



FOCUS provinciale

Il mercato immobiliare residenziale

Bolzano

data di pubblicazione: 1 giugno 2018
periodo di riferimento: anno 2017

a cura dell'Ufficio Provinciale Territorio di Bolzano (Luigi Malesan)



OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE

Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare
dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **1 giugno 2018**
periodo di riferimento: **anno 2017**

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.

Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, 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

Introduzione	3
FOCUS provinciale - Bolzano	4
La provincia – Bolzano	5
Il comune – Bolzano	8
Indice delle figure	10
Indice delle tabelle	10

Introduzione

In questa edizione delle Statistiche Regionali, nelle quali si analizzano e approfondiscono i principali dati dei mercati regionali e provinciali delle abitazioni in Italia nel 2017, prosegue il percorso evolutivo intrapreso con la pubblicazione della prima nota trimestrale del 2017, quando è stato inaugurato un nuovo format editoriale e, soprattutto, sono state rese operative nuove e più performanti procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati relativi alle unità immobiliari compravendute¹.

Come ampiamente illustrato nelle statistiche trimestrali pubblicate nel corso del 2017 e nel Rapporto Immobiliare 2018 – settore residenziale, ciò deriva principalmente dai nuovi compiti assegnati all'Osservatorio dal D.lgs. 72/2016², oltre che dalle sempre più dettagliate e tempestive esigenze informative che provengono da istituzioni con le quali l'OMI collabora da anni sui temi dell'immobiliare, come l'ISTAT, in particolare per la produzione dell'Indice di prezzi delle abitazioni (IPAB), e la Banca d'Italia, in particolare per la costruzione di indicatori macro prudenziali.

L'uso di software elaborativi idonei ha permesso un'analisi e uno scandaglio più accurato dei data base disponibili. Ciò ha riguardato anzitutto la determinazione del numero di unità abitative scambiate. L'insieme di tali novità adottate per l'anno 2017 ha ovviamente richiesto una revisione delle serie storiche, rispetto a quanto già pubblicato nelle precedenti edizioni.

Per la province di Trento e Bolzano, dove vige il sistema del catasto tavolare, è fornito il numero di unità immobiliari residenziali (N IMM), abitazioni e relative pertinenze, non normalizzato rispetto alla quota di proprietà trasferita, desunto dall'archivio degli atti di compravendita dell'Agenzia ai fini della liquidazione dell'imposta di registro.

¹ Per gli approfondimenti sui criteri e le metodologie adottate nella costruzione e nelle analisi delle basi dati si rinvia alle note metodologiche disponibili alla pagina web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note+metodologiche+2018>

² Si fa riferimento alla norma approvata con il D.lgs. 72/2016 che introduce nel Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385) il Capo I bis e in questo l'articolo 120-sexiesdecies rubricato *Osservatorio del mercato immobiliare* che stabilisce: *L'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale.*

FOCUS provinciale - Bolzano

Il presente Focus provinciale, relativo all'anno 2017, è stato realizzato dall'Ufficio Provinciale - Territorio della Direzione Provinciale di Bolzano, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia delle Entrate. Esso ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale della provincia di Bolzano.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della provincia autonoma di Bolzano con approfondimenti sul capoluogo.

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

- il numero di unità immobiliari residenziali non normalizzate (N IMM) delle abitazioni e relative pertinenze e le variazioni annuali;
- le quotazioni medie delle abitazioni, le variazioni e il numero indice quotazioni dal 2008.

Nella prima parte del Focus è analizzato il mercato dell'intera provincia e, al fine di fornire una migliore lettura dell'andamento del settore, il territorio è stato suddiviso in 8 Macroaree: Burgraviato, Oltradige/Bassa Atesina, Salto/Sciliar, Valle Isarco, Valle Pusteria, Valle Venosta, Wipptal e Bolzano (Figura 1).

Nel 2017, il numero di immobili residenziali scambiati, oltre 4.500 unità, mostra un rialzo complessivo pari all' 8,3% rispetto all'anno precedente. Come evidenziato nella Tabella 1 quasi tutte le macroaree mostrano un incremento delle compravendite, con la macroarea Valle Isarco che cresce dell' 1,3%, tasso di incremento minimo, e la macroarea Wipptal che segna, invece, il rialzo massimo, +56,8%. Buone anche le *performance* dell'area Valle Venosta, +27,9%, dell'area Salto/Sciliar con un incremento pari a +24,7% e del Burgraviato con un incremento di +19,8%. Da segnalare, i due dati negativi di questa annualità riscontrati nelle macroaree Oltradige/Bassa Atesina (-1,8%) e nel capoluogo di Bolzano (-6,5%).

A fronte di quest'andamento del numero di immobili scambiati, la quotazione media provinciale resta sostanzialmente immutata, con un valore medio pari a 2.827,00 €/m², in leggero rialzo dello 0,7%, (Tabella 2). Un lieve decremento dei valori medi delle quotazioni residenziali si registra nella macroarea Oltradige/Bassa Atesina (-0,3% a 2.602 €/m²); Valle Isarco, Wipptal e Valle Pusteria hanno sostanzialmente confermato i valori dello scorso anno rispettivamente a 2.440,00 €/m² (+0,1%), 2.238 €/m² (+0,4%) e 2.671 €/m² (+0,6%) mentre mostrano aumenti poco più sostenuti le macroaree Valle Venosta (+1,1% a 1.851 €/m²), Salto/Sciliar (+1,3% a 3.341 €/m²) e Burgraviato (+1,5% a 2.515 €/m²).

Come detto, a Bolzano il numero di unità immobiliari residenziali, abitazioni e relative pertinenze, scambiate nel 2017 è di 871 unità, 19,15% del totale della provincia in decremento rispetto al 2016 (-6,5%), mentre pressoché stabile (+0,6%), a circa 3.842 €/m², risulta la quotazione media.

Tra le zone della città, nel centro storico (Zone B1 e B2) le quotazioni sono stabili a differenza delle quotazioni riferite alle zone centrali B3 (Zona centrale città nuova) e B4 (Dorf, Sant'Osvaldo e Santa Maddalena) che risultano in aumento rispettivamente dell' 8,2% (con un valore medio di 4.450 €/m²) e del 7,4% (con un valore medio di 5.531 €/m²) e quelle riferite alla zona centrale B5 (Gries) in cui si evidenzia una leggera riduzione (-5,2% a 5.238 €/m²).

Nelle zone OMI semicentrali si evidenzia una sostanziale stabilità delle quotazioni con la media dei valori che si attesta a 3.575 €/m² nella zona C1 (Zona semicentrale del quartiere di Rencio), a 3.450 €/m² nella zona C2 (Zona semicentrale Città Nuova - viale Europa) e a 3.313 €/m² nella zona C3 (Zona semicentrale di via Claudia Augusta e del quartiere di Aslago). Un lieve calo, -2,0% (2.519 €/m²), invece, si è rilevato nella zona semicentrale C4 (Zona semicentrale del quartiere dei Piani).

Nella zona periferica D1, l'unica in cui sono valorizzati immobili residenziali, l'aumento delle quotazioni si è attestato a +2,7%, con 3.288 €/m².

Anche le zone extraurbane non hanno subito aumenti. Le quotazioni rilevate si attestano a 4.063 €/m² nella zona R1 (Zona rurale del Guncina, dei Bagni di Zolfo, di San Pietro, Sant'Osvaldo e Santa Maddalena), a 3.850 €/m² nella zona R2 (Zone rurali di sinistra Adige - Bagni di Zolfo, destra Adige e Castel Firmiano, Agruzzo) e a 2.819 €/m² nella zona R3 (Zona rurale e boschiva del Colle).

La provincia – Bolzano

Figura 1: Macroaree provinciali di Bolzano

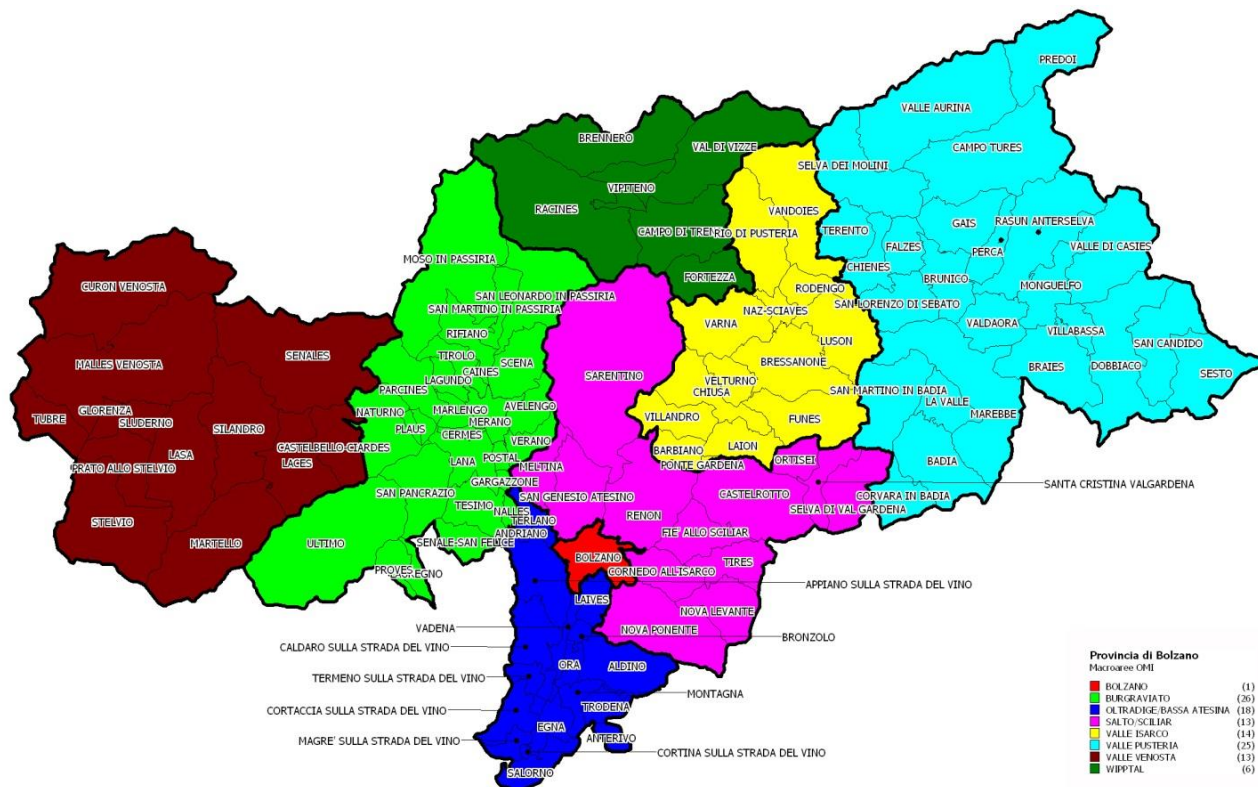


Tabella 1: N IMM (Numero Immobili e variazione annua per macroarea provinciale)

Macroaree provinciali	N IMM 2017	N IMM Variazione % 2016/17	Quota N IMM per provincia
BURGRAVIATO	1.258	19,8%	27,66%
OLTRADIGE/BASSA ATESINA	616	-1,8%	13,54%
SALTO/SCILIAR	404	24,7%	8,88%
VALLE ISARCO	478	1,3%	10,51%
VALLE PUSTERIA	606	6,9%	13,32%
VALLE VENOSTA	188	27,9%	4,13%
WIPPTAL	127	56,8%	2,79%
BOLZANO Comune	871	-6,5%	19,15%
BOLZANO Provincia	4.548	8,3%	100,00%

Figura 2: Numero indice Numero Immobili (N IMM) per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

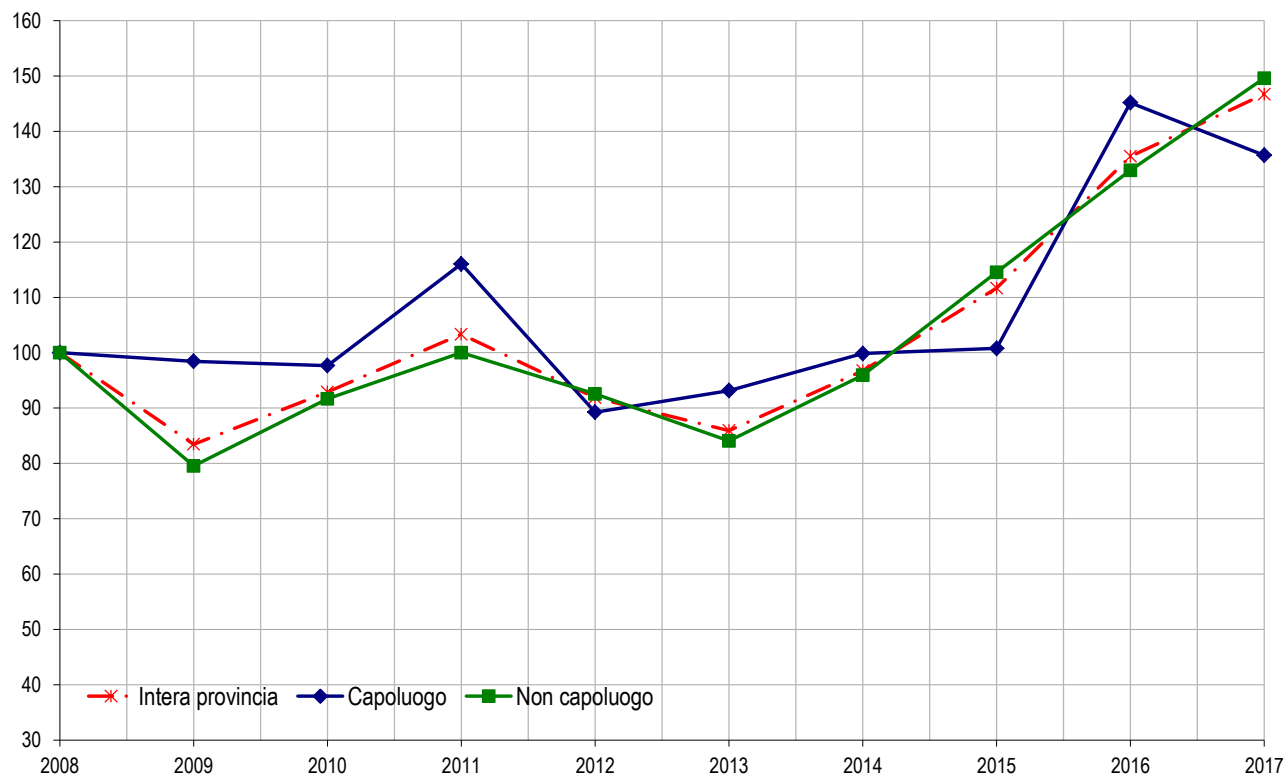
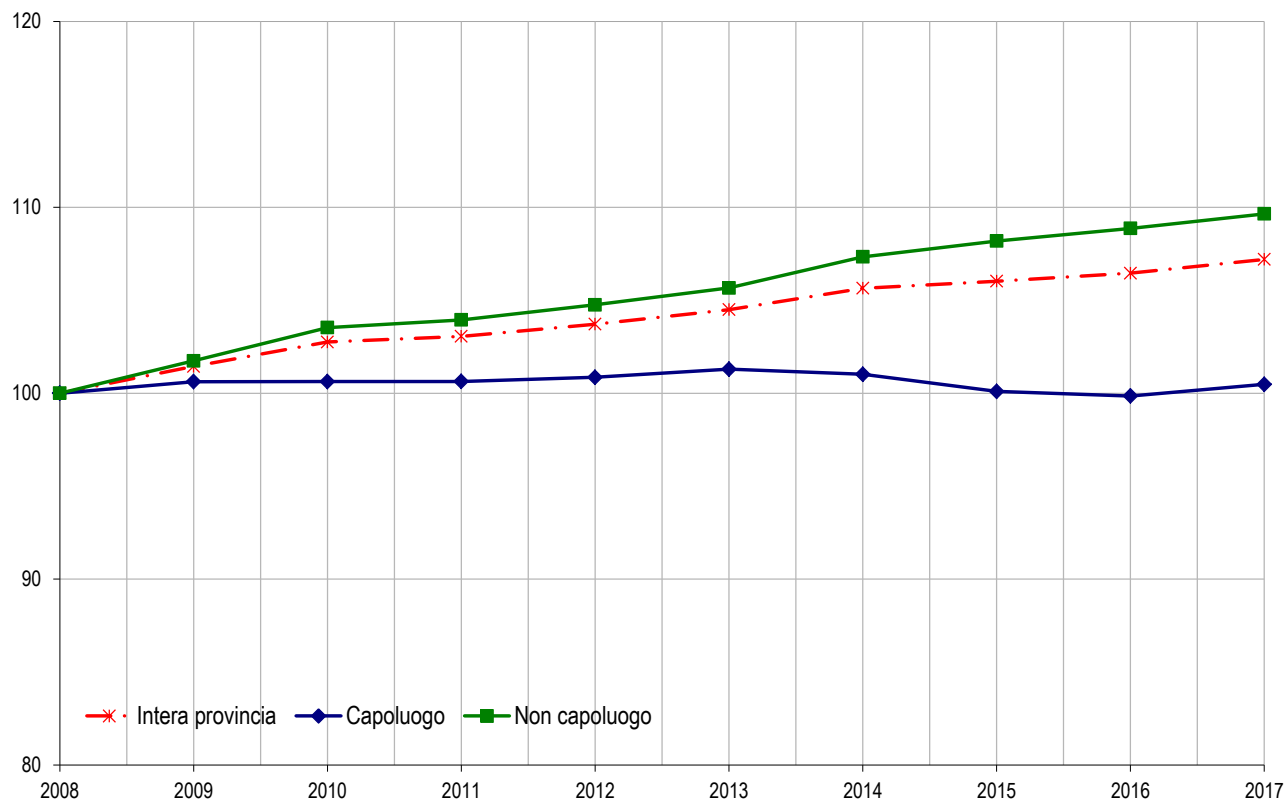


Tabella 2: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media	Numero indice quotazioni 2017 (base 2008)
	€/m ² 2017	Variazione % 2016/17	
BURGRAVIATO	2.515	1,5%	114,9
OLTRADIGE/BASSA ATESINA	2.602	-0,3%	106,7
SALTO/SCILIAR	3.341	1,3%	110,0
VALLE ISARCO	2.440	0,1%	108,2
VALLE PUSTERIA	2.671	0,6%	107,3
VALLE VENOSTA	1.851	1,1%	111,0
WIPPTAL	2.238	0,4%	106,1
BOLZANO Comune	3.842	0,6%	100,5
BOLZANO Provincia	2.827	0,7%	107,2

Figura 3: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Bolzano

Figura 4: Zone OMI di Bolzano

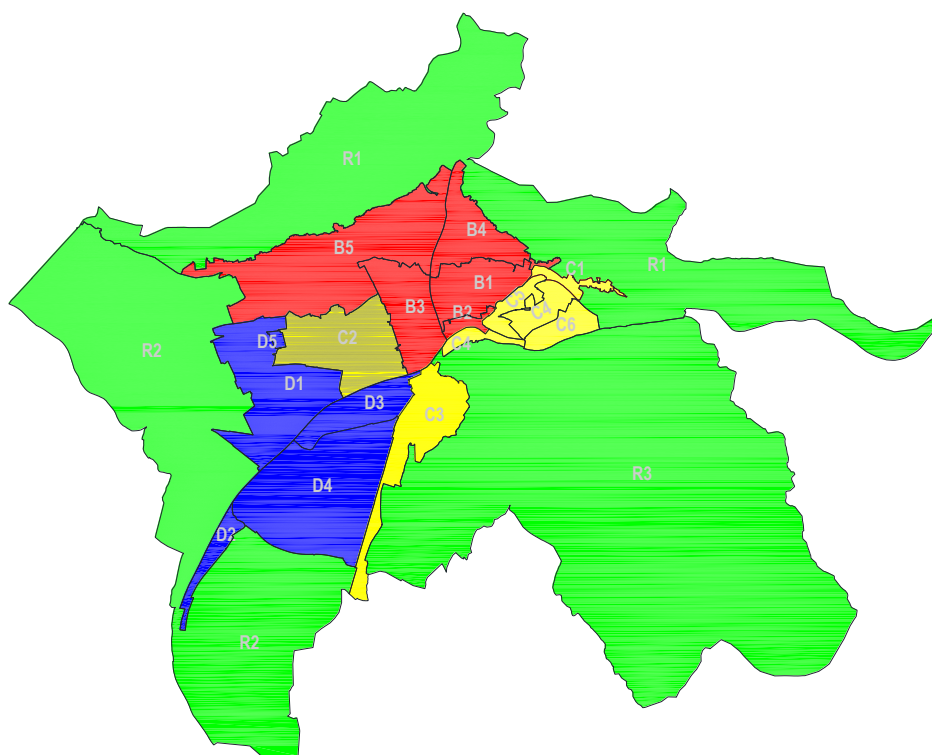
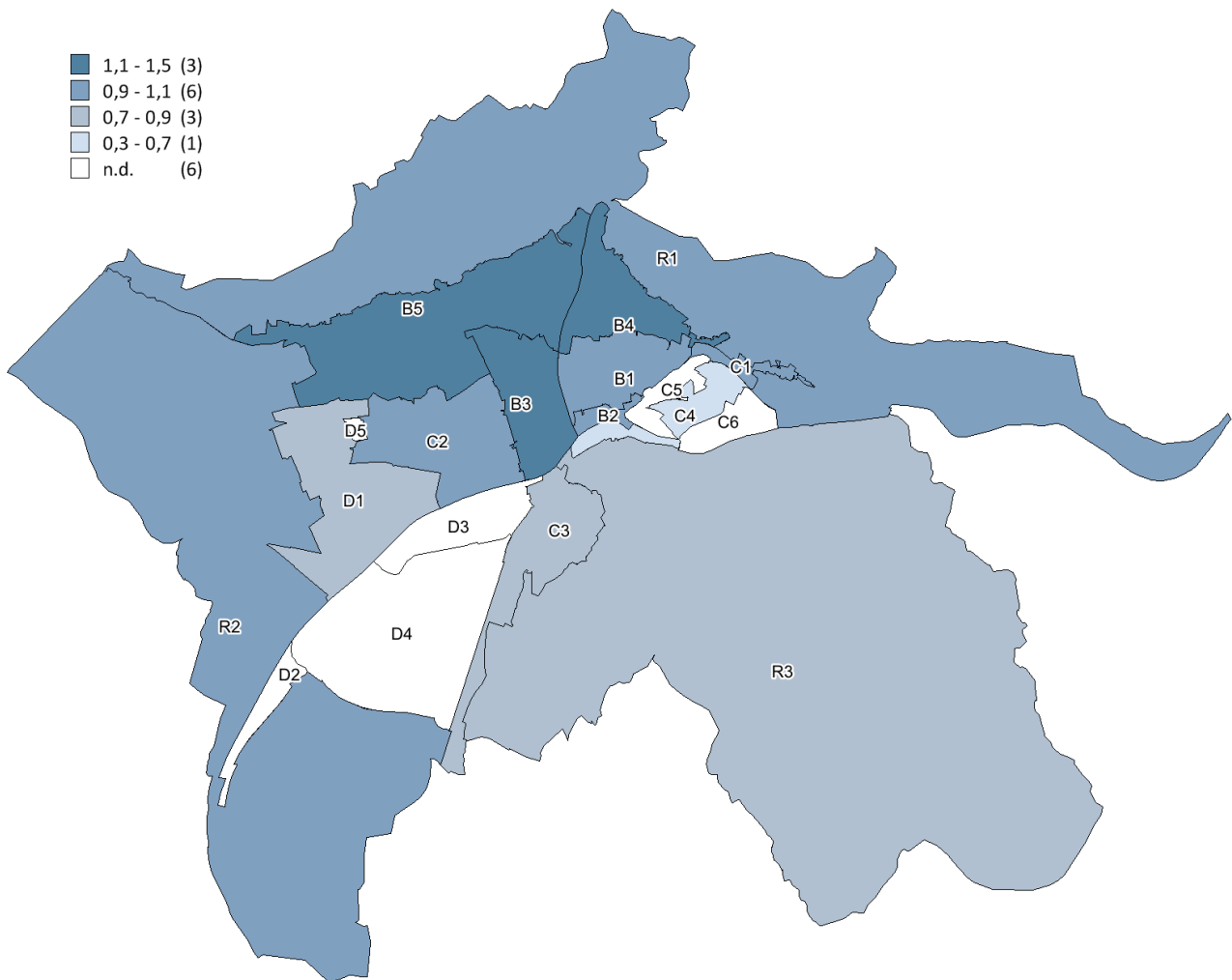


Tabella 3: Quotazione media ³- CITTA'

Zona OMI	Denominazione	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Differenziale Quotazione media
B1	CENTRO STORICO	3.850	0,0%	1,01
B2	CENTRO STORICO COMPRESO TRA LA V. VERDI E IL FIUME ISARCO	3.825	0,0%	1,00
B3	ZONA CENTRALE CITTA' NUOVA	4.450	8,2%	1,16
B4	DORF, SANT'OSVALDO E SANTA MADDALENA	5.531	7,4%	1,44
B5	GRIES	5.238	-5,2%	1,37
C1	ZONA SEMICENTRALE DEL QUARTIERE DI RENCIO	3.575	0,0%	0,93
C2	ZONA SEMICENTRALE CITTA NUOVA - VIALE EUROPA	3.450	0,0%	0,90
C3	ZONA SEMICENTRALE DI V. CLAUDIA AUGUSTA E DEL QUARTIERE DI ASLAGO	3.313	0,0%	0,87
C4	ZONA SEMICENTRALE DEL QUARTIERE DEI PIANI	2.519	-1,9%	0,66
D1	ZONA PERIFERICA DI VIA RESIA ED EX SEMIRURALI	3.288	2,7%	0,86
R1	ZONA RURALE DEL GUNCINA, DEI BAGNI DI ZOLFO, DI S. PIETRO, S. OSVALDO, S. MADDALENA	4.063	0,0%	1,06
R2	ZONE RURALI DI SINISTRA ADIGE E BAGNI DI ZOLFO, DESTRA ADIGE E CASTEL FIRMIANO, AGRUZZO	3.850	0,0%	1,01
R3	ZONA RURALE E BOSCHIVA DEL COLLE	2.819	0,0%	0,74

³ Per la tipologia residenziale sono non quotate, quindi non visualizzate in tabella le zone C5, C6, D2, D3, D4 e D5.

Figura 5: Differenziale delle quotazioni 2017 nelle zone OMI - Bolzano



Indice delle Figure

Figura 1: Macroaree provinciali di Bolzano.....	5
Figura 2: Numero indice Numero Immobili (N IMM) per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.....	6
Figura 3: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	7
Figura 4: Zone OMI di Bolzano.....	8
Figura 5: Differenziale delle quotazioni 2017 nelle zone OMI - Bolzano	9

Indice delle Tabelle

Tabella 1: N IMM (Numero Immobili e variazione annua per macroarea provinciale).....	5
Tabella 2: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	6
Tabella 3: Quotazione media – CITTA'.....	8