



**EUROPA** Migranti, Carola Rackete: caso Sea Watch colpa dell'Unione europea



**CULTURA** Maurizio Crozza è Brunello Cucinelli che dice no a PD - M5S

▶ 00:00:48



**ITALIA** Stop al contante, card unica per identità e pagamenti

30 settembre 2019

Italia Diff

Gabetti

Nomisma

Fiaip

Santa Viola

🔖 Salva

💬 Commenta



FOCUS CITTÀ

## Il centro storico guida la ripresa del mercato residenziale a Bologna

di Cristina Giua



🕒 2' di lettura

Una "piazza" immobiliare come quella di Bologna si avvia verso i mesi finali dell'anno con il centro storico con una marcia in più rispetto al resto della città. «Per i prossimi mesi ci aspettiamo una generale stabilità su tutti i fronti», segnala Giuseppe Albanese, agente Gabetti, facendo tuttavia riferimento ad «un primo semestre del 2019 dove, soprattutto in centro, si è registrato un aumento del volume di compravendite residenziali, a fronte di prezzi stabili e domanda abitativa in aumento».

Si può quindi di parlare di stabilizzazione dei valori in gran parte dello stock in vendita, con le eccezioni legate in genere agli immobili periferici o di scarsa qualità.

**Le tipologie di appartamenti che vanno per la maggiore sono bilocali e il trilocali, con budget di spesa che va dai 150mila ai 180mila euro per le pezzature più piccole e sale a 180mila-250mila euro per le più grandi.**

**Le zone più ricercate sono il centro in prossimità dell'Università e della Stazione** (soprattutto nelle recentemente riqualificate via Amendola, via Dei Mille e in Piazza dei Martiri). In queste aree di riferimento un buona fetta di clientela è fatta da piccoli-medi investitori che scommettono nel crescente appeal turistico della città, trasformando immobili residenziali in B&B o in appartamenti da affittare per brevissimi periodi, con formula Air-BnB.

**Il dinamismo degli scambi è reso in gran parte possibile dalla predisposizione al finanziamento da parte delle banche.** Negli ultimi 6 mesi, Facile.it ha calcolato che l'importo chiesto in per comprare casa è stato in media di 141.053 euro, per immobili acquistati via mutuo che in media medio sono costati 213.915 euro e un importo effettivamente erogato dagli istituti di credito di 128.131 euro. Dai dati analoghi, raccolti nello stesso periodo dello scorso



DATI ISTAT

**Prezzi delle case: aumento dell'1,3% nel secondo trimestre, calo annuo a -0,2%**

di Emiliano Sgambato



anno, emerge uno scenario simile all'attuale: l'importo medio chiesto in mutuo a quota 141.803 euro, contro un importo medio erogato di 133.227 e una valore degli immobile finanziati che si aggirava sui 210.880 euro.

**Un ultimo accenno agli indicatori che misurano i tempi di vendita e la percentuale di sconto**, che gli acquirenti riescono a spuntare a fine trattativa. I due valori sono complessivamente in contrazione, confermando il buono stato di salute del mercato bolognese, con il centro città e zona collinare un po' più rapide (6-7 mesi) di semi-centro e periferia che fanno fatica a staccarsi dalla media dei 7-8 mesi. A restringersi anche il margine di sconto in trattativa, dove tra prezzo di chiusura e di partenza il gap è del 13 per cento a favore di chi compra.

**I PREZZI 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).

**GLI INDICATORI DELLE TRATTATIVE** I tempi medi di vendita delle abitazioni e il differenziale di prezzo tra richiesta iniziale e corrispettivo finale negli anni. (Fonte: elaborazione su dati Duff & Phelps REAG, Fiaip, Gabetti, Nomisma)

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

Riproduzione riservata ©

Italia Diff Gabetti Nomisma Fiaip Santa Viola



PER SAPERNE DI PIÙ