

BOLOGNA.MERCATO IMMOBILIARE I SEMESTRE 2025

Tecnocasa: aumento dei prezzi in città dell'1%

Secondo le ultime analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nei primi sei mesi del 2025 i prezzi delle case di Bologna hanno messo a segno un aumento dei valori dell'1%.

VARIAZIONE PERCENTUALE PREZZI MACROAREE VERONA I SEM 25 SU II SEM 24	
BOLOGNA	I semestre 2025
Centro	+2,9%
San Donato - San Vitale	0%
Bolognina - Corticella	0%
Borgo Panigale	+5,6%
Saffi	0%
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa	

Le case della **macroarea del Centro** hanno avuto un recupero dei valori del 2,9%, la domanda è alimentata da investitori che affittano a turisti e, sempre più, a studenti numerosi in città. La normativa più severa sulle locazioni turistiche ha portato i proprietari a virare sugli affitti tradizionali, fanno eccezione quelle realtà turistiche ricettive organizzate in forma di impresa. Continua ad esserci carenza di offerta di immobili in affitto, per un bilocale si chiedono 1000 € al mese, per una stanza singola 500 € al mese. Si acquistano appartamenti occupati come forma di investimento, nella scelta si guarda alla zona e alla solidità dell'inquilino. Chi cerca l'abitazione principale desidera tagli a partire da 100 mq di cui c'è poca offerta sul mercato. Vanno gli immobili di pregio, richiesti anche da acquirenti stranieri. Si cercano metrature da 150-200 mq, con terrazzo. I prezzi per un buon usato si aggirano intorno a 5500 € al mq contro una media di zona di 3500-4000 € al mq. I lavori in corso per la tramvia ha portato difficoltà alle attività commerciali in centro. Resistono quelle che erogano servizi alle persone e di ristorazione. I negozi vuoti, quando possibile, subiscono un cambio d'uso in residenziale.

Crescono del 5,6% i prezzi delle abitazioni nella **macroarea di Borgo Panigale** anche in seguito al trend messo a segno dal quartiere di **Casteldebole**, posizionato alla periferia di Bologna e al confine con Casalecchio. La motivazione è la bassa offerta presente sul mercato che si scontra con una domanda elevata che arriva sia da chi acquista l'abitazione principale sia da chi acquista per investimento, finalizzato a casa vacanza e B&B. A vendere sono spesso eredi. Infatti, non lontano sorge l'aeroporto e si punta anche alla futura nascita della tramvia che collegherà quest'ultimo alla città. L'offerta abitativa 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. Non ci sono molte nuove costruzioni e quelle presenti hanno prezzi medi di 4000 € al mq. I canoni di locazione sono in aumento e per un bilocale si spendono intorno a 850 € al mese.

Valori invariati nella macroarea di **Saffi e Bolognina - Corticella**. Sono stabili i valori delle case nel quartiere di **Santa Viola**. La maggioranza degli acquisti si realizza come abitazione principale e tra gli acquirenti ci sono anche tanti giovani che scelgono bilocali alla luce del forte aumento dei canoni di locazione. Un bilocale si affitta a 700 € al mese e si acquista a cifre intorno a 160 mila €. Gli investitori

presenti si orientano prevalentemente su mono e bilocali da destinare ad affitti turistici. Non lontano sorgono l'Ospedale Maggiore, l'aeroporto, il quartiere è ben collegato con il centro della città. Gli appartamenti con tre camere da letto sono quelli più ambiti per i quali c'è poca offerta. I prezzi sono ancora accessibili, tra 2700-2800 € al mq. Questo lo rende attrattivo anche ai potenziali acquirenti dei quartieri limitrofi come Saffi. Poche le nuove costruzioni che si scambiano a prezzi medi di 4000 € al mq. Il quartiere sarà interessato dal passaggio di una delle due linee della tramvia in costruzione a Bologna e di cui si prevede la fine dei lavori nel 2026. La linea collega Borgo Panigale, segue la via Emilia fino al centro di Bologna, passa dalla Stazione Centrale e raggiunge la Fiera di Bologna e la facoltà di Agraria al Pilastro.

Invariate le quotazioni degli immobili e la domanda nella zona dell'**Arcoveggio**. Sono agli sgoccioli i lavori per il Centro Europeo per il Meteo che già da tempo attira persone che vi lavoreranno e che cercano in affitto e in acquisto. Prevalgono i condomini e, in minor parte, le soluzioni indipendenti degli anni '50. Alla **Bolognina**, che negli ultimi anni si è riqualificata, 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. Valori immobiliari più contenuti nel **quartiere di Santa Rita**, non lontano da via Massarenti e dove si vende a 2500 € al mq. In questa zona cercano anche studenti e investitori che acquistano per mettere a reddito. Si segnala un progetto importante che interesserà l'area di **Navile** dove sorgeranno due torri residenziali e sono in corso i lavori per la nascita di uno studentato. In via dell'Arcoveggio si costruisce a 4000-4500 € al mq.

E non sono variati i prezzi nella macroarea di **San Donato – San Vitale**. Nel quartiere di **San Donato** la domanda è vivace con acquirenti di prima casa e investitori attirati dalla vicinanza all'Università, alla Fiera e all'Ospedale S. Orsola. Si sono registrati alcuni acquisti migliorativi realizzati da chi ha venduto per comprare le nuove costruzioni in corso nei vicini comuni di Castenaso e Granarolo. A San Donato non ci sono nuove costruzioni e le ultime risalgono ai primi anni 2000. La zona è interessata dai lavori della tramvia che potenzierà i collegamenti con il centro. Il tracciato collegherà Borgo Panigale con la Fiera e via Fanin. Intanto vanno avanti i lavori per il "Centro Meteorologico" dove si è già trasferito parte del personale che ha acquistato casa in zona. La domanda si orienta, in modo particolare, su appartamenti con due camere da letto. Sono acquistati anche dagli investitori che affittano a studenti o lavoratori fuori sede. Investono cifre intorno a 200-250 mila €. Tra gli acquirenti si contano anche genitori di studenti. Un bilocale si affitta tra 800 e 1000 € al mese. Un buon usato costa 2500 € a San Donato e 1800-1900 al Pilastro. Negli ultimi anni il quartiere di San Donato si è dotato di una pista ciclabile che collega il centro commerciale "Meraville" con il centro della città. Inoltre, tra San Donato e San Donnino si contano sei parchi e 34 giardini pubblici, un'area verde importante che piace ai potenziali acquirenti.