

BOLOGNA

Nel 2018 prezzi e compravendita in crescita a doppia cifra

Nel secondo semestre del 2018 le quotazioni immobiliari di Bologna sono aumentate del 6,2%, nell'intero anno 2018 l'incremento è stato dell'11,1%.

TREND PREZZI					
2013	2014	2015	2016	2017	2018
-11,6%	-6,9%	-2,9%	+1,8%	+4,9%	+11,1%

Nel 2018 è aumentato anche il numero delle compravendite con una crescita del 10,5%.

TREND COMPRAVENDITE					
2013	2014	2015	2016	2017	2018
3611	4288	4490	5509	5339	5901

VARIAZIONE % PREZZI MACROAREE BOLOGNA

MACROAREA	VARIAZIONE % II SEM 2018 - I SEM 2018
CENTRO	4,2%
MAZZINI - SAVENA	2,8%
SAN DONATO - SAN VITALE	6,1%
BOLOGNINA - CORTICELLA	7,0%
SAFFI	8,6%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

La **macroarea del centro** ha registrato un aumento dei prezzi del 4,2%. Il mercato immobiliare che si sviluppa intorno a via Irnerio è animato soprattutto dalle compravendite per uso investimento con finalità turistiche. Si cercano monolocali e bilocali soprattutto su cui investire non oltre 200-250 mila €. Un monocale da 30 mq può arrivare fino a 160 mila € ed essere affittato a 600 € al mese. Gli investitori sono sia bolognesi sia residenti fuori città. *Nella zona centrale si muovono anche coloro che sono alla ricerca della prima casa*, a partire da 120-130 mq. Chi cerca soluzioni signorili qui trova immobili degli anni '50-'70 e del XV secolo. La zona più esclusiva e con prezzi più elevati è quella che si sviluppa sotto le due Torri e che può toccare punte di 5000 € al mq. Ad acquistare in centro persone che hanno studiato a Bologna o che arrivano da fuori città. Prezzi più contenuti si registrano spostandosi verso la Fs e via Amendola: vanno da 2500-2600 € al mq fino a 3000 € al mq. Bassa offerta per box e posti auto che vanno da 35 a 40 mila €.

La **macroarea che ha segnalato l'incremento maggiore dei valori è quella di Saffi che registra un incremento dell'8,6%**. In deciso aumento i valori immobiliari del quartiere Santa Viola - Barca - Battindarno. La motivazione si deve ricercare in una *diminuzione dell'offerta immobiliare e in una domanda di prima casa sostenuta*. Infatti, la forte contrazione di immobili in offerta sul mercato delle locazioni a seguito del fenomeno delle locazioni turistiche, sta determinando uno spostamento degli inquilini sull'acquisto grazie

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

ai mutui più convenienti e ai prezzi ancora vantaggiosi. Il fenomeno delle locazioni breve è alimentato dalla presenza dell'Ospedale Maggiore, dalla vicinanza della "Phillip Morris" e della "Ducati". Si ricercano prevalentemente trilocali su cui investire 160-170 mila € anche se l'aumento delle quotazioni e la domanda di giovani sta portando ad un ritorno sul piccolo taglio, bilocali in particolare. Da segnalare che il quartiere sarà l'unico interessato da una fermata, in zona Lazzaretto, del People Mover, la monorotaia che collegherà l'aeroporto di Bologna con la stazione. L'offerta immobiliare di Santa Viola spazia da soluzioni dei primi anni del 1900 fino agli anni '70. Per un medio usato si spendono mediamente 2200 € al mq. In zona sono possibili solo recuperi del patrimonio immobiliare esistente e l'unica area dove ancora si può costruire è Lazzaretto. Da segnalare che a Santa Viola si stanno realizzando 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). Sul mercato delle locazioni si registrano valori medi di 550 € al mese per un bilocale e 600 € al mese per un trilocale. A **Barca** piacciono le soluzioni sorte di recente alle spalle di via della Barca, i cui valori non superano 2800-2900 € al mq. Le soluzioni popolari costano intorno a 1800 € al mq. Il centro di **Battindarno** 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. Si segnala un ritorno della domanda proveniente anche dalle zone centrali.

A seguire la macroarea di **Bolognina - Corticella** con un aumento delle quotazioni del 7,0% in seguito al trend del quartiere di Corticella. Parliamo di un *mercato locale alimentato soprattutto da persone che conoscono la zona, molti dei quali arrivano da una precedente situazione di affitto*. Piace per la tranquillità e allo stesso tempo per la presenza di mezzi pubblici, attività commerciali, scuole e parchi pubblici. Un vantaggio della zona è quella di essere vicina alle principali direttrici stradali, autostradali e alla stazione ferroviaria, al polo commerciale del Centergross, al distacco dei Vigili del Fuoco e al carcere Dozza, attirando così le richieste di coloro che lavorano in queste strutture e di coloro che per motivi di lavoro devono uscire da Bologna. Non ci sono molti investitori che acquistano per mettere a reddito e, spesso, chi eredita l'abitazione preferisce venderla per acquistare nell'hinterland una soluzione più moderna e adatta alle proprie esigenze. L'offerta immobiliare spazia dalle soluzioni del dopoguerra a 1600 € al mq alle soluzioni in edilizia cooperativa degli anni '80 che hanno valori medi di 1800 € al mq. Le abitazioni degli anni '90 costruite in zona Arcoverde hanno quotazioni medie di 2200 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra una feroce domanda alimentata da immigrati e da giovani e famiglie che non riescono ad acquistare. Per un bilocale arredato i canoni medi di locazione sono di 550 € al mese. In aumento i canoni di locazione dal momento che la domanda elevata non rende più conveniente il ricorso al concordato.

Crescono del 6,1% i valori immobiliari nella macroarea di **San Donato - San Donnino**. Quotazioni in lieve aumento dei quartieri di San Donato e San Donnino nella seconda parte del 2018. *Il semestre ha evidenziato un trend vivace*. Il mercato è alimentato da acquisti di prima casa ma anche da investitori che mettono a reddito l'immobile visto che la zona è vicina e comoda a diverse facoltà universitarie (è collegata a via Zamboni con mezzi e pista ciclabile). Tanti i giovani al primo acquisto, spesso non residenti, che lavorano (ci sono diverse aziende che insistono nell'area) o studiano in città. Si orientano soprattutto su immobili in buono stato in modo da non dover fare lavori di ristrutturazione. L'aumento di questo tipo di domanda è legata anche alla generale carenza di immobili in affitto in città a seguito dell'aumento di B&B. 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. 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 tipologie più recenti a prezzi tra 2300 e 2800 € al mq. La

La saturazione del mercato delle locazioni in molte aree della città sta spingendo gli studenti anche verso il più periferico quartiere del Pilastro dove si registrano compravendite da parte di coloro che hanno budget più contenuti. Infatti la zona quota 1200-1300 € al mq. Chi compra per investimento preferisce la zona di San Donato perché adiacente al centro, commerciale e ben servita e perché offre anche tagli intorno a 70 mq. Le famiglie preferiscono l'area di San Donnino più decentrata e per questo residenziale e molto verde e con un'offerta immobiliare concentrata su tagli più ampi (oltre i 90 mq). 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. Inoltre da più di un anno è operativo anche "Fico" che però non ha sortito effetto sul mercato immobiliare. *Sempre buona la domanda di appartamenti in affitto, che proviene in particolar modo da studenti e lavoratori fuori sede.* Per un bilocale si chiedono 500 € al mese, mentre per un trilocale si arriva a 600 - 700 €, ma i canoni aumentano di 100-200 € al mese nel tratto più vicino all'Università e alla Ferrovia. Il contratto più stipulato è quello a canone concordato con cedolare secca. Nell'ultimo anno si sono rinnovati molti contratti già in essere con gli stessi inquilini che hanno dimostrato negli anni una buona solvibilità.