

## BOLOGNA. MERCATO IMMOBILIARE II SEMESTRE 2025

**Tecnocasa: quotazioni in aumento +2,2%.**

**La città richiama studenti e investitori**

**Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella seconda parte del 2025 i valori delle case di Bologna hanno messo in evidenza un aumento dei prezzi del 2,2%.**

La **macroarea centrale** segnala una crescita dei valori del 2,8%, in seguito a una domanda elevata e una carenza di immobili in vendita. La maggioranza di chi acquista in centro è rappresentata da investitori che poi si indirizzano sia sugli affitti turistici (anche se la nuova normativa li ha resi più prudenti) sia su quelli tradizionali. La domanda di lavoratori fuori sede e studenti è elevata e, per questi ultimi, non sono sufficienti i posti degli student housing sorti negli ultimi anni perché spesso fuori budget. Per un bilocale si chiedono 1100 € al mese. Chi cerca l'abitazione principale acquista 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 sono arrivati a 4000 - 4500 € al mq con punte di 6000 € al mq per le soluzioni di pregio. Continuano i lavori della tramvia che hanno creato difficoltà alle attività commerciali. Si segnalano operazioni di cambio d'uso di ufficio in residenziale.

A seguire con un aumento dei valori del 2,7% c'è la **macroarea di San Donato-San Vitale**, in seguito all'andamento del quartiere di **San Donato** dove la domanda è elevata ma i tempi di vendita si stanno allungando per una maggiore riflessione da parte dei potenziali acquirenti. La nascita di nuove costruzioni nei confinanti comuni di Castenaso e Granarolo ha portato a una ripresa di scambi: le famiglie vendono a San Donato per acquistare il nuovo nell'hinterland. A San Donato si registrano compravendite da parte di genitori di studenti e investitori, alla luce della vicinanza all'Università, alla Fiera e all'Ospedale S. Orsola. In fase di ultimazione i lavori per la tramvia che collegherà Borgo Panigale con la Fiera e via Fanin. Vanno avanti i lavori per il "Centro Meteorologico" dove si è già trasferito parte del personale che ha acquistato casa in zona. Le soluzioni usate si vendono da 2100 a 2900 € al mq. 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.

In salita del 2,6% i prezzi delle case nella **macroarea di Saffi**. Crescono i prezzi nel quartiere di **Battindarno** dove la domanda si scontra con una bassa offerta anche a causa dell'assenza di nuovi cantieri. Si acquistano principalmente abitazioni principali, in particolare trilocali o quattro locali. L'usato ha prezzi che oscillano intorno a 3000-3500 € 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. A **Barca**, a ridosso dello stadio ci sono edifici degli anni '60-'70 i cui valori immobiliari si aggirano intorno a 4000 € al mq mentre le soluzioni più popolari si



scambiano intorno a 2500 € al mq. Il mercato immobiliare di **Santa Viola** potrebbe beneficiare dell'arrivo della tramvia che lo collega con l'aeroporto e la Stazione. Il quartiere gode anche della vicinanza dell'Ospedale Maggiore e offre soluzioni autonome degli anni '40-'50, prevalentemente villette a schiera, i cui valori oscillano da 2000 a 3000 € al mq. Si sta ridimensionando il mercato delle case vacanza.

Crescono del 2,4% i valori delle case nella macroarea di **Borgo Panigale**. Tra i quartieri con prezzi in rialzo c'è **Casteldebole**, posizionato alla periferia di Bologna al confine con Casalecchio. I bilocali sono richiesti da giovani al primo acquisto e da investitori che mettono a reddito l'immobile. Si sta ridimensionando l'acquisto da destinare a casa vacanza. Vendono eredi o proprietari di un'ulteriore casa ma si nota una riduzione dell'acquisto migliorativo. Il quartiere offre immobili che vanno dai primi anni del 1900 fino agli anni '80. Le quotazioni si aggirano intorno a 2500 € al mq per arrivare a 4000 € al mq per gli immobili di nuova costruzione che stanno sorgendo su ex aree artigianali e industriali dismesse.

Invariate le quotazioni nella macroarea di **Bolognina-Corticella**.