

MERCATO IMMOBILIARE BOLOGNA II SEMESTRE 2021

La rigenerazione urbana premia la città

Nella seconda parte del 2021 le quotazioni immobiliari di Bologna hanno messo a segno un aumento pari a +1,9%, rallentando la crescita riscontrata nel primo semestre dell'anno. Questo è quanto emerso dall'analisi condotta dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa sulla città. Per quanto riguarda le compravendite, Bologna chiude il 2021 con un aumento delle transazioni pari al 22,6% rispetto al 2020, per un totale di 6.559 immobili scambiati.

Andamento dei prezzi

● Bologna ● Grandi città



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

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

BOLOGNA	II SEM 2021
Centro	+3,2%
Mazzini - Savena	+4,6%
San Donato - San Vitale	+0,7%
Bolognina - Corticella	+0,0%
Borgo Panigale	+2,6%
Saffi	+1,9%
Murri - San Mamolo	+3,5%

Buon riscontro per gli immobili presenti in **centro città** dove si registra un aumento dei valori del 3,2%. Continuano ad aumentare i prezzi nel centro di Bologna trascinati dalla forte domanda di abitazioni sia come prima casa sia come investimento. Dinamiche le compravendite realizzate da under 36 e da investitori: si sono indirizzati prevalentemente su tagli medio piccoli, bilocali e piccoli trilocali. Meno riscontri per il monolocale. Gli investitori si sono indirizzati anche verso piccoli tagli già locati. Una delle zone ricercate da chi vuole investire e da chi ha un budget più contenuto è

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

quella a ridosso della stazione di Bologna. In via Marconi i valori immobiliari si aggirano intorno a 2500 -2800 € al mq per soluzioni da ristrutturare e 4000-4500 € al mq per quelle ristrutturate. Su via Indipendenza si toccano punte di 4500 €-5000 € al mq per le soluzioni signorili. Si prediligono le abitazioni in buono stato o che non necessitano di importanti lavori di ristrutturazione dal momento che non si vogliono sostenere spese elevate. Fermo al momento il segmento degli investitori che realizzano casa vacanza a causa del rallentamento dei flussi turistici. Sul segmento degli affitti c'è una forte domanda ma poca offerta anche in seguito al rientro degli studenti e dei lavoratori fuori sede, in particolare in ambito sanitario. Per un bilocale si chiedono intorno a 800 € al mese e si stipulano soprattutto contratti a canone concordato.

Crescono del 4,6% i prezzi delle case nel quartiere Foscherara e si registra un recupero anche la macroarea di **Borgo Panigale (+2,6%)** dove a mettere a segno un buon andamento sono i quartieri di **Borgo Panigale e Casteldebole**. Il recupero dei valori in questi quartieri è legato agli interventi di riqualificazione realizzati nella più ampia zona di Santa Viola in cui essi rientrano. Sono state messe in atto azioni di miglioramento su aree di capannoni ormai dismessi, tra cui l'ex Sabiem, al cui posto sorgeranno strutture pubbliche per il quartiere. Sono stati realizzati anche appartamenti e soluzioni indipendenti di nuova costruzione, acquistabili a 2900-3400 € al mq. Ciò sta portando a un incremento dei valori immobiliari anche delle tipologie usate. Alla luce dei nuovi interventi l'interesse per il quartiere arriva anche da chi risiede nelle zone limitrofe. Bene anche i quartieri di **San Donato e San Donnino**: la domanda è alta grazie alle numerose infrastrutture come l'università, l'ospedale Sant'Orsola, FICO, la sede della Regione, la Fiera di Bologna, la sede dell'Unipol ed il nuovo centro direzionale della Guardia di Finanza. C'è attesa anche per la prossima apertura del "Centro Meteorologico Europeo" che dovrebbe attirare lavoratori provenienti da altri paesi europei.

Salgono del 3,5% i valori immobiliari nel **quartiere di Saragozza, nella macroarea di Murri-San Mamolo**. Mercato molto attivo quello del quartiere Saragozza con una domanda vivace e un'offerta esigua. Si cerca prevalentemente per abitazione principale e meno per investimento: famiglie, giovani coppie e genitori per i figli anche perché ha sede qui la facoltà di Ingegneria. Il quartiere Saragozza si estende dalle porte della città, nelle immediate adiacenze del Centro, fino ai piedi del colle della Guardia che ospita il Santuario della Madonna di San Luca. L'area più centrale è quella che si sviluppa intorno a Porta Saragozza, via XXI Aprile e via Rodolfo Audinot caratterizzata dalla presenza di palazzi realizzati dagli anni '30 in poi, alcuni in stile liberty, ma anche tipologie storiche dell'800 che si trovano nei pressi di Porta Saragozza. I prezzi toccano 5000 € al mq per le soluzioni ristrutturate o nuove, mentre per un buon usato si spendono intorno a 3000 € al mq. Nell'area di via Rodolfo Audinot sono presenti nuove costruzioni che si scambiano a prezzi medi di 5000-5200 € al mq. Sulle alture verso San Luca si scende a 4000 € al mq.

Nella macroarea di **Saffi** i valori immobiliari sono in aumento dell'1,9%: mercato dinamico nel quartiere **Barca** dove si registra un lieve rialzo delle quotazioni. Il numero di richieste è alto e proviene principalmente da famiglie in cerca della prima casa o della soluzione migliorativa. Tanti i giovani che stanno acquistando grazie ai mutui under 36. A vantaggio della zona la presenza di aree verdi e di parcheggi oltre che di attività commerciali. Le tipologie maggiormente richieste sono i trilocali e i quattro locali, possibilmente con terrazzo abitabile e balcone. Meno presenti gli investitori (che acquistano bilocali dal valore compreso 150 e 180 mila €) che affittano a lavoratori fuori sede visto che in zona ci sono l'Ospedale e alcune aziende. Il canone di un bilocale si attesta su 600 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone concordato. L'offerta immobiliare del

quartiere Barca spazia dalle soluzioni popolari a quelle più signorili. Piace l'area intorno 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. Le tipologie popolari, in buono stato, si aggirano intorno a 2000 € al mq. Si toccano punte di 4000 € al mq per le soluzioni più recenti o per quelle indipendenti. Da segnalare che la zona, in futuro, sarà interessata dal passaggio del tram che collegherà l'Aeroporto con la Stazione.

Lieve aumento dei prezzi per le case che sorgono nel quartiere **Navile**, in zona Corticella. L'offerta include prevalentemente immobili degli anni '70 e permette l'acquisto di tagli di ampia dimensione, oltre i 100 mq, motivo per cui è scelta soprattutto da famiglie che desiderano fare un acquisto migliorativo. C'è la possibilità anche di acquistare immobili con terrazzo e balconi. Una soluzione da ristrutturare si aggira intorno a 1800 € al mq, una ristrutturata a 2500 € al mq. Tipologie abitabili si scambiano a prezzi medi di 2000-2200 € al mq mentre quelle da ristrutturare oscillano da 1700 a 1900 € al mq. Punte di 2500 € al mq si toccano per le tipologie che sorgono a ridosso del "Parco dei Giardini". Parliamo di un'area che interessa anche gli investitori che si indirizzano su bilocali da 110-140 mila € che poi affittano a 600-700€ al mese. Da segnalare il recupero di un capannone dismesso della Vodafone al cui posto sorgerà un supermercato.