

MERCATO IMMOBILIARE BOLOGNA

Prezzi in leggera crescita anche grazie alle riqualificazioni

Nella prima parte del 2017 a Bologna si registra un lieve aumento dei prezzi (+1,1%). Quotazioni in leggera crescita in zona Indipendenza-Marconi. In particolare ciò ha riguardato i trilocali in buono o in ottimo stato. Qui sono infatti in corso dei lavori di ristrutturazione su immobili di grandi dimensioni (che vengono frazionati) o su uffici ormai non più utilizzati e che subiscono un cambio di destinazione d'uso in residenziale. 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. Nei primi mesi del 2018 in zona San Donato e San Donnino diventerà operativo il progetto Fico Eataly World, un'area che racchiuderà tutto il mondo agroalimentare italiano.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (50,4%). I potenziali clienti esprimono budget compresi tra 120 e 169 mila € nel 32,6% dei casi e tra 170 e 249 mila € nel 28,1% dei casi.

LOCAZIONI: canoni in aumento, domanda sostenuta

L'andamento dei canoni di locazione vede un aumento del 4,6% sui bilocali e del 3,4% 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 2017 arrivando a quota 2.787, pari allo 0,5% in meno rispetto all'anno scorso (primo semestre 2016), mentre la provincia ha chiuso con 3.353 unità immobiliari compravendute (+3,6% rispetto al primo semestre 2016).

Variazione % prezzi macroaree Isem2017 su Isem2016

BOLOGNA	I sem 2017
Centro	5,3%
Mazzini - Savena	0,0%
San Donato - San Vitale	2,0%
Bolognina - Corticella	-1,8%
Saffi	1,9%
Murri - San Mamolo	Nd

BOLOGNA: ANALISI DELLE MACROAREE

MACROAREA CENTRO: prezzi in crescita del 5,3%

Quotazioni in leggero aumento in zona **Indipendenza – Marconi**. In particolare ciò ha riguardato i trilocali in buono o in ottimo stato. Infatti sono in corso diversi lavori di ristrutturazione sia su immobili di grandi dimensioni che vengono frazionati sia su uffici ormai non più utilizzati che subiscono un cambio di destinazione per diventare ad uso abitativo. 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 che necessitano di ristrutturazione. Gli investitori provengono dal sud Italia e, in parte minore, dalla Riviera Romagnola e ricercano trilocali e quattro locali. La zona che si sviluppa intorno a via Marconi

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

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 "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. Per l'acquisto di un box singolo in zona Stazione si spendono circa 40-45 mila €, mentre nell'area delle Due Torri i valori salgono a 60-65 mila €.

MACROAREA MAZZINI – SAVENA: quotazioni stabili

In **zona Mazzini** il mercato è dinamico, diminuiscono infatti i tempi medi di vendita che attualmente si attestano tra 60 e 90 giorni. In quest'area della città la domanda proviene soprattutto da coppie e famiglie in cerca della prima casa, le tipologie più richieste sono trilocali e quattro locali, non piacciono i piani bassi e i piani alti senza ascensore, mentre sono molto apprezzate (anche perché rare) le soluzioni già ristrutturate. Non mancano gli acquisti per investimento, grazie alla presenza dell'Ospedale Sant'Orsola e alla domanda di appartamenti in affitto da parte di studenti universitari. Chi compra per mettere a reddito cerca in genere trilocali dal valore compreso tra 150 e 200 mila. Il quartiere ha un'offerta immobiliare eterogenea che spazia dalle 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 1600-1700 € 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 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 3000 € al mq se di nuova costruzione. Da segnalare che in via Mazzini è al lavoro un cantiere per la realizzazione di 3 nuove palazzine, con prezzi che si attestano su 3500-3600 € al mq. Si costruisce anche in zona Fossolo, in questo caso si tratta di una palazzina singola ed i prezzi sono di 3300-3400 € al mq.

MACROAREA SAN DONATO - SAN VITALE: valori in crescita del 2,0%

ZONA SAN VITALE – SAN DONATO – SAN DONNINO

Quotazioni stabili nelle aree di San Donato e San Donnino. Il semestre ha evidenziato un trend meno vivace rispetto agli ultimi mesi del 2016, alcuni proprietari infatti provano a vendere a valori leggermente più alti rispetto al passato, allontanandosi quindi dalla reale disponibilità di spesa dei potenziali clienti. Al contrario gli immobili in vendita a prezzi di mercato si vendono in tempi brevi. Chi compra per investimento preferisce la zona di San Donato perché adiacente al centro, commerciale e ben servita, mentre le famiglie preferiscono l'area di San Donnino più decentrata e per questo residenziale e molto verde. Ad acquistare per investimento sono spesso genitori di studenti universitari in arrivo dal sud Italia, ed in questo caso la tipologia più richiesta è il trilocale. Sempre più importante è la presenza del riscaldamento autonomo, che in molti casi diventa una condizione necessaria per il buon esito della trattativa di compravendita. A San Donato la domanda è 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 ad esempio 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. Nei primi mesi del 2018 diventerà operativo il progetto Fico, Eataly World, un' area che racchiuderà tutto il mondo agroalimentare italiano, cioè il nostro cibo in tutta la sua biodiversità, dal campo (anzi dal seme) fino alle tavole dei ristoranti. 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 mq di vendita al dettaglio, botteghe e mercato, 10 aule per la didattica e la formazione, 6 aree multimediali e 4 mila mq di padiglioni per eventi, iniziative culturali e didattiche legate al cibo. Oltre 1000 corsi l'anno e 5 mila attività per le scuole che puntano di coinvolgere 100 mila studenti. A questo si aggiungono stage, conferenze, riunioni di lavoro ed eventi di intrattenimento. FICO porterà, si stima, un indotto di 3 mila posti di lavoro nel territorio, di cui 700 interni al parco. Ad oggi le imprese coinvolte sono circa 2 mila: costruzioni, agroalimentare, fornitura di attrezzature e macchinari, ristorazione, servizi. Il tutto per 6 milioni di visitatori annuali: 4 milioni di turisti di cui 1.800 di lungo raggio (per fare un esempio dell'approccio adottato, dal 3 novembre 2016 la Emirate ha una nuova tratta Dubai-Bologna avviata proprio per rispondere alle future esigenze create da FICO) e il restante provenienti dall'hinterland.

ZONA MASSARENTI - SPARTACO

Mercato vivace in zona Massarenti e Spartaco nella prima parte del 2017, dove si registrano acquisti da parte di famiglie in cerca della prima casa (o della soluzione sostitutiva), ma anche da parte di investitori grazie alla presenza di alcune facoltà universitarie e degli ospedali Sant'Orsola e Malpighi. Chi è in cerca dell'abitazione principale sceglie trilocali e quattro locali (questi ultimi poco presenti sul mercato), preferibilmente dotati di riscaldamento autonomo e di spazi esterni come terrazzi e balconi. Piace molto anche la presenza del box auto, ma in quest'area della città l'offerta in vendita è scarsa: 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 tra cui proprio via Massarenti. In questa zona un usato da ristrutturare si può acquistare con una spesa inferiore a 2000 € al mq, mentre per tipologie in buono stato i valori salgono a 2500 € al mq. Esiste poi un'area del quartiere più popolare e per questo meno richiesta: si tratta di una zona sorta tra gli anni '60 e gli anni '80 che segnala valori per il medio usato inferiori a 2000 € al mq.

MACROARERA BOLOGNINA – CORTICELLA: prezzi in lieve calo (-1,8%)

ZONA BOLOGNINA - PIAZZA UNITÀ

Sono stabili le quotazioni immobiliari zona Bolognina - Piazza Unità. Il semestre evidenzia un mercato molto dinamico, aumenta il numero di richieste e di compravendite sia da parte di famiglie sia da parte di investitori. Si segnala infatti un buon numero di acquisti da parte di investitori per l'avviamento di B&B e case vacanza: si tratta in genere di persone già residenti a Bologna che comprano bilocali, spendendo mediamente cifre comprese tra 70 e 100 mila €, per poi trasformarli in B&B. Diversa la domanda di chi è in cerca dell'abitazione principale e che in genere si focalizza su trilocali preferibilmente dotati di riscaldamento autonomo e di ascensore (se si trovano ai piani alti). 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 e '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 aumento dell'1,9%**ZONA BARCA, BATTINDARNO E SANTA VIOLA**

Mercato attivo in zona Barca: aumentano 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 €. 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 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 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 utilizzo di 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 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).

ZONA COSTA

Sostanzialmente stabili le quotazioni immobiliari in zona Costa Saragozza. Il mercato è attivo e segnala un buon numero di richieste e di compravendite sia sul comparto della prima casa sia sul settore dell'investimento. Chi cerca l'abitazione principale si rivolge soprattutto tipologie nelle aree più a ridosso del centro e dotate di 3 o 4 camere da letto; differente la scelta di chi acquista per mettere a reddito che ricade in genere su bilocali dal valore compreso tra 100 e 120 mila €. Una delle zone preferite dagli acquirenti di prima casa è quella della Funivia sorta negli 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. Prezzi leggermente inferiori si registrano per immobili che hanno un affaccio direttamente su via

Andrea Costa, nel tratto compreso tra le mura e la zona dello stadio: qui i valori si attestano tra 2400 e 2500 € al mq. Proseguendo verso via Don Sturzo i prezzi arrivano a 1700-1800 € al mq per tipologie da ristrutturare e a 2000-2200 per quelle già ristrutturate. 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 immobili riqualificati con valori medi di 3000 € al mq. Da segnalare il progetto che prevede la riqualificazione dello Stadio Dall'Ara e delle aree circostanti, anche grazie alla realizzazione di nuovi spazi commerciali e di parcheggi per le auto. Buona la domanda di box auto in zona Costa, ma l'offerta è scarsa: il prezzo di un box singolo oscilla mediamente tra 30 e 35 mila €.