

- [Highlight](#)

Gabetti: “Prezzi stabili a Bologna nel 2020 nonostante il lockdown”

Di [Uff. Studi Gabetti Property Solutions](#) -

28 Maggio 2021



Nel 2020, secondo quanto emerge dalle rilevazioni dell'[Ufficio Studi Gabetti](#), la città di Bologna ha mostrato un calo delle compravendite, dovuto all'impatto del lockdown. Secondo i dati dell'[Agenzia delle Entrate](#), nel capoluogo emiliano si sono realizzate 5.348 transazioni residenziali, dato in diminuzione rispetto al 2019 del **-15,1%**. Analizzando tuttavia l'andamento delle transazioni a livello trimestrale, si nota **una lieve ripresa del mercato a partire da ottobre**, passando da variazioni nell'ordine del -20% a un -5,4% rispetto al Q4 2019.

Le **quotazioni** – secondo i dati Gabetti, Grimaldi rilevate nel 2020 – sono risultate **in leggero aumento (+0,3%)** rispetto ai prezzi di chiusura del 2019.

In merito alle **tempistiche** di vendita, gli immobili a Bologna restano sul mercato **mediamente 4 mesi**, con **sconti** in sede di chiusura delle trattative **intorno al 10%**.

Il mercato a Bologna quartiere per quartiere

Nel **Centro Storico, Farini** risulta tra le zone con le quotazioni più alte: siamo sui 3.870 euro al mq per l'usato medio in buono stato e sui 4.270 euro al mq in caso di soluzioni signorili, che arrivano fino a 4.750 euro al mq per il signorile in ottimo stato. Quotazioni in leggero ribasso per la zona di Santo Stefano, che registra quotazioni intorno ai 3.710 euro al mq per il civile in buono stato e ai 4.510 euro al mq per immobili signorili, fino a 4.810 euro al mq per il signorile in ottimo stato.

Come commenta **Antonello Schicchi**, titolare dell'agenzia Gabetti Marconi: "Nel corso del secondo semestre del 2020, il mercato bolognese ha mostrato segnali positivi, con un aumento della domanda a fronte di una sostanziale stabilità dell'offerta e dei prezzi. Le richieste arrivano soprattutto da famiglie e coppie alla ricerca di trilocali di metrature intorno agli 80-90 mq già ristrutturati o da ristrutturare. Con la pandemia, è cresciuta la richiesta di spazi esterni (ampi balconi o terrazzi) per i quali gli acquirenti sono disposti a spendere di più oppure a spostarsi fuori dalle mura della città. Tra le zone più ricercate si confermano i quartieri Galvani, Malpighi e la zona alta di Bologna, dove un immobile resta sul mercato non più di tre-quattro mesi e viene acquistato con uno sconto intorno al 5% dal prezzo di richiesta".

In zona **Indipendenza** le quotazioni per l'usato medio in buone condizioni si attestano su valori intorno ai 3.300 euro al mq e ai 3.780 euro al mq per soluzioni signorili. Anche in zona Malpighi si riscontrano valori intorno ai 3.100 euro al mq per il civile in buono stato e ai 3.730 euro al mq per immobili signorili.

Nelle zone San Vitale, Lame e Irnerio le quotazioni si attestano intorno ai 2.670-2.750 euro al mq per il medio in buono stato e sui 2.850-3.000 euro al mq per le soluzioni signorili nello stesso stato manutentivo.

Passando alla **Cintura Esterna Nord**, zona Mazzini ha mostrato quotazioni medie intorno ai 2.500 euro al mq per l'usato medio in buono stato, che salgono a 2.900 euro al mq nel caso di immobili signorili, fino a 3.350 euro al mq per il signorile in ottimo stato. Stabile la zona Murri - Siepelunga che registra quotazioni intorno ai 3.000 euro al mq per il civile in buono stato e sui 3.200 euro al mq per le soluzioni signorili.

Come commenta **Marcella Ricciardi**, responsabile dell'agenzia Grimaldi di Bologna Mazzini-Savena: "Con il secondo semestre del 2020 si è assistito a una ripresa del mercato rispetto al primo semestre, con un lieve incremento delle compravendite negli ultimi mesi dell'anno. I prezzi sono rimasti stabili, con un minimo calo su quelle tipologie che non incontrano completamente le esigenze della domanda. Il trilocale in buono stato si conferma la tipologia maggiormente richiesta da giovani coppie e studenti, con un budget di spesa medio che va dai 200 ai 300 mila euro. Le zone più ricercate sono il quartiere Murri, Mazzini e Colli. Il fenomeno dello smart working, accelerato con la pandemia, e della didattica a distanza stanno influenzando sulle esigenze abitative, determinando una maggiore richiesta di appartamenti con spazi interni ben definiti anziché soluzioni open space. I tempi medi di vendita si attestano intorno ai sei mesi, con uno sconto applicato al prezzo di richiesta pari al 10%".

San Donato – Andreini, Saffi, San Donato – Fiera, presentano prezzi simili e tra i 2.000 euro al mq e i 2.200 euro al mq per il civile in buono stato e tra i 2.300 euro al mq e i 2.600 euro al mq per soluzioni signorili. In zona Bolognina e Zanardi, quotazioni variabili tra 1.950 euro al mq e 2.025 euro al mq per soluzioni usate in buono stato e tra i 2.400 euro al mq e i 2.550 euro al mq per le soluzioni signorili. Sia la zona Massarenti – Sant'Orsola sia quella di Cirenaica presentano prezzi in aumento rispetto al semestre precedente con 2.300-2.550 euro al mq per le soluzioni usate in buono stato e 2.450-2.800 euro al mq per le soluzioni signorili in buono stato. In aumento anche la zona di Santa Viola, con quotazioni intorno ai 1.950 euro al mq per l'usato medio in buone condizioni e ai 2.400 euro mq per l'usato signorile.

Prezzi stabili nelle restanti zone della **Cintura Esterna Nord**: Barca Reno e Massarenti – Pianeta registrano quotazioni per l'usato medio in buone condizioni che variano tra i 1.700 euro al mq e i 1.850 euro al mq e 2.200 euro al mq per soluzioni signorili.

All'interno della **Cintura Esterna Sud**, i prezzi più alti si registrano in zona Castiglione – San Mamolo, dove siamo intorno ai 3.725 euro al mq per il civile in buone condizioni e ai 4.600 euro al mq per immobili signorili, fino a 4.900 euro al mq per il signorile ottimo.

In **zona Colli – Saragozza** le quotazioni si attestano tra i 2.800 euro al mq e i 3.175 euro al mq per soluzioni medie a seconda dello stato manutentivo e tra i 3.475 euro al mq e i 4.150 euro al mq per immobili signorili.

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

Nella **Zona Collinare**, quotazioni simili in zona Colli – Ravone e in zona Colli – San Luca: per l'usato medio in buono stato si attestano rispettivamente intorno ai 3.000 euro al mq e 3.100 euro al mq e ai 3.550 euro al mq e 3.700 euro al mq per soluzioni signorili.

Infine, nella **Zona Periferica** nelle zone Casteldebole, Borgo Panigale, Ferrarese, San Donato – Pilastro e Roveri le quotazioni per il civile in buono stato variano tra i 1.550 euro al mq e i 1.950 euro al mq e tra i 1.900 euro al mq e i 2.200 euro al mq per soluzioni signorili in buono stato. In rialzo la zona Savena, con quotazioni che si attestano intorno ai 2.100 euro al mq per l'usato di tipologia media in buone condizioni e ai 2.350 euro al mq in caso di immobili signorili.

Prezzi simili e tendenzialmente positivi in **zona Corticella, Lazzaretto – Bertalia, Navile e San Donato – Gomito**: siamo tra i 1.700 euro al mq e i 2.000 euro al mq per il civile in buono stato e tra i 2.250 euro al mq e i 2.475 euro al mq per soluzioni signorili.

Quotazioni stabili per la **zona di Fossolo** con soluzioni in buono stato tra i 2.050 e i 2.400 euro al mq e i 2.400 e i 2.900 euro al mq per l'ottimo stato in base alla tipologia dell'immobile.



TAGS

Bologna

casa

compravendite

immobiliare

mercato

prezzi



Uff. Studi Gabetti Property Solutions