



2022 - RESIDENTIAL

WHY BOLOGNA

UNA NUOVA GEOGRAFIA DELL'ABITARE

Con il patrocinio di:





INDICE

- 04 HIGHLIGHTS
- 06 IL REPORT IN SINTESI
- 07 IL LIVING COME VOLANO NEI PROCESSI DI TRASFORMAZIONE URBANA
- 08 VERSO UNA NUOVA STAGIONE DI DIALOGO TRA PUBBLICO E PRIVATO
- 10 UNA VISIONE URBANA PER BOLOGNA
- 11 INQUADRAMENTO SOCIO-ECONOMICO
 - 12 CONTESTO ECONOMICO
 - 15 FLUSSI TURISTICI
 - 15 DIMENSIONE UNIVERSITARIA
- 19 ANALISI DEL MERCATO RESIDENZIALE DI BOLOGNA
- 27 ANALISI DELLO STOCK EDILIZIO DI BOLOGNA
- 30 L'OFFERTA DI NUOVE ABITAZIONI
 - 30 ANALISI DI UN CAMPIONE RAPPRESENTATIVO DI CANTIERI E LE AREE DI SVILUPPO BOLOGNA
 - 33 FOCUS SUI CANTIERI DELL'AREA NORD
 - 34 ZONA BORSINO BOLOGNINA
 - 35 MICRO ZONA BORSINO LAZZARETTO - BERTALIA
 - 36 MICRO ZONA BORSINO IRNERIO
 - 37 MICRO ZONA BORSINO CORTICELLA
- 38 PRINCIPALI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA PREVISTI
- 40 INDAGINE CAMPIONARIA SUI POSSIBILI NUOVI INQUILINI:
TENDENZE, CARATTERISTICHE E CRESCITA DEL MERCATO RESIDENZIALE BOLOGNESE
 - 41 HIGHLIGHTS SURVEY
 - 42 I RISULTATI DELLA SURVEY

HIGHLIGHTS

Il primo semestre del 2022 ha registrato 3.659 compravendite residenziali nella città di Bologna, segnando un incremento del +11,5% rispetto allo stesso periodo del precedente anno. Il campione mappato di nuovi sviluppi residenziali è di 59, gran parte del quale si concentra nel comparto

urbano a nord, nel Quartiere Navile. Emerge la formazione di due principali assi di espansione: il primo in direzione nord-sud (Navile-Casalecchio di Reno), il secondo si sviluppa ad est (verso San Lazzaro di Savena).

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI A BOLOGNA H1 2022



3.659

+11,5% RISPETTO
A H1 2021



COMPOSIZIONE OFFERTA SVILUPPI RESIDENZIALI

10



**Sviluppi residenziali
CONCLUSI**
Unità 589

35



**Sviluppi residenziali
IN COSTRUZIONE**
Unità 974

14



**Sviluppi residenziali
IN PROGETTO**
Unità 713

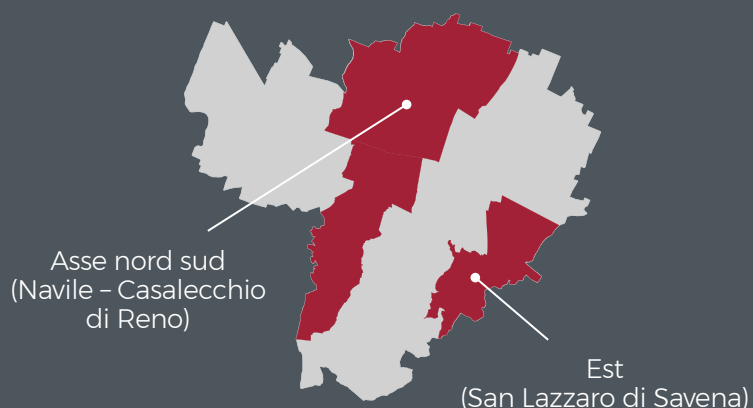
PANORAMA DELLA NUOVA EDILIZIA RESIDENZIALE A BOLOGNA

MAGGIORE CONCENTRAZIONE
di nuova edilizia residenziale



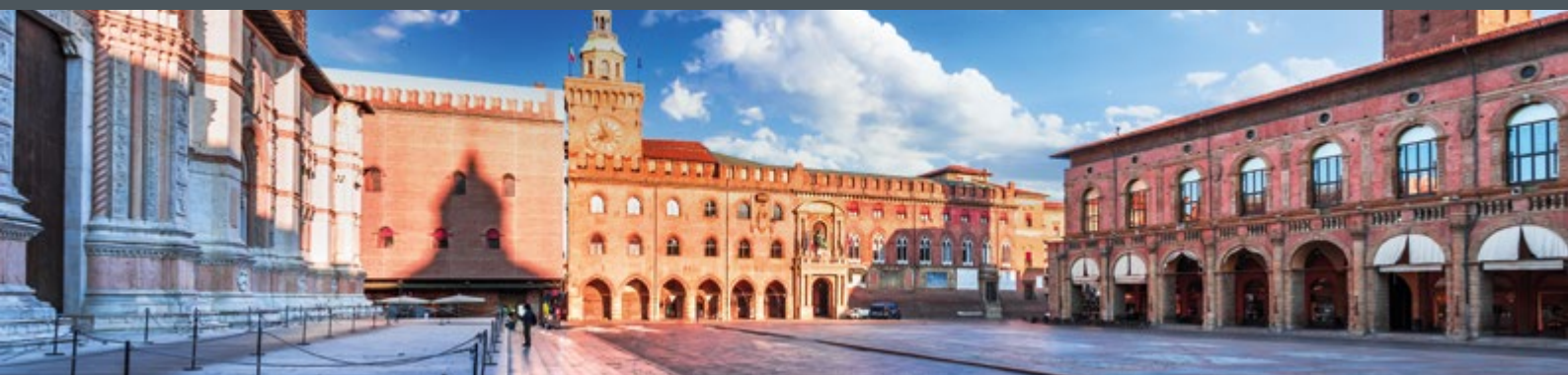
Quartiere Navile

ASSI PRINCIPALI
DI ESPANSIONE



Asse nord sud
(Navile - Casalecchio
di Reno)

Est
(San Lazzaro di Savena)



LE OPPORTUNITÀ DEL MERCATO BOLOGNESE



Rigenerazione e
**RIQUALIFICAZIONE
URBANA**



Recupero e valorizzazione
del **PATRIMONIO
IMMOBILIARE**



Infrastrutture
**SOCIALI
E CULTURALI**



NUOVI MODELLI
dell'abitare



Nuovi scenari
di **COLLETTIVITÀ
E SOSTENIBILITÀ**



Nuovi
PROGETTI URBANI
per il futuro



IL REPORT IN SINTESI

Il report, sviluppato in collaborazione con ANCE Emilia Area Centro, ha come obiettivo quello di fornire una **fotografia del mercato residenziale di Bologna**, con particolare riferimento al tema della **nuova edilizia residenziale**, in termini di sviluppi conclusi, in costruzione e progettualità future. Dopo avere contestualizzato la città dal punto di vista socio - demografico e immobiliare, viene effettuata una analisi dello stock edilizio esistente, partendo dai dati quantitativi ufficiali e da una ricerca su una **selezione di operazioni di sviluppo**, mappate nel primo semestre 2022. Il risultato è una **fotografia dell'offerta attuale e delle progettualità di nuove abitazioni**, che fornisce un'indicazione di tendenza sulle aree di maggiore sviluppo, attuale e del prossimo futuro. Infine, l'ultima parte del report, riporta i risultati di **un'indagine campionaria** sulle tendenze e le caratteristiche di chi cerca casa a Bologna.

IL REPORT SI COMPONE DI CINQUE SEZIONI PRINCIPALI:



**QUALE MODELLO DI RIGENERAZIONE
URBANA PER BOLOGNA**



INQUADRAMENTO SOCIO-ECONOMICO



**ANALISI DEL MERCATO
RESIDENZIALE**



**STOCK EDILIZIO E OFFERTA DI NUOVI
SVILUPPI IMMOBILIARI RESIDENZIALI**



**LE TENDENZE IN ATTO NELLA RICERCA
DELLA CASA (Survey)**

INTRODUZIONE

IL LIVING COME VOLANO NEI PROCESSI DI TRASFORMAZIONE URBANA

Qualità della vita, cultura, impresa e accessibilità. Questi sono tra i principali fattori abilitanti che rendono Bologna fortemente attrattiva per gli investitori del settore immobiliare nel panorama nazionale e internazionale.

La capacità di esprimere luoghi in grado da un lato di soddisfare le nuove esigenze abitative, e dall'altro di offrire benefici tangibili per il tessuto economico imprenditoriale, è parte rilevante dell'offerta di valore che il **"brand" Bologna** è in grado di proporre. Uno dei principali vantaggi competitivi di una città non deriva esclusivamente dai processi di co-localizzazione di cose e persone, ma anche dalla qualità e quantità delle infrastrutture che ne configurano il tessuto urbano e, quindi, dal rapporto tra edificio, quartiere e città.

In questo contesto, il **settore living** si inserisce come elemento propulsore, ancor più se abbinato a interventi di rigenerazione urbana che, in un territorio in cui circa l'86% del patrimonio edilizio è stato costruito prima del 1970, svolgono un ruolo chiave agendo contemporaneamente sulla dimensione fisica, sociale ed economica del contesto in cui si inseriscono e fungono da collante tra queste tre dimensioni. La **sinergia tra riqualificazione urbana** e settore living si evidenzia anche rispetto all'offerta di case in affitto, non solo nel centro storico e nelle zone residenziali, ma anche nelle periferie. Una proposta di qualità dedicata al settore della locazione nelle sue varie forme, dallo *Student Housing* (studentati) al *Private Rented Sector* (residenziale in affitto) fino al *Senior Living* (residenze innovative per anziani), risulta molto gradita sia ai cittadini sia agli investitori internazionali, soprattutto di natura previdenziale, che vedono in questa asset class un'opportunità di investimento ideale rispetto al loro profilo di rischio.

Un aspetto fondamentale in grado di potenziare il valore di tali iniziative è costituito dalla **componente tecnologica**. Si pensi ad esempio a tutto il mondo dei servizi a supporto della sostenibilità energetica dei nuovi edifici residenziali e dei quartieri, fattore ormai imprescindibile insieme al prezzo nella scelta di una nuova abitazione. Interventi come le colonnine per la ricarica elettrica o la possibilità di installare pannelli fotovoltaici sui tetti delle abitazioni per la produzione e l'auto consumo collettivo di energia alla scala di quartiere (sull'esempio delle comunità energetiche), dimostrano l'importanza dei servizi e degli strumenti tecnologici nell'ottimizzare la relazione tra edificio, quartiere e città.

Tra gli effetti positivi di questi interventi, rientra anche la **sensibilizzazione degli abitanti**, non solo alla riduzione dei consumi energetici, ma anche alla creazione di una comunità inclusiva volta a concepire un nuovo modo dell'abitare, pure mediante la condivisione di spazi e servizi.

Se messi a fattor comune, tutti questi aspetti contribuiscono a creare un **ecosistema** in grado di intercettare le esigenze di una comunità di persone che, sempre più, avverte la necessità di una nuova progettualità esistenziale e che vede in Bologna, grazie alle sue peculiarità distintive, una vera e propria destinazione in grado di offrire tali benefici.



Enrico Cestari

Head of Gabetti Home Value

VERSO UNA NUOVA STAGIONE DI DIALOGO TRA PUBBLICO E PRIVATO

L'urgenza di arrivare a una riflessione che porti proposte concrete è amplificata dalle irrinunciabili opportunità offerte dal **PNRR**, che concentra una parte rilevante delle risorse e delle riforme sul tema delle città. 108 miliardi di euro sono i fondi disponibili al 2026 per grandi opere infrastrutturali, trasporto pubblico, edilizia popolare, prevenzione del dissesto idrogeologico, scuole, ospedali e per l'efficientamento sismico/energetico del patrimonio edilizio. Il ruolo delle città è sempre più centrale nella transizione sociale, economica e ambientale del Paese.

Bologna non è solo una delle più belle città d'Italia, ma è anche uno dei posti migliori dove vivere. Anche quest'anno, una delle più recenti indagini (Italia oggi - Università La Sapienza) sulla qualità della vita delle città italiane, ha premiato Bologna, che è salita sul podio al terzo posto nella classifica generale, dopo Trento e Bolzano. Ma è sulle **eccellenze** che Bologna vede i risultati migliori: è al primo posto, senza rivali, per quanto riguarda l'istruzione; è medaglia d'argento, dopo Milano, per quanto riguarda "reddito & ricchezze" ed è sul podio, stabilmente al secondo posto, anche nel settore "affari & lavoro" che indaga i tassi di occupazione e disoccupazione. Inoltre, Bologna emerge tra le città top five per innovazione ed è la seconda città italiana, dopo Ancona, per numero di auto elettriche e ibride.

Storia, tradizione, ricchezza, istruzione e qualità della vita pongono **Bologna in una prospettiva di città-capitale** non solo dell'Italia ma dell'intera Europa, essendo il capoluogo di un territorio anch'esso straordinario, il centro - Emilia, capace di esprimere eccellenze come la motor-valley, il distretto ceramico, il polo del packaging e della meccanica, del bio-medicale e molto altro ancora, non da ultimo la presenza di Leonardo con il suo supercomputer europeo che ha raggiunto il quarto posto nella top 500, oltre a essere candidata fra le 100 città europee carbon neutral entro il 2030.

"**Why Bologna**" è una ricerca condotta in partnership con l'Ufficio Studi del Gruppo Gabetti, che vuole mettere in luce i punti di forza di Bologna e spiegare i motivi per i quali, anno dopo anno, la città continua essere una meta sempre più ambita per studenti (prima Città in Europa, in entrata e in uscita per i progetti Erasmus), lavoratori e turisti nazionali e stranieri.

Abbiamo quindi nelle mani un patrimonio enorme, di inestimabile ricchezza, non solo economica ma soprattutto culturale e sociale. Sta a noi non disperdere questo capitale, unendo gli obiettivi e concentrando idee e progetti, lavorando in **sinergia con l'amministrazione comunale** per continuare a scrivere una storia di successo. I rapporti tra il mondo delle imprese, che rappresento, e l'amministrazione locale sono da questo punto di vista fondamentali: solo condividendo obiettivi di crescita, di qualità e sostenibilità che si possono concretamente realizzare le buone idee.

A questo riguardo posso dire che si sta inaugurando, con il Comune di Bologna, una **nuova stagio-**



ne di dialogo e di collaborazione, una nuova cultura necessaria per creare futuro. Abbiamo, proprio nei giorni in cui viene pubblicata questa ricerca, avviato i lavori di un tavolo tecnico per studiare insieme le necessarie varianti al vigente Piano Urbanistico Generale e al Regolamento Edilizio, per adattarli agli attuali contesti ma, soprattutto, per potenziarli nella prospettiva della città che vorremmo costruire.

La città è un organismo vivo, da accompagnare nelle sue dinamiche e trasformazioni anche attraverso l'ascolto di chi ha contribuito a costruirla. La sfida principale che Bologna dovrà affrontare nel complesso processo di rigenerazione, è quella di **trovare il giusto equilibrio nel confronto e nella condivisione dei soggetti coinvolti, per costruire insieme un futuro stabile**. Progettare e costruire a saldo zero, dare grande impulso alla rigenerazione urbana, per restituire alla città qualità di vita e qualità di lavoro, recuperando le aree inutilizzate, degradate e dismesse.

Occorre anche andare a stabilire, attraverso una valutazione costi-benefici, dove è necessario conservare e dove invece sostituire, in un'ottica di interventi divenuti improcrastinabili per il recupero di alcune aree cittadine, dove oltre alla salvaguardia di edifici considerati storici sarà fondamentale anche ricostruire in un'ottica moderna volta alla **sostenibilità**, concetto ormai imprescindibile.

È necessario una nuova filosofia in cui cultura di settore e rigenerazione urbana siano sostenute non solo da temi economici, ma anche **sociali e ambientali**. Occorre prevedere, a seconda dei casi, interventi straordinari di ampliamento, diradamento, demolizione, con o senza ricostruzione, e con aumenti premiali di superficie per le aggregazioni operate su una proprietà frazionata che, fino a ora, ha impedito la concretizzazione di interventi sull'esempio di altri paesi europei.

La condivisione di questi obiettivi, e la tenacia nel perseguirli, con la consapevolezza e la responsabilità di ciò che lasceremo ai nostri figli, sono la chiave per potere continuare a vedere Bologna, e la sua cintura metropolitana, nella classifica delle migliori città italiane ed europee.

UNA VISIONE URBANA PER BOLOGNA

Bologna nei prossimi anni sarà attraversata da grandi trasformazioni che avranno un impatto significativo sul modo in cui viviamo la città. Non solo le infrastrutture strategiche della mobilità come Tram, Passante di nuova generazione e il potenziamento della rete ciclabile, ma anche l'Impronta verde e la Città 30, che porteranno complessivamente ad un ridisegno dello spazio pubblico e della sua fruizione da parte dei cittadini. A queste si aggiungeranno i progetti della Città della Conoscenza, che interesserà il quadrante nord-ovest della città, tra la Stazione 2 Agosto e il Tecnopolo. Un'area di 500 ettari con una concentrazione importante di poli di ricerca e di innovazione, come il Cineca e il Centro Meteo Europeo, che saranno sempre più connessi in un Rete metropolitana della Conoscenza, che porterà al recupero di diverse aree dismesse, non solo a Bologna ma anche nel territorio metropolitano.



Matteo Lepore
Sindaco di Bologna

I fondi del Pnrr, da un lato consentiranno la realizzazione di molti di questi progetti, dall'altro richiederanno, anche per i tempi stretti di realizzazione che impongono, un nuovo modo di lavorare e fare sinergia tra soggetti pubblici e privati.

Sulle grandi aree dismesse verranno identificate le vocazioni, sulle quali si innesteranno le trasformazioni con interventi pubblici diretti o indiretti, anche attraverso società partecipate o asset del Comune. Su questi progetti chiamiamo i soggetti privati a scommettere con noi, con realizzazioni coerenti con le vocazioni individuate anche con i cittadini. È un modello che consente uno sviluppo armonico del tessuto urbano, di valorizzare diverse aree e di rispondere anche alle sfide della transizione ecologica. Un esempio recente è l'adesione a Reinventing Cities, il concorso globale di architettura e design urbano promosso da C40, la rete mondiale di città impegnate sul fronte della crisi climatica attraverso la rigenerazione urbana sostenibile. Bologna ha partecipato al concorso con due aree: l'ex Scalo Ravone e Palazzo Aiuto Materno, situato tra le vie Don Minzoni, del Porto, Rosselli.

Altro strumento al quale guardiamo con grande attenzione è quello degli usi temporanei, che intendiamo in una accezione più ampia di quella normativa. La città evolve e spesso i tempi di trasformazione effettiva delle aree, rispetto al momento in cui sono pensati, sono lunghi. Con il paradosso che quei cambiamenti arrivano a compimento quando sono già superate, perché nel frattempo sono mutate le esigenze e i bisogni della città. Lo strumento degli usi temporanei può rappresentare un utile innesco per accompagnare la rigenerazione di quelle stesse aree. Sono tante, quindi, le opportunità che questa nuova fase apre ai settori più dinamici della città. Sono fiducioso sapremo coglierle insieme.

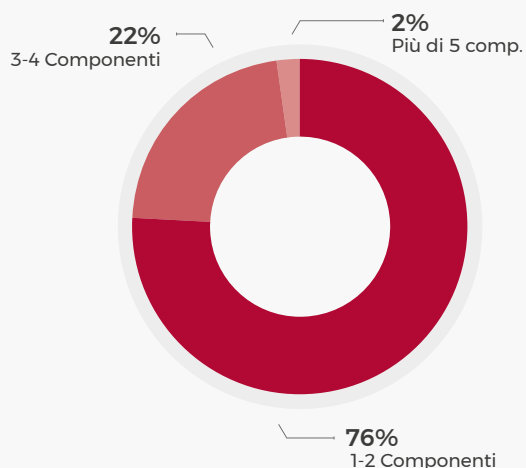
INQUADRAMENTO SOCIO-ECONOMICO

BREVE INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SOCIO ECONOMICO DEL CONTESTO DI ANALISI

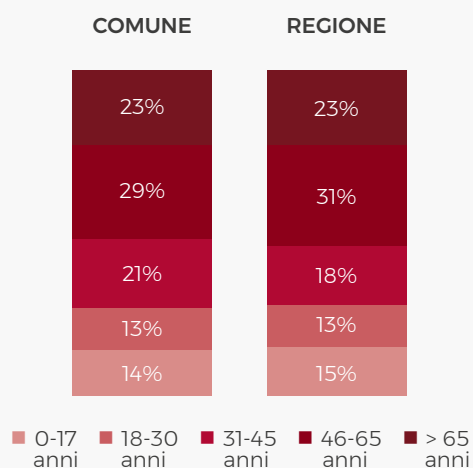
RESIDENTI (2021)	392.203
DENSITÀ POPOLAZIONE (ab/kmq)	2.784
AREA (kmq)	140,8
FAMIGLIE (2021)	210.049



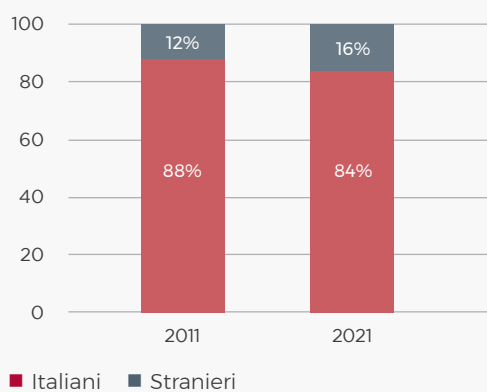
FAMIGLIE PER NUMERO DI COMPONENTI [2011]



POPOLAZIONE RESIDENTE PER CLASSI DI ETÀ [2021]

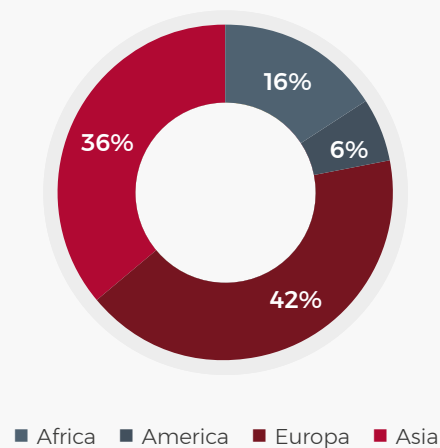


COMPOSIZIONE DELLA POPOLAZIONE



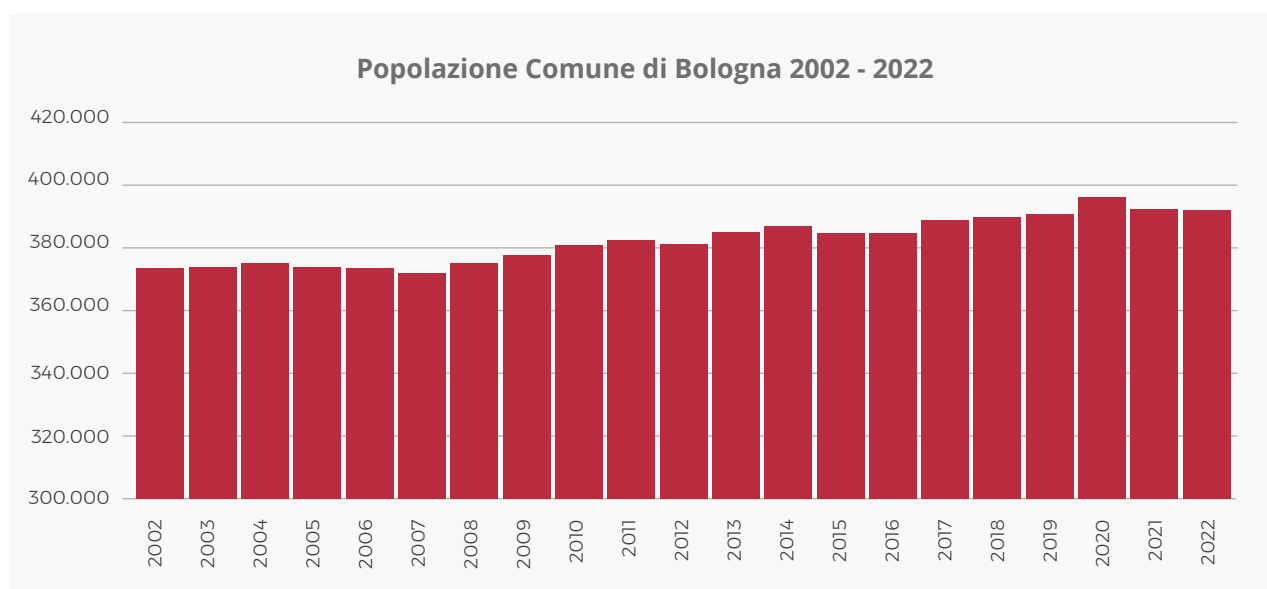
Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati GEO Marketing - di dati Istat

STRANIERI PER PAESI DI PROVENIENZA [2011]



Il Comune di Bologna si estende su un territorio con una superficie di **140 kmq**. Dal punto di vista demografico, nel comune risiedono **392.203** residenti, con una densità di **2.784** abitanti per Kmq.

In termini di popolazione si segnala una sostanziale stabilità per il ventennio preso in analisi, questa caratterizzata da una lieve crescita¹. In questo contesto è tuttavia cresciuto il peso dei residenti **stranieri**, che, dal 2002, sono passati dal **12%** al **16% del totale** della popolazione residente.



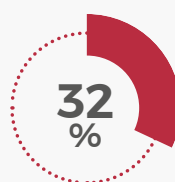
Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

CONTESTO ECONOMICO



25.875 €

Il reddito imponibile medio individuale dichiarato da chi risiede a Bologna



La quota di cittadini residenti con un reddito fino a 15.000²€

Fonte Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Urbistat

¹ Dati Demo Istat

² IL REDDITO DEI ROMANI, Redditi 2017

LAVORO - OCCUPATI

Nel Comune di Bologna gli occupati nel 2021 sono poco più di 183.000. Questo dato è lievemente in crescita rispetto al 2020 (circa +200 unità) ma risulta molto inferiore dei dati pre-pandemia, dove il numero degli occupati sfiorava le 189.000 unità. Il numero di disoccupati, invece, che ha registrato un drastico calo nel 2019 (da oltre 10.500 unità a poco meno di 6.500), sebbene lievemente aumentato durante la pandemia, mantiene comunque livelli intorno alle 7.400 unità. Il tasso di disoccupazione si è infatti mantenuto basso (3,9%), dato che posiziona Bologna tra le città con i migliori parametri occupazionali in Italia.



ITALIA

22,6 milioni

+0.8% rispetto al 2020

-2.4% rispetto al 2019

CITTÀ
METROPOLITANA
DI BOLOGNA**464.000**

+0.1% rispetto al 2020

-2.9% rispetto al 2019



COMUNE DI BOLOGNA

183.000

+0.1% rispetto al 2019

-3.6% rispetto al 2020

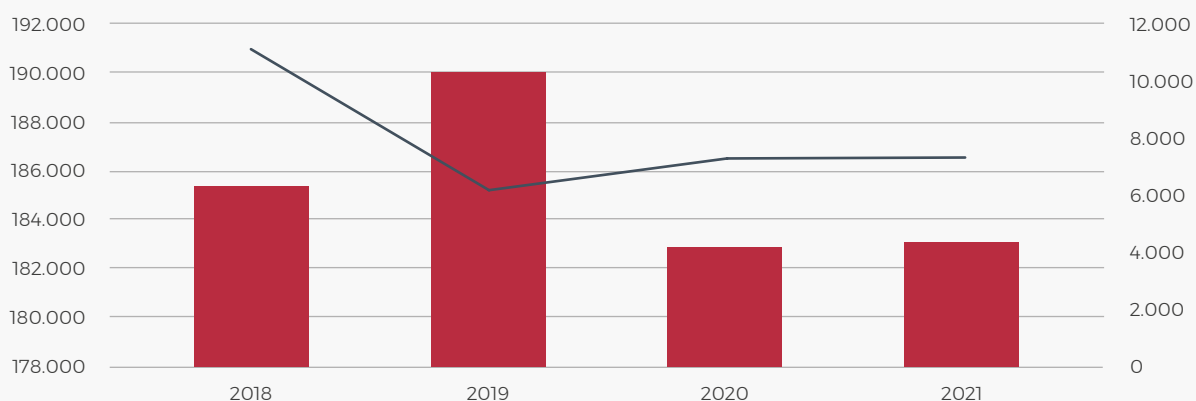
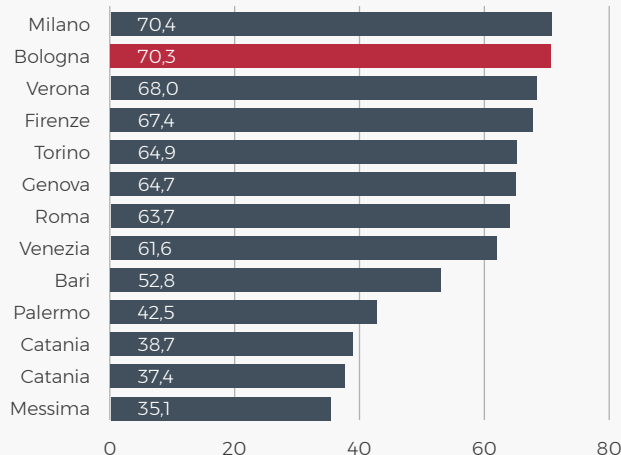


Figura 1: numero di occupati (sx) e disoccupati (dx) nel Comune di Bologna (2018-2021)
fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati "I numeri di Bologna metropolitana"

■ Occupati — Disoccupati



Anche il tasso di occupazione, pari al 70,3%, risulta essere tra i migliori delle grandi città italiane, secondo solo a Milano di 0,1 punto percentuale. La Figura 2 mostra, a seguire, tutte le grandi città del Centro e del Nord, con valori al di sopra del 60%. Per quanto riguarda le città del sud, ad eccezione di Bari, i valori del tasso di disoccupazione è inferiore al 50%.

Figura 2: tasso di occupazione nelle maggiori città italiane (2021) - fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati "I numeri di Bologna metropolitana"

IMPRESE ATTIVE

Al 31 dicembre 2021, nel Registro della Camera di Commercio di Bologna, risultano iscritte 32.916 imprese. Come si evince dalla Figura 3, il dato risulta in crescita rispetto al 2020 (+1,2%) e presenta valori quasi al pari del picco massimo della serie storica, registrato negli anni 2005-2006 (che contavano rispettivamente 32.945 e 32.935 imprese).



ITALIA

5.164.831

+0.3% rispetto al 2020



CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

84.333

+0.9% rispetto al 2020



COMUNE DI BOLOGNA

32.916

+1.2% rispetto al 2020

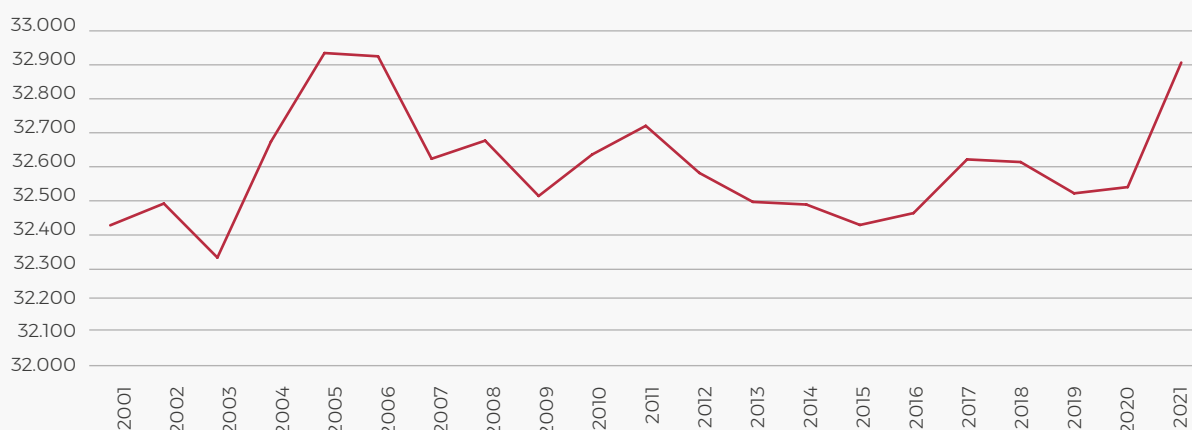
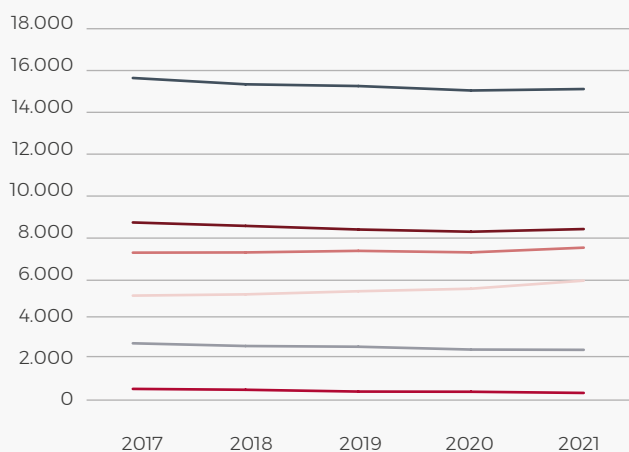


Figura 3: Andamento del tessuto imprenditoriale del Comune di Bologna (2001-2021)
fonte: elaborazione Ufficio Studi su dati Infocamere - Registro Imprese;



fonte: elaborazione Ufficio Studi su dati Infocamere - Registro Imprese

Il 46% delle imprese bolognesi è composto da ditte individuali, che nel 2021 risultano in lieve ripresa rispetto al 2020 ma ancora meno rispetto al 2017, dove si è registrato il dato più alto della serie storica. Le imprese artigiane, femminili, e straniere, invece, presentano valori maggiori rispetto al 2017.

Figura 4: Tessuto imprenditoriale bolognese per tipologia di impresa (2017-2021)

— Imprese individuali — Imprese femminili
— Imprese giovanili — Imprese artigiane
— Imprese straniere — Imprese cooperative

FLUSSI TURISTICI

TURISMO

Dopo il blocco dovuto alla pandemia, riprende il turismo nel comune di Bologna, sebbene senza ancora raggiungere i livelli pre 2020. Nel 2021 sono arrivati +56,4% di turisti italiani e +80,5% di turisti stranieri rispetto al 2020.



ITALIA

41.648.000

Stabili rispetto al 2020

-40% rispetto al 2019

CITTÀ
METROPOLITANA
DI BOLOGNA**1,3 milioni**

+57.6% rispetto al 2020

-45.2% rispetto al 2019



COMUNE DI BOLOGNA

881.171

+63.8% rispetto al 2020

-44.7% rispetto al 2019

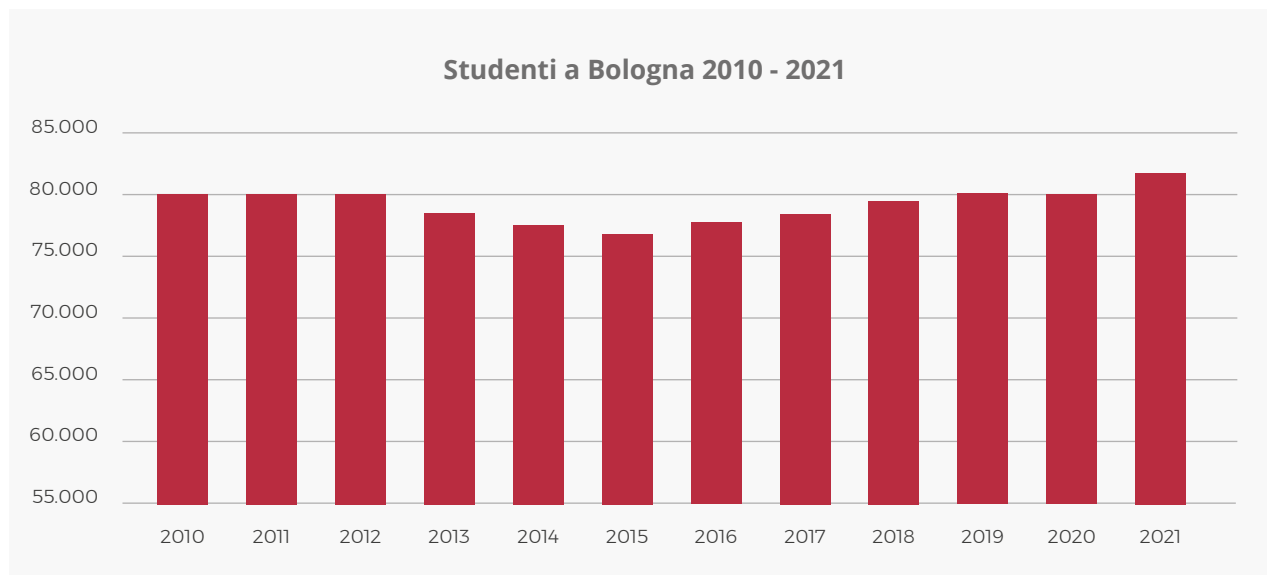


DIMENSIONE UNIVERSITARIA

L'area metropolitana bolognese è riconosciuta a livello nazionale e internazionale anche per la sua dimensione universitaria. Tre sono gli ambiti che la caratterizzano maggiormente: il livello di istruzione, le competenze e la formazione continua. Osservando il dato riferito ai NEET, (Neither in Employment, or in Education or Training), si nota che tale percentuale nel territorio è pari al 15%, +1,2% rispetto al dato dell'anno precedente, notevolmente inferiore rispetto al dato nazionale, (23,3%), e regionale, (15,9%).

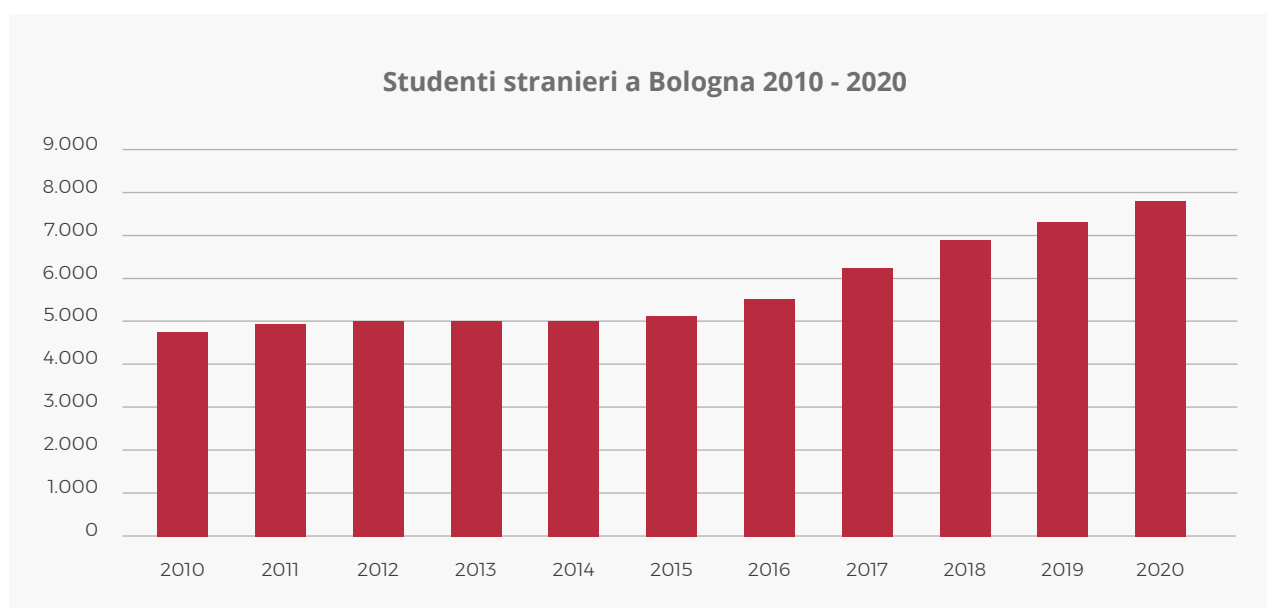
Statistiche positive rispetto al dato nazionale sia per la percentuale di persone tra i 25 ed i 64 anni che hanno almeno il diploma, pari al 76,8% (13,9 punti in più del dato nazionale), sia per la percentuale dei laureati tra i 25- 39 anni, che con il 41,8%, supera il dato medio nazionale di 13,5 punti (Fonte: Bes delle Province 2021).

Tra il 2010 e il 2021 il numero degli iscritti nelle Università Bolognesi mostra un leggero aumento. Tra il 2013 e il 2015 si registra un lieve calo dovuto alle politiche di austerità come conseguenza della crisi economica che ha determinato un calo dei contributi per il diritto allo studio (indagine Eurostudent 2015). Nel 2021, invece, si assiste ad un incremento del numero degli iscritti del +2% rispetto al 2020.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

La città di Bologna conferma la sua attrattività accademica anche in ambito internazionale. Il numero di studenti stranieri che sceglie di studiare a Bologna è cresciuto nel decennio 2010-2020 del 64%. Questo determina una considerevole mixit  studentesca e di conseguenza anche sociale.

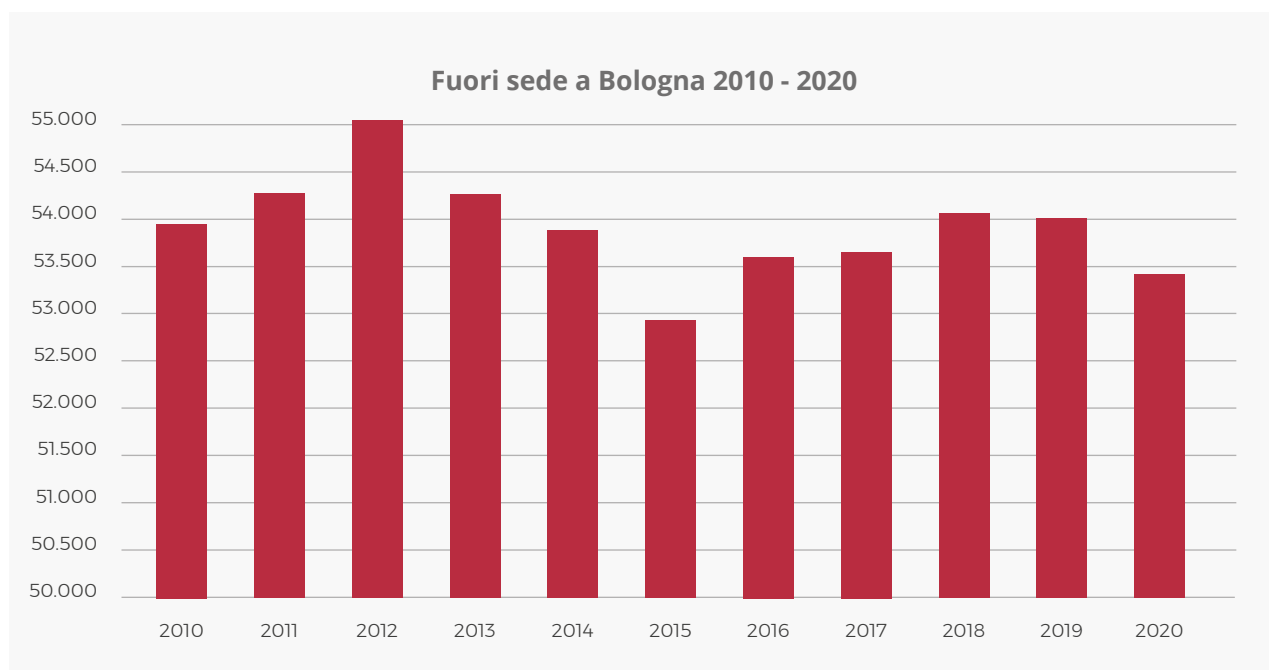


Fonte: elaborazione ufficio studi Gabetti su dati Istat



Rispetto agli studenti fuori sede, tra il 2010 e il 2020, il numero medio degli studenti è di circa 54.000 con il picco massimo raggiunto nel 2012 (55.215 studenti) e il picco minimo nel 2015 (52.713 studenti).

Nel 2020 si registrano 53.292 studenti, in calo rispetto al 2019, per effetto della pandemia da Covid-19 che ha frenato lo spostamento degli studenti dalle altre regioni d'Italia.



Fonte: elaborazione ufficio studi Gabetti su dati Miur

In merito all'offerta abitativa, pubblica e privata, pensata per gli studenti universitari, la Città di Bologna gode della presenza di 21 studentati, che determinano una capienza totale di 2.053 posti letto. Numeri non ancora sufficienti a soddisfare i trend della domanda di nuovi studenti.

STUDENTATI	CAPIENZA
Residenza universitaria ER.GO "Malpighi"	104
Residenza universitaria ER.GO "Fioravanti"	240
Residenza universitaria ER.GO "Ghigi 2"	40
Campus Bologna San Felice	60
Residenza universitaria Torleone	44
Fondazione Pio Istituto - Residenza femminile	12
Residenza universitaria ER.GO "Morgagni"	59
Residenza universitaria ER.GO "Carducci"	284
Residenza Collegio Superiore "Irnerio"	111
Residenza universitaria ER.GO "San Giovanni in Monte"	50
Residenza universitaria ER.GO "Cleto Tomba"	64
Campus Bologna Alma Mater	150
Campus Bologna Zamboni	93
Campus Bologna Bononia	120

STUDENTATI	CAPIENZA
Campus Bologna Mazzini	200
Residenza universitaria ER.GO "Via Larga" e "Via Larga 2"	86
Campus Bologna San Giuseppe	123
Residenza universitaria ER.GO "Marconi"	53
Residenza universitaria ER.GO "Castellaccio"	51
Residenza universitaria ER.GO "Fioroni"	84
Campus Bologna Nosadella	25



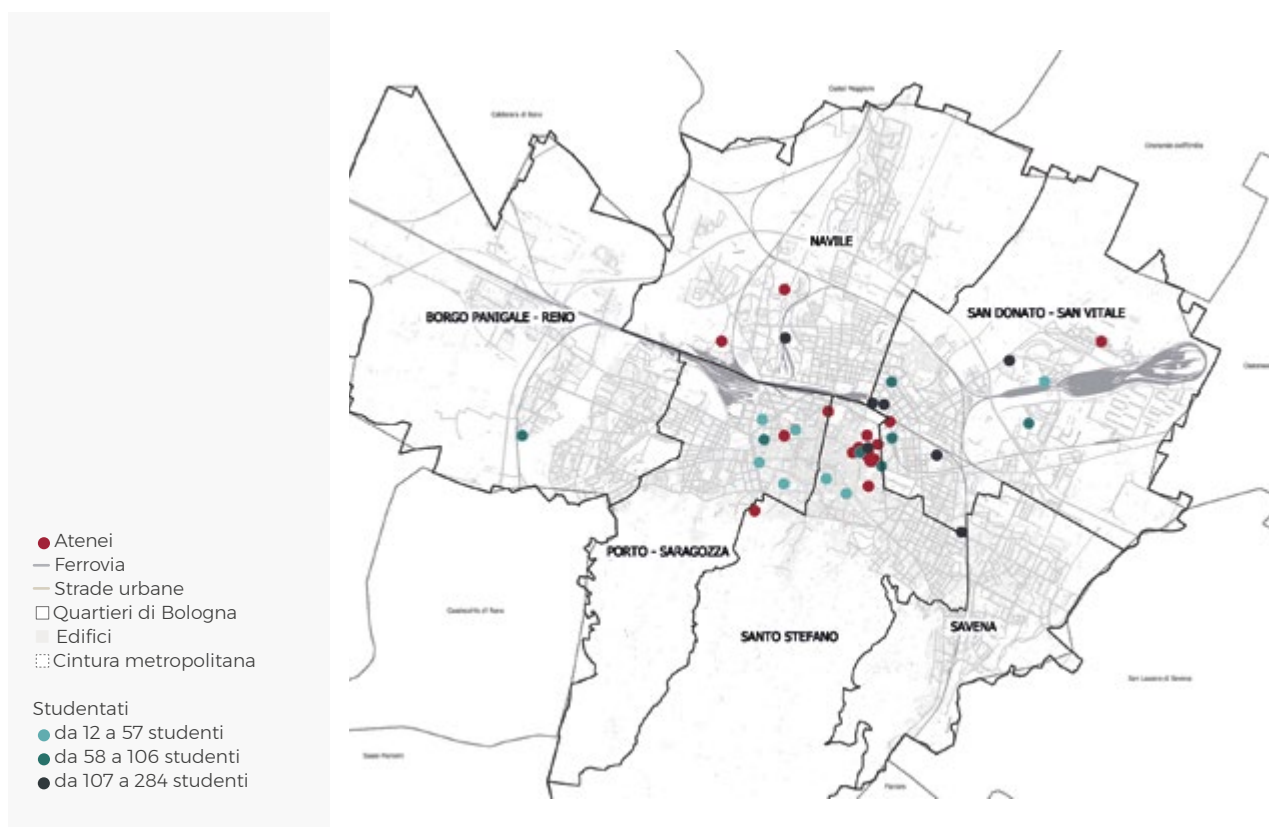
STUDENTATI

21



POSTI LETTO

2.053



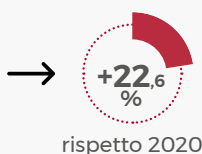
Università e studentati (Elaborazione Ufficio Studi Gabetti)

ANALISI DEL MERCATO RESIDENZIALE DI BOLOGNA

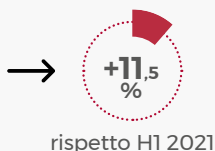
VOLUMI TRANSATI



6.559
COMPRAVENDITE
RESIDENZIALI
2021



3.659
COMPRAVENDITE
RESIDENZIALI
H1 2022



PREZZI, TEMPI MEDI E SCONTI MEDI



+1,8%
PREZZI
H1 2022/H1 2021



3,5 mesi
TEMPI MEDI
DI VENDITA
H1 2022

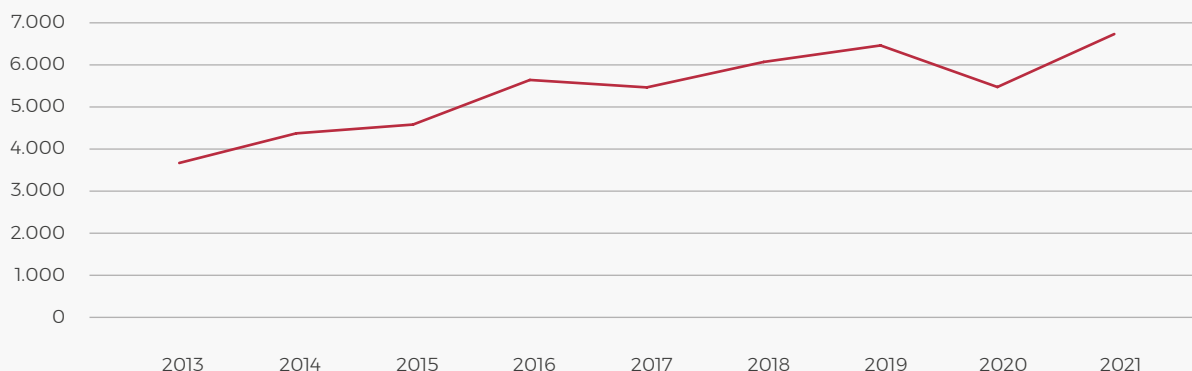


8%
SCONTI MEDI
H1 2022

In termini di **volumi**, si può osservare come la serie storica del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso residenziale del Comune di Bologna, nel periodo 2011-2021, presenti una media pari a **5.263** transazioni.

Dal picco più basso del numero di transazioni annuali, registrato nel 2013, pari a 3.611, la città di Bologna ha recuperato i volumi di compravendita, per poi calare nuovamente nel 2020 a seguito dell'impatto della pandemia da Covid-19 (5.348). Nel 2021 il numero delle transazioni ha ampiamente recuperato il crollo del 2020, superando anche il dato del 2019 (6.299), confermando il trend di crescita.

NTN Bologna 2013 - 2021

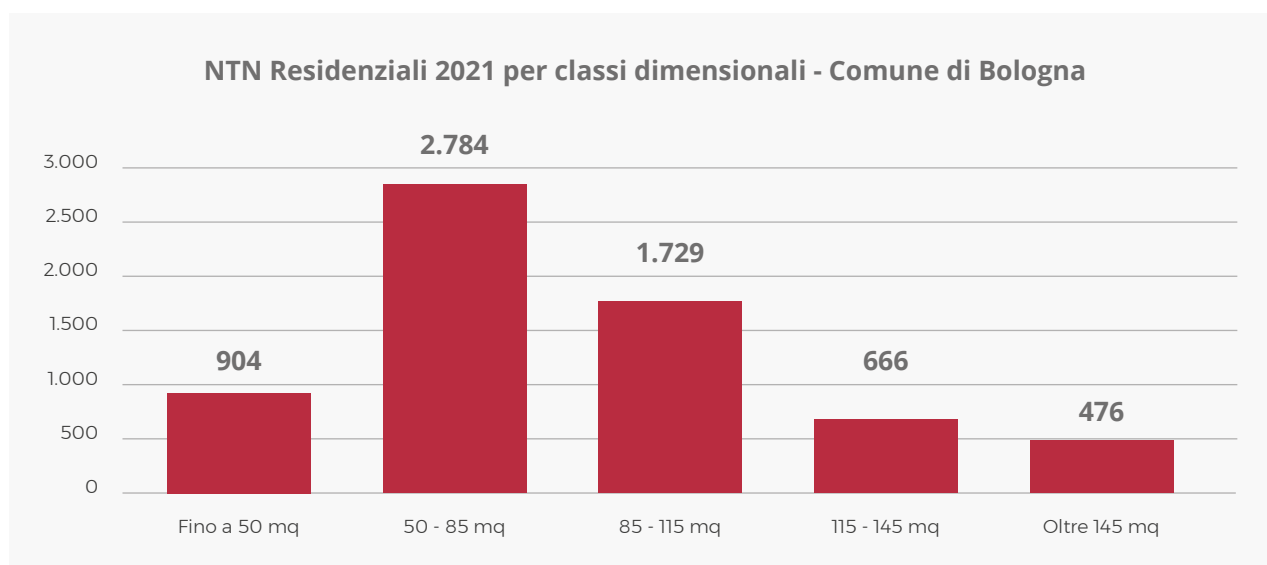


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

MERCATO RESIDENZIALE											STATISTICHE		
Ambito Territoriale		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	"Media (μ)"	"Δ '21/'13"	"Δ '21/'20"
BOLOGNA													
NTN	Val. Ass.	3611,06	4288,01	4489,57	5509,39	5339,16	5921,27	6298,75	5348,08	6559,06	5.263	81,6%	22,6%
	Var. %	2,6%	18,7%	4,7%	22,7%	-3,1%	10,9%	6,4%	-15,1%	22,6%			
PROVINCIA DI BOLOGNA													
NTN	Val. Ass.	8.513	9.316	10.122	12.200	12.118	13.632	14.155	12.856	16.655	12.174	95,6%	29,5%
	Var. %	-2,0%	9,4%	8,7%	20,5%	-0,7%	12,5%	3,8%	-9,2%	29,5%			
PROVINCIA DI BOLOGNA (escluso capoluogo)													
NTN	Val. Ass.	4.902	5.028	5.633	6.691	6.779	7.710	7.857	7.508	10.096	6.912	106,0%	34,5%
	Var. %	-5,1%	2,6%	12,0%	18,8%	1,3%	13,7%	1,9%	-4,4%	34,5%			
EMILIA-ROMAGNA													
NTN	Val. Ass.	31.537	33.835	36.451	44.643	46.550	51.980	54.577	51.419	69.782	46.753	121,3%	35,7%
	Var. %	-6,8%	7,3%	7,7%	22,5%	4,3%	11,7%	5,0%	-5,8%	35,7%			
ITALIA													
NTN	Val. Ass.	389.448	405.722	435.931	517.184	543.188	79.207	604.168	557.926	748.523	531.255	92,2%	34,2%
	Var. %	-8,9%	4,2%	7,4%	18,6%	5,0%	6,6%	4,3%	-7,7%	34,2%			

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Analizzando le **classi dimensionali** delle unità residenziali transate nel 2021 a Bologna si nota come quasi la metà degli immobili compravenduti, nello specifico il **42,4%, sia di taglio compreso tra i 50 e gli 85 mq**, seguito da un **26,4%** per la classe dimensionale tra gli **85 e i 115 mq**.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate suddivide il territorio del Comune di Bologna in Macro-zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) a loro volta suddivise in Micro-zone OMI. Di seguito il dettaglio NTN, IMI e quotazioni medie per macro-zona:

Zona OMI	Macroaree urbane	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m2 2021	Quotazione media Variazione % 2021/2020
B1	CENTRO STORICO	174	-1,1%	2,30%	3.500	0,7%
B7	ZAMBONI - CASTELTALTO- ALDROVANDI - SAN VITALE	27	173,0%	2,92%	3.083	1,6%
C10	QUARTIERE MARCONI PORTO: MILLE - GALLIERA - RIVA RENO - MARCONI	44	21,4%	2,73%	2.525	1,7%
C11	QUARTIERE MARCONI: S. FELICE - GRADA - VICINI - PIETRAMELLARA - INDIPENDENZA - FALEGNAMI - GALLIERA - MILLE - MARCONI	197	17,1%	2,57%	2.600	1,3%
C3	IRNERIO CENTOTRECENTO MOLINE RIGHI P.ZZA OTTO AGOSTO INDIPENDENZA V.LI MASINI E PICHAT	104	54,0%	2,72%	2.750	0,6%
C4	CENTOTRECENTO IRNERIO P.ZZA DI PORTA SAN DONATO V.LE FILOPANTI SAN VITALE PETRONI	61	155,2%	3,13%	2.600	1,0%
C5	SAN VITALE - VIALE ERCOLANI - PIAZZA CARDUCCI - DANTE - SANTO STEFANO - GUERRAZZI - PIAZZA ALDROVANDI	110	15,6%	2,54%	3.383	1,0%
C6	QUARTIERE GALVANI: SANTO STEFANO - P.ZZA DI PORTA S. STEFANO - VIALI GOZZADINI E PANZACCHI - SAVENELLA TOVAGLIE - D'AZEGLIO -	102	-4,2%	2,11%	3.642	0,2%
C7	QUARTIERE GALVANI MURA DI PORTA CASTIGLIONE: D'AZEGLIO - TOVAGLIE SAVENELLA - MURA DI PORTA CASTIGLIONE	19	-15,6%	2,12%	3.250	1,0%
C8	QUARTIERE MALPIGHI SARAGOZZA: SANT'ISAIA - VIALI PEPOLI ALDINI - D'AZEGLIO BARBERIA	106	40,9%	2,36%	2.733	2,3%
C9	QUARTIERE MALPIGHI: S.FELICE - GRADA - VICINI - S.ISAIA - S.FRANCESCO - MALPIGHI	57	-5,8%	1,77%	2.875	0,9%
D2	SAN VITALE	201	11,8%	2,36%	3.170	-0,2%
D20	SAFFI SANTA VIOLA BARCA	586	23,1%	3,15%	2.453	1,1%
D23	V.LE FILOPANTI - MASSARENTI - ZANOLINI - STAZIONE S. VITALE	61	62,4%	2,89%	2.550	1,3%
D24	MURRI	251	12,3%	2,79%	3.375	0,0%
D25	STAZIONE - VIALE FILOPANTI - VIA DEL CHIU'	273	11,80%	2,57%	2.530	1,40%
D3	SAN RUFFILLO EST	273	13,7%	2,64%	2.830	-0,7%
D5	SAN DONATO	551	29,2%	2,78%	2.485	1,0%
D6	FIERA	18	1700,0%	7,5%	-	-
D7	MATTEOTTI - P.ZZA UNITA'	199	51,9%	3,11%	2.317	0,2%
D16	PEDECOLLINARE	171	16,6%	2,66%	4.080	1,2%
D17	PEDECOLLINARE E SEMICOLLINARE	196	8,9%	2,72%	4.183	-0,3%
D19	STADIO FUNIVIA	163	15,5%	2,79%	3.020	0,3%
D21	ANDREA COSTA - SARAGOZZA	186	29,6%	2,70%	2.900	0,6%
R4	AGRICOLA SUD	23	13,3%	2,41%	3.817	0,2%
D22	CORTICELLA	219	5,2%	2,59%	2.325	-0,3%
D4	MAZZINI - FOSSOLO	865	32,1%	3,73%	2.673	1,6%
D8	BOLOGNINA ARCOVEGGIO	432	-2,0%	3,29%	2.450	-0,2%
D9	MARCO POLO- PESCAROLA	269	71,2%	3,54%	2.210	4,6%
E1	ROVERI - PILASTRO	156	80,6%	2,6%	2.131	0,3%
E5	BORGH PANIGALE- BIRRA- CASTELDEBOLE	386	37,7%	3,11%	2.198	0,1%
R1	AGRICOLA NORD OVEST	38	-22,9%	3,26%	2.450	0,0%
R2	AGRICOLA NORD	6	20,0%	2,39%	2.300	0,0%
R3	AGRICOLA NORD ES	34	3,9%	3,59%	2.094	0,0%
	BOLOGNA	6.558	79%	3%	93.482	1%

Per quanto riguarda le **variabili relative a prezzi, tempi medi di vendita e sconti medi** in sede di chiusura delle trattative, l'analisi prende in considerazione le zone **Borsino Gabetti**, le zone ufficiali entro il cui perimetro sono rilevati i dati del settore immobiliare residenziale dell'Ufficio Studi Gabetti per il Comune di Bologna.

Ogni zona borsino è una porzione continua di un territorio comunale, dove si riscontra una tendenza all'omogeneità del mercato immobiliare locale, in termini di valori, domanda residenziale, caratteristiche socio-economiche e ambientali. Per quanto riguarda il mercato immobiliare, si sono tenuti in considerazione aspetti quali i valori medi degli immobili residenziali, il numero di transazioni e l'appeal in termini di domanda, le tipologie immobiliari prevalenti; per quanto riguarda le caratteristiche socio-demografiche (le zone del borsino Gabetti sono costruite tramite somma di sezioni di censimento), sono stati indagati aspetti legati alla popolazione e alla sua composizione, infine altro aspetto importante è stata la presenza di infrastrutture e servizi.



Per quanto riguarda le quotazioni, il Borsino immobiliare Gabetti restituisce, per le principali città, i valori medi di compravendita delle zone borsino definite.

È un'elaborazione dell'Ufficio Studi Gabetti, che parte dalla rilevazione semestrale operata attraverso le agenzie immobiliari dei marchi Gabetti, Professionecasa e Grimaldi.

Ogni agenzia fornisce all'Ufficio Studi i parametri riferiti alle zone borsino attribuite (sulla base della sovrapposizione totale/parziale della sua zona contrattuale di operatività).

I prezzi indicati si riferiscono alle transazioni effettivamente avvenute nelle zone indicate, o al più probabile prezzo a cui si chiuderebbe una transazione, secondo gli attuali parametri di mercato. I prezzi sono indicati in €/mq e sono una media dei valori minimi e massimi riscontrati. I prezzi sono da intendersi riferiti a immobili liberi, a singole unità e non a complessi immobiliari. I prezzi si riferiscono ad una tipologia media, escludendo i casi particolari/situazioni atipiche come immobili di pregio o di particolare degrado.

Il Borsino immobiliare Gabetti è suddiviso in tre classi di immobili: signorile, civile ed economico ed altrettante distinzioni per stato manutentivo: ottimo, buono e scadente.

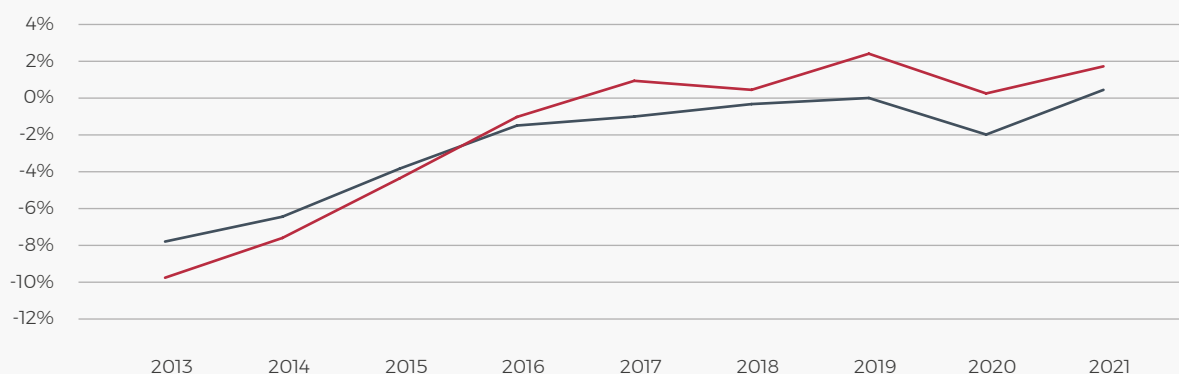
A seconda delle zone, in base alle specificità, può non essere presente una determinata classe.

Dove non vi è copertura di agenzie o non sono stati reperiti sufficienti dati, i valori del borsino non sono attribuiti.

Nel primo semestre 2022 i **prezzi medi** delle abitazioni a Bologna hanno avuto un **incremento (+1,8%)** rispetto al secondo semestre 2021, con tempi medi di vendita che si sono mantenuti poco al di sotto dei quattro mesi e sconti in sede di chiusura delle trattative intorno al **8%**.

Analizzando la serie storica dei prezzi, si evidenzia come sia iniziato un calo generale in tutte le maggiori città a partire dal 2008, proseguito, nonostante qualche rialzo ma tenendo sempre un trend negativo, fino al 2013. In seguito, le variazioni annuali negative hanno presentato un trend in rialzo fino al 2016, a seguito del quale le variazioni si sono mantenute poco al di sopra o al di sotto del -1%. Nel 2019, rispetto alla media delle otto grandi città italiane, che hanno registrato stabilità o lieve aumento dei prezzi, **Bologna ha evidenziato segnali di recupero** con una variazione del 2,5% rispetto al 2018. Nel 2020 vi è una flessione a causa della prima ondata della pandemia da Covid-19, ma già nel 2021 i valori hanno ripreso a ricrescere per attestarsi al +1,8%.

Variazione dei prezzi residenziale a Bologna e confronto con la media delle otto grandi città italiane

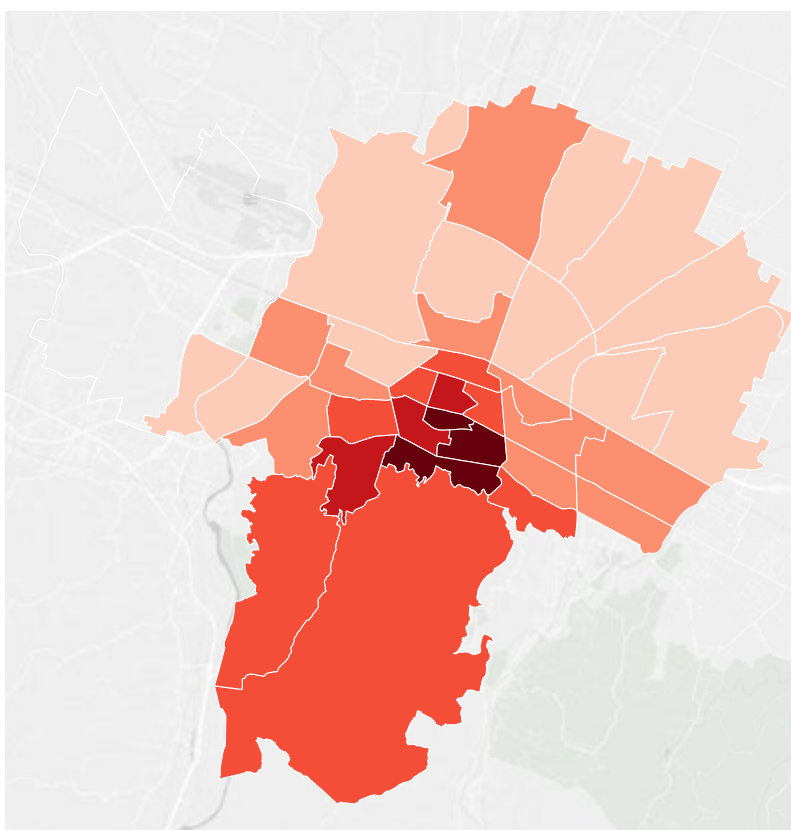
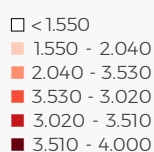


Elaborazione Ufficio Studi Gabetti, su dati network di agenzie del Gruppo Gabetti

— Bologna — Media

Quotazioni soluzioni medie in buone condizioni per microzone

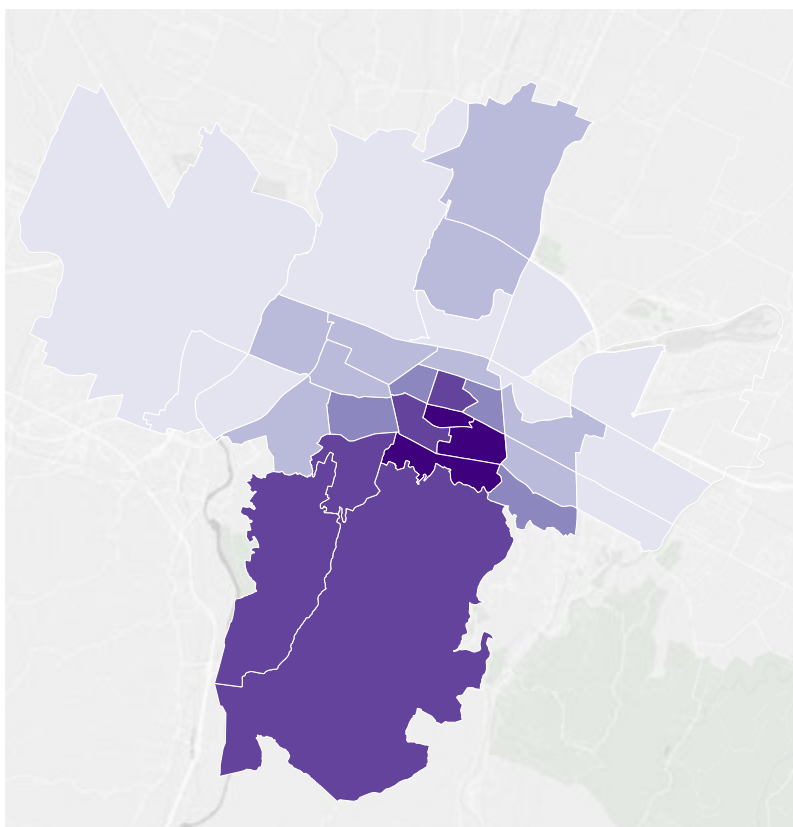
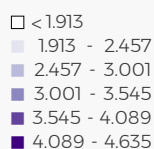
Borsino Gabetti - H2 2021



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati network di agenzie del Gruppo Gabetti

Quotazioni soluzioni signorili in buone condizioni per microzone

Borsino Gabetti - H2 2021

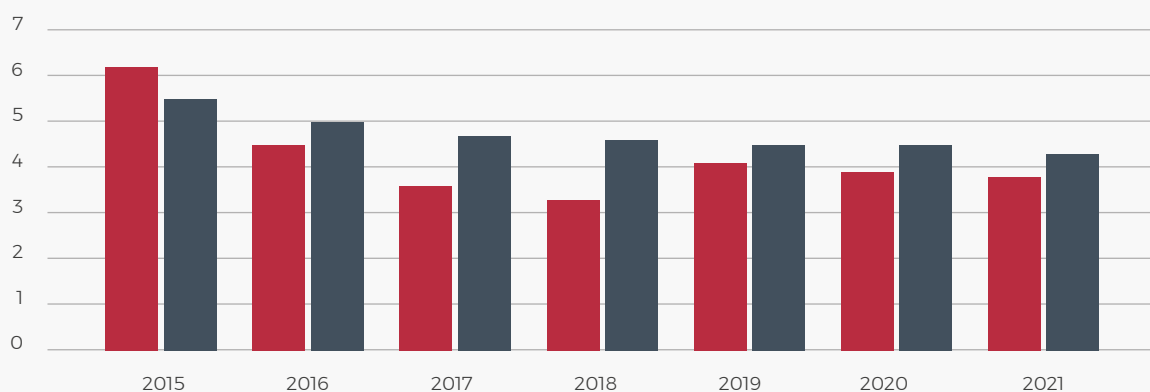


Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati network di agenzie del Gruppo Gabetti

Prendendo in considerazione un periodo di analisi che parte dal 2015, il trend degli sconti medi a Bologna è inferiore alla media delle otto grandi città, presentando sconti nell'ordine dell'11%, con un trend in discesa.

Anche per quanto riguarda i tempi medi di vendita, Bologna conferma valori inferiori rispetto alla media delle altre grandi città, che si attestano intorno ai 4 mesi. Il 2021 presenta valori intorno ai 3,8 mesi, circa un mese in meno rispetto al 2019.

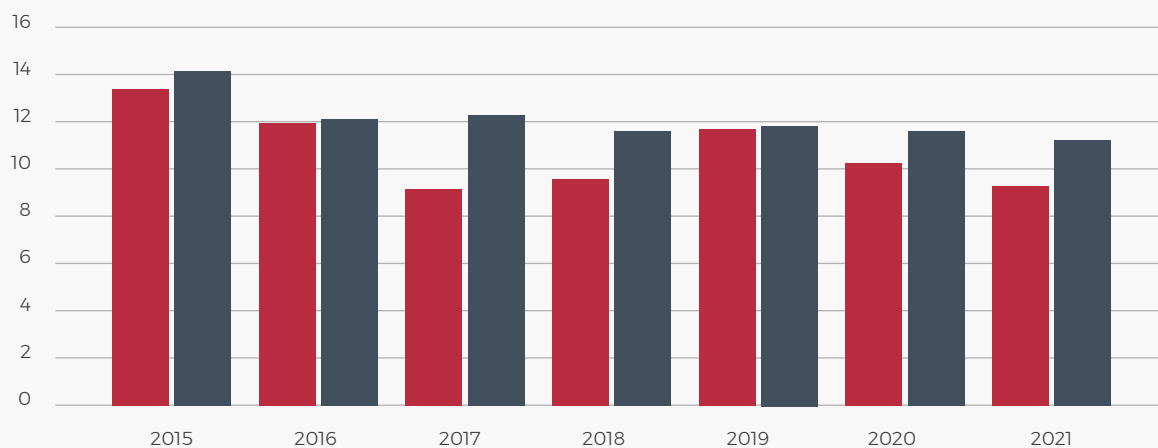
Tempi medi di vendita - grandi città (mesi)



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati network di agenzie del Gruppo Gabetti

■ Bologna ■ Media grandi città

Sconti medi % grandi città

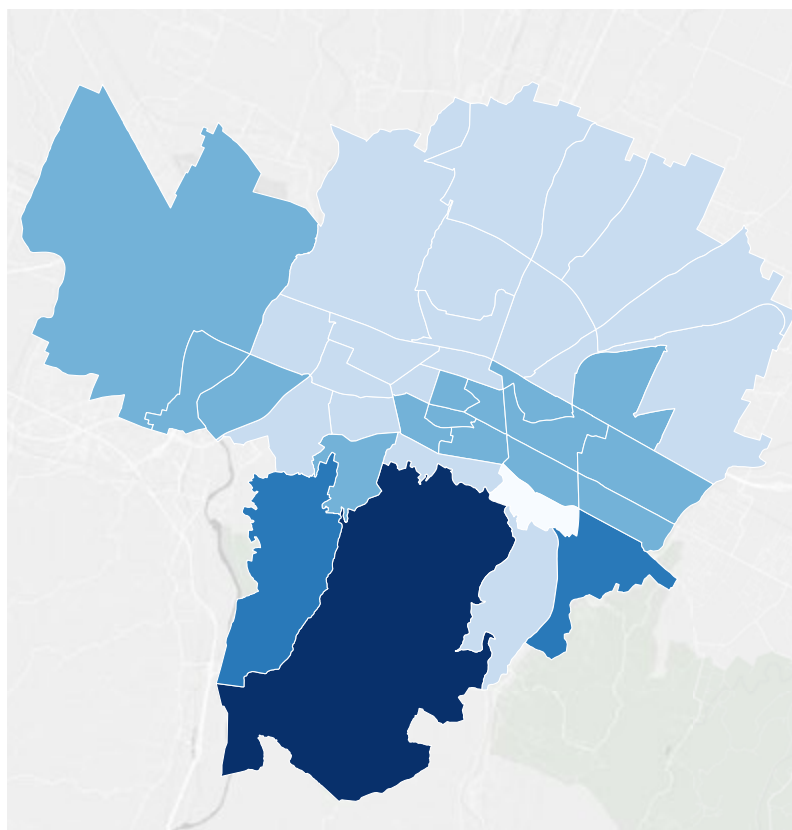


Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati network di agenzie del Gruppo Gabetti

■ Bologna ■ Media grandi città

Tempi medi di vendita per macrozona

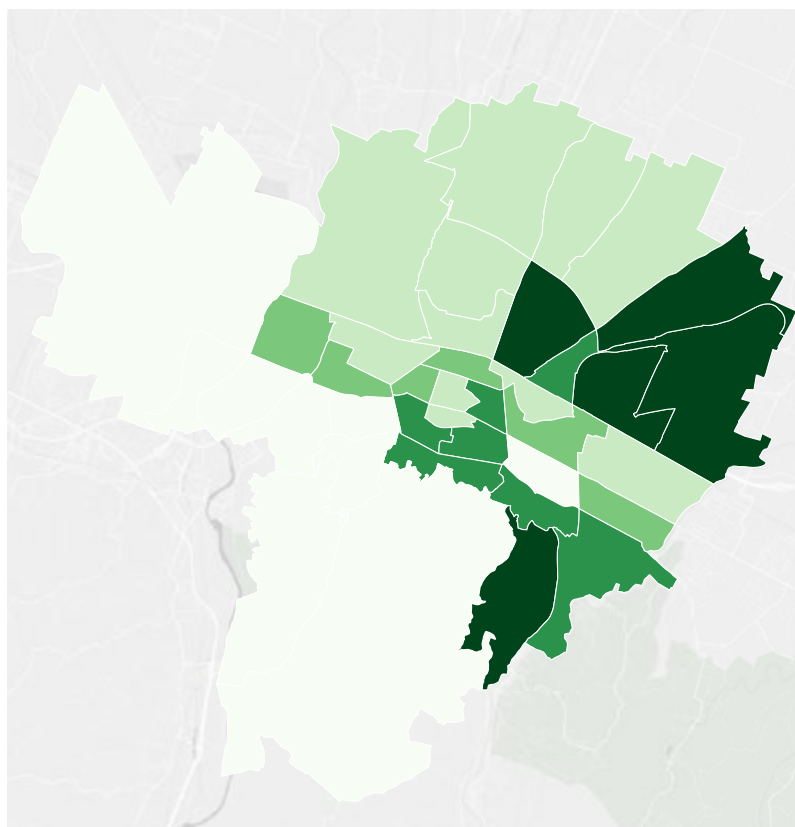
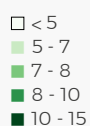
Borsino Gabetti - H2 2021



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati network di agenzie del Gruppo Gabetti

Sconti applicati in fase di chiusura delle trattative per macrozone

Borsino Gabetti - H2 2021



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati network di agenzie del Gruppo Gabetti



Il Borsino immobiliare Gabetti contiene una sezione dedicata a tempi medi di vendita e sconti medi delle zone borsino definite.

L'Ufficio Studi Gabetti, elabora i dati relativi a questi due indicatori comunicati semestralmente dal network di agenzie del Gruppo Gabetti per ottenere:

- *Tempi medi di vendita abitazioni: tempo che intercorre tra data di incarico e data di vendita*
- *Sconti medi compravendita abitazioni: sconto medio tra prezzo di incarico e prezzo finale di chiusura di una transazione*

Unità: tempi (mesi); sconti (%)

ANALISI DELLO STOCK EDILIZIO DI BOLOGNA

ETÀ E STATO DI CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ESISTENTE



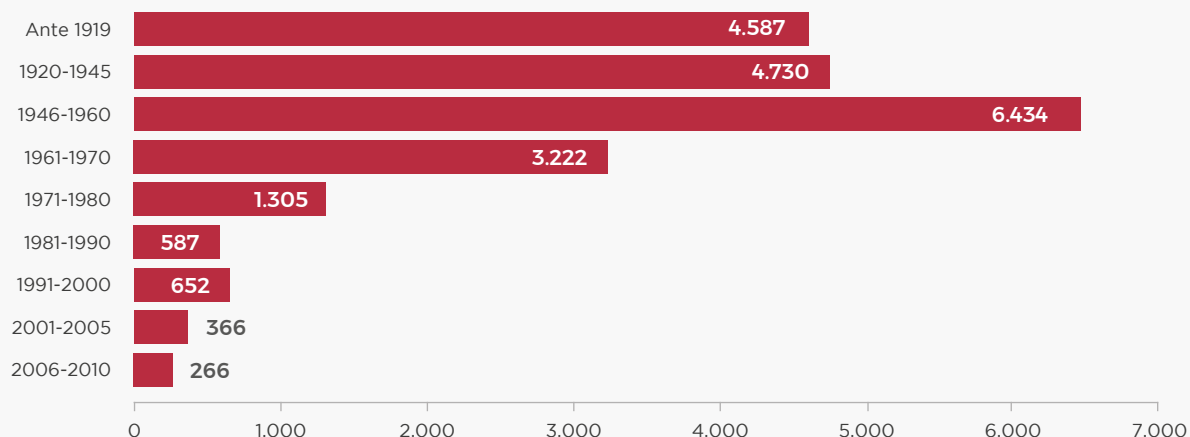
22.149

Edifici residenziali

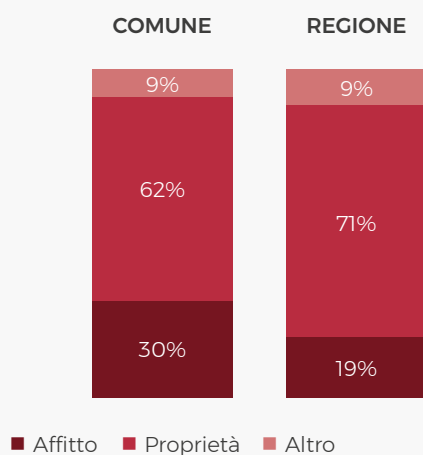


Residenziali **77%**
Commerciali **23%**

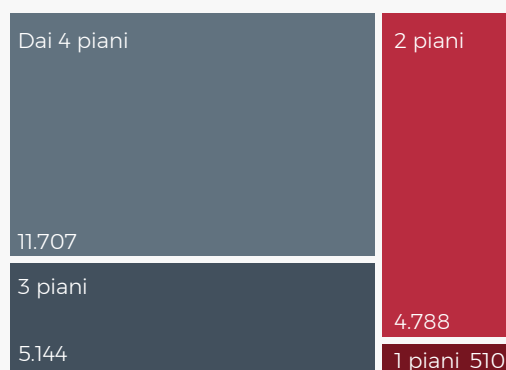
Edifici residenziali per epoca di costruzione [2011]



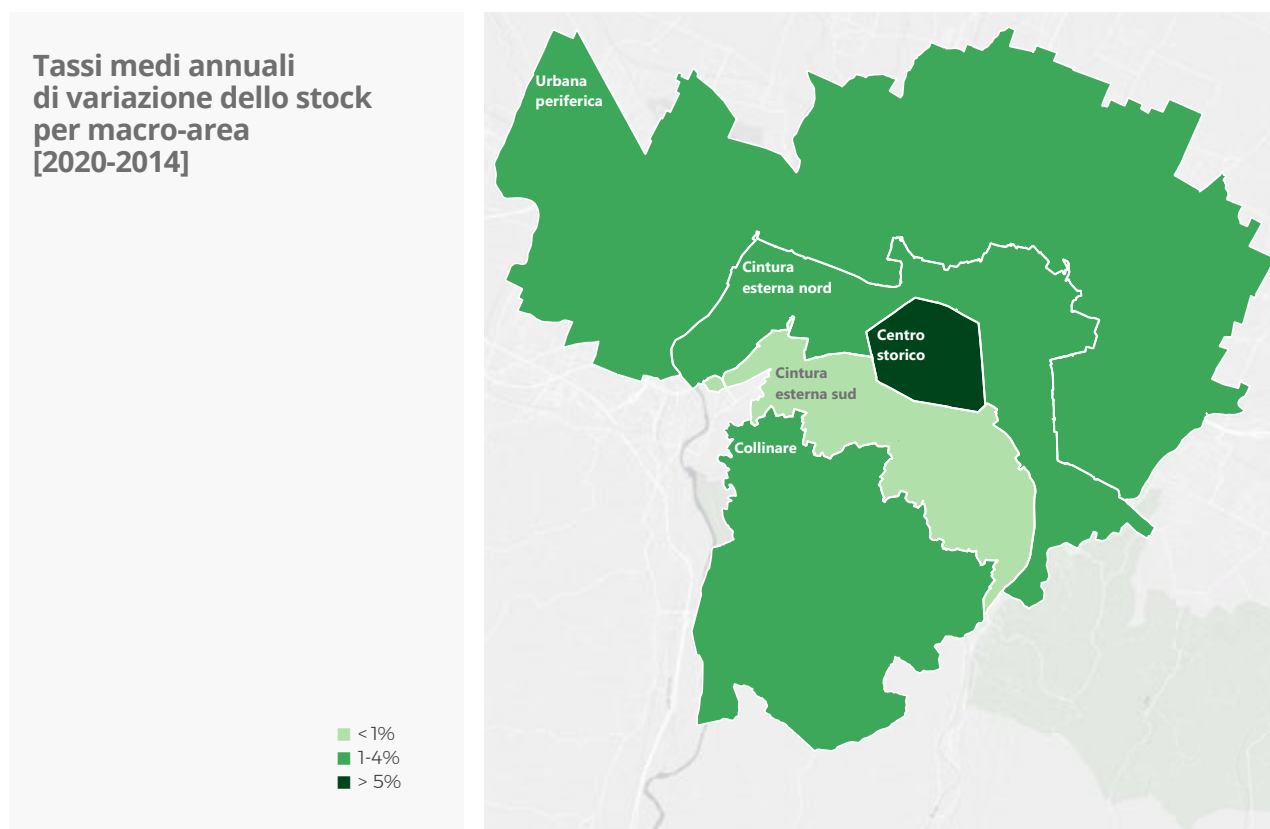
FAMIGLIE PER TITOLO DI GODIMENTO ABITAZIONE [2011]



EDIFICI RESIDENZIALI PER NUMERO DI PIANI [2011]



Il Comune di Bologna al 2011 aveva un patrimonio abitativo costituito da **1.259.649 abitazioni**, per un totale di **22.149 edifici** (dati Istat al 2011). Di queste 1.137.391, circa il 90%, occupate da residenti. Osservando le **famiglie** per titolo di godimento dell'abitazione, si osserva come il **67% viva in case di proprietà**, il 33% in affitto, mentre il 9% occupa l'alloggio ad altro titolo³. Il patrimonio edilizio bolognese risulta costruito per l'**86% prima del 1970**, in particolare per il 42% prima del 1945, per il 29% tra il 1946 e il 1960 e per il 15% tra il 1961 e il 1970. Negli anni successivi, tra il 1971 e il 1990, sono stati costruiti 1.892 edifici, pari al 9% del totale, mentre nel periodo 1991-2005, 1.018, pari al 5% del totale. Dal 2006 in poi risultano solo 366 edifici, tenendo conto che l'ultimo censimento risale al 2011.



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Analizzando i dati dello stock abitativo a Bologna, negli anni 2014-2020, emerge a livello complessivo una **crescita in termini di unità del 2,2 %**, pari a 5.019 abitazioni (da 222.438 nel 2014 a 227.457 nel 2020)⁴. In questo periodo le crescite più significative si sono registrate **in zona Centro Storico** (+4,7%), seguito da **Collinare** (+1,9%), **Cintura Esterna Nord** e **Urbana Periferica** (entrambe con il +1,8%).

A livello di peso relativo **di unità di nuovo stock sul totale**, la zona con la quota maggiore è anche in questo caso quella del **Centro Storico**, con circa +1.871 unità, seguita da **Cintura Esterna Nord** (con circa +1.501 unità) e **Urbana Periferica** (con circa +1.259 unità).

³ Si veda anche "Patrimonio abitativo", Roma Capitale, Elaborazioni Ufficio di Statistica di Roma Capitale su dati ISTAT

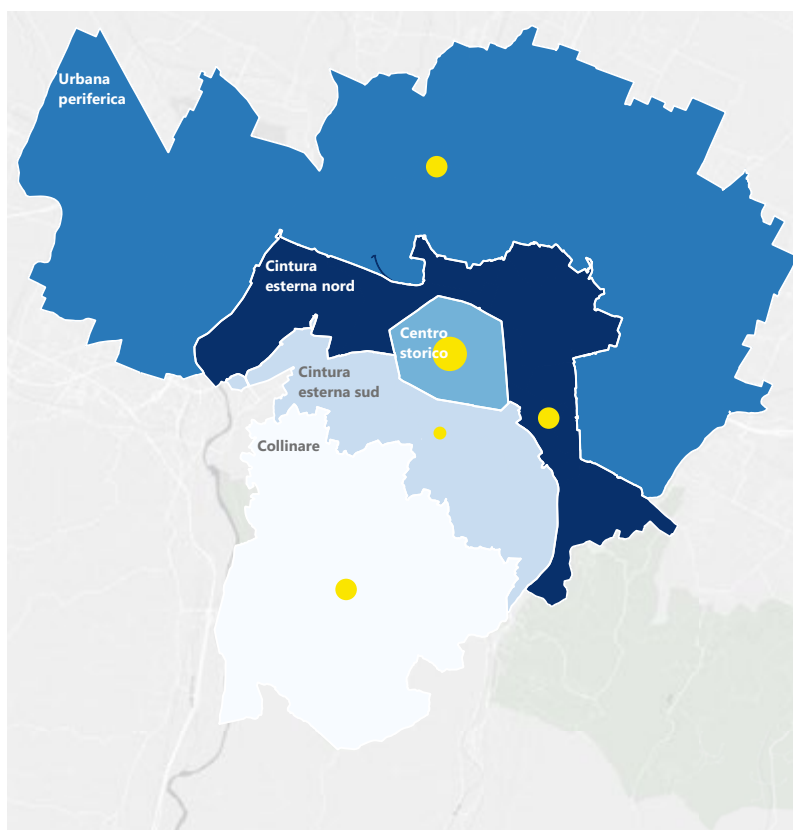
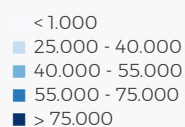
⁴ Fonte dati Agenzia delle Entrate.

Andamento stock patrimonio abitativo residenziale (2014-2020)

MACROAREE URBANE CITTÀ BOLOGNA	2014	2020	Differenza 2014-2020	Variazione 2014-2020	Quota nuove abitazioni su totale
CENTRO STORICO	39.451	41.322	1.871	5%	69%
CINTURA ESTERNA NORD	84.167	85.668	1.501	2%	34%
CINTURA ESTERNA SUD	25.978	26.348	370	1%	32%
COLLINARE	925	943	18	2%	53%
URBANA PERIFERICA	71.971	73.176	1.259	2%	50%

Stock delle abitazioni
al 2020 per macro aree
di BolognaNuove abitazioni
su totale stock [%]

Stock abitazioni 2020



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

L'OFFERTA DI NUOVE ABITAZIONI

ANALISI DI UN CAMPIONE RAPPRESENTATIVO DI CANTIERI E LE AREE DI SVILUPPO BOLOGNA

L'analisi ha preso in considerazione un campione di **59 iniziative residenziali** (concluse, in costruzione o in progetto), per un totale di oltre **2.276 unità**⁵, con l'obiettivo di restituire una fotografia della nuova offerta abitativa in termini di unità per area.

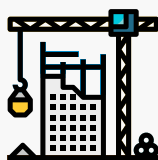
COMPOSIZIONE OFFERTA SVILUPPI RESIDENZIALI



10

**Sviluppi residenziali
CONCLUSI**

Unità 589



35

**Sviluppi residenziali
IN COSTRUZIONE**

Unità 974



14

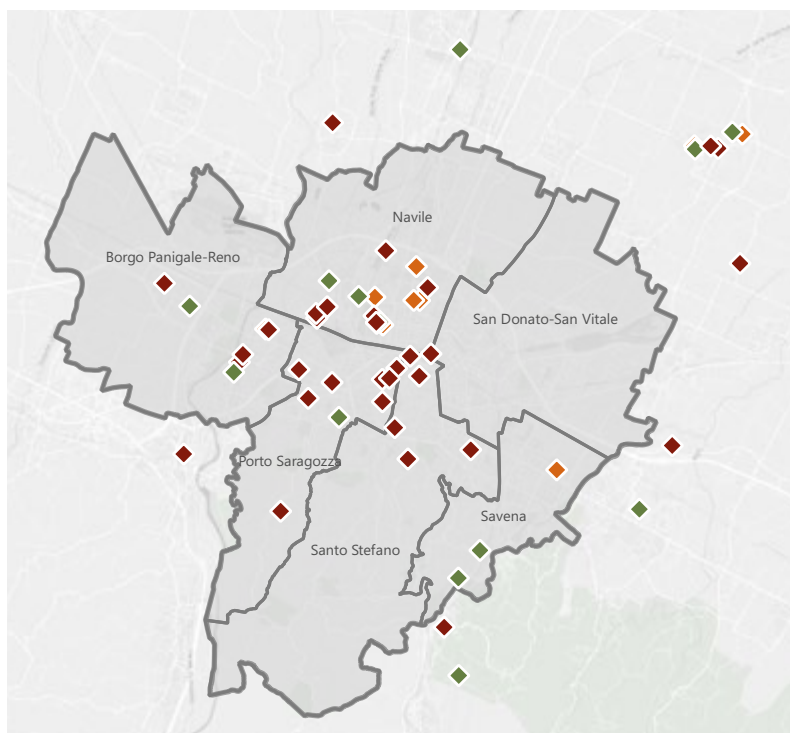
**Sviluppi residenziali
IN PROGETTO**

Unità 713

Sviluppi residenziali per stato di avanzamento lavori

Sviluppi immobiliari

- ◆ Sviluppi immobiliari conclusi
- ◆ Sviluppi immobiliari in costruzione
- ◆ Sviluppi immobiliari in progetto
- Comune di Bologna



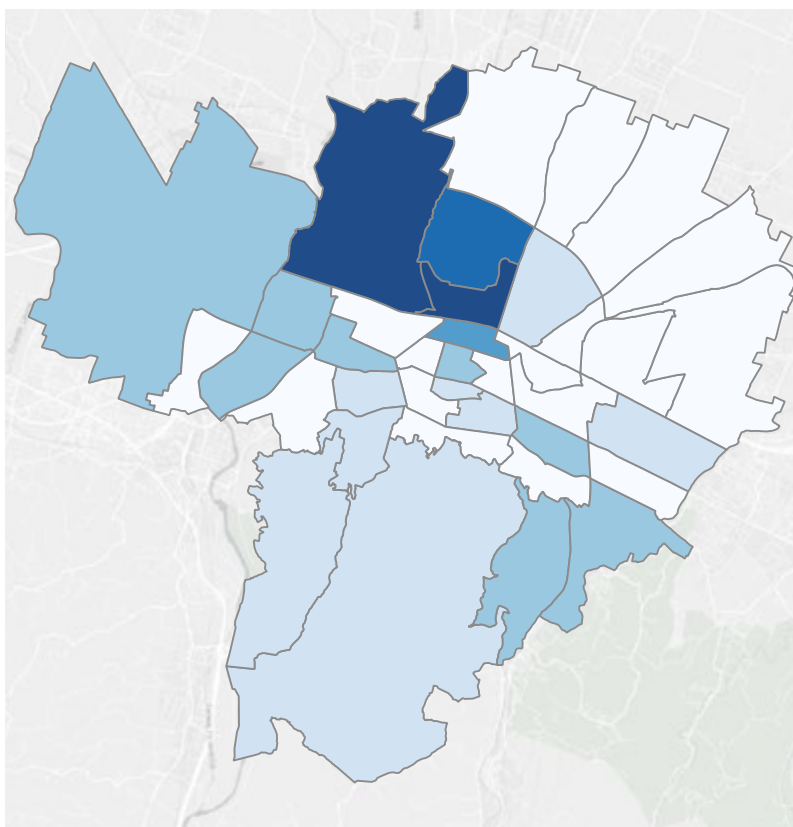
Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti e ANCE Emilia Area Centro

⁵ Dato non reperito per 1 iniziativa

Densità unità immobiliari delle iniziative di sviluppo residenziale per microzone borsino

Sviluppi per micro zone borsino e per numero di unità immobiliari

□	< 10
□	10 - 20
□	20 - 60
□	65 - 170
■	170 - 360
■	> 360

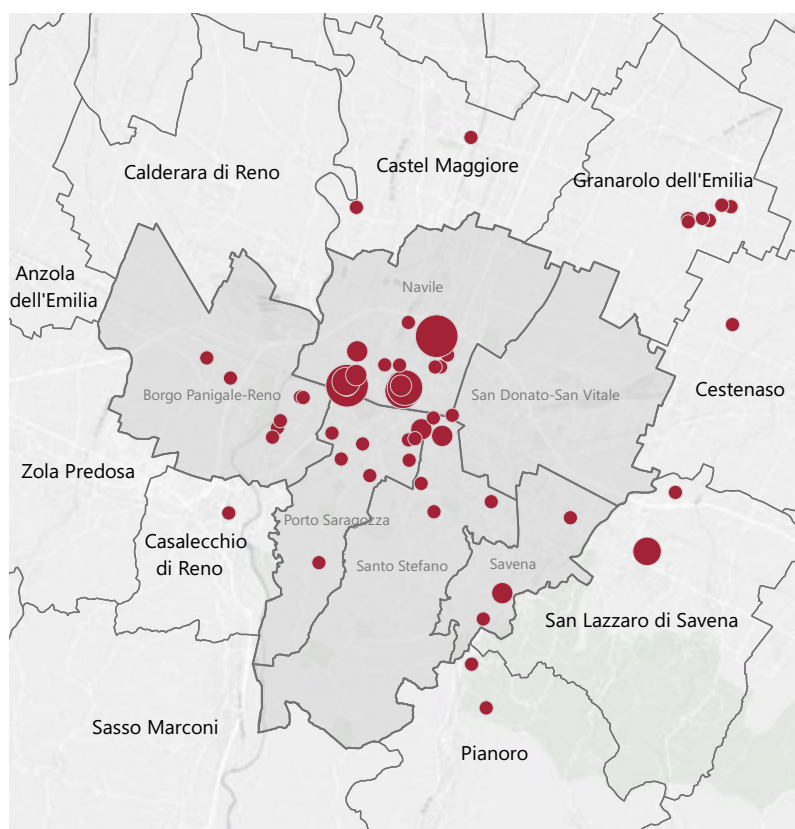


Elaborazione Ufficio Studi Gabetti

Analizzando l'offerta emergono i seguenti dati:

- Il **quartiere Navile** (microzone borsino Lazzaretto – Bertalia, Corticella e Bolognina, Irnerio) risulta denso in termini di interventi residenziali, con **18** iniziative per un totale di **1.389** unità immobiliari, portandosi in testa rispetto agli altri cinque quartieri della città. Il quartiere ospita il **40%** del campione analizzato (di queste 296 già concluse, 425 in costruzione e 442 di progetto), determinando la presenza di un'asse di espansione nord-sud verso Ferrara e verso Casalecchio di Reno. L'area risulta inoltre essere interessata da iniziative che si inseriscono all'interno del PNRR, determinando una ulteriore ripercussione positiva in termini urbanistici.
- L'**asse ovest-est**, che comprende le microzone borsino Borgo Panigale, Santa Viola, Saffi, Mazzini, Bolognina, San Ruffilo e Colli-Monte Donato, si posiziona subito dopo il quartiere Navile per numero di concentrazione di unità immobiliari del campione analizzato. Queste zone si caratterizzano per la presenza di 15 iniziative e un totale di 736 unità immobiliari, di cui 244 concluse, 287 in corso di costruzione e 205 in progetto. L'area sarà interessata anche dal progetto della Linea Rossa della nuova rete tranviaria per Bologna, che collegherà da ovest ad est la città, lungo la via Emilia.
- A **sud della città**, gli sviluppi residenziali risultano nettamente inferiori, tendenza confermata dalla morfologia del territorio caratterizzata dalla presenza della collina. Ciononostante, si riscontrano iniziative immobiliari di qualità nel comune di Casalecchio di Reno.

Sviluppi residenziali per numero di unità immobiliari

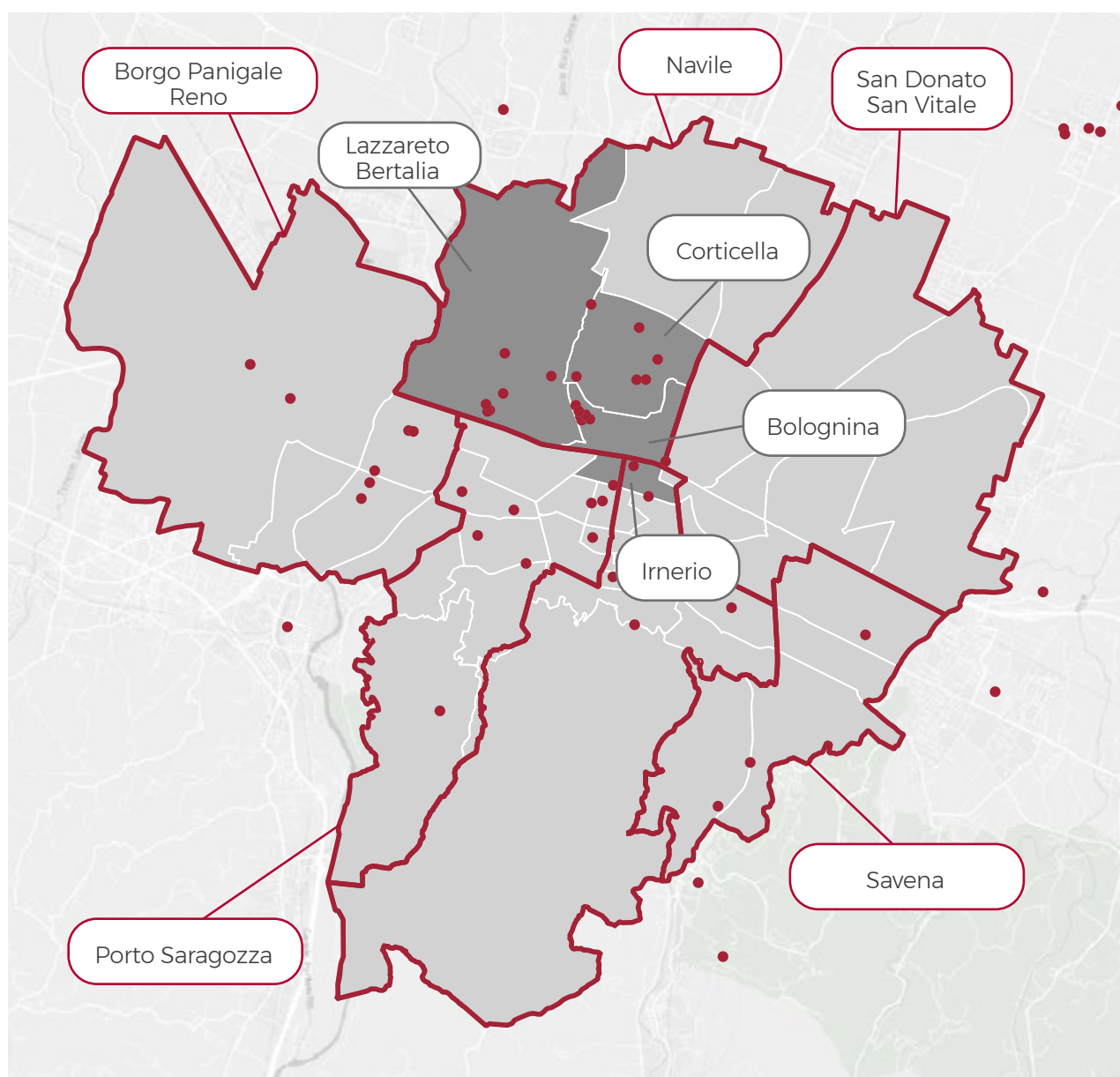


Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti e ANCE Emilia Area Centro



FOCUS SUI CANTIERI DELL'AREA NORD

Le seguenti schede riportano le Micro Zone Borsino Gabetti nelle quali ricadono il maggior numero di cantieri per unità immobiliari. Le zone sono tutte confinanti e sono collocate a nord-ovest rispetto al centro della città. Tre delle quattro zone prese in esame (Lazzaretto - Bertalia, Corticella e Bolognina), ricadono nel quartiere Navile, mentre Irnerio, più centrale, ricade in parte nel quartiere Porto - Saragozza e in parte nel quartiere Santo Stefano.



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti e ANCE Emilia Area Centro

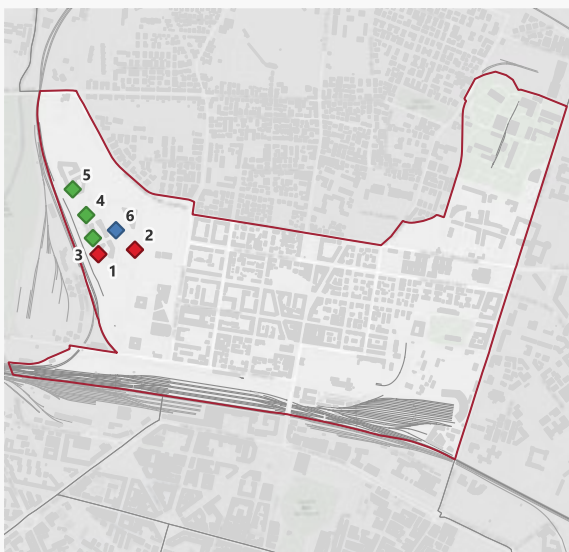
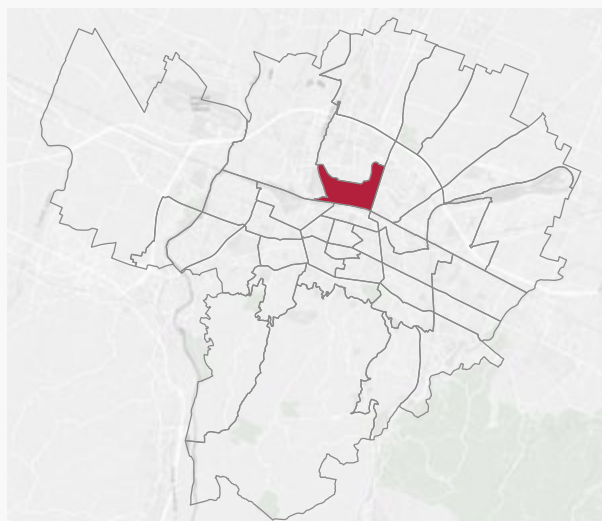
ZONA BORSINO BOLOGNINA

La Mirco-zona Borsino Gabetti Bolognina si sviluppa lungo il lato nord della stazione di Bologna, a ridosso del centro della città. Il suo tessuto edilizio è prevalentemente di impianto storico e l'area presenta una forte identità, il cui fulcro e luogo centrale è piazza dell'Unità, anche snodo fondamentale della mobilità. La parte est della zona è caratterizzata da importanti aree di trasformazione.

Visto il particolare tessuto urbano e la scarsità di spazi aperti, la **densità abitativa è elevata** (dai 97 ai 120 abitanti per ettaro). È molto elevato il numero di abitazioni che non dispongono di un posto auto (oltre il 40%, quota che sale al 62% nei pressi di piazza dell'Unità). La comunità risulta essere vivace e attiva e si concentra negli svariati luoghi di incontro, punti di riferimento per i cittadini e intorno alla rete commerciale, ricca e ben distribuita. La quota di **popolazione straniera risulta significativa**. Dalle strategie locali del Piano Urbanistico Generale di Bologna si evince che la **dotazione dei servizi della zona risulta scarsa** ma che questo è stato attenzionato anche alla luce dei carichi insediativi futuri.

MICRO ZONA BOLOGNINA

Popolazione	12.289
Stranieri (%)	26
Reddito medio (€/anno procapite)	24.487
N° componenti per nucleo familiare	1,9
N° unità immobiliari in nuova costruzione	518
Popolazione prevista	13.273
Incremento popolazione (%)	8%
Incremento popolazione (N°)	984



MICRO ZONA BOLOGNINA

N.	Indirizzo	unità	Stato cantiere
1.	Via John Cage	120	Concluso
2.	Via Insolera	101	Concluso
3.	Via John Cage	58	In costruzione
4.	Via John Cage	60	In costruzione
5.	Via Greta Garbo	59	in costruzione
6.	Via Cesare Masina	120	Progetto
Totale unità immobiliari previste			518

- ◆ Concluso
- ◆ In costruzione
- ◆ In progetto
- Perimetro zona borsino
- Perimetro altre zone borsino

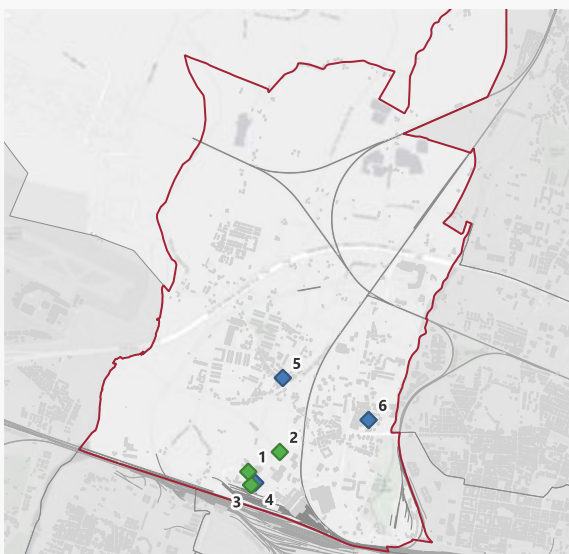
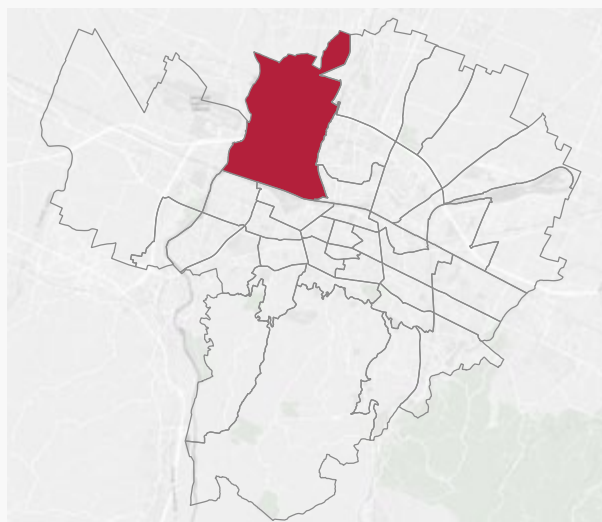
MICRO ZONA BORSINO LAZZARETTO - BERTALIA

Quest'area è **prevalentemente residenziale**, con una modesta quota di spazi artigianali e produttivi, soprattutto lungo via Zanardi, ma una carenza di commercio di vicinato. **I nuovi sviluppi residenziali, oltre ad accrescere la popolazione della zona, porteranno una vastissima gamma di usi, attrezzature e spazi pubblici** e creeranno le condizioni per ricucire i percorsi della mobilità, sia veloce che lenta, ampliando l'accessibilità a tutta l'area. A differenza della zona Bolognina, questa porzione di città è circondata da un territorio di diversa natura, compresi spazi di valore naturale e ambientale e ampie zone di campagna.

Il completamento delle trasformazioni territoriali, che si protrae da lungo tempo, garantirà a chi vive nel comparto Lazzaretto e nelle aree limitrofe una **grande qualità dello spazio di vita quotidiano**.

MICRO ZONA LAZZARETTO - BERTALIA

Popolazione	14.685
Stranieri (%)	16
Reddito medio (€/anno procapite)	20.634
N° componenti per nucleo familiare	2,0
N° unità immobiliari in nuova costruzione	519
Popolazione prevista	15.723
Incremento popolazione (%)	7%
Incremento popolazione (N°)	1.038



MICRO ZONA LAZZARETTO - BERTALIA

N.	Indirizzo	unità	Stato cantiere
1.	Via Zappa	100	In costruzione
2.	Via Terracini	52	In costruzione
3.	Via del Lazzaretto	45	In costruzione
4.	Via del Lazzaretto	240	Progetto
5.	Via Zanardi	50	Progetto
6.	Via Beverara	32	Progetto
Totale unità immobiliari previste			519

◆ In costruzione
◆ In progetto

□ Perimetro zona borsino
□ Perimetro altre zone borsino

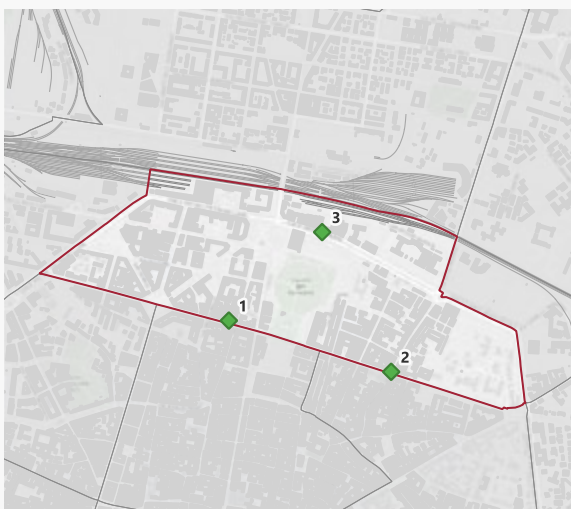
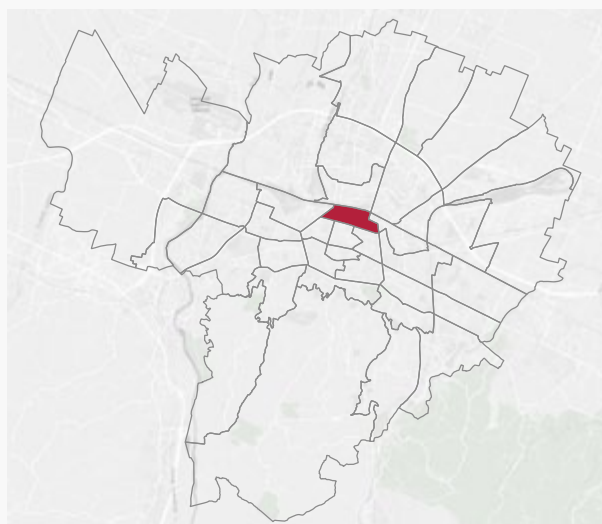
MICRO ZONA BORSINO IRNERIO

La Micro-zona borsino **Gabetti Irnerio** fa parte del nucleo antico di Bologna. Presenta una **struttura compatta** che si irradia da Piazza Maggiore alla Stazione Centrale di Bologna. Ospita il **parco della Montagnola** e diverse **sedi universitarie** che offrono diverse opportunità di incontro, scambio e crescita culturale. Oltre alla stazione ferroviaria, nell'area è presente anche l'Autostazione.

La conformazione strutturale della zona determina una **carenza di parcheggi per i residenti**, nonostante la presenza di diversi autosilos. **I nuovi sviluppi residenziali** andranno a integrarsi nel tessuto urbano consolidato e i futuri residenti si troveranno parte di una porzione di città molto vivace, grazie alla vicinanza del centro storico e alla presenza di servizi (destinati ad aumentare ulteriormente) e negozi.

MICRO ZONA IRNERIO

Popolazione	6.572
Stranieri (%)	12
Reddito medio (€/anno procapite)	27.765
N° componenti per nucleo familiare	1,6
N° unità immobiliari in nuova costruzione	168
Popolazione prevista	6.841
Incremento popolazione (%)	4%
Incremento popolazione (N°)	269



MICRO ZONA IRNERIO

N.	Indirizzo	unità	Stato cantiere
1.	Via G. Nadalini	78	In costruzione
2.	Via Mascarella	50	In costruzione
3.	Via Barozzi	40	In costruzione
Totale unità immobiliari previste			168

◆ In progetto

□ Perimetro zona borsino

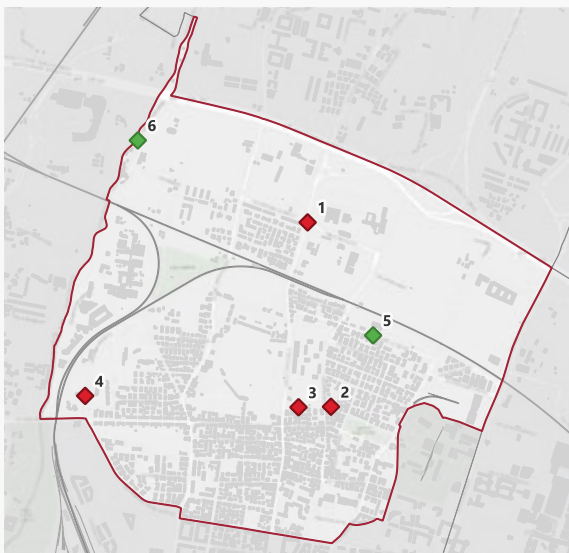
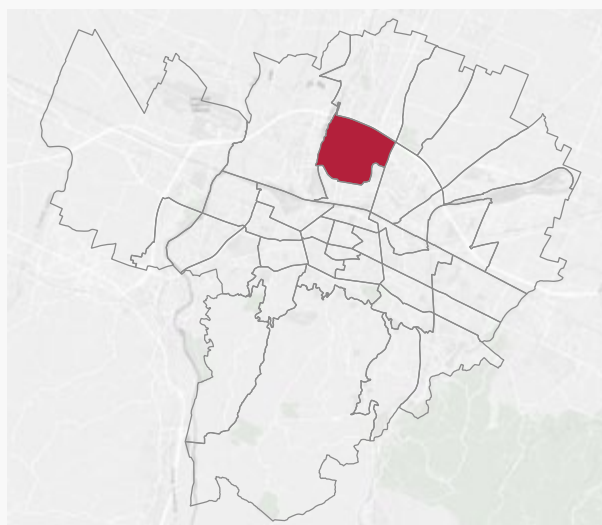
□ Perimetro altre zone borsino

MICRO ZONA BORSINO CORTICELLA

La Micro-zona borsino Gabetti Corticella è composta da diverse realtà distinte e poco relazionate. Il tessuto urbano si sviluppa in modo lineare dal nucleo storico procedendo verso nord con un susseguirsi di parti residenziali e altre per lo più produttive e terziarie dove la residenza si è consolidata recentemente. Le **parti abitative sono caratterizzate da commercio diffuso, da servizi e luoghi di incontro.**

MICRO ZONA CORTICELLA

Popolazione	23.687
Stranieri (%)	26
Reddito medio (€/anno procapite)	22.670
N° componenti per nucleo familiare	1,8
N° unità immobiliari in nuova costruzione	352
Popolazione prevista	24.321
Incremento popolazione (%)	3%
Incremento popolazione (N°)	634



MICRO ZONA CORTICELLA

N.	Indirizzo	unità	Stato cantiere
1.	Via di Corticella / Via di Saliceto	240	Concluso
2.	Via Passarotti	23	Concluso
3.	Via Passarotti	22	Concluso
4.	Via Gobetti	16	Concluso
5.	Via J. Di Paolo	28	in costruzione
6.	Area Navile	23	in costruzione
Totale unità immobiliari previste			519

◆ Concluso Perimetro zona borsino
◆ In costruzione Perimetro altre zone borsino

PRINCIPALI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA PREVISTI



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti

Legenda

- Ferrovia
- Strade urbane
- Quartieri di Bologna
- Edifici
- Cintura metropolitana
- Ambiti di rigenerazione urbana
- ↔ Progetto Linea Rossa
- Un tram per Bologna

Principali interventi

- ① F.S. Ravone Prati
- ② Quadrilatero (Palazzo Aiuto Materno)
- ③ Autostazione Bologna
- ④ Museo del bambino - Pilastro
- ⑤ Bologna Fiere

La città di Bologna sarà, oltretutto, oggetto di importanti trasformazioni urbane rigenerative, a ridosso delle microzone borsino sopracitate. In particolare, si evidenziano cinque principali interventi puntuali ed un intervento lineare, lungo la direttrice ovest-est della città. A seguito della realizzazione di questi interventi, si ritiene che le microzone analizzate saranno protagoniste dell'onda d'urto generata dagli interventi di rigenerazione urbana. **Il primo intervento** puntuale (co-proposto con le società del Gruppo Fs) è quello della nuova fermata del Servizio Ferroviario Metropolitano di Prati

di Caprara, prossimo nodo di mobilità per la città di Bologna e modello di sviluppo futuro per innovazione e sostenibilità. A seguire, si evidenzia **il secondo intervento** che interessa il Quadrilatero (Palazzo Aiuto Materno) co-proposto con la società ASP Città di Bologna, con l'intento di trasformare l'edificio in un nuovo Polo di integrazione sociale e culturale che fondi le sue basi sulla questione dell'abitare collettivo. Entrambi i progetti, Ravone-Prati e Quadrilatero (Palazzo Aiuto Materno) sono proposte della città di Bologna che si inseriscono all'interno del bando internazionale *Reinventing Cities*, il cui scopo è quello di accelerare lo sviluppo di una rigenerazione urbana *carbon-free* e resiliente in tutto il mondo. **Il terzo intervento** consiste nel potenziamento dell'autostazione di Bologna, già hub nazionale e internazionale in termini di traffico su gomma, che permetterà una maggiore integrazione con il territorio circostante.

Il nuovo centro polifunzionale Museo del Bambino, che sorgerà nel quartiere Pilastro, è il **quarto intervento** in programma per la città di Bologna. Si tratta di una struttura che permetterà l'insorgenza di una nuova centralità urbana in un quartiere periferico della città, con l'obiettivo di educare i giovanissimi attraverso il gioco. Il quinto intervento puntuale si riferisce al potenziamento del Polo Funzionale Fieristico della Città di Bologna, investendo in riqualificazione e realizzazione di nuovi padiglioni fieristici e integrazione con la cintura urbana circostante.

Infine, il **quinto intervento** lineare in progetto richiama la realizzazione della nuova rete tranviaria tramite il Piano Urbano della Mobilità (Pums) della Città di Bologna. Si tratta della prima delle quattro linee che verranno realizzate per supportare gli spostamenti di massa di superficie dal capolinea di Borgo Panigale, passando per la via Emilia, fino ad arrivare ad Est del Pilastro, in via Larga.

Il recupero degli spazi della Città di Bologna attraverso gli interventi puntuali e lineari descritti fungerà da traino per la rigenerazione del comparto living nelle microzone borsino di confine, determinando un ulteriore incremento della qualità degli spazi urbani e dell'attrattività della direttrice urbana nord-ovest.

INDAGINE CAMPIONARIA SUI POSSIBILI NUOVI INQUILINI:

tendenze, caratteristiche e crescita
del mercato residenziale bolognese

HIGHLIGHTS SURVEY



DESIDERIO



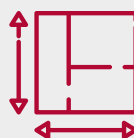
OFFERTA

IL DESIDERIO DI COMPRARE
CASA È IN CRESCITA.
L'OFFERTA DI ABITAZIONE
NON È RITENUTA SUFFICIENTE
A SODDISFARE LA DOMANDA

CARATTERISTICHE PIÙ RICHIESTE:



SPAZIO ESTERNO



UN VANO IN PIÙ



CLASSE ENERGETICA
PIÙ ELEVATA

TIPOLOGIA IMMOBILE PIÙ RICHIESTO



IMMOBILE NUOVA
COSTRUZIONE

TAGLIO PIÙ RICHIESTO



QUADRILOCALE

QUARTIERI PIÙ RICHIESTI:



I RISULTATI DELLA SURVEY

L'indagine, realizzata dall'Ufficio Studi Gabetti, prende in considerazione un campione della popolazione bolognese, con l'intento di investigare il profilo e le conseguenti preferenze dei possibili fruitori dei nuovi sviluppi residenziali in atto e in programmazione nella città di Bologna, mappati nei paragrafi precedenti.

Il campione si compone per lo più di giovani tra i **30 e i 40 anni di età**, con una composizione familiare riferita principalmente a **coppie o famiglie monogenitoriali** e un **contratto di lavoro a tempo indeterminato**.

Composizione campione d'analisi



**GIOVANI TRA I 30
E I 40 ANNI DI ETÀ**



**COPPIE O FAMIGLIE
MOGENITORIALI**



**CONTRATTO DI LAVORO
A TEMPO INDETERMINATO**

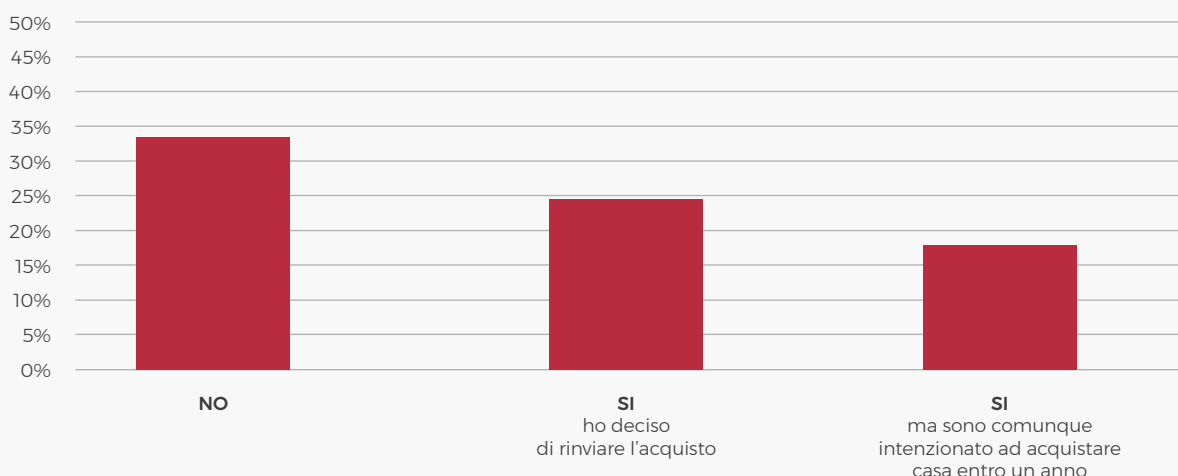
Il 57% del campione analizzato, attualmente sembra non essere alla ricerca di un immobile residenziale da acquistare, seguito da un **43% la cui risposta è affermativa** (22% è pianificata in una prospettiva temporale di due anni, l'11% rispettivamente entro dodici mesi ed entro 6 mesi).

Nel corso del seguente paragrafo si cercherà, quindi, di evidenziare non solo le preferenze emerse ma anche le possibili ragioni, con riferimento al contesto economico e sociale in cui si inseriscono.

Un primo dato interessante è quello secondo cui l'**attuale situazione geopolitica** non influisce sulla volontà e prospettiva di acquisto dell'abitazione per il quasi il **60%** del campione. Ciò significa che il **desiderio di comprare casa è ancora in crescita**, malgrado la congiuntura internazionale.

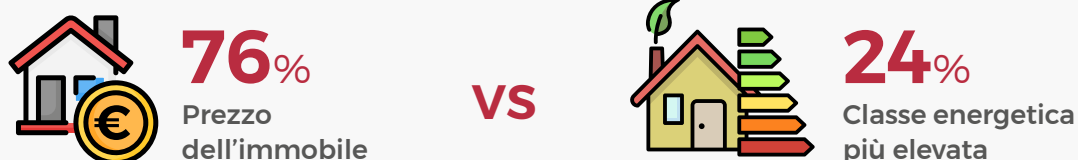
Il **rialzo dei tassi di interesse sui mutui**, invece, sembra dare un risultato più composito rispetto al desiderio di comprare casa. Per il **40% del campione l'aumento dei tassi non influisce sull'aspirazione di cambiare abitazione**, ma il 24% lo ha posticipato di un anno e il 32% ha deciso di rimandare l'acquisto a tempo indeterminato nella speranza che i tassi tornino a diminuire.

Il rialzo dei tassi sui mutui sta influenzando sulle tue eventuali intenzioni di acquisto abitazione?



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

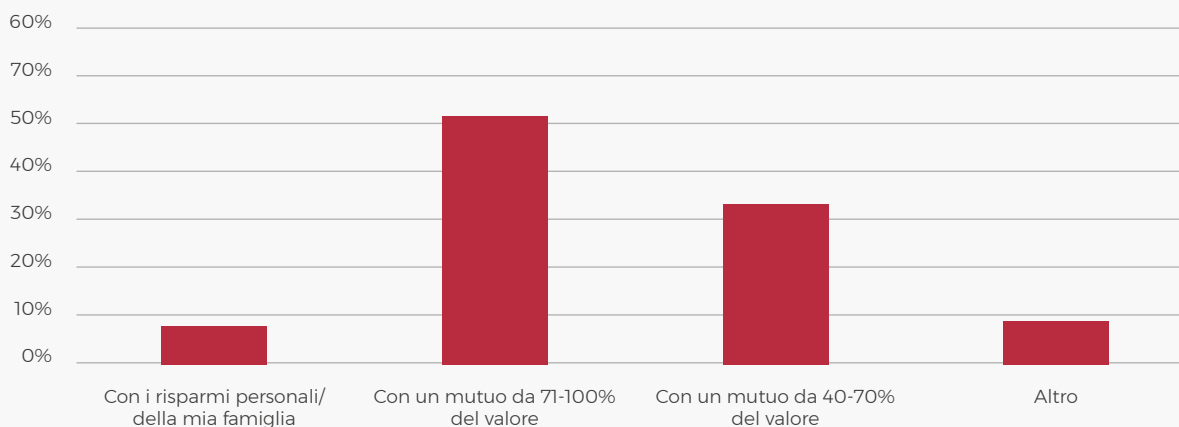
Un altro aspetto che la survey ha voluto indagare è **il livello di attenzione dei potenziali acquirenti rispetto alla tematica della classe energetica**. Tra il prezzo dell'immobile o una classe energetica elevata, il 76% dei rispondenti ha indicato che è il prezzo dell'immobile a influire maggiormente sulla decisione di acquisto di un immobile, piuttosto che, appunto, la classe energetica di appartenenza.



Il prezzo, quindi, si conferma il primo elemento preso in considerazione dalla domanda. Questo si può tradurre nel fatto che la variabile **classe energetica esiste, ma è da considerarsi una variabile implicita**, sia allo stato di conservazione che all'età dell'immobile. Un altro elemento da considerare è che, al momento, non vi sono vincoli normativi tali da impedire la messa in vendita sul mercato di immobili a bassa classe energetica. La normativa non è ancora così stringente e non introduce limiti nell'emissioni di CO2. Questo è indicativo del fatto che la consapevolezza crescerà nel momento in cui si introdurranno i primi vincoli alla compravendita di immobili con basse prestazioni energetiche. Ovviamente, il dato in questione risulta essere strettamente legato alle condizioni abilitanti del campione, quali reddito e patrimonio.

Sulle modalità di acquisto delle abitazioni, la **necessità di sottoscrivere un mutuo** conferma la tendenza già in atto nell'ultimo quinquennio. Il **51%** del campione, infatti, **acquisterebbe la propria abitazione attraverso un mutuo compreso tra il 71% e il 100% del valore dell'immobile**, seguito dal 33% che lo richiederebbe tra il 40% e il 70% del valore dell'immobile.

Nel caso di acquisto, come pagheresti il nuovo immobile residenziale?

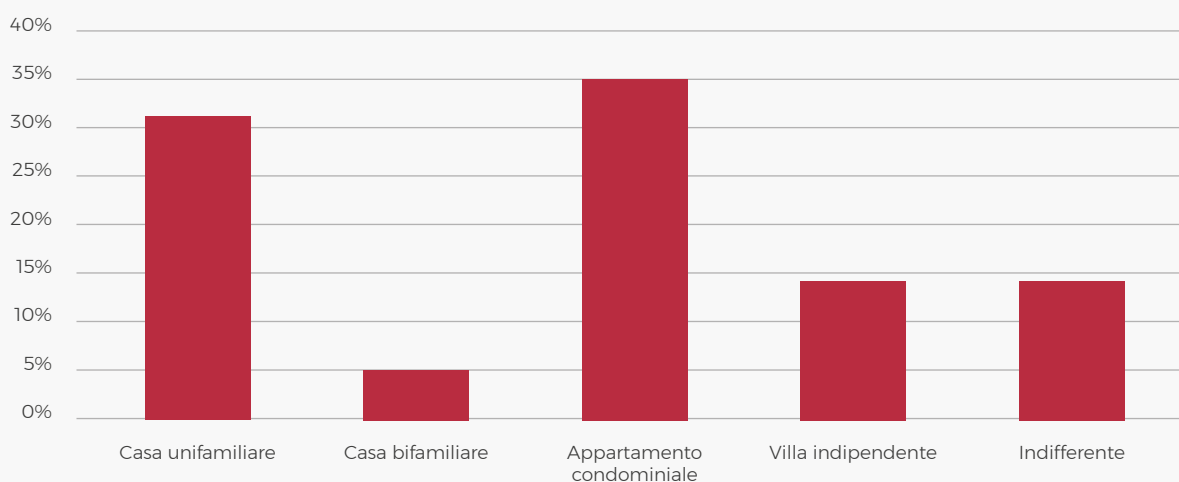


Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

Questo è confermato anche dal dato sulla **disponibilità economica di partenza per l'acquisto dell'immobile**, che è fino a 200 mila euro per il **52%**, tra 201 e 400 mila euro per il 35% e tra 401 e 600 mila euro per il 10%.

La survey ha anche indagato le **caratteristiche abitative più apprezzate** dal campione bolognese nell'eventualità di cambio/sostituzione dell'immobile. Accanto all'appartamento in condominio, che è preferito dal **35%** del campione, tra le **tipologie prescelte** emerge anche la casa unifamiliare che è opzionata per il **31%** dei rispondenti.

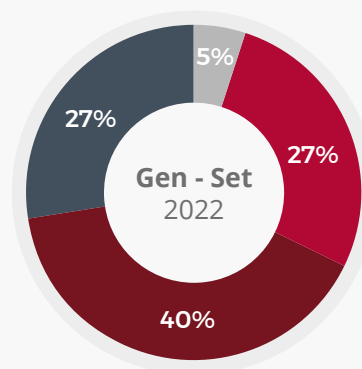
Nell'eventualità di cambio/sostituzione dell'immobile dove vivi attualmente, che tipo di immobile residenziale cercheresti?



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

Interessante, anche perché non in linea con il trend nazionale, il **taglio dimensionale** che potrebbe maggiormente soddisfare il campione analizzato. Il **40%** ha individuato nel quadrilocale tra i 90 e i 120 mq il **taglio più adatto alle proprie esigenze di spazio**. Seguono con pari percentuale al 27% il trilocale di 70-80 mq e il taglio con più di quattro locali oltre i 120 mq. Bassa la richiesta del bilocale, solo il 5%, che rimane l'opzione migliore per gli investitori. Tendenzialmente, e soprattutto nelle grandi città del Nord, la richiesta per immobili medio-grandi emerge quando gli spazi in cui si vive non sono più sufficienti a soddisfare le esigenze familiari. Quindi si opta per l'acquisto in sostituzione della prima casa.

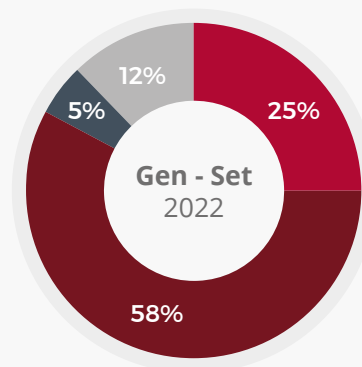
Nell'eventualità di cambio/sostituzione dell'immobile dove vivi attualmente, quale taglio dimensionale soddisfa maggiormente le tue esigenze abitative?



■ Bilocale ■ Trilocale
■ Quadrilocale ■ Più di quattro locali

Scenario che è confermato dall'analisi dei risultati della survey, dove circa il **58% del campione acquisterebbe una nuova abitazione in sostituzione della prima casa**, il 25% per acquisto prima casa e il 12% per investimento.

Nell'eventualità di cambio/sostituzione dell'immobile dove vivi attualmente, per quali ragioni lo faresti?

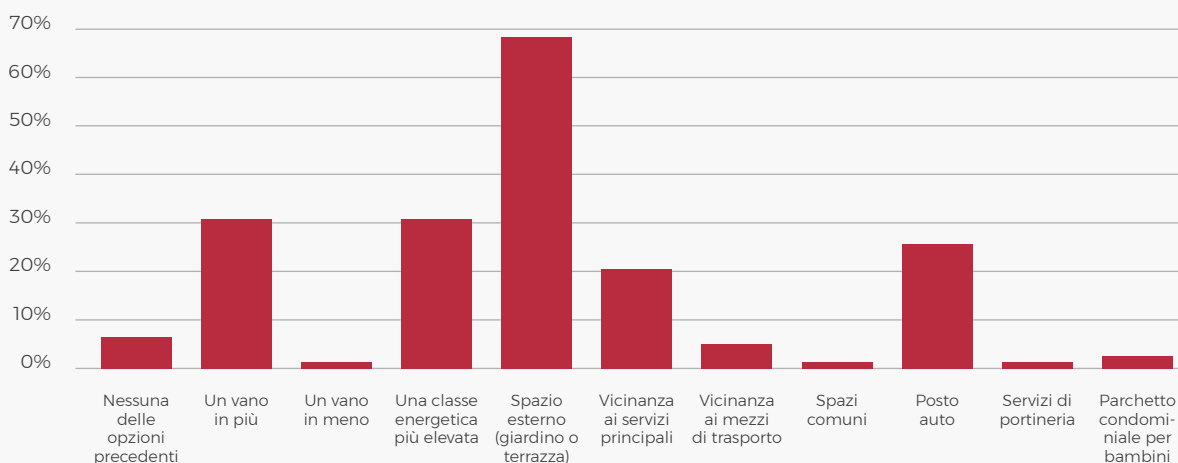


■ Acquisto prima casa ■ Sostituzione prima casa
■ Acquisto seconda casa ■ Investimento

Tendenze che vengono ulteriormente confermate dalle **caratteristiche che spingono maggiormente a cambiare la prima abitazione**. Infatti, dopo lo **spazio esterno** (giardino o terrazza) che è il requisito più ricercato per circa il **69%** del campione, il **31%** dei rispondenti ha espresso la necessità di disporre di un vano in più. Malgrado si tratti di caratteristiche abitative da sempre tra le più ricercate, è tuttavia probabile che la pandemia abbia accelerato questa tendenza perché la casa ha aperto definitivamente i propri spazi all'attività professionale e ricreativa, superando i tradizionali confini tra lo spazio dell'abitare e quello del lavoro.

Anche il miglioramento della performance energetica dell'abitazione, attraverso una **classe energetica più elevata**, ha visto il **31%** del campione esprimersi in favore quale condizione indispensabile nel caso di sostituzione immobile.

Nell'eventualità di cambio/sostituzione dell'immobile dove vivi attualmente, quali delle seguenti caratteristiche ritieni indispensabili per la tua abitazione?



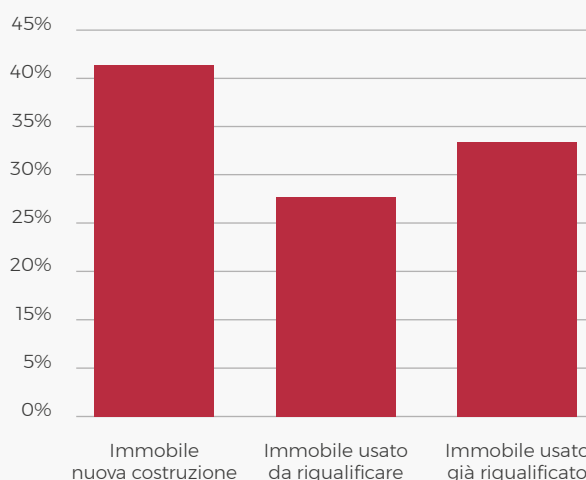
Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

Queste tendenze, sia per le caratteristiche esplose con la pandemia (spazio esterno e vano in più), sia per la maggiore attenzione verso una classe energetica più elevata, dimostrano quanto **gli eventi socio-economici e pandemici influiscano sulle esigenze delle famiglie e, di conseguenza, sull'offerta e sul mercato immobiliare in generale**.

Il **26%** ritiene inoltre un requisito indispensabile la presenza del **posto auto**, mentre il **21%** la **vicinanza ai servizi principali**.

In merito alla **tipologia di immobile più ricercato**, emerge un certo grado di coerenza con le caratteristiche più desiderate prima analizzate. Il **42%** del campione, infatti, nell'eventualità di cambio o sostituzione dell'immobile dove risiede attualmente, opterebbe per un immobile di nuova costruzione, il **32%** per un immobile già riqualificato e il **26%** per uno da riqualificare.

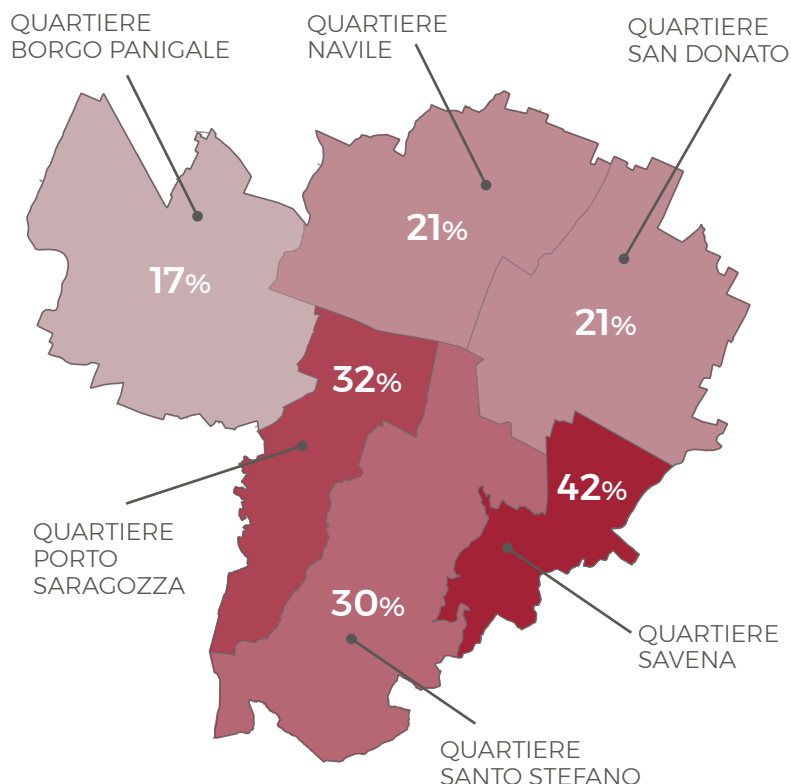
Nell'eventualità di cambio/sostituzione dell'immobile dove vivi attualmente, valuteresti l'acquisto di un:



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

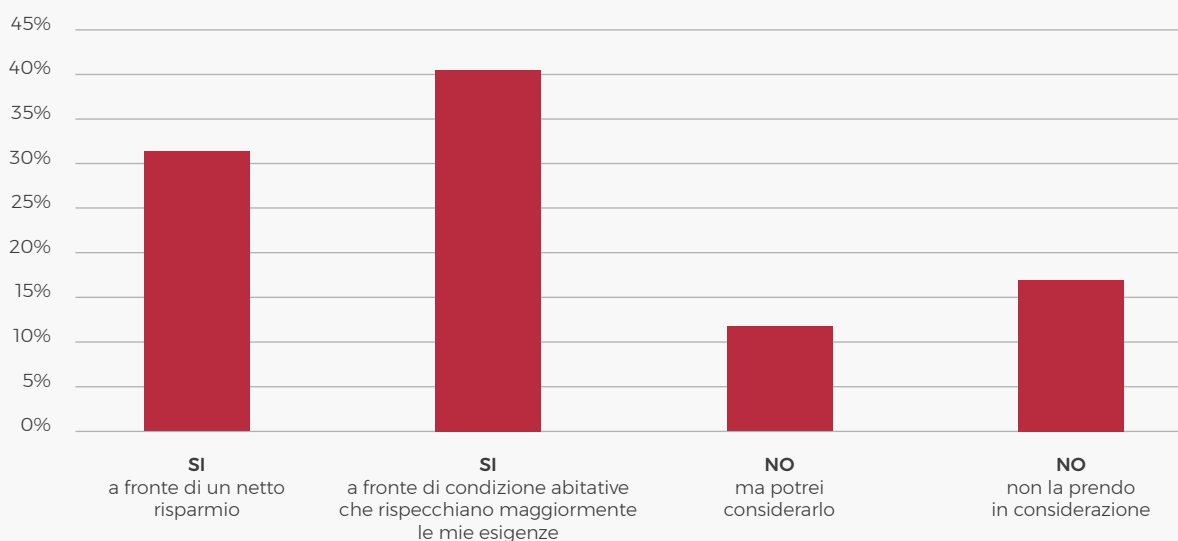
Per quanto Bologna abbia raggiunto una dimensione urbana tale da renderla una delle città più attrattive d'Italia, soprattutto tra i giovani vista la qualità del tessuto imprenditoriale, della proposta formativa- universitaria e della dimensione turistico-culturale, **l'offerta di immobili residenziali sul mercato non sembra soddisfare la domanda potenziale.** Così ha risposto il **53%** del campione.

Infine, attraverso la survey, si è voluto indagare la **territorialità della scelta abitativa.** Sono **3 i quartieri più attrattivi di Bologna**, emersi dall'analisi, tutti situati a Sud della città: il quartiere **Savena** con il **42%**, **Porto-Saragozza** con il **32%** e **Santo Stefano** con il **30%**.



La maggioranza del campione ha espresso con il **56%** la sua preferenza circa la scelta della prossima abitazione all'interno del comune di Bologna, mentre il **44%** preferirebbe un comune limitrofo al capoluogo bolognese. **La decisione di spostarsi in un comune della prima cintura metropolitana** sarebbe presa in considerazione dal **40%** del campione, a fronte di condizioni abitative che rispecchino maggiormente le proprie esigenze, mentre il 31% lo farebbe per un netto risparmio nell'acquisto dell'immobile rispetto alla città.

Nell'eventualità di cambio/sostituzione dell'immobile dove vivi attualmente, che tipo di immobile residenziale cercheresti?



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

This image shows a full page of blank handwriting practice paper. It features 20 evenly spaced horizontal blue lines across the entire page, providing a guide for letter height and placement. The lines are consistent in color and thickness throughout.

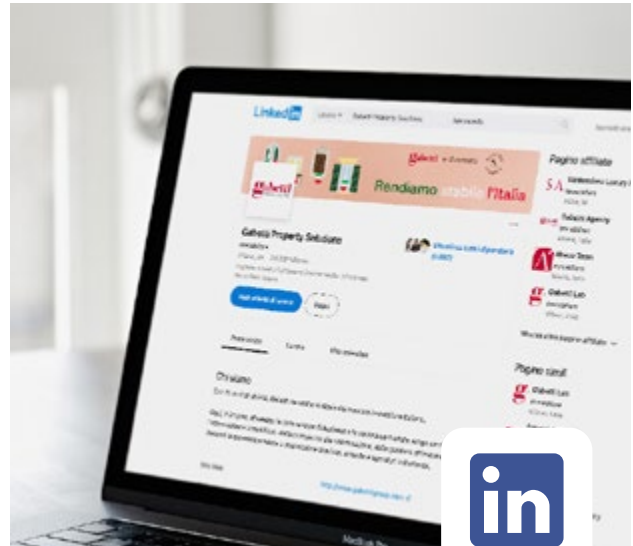
NOTE

[illegible]

I NOSTRI SOCIAL



Trovi tutti i nostri report su gabettigroup.com nella sezione ufficio Studi



Resta aggiornato sulle prossime uscite seguendo la nostra [pagina linkedin](#)

Il presente report non deve costituire la base per negoziazioni o transazioni senza una specifica e qualificata assistenza professionale. Malgrado i fatti e i dati ivi contenuti siano stati controllati, Gabetti Property Solutions S.p.A. non fornisce alcuna garanzia di accuratezza e veridicità e non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali danni, diretti o indiretti, di qualsiasi natura, patiti da terzi in relazione al presente report ed alle informazioni in esse contenute. Le informazioni e i dati contenuti nel presente report possono essere riprodotti, in tutto o in parte, e ad essi ne può essere fatto riferimento in pubblicazioni diverse dal presente report a condizione che venga debitamente citata la fonte degli stessi: Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A. 2022

Ufficio Studi

Diego Vitello

Senior Research Analyst
dvitello@gabetti.it

Irene Vegetti

Research Analyst
ivegetti@gabetti.it

Gabriella Corcione

Tesista

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

Enrico Cestari

Head of Gabetti
Home Value

Gabetti
HOME VALUE
SOLUZIONI PER L'ABITARE

Leonardo Fornaciari

Presidente
presidente@anceemilia.it

Carlo Carnielli

Direttore
c.carnielli@anceemilia.it

ANCE | **EMILIA**
AREA CENTRO: i costruttori
di Bologna, Ferrara e Modena



Gabetti Property Solutions

Via Bernardo Quaranta, 40 • 20139 Milano

Tel. +39 02 775 5301

www.gabettigroup.com