

Mercato immobiliare Bologna: costo delle abitazioni in lieve aumento

5.326 le transazioni residenziali nel 2017. Tutte le quotazione quartiere per quartiere



Fase di stabilizzazione per il mercato residenziale bolognese. Lo rivela l'Ufficio Studi Gabetti. Inoltre secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate sono state 5.326 le transazioni residenziali nel 2017, 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. Le tempistiche medie di vendita sono diminuite passando da una media di circa 4-5 mesi nel 2016, a 3 mesi e mezzo nel 2017, con sconti in sede di chiusura delle trattative, anch'essi in diminuzione, mediamente intorno al 9%.

LE ZONE. Il Centro Storico mantiene il suo appeal a livello di richieste, quotazioni in leggero aumento. Anche le zone del Centro Storico, quali via Tribunale, Farini, Santo Stefano, Strada Maggiore, Piazza Maggiore, Piazza Minghetti e Piazza San Domenico, registrano quotazioni in rialzo. Come commenta Giuseppe Albanese, titolare dell'Agenzia 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 della 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, via 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. Per Santo Stefano si registrano quotazioni intorno a 3.650 € al mq per il civile in buono stato e a 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 leggermente in aumento 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.

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, intorno ai 2.400 € al mq per il civile in buono stato e ai 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, per l'usato medio in buone condizioni i prezzi 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 monolocali e bilocali di piccolo taglio e dall'altra chi si orienta invece verso quadrilocali, per un budget di spesa medio rispettivamente intorno ai 100.000€ e ai 250.000€. La caratteristica più richiesta dagli acquirenti è la presenza di un ampio spazio esterno”.

Mercato immobiliare Bologna: costo delle abitazioni in lieve aumento

”

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 una 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.