e di Roma (+37,0). Tra le diminuzioni si evidenziano Palermo (-73,7%) e Genova (-63,4%).

In calo le quotazioni in quasi tutte le città, in particolare a Bologna (-9,1%) e a Torino (-8,5%).