



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



Governo Metropolitan  
**è Bologna**

# **Il mercato immobiliare a Bologna**

## **dati 2015 e aggiornamento 1° semestre 2016**

Novembre 2016

---

Capo Area Programmazione Controlli e Statistica: Gianluigi Bovini

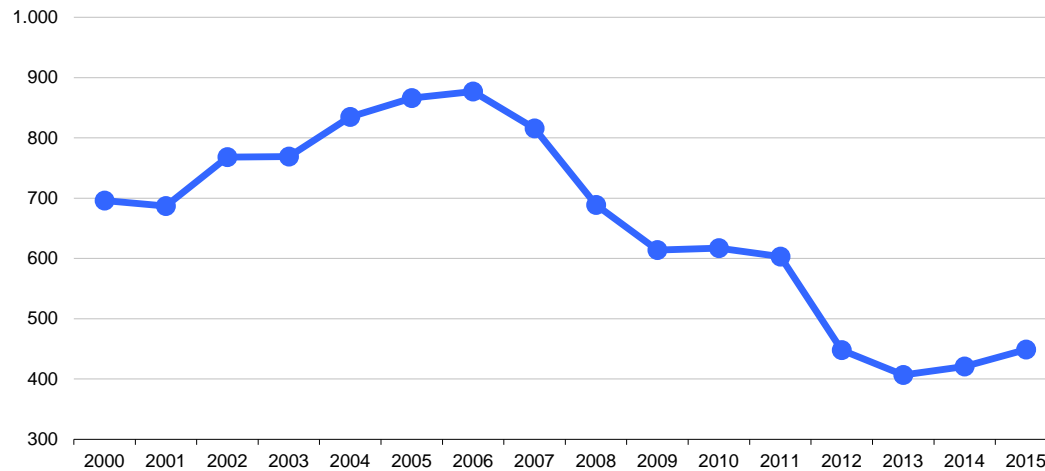
Dirigente U.I. Ufficio Comunale di Statistica: Franco Chiarini

Redazione a cura di: Marisa Corazza

Mappe a cura di: Fabrizio Dell'Atti

## L'andamento delle compravendite residenziali in Italia

Transazioni immobiliari residenziali (NTN<sup>1</sup>) in Italia



Var. %	
2015/2000	-35,5%
2015/2006	-48,8%
2015/2014	+6,5%

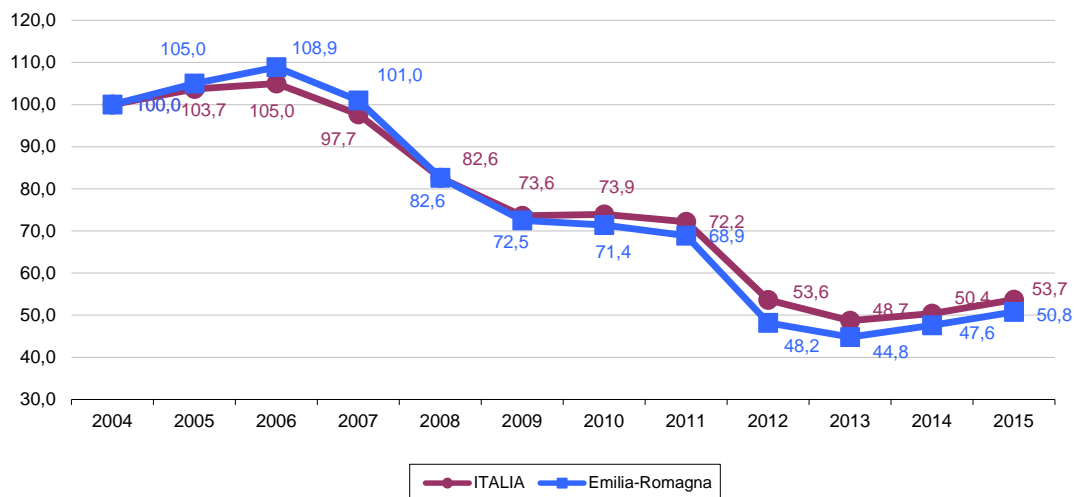
L'andamento delle transazioni immobiliari residenziali a livello nazionale, in netto calo dal 2007 al 2013, segna nel 2014 un'inversione di tendenza che viene confermata anche nel 2015: la variazione annua è largamente positiva (+6,5%) anche se le compravendite di immobili residenziali (449mila nel 2015) sono poco più della metà di quelle verificatesi nel 2006 (877mila). Il dato 2015 consolida dunque il trend positivo riscontrato nel 2014, che poteva risentire del nuovo regime fiscale più favorevole entrato in vigore proprio dal 1° gennaio 2014, e rappresenta sicuramente un segnale di ripresa del mercato.

La ripresa trova conferma e si consolida nei dati dei primi due trimestri del 2016, che segnano entrambi aumenti superiori al 20% rispetto alle compravendite dei corrispondenti periodi 2015.

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

## Le compravendite in Italia e in Emilia-Romagna

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



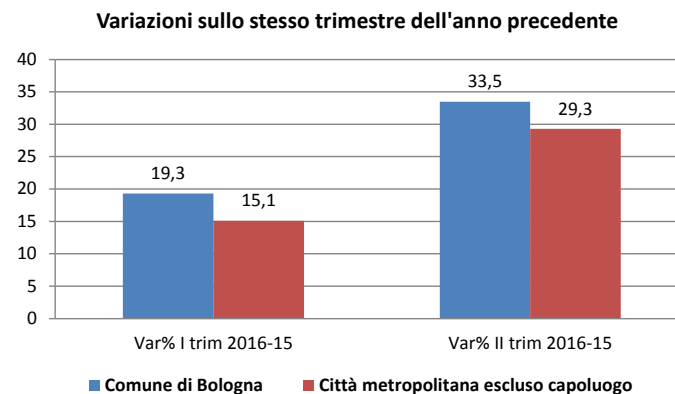
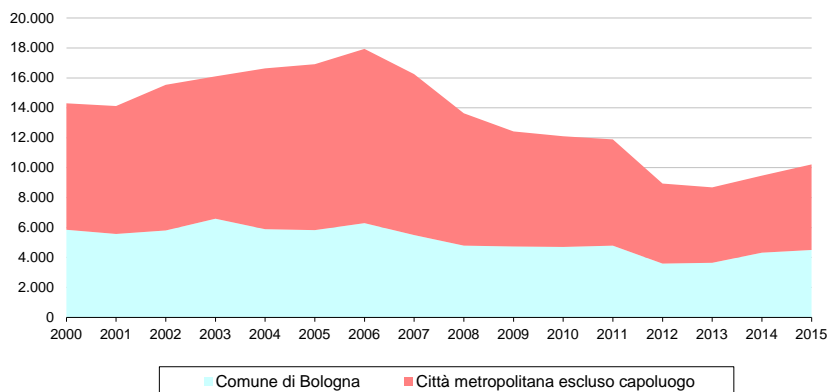
Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

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

Anche in Emilia-Romagna il 2014 evidenzia una certa ripresa del mercato confermata dal dato positivo del 2015, che tuttavia mantiene l'indice regionale ancora al di sotto di quello nazionale.

## Le compravendite residenziali a Bologna

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



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Var. % comune di Bologna

2015/2000	-23,1%
2015/2006	-28,5%
2015/2014	+4,2%

Var. % città metropolitana escluso capoluogo

2015/2000	-32,3%
2015/2006	-50,9%
2015/2014	+11,0%

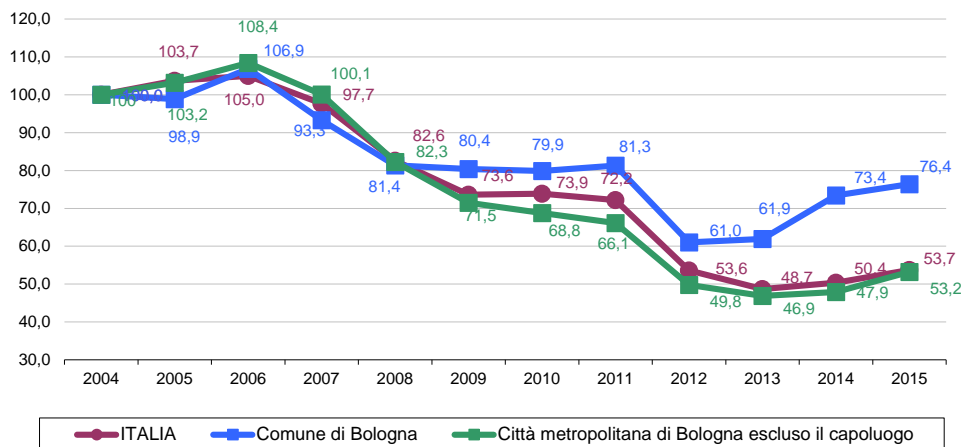
L'andamento delle compravendite di immobili residenziali nella città metropolitana di Bologna rispecchia in linea di massima la tendenza nazionale: dopo la stasi negli anni 2010 e 2011, la diminuzione è drastica nel 2012 e prosegue in misura assai meno marcata anche nel 2013.

Il 2014 segna anche a livello locale un'inversione di tendenza con un aumento delle compravendite residenziali più accentuato nel comune capoluogo. Il 2015 consolida la tendenza positiva ed evidenzia un recupero soprattutto per i comuni della città metropolitana.

La ripresa trova ampia conferma anche nei primi dati disponibili del 2016: l'andamento delle compravendite nei primi sei mesi dell'anno evidenzia aumenti notevoli, che per quanto riguarda il secondo trimestre sono nell'ordine del 30% rispetto allo stesso trimestre del 2015.

## Le compravendite residenziali a Bologna

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



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'andamento del numero indice calcolato con base 2004 evidenzia una dinamica locale delle vendite di immobili residenziali sostanzialmente analoga al dato nazionale fino al 2008 quando gli indici costruiti per Italia, comune di Bologna e resto della città metropolitana si concentrano su valori molto vicini. La crisi dal 2009 colpisce invece più duramente i comuni dell'hinterland, che mostrano una tendenza peggiore rispetto a quella nazionale; le vendite nel comune di Bologna evidenziano al contrario una "tenuta" e addirittura una piccola crescita nel 2011. Il crollo del 2012 si manifesta invece in maniera netta a tutti i livelli territoriali, risultando però più accentuato nel comune capoluogo.

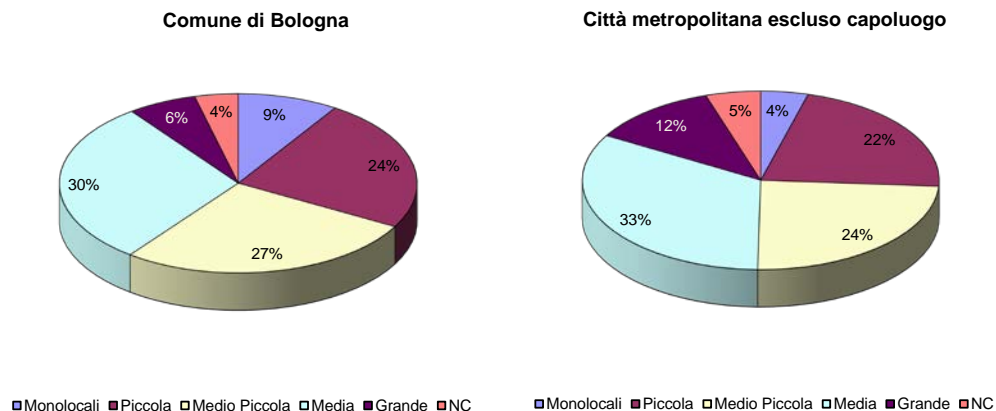
Netta invece la ripresa del 2014, continuata anche se su ritmi inferiori nel 2015, che porta l'indice calcolato per il capoluogo a riguadagnare quasi tutto il terreno perduto nel 2012. L'andamento dei comuni dell'hinterland risulta invece più allineato alla media nazionale.

## Le dimensioni delle abitazioni compravendute

Distribuzione delle compravendite (NTN) nel 2015 per dimensione dell'immobile<sup>1</sup> nel comune di Bologna e negli altri comuni della città metropolitana

Superficie totale compravenduta nel 2015 (mq)	
Comune di Bologna	409.487
Città metr. escluso cap.	600.358

Superficie media compravenduta nel 2015 (mq)	
Comune di Bologna	91,0
Città metr. escluso cap.	105,0



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

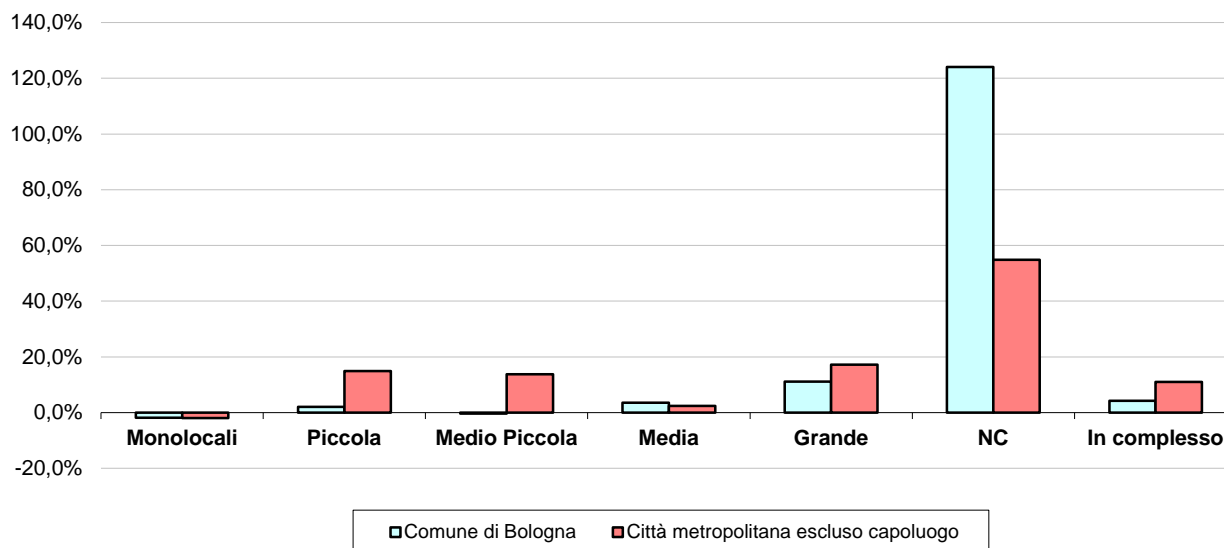
Nel 2015 il numero delle transazioni immobiliari (NTN) per la città metropolitana di Bologna è pari a 10.218, di cui 4.502 per il comune capoluogo e 5.716 per il resto dell'area.

La classificazione delle compravendite per dimensione dell'immobile compravenduto evidenzia parametri dimensionali inferiori per il capoluogo rispetto al resto della città metropolitana, dove il mercato colloca appartamenti di dimensioni mediamente più ampie: i monolocali o le abitazioni piccole o medio/piccole costituiscono il 60% del mercato a Bologna e il 50% nei comuni dell'hinterland, dove invece le abitazioni medie e grandi raggiungono quote maggiori.

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

## Andamento del mercato per dimensione degli immobili

Variazione % 2015/2014 delle compravendite nel comune di Bologna e negli altri comuni della città metropolitana secondo la dimensione dell'unità immobiliare



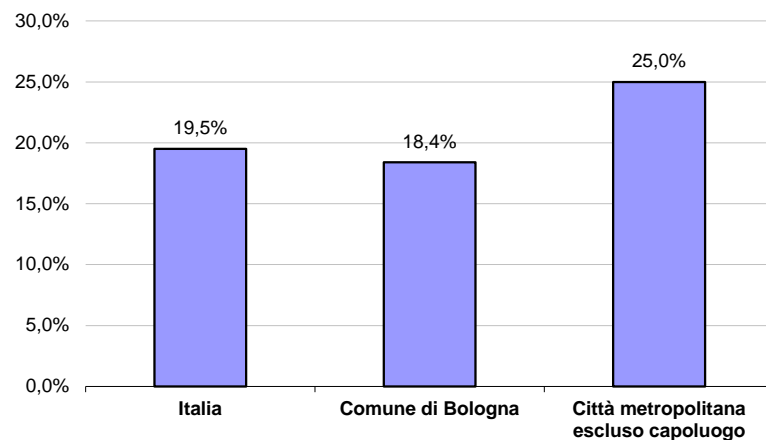
Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Nel comune capoluogo e nei comuni dell'hinterland riprendono vigore nel 2015 le compravendite in particolare delle abitazioni di grande dimensione (più di 7 vani catastali). Al contrario, calano le contrattazioni per i monolocali.

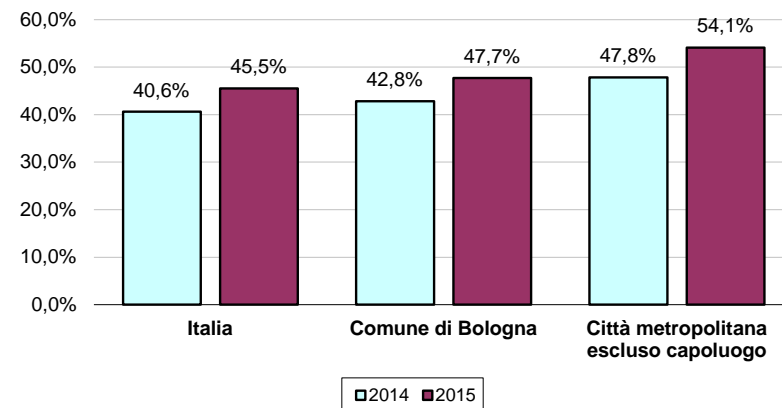


## Le compravendite con mutuo ipotecario<sup>1</sup>

Variazione % 2015/2014 delle compravendite effettuate con mutuo (NTN IP<sup>1</sup>)



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



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

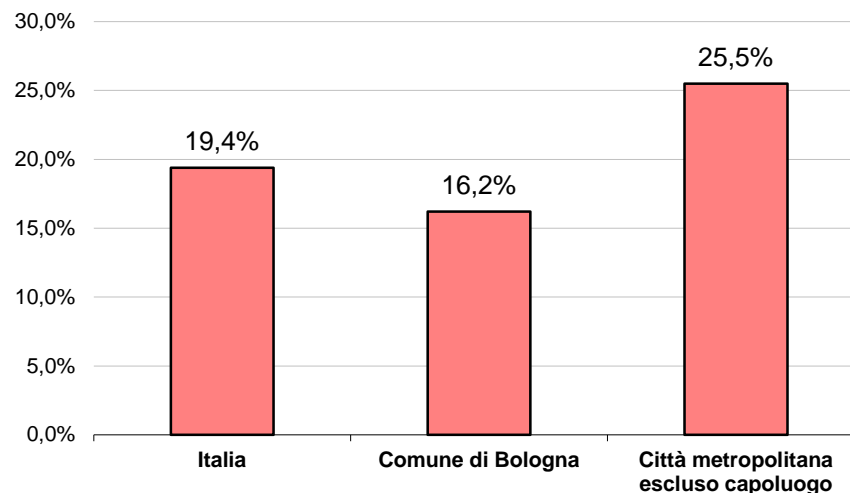
Nel 2015 a livello nazionale le compravendite di abitazioni con mutuo ipotecario (NTN IP) hanno registrato un aumento pari al 19,5%. Nel comune di Bologna l'incremento è stato leggermente più contenuto (+18,4%), mentre nei comuni dell'hinterland l'aumento (+25%) è superiore alla media nazionale.

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

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

## I capitali erogati

Variazione % 2015/2014 del capitale erogato



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

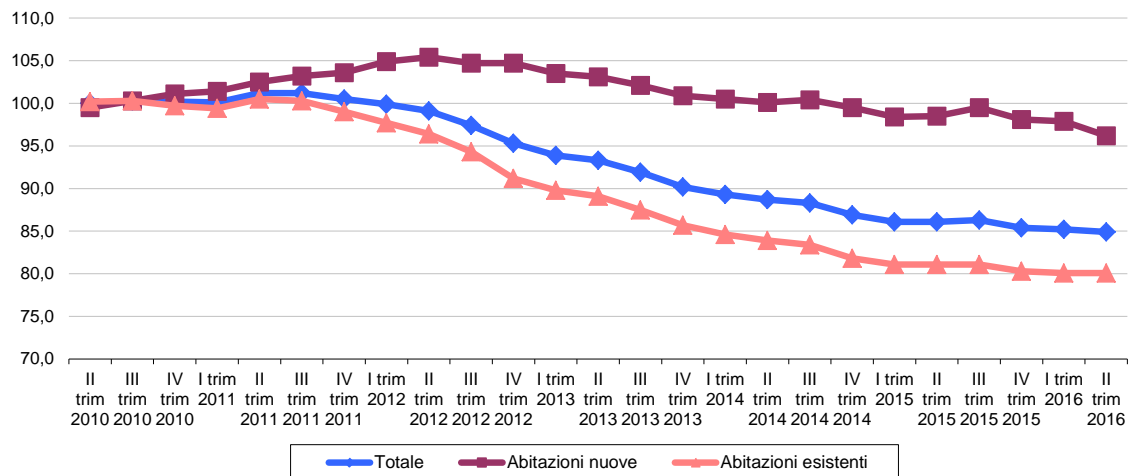
Nel 2015 i capitali erogati per l'accensione di mutui registrano a livello nazionale un aumento pari al +19,4%. Nel comune di Bologna l'aumento si attesta al +16,2%, mentre negli altri comuni della città metropolitana supera il 25%.

Nel comune di Bologna il capitale medio erogato per un mutuo è pari a 124.600 euro (-2.400 euro rispetto al 2014), una somma superiore a quella erogata nel resto della città metropolitana (118.600 euro, +500 euro rispetto al 2014).

Il tasso d'interesse iniziale nel complesso della città metropolitana di Bologna è del 2,51% (-0,61% sul 2014), la durata media è di 22 anni e la rata media mensile è pari a 597 euro (-6,7%).

## I prezzi delle abitazioni in Italia

Indice trimestrale dei prezzi delle abitazioni (IPAB)<sup>1</sup> (base 2010=100)



Fonte: Istat

L'indice Istat dei prezzi delle abitazioni conferma la vischiosità delle quotazioni rispetto alla ripresa del mercato delle compravendite.

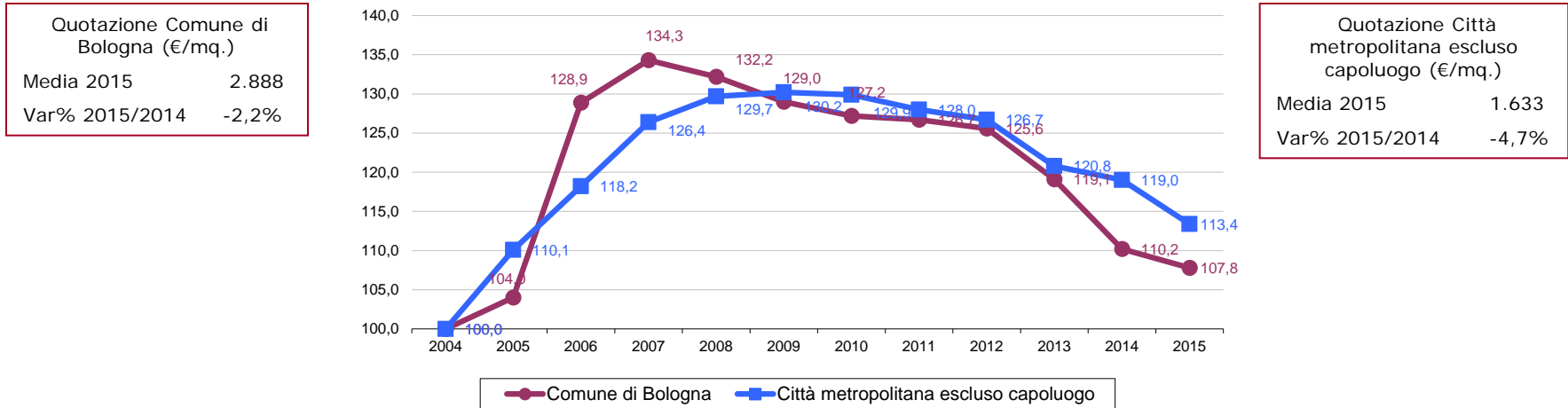
L'ultimo dato ancora provvisorio (II trim. 2016) registra infatti una diminuzione su base trimestrale pari a -0,4% e una variazione annua pari al -1,4%.

Per le abitazioni nuove la quotazione massima è stata raggiunta nel secondo trimestre del 2012: a quel punto la tendenza pressoché costante è alla diminuzione dei prezzi. In generale però le abitazioni nuove sembrano «tenere il prezzo» meglio di quelle già esistenti: il livello dell'indice per le abitazioni nuove al II trimestre 2016 è infatti pari a 96,2, mentre l'indicatore calcolato sulle abitazioni esistenti risulta pari a 80,1.

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

## Le quotazioni immobiliari nella città metropolitana di Bologna

Indice delle quotazioni OMI<sup>1</sup> nel comune di Bologna e negli altri comuni della città metropolitana (base 2004=100)



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

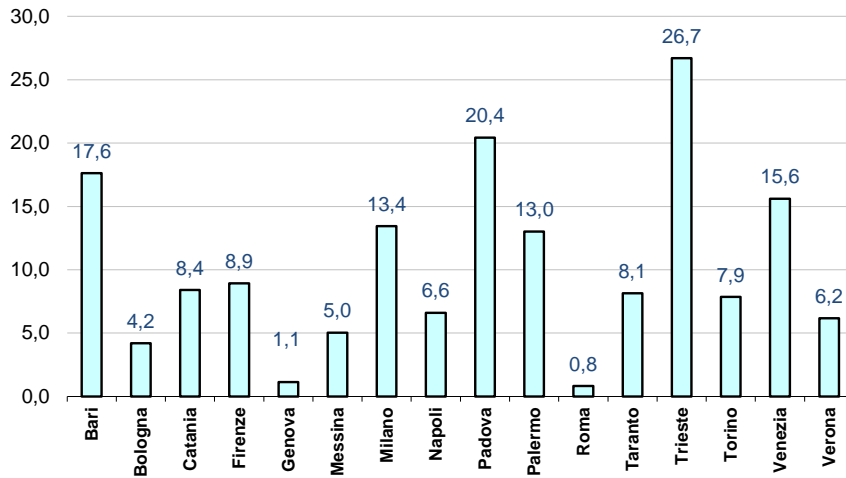
La ripresa delle vendite è avvenuta a scapito di un forte deprezzamento degli immobili residenziali che hanno visto calare le loro quotazioni in misura più accentuata dal 2013 soprattutto nel comune capoluogo.

Il calo delle quotazioni degli immobili compravenduti nel 2015 è più marcato però per i comuni dell'hinterland (-4,7%) rispetto al comune di Bologna (-2,2%).

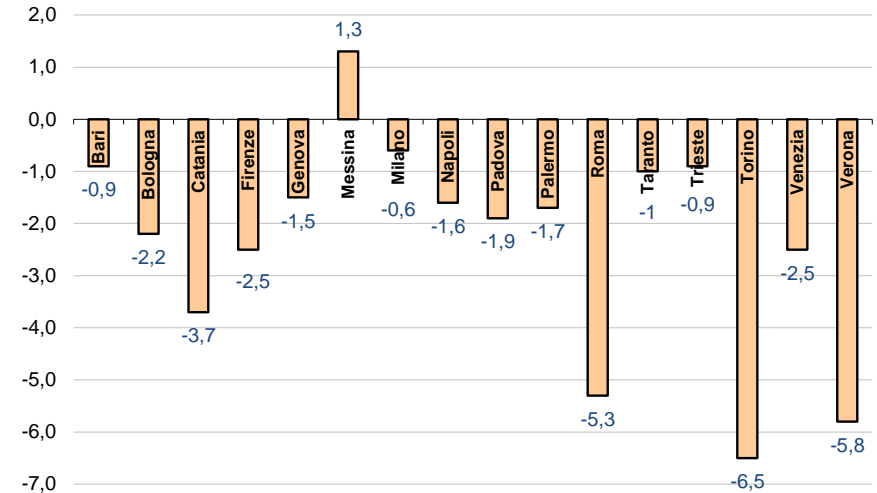
1) Le quotazioni del settore residenziale, tratte dalla banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), fanno riferimento al valore medio annuo, calcolato come media aritmetica delle quotazioni del I e del II semestre di ogni anno a partire dal 2004

## L'andamento del mercato immobiliare nelle grandi città

Variazioni % 2015/2014 delle compravendite (NTN) nei grandi capoluoghi



Variazioni % 2015/2014 delle quotazioni medie nei grandi capoluoghi



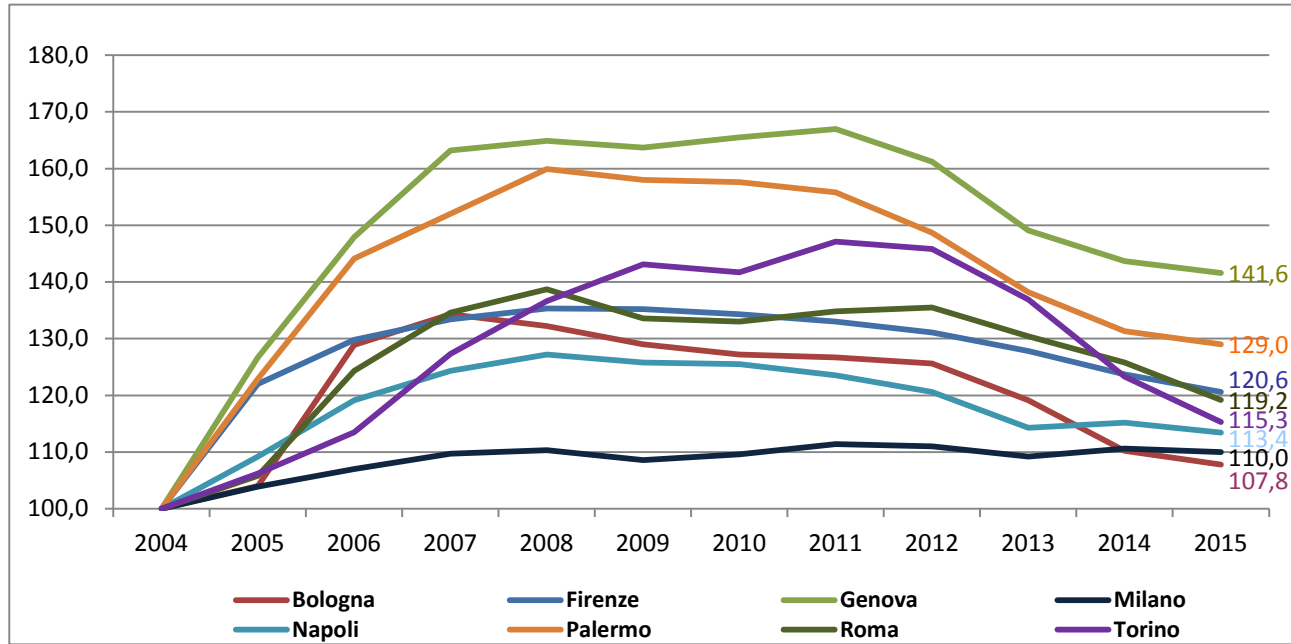
Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'aumento delle compravendite a Bologna nel 2015 si colloca in un contesto positivo per tutte le maggiori città italiane; Trieste registra l'incremento maggiore, Roma e Genova quelli più modesti.

Quasi tutte in calo invece le quotazioni medie: solo Messina risulta in aumento. A Torino, Verona e Roma le flessioni dei prezzi più consistenti.

## L'andamento delle quotazioni OMI nelle grandi città

Indice delle quotazioni OMI nei grandi comuni



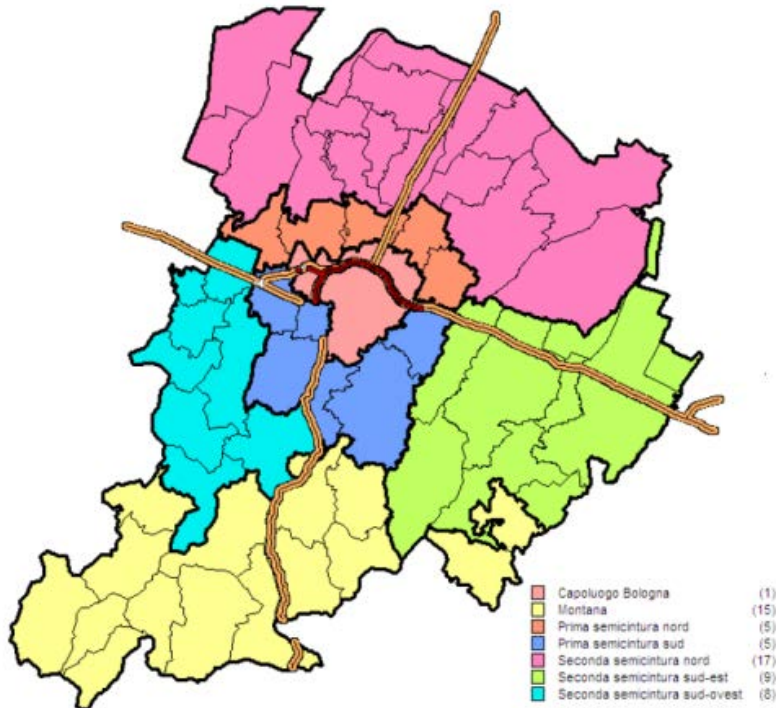
Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

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

Con l'arrivo della crisi i cali investono un po' tutte le grandi realtà urbane; Genova è ancora la città che negli anni ha registrato la migliore tenuta dei prezzi (141,6), mentre è proprio Bologna che a fine periodo registra l'indice più basso (107,8).

## Le vendite nelle macro aree della città metropolitana di Bologna

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



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

	2015		Var %	
	NTN 2015	Var% NTN 2015/14	Quotazione II sem. 2015 €/mq.	Quotazione II sem. / I sem. 2015 €/mq.
Capoluogo Bologna	4.502	4,2	2.874	-1,0
Prima semicintura nord	824	20,8	1.819	-1,7
Prima semicintura sud	1.204	11,1	2.342	-2,0
Seconda semicintura nord	1.579	7,8	1.462	-2,3
Seconda semicintura sud-est	1.141	19,0	1.529	-0,1
Seconda semicintura sud-ovest	470	-2,3	1.476	-1,3
Montana	499	4,4	1.149	-0,9
<b>Città metropolitana di Bologna</b>	<b>10.218</b>	<b>7,9</b>	<b>2.117</b>	<b>-1,2</b>

Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Nel 2015 l'andamento delle vendite di immobili residenziali è positivo in quasi tutte le zone della città metropolitana di Bologna ed in particolare nella prima semicintura nord (+20,8%) e nella seconda semicintura sud-est (+19%). Unico calo per la seconda semicintura sud-ovest (-2,3%). Le quotazioni invece risultano in ribasso: -1,2% la perdita di valore nella seconda parte del 2015.

## Le vendite nelle macro aree della città metropolitana di Bologna

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

	I semestre 2016			
	NTN	Var% NTN	Quotazione	Var %
	I semestre 2016	I sem 2016/ I sem 2015	I sem 2016 €/mq.	Quotazione I sem 2016 / II sem 2015 €/mq.
Capoluogo Bologna	2.810	27,0	2.845	-1,0
Prima semicintura nord	450	11,6	1.756	-2,9
Prima semicintura sud	647	14,0	2.283	-2,2
Seconda semicintura nord	991	31,4	1.440	-1,5
Seconda semicintura sud-est	687	36,9	1.526	-0,2
Seconda semicintura sud-ovest	256	11,6	1.435	-2,1
Montana	265	15,9	1.129	-1,7
<b>Città metropolitana di Bologna</b>	<b>6.106</b>	<b>24,7</b>	<b>2.088</b>	<b>-1,3</b>

Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'aggiornamento al primo semestre 2016 vede consolidarsi la ripresa del mercato delle transazioni (+24,7% l'aumento annuo rispetto al primo semestre 2015) con incrementi considerevoli per diverse aree tra cui il capoluogo.

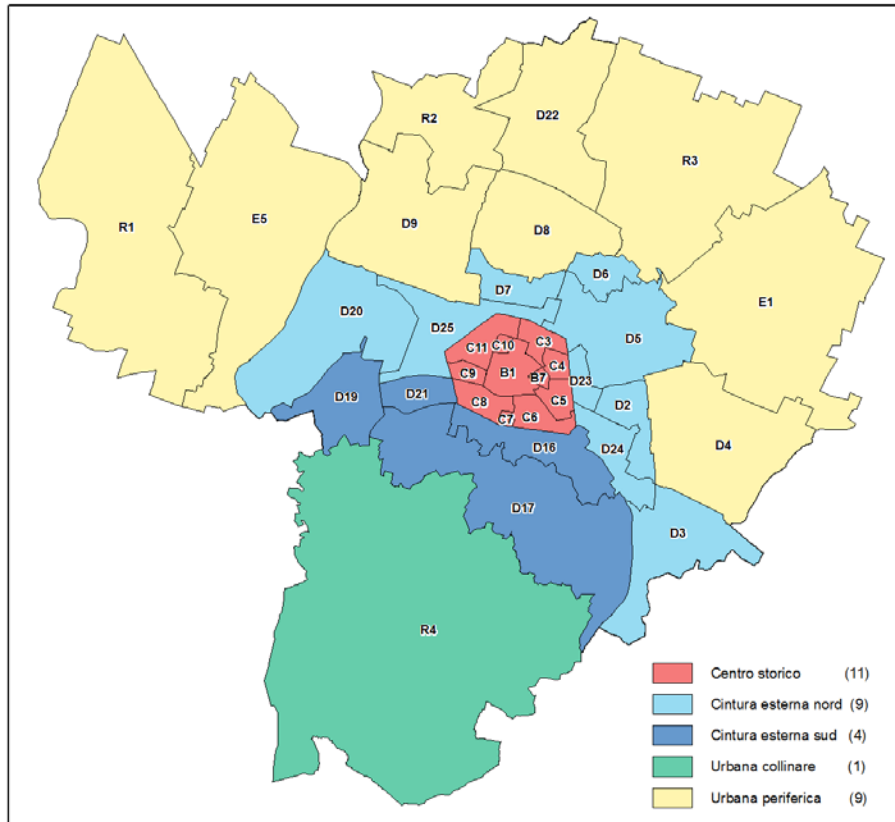
Le quotazioni invece risultano ancora in ribasso: -1,3% la perdita di valore della prima parte del 2016.



## Le quotazioni nelle zone OMI del comune di Bologna

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

Nonostante la ripresa delle compravendite, le quotazioni immobiliari bolognesi nel secondo semestre del 2015 e nel primo del 2016 sono ancora in calo.



NTN e quotazioni medie al metro quadro delle abitazioni nelle zone OMI del comune di Bologna

Il semestre 2015				
	NTN II semestre 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quotazione media II semestre 2015 (€/mq.)	Var% quot. II sem 2015 / I sem 2015
Centro Storico	446	13,0	2.953	-1,0
Cintura esterna nord	850	8,7	2.722	-1,0
Cintura esterna sud	256	5,2	3.722	-1,0
Zona collinare	8	179,1	4.425	-3,0
Zona periferica	708	-1,2	2.399	-2,0
<b>Bologna</b>	<b>2.289</b>	<b>6,7</b>	<b>2.874</b>	<b>-1,0</b>

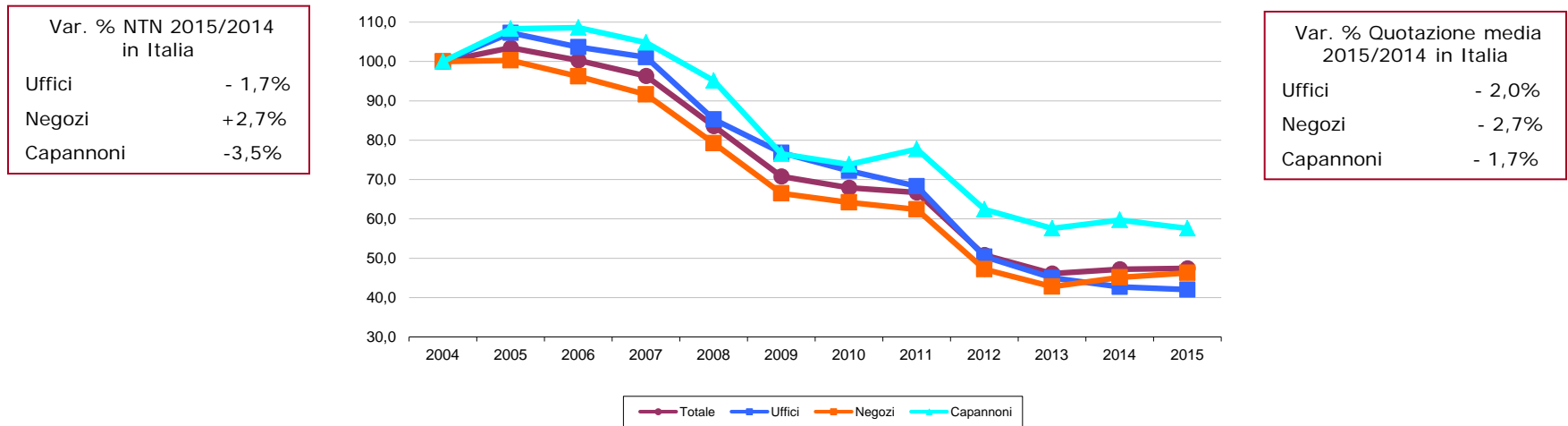
I semestre 2016				
	NTN I semestre 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quotazione media I semestre 2016 (€/mq.)	Var% quot. I sem 2016 / II sem 2015
Centro Storico	546	39,1	2.957	0,1
Cintura esterna nord	1.087	25,4	2.655	-2,5
Cintura esterna sud	271	6,6	3.682	-1,1
Zona collinare	9	70,0	4.425	0,0
Zona periferica	864	28,1	2.386	-0,5
<b>Bologna</b>	<b>2.810</b>	<b>27,0</b>	<b>2.845</b>	<b>-1,0</b>

Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare



## Il mercato immobiliare non residenziale in Italia

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



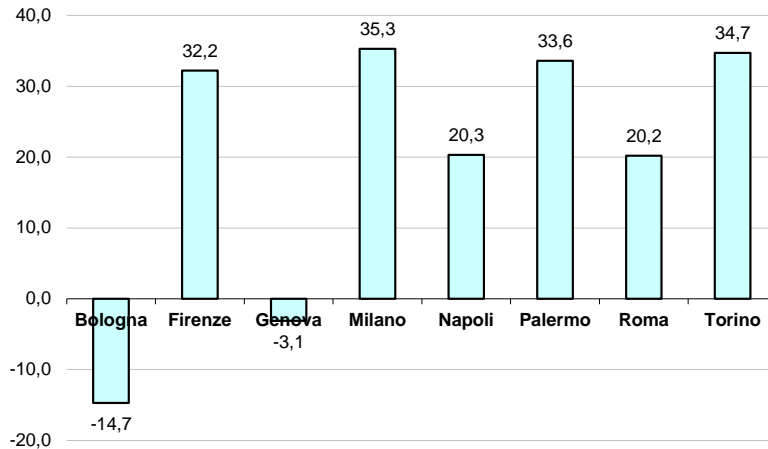
Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Il settore immobiliare non residenziale, che comprende i mercati del terziario, commerciale e produttivo, mostra nel 2015 nel complesso delle tipologie una stagnazione delle compravendite rispetto al 2014 (-0,1%). Il numero indice NTN, costruito con base 2004=100 per alcune tipologie catastali di immobili, mostra una discesa del numero di transazioni già a partire dal 2006 che si fa più evidente negli anni successivi.

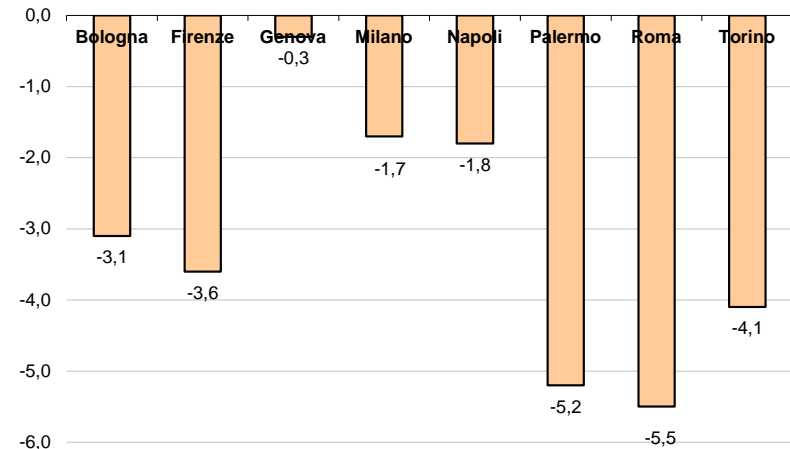
Nel 2015 le compravendite dei negozi registrano una certa ripresa (+2,7%), mentre il mercato è ancora in flessione per gli uffici (-1,7%) e soprattutto per i capannoni (-3,5%). Tutte in calo le quotazioni, in particolare quelle dei negozi (-2,7% rispetto al 2014).

## Il mercato immobiliare degli uffici nelle grandi città

Variazioni % 2015/2014 delle transazioni immobiliari (NTN) nei grandi capoluoghi UFFICI



Variazioni % 2015/2014 delle quotazioni medie nei grandi capoluoghi UFFICI



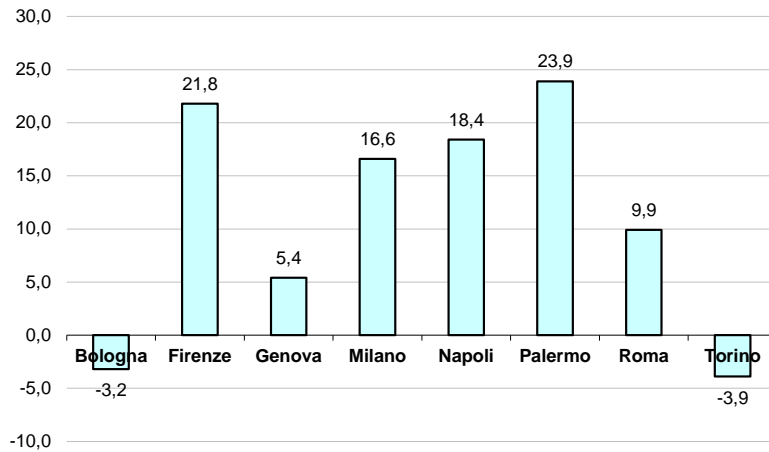
Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Nel 2015 il mercato immobiliare non residenziale nelle grandi città per la tipologia degli uffici vede una ripresa anche rilevante, con incrementi che superano il 30% per la maggior parte dei comuni considerati; le eccezioni sono Bologna (-14,7%) e Genova (-3,1).

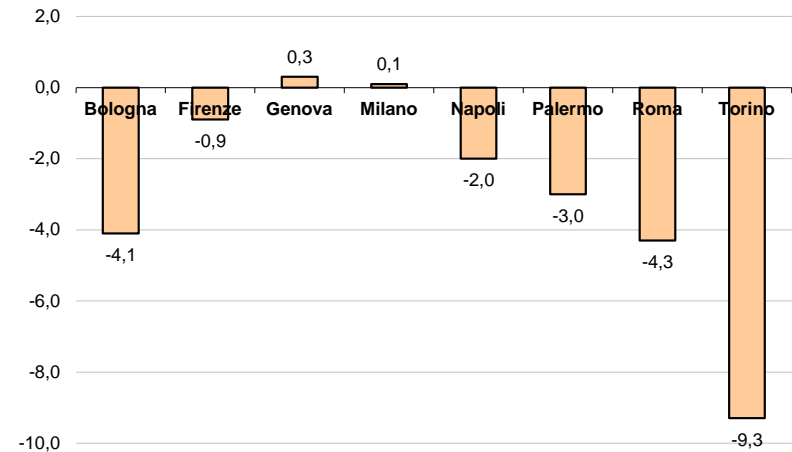
Le quotazioni invece sono in calo in tutte le città, in particolare a Roma (-5,5%) e Palermo (-5,2%).

## Il mercato immobiliare dei negozi nelle grandi città

Variazioni % 2015/2014 delle transazioni immobiliari (NTN) nei grandi capoluoghi  
NEGOZI



Variazioni % 2015/2014 delle quotazioni medie nei grandi capoluoghi  
NEGOZI



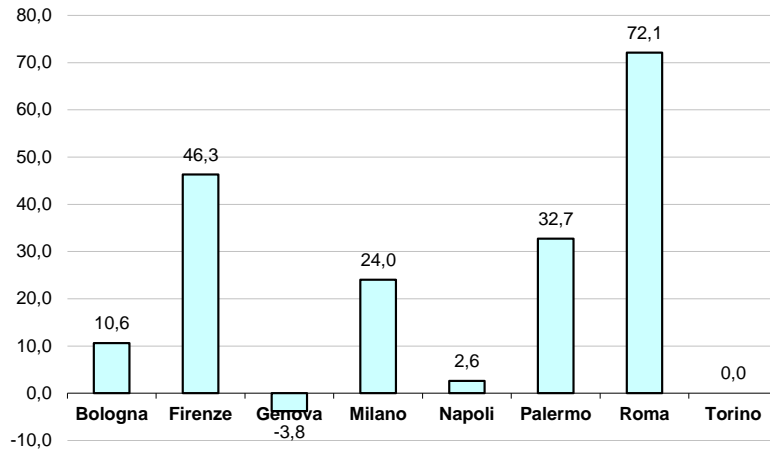
Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Nel 2015 il mercato immobiliare non residenziale per la tipologia dei negozi è in crescita in quasi tutte le grandi città con l'eccezione ancora una volta di Bologna (-3,2%) e di Torino (-3,9%).

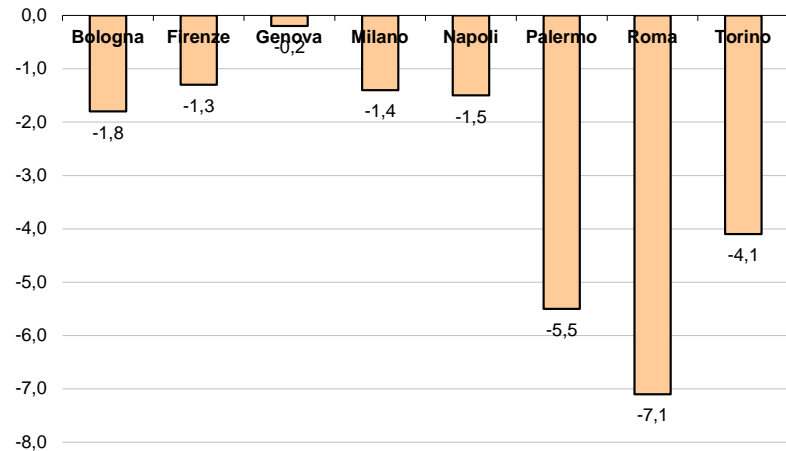
Anche le quotazioni dei negozi risultano in calo in tutte le città, in particolare a Torino (-9,3%); fanno eccezione Genova (+0,3%) e Milano (+0,1%) che registrano incrementi molto modesti.

## Il mercato immobiliare dei capannoni nelle grandi città

Variazioni % 2015/2014 delle transazioni immobiliari (NTN) nei grandi capoluoghi CAPANNONI



Variazioni % 2015/2014 delle quotazioni medie nei grandi capoluoghi CAPANNONI



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Anche il mercato immobiliare non residenziale per la tipologia dei capannoni risulta in crescita nel 2015 in quasi tutte le grandi città, ad eccezione di Genova (-3,8%) e di Torino (dove la situazione è stazionaria).

Le quotazioni invece sono in calo in tutte le città; si va dalla lieve flessione di Genova (-0,2%) al calo più consistente di Roma (-7,1%).