



Comune di Bologna

Area Programmazione, Controlli e Statistica

U.I. Ufficio Comunale di Statistica



Governo Metropolitanano

è Bologna

Il mercato immobiliare a Bologna

dati 2017

dicembre 2018

Capo Area Programmazione Controlli e Statistica: Mariagrazia Bonzagni

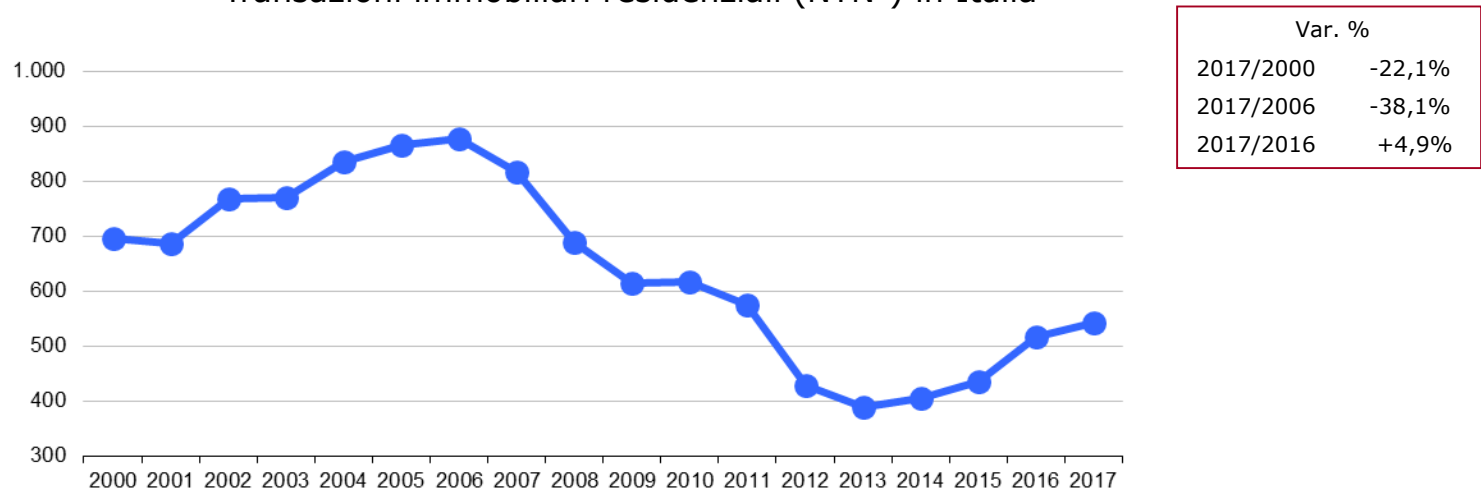
Dirigente U.I. Ufficio Comunale di Statistica: Franco Chiarini

Redazione a cura di: Teresa Scarnati

Mappe tematiche a cura di: Fabrizio Dell'Atti

L'andamento delle compravendite residenziali in Italia

Transazioni immobiliari residenziali (NTN¹) in Italia



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

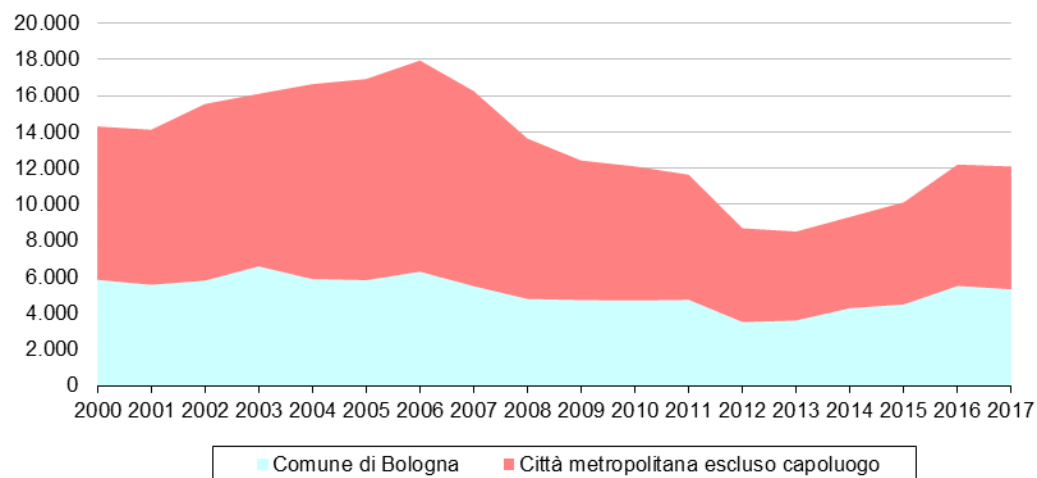
L'andamento delle transazioni immobiliari residenziali* a livello nazionale, in netto calo dal 2007 al 2013, segna nel 2014 un'inversione di tendenza che viene confermata anche negli anni successivi: in particolare, la variazione annua 2017 è, per il quarto anno consecutivo, positiva (+4,9%), sebbene meno accentuata rispetto alla variazione 2016/2015 (+18,6%). Anche se in valore assoluto le compravendite «normalizzate» di immobili residenziali (542mila nel 2017) sono ancora largamente inferiori a quelle verificatesi nel 2006 (oltre 870mila) anno di massima vivacità per gli scambi immobiliari, il dato dello scorso anno consolida comunque il trend positivo segnando un inequivocabile segnale di ripresa.

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 serie storiche dal 2011 al 2017 delle NTN hanno subito una revisione rispetto alle precedenti pubblicazioni.

Le compravendite residenziali a Bologna

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



Var. % comune di Bologna

2017/2000 -9,0%

2017/2006 -15,4%

2017/2016 -3,3%

Var. % città metropolitana escluso capoluogo

2017/2000 -19,9%

2017/2006 -41,8%

2017/2016 +1,2%

Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

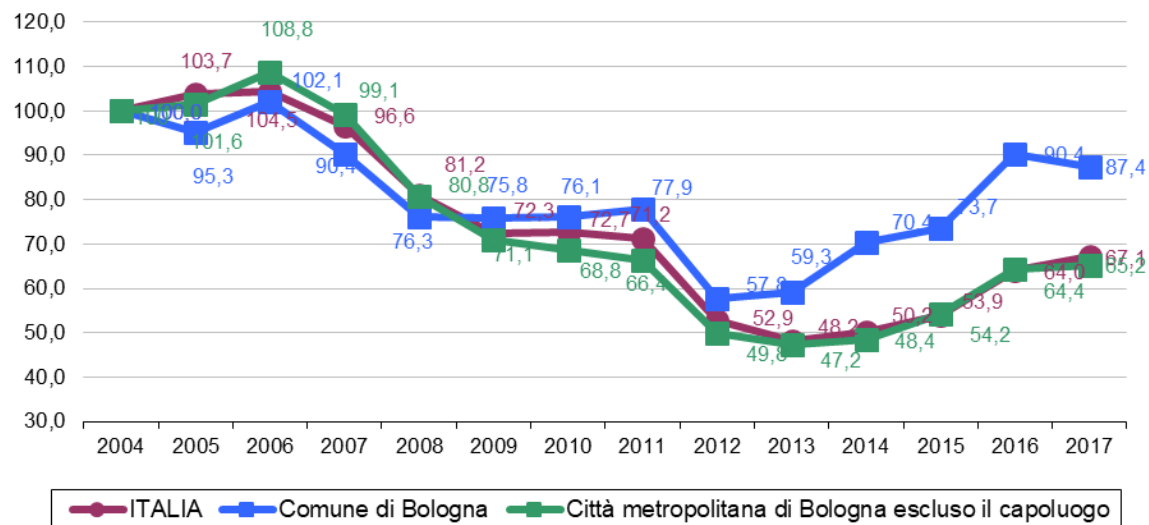
L'andamento delle compravendite di immobili residenziali nella città metropolitana di Bologna rispecchia in linea di massima la tendenza nazionale: dopo la stasi negli anni 2010 e 2011, la diminuzione è drastica nel 2012 e prosegue in misura assai meno marcata anche nel 2013.

Il 2014 evidenzia anche a livello locale un'inversione di tendenza che trova conferma nell'andamento dell'anno 2015 e in particolare del 2016 (+22,7%, la variazione annua nel comune di Bologna e +18,8% quella della città metropolitana escluso il capoluogo).

Nel 2017 si assiste tuttavia ad un rallentamento negli scambi: rispetto all'anno precedente la variazione delle compravendite degli immobili nella città metropolitana escluso il capoluogo è stata pari a +1,2%, nel comune di Bologna la variazione è stata invece negativa e pari a -3,3%.

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 l'Italia, il comune di Bologna e il 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 decisa a tutti i livelli territoriali, risultando però più accentuato nel comune capoluogo.

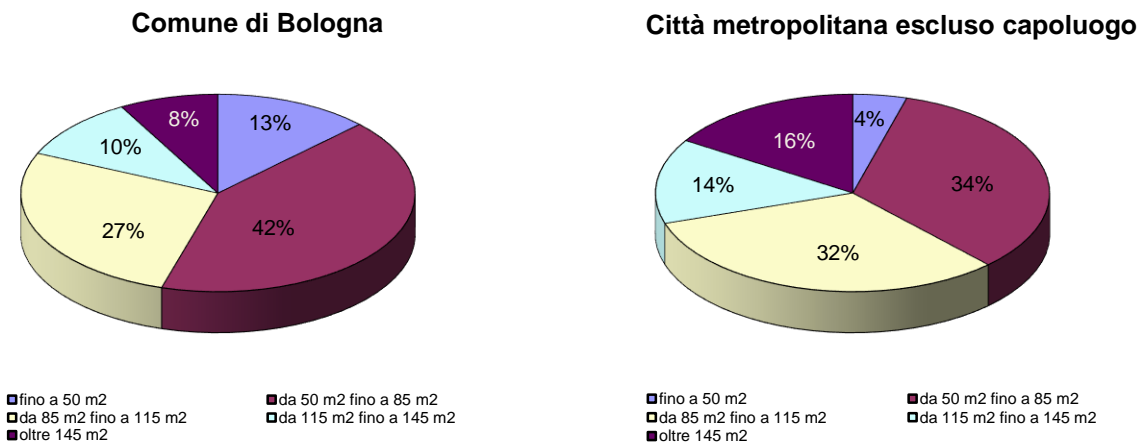
Netta invece la ripresa dal 2014, in particolare per il comune di Bologna; nel 2016 l'indice calcolato per il capoluogo riguadagna molto del terreno perduto e si riavvicina al dato 2004. Nel 2017 si registra un lieve calo a livello di città metropolitana, più marcato se si considera il capoluogo, mentre i comuni dell'hinterland evidenziano una maggiore "tenuta".

Le dimensioni delle abitazioni compravendute

Distribuzione delle compravendite (NTN) nel 2017 per dimensione dell'immobile nel comune di Bologna e negli altri comuni della città metropolitana

Superficie totale compravenduta nel 2017 (mq)	
Comune di Bologna	481.403
Città metr. escluso cap.	726.095

Superficie media compravenduta nel 2017 (mq)	
Comune di Bologna	90,4
Città metr. escluso cap.	107,2



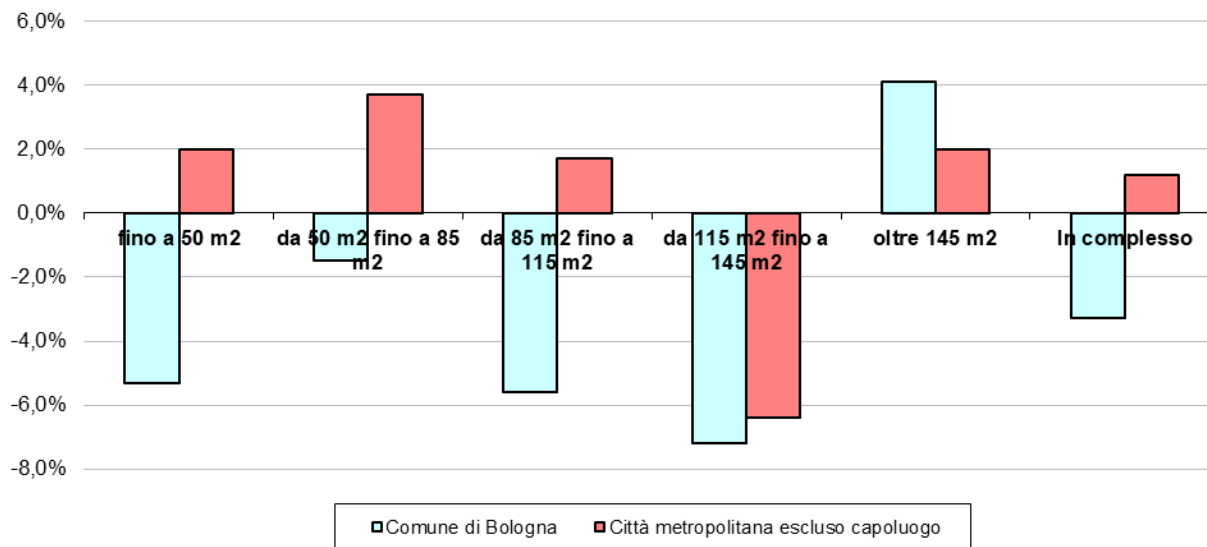
Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Nel 2017 il numero delle transazioni immobiliari normalizzate (NTN) per la città metropolitana di Bologna è pari a 12.098, di cui 5.326 per il comune capoluogo e 6.772 per il resto dell'area. Gli immobili compravenduti sono di dimensioni mediamente inferiori nel comune capoluogo rispetto al resto della città metropolitana.

Le abitazioni fino a 85 m² costituiscono il 55% del mercato a Bologna e il 38% nei comuni dell'hinterland, dove invece le abitazioni medie e grandi raggiungono quote maggiori.

Andamento del mercato per dimensione degli immobili

Variazione % 2017/2016 delle compravendite nel comune di Bologna e negli altri comuni della città metropolitana secondo la dimensione dell'unità immobiliare



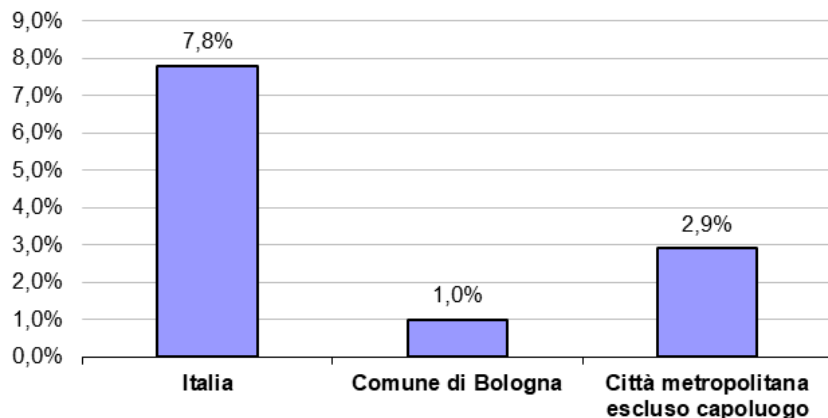
Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Analizzando la dimensione degli immobili nel 2017 per il comune capoluogo l'unica tipologia che non registra segno negativo è quella che supera i 145 m² (+4,1%). In particolare le compravendite degli immobili con una dimensione fino a 50 m² sono diminuite del 5,3%, quelli da 50 m² fino a 85 m² di 1,5%, gli immobili di medie dimensioni da 85 m² fino a 115 m² hanno subito un calo pari a -5,6% mentre quelli un po' più grandi (fino a 145 m²) hanno perso oltre 7 punti percentuali.

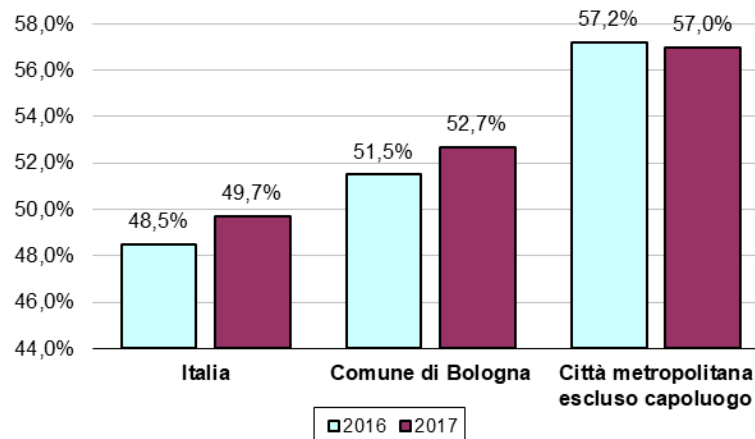
Nei comuni dell'hinterland invece aumentano gli immobili appartenenti a tutte le classi dimensionali, ad eccezione di quelli medio grandi, che si collocano tra i 115 m² fino a 145 m², che calano del 6,4%.

Le compravendite con mutuo ipotecario¹

Variazione % 2017/2016 delle compravendite effettuate con mutuo (NTN IP¹)



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



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

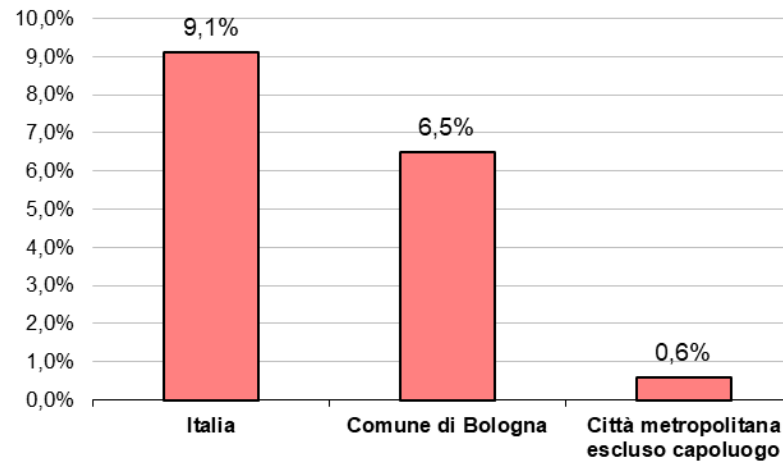
Nel 2017 a livello nazionale le compravendite di abitazioni con mutuo ipotecario (NTN IP) hanno registrato un aumento pari al 7,8%. Nel comune di Bologna l'incremento è stato molto meno elevato (+1%), così come nei comuni dell'hinterland (+2,9%).

Rispetto al 2016 l'incidenza dei mutui sulle compravendite di abitazioni effettuate da persone fisiche cresce a livello nazionale e di comune capoluogo, mentre negli altri comuni della città metropolitana rimane sostanzialmente stabile.

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 % 2017/2016 del capitale erogato



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

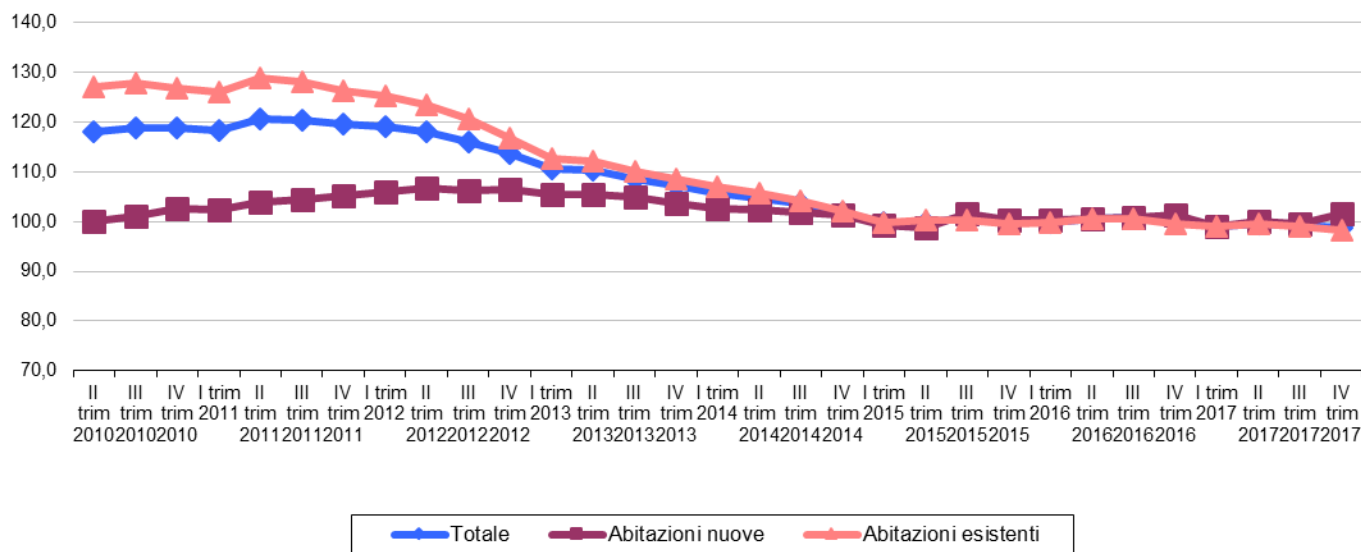
Nel 2017 i capitali erogati per l'accensione di mutui registrano a livello nazionale un aumento pari al +9,1%. Nel comune di Bologna l'aumento, meno elevato, si attesta al +6,5%, mentre negli altri comuni della città metropolitana risulta quasi nullo e pari al +0,6%.

Nel comune di Bologna il capitale medio erogato per un mutuo è pari a 136.900 euro (+7.000 euro rispetto al 2016), una somma superiore a quella registrata nel resto della città metropolitana (122.400 euro, -2.700 euro rispetto al 2016).

A livello nazionale il tasso d'interesse iniziale è del 2,38% (-0,03% sul 2016), la durata media è di 22,9 anni e la rata media mensile è pari a 597 euro (+0,2% sull'anno precedente).

I prezzi delle abitazioni in Italia

Indice trimestrale dei prezzi delle abitazioni (IPAB)¹ (base 2015=100)



Il consolidamento della ripresa del mercato immobiliare residenziale è caratterizzato da una persistente debolezza sul versante dei prezzi. L'indice Istat dei prezzi delle abitazioni, registrato nel IV trim. 2017, diminuisce dello 0,4% rispetto al trimestre precedente e dell'1,2% rispetto allo stesso periodo del 2016.

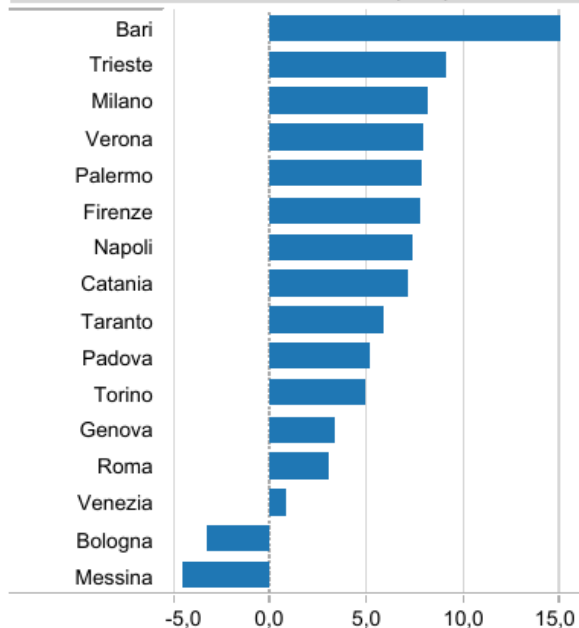
A determinare queste dinamiche sono per lo più le abitazioni esistenti mentre i prezzi di quelle nuove continuano a essere in ripresa su base annua.

Comunque nel 2017 i prezzi delle abitazioni diminuiscono in media dell'1,1% rispetto al 2016 (quando la variazione rispetto al 2015 era stata pari a +0,3%).

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](#).

L'andamento del mercato immobiliare nelle grandi città

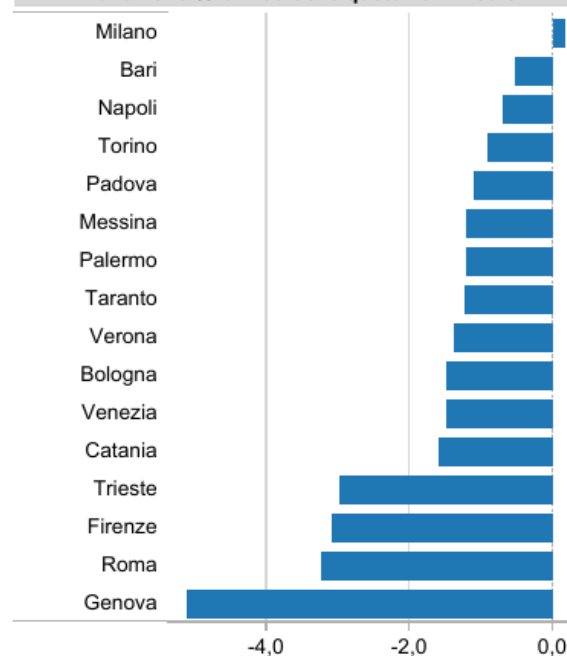
Variazioni % annue delle transazioni di unità immobiliari residenziali normalizzate (NTN)



Anno
2017

Fonte: Agenzia delle entrate -
Osservatorio del Mercato
immobiliare
N.B. dal 2017 NUOVA SERIE

Variazione % annua delle quotazioni medie



Anno
2017

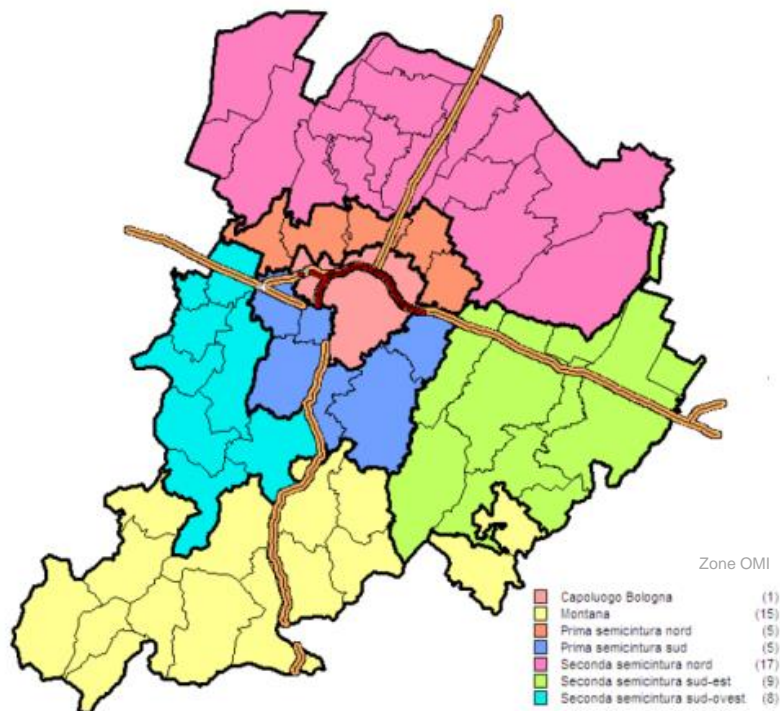
Fonte: Agenzia delle entrate -
Osservatorio del Mercato
immobiliare
N.B. dal 2017 NUOVA SERIE

In quasi tutte le grandi città si evidenziano variazioni positive, rispetto al 2016, delle transazioni di unità immobiliari; fanno eccezione Bologna (-3,3%) e Messina (-4,6%). All'estremo opposto Bari registra un aumento del numero di compravendite che supera il 15%.

Nelle grandi città le variazioni delle quotazioni medie del 2017 rispetto al 2016 sono pressoché tutte negative; unica eccezione Milano (+0,2%). Le maggiori diminuzioni di prezzo si riscontrano a Genova (-5,1%). Il calo dei prezzi di Bologna nel 2017 risulta contenuto (-1,5%).

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 nelle macroaree provinciali

	NTN 2017	Var% NTN 2017/16	Quotazione 2017 €/mq.	Var % Quotazione 2017/16
Capoluogo Bologna	5.326	-3,3	2.794	-1,5
Prima semicintura nord	890	-6,5	1.726	-0,1
Prima semicintura sud	1.267	-3,0	2.278	-0,1
Seconda semicintura nord	2.021	1,8	1.429	-0,6
Seconda semicintura sud-est	1.385	2,4	1.477	-1,9
Seconda semicintura sud-ovest	605	13,6	1.393	-2,2
Montana	604	7,3	1.105	-1,7
Città metropolitana di Bologna	12.098	-0,8	2.053	-1,3

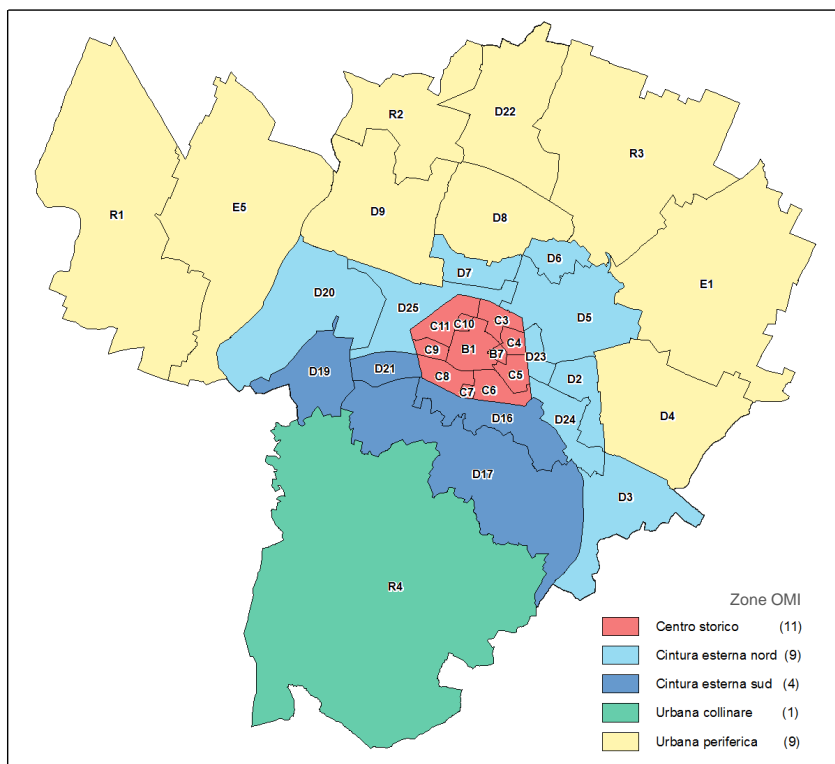
Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Nel 2017 l'andamento delle vendite di immobili residenziali è positivo nelle zone della seconda semicintura e montana, in particolare nella seconda semicintura sud-ovest (+13,6%), mentre nella prima semicintura e nel capoluogo si registrano variazioni negative (la più alta nella prima cintura nord, -6,5%). Le quotazioni invece risultano tutte in ribasso: -2,2% la perdita di valore più alta rilevata nella seconda semicintura sud-ovest. Il comune capoluogo perde -1,5%.

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.

La variazione negativa delle compravendite è comune a tutte le zone della città esclusa la cintura esterna sud che ha registrato un incremento pari a +4,8%; il calo maggiore si è avuto invece nella zona collinare.



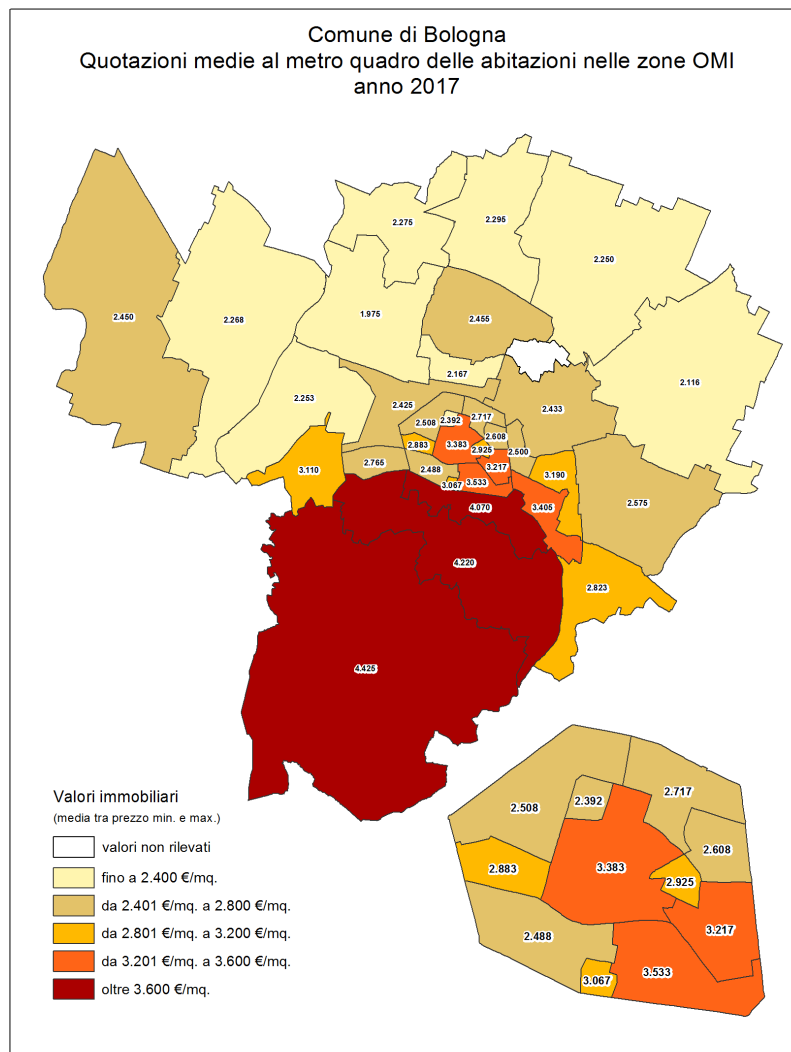
NTN e quotazioni medie al metro quadro delle abitazioni nelle zone OMI del comune di Bologna

	NTN 2017	Var % 2017/16	Quotazione media 2017 (€/mq.)	Var% quot. 2017/16
Centro Storico	996	-4,9	2.935	-0,7
Cintura esterna nord	2.067	-3,2	2.593	-1,6
Cintura esterna sud	614	4,8	3.556	-3,2
Zona collinare	23	-14,2	4.425	0,0
Zona periferica	1.626	-5,1	2.361	-0,8
Bologna	5.326	-3,3	2.794	-1,5

Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Anche i prezzi hanno registrato un calo generalizzato: la variazione negativa maggiore si è manifestata nella cintura esterna sud (-3,2%), nella zona collinare invece i prezzi sono rimasti invariati.

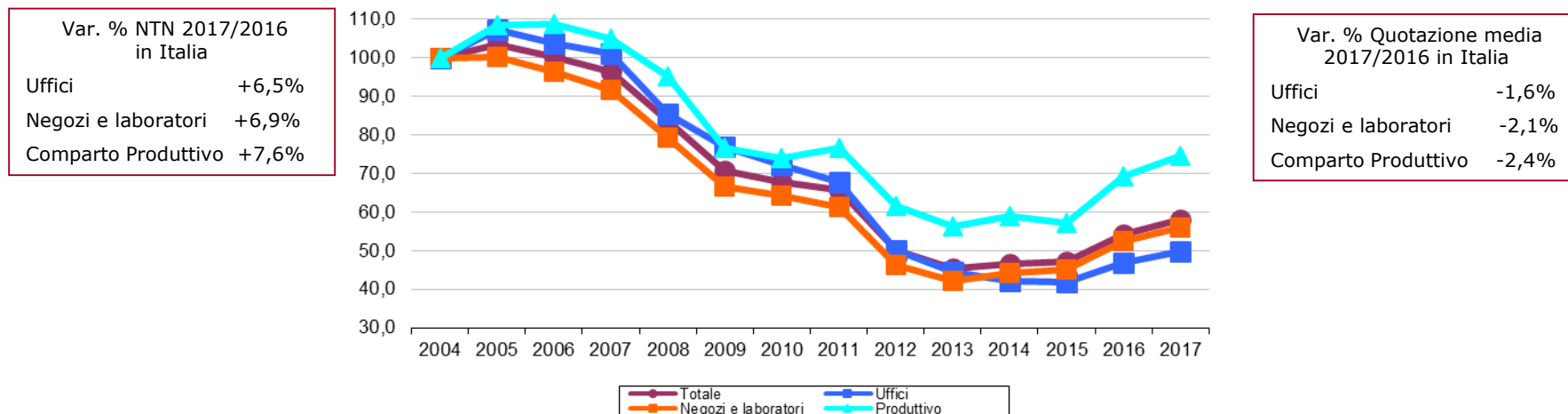
Le quotazioni nelle zone OMI del comune di Bologna



COMUNE DI BOLOGNA - Elaborazioni Area Programmazione Controlli e Statistica -
Fonte dati: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Ufficio Provinciale di Bologna

Il mercato immobiliare non residenziale in Italia

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



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

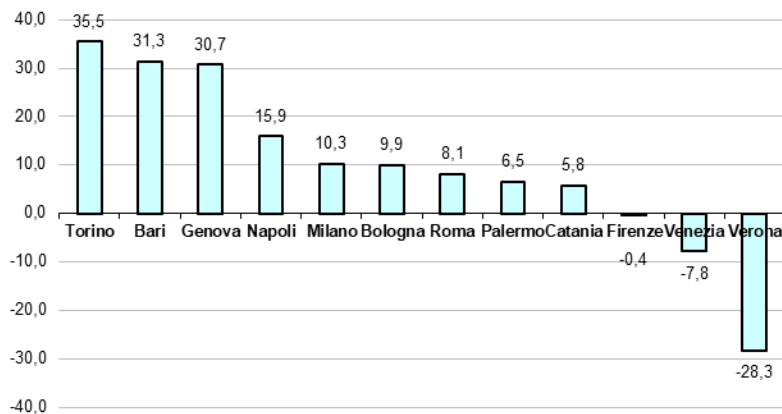
Anche nel 2017, come già riscontrato nel 2016, il mercato non residenziale risulta in espansione (+5,9% rispetto all'anno precedente) con riferimento a tutti i settori dai quali è costituito. Le tre tipologie principali (uffici, negozi e comparto produttivo) registrano un aumento pari al +7%. Per comparto produttivo si intende la tipologia che comprende i capannoni e le industrie.

Il numero indice NTN, costruito con base 2004=100 per le tipologie catastali principali, mostra una discesa già a partire dal 2006 che si fa più evidente negli anni successivi. Nel 2017 si consolida la ripresa già avvenuta dal 2016 per tutte le tipologie, in particolare per il comparto produttivo che registra un indice NTN pari a 74,4.

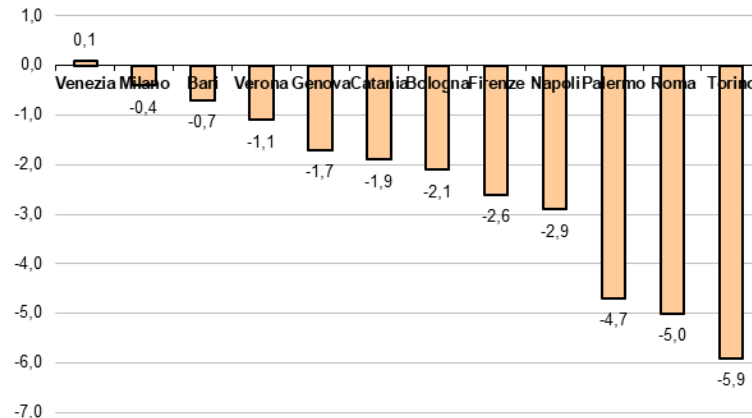
Riguardo ai prezzi di vendita invece i dati mostrano un calo generalizzato delle quotazioni per tutte le tipologie di immobili.

Il mercato immobiliare degli uffici nelle grandi città

Variazioni % 2017/2016 delle transazioni immobiliari (NTN) nei grandi capoluoghi UFFICI



Variazioni % 2017/2016 delle quotazioni medie nei grandi capoluoghi UFFICI



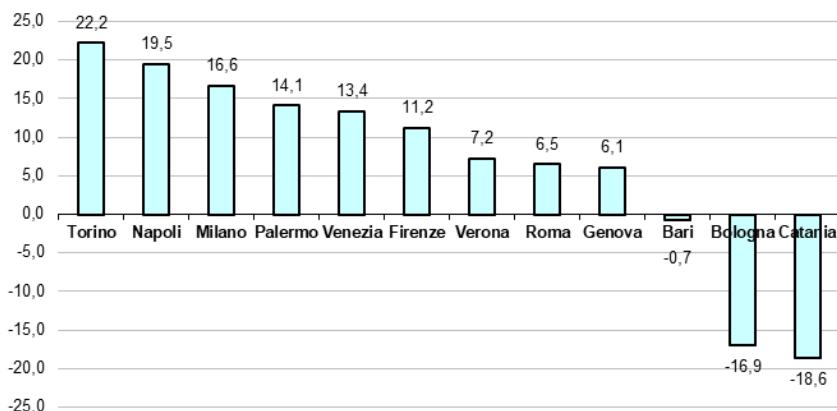
Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Nel 2017 il mercato immobiliare non residenziale per la tipologia degli uffici vede una ripresa delle contrattazioni anche nelle grandi città, con incrementi rilevanti a Torino (+35,5%), Bari (+31,3%) e Genova (+30,7%). In controtendenza Venezia (-7,8%) e Verona (-28,3%).

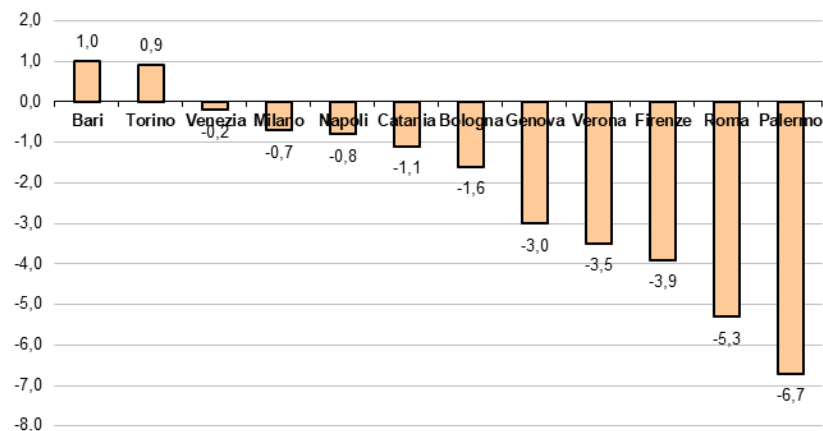
Le quotazioni sono invece ancora in calo in tutte le città, in particolare a Torino (-5,9%).

Il mercato immobiliare dei negozi nelle grandi città

Variazioni % 2017/2016 delle transazioni immobiliari (NTN) nei grandi capoluoghi
NEGOZI



Variazioni % 2017/2016 delle quotazioni medie nei grandi capoluoghi
NEGOZI



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

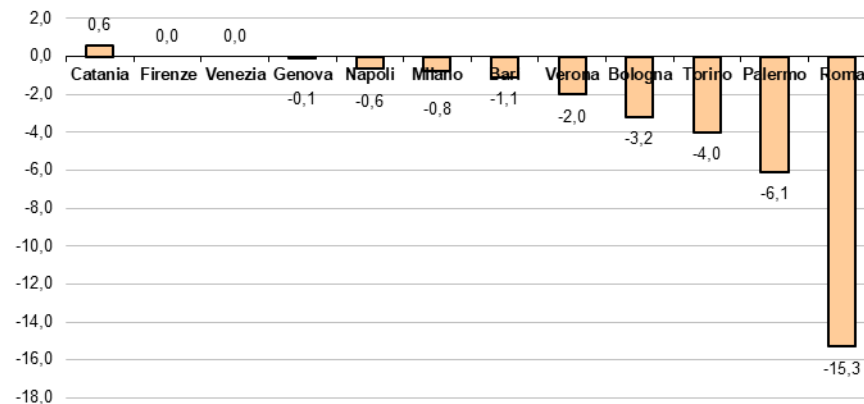
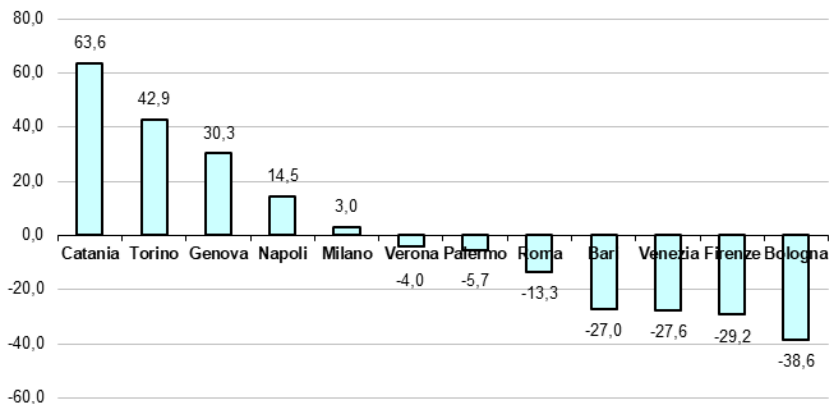
Nel 2017 nel mercato immobiliare non residenziale per la tipologia dei negozi si evidenzia un aumento dei volumi scambiati con l'eccezione di Bari (-0,7%), Bologna (-16,9%) e Catania (-18,6%).

Le quotazioni dei negozi risultano in calo in quasi tutte le città, in particolare a Palermo (-6,7%) e a Roma (-5,3%). Bari e Torino registrano invece una variazione positiva pari a +1% per la prima e a +0,9% per la seconda.

Il mercato immobiliare del settore produttivo nelle grandi città

Variazioni % 2017/2016 delle transazioni immobiliari (NTN) nei grandi capoluoghi
COMPARTO PRODUTTIVO

Variazioni % 2017/2016 delle quotazioni medie nei grandi capoluoghi
COMPARTO PRODUTTIVO



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Il mercato immobiliare non residenziale per la tipologia dei capannoni e delle industrie (comparto produttivo) risulta in crescita nel 2017 per alcune grandi città, mentre per altre in calo. Tra gli aumenti emergono quelli di Catania (+63,6%), Torino (+42,9%) e Genova (+30,3%); tra le variazioni in ribasso spicca la città di Bologna (-38,6%), seguita da Firenze (-29,2%), Venezia (-27,6%) e Bari (-27%).

Le quotazioni invece sono in calo o al più stazionarie in tutte le città; i cali maggiori si sono verificati a Roma (-15,3%).