



## BOLOGNA/ MERCATO IMMOBILIARE: SI CONFERMANO I SEGNALI DI RIPRESA

È quanto emerge dall'analisi contenuta nel 3° Osservatorio Immobiliare 2017 di Nomisma

### COMUNICATO STAMPA

Bologna, 29 novembre 2017– *“Nel corso del secondo semestre 2017, il mercato immobiliare di Bologna ha confermato gli andamenti positivi osservati a inizio anno, specialmente per quanto riguarda il segmento residenziale”* – è quanto emerge dall'analisi del **3° Osservatorio Immobiliare 2017 di Nomisma**

Nella seconda parte dell'anno il mercato residenziale a Bologna ha mostrato andamenti positivi, a fronte di un numero delle compravendite sui livelli del 2016: in particolare, tra il primo semestre 2017 e il primo semestre 2016 si è registrata una lieve flessione pari al -0,4%. Con ogni probabilità tale dinamica proseguirà fino al termine dell'anno, per cui Nomisma prevede che le compravendite a consuntivo d'anno si attesteranno intorno a 5.500. Si conferma in ripresa la quota di domanda interessata all'acquisto, che in gran parte è subordinata da mutuo (73%, il dato più dal 2011 a oggi). La domanda di acquisto si conferma inoltre sempre più attenta ai consumi energetici dell'abitazione, visto che il 25% delle famiglie bolognesi è interessato a immobili di elevata efficienza energetica. I tempi medi di vendita risultano in lieve contrazione nel secondo semestre 2017 e scendono da 6 a 5,8 mesi, quelli per la locazione intorno ai 2 mesi. Sul fronte dei prezzi Nomisma registra una variazione semestrale per le abitazioni usate pari al -0,1%, per le nuove del -0,4%. Per acquistare un'abitazione usata nelle zone di pregio il costo è di 3.013 €/mq, in periferia 1.631 €/mq. La dinamica dei canoni risulta migliore con una variazione positiva rispetto al primo semestre 2017 (0,6%). Tale andamento ha spinto al rialzo anche la redditività media lorda da locazione oggi pari al 4,5%.

Il **mercato direzionale bolognese** nella seconda parte del 2017 è risultato ancora una volta in affanno, sia sul fronte della compravendita sia su quello della locazione. I tempi medi di vendita risentono del perdurare della fase riflessiva e aumentano fino a 10 mesi in media. I prezzi medi si riducono del -0,3% rispetto al primo semestre 2017 e tale flessione è da imputarsi ad un effetto aspettativa da parte dei proprietari. Per il mercato della locazione i segnali sono in parte migliori: i tempi medi per concludere un contratto di affitto rimangono invariati rispetto alla precedente rilevazione e pari a 6 mesi. I canoni si riducono del -0,6% sul semestre. La variazione negativa di prezzi e canoni non modifica la redditività degli uffici, che in media si conferma pari al 4,5%.

Il **comparto commerciale** è caratterizzato da andamenti diversificati. L'offerta risulta di difficile assorbimento a livello cittadino ad eccezione del centro storico. I tempi medi di vendita risultano invariati in centro (6,5 mesi) e in aumento in periferia (11,5 mesi). L'unica nota positiva del comparto è l'andamento dei prezzi e dei canoni, la cui flessione sembra essersi arrestata al termine del 2017 con un calo pari al -0,1% in entrambi i casi.

Nel corso del 2017 il **mercato dei capannoni** non ha mostrato alcun miglioramento rispetto all'anno precedente. La domanda risulta inadeguata per assorbire un'offerta in costante accumulo. Il divario tra prezzo richiesto ed effettivo rimane stabile e pari al 19%. I tempi medi di vendita al contrario continuano ad allungarsi raggiungendo i 14,5 mesi. I tempi medi di locazione invece risultano stabili attorno ai 10 mesi. La riduzione annuale dei prezzi e dei canoni è pari al -3,4% e al -3,7%.

**Le previsioni** degli operatori per i primi mesi del 2018 vanno in direzione di una conferma della ripresa del numero di compravendite residenziali, in seguito al rallentamento osservato nel corso del 2017.

Per informazioni:

Ufficio Stampa Nomisma

[ufficiostampa@nomisma.it](mailto:ufficiostampa@nomisma.it)

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164