

MERCATO IMMOBILIARE BOLOGNA

Secondo semestre 2015 più vivace del primo

BOLOGNA



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

PREZZI

II sem 2015 vs I SEM 2015



Prezzi Grandi Città: **-1,8%**

Prezzi Bologna: **-0,8%**

COMPRAVENDITE

2015 vs 2014

Dati Agenzia delle Entrate



Grandi città: **+6,5%**

Bologna città: **+4,2%**

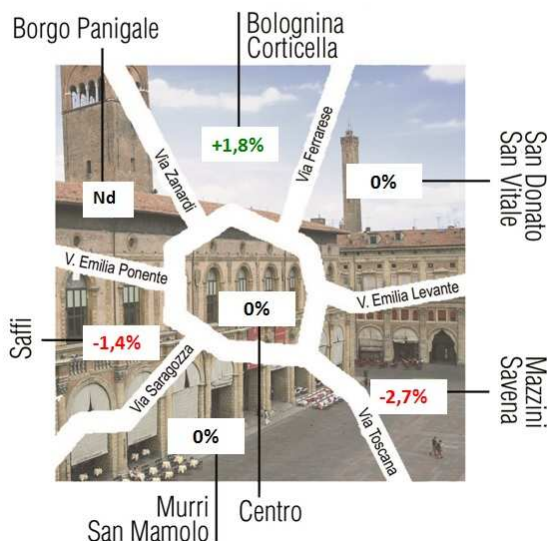
LE TENDENZE RILEVATE IN CITTA'

Nella seconda parte del 2015 il mercato immobiliare a Bologna è decisamente più vivace rispetto ai primi sei mesi del 2015. Infatti i valori delle abitazioni sono diminuiti solo dello 0,8% rispetto al I semestre 2015. Bene il **centro**, dove una mano alla performance immobiliare arriva anche dagli investitori. La macroarea che ha sofferto maggiormente è quella di Mazzini - Savena che ha visto un ribasso dei valori del -2,7%, con un calo nei quartieri di Murri - Mazzini e di San Ruffillo, dove tuttavia i prezzi stanno stimolando la domanda immobiliare. La macroarea di Saffi chiude con -1,4% in seguito alla diminuzione dei prezzi che ha interessato, in particolare, il quartiere Barca. Stabili i valori immobiliari nelle macroaree di Murri - San Mamolo e di San Donato - San Vitale. Bene le compravendite che nel 2015 sono cresciute del 4,2% rispetto all'anno precedente.

L'ANDAMENTO NELLE MACROAREE

BOLOGNA

Variazione percentuale prezzi macroaree (I sem 2015 su II sem 2014)



MACORAREA CENTRO: valori stabili nella seconda parte del 2015.

ZONA INDIPENDENZA - MARCONI: le quotazioni degli immobili sono stabili anche se il mercato è vivace da mesi. Si muovono sia investitori, soprattutto genitori che acquistano per i figli studenti, sia acquirenti di prima casa, spesso famiglie che vivono già in centro e che, visti i prezzi più bassi, decidono di realizzare un

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

acquisto migliorativo. Chi compra per investimento ricerca trilocali sui 170-180 mila €, chi acquista per abitarci valuta anche tagli più grandi. Interessano appartamenti di 3,4 e 5 locali dotati del secondo bagno e preferibilmente ubicati all'ultimo piano con terrazzo abitabile, per una spesa che può raggiungere 350-400 mila €. Infatti, la zona che si sviluppa intorno a via Marconi registra oggi prezzi medi di 2400 € al mq per immobili in buono stato; quotazioni simili per le soluzioni posizionate in via San Felice. In queste zone il ristrutturato/nuovo arriva a 3300 € al mq. Scendono i valori a ridosso della Stazione Ferroviaria e si portano a 1800-2000 € al mq. Qui ricercano specialmente investitori. Le soluzioni più prestigiose che si trovano prevalentemente a ridosso delle Due Torri, su via Indipendenza e in via Ugo Bassi, arrivano a 4200 € al mq se in ottimo stato, mentre scendono a 2500-2600 € al mq se in buono stato. Continua il trend positivo della zona dei giardini "Cavatiggio" dopo che il Comune ha riqualificato via del Porto, migliorando il verde pubblico e intensificando i servizi: qui ci sono soluzioni degli anni '60-'70 che si scambiano a prezzi medi di 2000 € al mq. La domanda di box auto in locazione è sempre sostenuta. Sono concessi a 100-110 € al mese; le quotazioni, invece, oscillano tra 40 e 50 mila €. I valori salgono nella ZTL compresa tra via Ugo Bassi e via Marconi, dove i prezzi toccano 80-90 mila € e i canoni 150-160 € al mese. I box si acquistano per utilizzo diretto.

MACROAREA DI MAZZINI – SAVENA: in ribasso del 2,7%.

ZONA FOSCHERARA – SAN RUFFILLO: calano i valori immobiliari nella zona di San Ruffillo. Si registra una domanda in aumento alimentata sia da giovani coppie sia da famiglie al primo acquisto. La tipologia maggiormente richiesta è li trilocale su cui investire mediamente 130-140 mila €. Si preferiscono le soluzioni da personalizzare. Nel quartiere di San Ruffillo edificato nell'immediato dopoguerra, il mercato immobiliare cambia a seconda che ci si trovi nella parte collinare o nel resto della zona. In quest'ultima (via Toscana) i valori oscillano intorno a 1600-1800 € al mq. Tra le strade maggiormente richieste ci sono via Cilea e via Scarlatti, dove si possono acquistare tipologie degli anni '60 a circa 1800 € al mq, realizzate con criteri innovativi per l'epoca ed esteticamente pregevoli. Prezzi leggermente più alti (2000 € al mq) si registrano nell'area collinare (via Pacinotti, via Novaro), dove ci sono palazzine con poche unità abitative, alcune delle quali dotate di giardino. Si tratta di un'area residenziale, con molto verde e ben servita. Foscherara è circondata da diversi parchi pubblici, risale al periodo compreso tra la fine degli anni '50 e gli anni '70 e vede la presenza di condomini dotati di box, ascensore e giardino. Le zone più richieste sono il "Centro Gallia" (via Argonne, via Domokos, via Savigno) e l'area che si sviluppa tra le vie Titta Ruffo, Stracciari e Gubellini: i prezzi dell'usato sono molto simili e si attestano a circa 2000 € al mq. Intorno a via Vicenza e via Treviso sorgono abitazioni ex Ina casa e nelle adiacenze di via Firenze, Venezia e Milano, si trovano edifici ex IACP che hanno valori medi di 1400-1500 € al mq.

MACROAREA DI SAN DONATO – SAN VITALE: prezzi stabili

Nei quartieri di San Donato, San Donnino e Cirenaica il mercato immobiliare è molto eterogeneo e coinvolge sia investitori sia famiglie. I primi sono per lo più genitori con figli che studiano o lavorano in città: nella zona infatti insistono delle facoltà universitarie, oltre all'Ospedale Sant'Orsola, la sede della Regione e altre strutture direzionali importanti. Questa categoria di acquirenti si orienta prevalentemente sul trilocale, possibilmente in buono stato, ed investe cifre medie di 120-140 mila €. Tra gli acquirenti di prima casa si contano molti impiegati presso la struttura ospedaliera. La zona di San Donato offre immobili degli anni '50 e rispetto alla vicina San Donnino ha quotazioni mediamente più alte, intorno a 1500-1700 € al mq per un buon usato, con punte di 2000 € al mq per le soluzioni più vicina alla Porta di San Donato. Non lontano sorge il quartiere Cirenaica (via Paolo Fabbri), area costruita in epoca fascista che alterna soluzioni più popolari a tipologie più signorili. Queste ultime quotano mediamente 2500-3000 € al mq se in ottimo

stato, mentre le prime hanno valori medi di 1400-1500 € al mq. Il quartiere di San Donnino è più apprezzato dalle famiglie perché vanta la presenza di parchi, centri commerciali e contesti condominiali degli anni '60, con appartamenti di metrature più ampie di 100-110 mq. Le quotazioni sono di 1600-1700 € al mq. Entrambi i quartieri hanno vissuto un miglioramento grazie all'apertura del comando della Guardia di Finanza, alla creazione della nuova pista ciclabile che collega la zona del Pilastro direttamente con il centro della città e al rifacimento del centro del quartiere San Donato.

MACROAREA DI BOLOGNINA – CORTICELLA: quotazioni in crescita dell'1,8%.

Nella seconda parte del 2015 il mercato immobiliare di Corticella, al confine con il comune di Castelmaggiore, rileva ancora delle difficoltà soprattutto su immobili datati e di bassa qualità, mentre è positiva la performance delle soluzioni in buono stato. Nella parte oltre la tangenziale si ha un mercato interno, dove si muovono prevalentemente coloro che già vivono nel quartiere e che acquistano casa arrivando da un affitto, oppure per migliorare la qualità abitativa. Un vantaggio della zona è quella di essere vicina alle uscite autostradali e al Center Gross, attirando così sia le richieste di coloro che lavorano in questa struttura sia di chi per motivi di lavoro deve uscire dalla città. In più attira anche l'interesse di coloro che vorrebbero acquistare nel confinante comune di Castelmaggiore, ma che non riescono visto che in quest'ultimo i prezzi sono più elevati. L'offerta immobiliare spazia dalle soluzioni del dopoguerra in palazzine spesso da ristrutturare, che costano 1600 € al mq, agli immobili in edilizia cooperativa degli anni '80, con alte spese condominiali, dove per un appartamento si spendono 1700-1800 € al mq. Le abitazioni degli anni '90 costruite in zona Arcoverde, la più ricercata, hanno quotazioni medie di 2200 € al mq. Da Gennaio nella zona sono stati introdotti i parcheggi a pagamento e questo potrebbe comportare in futuro un aumento della domanda di box e posti auto in affitto e in acquisto.

MACROAREA DI SAFFI: valori in ribasso dell'1,4%.

ZONA COSTA

Nel quartiere Costa si registra un discreto fermento e una notevole domanda per immobili dal taglio superiore a 130 mq acquistati prevalentemente come prima casa. Meno presente la componente per investimento, con acquirenti che desiderano spendere meno di 100 mila €. Sul segmento della prima casa si realizzano prevalentemente acquisti di tipo migliorativo da parte di persone che vivono già nel quartiere. Una delle zone preferite dagli acquirenti di prima casa è quella della Funivia sorta durante gli anni '60, nei pressi del Parco Zanardi, e che offre immobili medio signorili soprattutto nella zona Pedecollinare, dove le quotazioni raggiungono 2500-2600 € al mq. Lungo la via Andrea Costa, allontanandosi dal centro in direzione di Casalecchio di Reno, le quotazioni immobiliari scendono a 1700 € al mq. L'area compresa tra via Andrea Costa e via Saragozza offre palazzine degli anni '30 che raggiungono valori di 2800-3000 € al mq. In zona non ci sono nuove costruzioni ma solo riqualificazioni i cui valori medi si attestano a 2900-3000 € al mq.

ZONA BARCA

Valori in calo a causa della minore disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti e in quanto ci troviamo in una zona dove comprano fundamentalmente famiglie che si avvalgono dal mutuo. La parte più richiesta a si sviluppa attorno alle Terme Felsinee, dove gli edifici degli anni '60-'70 sono immersi nel verde: un appartamento di nuova costruzione non supera 3500 € al mq, mentre una tipologia già ristrutturata si scambia a 2400€ al mq. Qui l'offerta è molto bassa. Nei pressi di Croce di Casalecchio si estende il Centro Primavera, area circondata da parchi condominiali degli anni '70, dove soluzioni da ristrutturare costano 1700-1800 € al mq e 2500-2600 € al mq già ristrutturati. Piacciono le tipologie sorte di recente alle spalle di via della Barca, i cui valori non superano 2800-2900 € al mq. La parte più popolare di Barca, detta

“Villaggio”, si è sviluppata negli anni '60-'70 con complessi condominiali dell'Ente Autonomo: negli ultimi dieci anni sono state riscattate molte abitazioni e i prezzi oscillano tra 1000-1100 € al mq per quelle più economiche e da ristrutturare fino a raggiungere i 1400-1500 € al mq per quelle completamente ristrutturate.

MACROAREA DI MURRI – SAN MAMOLO: stabilità dei prezzi e mercato dinamico

Mercato immobiliare dinamico soprattutto sul segmento della prima casa. Si sono mosse infatti famiglie alla ricerca di tagli ampi come i quattro locali al fine di migliorare la qualità abitativa. Chi acquista per investimento, invece, si rivolge soprattutto a piccoli tagli già dati in locazione. Si può acquistare un immobile di circa 70 mq a 120-140 mila € e locarlo a 600 € al mese. La zona di Murri si divide tra Murri Alta e Murri Bassa: nella zona di Murri Bassa si trovano condomini che vanno da metà anni '50 fino agli anni '70, le quotazioni oscillano da 2000 € al mq per le soluzioni da ristrutturare fino a 2600 € al mq per quelle già ristrutturate; la zona di Murri Alta invece è più signorile, con appartamenti che vanno dallo stile Liberty alle soluzioni degli anni '50. Le quotazioni per un immobile ristrutturato possono oscillare intorno a 3400-3500 € al mq. Ben quotate anche le abitazioni che sorgono nel quartiere San Mamolo, che ha il vantaggio di sorgere più vicino al centro: 3000 € al mq.