

Report semestrale a cura dell'Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi

## UFFICIO STUDI GABETTI: A BOLOGNA SI STABILIZZA IL MERCATO DELLE ABITAZIONI

Nel 2017, secondo quanto emerge dalle rilevazioni dell'Ufficio Studi Gabetti, presso le agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, il capoluogo emiliano ha mostrato una fase di stabilizzazione per il mercato residenziale.

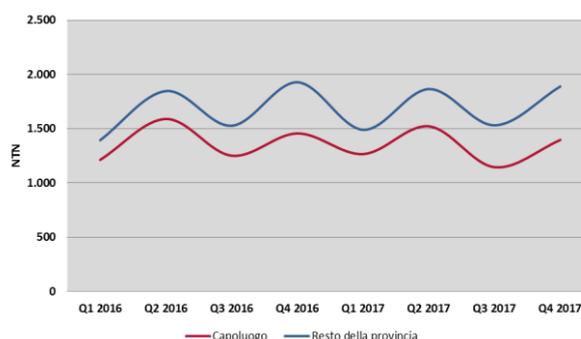
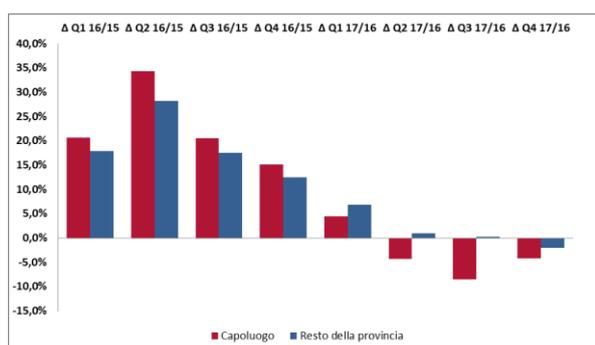
Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, si sono realizzate 5.326 transazioni residenziali nel 2017, dato in lieve calo, rispetto al 2016 (-3,3%), che si era chiuso con una sensibile crescita rispetto al 2015 (+22,6%).

Per quanto riguarda le quotazioni, secondo i dati Gabetti, nel primo e nel secondo semestre del 2017 si è registrato un lieve aumento del +0,5%, in entrambi i semestri.

Un altro dato positivo è relativo alle **tempistiche** medie di vendita, in progressiva diminuzione. Da una media, nel 2016, di circa 4-5 mesi, si è passati a 3 mesi e mezzo, con **sconti** in sede di chiusura delle trattative, anch'essi in diminuzione, mediamente intorno al 9%.

### Transazioni residenziali a Bologna per trimestre e variazione tendenziale

COMPARTO RESIDENZIALE - Numero Transazioni Normalizzate per Trimestre (Q) BOLOGNA (Q3 2016 - Q4 2017)							TASSO TENDENZIALE (Q1 2017 - Q4 2017)				
BOLOGNA	Q3 2016	Q4 2016	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	BOLOGNA	Δ Q1 17/16	Δ Q2 17/16	Δ Q3 17/16	Δ Q4 17/16
Capoluogo	1.250	1.456	1.265	1.521	1.144	1.395	Capoluogo	4,4%	-4,3%	-8,5%	-4,2%
Resto della provincia	1.526	1.927	1.489	1.864	1.530	1.889	Resto della provincia	6,9%	1,0%	0,3%	-2,0%



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Guardando le diverse zone di Bologna, il Centro Storico mantiene il suo *appeal* a livello di richieste, con una maggiore vivacità in termini di compravendite, in un contesto di quotazioni in leggero aumento.

Le zone del **Centro Storico**, quali via Tribunale, Farini, Santo Stefano, Strada Maggiore, Piazza Maggiore, Piazza Minghetti e Piazza San Domenico, registrano quotazioni in lieve aumento.

Come commenta **Giuseppe Albanese**, titolare dell'Agencia Gabetti Bologna Centro:

*“Nel secondo semestre del 2017, in Centro, le tipologie maggiormente richieste, da chi cerca casa per risiedervi, sono state i bilocali e i trilocali, per un budget di spesa medio rispettivamente di 130-160.000€ e di 180-220.000€ a seconda del piano e alla presenza di balcone o terrazzo, caratteristiche, tra le più apprezzate. Le zone più ricercate si confermano quelle più prossime all'Università, ma si è riscontrato un aumento delle richieste anche per le zone nei pressi della Stazione Centrale dovuto principalmente alla riqualificazione di via Amendola e via Dei Mille. I tempi medi di vendita sono diminuiti rispetto agli anni passati e si attestano intorno ai 3-4 mesi. Infine, si è registrato uno sconto in fase di chiusura delle trattative che varia tra il 5 e l'8%”.*

Nel Centro Storico, **Farini** risulta la zona con le quotazioni più alte, in aumento rispetto allo scorso semestre: siamo sui 4.000 € al mq per l'usato medio in buono stato e sui 4.300 € al mq in caso di soluzioni signorili, che arrivano fino a 4.850 € al mq per il signorile in ottimo stato. Quotazioni simili per **Santo Stefano** che registra quotazioni intorno ai 3.650 € al mq per il civile in buono stato e ai 4.350 € al mq per immobili signorili, fino a 4.750 € al mq per il signorile in ottimo stato.

In zona **Indipendenza** le quotazioni sono rimaste stabili o sono leggermente aumentate e si attestano su valori intorno ai 3.150 € al mq per l'usato medio in buone condizioni e ai 3.600 € al mq per soluzioni signorili.

In zona **Malpighi** si riscontrano valori intorno ai 3.000 € al mq per il civile in buono stato e ai 3.500 € al mq per immobili signorili.

Nelle zone **San Vitale, Lame** e **Irnerio** le quotazioni, risultano più contenute, rispettivamente intorno ai 2.600 € al mq, 2.550 € al mq, 2.450€ al mq per il medio in buono stato e ai 2.900 € al mq, 2.700 € al mq e 2.600 € al mq per le soluzioni signorili.

Passando alla Cintura Esterna Nord, la zona **Mazzini** ha mostrato, per alcune categorie, valori in lieve aumento rispetto al semestre precedente, con quotazioni medie intorno ai 2.500 € al mq per l'usato medio in buono stato, che salgono a 2.800 € al mq nel caso di immobili signorili, fino a 3.200 € al mq per il signorile in ottimo stato. Quotazioni analoghe per la zona **Murri – Siepelunga** che registra quotazioni intorno ai 2.400 € al mq per il civile in buono stato e sui 3.000 € al mq per soluzioni signorili.

**Zanardi, Bolognina, San Donato – Andreini, Saffi, San Donato – Fiera, Cirenaica e Massarenti – Sant'Orsola** presentano quotazioni simili: siamo tra i 1.900 € al mq e i 2.250 € al mq per il civile in buono stato e tra i 2.200 € al mq e i 2.600 € al mq per soluzioni signorili.

Come commenta **Enzo Brosio**, titolare delle Agenzie Gabetti Bologna Zanardi:

*“Nel secondo semestre del 2017, in zona Zanardi le tipologie maggiormente richieste sono state i trilocali ampi, per un budget di spesa medio intorno ai 180-190.000€. Le zone più richieste si confermano via Delle Lame, l'area in prossimità di piazza Azzarita e la zona intorno alla Fiera. Fra le caratteristiche di maggiore importanza per gli acquirenti si segnalano il riscaldamento autonomo, la presenza dell'ascensore e di uno spazio esterno (balcone e terrazzo”.*

Quotazioni più contenute nelle restanti zone della Cintura Esterna Nord: **Barca Reno, Santa Viola, Massarenti – Pianeta**, registrano quotazioni per l'usato medio in buone condizioni che variano tra i 1.700 € al mq e i 1.850 € al mq e tra i 2.200 € al mq e i 2.250 € al mq per soluzioni signorili.

Come commenta **John Iannitello**, titolare dell'Agenzia Gabetti Bologna Santa Viola:

*“Nel secondo semestre 2017, in zona Santa Viola, si è riscontrato un aumento della domanda che si divide in due tipologie principali: da una parte chi cerca principalmente monocalci e bilocali di piccolo taglio e dall'altra chi si orienta invece verso quadrilocali, per un budget di spesa medio intorno, rispettivamente, ai 100.000€ e ai 250.000€. La caratteristica più richiesta dagli acquirenti è la presenza di un ampio spazio esterno”.*

All'interno della Cintura Esterna Sud, le quotazioni più alte si registrano in zona **Castiglione – San Mamolo**, siamo intorno ai 3.500 € al mq per il civile in buone condizioni e ai 4.500 € al mq per immobili signorili, fino a 4.800 € e al mq per il signorile ottimo.

In zona **Colli – Saragozza** le quotazioni si attestano tra i 2.800 € al mq e i 3.450 € al mq per soluzioni medie in buono stato e tra i 3.400 € al mq e i 4.175 € al mq per immobili signorili.

Quotazioni più contenute in zona **Andrea Costa e Funivia**, siamo rispettivamente intorno ai 2.600 € al mq e i 2.300 € al mq per l'usato di tipologia media in buone condizioni e ai 3.200 € al mq e i 2.800 € al mq in caso di immobili signorili.

Nella Zona Collinare, quotazioni invariate rispetto al primo semestre sia in zona **Colli – Ravone** che in zona **Colli – San Luca**. Per l'usato medio in buono stato le quotazioni si attestano rispettivamente intorno ai 3.200 € al mq e 3.600 € al mq e ai 3.700 € al mq e 3.900 € al mq per soluzioni signorili.

Infine, nella Zona Periferica si riscontra un certa omogeneità per quanto riguarda le quotazioni. In zona **Casteldebole, Borgo Panigale, Lazzaretto – Bertalia, Corticella, Navile, Ferrarese, San Donato – Gomito, San Donato – Pilastro, Roveri, Fossolo e Savena** le quotazioni per il civile in buono stato variano tra i 1.600 € al mq e i 2.325 € al mq e tra i 1.900 € al mq e i 2.550 € al mq per soluzioni signorili.

*\*Si precisa che con il borsino H1 2017 è stata inaugurata una nuova suddivisione delle zone per cui i valori precedenti non possono ritenersi confrontabili*