

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

BOLOGNA MERCATO IMMOBILIARE PRIMO SEMESTRE 2021 IN CRESCITA COMPRAVENDITE E PREZZI

***Aumenta l'interesse per le zone fuori dalle mura,
alla ricerca di spazi esterni e più ampi***

Nel primo semestre del 2021, secondo quanto emerge dalle rilevazioni dell'Ufficio Studi Gabetti, il capoluogo emiliano ha mostrato un aumento significativo delle compravendite rispetto allo stesso semestre del 2020.

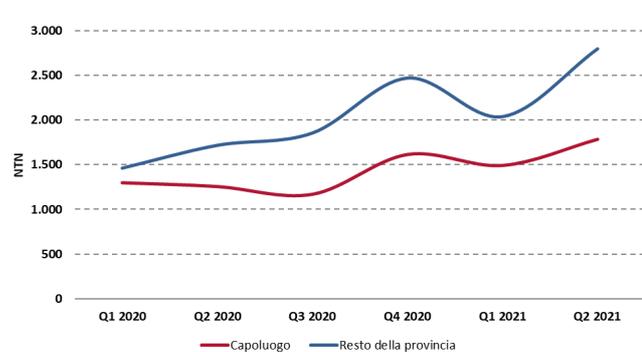
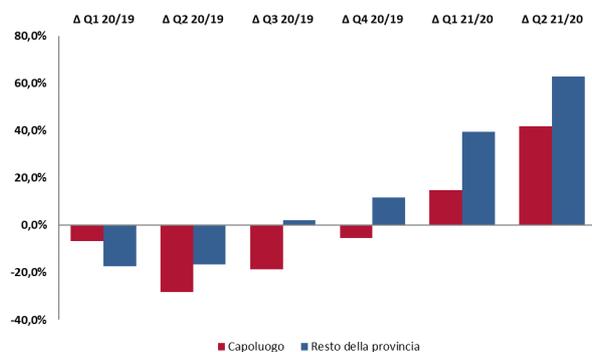
Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, a Bologna nel primo semestre 2021 si sono realizzate infatti **3.282 transazioni** residenziali, +28,2%, rispetto al primo semestre 2020 e +4,2% rispetto al primo semestre 2019.

Le **quotazioni** - secondo i dati Gabetti, Grimaldi rilevate nel primo semestre del 2021 - sono risultate in leggero aumento (+0,8%) rispetto ai prezzi di chiusura del 2020.

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 **10-11%**.

Transazioni residenziali a Bologna per trimestre e variazione tendenziale

COMPARTO RESIDENZIALE - Numero Transazioni Normalizzate per Trimestre (Q)(Q1 2020 - Q2 2021)							TASSO TENDENZIALE (Q1 2020 - Q2 2021)						
BOLOGNA	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021	Q2 2021	BOLOGNA	Δ Q1 20/19	Δ Q2 20/19	Δ Q3 20/19	Δ Q4 20/19	Δ Q1 21/20	Δ Q2 21/20
Capoluogo	1.301	1.259	1.172	1.617	1.495	1.787	Capoluogo	-6,8%	-28,2%	-18,7%	-5,4%	14,9%	42,0%
Resto della provincia	1.462	1.718	1.856	2.472	2.039	2.799	Resto della provincia	-17,3%	-16,5%	2,1%	11,6%	39,5%	62,9%



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria

www.gabettigroup.com

Nel Centro Storico, **Farini** risulta tra le zone con le quotazioni più alte: siamo sui 3.940 euro al mq per l'usato medio in buono stato e sui 4.350 euro al mq in caso di soluzioni signorili, che arrivano fino a 4.840 euro al mq per il signorile in ottimo stato. Quotazioni leggermente in aumento per la zona di **Santo Stefano**, che registra quotazioni intorno ai 3.730 euro al mq per il civile in buono stato e ai 4.560 euro al mq per immobili signorili, fino a 4.860 euro al mq per il signorile in ottimo stato.

Come commenta **Antonello Schicchi**, titolare dell'agenzia Gabetti Marconi:

"Nel corso del primo semestre del 2021 abbiamo riscontrato segnali positivi, con un aumento sia delle compravendite, sia della domanda, a fronte di una sostanziale stabilità dell'offerta. Le richieste arrivano soprattutto da famiglie e coppie alla ricerca di abitazioni con due camere e due bagni (80-90 mq), per un budget intorno ai 300 mila euro da ristrutturare e 350 mila euro per soluzioni già ristrutturate in zona Galvani che è tra le più ricercate. 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. Rispetto ai tempi medi di vendita e agli sconti in fase di chiusura delle trattative, un immobile resta sul mercato non più di due-tre mesi (tempi ridotti rispetto al semestre scorso) e viene acquistato, per immobili a prezzo, con uno sconto intorno al 3% dal prezzo di richiesta".

In zona **Indipendenza** le quotazioni per l'usato medio in buone condizioni si attestano su valori intorno ai 3.380 euro al mq e ai 3.870 euro al mq per soluzioni signorili. Anche in zona **Malpighi** si riscontrano valori intorno ai 3.170 euro al mq per il civile in buono stato e ai 3.800 euro al mq per immobili signorili.

Nelle zone **San Vitale, Lame e Irnerio** le quotazioni si attestano intorno ai 2.700-2.800 euro al mq per il medio in buono stato e sui 2.930-3.100 euro al mq per le soluzioni signorili in buono stato.

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 2.880 euro al mq nel caso di immobili signorili, fino a 3.300 euro al mq per il signorile in ottimo stato. Stabile la zona **Murri - Siepelunga** che conferma 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 **Francesco Farnararo**, responsabile dell'agenzia Grimaldi di Bologna Massarenti:

"Con il primo semestre del 2021 si è assistito a una conferma della ripresa avvenuta lo scorso semestre, con andamenti stabili sia per le compravendite sia per la domanda. In calo invece l'offerta, dove a incidere è la situazione di incertezza venutasi a creare tra i proprietari di immobili a seguito della pandemia. I prezzi sono rimasti stabili, anche se un lieve aumento si riscontra su quelle tipologie dotate di spazi esterni (giardini e terrazzi). Il trilocale in buono stato si conferma la tipologia maggiormente richiesta da giovani coppie e studenti, anche da under 36, grazie alla possibilità di accedere ai mutui Consap garantiti al 100%, con un budget di spesa medio che va dai 200 fino ai 300 mila euro per immobili signorili. Le zone più ricercate sono quelle nel raggio di 2/3 km dal centro storico, Massarenti e l'area in prossimità del Sant'Orsola. Il fenomeno dello smart working, accelerato con la pandemia, sta 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 tre-sei mesi, con uno sconto applicato al prezzo di richiesta pari al 10%".

San Donato – Andreini, Saffi, San Donato – Fiera, presentano prezzi simili: tra i 2.000 e i 2.300 euro al mq per il civile in buono stato e 2.300-2.600 euro al mq per soluzioni signorili in zona Fiera. In zona **Bolognina** e **Zanardi**, quotazioni variabili tra 1.900 euro al mq e 2.050 euro al mq per soluzioni usate in buono stato e tra i 2.400 euro al mq e i 2.500 euro al mq per le soluzioni signorili. Sia la zona **Massarenti – Sant'Orsola** sia quella di **Cirenaica** presentano prezzi stabili rispetto al semestre precedente con 2.250-2.530 euro al mq per le soluzioni usate in buono stato e 2.450-2.830 euro al mq per le soluzioni signorili in buono stato. In aumento la zona di **Santa Viola**, con quotazioni intorno ai 2.050 euro al mq per l'usato medio in buone condizioni e ai 2.500 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 3.650 euro al mq per il civile in buone condizioni e ai 4.570 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 3.075 euro al mq e i 3.750 euro al mq per soluzioni medie a seconda dello stato manutentivo e tra i 3.330 euro al mq e i 4.250 euro al mq per immobili signorili.

Prezzi più contenuti in zona **Andrea Costa** e **Funivia**, siamo rispettivamente intorno ai 2.650 euro al mq e i 2.300 euro al mq per l'usato di tipologia media in buone condizioni e ai 3.250 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 2.980 euro al mq e 3.230 euro al mq e ai 3.590 euro al mq e 3.800 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 2.250 euro al mq per soluzioni signorili in buono stato. In rialzo la zona **Savena**, con quotazioni che si attestano intorno ai 2.080 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 2.050 euro al mq per il civile in buono stato e tra i 2.250 euro al mq e i 2.500 euro al mq per soluzioni signorili.

Quotazioni stabili per la zona di **Fossolo** con soluzioni in buono stato tra i 2.080 e i 2.450 euro al mq e i 2.450 e i 2.950 euro al mq per l'ottimo stato in base alla tipologia dell'immobile.

IL GRUPPO GABETTI

Gabetti Property Solutions, attraverso le diverse linee di business delle società controllate, eroga servizi per l'intero sistema immobiliare, offrendo consulenza integrata per soddisfare esigenze e aspettative di privati, aziende e operatori istituzionali. Proprio dall'integrazione e dalla sinergia di tutti i servizi, emerge il valore aggiunto del gruppo: un modello unico rispetto ai competitor. Il sistema organizzativo di Gabetti Property Solutions consente l'integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società del Gruppo nell'ambito delle seguenti aree: Consulenza, Valorizzazione, Gestione, Intermediazione, Mediazione Creditizia e Assicurativa e Riqualificazione.

CONTATTI UFFICIO STAMPA

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

Francesca Brambilla – brambilla@segrp.com – 3386272146

Daniele Pinosa – pinosa@segrp.com – 335 7233872