



# FOCUS provinciale

---

Il mercato immobiliare residenziale

## Bolzano

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

e l'Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare  
della Direzione centrale Servizi estimativi e Osservatorio del mercato immobiliare



**OSSERVATORIO  
DEL MERCATO  
IMMOBILIARE**

**Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare**

dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **19 giugno 2020**

periodo di riferimento: **anno 2019**

*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
<b>Indice delle Tabelle</b> .....	<b>9</b>
<b>Indice delle Figure</b> .....	<b>9</b>
Considerazioni metodologiche.....	10

## FOCUS provinciale - Bolzano

Il presente Focus provinciale, relativo all'anno 2019, 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 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 del 2019 il numero di immobili residenziali scambiati, di poco inferiore alle 4.900 unità, mostra una leggera flessione rispetto all'anno precedente (-1,7%). Bolzano capoluogo è l'unica area con una stabilità nell'aumento delle compravendite (+8,2%), mentre le aree che nel 2018 avevano mostrato una flessione delle compravendite, nel 2019 presentano invece una crescita, e viceversa. Così aumentano gli scambi in Val Pusteria (+8,5%), Salto/Sciliar (+25,5%) e Val Venosta (+29,7%), calano nelle altre macroaree con diminuzioni del 5% per l'Oltradige/Bassa Atesina, del 9% in Valle Isarco e del 16% in Burgraviato e Wipptal.

A fronte di quest'andamento del numero di immobili scambiati, la quotazione media provinciale è praticamente stabile (+0,43%), con un valore medio che si attesta a 2.868 €/m<sup>2</sup> (Tabella 2). L'unica variazione rappresentativa, oltre l'1%, si registra nel Burgraviato (+1,23%); in tutte le altre macroaree le variazioni dei valori medi delle quotazioni residenziali rispetto all'anno precedente sono inferiori all'1%. Solamente Bolzano capoluogo registra una lieve flessione (-0,1%, 3.862 €/m<sup>2</sup>), le altre macroaree presentano incrementi lievi: Valle Pusteria (+0,2%, 2.705 €/m<sup>2</sup>), Oltradige/Bassa Atesina (+0,3%, 2.639 €/m<sup>2</sup>), Valle Venosta (+0,5%, 1.882 €/m<sup>2</sup>), Salto/Sciliar (+0,5%, 3.407 €/m<sup>2</sup>), Valle Isarco (+0,7%, 2.474 €/m<sup>2</sup>) e Wipptal (+0,7%, 2.269 €/m<sup>2</sup>).

Nel capoluogo il numero di abitazioni e relative pertinenze scambiate nel 2019, il 21,5% del totale della provincia, è in aumento rispetto all'anno precedente dell'8,2%, mentre rimane pressoché stabile (-0,1%, 3.862 €/m<sup>2</sup>) la quotazione media.

Le quotazioni (Tabella 3) nel centro storico della città di Bolzano (Zone B1 e B2) rimangono stabili, rispettivamente a 3.850 e 3.825 €/m<sup>2</sup>. Gli unici dati negativi sono stati rilevati nelle quotazioni riferite alla zona B3 (Zona centrale città nuova) dove il decremento è del 4,1% e il valore medio è di 4.075 €/m<sup>2</sup>, e nella zona centrale B4 (Dorf, Sant'Osvaldo e Santa Maddalena), con un calo dell'1,6% e un valore medio di 5.700 €/m<sup>2</sup>.

Anche la zona centrale B5 (Gries) risulta stabile con un valore medio poco superiore ai 5.200 €/m<sup>2</sup>.

Nelle zone OMI semicentrali si evidenzia una sostanziale stabilità delle quotazioni con la media dei valori che si attesta a 3.575 €/m<sup>2</sup> nella zona C1 (Zona semicentrale del quartiere di Rencio), a 3.475 €/m<sup>2</sup> (+0,7%) nella zona C2 (Zona semicentrale Città Nuova - viale Europa) e a 3.313 €/m<sup>2</sup> (+0,6%) nella zona C3 (Zona semicentrale di via Claudia Augusta e del quartiere di Aslago). Un aumento maggiore (+1,7% a 2.675 €/m<sup>2</sup>), invece, si è rilevato nella zona semicentrale C4 (Zona semicentrale del quartiere dei Piani).

Nella zona periferica D1, l'unica in cui sono valorizzati immobili residenziali, le quotazioni sono stabili e attestate a 3.375 €/m<sup>2</sup>.

Anche le zone extraurbane non hanno subito aumenti. Le quotazioni rilevate si attestano a 4.063 €/m<sup>2</sup> nella zona R1 (Zona rurale del Guncina, dei Bagni di Zolfo, di San Pietro, Sant'Osvaldo e Santa Maddalena), a 3.850 €/m<sup>2</sup> nella zona R2 (Zone rurali di sinistra Adige - Bagni di Zolfo, destra Adige e Castel Firmiano, Agruzzo) e a 2.819 €/m<sup>2</sup> nella zona R3 (Zona rurale e boschiva del Colle).

## La provincia – Bolzano

Figura 1: Macroaree provinciali di Bolzano

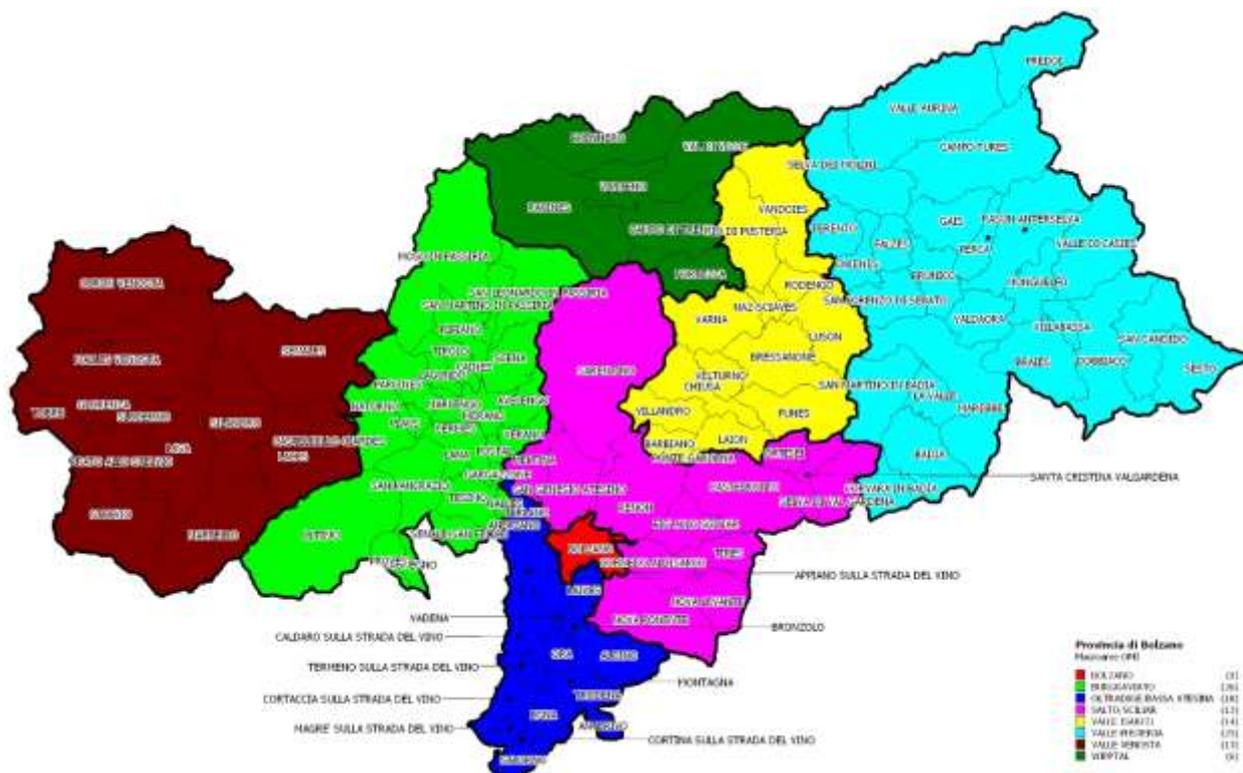


Tabella 1: N IMM (Numero Immobili e variazione annua per macroarea provinciale)

Macroaree provinciali	N IMM 2019	N IMM Variazione % 2018/19	Quota N IMM per provincia
BURGRAVIATO	1.223	-16,1%	25,1%
OLTRADIGE/BASSA ATESINA	733	-4,8%	15,1%
SALTO/SCILIAR	421	24,6%	8,7%
VALLE ISARCO	477	-9,3%	9,8%
VALLE PUSTERIA	648	8,5%	13,3%
VALLE VENOSTA	192	29,7%	3,9%
WIPPTAL	124	-15,6%	2,5%
<b>BOLZANO Capoluogo</b>	<b>1.045</b>	<b>8,2%</b>	<b>21,5%</b>
<b>BOLZANO Provincia</b>	<b>4.863</b>	<b>-1,7%</b>	<b>100,0%</b>

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

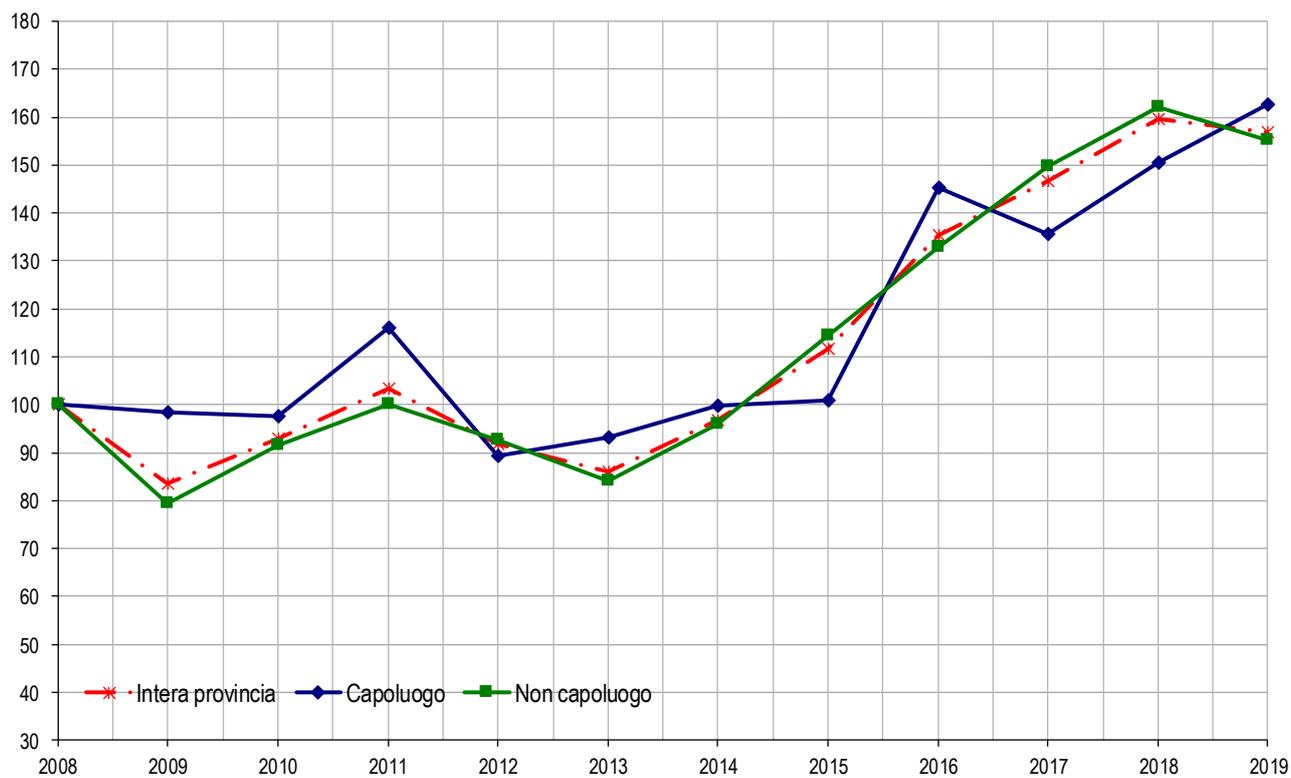
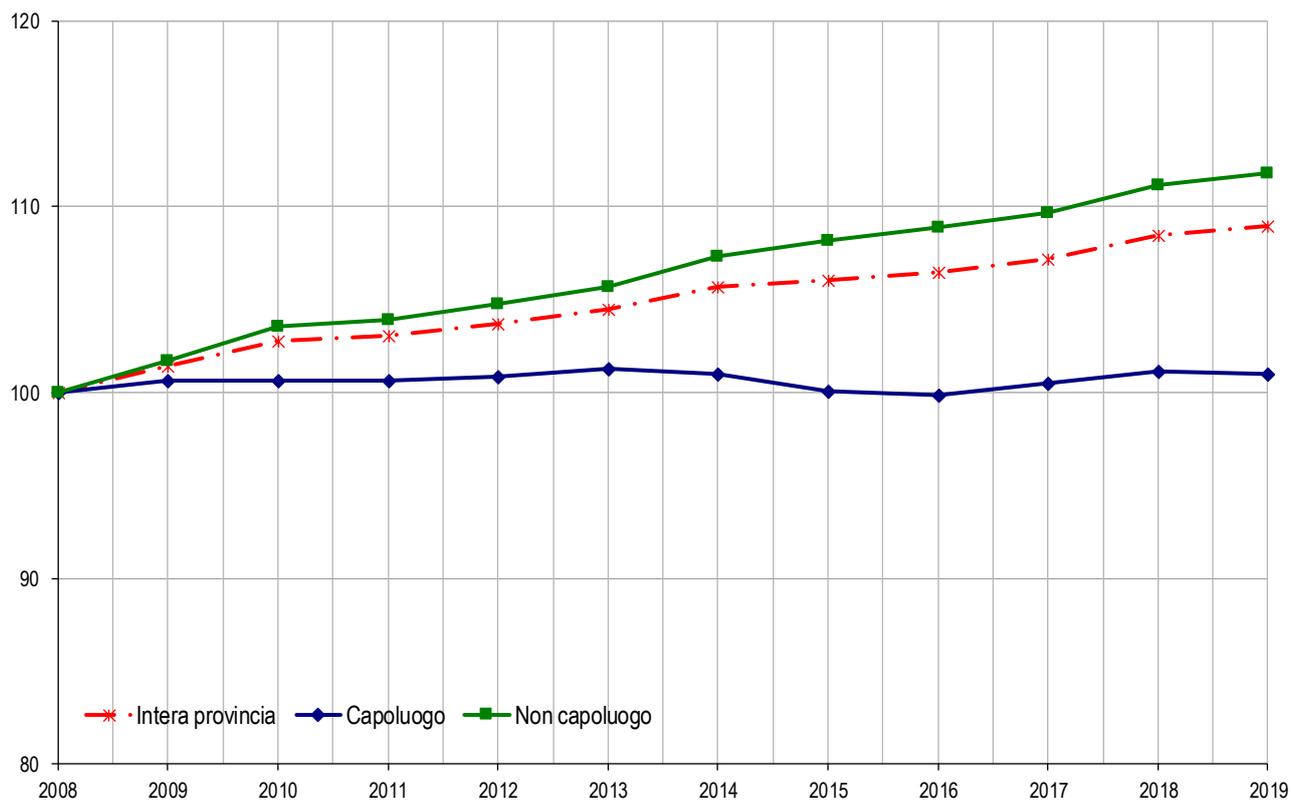


Tabella 2: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
BURGRAVIATO	2.595	1,2%
OLTRADIGE/BASSA ATESINA	2.639	0,3%
SALTO/SCILIAR	3.407	0,6%
VALLE ISARCO	2.474	0,7%
VALLE PUSTERIA	2.705	0,2%
VALLE VENOSTA	1.882	0,5%
WIPPTAL	2.269	0,7%
<b>BOLZANO Capoluogo</b>	<b>3.862</b>	<b>-0,1%</b>
<b>BOLZANO Provincia</b>	<b>2.868</b>	<b>0,4%</b>

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



## Il comune – Bolzano

Figura 4: Zone OMI di Bolzano

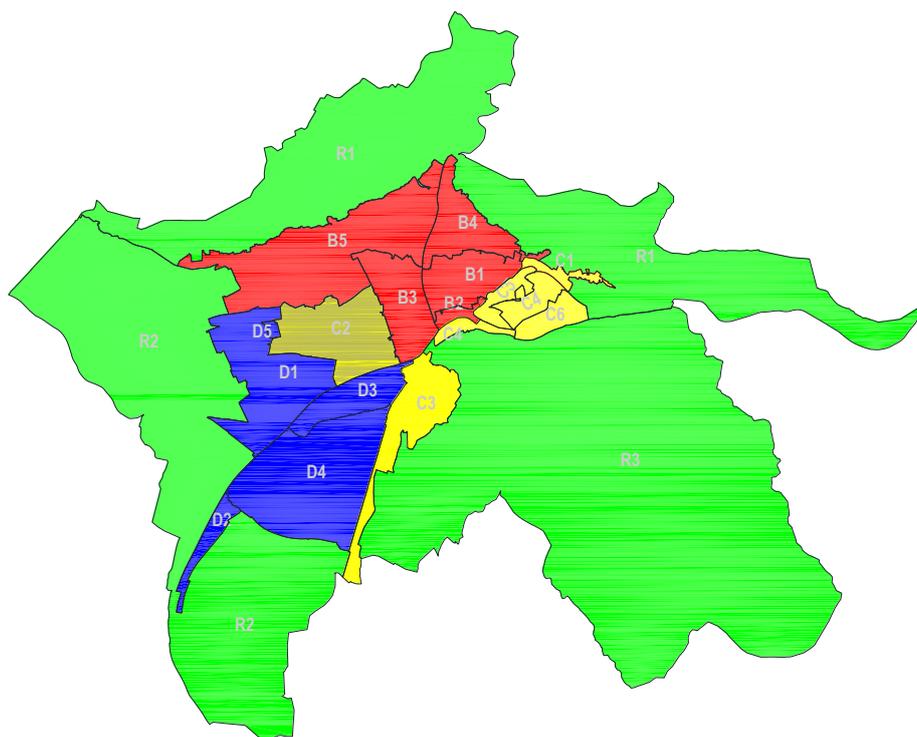
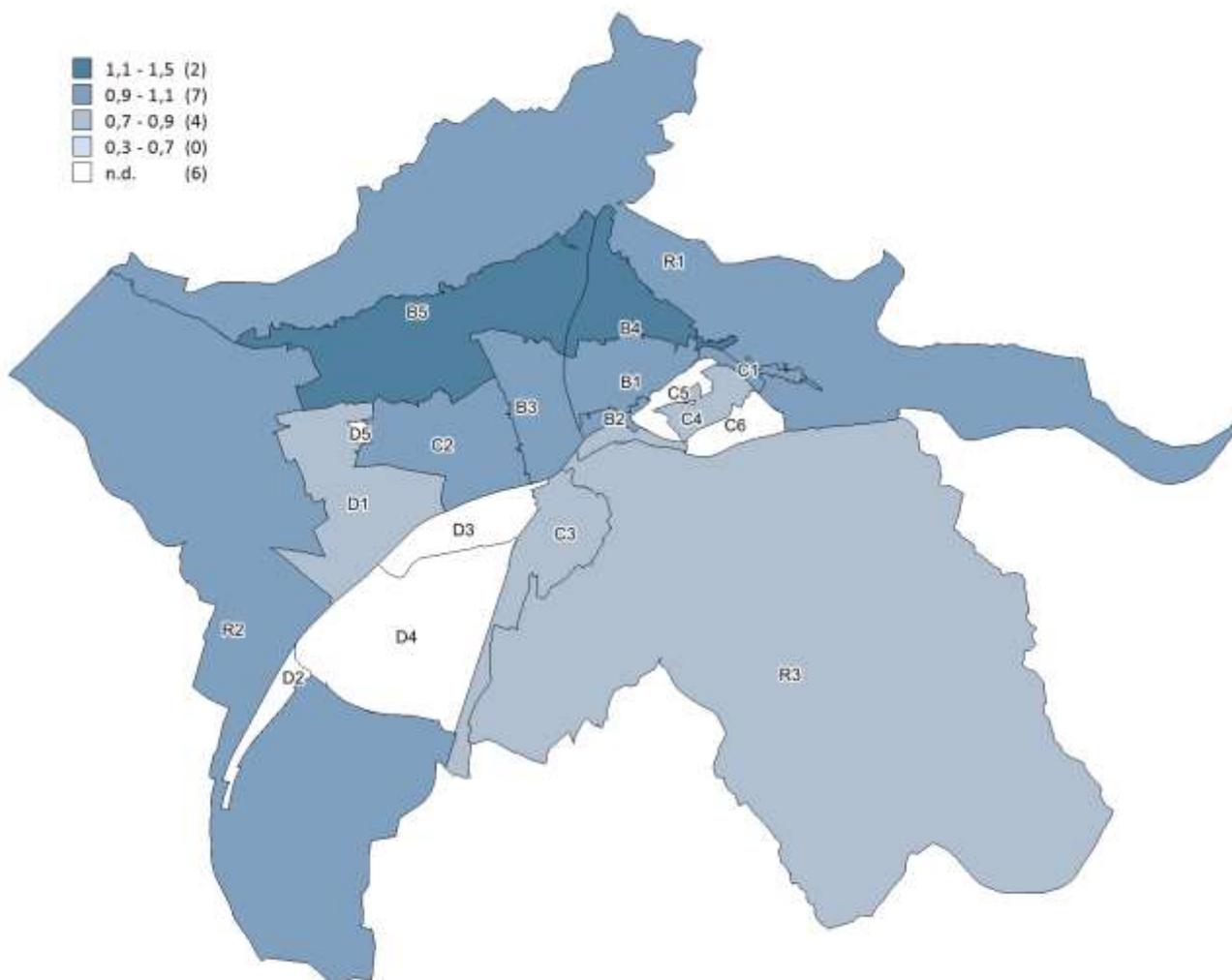


Tabella 3: Quotazione media 1– BOLZANO CAPOLUOGO

Zona OMI	Denominazione	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
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	4.075	-4,1%
B4	DORF, SANT'OSVALDO E SANTA MADDALENA	5.700	-1,6%
B5	GRIES	5.238	0,0%
C1	ZONA SEMICENTRALE DEL QUARTIERE DI RENCIO	3.575	0,0%
C2	ZONA SEMICENTRALE CITTA NUOVA VIALE EUROPA	3.475	0,7%
C3	ZONA SEMICENTRALE DI V. CLAUDIA AUGUSTA E DEL QUARTIERE DI ASLAGO	3.331	0,6%
C4	ZONA SEMICENTRALE DEL QUARTIERE DEI PIANI	2.675	1,7%
D1	ZONA PERIFERICA DI VIA RESIA ED EX SEMIRURALI	3.375	0,0%
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%
	<b>BOLZANO CAPOLUOGO</b>	<b>3.862</b>	<b>-0,1%</b>

<sup>1</sup> 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 2019 nelle zone OMI



## Indice delle Tabele

Tabella 1: N IMM (Numero Immobili 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 Numero Immobili (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 di Bolzano .....	7
Figura 5: Differenziale delle quotazioni 2019 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 <sup>2</sup> 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.