



## **BOLOGNA/ MERCATO IMMOBILIARE: IN CRESCITA LE COMPRASVENDITE ANCHE NEL 2017. IL MERCATO E' DINAMICO**

**È quanto emerge dall'analisi contenuta nel 2° Osservatorio Immobiliare 2017 di Nomisma**

### **COMUNICATO STAMPA**

Bologna, 13 luglio 2017 – “Nel corso del primo semestre del 2017, il mercato immobiliare di Bologna si è confermato tra i più dinamici rispetto agli altri grandi mercati italiani. I segnali positivi hanno riguardato soprattutto il mercato residenziale con domanda in crescita in centro e nelle zone di pregio. Si riducono i tempi di vendita e locazione” – è quanto emerge dall'analisi del **2° Osservatorio Immobiliare 2017 di Nomisma**.

Il **comparto residenziale bolognese** ha confermato i segnali positivi evidenziati nel corso del 2016 con una domanda in crescita soprattutto in centro e nelle zone di pregio. Il numero di compravendite del 2016 ha fatto registrare un aumento pari al 23,7%. Nel corso del primo trimestre del 2017, tale andamento risulta in parte attenuato dal +4,4% rispetto al medesimo periodo del 2016.

Per quanto riguarda i prezzi, nella prima parte del 2017, le abitazioni usate hanno fatto registrare una variazione negativa pari al -0,7% (rispetto al -0,5% di fine 2016), mentre i prezzi delle abitazioni nuove risultano sostanzialmente invariati (-0,1%). Lo sconto medio tra prezzo offerto e prezzo effettivo si attesta al 12,5%. Inoltre, anche i tempi medi di vendita risultano in riduzione (da 6,5 mesi a 6 mesi), segnale ulteriore di una maggiore liquidità del mercato. Sul fronte della locazione la domanda è risultata in lieve crescita rispetto ad un'offerta stabile. Il dinamismo del mercato emerge anche osservando la riduzione dei tempi medi di locazione che passano da 3,5 mesi a 2,5 mesi. Nonostante le dinamiche positive, i canoni medi risultano ancora una volta in flessione, anche se in misura pari al -0,3% (in linea con l'ultimo semestre del 2016). Tale contrazione, simile a quella registrata per i prezzi, non ha modificato la redditività media lorda da locazione (4,4%).

Il **settore commerciale bolognese** è risultato nella prima parte del 2017 in lieve ripresa. La maggiore domanda di spazi commerciali si è tradotta in un aumento dei prezzi pari allo 0,4%, dopo anni di flessioni. Al contrario, i canoni in centro continuano a ridursi in misura pari al -1,4%. Tali andamenti permettono comunque di mantenere una redditività lorda da locazione elevata e pari al 7,2% nel primo semestre dell'anno. Considerando le zone periferiche, l'offerta risulta in costante aumento e di scarsa qualità. Se a tale eccesso si somma una domanda piuttosto debole, risultano del tutto comprensibili variazioni dei prezzi e dei canoni negative pari, rispettivamente, al -1,6% e al -0,7%. Di conseguenza la redditività risulta inferiore rispetto alle zone centrali e pari al 6,7%.

Il **mercato direzionale** di Bologna ha mostrato ancora una volta criticità. L'offerta di spazi sia in vendita sia in locazione continua a risultare in aumento e difficilmente assorbibile da una domanda piuttosto esile. A poco servono le flessioni sul semestre dei prezzi (-0,8%) e dei canoni (-0,3%), anche se meno intense rispetto agli ultimi anni. Lo sconto medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo è rimasto invariato rispetto alla fine del 2016 (14,5%). I tempi medi di vendita e locazione, invece, si riducono rispetto all'ultima rilevazione raggiungendo, rispettivamente, 9 e 6 mesi, più per effetto di un'elevata disponibilità di spazi che

per una maggiore dinamicità del segmento. La redditività lorda media da locazione rimane invariata rispetto alla fine del 2016 e pari al 4,5%.

**Le previsioni** per i prossimi mesi da parte degli operatori prevedono un aumento del numero di compravendite residenziali sostenuto, tuttavia, da un andamento eterogeneo dei prezzi a seconda della zona cittadina.

Ufficio Stampa Nomisma - [ufficiostampa@nomisma.it](mailto:ufficiostampa@nomisma.it)

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164