

## **BOLOGNA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE**

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

### **PREZZI: +4,6 nel I sem 2018**

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Isem2018
-7,6%	-7,0%	-3,3%	-3,4%	-13,9%	-11,6%	-6,9%	-2,9%	+1,8%	+4,9%	+4,6%

*Variazione percentuale dei prezzi.*

Nel primo semestre del 2018 a Bologna i valori delle case sono in leggero aumento (+4,6%). Crescono del 9,1% i prezzi nel centro, il mercato è movimentato soprattutto da acquisti ad uso investimento da destinare ad affitti turistici e ad affitti a studenti. Nella macroarea di Bolognina – Corticella si registra un aumento del 7,8%; anche la domanda è in crescita e per immobili di qualità ed in buono stato si è disposti a pagare qualcosa in più, visto che la zona al momento offre un ottimo rapporto prezzo/qualità. Quotazioni in rialzo anche nella macroarea Saffi: nell'omonimo quartiere aumenta il numero delle richieste di acquisto, grazie ad una maggiore facilità di accesso al credito. Le compravendite si concentrano sul mercato della prima casa. I prezzi immobiliari della macroarea di San Donato – San Vitale segnalano un incremento del 3,6%. In particolare le abitazioni del quartiere Ponte Vecchio registrano un importante aumento dei valori. Il mercato ha visto richieste elevate che hanno trovato riscontro sul mercato spinto da mutui convenienti e da una bassa offerta di immobili in locazione. Mercato vivace in zona Ospedale, Mengoli, Massarenti e Spartaco; si conferma il ritorno degli investitori tra cui anche i genitori degli studenti che optano per l'acquisto, visti anche i canoni elevati. C'è anche chi si sta orientando sulla realizzazione di B&B. Sono in lieve aumento le quotazioni immobiliari nella zona di Mazzini dal momento che la domanda è vivace e l'offerta in diminuzione. Ci si aspetta che nei prossimi mesi i prezzi possano calmierarsi in seguito all'arrivo sul mercato di abitazioni acquistate negli anni 2006-2007.

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

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (53,2%). I potenziali clienti esprimono budget compresi tra 120 e 169 mila € nel 32,3% dei casi.

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

L'andamento dei canoni di locazione vede un aumento del 2,6% sui bilocali e del 4,1% sui trilocali. Interessante la domanda di affitto nelle zone centrali e nelle aree a ridosso delle facoltà universitarie.

### **COMPRAVENDITE**

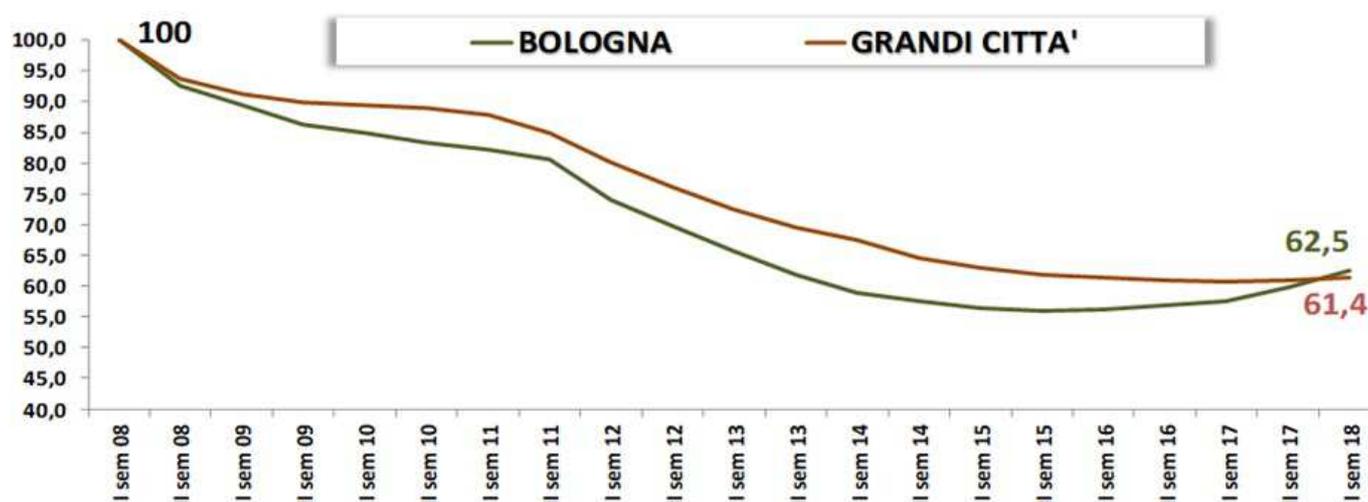
Il numero di transazioni a Bologna città nel primo semestre 2018 si chiude a quota 2.796, pari allo 0,3% in più rispetto all'anno scorso (primo semestre 2017), mentre la provincia ha chiuso con 3.657 unità immobiliari compravendute (+9,1% rispetto al primo semestre 2017).

## Immobiliare Bologna

### Alta domanda di appartamenti da affittare a turisti e studenti

Nel primo semestre del 2018 a Bologna i valori delle case sono in leggero aumento (+4,6%), particolarmente dinamiche le zone centrali dove stanno acquistando gli investitori per realizzare affitti turistici. Il capoluogo è tra le grandi città quello che ha segnato l'aumento più lieve delle transazioni (+0,3% rispetto al primo semestre 2017); tuttavia il rialzo arriva dopo una calo delle compravendite registrato nel 2017 (-3,3% rispetto al 2016). La tipologia più richiesta è il trilocale che raccoglie il 53,2% delle preferenze contro una media delle grandi città del 23,5%

Trend prezzi immobiliari 2008-2018



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

#### VARIAZIONE % PREZZI MACROAREE BOLOGNA I sem 2018 su II sem 2017

MACROAREA	MEDIO USATO
CENTRO	+9,1
MAZZINI – SAVENA	+1,7
SAN DONATO – SAN VITALE	+3,6
BOLOGNINA – CORTICELLA	+7,8
SAFFI	+5,6

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

## MACROAREA CENTRO

Sono in aumento del 9,1% i valori immobiliari nel centro di Bologna nella prima parte del 2018. Il mercato è movimentato soprattutto da acquisti ad uso investimento da destinare ad affitti turistici e ad affitti a studenti. Oltre ai classici monolocali e bilocali c'è ampia richiesta anche per i trilocali da trasformare ad uso turistico. Allo stesso tempo si sta procedendo anche al cambio di destinazione d'uso degli uffici in abitazione. L'aumento consistente dei turisti su Bologna è dovuto in particolare al potenziamento dei voli della Ryanair sulla città. Adesso è stato anche creato un collegamento di superficie dall'aeroporto di Bologna alla Stazione Centrale, motivo per cui sono in aumento le richieste di immobili da destinare ad utilizzo turistico. In aumento anche la domanda di appartamenti da destinare a studenti a cui si affittano le camere con utenze incluse. Gli studenti apprezzano soprattutto nel centro della città sede della movida. Chi cerca la prima casa tende a spostarsi nei quartieri periferici come quelli dei Colli, di Saragozza e di Murri meno turistici, con immobili di qualità medio alta e minor problemi di parcheggio. In via Marconi i valori immobiliari si aggirano intorno a 2000 € per soluzioni da ristrutturare e 4000 € al mq per quelle ristrutturate. Su via Indipendenza si toccano punte di 4500 € al mq. Sul mercato delle locazioni la fanno da padrone gli affitti turistici (per un bilocale si arriva a 100 € a notte), altrimenti si parla di canoni intorno a 700 € al mese con contratti a canone concordato.

## MACROAREA BOLOGNINA – CORTICELLA

Nella prima parte del 2018 le quotazioni degli immobili nella macroarea di Bolognina – Corticella registrano un aumento del 7,8%. Tra i quartieri che segnalano una ripresa dei valori c'è quello di Arcoveggio (+12%). La domanda è in crescita e per immobili di qualità ed in buono stato si è disposti a pagare qualcosa in più visto che la zona al momento offre un ottimo rapporto prezzo/qualità. Il quartiere è in evoluzione ed in miglioramento in seguito al progetto di riqualificazione dell'ex Manifattura Tabacchi dove oltre a sorgere delle facoltà universitarie sarà costruito anche il Centro Europeo per il meteo. Nel frattempo è sorta la nuova sede del comune di Bologna e la nuova sede della ASL. La maggioranza degli immobili presenti sul mercato è rappresentata da condomini e, in minor parte, da soluzioni indipendenti degli anni '50. La richiesta si orienta su trilocali in buono stato su cui investire da 100 a 130 mila €. Ad acquistarli sono famiglie che hanno sempre vissuto nel quartiere, famiglie che si trasferiscono da altre regioni per lavorare a Bologna ed investitori che poi affittano o a studenti o a famiglie. I canoni di locazione di un trilocale si aggirano intorno a 450-500 € al mese. Il nuovo si valuta intorno a 3200 € al mq. Gli acquirenti nella scelta dell'immobile guardano allo stato di manutenzione del condominio e dell'appartamento.

## MACROAREA SAFFI

Quotazioni in rialzo anche in zona **Saffi** nella prima parte del 2018 in seguito all'andamento del medesimo quartiere. 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. Meno presenti gli investitori che si orientano su monolocali su cui investire cifre intorno a 130 mila € da affittare a 600 € al mese, con un ottimo rendimento annuo lordo. Il quartiere sorge a ridosso di Porta San Felice, in posizione comoda per raggiungere la Stazione centrale e l'aeroporto, oltre che vantare la presenza dell'Ospedale Maggiore e di alcune aziende storiche, Magneti Marelli e AlfaSigma, nel campo della meccanica e del sanitario. Il quartiere Saffi è sorto a ridosso degli anni '30, '40 e '50 nei pressi della stazione ferroviaria. Tra le strade maggiormente richieste da segnalare via Montello e via Montenero, traversa di via Saffi, dove si possono acquistare appartamenti in piccoli contesti residenziali degli anni '30 a valori compresi tra 2000-2400 € al mq. La richiesta di immobili in affitto, decisamente elevata, proviene soprattutto da studenti universitari, personale dell'Ospedale Maggiore e da lavoratori trasferiti.

## MACROAREA SAN DONATO - SAN VITALE

Nella prima parte del 2018 i prezzi immobiliari della macroarea di **San Donato – San Vitale** segnalano un incremento del 3,6%. In particolare le abitazioni di Ponte Vecchio registrano un importante aumento dei valori. Il mercato ha visto richieste elevate che hanno trovato comunque riscontro sul mercato spinto da mutui convenienti e da una bassissima offerta di immobili in locazione che sta spostando le famiglie sull'acquisto. La zona più quotata è quella del Fossolo, zona verde, servita e residenziale con condomini costruiti negli anni '70 ed appartamenti di dimensioni medio – grandi. Per un buon usato i valori immobiliari sono di 2300-2400 € al mq. La zona di Pontevecchio ha un'offerta immobiliare di qualità più bassa e registra valori più contenuti: 1800-2000 € al mq per un buon usato. Sono presenti anche delle nuove costruzioni che si scambiano a prezzi medi di 3200-3300 € al mq. Negli ultimi tempi si registra anche la vendita di immobili di nuova costruzione su carta, cosa che non accadeva da anni.

Mercato vivace in zona **Ospedale, Mengoli, Massarenti e Spartaco** nella prima parte del 2018. Si conferma il ritorno degli investitori tra cui anche i genitori degli studenti che stanno optando per l'acquisto visti anche i canoni elevati richiesti. C'è anche chi si sta orientando sulla realizzazione di B&B. La zona infatti oltre ad essere vicina al centro vanta anche la vicinanza degli Ospedali Sant'Orsola e Malpighi. Prezzi stabili nei quartieri di Malpighi e Spartaco dove si muovono soprattutto famiglie alla ricerca della prima casa. Si tratta, infatti, di quartieri residenziali in cui si cerca prevalentemente la prima casa. Crescono i valori immobiliari anche nel quartiere di Cirenaica zona popolare, con immobili ex lacp con prezzi intorno a 2000 € al mq. Gli investitori cercano in genere trilocali dal valore compreso tra 100 e 170 mila € per poi affittare a studenti o a dipendenti delle strutture ospedaliere. Il canone di una camera singola si attesta su 250-300 € al mese, mentre per affittare un trilocale si spendono tra 650 e 750 € al mese. Diversa la domanda di chi è in cerca dell'abitazione principale, in questo caso le tipologie più richieste sono trilocali e quattro locali (questi ultimi poco presenti sul mercato), preferibilmente dotati di riscaldamento autonomo e di spazi esterni come terrazzi e balconi. Molto ricercati anche i box ed i posti auto ma l'offerta in vendita è contenuta. Un box singolo, dalla metratura ridotta, si compra con 20-22 mila €, mentre un box singolo ampio (raramente si trovano) può costare 25-30 mila €. L'area di Massarenti – Sant'Orsola è sorta a partire dagli anni '30 ed è caratterizzata dalla presenza di alcune aree commerciali, in particolare in via Massarenti. In questa zona un usato da ristrutturare si può acquistare con 2000 - 2200 € al mq nella parte più vicina a Porta San Vitale (3600 € al mq il nuovo) per scendere a 1600 € al mq nella parte più distante vicino via Libia. Sul mercato delle locazioni si registra una domanda sostenuta da studenti e lavoratori fuori sede che ha portato i canoni di locazione di un bilocale a 600-700 € al mese.

## MACROAREA MAZZINI – SAVENA

In aumento dell'1,7% i valori immobiliari della macroarea di Mazzini-Savena trascinati dal quartiere di Mazzini – Murri.

Sono in lieve aumento le quotazioni immobiliari nella zona di Mazzini nella prima parte del 2018 dal momento che la domanda è vivace e l'offerta in diminuzione. Ci si aspetta che nei prossimi mesi i prezzi possano calmierarsi in seguito all'arrivo sul mercato di abitazioni acquistate negli anni 2006-2007. Gli acquirenti sono sia investitori sia acquirenti di prima casa. I primi si orientano su bilocali o trilocali da destinare a casa vacanza e situato possibilmente a ridosso delle mura oppure su appartamenti da affittare a studenti e lavoratori presso l'Ospedale S. Orsola. Per un bilocale si spendono mediamente intorno a 120 mila €. Il quartiere ha un'offerta immobiliare eterogenea con soluzioni popolari degli anni '50 e degli anni '70 che si concentrano in modo particolare nella zona compresa tra via Mazzini e via Massarenti e che hanno quotazioni medie di 1700 € al mq. Mentre nel tratto compreso tra via Mazzini e via Murri l'offerta immobiliare è molto bassa dal momento che si tratta di soluzioni di

*Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa*

pregio tra cui anche ville e villette in stile liberty che si scambiano a prezzi medi di 2000 € al mq se in buono stato e 4000 € al mq se di nuova costruzione. Sul mercato della locazione al momento si registra una domanda molto elevata ed una bassissima offerta che sta facendo lievitare i canoni di locazione. Per un bilocale si registrano canoni di 650-700 € al mese. Sempre meno il ricorso al contratto a canone concordato dal momento che, almeno in zona, i canoni in aumento si stanno allontanando dai valori previsti dagli accordi territoriali.