

3. Bologna – II semestre 2006 e previsioni I semestre 2007

3.1 Il mercato delle abitazioni²

Tavola 3.1

Andamento del mercato abitativo a Bologna (II semestre 2006)

Mercato Compravendite		Mercato Locazioni	
Domanda	⇔/↓	Domanda	⇔/↓
Offerta	⇔/↑	Offerta	↑/⇔
Numero contratti	⇔/↓	Numero contratti	⇔/↓
Prezzo medio ⁽¹⁾ (€/mq)	2.756	Canone medio ⁽²⁾ (€/mq/anno)	117
Variazione semestrale media ⁽¹⁾ (%)	2,6	Variazione semestrale media ⁽²⁾ (%)	+0,9
Variazione annuale media ⁽¹⁾ (%)	6,0	Variazione annuale media ⁽²⁾ (%)	0,0
Tempi medi di vendita (mesi)	4,6	Tempi medi di locazione (mesi)	3,1
Sconto medio sul prezzo richiesto (%)	8,3	Rendimenti medi lordi da locazione (%)	4,3

⁽¹⁾ Media ponderata di abitazioni libere.

⁽²⁾ Abitazioni usate.

Fonte: Nomisma.

Nel II semestre del 2006 il mercato abitativo bolognese ha continuato a fornire indicazioni di raffreddamento provenienti da pressoché tutti gli indicatori esaminati.

In primo luogo, si sottolinea un rallentamento della domanda di acquisto proveniente soprattutto dalle zone centrali e semicentrali della città, mentre risulta più improntata alla stabilità la richiesta di abitazioni nelle zone di pregio. Contestualmente, l'offerta, prevalentemente giudicata come stabile, in realtà evidenzia un andamento incrementale nelle zone più lontane dal centro, caratterizzate da un maggiore sviluppo dello stock che talora si potrebbe associare ad una quota di invenduto, ancora peraltro su volumi non preoccupanti.

A sottendere la possibilità che vi possano essere quote di prodotto non allocato è il dato qualitativo sul numero di compravendite stipulate, vistosamente peggiorato. Le opinioni degli operatori immobiliari, infatti, si equiripartiscono fra stabilità e calo, quando da alcuni anni le indicazioni erano sempre state più orientate sulla stazionarietà.

I prezzi, in ogni caso, non sembrano subire ripiegamenti, ma solo un rallentamento nella crescita (secondo i *sentiment* degli intervistati, sono le zone di pre-

² Sta in "Osservatorio sul mercato immobiliare", Nomisma, n. III/2006.

gio le uniche a mostrare andamenti incrementali, a fronte di una maggiore stabilità in corrispondenza delle altre ripartizioni urbane).

La scarsa elasticità verso il basso dei prezzi è quanto indicato altresì dagli sconti praticati, ora sull'8,3% rispetto al prezzo inizialmente richiesto (il terzo più basso fra le 13 città campionate), dato in ribasso rispetto a sei mesi fa.

Ciò che si viene inesorabilmente e lentamente ad allungare sono le tempistiche di vendita ora poco oltre i 4 mesi e mezzo, corrispondenti al valore più elevato dal 1999, ma comunque sostanzialmente allineate con la media dei maggiori mercati.

L'effetto del rallentamento mostrato dai sopra citati indicatori si viene a sintetizzare in una minore crescita dei prezzi, aumentati complessivamente del 2,6% nel II semestre (perfettamente allineato con il dato medio italiano), mentre in sede annua l'incremento nominale si attesta sul 6,0%, inferiore alla crescita media, perpetrando un fenomeno che si mantiene dall'inizio del decennio. Facile dunque intuire, attraverso tali indicatori, che il mercato bolognese stia lentamente estinguendo la propria "benzina", mettendo a segno ancora incrementi che, sebbene piuttosto contenuti, non denunciano un ripiegamento dei valori in nessuna zona della città e per nessuna tipologia abitativa considerata.

Per quanto attiene, poi, il mercato delle locazioni, si avverte un arretramento delle indicazioni negative che erano apparse nella rilevazione di metà anno. Domanda ed offerta sono stazionarie, così come i contratti.

I canoni, che nel corso del I semestre erano lievemente flettenti, sono rimasti sui livelli guadagnati in precedenza (+0,9% su base semestrale, in linea con la media italiana), con l'eccezione del centro storico, che mostra una certa problematicità.

La redditività da locazione rimane al 4,3%, la più bassa (dopo Venezia città) tra le maggiori 13 città italiane e degli ultimi dodici anni.

I tempi necessari per locare un'abitazione appaiono stabili, fermi poco al disopra dei 3 mesi, doppi comunque rispetto al dato di inizio decennio e fra i più elevati nel campione di mercati monitorato.

Per la prima parte del 2007 ci si attende una ulteriore diminuzione del numero di transazioni, ma con una migliore tenuta in corrispondenza delle zone di pregio e con prezzi in linea con quelli attuali, laddove forse le zone periferiche potrebbero evidenziare indicazioni di ripiegamento.

Il mercato delle locazioni sarà presumibilmente sugli attuali livelli, del resto assai poco lusinghieri, con una più che possibile diminuzione sul fronte dei canoni, soprattutto in corrispondenza delle localizzazioni periferiche e meno pregiate.

3.2 Il mercato delle abitazioni esclusive

Il mercato delle abitazioni di prestigio di Bologna è così connotato:

- Abitazioni il cui valore di compravendita al mq è maggiore di **4.000** Euro o il cui valore complessivo è superiore ai **400.000** Euro³;
- Abitazioni il cui canone di locazione è superiore ai **175** Euro al mq per anno o il cui canone annuo complessivo è maggiore di **25.000** Euro;
- Abitazioni ubicate nelle zone del **Quadrilatero** (Strada Maggiore, via D’Azeglio, via Santo Stefano e Via Castiglione), **Centro storico, Murri alta, Giardini Margherita, Saragozza alta e Zona residuale** (si tratta di zone che pur non essendo tra quelle sopra menzionate possiedono i requisiti di valore specificati).

3.2.a Le compravendite

Nel II semestre del 2006, il mercato degli immobili di pregio ha mostrato dinamiche complessivamente più positive rispetto all’andamento del più ampio mercato cittadino.

Tavola 3.2

Il mercato delle compravendite di abitazioni di pregio a Bologna (II semestre 2006)

Zona urbana	Domanda	Offerta	Numero compravendite	Prezzi	Tempi di vendita (mesi)	Divario prezzo richiesto/effettivo (in %)
Quadrilatero	↑	↑	↔	↔	3	5
Centro storico	↑	↑	↔	↔	3	5
Murri alta	↔	↔	↔	↔	5	7
Giardini Margherita	↑	↔	↔	↔	5	7
Saragozza alta	↔	↓	↓	↔	6	7
Zona residuale	↔	↔	↓	↔	5	6
Indice sintetico	↔/↑	↔/↑	↔	↔	4,5	6,2

Fonte: Tirelli & Partners.

³ In considerazione delle dinamiche espansionistiche espresse dai valori di compravendita negli ultimi semestri, si è resa necessaria una revisione al rialzo dei parametri quantitativi per la definizione di abitazione di pregio. Ciò ha determinato una discontinuità rispetto al campione analizzato in precedenza, che si è riflessa sulle variazioni medie di mercato. Per tale motivo si è ritenuto opportuno indicare anche una stima delle variazioni reali intervenute sui valori al netto delle correzioni imputabili alla sopra citata ridefinizione dei parametri.

Domanda e offerta - Dopo un semestre improntato all'attesa e alla riflessione, la domanda sembra aver ritrovato una certa dinamicità, soprattutto nelle zone più richieste del mercato locale (Quadrilatero, Centro Storico e Giardini Margherita). Sul versante dell'offerta, la recente immissione sul mercato di immobili ristrutturati ha contribuito a creare le basi per una ripresa del segmento, sebbene permangano difficoltà a contrattualizzare (domanda sempre più attenta circa le proprie scelte di acquisto, prezzi sostenuti e sconti in diminuzione) che impediscono una reale crescita dei volumi transati.

Sconti e divari - La consapevolezza degli attuali proprietari circa l'effettivo valore degli immobili in loro possesso, oltre che la volontà di ricavare quanto più possibile dai loro investimenti, induce infatti a una scarsa elasticità dell'offerta rispetto al prezzo richiesto, riducendo al minimo lo sconto concesso (in questo semestre è sceso al 6,2%).

La presenza di un'offerta più ricca e variegata ha comunque permesso di ridurre lievemente le tempistiche medie necessarie per vendere una residenza esclusiva (4,5 mesi, dato che si colloca in linea con il dato medio cittadino).

Tavola 3.3

Prezzi di abitazioni di pregio a Bologna
(Il semestre 2006)

Zona urbana	Prezzo medio minimo (€/mq)	Prezzo medio massimo (€/mq)	Prezzo medio (€/mq)	Top prices (€/mq)
Quadrilatero	4.100	5.300	4.700	7.500
Centro storico	4.500	5.775	5.138	7.500
Murri alta	4.300	5.340	4.820	7.000
Giardini Margherita	4.300	5.830	5.065	6.800
Saragozza alta	3.800	4.950	4.375	6.600
Zona residuale	3.400	4.205	3.803	5.550
Indice sintetico	4.067	5.233	4.650	6.825
<i>Variazione semestrale i.s. rispetto ai parametri precedenti (in %)</i>	36,6	39,7	38,3	-
<i>Stima variazione semestrale i.s. rispetto ai nuovi parametri (in %)</i>	4,8	1,0	2,7	-

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners.

Prezzi – La maggior vivacità di domanda e offerta ha portato ad un lieve incremento dei valori di compravendita cresciuti, in questo semestre, del 2,7% (variazione stimata a seguito della ridefinizione dei parametri). I prezzi medi minimi hanno mostrato una crescita significativa e nell'ordine dei 5 punti percentuali, a fronte di una modesta variazione dei valori massimi (+1%), a indicare come le

quotazioni raggiunte sulla piazza bolognese risultino piuttosto elevate e ormai alla soglia della sostenibilità.

Su base annua, l'incremento medio rilevato nei prezzi di compravendita risulta invece pari all'1,7%.

Per acquistare un immobile di pregio di "fascia media" a Bologna sono necessari, mediamente, 4.650 Euro al mq, con punte che si collocano attorno ai 5.800 Euro al mq nella zona di Murri alta e nel Centro Storico.

Top price – Riguardo alla "fascia top" del mercato degli immobili di pregio, le quotazioni odierne hanno raggiunto i 7.500 Euro al mq nel Quadrilatero e nel Centro Storico, posizionandosi in media oltre i 6.800 Euro al mq.

L'abitazione più costosa scambiata sulla piazza emiliana nel II semestre 2006 è ubicata in zona Saragozza Alta ed è stata acquistata ad un prezzo complessivo di 1.450.000 Euro.

Tavola 3.4







Caratteristiche delle abitazioni di maggior valore complessivo oggetto di compravendita nel II semestre 2006 a Bologna

Zona	Prezzo complessivo (€)	Superficie (mq)	Prezzo al mq (€)	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Saragozza Alta	1.450.000	220	6.590	Ristrutturata	Appartamento	Terrazza, box triplo
Quadrilatero	900.000	120	7.500	Ristrutturata	Appartamento	Nessuno
Saragozza Alta	860.000	120	7.167	Ristrutturata	Appartamento	Balcone
Centro Storico	550.000	80	6.875	Ristrutturata	Appartamento	Terrazzino

Fonte: Tirelli & Partners.

Schema 3.1

Caratteristiche più frequentemente domandate

Zone:	Quadrilatero, Centro Storico e Giardini Margherita	
Superficie:	100 mq	
Numero di vani:	4	
Attributi:	 <input checked="" type="checkbox"/>	 <input checked="" type="checkbox"/>
	 <input checked="" type="checkbox"/>	 <input type="checkbox"/>
	 <input type="checkbox"/>	 <input type="checkbox"/>
Altro:	Villa monofamiliare, piani alti di stabili d'epoca con ascensore.	

Fonte: Tirelli & Partners.

Motivazioni all'acquisto –

L'acquisto per sostituzione rappresenta la voce principale delle motivazioni che spingono alla compravendita di immobili di pregio. Con la sola eccezione della precedente rilevazione, tale dato si colloca in linea con quanto tradizionalmente registrato sulla piazza locale, a sottolineare come la domanda bolognese si rivolga a tale segmento di mercato per migliorare la propria condizione abitativa ricercando standard di elevata qualità e prestigio. Circa il 30% degli acquisti sono invece motivati dalla ricerca di una prima casa e solo

il 20% dalla volontà di investimento.

Tipologia richiesta – L'abitazione di pregio tipicamente domandata sulla piazza bolognese risulta avere una dimensione media che si aggira sui 100 mq, con almeno 4 vani a disposizione. In genere si preferiscono ville monofamiliari o appartamenti in stabili d'epoca, possibilmente nei piani alti e con un terrazzo/balcone. Fondamentale la presenza di un box o di un posto auto.

Investitori stranieri – La domanda estera rappresenta, a Bologna, circa il 5% del totale e proviene, per la maggior parte, da paesi europei. L'investitore straniero sembra preferire appartamenti situati nel Quadrilatero e nel Centro Storico, per la centralità e le comodità che sono in grado di offrire.

3.2.b Le locazioni

Anche il mercato delle locazioni ha mostrato tendenze più positive di quelle rilevate sia nel contesto cittadino generale che nello scorso semestre.

Per quanto perdurino le difficoltà rilevate da alcuni semestri a questa parte, nella seconda metà del 2006 si sono infatti rilevati quelli che potrebbero configurarsi come i primi segnali di una possibile ripresa del mercato, almeno per quel che riguarda alcune zone della città.

Domanda e offerta - La domanda sta timidamente riprendendo slancio, alimentata da chi non riesce a trovare soluzioni adeguate alle proprie esigenze d'acquisto e decide di rivolgersi al mercato della locazione per il periodo di tem-

po necessario per ricercare con tranquillità un'abitazione da poter comprare che sia conforme ai propri standard.

L'offerta, dal canto suo, appare sempre ben assortita, anche grazie all'elevato turnover delle abitazioni determinato dalla limitata durata dei contratti di locazione (la maggior parte di essi ha un'estensione media che si aggira sui sei mesi).

Tali considerazioni appaiono tanto più veritiere in corrispondenza delle zone residuali, le preferite dalla clientela bolognese per la migliore accessibilità e tranquillità che sono in grado di offrire, mentre risulta più profonda la fase di stagnazione che interessa le zone pedecollinari della città.

Attività contrattuale e tempi di locazione – L'attività contrattuale risulta in ripresa solo nelle zone residuali della città, ma risulta comunque positivo il fatto che siano scomparse parte delle indicazioni pessimistiche presenti lo scorso semestre.

I tempi medi di locazione non hanno subito variazioni di rilievo rispetto a quanto rilevato sei mesi fa.

Tavola 3.5

Il mercato delle locazioni di abitazioni di pregio a Bologna
(Il semestre 2006)

Zona urbana	Domanda	Offerta	Numero locazioni	Canoni	Tempi di locazione (mesi)
Quadrilatero	↑	↔	↔	↑	4
Centro storico	↔	↑	↔	↑	4
Murri alta	↔	↔	↔	↑	4
Giardini Margherita	↔	↔	↓	↑	5
Saragozza alta	↓	↓	↓	↔	5
Zona residuale	↑	↑	↑	↔	5
Indice sintetico	↔/↑	↔/↑	↔	↑/↔	4,5

Fonte: Tirelli & Partners.

Canoni – Un ulteriore segnale positivo proviene dalla dinamica dei valori di locazione, che, dopo due semestri di stagnazione, vengono nuovamente segnalati in rialzo di un punto percentuale.

Per prendere in locazione un immobile di pregio a Bologna sono dunque necessari, in media, 176 Euro al mq per anno, ma si va da un minimo di 133 Euro al mq per un'abitazione nelle Zone Residuali fino a un massimo di 230 Euro per una nel Centro Storico.

Tavola 3.6

Canoni di abitazioni di pregio a Bologna, II semestre 2006
(€/mq/anno)

Zona urbana	Canone medio minimo	Canone medio massimo	Canone medio	Top rents
Quadrilatero	160	230	195	325
Centro storico	160	240	200	300
Murri alta	145	200	173	215
Giardini Margherita	150	190	170	205
Saragozza alta	145	200	173	210
Zona residuale	133	160	147	185
Indice sintetico	149	203	176	240

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners.

Top rents - La localizzazione più costosa è la zona del Quadrilatero, dove i canoni massimi assoluti hanno raggiunto i 325 Euro al mq per anno. Nella stessa zona si è conclusa, non a caso, la trattativa più costosa registrata nel II semestre dell'anno in termini di canone annuale (30.000 Euro).

Tavola 3.7







Caratteristiche delle abitazioni di maggior canone complessivo oggetto di locazione nel II semestre 2006 a Bologna

Zona	Canone complessivo (€/anno)	Superficie (mq)	Canone (€/mq/anno)	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Quadrilatero	30.000	100	300	Ristrutturato	Appartamento	Palazzo d'epoca, piano alto
Quadrilatero	26.000	80	325	Ristrutturato	Appartamento	-
Centro Storico	24.000	120	200	Ristrutturato	Appartamento	Posto auto

Fonte: Tirelli & Partners.

Schema 3.2

Caratteristiche più frequentemente domandate

Zone:	Quadrilatero e Zona Residuale	
Superficie:	70 mq	
Numero di vani:	3	
Attributi:	 <input checked="" type="checkbox"/>	 <input type="checkbox"/>
	 <input checked="" type="checkbox"/>	 <input type="checkbox"/>
	 <input type="checkbox"/>	 <input checked="" type="checkbox"/>
Altro:	Stabile d'epoca, piani alti, silenziosità	

Fonte: Tirelli & Partners.

Tipologia richiesta – Le caratteristiche più frequentemente richieste per un'abitazione di pregio da prendere in locazione sono così sintetizzabili: ubicazione nel Quadrilatero o in Zona Residuale, dimensione media che si aggira attorno ai 70 mq e un numero di locali pari a tre.

Preferibili sono gli appartamenti situati ai piani alti di palazzi d'epoca, o comunque di immobili signorili, dotati di ascensore e posto auto.

Particolarmente apprezzato il fatto di essere arredate, almeno per quel che riguarda gli spazi dedicati alla

cucina.

Conduttori stranieri – I locatari stranieri rappresentano circa il 10% del totale, sono di provenienza europea e risultano interessati in modo particolare agli oggetti presenti nel Quadrilatero o nel Centro storico. Essi prediligono appartamenti situati in contesti silenziosi e comodi ai servizi.

3.2.c Rendimenti

Tavola 3.8

Rendimento medio potenziale da locazione (II semestre 2006)	
Zona urbana	%
Quadrilatero	4,1
Centro storico	3,9
Murri alta	3,6
Giardini Margherita	3,4
Saragozza alta	3,9
Zona residuale	3,9
Indice sintetico	3,8

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners.

Attestandosi sui 3,8 punti percentuali, la redditività offerta dagli immobili bolognesi di pregio si colloca al di sotto della media cittadina, pari al 4,3%.

La zona che sembra offrire il minor ritorno sugli investimenti è quella dei Giardini Margherita (3,4%), mentre risultano più interessanti gli investimenti nella zona del Quadrilatero, in grado di generare rendimenti che potenzialmente si collocano nell'ordine dei 4,1 punti percentuali.

3.2.d Previsioni

	Compravendita	Locazione
Volume contratti		
Valori		

Fonte: Tirelli & Partners.

Le ipotesi previsive formulate per il prossimo semestre sono improntate all'ottimismo, tanto da intravedere la possibilità di un incremento delle quantità domandate e scambiate sul mercato delle locazioni e ulteriori rialzi sul versante dei valori di compravendita.

La presenza di diversi interventi di ristrutturazione dovrebbe contribuire alla dinamicità delle zone del Quadrilatero e del Centro Storico, mentre proseguirà la fase di stagnazione delle zone pedecollinari – in particolare la zona Murri Alta – in virtù di una patologica mancanza di offerta.