

# BOLOGNA

## NOTA TERRITORIALE

a cura dell'Ufficio Provinciale di BOLOGNA  
Maurizio Tesini (referente OMI)  
Luca Panzacchi (collaboratore)



### **Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2011 Settore residenziale**

con la collaborazione della  
Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei Servizi Estimativi  
Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare  
data di pubblicazione: 22 Giugno 2012

*Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia del Territorio. 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

---

Indice.....	1
Introduzione .....	1
Mercato regionale .....	2
Mercato provinciale .....	9
Mercato del comune di Bologna .....	22
Note metodologiche .....	33
Indice delle tabelle.....	35
Indice delle figure .....	35

## Introduzione

---

La presente Nota Territoriale, relativa al II semestre 2011, è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale di Bologna, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia del Territorio 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;
- ◇ l'intensità del mercato immobiliare (IMI);
- ◇ le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004;
- ◇ lo *stock* e NTN per dimensione delle abitazioni.

## Mercato regionale

In questa prima sezione si analizza l'andamento del settore immobiliare residenziale della regione Emilia Romagna nel II semestre 2011 che presenta 25.800 transazioni normalizzate (NTN) costituendo l'8,56% del mercato nazionale. Rispetto all'omologo semestre del 2010 registra una diminuzione delle compravendite paria -1,1%.

Il totale delle compravendite effettuate nei soli capoluoghi di provincia emiliano-romagnoli costituisce il 10% circa del segmento di riferimento, mentre la numerosità delle compravendite effettuate nel complesso del restante territorio ne rappresenta una quota pari al 7,92%.

Al fine di consentire una sintetica rappresentazione del panorama immobiliare analizzato, nelle tabelle 1, 2 e 3 si riportano gli indicatori più significativi, quali il NTN con relative variazioni rispetto all'omologo periodo dell'anno 2010, le quotazioni medie e rispettive variazioni rispetto al semestre precedente, e i numeri indice del valore residenziale intercorsi tra il primo semestre 2004 e ed il II semestre 2011, riguardanti province, capoluoghi e restanti territori emiliano-romagnoli; la tabella 4 riassume, invece, l'andamento del mercato rilevato nell'ambito dell'intera annualità trascorsa (anno 2011).

I grafici successivi mostrano la distribuzione dei volumi di compravendita all'interno del territorio regionale oltre all'andamento del mercato, in termini di NTN, intensità e di quotazioni, con riferimento al primo semestre 2004.

**Tabella 1: NTN, quotazioni medie e variazioni % - province**

Province	NTN II sem 2011	Var % NTN II sem 2011 / II sem 2010	Quota % NTN Italia	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	N. indice quotazioni II sem 2011(base = I sem 2004)
<b>Bologna</b>	<b>6.067</b>	<b>1,4%</b>	<b>2,01%</b>	<b>2.534</b>	<b>-0,3%</b>	<b>135,2</b>
Ferrara	2.241	-2,6%	0,74%	1.265	0,6%	135,5
Forlì	2.079	-8,3%	0,69%	1.791	0,7%	117,5
Modena	3.558	-9,0%	1,18%	1.331	0,3%	114,4
Parma	3.018	9,4%	1,00%	1.764	1,0%	120,4
Piacenza	1.870	2,2%	0,62%	1.371	0,0%	138,0
Ravenna	2.471	-7,1%	0,82%	1.788	0,5%	117,9
Reggio Emilia	2.661	2,3%	0,88%	1.147	-0,8%	89,2
Rimini	1.835	3,3%	0,61%	2.528	0,1%	121,5
<b>Emilia Romagna</b>	<b>25.800</b>	<b>-1,1%</b>	<b>8,56%</b>	<b>1.791</b>	<b>0,1%</b>	<b>122,3</b>
<b>Italia</b>	<b>301.306</b>	<b>0,9%</b>	<b>100%</b>	<b>1.583</b>	<b>0,0%</b>	<b>129,9</b>

Dall'analisi dei dati riportati in tabella 1 si riscontra che nel II semestre 2011 le province emiliano romagnole manifestano, in termini di numerosità di contrattazioni e relativamente all'omologo periodo del 2010, variazioni alquanto altalenanti.

La modesta variazione percentuale negativa determinata su scala regionale, complessivamente di 286 NTN (-1,1%) e sostanzialmente in linea con l'andamento del mercato nazionale (+0,9%), indica una prudente previsione di ripresa della dinamicità del mercato; l'analisi più approfondita del panorama delle compravendite mostra, invece, come il dato aggregato, di fatto sia composto da realtà provinciali nettamente differenti che evidenziano forti segnali di instabilità del mercato.

Se per le province di Bologna, Ferrara, Piacenza, Reggio Emilia e Rimini, lo scostamento del numero delle transazioni è inserito in una forbice percentuale più contenuta, oscillante tra -2,6% e +3,3% e sostanzialmente in linea con il trend nazionale e regionale, le rimanenti province mostrano variazioni rilevanti: Parma spicca per l'elevato incremento delle vendite (+9,4%), Modena, Forlì e Ravenna, al contrario, registrano consistenti diminuzioni, rispettivamente del -9,0%, -8,3% e -7,1%.

Relativamente alla distribuzione delle transazioni su scala regionale, la provincia di Bologna conferma il proprio ruolo dominante con 6.067 contrattazioni normalizzate e detiene il 23,5% circa del mercato (Figura 1); nonostante il continuo rallentamento, ancora una volta è il confinante territorio modenese (3.558 NTN pari al 14% circa del totale) a mantenere un ruolo di eccellenza seguito, ormai da alcuni semestri, da modeste ma positive performance registrate nella provincia di Parma (3.018 NTN

corrispondenti all' 11,7% del volume di compravendite regionale). Sia in riferimento alla quotazione media regionale che alle quotazioni medie provinciali del segmento residenziale (Tabella 1), si è constatata una sostanziale tenuta dei valori di mercato rispetto al semestre precedente. Le variazioni riscontrate sono pressoché irrilevanti: su scala regionale la quotazione media è apparsa stabile mentre all'interno di ciascuna provincia l'oscillazione è risultata inferiore a  $\pm 1,0\%$  rispetto al I semestre 2011. La diminuzione più consistente si registra a Reggio Emilia (-0,8%), e l'incremento maggiore a Parma (1,8%).

**Tabella 2: NTN, quotazioni medie e variazioni % - capoluoghi**

Capoluoghi	NTN II sem 2011	Var % NTN II sem 2011 / II sem 2010	Quota % NTN Italia	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	N. indice quotazioni II sem 2011(base = I sem 2004)
<b>Bologna</b>	<b>2.362</b>	<b>1,8%</b>	2,53%	<b>3.411</b>	<b>-0,3%</b>	<b>131,1</b>
Ferrara	799	-12,5%	0,86%	1.413	0,0%	128,2
Forlì	563	-17,5%	0,60%	1.782	0,6%	110,5
Modena	848	-20,8%	0,91%	1.744	0,1%	116,8
Parma	1.362	8,8%	1,46%	2.440	1,8%	127,3
Piacenza	641	7,4%	0,69%	1.933	0,0%	144,3
Ravenna	1.107	-10,3%	1,18%	1.858	0,5%	119,7
Reggio Emilia	895	2,3%	0,96%	1.422	-0,5%	88,5
Rimini	769	-5,6%	0,82%	2.588	-0,1%	125,7
<b>Emilia Romagna</b>	<b>9.347</b>	<b>-4,2%</b>	<b>10,00%</b>	<b>2.296</b>	<b>0,2%</b>	<b>123,5</b>
<b>Italia</b>	<b>93.470</b>	<b>2,2%</b>	<b>100%</b>	<b>2.299</b>	<b>0,0%</b>	<b>130,7</b>

Il mercato immobiliare riguardante i soli capoluoghi di provincia riscontra una considerevole diminuzione a livello regionale dove il dato aggregato relativo allo sviluppo delle contrattazioni (-4,2%) si scosta ampiamente dal dato medio registrato a livello nazionale (+2,2%).

Come per il semestre scorso, cinque dei nove capoluoghi emiliano-romagnoli hanno subito forti contrazioni nelle compravendite; oltre all'accentuato arresto del comune di Modena che, rispetto all'omologo semestre 2011, ha abbattuto di oltre un quinto il numero delle transazioni (-20,8%), anche i capoluoghi di Ferrara, Forlì e Ravenna evidenziano perdite superiori al 10% del NTN; al contrario, i due capoluoghi a nord-ovest, Parma e Piacenza, con il loro trend positivo (rispettivamente +8,8% e +7,4%) contribuiscono a riequilibrare il panorama complessivo.

Per l'intero territorio regionale (Tabella 1), la quotazione media dei soli capoluoghi non subisce l'influenza negativa data dalla scarsa dinamicità del mercato di riferimento mostrandosi sufficientemente stabile (+0,2% rispetto al I semestre 2011). Analizzati singolarmente, anche i valori di ciascun comune capoluogo non indicano sostanziali variazioni, mantenendosi all'interno di una forbice di  $\pm 1,0\%$ , fatta eccezione per Parma che conferma la tendenza positiva con una variazione di +1,8%.

**Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - non capoluoghi**

Non Capoluoghi	NTN II sem 2011	Var % NTN II sem 2011 / II sem 2010	Quota % NTN Italia	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	N. indice quotazioni II sem 2011(base = I sem 2004)
<b>Bologna</b>	<b>3.705</b>	<b>1,1%</b>	<b>1,78%</b>	<b>1.950</b>	<b>-0,3%</b>	<b>140,4</b>
Ferrara	1.442	3,9%	0,69%	1.187	1,0%	140,5
Forlì	1.515	-4,3%	0,73%	1.795	0,7%	120,6
Modena	2.709	-4,5%	1,30%	1.191	0,3%	113,2
Parma	1.656	9,9%	0,80%	1.314	-0,1%	113,0
Piacenza	1.228	-0,4%	0,59%	1.106	0,1%	133,1
Ravenna	1.365	-4,3%	0,66%	1.731	0,5%	116,4
Reggio Emilia	1.767	2,3%	0,85%	1.024	-1,0%	89,7
Rimini	1.066	10,8%	0,51%	2.480	0,3%	118,2
<b>Emilia Romagna</b>	<b>16.453</b>	<b>0,8%</b>	<b>7,92%</b>	<b>1.513</b>	<b>0,1%</b>	<b>121,4</b>
<b>Italia</b>	<b>207.836</b>	<b>0,4%</b>	<b>100%</b>	<b>1.319</b>	<b>0,0%</b>	<b>129,3</b>

Nella Tabella 3 sono riportati i dati relativi ai territori provinciali, con esclusione dei capoluoghi. In contrapposizione a quanto registrato nei soli capoluoghi di provincia (-4,2%), a livello regionale e sempre in relazione all'omologo semestre del 2010, il mercato del restante territorio appare maggiormente dinamico (+0,8%) ed in linea con il dato aggregato nazionale (+0,4%). Le contrazioni delle compravendite nelle singole province appaiono più contenute e mentre in alcuni casi confermano l'andamento negativo già sottolineato per l'intera provincia ed il capoluogo (Modena -4,5%, cui seguono Forlì e Ravenna entrambe con una variazione di -4,3%). L'andamento è positivo a Ferrara (+3,9%) e Rimini (+10,8%) le quali mostrano, in assoluta controtendenza, un discreto recupero. Sostanzialmente stabili le quotazioni delle aree minori (mediamente +0,1%).

**Tabella 4: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo**

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2011	Var % NTN 2011 / 2010	IMI 2011	NTN 2011	Var % NTN 2011 / 2010	IMI 2011	NTN 2011	Var % NTN 2011 / 2010	IMI 2011
<b>Bologna</b>	<b>11.890</b>	<b>-1,7%</b>	2,14%	4.791	1,8%	2,16%	7.099	<b>-4,0%</b>	2,13%
Ferrara	4.417	<b>-3,5%</b>	2,00%	1.564	<b>-11,3%</b>	2,06%	2.852	1,4%	1,97%
Forlì	3.987	<b>-14,2%</b>	1,96%	1.118	<b>-19,7%</b>	1,91%	2.869	<b>-11,8%</b>	1,98%
Modena	7.114	<b>-6,1%</b>	1,91%	1.852	<b>-9,4%</b>	1,96%	5.262	<b>-4,9%</b>	1,89%
Parma	5.757	3,9%	2,24%	2.735	6,5%	2,66%	3.022	1,7%	1,96%
Piacenza	3.529	<b>-1,8%</b>	2,01%	1.211	<b>-1,7%</b>	2,15%	2.318	<b>-1,9%</b>	1,94%
Ravenna	4.946	<b>-6,1%</b>	2,19%	2.289	<b>-8,1%</b>	2,30%	2.657	<b>-4,3%</b>	2,11%
Reggio Emilia	5.103	<b>-0,8%</b>	1,91%	1.746	<b>-4,8%</b>	2,12%	3.357	1,5%	1,82%
Rimini	3.571	<b>-3,6%</b>	2,05%	1.535	<b>-9,2%</b>	1,97%	2.035	1,0%	2,12%
<b>Emilia Romagna</b>	<b>50.313</b>	<b>-3,5%</b>	<b>2,05%</b>	<b>18.842</b>	<b>-4,5%</b>	<b>2,17%</b>	<b>31.471</b>	<b>-2,9%</b>	<b>1,99%</b>
<b>Totale Italia</b>	<b>598.224</b>	<b>-2,2%</b>	<b>1,80%</b>	<b>188.795</b>	<b>-0,4%</b>	<b>2,10%</b>	<b>409.429</b>	<b>-3,1%</b>	<b>1,69%</b>

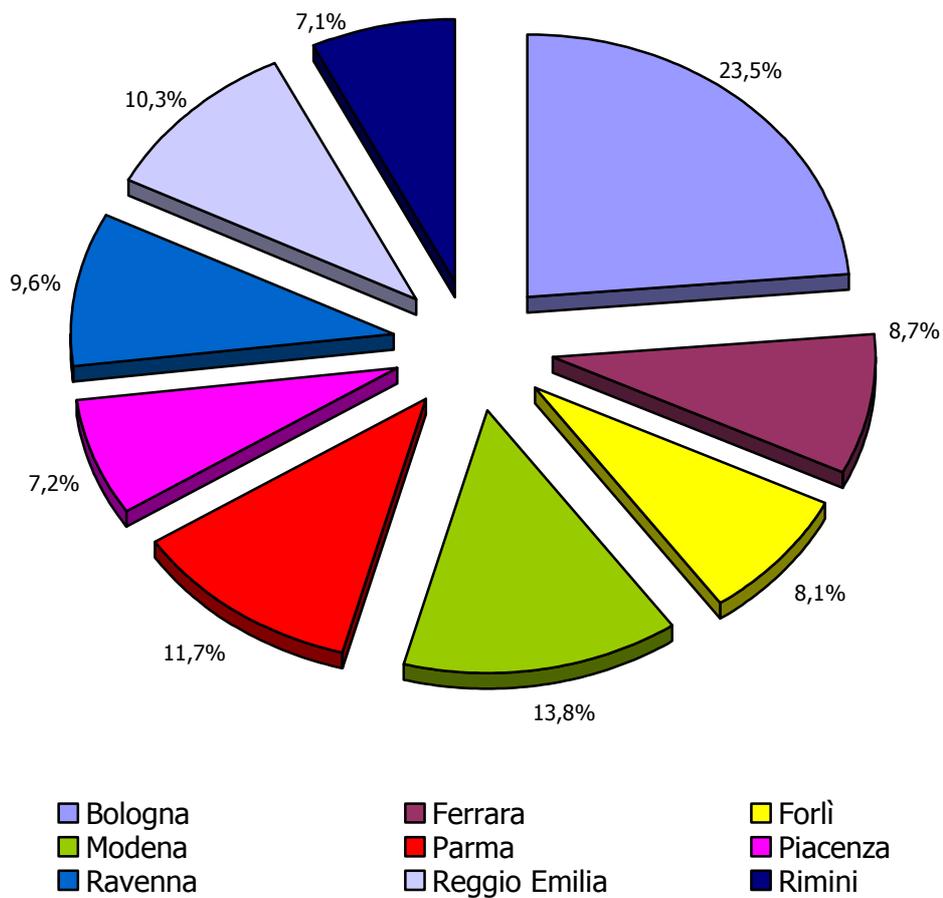
La Tabella 4 è riferita all'intero arco temporale dell'anno 2011 e riporta, differenziati per le intere province, i soli capoluoghi ed i restanti territori, i volumi di compravendita, le variazioni percentuali rispetto all'anno precedente e l'indice IMI (indice di intensità del mercato dato dal rapporto tra NTN e stock).

Su scala regionale nell'anno 2011 si sono registrate 50.313 transazioni normalizzate, (corrispondenti ad una quota dell'8,4% dell'intero mercato nazionale), in leggera flessione rispetto all'anno precedente (-3,5%); il decremento ha interessato anche gli altri ambiti territoriali analizzati evidenziando che soltanto nei territori non capoluogo (-2,9%) l'abbattimento è risultato inferiore al corrispondente dato aggregato nazionale (-3,1%).

Nello stesso periodo solamente Parma ha evidenziato sull'intero territorio provinciale (capoluoghi e non capoluoghi) un segnale di ripresa delle contrattazioni.

In figura 1 è riportata la distribuzione del NTN nei nove ambiti provinciali. Anche per il presente semestre l'andamento risulta in linea con quanto registrato negli anni scorsi: la provincia bolognese, come già accennato, assorbe il 23,5% della totalità degli scambi, in leggero calo rispetto al 1° semestre 2011, seguita dalle province di Modena (13,8%), di Parma (11,7%, in crescita nella composizione regionale) e di Reggio Emilia (10,3%); le restanti province contribuiscono in maniera meno rilevante, con quote inferiori al 10% delle transazioni regionali.

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2011 per provincia



I grafici polari nelle figure che seguono consentono, leggendo i valori su ogni raggio, il confronto tra l'IMI nazionale e regionale e l'IMI delle singole province della regione Emilia Romagna per i soli capoluoghi (figura 2) e per i comuni non capoluogo (figura 3). Emerge che sia i capoluoghi che i restanti territori emiliano-romagnoli evidenziano una vivacità del mercato nettamente superiore a quella della media nazionale; in ambito regionale, invece, sono i capoluoghi di Bologna, Piacenza, Ravenna, Reggio Emilia ed in particolare di Parma (2,66%) a mostrare più dinamicità mentre tra territori minori, pressoché allineati al dato regionale, spicca la contrazione del mercato di Reggio Emilia rispetto allo stock esistente.

Figura 2: IMI 2011 – capoluoghi

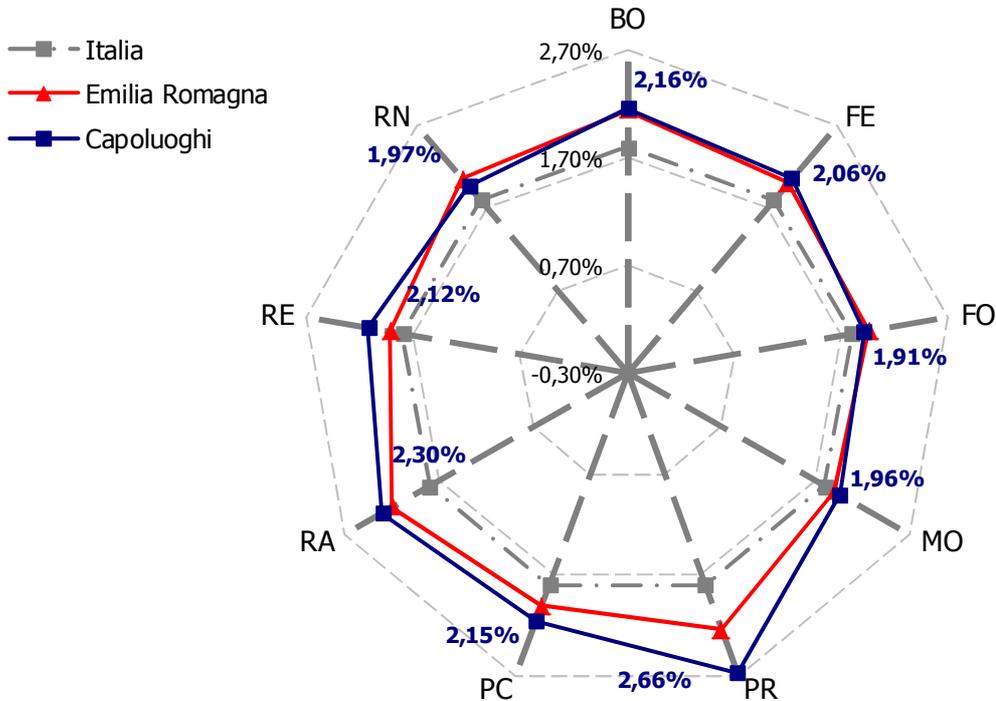
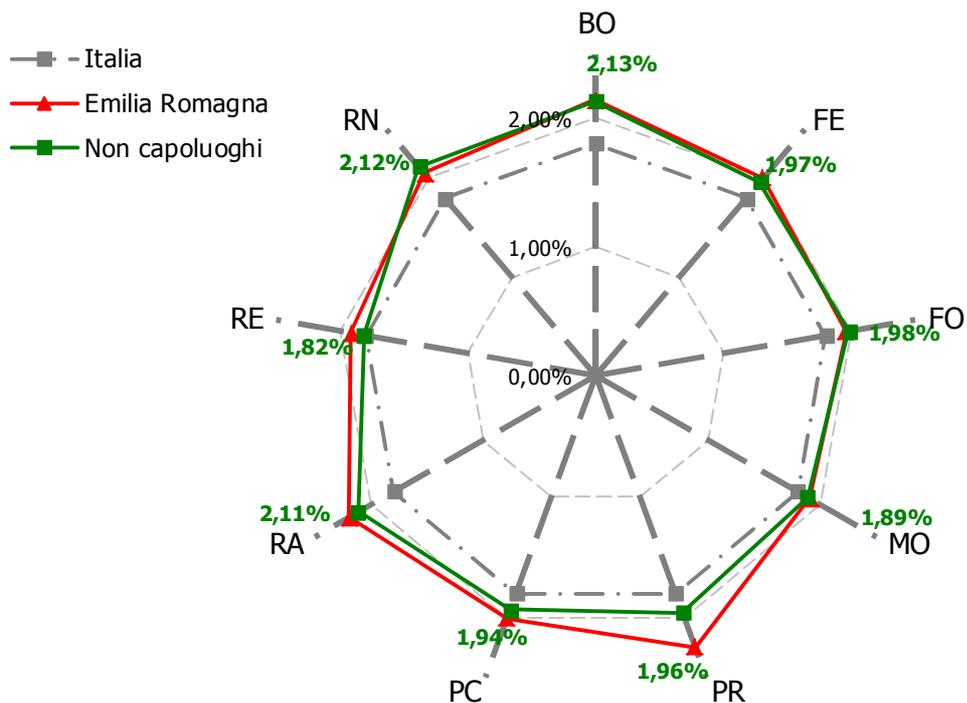
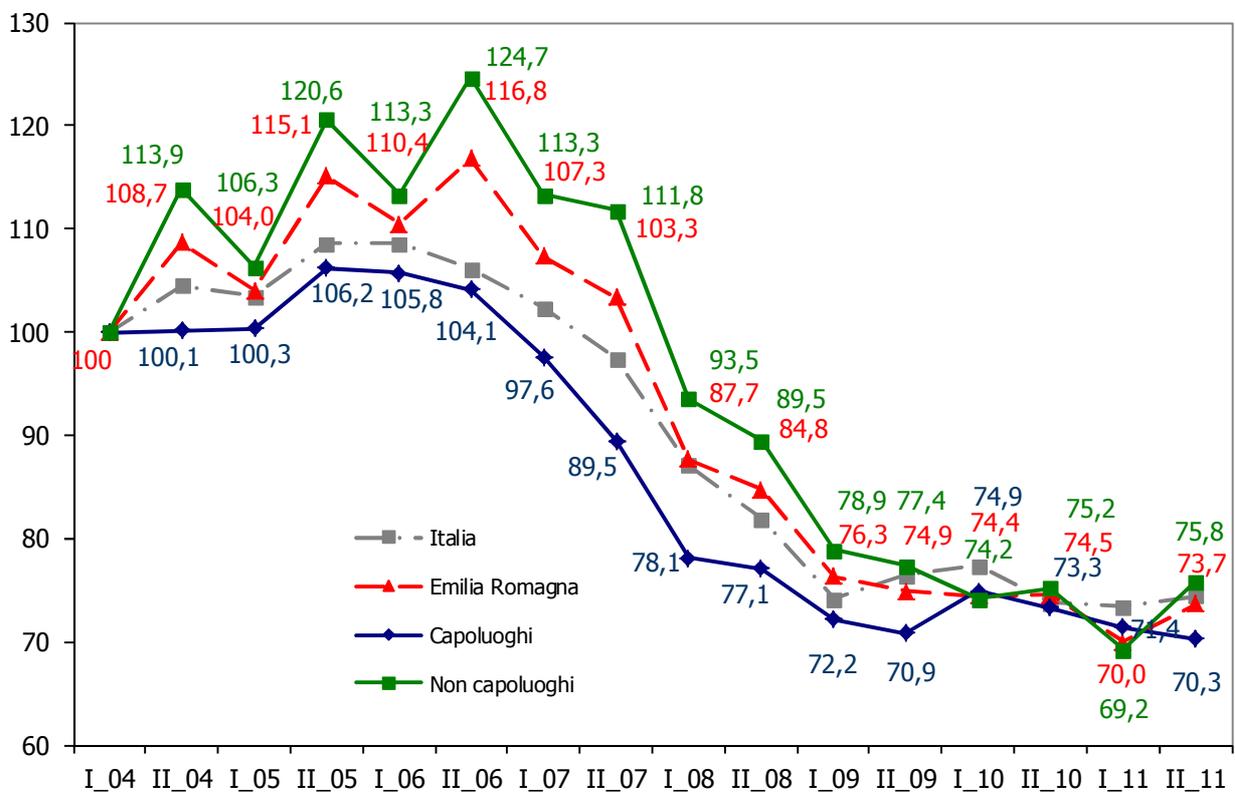


Figura 3: IMI 2011 - non capoluoghi

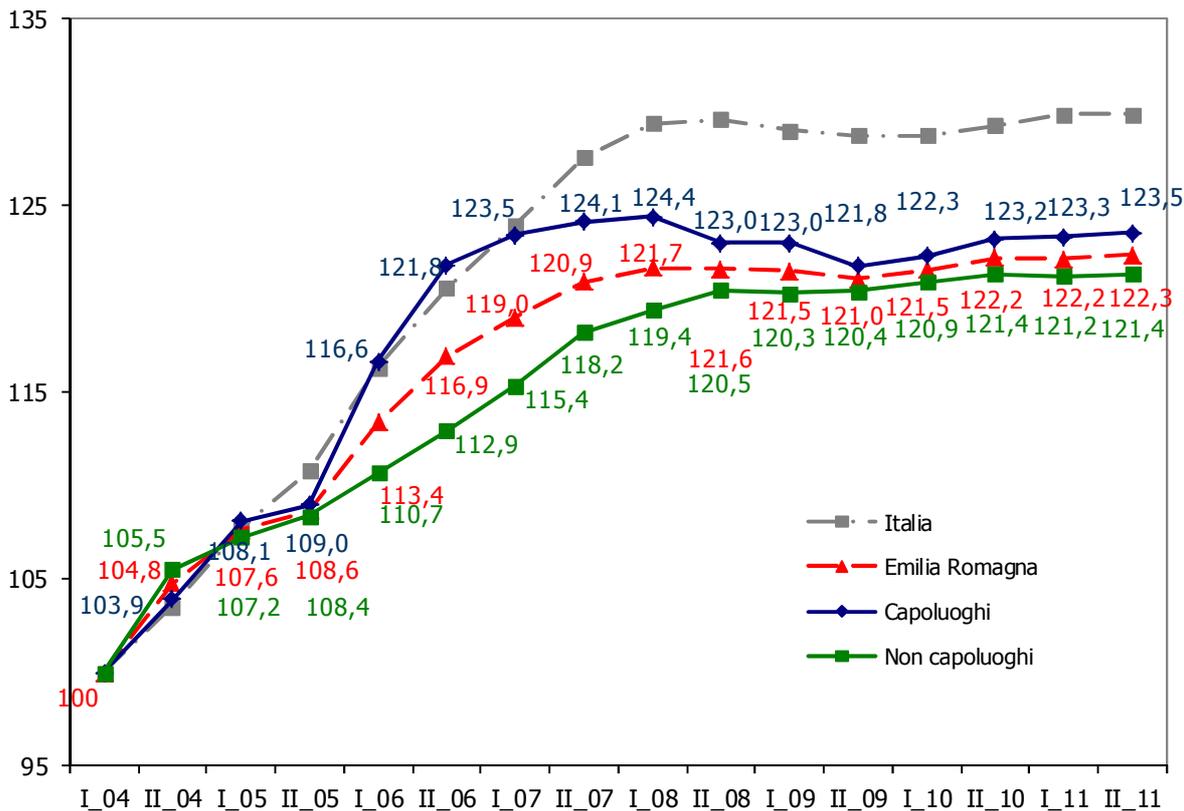


Le figure seguenti (Figura 4, 5) riportano i numeri indice relativi all'andamento dei volumi di compravendita e delle quotazioni medie per le province dell'Emilia Romagna (capoluoghi e non capoluoghi) che vengono posti a confronto (a partire dall'anno 2004) con i corrispondenti dati riferiti all'intero territorio regionale e nazionale. Il grafico di figura 4, pur mostrando un andamento delle compravendite analogo a quello medio nazionale, mette in risalto, in termini di indice di NTN, la maggiore dinamicità che, contrariamente a quanto accaduto nel semestre scorso, si registra mediamente a favore dei territori "non capoluogo" (75,8 rispetto al 69,2 registrato nel I semestre 2011), in contrapposizione alla lieve flessione registrata nei capoluoghi (70,3 rispetto al 71,4 del semestre precedente). In figura 5 viene evidenziata, invece, la stabilità delle quotazioni residenziali con riferimento ai vari segmenti analizzati, riscontrabile già dal II semestre 2008, in linea con il dato relativo all'andamento nazionale. La persistente situazione di criticità del panorama edilizio residenziale viene evidenziata dalla figura 6 che mostra il rallentamento del mercato per l'anno 2011, su tutti i segmenti territoriali analizzati, con riferimento allo stock abitativo disponibile nel periodo considerato.

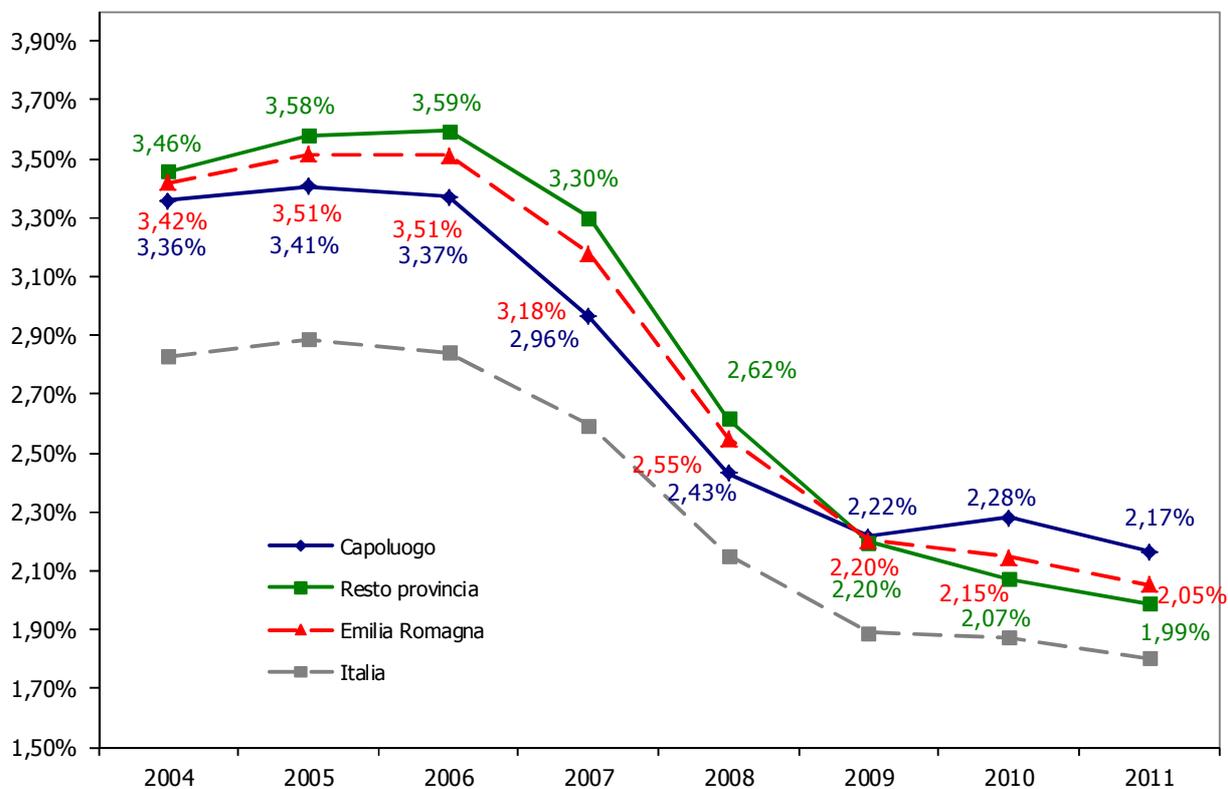
**Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi**



**Figura 5: Numero indice quotazioni medie dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi**



**Figura 6: IMI 2004-2011 - capoluoghi e non capoluoghi**



## Mercato provinciale

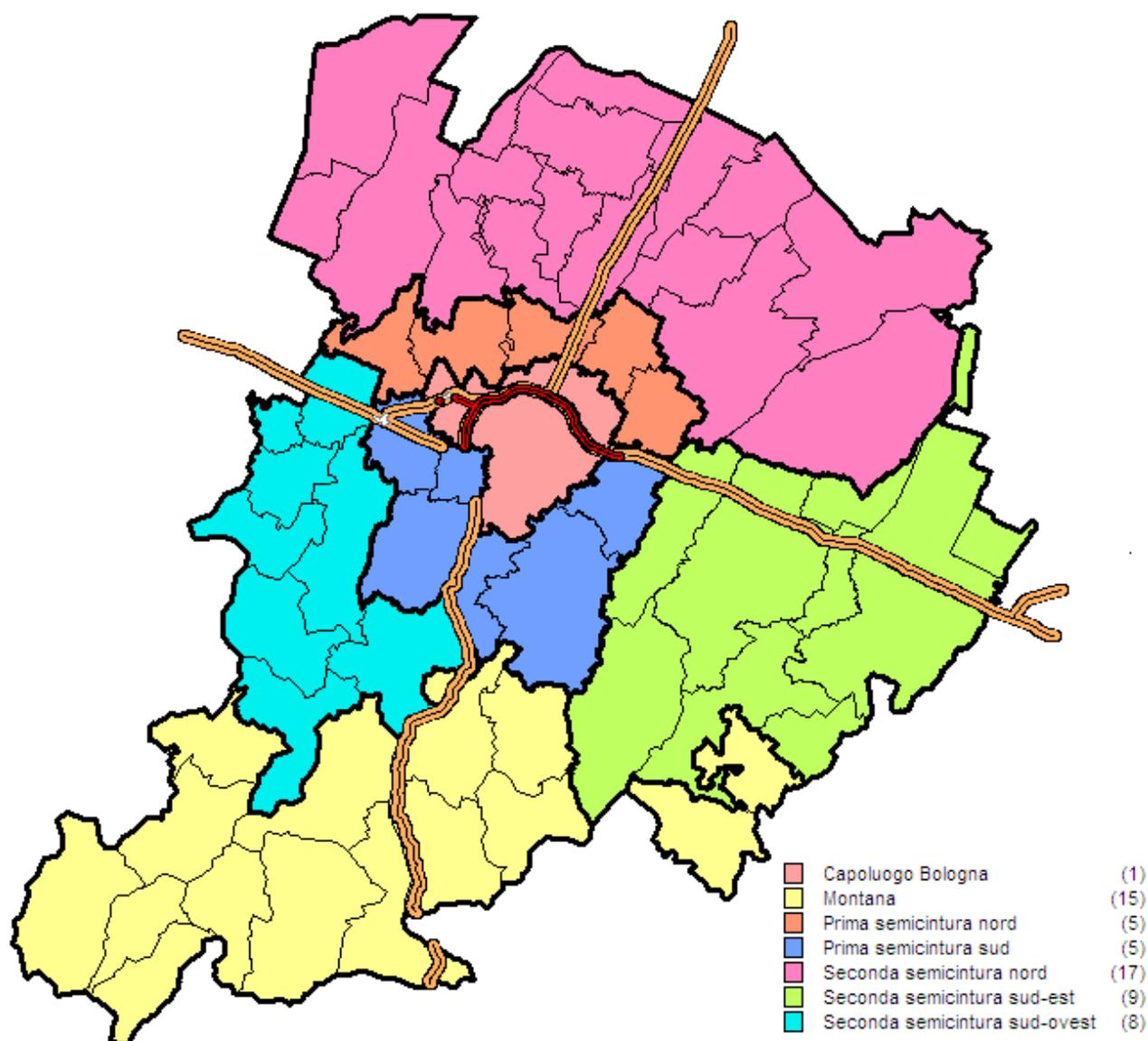
In questa seconda sezione viene analizzato l'intero territorio della provincia di Bologna costituito da 60 Comuni. Nello specifico si precisa che la provincia è suddivisa in sette macroaree con caratteristiche territoriali simili (Figura 7).

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;

Il territorio comunale di Bologna è suddiviso, a sua volta, in cinque macroaree (centro storico, cintura esterna Nord, cintura esterna Sud, zona collinare e periferica).

**Figura 7: 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, si è identificata nell'intera area urbana del capoluogo.

La macroarea "montana" ha trovato connotazione considerando le particolari caratteristiche morfologiche tipiche dell'appennino emiliano. Le altre macroaree sono state identificate in via generale come semicinture definite in funzione delle proprie condizioni socioeconomiche.

**Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali**

Macroaree provinciali	NTN II sem 2011	Var % NTN II sem 2011 / II sem 2010	Quota % NTN Provincia	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	N. indice quotazioni II sem 2011(base = I sem 2004)
Capoluogo Bologna	2.362	1,8%	38,93%	2,16%	3.411	-0,3%	131,1
Prima semicintura nord	400	-12,0%	6,60%	2,53%	2.273	-0,5%	144,3
Prima semicintura sud	731	17,9%	12,06%	2,28%	2.866	0,0%	149,4
Seconda semicintura nord	1.080	-7,1%	17,80%	2,35%	1.724	-0,7%	134,8
Seconda semicintura sud-est	811	8,0%	13,37%	2,23%	1.784	-0,2%	129,5
Seconda semicintura sud-ovest	303	-5,9%	5,00%	1,90%	1.749	-0,1%	145,5
Montana	378	6,8%	6,24%	1,33%	1.417	0,1%	144,8
<b>Provincia di Bologna</b>	<b>6.067</b>	<b>1,4%</b>	<b>100%</b>	<b>2,14%</b>	<b>2.534</b>	<b>-0,3%</b>	<b>135,2</b>

Dalla tabella 5 emerge che la macroarea Capoluogo Bologna, oltre a realizzare il maggior numero di contrattazioni (2.362 NTN in termini assoluti pari al 40% del totale provinciale), ha registrato un incremento dell'1,8% rispetto al dato relativo al II semestre 2010.

Dall'esame delle rimanenti macroaree spiccano i dati relativi alla prima semicintura sud, con un incremento positivo del 18% e della prima semicintura nord, in flessione del 12%. Le restanti macroaree registrano variazioni più contenute, comprese tra un 6,8% ed un -7,1%.

A livello provinciale il numero delle compravendite ha fatto registrare un incremento pari al 1,4% rispetto al II semestre 2010.

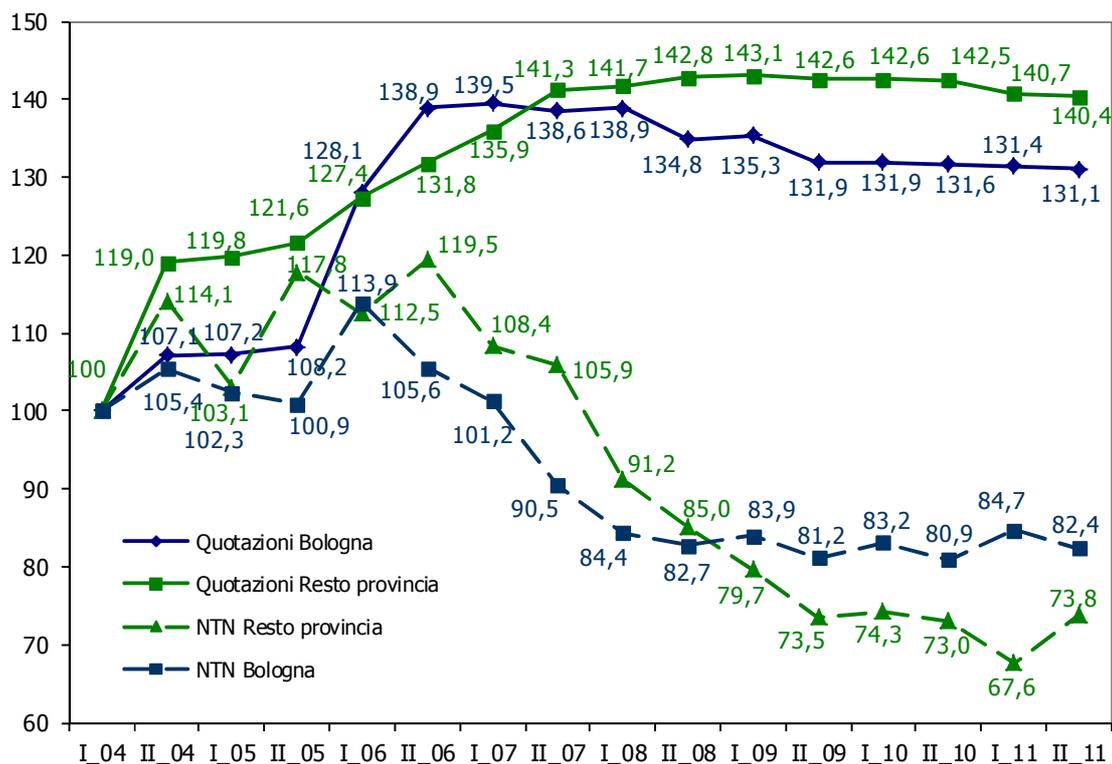
Per ciò che concerne l'aspetto economico le quotazioni sono sostanzialmente stabili con variazioni comprese tra il + 0,1% ed il - 0,7%.

**Tabella 6: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali**

Macroaree provinciali	NTN 2011	Var % NTN 2011 / 2010	IMI 2011
Capoluogo Bologna	4.791	1,8%	2,16%
Prima semicintura nord	827	-12,6%	2,53%
Prima semicintura sud	1.362	3,4%	2,28%
Seconda semicintura nord	2.143	-0,9%	2,35%
Seconda semicintura sud-est	1.495	-6,6%	2,23%
Seconda semicintura sud-ovest	588	-7,8%	1,90%
Montana	683	-6,3%	1,33%
<b>Provincia di Bologna</b>	<b>11.890</b>	<b>-1,7%</b>	<b>2,14%</b>

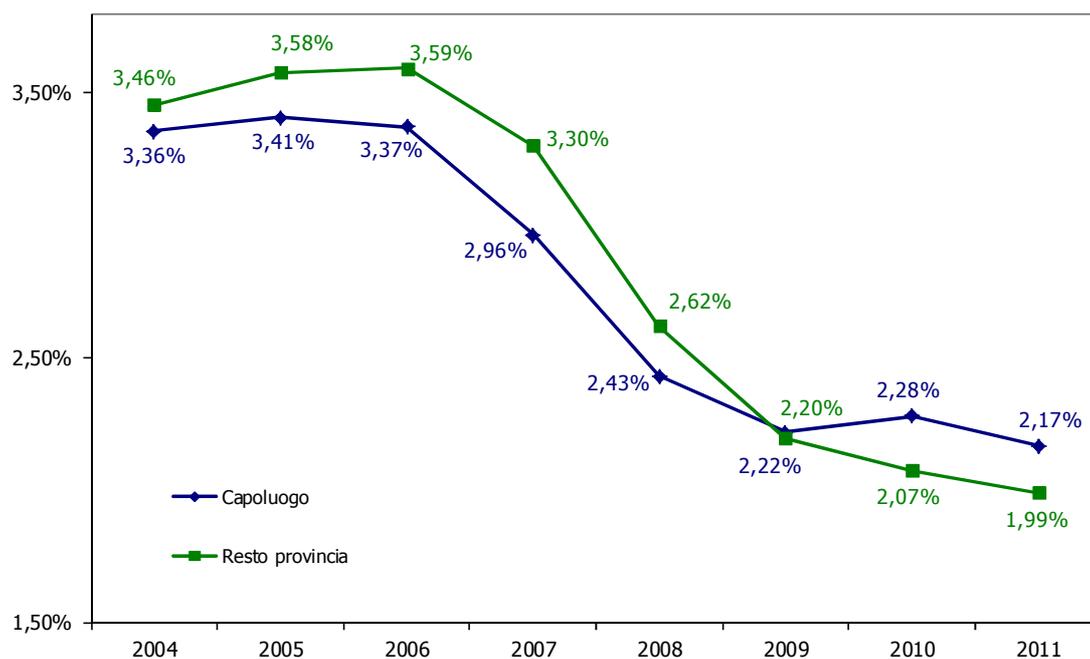
Nella tabella 6 vengono riportati i dati relativi alle variazioni (per il periodo 2011/2012) del numero di transazioni per ogni macroarea; ad eccezione dell'incremento registrato nel capoluogo di bologna (+1,8%) e della prima semicintura sud (+ 3,4%) le restanti aree, hanno fatto registrare flessioni comprese tra il -0,9% (seconda semicintura nord) e -12,6% (prima semicintura nord).

**Figura 8: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia**



In Figura 8 viene rappresentato l'andamento delle quotazioni e dell'NTN rispettivamente per il capoluogo di Bologna e per il resto della provincia. Entrambi gli indici delle quotazioni hanno registrato forti incrementi fino al II semestre 2006 per poi stabilizzarsi, nonostante una leggera flessione del solo Comune di Bologna. Il numero delle contrattazioni ha riscontrato, dal II semestre 2006 in poi, una diminuzione pressoché costante. Nell'ultimo semestre del 2011, invece si nota un comportamento differenziato tra provincia e capoluogo. Nel capoluogo si ha leggera flessione delle compravendite invece nel resto della provincia si registra un aumento delle transazioni immobiliari.

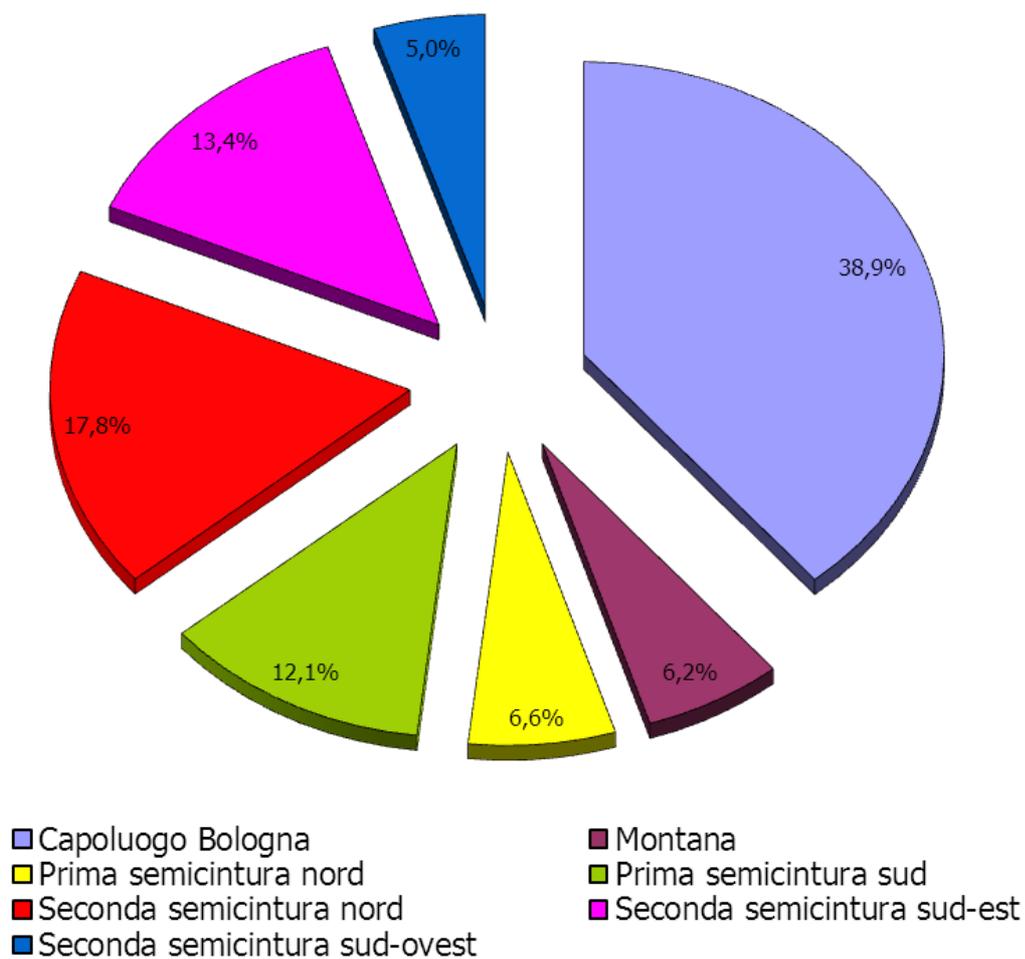
Figura 9: IMI 2004-2011 - capoluogo e resto provincia



In Figura 9 viene rappresentato l'andamento IMI nel capoluogo di Bologna e nel restante territorio provinciale.

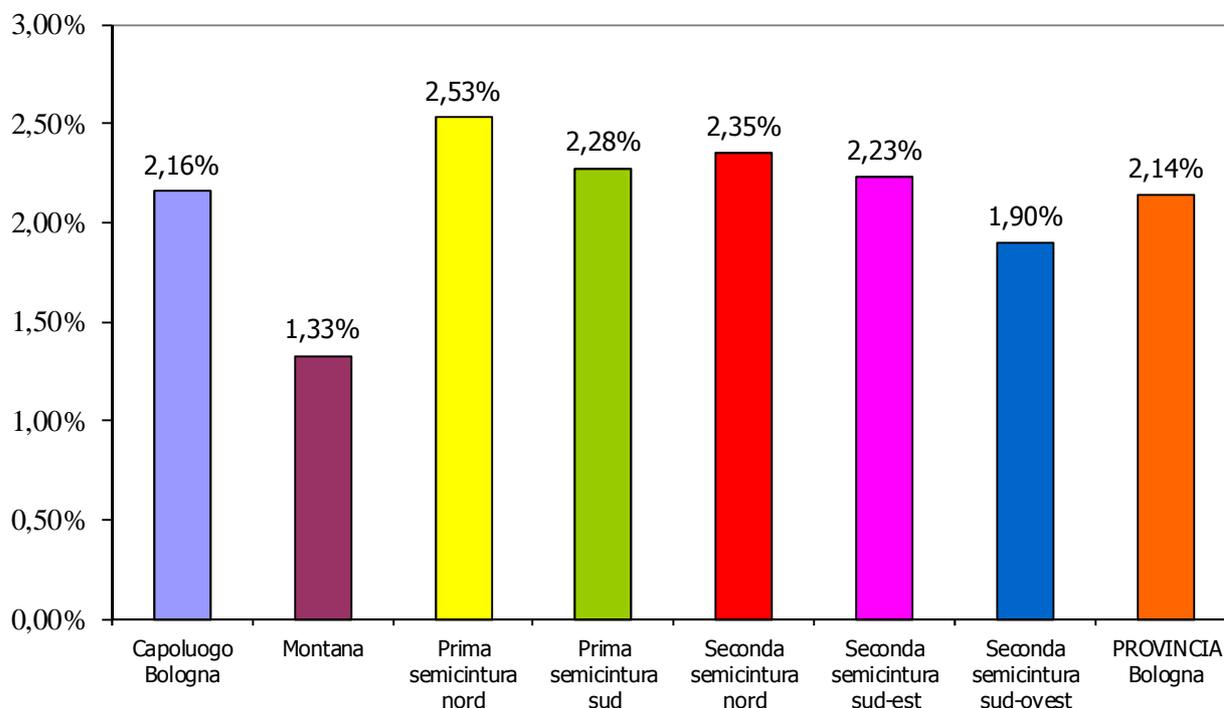
Entrambi gli indici delle quotazioni hanno registrato incrementi fino al II semestre 2006, sensibili flessioni dal II semestre 2006 al I semestre 2009, nel 2010 il capoluogo accenna dei segnali di miglioramento confermati parzialmente nel 2011.

Figura 10: Distribuzione NTN II semestre 2011 per macroaree provinciali



In Fig. 10 è possibile apprezzare come le altre 6 macroaree si contendono nel II semestre 2011 quella fetta di mercato provinciale oscillante tra il 60-65% che il capoluogo concede. La "seconda semicintura Nord" è l'unica ad avvicinarsi alla quota del 20% in considerazione della presenza al suo interno di Comuni in forte espansione demografica.

**Figura 11: IMI 2011 per macroaree provinciali**



In Figura 11 sono rappresentati i dati IMI (rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo).

E' possibile apprezzare come, ad eccezione della macroarea montana, le restanti fasce siano comprese in una forbice tra il 1,9% ed il 2,53 %.

Nella mappa sottostante si rilevano, mediante gradi cromatici diversi, i valori del NTN nel II semestre 2011 per tutti i comuni che compongono la Provincia di Bologna. Dalla mappa emerge che la maggior parte dei comuni, nel II semestre 2012 ha registrato meno di 80 compravendite, sei comuni hanno un numero di compravendite compreso tra 80 e 200, solo tre comuni presentano 3 NTN ed infine il capoluogo presenta 2.362 NTN.

In Figura 13 è rappresentato su scala cromatica il differenziale dei valori medi residenziali di compravendita di ogni comune rispetto a quello del valore medio provinciale.

In Figura 14 viene riportata, su scala cromatica, la distribuzione dell'IMI dei vari comuni della provincia di Bologna.

Figura 12: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2011

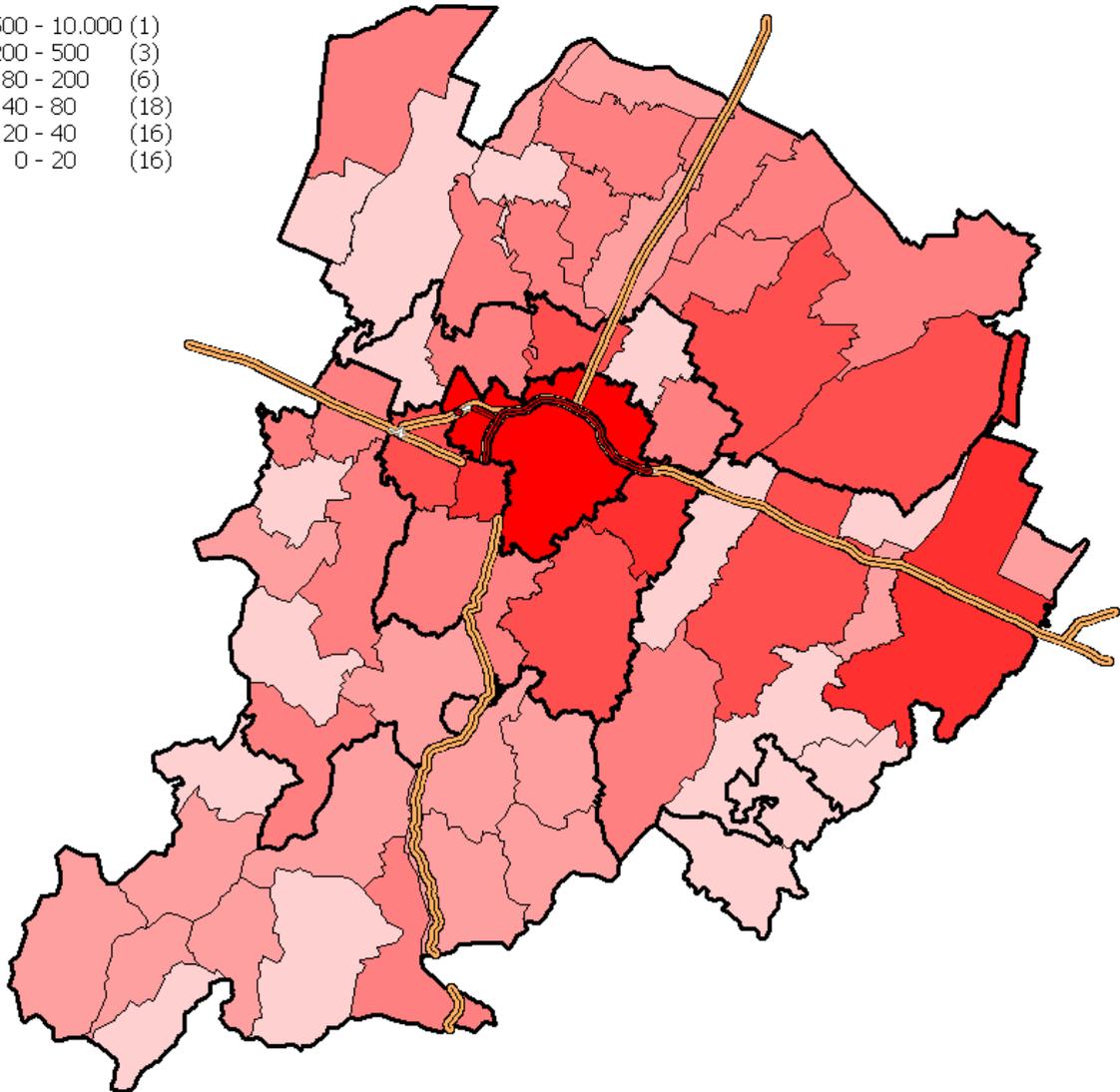
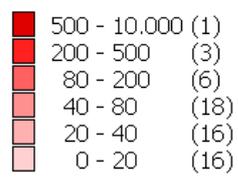


Figura 13: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

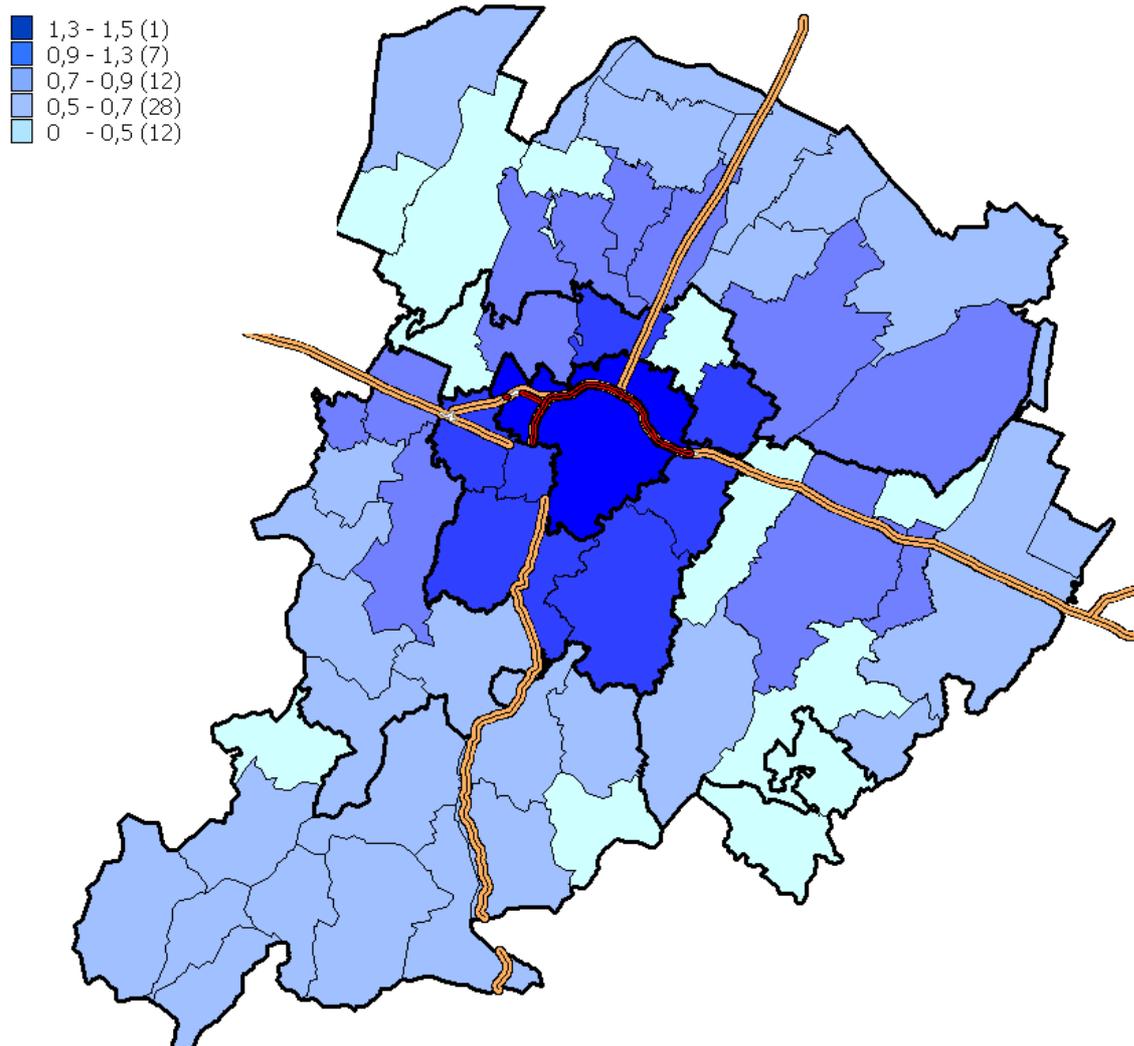
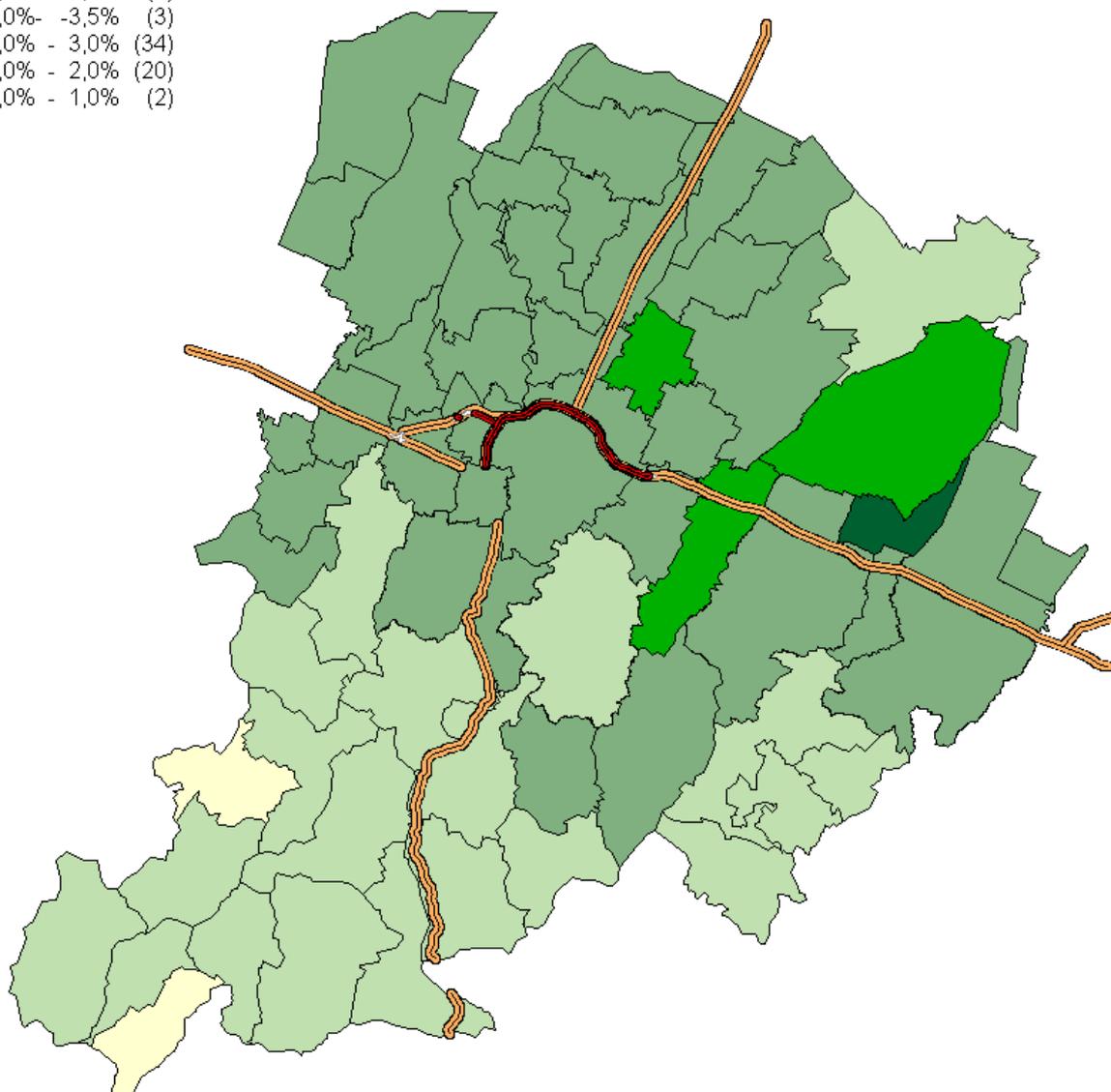


Figura 14: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2011



**Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "capoluogo di Bologna"**

Comune	NTN II sem 2011	Var % NTN II sem 2011 / II sem 2010	Quota % NTN Provincia	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	Differenziale quotazioni II sem 2011 rispetto alla media di provincia
<b>Capoluogo Bologna</b>	<b>2.362</b>	<b>1,8%</b>	<b>38,93%</b>	<b>2,16%</b>	<b>3.411</b>	<b>-0,3%</b>	<b>1,35</b>

Nella macroarea "Capoluogo Bologna" si osserva un leggero incremento delle compravendite del II semestre 2011 rispetto al II semestre 2010, quantificato nell'1,8%, ed una debole tenuta delle quotazioni (-0.3%).

**Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "prima semicintura nord"**

Comune	NTN II sem 2011	Var % NTN II sem 2011 / II sem 2010	Quota % NTN provincia	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	Differenziale quotazioni II sem 2011 rispetto alla media di provincia
ANZOLA DELL'EMILIA	68	-12,6%	1,12%	2,50%	1.889	0,0%	0,75
CALDERARA DI RENO	79	74,4%	1,30%	2,46%	2.015	-0,6%	0,80
CASTEL MAGGIORE	96	-35,2%	1,58%	2,42%	2.436	-0,3%	0,96
CASTENASO	72	-16,4%	1,19%	2,05%	2.520	-0,8%	0,99
GRANAROLO DELL'EMILIA	86	-12,5%	1,42%	3,47%	2.394	-0,8%	0,94
<b>Prima semicintura nord</b>	<b>400</b>	<b>-12,0%</b>	<b>6,60%</b>	<b>2,53%</b>	<b>2.273</b>	<b>-0,5%</b>	<b>0,90</b>

Nella macroarea "prima semicintura Nord" si osserva il forte incremento nel Comune di Calderaia di Reno (+74,4%) e una sostanziale flessione compresa tra il -12,5 % riscontrata a Granarolo dell'Emila ed il -35,2% di Castel Maggiore per ciò che concerne il numero delle compravendite ed una sostanziale tenuta delle quotazioni economiche (flessioni comprese entro -0,8 punti percentuali).

**Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "prima semicintura sud"**

Comune	NTN II sem 2011	Var % NTN II sem 2011 / II sem 2010	Quota % NTN provincia	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	Differenziale quotazioni II sem 2011 rispetto alla media di provincia
CASALECCHIO DI RENO	214	24,7%	3,54%	2,19%	3.088	0,0%	1,22
PIANORO	98	6,1%	1,61%	1,88%	2.608	0,0%	1,03
SASSO MARCONI	69	1,1%	1,14%	2,01%	2.350	0,0%	0,93
SAN LAZZARO DI SAVENA	237	37,7%	3,91%	2,53%	3.061	0,0%	1,21
ZOLA PREDOSA	112	-2,3%	1,85%	2,64%	2.788	0,0%	1,10
<b>Prima semicintura sud</b>	<b>731</b>	<b>17,9%</b>	<b>12,06%</b>	<b>2,28%</b>	<b>2.866</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,13</b>

Con la sola eccezione della flessione del -2,3% registrata nel Comune di Zola Predosa il numero delle contrattazioni ha fatto registrare variazioni in positivo, gli scostamenti, compresi tra il +1,1% ed il +37,7% hanno determinato un incremento generale per la macroarea del +17,9%.

Per ciò che concerne le quotazioni immobiliari del II semestre 2011 si è riscontrata una totale stabilità rispetto al semestre precedente.

**Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "seconda semicintura nord"**

Comune	NTN II sem 2011	Var % NTN II sem 2011 / II sem 2010	Quota % NTN provincia	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	Differenziale quotazioni II sem 2011 rispetto alla media di provincia
ARGELATO	57	-6,5%	0,93%	2,32%	2.141	-1,6%	0,84
BARICELLA	46	22,6%	0,76%	2,43%	1.484	0,0%	0,59
BENTIVOGLIO	34	0,7%	0,55%	2,50%	1.906	0,0%	0,75
BUDRIO	105	-12,1%	1,73%	2,13%	2.009	0,0%	0,79
CASTELLO D` ARGILE	27	-30,7%	0,44%	2,88%	1.539	-0,2%	0,61
CREVALCORE	68	11,9%	1,12%	2,31%	1.453	-0,5%	0,57
GALLIERA	26	-23,9%	0,43%	2,18%	1.469	2,0%	0,58
MALALBERGO	59	-2,0%	0,97%	2,39%	1.496	0,0%	0,59
MEDICINA	123	-10,1%	2,02%	3,06%	1.828	-0,5%	0,72
MINERBIO	70	38,2%	1,16%	2,75%	1.683	-0,3%	0,66
MOLINELLA	70	-29,4%	1,15%	1,64%	1.600	-0,6%	0,63
SAN GIOVANNI PERSICETO	155	-7,7%	2,55%	2,20%	1.828	-3,0%	0,72
PIEVE DI CENTO	39	23,4%	0,64%	2,20%	1.625	0,0%	0,64
SALA BOLOGNESE	47	9,3%	0,77%	2,02%	1.864	0,0%	0,74
SAN GIORGIO DI PIANO	45	-16,6%	0,74%	2,51%	1.789	0,1%	0,71
SAN PIETRO IN CASALE	65	-30,3%	1,08%	2,49%	1.650	-1,0%	0,65
SANT`AGATA BOLOGNESE	46	7,5%	0,76%	2,58%	1.394	0,0%	0,55
<b>Seconda semicintura nord</b>	<b>1.080</b>	<b>-7,1%</b>	<b>17,80%</b>	<b>2,35%</b>	<b>1.724</b>	<b>-0,7%</b>	<b>0,68</b>

Nella macroarea "seconda semicintura Nord" si rilevano variazioni del numero degli NTN comprese tra il +38,2% del Comune di Minerbio ed il -30,7% registrato nel Comune di Castello d'Argile. Nel complesso tali variazioni hanno apportato una flessione complessiva, dell'intera macroarea, del -7,1%.

Relativamente alle quotazioni, e con l'eccezione del comune di Galliera (+ 2,0%) e di San Giovanni in Persicelo (- 3,0 %), non si notano variazioni significative.

**Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "seconda semicintura sud-est"**

Comune	NTN II sem 2011	Var % NTN II sem 2011 / II sem 2010	Quota % NTN provincia	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	Differenziale quotazioni II sem 2011 rispetto alla media di provincia
BORGO TOSSIGNANO	14	-49,2%	0,23%	1,33%	1.296	-3,3%	0,51
CASALFIUMANESE	14	-19,5%	0,23%	1,41%	1.241	-2,2%	0,49
CASTEL GUELFO BOLOGNA	55	18,0%	0,91%	3,81%	1.799	0,0%	0,71
CASTEL SAN PIETRO TERME	114	15,1%	1,87%	2,08%	1.938	0,0%	0,76
DOZZA	33	-29,7%	0,54%	2,36%	1.895	0,0%	0,75
IMOLA	397	-9,2%	6,54%	2,00%	1.724	0,1%	0,68
MONTERENZIO	47	33,5%	0,78%	2,72%	1.627	0,0%	0,64
MORDANO	24	9,2%	0,40%	2,36%	1.327	0,7%	0,52
OZZANO DELL`EMILIA	114	-16,0%	1,87%	3,28%	2.310	-1,1%	0,91
<b>Seconda semicintura sud-est</b>	<b>811</b>	<b>-6,6%</b>	<b>13,37%</b>	<b>2,23%</b>	<b>1.784</b>	<b>-0,2%</b>	<b>0,70</b>

Nell'insieme i singoli dati registrati rispecchiano l'andamento della "seconda semicintura sud", le variazioni vanno dal +52,8% del Comune di Castel Guelfo al -34,9% del Comune di Borgo Tossignano. Relativamente all'intera macroarea tali scostamenti hanno però fatto registrare un incremento delle contrattazioni (NTN) dell'8%.

A livello economico le quotazioni medie sono hanno subito variazioni comprese tra il +0,7% del Comune di Mordano ed il -3,3% registrato nel Comune di Borgo Tossignano.

**Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "seconda semicintura sud-ovest"**

Comune	NTN II sem 2011	Var % NTN II sem 2011 / II sem 2010	Quota % NTN provincia	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	Differenziale quotazioni II sem 2011 rispetto alla media di provincia
BAZZANO	41	5,6%	0,68%	2,19%	1.883	0,0%	0,74
MARZABOTTO	23	-31,2%	0,38%	1,29%	1.493	0,0%	0,59
CASTELLO DI SERRAVALLE	36	-42,5%	0,59%	2,40%	1.740	0,0%	0,69
CREPELLANO	69	27,1%	1,14%	2,32%	1.912	-0,4%	0,75
MONTE SAN PIETRO	51	-3,0%	0,84%	1,90%	2.047	-0,2%	0,81
MONTEVEGLIO	18	-33,3%	0,30%	2,06%	1.746	0,0%	0,69
SAVIGNO	17	35,6%	0,28%	1,79%	1.713	0,0%	0,68
VERGATO	48	17,6%	0,79%	1,48%	1.433	-0,1%	0,57
<b>Seconda semicintura sud-ovest</b>	<b>303</b>	<b>-5,9%</b>	<b>5,00%</b>	<b>1,90%</b>	<b>1.749</b>	<b>-0,1%</b>	<b>0,69</b>

Nella macroarea "seconda semicintura Sud-Ovest" (Tabella 12) i dati più importanti, relativamente al numero delle contrattazioni, sono quelli relativi ai comuni di Savigno (+35,6 %) e di Castello di Serravalle (-42,5 %). La variazione media dell'intera macroarea si attesta intorno al -5,9%. Per ciò che concerne le quotazioni, i dati registrati non hanno rilevato variazioni di rilievo.

**Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "montana"**

Comune	NTN II sem 2011	Var % NTN II sem 2011 / II sem 2010	Quota % NTN provincia	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	Differenziale quotazioni II sem 2011 rispetto alla media di provincia
PORRETTA TERME	24	-11,7%	0,40%	1,30%	1.610	0,5%	0,64
LIZZANO IN BELVEDERE	31	7,0%	0,51%	1,22%	1.517	-0,3%	0,60
CAMUGNANO	11	-34,5%	0,17%	1,01%	1.479	0,0%	0,58
CASTEL DI CASIO	28	54,5%	0,46%	1,36%	1.345	3,0%	0,53
CASTEL D`AIANO	12	-32,5%	0,20%	0,99%	1.094	5,9%	0,43
CASTEL DEL RIO	6	-29,4%	0,10%	1,15%	1.133	-0,9%	0,45
CASTIGLIONE DEI PEPOLI	53	65,8%	0,88%	1,60%	1.529	-0,6%	0,60
FONTANELICE	12	-12,0%	0,20%	1,72%	1.133	0,7%	0,45
GAGGIO MONTANO	37	117,2%	0,60%	1,22%	1.396	0,4%	0,55
GRANAGLIONE	12	-30,7%	0,20%	0,92%	1.294	-2,1%	0,51
GRIZZANA MORANDI	30	27,7%	0,49%	1,27%	1.476	-0,2%	0,58
LOIANO	34	4,5%	0,56%	2,14%	1.756	0,0%	0,69
MONGHIDORO	26	-31,8%	0,43%	1,23%	1.207	0,0%	0,48
MONZUNO	32	-14,8%	0,52%	1,33%	1.453	-1,4%	0,57
SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO	31	19,9%	0,52%	1,33%	1.310	0,3%	0,52
<b>Montana</b>	<b>378</b>	<b>6,8%</b>	<b>6,24%</b>	<b>1,33%</b>	<b>1.417</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,56</b>

In considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano nel Comune di Gaggio Monta, nell'ambito della macroarea "Montana" (Tabella 13), la variazione percentuale del 117,2% può risultare elevata a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Per i restanti Comuni i dati rispecchiano quanto registrato nella macroarea "seconda semicintura sud-est", le variazioni percentuali del numero degli NTN sono comprese in una forbice tra il +65,8% del Comune di Castiglione dei Pepoli ed il -31,8% registrato nel Comune di Monghidoro.

Tali elementi hanno determinato, per l'intera "macroarea montana", un incremento del numero delle contrattazioni pari ad un 6,8%.

Relativamente alle quotazioni si segnalano l'incremento registrato nel Comune di Castel d'Aiano (+5,9%), e la leggera flessione del Comune di Granaglione (-2,1 %); per i restanti Comuni non si registrano variazioni significative.

## Mercato del comune di Bologna

Nella tabella 14, sotto riportata, è inquadrato il comune di Bologna fra le 8 maggiori città italiane. Il capoluogo Bolognese rappresenta il 2,5% della quota di NTN di tutti i capoluoghi d'Italia, registrando un incremento dell'1,8% di variazione percentuale delle transazioni rispetto al II semestre del 2010.

**Tabella 14: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi**

Principali Capoluoghi	NTN II sem 2011	Var % NTN II sem 2011 / II sem 2010	Quota % NTN capoluoghi	IMI 2011
Bologna	2.362	1,8%	2,5%	2,16%
Firenze	2.272	12,7%	2,4%	2,32%
Genova	3.429	0,1%	3,7%	2,15%
Milano	9.319	2,3%	10,0%	2,43%
Napoli	3.231	6,1%	3,5%	1,55%
Palermo	2.645	8,0%	2,8%	1,71%
Roma	17.028	6,6%	18,2%	2,41%
Torino	5.909	9,2%	6,3%	2,41%
<b>Principali capoluoghi</b>	<b>46.195</b>	<b>5,6%</b>	<b>49,4%</b>	<b>2,23%</b>
<b>Italia capoluoghi</b>	<b>93.470</b>	<b>2,2%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,10%</b>

Si è provveduto a suddividere il territorio del Comune di Bologna in cinque macroaree urbane (Figura 7), 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 15 alla 20.

Figura 15: Mappa delle macroaree urbane di Bologna

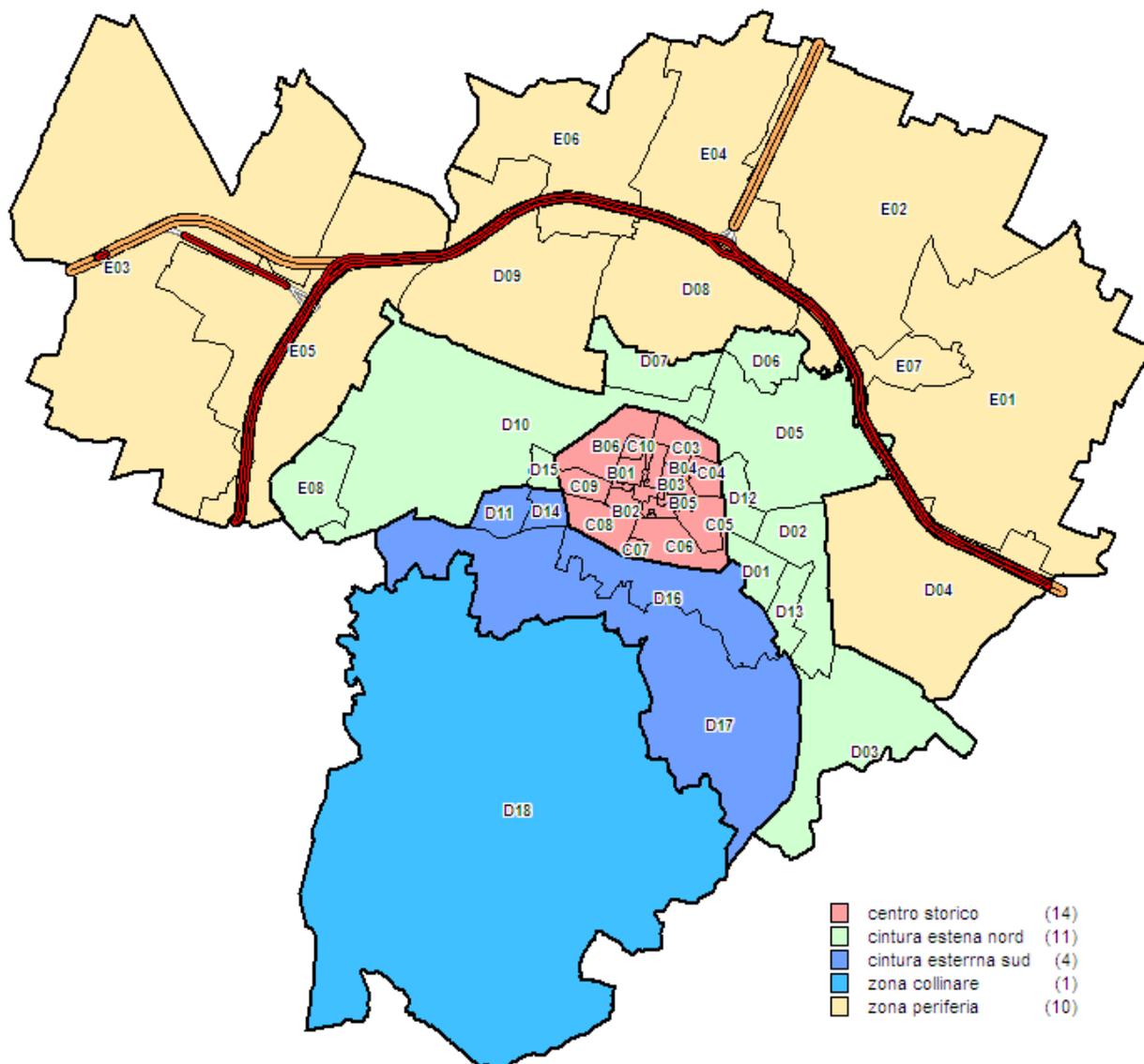
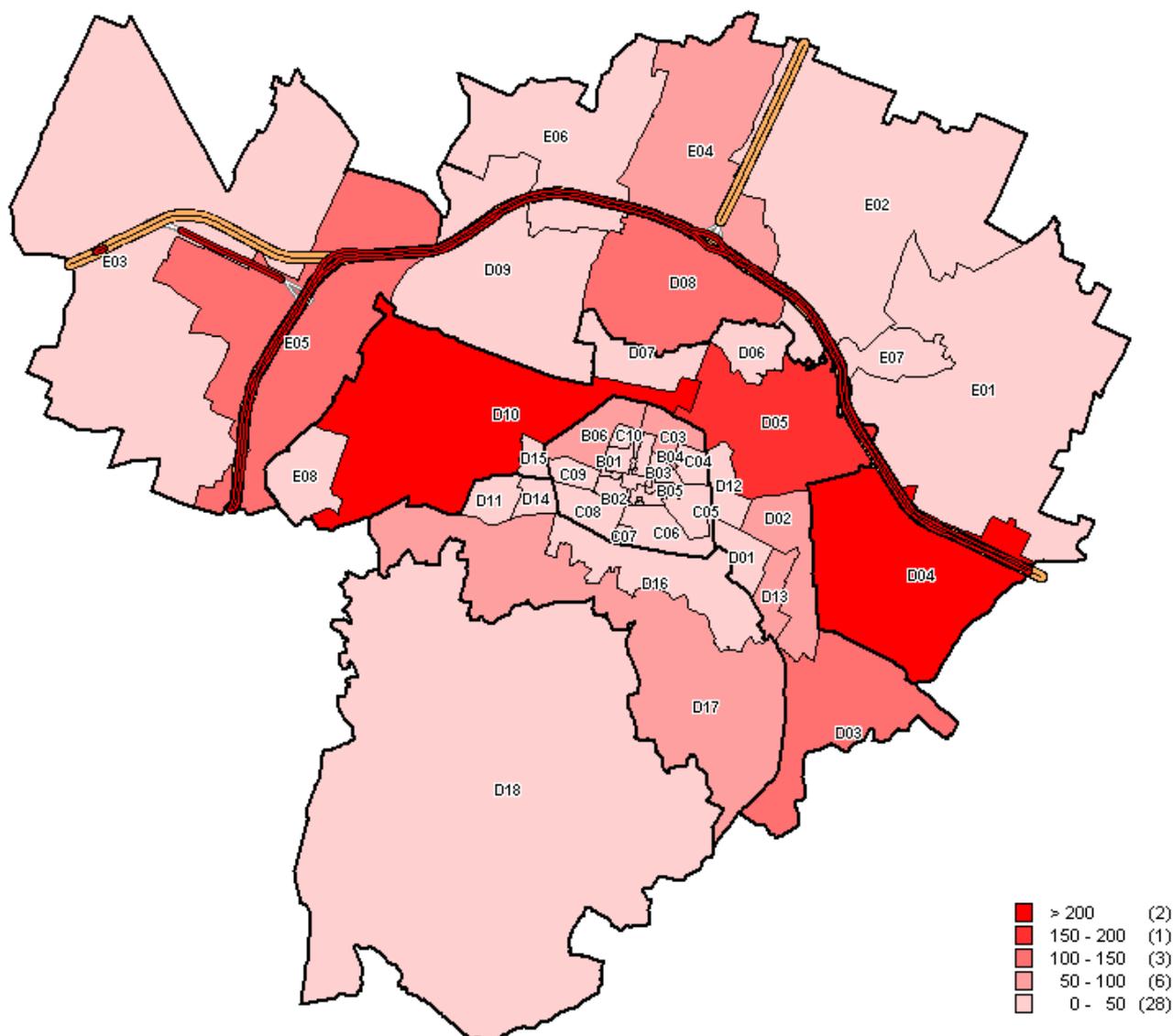


Tabella 15: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Bologna

Macroaree urbane	NTN II sem 2011	Var % NTN II sem 2011 / II sem 2010	Quota % NTN comune	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	Differenziale quotazioni II sem 2011 rispetto alla media comunale
centro storico	398	8,9%	16,84%	2,09%	3.721	0,0%	1,12
cintura esterna nord	868	-1,6%	36,74%	1,96%	3.259	-0,5%	0,98
cintura esterna sud	148	-16,0%	6,29%	1,60%	4.759	0,0%	1,44
zona collinare	3	-83,8%	0,13%	1,84%	4.350	0,0%	1,31
zona periferia	716	10,0%	30,30%	1,98%	2.814	-0,2%	0,85
ND	229	1,1%	9,71%	19,87%	ND	ND	ND
<b>BOLOGNA</b>	<b>2.362</b>	<b>1,8%</b>	<b>100%</b>	<b>2,16%</b>	<b>3.316</b>	<b>-0,2%</b>	<b>1,00</b>

Dalla lettura della tabella 15, spicca il dato relativo alla flessione del  $-83,8\%$  del numero degli NTN registrati nella zona collinare (in controtendenza rispetto all'incremento del  $+33,6\%$  registrato nel II semestre del 2010). Tale variazione risulta elevata in considerazione dell'esiguo numero di contrattazioni (3 NTN) registrate nel II semestre 2011. Per le restanti macroaree urbane, le variazioni sono comprese tra la flessione della cintura esterna sud ( $-16,0\%$ ), e l'incremento della zona periferica ( $+10,0\%$ )  
La media per l'intero territorio comunale risulta comunque contenuta in un incremento del  $+1,8\%$ .

**Figura 16: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2011**



\* La quotazione comunale qui presentata differisce da quella dell'analisi in quanto calcolata pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona e depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).

Figura 17: Mappa della distribuzione dell'IMI nelle zone OMI anno 2011

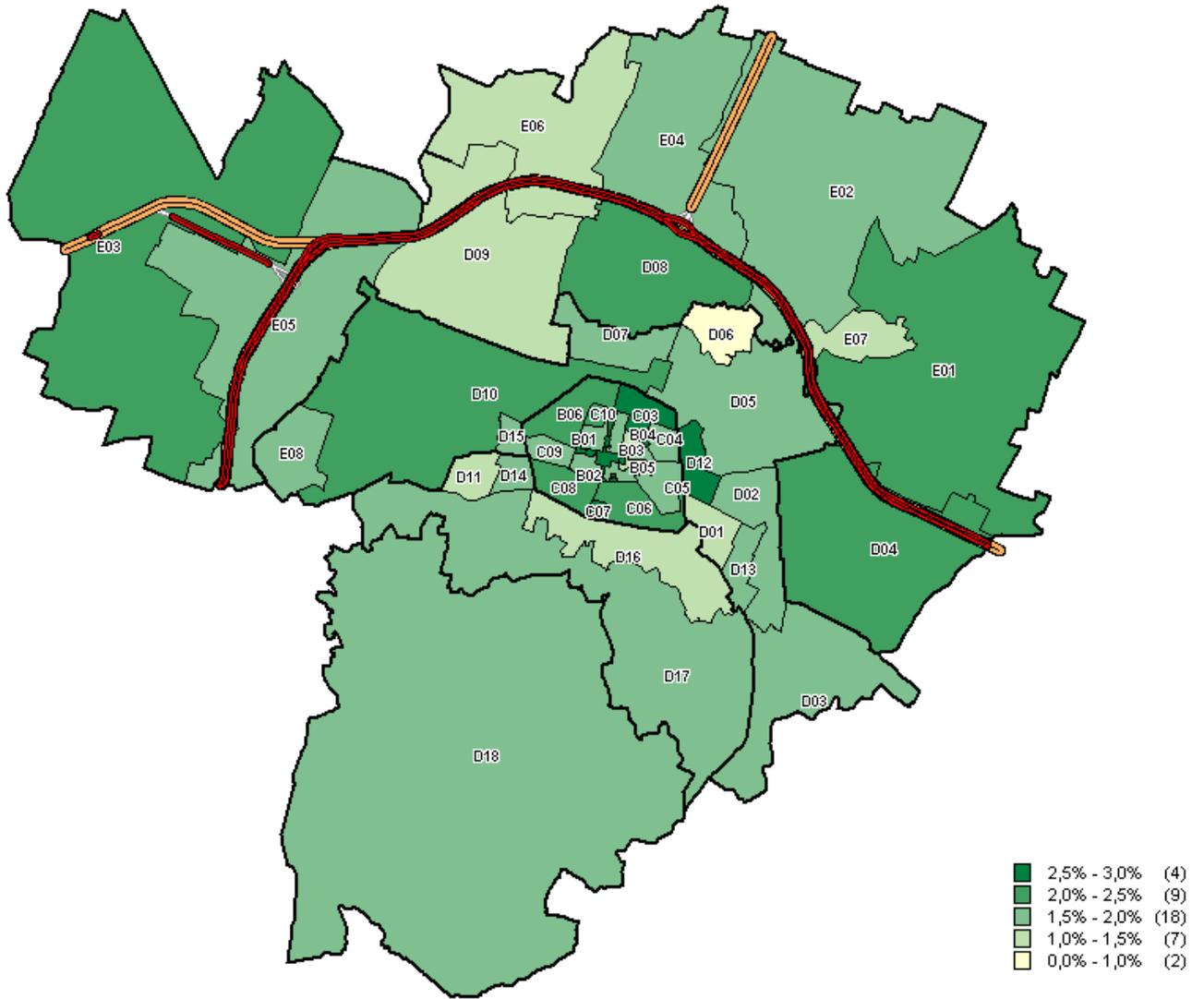
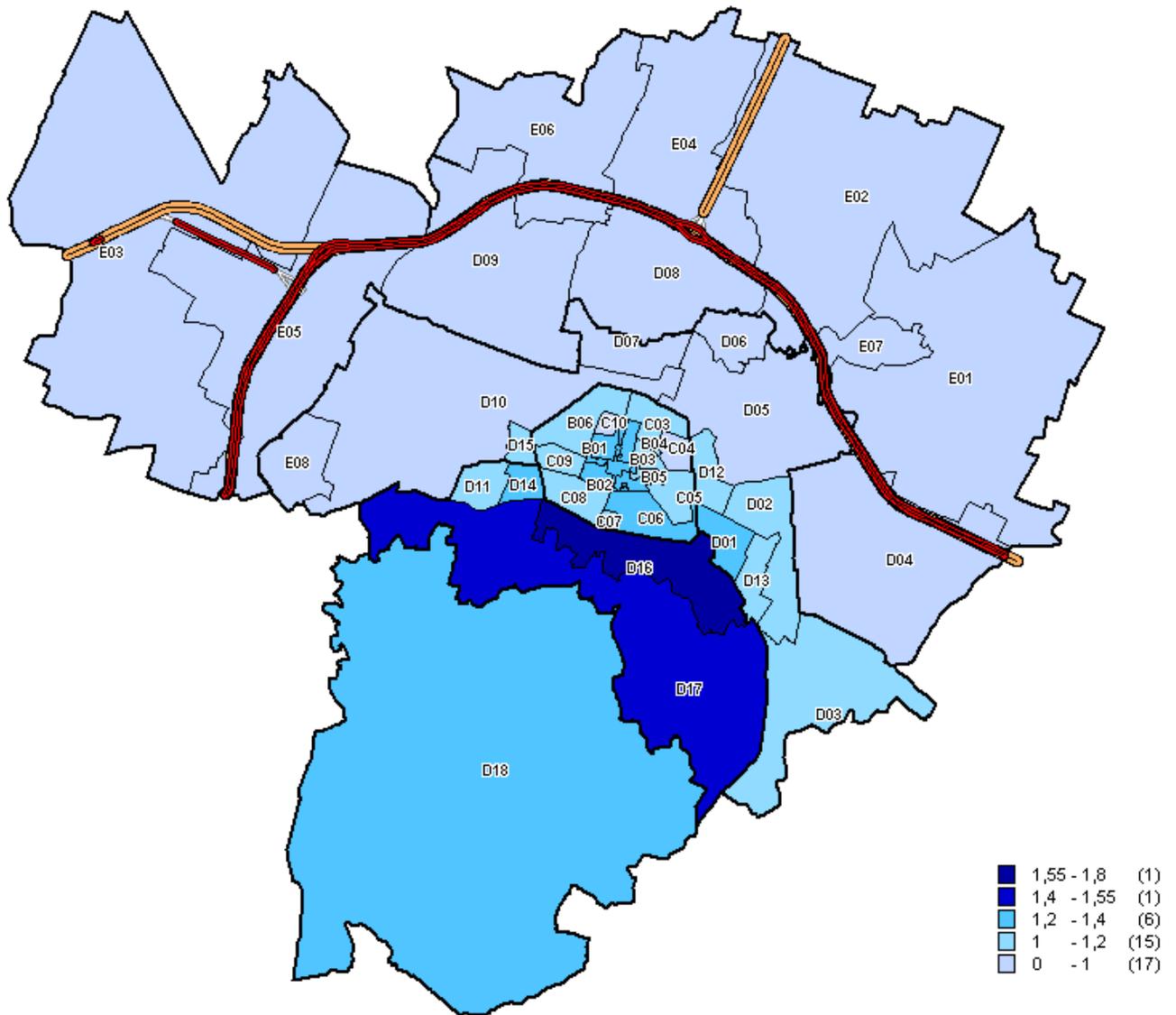


Figura 18: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2011



Di seguito (tabelle da 16 a 20) sono presentati i medesimi indicatori "NTN" e "quotazioni" della tabella 15 per tutte le zone OMI di Bologna, suddivise in cinque macroaree urbane.

Inoltre nelle (figure da 19 a 23) viene rappresentata per ogni macroarea urbana una comparazione tra NTN e stock per cinque classi dimensionali.

**Tabella 16: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana "centro storico"**

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2011	Var % NTN IIsem2011/ II sem2010	Quota % NTN comune	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem2011 / I sem2011	Differenziale quotazioni II sem 2011 rispetto alla media comunale
B1	CENTRO STORICO CERCHIA DEI MILLE NO UNI E STR.MAGGIORE	43	20,1%	1,84%	1,69%	4.288	0,0%	1,30
B2	CENTRO STORICO VIE DI PREGIO INDIPENDENZA, RIZZOLI, UGO BASSI, GALLERIA CAVOUR E ZONA PEDONALE D`AZEGLIO	8	-11,1%	0,34%	3,00%	4.488	0,0%	1,36
B3	DUE TORRI EX GHETTO EBRAICO	6	-40,0%	0,25%	1,30%	3.825	0,0%	1,16
B4	ZAMBONI PETRONI SAN VITALE	3	50,0%	0,13%	1,55%	3.525	0,0%	1,07
B5	CASTELTALTO SAN VITALE PIAZZA ALDROVANDI	0	-100,0%	0,00%	0,44%	3.463	0,0%	1,05
B6	QUARTIERE MARCONI: S.FELICE GRADA VICINI , PIETRAMELLARA INDIPENDENZA FALEGNAMI GALLIERA MILLE MARCONI	81	4,2%	3,41%	2,30%	3.438	0,0%	1,04
C3	IRNERIO CENTOTRECENTO MOLINE RIGHI P.ZZA OTTO AGOSTO INDIPENDENZA V.LI MASINI E PICHAT	56	19,4%	2,36%	2,95%	3.588	0,0%	1,08
C4	CENTOTRECENTO IRNERIO P.ZZA DI PORTA SAN DONATO V.LE FILOPANTI SAN VITALE PETRONI	14	-32,5%	0,57%	1,67%	3.125	0,0%	0,94
C5	SAN VITALE VIALE ERCOLANI PIAZZA CARDUCCI DANTE SANTO STEFANO GUERRAZZI PIAZZA ALDROVANDI	40	18,7%	1,71%	1,97%	3.788	0,0%	1,14
C6	QUARTIERE GALVANI: SANTO STEFANO P.ZZA DI PORTA S. STEFANO VIALI GOZZADINI E PANZACCHI SAVENELLA TOVAGLIE D`AZEGLIO	48	36,3%	2,04%	2,07%	4.275	0,0%	1,29
C7	QUARTIERE GALVANI MURA DI PORTA CASTIGLIONE: D`AZEGLIO TOVAGLIE SAVENELLA MURA DI PORTA CASTIGLIONE	13	-10,3%	0,53%	2,63%	3.338	0,0%	1,01
C8	QUARTIERE MALPIGHI SARAGOZZA: SANT` ISAIA VIALI PEPOLI ALDINI D`AZEGLIO BARBERIA	41	41,4%	1,74%	0	3.488	0,0%	1,1
C9	QUARTIERE MALPIGHI: S.FELICE GRADA VICINI S.ISAIA S.FRANCESCO MALPIGHI	26	-26,9%	1,09%	0	3.600	0,0%	1,1
C10	QUARTIERE MARCONI PORTO: MILLE GALLIERA RIVA RENO MARCONI	<b>20</b>	<b>46,1%</b>	<b>0,83%</b>	<b>0</b>	<b>3.125</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,9</b>
<b>centro storico</b>		<b>398</b>	<b>8,9%</b>	<b>16,84%</b>	<b>2,09%</b>	<b>3.721</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,12</b>

Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali "centro storico"

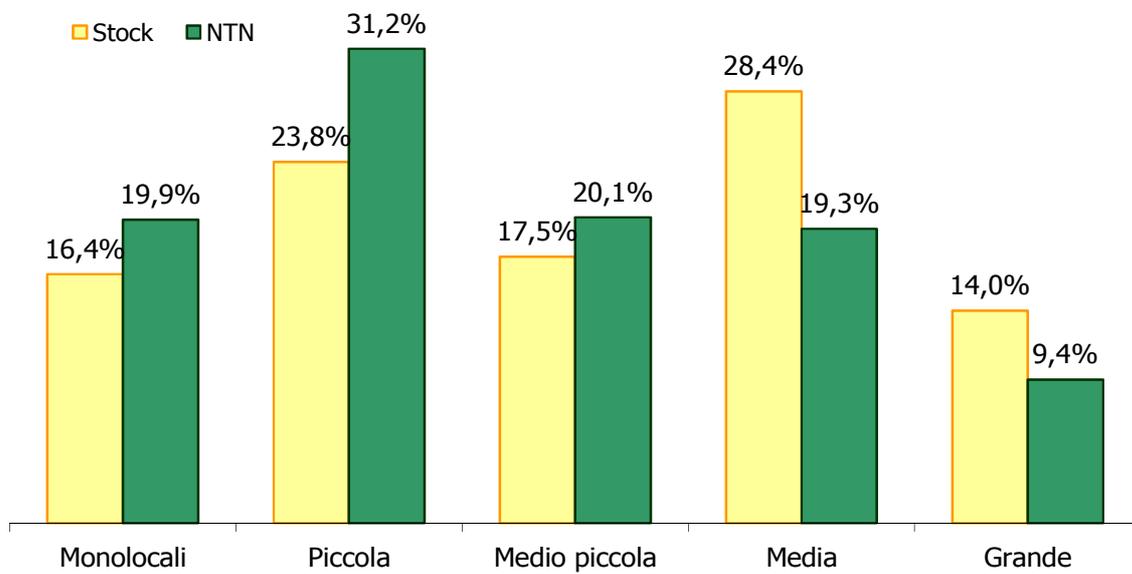


Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana "cintura esterna Nord"

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2011	Var % NTN IIsem2011 / II sem 2010	Quota % NTN comune	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione IIsem 2011/ Isem 2011	Differenziale quotazioni II sem 2011 rispetto alla media comunale
D1	MURRI	15	-37,5%	0,64%	1,22%	4.650	0,0%	1,41
D2	SAN VITALE MURRI	98	-10,4%	4,17%	1,90%	3.708	0,0%	1,12
D3	SAN RUFFILLO EST	102	15,1%	4,31%	1,81%	3.367	0,0%	1,02
D5	SAN DONATO	192	17,7%	8,12%	1,95%	3.025	-0,5%	0,91
D7	MATTEOTTI P.ZZA UNITA'	44	-9,1%	1,84%	1,84%	2.913	0,0%	0,88
D10	SAFFI S. VIOLA	281	-2,2%	11,88%	2,10%	3.125	-1,1%	0,94
D12	V.LE FILOPANTI MASSARENTI ZANOLINI STAZIONE S. VITALE	38	-19,0%	1,63%	2,79%	3.500	-0,7%	1,06
D13	MURRI EST	57	-30,5%	2,41%	1,94%	3.675	-0,7%	1,11
D15	COSTA SAFFI	18	15,1%	0,74%	1,91%	3.700	-0,9%	1,12
E8	BARCA	23	41,2%	0,99%	1,95%	2.600	0,0%	0,79
D6	FIERA	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND
<b>Cintura esterna Nord</b>		<b>868</b>	<b>-1,6%</b>	<b>36,73%</b>	<b>1,96%</b>	<b>3.259</b>	<b>-0,5%</b>	<b>1,0</b>

Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali "cintura esterna Nord"

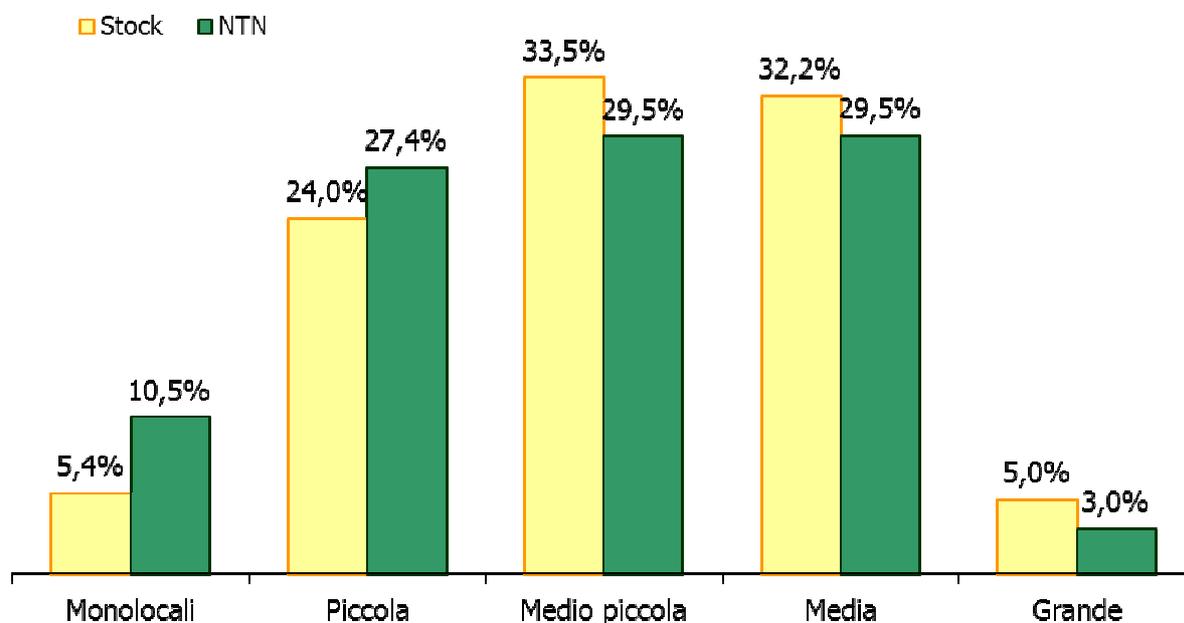
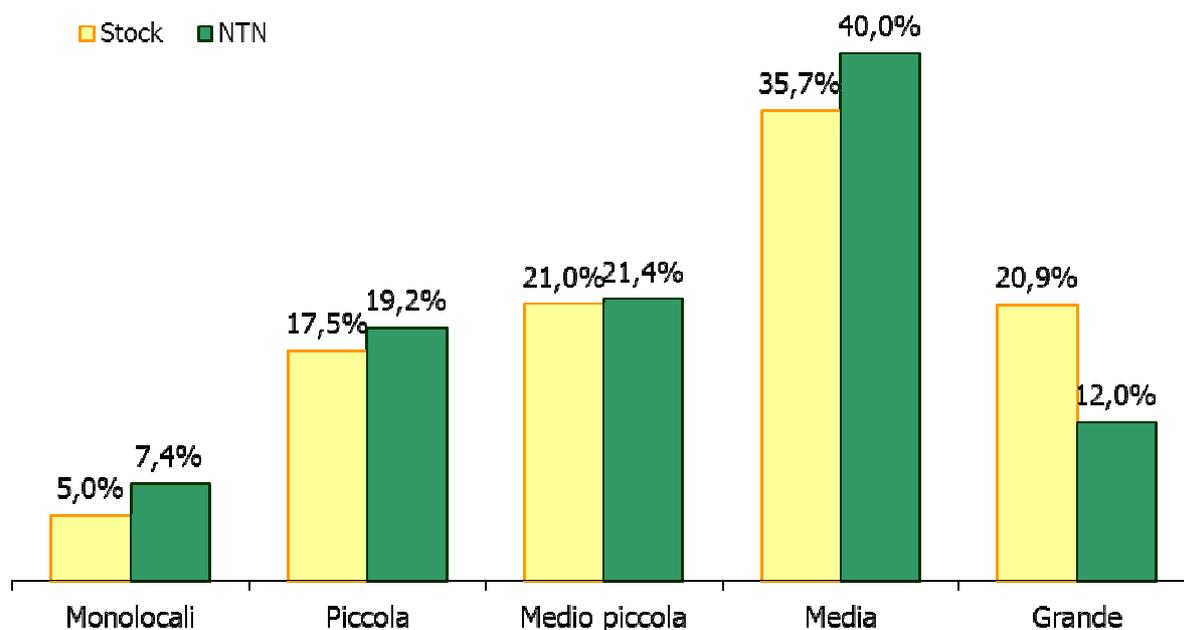


Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana "cintura esterna Sud"

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2011	Var % NTN IIsem2011/IIsem 2010	Quota % NTN comune	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione IIsem2011/I sem 2011	Differenziale quotazioni II sem 2011 rispetto alla media comunale
D11	SARAGOZZA	37	-5,7%	1,56%	1,45%	3.642	0,0%	1,10
D14	COSTA SARAGOZZA	13	1,6%	0,56%	1,74%	4.608	0,0%	1,39
D16	PEDECOLLINARE	31	-39,9%	1,31%	1,47%	5.250	0,0%	1,59
D17	PEDECOLLINARE E SEMICOLLINARE	68	-7,9%	2,86%	1,74%	5.000	0,0%	1,51
<b>Cintura esterna Sud</b>		<b>148</b>	<b>-16,0%</b>	<b>6,29%</b>	<b>1,60%</b>	<b>4.759</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,44</b>

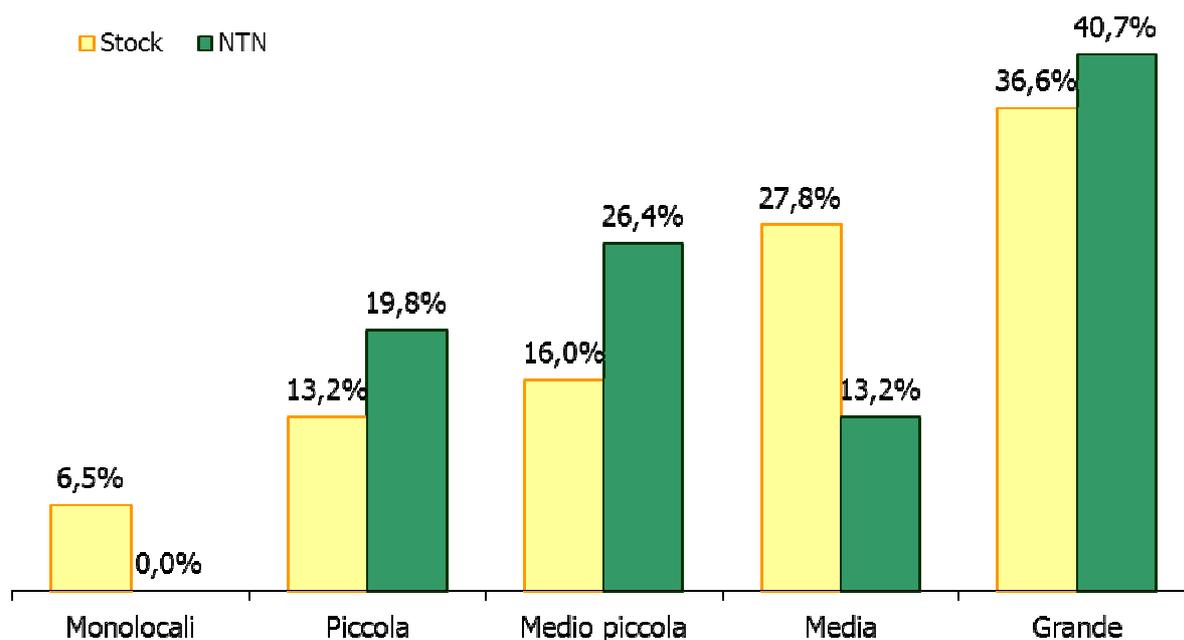
Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali "cintura esterna Sud"



**Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana "zona collinare"**

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2011	Var % NTN IIsem2011/IIsem2010	Quota % NTN comune	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione IIsem2011/I sem 2011	Differenziale quotazioni II sem 2011 rispetto alla media comunale
D18	COLLINARE	3	-83,8%	0,13%	1,84%	4.350	0,0%	1,31
<b>Zona collinare</b>		<b>3</b>	<b>-83,8%</b>	<b>0,13%</b>	<b>1,84%</b>	<b>4.350</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,31</b>

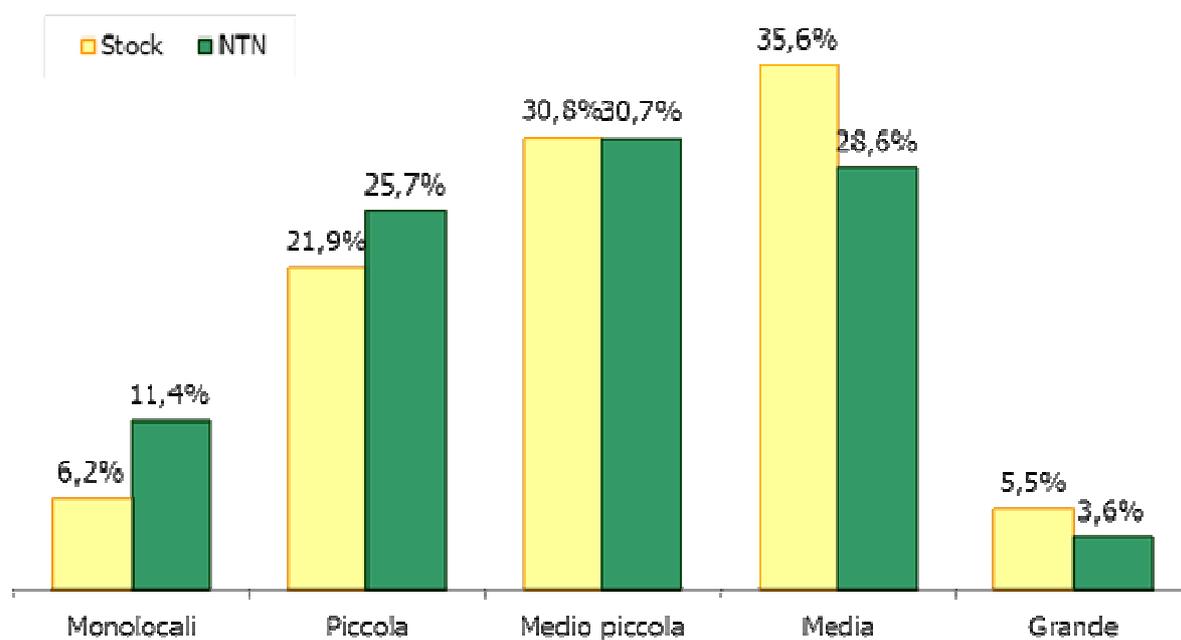
**Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali "collinare"**



**Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana "periferica"**

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2011	Var%NTN IIssem2011/ II sem2010	Quota % NTN comune	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione IIssem2011/ Isem2011	Differenziale quotazioni II sem 2011 rispetto alla media comunale
D4	MAZZINI FOSSOLO	285	27,8%	12,06%	2,28%	3.025	0,0%	0,91
D8	BOLOGNINA	127	2,6%	5,36%	2,18%	2.883	-0,3%	0,87
D9	MARCO POLO PESCAROLA	40	-8,0%	1,71%	1,29%	2.704	-0,2%	0,82
E1	ROVERI	46	10,6%	1,95%	2,41%	2.725	-0,3%	0,82
E2	AGRICOLA CADRIANO	8	-43,9%	0,34%	1,87%	2.190	0,0%	0,66
E3	AGRICOLA OVEST	19	-17,0%	0,81%	2,35%	1.980	0,0%	0,60
E4	CORTICELLA ARCOVEGGIO DOZZA	71	-2,1%	2,99%	1,76%	2.900	-0,3%	0,88
E5	BORGO PANIGALE BIRRA CASTELDEBOLE	102	9,8%	4,30%	1,82%	2.625	-0,3%	0,79
E6	AGRICOLA NOCE	2	-71,4%	0,08%	1,27%	1.950	0,0%	0,59
E7	PILASTRO	17	65,0%	0,70%	1,10%	2.500	0,0%	0,76
<b>Zona periferica</b>		<b>716</b>	<b>10,0%</b>	<b>30,30%</b>	<b>1,98%</b>	<b>2.814</b>	<b>-0,2%</b>	<b>0,9</b>

**Figura 23: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali "zona periferica"**



## 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 del Territorio.

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 adottati

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
<b>Settore residenziale</b>	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

Monocali	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:	n. 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).
Stock di unità immobiliari:	n. di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
IMI (Intensità del Mercato Immobiliare):	rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo.
Quotazione media comunale:	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).
Quotazione media pesata:	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.
Quotazione media di zona OMI:	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.
Differenziale valore medio:	Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell'aggregazione di livello superiore.
Zona OMI:	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.

## Indice delle tabelle

---

Tabella 1: NTN, quotazioni medie e variazioni % - province.....	2
Tabella 2: NTN, quotazioni medie e variazioni % - capoluoghi .....	3
Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - non capoluoghi.....	3
Tabella 4: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo .....	4
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	10
Tabella 6: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali.....	10
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "capoluogo di Bologna" .....	18
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "prima semicintura nord".....	18
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "prima semicintura sud" .....	18
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "seconda semicintura nord".....	19
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "seconda semicintura sud-est".....	19
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "seconda semicintura sud-ovest" .....	20
Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "montana".....	20
Tabella 14: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi .....	22
Tabella 15: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Bologna.....	23
Tabella 16: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana "centro storico".....	27
Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana "cintura esterna Nord".....	29
Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana "cintura esterna Sud".....	30
Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana "zona collinare".....	31
Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana "periferica".....	32

## Indice delle figure

---

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2011 per provincia.....	5
Figura 2: IMI 2011 – capoluoghi .....	6
Figura 3: IMI 2011 - non capoluoghi .....	6
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	7
Figura 5: Numero indice quotazioni medie dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi ....	8
Figura 6: IMI 2004-2011 - capoluoghi e non capoluoghi .....	8
Figura 7: Macroaree provinciali di Bologna.....	9
Figura 8: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia .....	11
Figura 9: IMI 2004-2011 - capoluogo e resto provincia.....	12
Figura 10: Distribuzione NTN II semestre 2011 per macroaree provinciali.....	13
Figura 11: IMI 2011 per macroaree provinciali.....	14
Figura 12: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2011 .....	15
Figura 13: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale.....	16
Figura 14: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2011.....	17
Figura 15: Mappa delle macroaree urbane di Bologna .....	23
Figura 16: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2011 .....	24
Figura 17: Mappa della distribuzione dell'IMI nelle zone OMI anno 2011.....	25
Figura 18: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2011 .....	26
Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali "centro storico" .....	28
Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali "cintura esterna Nord" .....	29
Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali "cintura esterna Sud".....	30
Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali "collinare" .....	31
Figura 23: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali "zona periferica".....	32