



# 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)



OSSEVVATORIO  
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 €/m<sup>2</sup> (Tabella 2). Un lieve incremento, inferiore all' 1%, dei valori medi delle quotazioni residenziali si registrano nella macroarea Valle Isarco (+0,6%, 2.455 €/m<sup>2</sup>), Wipptal (+0,6%, 2.253 €/m<sup>2</sup>) e nel capoluogo di Bolzano (+0,6%, 3.866 €/m<sup>2</sup>). Aumenti superiori all'1% si registrano nelle macroaree Oltradige/Bassa Atesina (+1,1%, 2.631 €/m<sup>2</sup>), Valle Venosta (+1,1%, 1.873 €/m<sup>2</sup>), Valle Pusteria (+1,3% a 2.703 €/m<sup>2</sup>) e Salto/Sciliar (+1,6% a 3.392 €/m<sup>2</sup>). L'incremento maggiore si è rilevato nella macroarea Burgraviato (+2,2%, 2.565 €/m<sup>2</sup>).

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 €/m<sup>2</sup>) 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 €/m<sup>2</sup>. Si attesta a circa 5.800 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>.

Nelle zone OMI semicentrali si evidenzia una sostanziale stabilità delle quotazioni con la media dei valori che si attesta a 3.575 €/m<sup>2</sup> nella zona C1 (Zona semicentrale del quartiere di Rencio), a 3.450 €/m<sup>2</sup> nella zona C2 (Zona semicentrale Città Nuova - viale Europa) e a 3.313 €/m<sup>2</sup> nella zona C3 (Zona semicentrale di via Claudia Augusta e del quartiere di Aslago). Un lieve incremento (+4,5% a 2.631 €/m<sup>2</sup>), 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 €/m<sup>2</sup>.

Anche le zone extraurbane non hanno subito aumenti. Le quotazioni rilevate si attestano a 4.063 €/m<sup>2</sup> nella zona R1 (Zona rurale del Guncina, dei Bagni di Zolfo, di San Pietro, Sant'Osvaldo e Santa Maddalena), a 3.850 €/m<sup>2</sup> nella zona R2 (Zone rurali di sinistra Adige - Bagni di Zolfo, destra Adige e Castel Firmiano, Agruzzo) e a 2.819 €/m<sup>2</sup> nella zona R3 (Zona rurale e boschiva del Colle).

## La provincia – Bolzano

Figura 1: Macroaree provinciali di Bolzano

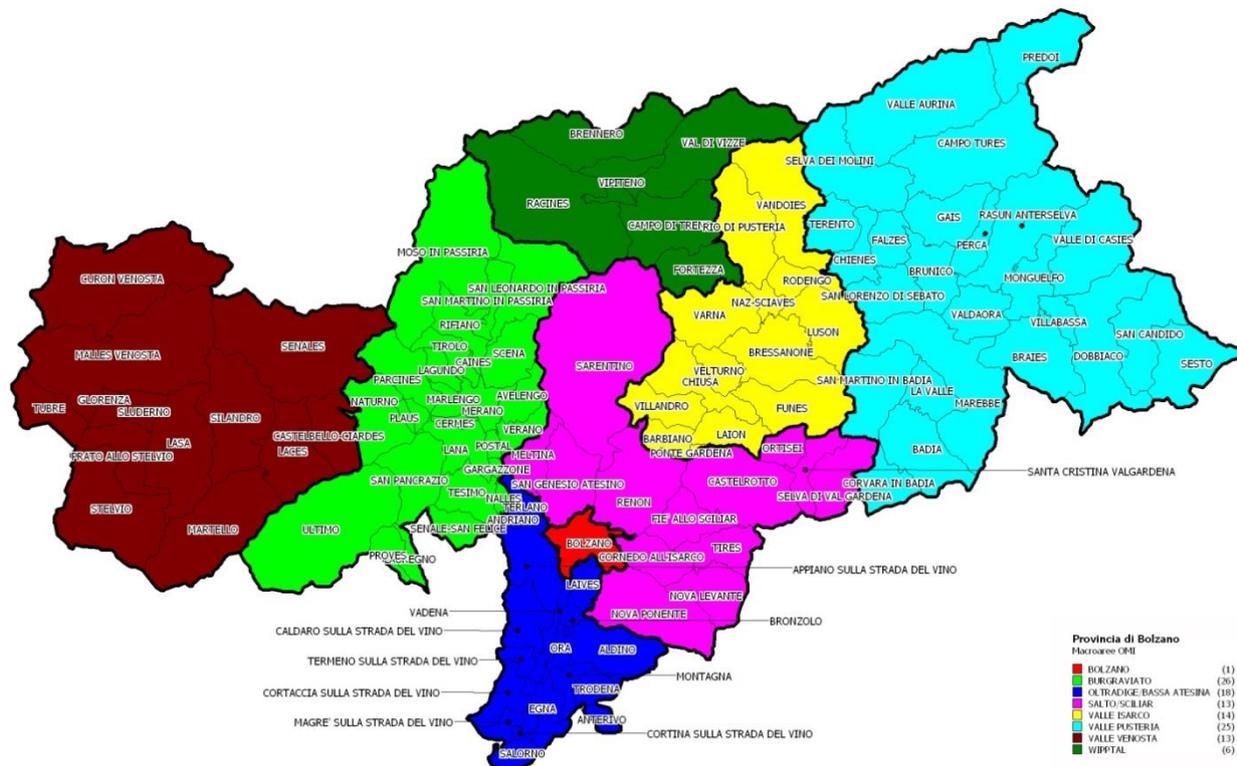


Tabella 1: N IMM (Numero Immobili e variazione annua per macroarea provinciale)

| Macroaree provinciali    | N IMM <sup>1</sup><br>2018 | N IMM<br>Variazione %<br>2017/18 | Quota N IMM<br>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%                        |
| <b>BOLZANO Capoluogo</b> | <b>966</b>                 | <b>10,9%</b>                     | <b>19,52%</b>                |
| <b>BOLZANO Provincia</b> | <b>4.949</b>               | <b>8,8%</b>                      | <b>100,00%</b>               |

<sup>1</sup> 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

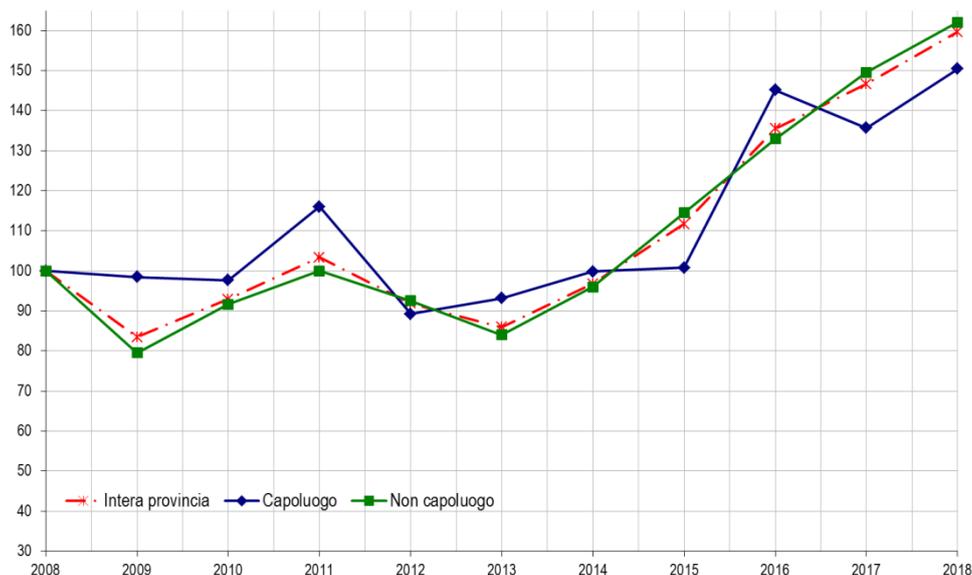
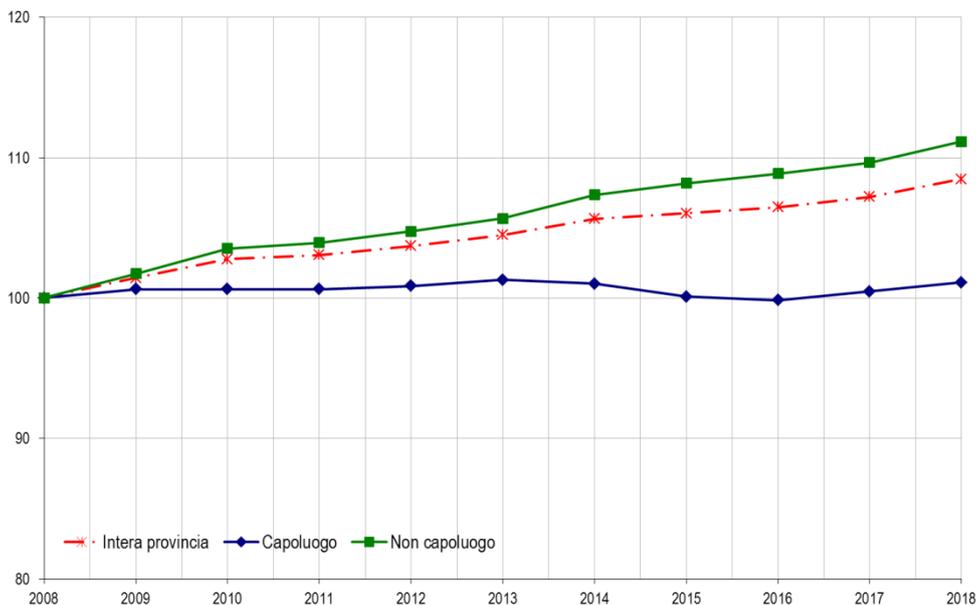


Tabella 2: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

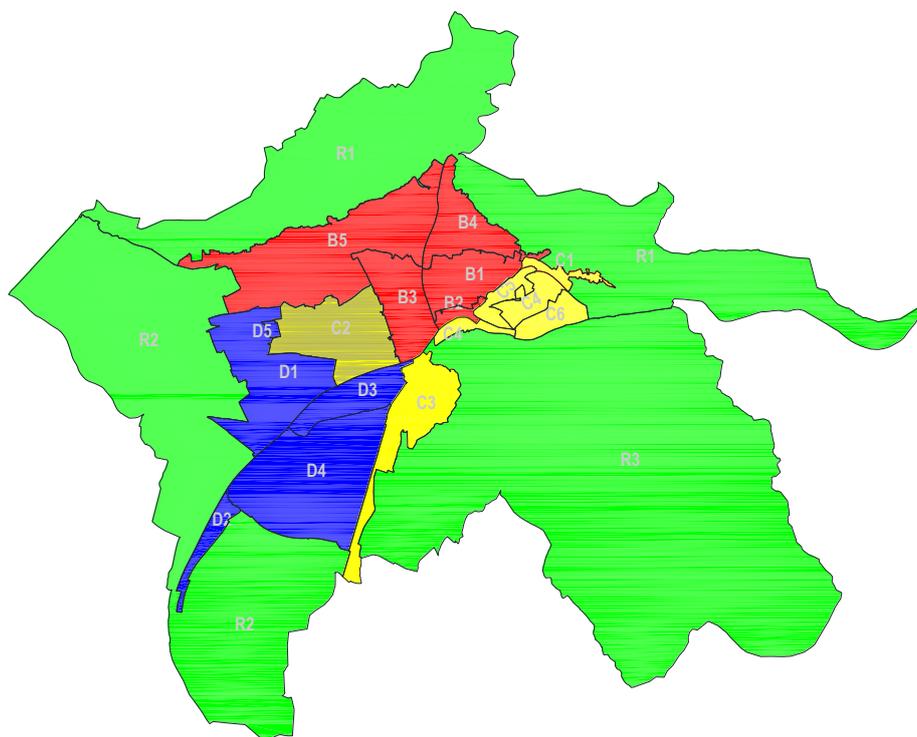
| Macroaree provinciali    | Quotazione media<br>€/m <sup>2</sup><br>2018 | Quotazione media<br>Variazione %<br>2017/18 | Numero indice quotazioni<br>2018<br>(base 2008) |
|--------------------------|--|---|---|
| BURGRAVIATO              | 2.565  | 2,0%  | 117,2   |
| OLTRADIGE/BASSA ATESINA  | 2.631  | 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   |
| <b>BOLZANO Capoluogo</b> | <b>3.866</b>                                 | <b>0,6%</b>                                 | <b>101,1</b>                                    |
| <b>BOLZANO Provincia</b> | <b>2.859</b>                                 | <b>1,2%</b>                                 | <b>108,5</b>                                    |

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



## Il comune – Bolzano

Figura 4: Zone OMI di Bolzano



Quotazione media <sup>2</sup>– BOLZANO CAPOLUOGO

| Zona OMI                 | Denominazione   | Quotazione media<br>€/m <sup>2</sup><br>2018 | Quotazione media<br>Variazione %<br>2017/18 | Differenziale<br>quotazioni<br>2018<br>(rispetto alla<br>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   |
| <b>BOLZANO CAPOLUOGO</b> |   | <b>3.849</b>                                 | <b>1,0%</b>                                 | <b>1,00</b>  |

<sup>2</sup> 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

