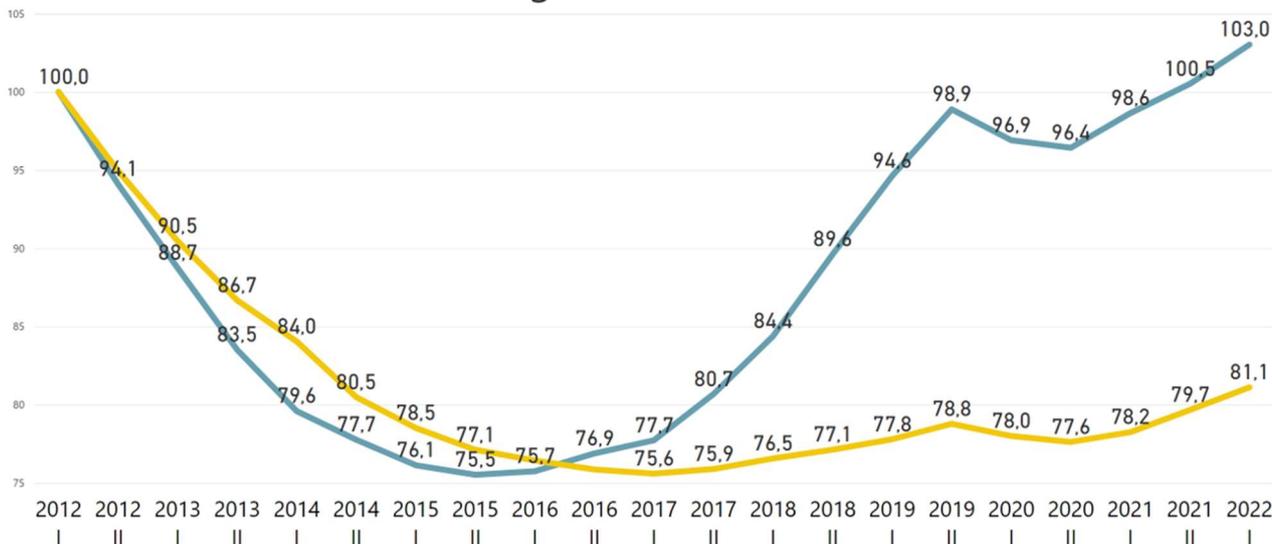


## BOLOGNA. MERCATO IMMOBILIARE I SEMESTRE 2022 Tecnocasa: crescono i prezzi, in particolare nel Centro

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella prima parte del 2022 il mercato immobiliare di Bologna ha messo a segno un aumento dei prezzi del 2,5%.

### Andamento dei prezzi

● Bologna ● Grandi città



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

### VARIAZIONE DEI PREZZI (I SEMESTRE 2022 rispetto al II SEMESTRE 2021)

BOLOGNA	I SEM 2022
Centro	+5,2%
San Donato - San Vitale	+1,9%
Bolognina - Corticella	0%
Borgo Panigale	+4,0%
Saffi	+2,3%
Murri - San Mamolo	0%

**Le zone centrali della città hanno messo a segno un incremento delle quotazioni del 5,2%, grazie a una domanda vivace sia come prima casa sia come investimento.**

Dopo la pausa legata alla pandemia sono tornati, ancora più convinti della bontà del mattone, gli investitori: cercano prevalentemente soluzioni da destinare agli affitti turistici e, in seconda battuta, agli affitti studenteschi. Chi investe e ha un budget più contenuto mira all'**area intorno alla Stazione e a quella Universitaria**, i cui valori medi si aggirano intorno a 3000 € al mq. In **via Marconi e limitrofe**, apprezzate da chi acquista la prima casa, i valori immobiliari vanno da 2000 € per soluzioni da ristrutturare a 4000 € al mq per quelle ristrutturate. Punte di 5000 € al mq si toccano per le soluzioni signorili e ristrutturate oppure per i piccoli tagli situati in **piazza Malpighi, via D'Azeglio, via Galvani, via dell'Indipendenza**. Il ricorso agli affitti turistici sta limitando l'offerta di immobili da destinare all'affitto residenziale e studentesco e infatti si contano diverse iniziative di istituzioni

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

pubbliche e private volte a creare studentati. Un bilocale si affitta intorno a 900 € al mese. Dal 2022 sono cambiati i parametri del contratto a canone concordato su Bologna, che ha rivisto ulteriormente al ribasso i canoni e questo sta spingendo nuovamente i proprietari sul libero mercato. Sono stati inoltre introdotti paletti più severi per realizzare frazionamenti e cambi d'uso e quindi si segnala una maggiore presenza di tagli grandi sul mercato e molti uffici vuoti per i quali diventa difficile la trasformazione in immobile residenziale.

### **Crescono del 2,3% i valori immobiliari nella macroarea di Saffi in seguito all'andamento del quartiere Costa.**

Il posizionamento ai piedi della collina bolognese lo fa apprezzare dai potenziali acquirenti che qui cercano tagli medio grandi, 90-100 mq, e la facilità per raggiungere sia il centro sia l'autostrada. Si realizzano prevalentemente acquisti di prima casa. Le ultime recenti costruzioni risalgono agli anni 2000 e non sono previsti nuovi sviluppi immobiliari. Tra **via Andrea Costa e via Saragozza** si raggiungono i valori più elevati, intorno a 4000 € al mq per il ristrutturato. Si scende a 2400-2500 € al mq per le soluzioni situate nel tratto compreso tra le mura e la zona dello stadio. I prezzi più contenuti rendono la zona interessante per gli investitori. Non si riscontrano effetti legati all'aumento dei tassi di interesse dal momento che chi acquista in zona ha una buona disponibilità di spesa. La domanda di appartamenti in affitto proviene principalmente da studenti universitari (la sede di ingegneria è nel quartiere di Saragozza), neo-laureati, giovani coppie e lavoratori trasfertisti: il canone di un bilocale si attesta su 600-650 € al mese ed il contratto utilizzato è quello a canone concordato da 3 anni più 2 con cedolare secca. Da segnalare il progetto che prevede la riqualificazione dello Stadio Dall'Ara e delle aree circostanti anche grazie alla realizzazione di nuovi spazi commerciali e di parcheggi per le auto. Ci si aspetta una riduzione del traffico in zona.

### **In crescita dell'1,9% i valori immobiliari della macroarea di San Donato-San Vitale in seguito all'andamento del quartiere di San Donato-San Donnino.**

Continuano a crescere i valori immobiliari nelle aree di **San Donato e San Donnino** nella prima parte del 2022. Il semestre ha evidenziato un trend vivace grazie alla domanda sia di abitazione principale sia di investimento dovuta alla vicinanza di alcune facoltà universitarie, l'ospedale S. Orsola, la sede della Regione, la Fiera di Bologna, la Guardia di Finanza e il Centro Meteorologico Europeo che è stato inaugurato in primavera. La zona più popolare è al momento in fase di riqualificazione grazie ad un progetto dell'Acer, in particolare nel quartiere del Pilastro che da alcuni anni cerca di riscattarsi migliorandone l'offerta qualitativa. A **San Donato** si concentrano maggiormente le richieste di prima casa mentre nel quartiere di **San Donnino** i prezzi più contenuti attirano anche gli investitori: parliamo di valori medi intorno a 1800-2000 € al mq. **Viale della Repubblica, via della Torretta e la zona di San Donnino** sono quelle maggiormente ricercate. Su viale della Repubblica si trovano inoltre tipologie costruite tra il 2000 ed il 2005, alcune anche in edilizia convenzionata, con quotazioni comprese tra 2300 e 2800 € al mq. Sempre buona la domanda di appartamenti in affitto, che proviene in particolar modo da studenti e lavoratori fuori sede che si contra però con un'offerta contenuta. Per un bilocale si chiedono 600 € al mese, mentre per un trilocale si arriva a 700 €, ma i canoni aumentano di 100-200 € al mese nel tratto più vicino all'Università e alla Ferrovia. Il Comune di Bologna a luglio 2022 ha rivisto i canoni previsti dal contratto concordato.

### **Stabili i valori delle macroaree di Bolognina-Corticella e Murri-San Mamolo e in aumento del 4% quella di Borgo Panigale.**