



FOCUS provinciale

Il mercato immobiliare residenziale

Bolzano

data di pubblicazione: 4 giugno 2019
periodo di riferimento: anno 2018

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: **4 giugno 2019**
periodo di riferimento: **anno 2018**

*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

FOCUS provinciale - Bolzano.....	3
La provincia – Bolzano.....	4
Il comune – Bolzano.....	6

FOCUS provinciale - Bolzano

Il presente Focus provinciale, relativo all'anno 2018, 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 SEOMI 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 non normalizzate (N IMM) delle abitazioni e relative pertinenze e le variazioni annuali;
- le quotazioni medie delle abitazioni, le variazioni e il numero indice 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 corso dell'anno 2018, il numero di immobili residenziali scambiati, oltre 4.900 unità, mostra un rialzo complessivo pari all' 8,8% 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 del 10%, tasso di incremento minimo, e la macroarea Oltradige/Bassa Atesina che segna, invece, il rialzo massimo, +25%. Buone anche le performance delle aree Wipptal e Burgraviato, che mostrano rialzi superiori al 15%, mentre a Bolzano capoluogo l'incremento è del 10,9%. Da segnalare, i tre dati negativi di questa annualità riscontrati nelle macroaree Valle Pusteria (-1,5%), Salto/Sciliar (-16,3%) e nella Valle Venosta (-21,3%).

A fronte di quest'andamento del numero di immobili scambiati, la quotazione media provinciale è in rialzo dell' 1,2%, con un valore medio che si attesta a 2.860 €/m² (Tabella 2). Un lieve incremento, inferiore all' 1%, dei valori medi delle quotazioni residenziali si registrano nella macroarea Valle Isarco (+0,6%, 2.455 €/m²), Wipptal (+0,6%, 2.253 €/m²) e nel capoluogo di Bolzano (+0,6%, 3.866 €/m²). Aumenti superiori all'1% si registrano nelle macroaree Oltradige/Bassa Atesina (+1,1%, 2.631 €/m²), Valle Venosta (+1,1%, 1.873 €/m²), Valle Pusteria (+1,3% a 2.703 €/m²) e Salto/Sciliar (+1,6% a 3.392 €/m²). L'incremento maggiore si è rilevato nella macroarea Burgraviato (+2,2%, 2.565 €/m²).

Nel capoluogo il numero di abitazioni e relative pertinenze, scambiate nel 2018, 19,5% del totale della provincia è in aumento, rispetto all'anno precedente del 10,9%, mentre rimane pressoché stabile (+0,6%, 3.866 €/m²) la quotazione media.

Nel centro storico della città di Bolzano (Zone B1 e B2) le quotazioni rimangono stabili. L'unico dato negativo è stato rilevato nelle quotazioni riferite alla zona centrale B3 (Zona centrale città nuova) dove il decremento è del 4,5% e il valore medio è di 4.250 €/m². Si attesta a circa 5.800 €/m² il valore medio rilevato nella zona centrale B4 (Dorf, Sant'Osvaldo e Santa Maddalena) in rialzo del 4,8% infine, la zona centrale B5 (Gries) risulta stabile con un valore medio poco superiore ai 5.200 €/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 incremento (+4,5% a 2.631 €/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%, a 3.375 €/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

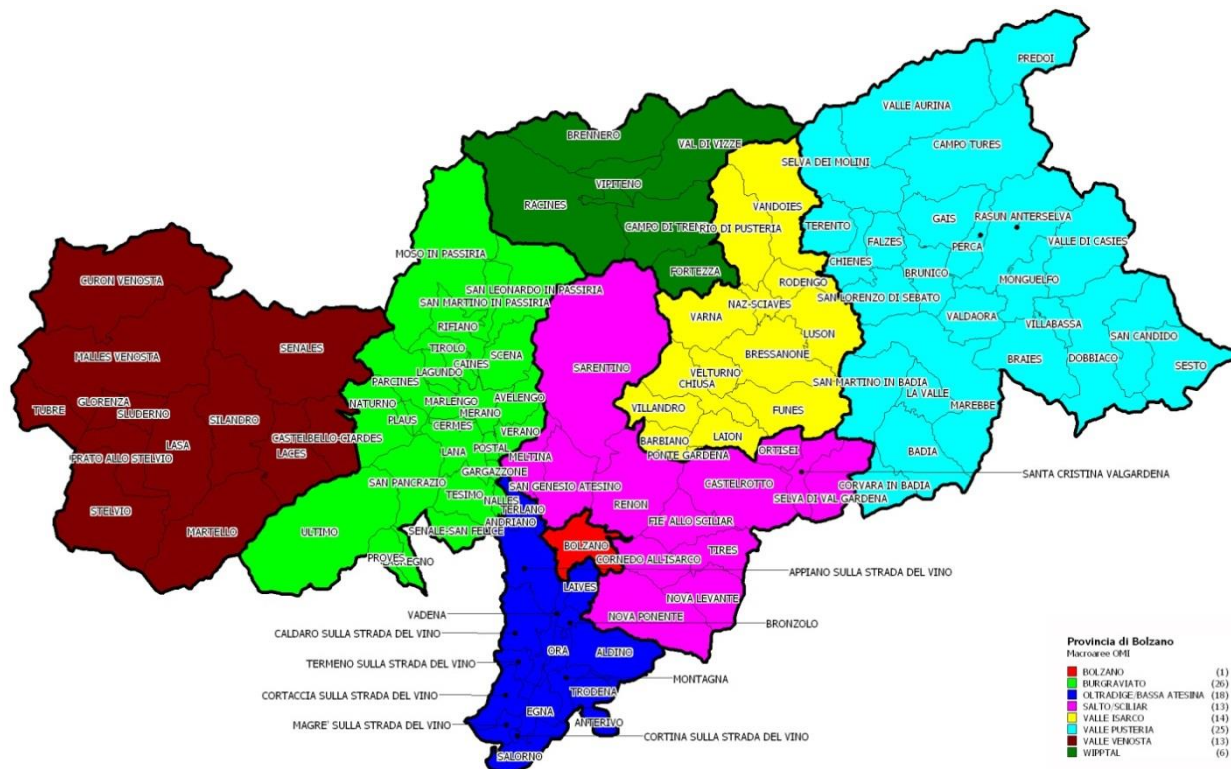


Tabella 1: N IMM (Numero Immobili e variazione annua per macroarea provinciale)

Macroaree provinciali	N IMM ¹ 2018	N IMM Variazione % 2017/18	Quota N IMM per provincia
BURGRAVIATO	1.457	15,8%	29,44%
OLTRADIGE/BASSA ATESINA	770	25,0%	15,56%
SALTO/SCILIAR	338	-16,3%	6,83%
VALLE ISARCO	526	10,0%	10,63%
VALLE PUSTERIA	597	-1,5%	12,06%
VALLE VENOSTA	148	-21,3%	2,99%
WIPPTAL	147	15,7%	2,97%
BOLZANO Capoluogo	966	10,9%	19,52%
BOLZANO Provincia	4.949	8,8%	100,00%

¹ Il parametro N IMM è il numero di unità immobiliari residenziali, 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.

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

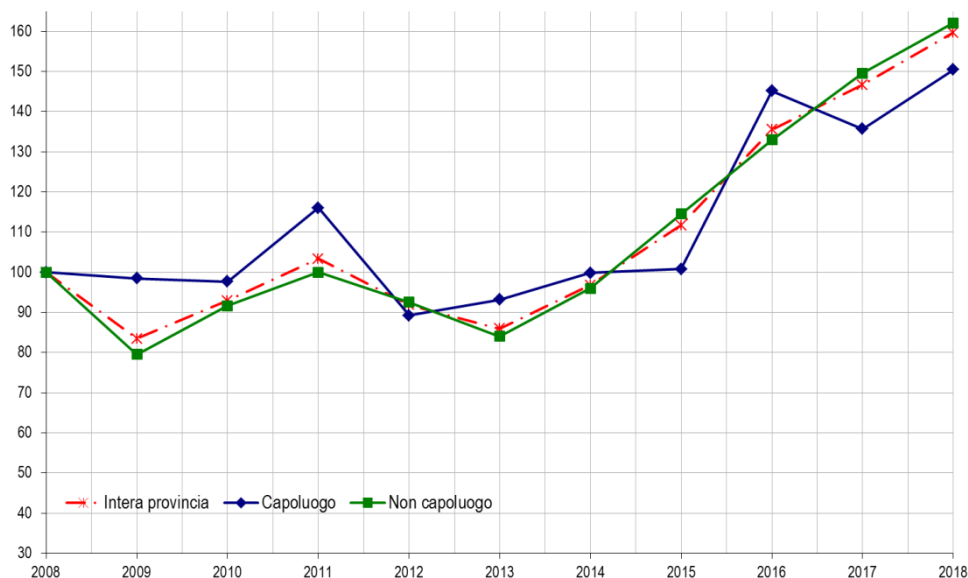
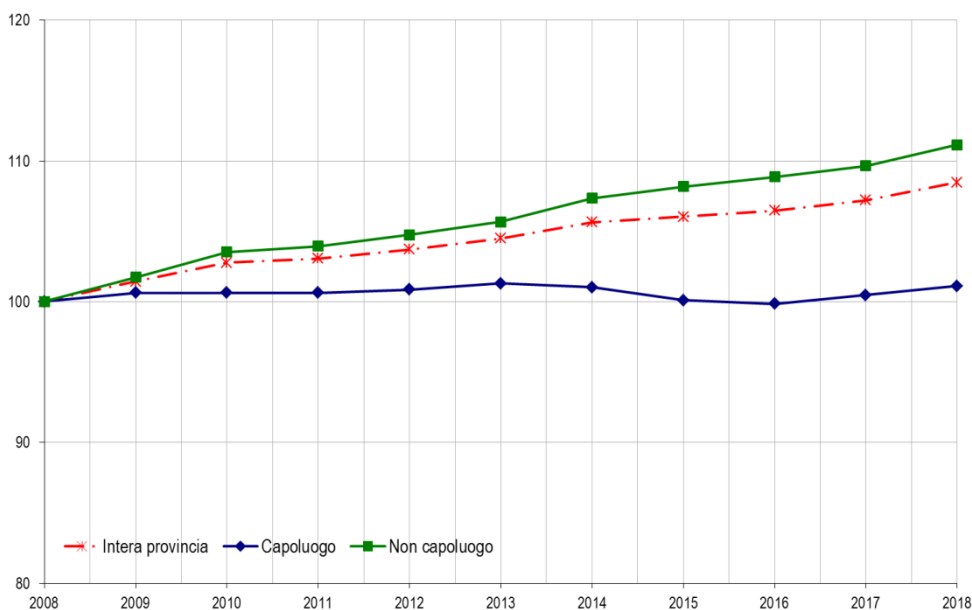


Tabella 2: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

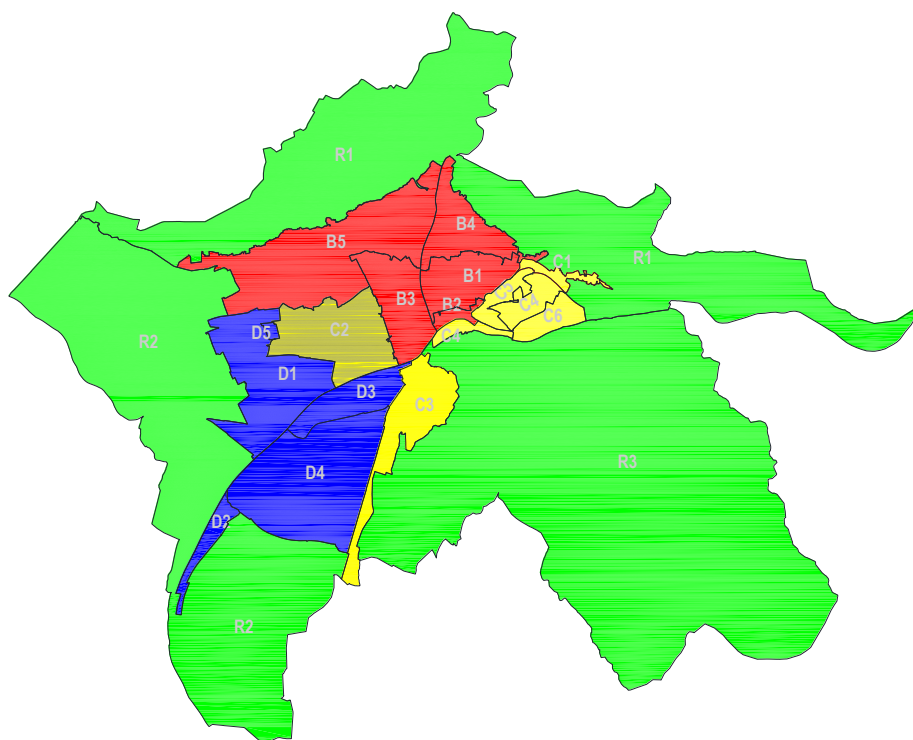
Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2008)
BURGRAVIATO	2.565	2,0%	117,2
OLTRADIGE/BASSA ATESINA	2.631	1,1%	107,8
SALTO/SCILIAR	3.392	1,6%	111,8
VALLE ISARCO	2.455	0,6%	108,9
VALLE PUSTERIA	2.703	1,3%	108,7
VALLE VENOSTA	1.873	1,1%	112,3
WIPPTAL	2.253	0,6%	106,8
BOLZANO Capoluogo	3.866	0,6%	101,1
BOLZANO Provincia	2.859	1,2%	108,5

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



Il comune – Bolzano

Figura 4: Zone OMI di Bolzano



Quotazione media ²– BOLZANO CAPOLUOGO

Zona OMI	Denominazione	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Differenziale quotazioni 2018 (rispetto alla media comunale)
B1	CENTRO STORICO	3.850	0,0%	1,32
B2	CENTRO STORICO COMPRESO TRA LA V. VERDI E IL FIUME ISARCO	3.825	0,0%	1,31
B3	ZONA CENTRALE CITTA' NUOVA	4.250	-4,5%	1,45
B4	DORF, SANT'OSVALDO E SANTA MADDALENA	5.794	4,8%	1,98
B5	GRIES	5.238	0,0%	1,79
C1	ZONA SEMICENTRALE DEL QUARTIERE DI RENCIO	3.575	0,0%	1,22
C2	ZONA SEMICENTRALE CITTA NUOVA - VIALE EUROPA	3.450	0,0%	1,18
C3	ZONA SEMICENTRALE DI V. CLAUDIA AUGUSTA E DEL QUARTIERE DI ASLAGO	3.313	0,0%	1,13
C4	ZONA SEMICENTRALE DEL QUARTIERE DEI PIANI	2.631	4,5%	0,90
D1	ZONA PERIFERICA DI VIA RESIA ED EX SEMIRURALI	3.375	2,7%	1,15
R1	ZONA RURALE DEL GUNCINA, DEI BAGNI DI ZOLFO, DI S. PIETRO, S. OSVALDO, S. MADDALENA	4.063	0,0%	1,39
R2	ZONE RURALI DI SINISTRA ADIGE E BAGNI DI ZOLFO, DESTRA ADIGE E CASTEL FIRMIANO, AGRUZZO	3.850	0,0%	1,32
R3	ZONA RURALE E BOSCHIVA DEL COLLE	2.819	0,0%	0,96
BOLZANO CAPOLUOGO		3.849	1,0%	1,00

² 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 2018 nelle zone OMI

