

FOCUS CITTÀ

A Bologna la zona universitaria si conferma protagonista del mercato

—di **Cristina Giua** | 25 giugno 2018



Bologna taglia in traguardo di metà anno con un mercato residenziale complessivamente in buona salute, proseguendo così il trend positivo partito con il primo semestre dello scorso anno. A partire dalla domanda di acquisto abitativo, che punta su bilocali e i trilocali, per un budget di spesa medio rispettivamente di 130-160mila e di 180-220mila euro. Le zone più ricercate si confermano quelle centrali, soprattutto quelle vicine 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” spiega Giuseppe Albanese, agente Gabetti, aggiungendo che per il secondo semestre di quest'anno “per quanto riguarda le compravendite e la domanda, ci aspettiamo un aumento, mentre offerta e prezzi rimarranno sostanzialmente gli stessi”. Ancora per quanto ai prezzi, si può infatti di parlare di stabilizzazione dei valori in gran parte dello stock in vendita, con le sole eccezioni di alcune zone decentrate e alcune tipologie di immobili di bassa qualità, dove a mancare è la richiesta.

BOLOGNA ZONA PER ZONA

Andamento della domanda e dell'offerta immobiliare per quartiere e prezzi medi (in euro) al mq per tipologia di abitazione e tempi medi di durata delle trattative di compravendita (dall'incarico all'agente al compromesso) - GLI AFFITTI Canoni mensili medi indicativi di affitto nelle diverse zone della città per un bilocale (dai 60 ai 70 mq) e per un trilocale (dagli 80 ai 90 mq)

	Domanda	Offerta	Usato		Nuovo o ristrutturato		Tempi medi di vendita	Bilo
			Signorile	Medio	Signorile	Medio		
CENTRO								
San Vitale - Università	∧	∇	2.600	2.300	3.500	3.000	6-7 mesi	
Santo Stefano - Castiglione	∧	=	3.400	3.100	4.200	3.600	7 mesi	
Galvani	∧	=	3.100	2.700	3.800	3.400	7 mesi	
Indipendenza - Marconi	=	=	2.900	2.600	3.700	3.300	7 mesi	
Aldovrandi - Oberdan - Stazione	=	∧	2.750	2.250	3.400	3.100	7-8 mesi	
Saragozza	∧	∧	2.850	2.500	3.600	3.200	7-8 mesi	
Bassi	=	=	2.950	2.600	3.700	3.300	7 mesi	
Irnerio	∧	∧	3.150	2.800	3.900	3.500	7-8 mesi	
Strada Maggiore	=	=	3.400	3.000	4.400	3.700	7 mesi	
Garibaldi	=	∧	3.200	2.800	4.100	3.700	7-8 mesi	



MAZZINI - SAVENA								
Savena - Fossolo	∧	=	2.200	2.000	3.000	2.400	7-8 mesi	
Mazzini	=	=	2.950	2.650	3.700	3.300	7 mesi	
Arno	∧	=	2.150	1.800	2.700	2.400	7-8 mesi	
Zona Sant'Orsola	∧	∧	2.500	2.200	3.300	2.700	7 mesi	
FIERA - SAN DONATO								
Massarenti	∧	∨	2.200	1.900	2.900	2.500	7-8 mesi	
San Donato	=	=	2.000	1.450	2.500	2.200	8 mesi	
San Donnino	∧	=	1.800	1.350	2.400	2.000	8 mesi	
BOLOGNINA CORTICELLA								
Bolognina	=	=	1.850	1.450	2.500	2.000	8 mesi	
Corticella	∨	∧	1.700	1.250	2.300	1.800	8-9 mesi	
Marco Polo	=	=	1.900	1.500	2.600	2.100	8 mesi	
SAFFI								
Costa	∧	=	2.600	2.400	3.200	2.800	8 mesi	
Battindarno	=	=	2.200	1.800	2.800	2.400	8 mesi	
Casteldebole - Aeroporto	=	=	1.900	1.500	2.650	2.150	8 mesi	
Ospedale Maggiore - Porto	∧	∨	2.300	2.000	3.000	2.600	7-8 mesi	
Saffi	=	=	1.950	1.600	2.700	2.200	8 mesi	

MURRI								
Foscherara	V	Λ	2.000	1.500	2.600	2.100	8-9 mesi	
Murri	Λ	V	3.300	2.800	4.300	3.700	7-8 mesi	
San Mamolo	Λ	=	3.500	3.000	4.700	3.900	8 mesi	
San Ruffillo	=	V	2.400	1.900	3.100	2.600	8 mesi	
BORGO PANIGALE								
Borgo Panigale - Lavino	V	=	1.900	1.450	2.600	2.100	8-9 mesi	
Santa Viola - Quartiere Vittoria	=	Λ	2.000	1.650	2.700	2.200	8-9 mesi	
COLLINARE								
Giardini Margherita	Λ	=	3.600	3.100	4.800	4.200	7 mesi	
Via Osservanza	=	=	3.450	2.700	4.600	3.800	7 mesi	
Fonte: elaborazione su dati Gabetti, Immobiliare.it, Duff & Phelps REAG (solo compravendite), Tecno								

Le diverse velocità del mercato bolognese si riscontrano anche nei tempi di vendita, complessivamente in calo, ma con un distinguo tra centro città stanno, dove ripiegando sui sette mesi, e zona semi-centrali e periferiche dove la media sale sugli otto mesi, per tornare a sette nelle zone collinari più pregiate. A contrarsi anche gli sconti in trattativa, dove tra prezzo di chiusura e prezzo di offerta lo scarto è sceso sotto il 16 per cento.

Altro punto a favore della ripresa delle compravendite è la maggior predisposizione al credito da parte delle banche e tassi d'interesse favorevoli. Dai dati raccolti negli ultimi sei mesi da Facile.it, si scopre che l'importo medio chiesto per comprare casa via mutuo è di 141.803 euro, contro un importo medio erogato di 133.227 e un valore dell'immobile che viaggia ad un media di 210.880 euro.

GLI INDICATORI DELLE TRATTATIVE

I tempi medi di vendita delle abitazioni e il differenziale di prezzo tra richiesta iniziale e corrispettivo finale negli anni

Anno	Tempi		Differenze		Anno	Tempi		Differenze	
	Mesi	Media Italia	Diff. %	Media Italia		Mesi	Media Italia	Diff. %	Media Italia
I sem. 2000	3,5	5,0	8,1	10,0	I sem. 2009	6,6	6,8	10,6	12,0
II sem. 2000	3,3	4,0	8,3	10,0	II sem. 2009	7,0	6,9	11,4	11,0
I sem. 2001	3,2	3,7	8,4	10,0	I sem. 2010	6,5	7,0	11,2	12,0
II sem. 2001	3,1	3,5	8,5	9,9	II sem. 2010	6,4	6,8	11,7	12,8
I sem. 2002	2,9	3,3	8,4	10,5	I sem. 2011	6,5	6,3	12,1	12,2
II sem. 2002	2,8	3,2	8,2	10,5	II sem. 2011	6,7	6,5	12,4	12,0
I sem. 2003	3,0	3,3	8,0	10,0	I sem. 2012	7,2	6,8	12,6	12,5
II sem. 2003	3,2	3,3	8,0	9,7	II sem. 2012	7,6	7,4	13,7	14,4
I sem. 2004	3,5	3,4	8,2	9,9	I sem. 2013	8,3	7,8	14,9	15,0
II sem. 2004	3,8	4,0	8,4	10,5	II sem. 2013	8,5	8,4	15,2	14,5
I sem. 2005	3,8	4,0	8,4	10,5	I sem. 2014	8,7	8,3	15,5	14,2
II sem. 2005	4,0	4,5	8,4	10,5	II sem. 2014	8,5	8,6	15,7	14,3

I sem. 2006	4,7	5,0	8,5	10,9	I sem. 2015	8,7	8,1	15,9	14,8
II sem. 2006	4,9	5,2	8,5	10,5	II sem. 2015	8,6	8,0	16,2	14,6
I sem. 2007	5,0	5,4	8,6	10,2	I sem. 2016	8,8	8,2	16,2	14,7
II sem. 2007	5,4	5,6	8,9	10,5	II sem. 2016	8,6	8,2	16,0	14,5
I sem. 2008	5,8	5,8	9,3	11,5	I sem. 2017	8,4	8,0	16,0	14,5
II sem. 2008	6,3	6,0	10,0	12,5	II sem. 2017	8,2	8,0	15,8	14,2

Fonte: elaborazione su dati Duff & Phelps REAG, Fiaip, Gabetti, Nomisma

La ripresa delle compravendite sta inoltre assorbendo quote di mercato che, fino a due semestri fa, erano appannaggio del segmento delle locazioni classiche, dove i canoni sono ancora in lieve ribasso. Sempre sul versante delle locazioni, il calo della domanda tradizionale a lungo termine è tuttavia compensata dalla tenuta della domanda studentesca e soprattutto dalla crescita di quella degli affitti brevi, destinati ad una platea turistica sempre maggiore. Chi investe nel mattone preferisce, di conseguenza, trasformare l'immobile ad uso B&B o affittarlo in con formula Air-BnB piuttosto che affittarlo per lunghi periodi. Di conseguenza la domanda tradizionale di sistemazione in affitto in centro fa fatica a trovare un rapporto qualità-prezzo favorevole, spostandosi in zone più periferiche.

I TREND

Indicazioni degli operatori sull'andamento del mercato nei prossimi 12 mesi

	Domanda	Offerta	Prezzi	Compravendite
Aumento	40%	30%	0%	30%
Diminuzione	10%	30%	30%	20%
Stabile	50%	40%	70%	50%

Fonte: Duff & Phelps REAG, Gabetti, Tecnocasa

© Riproduzione riservata