

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2014

Settore residenziale

BOLOGNA

a cura dell'Ufficio Provinciale di BOLOGNA

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2014

Provincia di **BOLOGNA** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale di Bologna**

con la collaborazione dell'**Ufficio Statistiche e Studi**

della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.omise@agenziaentrate.it

Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

1	Introduzione.....	1
2	Mercato regionale	2
3	Mercato provinciale.....	6
4	Mercato del comune di Bologna.....	13
5	Note metodologiche	16

1 Introduzione

In seguito alle attività per la ridefinizione dei perimetri delle zone OMI e alla relativa necessità di consolidare la banca dati delle quotazioni e delle compravendite, la presente Nota Territoriale, relativa al 2° semestre 2014, è stata redatta in forma ridotta.

2 Mercato regionale

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Italia
Bologna	4.871	11,5%	2,28%	2.145	18,3%	2,98%	2.726	6,6%	1,93%
Ferrara	1.285	-0,5%	0,60%	507	4,0%	0,71%	778	-3,3%	0,55%
Forlì	1.302	8,1%	0,61%	413	9,2%	0,57%	890	7,7%	0,63%
Modena	2.676	15,4%	1,26%	722	7,4%	1,00%	1.954	18,6%	1,38%
Piacenza	1.174	6,9%	0,55%	426	10,2%	0,59%	749	5,1%	0,53%
Parma	1.918	3,4%	0,90%	962	6,0%	1,34%	956	1,0%	0,68%
Ravenna	1.528	1,3%	0,72%	713	-1,8%	0,99%	815	4,2%	0,58%
Reggio Emilia	1.740	10,6%	0,82%	662	19,0%	0,92%	1.077	6,1%	0,76%
Rimini	1.099	1,2%	0,52%	483	-1,0%	0,67%	616	2,9%	0,44%
Emilia Romagna	17.592	7,9%	8,25%	7.032	9,6%	9,78%	10.560	6,8%	7,47%
Italia	213.209	5,6%	100%	71.886	9,4%	100%	141.323	3,8%	100%

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2014 €/m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2014 €/m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2014 €/m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014 (base = I sem 2004)
Bologna	2.120	-3,7%	116,4	2.888	-4,3%	111,6	1.615	-3,1%	122,6
Ferrara	1.119	-4,0%	122,3	1.230	-7,3%	107,9	1.061	-1,8%	133,0
Forlì	1.675	-1,5%	108,9	1.643	-2,4%	99,6	1.688	-1,1%	113,0
Modena	1.280	-0,3%	111,0	1.680	-0,8%	110,9	1.146	0,0%	111,0
Piacenza	1.223	-6,3%	120,0	1.563	-10,4%	114,7	1.069	-3,3%	123,8
Parma	1.419	-4,2%	104,5	1.948	-5,0%	109,3	1.072	-3,2%	99,3
Ravenna	1.583	-0,4%	108,7	1.716	0,6%	114,2	1.481	-1,3%	104,1
Reggio Emilia	1.051	-1,9%	80,6	1.309	-2,8%	79,7	938	-1,3%	81,2
Rimini	2.512	-0,3%	120,5	2.470	-2,1%	120,0	2.546	1,2%	120,9
Emilia Romagna	1.588	-2,5%	110,6	2.009	-3,7%	108,9	1.360	-1,6%	112,0

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

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2014	Var % NTN 2014 / 2013	IMI 2014	NTN 2014	Var % NTN 2014 / 2013	IMI 2014	NTN 2014	Var % NTN 2014 / 2013	IMI 2014
Bologna	9.469	9,0%	1,68%	4.321	18,5%	1,94%	5.148	2,1%	1,51%
Ferrara	2.571	-1,8%	1,14%	998	0,6%	1,30%	1.573	-3,2%	1,07%
Forlì	2.544	1,1%	1,22%	808	3,2%	1,36%	1.737	0,1%	1,17%
Modena	5.258	16,1%	1,38%	1.516	22,0%	1,59%	3.741	13,9%	1,31%
Piacenza	2.264	1,1%	1,24%	859	6,1%	1,51%	1.404	-1,8%	1,12%
Parma	3.921	5,0%	1,48%	2.051	12,4%	1,95%	1.870	-2,1%	1,17%
Ravenna	3.055	-0,6%	1,32%	1.405	-4,8%	1,39%	1.650	3,3%	1,27%
Reggio Emilia	3.514	11,9%	1,29%	1.361	18,2%	1,63%	2.153	8,3%	1,14%
Rimini	2.146	-1,8%	1,21%	986	3,6%	1,24%	1.160	-5,9%	1,19%
Emilia Romagna	34.742	6,2%	1,39%	14.306	11,1%	1,62%	20.436	3,0%	1,26%

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2014 per provincia

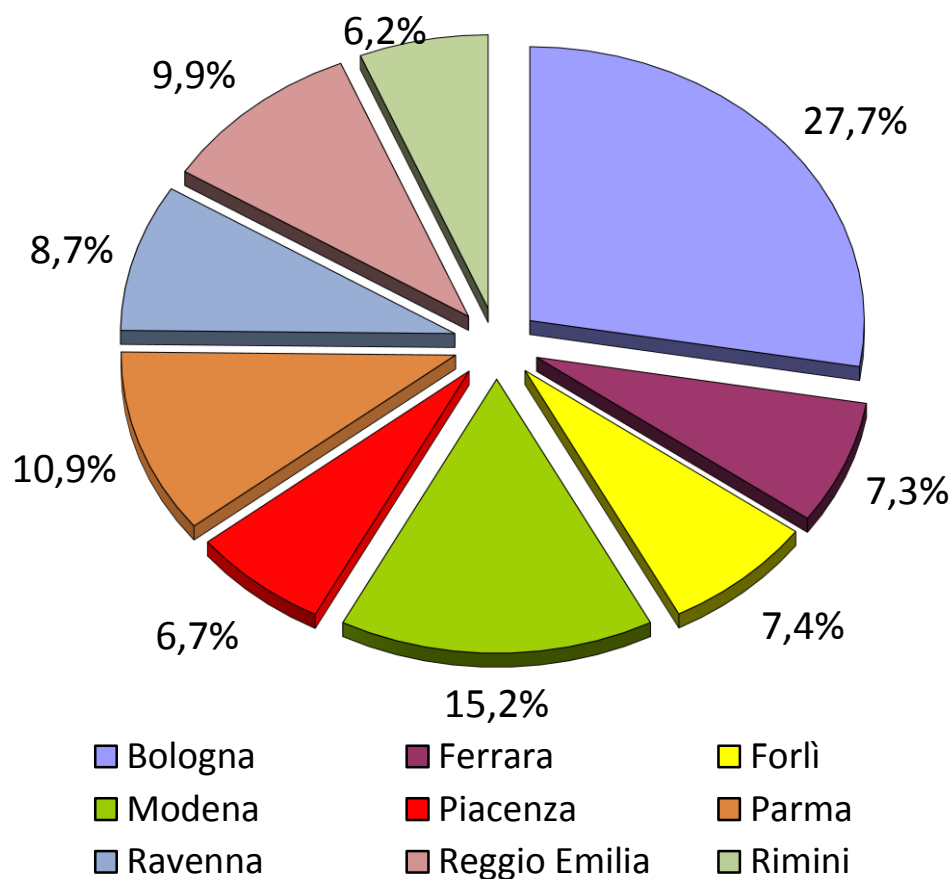


Figura 2: IMI 2014 - capoluoghi

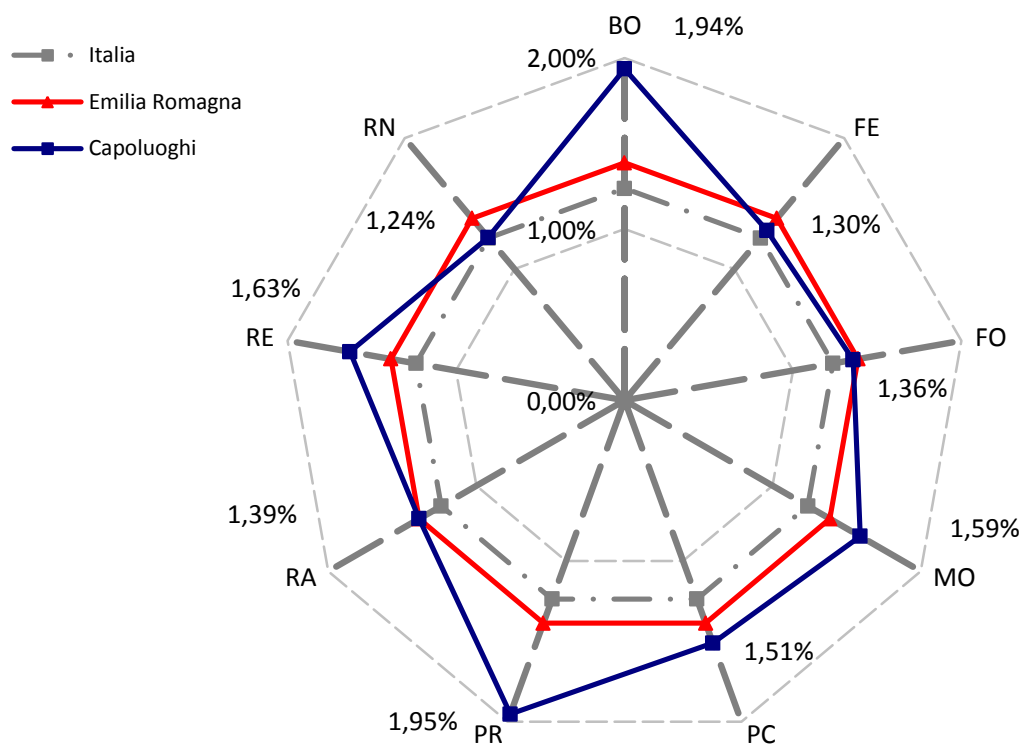


Figura 3: IMI 2014 - non capoluoghi

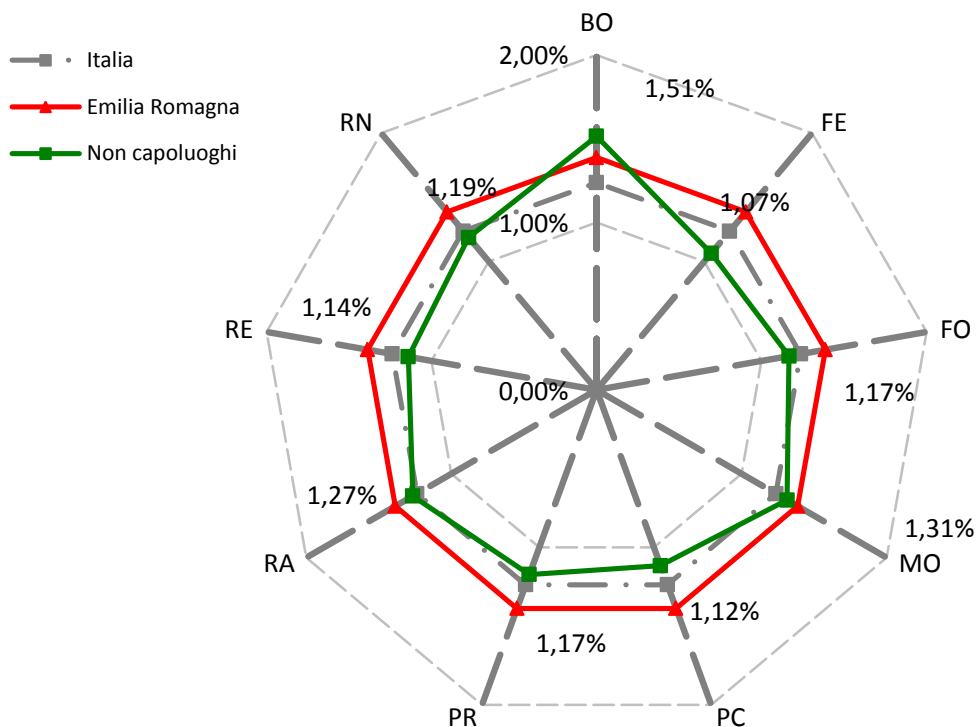


Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

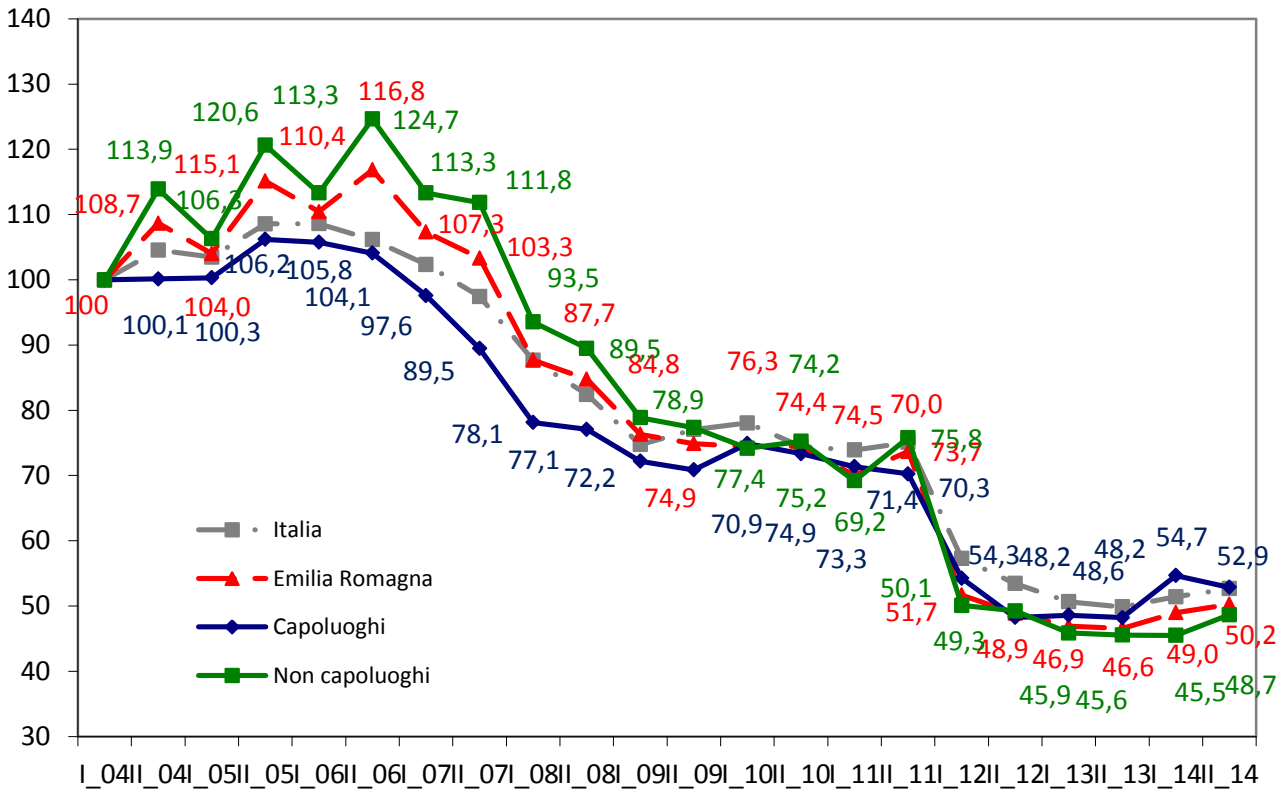
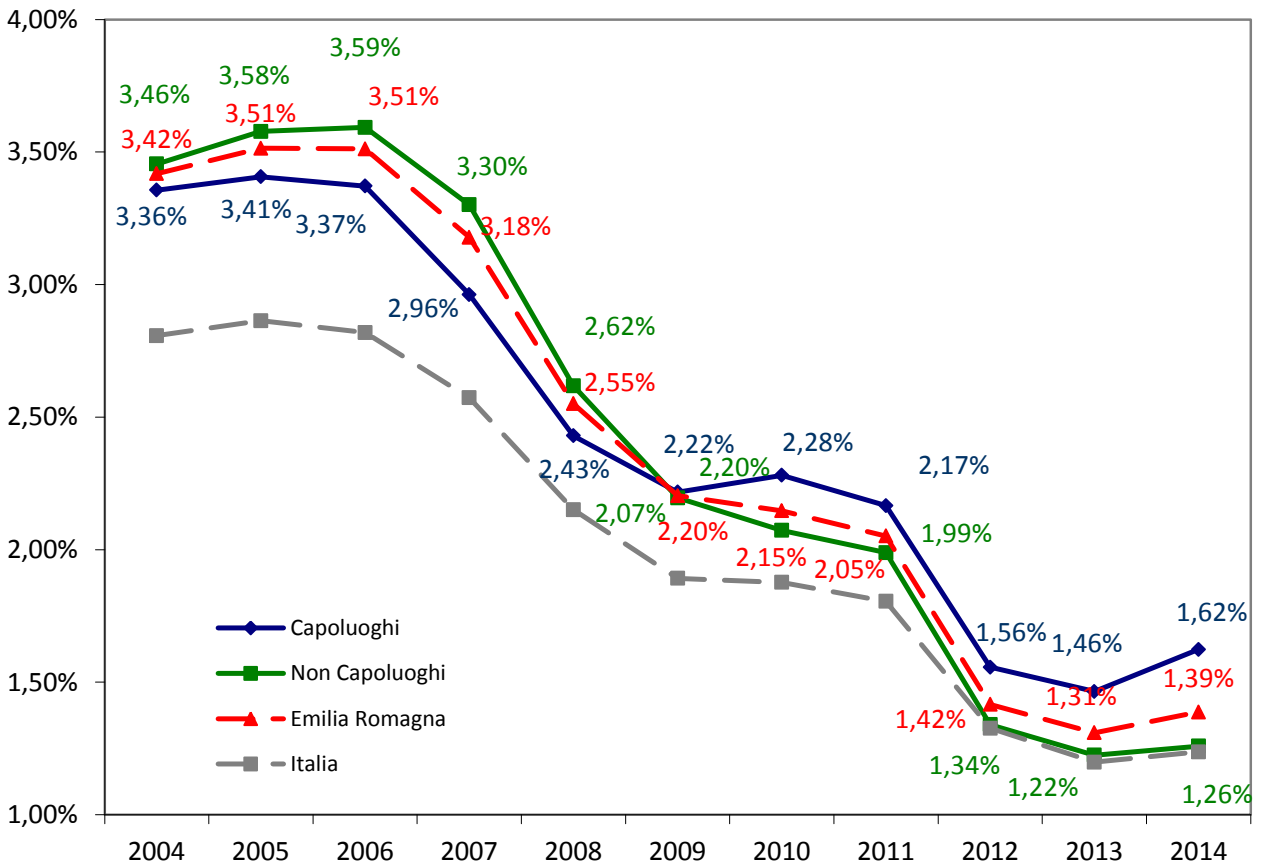


Figura 5: IMI 2004-2014 - capoluoghi e non capoluoghi





3 Mercato provinciale

Figura 6: Macroaree provinciali Bologna

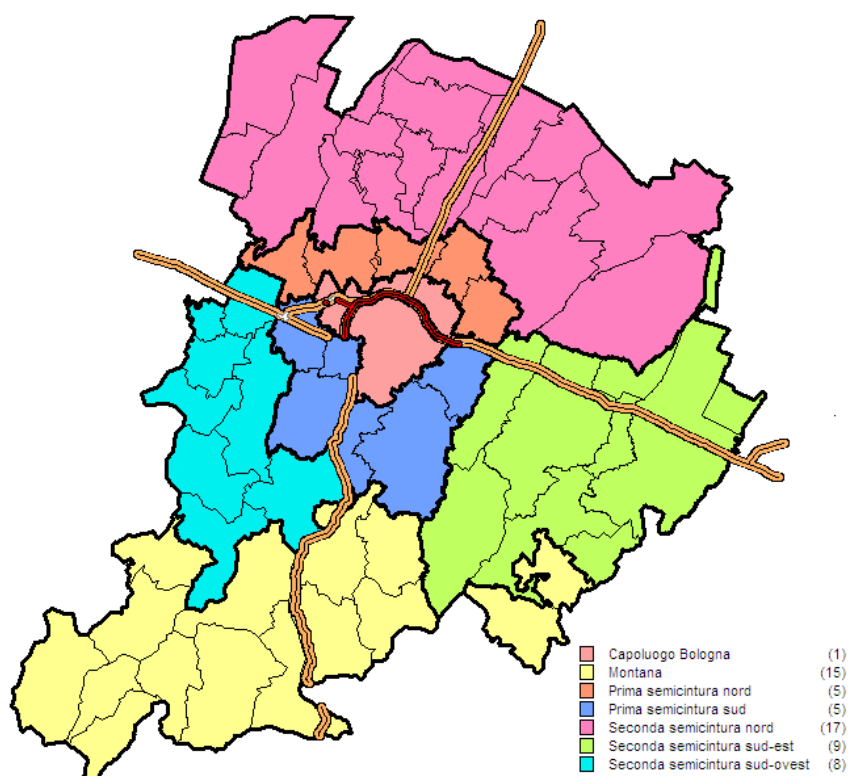


Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014 (base = I sem 2004)
BOLOGNA CAPOLUOGO	2.145	18,3%	44,03%	2.888	-4,3%	111,6
MONTANA	263	17,0%	5,40%	1.202	-3,3%	124,1
PRIMA SEMICINTURA NORD	396	13,4%	8,13%	1.902	-3,2%	122,4
PRIMA SEMICINTURA SUD	556	17,7%	11,41%	2.452	-4,4%	128,8
SECONDA SEMICINTURA NORD	749	-8,8%	15,38%	1.533	-2,3%	121,6
SECONDA SEMICINTURA SUD-EST	497	0,6%	10,20%	1.560	-2,4%	114,5
SECONDA SEMICINTURA SUD-OVEST	266	36,2%	5,46%	1.576	-0,9%	128,6
Bologna Provincia	4.871	11,5%	100,00%	2.120	-3,7%	116,4

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

Macroaree provinciali	NTN 2014	Var % NTN 2014 / 2013	IMI 2014
BOLOGNA CAPOLUOGO	4.321	18,5%	1,94%
MONTANA	478	9,9%	0,92%
PRIMA SEMICINTURA NORD	682	-0,9%	2,02%
PRIMA SEMICINTURA SUD	1.084	12,1%	1,79%
SECONDA SEMICINTURA NORD	1.464	-6,0%	1,57%
SECONDA SEMICINTURA SUD-EST	959	-1,1%	1,40%
SECONDA SEMICINTURA SUD-OVEST	481	13,6%	1,52%
Bologna Provincia	9.469	9,0%	1,68%

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

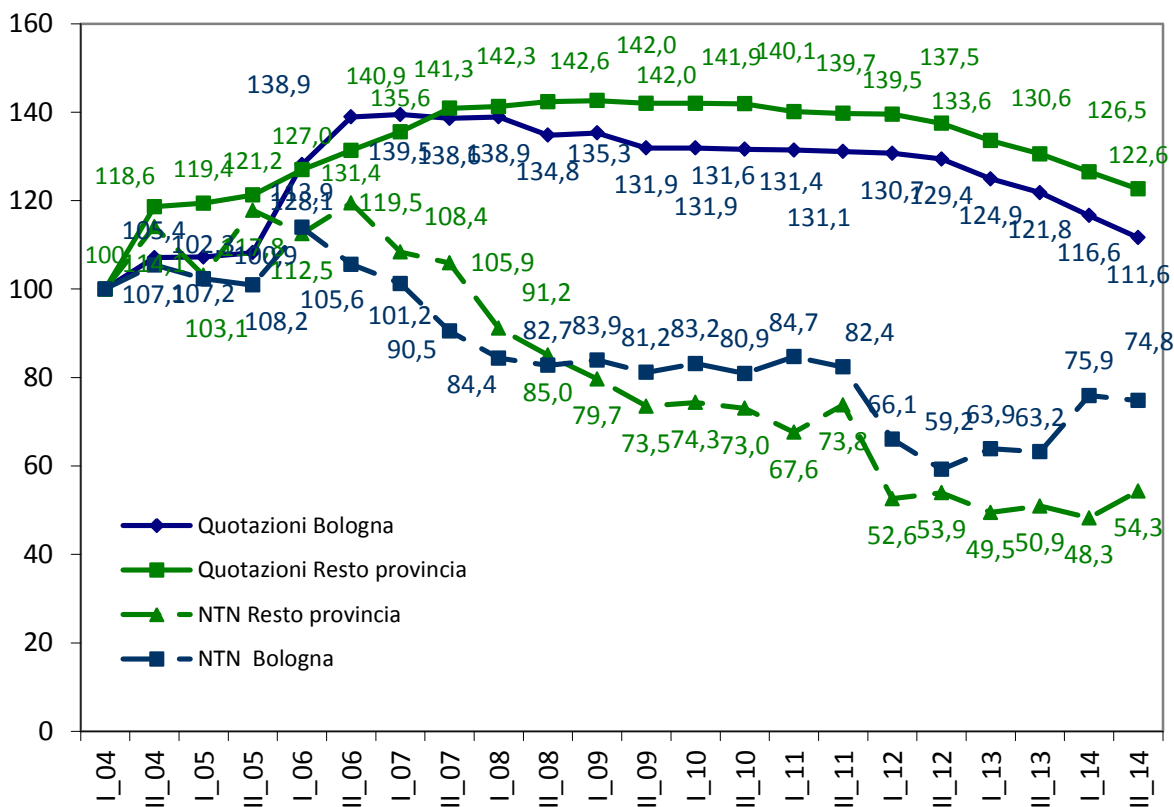




Figura 8: IMI 2004-2014 - capoluogo e resto provincia

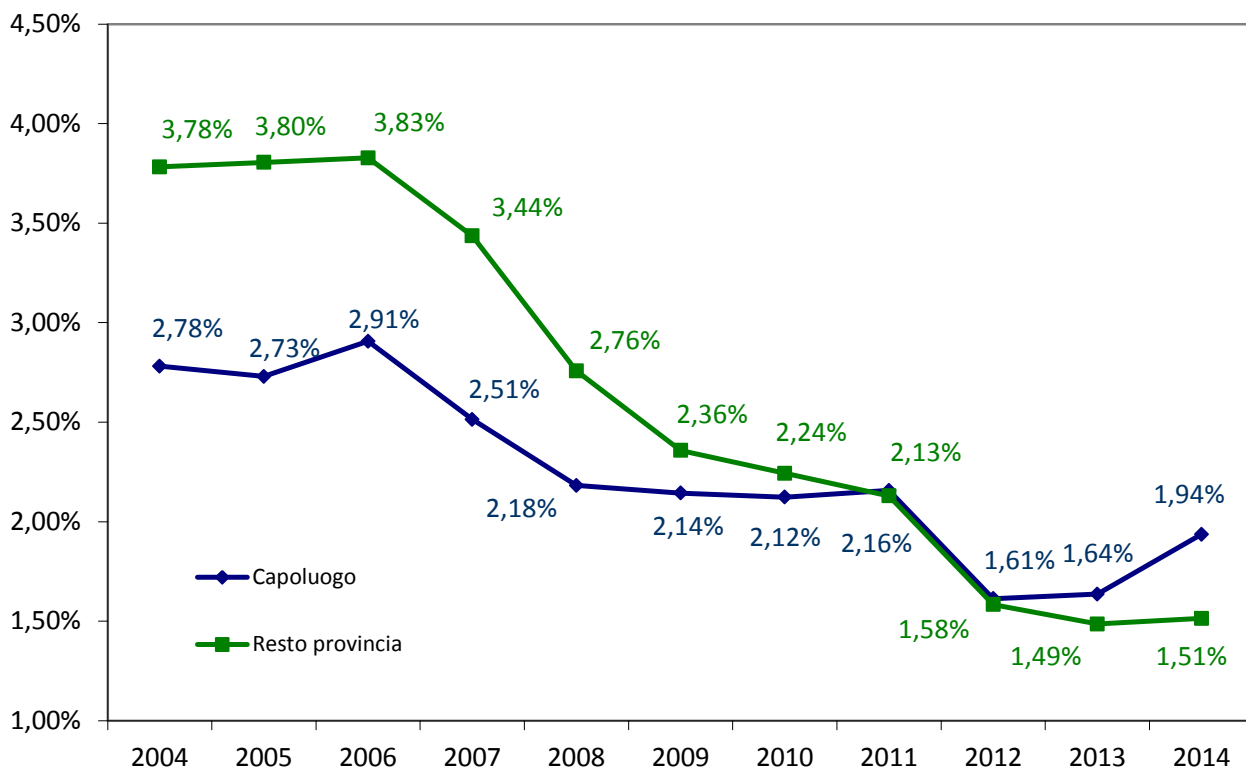


Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2014 per macroaree provinciali

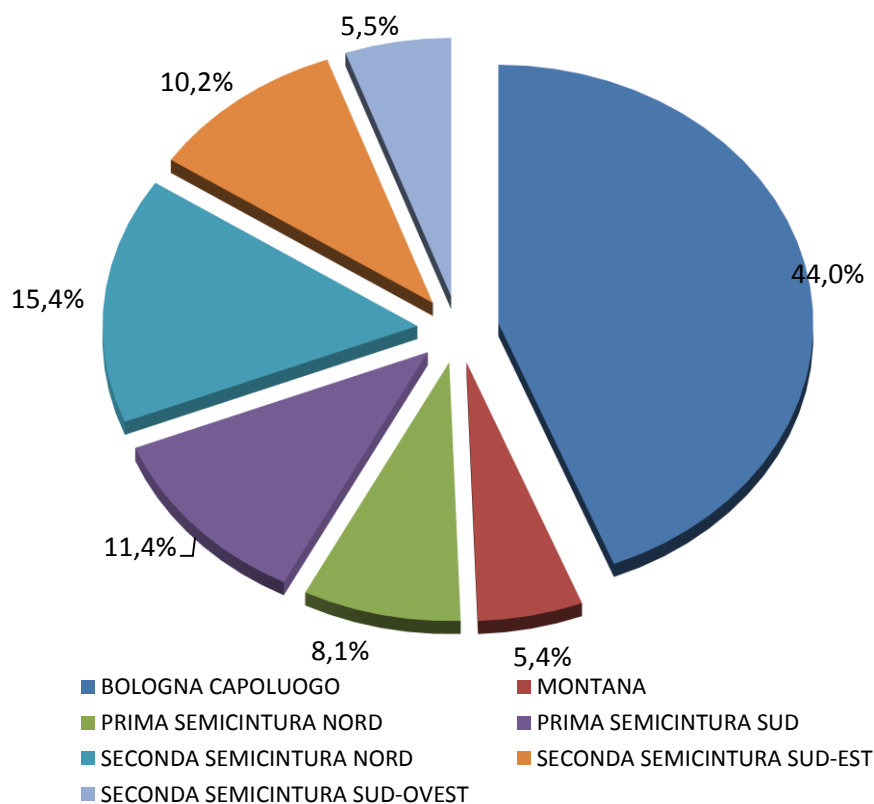




Figura 10: IMI 2014 per macroaree provinciali

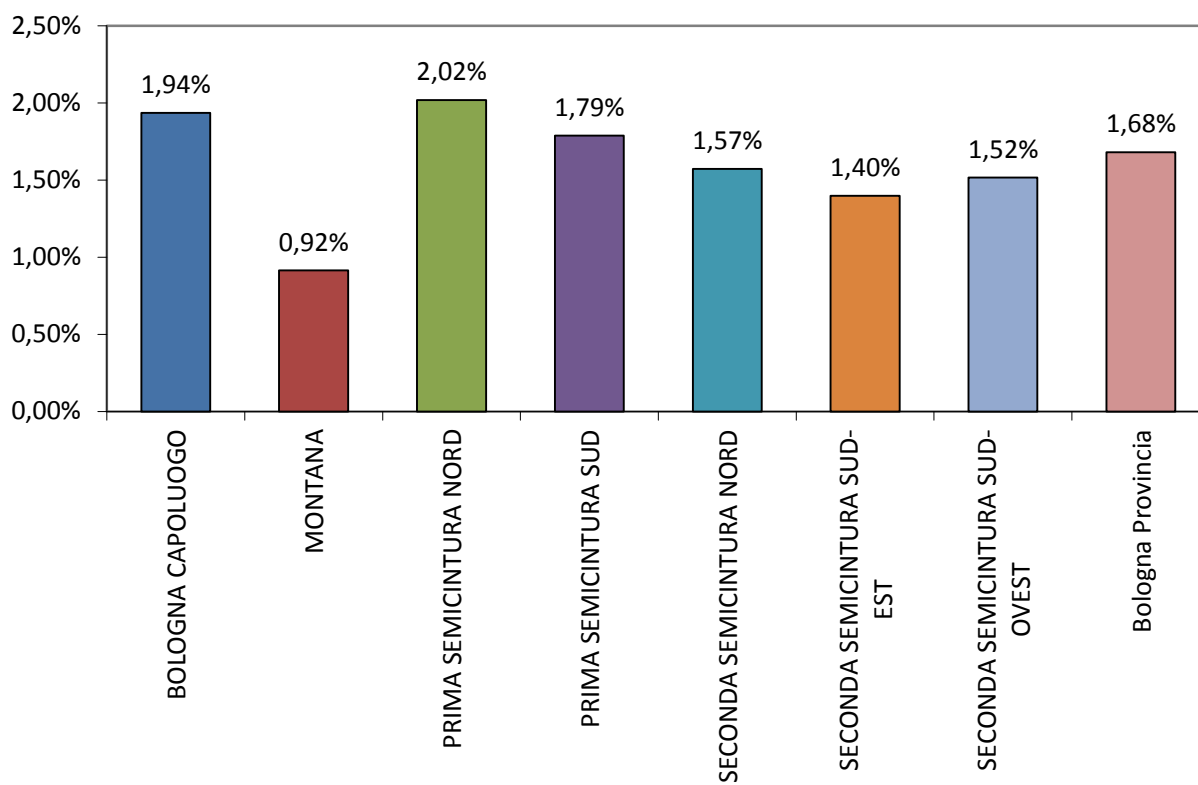


Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Montana

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
CAMUGNANO	14	36,3%	0,29%	0,93%	1.279	-2,7%	0,60
CASTEL D'AIANO	12	101,9%	0,26%	0,73%	1.010	-5,2%	0,48
CASTEL DEL RIO	13	294,3%	0,26%	1,65%	1.108	0,2%	0,52
CASTEL DI CASIO	13	-21,7%	0,26%	0,76%	1.238	-0,7%	0,58
CASTIGLIONE DEI PEPOLI	30	37,2%	0,61%	0,91%	1.384	0,8%	0,65
FONTANELICE	6	71,4%	0,12%	1,28%	1.083	-0,9%	0,51
GAGGIO MONTANO	9	-55,0%	0,18%	0,59%	1.163	-5,6%	0,55
GRANAGLIONE	10	-34,8%	0,21%	0,45%	888	-8,3%	0,42
GRIZZANA MORANDI	18	-9,1%	0,38%	0,93%	1.236	-4,4%	0,58
LIZZANO IN BELVEDERE	23	-19,4%	0,46%	0,98%	1.144	-8,2%	0,54
LOIANO	21	35,8%	0,43%	0,82%	1.431	-2,9%	0,68
MONGHIDORO	33	170,2%	0,67%	1,04%	1.032	-3,2%	0,49
MONZUNO	25	53,6%	0,52%	1,20%	1.225	-3,3%	0,58
PORRETTA TERME	11	-48,5%	0,23%	0,80%	1.438	-1,1%	0,68
SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO	26	67,0%	0,54%	1,16%	1.140	-1,8%	0,54
MONTANA	263	17,0%	5,40%	0,92%	1.202	-3,3%	0,56

Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Prima semicintura Nord

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
ANZOLA DELL'EMILIA	81	77,5%	1,67%	2,28%	1.548	-5,7%	0,73
CALDERARA DI RENO	56	9,8%	1,14%	1,37%	1.545	-5,4%	0,73
CASTEL MAGGIORE	95	-3,1%	1,95%	1,85%	2.096	-0,4%	0,99
CASTENASO	96	19,0%	1,96%	2,04%	2.120	-4,2%	1,00
GRANAROLO DELL'EMILIA	69	-7,7%	1,42%	2,73%	2.086	-2,5%	0,98
PRIMA SEMICINTURA NORD	396	13,4%	8,13%	2,02%	1.902	-3,2%	0,89

Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Prima semicintura Sud

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
CASALECCHIO DI RENO	187	23,1%	3,84%	1,90%	2.633	-3,8%	1,24
PIANORO	68	-9,7%	1,40%	1,59%	2.285	-2,8%	1,08
SAN LAZZARO DI SAVENA	172	39,3%	3,53%	1,99%	2.632	-5,8%	1,24
SASSO MARCONI	58	23,5%	1,18%	1,42%	2.168	-1,9%	1,02
ZOLA PREDOSA	70	-5,2%	1,45%	1,73%	2.197	-6,3%	1,04
PRIMA SEMICINTURA SUD	556	17,7%	11,41%	1,79%	2.452	-4,4%	1,12

Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Seconda semicintura Nord

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
ARGELATO	33	-34,0%	0,68%	1,40%	1.932	-3,3%	0,91
BARICELLA	22	-29,6%	0,45%	1,42%	1.302	-4,9%	0,61
BENTIVOGLIO	20	60,8%	0,41%	1,61%	1.617	-5,2%	0,76
BUDRIO	79	21,9%	1,62%	1,62%	1.861	-0,4%	0,88
CASTELLO D'ARGILE	35	-9,6%	0,71%	1,80%	1.422	-1,5%	0,67
CREVALCORE	34	-2,6%	0,69%	0,97%	1.177	-4,6%	0,56
GALLIERA	20	22,1%	0,40%	1,30%	1.306	-0,9%	0,62
MALALBERGO	26	-47,0%	0,54%	1,68%	1.343	-2,9%	0,63
MEDICINA	61	28,1%	1,25%	1,31%	1.694	-0,7%	0,80
MINERBIO	39	25,4%	0,79%	1,63%	1.462	-2,7%	0,69
MOLINELLA	50	-13,0%	1,02%	1,19%	1.346	-3,1%	0,64
PIEVE DI CENTO	30	-11,8%	0,62%	1,34%	1.492	-2,3%	0,70
SALA BOLOGNESE	29	-38,7%	0,60%	1,71%	1.377	-6,1%	0,65
SAN GIORGIO DI PIANO	47	1,9%	0,96%	2,27%	1.654	0,0%	0,78
SAN GIOVANNI PERSICETO	124	-19,1%	2,55%	1,58%	1.712	-1,0%	0,81
SAN PIETRO IN CASALE	62	1,0%	1,27%	2,42%	1.390	-5,0%	0,66
SANT'AGATA BOLOGNESE	40	-14,6%	0,83%	2,13%	1.268	-0,8%	0,60
SECONDA SEMICINTURA NORD	749	-8,8%	15,38%	1,57%	1.533	-3,3%	0,70

Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Seconda semicintura Sud-Est

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
BORGO TOSSIGNANO	4	-74,4%	0,07%	0,57%	1.190	-2,2%	0,56
CASALFIUMANESE	12	19,9%	0,24%	0,98%	1.153	-1,5%	0,54
CASTEL GUELFO BOLOGNA	20	29,7%	0,42%	1,74%	1.397	-4,5%	0,66
CASTEL SAN PIETRO TERME	68	-20,9%	1,40%	1,14%	1.669	-1,6%	0,79
DOZZA	25	8,6%	0,51%	1,83%	1.468	-5,9%	0,69
IMOLA	273	16,6%	5,61%	1,47%	1.638	-1,1%	0,77
MONTERENZIO	25	-13,4%	0,52%	1,47%	1.425	-1,0%	0,67
MORDANO	9	-37,7%	0,19%	0,79%	1.182	-2,6%	0,56
OZZANO DELL'EMILIA	61	-10,3%	1,25%	1,63%	1.480	-9,4%	0,70
SECONDA SEMICINTURA SUD-EST	497	0,6%	10,20%	1,40%	1.560	-2,4%	0,66

Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Seconda semicintura Sud-Ovest

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
MARZABOTTO	21	-19,6%	0,42%	1,24%	1.361	-2,8%	0,64
MONTE SAN PIETRO	35	36,6%	0,71%	1,34%	1.868	-1,1%	0,88
VALSAMOGGIA	182	52,2%	3,73%	1,85%	1.493	0,0%	0,70
VERGATO	29	16,4%	0,59%	0,91%	1.440	0,8%	0,68
SECONDA SEMICINTURA SUD-OVEST	266	23,6%	5,46%	1,52%	1.576	-0,9%	0,73

4 Mercato del comune di Bologna

Tabella 12: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi

Principali Capoluoghi	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN principali capoluoghi	IMI 2014
BOLOGNA	2.145	18,3%	3,0%	1,94%
FIRENZE	1.904	15,5%	2,6%	1,88%
GENOVA	2.555	12,2%	3,6%	1,63%
MILANO	7.821	4,8%	10,9%	2,00%
NAPOLI	2.667	13,1%	3,7%	1,23%
PALERMO	1.939	4,8%	2,7%	1,21%
ROMA	13.562	16,1%	18,9%	1,92%
TORINO	4.405	9,4%	6,1%	1,81%
Principali capoluoghi	36.997	11,7%	51,5%	1,77%
Italia capoluoghi	71.886	9,4%	100,0%	1,56%

Tabella 13: Quotazioni medie e differenziale - macroaree urbane di Bologna

Macroaree urbane	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media comunale
Centro storico	3.095	1,08
Cintura esterna Nord	2.787	0,97
Cintura esterna Sud	3.918	1,36
Urbana collinare	3.790	1,32
Urbana periferica	2.457	0,86
Bologna	2.872*¹	1,00

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).

Tabella 14: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Centro storico

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media comunale
B1	CENTRO STORICO CERCHIA DEI MILLE NO UNI E STR.MAGGIORE	3.433	1,20
B7	ZAMBONI CASTELTIALTO ALDROVANSI SAN VITALE	3.033	1,06
C3	IRNERIO CENTOTRECENTO MOLINE RIGHI P.ZZA OTTO AGOSTO INDIPENDENZA V.LI MASINI E PICHAT	3.033	1,06
C4	CENTOTRECENTO IRNERIO P.ZZA DI PORTA SAN DONATO V.LE FILOPANTI SAN VITALE PETRONI	2.600	0,91
C5	SAN VITALE VIALE ERCOLANI PIAZZA CARDUCCI DANTE SANTO STEFANO GUERRAZZI PIAZZA ALDROVANDI	3.183	1,11
C6	QUARTIRE GALVANI: SANTO STEFANO P.ZZA DI PORTA S. STEFANO VIALI GOZZADINI E PANZACCHI SAVENELLA TOVAGLIE D'AZEGLIO	3.683	1,28
C7	QUARTIERE GALVANI MURA DI PORTA CASTIGLIONE: D'AZEGLIO TOVAGLIE SAVENELLA MURA DI PORTA CASTIGLIONE	3.067	1,07
C8	QUARTIERE MALPIGHI SARAGOZZA: SANT'ISAIA VIALI PEPOLI ALDINI D'AZEGLIO BARBERIA	3.033	1,06
C9	QUARTIERE MALPIGHI: S.FELICE GRADA VICINI S.ISAIA S.FRANCESCO MALPIGHI	3.050	1,06
C10	QUARTIERE MARCONI PORTO: MILLE GALLIERA RIVA RENO MARCONI	2.700	0,94
C11	QUARTIERE MARCONI	2.650	0,92
Centro storico		3.095	1,08

Tabella 15: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Cintura esterna Nord

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media comunale
D2	SAN VITALE MURRI	3.310	1,15
D3	SAN RUFFILLO EST	2.900	1,01
D5	SAN DONATO	2.530	0,88
D7	MATTEOTTI P.ZZA UNITA'	2.508	0,87
D20	SAFFI S. VIOLA	2.570	0,89
D23	V.LE FILOPANTI MASSARENTI ZANOLINI STAZIONE S. VITALE	3.100	1,08
D24	MURRI EST	3.530	1,23
D25	STAZIONE FILOPANTI VIA DEL CHIU	2.650	0,92
D6	FIERA	nd	nd
Cintura esterna Nord		2.787	0,97

Tabella 16: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Cintura esterna Sud

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/m ²	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
D16	PEDECOLLINARE	4.540	1,58
D17	PEDECOLLINARE E SEMICOLLINARE	4.360	1,52
D19	STADIO FUNIVIA	3.380	1,18
D21	SARAGOZZA	3.340	1,16
Cintura esterna Sud		3.918	1,36

Tabella 17: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Urbana collinare

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media comunale
R4	AGRICOLA SUD	3.790	1,32
Urbana collinare		3.790	1,32

Tabella 18: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Urbana periferica

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media comunale
D4	MAZZINI FOSSOLO	2.630	0,92
D8	BOLOGNINA	2.450	0,85
D9	MARCO POLO PESCAROLA	2.230	0,78
D22	CORTICELLA	2.570	0,89
E1	ROVERI PILASTRO	2.380	0,83
E5	BORGO PANIGALE BIRRA CASTELDEBOLE	2.350	0,82
R1	AGRICOLA NORD OVEST	1.917	0,67
R2	AGRICOLA NORD	1.750	0,61
R3	AGRICOLA NORD EST	1.870	0,65
Urbana periferica		2.457	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.

<p>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e <i>stock</i> di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</p>	<p>La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/mq a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune. La quotazione media comunale può subire modifiche rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note per effetto della ricostruzione della serie storica nei comuni per i quali, nel semestre in esame, è stato variato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (ad esempio in una zona OMI sono stati introdotti nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori tipologie o nuovi stati di conservazione e manutenzione degli immobili).</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</p>	<p>Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell'aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo stock comunale.</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</p>	<p>La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona.</p>
<p>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</p>	<p>Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell'aggregazione di livello superiore.</p>
<p>ZONA OMI</p>	<p>La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale.</p>

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2014 per provincia.....	3
Figura 2: IMI 2014 - capoluoghi.....	4
Figura 3: IMI 2014 - non capoluoghi.....	4
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	5
Figura 5: IMI 2004-2014 - capoluoghi e non capoluoghi.....	5
Figura 6: Macroaree provinciali Bologna.....	6
Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	7
Figura 8: IMI 2004-2014 - capoluogo e resto provincia.....	8
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2014 per macroaree provinciali.....	8
Figura 10: IMI 2014 per macroaree provinciali.....	9

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %.....	2
Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo.....	3
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	6
Tabella 5: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali.....	7
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Montana.....	10
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Prima semicintura Nord.....	10
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Prima semicintura Sud.....	10
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Seconda semicintura Nord.....	11
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Seconda semicintura Sud-Est.....	11
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Seconda semicintura Sud-Ovest.....	12
Tabella 12: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi.....	13
Tabella 13: Quotazioni medie e differenziale - macroaree urbane di Bologna.....	13
Tabella 14: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Centro storico.....	14
Tabella 15: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Cintura esterna Nord.....	14
Tabella 16: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Cintura esterna Sud.....	14
Tabella 17: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Urbana collinare.....	15
Tabella 18: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Urbana periferica.....	15