



NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2013

Settore residenziale

BOLOGNA

a cura dell'Ufficio Provinciale di BOLOGNA

Maurizio Tesini (referente OMI)

Luca Panzacchi (collaboratore)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2013

Provincia di **Bologna** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale di Bologna**

con la collaborazione dell'**Ufficio Statistiche e Studi**

della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.omise@agenziaentrate.it

Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

1	Introduzione.....	1
2	Mercato regionale	2
3	Mercato provinciale.....	8
4	Mercato del comune di Bologna.....	18
5	Note metodologiche	25

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al II semestre 2013 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 delle Entrate 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 e 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.

Nello specifico si precisa che la provincia è suddivisa in sette macroaree (capoluogo, prima semicintura Nord, prima semicintura Sud, seconda semicintura Nord, seconda semicintura Sud-Est, seconda semicintura Sud-Ovest e montana) ed il territorio comunale di Bologna in cinque macroaree (centro storico, cintura esterna Nord, cintura esterna Sud, zona collinare e periferica).

2 Mercato regionale

Il mercato immobiliare regionale relativo al II semestre 2013 riporta un mercato leggermente in crescita rispetto al dato nazionale, nonostante persistano ancora gli effetti negativi legati agli eventi sismici accaduti nei mesi di maggio/giugno 2012.

In questa prima sezione si analizza l'andamento del settore immobiliare residenziale della regione Emilia Romagna nel II semestre 2013 che con 16.302 transazioni normalizzate (NTN) costituisce il 8,07% del mercato nazionale; rispetto all'omologo semestre del 2012 si registra una diminuzione delle compravendite su scala regionale pari a -4,7%, migliore rispetto al dato nazionale (-6,7%).

Al fine di consentire una sintetica rappresentazione del panorama immobiliare analizzato, nelle tabelle 1, 2 e 3 seguenti si riportano gli indicatori più significativi, quali il NTN con relative variazioni rispetto all'omologo periodo dell'anno 2011, le quotazioni medie, rispettive variazioni rispetto al semestre precedente e indici di incremento, l'IMI, riguardanti province, capoluoghi e restanti territori emiliano-romagnoli.

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

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN regione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN regione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN regione
Bologna	4.369	-0,8%	2,16%	1.813	6,8%	2,76%	2.557	-5,6%	1,88%
Ferrara	1.291	-8,6%	0,64%	487	-3,8%	0,74%	804	-11,3%	0,59%
Forlì	1.204	-14,3%	0,60%	378	-15,8%	0,57%	826	-13,5%	0,61%
Modena	2.319	-4,1%	1,15%	672	7,7%	1,02%	1.647	-8,2%	1,21%
Piacenza	1.099	-13,5%	0,54%	386	-13,9%	0,59%	712	-13,3%	0,52%
Parma	1.854	2,0%	0,92%	908	7,3%	1,38%	946	-2,6%	0,69%
Ravenna	1.508	-7,5%	0,75%	726	-2,9%	1,10%	782	-11,4%	0,57%
Reggio Emilia	1.572	0,1%	0,78%	556	-3,9%	0,85%	1.016	2,5%	0,75%
Rimini	1.086	-8,1%	0,54%	488	-6,2%	0,74%	598	-9,6%	0,44%
Totale Emilia Romagna	16.302	-4,7%	8,07%	6.414	-0,1%	9,76%	9.888	-7,5%	7,26%
Totale Italia	201.895	-6,7%	100%	65.728	-4,7%	100%	136.167	-7,6%	100%

Dall'analisi dei dati riportati in tabella 1 si riscontra che nel II semestre 2013 le province emiliano romagnole manifestano, in termini di numerosità di contrattazioni e relativamente all'omologo periodo del 2012, una riduzione che determina, su scala regionale, una flessione del 4,7% corrispondente a circa 800 abitazioni compravendute in meno; il dato complessivo regionale mostra una contrazione sensibilmente inferiore rispetto all'andamento medio del mercato nazionale che, pur in diminuzione, attesta un calo di -6,7%.

L'esame più approfondito del panorama delle compravendite mostra come il mercato regionale sia significativamente migliorato rispetto al II semestre 2012 che si attestava, all'epoca, in -33,7%. Nello specifico il dato aggregato è composto da una sostanziale variabilità di tendenza delle singole realtà provinciali tra le quali spiccano, negativamente, i consistenti arresti di Forlì (-14,3%) e Piacenza (-13,5%) che si attestano sia all'interno dei capoluoghi che sui restanti territori; le rimanenti province oscillano tra il livello positivo di Parma (+2,0%) e Reggio Emilia (+0,1%) e quello negativo di Ferrara (-8,6%).

Dopo un lungo periodo di flessione, il mercato immobiliare riguardante i soli capoluoghi di provincia riscontra un considerevole incremento nella numerosità delle contrattazioni a livello regionale che rileva

una sostanziale stabilità nel dato aggregato (-0,1%), nettamente inferiore a quello medio registrato a livello nazionale (-4,7%). Le compravendite dei singoli capoluoghi mostrano una forte disomogeneità con contrazioni ancora importanti su Forlì (-15,8%) e Piacenza (-13,9%) e sensibili riprese per Modena (+7,7%), Parma (+7,3%) e Bologna (+6,8%).

L'ultima sezione della tabella 2 riporta i dati relativi ai territori provinciali, con esclusione dei capoluoghi. Rispetto a quanto registrato nei soli capoluoghi di provincia, a livello regionale e sempre in relazione all'omologo semestre del 2012, il mercato del restante territorio appare in linea (-7,5%) con il dato aggregato nazionale (-7,6%). Le contrazioni delle compravendite nei territori minori delle singole province riflettono l'andamento negativo regionale e nazionale, su cui spiccano Forlì, Piacenza, Ravenna e Ferrara, con variazioni comprese tra -13,5% e -11,3%. Soltanto sul territorio reggiano la numerosità delle contrattazioni determina un leggero segnale di ripresa (+2,5%).

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013(base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013(base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013(base = I sem 2004)
Bologna	2.340	-2,4%	125,9	3.143	-2,5%	121,8	1.813	-2,3%	130,9
Ferrara	1.267	-0,2%	133,3	1.431	-0,2%	125,7	1.178	-0,2%	138,8
Forlì	1.710	-0,4%	112,2	1.687	-0,7%	104,6	1.719	-0,3%	115,4
Modena	1.359	-1,4%	110,2	1.683	-2,0%	112,7	1.219	-1,0%	108,8
Piacenza	1.369	0,0%	137,0	1.942	-0,1%	143,0	1.109	0,0%	132,6
Parma	1.660	-2,7%	113,6	2.321	-3,3%	121,1	1.226	-2,0%	105,5
Ravenna	1.663	-1,4%	109,9	1.750	-0,4%	112,7	1.596	-2,2%	107,6
Reggio Emilia	1.087	0,3%	83,7	1.384	1,0%	84,3	956	0,0%	83,4
Rimini	2.519	-0,2%	121,2	2.575	-0,4%	125,1	2.473	0,0%	118,0
Emilia Romagna	1.724	-1,4%	116,5	2.184	-1,6%	117,4	1.463	-1,2%	115,7

Con riferimento alle quotazioni, occorre precisare che, a causa della scarsa numerosità delle contrattazioni derivata dagli eventi sismici del primo semestre 2012, e della conseguente disomogeneità dei pochi prezzi riscontrati, per alcuni comuni colpiti dalla calamità, nell'Osservatorio del mercato Immobiliare non sono state evidenziate le informazioni relative al secondo semestre.

Le quotazioni medie provinciali relative alle provincie di Ferrara e di Modena sono, pertanto, state calcolate escludendo i dati riferiti alle aree terremotate; nello specifico sono stati esclusi i valori dei Comuni di Mirabello e Sant'Agostino, per quanto concerne la provincia di Ferrara, mentre per la provincia di Modena quelli dei comuni di Bomporto e Ravarino (macroarea Pianura Panaro), Camposanto, Cavezzo, Concordia sulla Secchia, Finale Emilia, Medolla, Mirandola, San Felice sul Panaro, San Possidonio e San Prospero (macroarea Bassa Modenese) e Novi di Modena e Soliera (macroarea Pianura Secchia).

Rispetto al II semestre 2012, a livello provinciale emerge che, con l'eccezione registrata a Reggio Emilia (+0,3%) e Piacenza (0,0%), nei restanti territori si registra ancora un decremento dei valori, con flessioni comprese tra lo -0,2% di Ferrara e Rimini ed il -2,7% di Parma.

Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013
Bologna	8.686	-2,8%	1,55%	3.645	1,5%	1,64%	5.040	-5,7%	1,49%
Ferrara	2.616	-10,2%	1,17%	992	-9,9%	1,29%	1.624	-10,3%	1,10%
Forlì	2.518	-11,8%	1,21%	783	-15,8%	1,32%	1.735	-9,9%	1,17%
Modena	4.528	-6,4%	1,19%	1.243	-5,6%	1,31%	3.285	-6,7%	1,16%
Piacenza	2.240	-13,3%	1,23%	810	-11,6%	1,43%	1.430	-14,2%	1,14%
Parma	3.735	-2,7%	1,42%	1.824	-1,4%	1,75%	1.911	-3,8%	1,20%
Ravenna	3.073	-10,8%	1,33%	1.476	-9,8%	1,46%	1.596	-11,8%	1,23%
Reggio Emilia	3.140	-4,1%	1,16%	1.152	-4,9%	1,38%	1.988	-3,7%	1,06%
Rimini	2.185	-13,2%	1,24%	952	-12,2%	1,20%	1.233	-13,9%	1,27%
Totale Emilia Romagna	32.720	-7,0%	1,31%	12.878	-5,6%	1,46%	19.843	-8,0%	1,22%
Totale Italia	406.928	-9,2%	1,20%	134.542	-6,7%	1,45%	272.386	-10,5%	1,10%

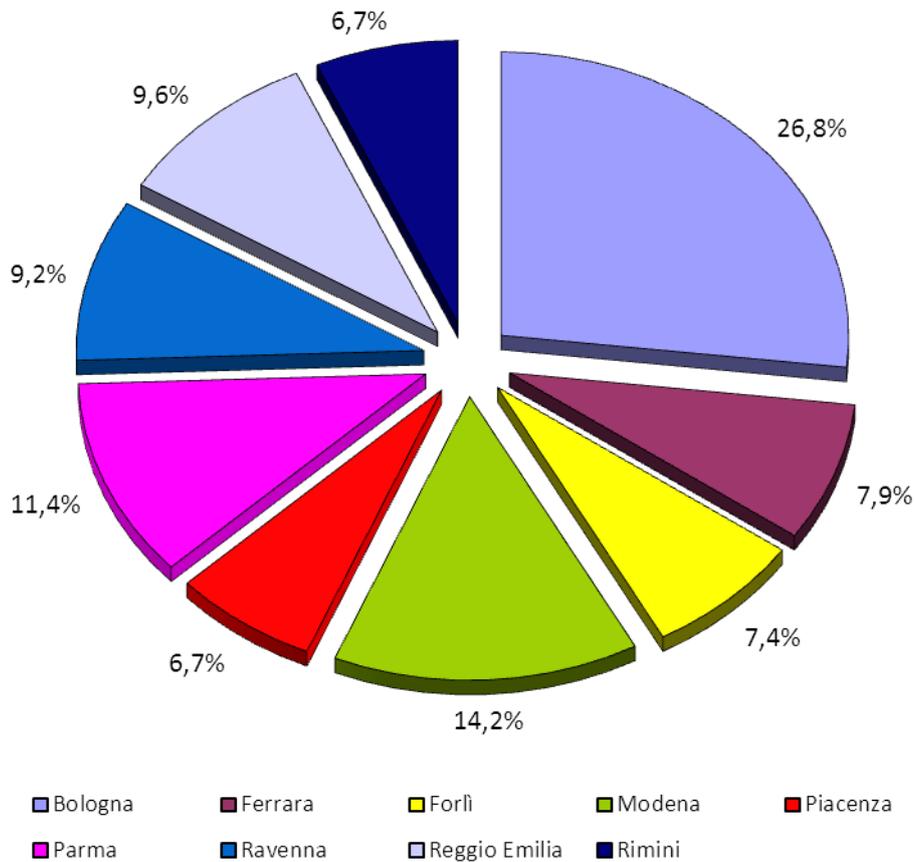
I dati riportati in tabella 3 sono relativi all'intero anno 2013 (consuntivo) e riportano le variazioni percentuali rispetto all'anno precedente; per ciascuno strato informativo, il dato aggregato registra cali meno importanti rispetto a quelli indicati su scala nazionale.

A livello regionale si riscontra una evidente riduzione su tutte le province che determina un abbattimento del 7,0% corrispondente ad un saldo negativo di circa 2500 unità compravendute. Le singole realtà provinciali mostrano arresti più considerevoli, oltre il 10%, nelle province di fascia costiera (Ferrara, Ravenna, Forlì e Rimini) e nella realtà piacentina, mentre per le rimanenti aree provinciali le flessioni sono comprese tra il -6,4% di Modena e il -2,7% di Parma.

Nel mercato immobiliare dei soli capoluoghi di provincia emerge il dato positivo di Bologna (+1,5%), mentre i restanti mostrano ancora importanti flessioni che raggiungono il massimo livello nella provincia di Forlì con un abbattimento del 15,8%.

Relativamente a quanto registrato nei soli capoluoghi di provincia (-5,6%), a livello regionale il mercato del restante territorio appare ancor meno dinamico (-8,0%); tra queste realtà spiccano negativamente Piacenza (-14,2%) e Rimini (-13,9%), meno gravi le perdite sostenute a Parma (-3,8%) e Reggio Emilia (-3,7%).

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2013 per provincia



La distribuzione delle compravendite sul territorio regionale è evidenziata dal grafico di Figura 1.

La provincia bolognese fa da traino all'intera regione con il 26,8% delle contrattazioni che, in termini assoluti, risulta in leggero miglioramento rispetto al II semestre del 2012; seguono Modena (14,2%) e Parma (11,4%) mentre le restanti province si attestano su percentuali inferiori al 10% degli scambi regionali.

I grafici polari (Figura 2 e Figura 3) consentono, leggendo i valori su ogni raggio, il confronto tra l'IMI nazionale e regionale e l'IMI delle singole province dell'Emilia Romagna per i soli capoluoghi e per i comuni non capoluogo. Come per l'anno precedente 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, Forlì, Piacenza, Ravenna e Parma a mostrare più dinamicità mentre tra i territori minori spicca ancora una volta la contrazione del mercato di Reggio Emilia rispetto allo stock esistente.

Figura 2: IMI 2013 – capoluoghi

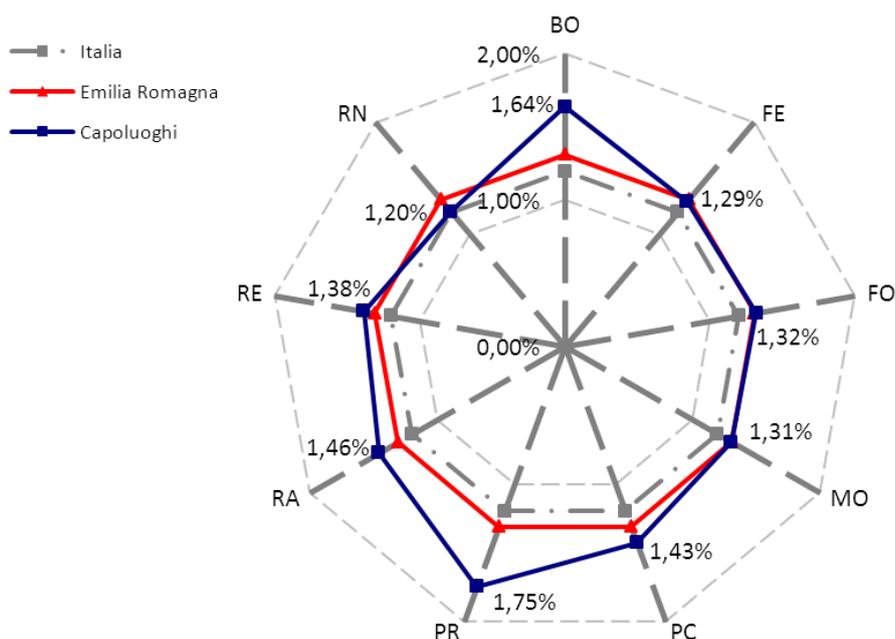
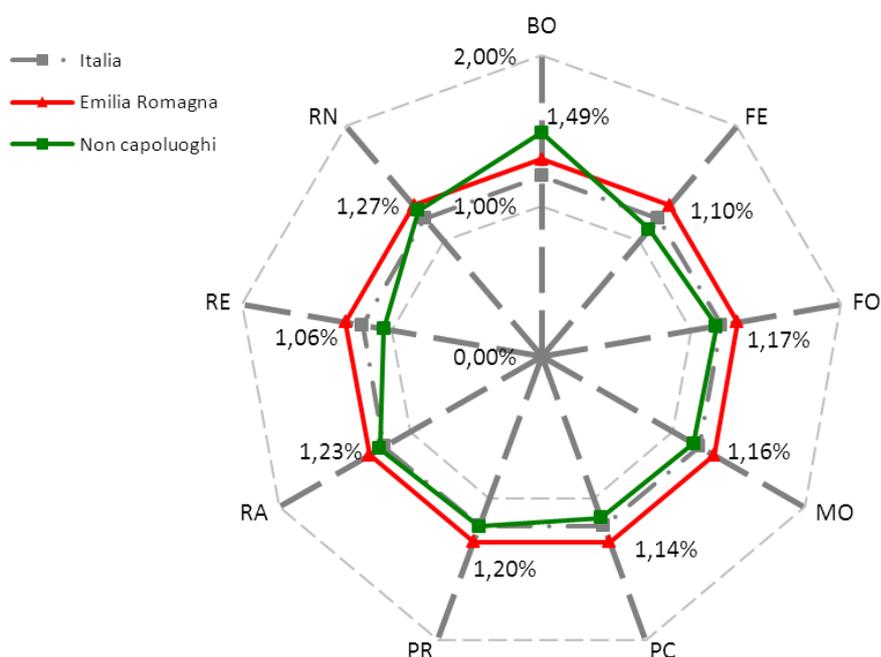


Figura 3: IMI 2013 - non capoluoghi



I grafici di Figura 4 e Figura 5 riportano gli indici relativi all'andamento dei volumi di compravendita ed all'intensità del mercato 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. Essi mostrano l'andamento delle compravendite e dell'intensità del mercato dall'anno 2004 ad oggi per i soli capoluoghi e per i restanti territori. Il grafico di Figura 4 evidenzia una sostanziale stabilità, rispetto al semestre precedente, nella numerosità delle contrattazioni, in linea con quanto registrato a livello nazionale e regionale.

L'attuale congiuntura economica, che si protrae ormai da alcuni anni, ha provocato sia un consistente arresto del settore edile, mantenendo presso che inalterato lo stock immobiliare, sia un abbattimento delle

transazioni (come evidenziato nelle precedenti tabelle); tali condizioni emergono dalla lettura del grafico di Figura 5, in cui è possibile rilevare la forte flessione dell'indicatore IMI per tutte le aree analizzate.

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

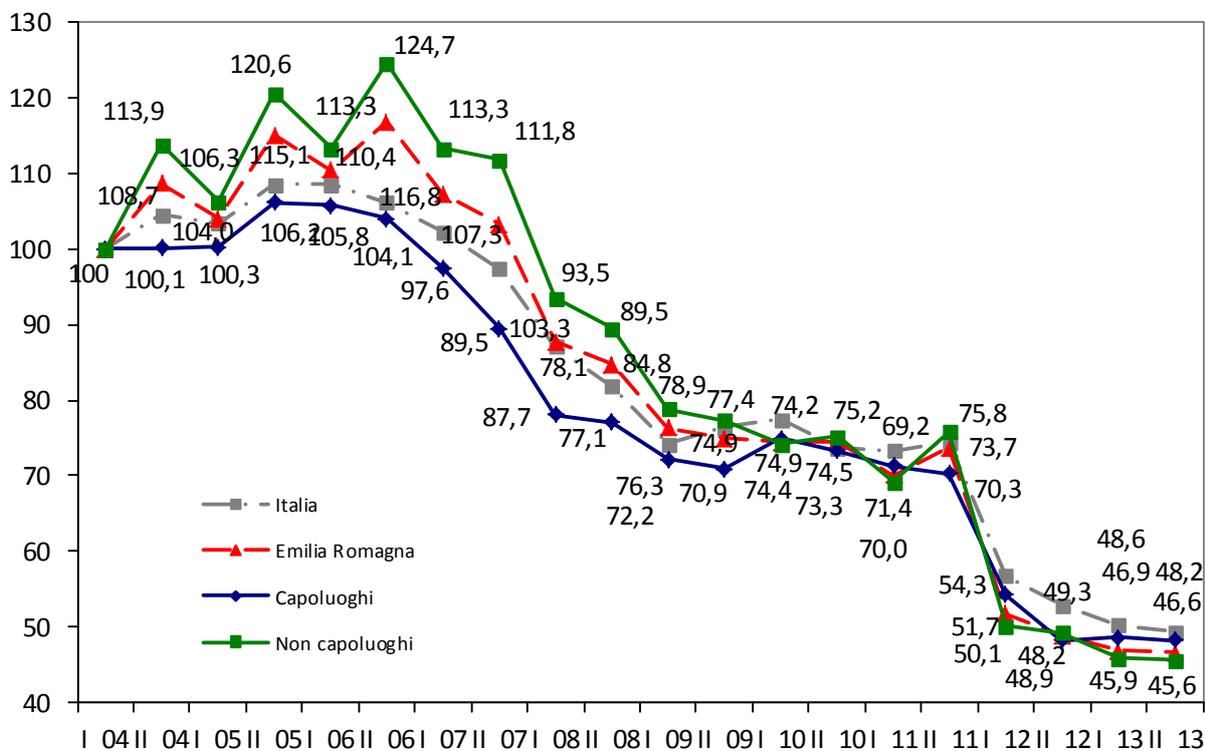
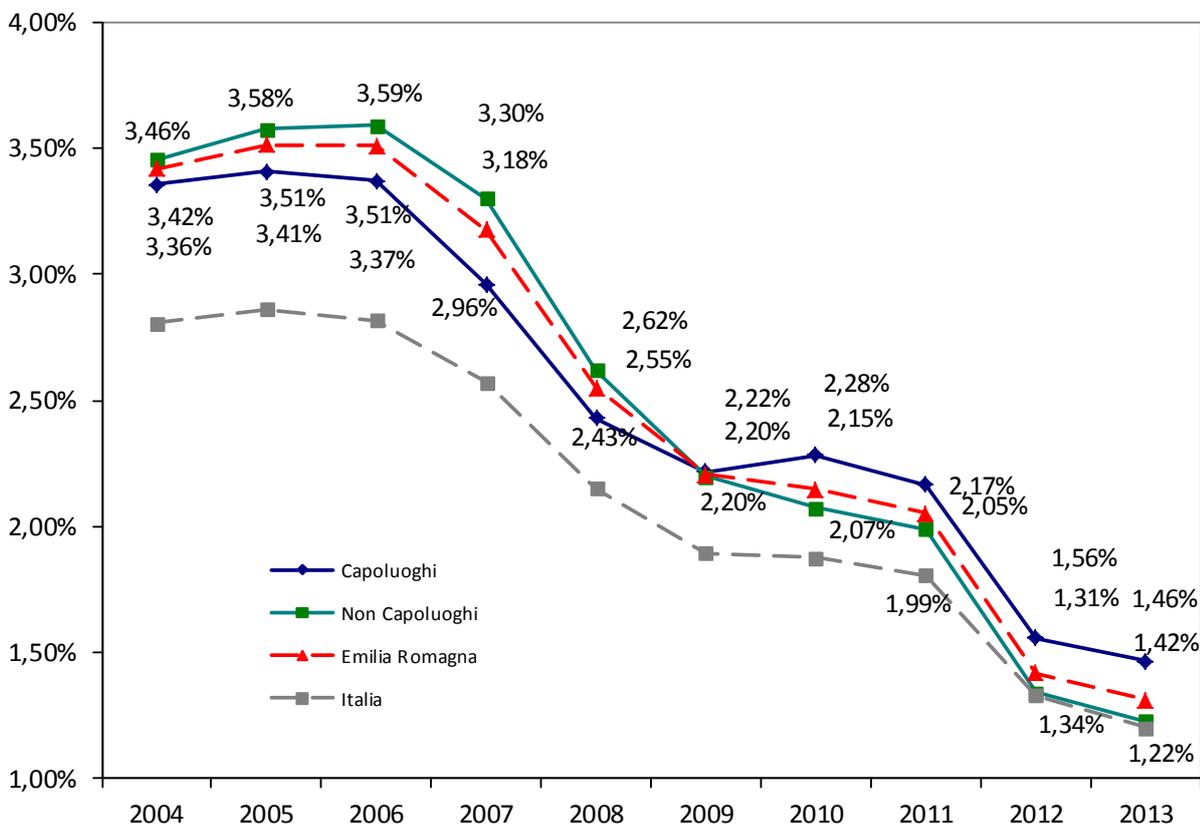


Figura 5: IMI 2004-2013 - capoluoghi e non capoluoghi





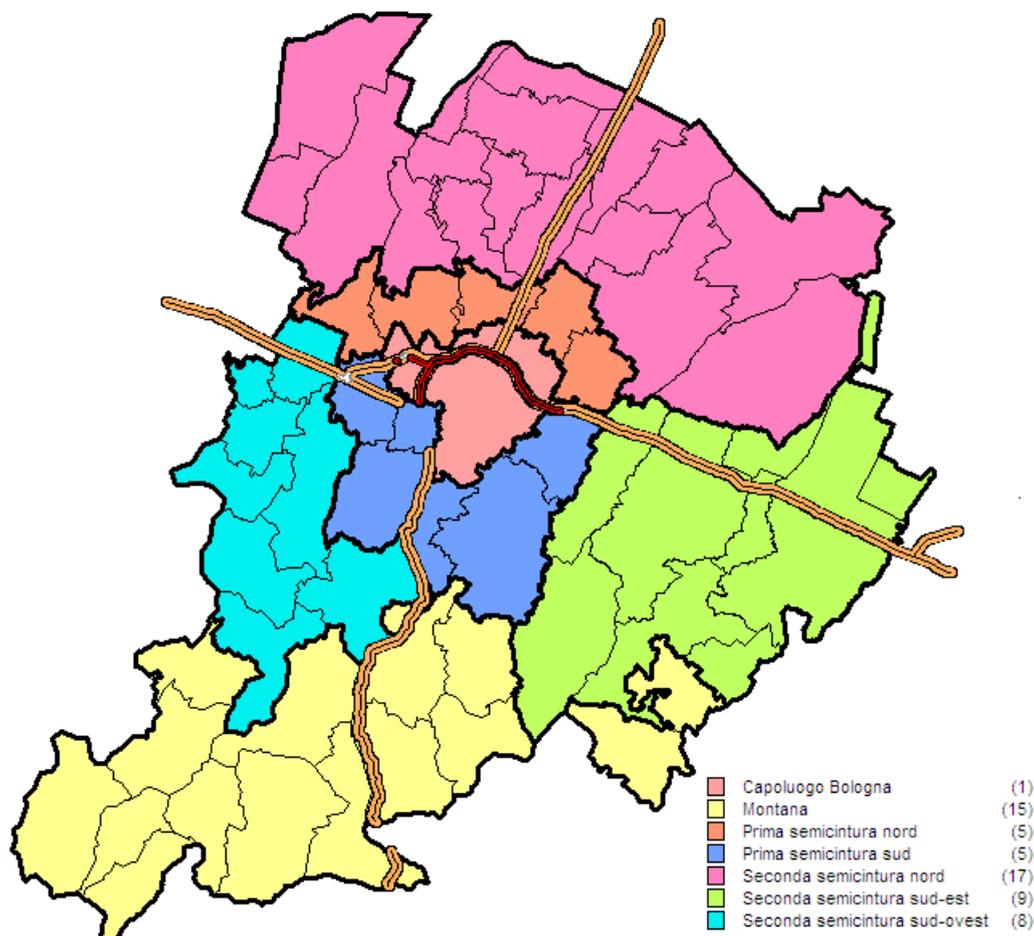
3 Mercato provinciale

In questa seconda sezione viene analizzato l'intero territorio della provincia di Bologna costituito da 60 Comuni suddivisi in 7 macroaree con caratteristiche territoriali simili (vedi figura 6).

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;

Figura 6: 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 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)
Capoluogo Bologna	1.813	6,8%	41,49%	3.143	-2,5%	121,8
Prima semicintura nord	349	-5,8%	7,99%	2.050	-2,9%	130,7
Prima semicintura sud	472	1,2%	10,81%	2.707	-2,4%	141,0
Seconda semicintura nord	821	-2,6%	18,80%	1.625	-1,0%	127,4
Seconda semicintura sud-est	494	-5,4%	11,31%	1.652	-3,2%	120,4
Seconda semicintura sud-ovest	195	-22,8%	4,46%	1.602	-2,2%	134,0
Montana	225	-10,6%	5,14%	1.298	-2,7%	132,8
Provincia di Bologna	4.369	-0,8%	100,00%	2.340	-2,4%	125,9

Dalla lettura della Tabella 4, relativamente al numero di contrattazioni (NTN), emerge il dato in leggera flessione, registrato in termini assoluti nell'intera provincia (-0.8%).

Esaminando le singole macroaree si nota come i dati non siano omogenei tra loro, con l'esclusione degli andamenti positivi del capoluogo di Bologna (+6.8%) e della prima semicintura sud (+1.2%) nei restanti territori si registrano flessioni comprese tra il -2.6% della seconda semicintura nord ed il -22.8% dei comuni montani.

Per ciò che concerne l'aspetto economico le quotazioni sono sostanzialmente in calo con variazioni comprese tra il -1.0% della seconda semicintura nord ed il -3,2% della macroarea "seconda semicintura sud – est"; nel complesso l'intera provincia registra una flessione del 2.4%.

Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013
Capoluogo Bologna	3.645	1,5%	1,64%
Prima semicintura nord	688	5,2%	2,06%
Prima semicintura sud	967	-4,9%	1,60%
Seconda semicintura nord	1.557	-0,8%	1,68%
Seconda semicintura sud-est	970	-7,9%	1,42%
Seconda semicintura sud-ovest	423	-11,5%	1,34%
Montana	435	-24,2%	0,83%
Provincia di Bologna	8.686	-2,8%	1,55%

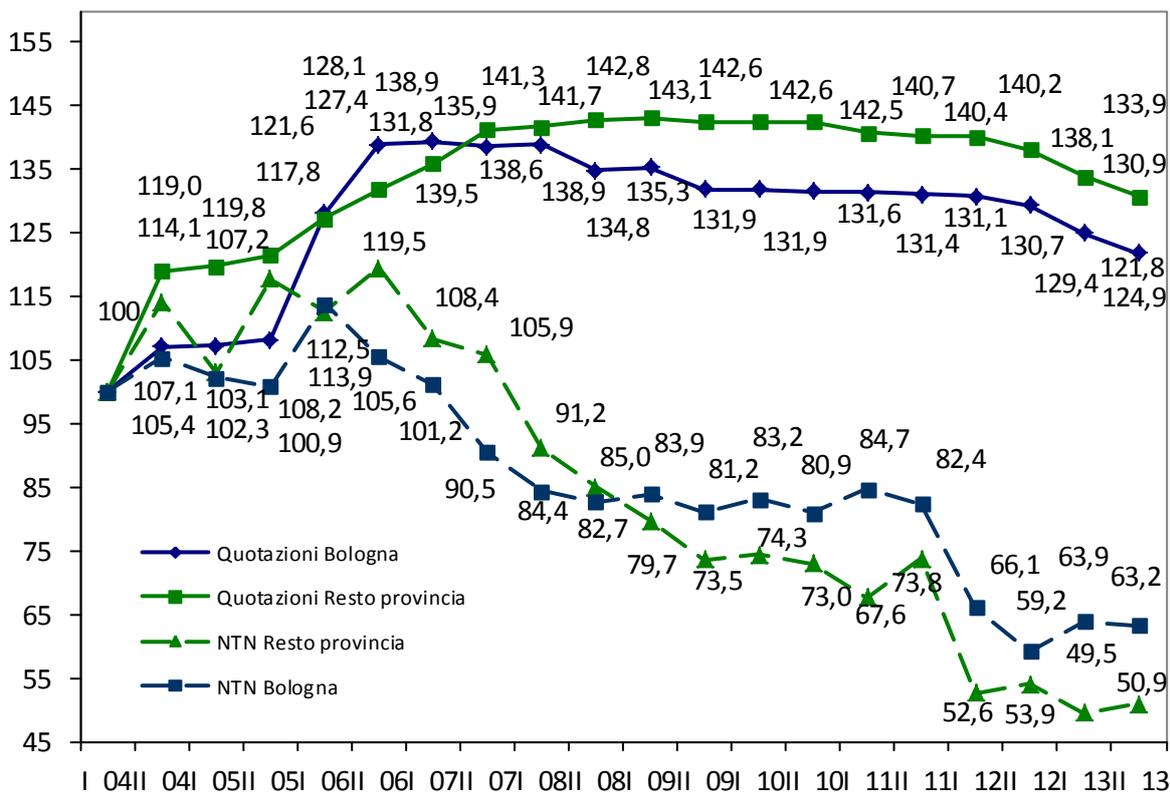
Nella Tabella 5 vengono riportati i dati relativi alle variazioni (per il periodo 2012/2013) del numero di transazioni per ogni macroarea.

Ad eccezione dei dati positivi, registrati rispettivamente nel capoluogo di Bologna (+1.5%) e nella prima semicintura nord (+5.2%), nel complesso tutti i restanti territori hanno subito flessioni comprese tra il -0,8% della seconda semicintura nord ed il -24.2% dell'area montana.

Si ritiene opportuno precisare che il dato assoluto della Provincia (-2.8%) risulta decisamente migliorativo rispetto al forte calo (-24.8%) registrato nel periodo 2011-2012.

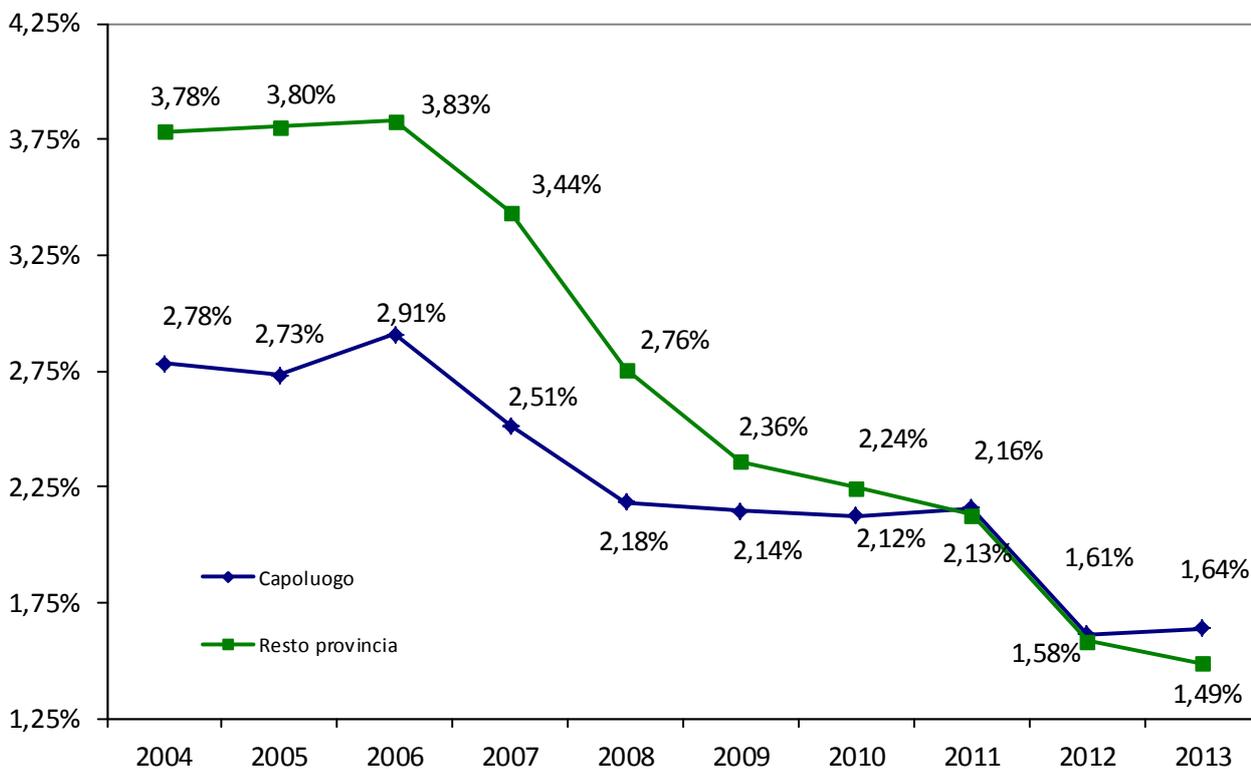
In colonna 3 – IMI - vengono indicate le quote percentuale degli stock immobiliari compravendute nel 2013.

Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia



In Figura 7 viene rappresentato l'andamento delle quotazioni e dell'NTN rispettivamente per il capoluogo di Bologna e per il resto della provincia.

Figura 8: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia



In Figura 8 si riporta l'andamento IMI per il capoluogo di Bologna e per il resto della provincia relativamente al periodo compreso tra il 2004 ed il 2013.

Si evidenzia come l'intensità del mercato immobiliare, dopo il calo registrato dal II semestre 2011, tenda a stabilizzarsi. Entrambi gli indici delle quotazioni, dopo aver registrato forti flessioni dal II semestre 2011 al II semestre 2012, risultano sostanzialmente stabili.

In Figura 9 è possibile apprezzare come 6 macroaree si contendano nel II semestre 2013 quella fetta di mercato provinciale oscillante tra il 58-60% 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 9: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali

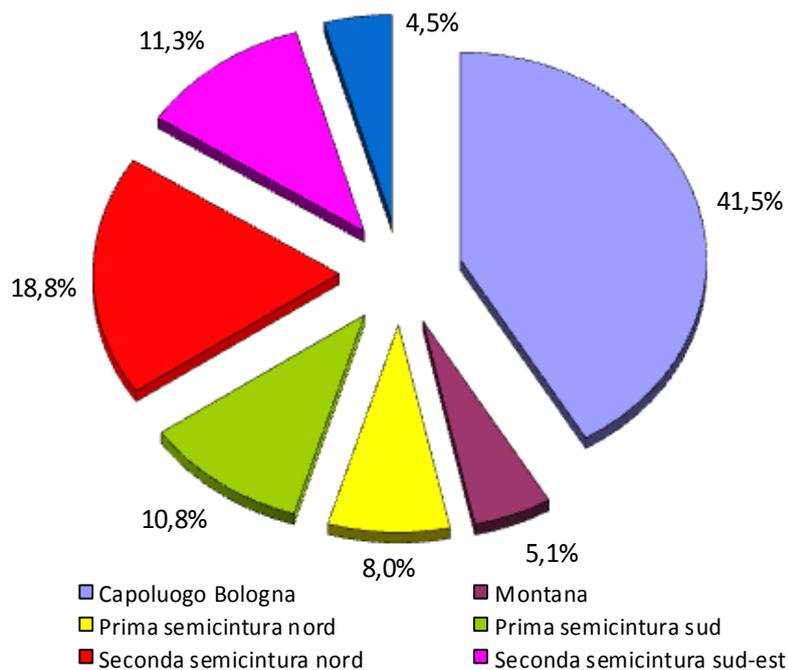
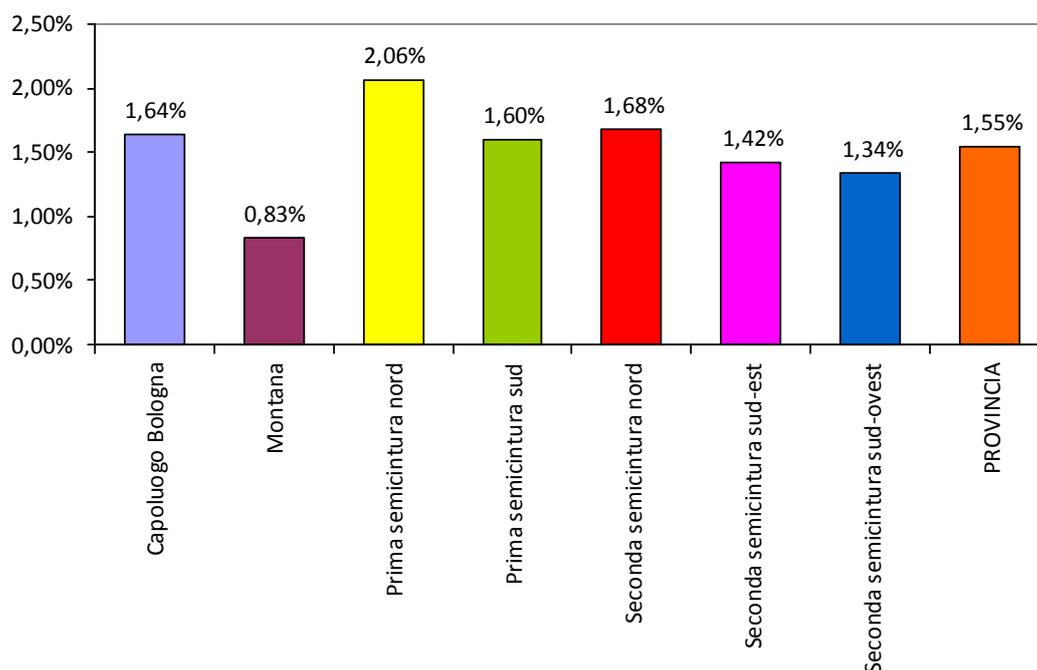


Figura 10: IMI 2013 per macroaree provinciali



In Figura 10 sono riassunti i valori percentuale IMI indicati nelle tabelle dalla 6 alla 12. Attraverso i diversi cromatismi delle mappe in Figura 11, 12 e 13 vengono rappresentati la distribuzione dell'NTN comunale riferito al I semestre 2013, i differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alle quotazioni medie provinciali relative allo stesso periodo ed i dati IMI (rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto nell'anno 2013).

Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013

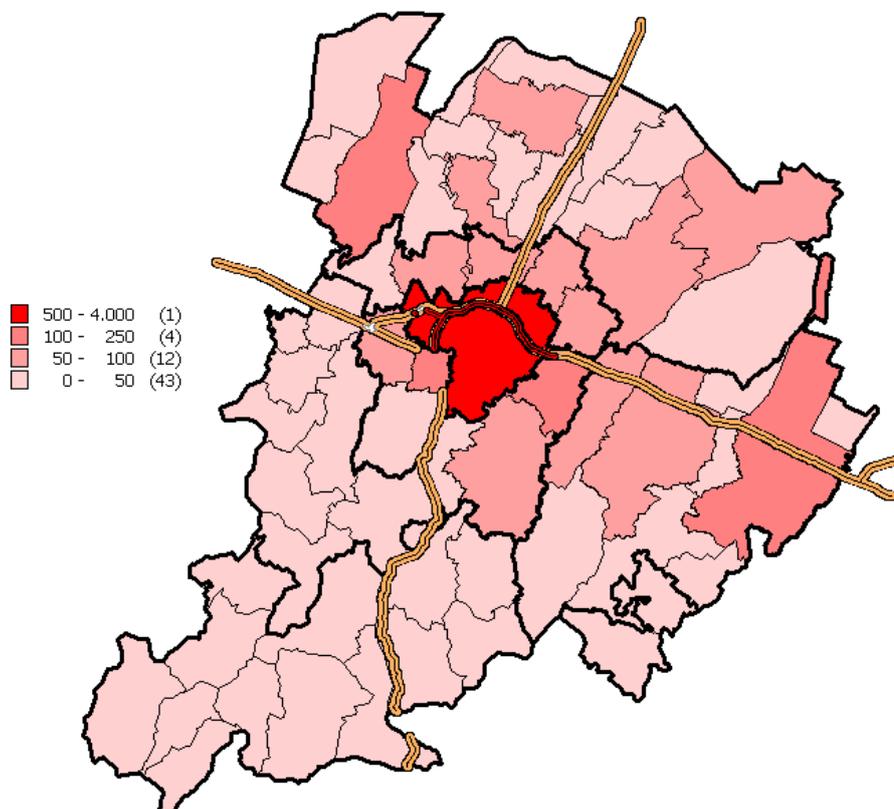


Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

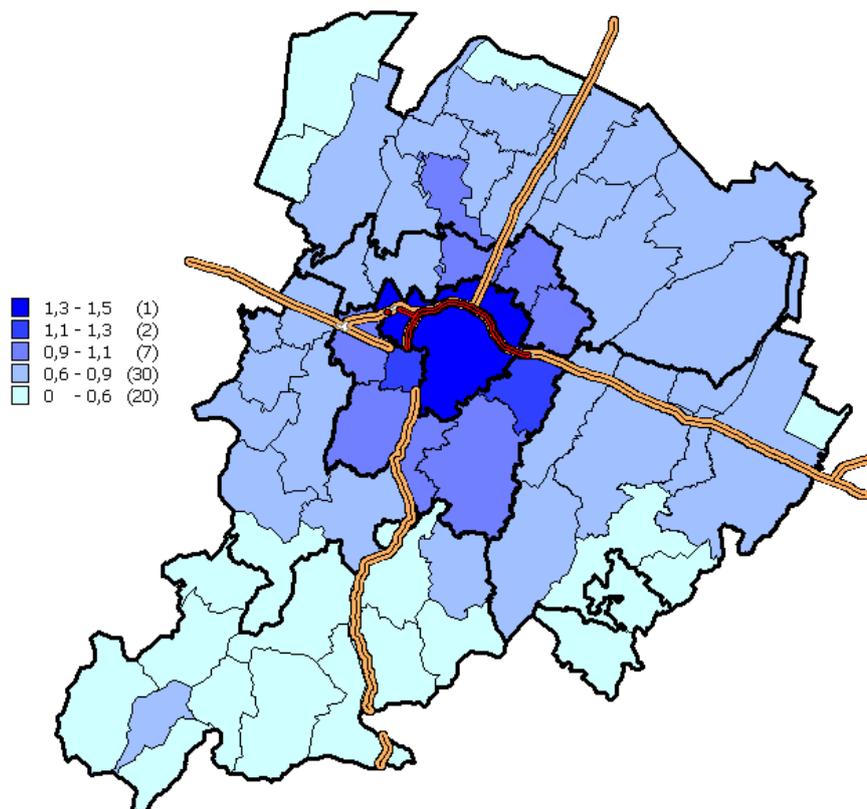


Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2013

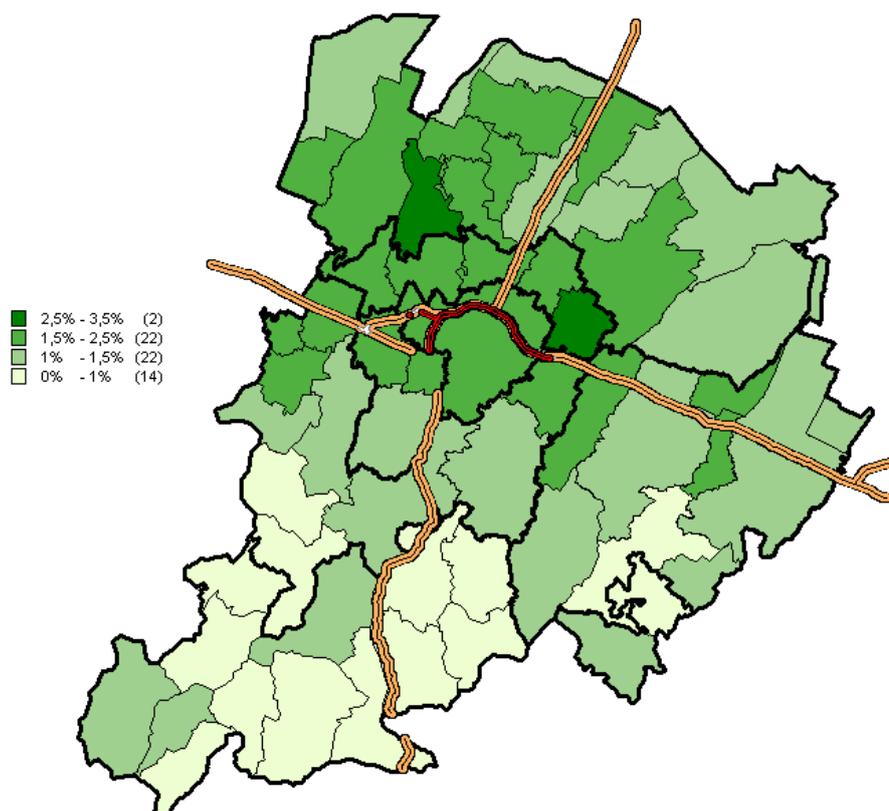


Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "capoluogo di Bologna"

Comune	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Capoluogo Bologna	1.813	6,8%	41,49%	1,64%	3.143	-2,5%	1,3

Nella macroarea "Capoluogo Bologna" il numero delle contrattazioni NTN relative al II semestre 2013 risulta in crescita del 6.8%, in controtendenza rispetto a quanto registrato in termini assoluti per l'intera provincia (NTN - 0.8%). Per ciò che concerne l'aspetto economico si nota una flessione del -2.5%, in linea con il calo del -2.4% relativo all'intero territorio provinciale.

Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "prima semicintura nord"

Comune	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
ANZOLA DELL'EMILIA	46	-24,8%	1,05%	1,59%	1.752	-8,6%	0,7
CALDERARA DI RENO	51	-26,1%	1,16%	1,50%	1.748	-6,0%	0,7
CASTEL MAGGIORE	98	69,8%	2,24%	1,88%	2.127	-0,4%	0,9
CASTENASO	80	1,1%	1,84%	2,81%	2.330	-1,4%	1,0
GRANAROLO DELL'EMILIA	75	-28,4%	1,72%	2,50%	2.225	-0,8%	1,0
Prima semicintura nord	349	-5,8%	7,99%	2,06%	2.050	-2,9%	0,9

La macroarea "prima semicintura Nord" è caratterizzata da andamenti altalenanti con punte, per ciò che concerne il numero delle compravendite, registrate nei Comuni di Castel Maggiore (+ 69.8%) e di Granarolo dell'Emilia (-28,4%).

Tali variazioni hanno portato ad un calo per l'intera macroarea del 5.8%, più importante rispetto al dato provinciale (-0.8%) ma più contenuto di quanto registrato a livello regionale (-7.0%) e nazionale (-9.2%).

Per quanto concerne l'aspetto economico si è riscontrata una flessione costante, con variazioni comprese tra il -0.4% del Comune di Castel Maggiore ed il -8.6% di Anzola dell'Emilia.

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

Comune	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
CASALECCHIO DI RENO	152	4,1%	3,48%	1,81%	2.854	-4,7%	1,2
PIANORO	76	24,0%	1,73%	1,38%	2.422	0,0%	1,0
SASSO MARCONI	47	8,6%	1,07%	1,32%	2.332	-0,3%	1,0
SAN LAZZARO DI SAVENA	124	-12,4%	2,83%	1,60%	3.015	-1,7%	1,3
ZOLA PREDOSA	74	-1,9%	1,70%	1,63%	2.489	-2,6%	1,1
Prima semicintura sud	472	1,2%	10,81%	1,60%	2.707	-2,4%	1,2

Anche in questi territori si registra un andamento altalenante delle compravendite che ha causato variazioni negative per i Comuni di Zola Predosa e San Lazzaro di Savena e positive per i restanti comuni.

In termini assoluti ciò ha comportato una lieve ripresa nell'ordine del +1.2% in controtendenza rispetto alla flessione del 10% registrata nel I° semestre 2013.

Relativamente alle quotazioni, ad eccezione della stabilità del Comune di Pianoro, i restanti territori registrano cali compresi tra il 0.3% ed il 4.7% con un conseguente calo, per l'intera macroarea del -2.4%.

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

Comune	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
ARGELATO	50	-9,4%	1,15%	1,79%	2.114	-1,3%	0,9
BARICELLA	31	-21,0%	0,71%	1,45%	1.439	-0,5%	0,6
BENTIVOGLIO	13	-59,0%	0,29%	1,05%	1.800	-0,4%	0,8
BUDRIO	65	-27,0%	1,48%	1,58%	1.877	-0,2%	0,8
CASTELLO D'ARGILE	38	61,2%	0,87%	2,20%	1.465	-0,2%	0,6
CREVALCORE	34	-39,3%	0,79%	1,02%	1.345	2,8%	0,6
GALLIERA	16	-38,6%	0,37%	1,18%	1.328	-2,5%	0,6
MALALBERGO	50	26,2%	1,14%	1,92%	1.425	-0,1%	0,6
MEDICINA	48	-37,0%	1,09%	1,38%	1.718	0,0%	0,7
MINERBIO	31	-13,8%	0,71%	1,23%	1.574	-0,1%	0,7
MOLINELLA	57	-15,0%	1,31%	1,46%	1.435	0,0%	0,6
PIEVE DI CENTO	34	42,6%	0,78%	1,44%	1.567	-0,1%	0,7
SALA BOLOGNESE	47	41,3%	1,09%	2,50%	1.645	-0,6%	0,7
SAN GIORGIO DI PIANO	46	7,8%	1,05%	1,90%	1.699	-3,0%	0,7
SAN GIOVANNI PERSICETO	153	31,2%	3,51%	1,91%	1.775	-4,9%	0,8
SAN PIETRO IN CASALE	61	0,6%	1,40%	2,37%	1.553	0,5%	0,7
SANT'AGATA BOLOGNESE	47	72,1%	1,08%	2,14%	1.325	-1,6%	0,6
Seconda semicintura nord	821	-2,6%	18,80%	1,68%	1.625	-1,0%	0,7

La macroarea "seconda semicintura Nord" registra una variazione del numero degli NTN del -2.6%, superiore al dato provinciale(-0.8%).

Andando ad analizzare i singoli Comuni si nota, come nel precedente semestre, una forte discordanza tra gli incrementi del +72.1% del territorio di Sant'Agata Bolognese e dello 0.6% del Comune di San Pietro in Casale rispetto alla considerevole flessione del numero delle compravendite registrato nei restanti Comuni, con punte comprese tra il -9.4% di Argelato ed il -59.0% di Bentivoglio.

In linea di massima, con l'eccezione del Comune di San Giovanni in Persiceto, in tutti i Comuni il numero degli NTN è sempre inferiore a 100 e pertanto le variazioni percentuali risentono in modo significativo del calo o dell'incremento del numero di poche compravendite.

Relativamente alle quotazioni, fatta eccezione per la stabilità registrata in Medicina, Molinella e San Pietro in Casale, nei restanti territori si registrano flessioni contenute tra il -0.1 (Malalbergo, Minerbio e Pieve di Cento)% ed il -4.9% (San Giovanni in Persiceto).

Ciò ha comportato, per l'intera macroarea, un calo medio del -1%, anche in questo caso da considerarsi migliorativo rispetto al dato del I semestre 2013 (-3.8%).



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

Comune	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
BORGO TOSSIGNANO	14	20,3%	0,31%	1,25%	1.218	-2,3%	0,52
CASALFIUMANESE	10	13,8%	0,22%	0,84%	1.189	-0,2%	0,51
CASTEL GUELFO BOLOGNA	16	-34,4%	0,36%	1,89%	1.532	-3,7%	0,65
CASTEL SAN PIETRO TERME	86	36,4%	1,97%	1,32%	1.725	-3,5%	0,74
DOZZA	23	-23,3%	0,53%	1,53%	1.654	-3,7%	0,71
IMOLA	234	-8,1%	5,36%	1,32%	1.678	-1,7%	0,72
MONTERENZIO	29	17,4%	0,67%	1,47%	1.473	-2,7%	0,63
MORDANO	15	-53,7%	0,33%	1,32%	1.250	-2,1%	0,53
OZZANO DELL'EMILIA	68	-8,8%	1,55%	2,09%	1.904	-9,4%	0,81
Seconda semicintura sud-est	494	-5,4%	11,31%	1,42%	1.652	-3,2%	0,71

Per quanto riguarda il numero degli NTN ed analogamente a quanto precedentemente indicato per la seconda semicintura nord si nota la discordanza tra gli incrementi registrati nei Comuni di Casalfiumanese, Monterenzio, Borgo Tossignano e Castel San Pietro Terme rispetto alle flessioni dei restanti territori.

Anche in questo caso, fatta eccezione per il Comune di Imola, in tutti i Comuni il numero degli NTN è sempre inferiore a 100 e pertanto le variazioni percentuali risentono in modo significativo del calo o dell'incremento del numero di poche compravendite.

A livello economico le quotazioni medie risultano in flessione per tutti i territori con cali compresi tra il -9,4% di Ozzano dell'Emilia ed il -0,2% di Casalfiumanese; ciò ha determinato, in termini assoluti, una variazione negativa per l'intera macroarea del 3,2%, superiore al dato provinciale (-2,4%).

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

Comune	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
BAZZANO	27	-48,6%	0,62%	1,71%	1.623	-4,9%	0,69
CASTELLO DI SERRAVALLE	14	-52,5%	0,32%	1,42%	1.540	-3,6%	0,66
CREPELLANO	46	10,3%	1,05%	1,66%	1.668	-2,5%	0,71
MARZABOTTO	26	21,9%	0,59%	1,38%	1.446	-0,3%	0,62
MONTE SAN PIETRO	25	-27,9%	0,58%	1,15%	1.898	-1,3%	0,81
MONTEVEGLIO	17	-2,8%	0,38%	1,58%	1.598	-2,1%	0,68
SAVIGNO	16	38,6%	0,37%	0,93%	1.553	-3,3%	0,66
VERGATO	25	-44,4%	0,56%	0,97%	1.404	-0,8%	0,60
Seconda semicintura sud-ovest	195	-22,8%	4,46%	1,34%	1.602	-2,2%	0,68

Anche per la macroarea Seconda semicintura sud-ovest il numero delle contrattazioni ha determinato, per i singoli comuni, variazioni non omogenee con flessioni comprese tra il -2,8% di Montevoglio ed il -52,5% di Castello di Serravalle ed incrementi tra il +10,3% di Crespellano ed il +38,6% di Savigno.

Il numero delle transazioni NTN registrate in tutti i Comuni è estremamente modesto (si oscilla da un minimo di 14 ad un massimo di 46), e conseguentemente l'aumento o il calo di poche compravendite incide significativamente sulle variazioni percentuali. Ne consegue che il dato assoluto (-22,8%) è da intendersi poco significativo.

Le variazioni delle quotazioni, tutte negative, (comprese tra il -4,9% di Bazzano ed il -0,3% di Marzabotto) hanno determinato per l'intera macroarea una flessione del -2,2%, in linea con il dato provinciale (-2,4%).

Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "montana"

Comune	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
CAMUGNANO	10	47,6%	0,24%	0,80%	1.350	-2,4%	0,58
CASTEL D`AIANO	6	-55,9%	0,14%	0,39%	1.107	-1,2%	0,47
CASTEL DEL RIO	3	-60,7%	0,07%	1,04%	1.103	-1,5%	0,47
CASTEL DI CASIO	16	-5,0%	0,37%	0,82%	1.294	-1,1%	0,55
CASTIGLIONE DEI PEPOLI	22	-29,6%	0,49%	0,59%	1.363	-2,2%	0,58
FONTANELICE	4	-41,7%	0,08%	0,65%	1.108	-0,7%	0,47
GAGGIO MONTANO	19	20,7%	0,44%	0,92%	1.365	-1,6%	0,58
GRANAGLIONE	15	9,5%	0,35%	0,95%	1.056	-7,4%	0,45
GRIZZANA MORANDI	20	16,8%	0,46%	1,04%	1.395	-0,4%	0,60
LIZZANO IN BELVEDERE	28	18,6%	0,64%	1,05%	1.358	-5,4%	0,58
LOIANO	15	23,7%	0,35%	0,85%	1.519	-5,1%	0,65
MONGHIDORO	12	-42,4%	0,28%	0,67%	1.100	-1,9%	0,47
MONZUNO	17	-5,4%	0,38%	0,92%	1.312	-3,5%	0,56
PORRETTA TERME	21	-24,2%	0,49%	1,09%	1.470	-1,3%	0,63
SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO	16	-15,9%	0,36%	0,72%	1.218	-2,1%	0,52
Montana	225	-10,6%	5,14%	0,83%	1.298	-2,7%	0,55

Nella macroarea montana il numero delle compravendite è nel complesso modesto (225 NTN con punte comprese tra le 3 di Castel del Rio e le 28 di Lizzano in Belvedere). Le variazioni, decisamente disomogenee, hanno determinato, in termini assoluti, una flessione complessiva del -10,6%, superiore ai dati provinciale (-2,8%), regionale (-7%) e nazionale (-9,2%).

Per ciò che concerne l'aspetto economico è stata registrata, in termini globali, una flessione del 2,7% derivante da variazioni comprese tra il minimo del -0,4% (Grizzana Morandi) ed il massimo del -7,4% di Granaglione.



4 Mercato del comune di Bologna

Nella tabella sotto riportata è inquadrato il comune di Bologna fra le 8 maggiori città italiane. Il capoluogo Bolognese rappresenta il 2,8% della quota di NTN di tutti i capoluoghi d'Italia, ed ha registrato un incremento delle compravendite del 6,8%, decisamente positivo rispetto ai dati complessivi (-4,8% per i principali capoluoghi e -4,7% riferito al dato nazionale).

Tabella 13: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi

Principali Capoluoghi	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN capoluoghi	IMI 2013
BOLOGNA	1.813	6,8%	2,8%	1,64%
FIRENZE	1.648	4,3%	2,5%	1,66%
GENOVA	2.277	-6,7%	3,5%	1,42%
MILANO	7.464	11,3%	11,4%	1,91%
NAPOLI	2.358	-34,4%	3,6%	1,28%
PALERMO	1.850	-4,9%	2,8%	1,16%
ROMA	11.681	-5,8%	17,8%	1,65%
TORINO	4.025	-9,3%	6,1%	1,72%
Principali capoluoghi	33.115	-4,8%	50,4%	1,61%
Italia capoluoghi	65.728	-4,7%	100,0%	1,45%

Come già per le altre maggiori città italiane, si è provveduto a suddividere il territorio del Comune di Bologna in cinque macroaree urbane (Figura 14), 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 14 alla 19.

Figura 14: Mappa delle macroaree urbane di Bologna

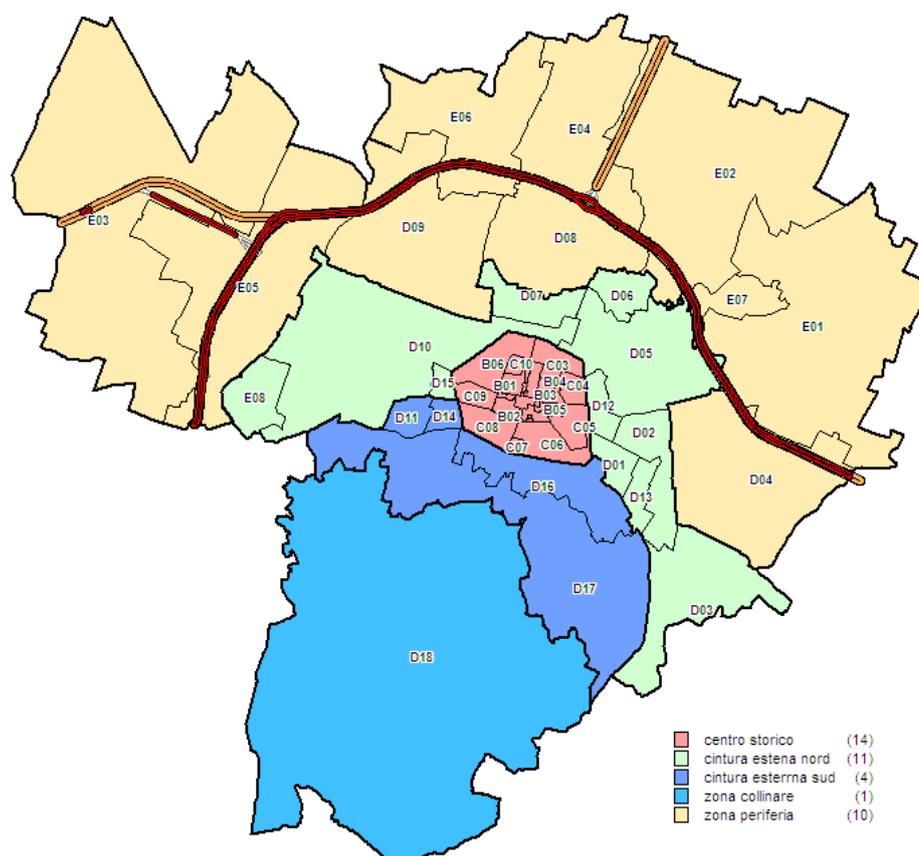




Tabella 14: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Bologna

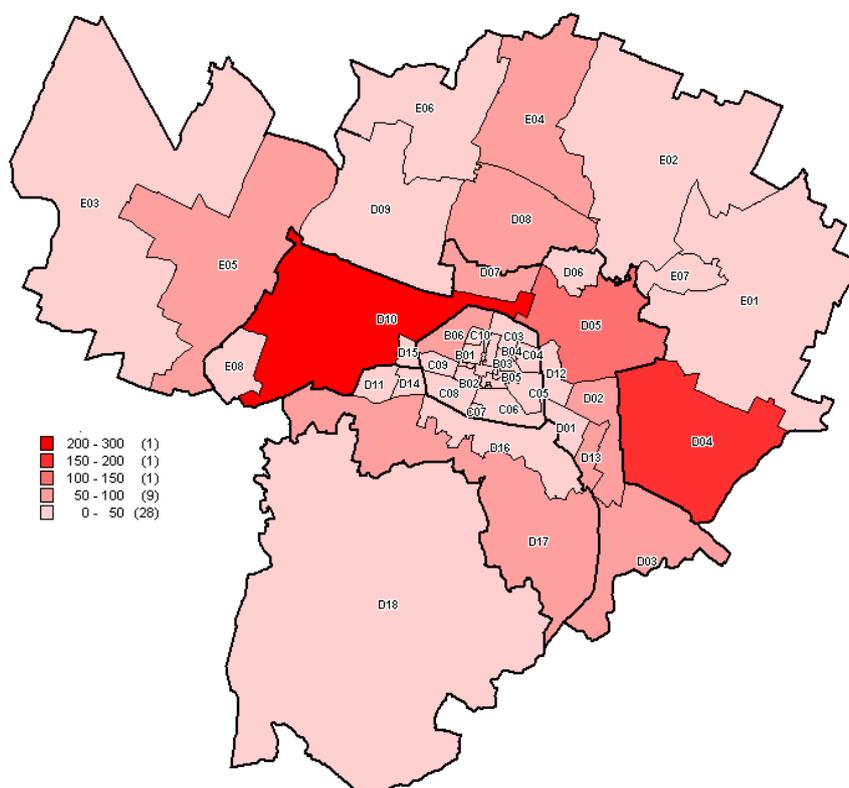
Macroaree urbane	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
centro storico	305	19,8%	16,80%	1,41%	3.384	-4,2%	1,09
cintura esterna nord	669	12,6%	36,92%	1,53%	3.069	-2,0%	0,99
cintura esterna sud	157	20,8%	8,67%	1,50%	4.372	-2,6%	1,41
zona collinare	8	12,8%	0,41%	0,81%	4.150	-0,8%	1,34
zona periferia	504	-4,1%	27,79%	1,45%	2.603	-1,7%	0,84
ND	170	-	9,40%	-	-	-	-
BOLOGNA*	1.813	6,8%	100,00%	1,64%	3.106	-2,4%	1,00

Dalla lettura della Tabella 14, si rilevano, per le diverse macroaree urbane, variazioni degli NTN comprese tra la flessione della zona periferica(-4,1 %), e l'incremento del 20,8% registrato dalla cintura esterna sud.

In ambito economico le variazioni, tutte negative e comprese tra il -0,8% della zona collinare ed il -4,2% del centro storico, hanno determinato a livello assoluto una flessione del 2,4%.

Attraverso campiture con differenti sfumature di colori vengono rappresentate nelle Figure 15, 16 e 17 la distribuzione dell'NTN nelle zone OMI del Comune di Bologna riferito al I semestre 2013, i dati IMI (rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto nell'anno 2013) ed i differenziali delle quotazioni nelle zone OMI relative al II semestre 2013.

Figura 15: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2013



* La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 2, in quanto calcolata pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).



Figura 16: Mappa della distribuzione dell'IMI nelle zone OMI anno 2013

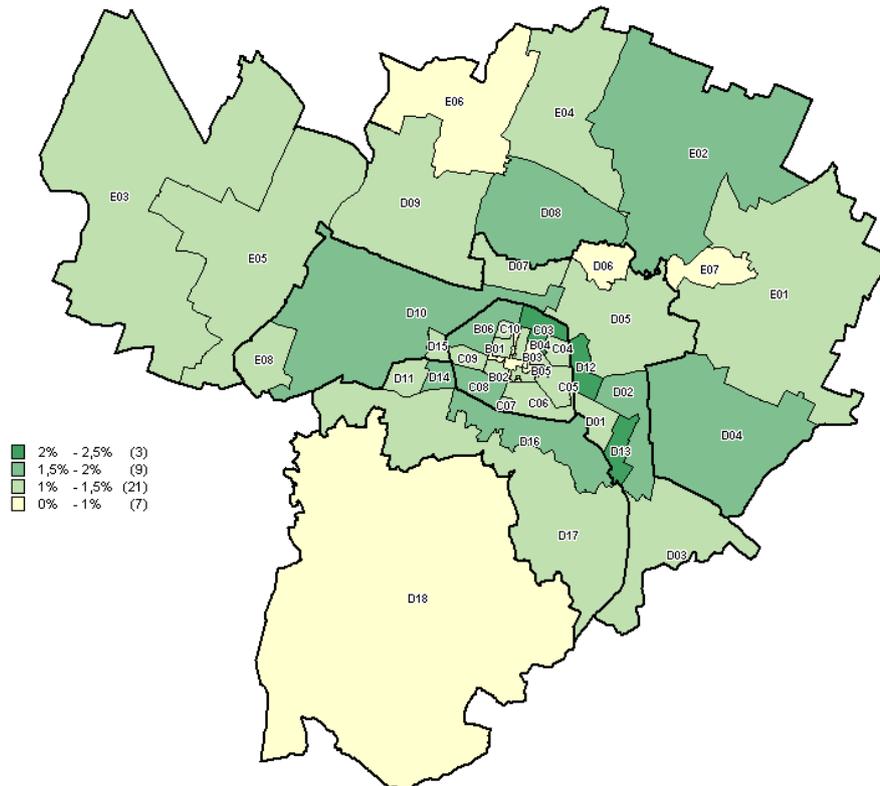
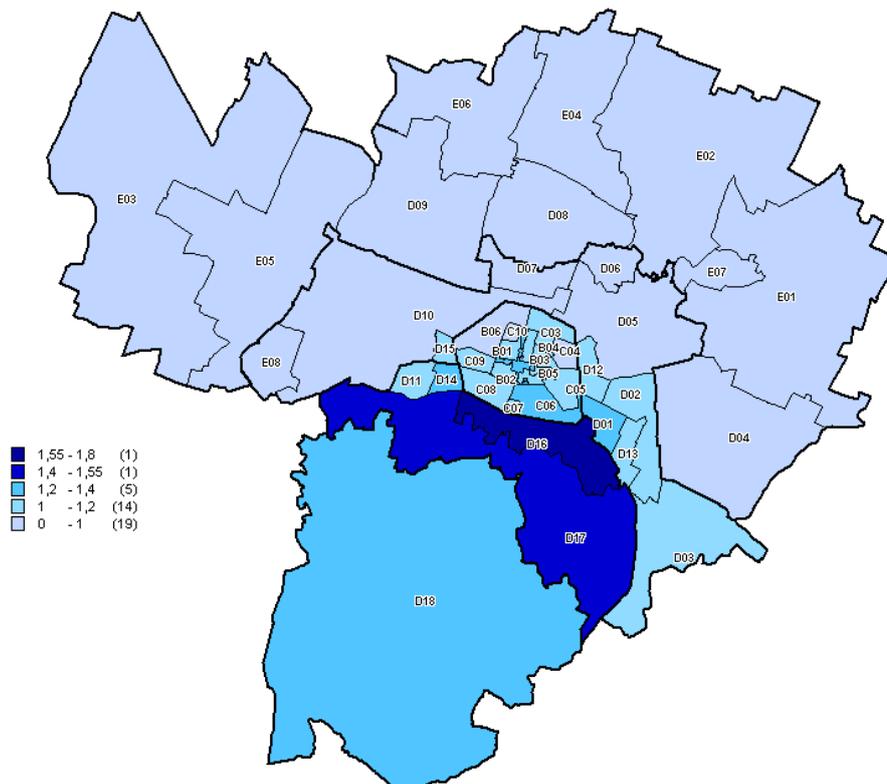


Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013



Nelle tabelle 15, 16, 17, 18 e 19 sono esposti gli indicatori “NTN” e le “quotazioni” di ogni singola zona OMI di Bologna. Le figure 18,19,20,21 e 22 riportano, per ogni macroarea urbana, una comparazione tra NTN e stock per cinque classi dimensionali.

Tabella 15: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana “centro storico”

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
B1	CENTRO STORICO CERCHIA DEI MILLE NO UNI E STR.MAGGIORE	41	24,5%	2,27%	1,28%	3.717	-6,2%	1,20
B2	CENTRO STORICO VIE DI PREGIO INDIPENDENZA, RIZZOLI, UGO BASSI, GALLERIA CAVOUR E ZONA PEDONALE D' AZEGLIO	2	-50,0%	0,11%	0,49%	4.067	-7,3%	1,31
B3	DUE TORRI EX GHETTO EBRAICO	4	0,2%	0,22%	0,85%	3.483	-5,4%	1,12
B4	ZAMBONI PETRONI SAN VITALE	0	-100,0%	0,00%	1,02%	3.300	-2,9%	1,06
B5	CASTELTIALTO SAN VITALE PIAZZA ALDROVANDI	1	-83,3%	0,06%	0,65%	2.983	-10,3%	0,96
B6	QUARTIERE MARCONI: S.FELICE GRADA VICINI , PIETRAMELLARA INDIPENDENZA FALEGNAMI GALLIERA MILLE MARCONI	61	38,3%	3,35%	1,56%	3.033	-2,5%	0,98
C3	IRNERIO CENTOTRECENTO MOLINE RIGHI P.ZZA OTTO AGOSTO INDIPENDENZA V.LI MASINI E PICHAT	39	62,8%	2,17%	2,07%	3.350	-3,2%	1,08
C4	CENTOTRECENTO IRNERIO P.ZZA DI PORTA SAN DONATO V.LE FILOPANTI SAN VITALE PETRONI	10	-37,5%	0,55%	1,34%	2.933	-3,4%	0,94
C5	SAN VITALE VIALE ERCOLANI PIAZZA CARDUCCI DANTE SANTO STEFANO GUERRAZZI PIAZZA ALDROVANDI	36	20,4%	1,99%	1,48%	3.450	-4,2%	1,11
C6	QUARTIERE GALVANI: SANTO STEFANO P.ZZA DI PORTA S. STEFANO VIALI GOZZADINI E PANZACCHI SAVENELLA TOVAGLIE D' AZEGLIO	34	50,0%	1,85%	1,26%	3.917	-5,3%	1,26
C7	QUARTIERE GALVANI MURA DI PORTA CASTIGLIONE: D' AZEGLIO TOVAGLIE SAVENELLA MURA DI PORTA CASTIGLIONE	7	-22,2%	0,39%	1,44%	3.200	-2,7%	1,03
C8	QUARTIERE MALPIGHI SARAGOZZA: SANT' ISAIA VIALI PEPOLI ALDINI D' AZEGLIO BARBERIA	38	46,6%	2,08%	1,58%	3.267	-2,5%	1,05
C9	QUARTIERE MALPIGHI: S.FELICE GRADA VICINI S.ISAIA S.FRANCESCO MALPIGHI	22	-6,2%	1,20%	1,12%	3.333	-4,4%	1,07
C10	QUARTIERE MARCONI PORTO: MILLE GALLIERA RIVA RENO MARCONI	11	31,3%	0,58%	1,21%	2.983	-3,4%	0,96
Centro storico		305	19,8%	16,80%	1,41%	3.384	-4,2%	1,09



Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - macroarea urbana "centro storico"

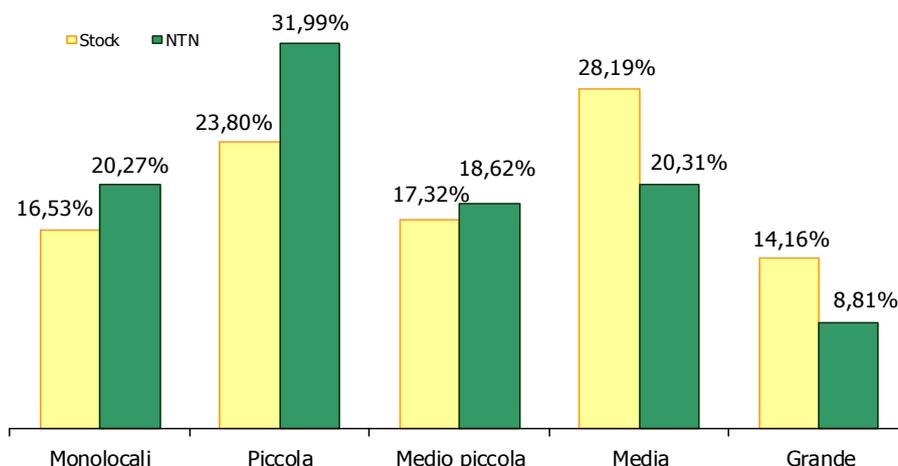


Tabella 16: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana "cintura esterna nord"

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTNII sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
D1	MURRI	15	-5,7%	0,82%	1,43%	4.270	-2,0%	1,37
D2	SAN VITALE MURRI	81	-3,5%	4,44%	1,75%	3.500	-2,3%	1,13
D3	SAN RUFFILLO EST	65	4,4%	3,56%	1,37%	3.200	-2,0%	1,03
D5	SAN DONATO	140	25,2%	7,71%	1,34%	2.840	-2,1%	0,91
D7	MATTEOTTI P.ZZA UNITA`	51	32,7%	2,80%	1,44%	2.650	-6,2%	0,85
D10	SAFFI S. VIOLA	218	4,6%	12,02%	1,60%	3.010	-0,5%	0,97
D12	V.LE FILOPANTI MASSARENTI ZANOLINI STAZIONE S. VITALE	22	-6,5%	1,19%	2,18%	3.200	-3,8%	1,03
D13	MURRI EST	52	54,5%	2,84%	2,03%	3.445	-2,7%	1,11
D15	COSTA SAFFI	9	3,9%	0,50%	1,15%	3.120	-4,7%	1,00
E8	BARCA	19	85,2%	1,04%	1,16%	2.342	-1,1%	0,75
D6	FIERA	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND
Cintura esterna nord		669	12,6%	36,92%	1,53%	3069	-2,0%	0,99

Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - macroarea urbana "cintura esterna nord"

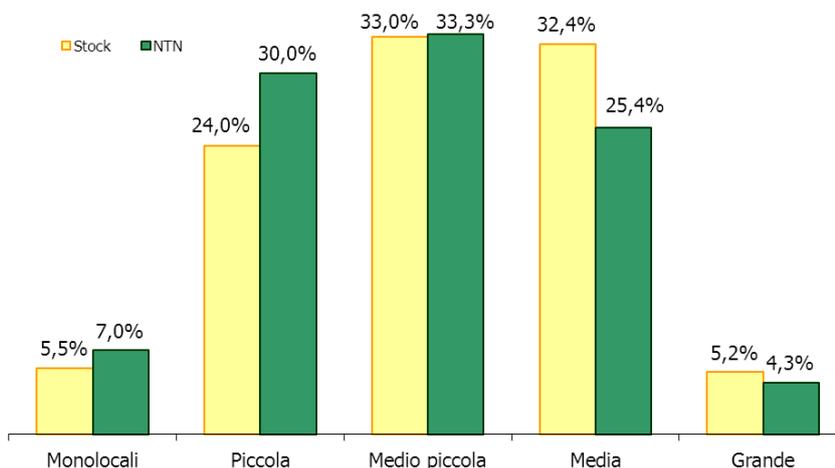




Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana "cintura esterna Sud"

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
D11	SARAGOZZA	36	13,7%	1,97%	1,36%	3.340	-3,9%	1,08
D14	COSTA SARAGOZZA	20	23,9%	1,12%	1,73%	4.050	-3,6%	1,30
D16	PEDECOLLINARE	49	31,3%	2,70%	1,71%	4.840	-3,0%	1,56
D17	PEDECOLLINARE E SEMICOLLINARE	52	15,9%	2,88%	1,37%	4.630	-1,7%	1,49
Cintura esterna Sud		157	20,8%	8,66%	1,50%	4.372	-2,6%	1,41

Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali – macroarea urbana "cintura esterna sud"

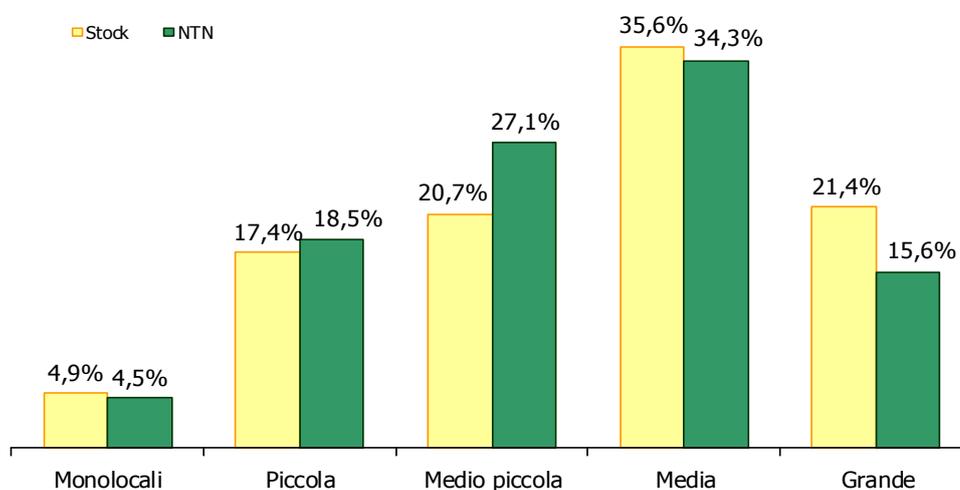


Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana "zona collinare"

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
D18	COLLINARE	8	12,8%	0,41%	0,81%	4.150	-0,8%	1,34
Zona collinare		8	12,8%	0,41%	0,81%	4.150	-0,8%	1,34



Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali – macroarea urbana “zona collinare”

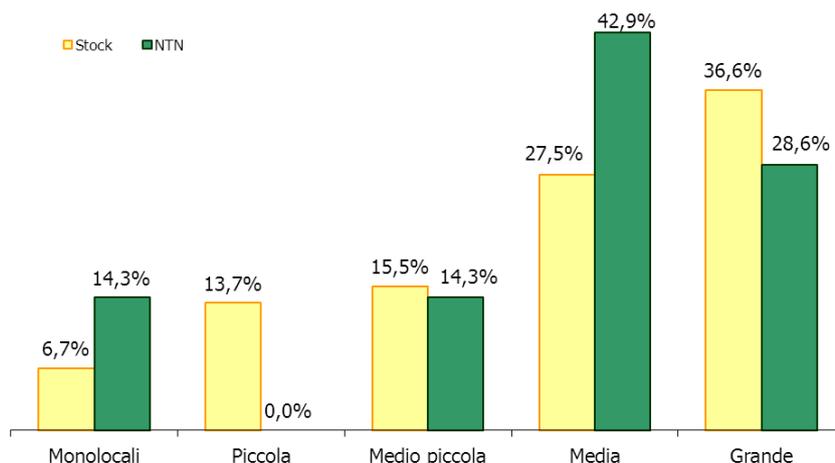
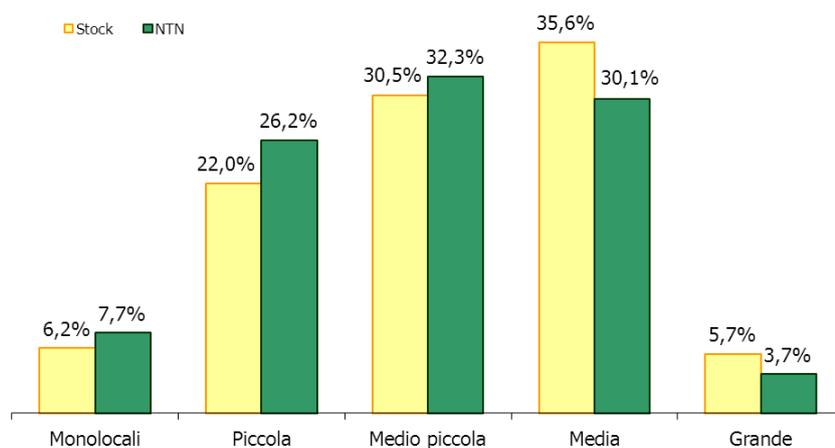


Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana “periferica”

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
D4	MAZZINI FOSSOLO	168	-2,4%	9,25%	1,55%	2.855	-1,0%	0,92
D8	BOLOGNINA	94	-10,1%	5,21%	1,59%	2.595	-2,8%	0,84
D9	MARCO POLO PESCAROLA	44	1,0%	2,44%	1,47%	2.365	-1,5%	0,76
E1	ROVERI	19	-58,0%	1,02%	1,45%	2.560	-1,5%	0,82
E2	AGRICOLA CADRIANO	13	693,4%	0,73%	1,71%	2.060	-2,4%	0,66
E3	AGRICOLA OVEST	10	-43,1%	0,53%	1,23%	1.940	-0,5%	0,62
E4	CORTICELLA ARCOVEGGIO DOZZA	54	18,6%	2,96%	1,19%	2.700	-2,7%	0,87
E5	BORGO PANIGALE BIRRA CASTELDEBOLE	90	2,2%	4,94%	1,46%	2.450	-1,0%	0,79
E6	AGRICOLA NOCE	2	-33,3%	0,11%	0,77%	1.933	0,0%	0,62
E7	PILASTRO	11	69,2%	0,61%	0,68%	2.250	-3,0%	0,72
Zona periferica		504	-4,1%	27,79%	1,45%	2.603	-1,7%	0,84

Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali – macroarea urbana “periferica”



5 Note metodologiche

Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti delle unità immobiliari censite come abitazioni.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati relativi al NTN sono estratti con cadenza trimestrale e, a causa di possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge, per il consolidamento finale i dati sono estratti nuovamente nei due trimestri successivi. Per tale ragione i dati del NTN relativi ad un semestre possono variare in questa Nota territoriale rispetto a quanto pubblicato nelle precedenti Note.

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 utilizzati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica e alla dimensione degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e sulla consistenza delle unità immobiliari. 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)
SETTORE RESIDENZIALE	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici.
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

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

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

Glossario

NTN	Numero di transazioni di unità immobiliari “normalizzate” (Le compravendite dei diritti di proprietà sono “contate” relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni). I dati del NTN sono riportati nelle tabelle approssimati all’unità (omettendo i decimali) per semplificarne la lettura. Per tale ragione potrebbe verificarsi, in alcuni casi, che la somma dei valori NTN arrotondati non corrisponda al totale di colonna della tabella, che è la somma approssimata all’unità dei valori non arrotondati.
STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)	Rapporto percentuale tra NTN e <i>stock</i> 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 €/m ² 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 figure

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2013 per provincia	5
Figura 2: IMI 2013 – capoluoghi	6
Figura 3: IMI 2013 - non capoluoghi	6
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	7
Figura 5: IMI 2004-2013 - capoluoghi e non capoluoghi	7
Figura 6: Macroaree provinciali di Bologna	8
Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	10
Figura 8: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia	10
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali	11
Figura 10: IMI 2013 per macroaree provinciali.....	11
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013.....	12
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale.....	13
Figura 13: Mappa della distribuzione dell’IMI comunale 2013	13
Figura 14: Mappa delle macroaree urbane di Bologna	18
Figura 15: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2013.....	19
Figura 16: Mappa della distribuzione dell’IMI nelle zone OMI anno 2013	20
Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013	20
Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - macroarea urbana “centro storico”	22
Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali – macroarea urbana “cintura esterna nord”	22
Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali – macroarea urbana “cintura esterna sud”	23
Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali – macroarea urbana “zona collinare”	24
Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali – macroarea urbana “periferica”	24

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %	3
Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo	4
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	9
Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali.....	9
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea “capoluogo di Bologna”	14
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea “prima semicintura nord”	14
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea “prima semicintura sud”	14
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea “prima semicintura nord”	15
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea “seconda semicintura sud-est”	16
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea “seconda semicintura sud-ovest”	16
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea “montana”	17
Tabella 13: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi.....	18
Tabella 14: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Bologna	19
Tabella 15: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana “centro storico”	21
Tabella 16: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana “cintura esterna nord”	22
Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana “cintura esterna Sud”	23
Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana “zona collinare”	23
Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana “periferica”	24