

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2015

Settore residenziale

Bologna

a cura dell'Ufficio Provinciale-Territorio della Direzione provinciale di BOLOGNA

Maurizio Tesini (referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2015
Provincia di Bologna - Settore residenziale

a cura dell'Ufficio Provinciale–Territorio della Direzione 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	23

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al II semestre 2015, è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale-Territorio della Direzione 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.

Con riferimento alle quotazioni, occorre precisare che, a causa degli eventi sismici del primo semestre 2012, le quotazioni medie, le relative variazioni e gli indici sono stati calcolati escludendo i dati riferiti alle aree terremotate ricadenti in provincia di Modena. Nello specifico sono stati esclusi i valori 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).

2 Mercato regionale

Il mercato immobiliare regionale relativo al II° semestre 2015 mostra una ripresa degli scambi di abitazioni. In questa prima sezione si analizza l'andamento del settore immobiliare residenziale della regione Emilia Romagna nel II semestre 2015 che, con 19.425 transazioni normalizzate (NTN), costituisce il 9,0% del mercato nazionale; rispetto all'omologo semestre del 2014 si registra un incremento delle compravendite su scala regionale pari al 10,4%.

Al fine di consentire una sintetica rappresentazione del panorama immobiliare analizzato, in Tabella 1 e Tabella 2 seguenti si riportano gli indicatori più significativi, quali il NTN con relative variazioni rispetto all'omologo periodo dell'anno 2014 oltre alle quotazioni medie, le rispettive variazioni rispetto al semestre precedente e gli indici di incremento. La Tabella 3 riassume i dati annuali delle compravendite e l'indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI).

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

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione
Bologna	5.321	9,2%	27,39%	2.289	6,7%	29,07%	3.032	11,2%	26,25%
Ferrara	1.469	14,4%	7,56%	586	15,5%	7,44%	883	13,6%	7,65%
Forlì	1.492	14,6%	7,68%	468	13,3%	5,94%	1.024	15,1%	8,87%
Modena	2.898	8,3%	14,92%	886	22,8%	11,26%	2.012	2,9%	17,42%
Parma	2.078	8,4%	10,70%	1.020	6,0%	12,96%	1.058	10,7%	9,16%
Piacenza	1.204	2,5%	6,20%	465	9,1%	5,90%	740	-1,2%	6,40%
Ravenna	1.795	17,5%	9,24%	828	16,2%	10,52%	967	18,7%	8,37%
Reggio Emilia	1.967	13,1%	10,13%	762	15,1%	9,68%	1.205	11,8%	10,43%
Rimini	1.200	9,2%	6,18%	570	18,2%	7,24%	629	2,2%	5,45%
Totale Emilia Romagna	19.425	10,4%	100,00%	7.874	12,0%	100,00%	11.551	9,4%	100,00%

Dall'analisi dei dati riportati in Tabella 1, e come precedentemente accennato, si riscontra che nel II semestre 2015 le province emiliano romagnole manifestano, complessivamente, in termini di numerosità di contrattazioni e relativamente all'omologo periodo del 2014, un sostanziale incremento nella misura del 10,4% (corrispondente a +1.833 NTN).

L'esame più approfondito del panorama delle compravendite mostra come il dato aggregato, di fatto, sia composto da una sostanziale omogeneità di tendenza positiva delle singole realtà provinciali, tra le quali spiccano le variazioni più consistenti registrate a Ravenna (+17,5%), Forlì (+14,6%), Ferrara (+14,4%) e Reggio Emilia (+13,1%); la realtà meno incisiva, ancorché con segno positivo, è rappresentata da Piacenza (+2,5%).

Trend favorevole anche nel mercato immobiliare dei soli capoluoghi di provincia che riflettono segni positivi variabili dal +6,0% di Parma al +22,8% di Modena.

Con l'eccezione di Piacenza, che registra l'unico calo nella misura del -1,2%, i restanti territori registrano incrementi contenuti nelle province di Rimini (+2,2%) e Modena (+2,9%) e superiori al 11% nelle rimanenti province.



Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015(base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015(base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015(base = I sem 2004)
Bologna	2.117	-1,2%	114,2	2.874	-1,0%	107,5	1.621	-1,5%	123,1
Ferrara	1.118	0,0%	122,2	1.229	-0,1%	107,8	1.061	0,0%	133,0
Forlì	1.655	-0,8%	107,5	1.626	-0,5%	98,6	1.666	-0,9%	111,5
Modena	1.320	-1,1%	108,0	1.671	0,0%	110,2	1.170	-1,8%	106,6
Parma	1.317	-6,6%	97,9	1.773	-9,8%	99,5	1.016	-2,6%	96,1
Piacenza	1.212	-0,4%	119,2	1.541	-0,1%	113,7	1.063	-0,6%	123,1
Ravenna	1.551	-0,2%	107,4	1.678	-0,1%	113,7	1.451	-0,3%	102,4
Reggio Emilia	1.058	0,3%	80,9	1.314	0,4%	80,0	944	0,2%	81,5
Rimini	2.486	0,1%	120,4	2.444	-0,7%	118,7	2.521	0,8%	121,7
Emilia Romagna	1.583	-1,2%	108,7	1.975	-1,6%	106,0	1.362	-0,9%	111,0

Dalla Tabella 2 spicca il trend negativo delle quotazioni di Parma, con riferimento al I semestre 2015, che per tutte le sezioni analizzate manifesta i maggiori decrementi: le variazioni registrate risultano del -6,6% per l'intera provincia, del -9,8% per il capoluogo e del -2,6% per i rimanenti comuni.

Le restanti province registrano variazioni contenute, in linea con il dato aggregato regionale che ha subito una leggera flessione nell'ordine del -1,2%; trend analogo è riscontrato anche per i capoluoghi e per i restanti territori.

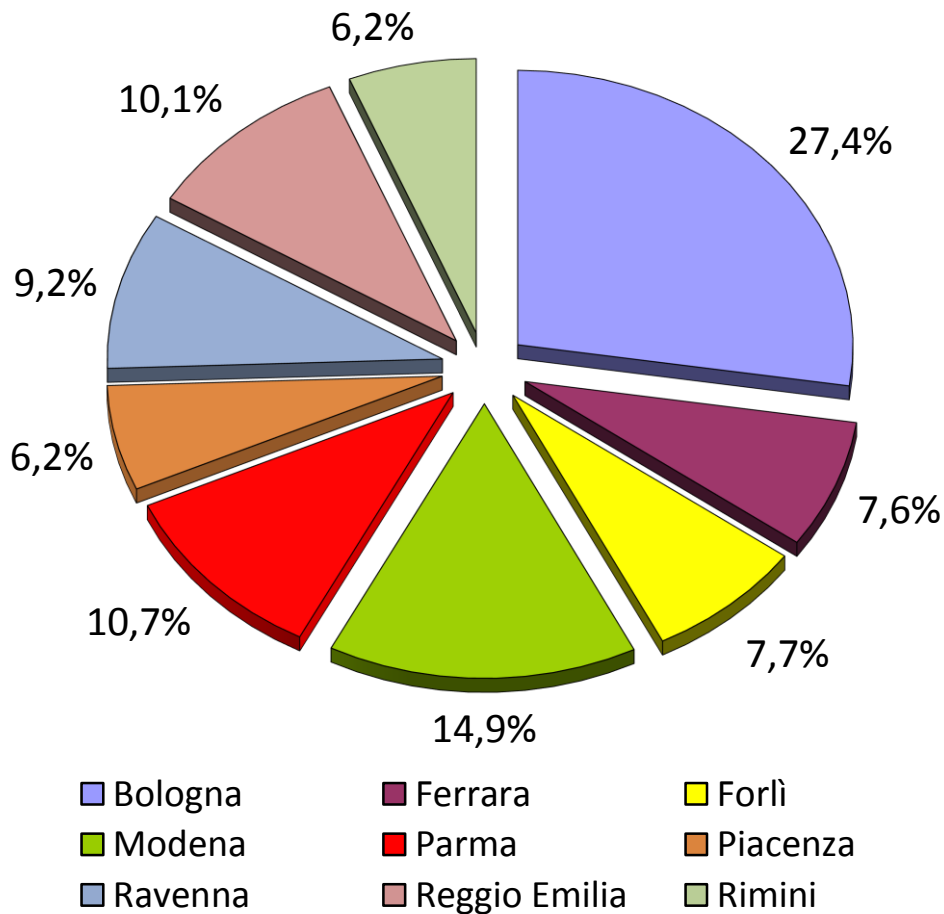
Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015
Bologna	10.218	7,9%	1,81%	4.502	4,2%	2,01%	5.717	11,0%	1,68%
Ferrara	2.828	10,0%	1,26%	1.110	11,2%	1,44%	1.719	9,3%	1,17%
Forlì	2.780	9,3%	1,33%	830	2,8%	1,39%	1.950	12,3%	1,31%
Modena	5.520	5,0%	1,45%	1.621	6,9%	1,70%	3.899	4,2%	1,37%
Parma	3.960	1,0%	1,49%	2.026	-1,2%	1,92%	1.934	3,4%	1,21%
Piacenza	2.338	3,3%	1,28%	923	7,4%	1,62%	1.415	0,7%	1,12%
Ravenna	3.413	11,7%	1,47%	1.577	12,2%	1,55%	1.836	11,3%	1,41%
Reggio Emilia	3.759	7,0%	1,38%	1.446	6,2%	1,73%	2.313	7,4%	1,22%
Rimini	2.296	7,0%	1,29%	1.050	6,5%	1,32%	1.246	7,4%	1,27%
Emilia Romagna	37.114	6,8%	1,48%	15.086	5,5%	1,71%	22.027	7,8%	1,35%

I dati riportati in Tabella 3 sono relativi all'intero anno 2015 (consuntivo) e riportano le variazioni percentuali rispetto all'anno precedente; per ciascuno strato informativo emerge che il dato aggregato registra incrementi significativi, in linea con l'andamento nazionale.

Per quanto concerne le compravendite, a livello regionale si riscontra un sostanziale aumento su tutte le province che determina una variazione positiva del 6,8% corrispondente ad un saldo di +2.372 unità normalizzate; le singole realtà mostrano incrementi variabili da +1,0% di Parma a +11,7% di Ravenna. Analogo andamento si manifesta nei territori minori; il mercato immobiliare dei soli capoluoghi di provincia mostra, invece, dati contrapposti: da un lato la flessione di Parma (-1,2%), dall'altro la crescita di Ferrara (+11,2%) e Ravenna (+12,2%).

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2015 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 27,4% delle contrattazioni; seguono Modena (14,9%), Parma (10,7%) e Reggio Emilia (10,1%), 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. Tutti i capoluoghi evidenziano una vivacità del mercato superiore a quella della media nazionale (1,31%), mentre i restanti territori, con l'esclusione di Bologna (1,68%), ne seguono l'andamento. In ambito regionale, i capoluoghi di Rimini, Forlì e Ferrara mostrano un IMI inferiore al dato medio regionale, mentre tra i territori minori spicca la dinamicità registrata nella provincia di Bologna.



Figura 2: IMI 2015 - capoluoghi

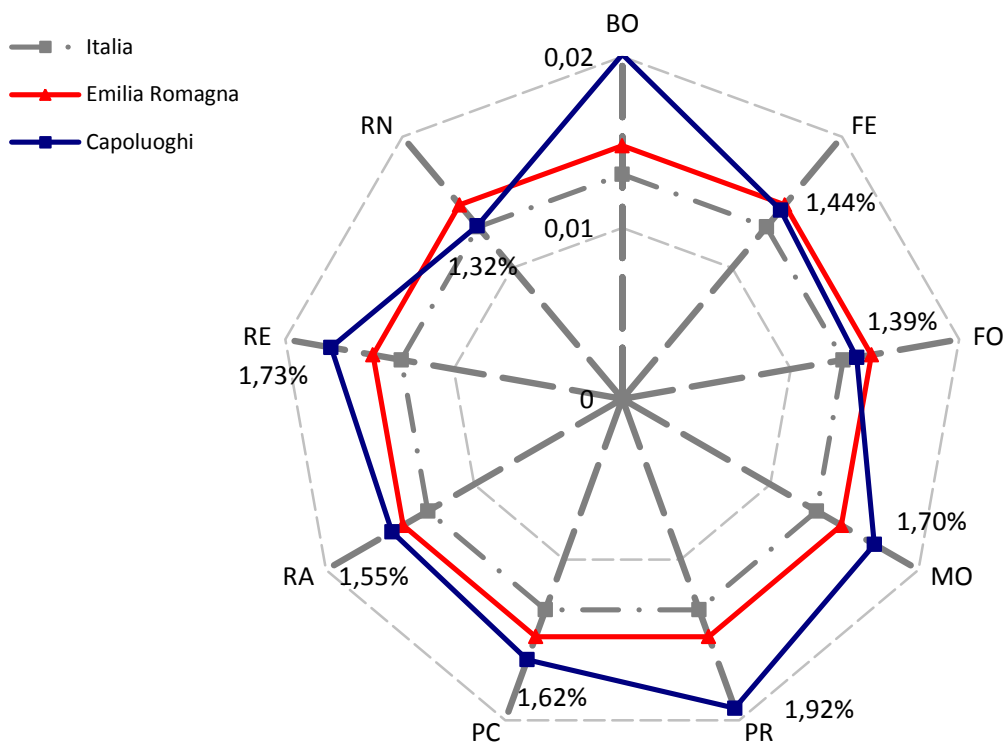
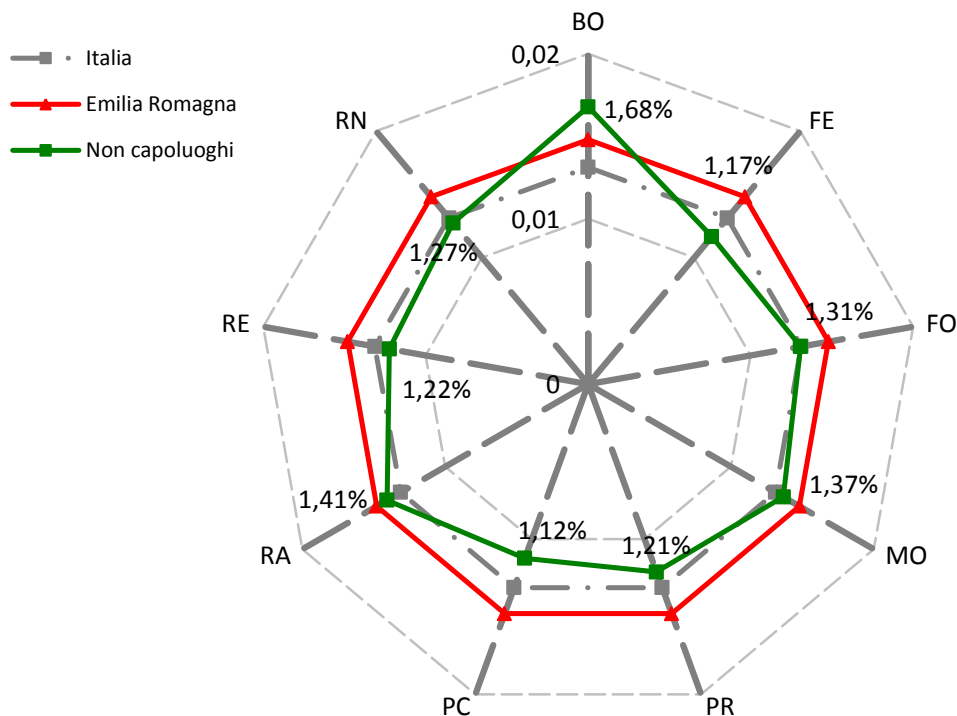


Figura 3: IMI 2015 - non capoluoghi



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. Il grafico di Figura 4 indica un sensibile incremento, rispetto al semestre precedente, nella numerosità delle contrattazioni, in linea con quanto registrato a livello nazionale e regionale. Detto

incremento, posto in relazione allo stock immobiliare, evidenzia una ripresa dell'indicatore IMI per tutte le aree analizzate (Figura 5).

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

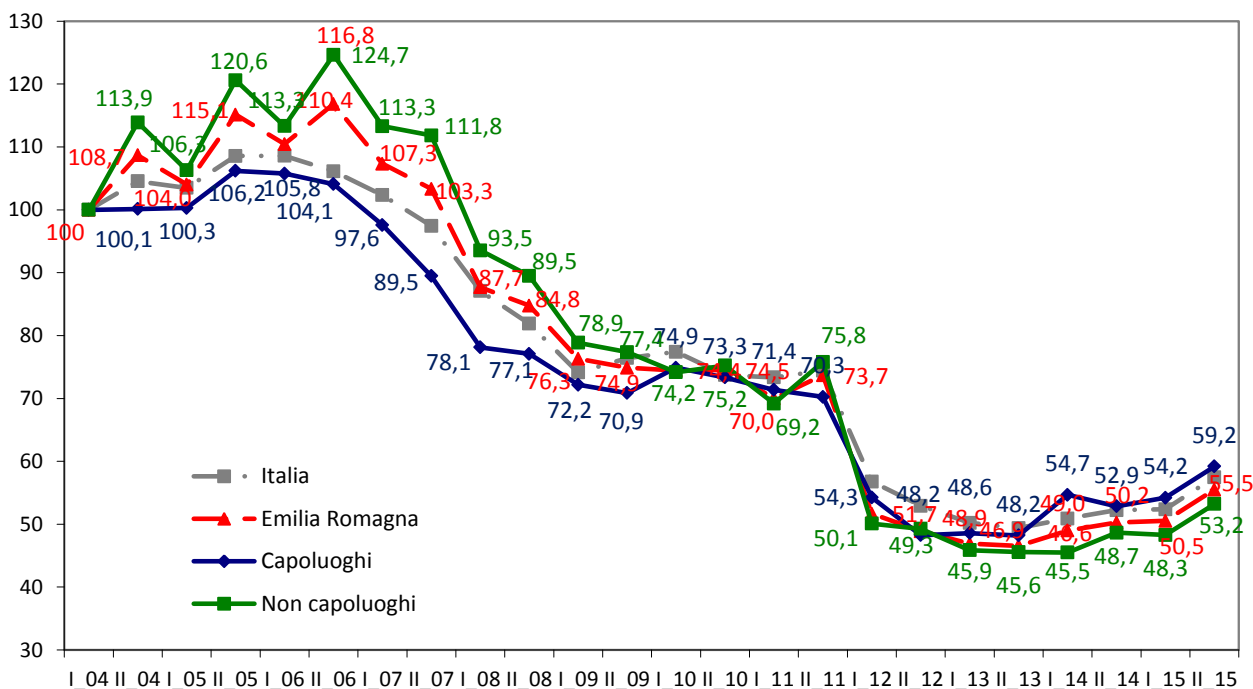
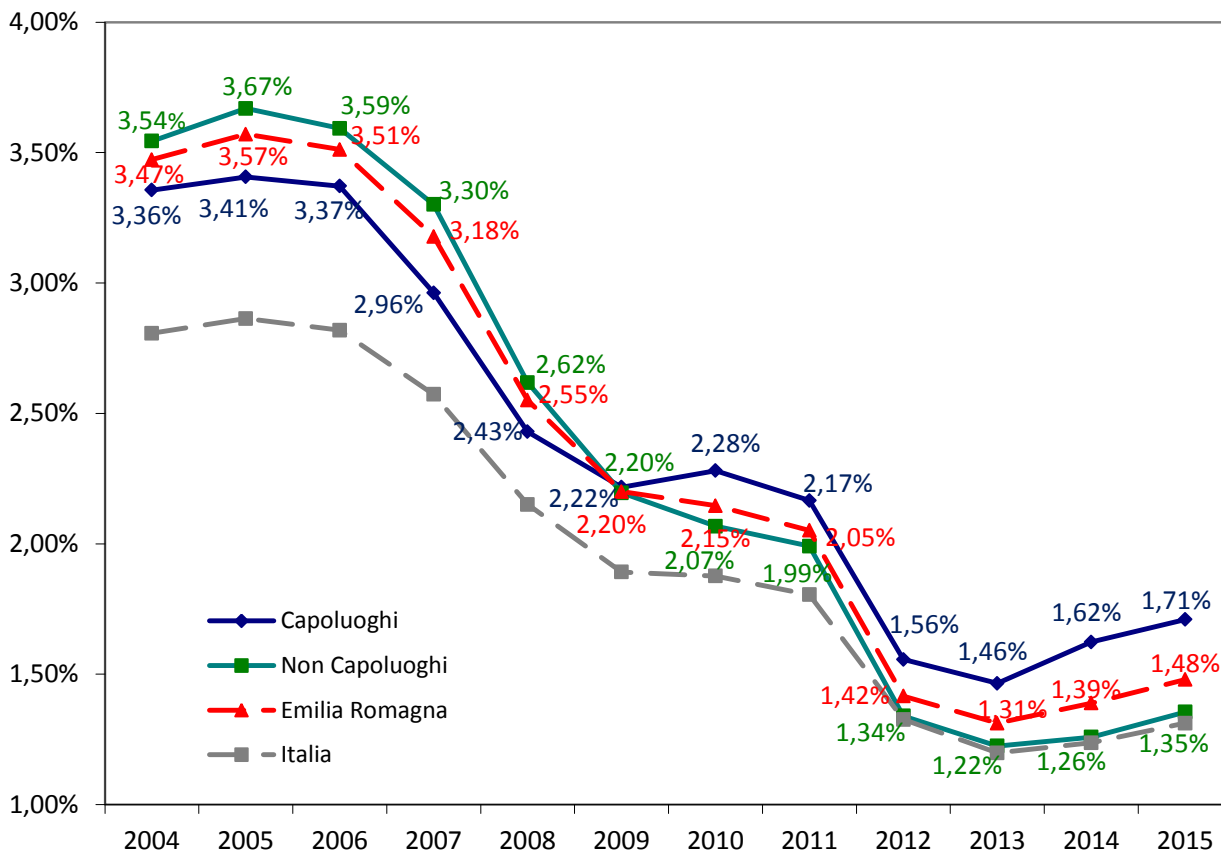


Figura 5: IMI 2004-2015 - capoluoghi e non capoluoghi



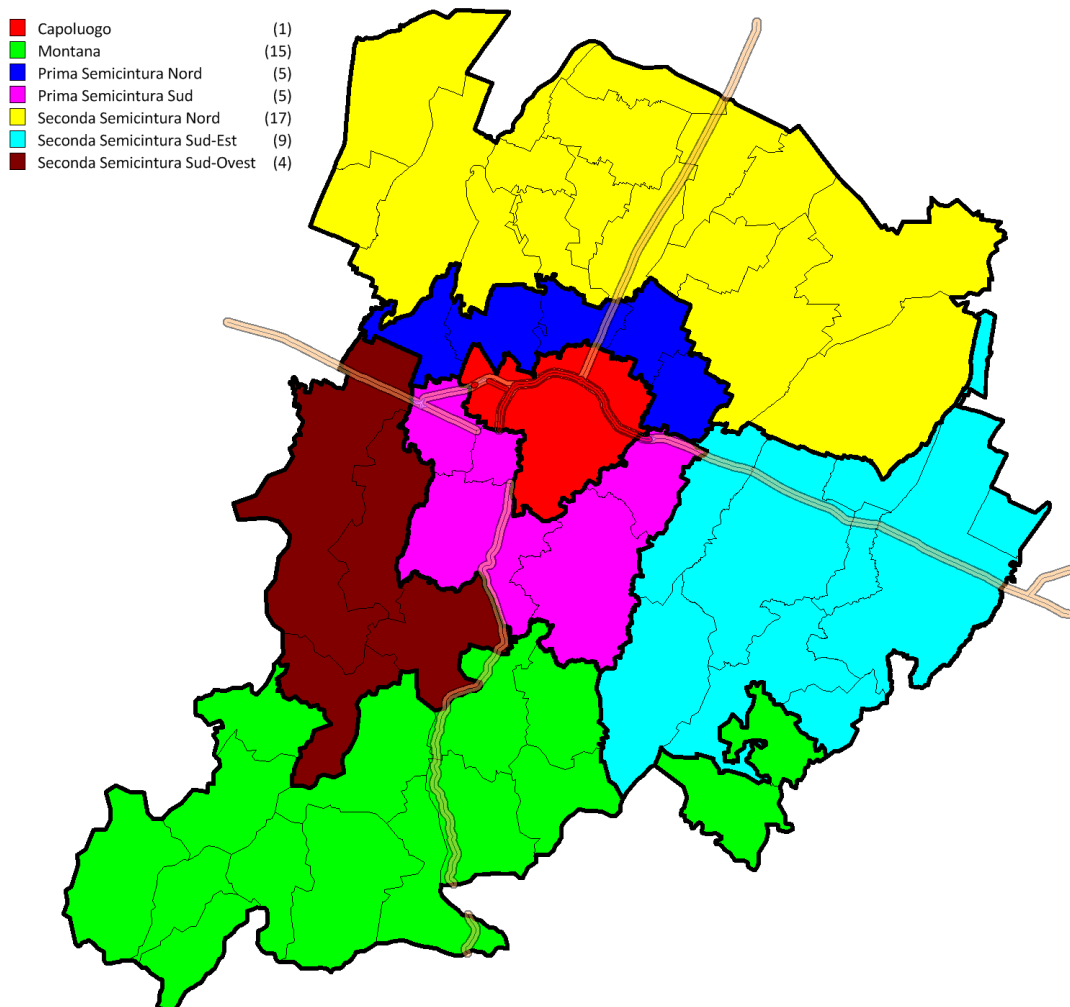
3 Mercato provinciale

In questa seconda sezione viene analizzato l'intero territorio della provincia di Bologna, costituito da 56 Comuni suddivisi in 7 macroaree con caratteristiche territoriali simili (Figura 7).

Le macroaree sono di seguito identificate:

- Bologna capoluogo;
- Montana;
- Prima semicintura Nord;
- Prima semicintura Sud;
- Seconda semicintura Nord;
- Seconda semicintura Sud-Est;
- Seconda semicintura Sud-Ovest.

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 è stata identificata nell'intera area urbana del capoluogo, la macroarea “montana” ha trovato connotazione considerando le particolari caratteristiche morfologiche tipiche dell'appennino emiliano, mentre 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 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)
Capoluogo Bologna	2.289	6,7%	2,01%	2.874	-1,0%	107,5
Prima semicintura nord	421	6,3%	2,42%	1.819	-1,7%	116,7
Prima semicintura sud	636	14,5%	1,99%	2.342	-2,0%	123,0
Seconda semicintura nord	825	10,1%	1,69%	1.462	-2,3%	116,0
Seconda semicintura sud-est	640	28,7%	1,66%	1.529	-0,1%	112,2
Seconda semicintura sud-ovest	241	-9,5%	1,48%	1.476	-1,3%	251,7
Montana	270	2,7%	0,95%	1.149	-0,9%	119,3
Provincia di Bologna	5.321	9,2%	1,81%	2.117	-1,2%	114,2

Dalla Tabella 4 emerge l'andamento positivo, relativamente al numero di contrattazioni (NTN), registrato in termini assoluti nell'intera provincia (+9,2%).

Dall'esame delle singole macroaree si nota che i dati non sono omogenei tra loro; in ogni caso, con l'esclusione della flessione del -9,5% registrata nella seconda semicintura sud-ovest, in generale i dati sono tutti positivi, con variazioni comprese tra il minimo del +2,7% della zona montana ed il massimo del +28,7 registrato nella seconda semicintura sud-est.

Per ciò che concerne l'aspetto economico, le quotazioni sono sostanzialmente in leggero calo, con variazioni comprese tra il -0,1% registrato nella seconda semicintura sud-est ed il -2,3% della macroarea seconda semicintura nord.

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

Macroaree provinciali	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015
Capoluogo Bologna	4.502	4,2%	2,01%
Prima semicintura nord	824	20,8%	2,42%
Prima semicintura sud	1.204	11,1%	1,99%
Seconda semicintura nord	1.579	7,8%	1,69%
Seconda semicintura sud-est	1.141	19,0%	1,66%
Seconda semicintura sud-ovest	470	-2,3%	1,48%
Montana	499	4,4%	0,95%
Provincia di Bologna	10.218	7,9%	1,81%

Nella Tabella 5 vengono riportati i dati relativi alle variazioni (per il periodo 2014/2015) del numero di transazioni per ogni macroarea.

Ad eccezione del dato negativo della seconda semicintura sud-ovest, -2,3%, tutte le macroaree registrano valori positivi, compresi tra il +4,2% del capoluogo di Bologna ed il +20,8% della prima semicintura nord; in termini assoluti la variazione annua si attesta in un +7,9%.

In colonna 3 – IMI - viene indicata la quota percentuale di stock di abitazioni compravendute nel 2015.

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

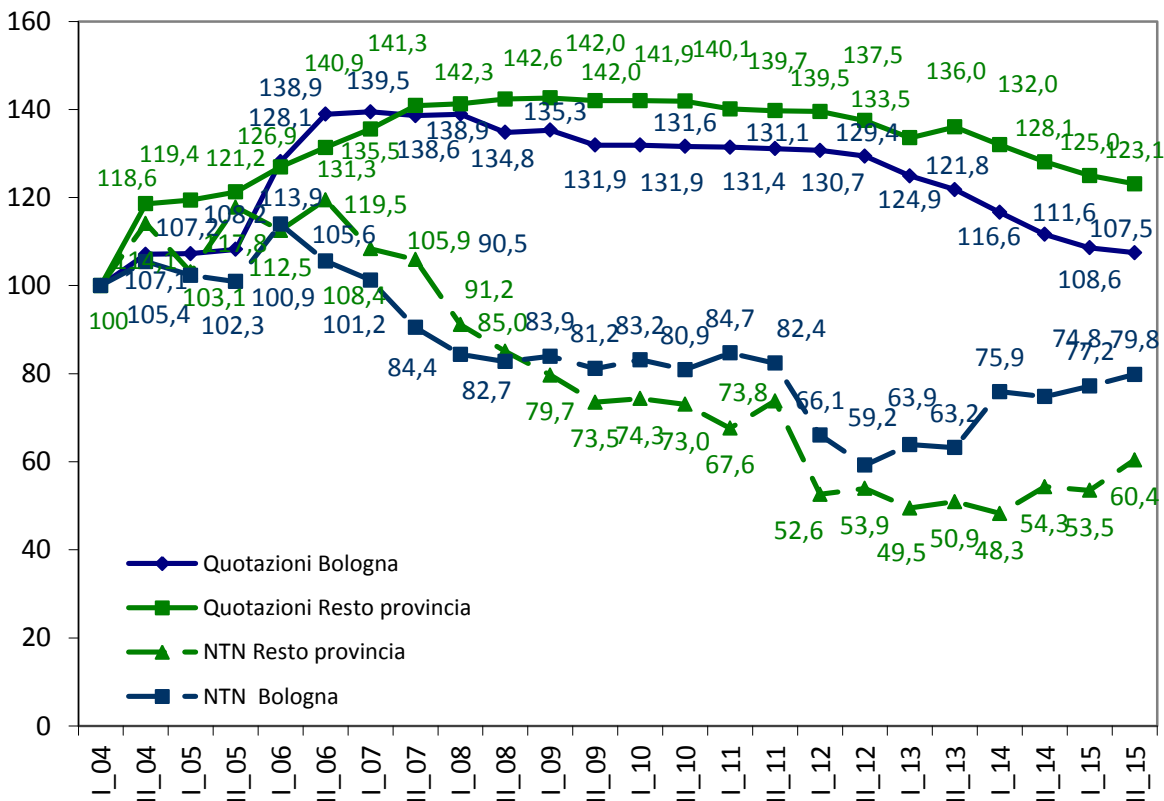
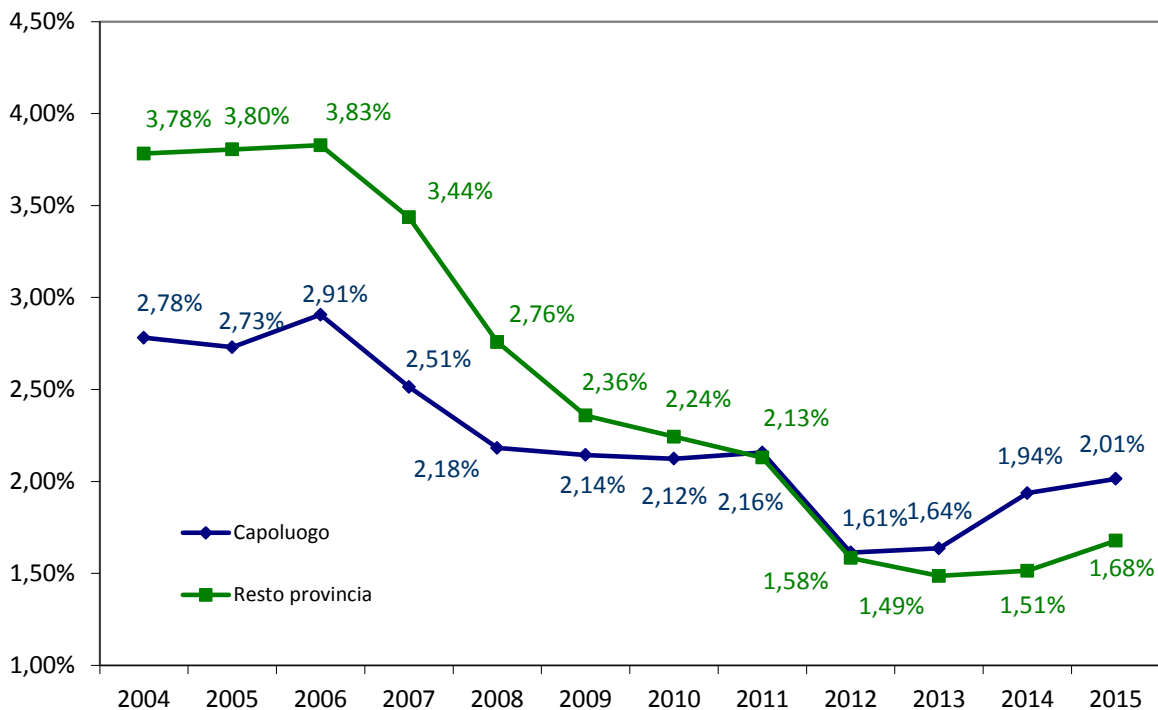


Figura 8: IMI 2004-2015 - capoluogo e resto provincia



In Figura 8 si riporta l'andamento dell'IMI per il capoluogo di Bologna e per il resto della provincia relativamente al periodo compreso tra il 2004 ed il 2015. Si evidenzia come l'intensità del mercato immobiliare, dopo il calo registrato dal II semestre 2011, tenda a riprendersi; entrambi gli indici risultano in ripresa.

In Figura 9 è possibile apprezzare come, nel II semestre 2015, il capoluogo di Bologna raggiunga la quota del 43% degli NTN, mentre tra le restanti macroaree solo la seconda semicintura nord supera la quota del 15%.



Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2015 per macroaree provinciali

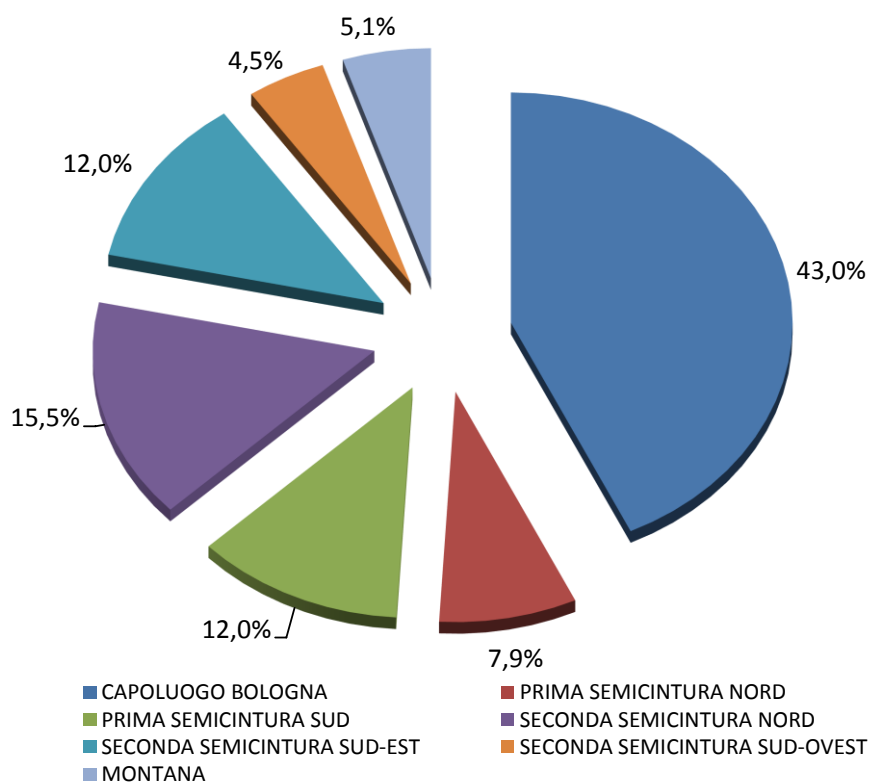
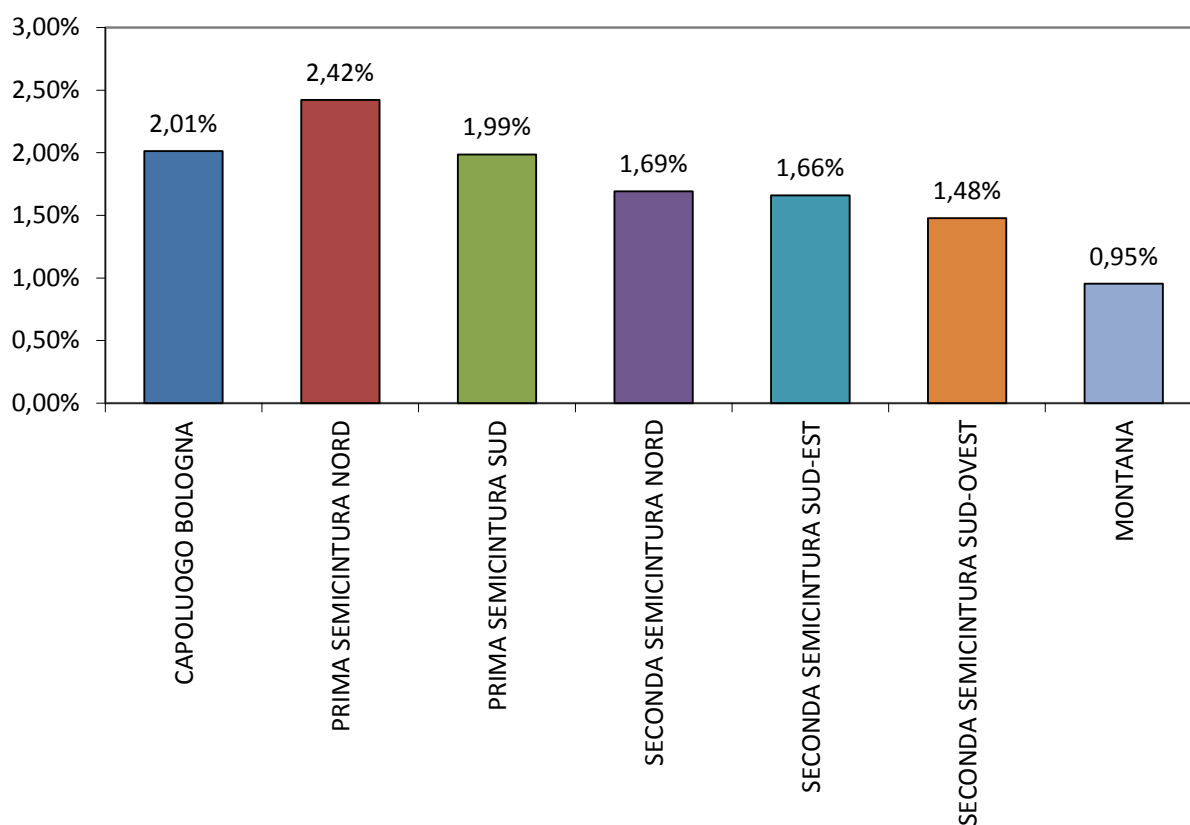


Figura 10: IMI 2015 per macroaree provinciali



In Figura 10 sono riassunti i valori dell'IMI indicati nelle tabelle dalla Tabella 6 alla Tabella 12. Attraverso i diversi cromatismi nelle mappe, in Figura 11, Figura 12 e Figura 13 vengono rappresentati la distribuzione dell'NTN comunale riferito al II semestre 2015, 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 2015).

Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2015

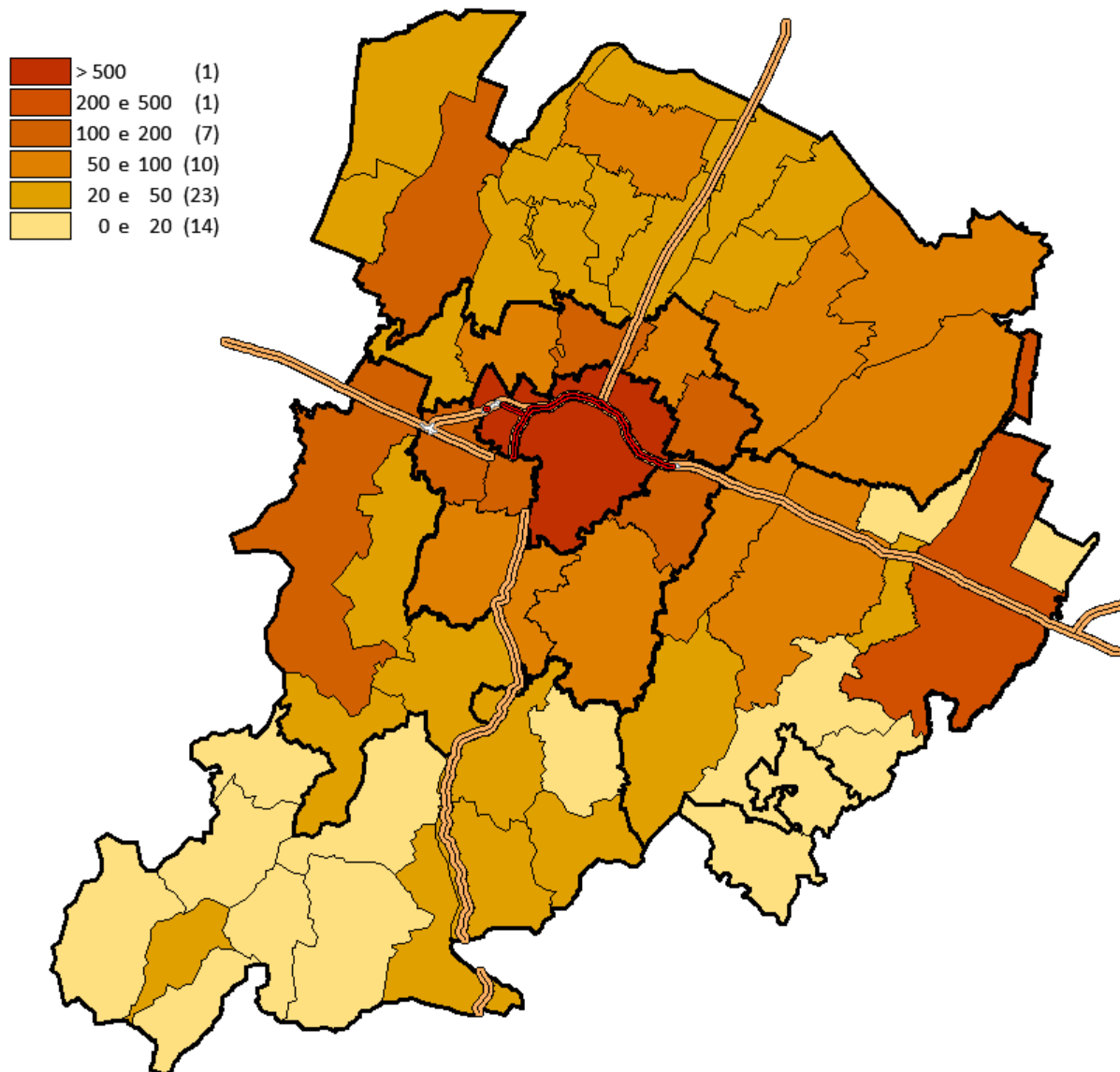


Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

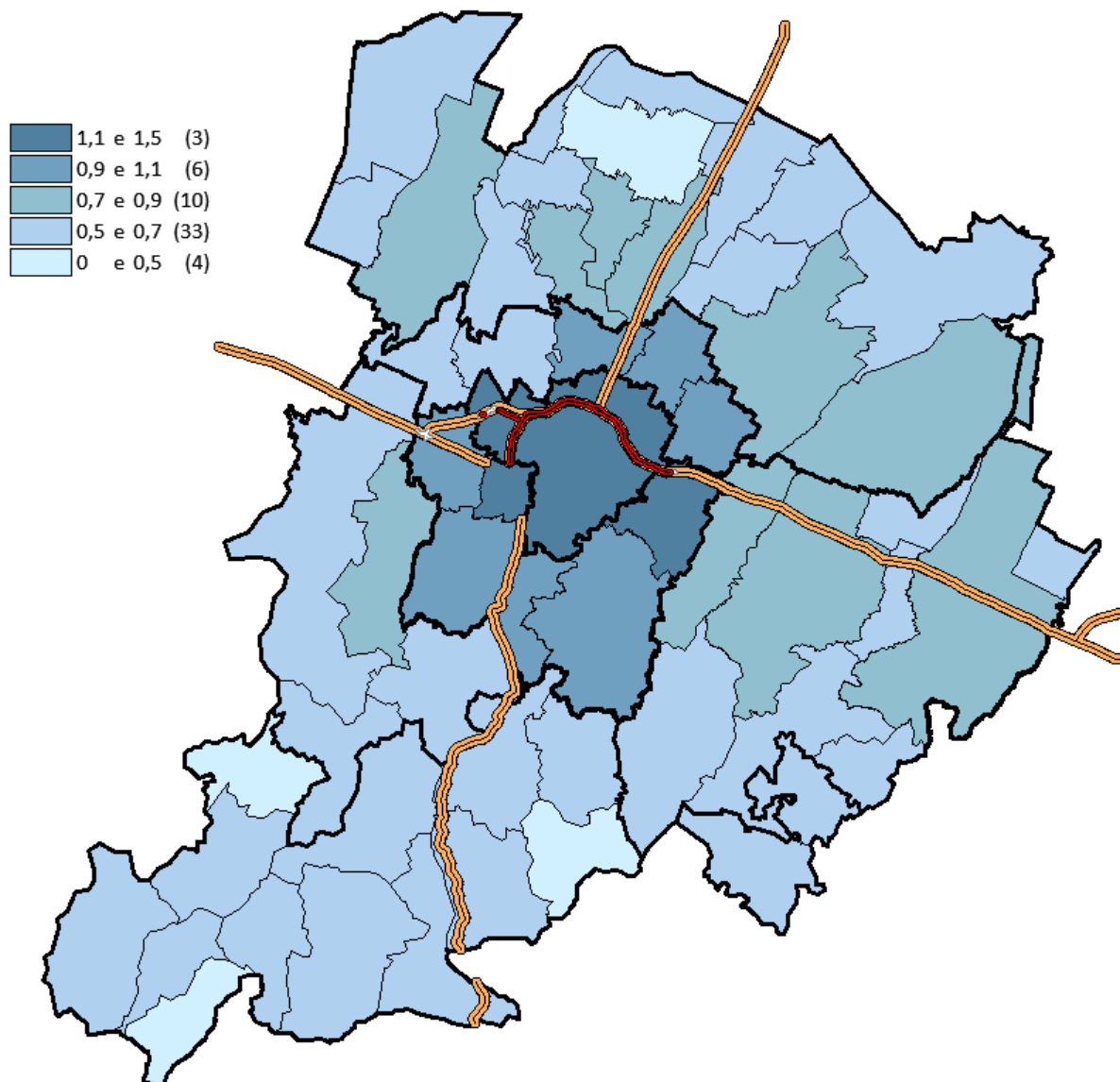


Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2015

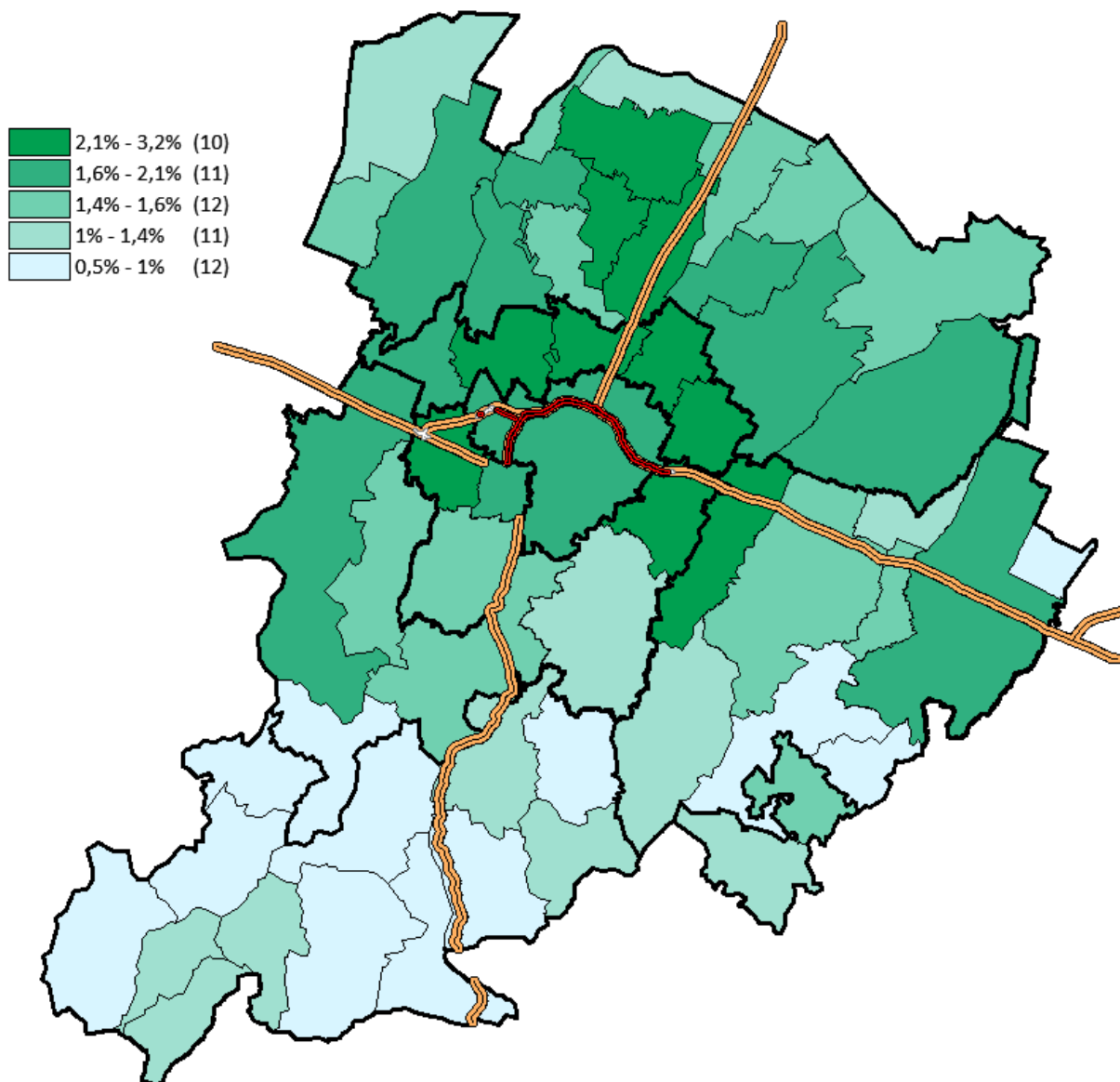


Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea capoluogo

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
Capoluogo Bologna	2.289	6,7%	43,02%	2,01%	2.874	-1,0%	1,36

Nella macroarea “Capoluogo Bologna” si osserva una ripresa delle compravendite nel II semestre 2015 rispetto al II semestre 2014, quantificata nel 6,7%, in contrapposizione alla leggera flessione delle quotazioni (-1,0%). Rispetto ai dati dell’intera Provincia, NTN +9,2% e quotazioni -1,2%, l’incremento del numero di compravendite appare meno performante ed in linea per ciò che concerne il dato economico.

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

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
ANZOLA DELL’EMILIA	48	-40,9%	0,90%	1,95%	1.457	-2,1%	0,69
CALDERARA DI RENO	72	30,4%	1,36%	2,33%	1.452	-3,5%	0,69
CASTEL MAGGIORE	117	23,5%	2,20%	2,19%	2.041	-1,1%	0,96
CASTENASO	105	9,8%	1,97%	2,58%	2.023	-1,4%	0,96
GRANAROLO DELL’EMILIA	79	14,0%	1,48%	3,17%	1.993	-1,3%	0,94
Prima semicintura nord	421	6,3%	7,91%	2,42%	1.819	-1,7%	0,86

La macroarea “prima semicintura Nord” è caratterizzata da andamenti altalenanti, con punte, per ciò che concerne il numero delle compravendite, registrate nei comuni di Calderara di Reno (+30,4%) e di Anzola dell’Emilia (-40,9%). Tali variazioni hanno portato ad un incremento per l’intera macroarea del 6,3%, meno performante rispetto al dato provinciale (+9,2%). Per ciò che concerne l’aspetto economico si è riscontrato un lieve e costante calo, con variazioni comprese tra il -1,1% del comune di Castel Maggiore ed il -3,5% di Calderara di Reno.

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

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
CASALECCHIO DI RENO	187	-0,1%	3,51%	1,95%	2.501	-0,4%	1,18
PIANORO	63	-7,5%	1,19%	1,40%	2.216	-2,7%	1,05
SAN LAZZARO DI SAVENA	189	9,8%	3,55%	2,35%	2.526	-4,0%	1,19
SASSO MARCONI	75	29,2%	1,40%	1,44%	2.095	-2,1%	0,99
ZOLA PREDOSA	123	74,0%	2,31%	2,48%	2.049	-0,5%	0,97
Prima semicintura sud	636	14,5%	11,96%	1,99%	2.342	-2,0%	1,11

Anche nei comuni della Prima semicintura sud si registra un andamento altalenante compreso tra il dato estremamente positivo di Zola Predosa, +74,0%, ed il calo del 7,5% registrato a Pianoro. Relativamente alle quotazioni, ad eccezione della sostanziale stabilità dei comuni di Casalecchio e Zola Predosa (rispettivamente -0,4% e -0,5%), si registrano cali compresi tra il 2,0% ed il 4,0%.

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

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
ARGELATO	36	7,9%	0,67%	1,56%	1.815	-3,8%	0,86
BARICELLA	27	21,2%	0,50%	1,49%	1.307	0,3%	0,62
BENTIVOGLIO	22	10,0%	0,42%	2,90%	1.609	-0,5%	0,76
BUDRIO	92	16,8%	1,73%	1,71%	1.809	-1,8%	0,85
CASTELLO D'ARGILE	27	-20,8%	0,51%	1,66%	1.396	-0,2%	0,66
CREVALCORE	31	-8,1%	0,58%	1,30%	1.125	-3,6%	0,53
GALLIERA	22	11,8%	0,41%	1,40%	1.272	0,2%	0,60
MALALBERGO	36	36,9%	0,68%	1,48%	1.345	0,1%	0,64
MEDICINA	78	27,3%	1,46%	1,63%	1.689	-0,3%	0,80
MINERBIO	42	7,8%	0,78%	1,67%	1.468	0,4%	0,69
MOLINELLA	55	11,0%	1,04%	1,42%	1.323	-0,4%	0,62
PIEVE DI CENTO	30	0,3%	0,57%	1,55%	1.450	-0,6%	0,68
SALA BOLOGNESE	45	54,8%	0,85%	1,73%	1.360	0,0%	0,64
SAN GIORGIO DI PIANO	49	3,9%	0,91%	2,13%	1.603	-3,1%	0,76
SAN GIOVANNI PERSICETO	126	1,3%	2,36%	1,65%	1.568	0,4%	0,74
SAN PIETRO IN CASALE	77	24,4%	1,44%	2,53%	1.017	-25,0%	0,48
SANT'AGATA BOLOGNESE	32	-22,1%	0,59%	1,49%	1.233	-0,5%	0,58
Seconda semicintura nord	825	10,1%	15,50%	1,69%	1.462	-2,3%	0,69

La macroarea "seconda semicintura Nord" registra una variazione degli scambi del +10,1%, in linea con i dati provinciali e regionali.

Andando ad analizzare i singoli comuni, si nota una forte discordanza tra gli incrementi: si passa dal +54,8% del territorio di Sala Bolognese al dato negativo registrato a Sant'Agata Bolognese, -22,1%; in entrambi i territori i dati sono in realtà poco significativi in considerazione dell'esigua dinamicità del mercato.

In linea di massima, con l'eccezione di San Giovanni in Persiceto, in tutti i comuni il numero degli NTN è inferiore a 100 e pertanto l'incremento o la diminuzione del numero delle compravendite incide sensibilmente nelle variazioni percentuali.

Relativamente alle quotazioni si è registrata una flessione del 2,3% e con l'eccezione del forte calo osservato nel comune di San Pietro in Casale (-25,0%), gli scostamenti registrati nei restanti territori sono compresi tra il +0,4% ed il -3,8%.

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

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
BORGO TOSSIGNANO	6	57,1%	0,10%	0,74%	1.175	-0,2%	0,56
CASALFIUMANESE	9	-23,0%	0,17%	0,88%	1.140	0,0%	0,54
CASTEL GUELFO BOLOGNA	18	-12,1%	0,34%	1,39%	1.287	0,0%	0,61
CASTEL SAN PIETRO TERME	97	41,9%	1,82%	1,51%	1.586	-0,2%	0,75
DOZZA	27	6,0%	0,50%	1,56%	1.404	0,0%	0,66
IMOLA	374	37,0%	7,03%	1,76%	1.615	-0,4%	0,76
MONTERENZIO	22	-12,8%	0,41%	1,32%	1.398	-1,9%	0,66
MORDANO	10	10,9%	0,19%	1,02%	1.168	-1,2%	0,55
OZZANO DELL'EMILIA	78	28,3%	1,47%	2,33%	1.509	2,3%	0,71
Seconda semicintura sud-est	640	28,7%	12,03%	1,66%	1.529	-0,1%	0,72

Nella macroarea “seconda semicintura sud-est”, relativamente al NTN, il dato più significativo è quello del comune di Imola che con 374 transazioni normalizzate, pari al 58% del mercato immobiliare dell’intera macroarea, registra un incremento del 37,0%.

Le variazioni percentuali dei restanti territori, seppur più importanti a livello numerico, sono meno significative in considerazione dell’esiguo numero di transazioni. Complessivamente la seconda semicintura sud-est ha segnato un incremento del 28,7%.

A livello economico le quotazioni medie, con l’eccezione del comune di Ozzano dell’Emilia (+2,3%) e della stabilità di Casalfiumanese, Castel Guelfo e Dozza, registrano flessioni comprese tra il -0,2% ed il -1,9%, in linea con il mercato provinciale. Per il complesso della macroarea le quotazioni risultano sostanzialmente stabili (-0,1%).

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

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
MARZABOTTO	32	56,8%	0,61%	1,48%	1.304	-1,0%	0,62
MONTE SAN PIETRO	41	17,7%	0,77%	1,52%	1.810	-1,1%	0,85
VERGATO	22	-24,2%	0,41%	0,75%	1.386	-1,3%	0,65
VALSAMOGGIA	146	-19,8%	2,74%	1,71%	1.435	-1,4%	0,68
Seconda semicintura sud-ovest	241	-9,5%	4,52%	1,48%	1.476	-1,3%	0,70

Nella macroarea “seconda semicintura Sud-Ovest” si osservano variazioni altalenanti, con dati compresi tra il +56,8% del comune di Marzabotto ed il -24,2% di Vergato. Anche in questo caso, come precedentemente riscontrato nella seconda semicintura nord, il numero delle transazioni NTN registrate in tutti i comuni, con l’esclusione di Valsamoggia (costituito dalla fusione degli ex comuni di Crespellano, Bazzano, Castello di Serravalle, Monteveglio e Savigno), è estremamente modesto e conseguentemente l’aumento o il calo di poche compravendite incide significativamente sulle variazioni percentuali. Il dato più significativo, ovvero quello complessivo, si attesta al -9,5%, in controtendenza rispetto al mercato provinciale.

A livello economico le quotazioni hanno fatto registrare una variazione del -1,3% in linea con il dato provinciale (-1,%).

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

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
CAMUGNANO	12	-15,3%	0,22%	0,84%	1.233	-0,7%	0,58
CASTEL D'AIANO	13	7,0%	0,25%	0,61%	933	-4,4%	0,44
CASTEL DEL RIO	7	-48,0%	0,12%	1,16%	1.095	0,0%	0,52
CASTEL DI CASIO	18	43,7%	0,35%	1,21%	1.128	-7,7%	0,53
CASTIGLIONE DEI PEPOLI	22	-24,5%	0,42%	0,70%	1.339	-0,9%	0,63
FONTANELICE	12	100,0%	0,23%	1,51%	1.083	0,4%	0,51
GAGGIO MONTANO	19	122,9%	0,36%	0,74%	1.125	1,1%	0,53
GRANAGLIONE	19	90,0%	0,36%	1,15%	791	0,0%	0,37
GRIZZANA MORANDI	10	-47,4%	0,18%	0,59%	1.221	-0,6%	0,58
LIZZANO IN BELVEDERE	15	-31,5%	0,29%	0,91%	1.083	0,0%	0,51
LOIANO	11	-46,2%	0,21%	0,96%	1.366	-0,2%	0,65
MONGHIDORO	30	-7,3%	0,57%	1,30%	919	-0,4%	0,43
MONZUNO	27	4,2%	0,50%	1,03%	1.207	-0,4%	0,57
PORRETTA TERME	25	122,8%	0,46%	1,33%	1.403	-0,5%	0,66
SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO	30	14,1%	0,56%	0,89%	1.104	0,0%	0,52
Montana	270	2,7%	5,07%	0,95%	1.149	-0,9%	0,54

Anche nella macroarea "montana" le variazioni del numero degli NTN risente della scarsa dinamicità del mercato, il numero delle transazioni normalizzate per i singoli comuni oscilla tra le sette e le trenta unità; nel complesso, si registra una variazione del +2,7%. Andando ad analizzare i singoli territori i dati sono estremamente discordanti, con punte comprese tra il +122,9% di Gaggio Montano ed il -48,0% di Castel del Rio.

Per ciò che concerne i valori delle quotazioni è stata registrata, in termini globali, una flessione dello 0,9% derivante da variazioni comprese tra l'incremento del +1,1% di Gaggio Montano e la flessione del -7,7% di Castel del Rio.

4 Mercato del comune di Bologna

Nella tabella sotto riportata (Tabella 13) 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 6,7%, inferiore rispetto al dato complessivo (+10,8% per i principali capoluoghi e +11,9% riferito al dato nazionale).

Tabella 13: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi

Principali Capoluoghi	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN capoluoghi	IMI 2015
BOLOGNA	2.289	6,7%	2,8%	2,01%
FIRENZE	2.132	12,0%	2,7%	2,04%
GENOVA	2.821	10,4%	3,5%	1,65%
MILANO	9.481	21,2%	11,8%	2,27%
NAPOLI	2.966	11,2%	3,7%	1,31%
PALERMO	2.175	12,2%	2,7%	1,36%
ROMA	14.180	4,6%	17,6%	1,93%
TORINO	4.947	12,3%	6,1%	1,95%
Principali capoluoghi	40.991	10,8%	51,0%	1,88%
Italia capoluoghi	80.445	11,9%	100,0%	1,67%

Come per le altre maggiori città italiane, si è provveduto a suddividere il territorio del comune di Bologna in cinque macroaree urbane (Figura 8), intese come aggregati di zone OMI contigue con caratteristiche similari 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 Tabella 14 alla Tabella 19.

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

Macroaree urbane	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m ²	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
centro storico	446	13,0%	19,46%	2.953	-1%	1,06
cintura esterna nord	850	8,7%	37,13%	2.722	-1%	0,98
cintura esterna sud	256	5,2%	11,20%	3.722	-1%	1,34
zona collinare	8	179,1%	0,37%	4.425	-3%	1,59
zona periferia	708	-1,2%	30,94%	2.399	-2%	0,86
ND	21	-	0,91%	-	-	-
BOLOGNA	2289	6,7%	100,00%	2.783¹	-1%	1,00

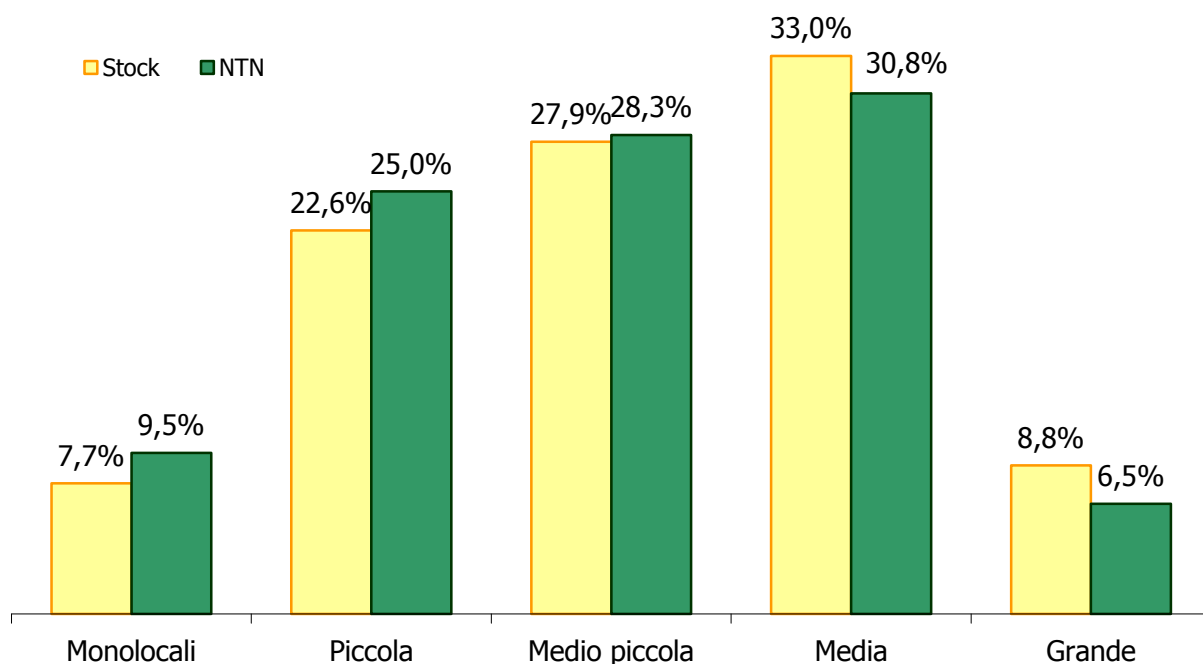
Relativamente al numero delle contrattazioni (NTN), si rilevano, con l'eccezione della flessione del -1,2% registrata nella zona periferica, variazioni positive che vanno dal +5,2% al +179,1% della fascia collinare, dato inficiato dal ridotto numero di contrattazioni. Nel complesso gli scostamenti hanno determinato, per l'intero comune di Bologna, un incremento del 6,7%.

Per ciò che concerne l'aspetto economico si continuano a registrare flessioni comprese tra il -1% ed il -3%; tali scostamenti hanno determinato un calo complessivo delle quotazioni, per l'intero territorio comunale, del -1%.

¹ 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 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune



Nella Figura 14 viene sviluppata una comparazione tra NTN e stock per cinque classi dimensionali. Attraverso campiture con differenti sfumature di colori vengono rappresentate in Figura 15 la distribuzione dell’NTN nelle zone OMI del comune di Bologna riferito al II semestre 2015 e in Figura 16 i differenziali delle quotazioni nelle zone OMI relative allo stesso periodo.

Figura 15: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2015

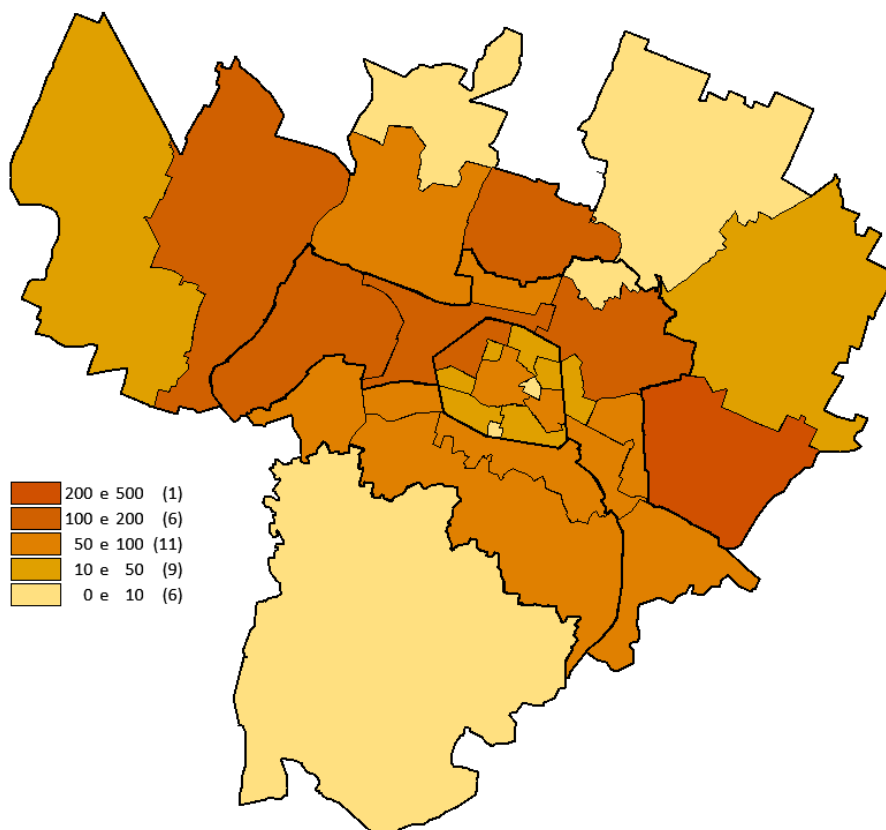
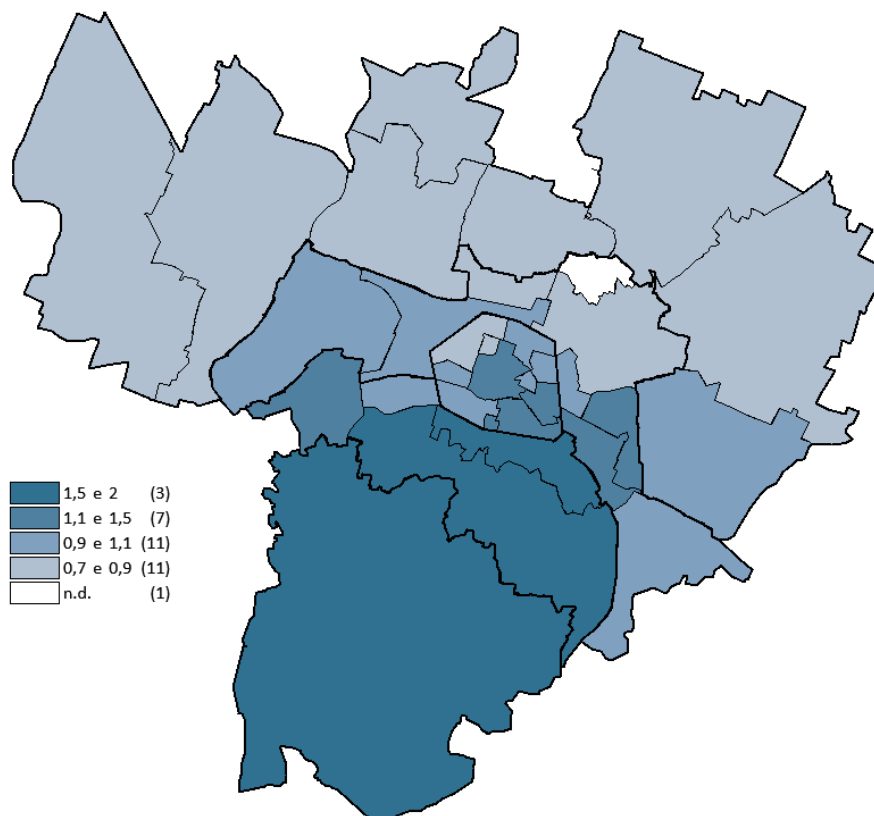


Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2015



Di seguito (da Tabella 15 a Tabella 19) sono esposti i medesimi indicatori “NTN” e “quotazioni” della Tabella 14 per tutte le zone OMI di Bologna, suddivise in cinque macroaree urbane.



Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana "centro storico"

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
B1	CENTRO STORICO CERCHIA DEI MILLE NO UNI E STR.MAGGIORE	82	13,7%	3,57%	3.433	0,0%	1,23
B7	ZAMBONI CASTELTIALTO ALDROVANSI SAN VITALE	6	-37,8%	0,26%	3.017	-0,5%	1,08
C3	IRNERIO CENTOTRECENTO MOLINE RIGHI P.ZZA OTTO AGOSTO INDIPENDENZA V.LI MASINI E PICHAT	37	8,6%	1,61%	2.842	-0,9%	1,02
C4	CENTOTRECENTO IRNERIO P.ZZA DI PORTA SAN DONATO V.LE FILOPANTI SAN VITALE PETRONI	20	61,8%	0,88%	2.617	0,6%	0,94
C5	SAN VITALE VIALE ERCOLANI PIAZZA CARDUCCI DANTE SANTO STEFANO GUERRAZZI PIAZZA ALDROVANDI	58	27,8%	2,52%	3.167	-0,5%	1,14
C6	QUARTIRE GALVANI: SANTO STEFANO P.ZZA DI PORTA S. STEFANO VIALI GOZZADINI E PANZACCHI SAVENELLA TOVAGLIE D'AZEGLIO	32	14,6%	1,42%	3.550	-0,5%	1,28
C7	QUARTIERE GALVANI MURA DI PORTA CASTIGLIONE: D'AZEGLIO TOVAGLIE SAVENELLA MURA DI PORTA CASTIGLIONE	9	-35,0%	0,41%	3.067	0,0%	1,10
C8	QUARTIERE MALPIGHI SARAGOZZA: SANT'ISAIA VIALI PEPOLI ALDINI D'AZEGLIO BARBERIA	43	10,0%	1,89%	2.583	-4,6%	0,93
C9	QUARTIERE MALPIGHI: S.FELICE GRADA VICINI S.ISAIA S.FRANCESCO MALPIGHI	29	-18,2%	1,29%	2.933	-1,7%	1,05
C10	QUARTIERE MARCONI PORTO: MILLE GALLIERA RIVA RENO MARCONI	25	53,7%	1,07%	2.392	-5,0%	0,86
C11	QUARTIERE MARCONI	104	19,1%	4,53%	2.425	-3,6%	0,87
CENTRO STORICO		446	13,0%	19,46%	2.953	-1,5%	1,06

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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
D2	SAN VITALE MURRI	86	-19,5%	3,74%	3.280	0,0%	1,18
D3	SAN RUFFILLO EST	87	-1,6%	3,81%	2.830	0,0%	1,02
D5	SAN DONATO	189	5,2%	8,26%	2.480	-1,2%	0,89
D6	FIERA	ND	ND	ND	ND	ND	ND
D7	MATTEOTTI P.ZZA UNITA`	63	29,4%	2,74%	2.333	-0,7%	0,84
D20	SAFFI S. VIOLA	190	29,6%	8,31%	2.540	-1,2%	0,91
D23	V.LE FILOPANTI MASSARENTI ZANOLINI STAZIONE S. VITALE	27	-8,8%	1,16%	2.533	-3,2%	0,91
D24	MURRI EST	90	-10,7%	3,91%	3.475	-0,3%	1,25
D25	STAZIONE FILOPANTI VIA DEL CHIU	119	43,7%	5,20%	2.630	-0,8%	0,95
CINTURA ESTERNA NORD		850	8,7%	37,13%	2.722	-0,7%	0,98

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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
D16	PEDECOLLINARE	71	53,5%	3,11%	4.350	0,0%	1,56
D17	PEDECOLLINARE E SEMICOLLINARE	74	5,3%	3,21%	4.330	0,0%	1,56
D19	STADIO FUNIVIA	51	-17,1%	2,24%	3.190	-1,2%	1,15
D21	SARAGOZZA	60	-7,9%	2,63%	2.960	-4,5%	1,06
CINTURA ESTERNA SUD		256	5,2%	11,20%	3.722	-1,2%	1,34

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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
R4	AGRICOLA SUD	8	179,1%	0,37%	4.425	-3,3%	1,59
ZONA COLLINARE		8	179,1%	0,37%	4.425	-3,3%	1,59

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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
D4	MAZZINI FOSSOLO	279	16,8%	12,19%	2.570	-1,9%	0,92
D8	BOLOGNINA	137	4,3%	5,99%	2.460	0,4%	0,88
D9	STADIO FUNIVIA	63	17,1%	2,76%	2.080	0,0%	0,75
D22	SARAGOZZA	82	18,2%	3,56%	2.450	-0,8%	0,88
E1	ROVERI PILASTRO	30	-57,7%	1,33%	2.113	-18,8%	0,76
E5	BORGO PANIGALE BIRRA CASTELDEBOLE	101	-23,8%	4,41%	2.320	-0,4%	0,83
R1	AGRICOLA NORD OVEST	10	80,2%	0,45%	2.450	0,0%	0,88
R2	AGRICOLA NORD	0	-50,7%	0,02%	2.275	0,0%	0,82
R3	AGRICOLA NORD EST	5	-58,2%	0,22%	2.250	0,0%	0,81
ZONA PERIFERICA		708	-1,2%	30,94%	2.399	-2,4%	0,86

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.

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 €/mq a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune. La quotazione media comunale può subire modifiche rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note per effetto della ricostruzione della serie storica nei comuni per i quali, nel semestre in esame, è stato variato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (ad esempio in una zona OMI sono stati introdotti nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori tipologie o nuovi stati di conservazione e manutenzione degli immobili).
QUOTAZIONE MEDIA PESATA	Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell'aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo stock comunale.
QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI	La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona.
DIFFERENZIALE VALORE MEDIO	Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell'aggregazione di livello superiore.
ZONA OMI	La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale.

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2015 per provincia	4
Figura 2: IMI 2015 - capoluoghi	5
Figura 3: IMI 2015 - non capoluoghi	5
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	6
Figura 5: IMI 2004-2015 - 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 2004-2015 - capoluogo e resto provincia	9
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2015 per macroaree provinciali	10
Figura 10: IMI 2015 per macroaree provinciali.....	10
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2015.....	11
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	12
Figura 13: Mappa della distribuzione dell’IMI comunale 2015	13
Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune	19
Figura 15: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2015.....	19
Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2015	20

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 capoluogo	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 seconda 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, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Bologna	18
Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana “centro storico”	21
Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana “cintura esterna Nord”	21
Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana “cintura esterna Sud”	22
Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana “collinare”	22
Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana “periferica”	22