

## ITALIA - INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato nazionale)

### PREZZI: -0,9% nei primi sei mesi del 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-6,3%	-4,2%	-1,1%	-4,7%	-10,5%	-8,9%	-7,3%	-4,2%	-0,9%

#### Variazione percentuale dei prezzi

Nel primo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni in Italia sono diminuite dello 0,9% nelle grandi città, dell'1,3% nell'hinterland delle grandi città e dell'1,5% nei capoluoghi di provincia.

Genova ha evidenziato il ribasso più forte (-5,5%), segue Torino con -1,5%. Milano segna -0,1%; la Capitale, invece, chiude con un calo del -1,0%. L'analisi per aree geografiche evidenzia una contrazione maggiore per le città del Nord Italia (-1,7%), seguite da quelle del Centro (-1,4%) ed infine il Sud Italia (-1,2%).

#### DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda, nelle grandi città, vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (40,6%), seguita dal quattro locali (23,9%). Rispetto a sei mesi fa aumenta la percentuale di domanda sui trilocali e diminuisce quella sugli altri tagli. Dall'indagine sulla disponibilità di spesa emerge che aumenta la percentuale nelle fasce più basse (fino a 169 mila €); in generale, nelle grandi città, si registra una maggiore concentrazione nella fascia fino a 119 mila €.

#### TEMPI DI VENDITA: in lieve diminuzione

A luglio 2016 i tempi di vendita si attestano intorno a 159 gg nelle grandi città, 180 gg nell'hinterland delle grandi città e 170 gg nei capoluoghi di provincia, in diminuzione rispetto ad un anno fa.

#### LOCAZIONI: domanda sostenuta, canoni in leggero ribasso

L'andamento dei canoni di locazione, nelle grandi città, registra un aumento dello 0,7% sui monolocali e sui bilocali e dello 0,8% sui trilocali. Diverse città registrano i primi aumenti dei canoni di locazione. Il contratto più praticato è quello a canone libero, tuttavia aumenta l'interesse per il contratto a canone concordato.

#### ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA: il 76,5% degli acquirenti ha comprato l'abitazione principale

L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie affiliate al Gruppo Tecnocasa evidenzia che il 76,5% ha interessato l'abitazione principale, il 16,7% la casa ad uso investimento ed il 6,8% la casa vacanza.

#### PREVISIONI

Il 2016 potrebbe concludersi con transazioni in aumento (tra 480 e 500 mila compravendite). Sul versante dei prezzi prevediamo nelle grandi città un ribasso dei valori compreso tra -2% e 0%, mentre nel 2017 i valori potrebbero aumentare.

## BOLOGNA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del testo integrale di seguito)

### PREZZI: +0,3 nel I sem 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-7,6%	-7,0%	-3,3%	-3,4%	-13,9%	-11,6%	-6,9%	-2,9%	+0,3%

#### Variazione percentuale dei prezzi.

Quotazioni sostanzialmente stabili a Bologna nella prima parte del 2016, si registra infatti un lieve aumento dei prezzi pari al +0,3% rispetto al secondo semestre 2015. Le zone centrali sono rimaste stabili, al pari della macroarea Bolognina-Corticella, mentre tutte le altre macroaree hanno evidenziato prezzi in aumento rispetto al semestre precedente. Fa eccezione Saffi, dove i prezzi sono calati del -4,9%. Nella provincia, al contrario, rispetto al semestre precedente i valori sono lievemente diminuiti (-0,4%)

Il mercato è vivace in tutta la città, sia grazie alla ritrovata fiducia dei potenziali acquirenti sia alla maggiore facilità di accesso al credito. Nelle zone centrali e a San Donato sono attivi soprattutto gli investitori, categoria che si sta affacciando nuovamente nelle zone di Murri, Murri Alta, Battindarno e Barca. Continua il momento positivo dei giardini "Cavaticcio" e il Centro di Bologna è interessato da ristrutturazioni e riqualificazioni da parte di piccole imprese che acquistano uffici, li frazionano e li rivendono cambiandone la destinazione d'uso in residenziale. Nuove villette a schiera in classe A+ e nuove palazzine con sistema geotermico stanno nascendo a Santa Viola, altri interventi in classe energetica elevata sono stati completati in via Friuli e via Valle d'Aosta.

#### DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (50,7%), seguita dal quadrilocale (22,5%). In aumento la concentrazione sui tagli medi.

I potenziali clienti esprimono budget compresi tra 120 e 169 mila € nel 32,5% dei casi e tra 170 e 249 mila € nel 27,3% dei casi.

**LOCAZIONI: canoni in aumento, domanda sostenuta**

L'andamento dei canoni di locazione vede un aumento dello 0,7% sui bilocali e del 2,5% sui trilocali. Interessante la domanda di affitto nelle zone centrali e nelle aree a ridosso delle facoltà universitarie.

**COMPRAVENDITE**

Aumenta il numero di transazioni a Bologna città nel primo semestre 2016: arrivando a quota 2.809, pari al 26,9% in più rispetto all'anno scorso, mentre la provincia ha chiuso con 3.296 unità immobiliari compravendute (+22,8% rispetto al primo semestre 2015).

**TESTO INTEGRALE****MERCATO IMMOBILIARE BOLOGNA**

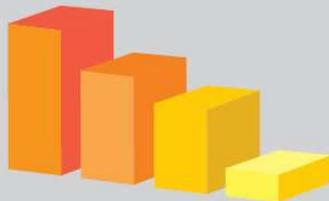
*Mercato vivace con prezzi e compravendite in aumento*

**BOLOGNA**

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

**PREZZI**

I sem 2016 vs II sem 2015



Grandi Città: **-0,9%**

Bologna città: **+0,3%**

**COMPRAVENDITE**

I sem 2016 vs I sem 2015

Dati Agenzia delle Entrate



Grandi Città: **+20,6%**

Bologna città: **+26,9%**

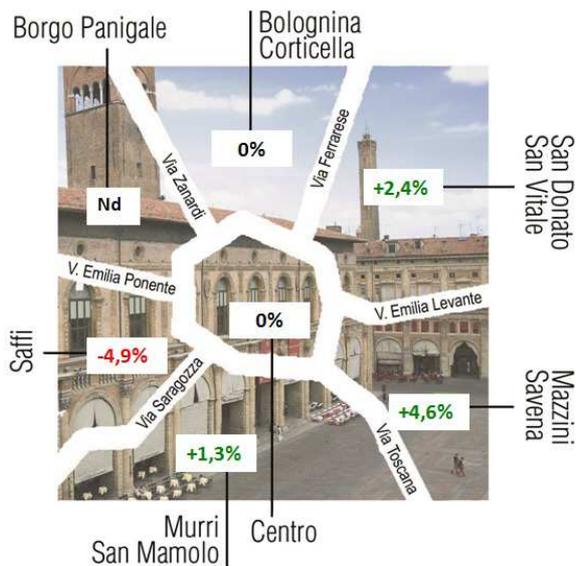
**LE TENDENZE RILEVATE IN CITTA'**

A Bologna nella prima parte del 2016 si registra un lieve aumento dei prezzi pari al +0,3% rispetto al secondo semestre 2015. Le zone centrali sono stabili, al pari della macroarea Bolognina-Corticella, tutte le altre macroaree hanno evidenziato prezzi in aumento eccetto Saffi, la cui variazione è stata pari a -4,9%. Il mercato è vivace in tutta la città, sia grazie alla ritrovata fiducia dei potenziali acquirenti sia alla maggiore facilità di accesso al credito. Nelle zone centrali e a San Donato sono attivi soprattutto gli investitori, categoria che si sta affacciando nuovamente nelle zone di Murri, Murri Alta, Battindarno e Barca. Continua il momento positivo dei giardini "Cavaticcio" e Centro di Bologna è interessato da ristrutturazioni e riqualificazioni da parte di piccole imprese che acquistano uffici, li frazionano e li rivendono cambiandone la destinazione d'uso in residenziale. Nuove villette a schiera in classe A+ e nuove palazzine con sistema geotermico stanno nascendo a Santa Viola, altri interventi in classe energetica elevata sono stati completati in via Friuli e via Valle d'Aosta. Aumenta il numero di transazioni a Bologna città nel primo semestre 2016: arrivando a quota 2.809, pari al 26,9% in più rispetto all'anno scorso, mentre la provincia ha chiuso con 3.296 unità immobiliari compravendute (+22,8% rispetto al primo semestre 2015).

**L'ANDAMENTO NELLE MACROAREE**

**BOLOGNA**

Variazione percentuale prezzi macroaree (Isem2016 su Isem2015)



Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

**MACROAREA CENTRO: prezzi stabili**

Quotazioni sostanzialmente stabili in zona **Indipendenza – Marconi**, dove si registra un mercato vivace caratterizzato da una maggiore fiducia da parte dei potenziali acquirenti, i quali spesso acquistano in contanti oppure con l'aiuto di mutui dall'importo contenuto. Le compravendite sono divise equamente tra prima casa ed investimento, quest'ultima categoria è caratterizzata soprattutto da genitori che acquistano per figli o parenti che studiano o lavorano a Bologna. Si tratta in genere di persone in arrivo dal sud Italia ed in parte minore dalla Riviera Romagnola interessati a trilocali e quattro locali, in modo da poter affittare le camere in eccesso: il canone di una stanza singola si attesta su 250-300 € al mese. Chi compra la prima casa opta invece per tagli più ampi, quattro locali e cinque locali, e di solito si tratta di persone che già vivono nel Centro storico. 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. In quest'ultima zona sono presenti 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 "Cavaticcio" dopo che il Comune ha riqualificato via del Porto, migliorando il verde pubblico e intensificando i servizi: qui si trovano soluzioni degli anni '60-'70 che si scambiano a prezzi medi di 2000 € al mq. Da segnalare che nell'area del Centro Storico si registrano numerose ristrutturazioni di uffici da parte di piccole imprese le quali acquistano, riqualificano, frazionano ed infine cambiano la destinazione d'uso in residenziale. Il nuovo si vende a 3400-3500 € al mq.

**MACROAREA MAZZINI – SAVENA: aumento del 4,6%**

In leggero rialzo le quotazioni immobiliari nell'area di **Fossolo 2 – Emilia Levante – Bellaria**, dove si registra un aumento del numero di compravendite grazie soprattutto ad una maggiore facilità di accesso al credito. La domanda proviene in genere da coppie e famiglie in cerca della prima casa, ma si registra anche qualche transazione da parte di investitori. Chi acquista per mettere a reddito si focalizza su bilocali dal valore compreso tra 90 e 120 mila €, per poi affittarli a lavoratori trasfertisti o a famiglie a 400-450 € al mese. Il contratto utilizzato è quello a canone concordato da 3 anni più 2 con cedolare secca al 10%. Le richieste di acquisto di prima casa si concentrano soprattutto su trilocali, preferibilmente dotati di ascensore oppure, in

caso contrario, posizionati ai piani bassi. I piani alti senza ascensore si vendono solo previo sconto consistente sul prezzo. Le zone dove si realizza il maggior numero di compravendite sono quelle di via Bellaria e via Lombardia, dove l'edilizia è abbastanza simile e consiste in appartamenti di circa 75 mq degli anni '60 dotati di riscaldamento centralizzato ma ormai tutti dotati di termo-valvole, che si valutano 1700 € al mq da ristrutturare e 2000 € al mq in buono stato. Simile a questa è la zona di Emilia Levante, che però risulta penalizzata dal traffico della via Emilia, pertanto le quotazioni medie scendono a 1500-1800 € al mq. Interessante l'area "Fossolo 2", che si sviluppa intorno all'omonimo centro commerciale e si caratterizza per tipologie di ampie dimensioni (110-120 mq), molto richieste da famiglie con figli: gli edifici sono stati realizzati negli anni '70 ed i prezzi oscillano tra 2000 e 2100 € al mq, fino a punte massime di 2400-2500 € al mq per tipologie ristrutturate ed inserite in contesti di buona qualità. In via Friuli e in via Valle d'Aosta, traverse rispettivamente di via Lombardia e via Bellaria, sono stati realizzati appartamenti di grandi dimensioni in classe A: nella prima zona i prezzi sono di 2800 € al mq, nella seconda salgono a 3000 € al mq.

#### **MACROAREA SAN DONATO – SAN VITALE: valori in aumento del 2,4%**

Quotazioni in lieve aumento nelle aree di **San Donato** e di **San Donnino** dove si assiste infatti ad un'importante crescita del numero di richieste e compravendite e questo, in alcuni casi, ha determinato il rialzo del valore di acquisto. A comprare in queste aree sono principalmente investitori interessati alla zona San Donato perché adiacente al centro, commerciale e ben servita, mentre le famiglie preferiscono l'area di San Donnino più decentrata, residenziale e molto verde. Ad acquistare per investimento sono spesso genitori di studenti universitari o di lavoratori e le tipologie più richieste sono bilocali dal valore medio compreso tra 100 e 130 mila €. La domanda è sempre alta grazie alle numerose infrastrutture come l'università, l'ospedale Sant'Orsola, la sede della Regione, la Fiera di Bologna, la sede dell'Unipol ed il nuovo centro direzionale della Guardia di Finanza. San Donnino, invece, vede la presenza di famiglie che spesso effettuano acquisti migliorativi e ricercano trilocali o quadrilocali. I quartieri si sono rivalutati in seguito 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. In generale le aree più richieste sono viale della Repubblica, via della Torretta e la zona di San Donnino, dov'è possibile acquistare appartamenti degli anni '60 in buono stato a 1600-1700 € al mq. Su viale della Repubblica si trovano inoltre tipologie costruite tra il 2000 ed il 2005, alcune in edilizia convenzionata, con quotazioni comprese tra 2300 e 2800 € al mq.

#### **MACROAREA BOLOGNINA – CORTICELLA: prezzi stabili**

Quotazioni invariate in zona **Bolognina – Piazza Unità** nella prima parte del 2016. Il semestre ha comunque evidenziato un mercato vivace, anche grazie ad una ritrovata fiducia da parte dei potenziali acquirenti ed ad una maggiore facilità di accesso al credito. In questa area della città a comprare sono soprattutto famiglie, coppie e single in cerca dell'abitazione principale. Le tipologie più richieste sono bilocali e trilocali, preferibilmente posizionati in vie interne, meno trafficate e più silenziose. L'area di Bolognina – Piazza Unità è popolare ed è composta prevalentemente da palazzi costruiti tra gli anni '50 e '60, i cui valori oscillano tra 1000 e 1400 € al mq. La zona più apprezzata, e dove le quotazioni sono più elevate (circa 2000 € al mq), è quella che si sviluppa intorno a via Matteotti, dove ci sono tipologie degli anni '70 e soluzioni storiche degli anni '20-'30. Da segnalare che in seguito al completamento dei lavori per l'Alta Velocità su via Carracci la zona ha subito un processo di riqualificazione ed un miglioramento della viabilità grazie al rifacimento del manto stradale ed alla creazione di una nuova pista ciclabile.

#### **MACROAREA SAFFI: quotazioni in discesa (-4,9%)**

Prezzi ancora in leggero calo nelle zone di **Battindarno** e **Barca** dove si registra comunque un mercato attivo, con segnali di ripresa che si erano già intravisti nel 2015: aumentano infatti le richieste e le

compravendite grazie ad una maggiore facilità di accesso al credito e al ribasso dei prezzi degli ultimi anni. Da segnalare inoltre anche qualche acquisto per investimento, tipologia di compravendita che era scomparsa negli ultimi anni. Chi investe cerca soprattutto bilocali e trilocali dal valore compreso tra 80 e 120 mila €. Chi compra per abitare si focalizza in genere sui trilocali, preferibilmente realizzati negli ultimi 20 anni; piace molto il riscaldamento autonomo ma in quest'area della città sono poche le abitazioni ad averlo in dotazione. La parte più richiesta di Barca si sviluppa attorno alle Terme Felsinee, dove gli edifici degli anni '60-'70 sono immersi nel verde e una tipologia già ristrutturata si scambia a 2500-2600 € al mq. Nei pressi di Croce di Casalecchio si estende il Centro Primavera, area circondata da parchi condominiali degli anni '70 di grandi dimensioni che costano in buono stato 2300 € al mq. Piacciono le soluzioni sorte di recente alle spalle di via della Barca, i cui valori non superano 2800-2900 € al mq: si tratta di palazzi di 5 piani realizzati non oltre il 2009, con attenzione al risparmio energetico e materiali di qualità. La parte più popolare di Barca si è sviluppata negli anni '60-'70 con complessi condominiali dell'Ente Autonomo, inseriti in una zona verde e dotata di campi sportivi: negli ultimi dieci anni sono state riscattate molte abitazioni e i prezzi oscillano tra 1200 € al mq per quelle più economiche e 1800 € al mq per quelle ristrutturate. Il centro di Battindarno si estende attorno a piazza Bonazzi, dove tipologie degli anni '70 si scambiano a 1600-1800 € al mq in ottimo stato e a circa 1400 € al mq con qualche lavoro da effettuare. Nella zona di via Borghese, via de Carolis e via Tintoretto sono presenti stabili più recenti che piacciono perché termoautonomi ma, poiché difficilmente sono in vendita, i prezzi sono più alti e toccano 2200 € al mq. Villette a schiera sono presenti in via Borghese e via De Carolis, dove per una soluzione della seconda metà degli anni '90 si devono mettere in conto 550-590 mila €. Sempre interessante l'area del Parco della Certosa, che piace perché verde e ben collegata al centro della città grazie a vie pedonali e piste ciclabili. Qui si possono acquistare appartamenti degli anni '50 in buone condizioni a 1600-1700 € al mq, oppure tipologie degli anni '90 che in buono stato hanno un valore di 2500 € al mq. In zona Battindarno, e precisamente in via Borghese, si possono comprare appartamenti nuovi in classe A con una spesa di 2500-2600 € al mq. Stesse quotazioni si registrano per le soluzioni in fase di realizzazione grazie al recupero di un fabbricato artigianale in via Pallotti. In direzione della via Emilia si trova la zona di Santa Viola caratterizzata da abitazioni antiche risalenti ai primi anni del '900, dove ci sono anche soluzioni costruite alla fine degli anni '90: queste ultime si possono acquistare a 2000 € al mq se ben tenute. Da segnalare che in zona Santa Viola sono al lavoro cantieri per la realizzazione di villette a schiera in classe energetica A+ (prezzo di vendita 3000 € al mq) e palazzine dotate di sistemi geotermici (prezzo di vendita 2800 € al mq).

Quotazioni in lieve rialzo in zona **Saffi** nella prima parte del 2016. Aumenta infatti il numero delle richieste di acquisto, grazie ad una maggiore facilità di accesso al credito. Le compravendite nel quartiere si concentrano sul mercato della prima casa e le tipologie più richieste sono trilocali e quattro locali che non necessitano di importanti lavori di ristrutturazione. Il quartiere è sorto tra gli anni '30 e '50 nei pressi della stazione ferroviaria. Tra le strade maggiormente richieste da segnalare via Montello, traversa di via Saffi, dove si possono acquistare appartamenti in piccoli contesti residenziali degli anni '30 a valori compresi tra 1700 e 2000 € al mq

#### **MACROAREA MURRI – SAN MAMOLO: lieve rialzo dei prezzi (+1,3%)**

Quotazioni in leggero aumento nell'area di **Murri** e di **Murri Alta**. Cresce infatti il numero delle richieste e delle compravendite. Da segnalare anche l'acquisto da parte di qualche investitore, categoria che negli ultimi anni era praticamente scomparsa. Chi compra per mettere a reddito preferisce, se possibile, acquistare tipologie già affittate, oppure da in locazione a giovani coppie e famiglie: la tipologia più richiesta è il bilocale tuttavia si comprano anche piccoli trilocali, con una spesa complessiva che in genere è compresa tra 100 e 150 mila €. Il mercato immobiliare di quest'area è comunque alimentato soprattutto da compravendite di prime case oppure di soluzioni migliorative. Si sono mosse infatti famiglie alla ricerca di



tagli ampi come il quattro locali. La zona di Murri si divide tra Murri Alta e Murri Bassa. Nella zona di Murri Bassa, con 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 può oscillare intorno a 3400-3500 € al mq. Ben quotate anche le abitazioni che sorgono nel quartiere San Mamolo, che ha il vantaggio di trovarsi più vicino al centro: 3000 € al mq. Da segnalare infine una buona domanda di box auto ed una scarsa offerta, inoltre la forbice tra il prezzo richiesto e la disponibilità di spesa è ancora ampia. Attualmente un box singolo si vende a circa 22 mila €.