

## MERCATO IMMOBILIARE BOLOGNA I SEMESTRE 2020

### Gli acquisti migliorativi spingono il mercato In aumento la domanda di case con terrazzi e giardini

*Bologna, la città che nel 2020 si era aggiudicata il primo posto nella classifica "Qualità della vita" del Sole 24 Ore, inizia il nuovo anno con un nuovo Piano Urbanistico Generale che andrà a privilegiare progetti di rigenerazione ambientale e politiche abitative. La domanda di soluzioni residenziali di qualità emerge ancora più forte in seguito ai cambiamenti innescati dalla pandemia, primo fra tutti la necessità di spazi esterni come terrazzi e giardini.*

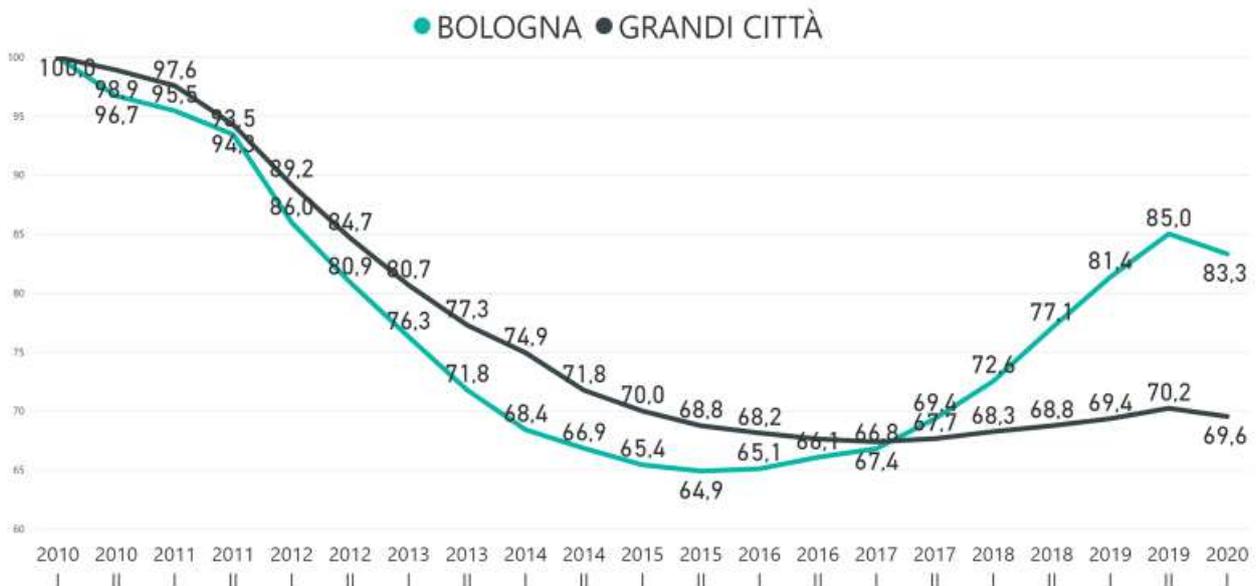
#### PREZZI

Nella prima parte del 2020 i valori immobiliari di Bologna hanno registrato una contrazione del 2%.

#### TREND PREZZI BOLOGNA

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Isem20
-11,6%	-6,9%	-2,9%	+1,8%	+4,9%	+11,1%	+10,4%	-2%

#### Andamento dei prezzi



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

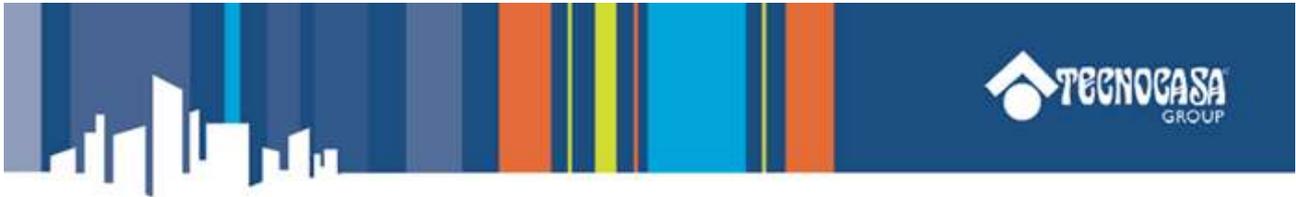
#### COMPRAVENDITE

Nei primi nove mesi del 2020 le compravendite residenziali a Bologna città sono state 3.731, con una diminuzione del -18,5% rispetto allo stesso periodo del 2019 (elaborazione Ufficio Studi Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate).

#### TREND COMPRAVENDITE BOLOGNA CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Isem20
3.611	4.288	4.490	5.509	5.339	5.901	6.290	2.560

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



## VARIAZIONI PERCENTUALI DEI PREZZI (I SEMESTRE 2020 rispetto al II SEMESTRE 2019)

BOLOGNA	I sem 2020
Centro	-1,6%
San Donato - San Vitale	+1,1%
Bolognina - Corticella	+1,5%
Saffi	+1,6%
Murri-San Mamolo	0%

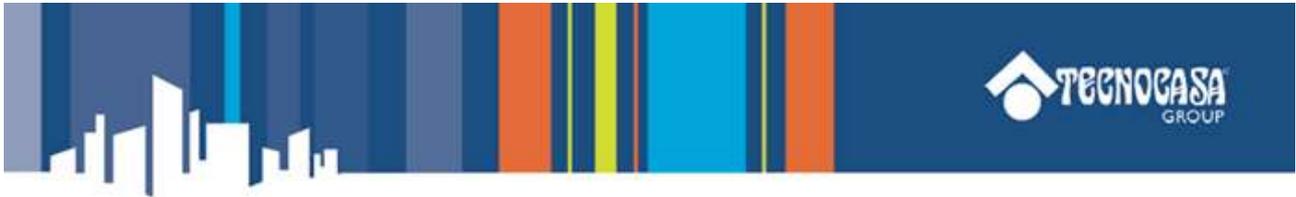
NOTA: i prezzi indicati si riferiscono ai valori medi di compravenduto e non a quelli richiesti dei proprietari. Incorporano quindi la trattativa con eventuali ribassi. Le quotazioni si riferiscono a tagli di 80-90 mq. In caso di immobili di metratura inferiore devono essere applicati i correttivi al 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.

### ANALISI DELLE MACROAREE

**Le aree centrali della città i prezzi diminuiscono di poco, -1,6%.** Dopo il lockdown si segnala una notevole **immissione di immobili in affitto**: si tratta di monocalci e bilocali ristrutturati che erano stati acquistati per essere destinati alla locazione turistica e che adesso sono affittati con contratti transitori. A cercare in zona erano prevalentemente studenti e turisti. Un monocale che prima del lockdown si affittava a 800 € al mese, adesso si colloca a 650 € al mese. Gli investitori, presenti ma più prudenti, si indirizzano verso i trilocali e dovranno fare i conti con la nuova legge prevista dal Comune di Bologna che inserisce dei paletti più stringenti sui cambi di destinazione d'uso e sui frazionamenti. Si muove anche chi ricerca la prima casa, a partire da tipologie di 120-130 mq. Chi cerca **soluzioni signorili** si orienta in questa zona, dove se ne trovano sia degli anni '50-'70 sia del XV secolo. 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. Prezzi simili in via Farini e strada Maggiore, mentre valori più contenuti si registrano spostandosi verso la Stazione Ferroviaria e verso via Amendola: vanno da 2500-2600 € al mq fino a 3000 € al mq. Alcuni palazzi del centro sono interessati da importanti interventi di ristrutturazione che riguardano la parte esterna sia 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 €.

**Lieve ripresa dei valori per le macroaree di Saffi (+1,6%), Bolognina-Corticella (+1,5%) e San Donato-San Vitale (+1,1%).** Nella prima si registra il buon andamento dell'omonimo quartiere in cui si realizzano soprattutto compravendite di tipo migliorativo. In **aumento la domanda di case con spazi esterni** come il giardino ma soprattutto con balconi vivibili. Per lo stesso motivo si collocano con difficoltà, o dopo ribassi di prezzo, le abitazioni prive di spazi esterni o con spazi esterni non fruibili. Meno presenti gli investitori. Il quartiere sorge a ridosso di Porta San Felice, in posizione comoda per raggiungere la Stazione Centrale e l'aeroporto e vanta la presenza dell'Ospedale Maggiore e della Magneti Marelli. In via Montello e via Montenero, traversa di via Saffi si possono acquistare appartamenti in piccoli contesti residenziali degli anni '30 a valori compresi tra 2000 e 2400 € al mq. La domanda di immobili in affitto è al momento rallentata a causa della bassa richiesta di studenti universitari, tuttavia si registra una **buona presenza di lavoratori trasfertisti**. L'offerta è in grado di soddisfare la domanda e questo ha permesso ai canoni di tenere il loro valore.

In aumento i prezzi delle abitazioni nella zona di **Santa Viola**: a trascinare al rialzo le quotazioni l'ultimazione e la vendita di **nuove costruzioni dotate di terrazzi e balcone** che, dopo il lockdown, hanno suscitato enorme interesse negli acquirenti e sono state velocemente compravendute intorno a 3000-3500 € al mq. In direzione della via Emilia il quartiere offre sia edifici antichi risalenti ai primi anni del '900 sia soluzioni costruite alla



fine degli anni '90: i valori dell'usato oscillano mediamente tra 2300 e 2600 € al mq. Il mercato è rimasto stabile nella zona di Barca e Battindarno, dove le tipologie degli anni '60-'70 sono ricercate da chi vive in zona e che qui può trovare appartamenti con balconi piccoli e privi di giardino. 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. Alle spalle di via della Barca ci sono palazzi di 5 piani realizzati non oltre il 2009, con attenzione al risparmio energetico e materiali di qualità i cui valori non superano 3000 € al mq. A **Battindarno** l'usato oscilla mediamente tra 2500 e 2900 € al mq. Piace sempre l'area del Parco della Certosa perché verde e ben collegata al centro della città grazie a vie pedonali e piste ciclabili. Qui si possono acquistare appartamenti degli anni '50 oppure tipologie degli anni '90. Sul mercato della locazione si registra una domanda elevata e una bassa offerta, determinata dal fatto che gli investitori sono poco presenti. A cercare in affitto sono lavoratori trasfertisti impiegati nell'Ospedale oppure nelle numerose aziende internazionali presenti in quest'area, tra cui la "Ducati" e la "Magneti Marelli".

**Nella macroarea di San Donato-San Vitale, ed in particolare intorno a via Massarenti e alla zona dell'Ospedale Maggiore, si registra una domanda abbastanza invariata sull'abitazione principale ed una fase riflessiva sull'investimento.** Gli investitori che acquistano in questa zona affittavano soprattutto a studenti universitari e lavoratori fuori sede. Meno presente l'acquisto finalizzato a B&B e casa vacanza. La domanda in questo momento si orienta soprattutto verso appartamenti dotati di spazi esterni e con metrature più ampie. Si vendono con difficoltà i monolocali e le case prive di balconi per le quali ci si aspetta un ribasso dei prezzi. Si cercano la prima casa oppure la 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 **Massarenti-Sant'Orsola** 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). L'intera area, inoltre, vanta la vicinanza degli Ospedali Sant'Orsola e Malpighi e questo crea una buona domanda di immobili in affitto da parte di lavoratori fuori sede.

**Nella macroarea Bolognina-Corticella si registra un aumento dei valori nel quartiere Bolognina.** Si tratta infatti di un'area vicina al Centro e 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. Al momento però gli investitori sono fermi ed aspettano l'evolversi della situazione prima di acquistare. Molte case destinate ad affitto turistico sono state convertite ad affitto tradizionale, con contratti transitori di un anno. I quartieri di **Bolognina ed Arcoveggio** sono stati riscoperti negli ultimi anni, soprattutto dopo gli interventi di riqualificazione che hanno portato il Comune di Bologna a stabilire qui la sede. Anche gli studenti che hanno sempre scelto il cuore della città hanno riconsiderato quest'area, dove una stanza singola ha prezzi intorno a 300 €. 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 €.