

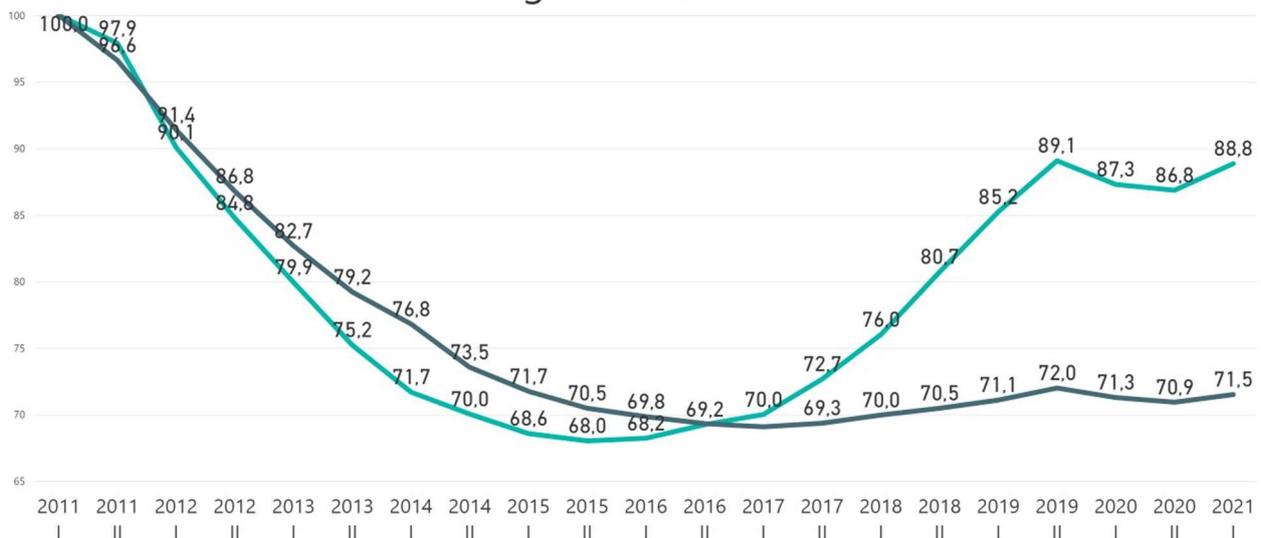
MERCATO IMMOBILIARE BOLOGNA I SEM 2021

Valori in aumento, in particolare nel centro città

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella prima parte del 2021 i valori delle case a Bologna mettono a segno un aumento dei prezzi (+2,3%). Il 2020 aveva visto una contrazione dei prezzi del 2,5%, interrompendo una crescita dei valori iniziata nel primo semestre del 2016.

Andamento dei prezzi

● Bologna ● Grandi città



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

VARIAZIONE DEI PREZZI (I SEMESTRE 2021 rispetto al II SEMESTRE 2020)

BOLOGNA	I sem 2021
Centro	6,5%
Mazzini - Savena	4,8%
San Donato - San Vitale	1,7%
Bolognina - Corticella	0,0%
Borgo Panigale	2,6%
Saffi	2,0%
Murri-San Mamolo	0,0%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Le zone del centro della città hanno messo a segno un incremento dei valori del 6,5%. Si muovono prevalentemente famiglie che cercano per i figli studenti, studenti che restano a lavorare a Bologna oppure investitori che desiderano ristrutturare e rivendere. Molti limiti sono stati posti ai frazionamenti immobiliari e per cui queste operazioni sono al momento ferme. Nonostante il

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

massiccio rientro degli studenti chi compra per mettere a reddito è ancora titubante e teme la morosità degli inquilini. Incerti anche gli investitori che destinano l'immobile a casa vacanza. La zona offre soluzioni signorili d'epoca concentrate soprattutto a ridosso delle due Torri ed abitazioni degli anni '60. I top prices arrivano a 6000-7000 € al mq. Una soluzione usata costa intorno a 3000-4000 € al mq. La domanda di immobili in affitto vede protagonisti soprattutto gli studenti. Per un bilocale si spendono intorno a 800-850 € al mese e si stipulano contratti a canone libero.

Bene anche il trend della macroarea di Mazzini-Savena (+4,8%) che registra un incremento dei valori nel quartiere di Foscherara dove si stanno realizzando prevalentemente acquisti migliorativi, con famiglie che comprano immobili più grandi o con spazi esterni.

La zona, verde e con diversi parchi pubblici, risale agli anni '50 - '70 e vede la presenza di condomini dotati di box, ascensore e giardino. Parliamo di condomini residenziali i cui prezzi si aggirano intorno a 2200 € al mq. Presenti alcuni immobili ex Ina Casa ed ex Iacp a 1500-1700 € al mq. Sono in corso diversi interventi di nuova costruzione, spesso venduti su carta, a 3800 al mq. Diversi gli interventi sulle facciate degli immobili realizzati con ricorso al superbonus. In netta ripresa da prima dell'estate la ricerca di case in affitto da parte di studenti e lavoratori fuori sede. Per un bilocale si spendono mediamente 550 - 600 € al mese e si fanno contratti a canone libero.

Nella macroarea di Borgo Panigale i prezzi delle case sono in aumento del 2,6%.

I quartieri che appartengono a questa area hanno avuto comportamenti diversi. I valori sono in calo nel quartiere **Lavino** mentre sono in leggero aumento a **Borgo Panigale e Casteldebole**. La contrazione dei prezzi è stata determinata dal fatto che il quartiere è posto in posizione periferica, quindi meno servita e di conseguenza si vende solo dopo importanti ribassi di prezzo. Al contrario il recupero delle quotazioni nei quartieri di Borgo Panigale e Casteldebole è dovuto al fatto che sono in corso diversi interventi di nuova costruzione, a prezzi medi di 2800-2900 € al mq, e questo sta portando ad un incremento dei valori delle tipologie usate. La disponibilità di soluzioni indipendenti e semindipendenti nei vicini comuni di Calderara di Reno e Casalecchio di Reno ha comportato un aumento della domanda in questi comuni.

In aumento del 2% i valori immobiliari nella macroarea di Saffi in cui si segnala il buon andamento dell'omonimo quartiere e del quartiere Costa.

Quotazioni in lieve rialzo a **Saffi** in cui si sono realizzate prevalentemente compravendite di tipo migliorativo. Il quartiere, degli anni '70, sorge a ridosso di Porta San Felice, da cui è facile raggiungere la Stazione centrale e l'aeroporto. Vicino sorgono l'Ospedale Maggiore e la Magneti Marelli. Si registrano pochi sviluppi di nuova costruzione quotati intorno a 3800-4000 € al mq. In passato il quartiere è stato interessato da numerosi lavori di frazionamento con la realizzazione di piccoli tagli appetibili per gli investitori. Particolarmente apprezzate **via Montello e via Montenero**, traverse di via Saffi dove acquistare appartamenti in piccoli contesti residenziali degli anni '30 a valori compresi tra 2000-2400 € al mq. Da luglio c'è stata una forte ripresa delle locazioni studentesche che si vanno ad aggiungere alle richieste dei lavoratori fuori sede. Un bilocale si affitta a 500-600 € al mese. In forte difficoltà il commerciale, molti i negozi vuoti sia in vendita sia in affitto.

In lieve aumento le quotazioni anche nel quartiere **Costa** nella zona pedecollinare di Bologna. Amato soprattutto dalle famiglie che possono acquistare tagli medio grandi, superiori a 90 mq. L'area

compresa tra via Andrea Costa e via Saragozza offre palazzine degli anni '30 che raggiungono valori di 3000 € al mq. Si scende a 2400-2500 € al mq per le soluzioni situate nel tratto compreso tra le mura e la zona dello stadio: qui i valori si attestano tra 2400 e 2500 € al mq. Non ci sono nuove costruzioni ma solo immobili riqualificati e valutati intorno a 3000 € al mq. Da segnalare il progetto che prevede la riqualificazione dello Stadio Dall'Ara e delle aree circostanti, grazie alla realizzazione di nuovi spazi commerciali e di parcheggi per le auto. Ci si aspetta una riduzione del traffico in zona. Buona la domanda di box auto in zona Costa, ma l'offerta è scarsa: il prezzo di un box singolo oscilla mediamente tra 30 e 35 mila €. La domanda di appartamenti in affitto proviene principalmente da neo-laureati, giovani coppie e lavoratori trasfertisti: il canone di un bilocale si attesta su 500-550 € al mese ed il contratto utilizzato è quello a canone concordato con cedolare secca. Molto ambiti gli immobili commerciali situati in via Andrea Costa nel tratto compreso tra Porta S. Isaia e lo Stadio. I prezzi si aggirano intorno a 3000 € al mq mentre i canoni oscillano da 210-250 € al mq annuo.

Positivo il trend dei prezzi dei quartieri della macroarea di San Donato-San Vitale (+1,7%).

Prezzi in leggero aumento nella zona **dell'Ospedale Maggiore** dove si segnala un mercato dinamico sia sulle compravendite sia sulla locazione, in quest'ultimo caso grazie al ritorno degli studenti universitari che dopo l'estate si sono riversati in città. Intorno all'Ospedale Maggiore la domanda è alimentata da coloro che lavorano nella struttura che, nell'ultimo anno, ha aumentato le assunzioni. Tra gli acquirenti anche i genitori degli studenti. Nei **quartieri di Massarenti-Sant'Orsola** un usato da ristrutturare si può acquistare con 2000-2200 € al mq. In aumento anche i valori degli immobili signorili il cui acquisto è incentivato dalla possibilità di ricorrere a lavori di ristrutturazione e di personalizzare l'immobile. Non ci sono molti interventi di nuova costruzione a parte quelli in via Murri e in via Laura Bassi che hanno prezzi intorno a 4500-5000 € al mq. Il canone di un bilocale ben arredato è di 600-650 € al mese, fino ad arrivare a 800-850 € al mese per i trilocali. Per le metrature più ampie si stipulano contratti a canone concordato, mentre con i piccoli tagli si utilizza prevalentemente il contratto a canone libero.