



Comune di Bologna

Area Programmazione, Controlli e Statistica

U.I. Ufficio Comunale di Statistica



Governo Metropolitanano

è Bologna

Il mercato immobiliare a Bologna

dati 2016

luglio 2017

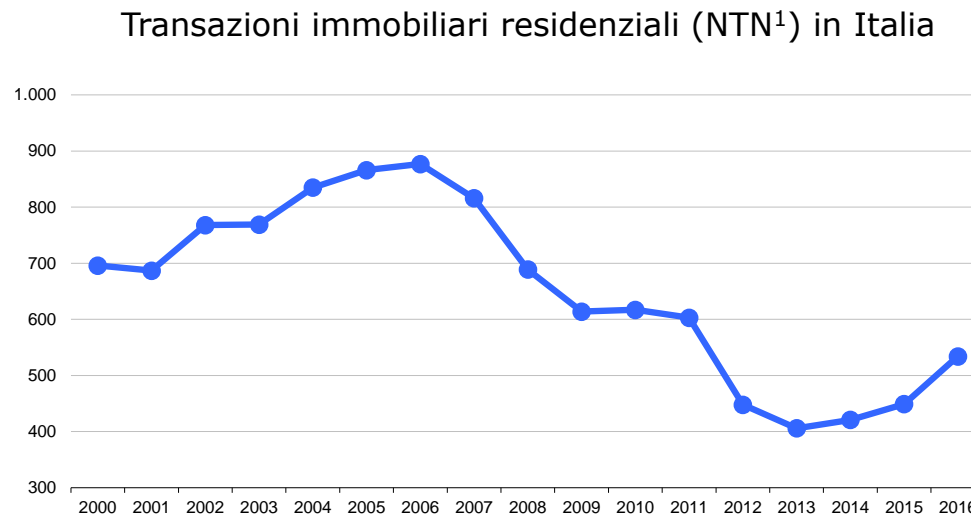
Capo Area Programmazione Controlli e Statistica: Giacomo Capuzzimati

Dirigente U.I. Ufficio Comunale di Statistica: Franco Chiarini

Redazione a cura di: Marisa Corazza

Mappe a cura di: Fabrizio dell'Atti

L'andamento delle compravendite residenziali in Italia



Var. %	
2016/2000	-23,3%
2016/2006	-39,1%
2016/2015	+18,9%

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

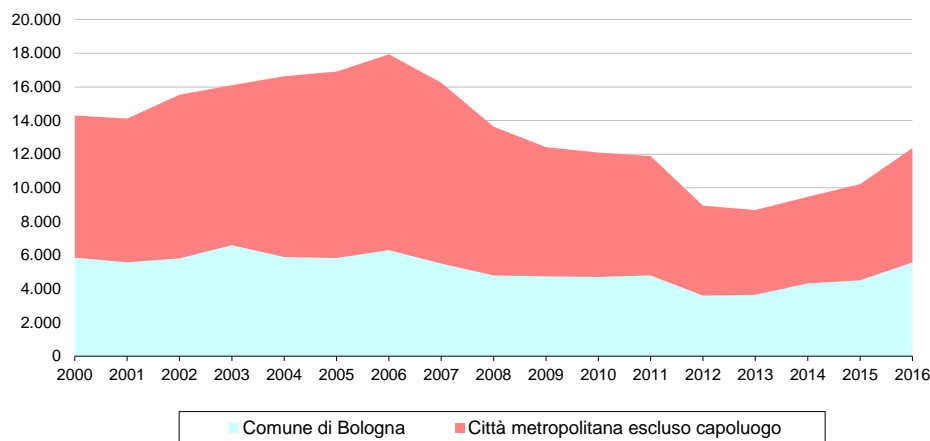
L'andamento delle transazioni immobiliari residenziali a livello nazionale, in netto calo dal 2007 al 2013, segna nel 2014 un'inversione di tendenza che viene confermata anche negli anni successivi: in particolare, la variazione annua 2016 è largamente positiva (+18,9%) e parecchio più accentuata rispetto alla variazione 2015/2014 (+6,5%).

Anche se in valore assoluto le compravendite «normalizzate» di immobili residenziali (534mila nel 2016) sono ancora largamente inferiori a quelle verificatesi nel 2006 (877mila) anno di massima vivacità per gli scambi immobiliari, il dato dello scorso anno consolida comunque il trend positivo segnando un inequivocabile segnale di ripresa.

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 residenziali a Bologna

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



Var. % comune di Bologna	
2016/2000	-4,9%
2016/2006	-11,6%
2016/2015	+23,7%

Var. % città metropolitana escluso capoluogo	
2016/2000	-19,5%
2016/2006	-41,6%
2016/2015	+19,0%

Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'andamento delle compravendite di immobili residenziali nella città metropolitana di Bologna rispecchia in linea di massima la tendenza nazionale: dopo la stasi negli anni 2010 e 2011, la diminuzione è drastica nel 2012 e prosegue in misura assai meno marcata anche nel 2013.

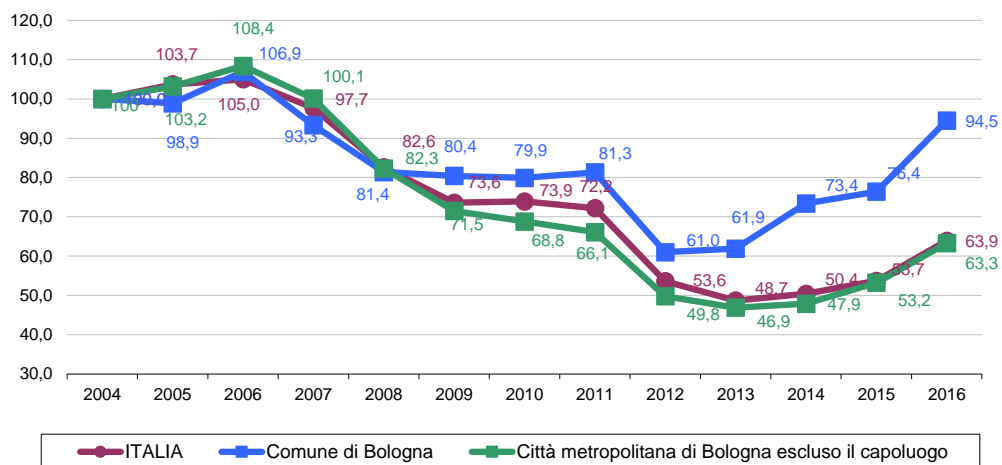
Il 2014 evidenzia anche a livello locale un'inversione di tendenza che trova conferma nell'andamento degli anni successivi.

Il 2016, in particolare, segna un'impennata nel comune capoluogo, che registra un aumento del numero di transazioni immobiliari molto elevato rispetto al 2015 (+23,7%).

Anche per gli altri comuni della città metropolitana il mercato immobiliare risulta nell'ultimo anno piuttosto vivace, con un aumento del numero di compravendite sul 2015 pari al +19%.

Le compravendite residenziali a Bologna

Numero indice delle transazioni immobiliari residenziali in Italia, nel comune di Bologna e negli altri comuni della città metropolitana (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 residenziali sostanzialmente analoga al dato nazionale fino al 2008 quando gli indici costruiti per l'Italia, il comune di Bologna e il resto della città metropolitana si concentrano su valori molto vicini. La crisi dal 2009 colpisce invece più duramente i comuni dell'hinterland, che mostrano una tendenza peggiore 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 decisa a tutti i livelli territoriali, risultando però più accentuato nel comune capoluogo.

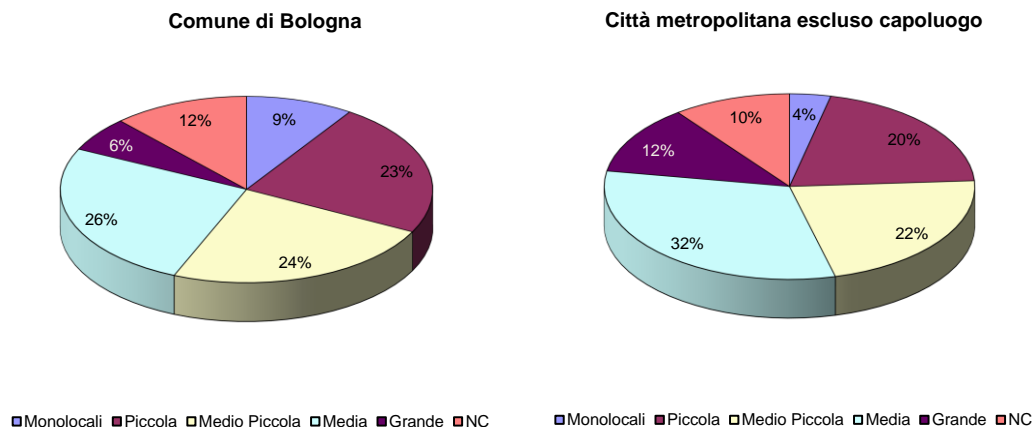
Netta invece la ripresa dal 2014, in particolare per il comune di Bologna; l'indice calcolato per il capoluogo infatti riguadagna molto del terreno perduto e si riavvicina al dato 2004. L'andamento dei comuni dell'hinterland risulta invece sostanzialmente allineato alla media nazionale.

Le dimensioni delle abitazioni compravendute

Distribuzione delle compravendite (NTN) nel 2016 per dimensione dell'immobile¹ nel comune di Bologna e negli altri comuni della città metropolitana

Superficie totale compravenduta nel 2016 (mq)	
Comune di Bologna	504.420
Città metr. escluso cap.	726.095

Superficie media compravenduta nel 2016 (mq)	
Comune di Bologna	90,6
Città metr. escluso cap.	107,2



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

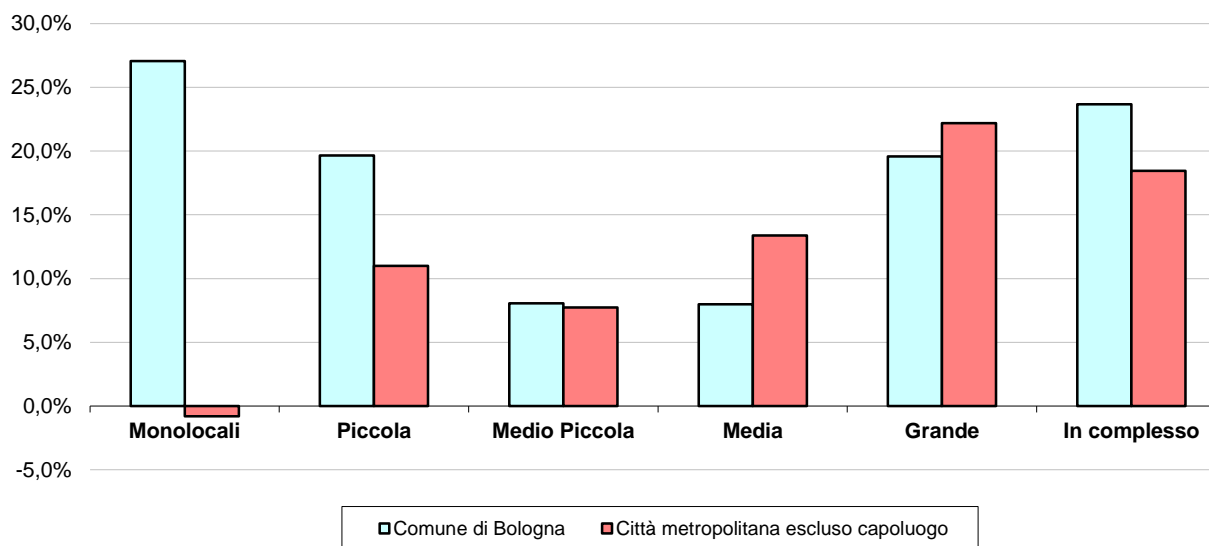
Nel 2016 il numero delle transazioni immobiliari normalizzate (NTN) per la città metropolitana di Bologna è pari a 12.368, di cui 5.568 per il comune capoluogo e 6.800 per il resto dell'area. Gli immobili compravenduti sono di dimensioni mediamente inferiori nel comune capoluogo rispetto al resto della città metropolitana.

I monocali o le abitazioni piccole o medio/piccole costituiscono il 56% del mercato a Bologna e il 46% nei comuni dell'hinterland, dove invece le abitazioni medie e grandi raggiungono quote maggiori.

1) Monocali: 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 % 2016/2015 delle compravendite nel comune di Bologna e negli altri comuni della città metropolitana secondo la dimensione dell'unità immobiliare



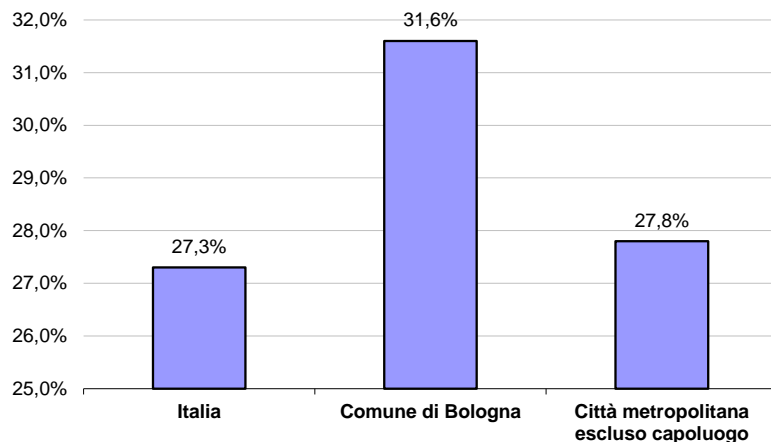
Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Nel comune capoluogo riprendono vigore nel 2016 in particolare le compravendite dei monolocali (+27%), delle abitazioni piccole (+20%) e di quelle grandi (+20%).

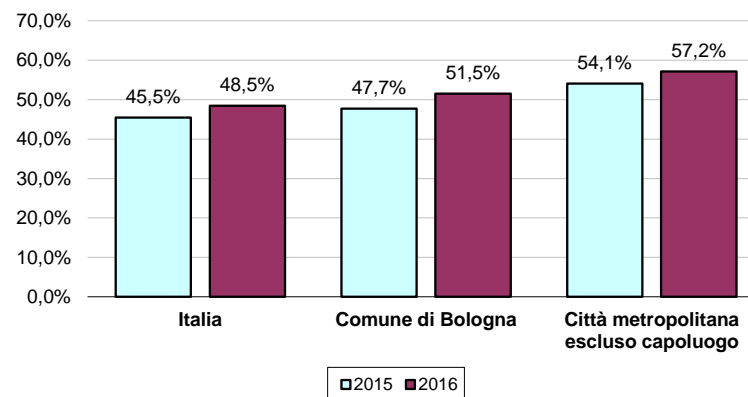
Nei comuni dell' hinterland invece aumenta maggiormente l' interesse verso abitazioni di grandi (+22%) e medie dimensioni (+13%).

Le compravendite con mutuo ipotecario¹

Variazione % 2016/2015 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

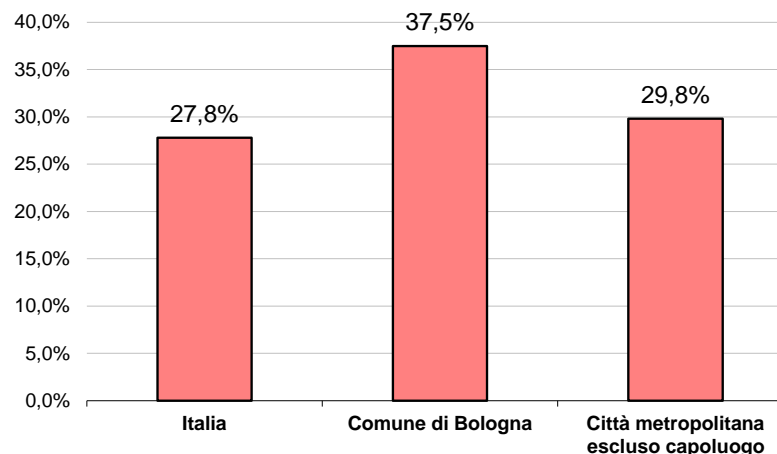
Nel 2016 a livello nazionale le compravendite di abitazioni con mutuo ipotecario (NTN IP) hanno registrato un aumento pari al 27,3%. Nel comune di Bologna l'incremento è stato più elevato (+31,6%), mentre nei comuni dell'hinterland l'aumento (+27,8%) è praticamente allineato alla media nazionale.

Rispetto al 2015 cresce a tutti i livelli territoriali l'incidenza dei mutui sulle compravendite di abitazioni effettuate da persone fisiche.

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 % 2016/2015 del capitale erogato



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

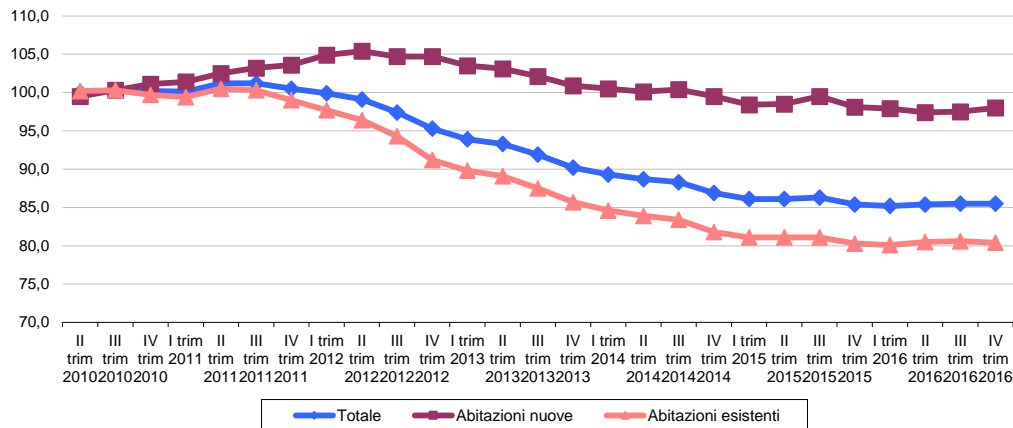
Nel 2016 i capitali erogati per l'accensione di mutui registrano a livello nazionale un aumento pari al +27,8%. Nel comune di Bologna l'aumento, decisamente più elevato, si attesta al +37,5%, mentre negli altri comuni della città metropolitana risulta pari al 29,8%.

Nel comune di Bologna il capitale medio erogato per un mutuo è pari a 130.200 euro (+ 5.500 euro rispetto al 2015), una somma superiore a quella registrata nel resto della città metropolitana (120.500 euro, +1.900 euro rispetto al 2015).

A livello nazionale il tasso d'interesse iniziale è del 2,31% (-0,44% sul 2015), la durata media è di 22,5 anni e la rata media mensile è pari a 570 euro (-3,8% sull'anno precedente).

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 conferma la vischiosità delle quotazioni rispetto alla ripresa del mercato delle compravendite.

L'ultimo dato ancora provvisorio (IV trim. 2016) registra infatti una stazionarietà dei prezzi su base trimestrale e una variazione annua tendenziale pari al +0,1% rispetto allo stesso periodo del 2015.

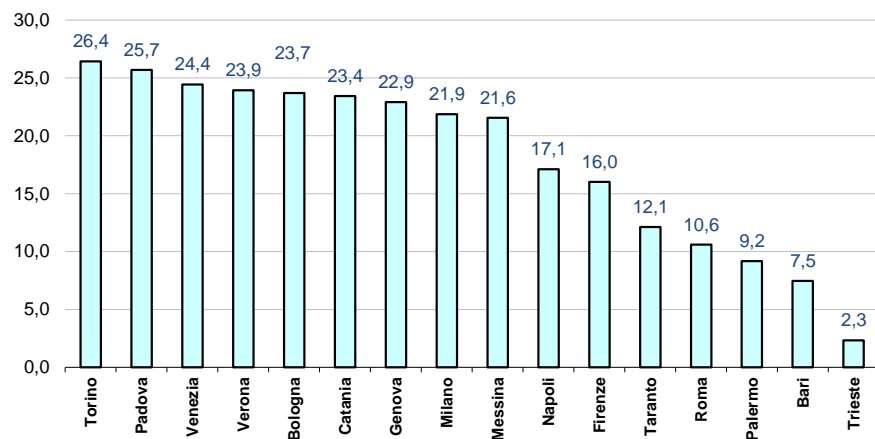
Seppur lievissima, si tratta della prima variazione positiva su base annua dal 2011 dovuta principalmente ai prezzi delle abitazioni esistenti.

Comunque nel 2016 i prezzi delle abitazioni diminuiscono in media dello 0,7% rispetto al 2015 (quando la variazione rispetto al 2014 era stata pari a -2,6%).

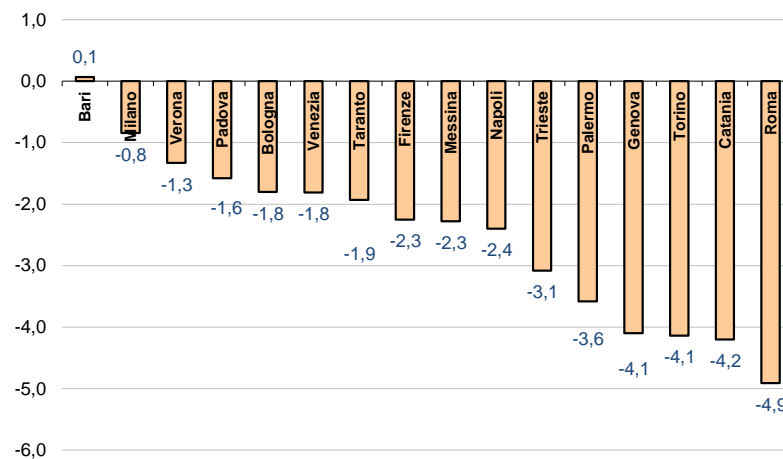
1) A partire dal mese di ottobre 2012 l'Istat diffonde l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) calcolato con i dati degli atti notarili di compravendita immobiliare dei quali sono titolari l'Agenzia delle Entrate e l'ex Agenzia del Territorio accorpata alla prima a partire dal 1° dicembre 2012. L'indice 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](#).

L'andamento del mercato immobiliare nelle grandi città

Variazioni % 2016/2015 delle compravendite (NTN) nei grandi capoluoghi



Variazioni % 2016/2015 delle quotazioni medie nei grandi capoluoghi



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

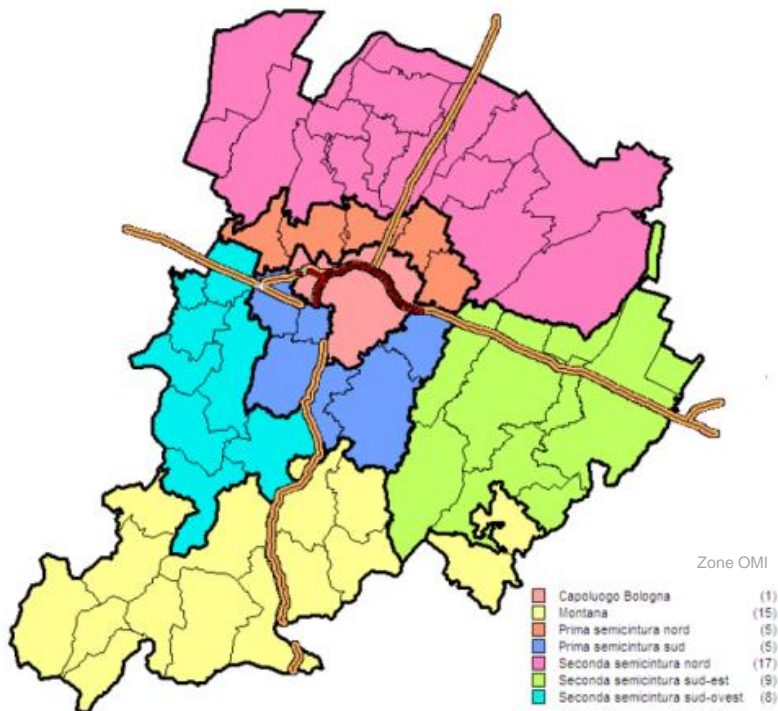
L'aumento delle compravendite a Bologna nel 2016 si colloca in un contesto positivo per tutte le maggiori città italiane; Torino registra l'incremento maggiore, Trieste e Bari quelli più modesti.

Ma la ripresa di vivacità del mercato immobiliare è avvenuta a scapito di una ulteriore diminuzione dei prezzi che si riscontra in quasi tutte le grandi città: solo a Bari le quotazioni risultano pressoché stabili. A Roma, Catania, Torino e Genova le flessioni dei prezzi più consistenti.

Nel confronto con le altre grandi realtà urbane il calo dei prezzi di Bologna nel 2016 risulta tra i più contenuti.

Le vendite nelle macro aree della città metropolitana di Bologna

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



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

	2016		Quotazione 2016 €/mq.	Var % Quotazione 2016/15
	NTN 2016	Var% NTN 2016/15		
Capoluogo Bologna	5.568	23,7	2.837	-1,8
Prima semicintura nord	964	16,9	1.727	-4,7
Prima semicintura sud	1.320	9,7	2.206	-3,4
Seconda semicintura nord	2.029	28,5	1.418	-2,9
Seconda semicintura sud-est	1.374	20,4	1.345	-1,6
Seconda semicintura sud-ovest	536	14,1	1.427	-3,8
Montana	578	15,9
Città metropolitana di Bologna	12.368	21,0	2.080	-2,3

Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

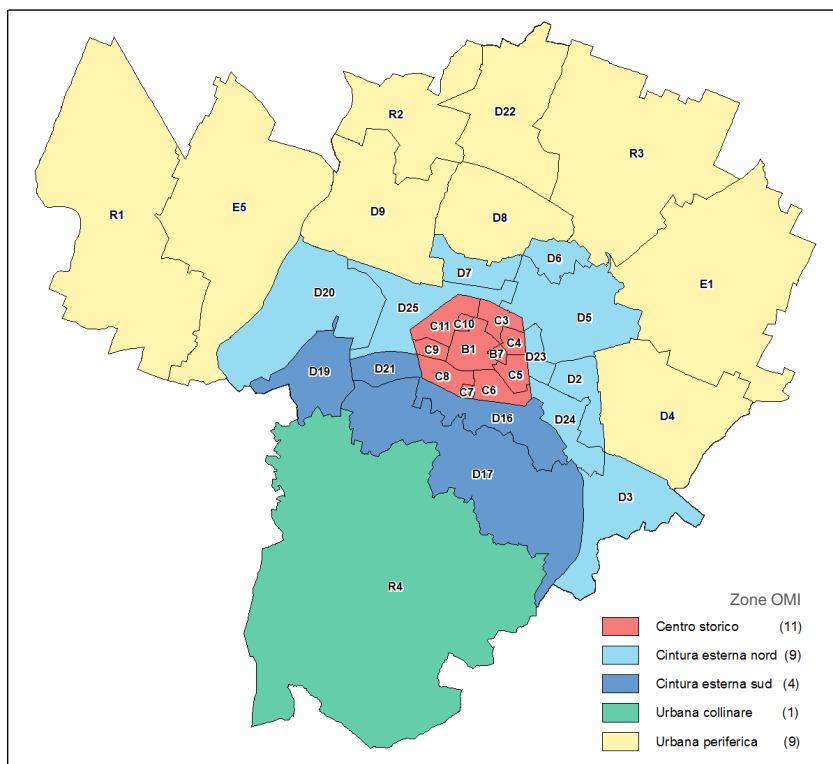
Nel 2016 l'andamento delle vendite di immobili residenziali è positivo in tutte le zone della città metropolitana di Bologna ed in particolare nella seconda semicintura nord (+28,5%) e nel capoluogo (+23,7%).

Le quotazioni invece risultano in ribasso: -4,7% la perdita di valore nella prima semicintura nord; la semicintura sud-est (-1,6%) e il capoluogo (-1,8%) registrano invece le flessioni più contenute.

Le quotazioni nelle zone OMI 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.

La ripresa delle compravendite è comune a tutte le zone della città; a parte il forte incremento della zona collinare, che però riguarda un numero modesto di casi, le variazioni maggiori si sono registrate nella zona periferica e nella cintura esterna nord.



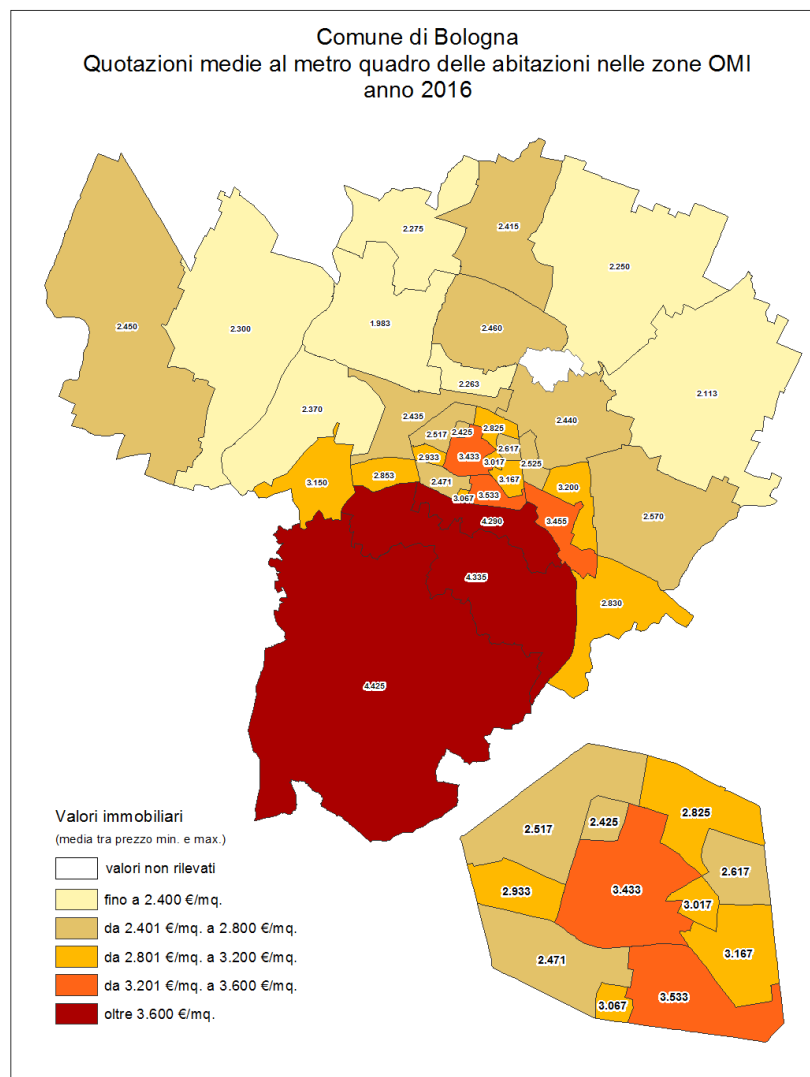
NTN e quotazioni medie al metro quadro delle abitazioni nelle zone OMI del comune di Bologna

	NTN 2016	Var % 2016/15	Quotazione media 2016 (€/mq.)	Var% quot. 2016/15
Centro Storico	1.000	18,4	2.956	-0,6
Cintura esterna nord	2.136	23,5	2.636	-3,5
Cintura esterna sud	579	12,6	3.672	-1,9
Zona collinare	27	96,3	4.425	-1,7
Zona periferica	1.727	24,0	2.381	-1,9
Bologna	5.568	23,7	2.837	-1,8

Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'aumento degli scambi è però avvenuto a scapito di cali di prezzo in tutte le zone della città: il calo maggiore nella cintura esterna nord (-3,5%), la tenuta migliore nel centro storico (-0,6%).

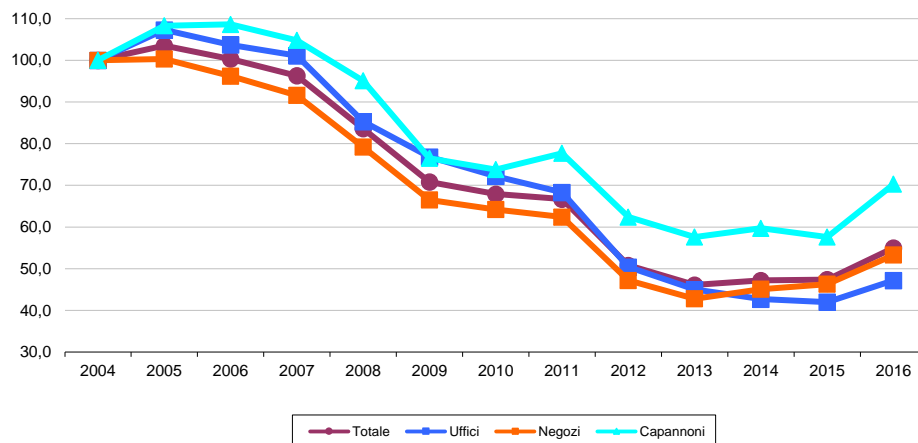
Le quotazioni nelle zone OMI del comune di Bologna



Il mercato immobiliare non residenziale in Italia

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

Var. % NTN 2016/2015 in Italia	
Uffici	+12,3%
Negozi	+15,1%
Capannoni	+22,1%



Var. % Quotazione media 2016/2015 in Italia	
Uffici	- 3,4%
Negozi	- 2,4%
Capannoni	- 2,0%

Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

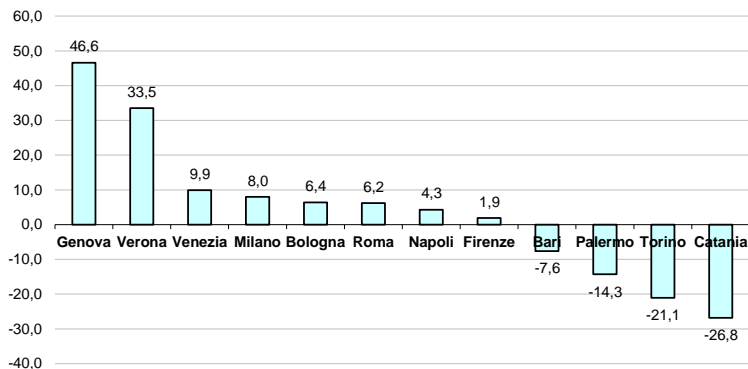
Il settore immobiliare non residenziale nel suo complesso mostra nel 2016 un deciso rialzo delle compravendite rispetto al 2015 (+16,9%). Le tre tipologie principali (uffici, negozi e capannoni, rappresentative dei mercati del terziario, commerciale e produttivo) registrano un aumento pari al +16,1%.

Il numero indice NTN, costruito con base 2004=100 per le tipologie catastali principali, mostra una discesa già a partire dal 2006 che si fa più evidente negli anni successivi. Il 2016 segna una notevole ripresa per tutte le tipologie, in particolare per i capannoni (+22,1%), segue l'aumento delle contrattazioni per i negozi (+15,1%) e infine per gli uffici (+12,3%).

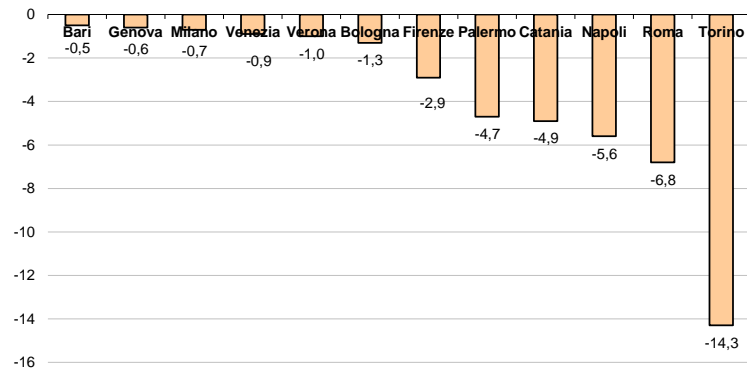
Riguardo ai prezzi di vendita invece i dati mostrano un calo generalizzato delle quotazioni per tutte le tipologie di immobili.

Il mercato immobiliare degli uffici nelle grandi città

Variazioni % 2016/2015 delle transazioni immobiliari (NTN) nei grandi capoluoghi UFFICI



Variazioni % 2016/2015 delle quotazioni medie nei grandi capoluoghi UFFICI



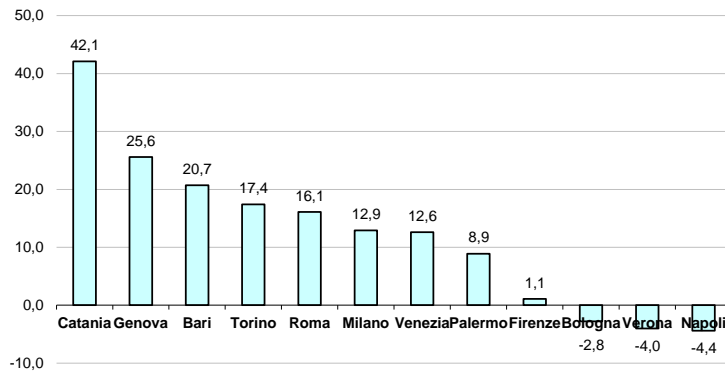
Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Nel 2016 il mercato immobiliare non residenziale per la tipologia degli uffici vede una ripresa delle contrattazioni anche nelle grandi città, con incrementi rilevanti a Genova (+46,6%) e a Verona (+33,5%). In controtendenza Catania (-26,8%), Torino (-21,1%), Palermo (-14,3%) e Bari (-7,6).

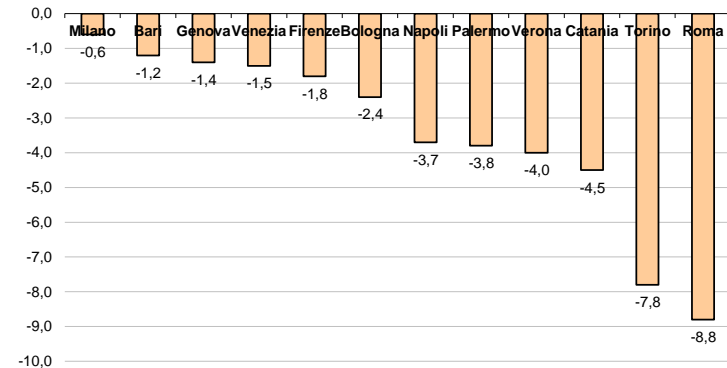
Le quotazioni sono invece ancora in calo in tutte le città, in particolare a Torino (-14,3%).

Il mercato immobiliare dei negozi nelle grandi città

Variazioni % 2016/2015 delle transazioni immobiliari (NTN) nei grandi capoluoghi
NEGOZI



Variazioni % 2016/2016 delle quotazioni medie nei grandi capoluoghi
NEGOZI



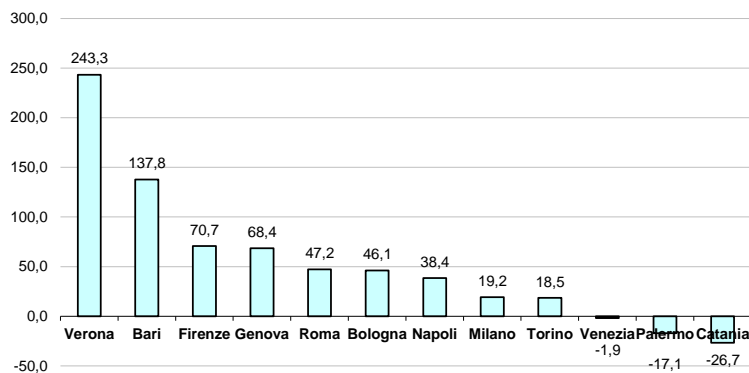
Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Nel 2016 nel mercato immobiliare non residenziale per la tipologia dei negozi si evidenzia un aumento dei volumi scambiati con l'eccezione di Napoli -4,4%, Verona (-4%) e Bologna (-2,8%).

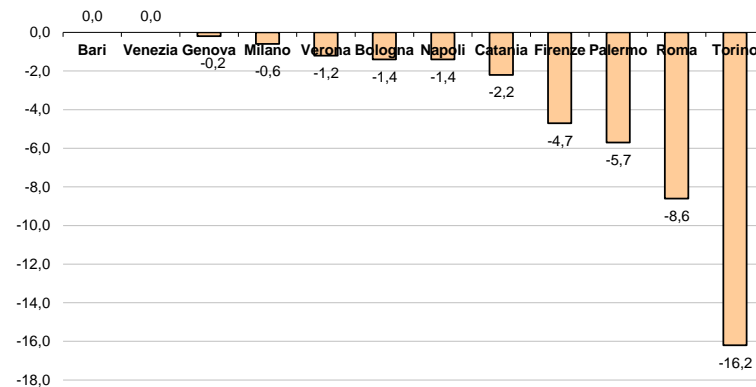
Anche le quotazioni dei negozi risultano in calo in tutte le città, in particolare a Roma (-8,8%) e Torino (-7,8%).

Il mercato immobiliare dei capannoni nelle grandi città

Variazioni % 2016/2015 delle transazioni immobiliari (NTN) nei grandi capoluoghi
CAPANNONI



Variazioni % 2016/2015 delle quotazioni medie nei grandi capoluoghi
CAPANNONI



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Anche il mercato immobiliare non residenziale per la tipologia dei capannoni risulta in crescita nel 2016 in quasi tutte le grandi città, ad eccezione di Catania (-26,7%), Palermo (-17,1%) e di Venezia (-1,9%).

Le quotazioni invece sono in calo o al più stazionarie in tutte le città; i cali maggiori a Torino (-16,2%).