



FOCUS provinciale

Il mercato immobiliare residenziale

Bolzano

data di pubblicazione: 3 giugno 2022
periodo di riferimento: anno 2021

a cura dell'Ufficio Provinciale Territorio di Bolzano (Marco Torrassa)



OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE

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

data di pubblicazione: **3 giugno 2022**
periodo di riferimento: **anno 2021**

*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
Indice delle Tabelle.....	9
Indice delle Figure.....	9
Considerazioni metodologiche.....	10

FOCUS provinciale - Bolzano

Il presente Focus provinciale, relativo all'anno 2021, 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 fanno riferimento:

- al numero di unità immobiliari¹, delle abitazioni e relative pertinenze, in valore assoluto e in termini di variazioni annuali;
- alle 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 2021, il numero di immobili residenziali scambiati in provincia di Bolzano, di poco inferiore alle 5.700 unità, mostra un corposo incremento del 17,2% rispetto all'anno precedente, in parte sicuramente dovuta all'allentamento delle misure di contenimento per emergenza sanitaria e al conseguente lockdown che ha caratterizzato gran parte dell'anno 2020. Tuttavia, come evidenziato nella Tabella 1, nonostante l'aumento sia abbastanza generalizzato su quasi tutte le Macroaree vi sono delle sostanziali differenze con variazioni più o meno accentuate del numero delle compravendite.

Gli incrementi più significativi rispetto all'anno precedente sono stati registrati nelle Macroaree Oltradige/Bassa Atesina con il 37,7%, Wipptal il 25,1%, Val Pusteria il 17,6%, nel capoluogo di Bolzano con il 16,2%, Salto Sciliar il 14,3% e Burgraviato il 12,1%, mentre le Macroaree della Valle Isarco e Val Venosta presentano aumenti più contenuti delle transazioni rispettivamente del 7,3% e 3,1% (Tabella 1).

A fronte dell'andamento positivo del numero di immobili scambiati, la quotazione media provinciale resta pressoché immutata, con un valore medio pari a 2.900 €/m², con un aumento dello 0,8% rispetto all'anno 2020 (Tabella 2). I valori unitari medi delle quotazioni residenziali hanno subito incrementi inferiori all'1%, con le uniche eccezioni della macroarea Burgraviato dove il rialzo è stato del 2,6% e della Val Venosta dove l'aumento è del +3,1%.

A Bolzano città il numero di unità immobiliari residenziali, abitazioni e relative pertinenze, scambiate nell'anno 2021, è di 1.205 unità, pari al 21,2% dell'intera Provincia, con un valore medio che si attesta a 3.841 €/m² in aumento dello 0,1% rispetto all'anno 2020.

Tra le zone del capoluogo, nel centro le quotazioni sono stabili e sono comprese tra il valore medio di 3.850 €/m² della zona B1 (centro storico) e i 5.700 €/m² della zona C1 (quartiere Rencio); le uniche variazioni significative si sono verificate nella zona B3 (Centrale e Città Nuova) il cui valor medio intorno ai 4.300 €/m² risulta in salita del 3,1% e nella zona periferica D1 (Zona periferica di via Resia ed ex Semirurali) dove i valori sono cresciuti del 3,5%. Di contro, cali di qualche rilievo si sono osservati nella zona B4 (Dorf, Sant'Osvaldo E Santa Maddalena) i cui valori intorno ai 5.4 €/m² sono diminuiti del 2,3% e nella zona C4 (quartiere dei Piani) dove il calo è del 1,6% rispetto ad un valore medio di 2.630 €/m².

Nelle zone OMI semicentrali C1 (Zona semicentrale del quartiere di Rencio), C2 (Zona semicentrale città nuova - viale Europa) e C3 (Zona semicentrale di via Claudia Augusta e del quartiere di Aslago) si rilevano solo piccole variazioni che confermano di fatto la stabilità delle quotazioni immobiliari i cui valori medi risultano, rispettivamente 3.575 €/m², 3.475 €/m² e 3.331 €/m².

Le zone extraurbane R1 (Zona rurale del Guncina, dei Bagni di Zolfo, S. Pietro, S. Osvaldo, S. Maddalena), R2 (Zone rurali di Sinistra Adige e Bagni di Zolfo, destra Adige e Castel Firmiano, Agruzzo) e R3 (Zona rurale boschiva del Colle) non hanno subito variazioni.

¹ Si precisa che le unità sono contate per intero e non normalizzate rispetto alle quote trasferite, per maggiori dettagli si può far riferimento ai contenuti del glossario.

La provincia – Bolzano

Figura 1: Macroaree provinciali di Bolzano

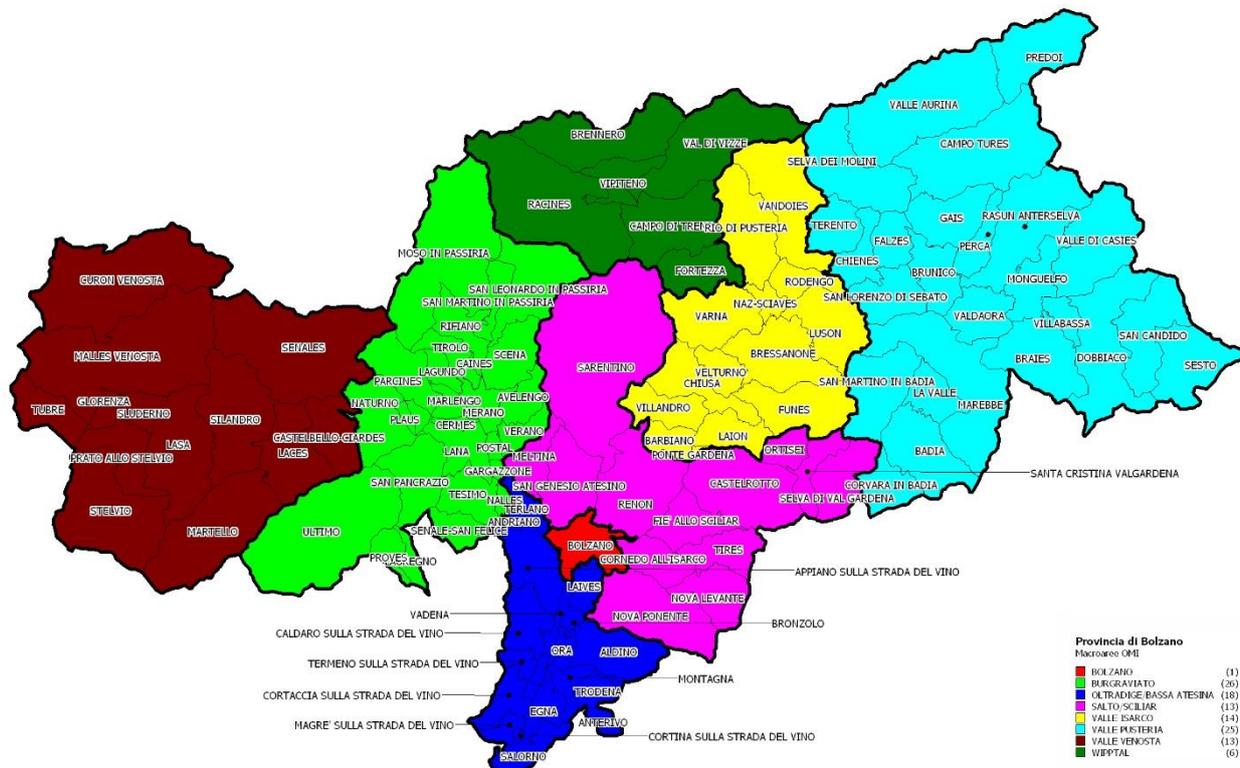


Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	N IMM 2021	N IMM Variazione % 2021/20	Quota N IMM per provincia
BURGRAVIATO	1.292	12,1%	22,7%
OLTRADIGE/BASSA ATESINA	949	37,7%	16,7%
SALTO/SCILIAR	471	14,3%	8,3%
VALLE ISARCO	542	7,3%	9,5%
VALLE PUSTERIA	763	17,6%	13,4%
VALLE VENOSTA	199	3,1%	3,5%
WIPPTAL	259	25,1%	4,6%
BOLZANO Capoluogo	1.205	16,2%	21,2%
BOLZANO Provincia	5.680	17,2%	100,0%

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

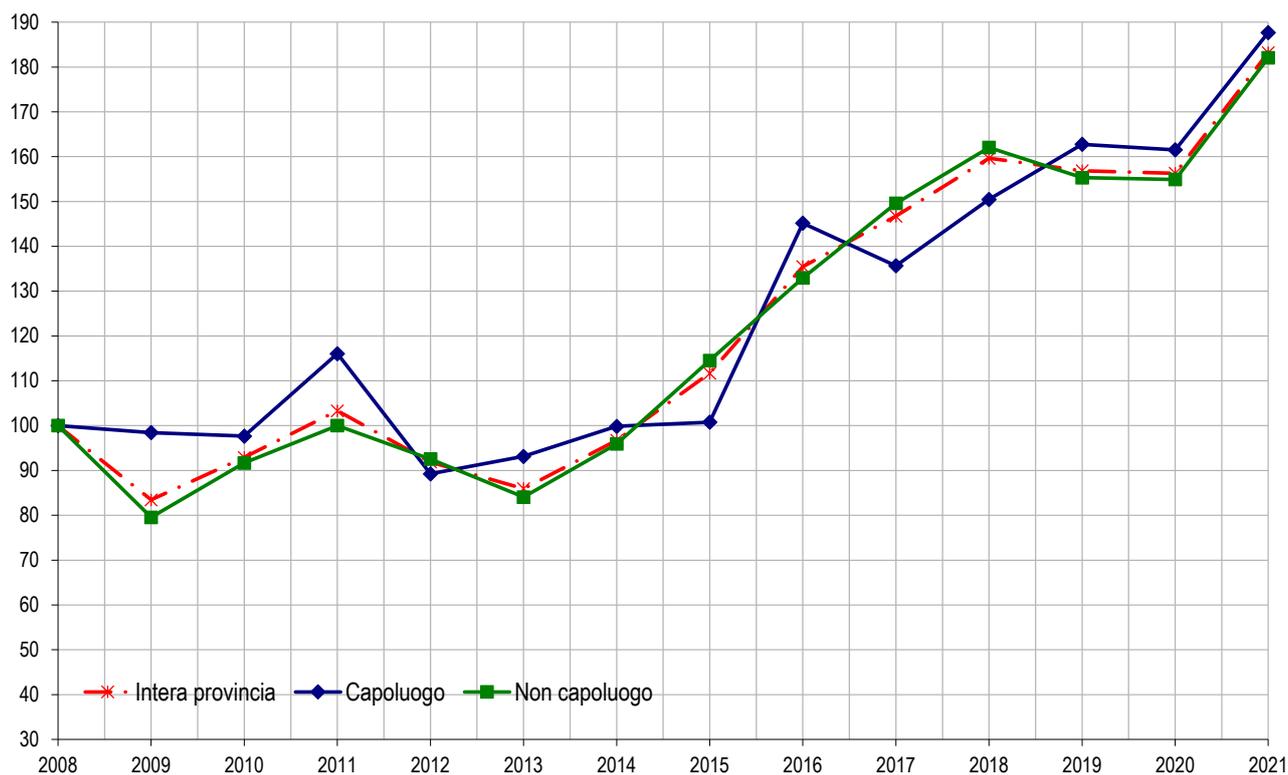
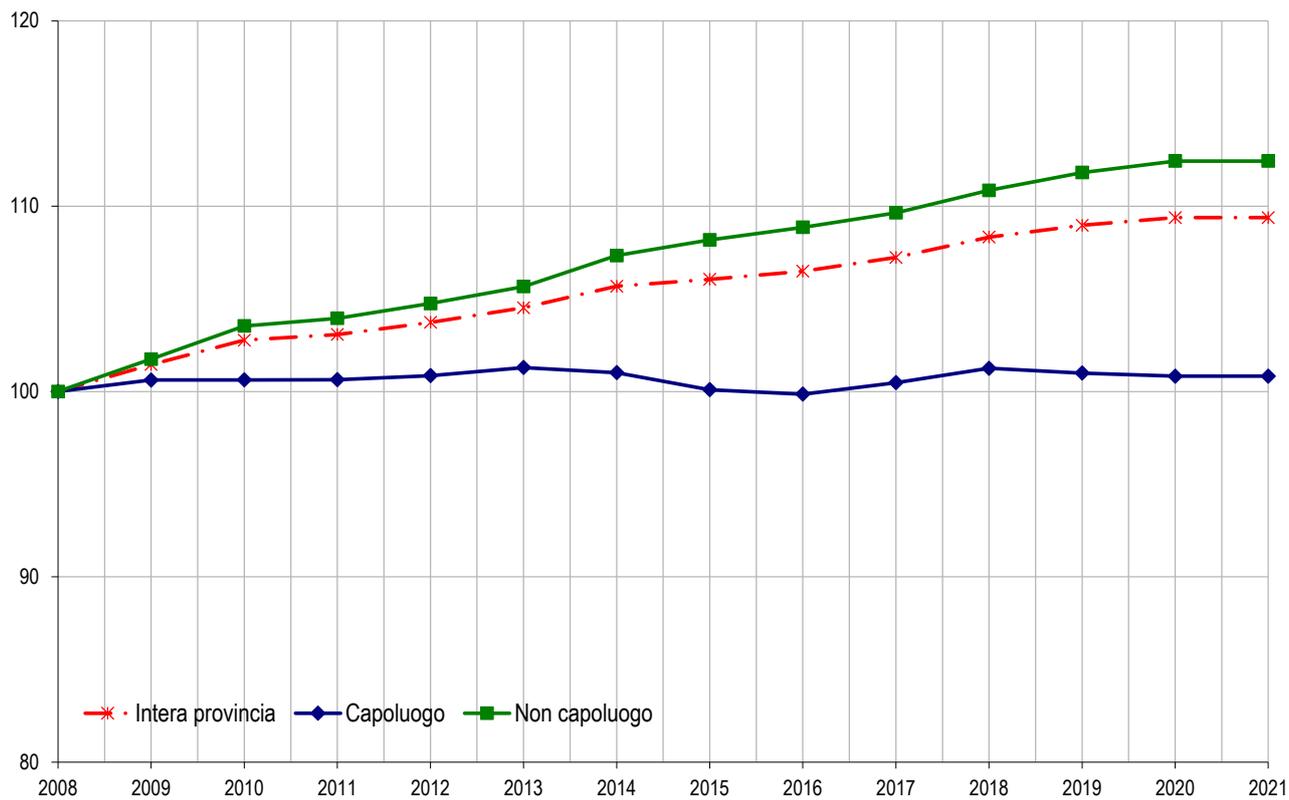


Tabella 2: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20	Numero indice quotazioni 2021 (base 2008)
BURGRAVIATO	2.675	2,6%	122,4
OLTRADIGE/BASSA ATESINA	2.660	0,3%	109,0
SALTO/SCILIAR	3.421	0,3%	112,9
VALLE ISARCO	2.491	0,2%	110,5
VALLE PUSTERIA	2.748	0,9%	110,7
VALLE VENOSTA	1.968	3,1%	118,0
WIPPTAL	2.283	0,3%	108,3
BOLZANO Capoluogo	3.849	-0,2%	100,7
BOLZANO Provincia	2.899	0,8%	110,3

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



Il comune – Bolzano

Figura 4: Quotazione media – BOLZANO CAPOLUOGO

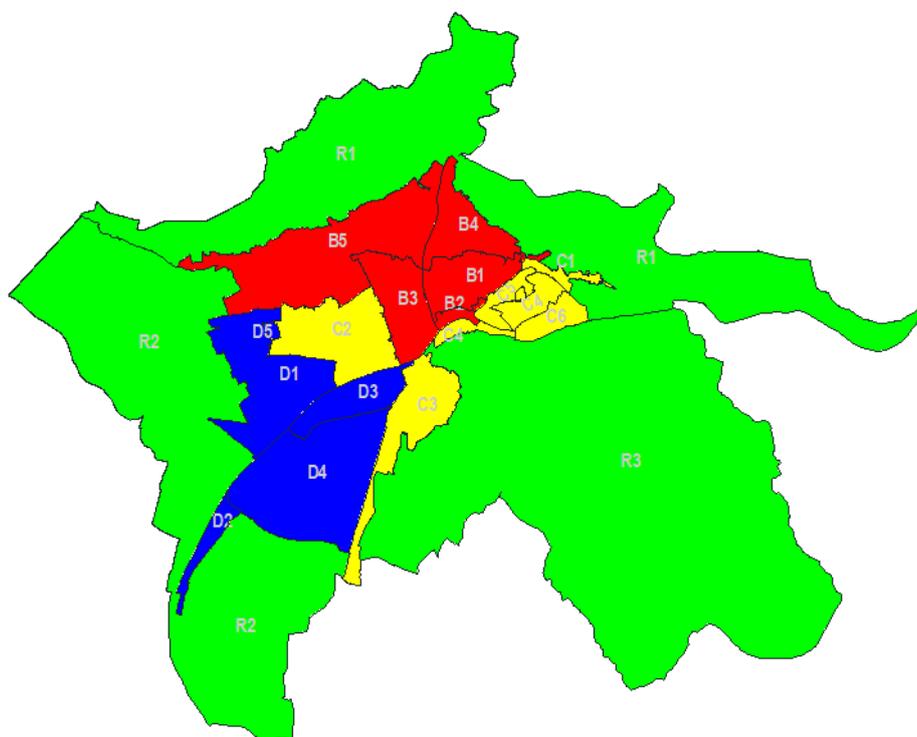
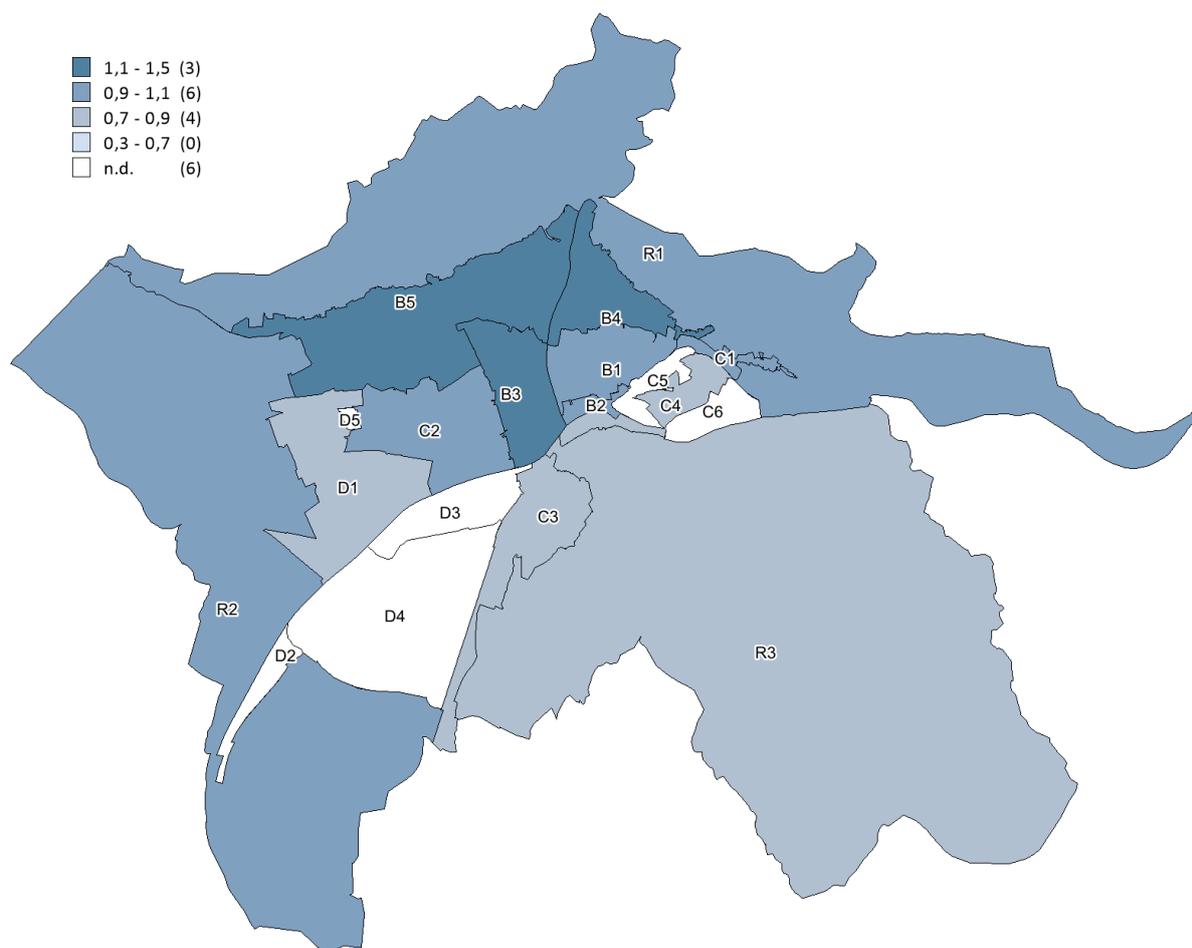


Tabella 3: Quotazione media² – BOLZANO CAPOLUOGO

Zona OMI	Denominazione	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	CENTRO STORICO	3.850	0,0%
B2	CENTRO STORICO COMPRESO TRA LA V. VERDI ED IL FIUME ISARCO	3.825	0,0%
B3	ZONA CENTRALE CITTA NUOVA	4.325	3,0%
B4	DORF, SANT'OSVALDO E SANTA MADDALENA	5.413	-2,3%
B5	GRIES	5.238	0,0%
C1	ZONA SEMICENTRALE DEL QUARTIERE DI RENCIO	3.575	0,0%
C2	ZONA SEMICENTRALE CITTA NUOVA VIALE EUROPA	3.500	0,0%
C3	ZONA SEMICENTRALE DI V. CLAUDIA AUGUSTA E DEL QUARTIERE DI ASLAGO	3.350	0,0%
C4	ZONA SEMICENTRALE DEL QUARTIERE DEI PIANI	2.631	-1,6%
D1	ZONA PERIFERICA DI VIA RESIA ED EX SEMIRURALI	3.492	3,5%
R1	ZONA RURALE DEL GUNCINA, DEI BAGNI DI ZOLFO, DI S. PIETRO, S. OSVALDO, S. MADDALENA	4.063	0,0%
R2	ZONE RURALI DI SINISTRA ADIGE E BAGNI DI ZOLFO, DESTRA ADIGE E CASTEL FIRMIANO, AGRUZZO	3.850	0,0%
R3	ZONA RURALE E BOSCHIVA DEL COLLE	2.819	0,0%
	BOLZANO CAPOLUOGO	3.835	0,1%

² Per la tipologia residenziale sono non quotate, quindi non visualizzate in tabella, le zone C5, C6, D2, D3, D4 e D5.

Figura 5: Differenziale delle quotazioni 2021 nelle zone OMI



Indice delle Tabele

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	4
Tabella 2: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	5
Tabella 3: Quotazione media – BOLZANO CAPOLUOGO	7

Indice delle Figure

Figura 1: Macroaree provinciali di Bolzano.....	4
Figura 2: Numero indice N IMM per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	5
Figura 3: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	6
Figura 4: Quotazione media – BOLZANO CAPOLUOGO	7
Figura 5: Differenziale delle quotazioni 2021 nelle zone OMI	8

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.
Stock di unità immobiliari	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
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.