

BOLOGNA

NOTA TERRITORIALE

a cura dell'Ufficio Provinciale di BOLOGNA
Maurizio Tesini (referente OMI)
Luca Panzacchi (collaboratore)



Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2010 Settore residenziale

con la collaborazione della
Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei Servizi Estimativi
Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare
data di pubblicazione: 20 giugno 2011

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia del Territorio. 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

Introduzione.....	1
Mercato regionale.....	2
Mercato provinciale.....	6
Mercato del comune di Bologna.....	14
Indice delle tabelle.....	23
Indice delle figure.....	23

Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al II semestre 2010, è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale di Bologna in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia del Territorio ed ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale approfondendone i dettagli nel capoluogo e nei comuni della provincia.

Sono stati analizzati, attraverso i dati rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare, i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni dell'intera regione Emilia Romagna con approfondimenti sull'intera provincia di Bologna ed in particolare sul capoluogo.

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

- ◇ il numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e relative variazioni di periodi;
- ◇ l'intensità del mercato immobiliare (IMI);
- ◇ le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004;
- ◇ lo *stock* e NTN per dimensione delle abitazioni.

Nello specifico, la provincia è stata suddivisa in sette macroaree (*Capoluogo, Prima semicintura Nord, Prima semicintura Sud, Seconda semicintura Nord, Seconda semicintura Sud-Est, Seconda semicintura Sud-Ovest e Montana*) ed il territorio comunale di Bologna in cinque macroaree (*Centro storico, Cintura esterna Nord, Cintura esterna Sud, Zona collinare e Periferica*).

Mercato regionale

In questa prima sezione si analizza l'andamento del settore immobiliare residenziale della regione Emilia Romagna nel II semestre 2010 che nel suo complesso, con 26.086 transazioni normalizzate (NTN) rappresenta l'8,74% del mercato nazionale.

Al fine di consentire una sintetica rappresentazione del segmento immobiliare analizzato, nelle tabelle seguenti si riportano gli indicatori più significativi, quali l'NTN, le quotazioni medie e gli indici di incremento del valore residenziale intercorsi tra il primo semestre 2004 e l'attualità, riguardanti province e capoluoghi emiliano-romagnoli; i grafici successivi mostrano la distribuzione dei volumi di compravendita all'interno del territorio regionale oltre all'andamento del mercato, in termini di NTN e di quotazioni, con riferimento al primo semestre 2004.

Tabella 1: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - province

Province	NTN II sem 2010	Var %NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN Italia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	N. indice quotazioni II sem 2010 (base = I sem 2004)
Bologna	5.985	-0,5%	2,00%	2,20%	2.564	-0,1%	136,4
Ferrara	2.300	1,1%	0,77%	2,08%	1.246	0,9%	133,7
Forlì	2.267	-1,4%	0,76%	2,31%	1.762	0,8%	116,2
Modena	3.908	-3,9%	1,31%	2,05%	1.324	0,0%	113,9
Parma	2.759	-2,4%	0,92%	2,19%	1.769	4,6%	119,3
Piacenza	1.830	-5,4%	0,61%	2,06%	1.341	2,3%	138,2
Ravenna	2.659	5,0%	0,89%	2,36%	1.754	1,0%	116,2
Reggio Emilia	2.601	10,3%	0,87%	1,94%	1.165	-3,0%	90,6
Rimini	1.777	-7,1%	0,60%	2,16%	2.505	0,1%	120,3
Emilia Romagna	26.086	-0,5%	8,74%	2,15%	1.778	0,5%	122,2
Italia	298.538	-3,5%	100,00%	1,87%	1.579	0,4%	129,3

Dall'analisi dei dati riportati in Tabella 1 emerge che la maggior parte delle province risente tuttora di una sostenuta contrazione del mercato. Ciò nonostante, il modesto decremento rilevato su scala regionale, complessivamente di sole 134 NTN (circa -0,5%) rispetto all'omologo semestre 2009, dimostra un debole segnale di ripresa rispetto al dato aggregato nazionale (-3,5%).

In controtendenza per il II semestre 2010, sono le province di Ferrara (+1,1%), Ravenna (+5,0%) e Reggio Emilia (+10,3%), a mostrare una discreta vivacità di mercato; il restante territorio segue l'andamento negativo con oscillazioni del numero di transazioni riscontrabili dal minimo di -0,5% della provincia di Bologna al massimo di -7,1% della provincia di Rimini.

Seppure con segno negativo, in relazione all'analogo semestre 2009, è la provincia di Bologna, con 5.985 NTN, a confermare il ruolo dominante in termini di numerosità di contrattazioni (circa il 23% del mercato regionale); viceversa il dato ampiamente positivo di Reggio Emilia compensa, parzialmente, il *trend* fortemente sfavorevole registrato negli anni precedenti (con inizio nel II semestre 2006).

Sia in riferimento alla quotazione media regionale che alle quotazioni medie provinciali del segmento residenziale, si è constatata una sostanziale tenuta dei valori di mercato rispetto al semestre precedente; il modesto incremento rilevato su scala regionale, +0,5% rispetto al I semestre 2010 (+1,0% circa rispetto al II semestre 2009), conferma il segnale positivo allineandosi con il dato medio aggregato a livello nazionale.

Di particolare rilievo i dati emersi per le province di Parma, con un aumento della quotazione media di +4,6% cui si contrappone un lieve arresto degli scambi immobiliari (-2,4%), e di Reggio Emilia dove l'abbattimento della quotazione media di -3,0 punti percentuali sostiene l'accentuata ripresa delle contrattazioni.

I dati evidenziati in Tabella 2, limitati ai soli capoluoghi di provincia, mostrano un andamento del mercato immobiliare in crescita a livello regionale, sia per quanto concerne lo sviluppo delle contrattazioni (+3,5% rispetto al corrispondente semestre del 2009), sia in merito alle quotazioni (+0,7% rispetto al semestre precedente).

Il sostanziale incremento è sostenuto dall'elevata dinamicità di mercato rilevata nella fascia romagnola (Ferrara +15,1%, Forlì +13,4%, e Ravenna +12,2% NTN), dalla quale si distingue il capoluogo riminese che registra, al contrario, una leggera flessione (-1,4%). Sul rimanente territorio risulta particolarmente rallentato, nel periodo esaminato, il mercato di Piacenza (-14,3%) che conferma l'andamento negativo registrato nel precedente semestre; viceversa, il capoluogo di Reggio Emilia con +9,7% NTN si allinea all'andamento particolarmente positivo già evidenziato per l'intera provincia. Complessivamente stabile il capoluogo regionale che mostra una discreta tenuta sia in termini di NTN che di valori.

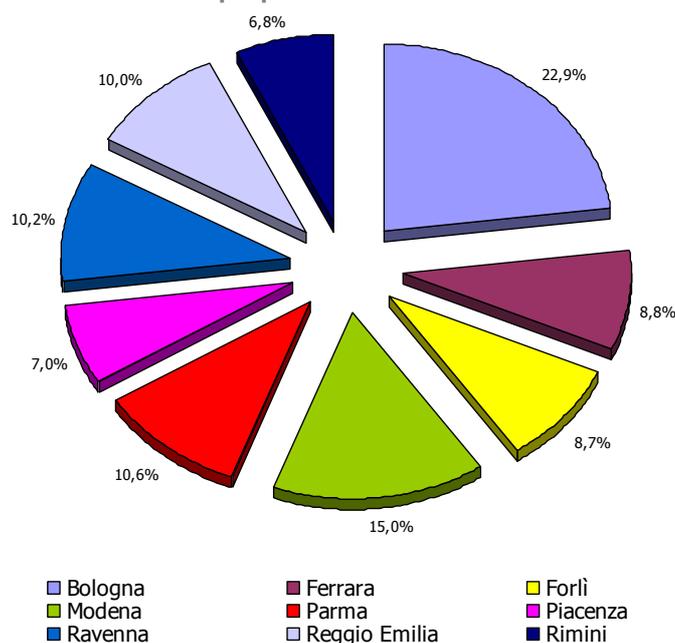
In termini di quotazioni, anche per i soli capoluoghi si riscontra la sostanziale tenuta dei valori; i massimi incrementi si registrano a Parma (+5,2%) e Piacenza (+4,0%), mentre Reggio Emilia con un decremento del -3,3% segue l'andamento provinciale.

Tabella 2: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - capoluoghi

Capoluoghi	NTN II sem 2010	Var %NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN Italia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	N. indice quotazioni II sem 2010 (base = I sem 2004)
Bologna	2.320	-0,3%	2,54%	2,12%	3.425	-0,2%	131,6
Ferrara	913	15,1%	1,00%	2,34%	1.407	0,1%	127,6
Forlì	683	13,4%	0,75%	2,40%	1.768	0,0%	109,6
Modena	1.071	0,5%	1,17%	2,17%	1.739	0,0%	116,5
Parma	1.252	2,4%	1,37%	2,53%	2.390	5,2%	124,7
Piacenza	597	-14,3%	0,65%	2,19%	1.849	4,0%	145,3
Ravenna	1.233	12,2%	1,35%	2,52%	1.814	2,2%	117,8
Reggio Emilia	874	9,7%	0,96%	2,24%	1.441	-3,3%	89,6
Rimini	815	-1,4%	0,89%	2,19%	2.579	0,0%	125,3
Emilia Romagna	9.757	3,5%	10,67%	2,28%	2.283	0,7%	123,2
Italia	91.446	1,3%	100,00%	2,13%	2.286	0,5%	130,0

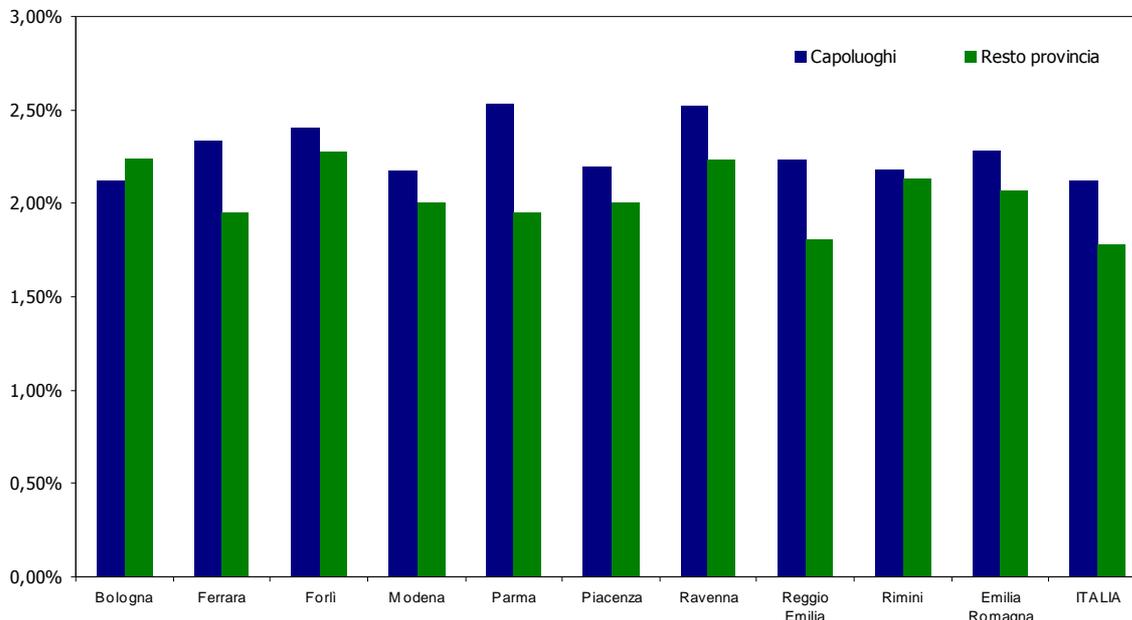
In Figura 1 è riportata la distribuzione del NTN nei nove ambiti provinciali che, per il presente semestre, risulta in linea con quanto registrato negli anni scorsi: la provincia bolognese assorbe quasi il 22,9% della totalità degli scambi, seguita dalla provincia di Modena (+15,0%); le restanti province contribuiscono in maniera meno rilevante, con quote inferiori all'11% delle transazioni regionali.

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2010 per provincia



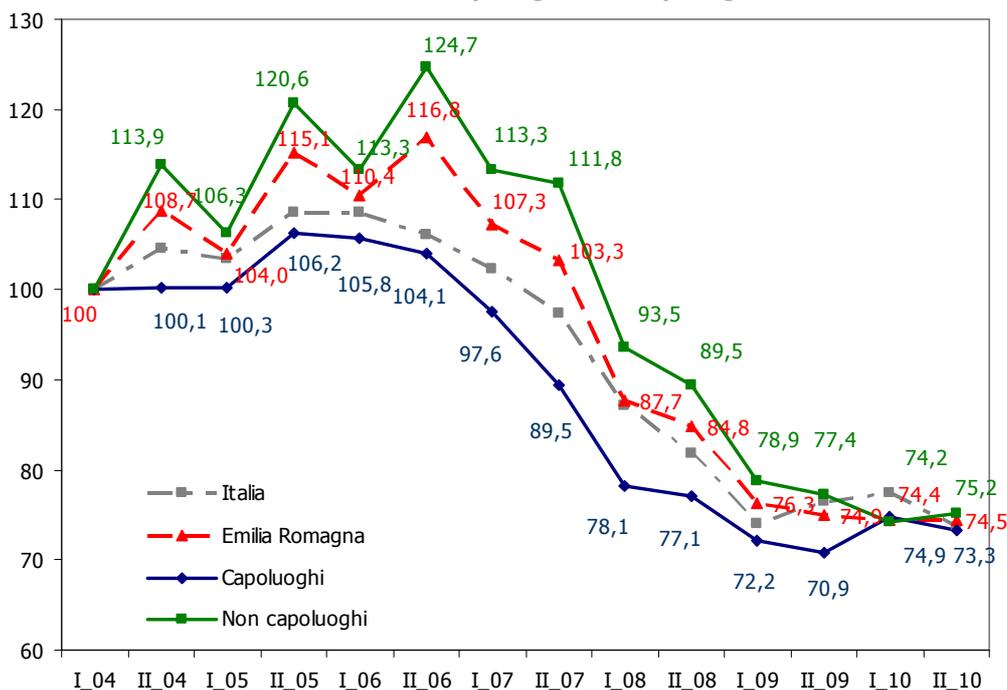
Dal grafico di Figura 2 si rileva che, sia in ambito nazionale che regionale e provinciale, l'indice di intensità del mercato (IMI) dei capoluoghi risulta superiore a quello delle province; soltanto Bologna evidenzia un mercato, meno dinamico nel capoluogo, anomalo rispetto al dato relativo alla provincia stessa.

Figura 2: IMI 2010 Capoluoghi e Resto Provincia



Le figure seguenti riportano gli indici relativi all'andamento dei volumi di compravendita e delle quotazioni medie per le province dell'Emilia Romagna (capoluoghi e non capoluoghi) che sono posti a confronto (a partire dall'anno 2004) con i corrispondenti dati riferiti all'intero territorio regionale e nazionale. Il grafico di Figura 3, pur mostrando un andamento delle compravendite analogo a quello medio nazionale, mette in risalto, in termini di indice di NTN, la netta supremazia dei comuni minori rispetto ai soli capoluoghi; al periodo storico di massima dinamicità, volto al termine nel II semestre 2006, ha fatto seguito una progressiva caduta delle transazioni che proprio nel 2010, con l'allineamento di tutti gli indici (nazionale, regionale e provinciali) pare essersi stabilizzata.

Figura 3: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi



In Figura 4 viene evidenziata, invece, la stabilità delle quotazioni residenziali con riferimento ai vari segmenti analizzati, riscontrabile già dal II semestre 2008, in linea con il dato relativo allo sviluppo nazionale.

In Figura 5, infine si può notare che il comportamento del mercato regionale, misurato attraverso gli indici IMI (confermato anche dai dati relativi a capoluoghi e non capoluoghi) rispecchia l'andamento nazionale.

Figura 4: Numero indice quotazioni medie dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

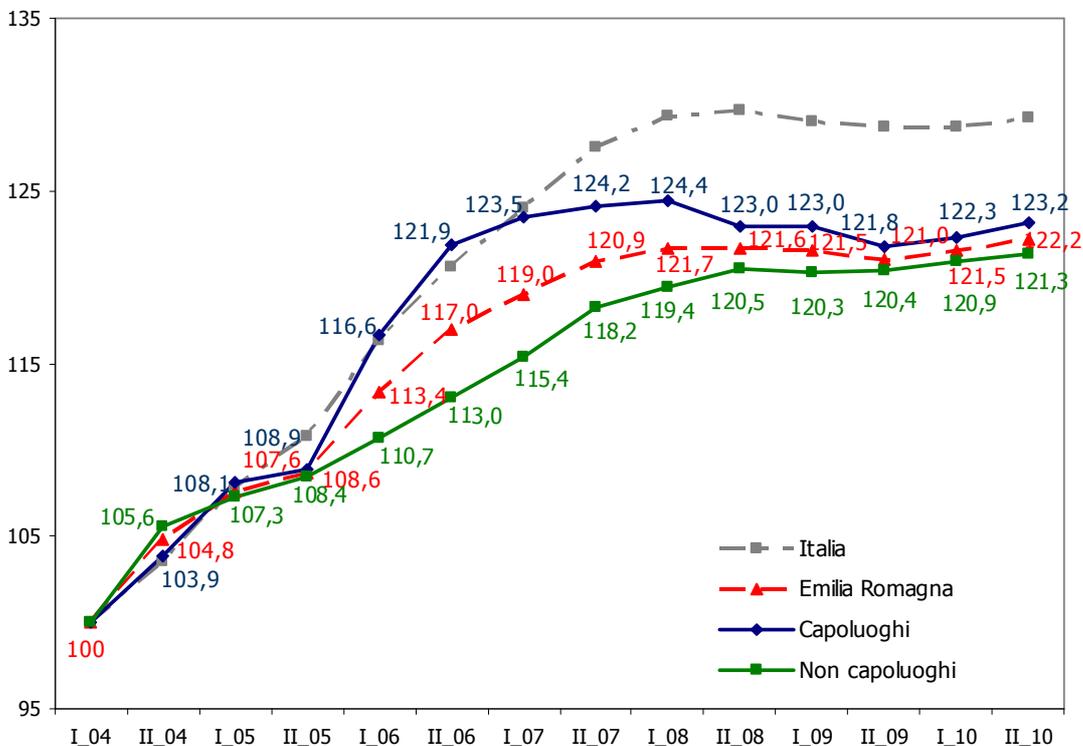
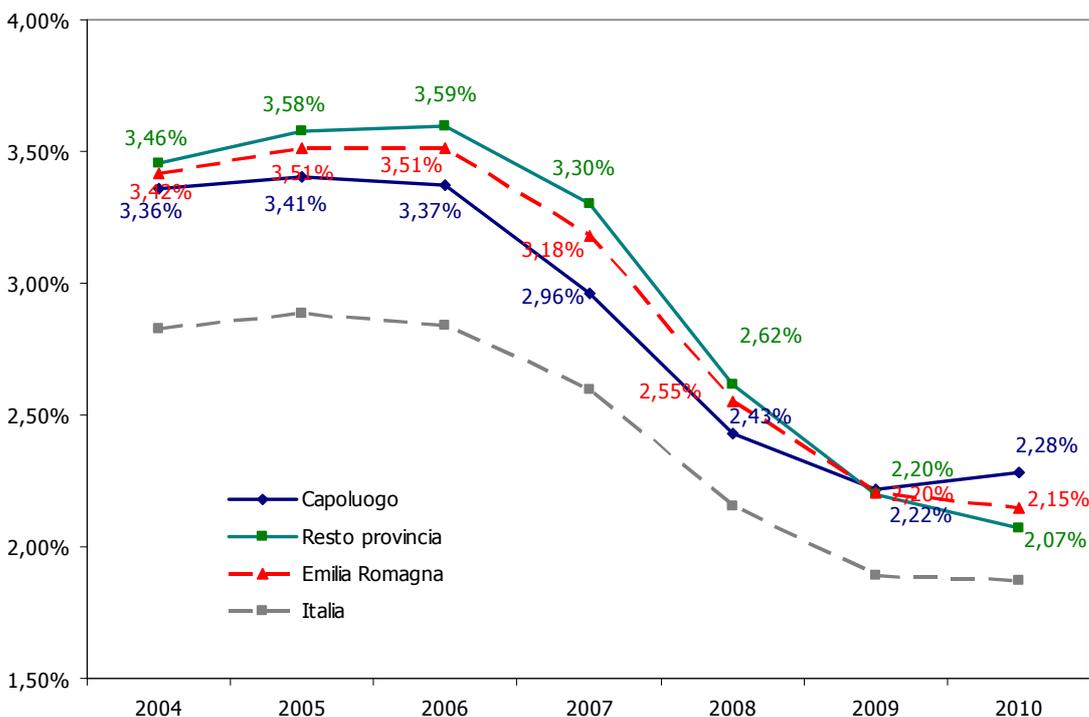


Figura 5: IMI 2004-2010 capoluoghi e non capoluoghi



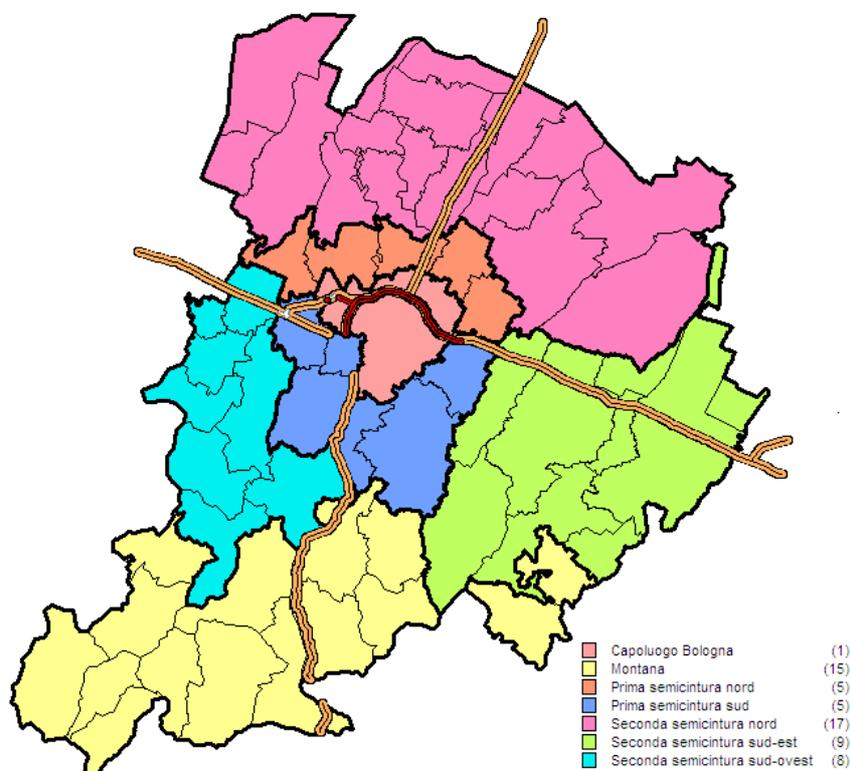
Mercato provinciale

In questa seconda sezione è analizzato l'intero territorio della provincia di Bologna costituito da sessanta comuni suddivisi in sette macroaree con caratteristiche territoriali simili (Figura 6).

Le macroaree sono di seguito identificate:

- Bologna capoluogo;
- Montana;
- Prima semicintura Nord;
- Prima semicintura Sud;
- Seconda semicintura Nord;
- Seconda semicintura Sud-Est;
- Seconda semicintura Sud-Ovest;

Figura 6: Macroaree provinciali di Bologna



La scelta delle aggregazioni dei comuni nelle singole macroaree è stata impostata tenendo conto delle condizioni morfologiche e socio-economiche del territorio.

Nella fattispecie la macroarea "Capoluogo di Bologna" si è identificata nell'intera area urbana del capoluogo. La macroarea "Montana" ha trovato connotazione considerando le particolari caratteristiche morfologiche tipiche dell'appennino emiliano. Le altre macroaree sono state identificate in via generale come semicinture definite in funzione delle proprie condizioni socioeconomiche.

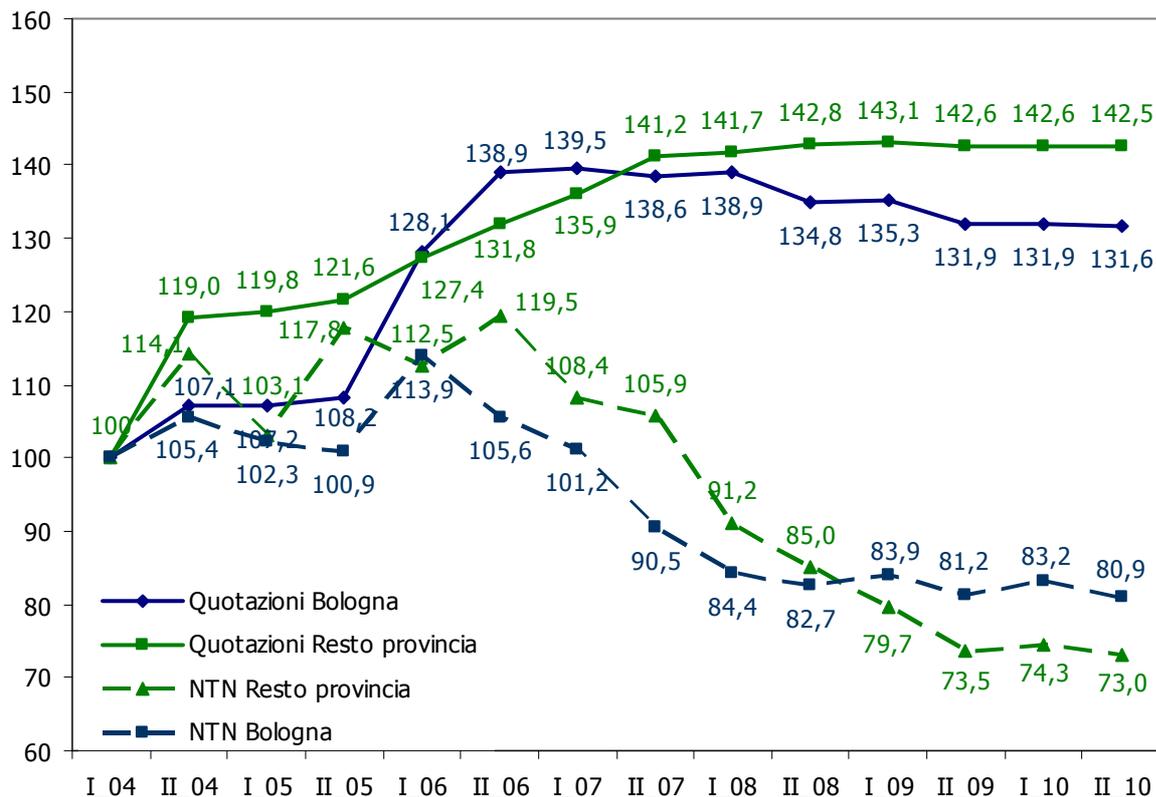
Dalla Tabella 3 emerge che il capoluogo, oltre a totalizzare il maggior numero di contrattazioni (2.320 NTN in termini assoluti pari al 38,75% del totale provinciale), ha registrato una lieve flessione del -0,3% rispetto al dato relativo al II semestre 2009. Dall'esame delle rimanenti macroaree risulta che per la "Prima semicintura Nord" e la "Prima semicintura Sud" l'andamento NTN e IMI registra un incremento rispettivamente del 24,8% e del 9,4%. Le restanti macroaree registrano flessioni che vanno dal -2,6% per la "Seconda semicintura sud-est" al -12,6% nella macroarea "Montana".

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

Macroaree provinciali	NTN II sem 2010	Var % NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN provincia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	N. indice quotazioni II sem 2010 (base = I sem 2004)
Capoluogo Bologna	2.320	-0,3%	38,75%	2,12%	3.425	-0,2%	131,6
Prima semicintura nord	455	24,8%	7,60%	2,94%	2.290	-0,3%	145,3
Prima semicintura sud	620	9,4%	10,36%	2,22%	2.857	0,0%	148,9
Seconda semicintura nord	1.163	-4,3%	19,43%	2,40%	1.754	-0,1%	137,2
Seconda semicintura sud-est	751	-2,6%	12,55%	2,41%	1.902	-0,1%	136,5
Seconda semicintura sud-ovest	322	-12,2%	5,38%	2,09%	1.760	0,0%	146,4
Montana	354	-12,6%	5,92%	1,43%	1.436	0,0%	145,5
Provincia Bologna	5.985	-0,5%	100,00%	2,20%	2.564	-0,1%	136,4

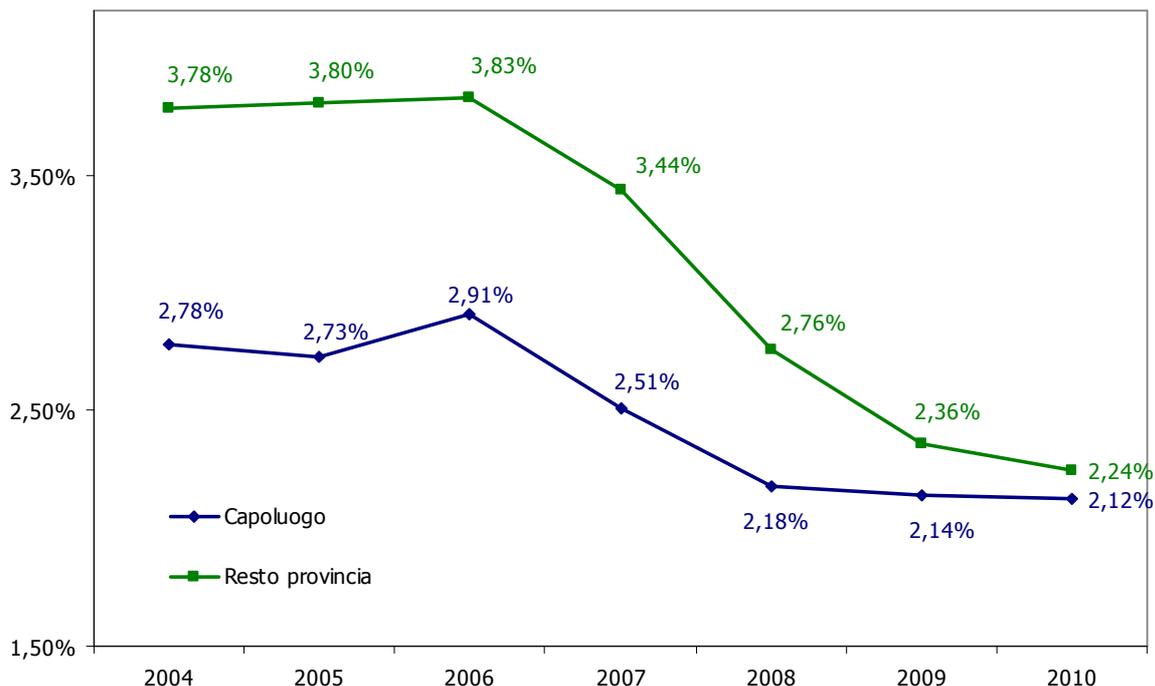
In Figura 7 viene rappresentato l'andamento delle quotazioni e del NTN rispettivamente per il capoluogo di Bologna e per il resto della provincia. Entrambi gli indici delle quotazioni hanno registrato forti incrementi fino al II semestre 2006 per poi stabilizzarsi, nonostante una leggera flessione del solo comune di Bologna. Inoltre, dalla lettura del grafico di Figura 7, si può notare la lenta decrescita degli scambi che, a seguito del lungo periodo di crisi economica, coinvolge tutta la provincia (e in modo più accentuato i comuni minori).

Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia



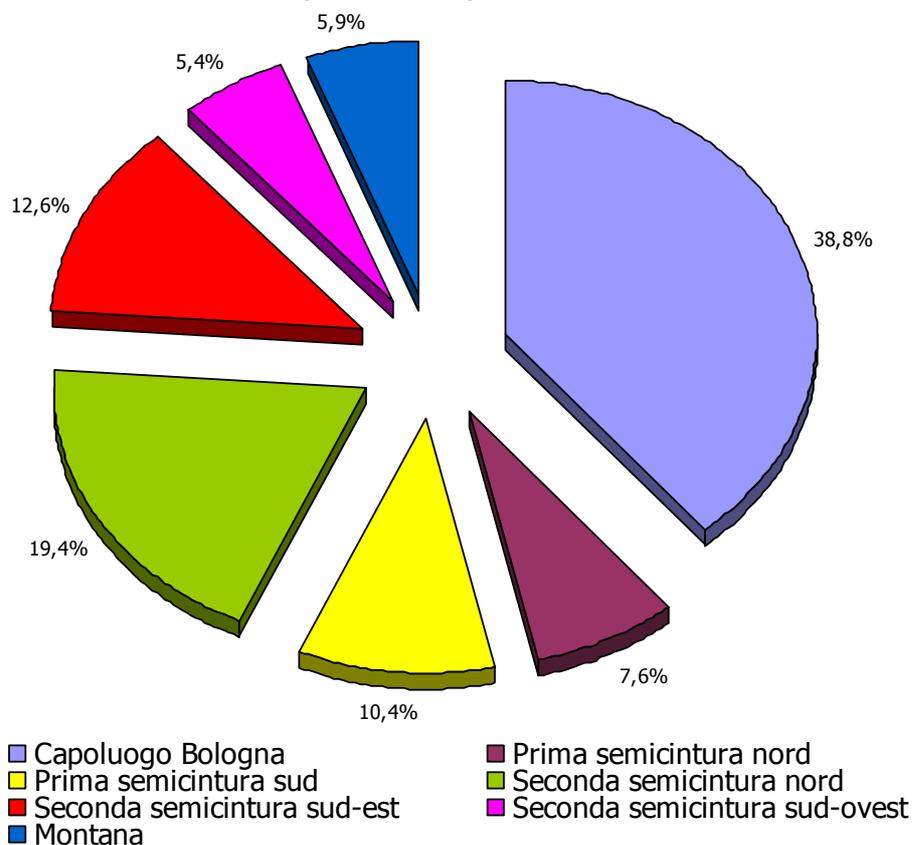
In Figura 8 si riporta l'andamento IMI per il capoluogo di Bologna e per il resto della provincia relativamente al periodo compreso tra il 2004 e il 2010. Si evidenzia come l'intensità del mercato immobiliare, dopo il calo registrato nel biennio 2007-2008, tenda a stabilizzarsi.

Figura 8: IMI 2004-2010 capoluogo e resto provincia



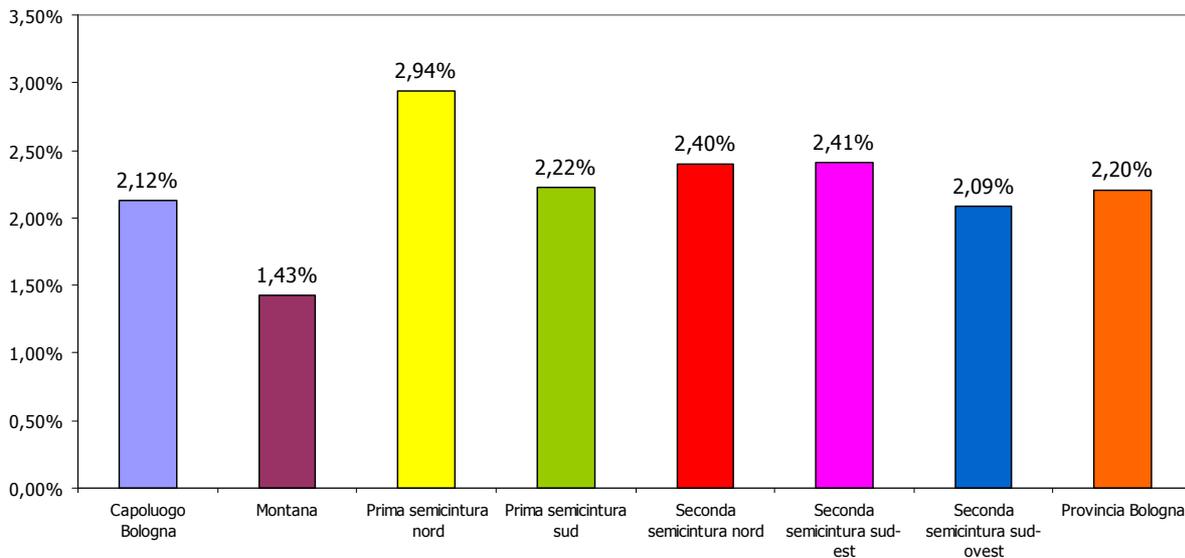
In Figura 9 è possibile apprezzare come le altre 6 macroaree si contendono nel II semestre 2010 quella fetta di mercato provinciale oscillante tra il 60-65% che il capoluogo concede. La "Seconda semicintura Nord" è l'unica ad avvicinarsi alla quota del 20% in considerazione della presenza al suo interno di comuni in forte espansione demografica.

Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2010 per macroaree provinciali



In Figura. 10 sono riassunti i valori percentuale IMI indicati nelle tabelle dalla 4 alla 10.

Figura 10:IMI 2010 per macroaree provinciali



Le mappe di seguito riportate (Figure 11, 12 e 13) evidenziano con differente grado cromatico i valori del NTN, del differenziale delle quotazioni e dell'IMI rispetto alla media provinciale nel II semestre 2010 per i sessanta comuni che compongono la provincia di Bologna.

Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2010

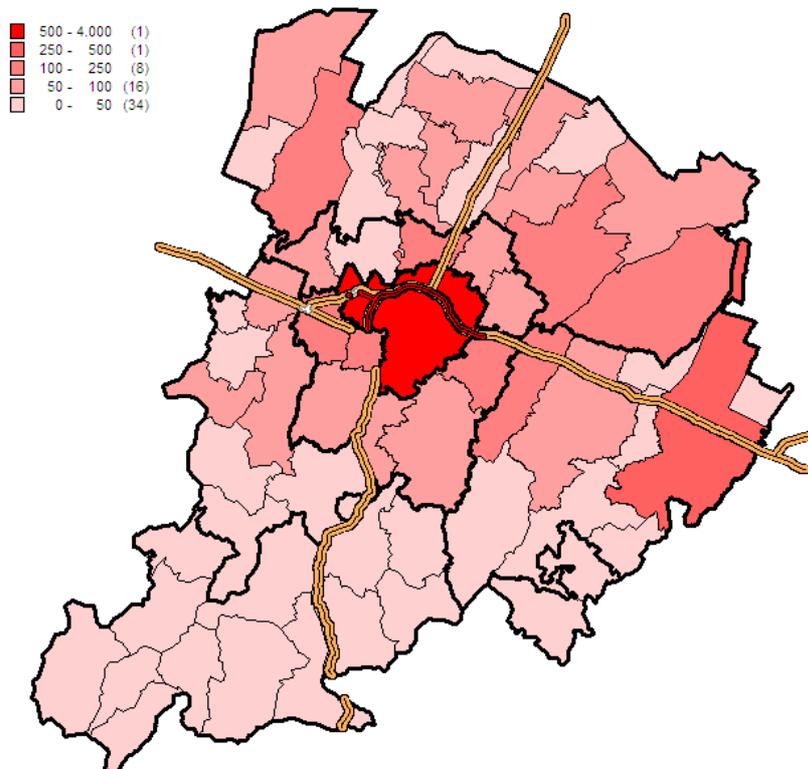


Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

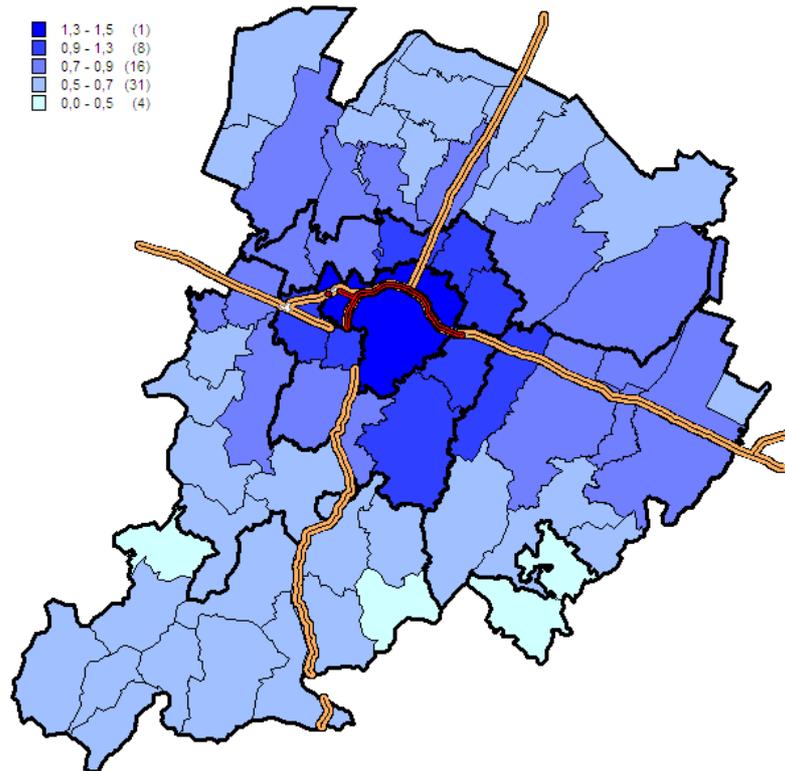


Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2010

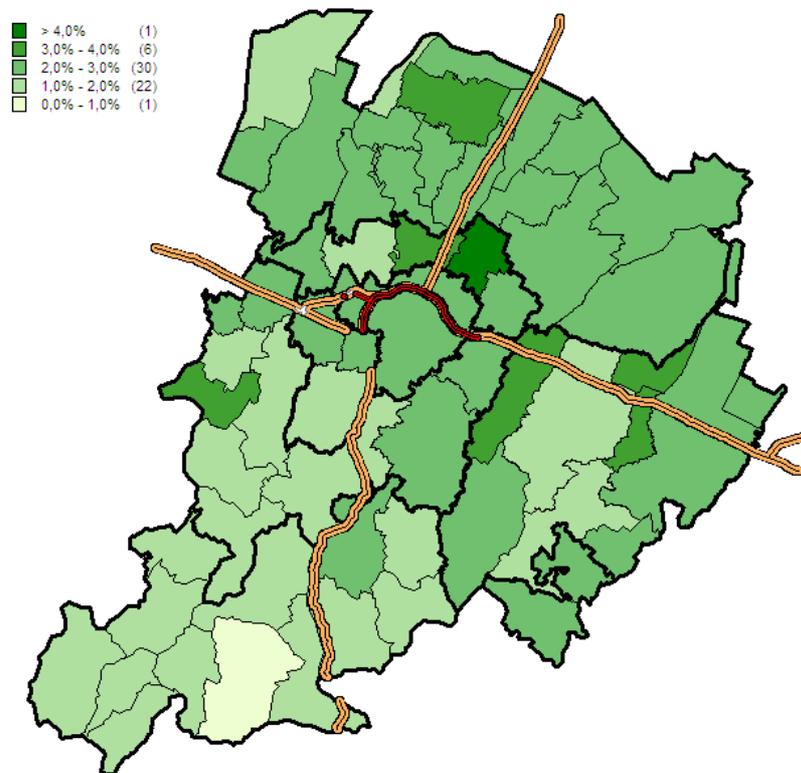


Tabella 4: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "capoluogo Bologna"

Comune	NTN II sem 2010	Var % NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN provincia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media di provincia
CAPOLUOGO BOLOGNA	2.320	-0,3%	38,75%	2,12%	3.425	-0,2%	1,34
Capoluogo Bologna	2.320	-0,3%	38,75%	2,12%	3.425	-0,2%	1,34

Nella macroarea "Capoluogo Bologna" si osserva il sostanziale mantenimento delle compravendite del II semestre 2010 rispetto al II semestre 2009.

Tabella 5: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "prima semicintura Nord"

Comune	NTN II sem 2010	Var % NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN provincia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media di provincia
ANZOLA DELL'EMILIA	78	90,3%	1,30%	2,81%	1.888	0,0%	0,74
CALDERARA DI RENO	45	-23,7%	0,75%	1,59%	2.032	0,0%	0,79
CASTEL MAGGIORE	148	52,6%	2,47%	3,55%	2.443	-0,8%	0,95
CASTENASO	86	4,5%	1,44%	2,50%	2.547	-0,3%	0,99
GRANAROLO DELL'EMILIA	98	15,1%	1,64%	4,23%	2.422	0,0%	0,94
Prima semicintura nord	455	24,8%	7,60%	2,94%	2.290	-0,3%	0,89

Nella macroarea "Prima semicintura Nord" si osserva il forte incremento di compravendite nei comuni di Anzola dell'Emilia (+90.3%) e Castel Maggiore (+52,6%) mentre meno indicative sono le diminuzioni dei rimanenti comuni.

Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "prima semicintura Sud"

Comune	NTN II sem 2010	Var % NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN provincia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media di provincia
CASALECCHIO DI RENO	172	22,8%	2,87%	2,08%	3.121	0,0%	1,22
PIANORO	92	5,4%	1,54%	2,16%	2.608	0,4%	1,02
SASSO MARCONI	68	-3,8%	1,14%	1,73%	2.221	0,0%	0,87
SAN LAZZARO DI SAVENA	172	0,1%	2,88%	2,39%	3.030	0,0%	1,18
ZOLA PREDOSA	115	20,3%	1,92%	2,73%	2.829	-0,3%	1,10
Prima semicintura sud	620	9,4%	10,36%	2,22%	2.857	0,0%	1,11

Anche in questo caso, con l'esclusione della stabilità registrata nel comune di San Lazzaro e del calo riscontrato in Sasso Marconi (-3,8%), nei restanti comuni il numero degli NTN è sempre in positivo con incrementi compresi tra un +5,4 ed un +22,8 %. Praticamente stabile risulta la variazione registrata nelle quotazioni.

Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "seconda semicintura Nord"

Comune	NTN II sem 2010	Var % NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN provincia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media di provincia
ARGELATO	61	8,2%	1,01%	2,98%	2.197	0,0%	0,86
BARICELLA	38	-28,0%	0,63%	2,24%	1.484	0,0%	0,58
BENTIVOGLIO	33	-35,7%	0,56%	2,50%	1.906	-1,8%	0,74
BUDRIO	120	2,5%	2,00%	2,46%	2.009	0,4%	0,78
CASTELLO D` ARGILE	38	10,9%	0,64%	2,21%	1.542	0,0%	0,60
CREVALCORE	60	-33,4%	1,01%	1,79%	1.461	0,0%	0,57
GALLIERA	35	31,4%	0,58%	2,04%	1.434	0,0%	0,56
MALALBERGO	60	-26,6%	1,01%	2,69%	1.496	-3,6%	0,58
MEDICINA	137	16,0%	2,28%	2,61%	1.842	-0,4%	0,72
MINERBIO	51	14,0%	0,85%	2,07%	1.688	-0,1%	0,66
MOLINELLA	99	-20,0%	1,65%	2,17%	1.610	0,8%	0,63
SAN GIOVANNI PERSICETO	168	15,6%	2,80%	2,42%	1.987	0,0%	0,77
PIEVE DI CENTO	32	-31,2%	0,53%	1,40%	1.625	-0,4%	0,63
SALA BOLOGNESE	43	-14,6%	0,71%	2,28%	1.880	1,3%	0,73
SAN GIORGIO DI PIANO	54	15,1%	0,90%	2,87%	1.776	0,0%	0,69
SAN PIETRO IN CASALE	94	1,1%	1,57%	3,22%	1.668	0,0%	0,65
SANT` AGATA BOLOGNESE	43	11,5%	0,72%	2,34%	1.417	0,0%	0,55
Seconda semicintura nord	1.163	-4,3%	19,43%	2,40%	1.754	-0,1%	0,68

Nella macroarea "Seconda semicintura Nord" si registrano variazioni nel numero degli NTN comprese tra un -35,7% ed un +31,4%. Tali variazioni si compensano tra loro portando, come dato medio per l'intera macroarea, una flessione del -4,3%. Per ciò che concerne l'andamento delle quotazioni, con l'eccezione dei comuni di Malabergo (-3,6%) e di Bentivoglio (-1,8%), non si notano variazioni significative.

Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "seconda semicintura Sud-Est"

Comune	NTN II sem 2010	Var % NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN provincia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media di provincia
BORGO TOSSIGNANO	22	-21,5%	0,36%	2,62%	1.451	0,0%	0,57
CASALFIUMANESE	11	-29,2%	0,19%	1,77%	1.438	0,0%	0,56
CASTEL GUELFO BOLOGNA	36	-8,3%	0,60%	3,32%	1.829	0,0%	0,71
CASTEL SAN PIETRO TERME	91	-39,8%	1,52%	1,83%	1.961	0,0%	0,76
DOZZA	48	5,1%	0,80%	3,42%	1.918	0,0%	0,75
IMOLA	358	7,5%	5,99%	2,22%	1.904	-0,2%	0,74
MONTERENZIO	37	-1,8%	0,62%	2,06%	1.673	0,0%	0,65
MORDANO	24	18,4%	0,40%	2,20%	1.412	0,0%	0,55
OZZANO DELL` EMILIA	124	23,6%	2,07%	3,97%	2.341	0,0%	0,91
Seconda semicintura sud-est	751	-2,6%	12,55%	2,41%	1.902	-0,1%	0,74

I comuni di Dozza, Imola, Mordano ed Ozzano dell'Emilia, in considerazione della loro collocazione lungo la direttrice della Via Emilia, risentono di un discreto andamento del mercato immobiliare registrando incrementi nel numero di NTN compresi tra un +5,1 ed un +23,6%. I restanti comuni, con

l'eccezione della flessione contenuta in un -1,8% riscontrata in Monterenzio, si attestano tra un -8,3 ed un -39,8%. Anche in questo caso sostanzialmente stabili le quotazioni medie.

Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "seconda semicintura Sud-Ovest"

Comune	NTN II sem 2010	Var % NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN provincia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media di provincia
BAZZANO	39	-14,3%	0,65%	2,46%	1.929	0,0%	0,75
MARZABOTTO	33	-31,0%	0,55%	1,56%	1.495	0,0%	0,58
CASTELLO DI SERRAVALLE	63	50,6%	1,04%	3,94%	1.740	-1,4%	0,68
CREPELLANO	54	-28,2%	0,91%	2,30%	1.946	0,0%	0,76
MONTE SAN PIETRO	53	2,8%	0,88%	1,89%	2.050	0,0%	0,80
MONTEVEGLIO	27	6,1%	0,45%	1,78%	1.746	1,3%	0,68
SAVIGNO	13	-45,0%	0,21%	1,09%	1.713	0,5%	0,67
VERGATO	41	-27,7%	0,68%	1,85%	1.435	0,0%	0,56
Seconda semicintura sud-ovest	322	-12,2%	5,38%	2,09%	1.760	0,0%	0,69

Nella macroarea "Seconda semicintura Sud-Ovest" si nota l'incremento delle contrattazioni registrato nel comune di Castello di Serravalle (+50,6%), comune in crescita demografica. Di contro, si rileva il calo riscontrato nell'ambito di Savigno (-45,0%), comune che appare abbastanza statico sia per l'aspetto demografico che per quello produttivo.

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

Comune	NTN II sem 2010	Var % NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN provincia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media di provincia
PORRETTA TERME	27	-18,5%	0,45%	1,34%	1.603	0,0%	0,62
LIZZANO IN BELVEDERE	29	-3,9%	0,48%	1,35%	1.597	0,0%	0,62
CAMUGNANO	16	9,6%	0,27%	0,96%	1.358	0,0%	0,53
CASTEL DI CASIO	18	-30,4%	0,30%	1,55%	1.316	0,0%	0,51
CASTEL D'AIANO	18	-14,7%	0,30%	1,20%	1.054	0,0%	0,41
CASTEL DEL RIO	9	21,4%	0,14%	2,12%	1.201	0,0%	0,47
CASTIGLIONE DEI PEPOLI	32	-13,5%	0,54%	1,22%	1.521	0,0%	0,59
FONTANELICE	14	-34,7%	0,23%	2,22%	1.250	0,0%	0,49
GAGGIO MONTANO	17	-18,3%	0,28%	1,17%	1.405	0,0%	0,55
GRANAGLIONE	18	-8,5%	0,29%	1,27%	1.353	0,0%	0,53
GRIZZANA MORANDI	24	-2,8%	0,39%	1,68%	1.482	0,0%	0,58
LOIANO	33	-16,3%	0,54%	1,57%	1.756	0,0%	0,68
MONGHIDORO	38	-20,2%	0,63%	1,58%	1.275	0,0%	0,50
MONZUNO	37	8,2%	0,62%	2,14%	1.540	0,0%	0,60
SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO	26	-14,0%	0,44%	1,03%	1.328	0,0%	0,52
Montana	354	-12,6%	5,92%	1,43%	1.436	0,0%	0,56

Nei comuni di Monzuno, Camugnano, e Castel del Rio si è registrato un incremento del NTN rispettivamente del+8,2%, +9,6% e +21,4%; per i restanti comuni, le variazioni sono tutte negative con un minimo di -2,8% nel comune di Grizzana Morandi ed un massimo di -34,7% nel comune di Fontanelice. In considerazione dell'elevato numero di comuni e del modesto numero di contrattazioni, tali variazioni hanno prodotto un decremento medio contenuto del -12,6%.

Mercato del comune di Bologna

Nella Tabella 11 è inquadrato il comune di Bologna fra le otto maggiori città italiane. Il capoluogo bolognese rappresenta il 2,5% della quota di NTN di tutti i capoluoghi d'Italia, registrando una flessione contenuta del -0,3% di variazione percentuale delle compravendite rispetto al II semestre del 2009.

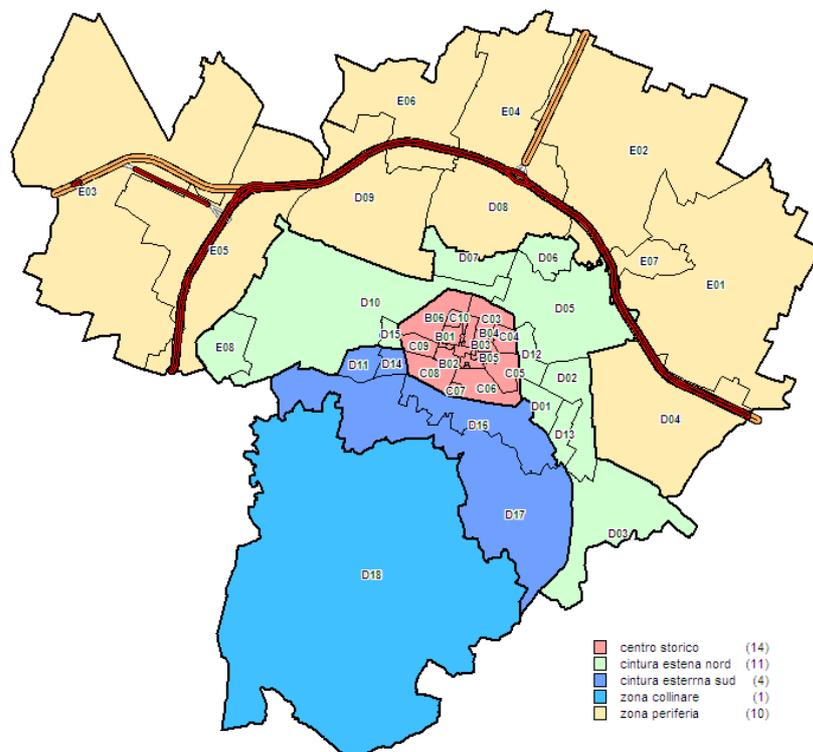
Tabella 11: NTN IMI e Variazioni delle principali città

Principali Capoluoghi	NTN II sem 2010	Var % NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN principali capoluoghi	IMI 2010
Bologna	2.320	-0,3%	2,5%	2,12%
Firenze	2.015	-6,8%	2,2%	2,20%
Genova	3.427	4,6%	3,7%	2,11%
Milano	9.110	7,2%	10,0%	2,40%
Napoli	3.046	-0,7%	3,3%	1,55%
Palermo	2.448	-7,6%	2,7%	1,69%
Roma	15.967	6,0%	17,5%	2,39%
Torino	5.411	-1,9%	5,9%	2,26%
Principali Città	43.744	2,8%	47,8%	2,19%
Italia capoluoghi	91.446	1,3%	100,0%	2,13%

Come già per le altre maggiori città italiane, si è provveduto a suddividere il territorio del comune di Bologna in cinque macroaree urbane (Figura 14), intese come aggregati di zone OMI contigue con caratteristiche simili dal punto di vista edilizio, storico o sociale.

L'elenco dettagliato delle macroaree, con denominazione e zone OMI che le compongono, è riassunto nelle tabelle dalla 12 alla 17.

Figura 14: Mappa delle macroaree urbane di Bologna



Dalla lettura della Tabella 12, spicca il dato relativo all'incremento del 208,3% degli NTN registrato nella macroarea urbana "Zona collinare". Nel concreto tale dato non è particolarmente significativo in considerazione dell'esiguo numero di contrattazioni registrate nel II semestre 2010.

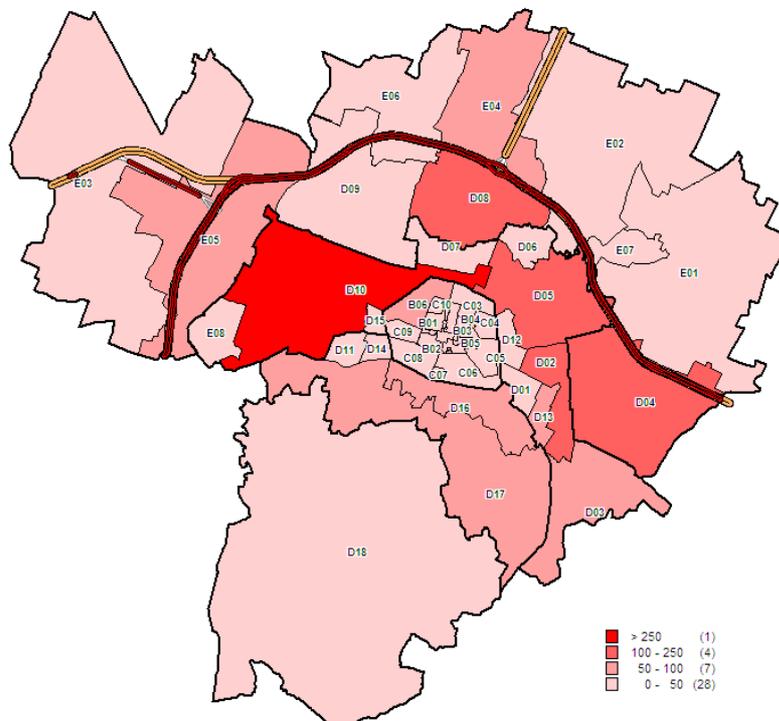
Per le restanti macroaree urbane, eccetto il dato positivo di Bologna centro (+7,7%) prevale il segno negativo. La media per l'intero territorio comunale risulta comunque contenuta nella flessione del -0,3%

Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Bologna

Macroaree urbane	NTN II sem 2010	Var % NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN comune	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media comunale
Centro storico	365	7,7%	15,74%	1,89%	3.721	-0,2%	1,11
Cintura esterna nord	881	-1,0%	38,00%	1,95%	3.278	-0,2%	0,98
Cintura esterna sud	177	-14,8%	7,62%	1,69%	4.755	0,0%	1,42
Zona collinare	19	208,3%	0,80%	2,13%	4.350	0,0%	1,30
Zona periferia	651	-7,9%	28,06%	1,82%	2.816	-0,7%	0,84
N.D. ¹	227	-	9,78%	-	-	-	-
Bologna	2.320	-0,3%	100,00%	2,12%	3.359²	-0,3%	1,00

La mappa della distribuzione del NTN per zona OMI, Figura 15, evidenzia in rosso scuro le zone OMI del comune di Bologna che in valore assoluto hanno espresso il maggior numero di compravendite. Nella mappa di Figura 16 sono individuabili, in verde più scuro, le zone OMI in cui nel 2010 si è riscontrata la maggiore dinamicità di mercato. La mappa dei differenziali delle quotazioni medie di zona calcolati rispetto alla quotazione media comunale, è riportata in Figura 17.

Figura 15: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2010



¹ NTN per le quali le informazioni dedotte dalla Nota Unica di trascrizione non hanno consentito la georeferenziazione nelle zone OMI del comune.

² La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 2 in quanto calcolata come media ponderata delle quotazioni medie di zona pesate con il rispettivo stock abitativo rapportato allo stock totale del comune.

Figura 16: Mappa della distribuzione dell'IMI nelle zone OMI anno 2010

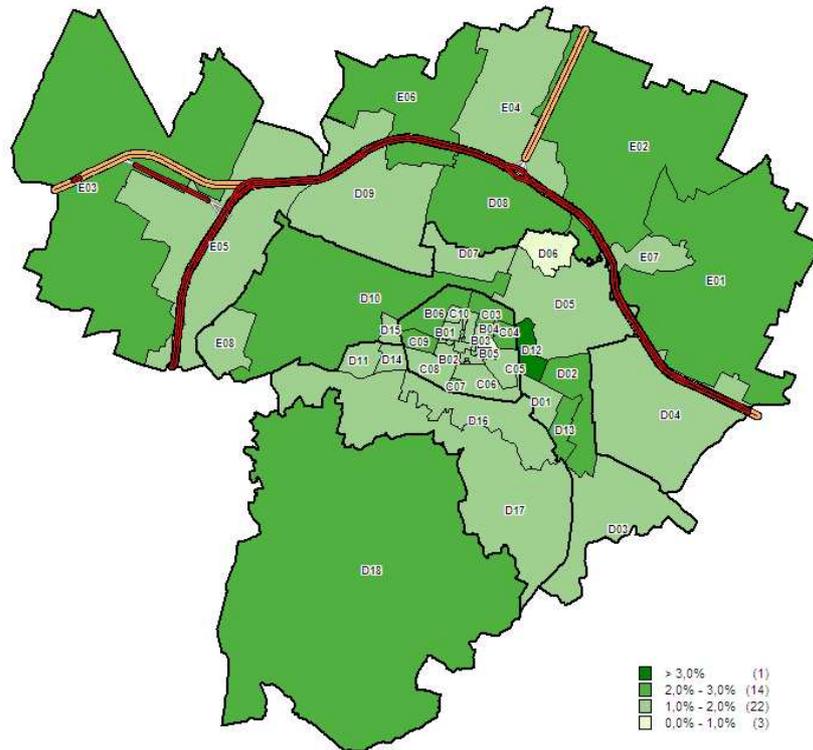
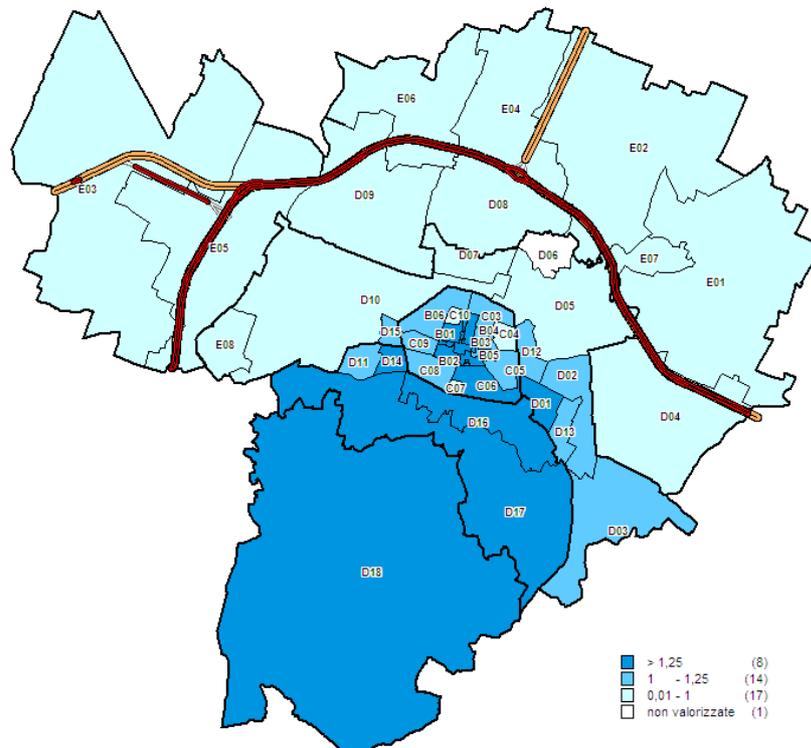


Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2010

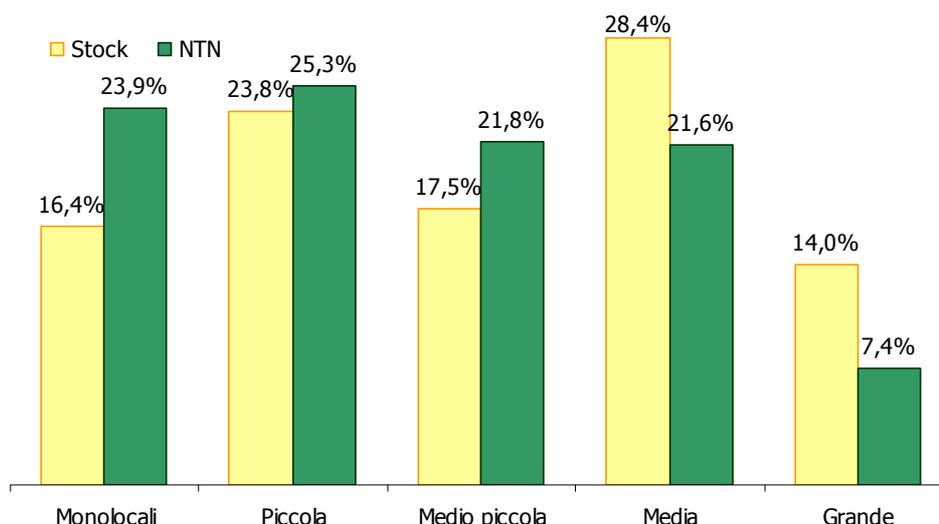


Di seguito (Tabelle da 13 a 17) sono esposti i medesimi indicatori "NTN" e "quotazioni" della Tabella 12 per tutte le zone OMI di Bologna, suddivise nelle cinque macroaree urbane. Inoltre per ogni macroarea urbana è sviluppata una comparazione tra NTN e stock per le cinque classi dimensionali (Figure da 18 a 22).

Tabella 13: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana "Centro storico"

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2010	Var % NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN comune	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media comunale
B1	Centro Storico, Cerchia Dei Mille No Uni e Str. Maggiore	36	3,5%	1,56%	1,68%	4.288	0,0%	1,28
B2	Centro Storico, Vie Di Pregio Indipendenza, Rizzoli, Ugo Bassi, Galleria Cavour e Zona Pedonale D'Azeglio	9	496,0%	0,39%	2,00%	4.488	0,0%	1,34
B3	Due Torri ex Ghetto Ebraico	10	0,0%	0,43%	1,88%	3.825	0,0%	1,14
B4	Zamboni Petroni San Vitale	2	n.d.	0,09%	0,52%	3.525	0,0%	1,05
B5	Casteltialto San Vitale Piazza Aldrovandi	3	50,0%	0,13%	0,87%	3.463	0,0%	1,03
B6	Quartiere Marconi: S.Felice Grada Vicini, Pietramellara Indipendenza Falegnami Galliera Mille Marconi	77	20,9%	3,33%	2,40%	3.438	-1,1%	1,02
C3	Irnerio Centotrecento Moline Righi P.zza Otto Agosto Indipendenza V.li Masini e Pichat	47	59,6%	2,01%	2,08%	3.588	0,0%	1,07
C4	Centotrecento Irnerio P.zza Di Porta San Donato V.le Filopanti San Vitale Petroni	20	14,6%	0,86%	2,20%	3.125	0,0%	0,93
C5	San Vitale Viale Ercolani Piazza Carducci Dante Santo Stefano Guerrazzi Piazza Aldrovandi	34	19,1%	1,47%	1,55%	3.788	0,0%	1,13
C6	Quartiere Galvani: Santo Stefano P.zza Di Porta S. Stefano Viali Gozzadini e Panzacchi Savenella Tovaglie D'Azeglio	35	-3,1%	1,52%	1,60%	4.275	0,0%	1,27
C7	Quartiere Galvani Mura Di Porta Castiglione: D'Azeglio Tovaglie Savenella Mura Di Porta Castiglione	14	17,0%	0,61%	2,55%	3.338	0,0%	0,99
C8	Quartiere Malpighi Saragozza: Sant'Isaia Viali Pepoli Aldini D'Azeglio Barberia	29	3,6%	1,25%	1,58%	3.488	-0,4%	1,04
C9	Quartiere Malpighi: S.Felice Grada Vicini S.Isaia S.Francesco Malpighi	35	-20,1%	1,52%	2,10%	3.600	0,0%	1,07
C10	Quartiere Marconi Porto: Mille Galliera Riva Reno Marconi	14	-56,5%	0,58%	1,72%	3.125	0,4%	0,93
Centro storico		365	7,7%	15,74%	1,89%	3.721	-0,2%	1,11

Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali "Centro storico"



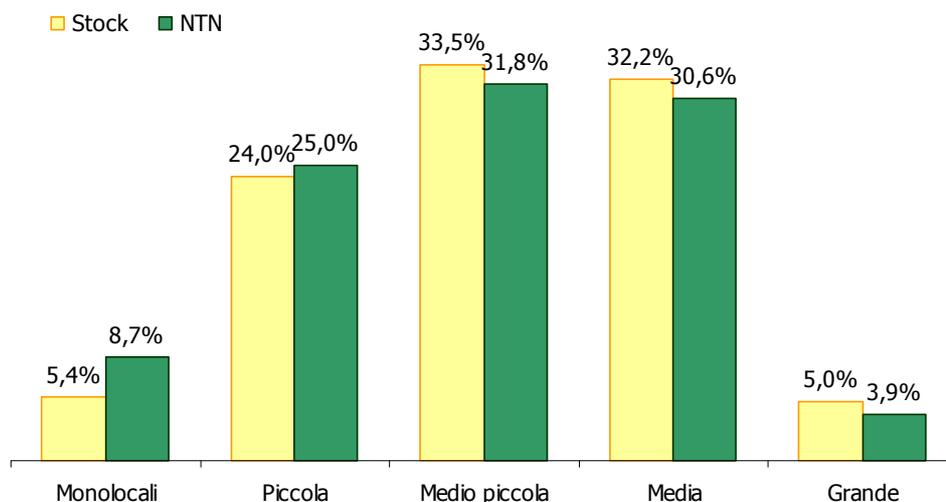
Nella macroarea "Centro storico" si evidenzia la connotazione universitaria della città di Bologna. La presenza di studenti e persone fuori sede richiede principalmente abitazioni di taglio piccolo e

monocali. Il basso numero delle abitazioni di dimensione grande, rivela l'alto costo degli immobili in questa zona, che per le sue caratteristiche storiche, risulta di pregio.

Tabella 14: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana "Cintura esterna Nord"

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2010	Var % NTN II sem 2010 / I sem 2009	Quota % NTN comune	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media comunale
D1	Murri	24	35,7%	1,05%	1,67%	4.650	0,0%	1,38
D2	San Vitale Murri	110	25,2%	4,74%	2,04%	3.708	0,0%	1,10
D3	San Ruffillo Est	88	27,7%	3,81%	1,76%	3.367	0,0%	1,00
D5	San Donato	163	-11,8%	7,02%	1,72%	3.042	-0,5%	0,91
D7	Matteotti, P.zza Unità	48	-35,0%	2,07%	1,73%	2.913	0,0%	0,87
D10	Saffi, S. Viola	287	-0,6%	12,37%	2,02%	3.158	-0,3%	0,94
D12	V.Le Filopanti Massarenti Zanolini Stazione S. Vitale	48	-50,0%	2,05%	4,71%	3.525	0,0%	1,05
D13	Murri Est	82	56,2%	3,54%	2,59%	3.700	0,0%	1,10
D15	Costa Saffi	15	69,0%	0,66%	1,38%	3.733	-0,4%	1,11
E8	Barca	17	32,7%	0,72%	1,11%	2.600	-1,9%	0,77
D6	Fiera	0	nd	0,00%	nd	nd	nd	nd
Cintura esterna nord		881	-1,0%	38,00%	1,95%	3.278	-0,2%	0,98

Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali "Cintura esterna Nord"

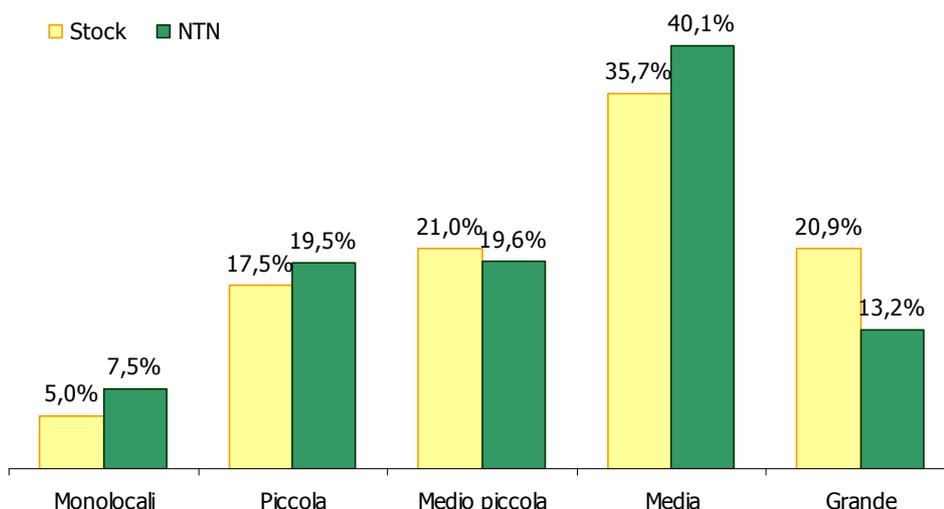


La macroarea "Cintura esterna nord" si connota composta prevalentemente di abitazioni di dimensioni medio – medio piccole. Tale caratteristica può essere dovuta, almeno in parte, alle limitate condizioni economiche della popolazione presente in queste zone.

Tabella 15: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana "Cintura esterna Sud"

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2010	Var % NTN II sem 2010 / I sem 2009	Quota % NTN comune	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media comunale
D11	Saragozza	39	26,4%	1,69%	1,70%	3.642	0,0%	1,08
D14	Costa Saragozza	13	-36,3%	0,56%	1,43%	4.608	0,0%	1,37
D16	Pedecollinare	51	-18,0%	2,22%	1,68%	5.250	0,0%	1,56
D17	Pedecollinare e Semicollinare	73	-21,6%	3,16%	1,74%	5.000	0,0%	1,49
Cintura esterna sud		177	-14,8%	7,62%	1,69%	4.755	0,0%	1,42

Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali "Cintura esterna Sud"

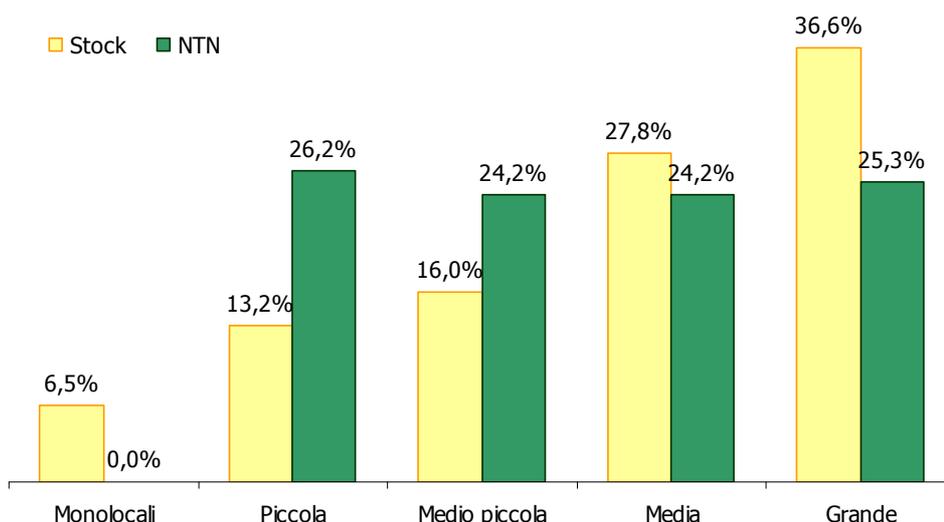


La macroarea "Cintura esterna sud" risulta più apprezzata della precedente in quanto la sua posizione risulta di fatto pedecollinare. Il taglio prevalente delle abitazioni risulta di tipo medio e con caratteristiche costruttive di maggior pregio.

Tabella 16: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana "Zona collinare"

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2010	Var % NTN II sem 2010 / I sem 2009	Quota % NTN comune	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media comunale
D18	Collinare	19	208,3%	0,80%	2,13%	4.350	0,0%	1,30
Zona collinare		19	208,3%	0,80%	2,13%	4.350	0,0%	1,30

Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali "Zona Collinare"

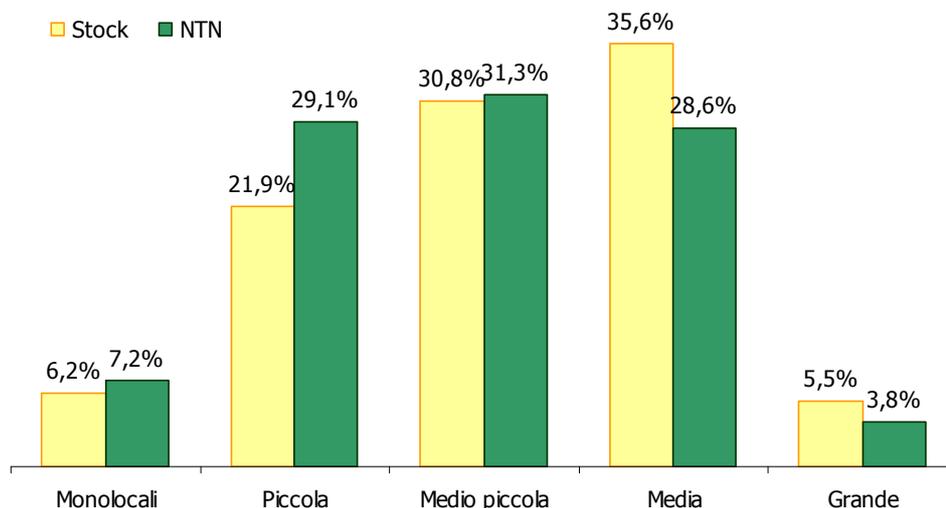


La macroarea "Zona collinare" rappresenta la zona più esclusiva della città, principalmente composta da ville e villini che per loro natura si connotano nella dimensione abitativa grande come visibile dalla Figura 21. Anche le costruzioni sono di pregio e in posizioni particolarmente panoramiche.

Tabella 17: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana "Zona periferica"

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2010	Var % NTN II sem 2010 / I sem 2009	Quota % NTN comune	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media comunale
D4	Mazzini Fossolo	223	16,6%	9,61%	1,87%	3.025	-0,5%	0,90
D8	Bolognina	123	7,1%	5,31%	2,05%	2.892	-1,7%	0,86
D9	Marco Polo Pescarola	44	-6,1%	1,89%	1,21%	2.708	0,0%	0,81
E1	Roveri	42	22,2%	1,80%	2,39%	2.733	-1,5%	0,81
E2	Agricola Cadriano	14	-45,2%	0,61%	2,76%	2.190	0,0%	0,65
E3	Agricola Ovest	23	35,3%	0,99%	2,57%	1.980	0,0%	0,59
E4	Corticella Arcoveggio Dozza	72	12,1%	3,11%	1,74%	2.908	0,0%	0,87
E5	Borgo Panigale Birra Casteldebole	93	-53,0%	3,99%	1,70%	2.633	-0,6%	0,78
E6	Agricola Noce	7	40,0%	0,30%	2,81%	1.950	0,0%	0,58
E7	Pilastro	10	2,6%	0,43%	1,03%	2.500	0,0%	0,74
Zona periferica		651	-7,9%	28,06%	1,82%	2.816	-0,7%	0,84

Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali "Zona Periferica"



Nella macroarea "Zona periferica" si evidenzia la prevalente presenza di abitazioni di dimensioni piccola – medio piccola e media, identificando di fatto un'area di modeste condizioni economiche.

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 del Territorio.

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 compravendite.

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 adottati

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.

Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

Monocalci	Fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 3 e fino a 4 vani catastali
Medio piccola	da 4,5 e fino a 5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	Maggiore di 7 vani catastali
Esistono unità, sia per lo stock sia per il NTN, per le quali non è disponibile l'informazione sulla consistenza in vani catastali e pertanto non classificabili per dimensione.	

Glossario

NTN:

n. 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).

Stock di unità immobiliari:	n. di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
IMI (Intensità del Mercato Immobiliare)	Rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo.
Quotazione 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 €/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.
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.
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.
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.

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - province	2
Tabella 2: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - capoluoghi	3
Tabella 3: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali	7
Tabella 4: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "capoluogo Bologna"	11
Tabella 5: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "prima semicintura Nord"	11
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "prima semicintura Sud"	11
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "seconda semicintura Nord"	12
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "seconda semicintura Sud-Est"	12
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "seconda semicintura Sud-Ovest"	13
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "montana"	13
Tabella 11: NTN, IMI e Variazioni delle principali città.....	14
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Bologna	15
Tabella 13: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana "Centro storico".....	17
Tabella 14: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana "Cintura esterna Nord"	18
Tabella 15: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana "Cintura esterna Sud"	18
Tabella 16: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana "Zona collinare".....	19
Tabella 17: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana "Zona periferica"	20

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2010 per provincia	3
Figura 2: IMI 2010 Capoluoghi e Resto Provincia	4
Figura 3: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi	4
Figura 4: Numero indice quotazioni medie dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	5
Figura 5: IMI 2004-2010 capoluoghi e non capoluoghi.....	5
Figura 6: Macroaree provinciali di Bologna.....	6
Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	7
Figura 8: IMI 2004-2010 capoluogo e resto provincia	8
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2010 per macroaree provinciali	8
Figura 10: IMI 2010 per macroaree provinciali	9
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2010	9
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	10
Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2010	10
Figura 14: Mappa delle macroaree urbane di Bologna.....	14
Figura 15: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2010	15
Figura 16: Mappa della distribuzione dell'IMI nelle zone OMI anno 2010	16
Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2010	16
Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali "Centro storico"	17
Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali "Cintura esterna Nord"	18
Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali "Cintura esterna Sud".....	19
Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali "Zona collinare"	19
Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali "Zona periferica"	20