

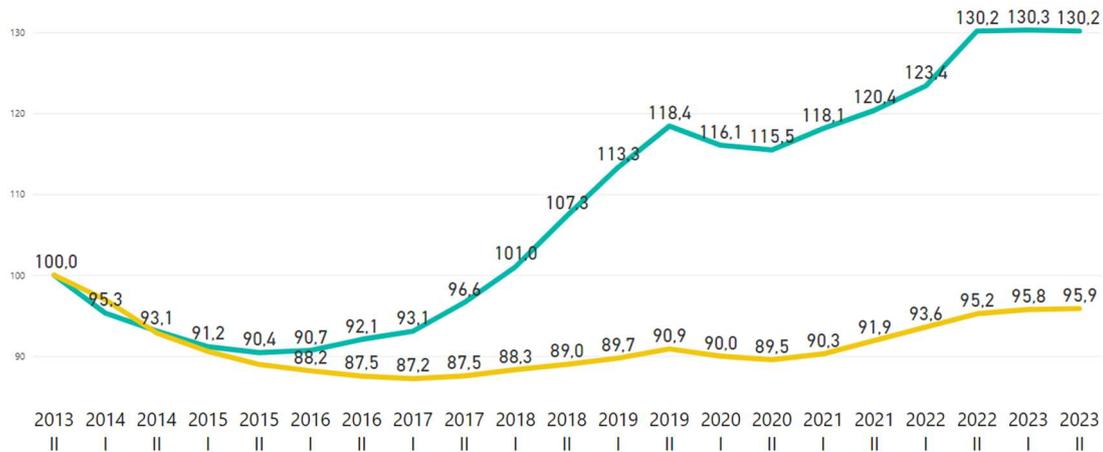
BOLOGNA. MERCATO IMMOBILIARE

Tecnocasa: crescono i prezzi in Centro trainati dai flussi turistici

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella seconda parte del 2023 i valori delle case a Bologna hanno registrato una riduzione dello 0,1% rispetto al primo semestre 2023.

Andamento dei prezzi

● BOLOGNA ● GRANDI CITTÀ



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Gli esperti del Gruppo Tecnocasa hanno individuato le tendenze del real estate in città prendendo in esame i principali indici. Questo il quadro emerso:

INDICI MERCATO IMMOBILIARE BOLOGNA

Dati al II semestre 2023 - Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

- ✓ **Variazione prezzi:** -0,1%
- ✓ **Canoni di locazione:** (bilocale: +2,6%; 740 €/mese); (trilocale: +2,1%; 890 €/mese)
- ✓ **Tempi di vendita:** 68 giorni
- ✓ **Tempi di locazione:** 32 giorni
- ✓ **Acquisti per investimento:** 22,5%; **Acquisti abitazione principale:** 77,5%
- ✓ **Tipologia più richiesta e compravenduta:** trilocale 35%
- ✓ **Prezzi dal 2013 al 2023:** +30,2%
 - periferia +22,1%
 - semicentro +34,2%
 - centro +54,7%
- ✓ **Macroaree con rivalutazione superiore alla media dal 2013 al 2023:**
 - Centro +54,7 %
 - San Donato-San Vitale +33,7%
 - Saffi +33,6%

VARIAZIONE PERCENTUALE PREZZI MACROAREE DI BOLOGNA Il sem 23 rispetto I sem 23

Centro	+3,1%
San Donato-San Vitale	-0,6%
Bolognina - Corticella	-1,9%
Borgo Panigale	0%
Saffi	+1,0%
Murri – San Ruffillo	0,0%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

L'area più dinamica è stata quella del centro della città (+3,1%) grazie all'andamento di **Indipendenza -Marconi**. La motivazione si deve ricercare nell'aumento della domanda di casa vacanza e B&B, alla luce dei forti flussi turistici presenti in città. Questo sta determinando anche uno spostamento della domanda di prima casa verso le zone a ridosso del centro, come Saragozza, via Murri e via Andrea Costa. L'area a ridosso della Stazione, avendo prezzi medi intorno a 3400-3500 € al mq si presta per gli acquisti di casa vacanza. Prezzi massimi di 5000-6000 € al mq si toccano per le soluzioni di prestigio in via Rizzoli, via Ugo Bassi, piazza Malpighi, via D'Azeglio, via Galvani e via dell'Indipendenza. Sono in corso interventi di cambi destinazione d'uso di uffici in residenziale, anche se il comune di Bologna ha introdotto regole più severe per questa attività. Il forte ricorso agli affitti brevi ha limitato l'offerta di immobili in locazione a studenti e, per questo motivo, in città stanno andando avanti progetti di student housing tra cui quello in via Gramsci in luogo dell'ex sede dell'Inps da cui si ricaveranno 679 posti letto di cui 526 posti ad uso studentato e 152 posti ad uso alberghiero e affitti brevi.

Aumentano dell'1% i valori delle case nella macroarea di **Saffi** in seguito all'andamento del quartiere di **Santa Viola**: acquistano soprattutto famiglie che non ricorrono al credito e investitori che ne apprezzano la comodità per raggiungere il centro e la vicinanza all'ospedale Maggiore. In più i prezzi sono ancora accessibili, aggirandosi tra 2700-2800 € al mq. Questo lo rende attrattivo anche per i potenziali acquirenti di quartieri limitrofi come Saffi e Borgo Panigale. Sono ferme le famiglie che devono realizzare un acquisto migliorativo e che hanno ancora difficoltà con l'accesso al credito. In direzione di via Emilia il quartiere offre abitazioni antiche, dei primi anni del '900. Ci sono anche soluzioni costruite alla fine degli anni '90. Non ci sono nuove costruzioni in corso se non quelle della vicina zona Zanardi. Si cercano abitazioni con spazi esterni (giardino e terrazzo).

Nella macroarea di **Bolognina-Corticella** i prezzi sono diminuiti dell'1,9%. Tra i quartieri con valori in calo si segnala quello di Arcoveggio. A partire da gennaio 2024 si segnala un recupero delle richieste di abitazione principale e casa da destinare agli affitti brevi. Il quartiere, negli ultimi anni, ha beneficiato della riqualificazione dell'ex "Manifattura Tabacchi" dove, oltre a sorgere delle facoltà universitarie, si insedierà anche il Centro Europeo per il meteo. Da tempo poi la zona ospita gli uffici del Comune di Bologna. La maggioranza degli immobili presenti sul mercato è rappresentata da condomini e, in minor parte, da soluzioni indipendenti degli anni '50. La richiesta si orienta su trilocali in buono stato; poche le nuove costruzioni che si concentrano, in modo particolare, nella zona più esterna dell'Arcoveggio: i prezzi si aggirano intorno a 3500-3600 € al mq. Stesse quotazioni anche per le soluzioni in buono stato presenti nelle aree a ridosso della stazione. I canoni di locazione di un trilocale si aggirano intorno a 450-500 € al mese e si stipulano soprattutto contratti a canone concordato. Il nuovo si valuta intorno a 3200 € al mq. Gli acquirenti, nella scelta dell'immobile, guardano allo stato di manutenzione del condominio e dell'appartamento.

A ridosso di **Porta Lame** si segnala un mercato dinamico fatto da investitori e acquirenti di prima casa. I primi puntano agli affitti a studenti e lavoratori fuori sede alla luce della vicinanza dell'Ospedale Maggiore e della facoltà di ingegneria. Si trovano prevalentemente condomini degli anni '70-80 a prezzi medi di 2000-2500 € al mq. Quasi sempre sono immobili allo stato originale, con necessità di essere ristrutturati. In posizione più periferica si sviluppano le zone



di “Noce” e “Pescarola” dove sono disponibili anche soluzioni semindipendenti a 1800-2000 € al mq.

-0,6% il calo dei valori nella macroarea di **San Donato-San Vitale**, dove si segnala in modo particolare l’andamento delle aree di **San Donato e San Donnino**. Un trend determinato dall’aumento dei tassi di interesse e dei costi di ristrutturazione. La domanda si orienta su tipologie di 70-80 mq, acquistate oltre che dai residenti, anche da genitori di studenti universitari, disposti ad investire cifre intorno a 200 mila €. Ci sono anche investitori che acquistano per affittare. Un bilocale si affitta tra 600 e 800 € al mese. L’usato costa mediamente tra 2000 e 2200 € al mq. Sono ancora in corso i lavori per il centro meteorologico, quelli per il tram che collegherà Borgo Panigale con la Fiera e con via Caduti della via Fani. Quest’ultimo tratto interesserà il quartiere di San Donato. Il tracciato prevede 31 fermate. Non ci sono nuove costruzioni in previsioni e le ultime presenti risalgono al 2000 e al 2005, con quotazioni comprese tra 2300 e 2800 € al mq.