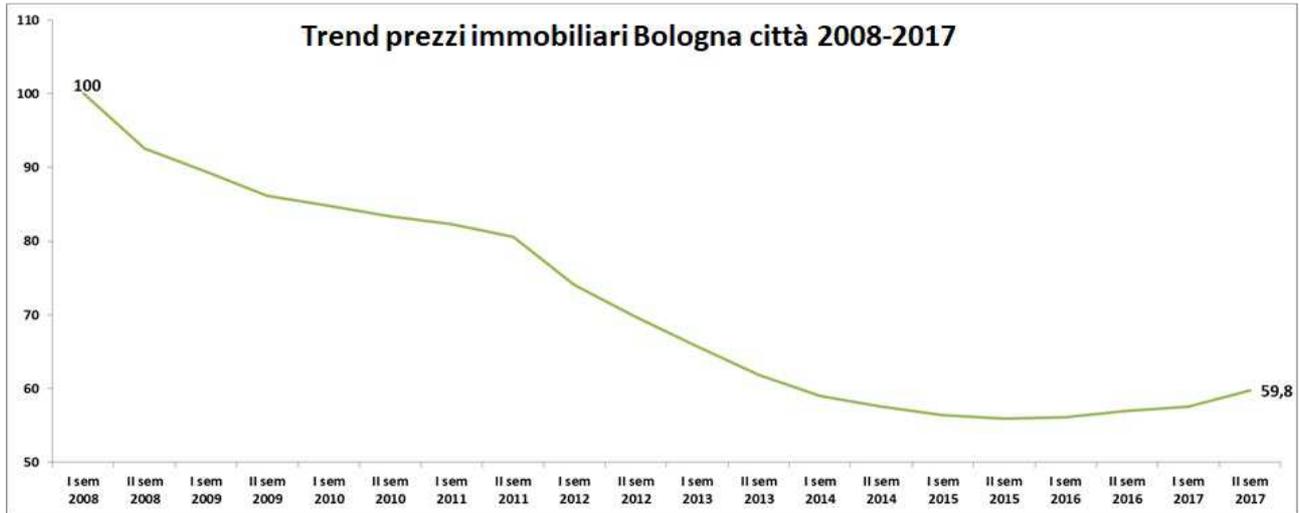


BOLOGNA: i prezzi delle case riprendono quota Investitori attratti dalle locazioni turistiche

Nel secondo semestre del 2017 a Bologna i valori delle case sono in lieve aumento (+3,8%). Il capoluogo è l'unico tra le grandi città a segnare un calo delle compravendite che nel 2017 sono state 5326 (-3,3% rispetto al 2016).



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

VARIAZIONE PERCENTUALE DEI PREZZI MACROAREE BOLOGNA II sem 2017 su I sem 2017

Macroarea	Variazione dei prezzi II sem 2017
Centro	+10%
Mazzini - Savena	+2,7%
San Donato – San Vitale	+4,9%
Bolognina - Corticella	+2,0%
Saffi	+2,8%
Murri – San Mamolo	0%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Il centro di Bologna vede una ripresa delle quotazioni con una buona performance nel quartiere **Indipendenza – Marconi** (+10%). Il mercato ha ritrovato linfa grazie anche agli investitori che sono attratti soprattutto dalla possibilità di affittare ai turisti. Al momento sono in corso diversi lavori di ristrutturazione e frazionamento su immobili di grande taglio o su uffici ormai non più utilizzati e che subiscono un cambio di destinazione d'uso in residenziale. Gli investitori sono interessati in particolare all'acquisto di piccoli tagli (bilocali). Minore la componente di domanda di prima casa che invece si rivolge principalmente al trilocale e di solito si tratta di persone che già vivono nel Centro storico della città. Intorno a via Marconi i prezzi medi sono di 2400 € al mq per immobili in buono stato; quotazioni simili per le soluzioni posizionate in via San Felice. Scendono a 2000-1800 € al mq i valori a ridosso della Stazione Ferroviaria. A quest'ultima zona si rivolgono specialmente gli 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. Il mercato delle locazioni sembra virare verso gli affitti turistici tanto che le famiglie e gli studenti che

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

cercano in zona si stanno spostando nelle zone limitrofe: una stanza singola costa 250-300 € al mese, un bilocale 550-600 € al mese, un trilocale 650-750 € al mese. Sempre alto l'utilizzo della cedolare secca. La domanda di box auto in affitto è sempre sostenuta. 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 €.

Anche nella macroarea di **San Donato – San Vitale** i valori immobiliari sono aumentati del 4,9%. Mercato vivace in zona Massarenti e Spartaco nella seconda parte del 2017: i prezzi sono in leggero aumento. Si riscontra un ritorno degli investitori tra cui anche i genitori degli studenti che stanno optando per l'acquisto visti i canoni elevati. La presenza di alcune facoltà universitarie e degli ospedali Sant'Orsola e Malpighi, infatti, determina una buona domanda rendendo appetibile la zona agli investitori che 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. Piace molto anche la presenza del box auto, tuttavia in questa area l'offerta in vendita è scarsa: i box singoli dalla metratura ridotta si comprano con 20-22 mila €, mentre quelli più ampi, poco presenti sul mercato, raggiungono i 25-30 mila €.

L'area di Massarenti – Sant'Orsola è caratterizzata dalla presenza di alcune aree commerciali tra cui proprio via Massarenti. Una soluzione usata 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. Più popolare zona Spartaco e per questo meno richiesta: si tratta di un'area sorta tra gli anni '60 e gli anni '80 che segnala valori per il medio usato inferiori a 2000 € al mq.

Salgono del 2,8% i valori immobiliari della macroarea di **Saffi** e del 2,7% quelli della macroarea di **Mazzini – Savena**. Nella prima si registra un buon andamento dei quartieri di Battindarno e Santa Viola, mentre nella seconda una buona performance arriva dai quartieri di Foscherara e Fossolo. A Battindarno e Santa Viola si segnala la nascita di nuove abitazioni costruite con criteri di risparmio energetico.

La macroarea di **Bolognina – Corticella** registra un aumento dei prezzi del 2% in seguito al lieve aumento dei prezzi del quartiere di Bolognina- Piazza dell'Unità, dove si segnala una ripresa delle richieste sia di prima casa e sia di immobili da mettere a reddito, anche nella forma dell'affitto turistico. Il quartiere inoltre è decisamente migliorato in seguito al completamento dei lavori dell'Alta Velocità.

Restano stabili i prezzi della macroarea di **Murri – San Mamolo**.