

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2012

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 2012
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.....	7
4	Mercato del comune di Bologna.....	18
5	Note metodologiche	28

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al II semestre 2012, 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 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.

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 2012 risulta tendenzialmente in linea al mercato nazionale, nonostante risenta tuttora degli eventi sismici accaduti nei mesi di maggio e giugno 2012. In questa prima sezione si analizza l'andamento del settore immobiliare residenziale della regione Emilia Romagna nel II semestre 2012 che con 17.111 transazioni normalizzate (NTN) costituisce il 7,99% del mercato nazionale; rispetto all'omologo semestre del 2011 si registra una diminuzione delle compravendite su scala regionale pari a -33,7%. 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 2012	Var % NTN II sem 12/ II sem 11	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 12/ II sem 11	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 12/ II sem 11	Quota % NTN Italia
Bologna	4.405	-27,4%	2,06%	1.698	-28,1%	2,51%	2.707	-26,9%	1,85%
Ferrara	1.413	-36,9%	0,66%	507	-36,6%	0,75%	906	-37,1%	0,62%
Forlì	1.404	-32,4%	0,66%	449	-20,3%	0,66%	955	-37,0%	0,65%
Modena	2.418	-32,0%	1,13%	624	-26,5%	0,92%	1.794	-33,8%	1,22%
Parma	1.818	-39,8%	0,85%	846	-37,9%	1,25%	972	-41,3%	0,66%
Piacenza	1.270	-32,1%	0,59%	449	-30,0%	0,66%	821	-33,2%	0,56%
Ravenna	1.631	-34,0%	0,76%	748	-32,4%	1,11%	882	-35,3%	0,60%
Reggio Emilia	1.570	-41,0%	0,73%	579	-35,3%	0,86%	991	-43,9%	0,68%
Rimini	1.182	-35,6%	0,55%	520	-32,4%	0,77%	662	-37,9%	0,45%
Emilia Romagna	17.111	-33,7%	7,99%	6.419	-31,3%	9,50%	10.692	-35,0%	7,29%
Italia	214.195	-28,9%	100%	67.539	-27,7%	100%	146.656	-29,4%	100%

Dall'analisi dei dati riportati in tabella 1 si riscontra che nel II semestre 2012 le province emiliano romagnole manifestano, in termini di numerosità di contrattazioni e relativamente all'omologo periodo del 2011, una evidente riduzione che determina, su scala regionale, un abbattimento del 33,7% corrispondente a oltre 8.00 abitazioni compravendute in meno; il dato complessivo regionale mostra una contrazione maggiore rispetto all'andamento medio del mercato nazionale che, pur in diminuzione, attesta un calo del 28,9%.

L'esame più approfondito del panorama delle compravendite mostra come il dato aggregato, di fatto, sia composto da una sostanziale omogeneità di tendenza negativa delle singole realtà provinciali, tra le quali spiccano, però, i consistenti arresti di Reggio Emilia (-41%) e Parma (-39,8%), mentre le altre province si mantengono nell'ordine dell'andamento regionale. Il mercato immobiliare riguardante i soli capoluoghi di provincia riscontra una considerevole diminuzione nella numerosità delle contrattazioni riscontrate a livello regionale dove anche il dato aggregato (-31,3%) risulta superiore a quello medio registrato a livello nazionale (-27,7%). Le compravendite dei singoli capoluoghi hanno subito forti contrazioni che oscillano dal minimo di Modena, (-26,5%), al massimo di Parma (-37,9%); soltanto Forlì si scosta rispetto al semestre omologo con una flessione più contenuta (-20,3%).

L'ultima sezione della tabella 1 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 2011, il mercato del restante territorio appare ancor meno dinamico (-35%) superando di oltre il 5 punti percentuali il dato aggregato nazionale (-29,4%). Le contrazioni delle

compravendite nei territori minori delle singole province riflettono l'andamento negativo regionale e nazionale, su cui spiccano Reggio Emilia (-43,9%) e Parma (-41,3%). I dati precedentemente riportati sono mediati dalla performance del territorio bolognese che contiene le perdite (-26,9% del NTN).

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % Quotazione II sem 12 / I sem 12	N. indice Quotazioni II sem 12 (base = I sem 04)	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % Quotazione II sem 12 / I sem 12	N. indice Quotazioni II sem 12 (base = I sem 04)	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % Quotazione II sem 12 / I sem 12	N. indice Quotazioni II sem 12 (base = I sem 04)
Bologna	2.494	-1,20%	133,3	3.368	-1,00%	129,4	1.917	-1,50%	138,1
Ferrara	1.278	-0,20%	134,5	1.437	-0,30%	126,2	1.193	-0,20%	140,5
Forlì	1.739	-0,20%	114,1	1.722	-0,50%	106,7	1.746	-0,10%	117,4
Modena	1.394	-0,20%	113	1.742	-0,10%	116,7	1.243	-0,30%	110,9
Piacenza	1.373	-0,30%	137,1	1.942	-0,60%	143	1.112	0,00%	132,8
Parma	1.720	-1,80%	117,8	2.417	-1,40%	126,1	1.264	-2,40%	108,8
Ravenna	1.750	-2,20%	115,6	1.816	-2,60%	116,9	1.699	-1,90%	114,5
Reggio Emilia	1.120	-2,00%	86,5	1.407	-2,40%	85,9	993	-1,80%	86,8
Rimini	2.526	0,00%	121,5	2.587	0,00%	125,7	2.476	0,00%	118,1
Emilia Romagna	1.765	-1,00%	120,6	2.273	-1,01%	121,9	1.489	-0,99%	119,5

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 province 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).

Dalla tabella 2, rispetto al II semestre 2011, a livello provinciale emerge che, con le eccezioni registrate nei Comuni di Parma (-1,8%), Reggio Emilia (-2,0%) e Ravenna (-2,2%), nei restanti territori i valori risultano sostanzialmente stabili, con variazioni comprese tra lo 0% di Rimini ed il -1,2% di Bologna.

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

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2012	Var % NTN 2012/2011	IMI 2012	NTN 2012	Var % NTN 2012/2011	IMI 2012	NTN 2012	Var % NTN 2012/2011	IMI 2012
Bologna	8.940	-24,8%	1,60%	3.593	-25,0%	1,61%	5.347	-24,7%	1,58%
Ferrara	2.913	-34,0%	1,30%	1.102	-29,6%	1,44%	1.811	-36,5%	1,23%
Forlì	2.855	-28,4%	1,38%	930	-16,9%	1,57%	1.926	-32,9%	1,31%
Modena	4.836	-32,0%	1,28%	1.317	-28,9%	1,39%	3.519	-33,1%	1,25%
Parma	3.837	-33,3%	1,47%	1.850	-32,3%	1,79%	1.987	-34,2%	1,26%
Piacenza	2.583	-26,8%	1,43%	917	-24,3%	1,62%	1.666	-28,1%	1,35%
Ravenna	3.446	-30,3%	1,50%	1.636	-28,5%	1,62%	1.811	-31,9%	1,40%
Reggio Emilia	3.275	-35,8%	1,21%	1.212	-30,6%	1,46%	2.064	-38,5%	1,10%
Rimini	2.516	-29,5%	1,43%	1.083	-29,4%	1,37%	1.433	-29,6%	1,48%
Emilia Romagna	35.202	-30,0%	1,42%	13.639	-27,6%	1,56%	21.563	-31,5%	1,34%
Italia	444.018	-25,8%	1,32%	141.385	-25,1%	1,56%	302.633	-26,1%	1,23%

I dati riportati in tabella 3 sono relativi all'intero anno 2012 (consuntivo); anche per il dato complessivo si riscontra una evidente riduzione su tutte le province che determina, su scala regionale, un abbattimento del 30% corrispondente a 15.000 abitazioni compravendute in meno. La riduzione risulta ampiamente superiore al dato aggregato nazionale, seppur anch'esso in netta diminuzione (-25,8%). Tra le singole realtà provinciali, spiccano i consistenti arresti di Reggio Emilia (-35,8%), Ferrara (-34,0%) e Parma (-33,3%), mentre le altre province si mantengono nell'ordine degli andamenti regionale e nazionale.

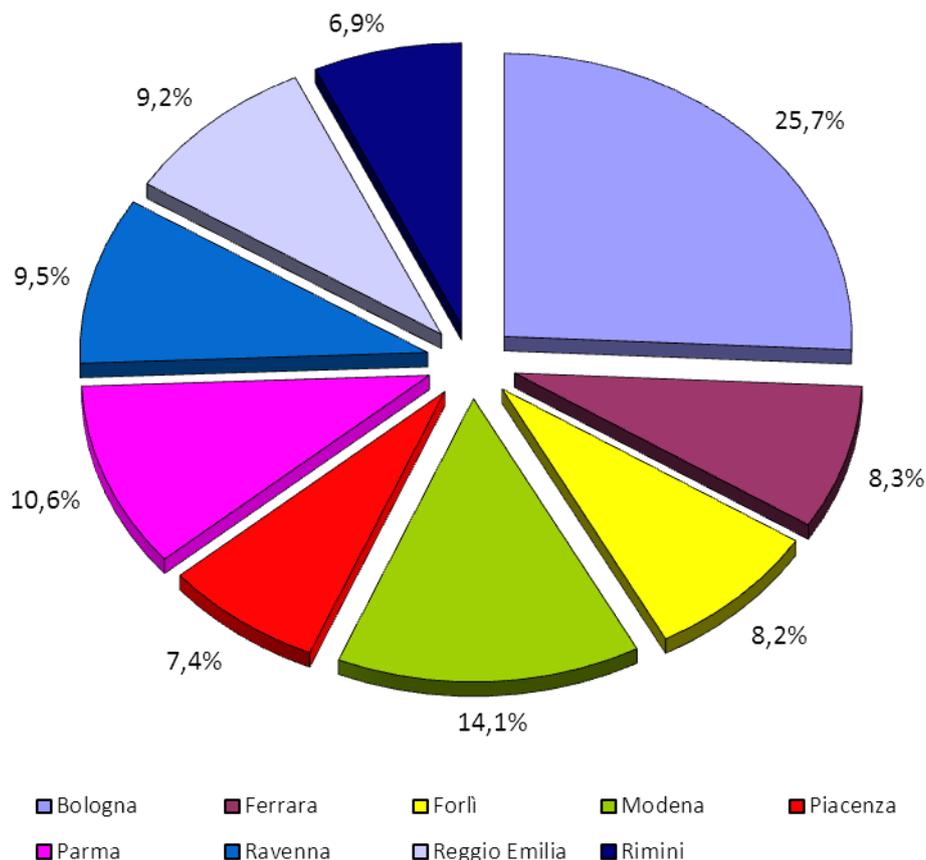
Anche il mercato immobiliare riguardante i soli capoluoghi di provincia riscontra una considerevole diminuzione delle contrattazioni a livello regionale dove il dato aggregato (-27,6%) risulta in linea con il dato medio registrato a livello nazionale (-25,1%).

Tutti i capoluoghi emiliano-romagnoli hanno subito forti contrazioni nelle compravendite che si attestano tra un minimo di -24,3% di Piacenza al massimo di Parma con -32,3%; soltanto Forlì si scosta rispetto al semestre omologo con una flessione più contenuta del 16,9%.

Rispetto a quanto registrato nei soli capoluoghi di provincia (-27,6%), a livello regionale e sempre in relazione all'omologo semestre del 2011, il mercato del restante territorio appare ancor meno dinamico (-31,5%) superando di oltre il 5% il dato aggregato nazionale (-26,1%).

Le contrazioni delle compravendite nei territori minori delle singole province riflettono l'andamento negativo regionale e nazionale, su cui spiccano Reggio Emilia (-38,5%), Ferrara (-36,5%), e Parma (-34,2%) con eccezione del territorio bolognese che limita le perdite al 24,7% del NTN.

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2012 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 25,7% delle contrattazioni che, in termini assoluti, risulta in leggero miglioramento rispetto al I semestre del 2012; seguono Modena (14,1%) e Parma (10,6%) mentre le restanti province si attestano su percentuali inferiori al 10% degli scambi regionali.

I grafici polari nelle figure che seguono (2 e 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 (Figura 2) e per i comuni non capoluogo (Figura 3).



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 2012 - capoluoghi

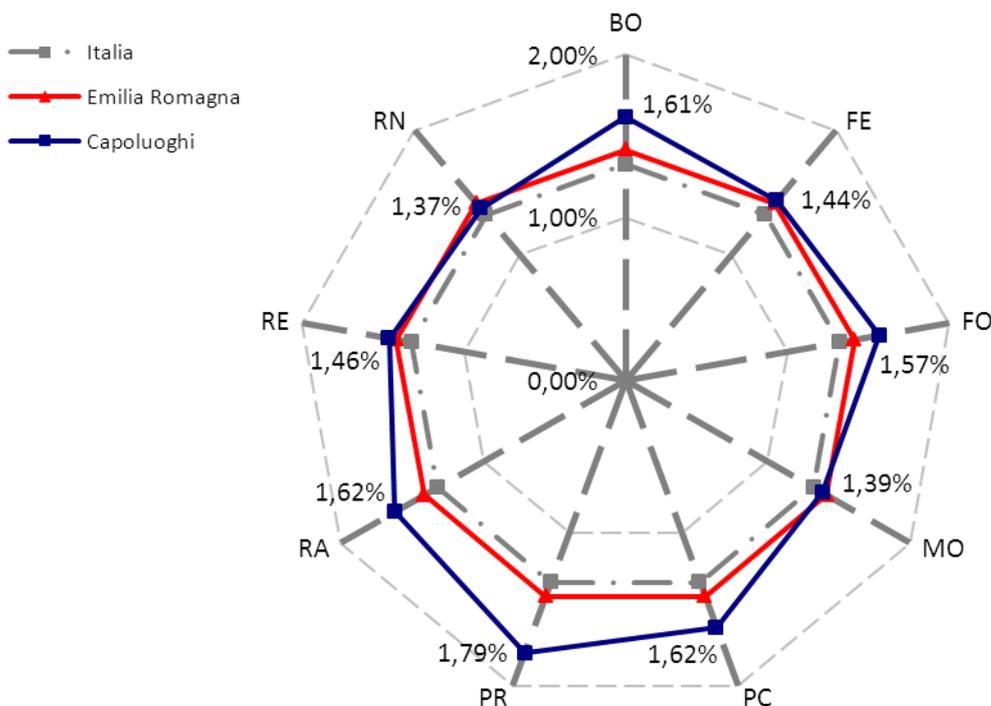
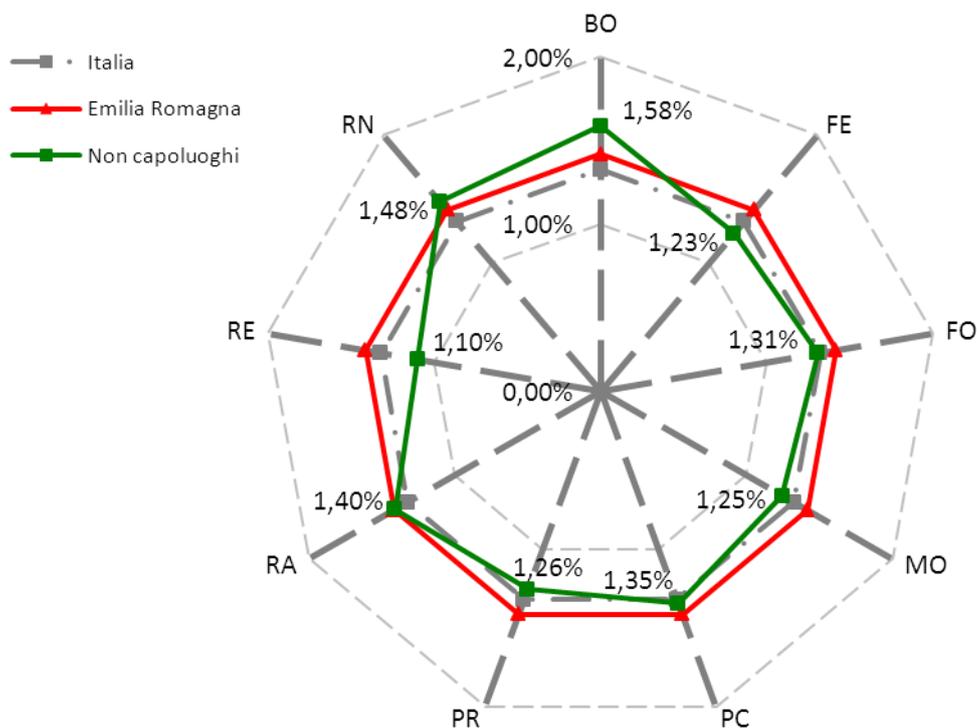


Figura 3: IMI 2012 - non capoluoghi



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 gli andamenti negativi sia delle compravendite sia dell'intensità del mercato dall'anno 2004 ad oggi per i soli capoluoghi e per i restanti territori, tendenzialmente in linea con i dati aggregati regionali e nazionali. 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

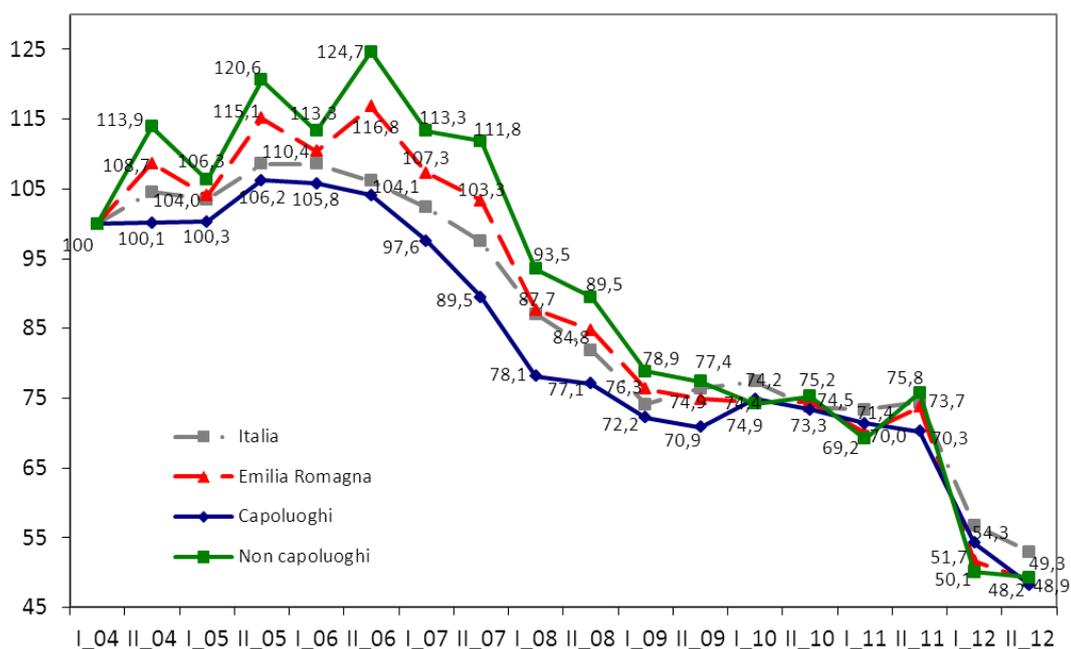
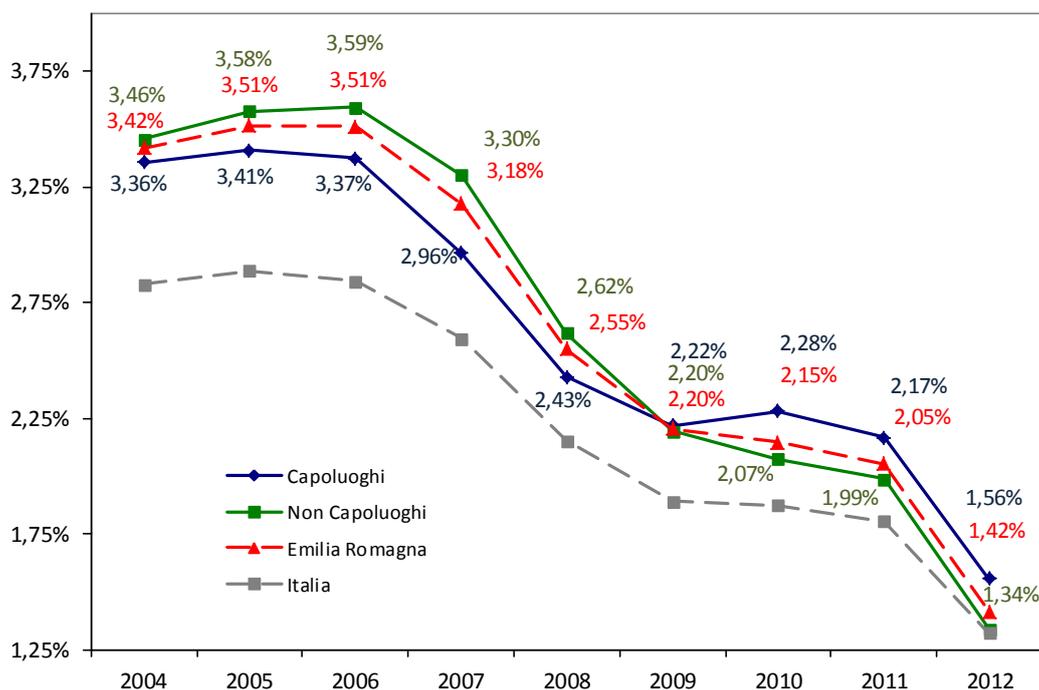


Figura 5: IMI 2004-2012 - capoluoghi e non capoluoghi



3 Mercato provinciale

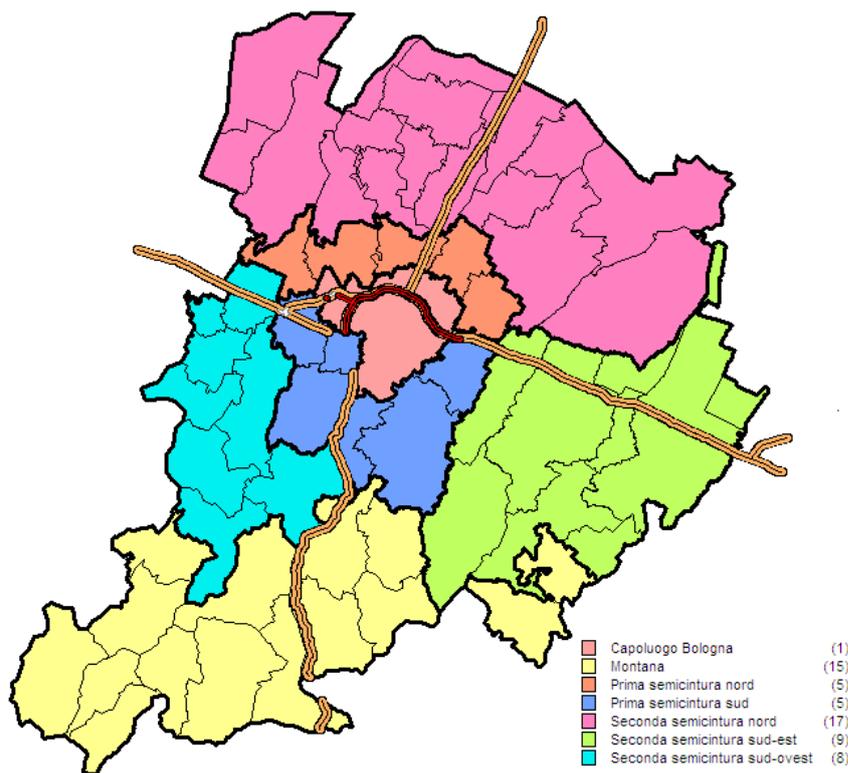
La persistente situazione di criticità del panorama edilizio viene evidenziata dalla fig. 5 che mostra il forte calo che ha registrato il mercato immobiliare nell'anno 2012 su tutti i segmenti territoriali analizzati con riferimento allo stock abitativo disponibile nel periodo considerato.

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 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;

Figura 6: Macroaree provinciali di Bologna



La scelta delle aggregazioni 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 socio-economiche.

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

Macroaree provinciali	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 2012 / II sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % quotazione II sem 2012 / I sem 2012	N. indice quotazioni II sem 2012 (base I sem 2004)
Capoluogo Bologna	1.698	-28,1%	1,61%	3.368	-1,0%	129,4
Prima semicintura nord	371	-7,3%	1,98%	2.253	-0,2%	143,0
Prima semicintura sud	467	-36,2%	1,69%	2.834	-1,2%	147,7
Seconda semicintura nord	843	-21,9%	1,70%	1.712	-0,9%	133,9
Seconda semicintura sud-est	522	-35,6%	1,55%	1.737	-2,8%	126,2
Seconda semicintura sud-ovest	253	-16,7%	1,52%	1.712	-1,3%	142,4
Montana	251	-33,6%	1,10%	1.364	-2,8%	139,4
Provincia di Bologna	4.405	-27,4%	1,60%	2.494	-1,2%	133,3

Dalla tabella 4 emerge l'andamento negativo, relativamente al numero di contrattazioni (NTN), registrato in termini assoluti nell'intera provincia (-27.4%).

Dall'esame delle singole macroaree si nota che, con le eccezioni della "prima semicintura nord" e della "seconda semicintura sud-ovest", dove sono state registrati cali rispettivamente del 7.3% e del 16.7%, nei restanti territori le variazioni sono tutte comprese tra il -21.9% ed il -36.2%.

Per ciò che concerne l'aspetto economico, le quotazioni sono sostanzialmente in lieve flessione con variazioni comprese tra il -0.2% registrata nella prima semicintura nord ed il -2.8% delle macroaree "seconda semicintura sud-est" e "montana".

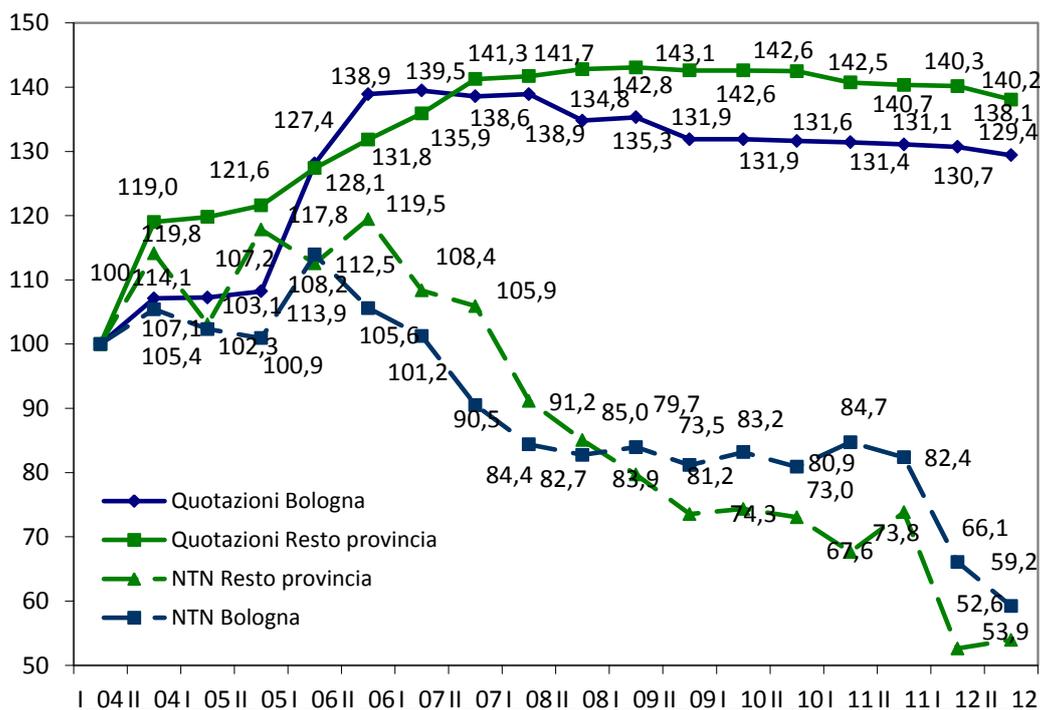
Tabella 5: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN 2012	Var % NTN 2012 / 2011	IMI 2012
Capoluogo Bologna	3.593	-25,0%	1,61%
Prima semicintura nord	654	-20,9%	1,98%
Prima semicintura sud	1.017	-25,4%	1,69%
Seconda semicintura nord	1.570	-26,8%	1,70%
Seconda semicintura sud-est	1.054	-29,5%	1,55%
Seconda semicintura sud-ovest	478	-18,7%	1,52%
Montana	574	-16,0%	1,10%
Provincia di Bologna	8.940	-24,8%	1,60%

Nella tabella 5 vengono riportati i dati relativi alle variazioni (per il periodo 2011/2012) del numero di transazioni per ogni macroarea.

Ad eccezione del decremento del 16% registrato nell'area "montana" e del 18.7% relativo alla "seconda semicintura sud-ovest", le restanti aree sono tutte comprese nella fascia compresa tra il -20.9% ed il -29.5%, sostanzialmente in linea con il dato dell'intera provincia.

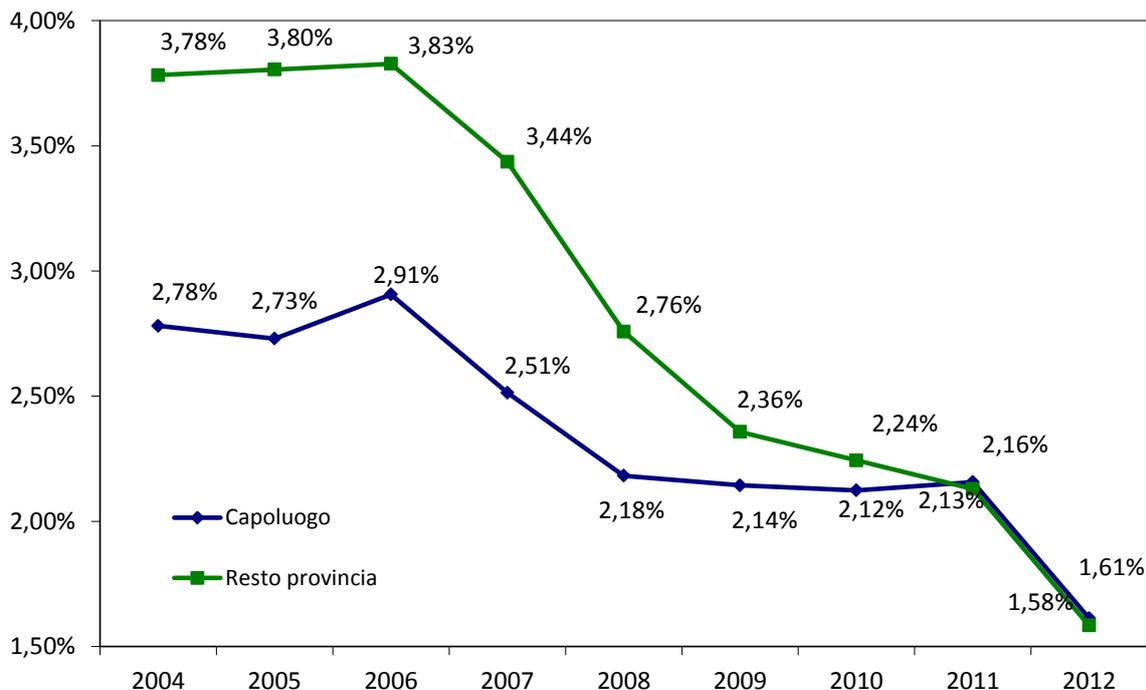
Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia



In Figura 7 viene rappresentato l'andamento delle quotazioni e dell'NTN rispettivamente per il capoluogo di Bologna e per il resto della provincia. Entrambi gli indici delle quotazioni, dopo aver registrato forti incrementi fino al II semestre 2006, risultano sostanzialmente stabili.

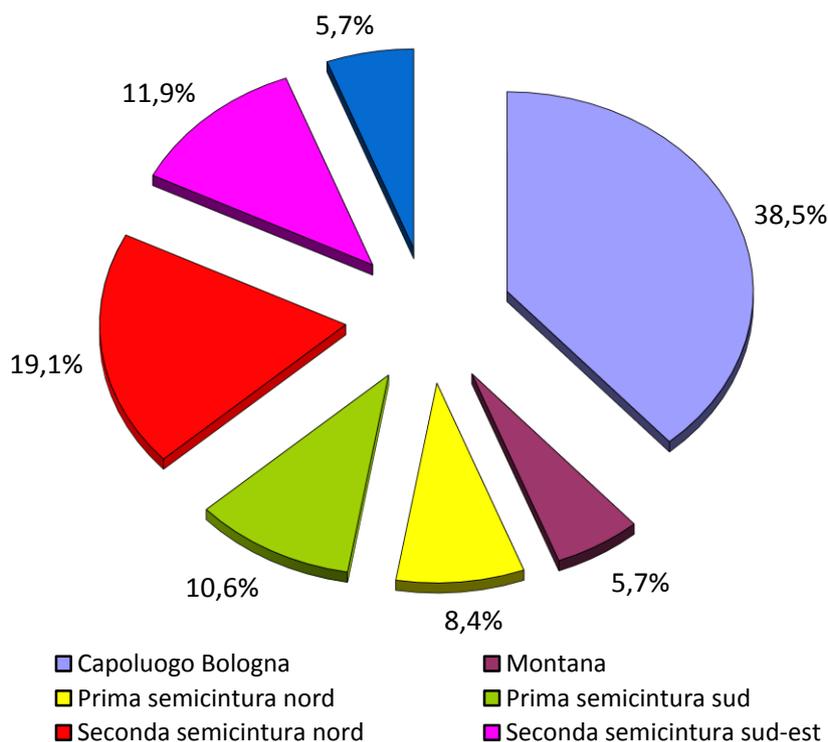
Per ciò che concerne l'andamento relativo al numero delle contrattazioni (NTN), si nota un lieve incremento registrato nei comuni della provincia rispetto al trend negativo del capoluogo.

Figura 8: IMI 2004-2012 - capoluogo e resto provincia



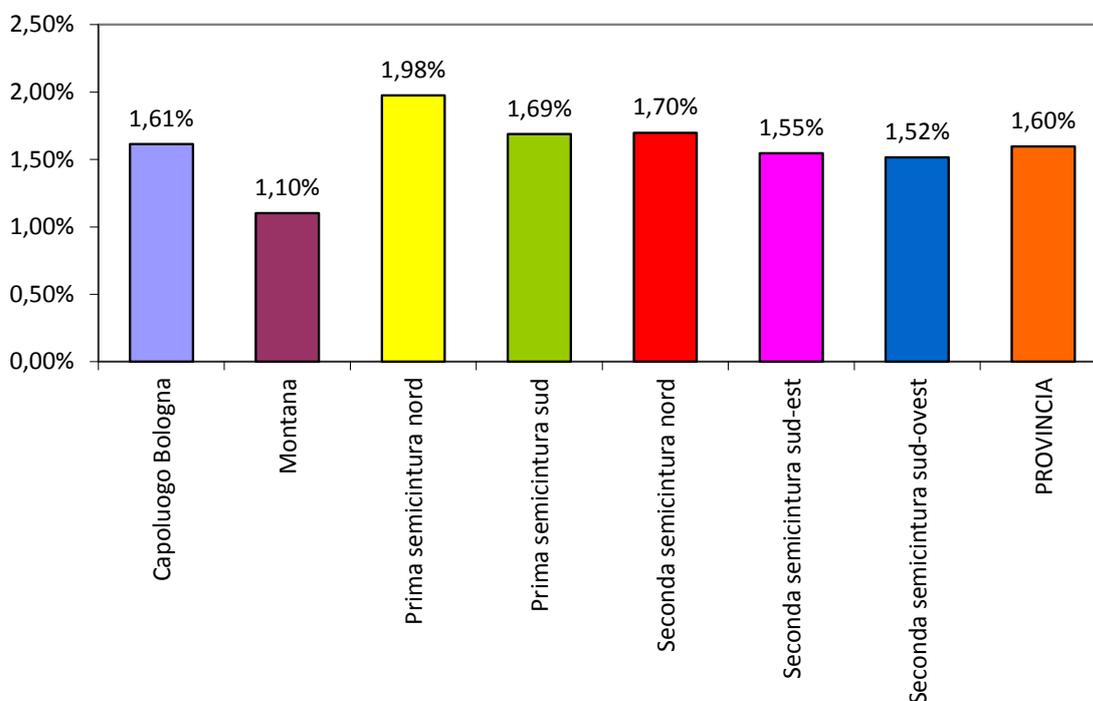
In Figura 8 viene rappresentato l'andamento IMI nel capoluogo di Bologna e nel restante territorio provinciale. Entrambi gli indici, dopo un periodo di stabilità per il capoluogo di regione e di lieve flessione per il resto della provincia (nel periodo dal I semestre 2008 al I semestre 2011) registrano una forte flessione nell'ultimo.

Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2012 per macroaree provinciali



In Figura 9 è possibile apprezzare come le altre 6 macroaree si contendono nel II semestre 2012 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 10: IMI 2012 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 l’1,52% ed l’1,98%. Si precisa che i suindicati dati sono riportati nel dettaglio nelle successive tabelle, dalla 6 alla 12.



Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2012

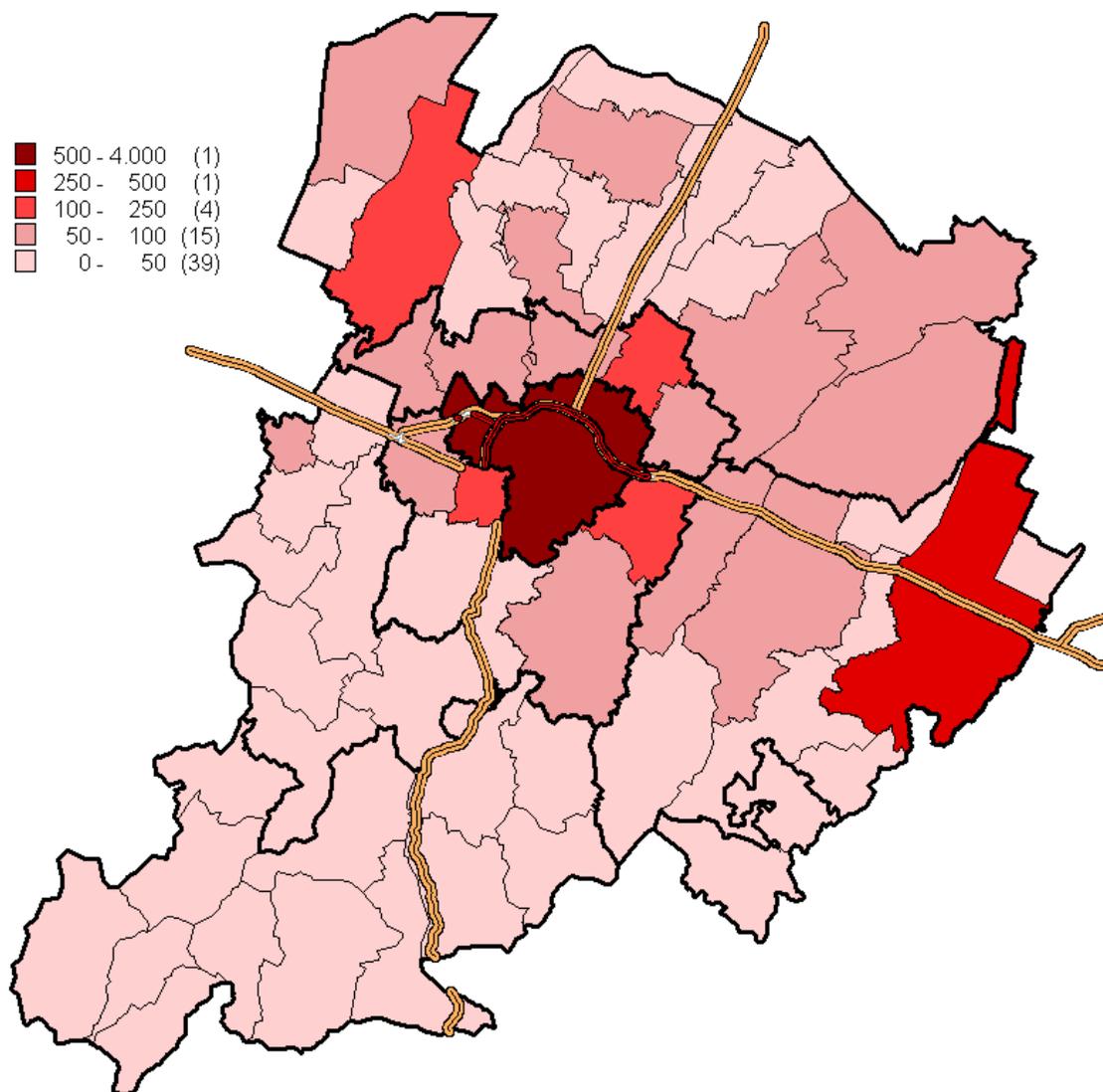




Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

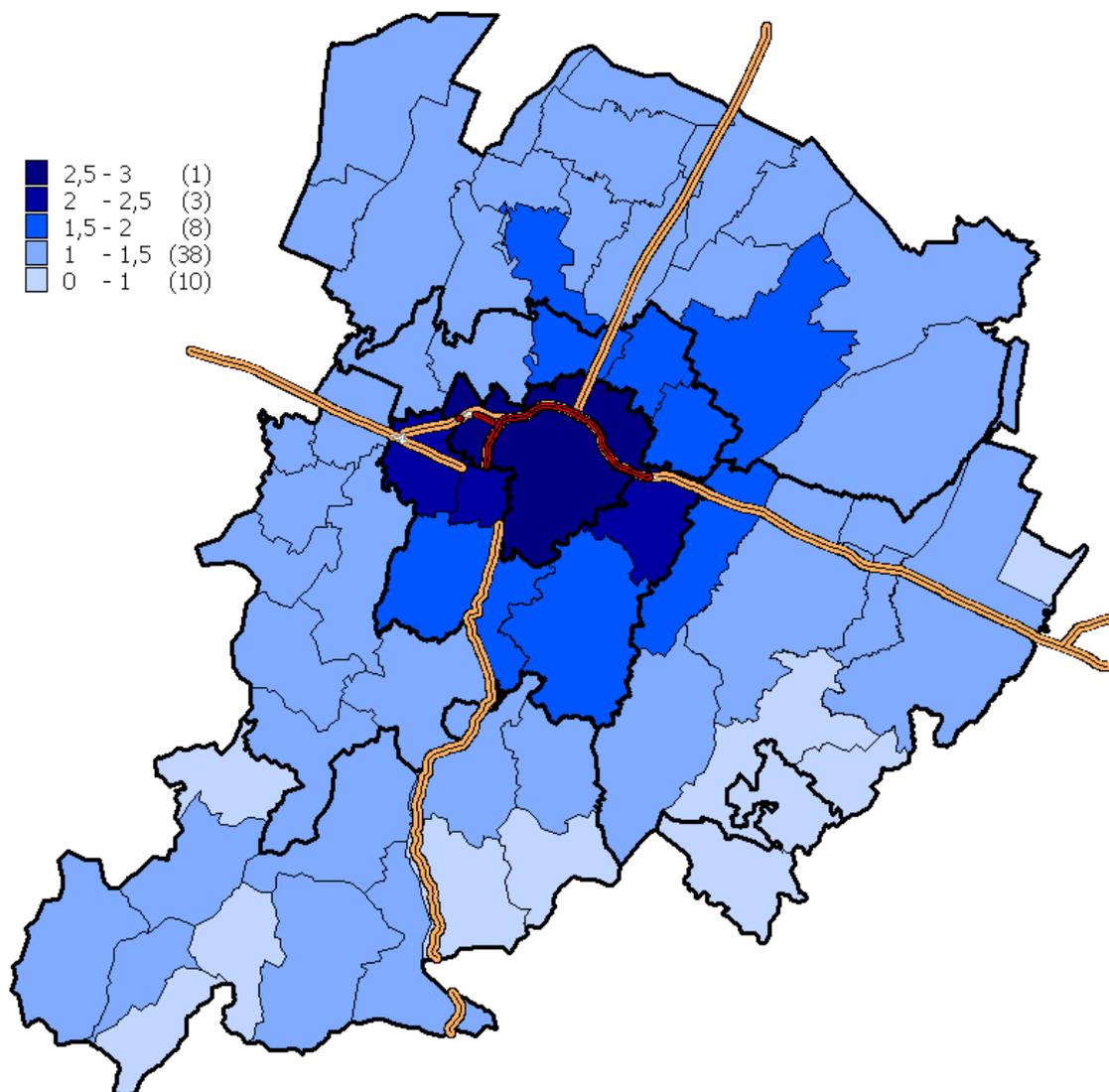




Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2012

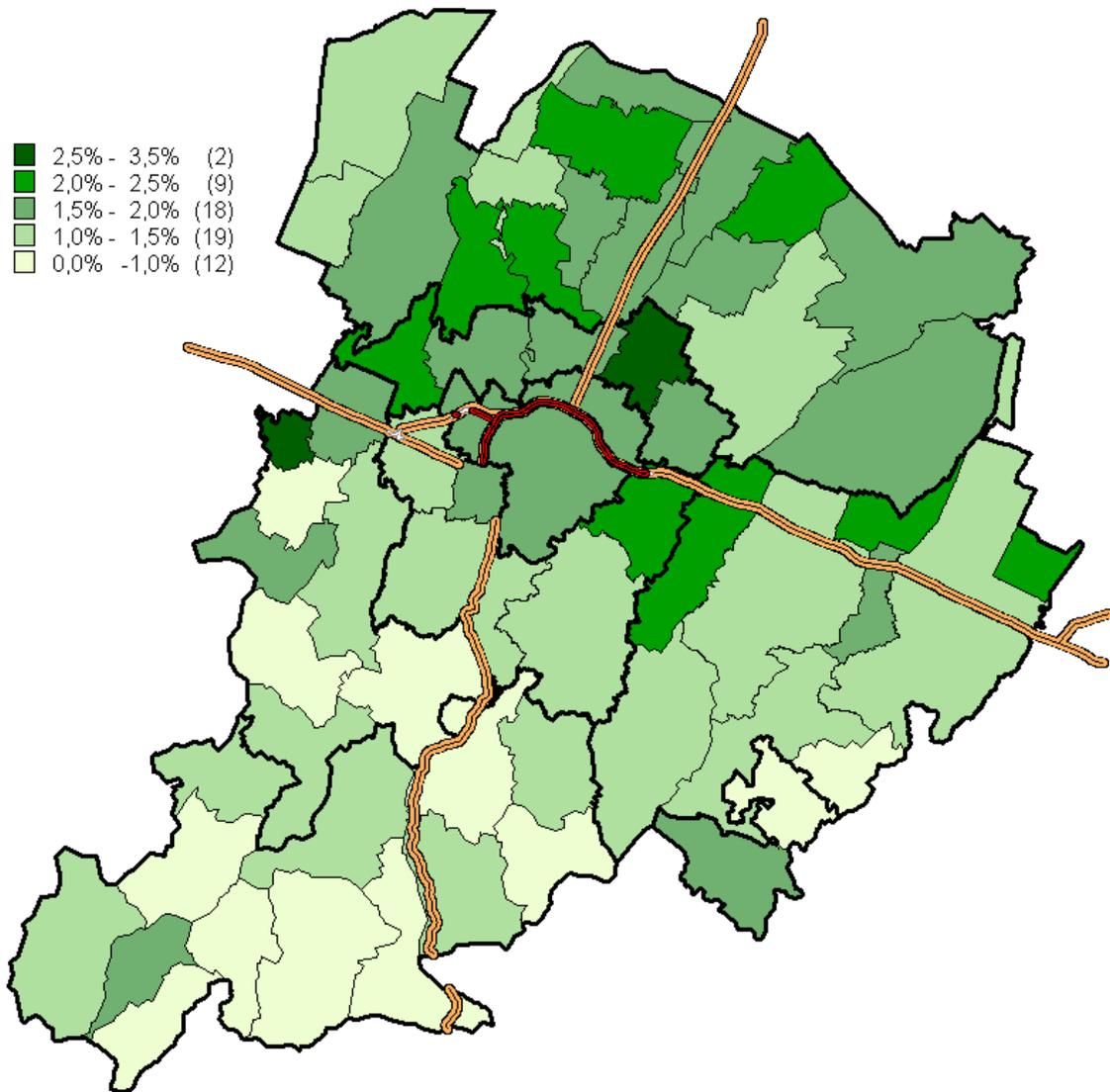


Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "prima semicintura nord"

Comune	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 12 / II sem 11	Quota % NTN Provincia	IMI 2012	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % quotazione II sem 2012 / I sem 2012	Differenziale quotazioni II sem 2012 rispetto alla media di provincia
ANZOLA DELL'EMILIA	61	-14,5%	1,38%	2,10%	1.911	0,0%	0,77
CALDERARA DI RENO	68	-25,9%	1,55%	1,80%	1.945	0,7%	0,78
CASTEL MAGGIORE	58	-35,8%	1,31%	1,55%	2.429	-0,2%	0,97
CASTENASO	79	-5,3%	1,80%	1,91%	2.495	-0,7%	1,00
GRANAROLO DELL'EMILIA	105	-16,5%	2,38%	2,82%	2.376	-0,5%	0,95
Prima semicintura nord	371	-20,9%	8,42%	1,98%	2.253	-0,2%	0,90

Nella macroarea "prima semicintura Nord" si osserva che, con l'eccezione della flessione contenuta nel 5,3% registrata nel Comune di Castenaso, per i restanti Comuni il numero delle contrattazioni (NTN) ha subito un forte calo (compreso tra il minimo del 14,5% di Anzola dell'Emilia ed il 35,8% di Castel Maggiore). Per ciò che concerne l'aspetto economico si è riscontrata una sostanziale stabilità, con variazioni comprese tra il +0,7% del Comune di Calderara di Reno ed il - 0,7% del Comune di Castenaso.

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

Comune	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 12 / II sem 11	Quota % NTN Provincia	IMI 2012	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % quotazione II sem 2012 / I sem 2012	Differenziale quotazioni II sem 2012 rispetto alla media di provincia
CASALECCHIO DI RENO	146	-18,2%	3,31%	1,78%	3.052	-1,2%	1,22
PIANORO	61	-19,8%	1,39%	1,49%	2.583	-0,8%	1,04
SASSO MARCONI	43	-41,1%	0,98%	1,18%	2.340	-0,8%	0,94
SAN LAZZARO DI SAVENA	141	-17,4%	3,20%	2,08%	3.066	-0,2%	1,23
ZOLA PREDOSA	76	-43,8%	1,72%	1,47%	2.680	-3,9%	1,08
Prima semicintura sud	467	-25,4%	10,59%	1,69%	2.834	-1,2%	1,14

Anche in questi territori si registra il trend negativo già precedentemente evidenziato.

Nello specifico spiccano i dati negativi dei Comuni di Zola Predosa (-43,8%) e Casalecchio di Reno (-41,1%); più contenuti ma sempre in forte flessione le variazioni registrate nei restanti Comuni, con cali compresi tra il 17,4% ed il 19,8%.

Relativamente alle quotazioni, ad eccezione del calo contenuto nel 3,9% del Comune di Zola Predosa, si è registrata una sostanziale stabilità.

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

Comune	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 12 / II sem 11	Quota % NTN Provincia	IMI 2012	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % quotazione II sem 2012 / I sem 2012	Differenziale quotazioni II sem 2012 rispetto alla media di provincia
Argelato	55	-5,2%	1,26%	2,18%	2.142	-1,0%	0,86
Baricella	39	-16,9%	0,90%	1,98%	1.480	-0,3%	0,59
Bentivoglio	31	-22,2%	0,69%	1,92%	1.894	-0,7%	0,76
Budrio	88	-27,4%	2,01%	1,52%	2.001	-0,2%	0,80
Castello D'Argile	24	-51,6%	0,54%	1,39%	1.536	-0,3%	0,62
Crevalcore	57	-37,7%	1,29%	1,42%	1.390	0,2%	0,56
Galliera	26	-22,2%	0,60%	1,67%	1.391	-2,0%	0,56
Malalbergo	40	-29,1%	0,90%	1,67%	1.493	-0,2%	0,60
Medicina	76	-42,5%	1,71%	1,73%	1.822	-0,2%	0,73
Minerbio	36	-38,5%	0,81%	1,66%	1.663	-0,9%	0,67
Molinella	67	8,9%	1,52%	1,76%	1.597	-0,2%	0,64
San Giovanni Persiceto	117	-27,6%	2,65%	1,58%	1.870	-3,0%	0,75
Pieve di Cento	24	-47,0%	0,54%	1,15%	1.608	-0,7%	0,64
Sala Bolognese	34	-0,9%	0,76%	1,99%	1.864	0,0%	0,75
San Giorgio di Piano	43	-24,7%	0,96%	1,87%	1.751	-2,1%	0,70
San Pietro in Casale	61	-10,0%	1,38%	2,21%	1.593	0,5%	0,64
Sant'Agata Bolognese	28	-43,2%	0,62%	1,44%	1.347	-3,4%	0,54
Seconda semicintura nord	843	-26,8%	19,15%	1,70%	1.712	-0,9%	0,69

La macroarea "seconda semicintura Nord" registra, in termini assoluti, una variazione del numero degli NTN del -26,8%, in linea con i dati Provinciali.

Andando ad analizzare i singoli Comuni si nota una forte discordanza tra l'incremento dell'8,9% del territorio di Molinella e il crollo del numero delle compravendite registrato in Castello d'Argile (-51,6%). Nei restanti Comuni le variazioni, tutte in negativo, vanno dal minimo del 5,2% di Argelato al massimo del -47% di Pieve di Cento.

Si ritiene opportuno precisare che, in linea di massima, con l'eccezione del Comune di San Giovanni in Persiceto, nei restanti Comuni il numero degli NTN è sempre inferiore a 100 e pertanto risente in modo significativo del calo di poche compravendite.

Relativamente alle quotazioni, oltre ai Comuni di Sant'Agata Bolognese e di San Giovanni in Persiceto, che hanno fatto registrare flessioni rispettivamente del 3,4% e del 3%, nei restanti territori non si notano variazioni significative.

Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea “seconda semicintura sud-est”

Comune	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 12 / II sem 11	Quota % NTN Provincia	IMI 2012	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % quotazione II sem 2012 / I sem 2012	Differenziale quotazioni II sem 2012 rispetto alla media di provincia
Borgo Tossignano	11	-31,4%	0,26%	0,89%	1.246	-3,6%	0,50
Casalfiumanese	9	-2,2%	0,19%	1,32%	1.194	-3,9%	0,48
Castel Guelfo Bologna	24	-37,5%	0,54%	2,33%	1.685	-6,3%	0,68
Castel San Pietro Terme	63	-37,4%	1,44%	1,29%	1.852	-4,4%	0,74
Dozza	30	-30,8%	0,68%	1,60%	1.796	-5,2%	0,72
Imola	255	-23,5%	5,79%	1,51%	1.711	-2,2%	0,69
Monterenzio	25	-45,8%	0,56%	1,44%	1.527	-6,1%	0,61
Mordano	31	-13,3%	0,71%	1,99%	1.300	-2,7%	0,52
Ozzano dell'Emilia	74	-37,6%	1,69%	2,02%	2.222	0,1%	0,89
Seconda semicintura sud-est	522	-29,5%	11,86%	1,55%	1.737	-2,8%	0,70

Nell'insieme, i singoli dati registrati rispecchiano l'andamento della “Seconda semicintura sud-est”, le variazioni vanno dal -2,2% del Casalfiumanese al -45,8% del Comune di Monterenzio. Relativamente all'intera macroarea tali scostamenti hanno fatto registrare un decremento complessivo del 29,5%, maggiore al dato nazionale (-25,8%).

A livello economico le quotazioni medie sono state subito variazioni comprese tra il -6,3% del Comune di Castel Guelfo al +0,1% del Comune di Ozzano dell'Emilia.

Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea “seconda semicintura sud-ovest”

Comune	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 12 / II sem 11	Quota % NTN Provincia	IMI 2012	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % quotazione II sem 2012 / I sem 2012	Differenziale quotazioni II sem 2012 rispetto alla media di provincia
Bazzano	53	20,0%	1,19%	2,59%	1.804	-4,2%	0,72
Marzabotto	21	-14,8%	0,48%	1,08%	1.482	-0,5%	0,59
Castello di Serravalle	30	-17,3%	0,67%	1,94%	1.740	0,0%	0,70
Crespellano	41	-16,7%	0,94%	1,89%	1.843	-3,6%	0,74
Monte san Pietro	35	-31,3%	0,80%	1,29%	1.969	0,0%	0,79
Monteveglia	17	-59,4%	0,39%	0,82%	1.746	0,0%	0,70
Savigno	12	-37,1%	0,26%	1,08%	1.713	0,0%	0,69
Vergato	44	-9,1%	1,01%	1,33%	1.420	-0,6%	0,57
Seconda Semicintura Sud-Ovest	253	-18,7%	5,74%	1,52%	1.712	-1,3%	0,69

Nella macroarea “seconda semicintura Sud-Ovest” spicca il Comune di Bazzano con una variazione in positivo del 20%. Nei restanti territori sono state registrate variazioni, tutte in negativo, comprese tra il -9,1% del Comune di Vergato e il -59,4% del Comune di Monteveglia.

I dati più importanti, relativamente al numero delle contrattazioni, sono quelli dei comuni di Savigno (+35,6%) e di Castello di Serravalle (-42,5%).

La variazione media dell'intera macroarea si attesta nel -18,7%.

Per ciò che concerne l'aspetto economico, ad eccezione delle flessioni di Bazzano (-4,2%) e di Crespellano (-3,6%) i dati registrati non hanno rilevato variazioni di rilievo.

Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "montana"

Comune	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 12 / II sem 11	Quota % NTN Provincia	IMI 2012	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % quotazione II sem 2012 / I sem 2012	Differenziale quotazioni II sem 2012 rispetto alla media di provincia
Porretta Terme	28	25,9%	0,64%	1,63%	1.548	0,0%	0,62
Lizzano in Belvedere	24	7,6%	0,53%	1,30%	1.485	-2,1%	0,60
Camugnano	31	-5,0%	0,69%	1,07%	1.449	-2,6%	0,58
Castel di Casio	17	-25,3%	0,39%	1,01%	1.308	-2,7%	0,52
Castel d'Aiano	14	11,9%	0,32%	1,09%	1.121	-1,6%	0,45
Castel del Rio	8	46,0%	0,18%	1,63%	1.130	-3,6%	0,45
Castiglione dei Pepoli	31	-34,9%	0,69%	1,03%	1.428	-2,9%	0,57
Fontanelice	6	-45,1%	0,14%	0,90%	1.117	-0,7%	0,45
Gaggio Montano	16	-24,8%	0,36%	0,90%	1.396	0,0%	0,56
Granaglione	14	9,3%	0,32%	1,00%	1.209	-6,5%	0,49
Grizzana Morandi	17	-10,7%	0,39%	1,13%	1.461	-0,5%	0,59
Loiano	12	-45,7%	0,28%	1,15%	1.600	-5,4%	0,64
Monghidoro	21	-19,9%	0,48%	0,98%	1.143	-5,3%	0,46
Monzuno	18	-23,8%	0,40%	1,00%	1.394	-4,0%	0,56
San Benedetto Val di Sambro	19	-6,6%	0,42%	1,23%	1.276	-2,5%	0,51
Montana	251	-16,0%	5,70%	1,10%	1.364	-2,8%	0,55

Nella macroarea "montana" spiccano i dati relativi al numero delle contrattazioni (NTN) registrati nei Comuni di Castel del Rio (+46%), Porretta Terme (+25,9%), Casel d'Aiano (+11,9%), Granaglione (+9,3%) e Lizzano in Belvedere (+7,6%), in netta controtendenza rispetto al resto della Provincia.

Tutti i restanti Comuni hanno fatto registrare flessioni comprese tra il minimo di Camugnano (-5%) ed il massimo di Fontanelice (-45,1%).

Si ritiene opportuno precisare che trattasi di territori in cui il mercato immobiliare è particolarmente contenuto (il numero degli NTN maggiore per Comune risulta pari a 31) e conseguentemente le variazioni percentuale sono da considerarsi poco significative.

Per ciò che concerne l'aspetto economico è stato registrata, in termini assoluti, una flessione del 2,8% derivante da variazioni comprese tra il minimo del -6,5% (Granaglione) alla stabilità (Porretta Terme e Gaggio Montano).



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 2,5% della quota di NTN di tutti i capoluoghi d'Italia, ed ha registrato una flessione del 28,1%, in linea con il dato complessivo (-27,7%).

Tabella 12: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi

Principali Capoluoghi	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 2012 / II sem 2011	Quota % NTN capoluoghi	IMI 2012
Bologna	1.698	-28,1%	2,5%	1,61%
Firenze	1.580	-30,5%	2,3%	1,71%
Genova	2.441	-28,8%	3,6%	1,59%
Milano	6.705	-28,0%	9,9%	1,85%
Napoli	3.593	11,2%	5,3%	1,52%
Palermo	1.945	-26,4%	2,9%	1,25%
Roma	12.402	-27,2%	18,4%	1,84%
Torino	4.439	-24,9%	6,6%	1,87%
Principali capoluoghi	34.802	-24,7%	51,5%	1,73%
Italia capoluoghi	67.539	-27,7%	100,0%	1,56%

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 13 alla 18.

Figura 14: Mappa delle macroaree urbane di Bologna

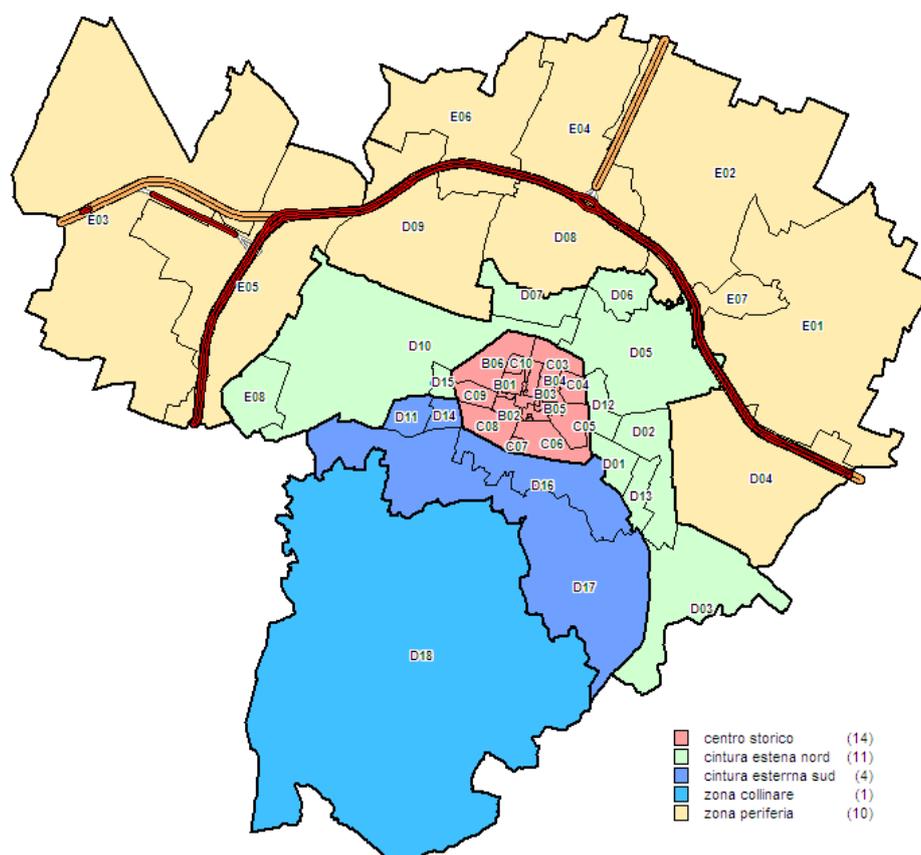


Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Bologna

Macroaree urbane	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 12 / II sem 11	Quota % NTN comune	IMI 2012	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % quotazione II sem 12 / I sem 12	Differenziale quotazioni II sem 2012 rispetto alla media comunale
Centro Storico	254	-36,1%	14,97%	1,55%	3.653	-0,5%	1,11
Cintura Estena Nord	595	-31,5%	35,01%	1,48%	3.207	-0,3%	0,97
Cintura Estena Sud	130	-12,4%	7,66%	1,31%	4.694	-0,1%	1,43
Zona Collinare	7	121,7%	0,39%	0,97%	4.333	-0,4%	1,32
Zona Periferia	526	-26,6%	30,95%	1,63%	2.761	-0,2%	0,84
ND	187	-18,4%	11,02%	nd	nd	nd	nd
BOLOGNA	1.698	-28,1%	100,00%	1,61%	3.292*	-0,3%	1,00

* 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, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).

Dalla lettura della tabella 13, spicca il dato relativo alla "zona collinare" in crescita del 121,7% nel numero delle NTN registrate (in controtendenza rispetto alla forte flessione delle restante aree). Tale dato non è particolarmente significativo in relazione all'esiguo numero di compravendite (7) registrate nel II semestre 2012. Per le restanti macroaree urbane, le variazioni sono comprese tra la flessione della cintura esterna sud (-12,4 %), e del centro storico (-36,1%).

Figura 15: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2012

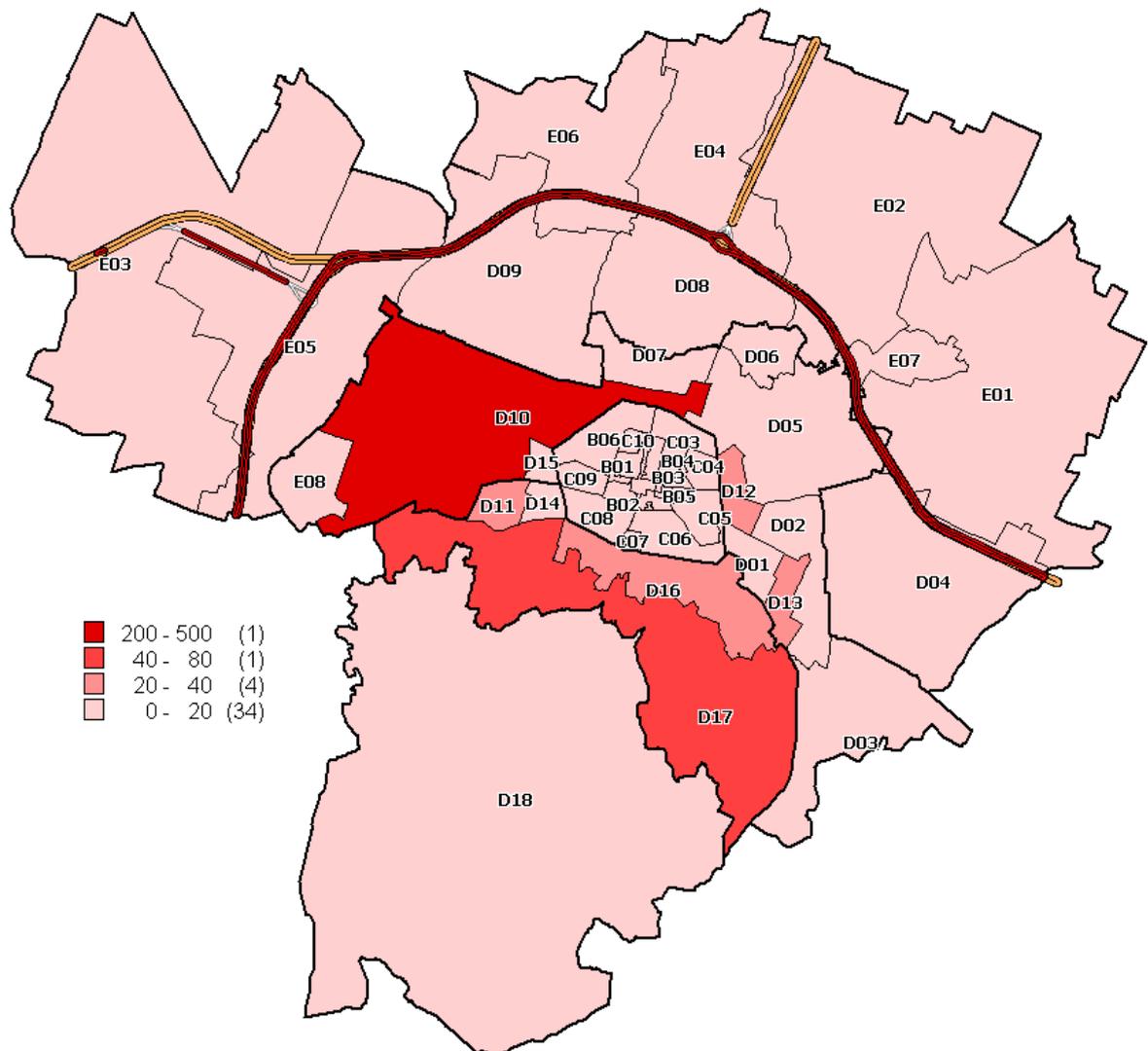


Figura 16: Mappa della distribuzione dell'IMI nelle zone OMI anno 2012

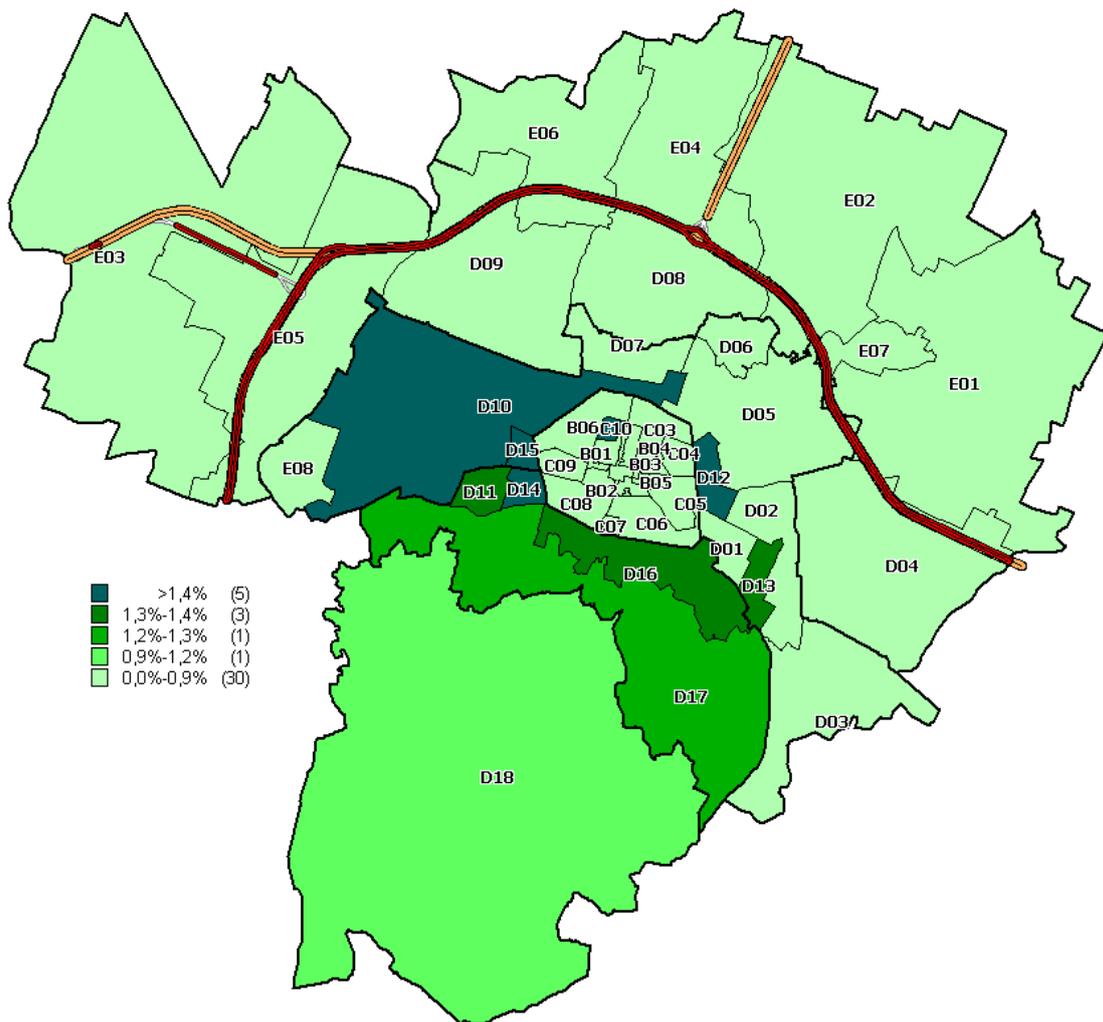
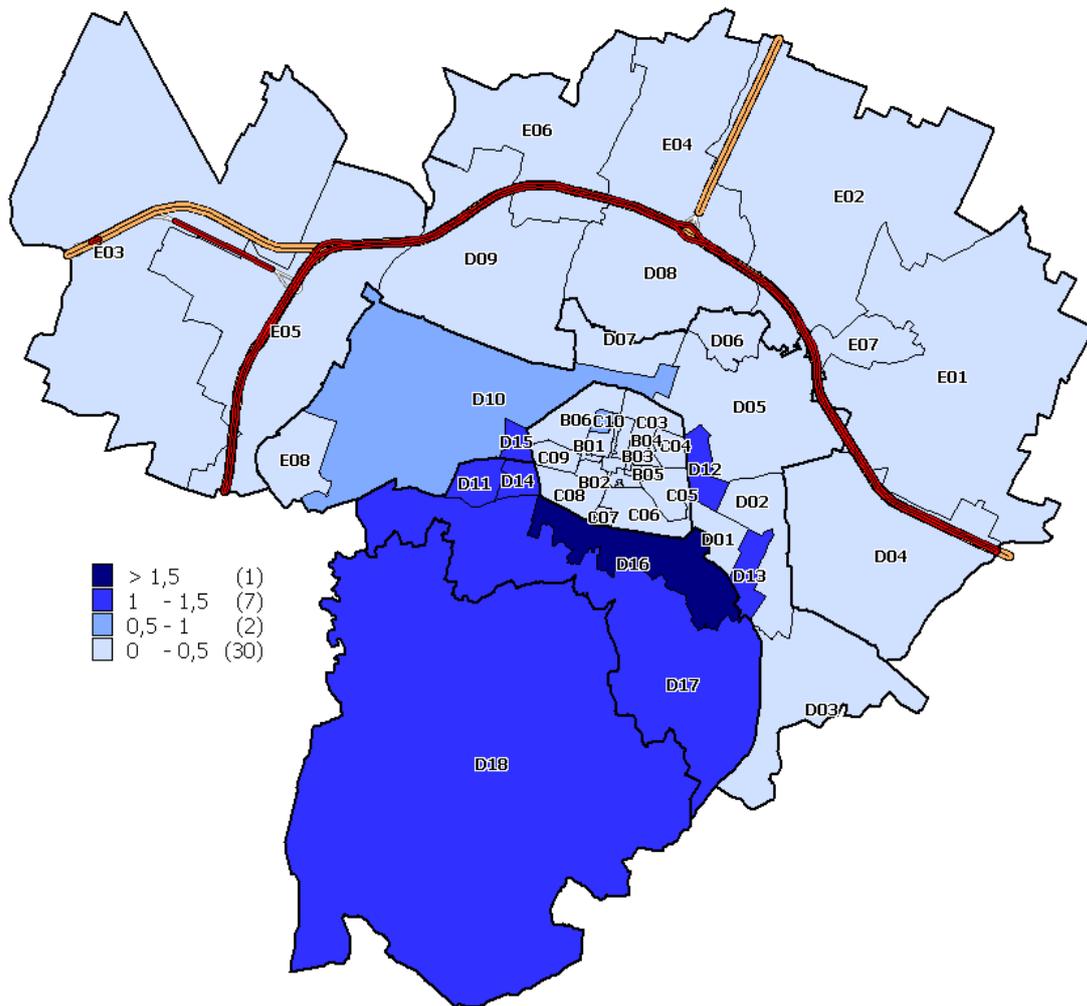




Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2012



Di seguito (tabelle da 14 a 18) sono esposti i medesimi indicatori “NTN” e “quotazioni” della tabella 13 per tutte le zone OMI di Bologna, suddivise in cinque macroaree urbane.

Inoltre nelle (figure da 18 a 22) viene rappresentata per ogni macroarea urbana una comparazione tra NTN e stock per cinque classi dimensionali.

Tabella 14: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana “Centro storico”

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 12 / II sem 11	Quota % NTN comune	IMI 2012	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % quotazione II sem 12 / I sem 12	Differenziale quotazioni II sem 2012 rispetto alla media comunale
B1	Centro Storico Cerchia Dei Mille No Uni E Str.Maggiore	33	-23,9%	1,94%	2,09%	4.263	0,0%	1,29
B2	Centro Storico Vie Di Pregio Indipendenza, Rizzoli, Ugo Bassi, Galleria Cavour E Zona Pedonale D'Azeglio	4	-50,0%	0,24%	1,21%	4.450	0,3%	1,35
B3	Due Torri Ex Ghetto Ebraico	4	-33,3%	0,24%	1,04%	3.731	-0,5%	1,13
B4	Zamboni Petroni San Vitale	5	66,7%	0,29%	1,55%	3.438	-0,4%	1,04
B5	Casteltialto San Vitale Piazza Aldrovandi	6	ND	0,35%	2,62%	3.369	-0,5%	1,02
B6	Quartiere Marconi: S.Felice Grada Vicini , Pietramellara Indipendenza Falegnami Galliera Mille Marconi	44	-45,5%	2,59%	1,44%	3.350	-0,9%	1,02
C3	Irnerio Centotrecento Moline Righi P.zza Otto Agosto Indipendenza V.Li Masini E Pichat	24	-56,6%	1,43%	1,63%	3.513	-0,7%	1,07
C4	Centotrecento Irnerio P.Zza Di Porta San Donato V.Le Filopanti San Vitale Petroni	16	18,5%	0,94%	1,82%	3.050	-0,4%	0,93
C5	San Vitale Viale Ercolani Piazza Carducci Dante Santo Stefano Guerrazzi Piazza Aldrovandi	30	-25,9%	1,76%	1,40%	3.650	-0,7%	1,11
C6	Quartiere Galvani: Santo Stefano P.Zza Di Porta S. Stefano Viali Gozzadini E Panzacchi Savenella Tovaglie D'Azeglio	22	-53,6%	1,31%	1,12%	4.238	-0,6%	1,29
C7	Quartiere Galvani Mura Di Porta Castiglione: D'Azeglio Tovaglie Savenella Mura Di Porta Castiglione	9	-28,6%	0,53%	0,80%	3.313	-0,4%	1,01
C8	Quartiere Malpighi Saragozza: Sant'Isaia Viali Pepoli Aldini D'Azeglio Barberia	26	-37,2%	1,52%	1,55%	3.413	-0,4%	1,04
C9	Quartiere Malpighi: S.Felice Grada Vicini S.Isaia S.Francesco Malpighi	23	-10,3%	1,36%	1,98%	3.538	-0,3%	1,07
C10	Quartiere Marconi Porto: Mille Galliera Riva Reno Marconi	8	-59,4%	0,47%	1,38%	3.106	-0,4%	0,94
centro storico		254	-36,1%	14,97%	0,0%	3.653	-0,5%	1,11



Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali – macroarea urbana “centro storico”

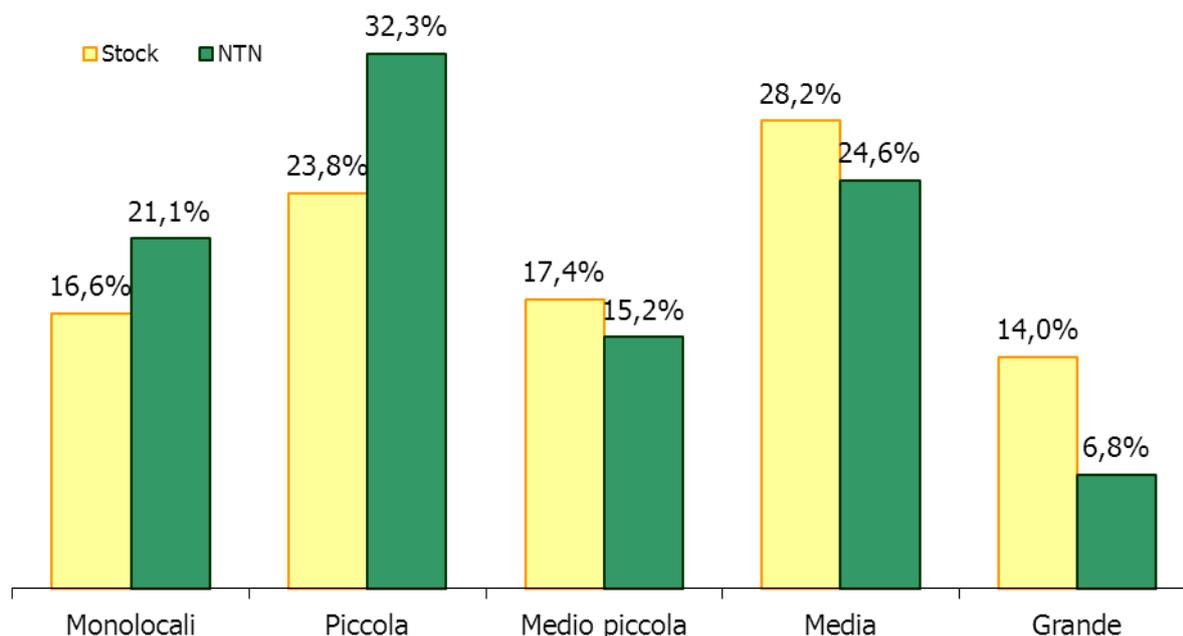


Tabella 15: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana “cintura esterna Nord”

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 12 / II sem 11	Quota % NTN comune	IMI 2012	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % quotazione II sem 12 / I sem 12	Differenziale quotazioni II sem 2012 rispetto alla media comunale
D1	Murri	16	3,7%	0,93%	1,34%	4.492	-0,9%	1,36
D2	San Vitale Murri	83	-15,3%	4,91%	1,95%	3.642	-0,2%	1,11
D3	San Ruffillo Est	62	-39,2%	3,64%	1,27%	3.333	-0,4%	1,01
D5	San Donato	112	-41,7%	6,58%	1,27%	2.967	-0,3%	0,90
D7	Matteotti P.Zza Unita`	38	-12,1%	2,26%	1,37%	2.900	-0,2%	0,88
D10	Saffi S. Viola	208	-25,7%	12,27%	1,58%	3.083	-0,3%	0,94
D12	V.Le Filopanti Massarenti Zanolini Stazione S. Vitale	23	-40,2%	1,35%	2,16%	3.394	-0,4%	1,03
D13	Murri Est	33	-41,5%	1,96%	1,37%	3.642	-0,2%	1,11
D15	Costa Saffi	9	-50,5%	0,51%	1,56%	3.667	0,1%	1,11
E8	Barca	10	-56,6%	0,60%	1,13%	2.556	-0,2%	0,78
D6	Fiera	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
Cintura esterna Nord		595	-31,5%	35,01%	1,48%	3.207	-0,3%	0,97



Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali – macroarea urbana “cintura esterna Nord”

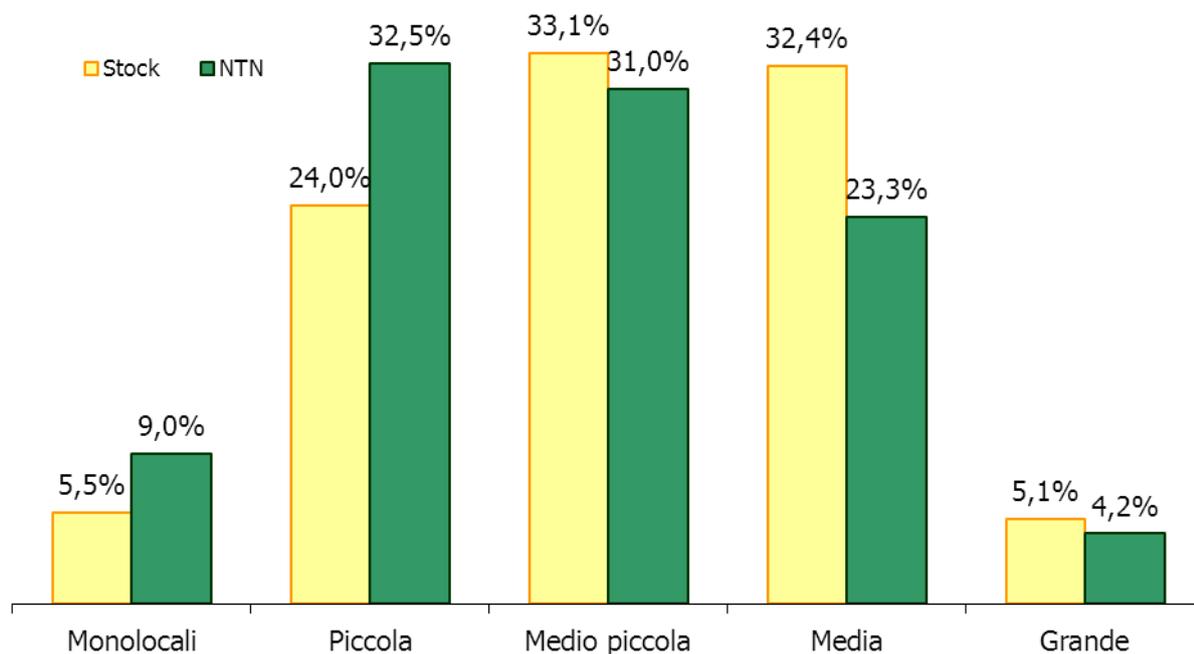


Tabella 16: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana “cintura esterna Sud”

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 12 / II sem 11	Quota % NTN comune	IMI 2012	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % quotazione II sem 12 / I sem 12	Differenziale quotazioni II sem 2012 rispetto alla media comunale
D11	Saragozza	31	-15,1%	1,84%	1,37%	3.625	-0,5%	1,10
D14	Costa Saragozza	16	24,8%	0,97%	1,58%	4.558	-0,7%	1,38
D16	Pedecollinare	37	20,6%	2,20%	1,27%	5.160	-1,5%	1,57
D17	Pedecollinare e Semicollinare	45	-33,3%	2,65%	1,24%	4.930	-1,2%	1,50
Cintura esterna Sud		130	-12,4%	7,66%	1,31%	4.694	-0,1%	1,43



Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - macroarea urbana "cintura esterna Sud"

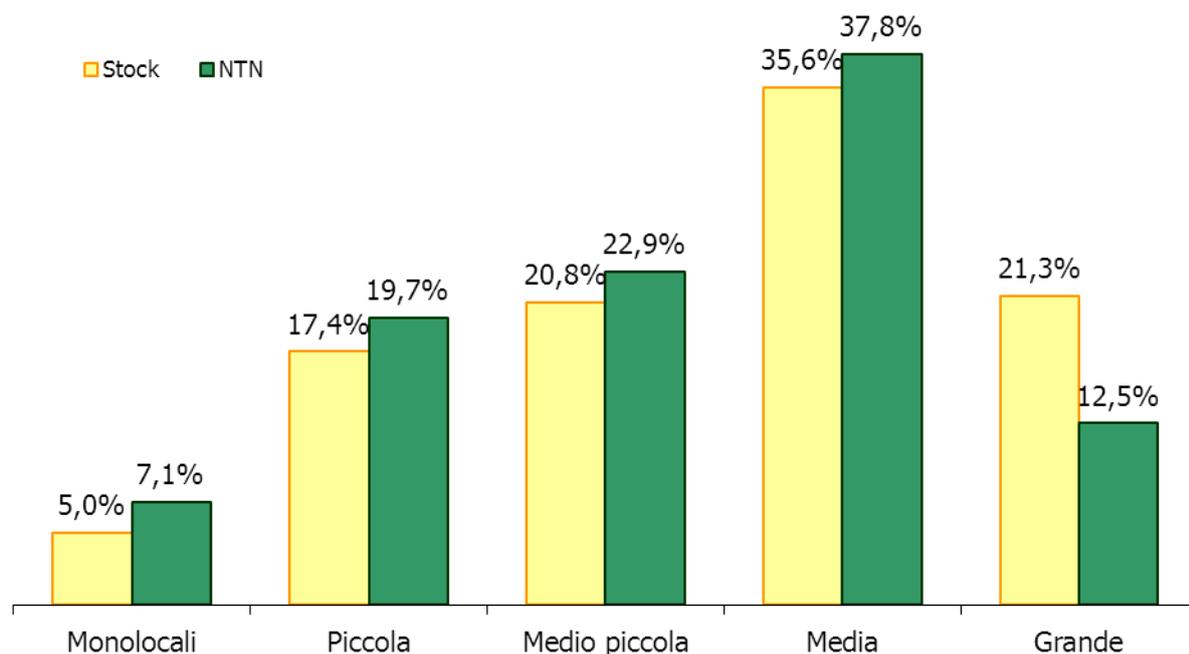


Tabella 17: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana "zona collinare"

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 12 / II sem 11	Quota % NTN comune	IMI 2012	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % quotazione II sem 12 / I sem 12	Differenziale quotazioni II sem 2012 rispetto alla media comunale
D18	Collinare	7	121,7%	0,39%	0,97%	4.333	-0,4%	1,32
Zona collinare		7	121,7%	0,39%	0,97%	4.333	-0,4%	1,32

Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - macroarea urbana "zona collinare"

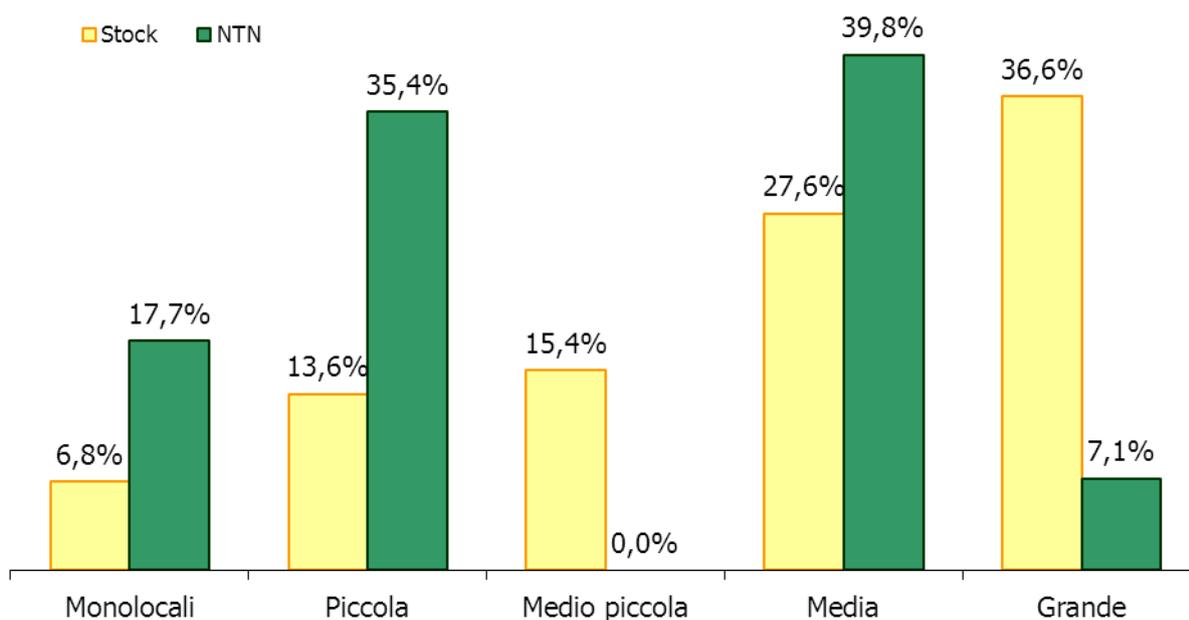
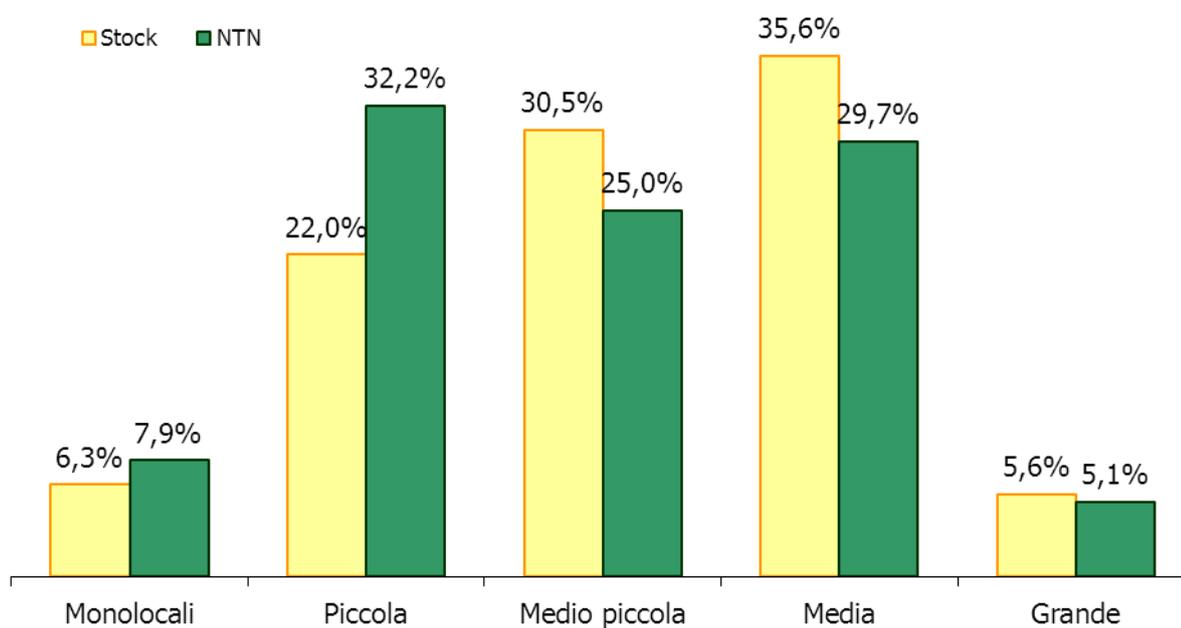




Tabella 18: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana "periferica"

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 12 / II sem 11	Quota % NTN comune	IMI 2012	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % quotazione II sem 12 / I sem 12	Differenziale quotazioni II sem 2012 rispetto alla media comunale
D4	Mazzini Fossolo	172	-39,7%	10,11%	1,66%	2.988	-0,1%	0,91
D8	Bolognina	105	-17,0%	6,18%	1,72%	2.725	-0,6%	0,83
D9	Marco Polo Pescarola	44	8,7%	2,58%	1,34%	2.683	-0,2%	0,82
E1	Roveri	44	-4,7%	2,59%	2,55%	2.700	0,0%	0,82
E2	Agricola Cadriano	2	-79,1%	0,10%	1,10%	2.185	0,0%	0,66
E3	Agricola Ovest	17	-11,0%	1,00%	1,93%	1.980	0,0%	0,60
E4	Corticella Arcoveggio Dozza	45	-36,0%	2,66%	1,30%	2.875	0,0%	0,87
E5	Borgo Panigale Birra Casteldebole	88	-13,9%	5,16%	1,72%	2.592	-0,3%	0,79
E6	Agricola Noce	3	50,0%	0,18%	2,13%	1.950	0,0%	0,59
E7	Pilastro	7	-60,6%	0,38%	1,08%	2.475	-0,5%	0,75
Zona periferica		526	-26,6%	30,95%	1,63%	2.761	-0,2%	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

Monolocali	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

<p>NTN</p>	<p>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.</p>
<p>STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI</p>	<p>Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.</p>
<p>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e <i>stock</i> di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</p>	<p>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).</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</p>	<p>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.</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</p>	<p>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.</p>
<p>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</p>	<p>Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell’aggregazione di livello superiore.</p>
<p>ZONA OMI</p>	<p>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.</p>

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2012 per provincia	4
Figura 2: IMI 2012 - capoluoghi	5
Figura 3: IMI 2012 - non capoluoghi	5
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi	6
Figura 5: IMI 2004-2012 - capoluoghi e non capoluoghi	6
Figura 6: Macroaree provinciali di Bologna	7
Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia	9
Figura 8: IMI 2004-2012 - capoluogo e resto provincia	9
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2012 per macroaree provinciali	10
Figura 10: IMI 2012 per macroaree provinciali.....	10
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2012	11
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	12
Figura 13: Mappa della distribuzione dell’IMI comunale 2012.....	13
Figura 14: Mappa delle macroaree urbane di Bologna.....	18
Figura 15: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2012	20
Figura 16: Mappa della distribuzione dell’IMI nelle zone OMI anno 2012	21
Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2012.....	22
Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali – macroarea urbana “centro storico”	24
Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali – macroarea urbana “cintura esterna Nord”	25
Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - macroarea urbana “cintura esterna Sud”	26
Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - macroarea urbana “zona collinare”	26
Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - macroarea urbana “periferica”	27

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %	3
Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo.....	3
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	8
Tabella 5: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali.....	8
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea “prima semicintura nord”	14
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea “prima semicintura sud”	14
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea “seconda semicintura nord”	15
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea “seconda semicintura sud-est”	16
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea “seconda semicintura sud-ovest”	16
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea “montana”	17
Tabella 12: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi.....	18
Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Bologna	19
Tabella 14: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana “Centro storico”	23
Tabella 15: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana “cintura esterna Nord”	24
Tabella 16: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana “cintura esterna Sud”	25
Tabella 17: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana “zona collinare”	26
Tabella 18: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana “periferica”	27