

## BOLOGNA.MERCATO IMMOBILIARE I SEMESTRE 2024

### Tecnocasa: prezzi in crescita, in particolare il centro segna +6,1%

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella prima parte del 2024 i prezzi delle case a Bologna hanno registrato un incremento dello 0,7%.

#### VARIAZIONE DEI PREZZI IMMOBILIARI I SEMESTRE 24 RISPETTO AL II SEMESTRE 23

BOLOGNA	I semestre 2024
Centro	+6,1%
San Donato - San Vitale	+1,2%
Bolognina - Corticella	+1,0%
Borgo Panigale	-2,9%
Saffi	+0,9%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

**Le quotazioni delle case in centro sono aumentate del 6,1%.** La decisione del Comune di Bologna di monitorare il cambio d'uso da residenziale a turistico ricettivo e di stabilire la metratura minima di 50 mq per gli immobili da destinare a questa finalità non ha ancora sortito effetti sul mercato, anche se i potenziali acquirenti sono diventati più prudenti. Continuano ad esserci operazioni di frazionamento che interessano maggiormente gli immobili a uso ufficio, acquistati e poi frazionati in appartamenti, dopo aver realizzato il cambio d'uso in residenziale. **I prezzi più elevati, 5000 € al mq, si toccano per le soluzioni ristrutturate nelle aree in prossimità di piazza Maggiore.** Particolarmente economica l'area a ridosso della stazione: prezzi intorno a 3000 € al mq. Nella prima parte del 2024 hanno acquistato prevalentemente giovani aiutati dai genitori. Continuano i lavori per la nascita di Student Housing, l'ultimo è stato realizzato in via Gramsci, in luogo dell'ex sede dell'Inps.

Bene anche la **macroarea di San Donato-San Vitale** che registra prezzi in salita dell'1,2%. I valori immobiliari dei quartieri di San Donato e San Donnino continuano a salire. **L'offerta è in diminuzione e la domanda in crescita.** Mancano gli acquisti migliorativi che determinavano un discreto turn over sul mercato. Le case troppo costose e i prezzi del nuovo, in aumento anche nell'hinterland, hanno determinato una bassa offerta. Molti acquirenti sono genitori di studenti o investitori che comprano per mettere a reddito e desiderano immobili in buono stato. Un bilocale si affitta tra 600 e 800 € al mese. L'usato costa mediamente tra 2000 e 2200 € al mq. A San Donnino prevalgono gli acquisti di abitazione principale, il parco immobiliare è decisamente vetusto e si registrano prezzi medi di 2200 € al mq. Non ancora ultimati i lavori per il "Centro Europeo per il Meteo", per il tram che collegherà Borgo Panigale con la Fiera e con via Fanin. Quest'ultimo tratto interesserà il quartiere di San Donato. Il tracciato prevede 31 fermate. Non ci sono nuove costruzioni in previsione e le ultime presenti risalgono al 2000 e al 2005, con quotazioni comprese tra 2300 e 2800 € al mq.

**Tempi di vendita veloci e prezzi stabili nei quartieri di Massarenti, ospedale S. Orsola e zone limitrofe.** Crescono le richieste per le soluzioni ristrutturate e in buono stato che toccano punte di 3500-3600 € al mq. La presenza dell'Ospedale "S. Orsola" e di alcune facoltà universitarie trascina il mercato degli investimenti su tagli da 200 mila €, acquistati per essere messi a reddito. Sono in corso **importanti lavori di riqualificazione in un'ex area industriale del quartiere "Cirenaica" dove nasceranno uno studentato e immobili in edilizia popolare.** Si sta procedendo all'interramento della linea ferroviaria Bologna-Portomaggiore, al cui posto sorgeranno aree verdi. Cirenaica è un quartiere non lontano

dall'Ospedale S. Orsola caratterizzato da immobili dei primi anni del 1900, valutati intorno a 3000 € al mq. Nei quartieri di Massarenti-Sant'Orsola un usato da ristrutturare si può acquistare con 2500-3000 € al mq. Il mercato delle locazioni che si caratterizza per una domanda elevata e un'offerta che scarseggia, per un bilocale ben arredato si spende intorno a 800-1000 € al mese.

**Aumentano dell'1% i prezzi delle case nella macroarea di Bolognina-Corticella.** Crescono le quotazioni degli immobili e la domanda nella zona dell'Arcoveggio. Parliamo di **un'area della città che si sta rivalutando negli ultimi anni, motivo per cui la domanda è in crescita sia come abitazione principale sia come investitori** che impiegano cifre intorno a 200 mila €. Dopo la riqualificazione dell'ex "Manifattura Tabacchi", l'area ospita anche gli uffici del Comune di Bologna e attualmente vede in corso i lavori per la nascita del "Centro Europeo per il Meteo". Questo intervento causa interesse da parte di acquirenti di abitazione principale e investitori. 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, nell'area più esterna dell'Arcoveggio e in via Saliceto: i prezzi si aggirano intorno a 3500-3600 € al mq. Alla Bolognina si vende intorno a 2500 € al mq con punte di 3000 € al mq per le tipologie presenti in via Crespi e in via di Corticella. **Stabili i valori immobiliari nel quartiere di Santa Rita**, non lontano da via Massarenti e dove si vende a 2500 € al mq. Si segnala un **progetto importante che interesserà l'area di Navile dove sorgeranno due torri residenziali e sono già in corso i lavori per la nascita di uno studentato.** Positivo il mercato delle locazioni che evidenzia una buona domanda da parte di studenti e lavoratori fuori sede. Si stipulano contratti a canone libero e i canoni di locazione si aggirano intorno a 700 € per un bilocale. Gli acquirenti, nella scelta dell'immobile, guardano sempre più allo stato di manutenzione del condominio e dell'appartamento e hanno sempre più attenzione per la classe energetica dell'immobile.

**Leggero incremento (+0,9%) per le case della macroarea Saffi**, tra i quartieri in salita c'è Costa anche se, da luglio 2024, si registra un rallentamento della crescita dei valori. Si percepisce una maggiore attenzione alla classe energetica da parte dei potenziali acquirenti. Alcuni condomini hanno realizzato il superbonus e gli immobili che ne hanno usufruito si vendono anche al 10% in più. Una soluzione ristrutturata nel quartiere Costa raggiunge 4000 € al mq, 4200-4300 € al mq nel quartiere Saragozza. Si scende a 2400-2500 € al mq per le soluzioni situate nel tratto compreso tra le mura e lo stadio. Nell'area pedecollinare ci sono anche soluzioni indipendenti. Meno ricercate le case sui colli bolognesi, distanti anche un paio di chilometri da Bologna. La domanda di appartamenti in affitto proviene principalmente da studenti universitari (la sede della facoltà di Ingegneria è nel quartiere Saragozza), neolaureati, giovani coppie e lavoratori trasfertisti: il canone di un bilocale si attesta su 800 € al mese. Per questo motivo sono sempre presenti investitori che comprano per mettere a reddito.

**Diminuiscono del 2,9% i valori delle case nella macroarea di Borgo Panigale.** Tra i quartieri con valori in discesa si segnala Casteldebole, posizionato alla periferia di Bologna al confine con Casalecchio. La maggioranza degli immobili è stata costruita negli anni '80 in edilizia economica popolare. Fa eccezione via Salvemini dove prevalgono i condomini degli anni 2000. Le prime necessitano spesso di interventi di riqualificazione e hanno bagni ciechi, motivo per cui i valori sono in ribasso e si acquistano a 2100-2500 € al mq. Più quotate le soluzioni posizionate in via Matteotti, risalgono agli anni 2000 e, in buono stato, hanno prezzi medi di 3000-3200 € al mq. Sono in corso, in via Triumvirato, interventi di conversione di immobili industriali in residenziali che si acquistano a prezzi medi di 3500-3700 € al mq. Non lontano è presente l'aeroporto che sarà collegato al centro di Bologna mediante una tramvia.