



Comune di Bologna
Area Programmazione Controlli e Statistica
U.I. Ufficio Comunale di Statistica



Governo Metropolitan
è Bologna

Il mercato immobiliare a Bologna nel 2014

Luglio 2015

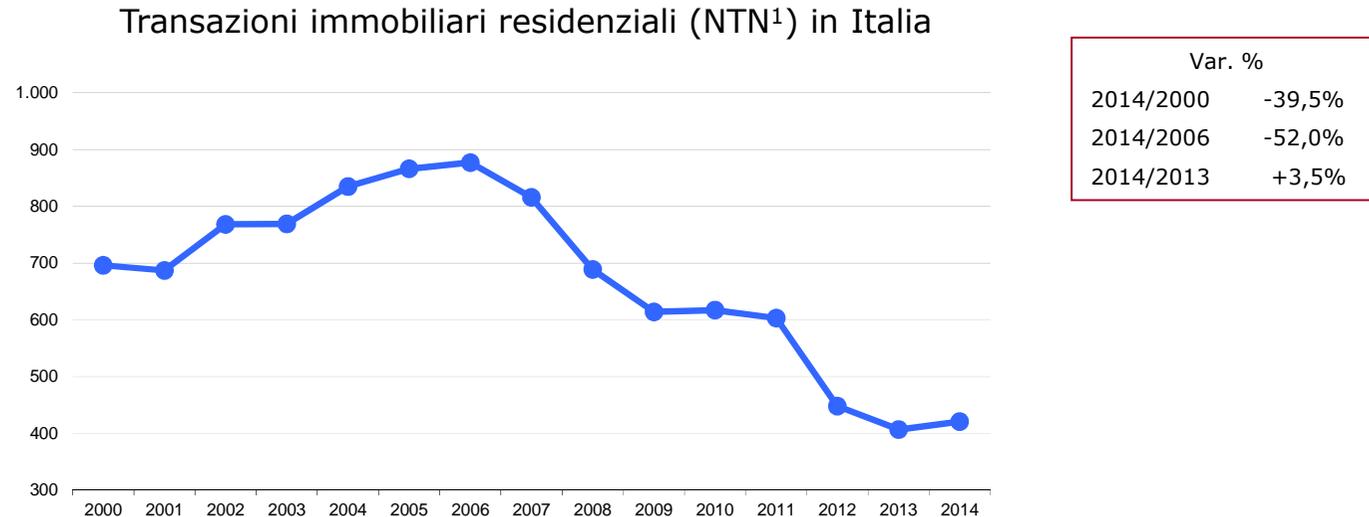
Capo Area Programmazione Controlli e Statistica: Gianluigi Bovini

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

Redazione a cura di: Marisa Corazza

Mappe a cura di: Fabrizio Dell'Atti

L'andamento delle compravendite residenziali in Italia



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

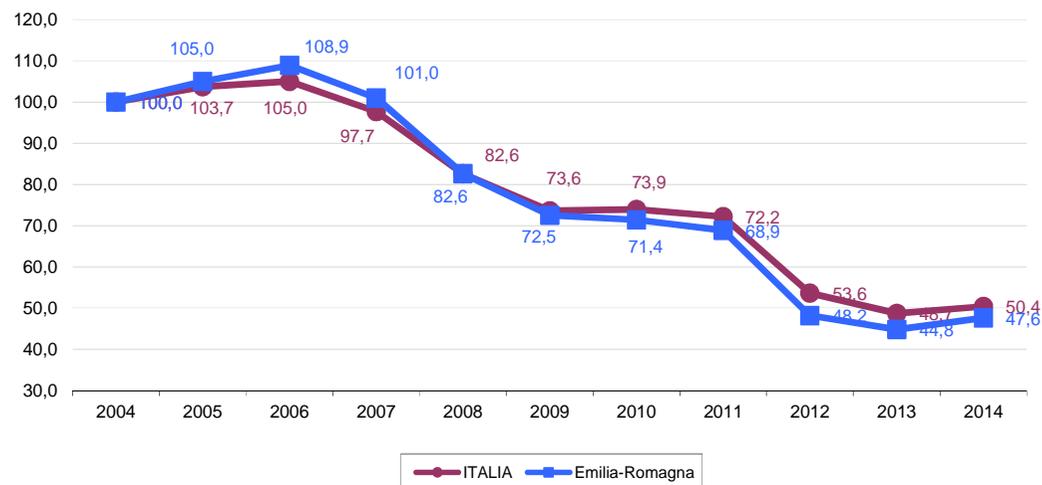
L'andamento delle transazioni immobiliari residenziali a livello nazionale, in calo dal 2007, segna nel 2014 un'inversione di tendenza: la variazione annua è di nuovo positiva (+3,5%) anche se le compravendite di immobili residenziali nel 2014 (421mila) sono meno della metà di quelle verificatesi nel 2006 (877mila).

Il dato moderatamente positivo va però interpretato con prudenza, come ricorda l'Agenzia delle Entrate, in quanto potrebbe essere stato determinato in parte da una traslazione temporale della stipula degli atti di compravendita di fine 2013 all'anno successivo per poter beneficiare del nuovo regime fiscale più favorevole entrato in vigore dal 1° gennaio 2014. I dati nazionali del primo trimestre 2015 sono negativi (-3,0% la variazione tendenziale delle vendite del settore residenziale).

1) **NTN=Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate"** (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni). I dati relativi alle compravendite di abitazioni in termini di NTN non comprendono quelli di alcuni comuni dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare.

Le compravendite in Italia e in Emilia-Romagna

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



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

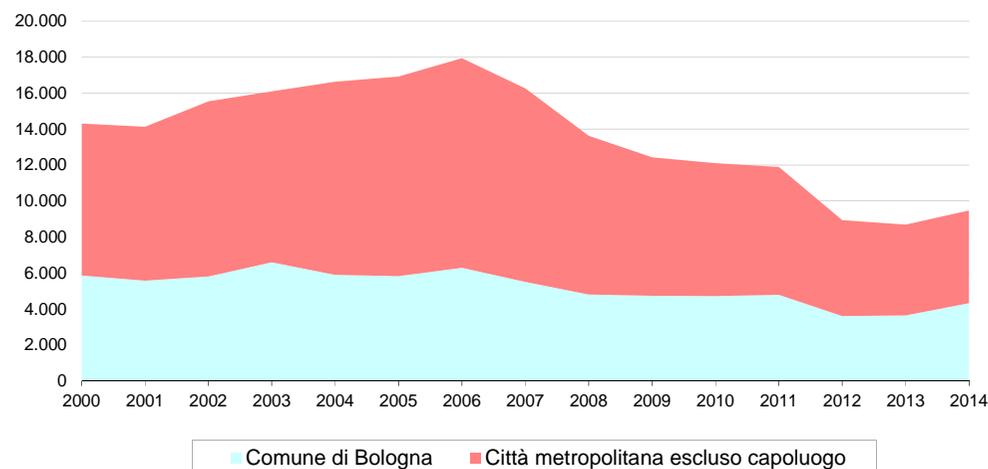
Le elaborazioni condotte dall'Agenzia delle Entrate mostrano un andamento delle compravendite in Emilia-Romagna più dinamico rispetto alla media nazionale fino al punto di svolta del 2006 quando iniziano le difficoltà per il mercato immobiliare. Nel 2008 i due grafici si intersecano e da quel momento la nostra regione mostra un calo più marcato rispetto a quello medio nazionale, che si accentua in modo particolare nel 2012.

Anche in Emilia-Romagna il 2014 evidenzia una certa ripresa del mercato, che tuttavia mantiene l'indice regionale ancora al di sotto di quello nazionale.

Le compravendite residenziali a Bologna

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

Var. % comune di Bologna	
2014/2000	-26,2%
2014/2006	-31,4%
2014/2013	+18,5%



Var. % città metropolitana escluso capoluogo	
2014/2000	-39,1%
2014/2006	-55,8%
2014/2013	+2,1%

Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

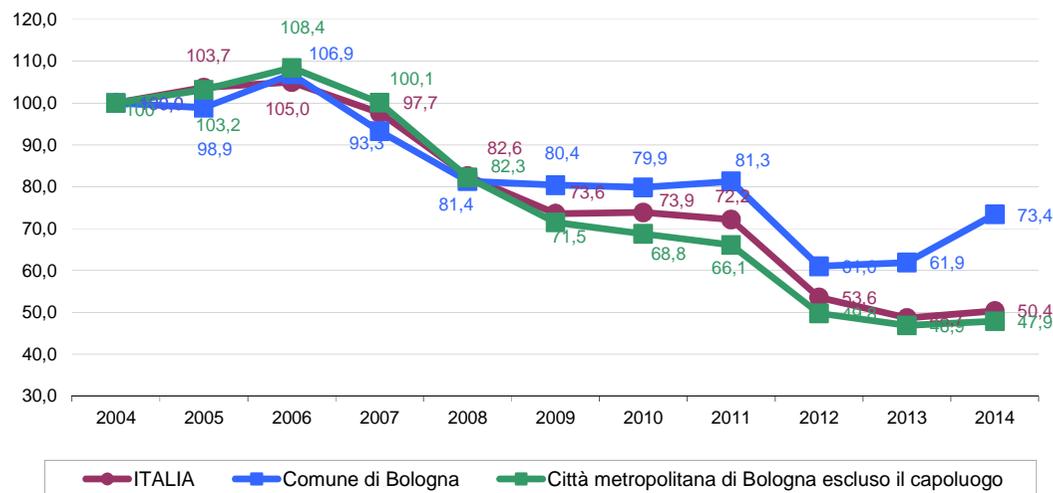
L'andamento delle compravendite di immobili residenziali nella città metropolitana di Bologna rispecchia in linea di massima la tendenza nazionale: in crescita fino al 2006, soprattutto nei comuni dell'hinterland, il numero di transazioni immobiliari tende successivamente a diminuire.

Il 2014 segna anche a livello locale un'inversione di tendenza con un aumento delle compravendite residenziali che risulta più accentuato nel comune capoluogo: a Bologna infatti le compravendite registrano nel 2014 un +18,5%, mentre i comuni dell'hinterland totalizzano un più modesto +2,1%.

I primi dati del 2015 evidenziano una sostanziale stabilità del comune capoluogo (-0,1% la variazione tendenziale del 1° trimestre 2015) e una rinnovata vivacità nel resto dell'area metropolitana (+7,4%).

Le compravendite residenziali a Bologna

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



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

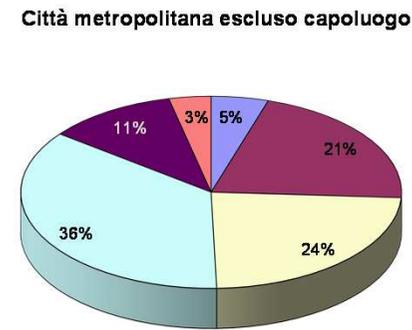
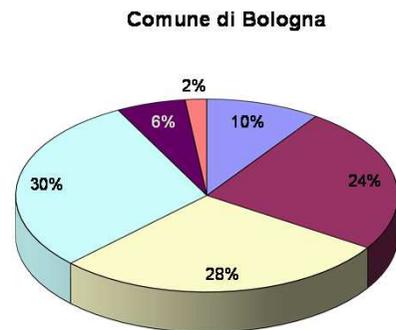
L'andamento del numero indice calcolato con base 2004 evidenzia una dinamica locale delle vendite di immobili residenziali sostanzialmente analoga a quella nazionale fino al 2008 quando gli indici costruiti per Italia, comune di Bologna e resto della città metropolitana si concentrano su valori molto vicini. La crisi dal 2009 colpisce invece più duramente i comuni dell'hinterland, che mostrano una tendenza peggiore rispetto a quella nazionale; le vendite nel comune di Bologna evidenziano al contrario una tenuta. Il crollo del 2012 si manifesta invece in maniera netta a tutti i livelli territoriali, risultando però più accentuato nel comune capoluogo.

Decisamente evidente invece la ripresa del 2014 che riporta l'indice calcolato per il capoluogo a riguadagnare quasi tutto il terreno perduto nel 2012. L'andamento dei comuni dell'hinterland risulta invece più allineato alla media nazionale.

Le dimensioni delle abitazioni compravendute

Distribuzione delle compravendite (NTN) nel 2014 per dimensione dell'immobile¹ nel comune di Bologna e negli altri comuni della città metropolitana

Superficie totale compravenduta nel 2014 (mq)	
Comune di Bologna	388.091
Città metr. escluso cap.	543.283
Superficie media compravenduta nel 2014 (mq)	
Comune di Bologna	89,8
Città metr. escluso cap.	105,5



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

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

Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

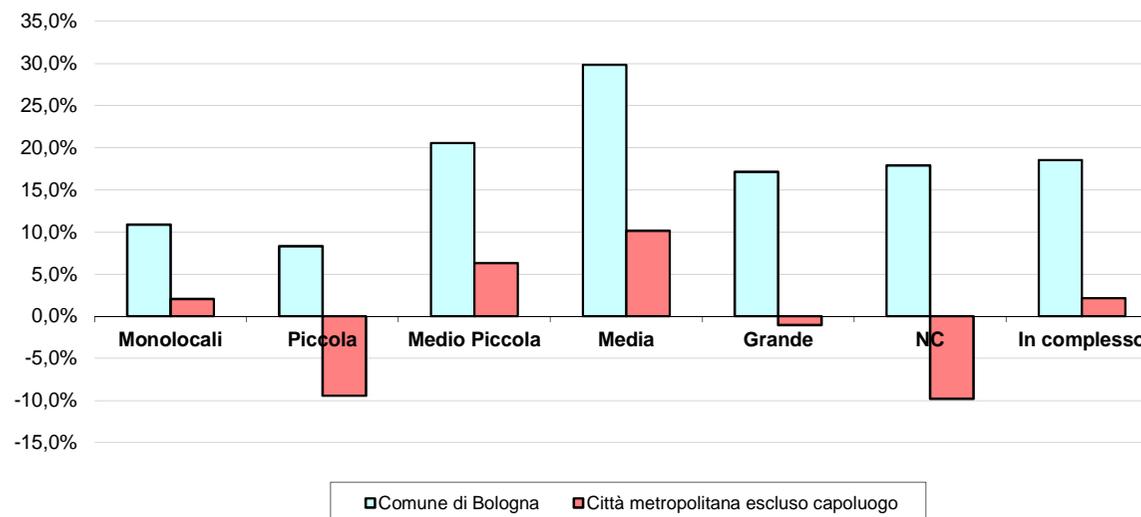
Nel 2014 il numero delle transazioni immobiliari (NTN) per la città metropolitana di Bologna è pari a 9.469, di cui 4.321 per il comune capoluogo e 5.148 per il resto dell'area.

La classificazione delle compravendite per dimensione dell'immobile compravenduto evidenzia parametri dimensionali inferiori per il capoluogo rispetto al resto della città metropolitana, dove le transazioni riguardano appartamenti di dimensioni mediamente più ampie: i monolocali o le abitazioni piccole o medio/piccole costituiscono il 62% del mercato a Bologna e il 50% nei comuni dell'hinterland, dove invece le abitazioni medie e grandi raggiungono quote maggiori.

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

Andamento del mercato per dimensione degli immobili

Variazione % 2014/2013 delle compravendite nel comune di Bologna e negli altri comuni della città metropolitana secondo la dimensione dell'unità immobiliare



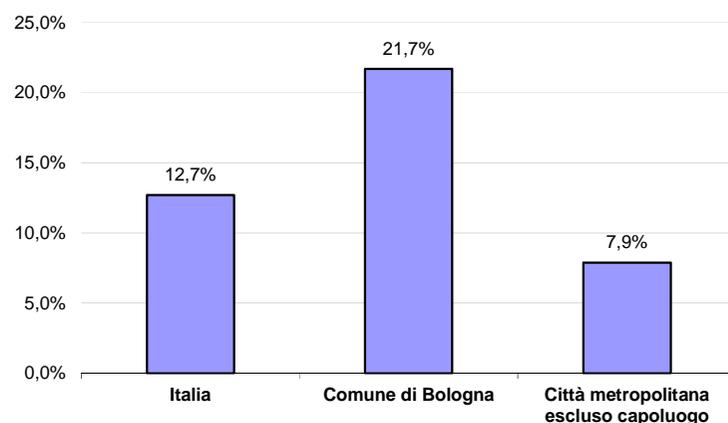
Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Nel comune capoluogo riprendono vigore le compravendite delle abitazioni di tutte le dimensioni e in particolare di quelle di dimensione media (dai 5,5 ai 7 vani catastali) per le quali la crescita sfiora il 30%.

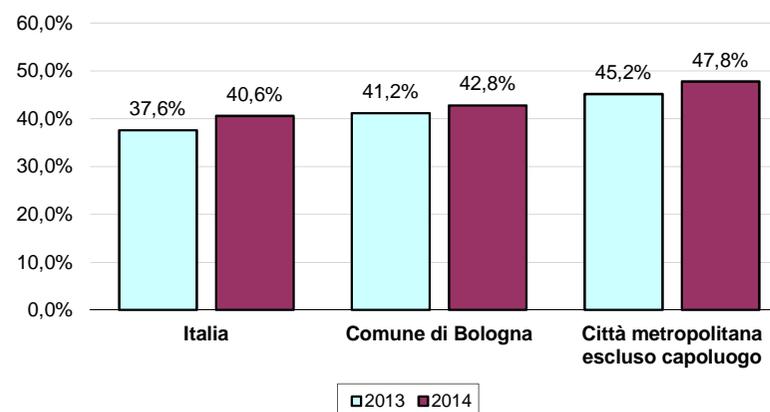
Nei comuni dell'hinterland, dove la rimonta è stata più debole, si osservano invece anche alcune diminuzioni in particolare per le abitazioni piccole (da 2,5 fino a 4 vani catastali).

Le compravendite con mutuo ipotecario¹

Variazione % 2014/2013 delle compravendite effettuate con mutuo (NTN IP¹)



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



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

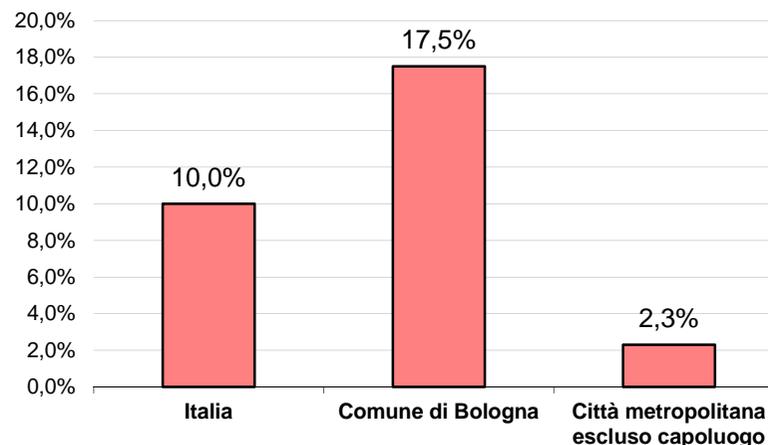
Nel 2014 a livello nazionale le compravendite di abitazioni con mutuo ipotecario (NTN IP) hanno registrato un aumento pari al +12,7%; nel comune di Bologna la crescita è stata molto più elevata (+21,7%). Nei comuni dell' hinterland invece l' aumento (+7,9%) è inferiore alla media nazionale.

Cresce a tutti i livelli territoriali l'incidenza dei mutui sulle compravendite di abitazioni effettuate da persone fisiche.

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

I capitali erogati

Variazione % 2014/2013 del capitale erogato



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

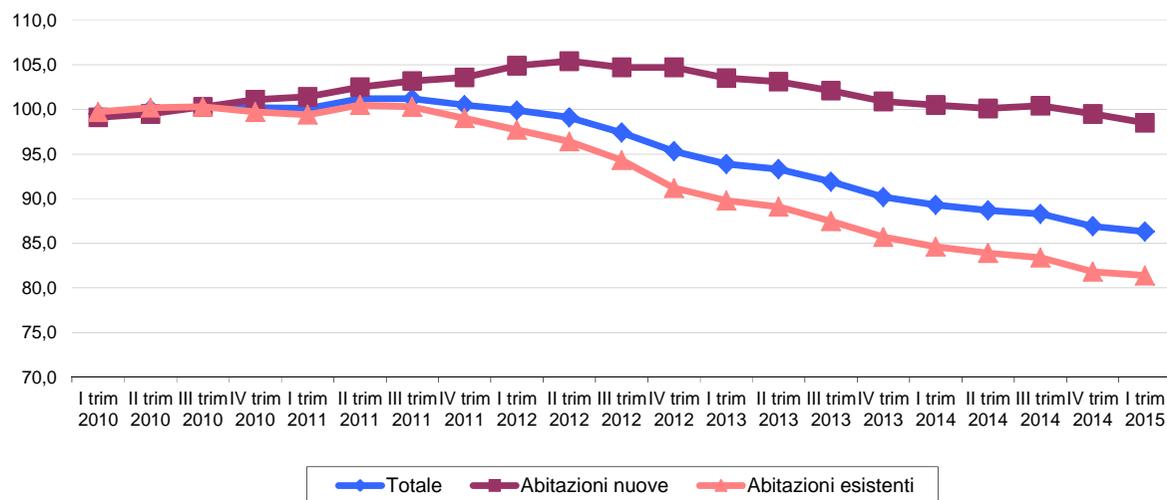
Nel 2014 i capitali erogati per l'accensione di mutui registrano a livello nazionale un aumento pari al +10%. Nel comune di Bologna l'aumento raggiunge il 17,5%, mentre negli altri comuni della città metropolitana si registra solo un +2,3%.

Nel comune di Bologna il capitale medio erogato per un mutuo è pari a 127.000 euro (-4.500 euro rispetto al 2013), una somma superiore a quella erogata per il resto della città metropolitana (118.100 euro, -6.500 euro rispetto al 2013).

Il tasso d'interesse iniziale nella città metropolitana di Bologna è del 3,12% (-0,60% sul 2013), la durata media è di 22 anni (-0,4% rispetto al 2013) e la rata media mensile è pari a 640 euro (-8,6%).

I prezzi delle abitazioni in Italia

Indice trimestrale dei prezzi delle abitazioni (IPAB)¹ (base 2010=100)



Fonte: Istat

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

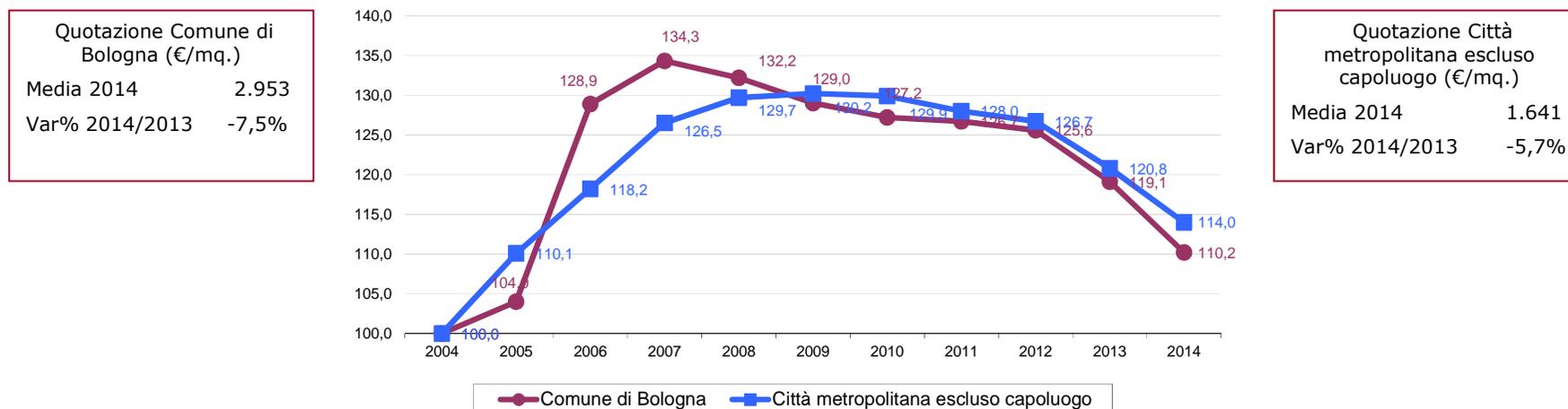
L'ultimo dato (I trim. 2015) registra una diminuzione trimestrale pari al -0,7% e un calo su base annua del -3,4%.

Per le abitazioni nuove la quotazione massima viene raggiunta nel secondo trimestre del 2012: a quel punto la tendenza pressoché costante è alla diminuzione dei prezzi. In generale però le abitazioni nuove sembrano «tenere il prezzo» meglio di quelle già esistenti: il livello dell'indice a fine periodo per le abitazioni nuove è infatti pari a 98,5, mentre l'indicatore calcolato sulle abitazioni esistenti risulta al I trimestre 2015 pari a 81,4.

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

Le quotazioni immobiliari nella città metropolitana di Bologna

Indice delle quotazioni OMI¹ nel comune di Bologna e negli altri comuni della città metropolitana (base 2004=100)



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

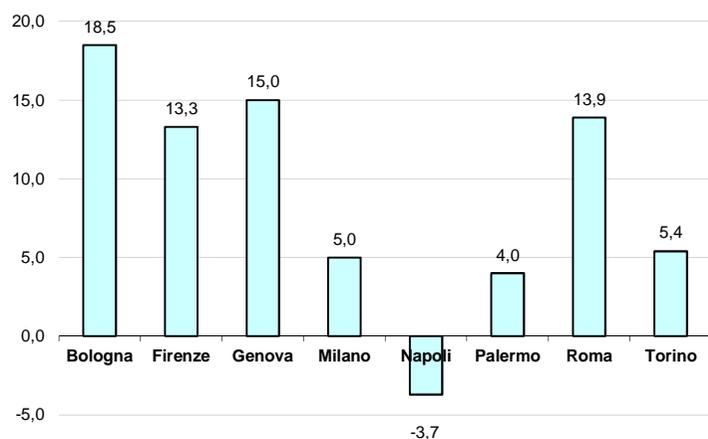
La ripresa delle vendite è avvenuta a scapito di un notevole deprezzamento degli immobili residenziali che, a partire dal massimo del 2007 hanno visto calare le loro quotazioni, con una forte accentuazione della tendenza negli ultimi due anni sia nel capoluogo che nelle aree dell'hinterland.

Il calo delle quotazioni degli immobili compravenduti nel 2014 è significativo sia per il comune di Bologna (-7,5%) che per i comuni dell'hinterland (-5,7%).

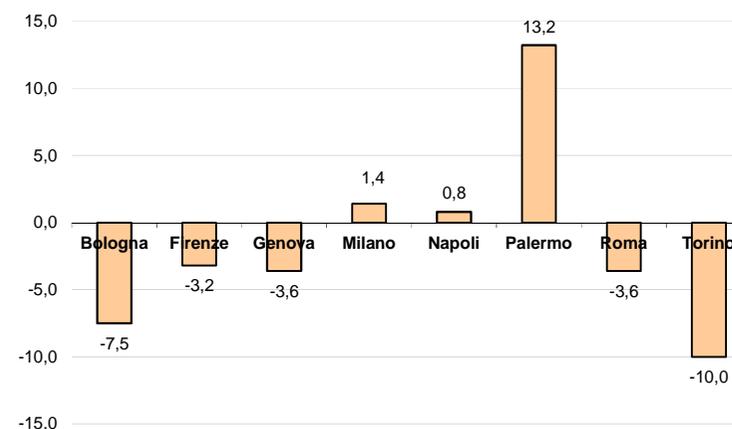
1) Le quotazioni del settore residenziale, tratte dalla banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), fanno riferimento al valore medio annuo, calcolato come media aritmetica delle quotazioni del I e del II semestre di ogni anno a partire dal 2004

L'andamento del mercato immobiliare nelle grandi città

Variazioni % 2014/2013 delle compravendite (NTN) nei grandi capoluoghi



Variazioni % 2014/2013 delle quotazioni medie nei grandi capoluoghi

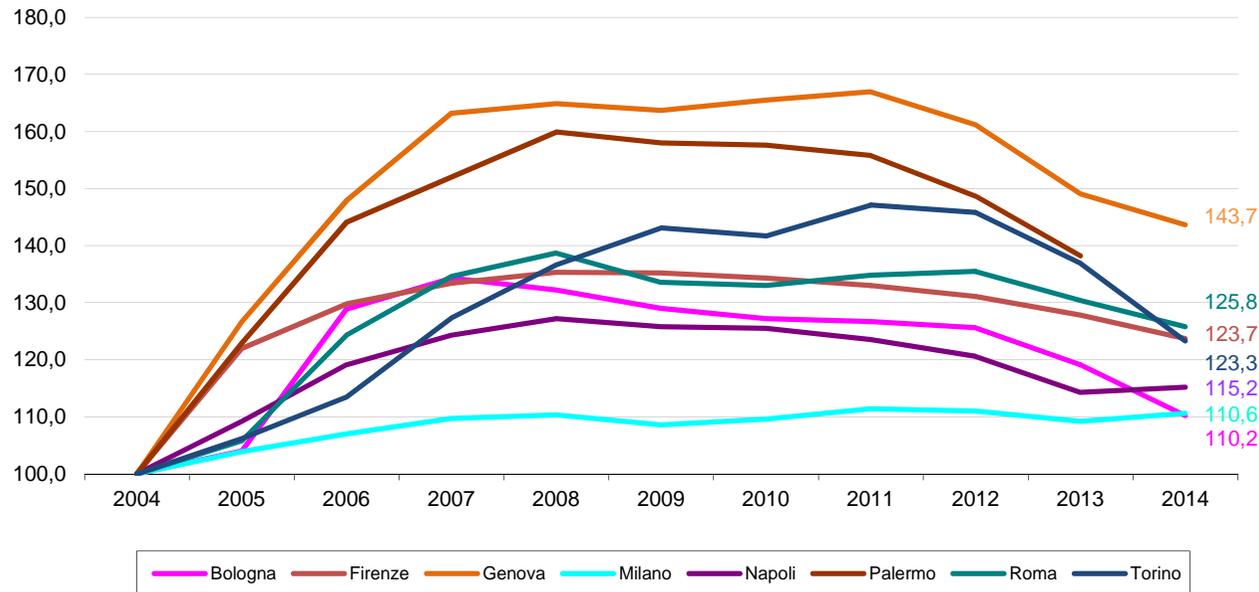


Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Il notevole aumento delle compravendite a Bologna nel 2014 si colloca in un contesto positivo per la maggior parte delle maggiori città italiane; solo Napoli presenta una variazione negativa rispetto al compravenduto del 2013. Tra le altre grandi città, Bologna risulta però quella dove si registra la maggiore crescita seguita da Genova, Roma e Firenze. Quasi tutte in calo invece le quotazioni medie: solo Milano, Napoli e soprattutto Palermo vedono crescere i prezzi medi degli immobili compravenduti; Torino (-10%) e Bologna (-7,5%) sono le città che registrano i cali annui di prezzo più sostenuti.

L'andamento delle quotazioni OMI nelle grandi città

Indice delle quotazioni OMI nei grandi comuni

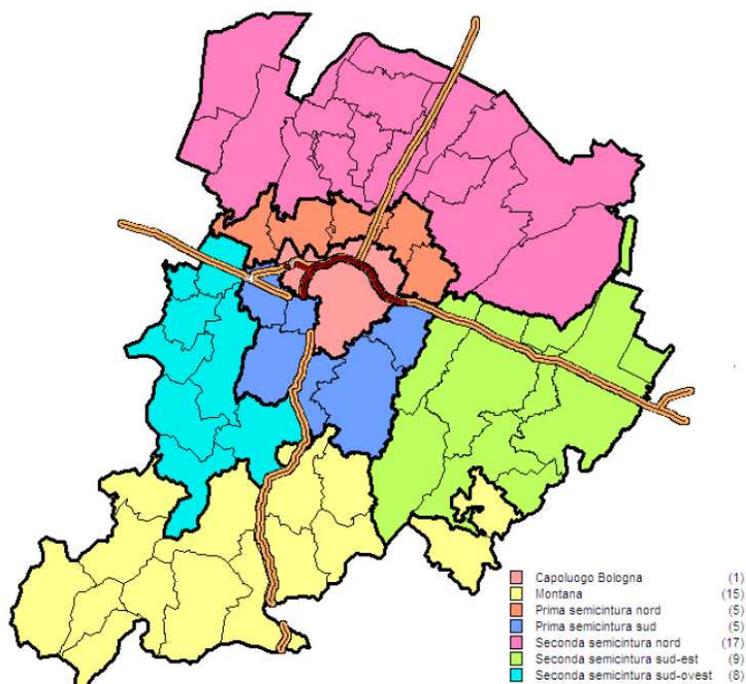


Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'andamento dell'indice delle quotazioni immobiliari calcolato con base 2004=100 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare mostra un andamento assai differenziato per le grandi città, alcune delle quali (in particolare Genova e Palermo) mostrano fino al 2011 una crescita assai accentuata delle quotazioni immobiliari.

Con l'arrivo della crisi i cali nelle quotazioni immobiliari investono un po' tutte le grandi realtà urbane: Genova è ancora la città che negli anni ha registrato la migliore tenuta dei prezzi (+43,7% nel decennio), mentre è proprio Bologna che a fine periodo registra l'aumento più contenuto (+10,2%).

Le vendite nelle macro aree della città metropolitana di Bologna



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

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

	NTN 2014	Var% NTN 2014/13	Quotazione II sem. 2014 €/mq.	Quotazione I sem. 2014 €/mq.	Var %
Capoluogo Bologna	4.321	18,5	2.888		-4,3
Prima semicintura nord	682	-0,9	1.902		-3,2
Prima semicintura sud	1.084	12,1	2.452		-4,4
Seconda semicintura nord	1.464	-6,0	1.533		-2,3
Seconda semicintura sud-est	959	-1,1	1.560		-2,4
Seconda semicintura sud-ovest	481	13,6	1.576		-0,9
Montana	478	9,9	1.202		-3,3
Città metropolitana di Bologna	9.469	9,0	2.120		-3,7

Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

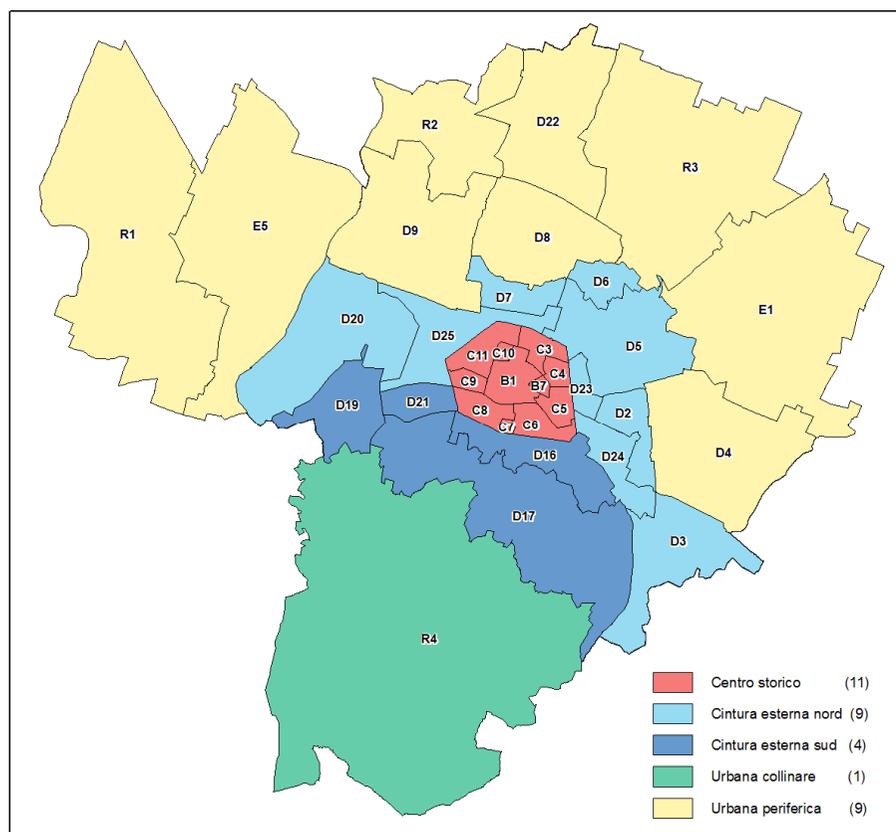
Nel 2014 l'andamento delle vendite di immobili residenziali è positivo in quasi tutte le zone della città metropolitana di Bologna ed in particolare nel capoluogo (+18,5%), nella seconda semicintura sud-ovest (+13,6%) e nella prima semicintura sud (+12,1%).

L'andamento semestrale delle quotazioni registra nella seconda metà del 2014 un calo generale più accentuato nella prima semicintura sud e nel capoluogo.

Le quotazioni nelle macroaree del comune di Bologna

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

La suddivisione è stata rivista nel 2014 e non sono pertanto disponibili confronti temporali.



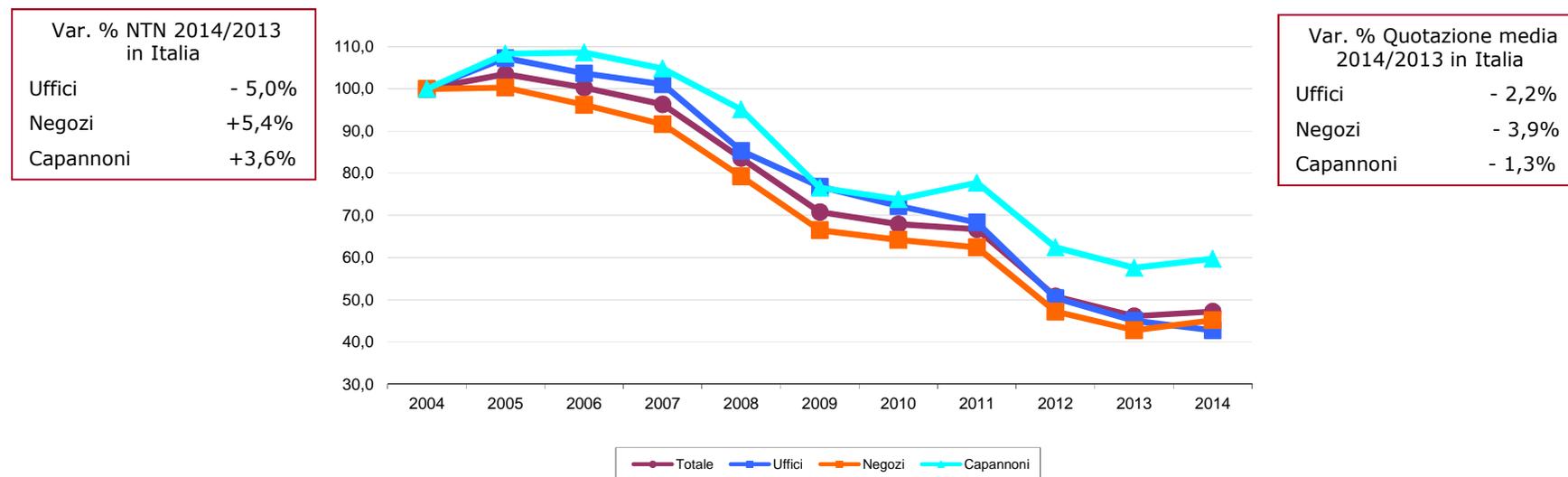
Quotazioni medie al metro quadro delle abitazioni nelle macroaree del comune di Bologna nel 2° semestre 2014

	Quotazione media Il semestre 2014 (€/mq.)
Centro Storico	3.095
Cintura esterna nord	2.787
Cintura esterna sud	3.918
Urbana collinare	3.790
Urbana periferica	2.457
Bologna	2.888

Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Il mercato immobiliare non residenziale in Italia

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



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

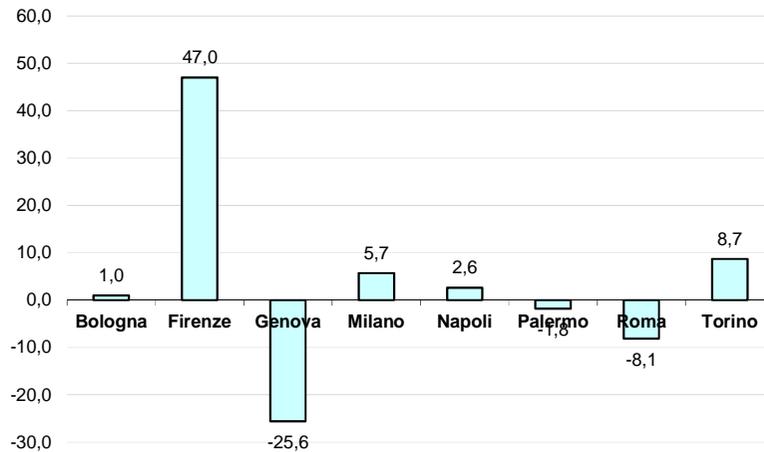
Anche il settore immobiliare non residenziale, che comprende i mercati del terziario, commerciale e produttivo, mostra nel 2014 una lieve ripresa delle compravendite rispetto al 2013 (+2,5%). Il numero indice NTN, costruito con base 2004=100 per alcune tipologie catastali di immobili, mostra una discesa del numero di transazioni già a partire dal 2006 che si fa più evidente negli anni successivi.

Nel 2014 negozi e capannoni sono in ripresa, mentre le compravendite di uffici continuano a diminuire.

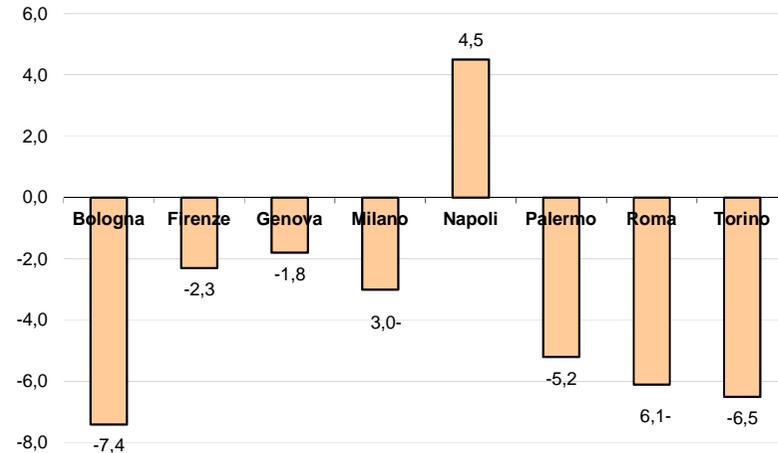
Tutte in calo le quotazioni, in particolare quelle dei negozi (-3,9% rispetto al 2013).

Il mercato immobiliare degli uffici nelle grandi città

Variazioni % 2014/2013 delle transazioni immobiliari (NTN) nei grandi capoluoghi UFFICI



Variazioni % 2014/2013 delle quotazioni medie nei grandi capoluoghi UFFICI



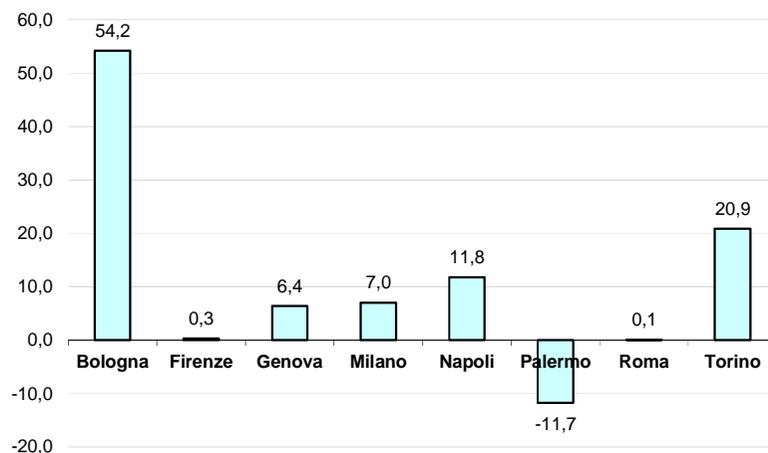
Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Nel 2014 l'andamento del mercato immobiliare non residenziale per la tipologia degli uffici non è omogeneo nelle grandi città: a fronte di aumenti rilevanti (+47% a Firenze), altre città sono invece in calo (in particolare Genova che registra una diminuzione pari al -25,6%).

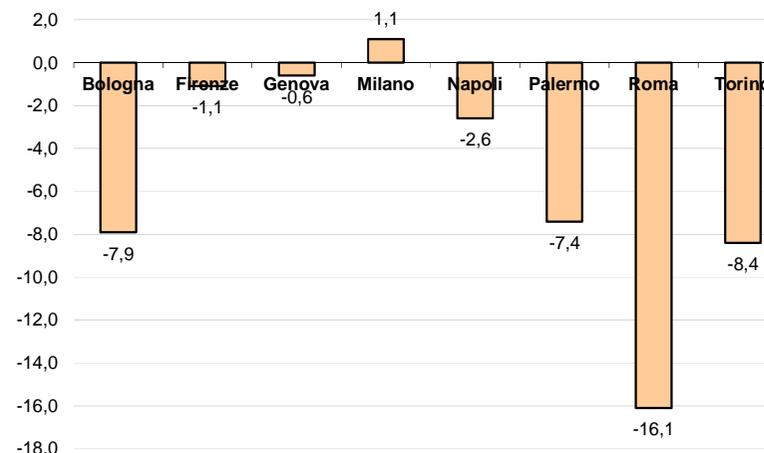
In calo le quotazioni in tutte le città, in particolare a Bologna (-7,4%); fa eccezione Napoli (+4,5%).

Il mercato immobiliare dei negozi nelle grandi città

Variazioni % 2014/2013 delle transazioni immobiliari (NTN) nei grandi capoluoghi
NEGOZI



Variazioni % 2014/2013 delle quotazioni medie nei grandi capoluoghi
NEGOZI



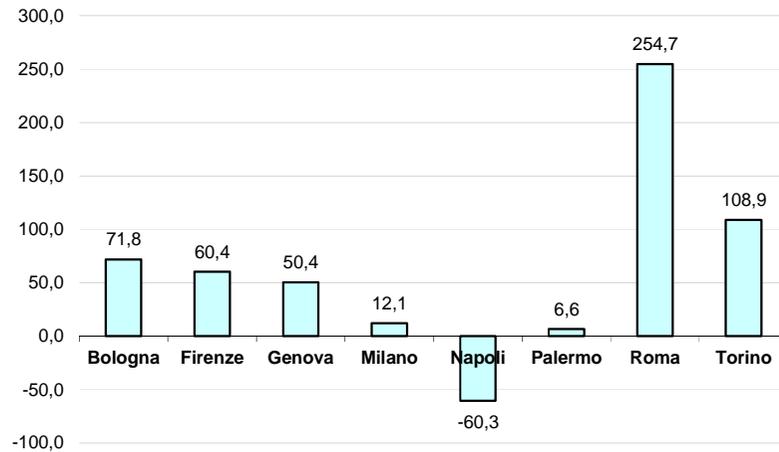
Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Nel 2014 l'andamento del mercato immobiliare non residenziale per la tipologia dei negozi è stabile o in crescita in quasi tutte le grandi città, con l'eccezione di Palermo dove si registra un calo (-11,7%). Particolarmente vistoso l'aumento delle transazioni per questa tipologia a Bologna (+54,2%).

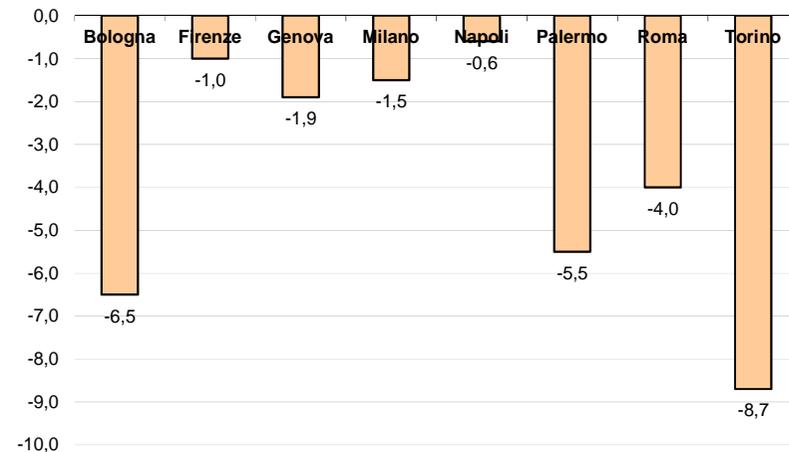
Anche le quotazioni dei negozi risultano in calo in tutte le città, in particolare a Roma (-16,1%); fa eccezione Milano (+1,1%).

Il mercato immobiliare dei capannoni nelle grandi città

Variazioni % 2014/2013 delle transazioni immobiliari (NTN) nei grandi capoluoghi
CAPANNONI



Variazioni % 2014/2013 delle quotazioni medie nei grandi capoluoghi
CAPANNONI



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Nel 2014 l'andamento del mercato immobiliare non residenziale per la tipologia dei capannoni risulta in crescita in quasi tutte le grandi città (ad eccezione di Napoli), con variazioni anche molto consistenti in ragione dell'esiguità del volume degli scambi.

Le quotazioni sono in calo in tutte le città, in particolare a Torino (-8,7%) e a Bologna (-6,5%).