

BOLOGNA. Il mercato ritorna a crescere In Centro prezzi in rialzo del 5,5%

Nel 2016 a Bologna si registra un lieve aumento dei prezzi. La città emiliana interrompe così una lunga serie di prezzi al ribasso iniziata nel 2007 e chiude con un aumento dell'1,8%. Diversi i quartieri che hanno segnalato un lieve recupero dei valori nella seconda parte del 2016, tra cui il centro della città che ha chiuso con +5,5%.

BOLOGNA - Variazione prezzi Macroaree	Il sem 2016 rispetto al I sem 2016
Centro	5,5%
Mazzini-Savena	-3,4%
San Donato-San Vitale	1,2%
Bolognina-Corticella	0,0%
Saffi	5,6%
Murri-San Mamolo	0,0%

CENTRO: aumento delle quotazioni e domanda vivace anche per affittare a studenti

Quotazioni in leggero aumento in zona **Indipendenza-Marconi** nella prima parte dell'anno. In particolare ciò ha riguardato i trilocali in buono o in ottimo stato. Infatti, in zona, sono in corso diversi lavori di **ristrutturazione su immobili di grande taglio che sono frazionati** o su uffici ormai non più utilizzati e che subiscono un cambio di destinazione d'uso in residenziale. La possibilità di usufruire degli sgravi fiscali per chi acquista un immobile ristrutturato da impresa ha contribuito a questo trend. Il nuovo si vende a 3500-3800 € al mq. In zona **acquistano sia persone alla ricerca della prima casa sia investitori che affittano, soprattutto a studenti**. Anche sulla prima casa la domanda si orienta sui trilocali. In difficoltà la vendita di tagli molto grandi, da 130-150 mq, da ristrutturare. Gli investitori arrivano dal sud Italia e, in parte minore, dalla Riviera Romagnola in cerca di trilocali e quattro locali: il canone di una camera singola si attesta su 250-300 € al mese. 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. Il ristrutturato/nuovo arriva a 3300 € al mq. Scendono i valori a ridosso della Stazione Ferroviaria e si portano a 1800-2000 € al mq. A quest'ultima area si rivolgono specialmente investitori. Le soluzioni più prestigiose, che si trovano prevalentemente a ridosso delle Due Torri, in 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 ci sono soluzioni degli anni '60-'70 che si scambiano a prezzi medi di 2000 € al mq. Sul mercato delle locazioni c'è una forte richiesta di studenti (anche stranieri) orientata esclusivamente su tipologie arredate: una stanza singola costa 250-300 € al mese un bilocale costa 550-600 € al mese, un trilocale 650-750 € al mese. Sempre alto l'uso della cedolare secca.

SAN DONATO-SAN VITALE: investitori attratti dalla vicinanza al Centro

Anche la macroarea di **San Donato-San Vitale** registra un lieve aumento dei valori immobiliari dovuto in particolare al trend di mercato del quartiere di San Donato.

Quotazioni in lieve aumento nelle aree di San Donato e stabili in quella di San Donnino nella seconda parte del 2016. Tra le motivazioni dell'aumento dei valori la minore offerta presente in

zona negli ultimi tempi. **A comprare in queste aree della città sono principalmente investitori in 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 oppure lavoratori** e le tipologie più richieste sono i bilocali dal valore inferiore a 100 mila €. Infatti 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 sono stati interessati da numerosi interventi come l'apertura del comando della Guardia di Finanza, la creazione della nuova pista ciclabile che collega la zona del Pilastro direttamente con il centro della città e il 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 anche in edilizia convenzionata, con quotazioni comprese tra 2300 e 2800 € al mq. Una svolta per il quartiere potrebbe giungere con il **progetto "FICO-Eataly World"** un'area che racchiuderà tutto il mondo agroalimentare italiano. 80 mila mq, di cui 7 mila di campi e 4 mila di allevamenti dimostrativi, 40 laboratori di trasformazione che produrranno dal vivo in loco, 25 aree food con ristoranti a tema e street food, 9 mila metri quadrati di vendita al dettaglio, botteghe e mercato, 10 aule per la didattica e la formazione, 6 aree multimediali e 4 mila metri quadrati di padiglioni per eventi, iniziative culturali e didattiche legate al cibo. FICO porterà, si stima, un indotto di 3 mila posti di lavoro nel territorio, di cui 700 interni al parco. A oggi le imprese coinvolte sono circa 2 mila. Il tutto per 6 milioni di visitatori annuali: 4 milioni di turisti.

SAFFI: prezzi e compravendite in risalita

Aumento dei prezzi anche per l'area di **Saffi**, in particolare nei quartieri di Barca e Battindarno. Quotazioni in leggero aumento nella zona di Barca nella seconda parte del 2016. Il mercato è comunque attivo ed i segnali di ripresa si erano già intravisti nel 2015: **umentano infatti le richieste e le compravendite grazie ad una maggiore facilità di accesso al credito e grazie al ribasso dei prezzi** degli ultimi anni. Da segnalare che gli acquisti per investimento negli anni scorsi erano fortemente diminuiti. Chi compra per mettere a reddito cerca soprattutto bilocali e trilocali dal valore compreso tra 80 e 120 mila €. In questa area di Bologna la domanda di appartamenti in affitto proviene in gran parte da dipendenti delle strutture e delle aziende presenti in zona come ad esempio l'Ospedale Maggiore e la "Ducati". Il canone di un bilocale è di 450 € al mese, mentre per un trilocale si spendono 500-520 € al mese. Il contratto più utilizzato è quello a canone concordato da 3 anni più 2 con cedolare secca. L'aumento dei prezzi del secondo semestre del 2016 è legato soprattutto ad una domanda più vivace che interessa non solo il trilocale ma anche il 4 locali tipologia meno ricercata negli anni scorsi. Il quartiere Barca in questo momento poi rappresenta una valida alternativa a quartieri adiacenti più semicentrali e più costosi. La parte più richiesta di **Barca** si sviluppa attorno alle Terme Felsinee, dove gli edifici degli anni '60-'70 sono immersi nel verde, dove 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. Iniziano a riprendere anche i lavori di ristrutturazione e di frazionamento di vecchie abitazioni. Il nuovo si vende a prezzi medi che vanno da 2500 a 3000 € al mq. Mercato diverso quello di Battindarno. Il centro 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, ma 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).

Nelle macroaree di **Mazzini-Savena** i valori sono ancora in calo mentre sono stabili in quelle di **Murri-San Mamolo** e in quella di **Bolognina-Corticella**.