

MERCATO IMMOBILIARE BOLOGNA: PREZZI -2,5% NEL 2020

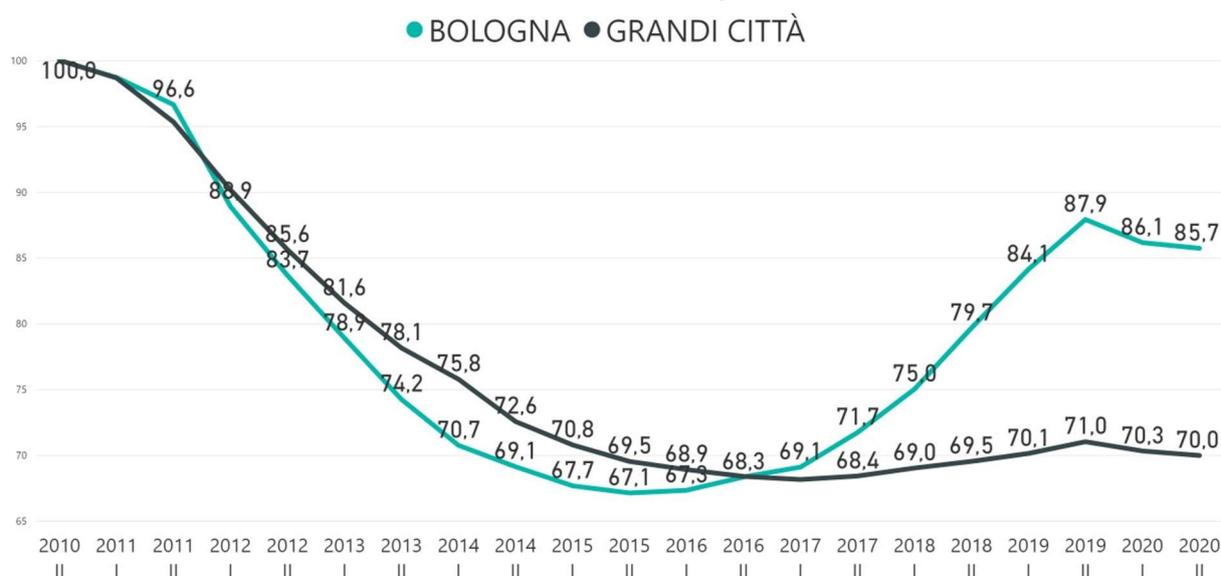
La pandemia frena la corsa in città, solo il Centro recupera e va in risalita

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nel secondo semestre del 2020 i valori immobiliari a Bologna sono diminuiti dello 0,5%, chiudendo così l'anno con -2,5%. Ha rallentato quindi la crescita dei valori nella città che nel 2019, insieme a Milano, aveva messo a segno l'aumento dei prezzi più importante (+10,4%). Una crescita che non si fermava dal primo semestre del 2016. I risultati delle ultime indagini ci presentano una città in cui la pandemia si è fatta sentire soprattutto sugli investitori che negli ultimi anni erano aumentati soprattutto per effetto delle locazioni turistiche. Come si vede dal grafico, Bologna dal 2016 ha avuto una crescita esponenziale che ha portato a recuperare quanto perso negli anni scorsi. Negli ultimi 10 anni, infatti, la città ha lasciato sul terreno solo il 14,3% del valore degli immobili contro il 30% delle metropoli.

TREND PREZZI BOLOGNA

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
-11,6%	-6,9%	-2,9%	+1,8%	+4,9%	+11,1%	+10,4%	-2,5%

Andamento dei prezzi



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Le compravendite nel 2020 hanno segnato una diminuzione del 15,1%, portandosi a 5.348 transazioni.

TREND COMPRAVENDITE BOLOGNA CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
3.611	4.288	4.490	5.509	5.339	5.901	6.299	5.348

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

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

BOLOGNA	II sem 2020
Centro	+1,6%
San Donato - San Vitale	-1%
Bolognina - Corticella	-3,5%
Borgo Panigale	0%

CENTRO. I prezzi risalgono grazie alle famiglie alla ricerca della casa

Perfoma bene il centro città che, dopo il calo avuto nella prima parte dell'anno recupera nella seconda parte in cui mette a segno un +1,6%. In particolare, nel centro storico si stanno muovendo prevalentemente **famiglie alla ricerca di quattro locali**. In aumento l'offerta di piccoli tagli, molti dei quali destinati in passato a strutture ricettive e ora messi in vendita. Gli investitori, presenti ma più prudenti, si indirizzano verso i trilocali e devono fare i conti con le nuove indicazioni urbanistiche che inseriscono paletti più stringenti sui cambi di destinazione d'uso e sui frazionamenti. La zona intorno a via Irnerio, che include nella sua offerta anche soluzioni signorili d'epoca, al momento non registra valori superiori a 5000 € al mq per il nuovo. Più economica l'area intorno alla Stazione Ferroviaria e verso via Amendola: prezzi da 2500-2600 € al mq fino a 3000 € al mq. Bassa offerta per box e posti auto che vanno da 35 a 40 mila €. Il comune di Bologna ha previsto delle agevolazioni per i proprietari di immobili con finalità ricettiva che affittano per un periodo di sei mesi a studenti e lavoratori fuori sede. Sul mercato delle locazioni commerciali si segnalano diverse attività chiuse, ma anche **voglia di ripartenza con apertura di attività di ristorazione d'asporto, abbigliamento**. Nelle vie centrali di passaggio (via Amendola, via Milazzo) si chiedono canoni di 450 € al mq annuo.

BOLOGNINA-CORTICELLA/SAN DONATO-SAN VITALE. Ribassi ma prospettive positive

Diminuiscono del 3,5% i prezzi nell'area di **Bolognina-Corticella** e dell'1% nell'area di **San Donato-San Vitale**. In quest'ultima macroarea si segnala un lieve ribasso nel quartiere Mengoli e una buona tenuta di Massarenti dove si registra una domanda costante sull'abitazione principale ed una fase riflessiva sull'investimento, indirizzato soprattutto ad affitto a studenti e lavoratori fuori sede, ora meno presenti. Buone prospettive per la zona arrivano dalle numerose assunzioni fatte dall'Ospedale Maggiore che potrebbe portare un maggiore domanda sia in affitto sia in acquisto. Un leggero ribasso si segnala nel quartiere Mengoli, dovuto per lo più a compravendite fatte su immobili che necessitano di importanti lavori di ristrutturazione. Nei quartieri di Massarenti e Sant'Orsola un usato da ristrutturare si può acquistare con 2000-2200 € al mq.

Sono invariati i prezzi nelle altre aree della città.