

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2015

Settore residenziale

BOLOGNA

a cura dell'Ufficio Provinciale di Bologna

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2015
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**

OSSEVATORIO
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.....	4
4	Mercato del comune di Bologna.....	10
5	Note metodologiche	17

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 1° semestre 2015, è stata redatta in forma ridotta.

Con riferimento alle quotazioni, occorre precisare che, a causa degli eventi sismici del primo semestre 2012, le quotazioni medie, le relative variazioni e gli indici sono stati calcolati escludendo i dati riferiti alle aree terremotate ricadenti in provincia di Modena. Nello specifico sono stati esclusi i valori dei comuni di Bomporto e Ravarino (macroarea Pianura Panaro), Camposanto, Cavezzo, Concordia sulla Secchia, Finale Emilia, Medolla, Mirandola, San Felice sul Panaro, San Possidonio e San Prospero (macroarea Bassa Modenese) e Novi di Modena e Soliera (macroarea Pianura Secchia).



2 Mercato regionale

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2015	Var % NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2015	Var % NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2015	Var % NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Regione
Bologna	4.897	6,5%	27,69%	2.213	1,7%	30,69%	2.684	10,8%	25,62%
Ferrara	1.359	5,7%	7,68%	524	6,7%	7,26%	835	5,1%	7,97%
Forlì	1.289	3,7%	7,29%	363	-8,2%	5,03%	926	9,3%	8,84%
Modena	2.621	1,5%	14,82%	734	-7,6%	10,18%	1.887	5,6%	18,01%
Parma	1.882	-6,1%	10,64%	1.006	-7,6%	13,95%	876	-4,3%	8,36%
Piacenza	1.134	4,1%	6,41%	459	5,8%	6,36%	675	3,0%	6,44%
Ravenna	1.618	5,9%	9,15%	749	8,1%	10,39%	869	4,1%	8,30%
Reggio Emilia	1.792	1,0%	10,13%	684	-2,1%	9,49%	1.108	3,0%	10,58%
Rimini	1.095	4,6%	6,19%	479	-4,9%	6,64%	617	13,3%	5,89%
Regione	17.686	3,1%	100,00%	7.210	-0,9%	100,00%	10.476	6,1%	100,00%

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione I sem 2015 €/m2	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	N. indice quotazioni I sem 2015 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2015 €/m2	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	N. indice quotazioni I sem 2015 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2015 €/m2	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	N. indice quotazioni I sem 2015 (base = I sem 2004)
Bologna	2.110	-2,6%	113,3	2.924	-2,8%	108,6	1.576	-2,5%	119,6
Ferrara	1.119	0,0%	122,2	1.230	0,0%	107,9	1.060	0,0%	133,0
Forlì	1.667	-0,5%	108,4	1.634	-0,6%	99,0	1.681	-0,5%	112,5
Modena	1.335	-0,2%	109,2	1.671	-0,5%	110,3	1.190	0,0%	108,5
Parma	1.392	-1,9%	102,4	1.966	0,9%	110,3	1.014	-5,4%	93,9
Piacenza	1.219	-0,3%	119,7	1.552	-0,7%	113,9	1.069	0,0%	123,8
Ravenna	1.569	-0,9%	107,7	1.709	-0,4%	113,8	1.460	-1,4%	102,7
Reggio Emilia	1.053	0,1%	80,7	1.309	0,0%	79,7	940	0,1%	81,3
Rimini	2.506	-0,3%	120,2	2.463	-0,3%	119,6	2.541	-0,2%	120,6
Emilia Romagna	1.597	-1,2%	109,1	2.016	-1,1%	107,7	1.360	-1,3%	110,2

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2015 per provincia

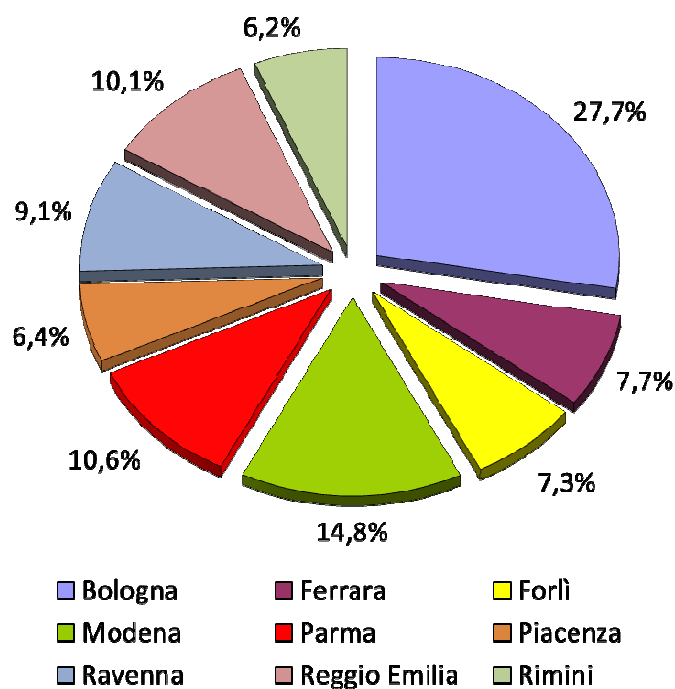
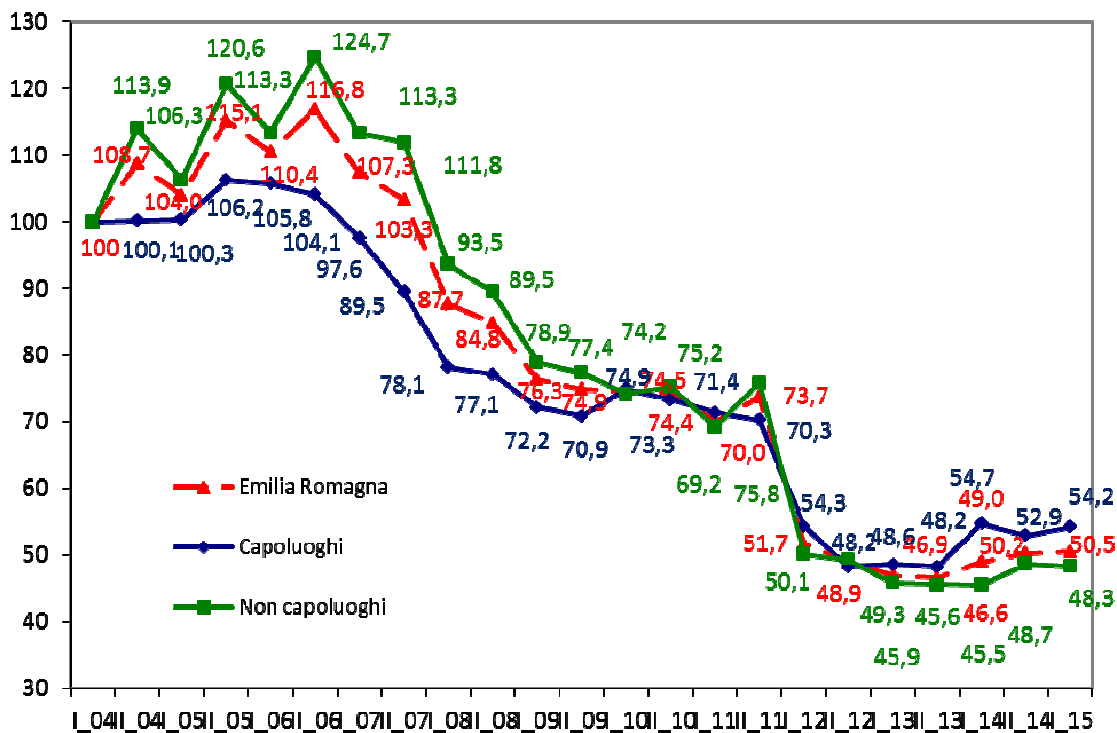


Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi





3 Mercato provinciale

Figura 3: Macroaree provinciali di Bologna

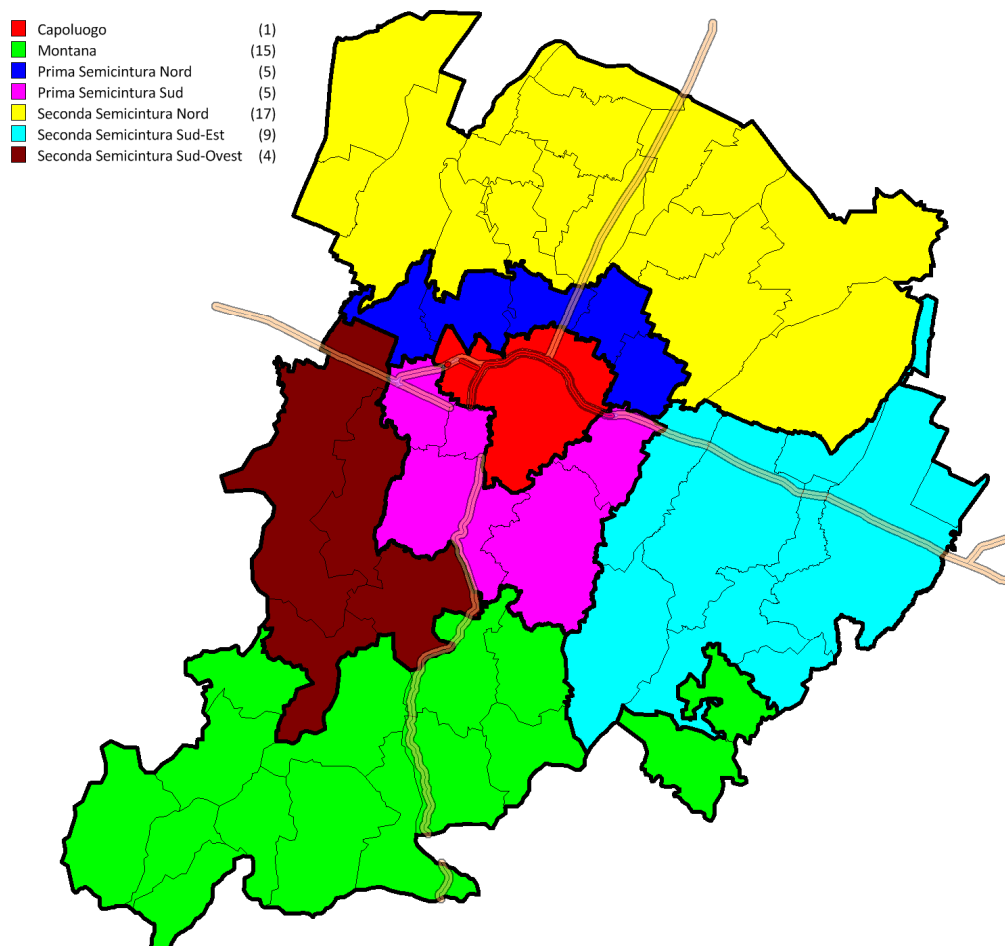


Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN I sem 2015	Var % NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/m2	Var % quotazione I sem 2015 / I sem 2014	N. indice quotazioni I sem 2015 (base = I sem 2004)
Capoluogo Bologna	2.213	1,7%	45,19%	2.924	-2,8%	108,6
Prima semicintura nord	403	40,9%	8,23%	1.847	-2,9%	118,8
Prima semicintura sud	568	7,4%	11,59%	2.390	-2,6%	125,5
Seconda semicintura nord	754	5,5%	15,39%	1.497	-2,3%	118,7
Seconda semicintura sud-est	501	8,4%	10,24%	1.533	-1,8%	112,4
Seconda semicintura sud-ovest	229	6,5%	4,68%	1.500	-2,2%	125,4
Montana	229	6,4%	4,68%	1.166	-3,0%	120,3
Provincia di Bologna	4.897	6,5%	100,00%	2.110	-2,6%	113,3

Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

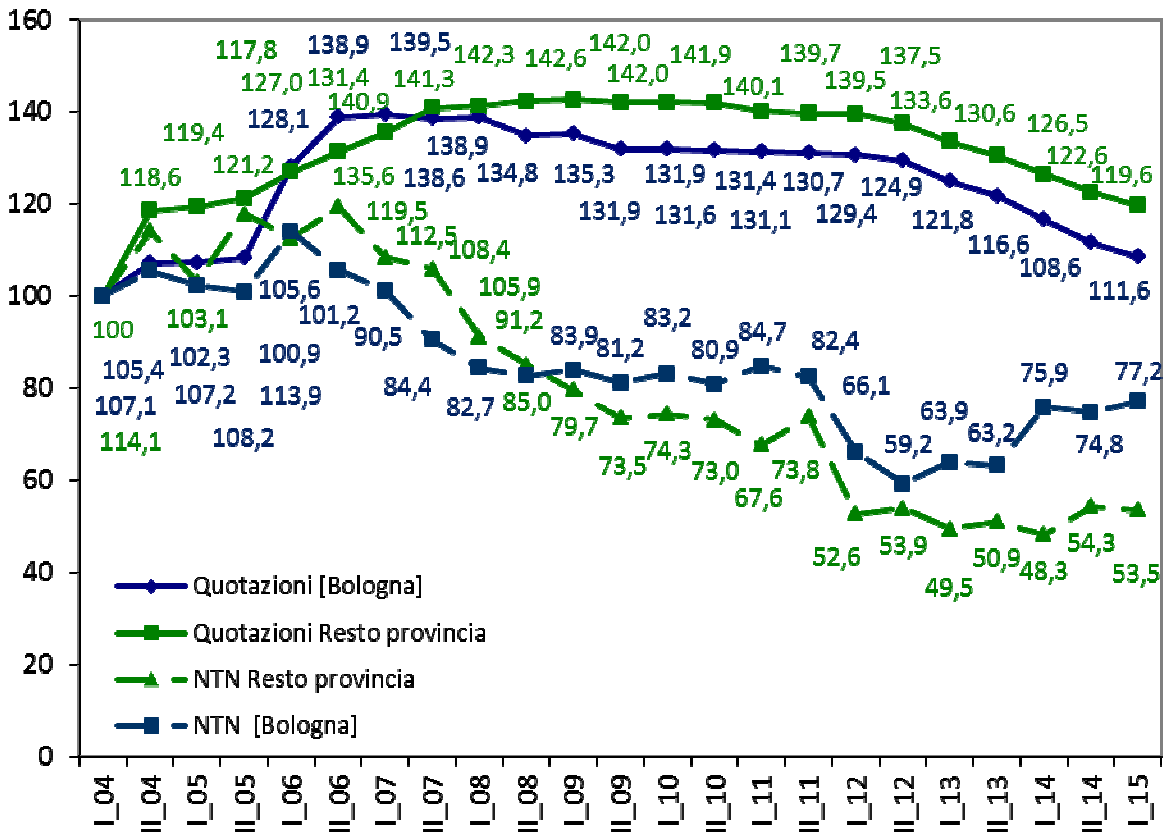


Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2015 per macroaree provinciali

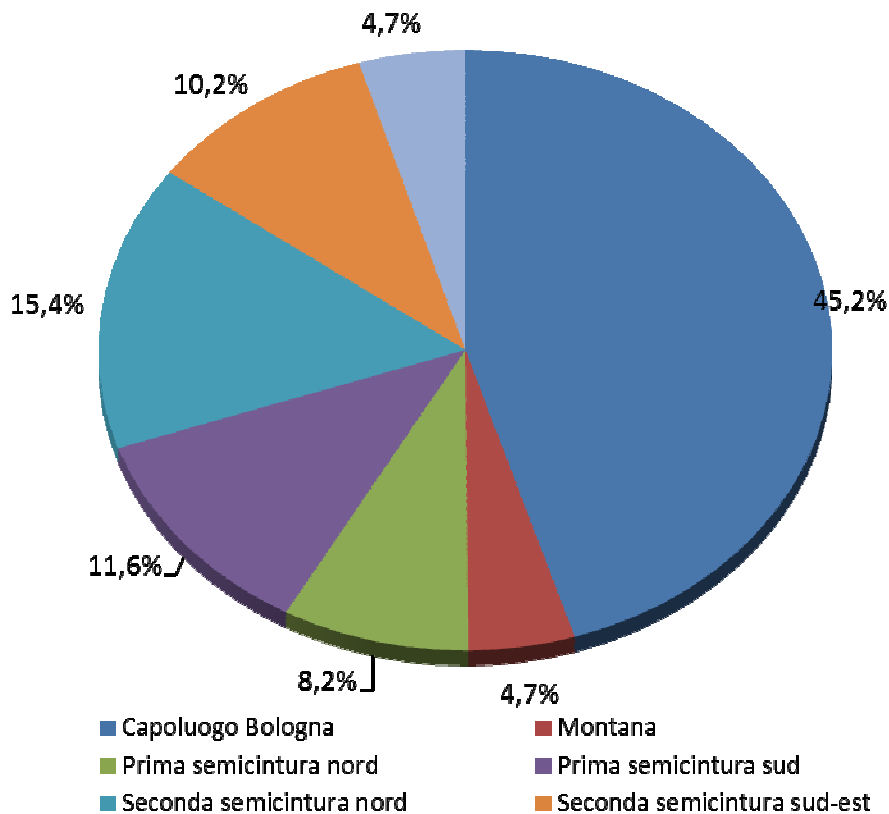




Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2015

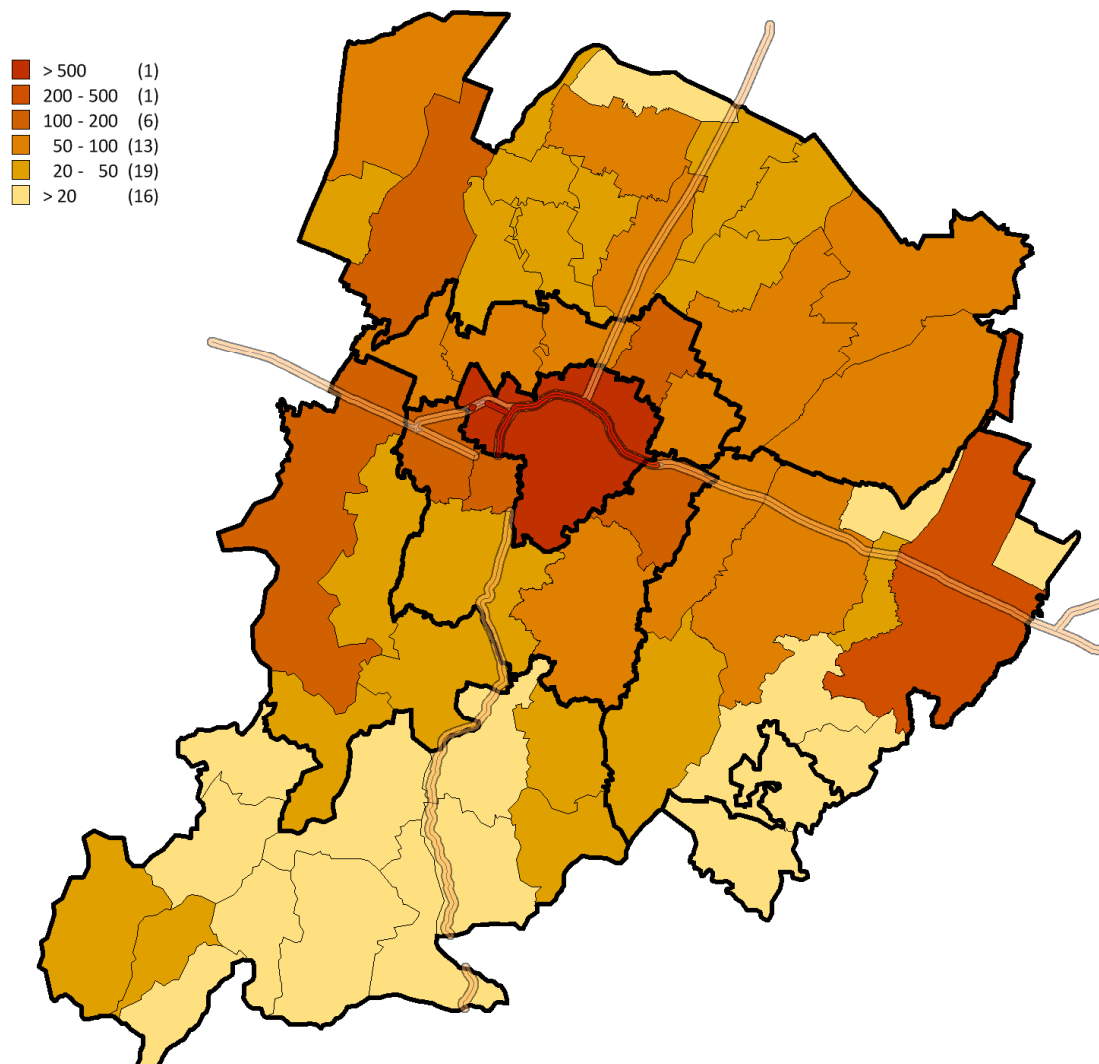




Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

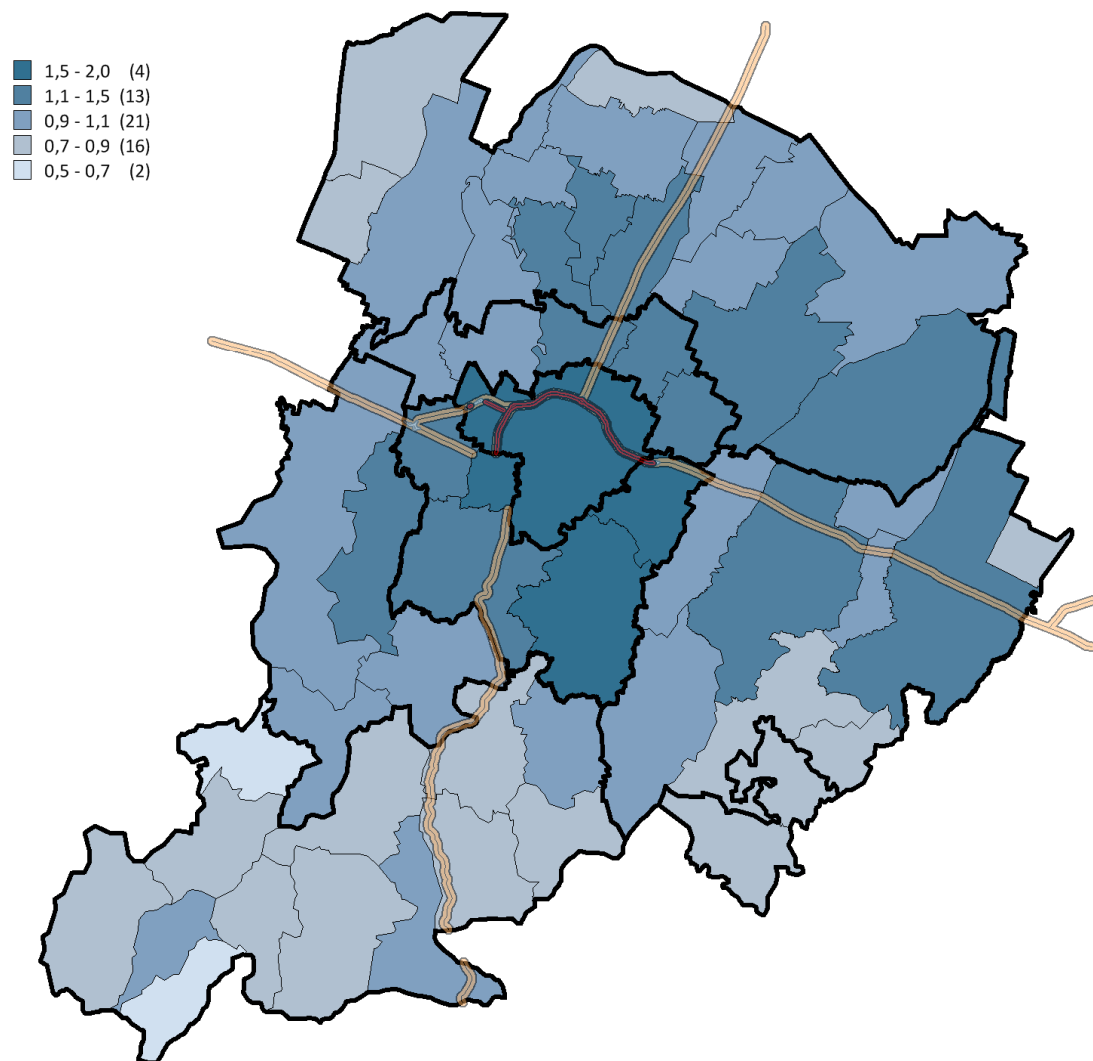




Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea capoluogo di Bologna

Comune	NTN I sem 2015	Var % NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/m2	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	Differenziale quotazioni I sem 2015 rispetto alla media di provincia
Capoluogo Bologna	2.213	1,7%	45,18%	2.924	-2,8%	1,39
Capoluogo Bologna	2.213	1,7%	45,18%	2.924	-2,8%	1,39

Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea prima semicintura nord

Comune	NTN I sem 2015	Var % NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/m2	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	Differenziale quotazioni I sem 2015 rispetto alla media di provincia
ANZOLA DELL'EMILIA	64	29,0%	1,30%	1.468	-5,2%	0,70
CALDERARA DI RENO	77	141,1%	1,58%	1.504	-2,7%	0,71
CASTEL MAGGIORE	76	11,9%	1,56%	2.064	-1,5%	0,98
CASTENASO	86	62,8%	1,75%	2.051	-3,2%	0,97
GRANAROLO DELL'EMILIA	100	19,5%	2,04%	2.019	-3,2%	0,96
Prima semicintura nord	403	40,9%	8,23%	1.847	-2,9%	0,88

Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea prima semicintura sud

Comune	NTN I sem 2015	Var % NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/m2	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	Differenziale quotazioni I sem 2015 rispetto alla media di provincia
CASALECCHIO DI RENO	171	5,2%	3,49%	2.511	-4,6%	1,19
PIANORO	63	-16,1%	1,29%	2.278	-0,3%	1,08
SAN LAZZARO DI SAVENA	184	27,9%	3,77%	2.632	0,0%	1,25
SASSO MARCONI	43	-26,1%	0,87%	2.139	-1,4%	1,01
ZOLA PREDOSA	106	19,8%	2,17%	2.060	-6,2%	0,98
Prima semicintura sud	568	7,4%	11,59%	2.390	-2,6%	1,13

Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea seconda semicintura nord

Comune	NTN I sem 2015	Var % NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/m2	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	Differenziale quotazioni I sem 2015 rispetto alla media di provincia
ARGELATO	38	13,6%	0,77%	1.888	-2,3%	0,89
BARICELLA	25	-9,1%	0,51%	1.302	0,0%	0,62
BENTIVOGLIO	59	139,1%	1,20%	1.617	0,0%	0,77
BUDRIO	67	-5,8%	1,37%	1.841	-1,1%	0,87
CASTELLO D'ARGILE	24	12,5%	0,49%	1.399	-1,6%	0,66
CREVALCORE	60	72,2%	1,22%	1.167	-0,8%	0,55
GALLIERA	17	2,7%	0,34%	1.269	-2,9%	0,60
MALALBERGO	32	-37,3%	0,64%	1.343	0,0%	0,64
MEDICINA	58	21,6%	1,19%	1.694	0,0%	0,80
MINERBIO	34	-2,3%	0,69%	1.462	0,0%	0,69
MOLINELLA	59	29,4%	1,21%	1.328	-1,4%	0,63
PIEVE DI CENTO	26	42,2%	0,53%	1.458	-2,2%	0,69
SALA BOLOGNESE	21	-41,6%	0,43%	1.360	-1,2%	0,64
SAN GIORGIO DI PIANO	37	-16,1%	0,75%	1.654	0,0%	0,78
SAN GIOVANNI PERSICETO	101	9,3%	2,06%	1.562	-8,8%	0,74
SAN PIETRO IN CASALE	78	-7,8%	1,59%	1.356	-2,5%	0,64
SANT'AGATA BOLOGNESE	21	-38,7%	0,42%	1.240	-2,2%	0,59
Seconda semicintura nord	754	5,5%	15,39%	1.497	-2,3%	0,71



Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea seconda semicintura sud-est

Comune	NTN I sem 2015	Var % NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/m ²	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	Differenziale quotazioni I sem 2015 rispetto alla media di provincia
BORGO TOSSIGNANO	9	18,5%	0,17%	1.177	-1,1%	0,56
CASALFIUMANESE	8	8,8%	0,16%	1.140	-1,1%	0,54
CASTEL GUELFO BOLOGNA	12	-29,5%	0,25%	1.287	-7,9%	0,61
CASTEL SAN PIETRO TERME	65	21,2%	1,33%	1.589	-4,8%	0,75
DOZZA	24	-30,0%	0,49%	1.404	-4,4%	0,67
IMOLA	264	2,4%	5,39%	1.621	-1,0%	0,77
MONTERENZIO	24	-6,9%	0,48%	1.425	0,0%	0,68
MORDANO	12	49,5%	0,25%	1.182	0,0%	0,56
OZZANO DELL'EMILIA	84	63,3%	1,72%	1.489	-0,3%	0,71
Seconda semicintura sud-est	501	8,4%	10,24%	1.533	-1,8%	0,73

Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea seconda semicintura sud-ovest

Comune	NTN I sem 2015	Var % NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/m ²	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	Differenziale quotazioni I sem 2015 rispetto alla media di provincia
MARZABOTTO	26	-8,0%	0,53%	1.318	-3,2%	0,62
MONTE SAN PIETRO	43	9,4%	0,89%	1.830	-2,1%	0,87
VERGATO	22	-9,5%	0,44%	1.404	-2,6%	0,67
VALSAMOGGIA	138	12,0%	2,83%	1.465	-2,0%	0,69
Seconda semicintura sud-ovest	229	6,5%	4,68%	1.500	-2,2%	0,71

Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea montana

Comune	NTN I sem 2015	Var % NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/m ²	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	Differenziale quotazioni I sem 2015 rispetto alla media di provincia
CAMUGNANO	12	-1,4%	0,25%	1.242	-2,9%	0,59
CASTEL D'AIANO	4	-52,9%	0,08%	975	-3,5%	0,46
CASTEL DEL RIO	6	14,6%	0,12%	1.095	-1,1%	0,52
CASTEL DI CASIO	19	75,5%	0,40%	1.221	-1,3%	0,58
CASTIGLIONE DEI PEPOLI	14	-21,4%	0,29%	1.352	-2,4%	0,64
FONTANELICE	6	-37,0%	0,12%	1.079	-0,4%	0,51
GAGGIO MONTANO	12	-27,0%	0,24%	1.113	-4,3%	0,53
GRANAGLIONE	15	340,5%	0,30%	791	-10,9%	0,37
GRIZZANA MORANDI	12	-20,7%	0,23%	1.229	-0,5%	0,58
LIZZANO IN BELVEDERE	32	13,0%	0,65%	1.083	-5,3%	0,51
LOIANO	24	154,9%	0,49%	1.369	-4,4%	0,65
MONGHIDORO	23	121,1%	0,47%	1.014	-1,7%	0,48
MONZUNO	18	-31,3%	0,38%	1.212	-1,1%	0,57
PORRETTA TERME	22	30,6%	0,46%	1.410	-1,9%	0,67
SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO	10	-61,7%	0,19%	1.104	-3,1%	0,52
Montana	229	6,4%	4,68%	1.166	-3,0%	0,55



4 Mercato del comune di Bologna

Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Bologna

Macroaree urbane	NTN I sem 2015	Quotazione II sem 2014 €/m ²	Differenziale quotazioni I sem 2015 rispetto alla media comunale	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014
centro storico	393	3.042	1,1	-3,2%
cintura estena nord	866	2.887	0,97	-1,6%
cintura estena sud	254	3.905	1,33	-3,8%
zona collinare	5	3.790	1,62	20,7%
zona periferia	674	2.239	0,87	0,0%
ND	21	ND	0,00	0,0%
BOLOGNA	2.213	2.913	1,00	-1,7%

Figura 8: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2015

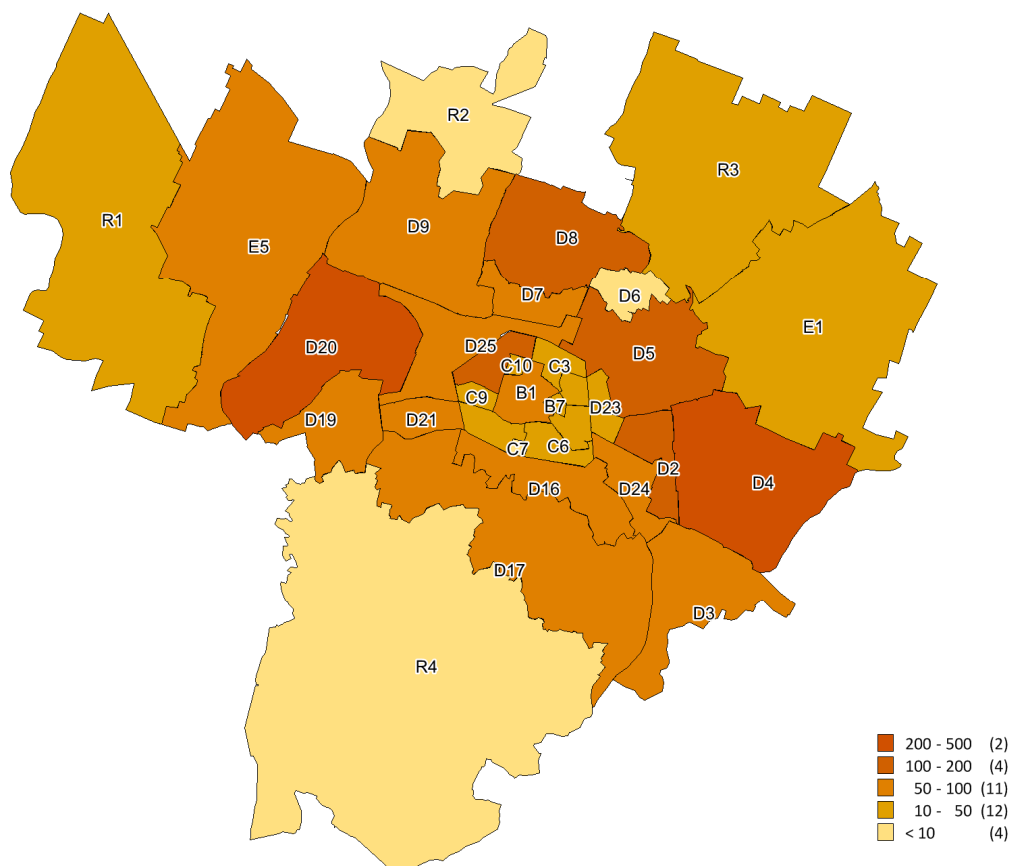




Figura 9: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2015

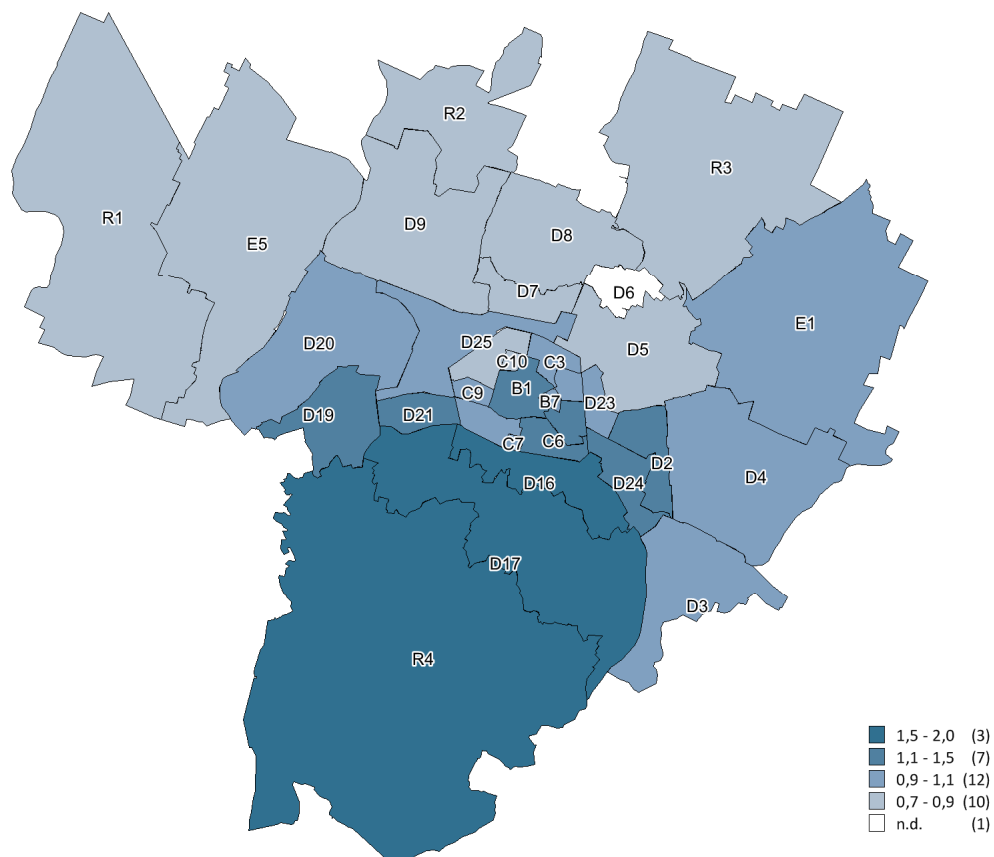


Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana "centro storico"

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2015	Quotazione I sem 2015 €/m2	Differenziale quotazioni I sem 2015 rispetto alla media comunale	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014
B1	CENTRO STORICO CERCHIA DEI MILLE NO UNI E STR.MAGGIORE	62	3.433	1,31	0,0%
B7	ZAMBONI CASTELTALTO ALDROVANSI SAN VITALE	11	3.033	1,16	0,0%
C3	IRNERIO CENTOTRECENTO MOLINE RIGHI P.ZZA OTTO AGOSTO INDIPENDENZA V.LI MASINI E PICHAT	37	2.867	1,09	-5,5%
C4	CENTOTRECENTO IRNERIO P.ZZA DI PORTA SAN DONATO V.LE FILOPANTI SAN VITALE PETRONI	19	2.600	0,99	0,0%
C5	SAN VITALE VIALE ERCOLANI PIAZZA CARDUCCI DANTE SANTO STEFANO GUERRAZZI PIAZZA ALDROVANDI	40	3.183	1,21	0,0%
C6	QUARTIRE GALVANI: SANTO STEFANO P.ZZA DI PORTA S. STEFANO VIALI GOZZADINI E PANZACCHI SAVENELLA TOVAGLIE D` AZEGLIO	35	3.567	1,36	-3,2%
C7	QUARTIERE GALVANI MURA DI PORTA CASTIGLIONE: D` AZEGLIO TOVAGLIE SAVENELLA MURA DI PORTA CASTIGLIONE	9	3.067	1,17	0,0%
C8	QUARTIERE MALPIGHI SARAGOZZA: SANT` ISAIA VIALI PEPOLI ALDINI D` AZEGLIO BARBERIA	36	2.708	1,03	-10,7%
C9	QUARTIERE MALPIGHI: S.FELICE GRADA VICINI S.ISAIA S.FRANCESCO MALPIGHI	27	2.983	1,14	-2,2%
C10	QUARTIERE MARCONI PORTO: MILLE GALLIERA RIVA RENO MARCONI	11	2.517	0,96	-6,8%
C11	QUARTIERE MARCONI	106	2.517	0,96	-5,0%
Centro storico		393	2.952	1,14	-3,2%

Figura 10: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - macroarea urbana "centro storico"

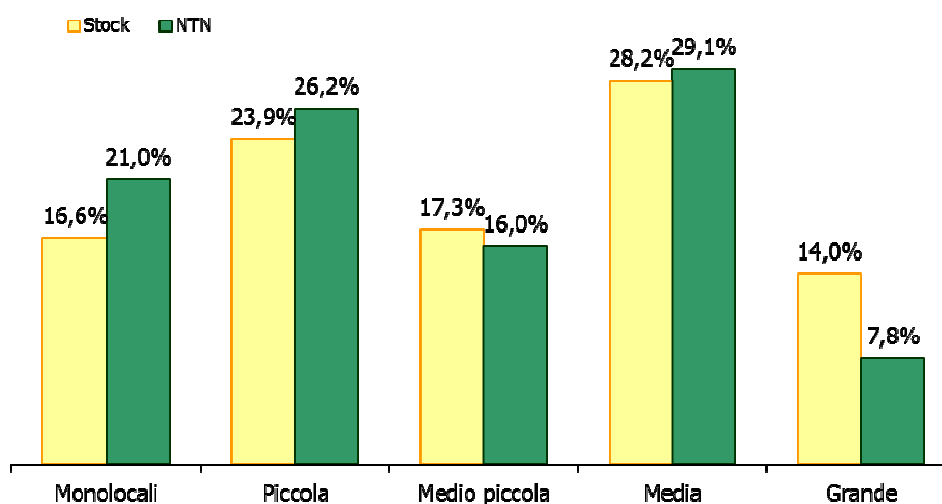


Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "cintura esterna nord"

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2015	Quotazione I sem 2015 €/m2	Differenziale quotazioni I sem 2015 rispetto alla media comunale	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014
D2	SAN VITALE MURRI	123	3.280	1,25	-0,9%
D3	SAN RUFFILLO EST	88	2.830	1,08	-2,4%
D5	SAN DONATO	171	2.510	0,96	-0,8%
D6	FIERA	1	ND	ND	0,0%
D7	MATTEOTTI P.ZZA UNITA`	76	2.350	0,90	-6,3%
D20	SAFFI S. VIOLA	211	2.570	0,98	0,0%
D23	V.LE FILOPANTI MASSARENTI ZANOLINI STAZIONE S. VITALE	13	2.617	1,00	-15,6%
D24	MURRI EST	96	3.485	1,33	-1,3%
D25	STAZIONE FILOPANTI VIA DEL CHIU	89	2.650	1,01	0,0%
Cintura esterna Nord		866	2.786	1,05	-1,6%

Figura 11: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - macroarea urbana "cintura esterna nord"

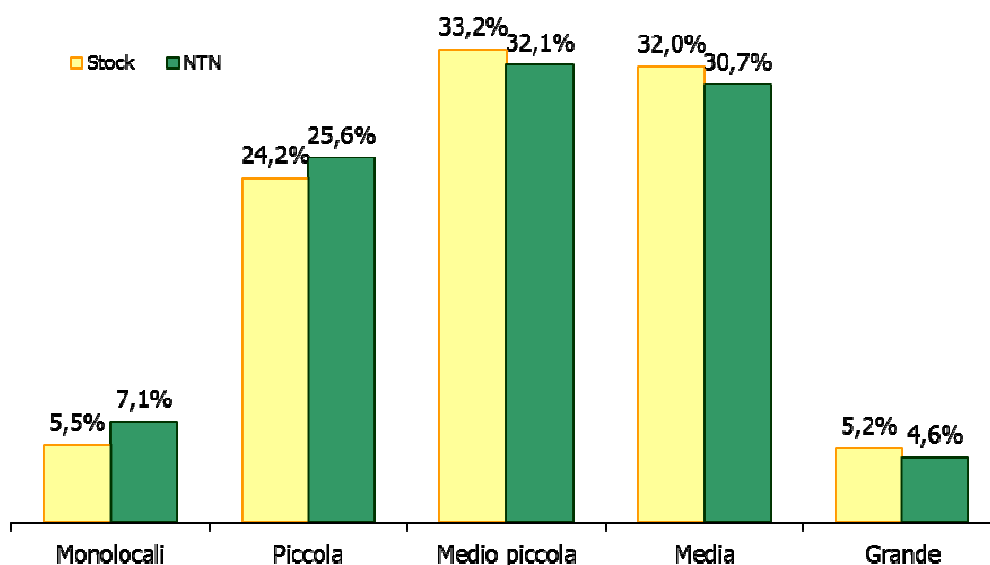




Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "cintura esterna sud"

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2015	Quotazione I sem 2015 €/m2	Differenziale quotazioni I sem 2015 rispetto alla media comunale	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014
D16	PEDECOLLINARE	56	4.350	1,66	-4,2%
D17	PEDECOLLINARE E SEMICOLLINARE	64	4.330	1,65	-0,7%
D19	STADIO FUNIVIA	60	3.230	1,23	-4,4%
D21	SARAGOZZA	74	3.100	1,18	-7,2%
Cintura esterna Sud		254	3.753	1,44	-3,8%

Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - macroarea urbana "cintura esterna sud"

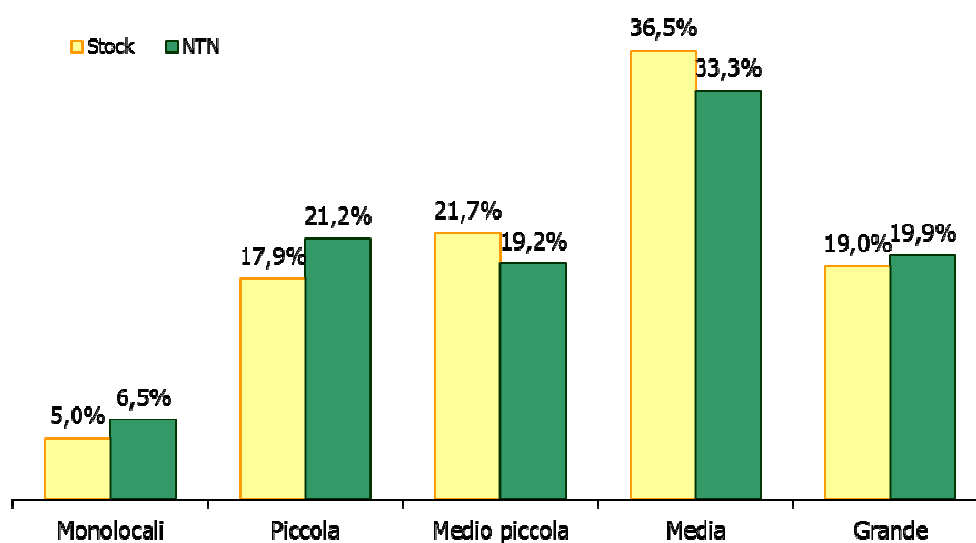


Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea collinare

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2015	Quotazione I sem 2015 €/m2	Differenziale quotazioni I sem 2015 rispetto alla media comunale	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014
R4	AGRICOLA SUD	5	4.575	1,74	20,7%
Zona collinare		5	4.575	1,74	20,7%

Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - macroarea "collinare"

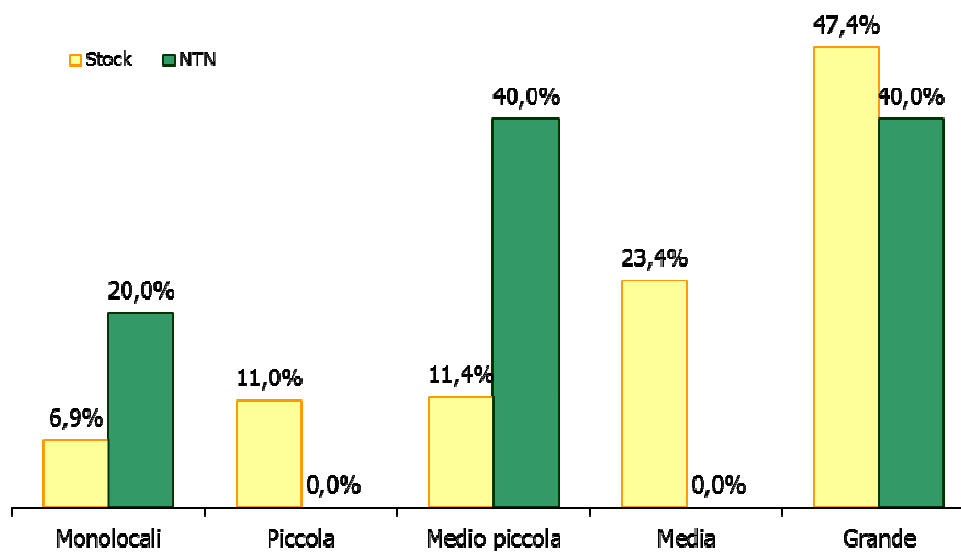
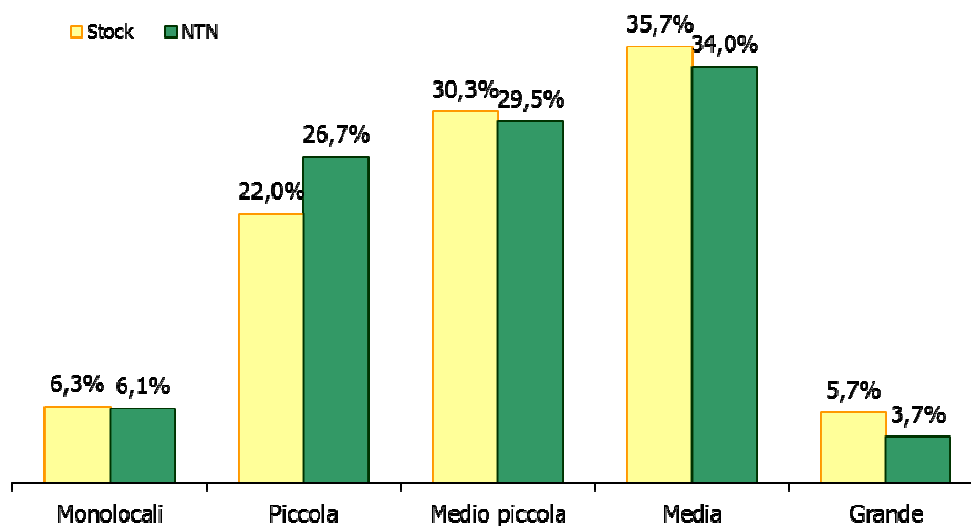


Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea periferica

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2015	Quotazione I sem 2015 €/m2	Differenziale quotazioni I sem 2015 rispetto alla media comunale	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014
D4	MAZZINI FOSSOLO	273	2.620	1,00	-0,4%
D8	BOLOGNINA	122	2.450	0,93	0,0%
D9	MARCO POLO PESCAROLA	51	2.080	0,79	-6,7%
D22	CORTICELLA	69	2.470	0,94	-3,9%
E1	ROVERI PILASTRO	40	2.600	0,99	9,2%
E5	BORGO PANIGALE BIRRA CASTELDEBOLE	98	2.330	0,89	-0,9%
R1	AGRICOLA NORD OVEST	10	2.450	0,93	27,8%
R2	AGRICOLA NORD	1	2.275	0,87	30,0%
R3	AGRICOLA NORD EST	11	2.250	0,86	20,3%
Zona periferica		674	2.392	0,94	0,0%

Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - macroarea "periferica"



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	<p>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.</p>
QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE	<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>
QUOTAZIONE MEDIA PESATA	<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>
QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI	<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>
DIFFERENZIALE VALORE MEDIO	<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>
ZONA OMI	<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 I semestre 2015 per provincia.....	3
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi	3
Figura 3: Macroaree provinciali di Bologna.....	4
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia	5
Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2015 per macroaree provinciali	5
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2015	6
Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	7
Figura 8: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2015	10
Figura 9: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2015.....	11
Figura 10: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - macroarea urbana “centro storico”	12
Figura 11: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - macroarea urbana “cintura esterna nord” ..	13
Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - macroarea urbana “cintura esterna sud”	14
Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - macroarea “collinare”	15
Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - macroarea “periferica”	16

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %.....	2
Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali	4
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea capoluogo di Bologna	8
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea prima semicintura nord	8
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea prima semicintura sud.....	8
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea seconda semicintura nord.....	8
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea seconda semicintura sud-est.....	9
Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea seconda semicintura sud-ovest.....	9
Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea montana	9
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Bologna	10
Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana “centro storico”.....	12
Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea “cintura esterna nord”	13
Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea “cintura esterna sud”	14
Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea collinare.....	15
Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea periferica	16