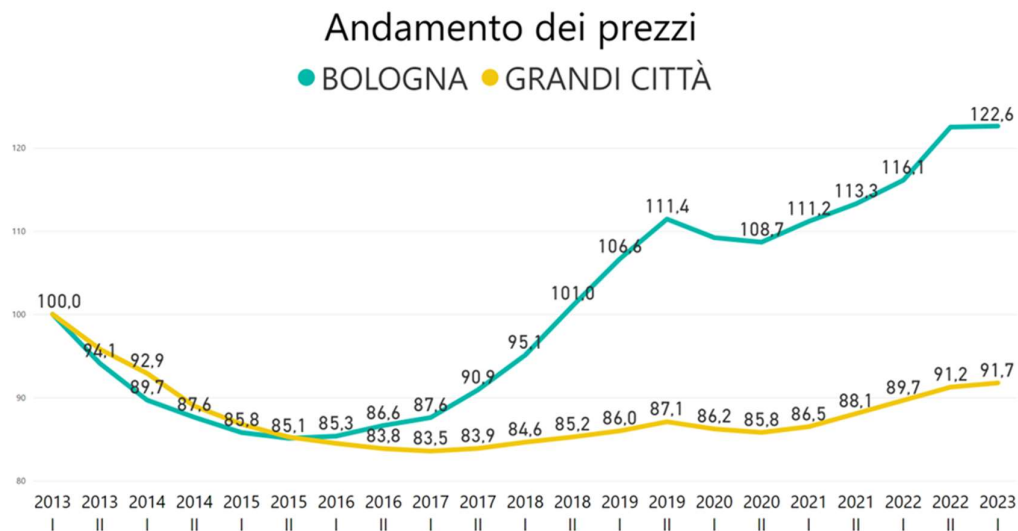


## MERCATO IMMOBILIARE BOLOGNA I SEMESTRE 2023

### Tecnocasa: prezzi stabili, confermato l'interesse degli investitori

Nella prima parte del 2023 i valori delle abitazioni di Bologna sono sostanzialmente stabili (+0,1%), in base all'analisi condotta dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa.



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

VARIAZIONE PERCENTUALE PREZZI MACROAREE - I sem 23 rispetto II sem 22	
<b>BOLOGNA</b>	<b>I sem 2023</b>
<b>Centro</b>	-3,0
<b>San Donato-San Vitale</b>	0,9
<b>Bolognina-Corticella</b>	0,0
<b>Borgo Panigale</b>	-1,8
<b>Saffi</b>	0,2
<b>Murri-San Mamolo</b>	0,0

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Diminuiscono del 3% i prezzi delle case nel centro della città. Lieve ribasso nella zona di **Indipendenza - Marconi**. La motivazione si deve ricercare nell'aumento dei tassi di interesse e nelle restrizioni che il piano regolatore ha posto relativamente ai cambi d'uso nel centro storico. Questo ha comportato una difficoltà nella vendita dei tagli da frazionare superiori a 100 mq. Si vendono, invece, più facilmente le metrature inferiori. Sono, infatti, in aumento gli investitori che cercano immobili da destinare alla casa vacanza e a strutture ricettive turistiche. Tra le zone con valori più contenuti ci sono quelle della Stazione e quella Universitaria, i cui valori medi si aggirano intorno a 3000 € al mq. Sono più costose le case presenti in via Marconi e nelle strade limitrofe, i cui valori immobiliari oscillano da 2000 a 4000 € al mq con punte di 5000 € al mq per le soluzioni signorili e ristrutturate in piazza Malpighi, via D'Azeglio, via Galvani, via dell'Indipendenza. Sul segmento alto si registra molta offerta e poca domanda, a causa di prezzi troppo elevati. La forte presenza di affitti turistici sta determinando una carenza di offerta di immobili in locazione e, infatti, diversi investitori

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

istituzionali stanno procedendo alla costruzione di student housing per rispondere alla elevata domanda di immobili in affitto da parte di studenti.

In aumento dello 0,9% i valori delle case nella **macroarea di San Donato – San Vitale**.

Continuano a crescere i valori immobiliari nelle aree di **San Donato e San Donnino** nella prima parte del 2023. Attualmente l'offerta di immobili risulta inferiore rispetto alla domanda. Gli immobili sono messi in vendita prevalentemente da eredi o investitori che hanno deciso di dismetterli, tra questi anche diversi imprenditori che si muovono nel settore degli short rent. Sono quartieri in cui acquistano sia genitori di studenti universitari sia famiglie. Se gli immobili sotto i 250 mila € non hanno messo in evidenza particolari difficoltà, si segnalano allungamenti delle tempistiche di vendita invece per quelli dal valore superiore. San Donato vanta sempre un'ottima domanda grazie alla presenza di facoltà universitarie, dell'ospedale S. Orsola, della sede della Regione, della Fiera di Bologna, della Guardia di Finanza e del Centro Meteorologico Europeo che è stato inaugurato in primavera. A San Donato i prezzi medi si aggirano intorno a 2500-3000 € al mq mentre a San Donnino i prezzi scendono a 2200 € al mq. La domanda di locazione è elevata in seguito alla saturazione del mercato del centro città a causa degli affitti turistici. Questo ha determinato un aumento dei canoni di locazione che si sono portati intorno a 1000 € per un trilocale. Ormai si praticano sempre più gli affitti a canone libero, decisamente più redditizi di quelli a canone concordato. La zona è interessata alla realizzazione di una nuova linea tramviaria.

Crescono dello 0,2% i prezzi degli immobili nella macroarea **di Saffi**. Si segnala una lieve diminuzione dei prezzi delle case nel quartiere **Barca**, attribuibile in particolare all'area più popolare che sorge a ridosso dello stadio, dove acquista un target di clientela che fa ampio ricorso al credito e che sta subendo l'impatto dell'aumento dei tassi di interesse. L'area è eterogenea e conta la presenza di aree verdi e di parcheggi oltre che di attività commerciali. Si presenta suddivisa in diverse zone, tra cui una a ridosso del centro della città caratterizzata edifici anni '60-'70 i cui valori immobiliari si aggirano intorno a 2400-2700 € al mq e una più popolare che ha prezzi medi intorno a 2000 € al mq. Da segnalare il passaggio del tram che collegherà l'Aeroporto con la Stazione. Nel quartiere di **Battindarno**, si segnala un discreto aumento dei prezzi, legato in parte anche alla vendita di alcuni complessi di nuova costruzione in classe A3 a 3500 € al mq. C'è, infatti, molto interesse per il nuovo, per il risparmio energetico. Anche le case usate hanno subito un rialzo dei valori dal momento che l'offerta è molto bassa. L'usato ha prezzi che oscillano da 2000 a 3000 € al mq. Un buon riscontro c'è per l'area del Parco della Certosa, che piace 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. Potrebbe essere il progetto di potenziamento del collegamento del quartiere Santa Viola con il centro della città attraverso la linea del tram, la motivazione che porta a un maggiore interesse verso il quartiere **Santa Viola**, caratterizzato da abitazioni antiche risalenti ai primi anni del '900. Offre soluzioni autonome degli anni '40-'50, prevalentemente villette a schiera, i cui valori oscillano da 2000 a 3000 € al mq. La vicinanza all'Ospedale Maggiore, all'aeroporto e ai buoni collegamenti con il centro sono alla base anche di un incremento della domanda per realizzare casa vacanza e B&B. Infatti, l'offerta di immobili in affitto è notevolmente diminuita. Numerosi investitori stanno impiegando intorno a 140-170 mila € per acquistare bilocali con questa destinazione.

**Nella macroarea di Murri – San Mamolo** i prezzi sono stabili. Nel quartiere **Saragozza** da giugno si registra un rallentamento ma da settembre il mercato sembra essere nuovamente dinamico. In zona acquistano sia come abitazione principale sia per investimento, in quest'ultimo caso per realizzare casa vacanza. Il quartiere ha dalla sua la vicinanza al centro città e al colle della Guardia. L'area più signorile è quella pedecollinare e quella che si sviluppa intorno a Porta Saragozza, via XXI Aprile e via Rodolfo Audinot: ci sono 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. Si toccano valori di 5000 € al mq per le soluzioni ristrutturate mentre per un buon usato si spendono intorno a 3000 € al mq. Verso San Luca i prezzi si aggirano mediamente intorno a 4000 € al mq, per scendere intorno a 3000 € al mq verso lo Stadio.