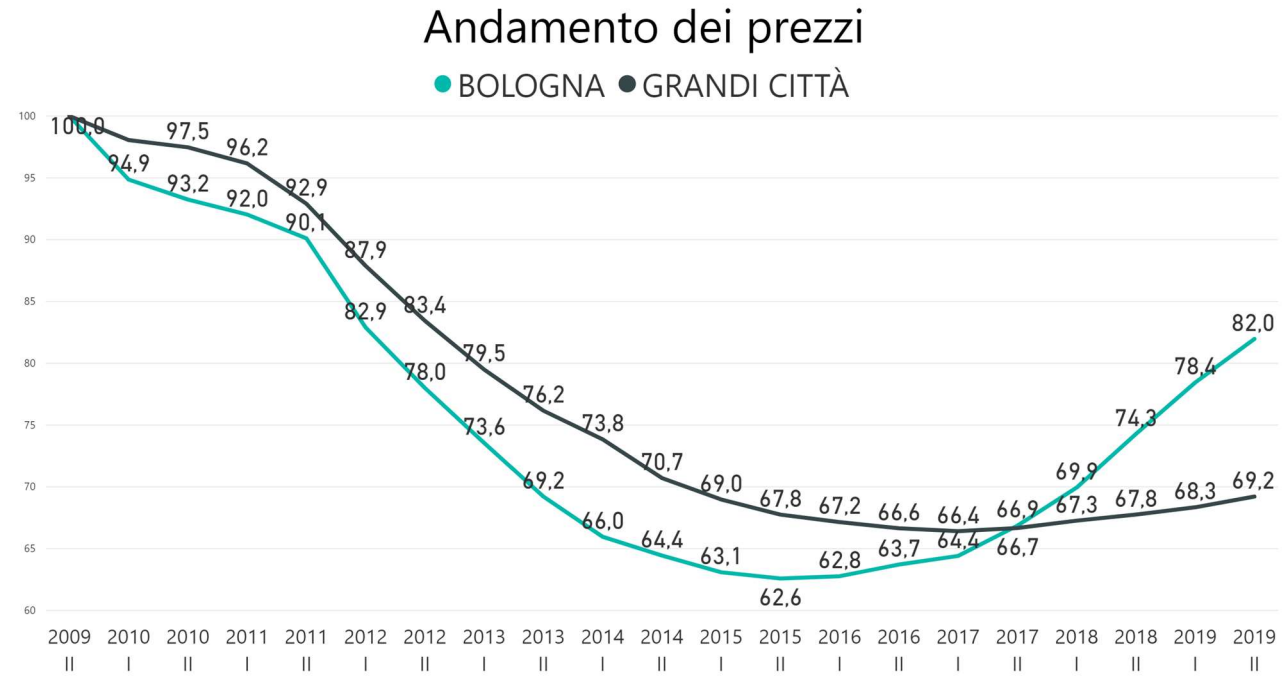
MERCATO IMMOBILIARE BOLOGNA II SEMESTRE 2019
Prezzi e compravendite case salgono, tempi di vendita in diminuzione

Nella seconda parte del 2019 i valori immobiliari di Bologna sono aumentati del +4,5%, rispetto al primo semestre 2019. Se consideriamo invece la variazione dell'intero 2019 sul 2018 la variazione è stata del +10,4%. Rispetto al secondo semestre del 2018, nel secondo semestre del 2019 sono aumentate anche le transazioni; gli ultimi dati mostrano una crescita dell'1,0%. Se consideriamo l'intero 2019 l'aumento delle compravendite è stato del +6,2%, per un totale di oltre 6.200 scambi (elaborazione Ufficio Studi Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate). I tempi di vendita a Bologna si attestano intorno a 51 giorni, più brevi rispetto alla media delle grandi città italiane che è di 122 giorni. Negli ultimi 10 anni le quotazioni del capoluogo emiliano sono diminuite del 18,0%, un buon risultato se si tiene conto del fatto che a livello italiano la contrazione è stata del 30,8%. Le aree centrali hanno perso l'11,5%. La macroarea che ha perso maggiormente è stata quella di Bolognina Corticella soprattutto in seguito al trend delle aree più periferiche. Dal 1998 le case a Bologna si sono rivalutate del 30,7%.



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

TREND PREZZI BOLOGNA

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
-11,6%	-6,9%	-2,9%	+1,8%	+4,9%	+11,1%	+10,4%

TREND COMPRAVENDITE BOLOGNA CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
3611	4288	4490	5509	5339	5901	6290

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

VARIAZIONI PERCENTUALI DEI PREZZI (II SEMESTRE 2019 rispetto al I SEMESTRE 2019)

BOLOGNA	II sem 2019
Centro	1,9%
San Donato - San Vitale	4,9%
Bolognina - Corticella	5,5%
Saffi	5,1%
Murri-San Mamolo	0,0%

***NOTA**: i prezzi indicati si riferiscono ai valori medi di compravenduto e non a quelli richiesti dei proprietari. Incorporano quindi la trattativa con eventuali ribassi. Le quotazioni si riferiscono a tagli di 80-90 mq. In caso di immobili di metratura inferiore devono essere applicati i correttivi al rialzo. I valori, inoltre, sono riferiti ad immobili diversi per vetustà (nuovo e usato) e per tipologia (signorile, medio ed economico). Sottolineiamo poi che si tratta di prezzi medi e quindi orientativi. Ogni immobile per le sue peculiarità e specifiche caratteristiche potrà quindi discostarsene.*

FOCUS SUI QUARTIERI (PRE COVID)

CENTRO

Continuano ad aumentare i valori immobiliari nel centro di Bologna come conseguenza delle compravendite di abitazioni da destinare ad uso turistico. Il trend, che va avanti da diversi anni, ha creato non poche difficoltà a chi cerca immobili in affitto (in particolare agli studenti) e anche a chi è alla ricerca della prima casa (tagli superiori a 100 mq) che tende così a spostarsi nei quartieri di Saragozza e Murri. Oltra ai classici monolocali e bilocali c'è ampia richiesta anche per i trilocali e quadrilocali da trasformare ad uso turistico. Per lo stesso motivo si sta procedendo anche al cambio di destinazione d'uso degli uffici e negozi in abitazione, anche se il Piano regolatore ha introdotto norme più vincolanti. A contribuire a questo trend l'aumento dei flussi turistici in città: l'Alta velocità che la collega con Milano, Firenze e Venezia in poco tempo e anche la creazione del collegamento di superficie dall'aeroporto di Bologna alla Stazione Centrale, sono i motivi per cui aumentano le richieste di immobili da destinare ad utilizzo turistico. Una delle zone ricercate da chi vuole investire con questa finalità è quella a ridosso della stazione di Bologna. 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 quelle turistiche (per un 2bilocale si arriva a 100 € a notte).

SAN DONATO – SAN DONNINO

Quotazioni in lieve aumento nel quartiere di San Donato nella seconda parte del 2019. Il semestre ha evidenziato un trend vivace. Il mercato è alimentato da acquisti di prima casa ma anche da investitori che comprano per mettere a reddito, visto che la zona è vicina e comoda a diverse facoltà universitarie (è collegata a via Zamboni con mezzi e pista ciclabile). Sono tanti i giovani al primo acquisto, spesso non residenti, che lavorano o studiano in città. Si orientano soprattutto su immobili in buono stato in modo da non dover fare lavori di ristrutturazione. 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 e via della Torretta. Su viale della Repubblica si trovano, inoltre, tipologie più recenti a prezzi tra 2300 e 2800 € al mq. Si cercano dal monolocale al trilocale. Più basse le quotazioni del quartiere Pilastro: 1000 € al mq. Acquistano prevalentemente stranieri con budget contenuti. Chi compra per investimento sceglie anche San Donato perché adiacente al centro, zona commerciale e ben servita e perché offre anche tagli intorno a 70

mq. Le famiglie apprezzano anche l'area di San Donnino più decentrata, residenziale, con la presenza di molto verde e con un'offerta immobiliare concentrata su tagli più ampi (oltre i 90 mq). 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.

OSPEDALE, MENGOLI, MASSARENTI E SPARTACO

Buon andamento anche per i quartieri di Massarenti e Ospedale che beneficiano di una buona domanda di prima casa e di investimento. Infatti, ci sono persone già residenti in zona che cercano per migliorare la propria abitazione e acquirenti che grazie alla presenza dell'ospedale Sant'Orsola e di studenti universitari fuori sede decidono di comprare per mettere a reddito. Nel 2019 inoltre si sono registrate anche delle compravendite destinate ad affitti turistici. I valori di una tipologia usata sono di 2500 € al mq in zona Massarenti e 2600 € al mq in zona Ospedale . Stabili i valori in zona Malpighi valutata intorno a 2700 € al mq.