

BOLOGNA.MERCATO IMMOBILIARE II SEMESTRE 2024

Tecnocasa: +3% l'aumento dei prezzi in città.

Crescono le richieste di immobili di prestigio in Centro

Secondo le ultime analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella seconda parte del 2024 i valori immobiliari di Bologna sono aumentati del 3%.

VARIAZIONE DEI PREZZI IMMOBILIARI II SEMESTRE 24 RISPETTO AL I SEMESTRE 24	
BOLOGNA	Il semestre 2024
Centro	0%
San Donato - San Vitale	+3,0%
Bolognina - Corticella	+1,0%
Borgo Panigale	+9,8%
Saffi	+0,6%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Invariate le quotazioni della **macroarea centrale**. Stabili i valori delle case nel quartiere di **Indipendenza-Marconi** nonostante la domanda sia elevata. La stretta urbanistica sulla realizzazione di piccole metrature e l'inasprimento della regolamentazione per la gestione di B&B e casa vacanza ha portato alcuni proprietari di queste ultime ad affittare con contratto tradizionale. La maggioranza degli immobili ha una metratura medio grande, oltre i 120 mq. Si destinano ad acquisti migliorativi oppure sono acquistati da genitori per il figlio che poi affittano anche le camere. Sono **cresciute le richieste per immobili di pregio**, dotati di terrazzo, che possono arrivare a top price di 5000 € al mq. Valori più contenuti, 3000 € al mq, si registrano nei pressi della stazione e a ridosso dell'Università. In via Marconi e nelle strade limitrofe i valori immobiliari oscillano da 2000 a 4000 € al mq. Sul segmento alto si registra molta offerta e poca domanda proprio a causa dei prezzi troppo elevati. La forte presenza di affitti turistici sta determinando una carenza di offerta di immobili in locazione e, infatti, diversi investitori istituzionali stanno procedendo alla costruzione di student housing per rispondere alla elevata domanda di immobili in affitto da parte di studenti. Uno è stato ultimato e un altro è in corso di costruzione.

La macroarea di **Borgo Panigale** segnala quotazioni in aumento del 9,8%. In particolare, sono in crescita i valori del quartiere di **Casteldebole** (+14,3%). Posizionato alla periferia di Bologna, al confine con Casalecchio, ha un'offerta abitativa che spazia da immobili in edilizia economica popolare, risalente agli anni '80 che si valutano intorno a 2000 € al mq per arrivare a costruzioni risalenti ai primi dieci anni del 2000 che si scambiano a prezzi medi di 3400-3500 € 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 e sono **in corso i lavori per la tramvia** che collegherà il centro di Bologna con un tram. Sul segmento popolare acquistano prevalentemente stranieri con basso reddito. Gli immobili residenziali e di nuova costruzione sono acquistati da famiglie/coppie che guardano anche allo stato d'uso dell'abitazione e alla classe energetica.

Valori che aumentano anche nei quartieri di **Borgo Panigale e Lavino**, alla periferia della città. A determinare l'incremento sono state le nuove costruzioni sorte in zona e vendute da 3000 a 4000 € al mq. Sono in corso i lavori per la tramvia che miglioreranno i collegamenti con il centro della città. **Diversi gli investitori che stanno impiegando capitali in zona**, tra queste anche alcune industrie tra

cui “Philip Morris” e “Ducati”, alla ricerca di appartamenti da affittare ai propri dipendenti. Per un bilocale si spendono intorno a 800 € al mese. Prezzi in crescita anche a **Lavino di Mezzo**, in particolare nell’area confinante con Bologna, che ha subito meno gli impatti delle ultime alluvioni. Attualmente un immobile in buono stato si vende intorno a 1700 € al mq.

I valori della macroarea di **San Donato-San Vitale** sono aumentati del 3,0%. Tra i quartieri i cui prezzi sono in aumento si segnalano **San Donato e San Donnino** nella seconda parte del 2024. L’offerta è in diminuzione perché, soprattutto le famiglie sono più restie a vendere casa per acquistarne una migliorativa, alla luce del fatto che non c’è molto nuovo in città e nell’hinterland. Sono quartieri in cui acquistano sia genitori di studenti universitari sia famiglie. Tra gli acquirenti ci sono anche i lavoratori del Centro Meteorologico Europeo. 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. 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 sempre presente**, dal lato dell’offerta si nota che chi faceva affitti brevi spinto dalla presenza della Fiera, è tornato a praticare quelli tradizionali. Vanno avanti i lavori per la realizzazione della nuova linea tramviaria che ha reso più difficile la circolazione in zona.

Nella macroarea di **Bolognina-Corticella** i prezzi sono in aumento dell’1%. In leggero aumento le quotazioni degli immobili e la domanda nella zona dell’Arcoveggio. L’area da diversi anni è sottoposta a un processo di riqualificazione che ha portato alla creazione del Centro Europeo per il Meteo, ancora in fase di costruzione. Questo sta spingendo le persone che vi lavoreranno a cercare un’abitazione principale o una casa per investimento in questa zona. La maggioranza degli immobili presenti sul mercato è rappresentata da condomini e, in minor parte, da soluzioni indipendenti degli anni ’50. In via dell’Arcoveggio sono in corso lavori per la nascita di nuove costruzioni che si vendono a prezzi medi di 4000 € al mq. La domanda per il nuovo cresce per la ricerca di abitazioni in classe energetica elevate. Alla Bolognina si vende intorno a 2500 € al mq con punte di 3000 € al mq per le tipologie presenti in via Ferrarese e in via di Corticella.

Valori immobiliari più contenuti, 2500 € al mq, nel quartiere di Santa Rita, non lontano da via Massarenti. Si segnala un progetto importante che interesserà l’area di Massarenti dove sorgerà una grande struttura, attualmente in fase di costruzione 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 il canone di locazione mensile per un bilocale si aggira intorno a 800 €.

In aumento dello 0,6% i prezzi nella macroarea di **Saffi. Mercato dinamico nel quartiere Barca** dove si registra un lieve rialzo delle quotazioni. Il numero di richieste è elevato e proviene principalmente da famiglie in cerca della prima casa o della soluzione migliorativa. Le tipologie maggiormente richieste sono i trilocali e i quattro locali. Meno presenti gli investitori che comprano per mettere a reddito ma maggiormente presenti quelli che acquistano, ristrutturano e poi rivendono. L’offerta immobiliare del quartiere Barca spazia dalle soluzioni popolari a quelle più signorili. Le prime, a ridosso del fiume Reno, hanno prezzi medi di 2000 € al mq mentre le soluzioni più signorili vicine allo stadio arrivano a 4000 € al mq. Da segnalare che la zona, in futuro, sarà interessata dal passaggio del tram che collegherà l’Aeroporto con la Stazione. Il mercato degli affitti registra una domanda elevata ma con bassa offerta a causa dagli affitti brevi. Numerosi i B&B sorti negli ultimi anni alla luce della vicinanza della Stazione e all’aeroporto.