OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

PUBBLICAZIONI **OMI**

# FOCUS provinciale

**Il mercato immobiliare residenziale**

# Bolzano

data di pubblicazione: **31 maggio 2017**
periodo di riferimento: **anno 2016**

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

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

data di pubblicazione: **31 maggio 2017**
periodo di riferimento: **anno 2016**

*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 ..... 7
Considerazioni metodologiche ..... 9

# FOCUS provinciale - Bolzano

Il presente Focus provinciale, relativo all'anno 2016, 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 2016, il numero di immobili residenziali scambiati, poco più di 4.000 unità, mostra un rialzo complessivo del 16,2% rispetto all'anno precedente. Come evidenziato nella Tabella 1 quasi tutte le macroaree mostrano un incremento delle compravendite, con la macroarea Salto/Sciliar che cresce dello 0,65%, tasso di incremento minimo, e Bolzano capoluogo che segna, invece, il rialzo massimo, +38,3%. Buone anche le performance dell'area Oltradige/Bassa Atesina, +37,5% e del Wipptal, +26,7%. Da segnalare, l'unico dato negativo di questa annualità riscontrato nella Macroarea Burgraviato (-1,57%).

A fronte di quest'andamento del numero di immobili scambiati la quotazione media provinciale, resta sostanzialmente immutata, con un valore medio pari a 2.810,00 €/m$^2$, in leggero rialzo dello 0,4%, (Tabella 2). Lievi decrementi dei valori medi delle quotazioni residenziali si registrano nelle Macroaree Oltradige/Bassa Atesina (-0,8% a 2.610 €/m$^2$), Valle Isarco (-0,7% a 2.438 €/m$^2$) e Wipptal (-0,6% a 2.230 €/m$^2$); le Macroaree Salto/Sciliar e Valle Pusteria hanno sostanzialmente confermato i valori dello scorso anno rispettivamente a 3.300 €/m$^2$ (+0,5%) e 2.656 €/m$^2$ (+0,6%) mentre mostrano aumenti poco più sostenuti le Macroaree Burgraviato (+2,2% a 2.481 €/m$^2$) e Valle Venosta (+2,7% a 2.656 €/m$^2$).

Come detto, a Bolzano il numero di unità immobiliari residenziali, abitazioni e relative pertinenze, scambiate nel 2016, è di 902 unità, 22,3% del totale della provincia in netto incremento rispetto al 2015 (+38,3%), mentre stabile, a circa 3.800 €/m$^2$, risulta la quotazione media.

Tra le zone della città, nel centro le quotazioni sono quasi ovunque stabili. Fanno eccezione le quotazioni riferite alla zona centrale B4 (Dorf, Sant'Osvaldo e Santa Maddalena) che risultano in calo del 3,5% (con un valore medio di 5.150 €/m$^2$) e quelle riferite alla zona centrale B3 (Zona centrale città nuova) in cui si evidenzia un leggero aumento (+0,9% a 4.113 €/m$^2$).

Nelle zone OMI semicentrali, contrariamente alla stabilità delle quotazioni riscontrate nella zona C1, si rileva un calo dei valori medi nella zona C2 (Zona semicentrale città nuova – viale Europa) che segna una diminuzione dell'1,4% (3.450 €/m$^2$) e un aumento del 2,9% nella zona C3 (Zona semicentrale di via Claudia Augusta e del quartiere di Aslago) dove i valori medi risultano intorno ai 3.300 €/m$^2$. Un calo consistente, -13,3% (2.569 €/m$^2$), invece, si è appurato 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, al +1,6%, a 3.200 €/m$^2$.

Anche le zone extraurbane non hanno subito aumenti ad esclusione della zona R2 (Zone rurali di Sinistra Adige e Bagni di Zolfo, Destra Adige e Castel Firmiano, Agruzzo) in cui è stato riscontrato un aumento, seppur abbastanza contenuto (+2,1% a 3.850 €/m$^2$).

# La provincia – Bolzano

*Figura 1: Macroaree provinciali di Bolzano*

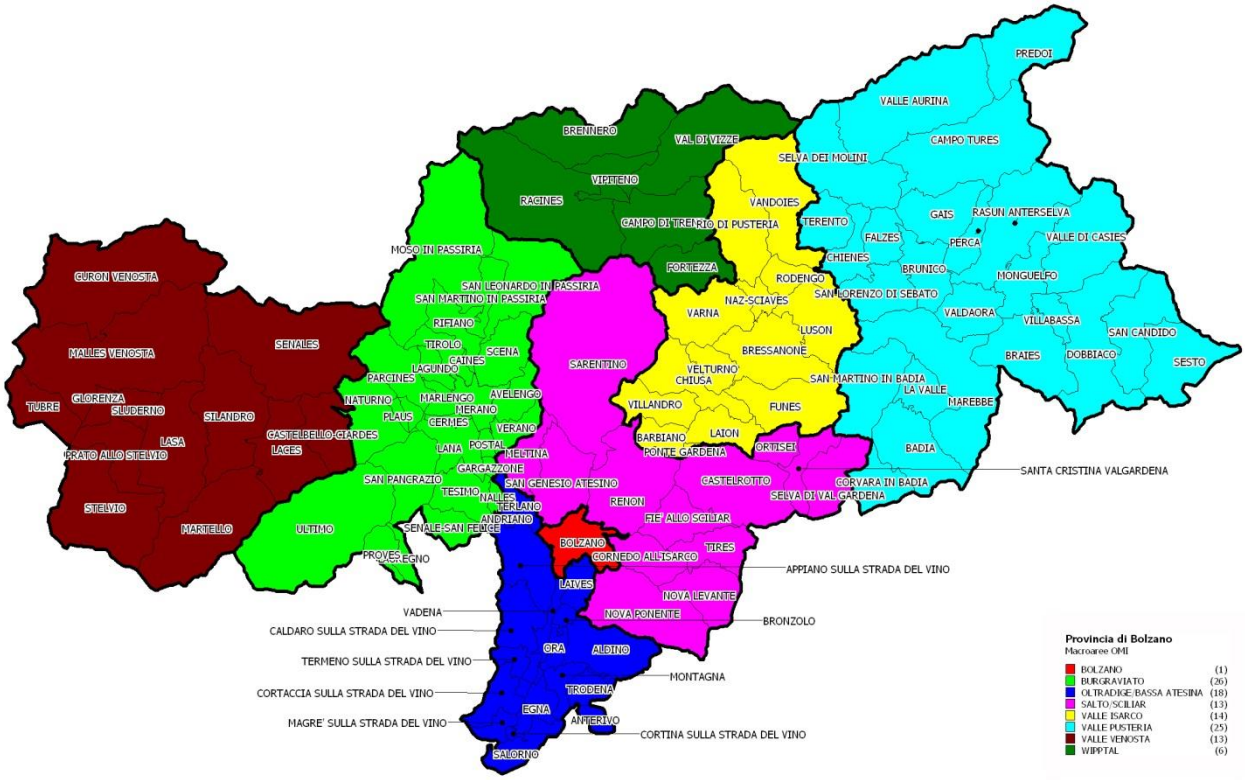


*Tabella 1: N IMM (Numero Immobili e variazione annua per macroarea provinciale*

| Macroaree provinciali | N IMM 2016 | N IMM Variazione % 2015/16 | Quota N IMM per provincia |
|---|---|---|---|
| BURGRAVIATO | 1.006 | -1,57% | 24,90% |
| OLTRADIGE/BASSA ATESINA | 616 | 37,50% | 15,25% |
| SALTO/SCILIAR | 310 | 0,65% | 7,67% |
| VALLE ISARCO | 450 | 10,29% | 11,14% |
| VALLE PUSTERIA | 552 | 19,22% | 13,66% |
| VALLE VENOSTA | 128 | 11,30% | 3,17% |
| WIPPTAL | 76 | 26,67% | 1,88% |
| **BOLZANO Comune** | **902** | **38,34%** | **22,33%** |
| **BOLZANO Provincia** | **4.040** | **16,23%** | **100,00%** |

*Figura 2: Numero indice Numero Immobili per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo*

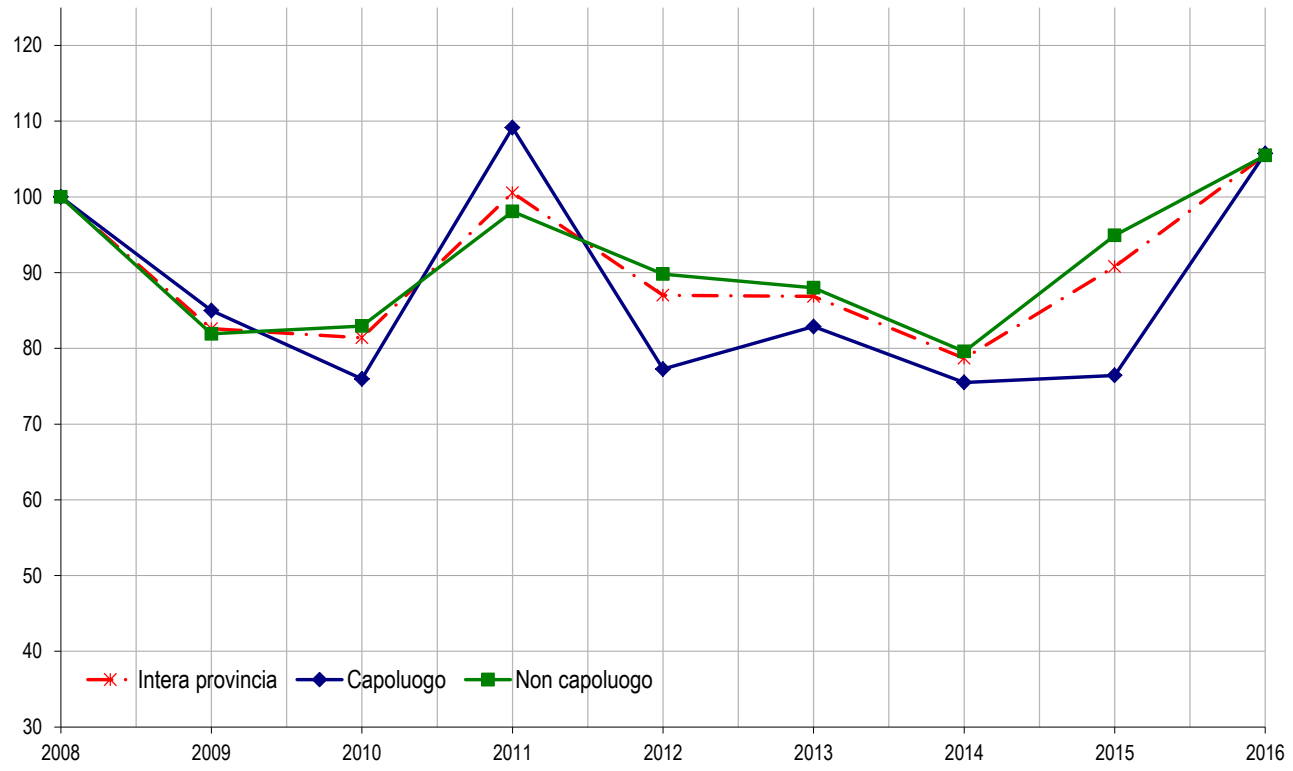
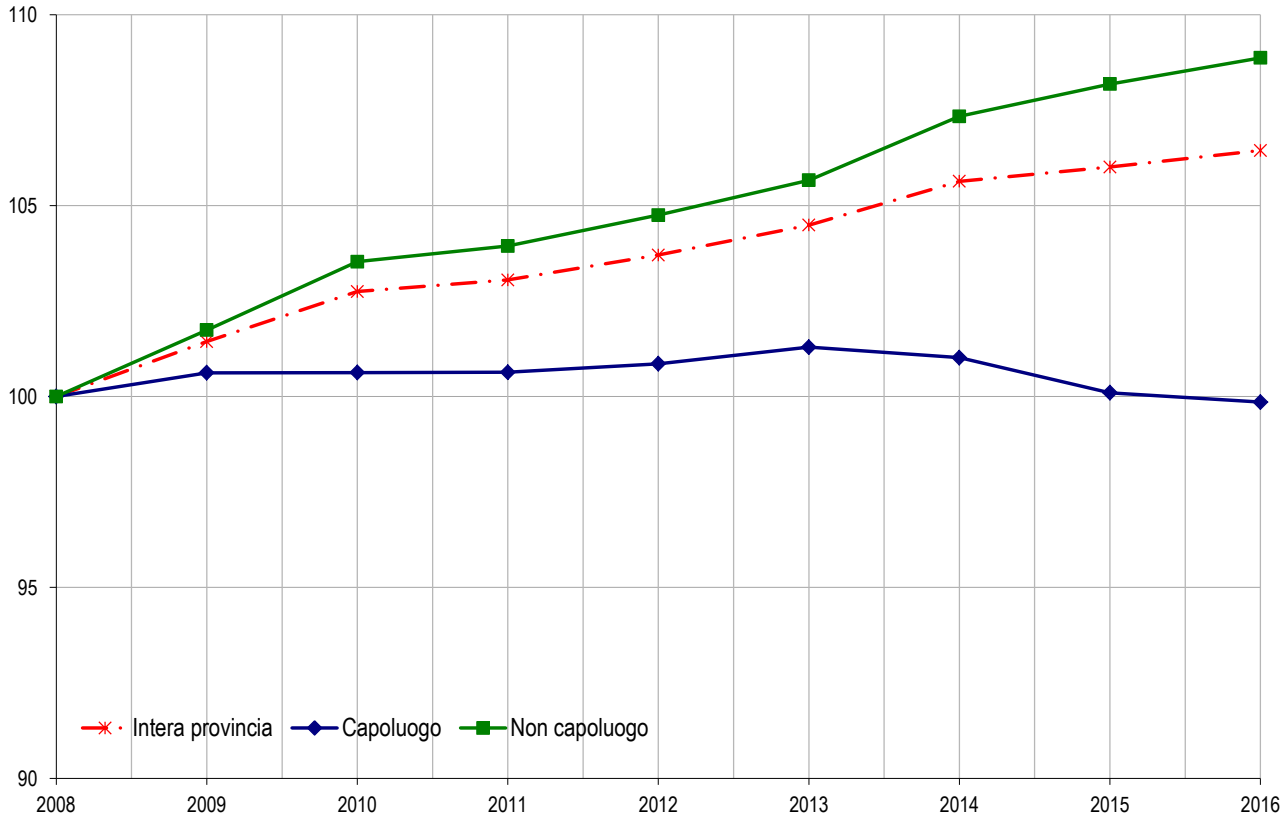


*Tabella 2: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale*

| Macroaree provinciali | Quotazione media €/m² 2016 | Quotazione media Variazione % 2015/16 | Numero indice quotazioni 2016 (base 2008) |
|---|---|---|---|
| BURGRAVIATO | 2.481 | 2,21% | 113,2 |
| OLTRADIGE/BASSA ATESINA | 2.610 | -0,81% | 107,0 |
| SALTO/SCILIAR | 3.300 | 0,49% | 108,6 |
| VALLE ISARCO | 2.438 | -0,72% | 108,1 |
| VALLE PUSTERIA | 2.656 | 0,61% | 106,7 |
| VALLE VENOSTA | 1.832 | 2,69% | 109,9 |
| WIPPTAL | 2.230 | -0,63% | 105,7 |
| **BOLZANO Comune** | **3.818** | **-0,25%** | **99,9** |
| **BOLZANO Provincia** | **2.810** | **0,41%** | **106,4** |

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



## Il comune – Bolzano

*Figura 4: Zone OMI di Bolzano*

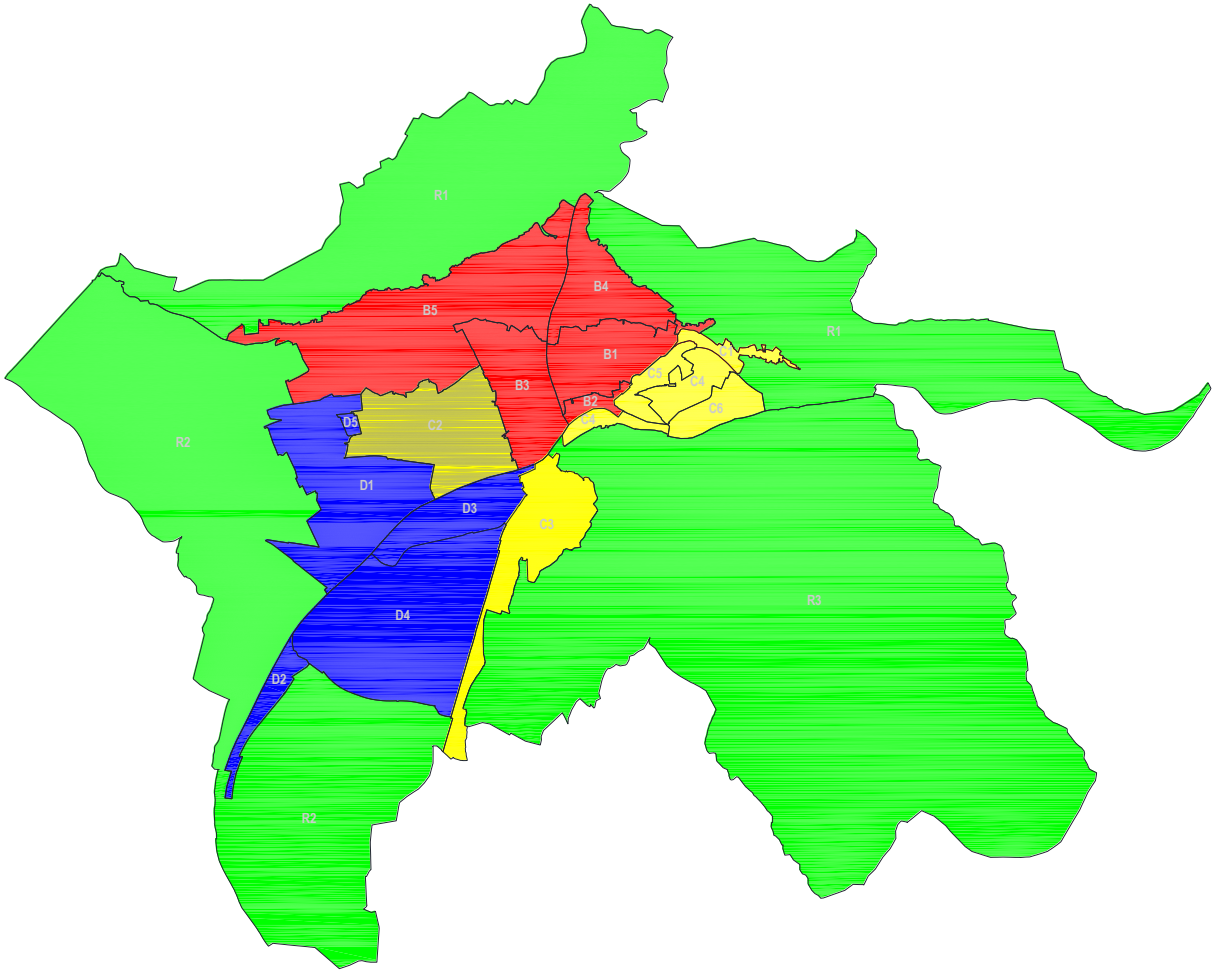
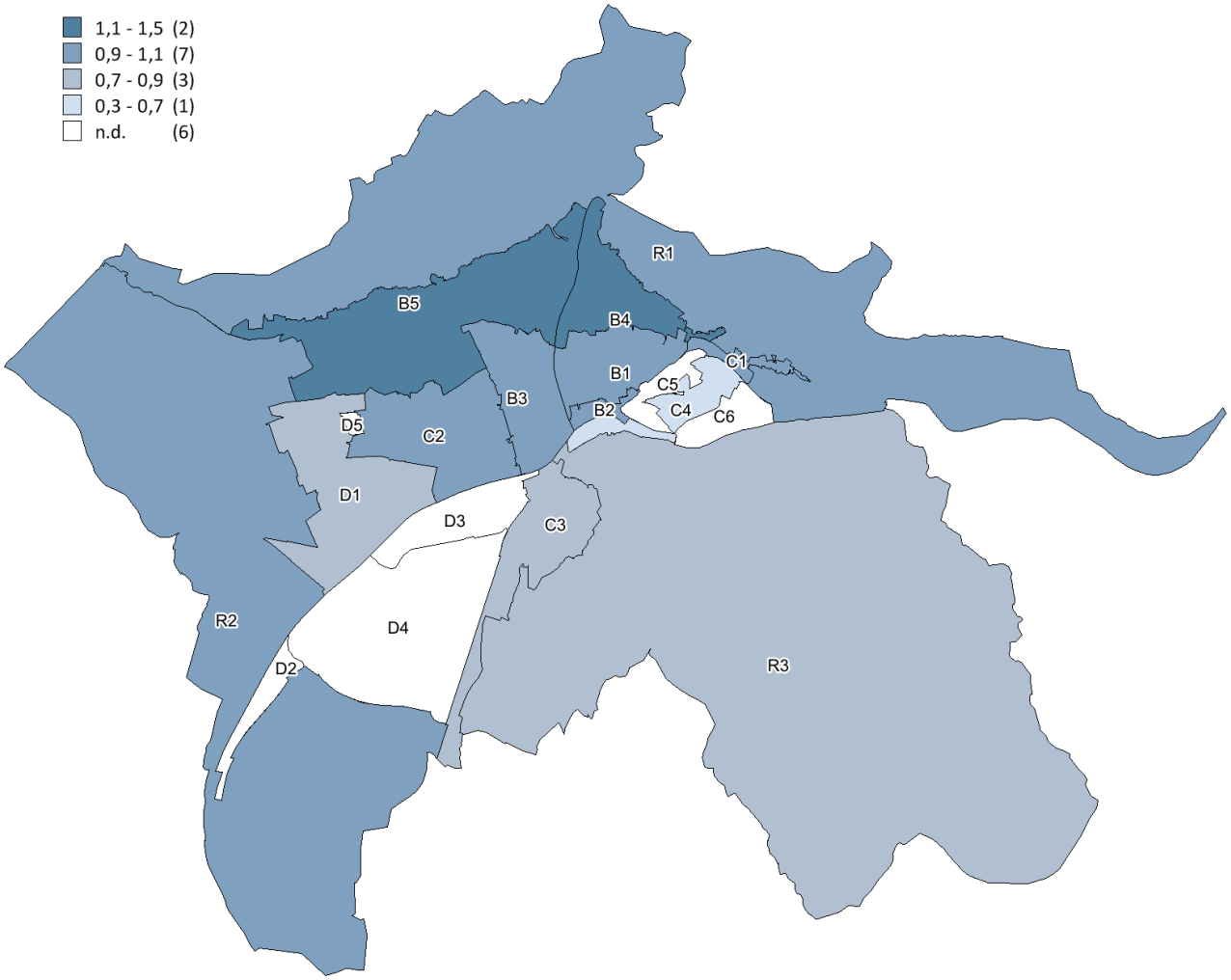



*Tabella 3: Quotazione media – CITTA'*

| Zona OMI | Denominazione | Quotazione media €/m² 2016 | Quotazione media Variazione % 2015/16 | Differenziale Quotazione media |
|---|---|---|---|---|
| B1 | CENTRO STORICO | 3.850 | 0,0% | 1,02 |
| B2 | CENTRO STORICO COMPRESO TRA LA V. VERDI E IL FIUME ISARCO | 3.825 | 0,0% | 1,01 |
| B3 | ZONA CENTRALE CITTA' NUOVA | 4.113 | 0,9% | 1,08 |
| B4 | DORF, SANT`OSVALDO E SANTA MADDALENA | 5.150 | -3,5% | 1,36 |
| B5 | GRIES | 5.525 | 0,0% | 1,46 |
| C1 | ZONA SEMICENTRALE DEL QUARTIERE DI RENCIO | 3.575 | 0,0% | 0,94 |
| C2 | ZONA SEMICENTRALE CITTA NUOVA - VIALE EUROPA | 3.450 | -1,4% | 0,91 |
| C3 | ZONA SEMICENTRALE DI V. CLAUDIA AUGUSTA E DEL QUARTIERE DI ASLAGO | 3.313 | 2,9% | 0,87 |
| C4 | ZONA SEMICENTRALE DEL QUARTIERE DEI PIANI | 2.569 | -13,3% | 0,68 |
| D1 | ZONA PERIFERICA DI VIA RESIA ED EX SEMIRURALI | 3.200 | 1,6% | 0,84 |
| R1 | ZONA RURALE DEL GUNCINA, DEI BAGNI DI ZOLFO, DI S. PIETRO, S. OSVALDO, S. MADDALENA | 4.063 | 0,0% | 1,07 |
| R2 | ZONE RURALI DI SINISTRA ADIGE E BAGNI DI ZOLFO, DESTRA ADIGE E CASTEL FIRMIANO, AGRUZZO | 3.850 | 2,1% | 1,02 |
| R3 | ZONA RURALE E BOSCHIVA DEL COLLE | 2.819 | 0,0% | 0,74 |

*Figura 5: Differenziale delle quotazioni 2016 nelle zone OMI*



# Considerazioni metodologiche

## Le fonti utilizzate

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).

## Glossario

| | |
|---|---|
| Numero immobili | 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. |
| ZONA OMI | 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. |
| QUOTAZIONE DI RIFERIMENTO MEDIA COMUNALE | 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 €/m$^2$ 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. |
| QUOTAZIONE MEDIA PESATA | 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. |
| QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI | 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. |
| DIFFERENZIALE VALORE MEDIO | Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell'aggregazione di livello superiore. |