OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

PUBBLICAZIONI **OMI**

FOCUS provinciale

Il mercato immobiliare residenziale

Bolzano

data di pubblicazione: **6 giugno 2023**
periodo di riferimento: **anno 2022**

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

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

data di pubblicazione: **6 giugno 2023**
periodo di riferimento: **anno 2022**

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.
Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi.
Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

FOCUS provinciale - Bolzano 3
La provincia – Bolzano 4
Il comune – *Bolzano* 6
Indice delle Tabelle 9
Indice delle Figure 9
Considerazioni metodologiche 10

FOCUS provinciale - Bolzano

Il presente Focus provinciale, relativo all'anno 2022, è stato realizzato dall'Ufficio Provinciale - Territorio della Direzione Provinciale di Bolzano in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale SEOMI dell'Agenzia delle Entrate. Esso ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale della provincia di Bolzano.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della provincia autonoma di Bolzano con approfondimenti sul capoluogo.

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

- il numero di unità immobiliari non normalizzate (N IMM) delle abitazioni e relative pertinenze e le variazioni annuali;
- le quotazioni medie delle abitazioni, le variazioni e il numero indice dal 2008.

Nella prima parte del Focus viene 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).

Nella seconda parte del Focus viene analizzato il mercato del Comune di Bolzano.

Nel corso del 2022, il numero di immobili residenziali scambiati in provincia di Bolzano è di poco superiore alle 6.100 unità e mostra un corposo incremento del 7,5% rispetto all'anno precedente, in parte dovuto all'allentamento delle misure di contenimento per emergenza sanitaria. Nonostante l'aumento sia abbastanza generalizzato su quasi tutte le Macroaree, vi sono delle sostanziali differenze tra Macroaree con variazioni più o meno accentuate del numero delle compravendite (Tabella 1).

Gli incrementi più significativi rispetto all'anno precedente sono stati registrati nelle Macroaree del capoluogo di Bolzano +22,5%, della Valle Isarco +15,7%, nel Salto Sciliar +12,7% e in Val Pusteria +10,5%. Le Macroaree del Burgraviato e della Val Venosta presentano aumenti del numero di compravendite più contenuti rispettivamente del +3,1% e +2,5% mentre vi è stata una contrazione nelle Macroaree di Wiptal -25,5% e Oltradige/Bassa Atesina -5,1% (Tabella 1).

Gli scambi di Bolzano capoluogo e Burgraviato continuano a rappresentano da soli il 46% degli scambi complessivi della Provincia.

A fronte dell'andamento positivo del numero di immobili scambiati, la quotazione media provinciale subisce un seppur contenuto incremento, con un valore medio pari a 2.961 €/m^2 in aumento del +2,0% rispetto al 2021. I valori unitari medi delle quotazioni residenziali hanno subito una variazione inferiore all'1% nelle Macroaree dell'Oltradige/Bassa Atesina (2.672 €/m^2 con variazione di +0,5%), Salto/Sciliar (3.451 €/m^2 con variazione di +0,9%), Valle Isarco (2.504 €/m^2 con variazione di +0,5%), e Wipptal (2.288 €/m^2 con variazione di +0,3%). Gli aumenti dei valori unitari medi, leggermente superiori, si sono riscontrati invece nelle Macroaree del Burgraviato (2.794 €/m^2 con variazione di +4,5%), della Val Venosta (2.030 €/m^2 con variazione di +3,1%), Valle Pusteria (2.807 €/m^2 con variazione di +2,2%) e nel capoluogo di Bolzano (+2,0%) (Tabella 2).

A Bolzano città il numero di unità immobiliari residenziali, abitazioni e relative pertinenze, scambiate nell'anno 2022, è di 1476 unità, pari al 24,2% dell'intera Provincia, con un valore medio che attestandosi a 3.979 €/m^2 registra un aumento del 3,60% rispetto all'anno 2021 (Tabella 2).

Nelle zone Omi centrali del capoluogo le quotazioni immobiliari hanno registrato sensibili aumenti, in particolar modo nella zona B1 (centro storico) con valore medi di 4.600 €/m^2 (+19,5%), in maniera più contenuta nella zona B3 (Centrale e Città Nuova) con valori medi di 4.425 €/m^2 (+2,3%) e nella zona B5 (Gries) con valori medi di 5.363 €/m^2 (+2,4%), sono rimaste invariate, invece, la zona B2 (centro storico compreso tra v. Verdi ed il fiume Isarco) con valori di 3.825 €/m^2 (0,0%) e la zona B4 (Dorf, Sant`Osvaldo E Santa Maddalena) con valori di 5.388 €/m^2 (-0,5%) (Tabella 3).

Anche nelle zone OMI semicentrali si conferma una tendenza dei valori medi delle quotazioni immobiliari in aumento, nella zona C1 (Zona semicentrale del quartiere di Rencio) con 3.713 €/m^2 (+3,8%), C2 (Zona semicentrale città nuova - viale Europa) con 3.725 €/m^2 (+6,4%), C3 (Zona semicentrale di via Claudia Augusta e del quartiere di Aslago) con 3.388 €/m^2 (+1,1%) e nella zona C4 (zona semicentrale quartiere dei Piani) con 2.744 €/m^2 (+4,3%) (Tabella 3).

Nella zona periferica D1 (Zona periferica di via Resia ed ex Semirurali) si registra un sensibile aumento dei valori medi rilevati con 3.825 €/m^2 (+9,5%) (Tabella 3).

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 (Tabella 3).

La provincia – Bolzano

Figura 1: Macroaree provinciali di Bolzano

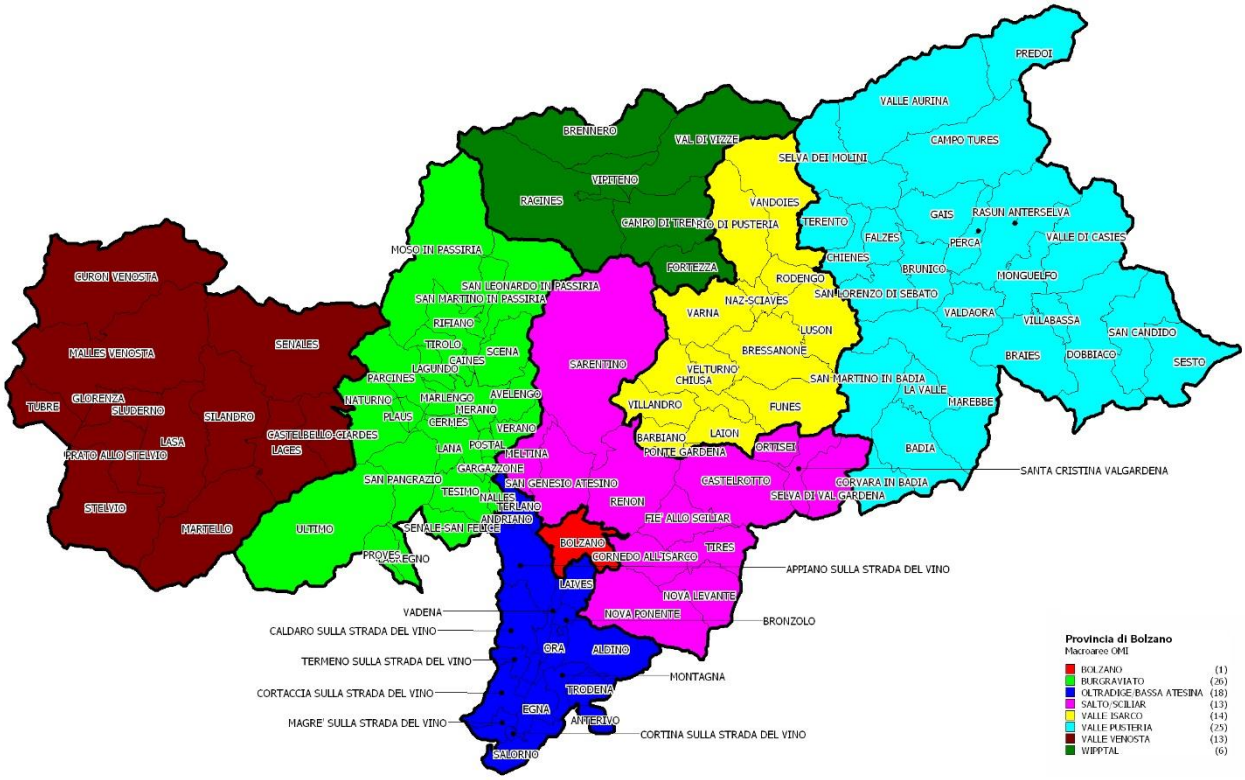


Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	N IMM 2022	N IMM Variazione % 2021/22	Quota N IMM per provincia
BURGRAVIATO	1.332	3,1%	21,8%
OLTRADIGE/BASSA ATESINA	901	-5,1%	14,8%
SALTO/SCILIAR	531	12,7%	8,7%
VALLE ISARCO	627	15,7%	10,3%
VALLE PUSTERIA	843	10,5%	13,8%
VALLE VENOSTA	204	2,5%	3,3%
WIPPTAL	193	-25,5%	3,2%
BOLZANO Comune	**1.476**	**22,5%**	**24,2%**
BOLZANO Provincia	**6.107**	**7,5%**	**100,0%**

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

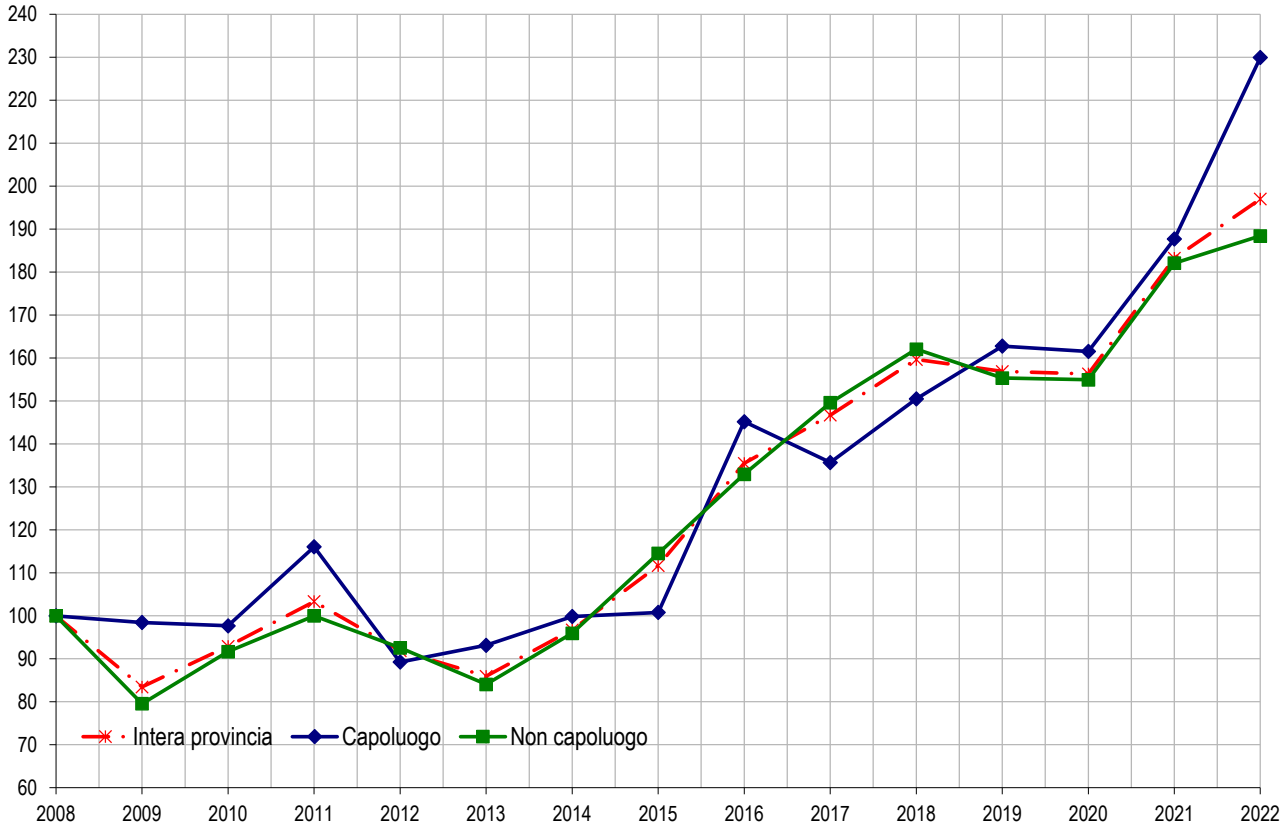
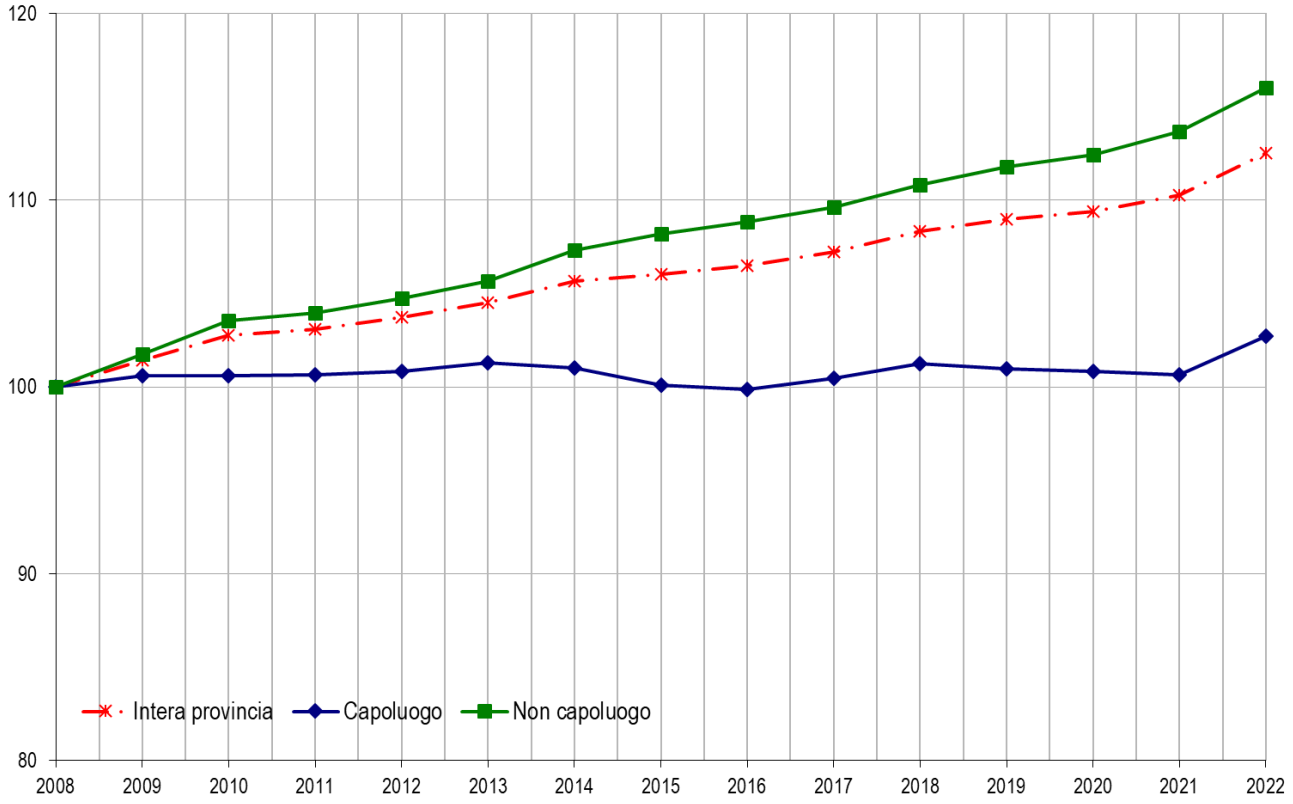


Tabella 2: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Variazione % 2021/22	Numero indice quotazioni 2022 (base 2008)
BURGRAVIATO	2.794	4,5%	127,9
OLTRADIGE/BASSA ATESINA	2.672	0,5%	109,5
SALTO/SCILIAR	3.451	0,9%	113,9
VALLE ISARCO	2.504	0,5%	111,1
VALLE PUSTERIA	2.807	2,2%	113,1
VALLE VENOSTA	2.030	3,1%	121,6
WIPPTAL	2.288	0,3%	108,5
BOLZANO Comune	**3.955**	**2,0%**	**102,7**
BOLZANO Provincia	**2.961**	**2,0%**	**112,5**

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



Il comune – *Bolzano*

Figura 4: Zone OMI del Capoluogo

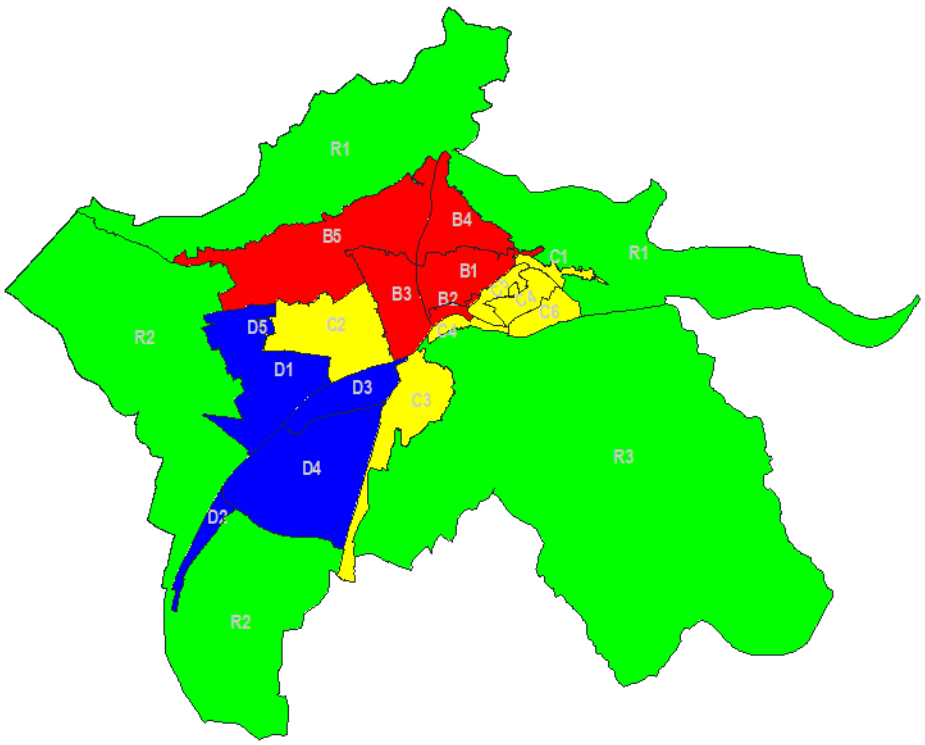
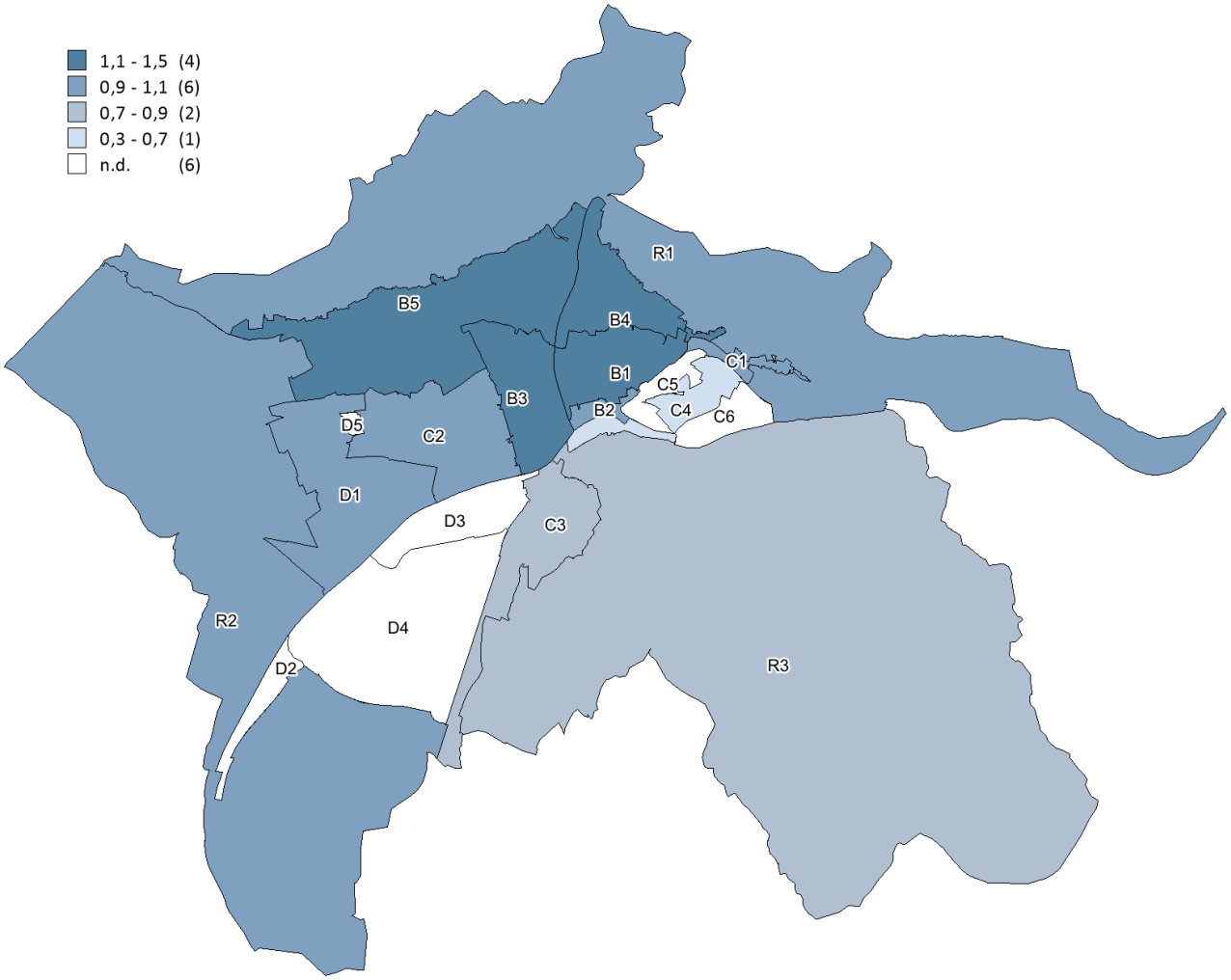


Tabella 3: Quotazione media – BOLZANO CAPOLUOGO

Zona OM[1]	Denominazione	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Variazione % 2021/22
B1	CENTRO STORICO	4.600	19,5%
B2	CENTRO STORICO COMPRESO TRA LA V. VERDI ED IL FIUME ISARCO	3.825	0,0%
B3	ZONA CENTRALE CITTA NUOVA	4.425	2,3%
B4	DORF, SANT`OSVALDO E SANTA MADDALENA	5.388	-0,5%
B5	GRIES	5.363	2,4%
C1	ZONA SEMICENTRALE DEL QUARTIERE DI RENCIO	3.713	3,8%
C2	ZONA SEMICENTRALE CITTA NUOVA VIALE EUROPA	3.725	6,4%
C3	ZONA SEMICENTRALE DI V. CLAUDIA AUGUSTA E DEL QUARTIERE DI ASLAGO	3.388	1,1%
C4	ZONA SEMICENTRALE DEL QUARTIERE DEI PIANI	2.744	4,3%
D1	ZONA PERIFERICA DI VIA RESIA ED EX SEMIRURALI	3.825	9,5%
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	**3.979**	**3,6%**

[1] 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 2022 nelle zone OMI



Indice delle Tabelle

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: Zone OMI del Capoluogo....6
Figura 5: Differenziale delle quotazioni 2022 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 €/m2 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.