

MERCATO IMMOBILIARE BOLOGNA I SEM 2019

Bologna in pole position per aumento compravendite.

Alta la domanda di prima casa

Nella prima parte del 2019 i valori immobiliari di Bologna hanno registrato un aumento del 5,6%. Nella zona del **Centro** il numero di richieste di acquisto è in continua crescita, mentre l'offerta è in diminuzione. Sempre presente la richiesta di monolocali e bilocali da parte di investitori che intendono avviare attività di B&B, mentre i tagli ampi sono preferiti da imprenditori che frazionano, ristrutturano e poi rivendono. I genitori di studenti universitari si focalizzano su trilocali da 70-80 mq, in modo da poter affittare anche ad altri studenti. La zona più esclusiva e con prezzi più elevati è quella che si sviluppa sotto le due Torri che può toccare punte di 5000 € al mq. La macroarea che ha segnalato l'aumento dei prezzi più elevato è quella di **San Donato – San Vitale** (+8,4%). Sempre molto attivo il mercato delle locazioni alimentato soprattutto da studenti, lavoratori trasfertisti e giovani coppie. La macroarea di **Saffi** ha registrato un aumento del 5,4% grazie anche all'andamento del quartiere di Barca, Battindarno e Santa Viola. Il numero di richieste è alto e proviene principalmente da famiglie in cerca della prima casa o della soluzione migliorativa, ed in parte minore da investitori. La domanda di appartamenti in affitto è molto alta ma l'offerta è scarsa. In salita del 3,8% le quotazioni della macroarea di **Bolognina – Corticella** che vede tra i quartieri in recupero la zona della Bolognina. Tra le vie più richieste da segnalare via Algardi, via Serlio e via Matteotti. In zona Casaralta sono in fase di realizzazione palazzi con prezzi che, per 90 mq, si attestano tra 320 e 340 mila €. Stesse quotazioni si registrano anche in zona Arcoverde, dove si costruiscono palazzine di 3-4 piani. Stabili i valori nella macroarea di **Murri – San Mamolo**. Mercato molto attivo quello del quartiere Saragozza. La domanda proviene sia da famiglie in cerca della prima casa (oppure dell'acquisto migliorativo) sia da investitori. I portici che partono dal Centro, passano per via Saragozza ed arrivano fino al Santuario della Madonna di San Luca, saranno a breve dichiarati Patrimonio dell'Umanità dall'Unesco.

TREND PREZZI BOLOGNA

2013	2014	2015	2016	2017	2018	I sem 2019
-11,6%	-6,9%	-2,9%	+1,8%	+4,9%	+11,1%	+5,6%

DOMANDA E disponibilità DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (50,9%). I potenziali clienti esprimono budget compresi tra 120 e 169 mila € nel 31,5% dei casi e tra 170 e 249 mila € (29,1%)

LOCAZIONI: canoni in aumento, domanda sostenuta

L'andamento dei canoni di locazione vede un aumento del 4,6% sui bilocali e del 6,7% sui trilocali. Interessante la domanda di affitto da parte di studenti, lavoratori trasfertisti e giovani coppie.

COMPRAVENDITE

Il numero di transazioni a Bologna città nel primo semestre 2019 si chiude a quota 3.140, pari a +12,3% in più rispetto all'anno scorso (primo semestre 2018), mentre la provincia ha chiuso con 3.821 unità immobiliari compravendute (+4,5% rispetto al primo semestre 2018).

TREND COMPRAVENDITE BOLOGNA CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018	I sem 2019
3611	4288	4490	5509	5339	5901	3140

TESTO INTEGRALE

ANALISI DELLE MACROAREE

VARIAZIONI PERCENTUALI DEI PREZZI NEL I SEMESTRE 2019 rispetto al Isem18

MACROAREA	Medio usato
CENTRO	+2,0%
SAN DONATO – SAN VITALE	+8,4%
BOLOGNINA – CORTICELLA	+3,8%
SAFFI	+5,4%
MURRI – SAN MAMOLO	0,0%

Le zone del **centro** hanno registrato un aumento dei prezzi del 2%.

Mercato sempre molto dinamico quello che contraddistingue l'area centrale di Bologna che si sviluppa intorno a via Irnerio. Il numero di richieste di acquisto è in continua crescita mentre l'offerta è in diminuzione. Sempre presente la richiesta di monolocali e bilocali da parte di investitori che intendono avviare attività di B&B, mentre i tagli ampi sono richiesti da imprenditori che frazionano, ristrutturano e poi rivendono. I genitori di studenti universitari si focalizzano su trilocali da 70-80 mq, in modo da poter affittare anche ad altri studenti. Nelle aree più centrali il canone di un quadrilocale può arrivare fino a 2100 € al mese, con una media per il Centro che si attesta su 1500-1600 € al mese, mentre i trilocali si affittano mediamente a 1000-1200 € al mese. Il contratto utilizzato è quello a canone libero. Nella zona centrale si muovono anche coloro che sono alla ricerca della prima casa, a partire da 120-130 mq. Anche chi cerca soluzioni signorili si orienta in questa zona dove se ne trovano sia degli anni '50-'70 sia del XV secolo. La zona più esclusiva e con prezzi più elevati è quella che si sviluppa sotto le due Torri che può toccare punte di 5000 € al mq. Prezzi più contenuti si registrano spostandosi verso la Stazione Ferroviaria e verso via Amendola: vanno da 2500-2600 € al mq fino a 3000 € al mq. Da segnalare che molti palazzi del centro sono interessati da importanti interventi di ristrutturazione che riguardano la parte esterna ma soprattutto la parte interna che viene completamente rinnovata, frazionata e ridistribuita: si tratta quindi di abitazioni nuove che non costano meno di 4000 € al mq. Bassa offerta per box e posti auto che vanno da 35 a 40 mila €.

La macroarea che ha segnalato l'aumento dei prezzi più elevato è quella di **San Donato – San Vitale (+8,4%)**. Sono in leggero rialzo le quotazioni immobiliari in zona Ospedale, Mengoli, Massarenti e Spartaco nella prima parte del 2019. Si registra infatti un mercato molto dinamico alimentato sia da famiglie sia da investitori. Ad acquistare per mettere a reddito sono spesso persone che intendono avviare attività di B&B oppure genitori di studenti universitari che comprano per i figli ed affittano le stanze vuote ad altri studenti. Questo tipo di acquirenti si focalizza su soluzioni composte da 2 camere, sala e cucina dal valore compreso tra 200 e 250 mila €. Diversa la richiesta di chi è in cerca della prima casa oppure della soluzione migliorativa: in questo caso le tipologie maggiormente apprezzate sono quelle composte da 2 o 3 camere,

sala, cucina abitabile e doppi servizi. Nei quartieri di Malpighi e Spartaco si muovono soprattutto famiglie alla ricerca della prima casa. Quella di Cirenaica è una zona popolare, con immobili ex IACP con prezzi intorno a 2000 € al mq. L'area di Massarenti – Sant'Orsola è sorta a partire dagli anni '30 ed è caratterizzata dalla presenza di alcune aree commerciali tra cui proprio 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. L'intera area inoltre vanta la vicinanza degli Ospedali Sant'Orsola e Malpighi. 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. Sempre molto attivo il mercato delle locazioni alimentato soprattutto da studenti, lavoratori trasfertisti e giovani coppie. Il canone di una camera singola per studente si attesta tra 400 e 500 € al mese, per un bilocale ben arredato si spendono 600-650 € al mese, fino ad arrivare a 800-850 € al mese per i trilocali. Per le metrature più ampie risulta conveniente stipulare contratti a canone concordato, mentre con i piccoli tagli si utilizza prevalentemente il contratto a canone libero.

La macroarea di **Saffi** ha registrato un aumento del 5,4% grazie anche all'andamento del quartiere di Barca, Battindarno e Santa Viola. Il numero di richieste è alto e proviene principalmente da famiglie in cerca della prima casa o della soluzione migliorativa, ed in parte minore da investitori che acquistano per mettere a reddito e per avviare attività di B&B. Chi compra per mettere a reddito cerca, in genere, monolocali e bilocali dal valore compreso tra 70 e 100 mila € per poi affittare a lavoratori trasfertisti impiegati nell'Ospedale oppure nelle numerose aziende internazionali presenti in questa area della città come ad esempio la Ducati e la Magneti Marelli. La domanda di appartamenti in affitto è molto alta ma l'offerta è scarsa: il canone di un bilocale si attesta su 600 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone concordato. Dal 2018 in poi anche in questa area della città si registrano acquisti per l'avviamento di attività di B&B, in questo caso le tipologie più richieste sono trilocali e quattro locali dal valore compreso tra 170 e 200 mila €. Trilocali e soprattutto quattro locali sono le tipologie preferite anche da chi compra per abitare, si tratta in genere di famiglie già residenti in questa zona della città e che acquistano spesso grazie all'ausilio di un mutuo. La parte più richiesta di **Barca** si sviluppa attorno alle Terme Felsinee, con edifici degli anni '60-'70 immersi nel verde e dove una tipologia usata in buone condizioni si scambia a prezzi compresi tra 2400 e 2700 € al mq. Nei pressi di Croce di Casalecchio si estende il Centro Primavera, area circondata da parchi condominiali degli anni '70 di grandi dimensioni. Piacciono le soluzioni alle spalle di via della Barca, i cui valori non superano 3000 € 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, con valori medi di 2000 € al mq. Il centro di **Battindarno** si estende attorno a piazza Bonazzi. Nella zona di via Borghese, via de Carolis e via Tintoretto ci sono stabili più recenti che piacciono perché termoautonomi. A Battindarno i valori dell'usato oscillano mediamente tra 2500 e 2900 € 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 550-600 mila €. Sempre interessante l'area del Parco della Certosa, che piace perché verde e ben collegata al centro grazie a vie pedonali e piste ciclabili. Qui si possono acquistare appartamenti degli anni '50 oppure tipologie degli anni '90. In direzione della via Emilia si trova la zona di **Santa Viola**, ma dove ci sono anche soluzioni costruite alla fine degli anni '90: i valori dell'usato oscillano mediamente tra 2300 e 2600 € al mq. Da segnalare che in zona Santa Viola sono stati

quasi completati appartamenti nuovi il cui valore si attesta su 3000 € al mq, con punte di 3400 € al mq per gli attici.

In salita del 3,8% le quotazioni della macroarea di **Bolognina – Corticella** che vede tra i quartieri in recupero la zona della Bolognina. Si tratta infatti di un'area vicina al Centro ed alla stazione ferroviaria, ben servita e molto richiesta da investitori in cerca di tipologie per l'avviamento di attività di B&B. Monolocali e bilocali sono le soluzioni preferite dagli investitori che spendono mediamente tra 100 e 120 mila €, mentre coppie e famiglie si focalizzano su tagli a partire dal trilocale. L'area di Bolognina – Piazza Unità è composta prevalentemente da abitazioni sorte tra gli anni '20 e gli anni '60. Tra le vie più richieste da segnalare via Algardi, via Serlio e via Matteotti dove per l'acquisto di un appartamento da ristrutturare da 90 mq bisogna mettere in conto una spesa media di circa 220 mila €. Quotazioni più contenute si registrano in zona Arcoveggio, area leggermente più decentrata. Si tratta di una zona verde e residenziale che si è sviluppata perlopiù tra gli anni '50 e '60. Da segnalare che in zona Casaralta sono in fase di realizzazione nuovi palazzi con prezzi che, per 90 mq, si attestano tra 320 e 340 mila €. Stesse quotazioni si registrano anche in zona Arcoverde, dove si costruiscono nuove palazzine di 3-4 piani.

Stabili i valori immobiliari nella macroarea di **Murri – San Mamolo**. Mercato molto attivo quello del quartiere **Saragozza** nella prima parte del 2019. La domanda proviene sia da famiglie in cerca della prima casa (oppure dell'acquisto migliorativo) sia da investitori in cerca di abitazioni da mettere a reddito anche grazie alla presenza della Facoltà di Ingegneria. Chi compra la casa per vivere sceglie in genere trilocali e quattro locali, gli investitori invece si focalizzano su bilocali e trilocali dalle metrature contenute che si attestano mediamente su 60 mq. Il quartiere Saragozza si estende dalle porte della città fino ai piedi del colle della Guardia che ospita il Santuario della Madonna di San Luca. L'area più centrale è quella che si sviluppa intorno a Porta Saragozza, via XXI Aprile e via Rodolfo Audinot caratterizzata dalla presenza di palazzi realizzati dagli anni '30 in poi, alcuni in stile liberty, ma anche tipologie storiche dell'800 che si trovano nei pressi di Porta Saragozza. Le soluzioni più antiche e prestigiose costano mediamente 2700-2800 € al mq da ristrutturare, per arrivare a 3500-3600 € al mq per quelle completamente ristrutturate. Nell'area di via Rodolfo Audinot sono presenti inoltre ville in stile Liberty. Da segnalare che i portici che partono dal Centro, passano per via Saragozza ed arrivano fino al Santuario della Madonna di San Luca, saranno a breve dichiarati Patrimonio dell'Umanità dall'Unesco.