



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



Governo Metropolitano  
**è Bologna**

---

# Il mercato immobiliare a Bologna

## dati 2018

dicembre 2019

---

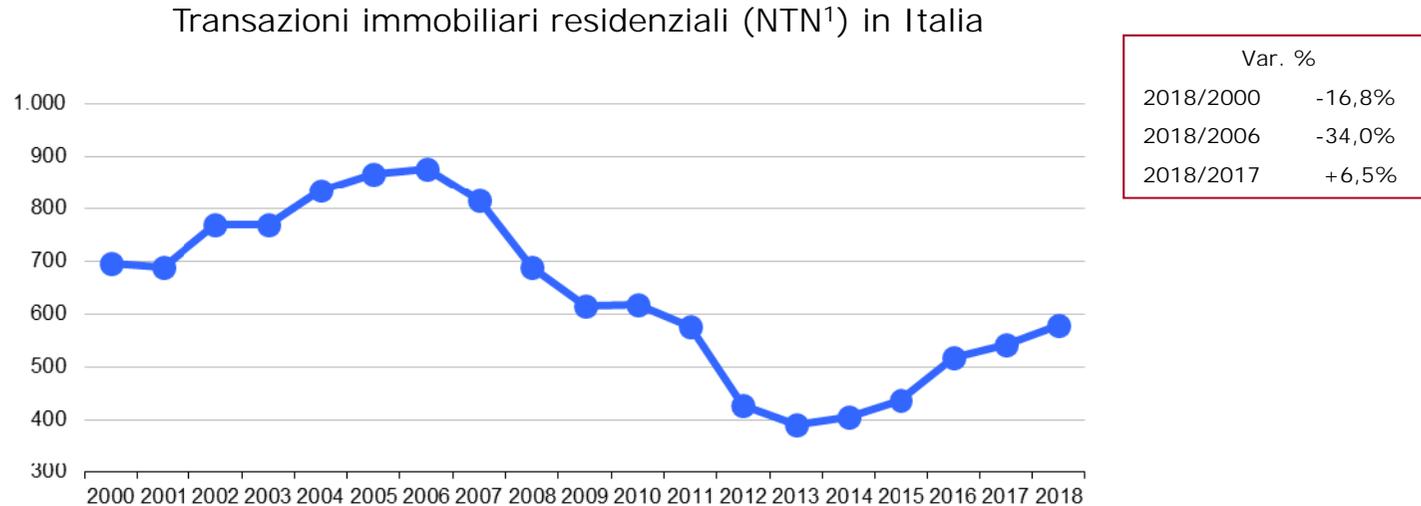
Capo Area Programmazione Controlli e Statistica: Mariagrazia Bonzagni

Dirigente U.I. Ufficio Comunale di Statistica: Silvia Marreddu

Redazione a cura di: Teresa Scarnati

Mappe tematiche a cura di: Fabrizio Dell'Atti

## L'andamento delle compravendite residenziali in Italia



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

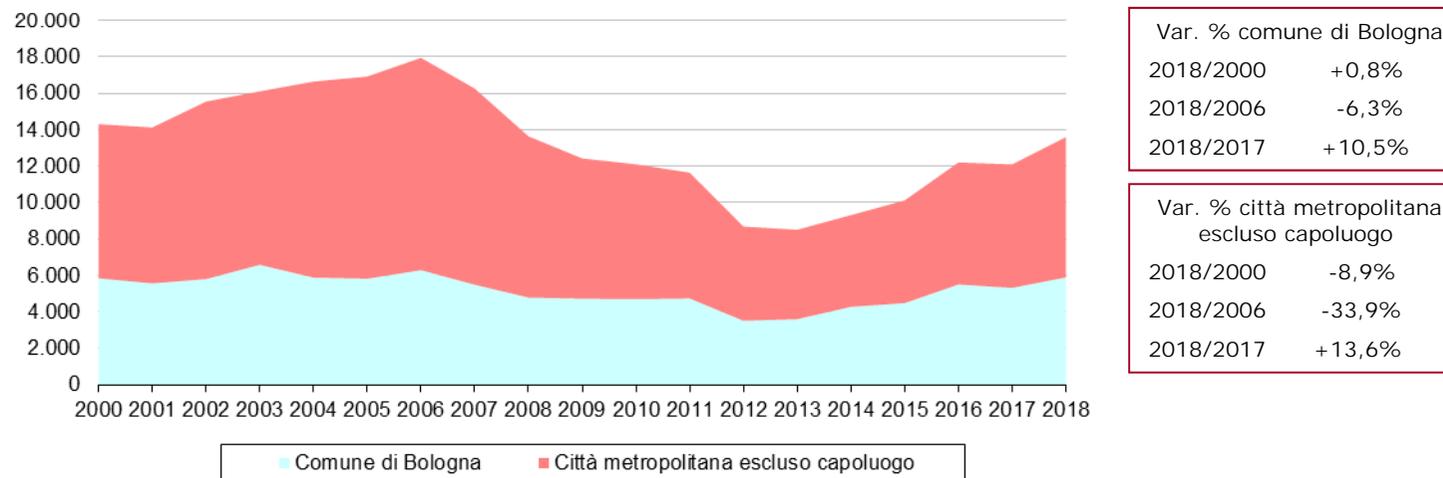
Il volume di compravendite di abitazioni in Italia è risultato, nel 2018, pari a 578.647 NTN, il dato più alto dal 2010 ad oggi, per effetto del quinto tasso annuale consecutivo di segno positivo (+6,5%). L'andamento delle transazioni immobiliari residenziali\* a livello nazionale, in netto calo dal 2007 al 2013, segna nel 2014 un'inversione di tendenza che viene confermata anche nell'anno appena trascorso. Nonostante in valore assoluto le compravendite «normalizzate» di immobili residenziali siano ancora largamente inferiori a quelle verificatesi nel 2006 (oltre 870mila) anno di massima vivacità per gli scambi immobiliari, il dato del 2018 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 2018 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



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

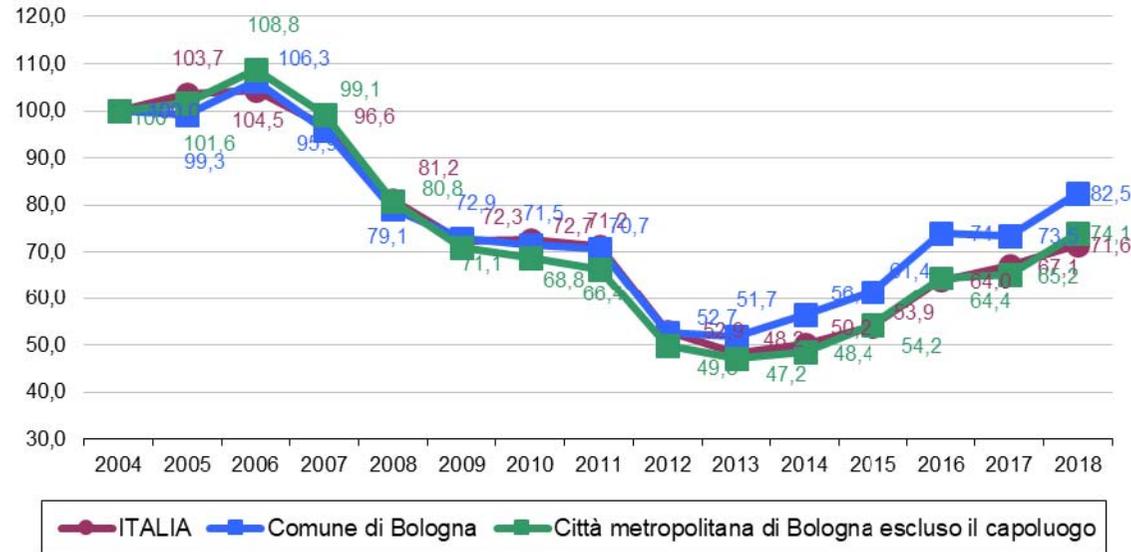
L'andamento delle compravendite di immobili residenziali nella città metropolitana di Bologna rispecchia in linea di massima la tendenza nazionale: dopo la stasi negli anni 2010 e 2011, la diminuzione è drastica nel 2012 e prosegue in misura assai meno marcata anche nel 2013.

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 2018 si assiste ad un consolidamento nella crescita: rispetto all'anno precedente la variazione delle compravendite degli immobili nella città metropolitana escluso il capoluogo è stata pari a +13,6%, nel comune di Bologna la variazione è stata pari a +10,5%.

## 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

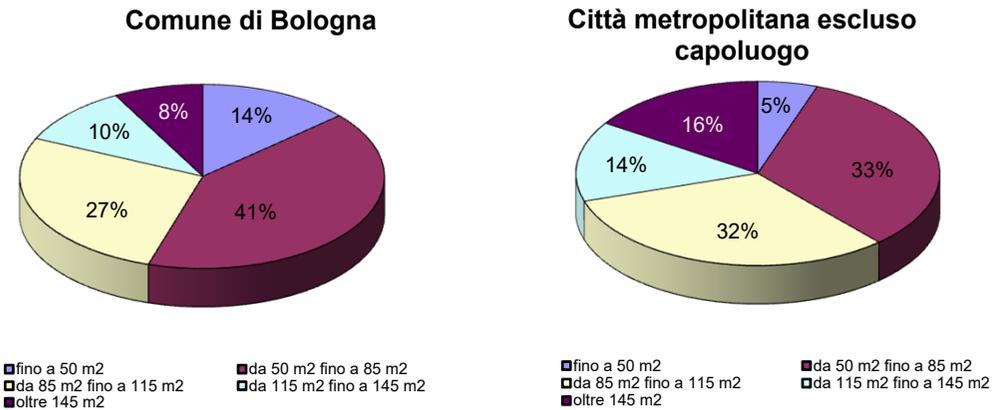
L'andamento del numero indice calcolato con base 2004 evidenzia una dinamica locale delle vendite di immobili residenziali sostanzialmente analoga al dato nazionale fino al 2008 quando gli indici costruiti per l'Italia, il comune di Bologna e il resto della città metropolitana si concentrano su valori 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 2018 si registra un incremento sia a livello di città metropolitana che di capoluogo.

## Le dimensioni delle abitazioni compravendute

Distribuzione delle compravendite (NTN) nel 2018 per dimensione dell'immobile nel comune di Bologna e negli altri comuni della città metropolitana

Superficie totale compravenduta nel 2018 (mq)	
Comune di Bologna	527.667
Città metr. escluso cap.	820.045
Superficie media compravenduta nel 2018 (mq)	
Comune di Bologna	89,4
Città metr. escluso cap.	106,6



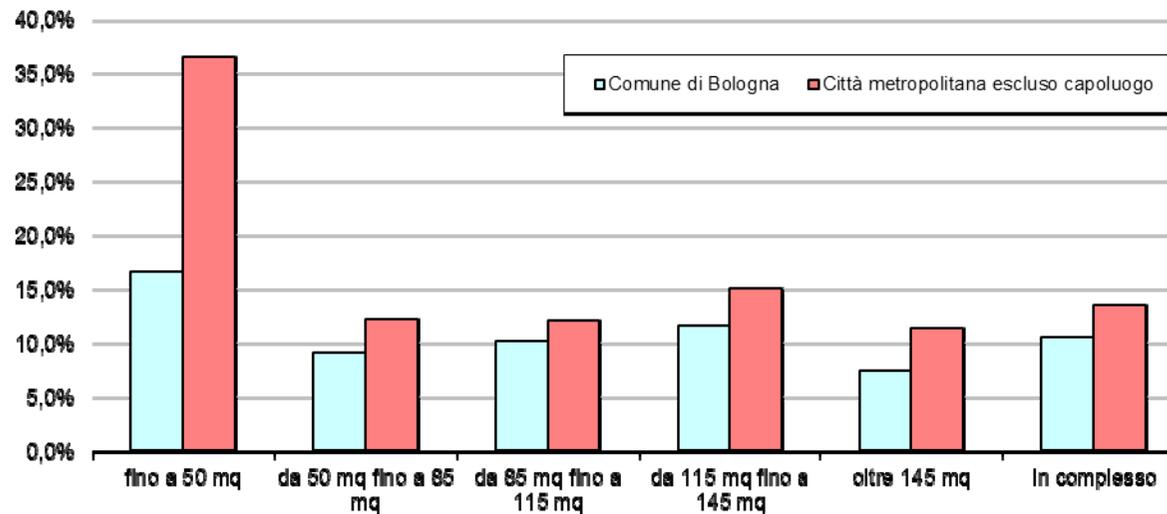
Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Nel 2018 il numero delle transazioni immobiliari normalizzate (NTN) per la città metropolitana di Bologna è pari a 13.595, di cui 5.901 per il comune capoluogo e 7.694 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 m<sup>2</sup> 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 % 2018/2017 delle compravendite nel comune di Bologna e negli altri comuni della città metropolitana secondo la dimensione dell'unità immobiliare



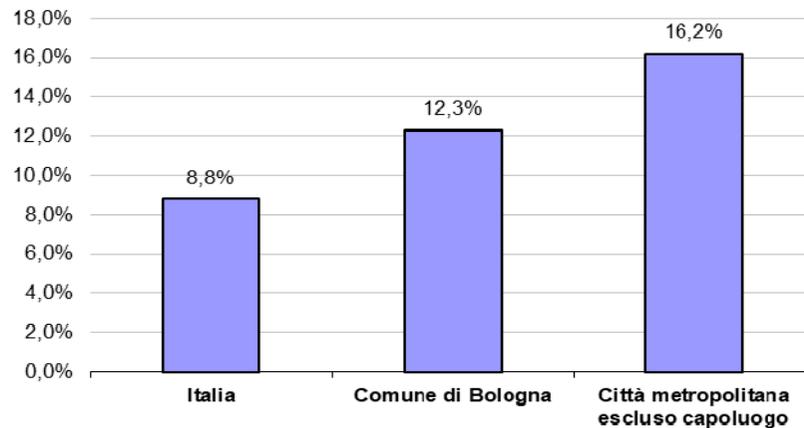
Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Analizzando la dimensione degli immobili, nel 2018 sia per il comune capoluogo che per i comuni dell' hinterland le variazioni sono tutte positive. In particolare nel comune di Bologna le compravendite degli immobili con una dimensione fino a 50 m<sup>2</sup> sono aumentate del 16,8%, quelle degli immobili da 50 m<sup>2</sup> fino a 85 m<sup>2</sup> del 9,1%, quelle degli immobili di medie dimensioni da 85 m<sup>2</sup> fino a 115 m<sup>2</sup> sono cresciute del 10,2%, mentre quelle delle unità abitative un po' più grandi (fino a 145 m<sup>2</sup>) hanno acquistato oltre 11 punti percentuali. Ugualmente gli immobili con una superficie oltre i 145 m<sup>2</sup> hanno avuto un aumento di compravendite, pari a +7,4%.

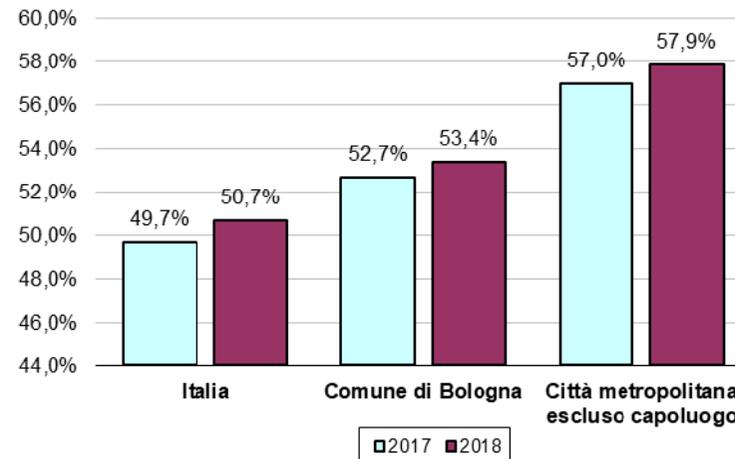
Anche nei comuni dell' hinterland aumentano le compravendite di immobili appartenenti a tutte le classi dimensionali, in particolare quelle degli immobili fino a 50 m<sup>2</sup> che crescono del 36,5%.

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

Variazione % 2018/2017 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

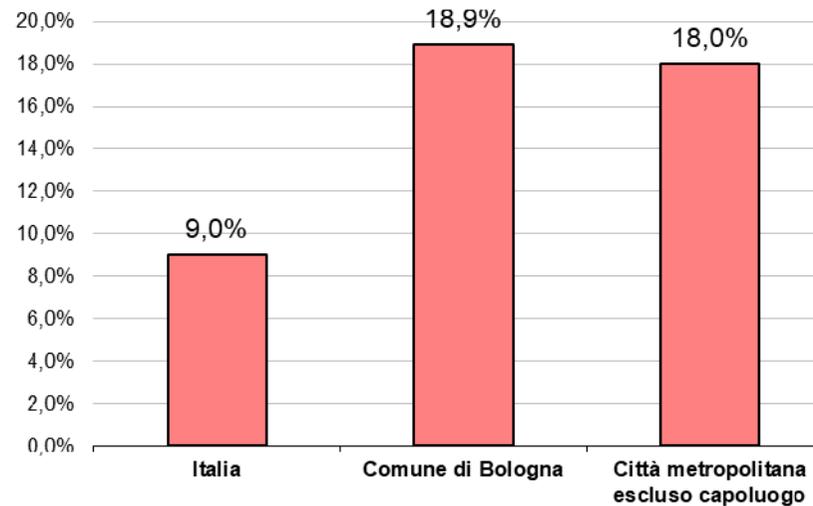
Nel 2018 a livello nazionale le compravendite di abitazioni con mutuo ipotecario (NTN IP) hanno registrato un aumento pari all'8,8%. Nel comune di Bologna l'incremento è stato più elevato (+12,3%), così come nei comuni dell'hinterland (+16,2%).

Rispetto al 2017 l'incidenza dei mutui sulle compravendite di abitazioni effettuate da persone fisiche cresce a livello nazionale, di comune capoluogo e degli altri comuni della città metropolitana.

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 % 2018/2017 del capitale erogato



Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

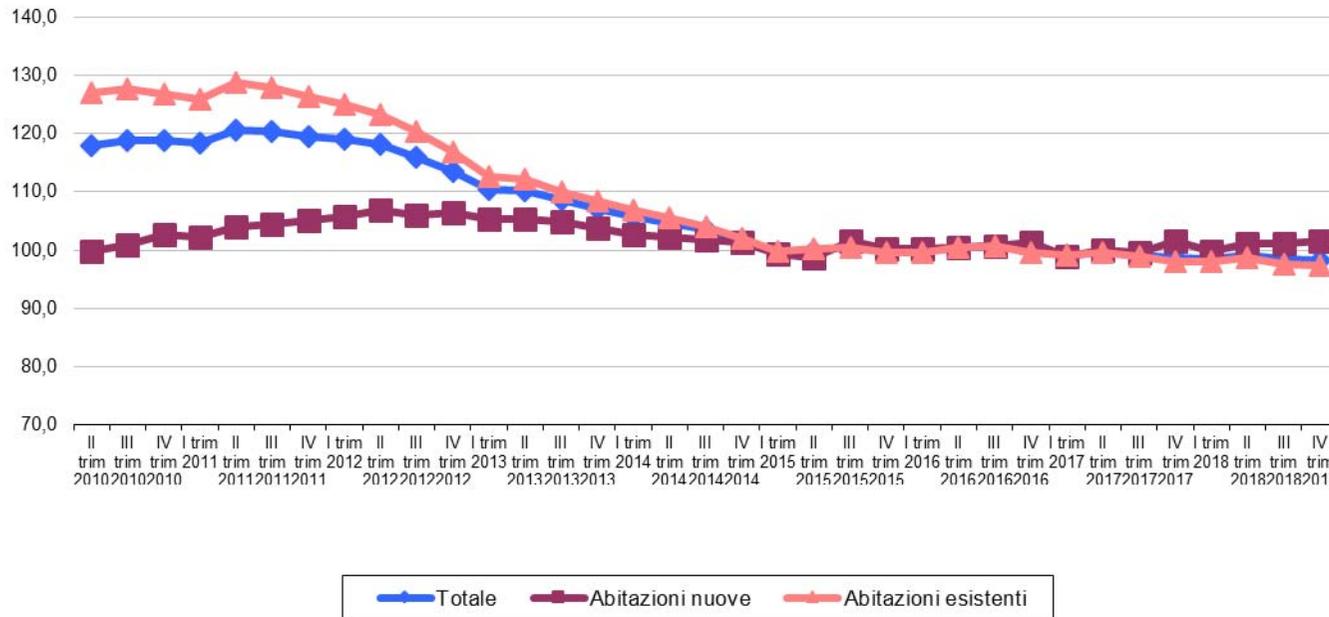
Nel 2018 i capitali erogati per l'accensione di mutui registrano a livello nazionale un aumento pari al +9%. Nel comune di Bologna l'aumento, molto più elevato, si attesta al +18,9%, così come negli altri comuni della città metropolitana risulta pari al +18%.

Nel comune di Bologna il capitale medio erogato per un mutuo è pari a 144.900 euro (+8.100 euro rispetto al 2017), una somma superiore a quella registrata nel resto della città metropolitana (124.300 euro, +1.800 euro rispetto al 2017).

A livello nazionale il tasso d'interesse iniziale è del 2,17% (-0,22% sul 2017), la durata media è di 22,9 anni e la rata media mensile è pari a 585 euro (-2,1% sull'anno precedente).

## I prezzi delle abitazioni in Italia

Indice trimestrale dei prezzi delle abitazioni (IPAB)<sup>1</sup> (base 2015=100)



Fonte: Istat

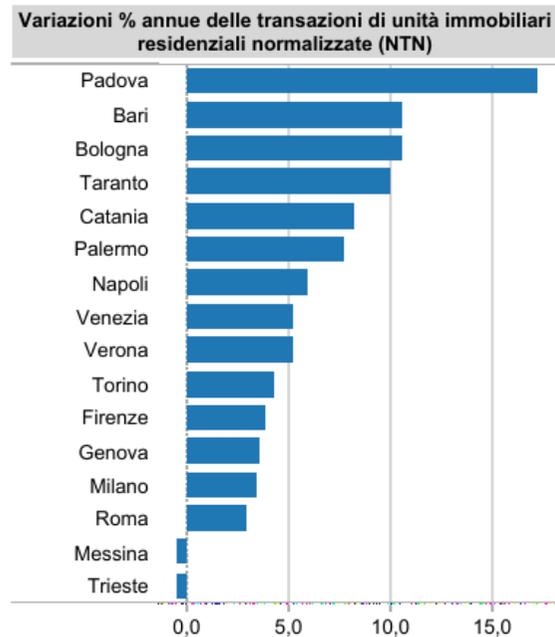
A determinare queste dinamiche sono per lo più le abitazioni esistenti mentre i prezzi di quelle nuove rimangono stabili su base annua.

In media, nel 2018, i prezzi delle abitazioni diminuiscono complessivamente dello 0,6%, a fronte di dinamiche di prezzo di segno opposto tra i prezzi delle abitazioni esistenti (-1%) e quelli delle abitazioni nuove che aumentano dell'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](#).

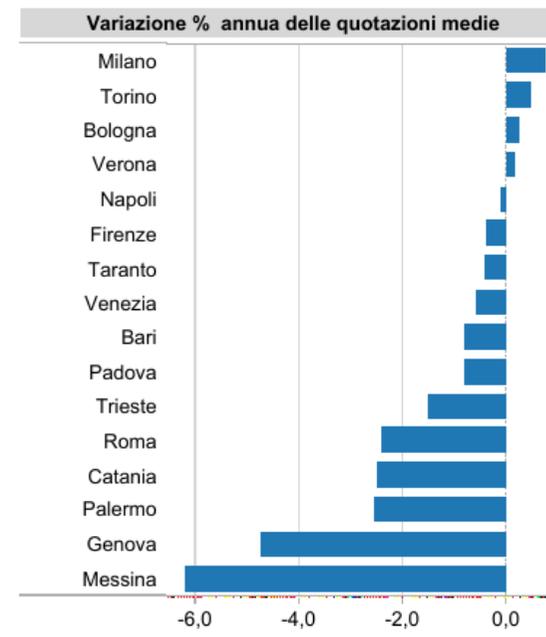
Il consolidamento della ripresa del mercato immobiliare residenziale è caratterizzato da una persistente debolezza sul versante dei prezzi. L'indice Istat dei prezzi delle abitazioni, registrato nel IV trim. 2018, diminuisce dello 0,2% rispetto al trimestre precedente e dello 0,6% nei confronti dello stesso periodo del 2017.

## L'andamento del mercato immobiliare nelle grandi città



Anno  
2018

Fonte: Agenzia delle entrate -  
OMI  
N.B. dal 2017 NUOVA SERIE



Anno  
2018

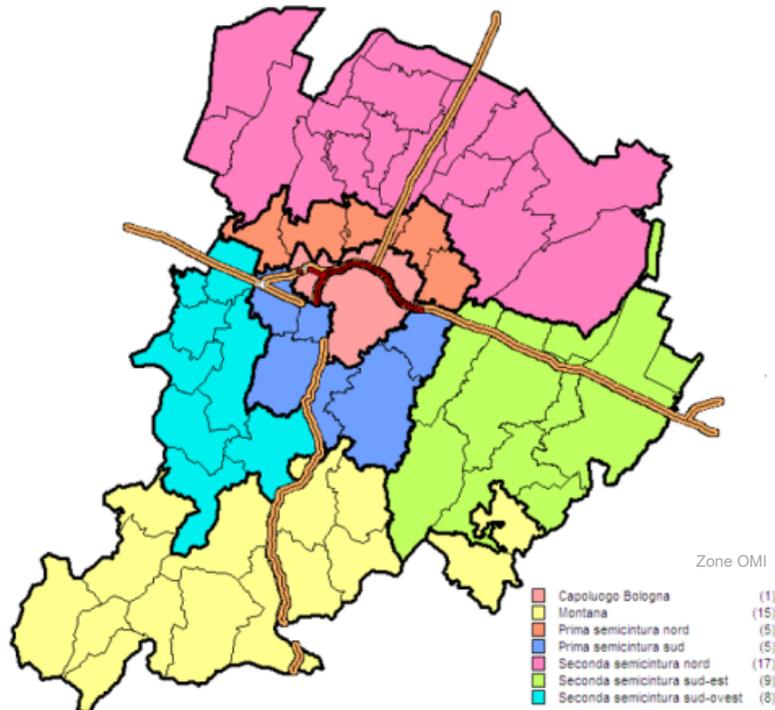
Fonte: Agenzia delle entrate -  
OMI  
N.B. dal 2017 NUOVA SERIE

In quasi tutte le grandi città si evidenziano variazioni positive, rispetto al 2017, delle transazioni di unità immobiliari; fanno eccezione Messina e Trieste (entrambe -0,5%). All'estremo opposto Padova registra un aumento del numero di compravendite che supera il 17%.

Nelle grandi città le variazioni delle quotazioni medie del 2018 rispetto al 2017 sono pressoché tutte negative; uniche eccezioni Milano (+0,8%), Torino (+0,5%), Bologna (+0,3%) e Verona (0,2%). Le maggiori diminuzioni di prezzo si riscontrano a Messina (-6,2%) e a Genova (-4,7%).

## 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 2018	Var% NTN 2018/17	Quotazione 2018 €/mq.	Var % Quotazione 2018/17
Capoluogo Bologna	5.901	10,5	2.706	0,3
Prima semicintura nord	944	5,8	1.719	-0,5
Prima semicintura sud	1.533	20,9	2.287	0,4
Seconda semicintura nord	2.389	18,1	1.414	-0,9
Seconda semicintura sud-est	1.563	12,9	1.478	0,1
Seconda semicintura sud-ovest	636	5,1	1.394	0,6
Montana	629	4,0	1.077	-2,5
<b>Città metropolitana di Bologna</b>	<b>13.595</b>	<b>12,2</b>	<b>2.050</b>	<b>-0,2</b>

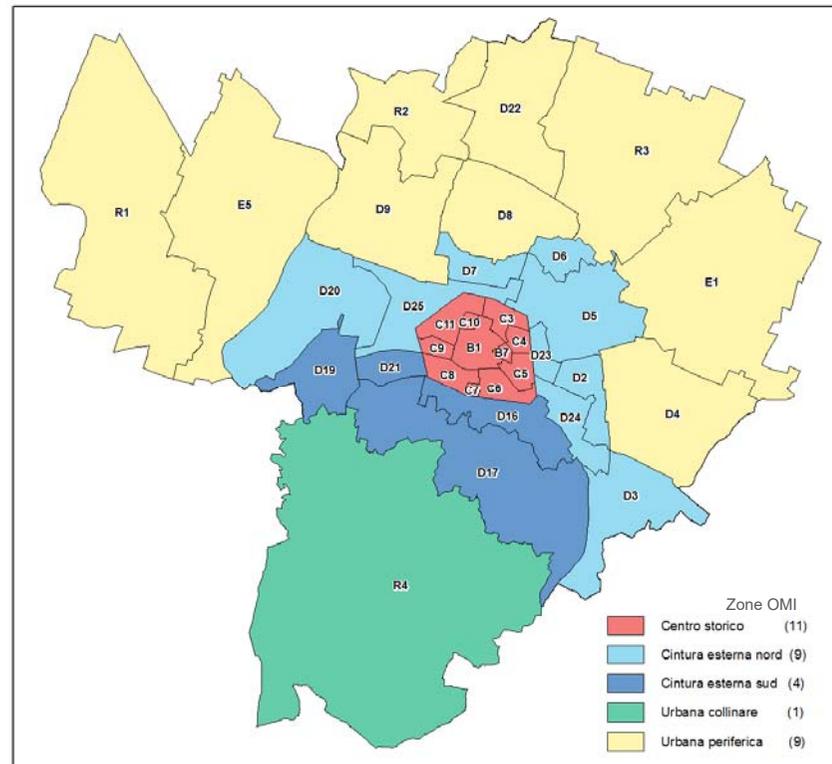
Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Nel 2018 l'andamento delle vendite di immobili residenziali è positivo in tutte le zone dell'area metropolitana, in particolare nella zona della prima semicintura sud (+20,9%) e seconda semicintura nord (+18,1%). Le quotazioni risultano invece nel comune capoluogo (+0,3%), nella prima semicintura sud e nella seconda semicintura lungo la via emilia in leggero rialzo, mentre nelle altre zone in ribasso: -2,5% la perdita di valore più alta rilevata nella zona montana.

## 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 macro aree urbane.

La variazione positiva delle compravendite è comune a tutte le zone della città esclusa la cintura esterna sud che ha registrato un decremento pari a -8,2%; l'incremento maggiore si è avuto invece nella zona periferica.



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

	NTN 2018	Var % 2018/17	Quotazione media 2018 (€/mq.)	Var% quot. 2018/17
Centro Storico	1.113	11,6	2.954	0,8
Cintura esterna nord	2.184	5,3	2.604	0,5
Cintura esterna sud	564	-8,2	3.531	-0,7
Zona collinare	27	14,4	4.425	0,0
Zona periferica	2.013	23,4	2.366	0,2
<b>Comune di Bologna</b>	<b>5.901</b>	<b>10,5</b>	<b>2.706</b>	<b>0,3</b>

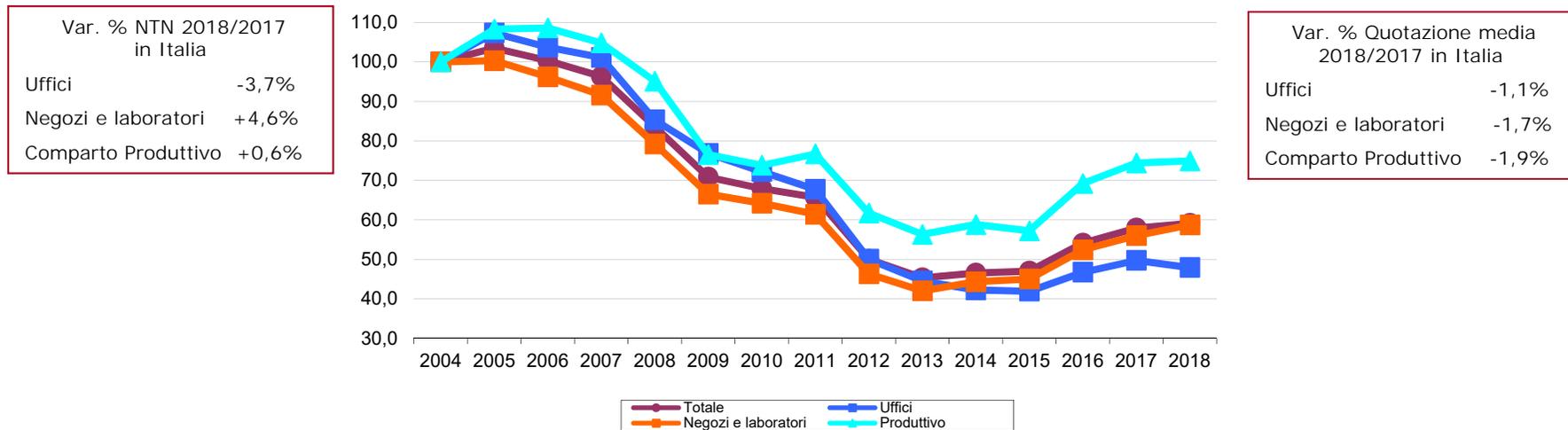
Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Nel 2018 i prezzi appaiono stabili con variazioni comprese tra il -0,7% della cintura esterna sud ed il +0,8% del centro storico; la variazione complessiva per l'intero territorio comunale di Bologna si attesta al +0,3%.



## 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

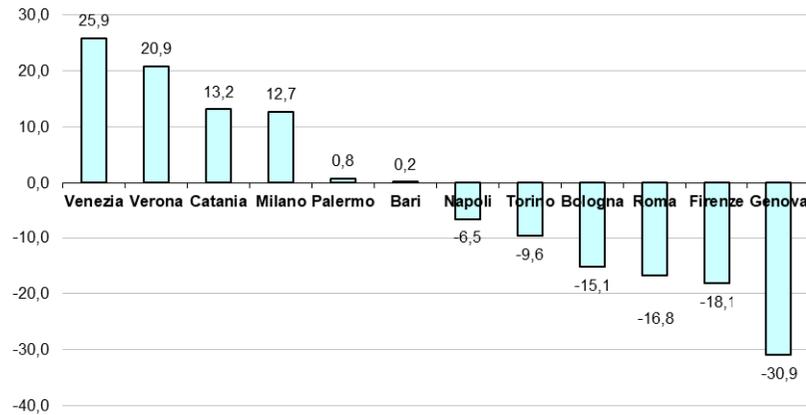
Anche nel 2018 i settori del mercato non residenziale risultano complessivamente in espansione, confermando una dinamica in atto positiva dal 2014. Ad eccezione degli uffici (-3,7%), i negozi e laboratori crescono del +4,6%, mentre il comparto produttivo (capannoni e le industrie) dello +0,6%.

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 2018 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 74,9.

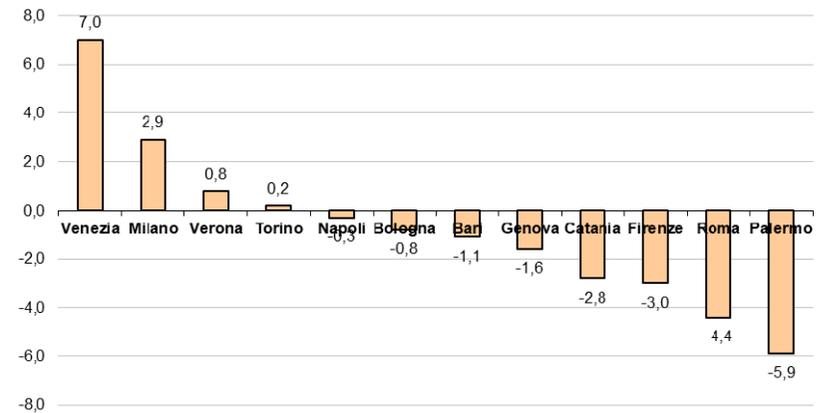
Riguardo ai prezzi di vendita invece i dati mostrano un calo generalizzato delle quotazioni per tutte le tipologie di immobili.

## Il mercato immobiliare degli uffici nelle grandi città

Variazioni % 2018/2017 delle transazioni immobiliari (NTN) nei grandi capoluoghi UFFICI



Variazioni % 2018/2017 delle quotazioni medie nei grandi capoluoghi UFFICI



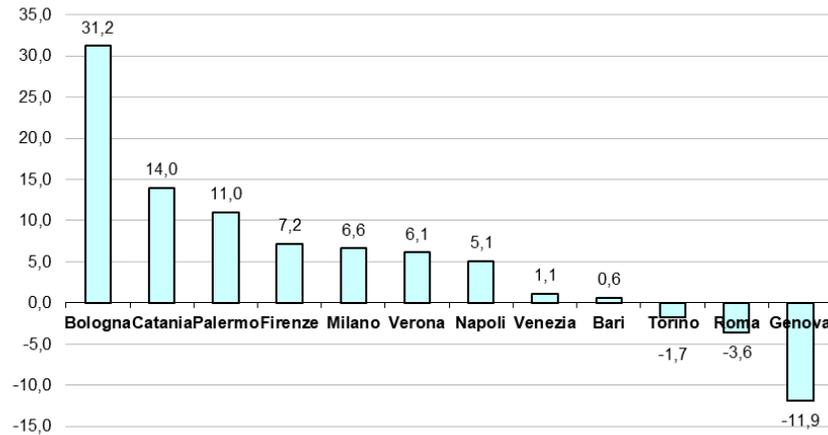
Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Nel 2018 il mercato immobiliare non residenziale per la tipologia degli uffici vede una ripresa delle contrattazioni in alcune grandi città, con incrementi rilevanti a Venezia (25,9%), Verona (20,9%), Catania (13,2%) e Milano (12,7%). In altre città invece la variazione delle transazioni è negativa, in particolare a Genova (-30,9%), ma anche Firenze, Roma, Bologna, Torino e Napoli registrano cali nelle compravendite degli uffici.

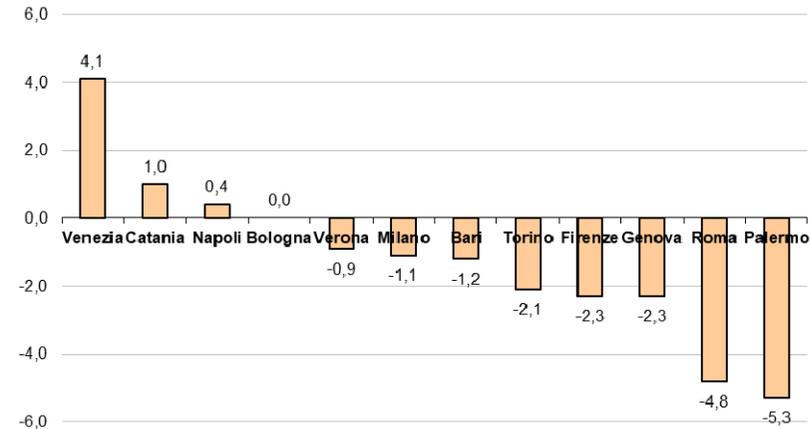
Le quotazioni sono ancora in calo in tutte le città, eccetto Venezia (+7%), Milano, Verona e Torino.

## Il mercato immobiliare dei negozi nelle grandi città

Variazioni % 2018/2017 delle transazioni immobiliari (NTN) nei grandi capoluoghi  
NEGOZI



Variazioni % 2018/2017 delle quotazioni medie nei grandi capoluoghi  
NEGOZI



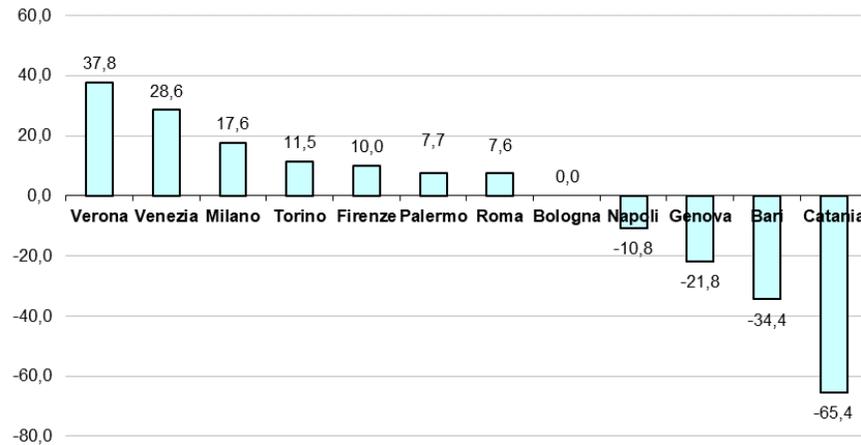
Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Nel 2018 nel mercato immobiliare non residenziale per la tipologia dei negozi si evidenzia un aumento dei volumi scambiati con l'eccezione di Genova (-11,9%), Roma (-3,6%) e Torino (-1,7%).

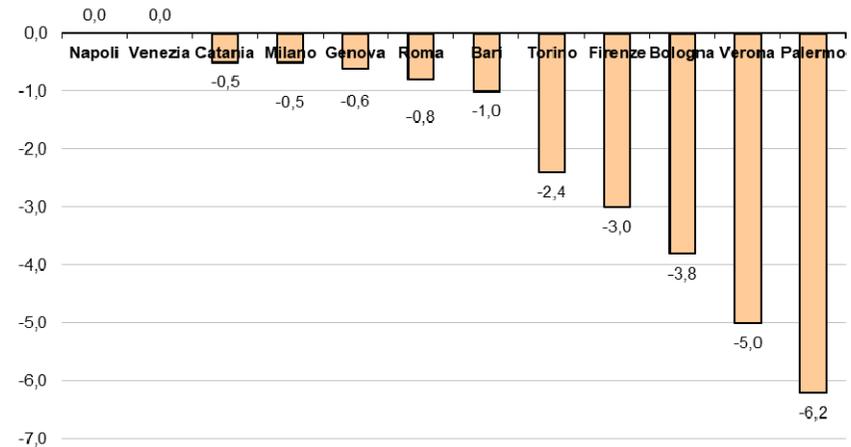
Le quotazioni dei negozi risultano in calo in quasi tutte le città, in particolare a Palermo (-5,3%) e a Roma (-4,8%). Venezia, Catania e Napoli registrano invece una variazione positiva pari rispettivamente a +4,1%, +1% e + 0,4%. Per la città di Bologna non si registra alcuna variazione rispetto allo scorso anno.

## Il mercato immobiliare del settore produttivo nelle grandi città

Variazioni % 2018/2017 delle transazioni immobiliari (NTN) nei grandi capoluoghi  
COMPARTO PRODUTTIVO



Variazioni % 2018/2017 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 2018 per alcune grandi città, mentre per altre in calo. Tra gli aumenti emergono quelli di Verona (+37,8%), Venezia (+28,6%) e Milano (+17,6%); tra le variazioni in ribasso spicca la città di Catania (-65,4%), seguita da Bari (-34,4%) e Genova (-21,8%).

Le quotazioni invece sono in calo o al più stazionarie in tutte le città; i cali maggiori si sono verificati a Palermo (-6,2%).