



**Osservatorio sul Mercato degli Immobili
di Prestigio
Studio Attici/Nomisma**

BOLOGNA

Maggio 2004

Indice

Premessa e metodologia	1
1. Il contesto economico ed immobiliare di riferimento	3
1.1 Il livello attuale dei prezzi	3
1.2 Il rapporto tra reddito medio e prezzo delle abitazioni.....	4
1.3 Il rapporto di indebitamento	4
1.4 Il mattone resta a pieno titolo il bene rifugio per eccellenza	5
1.5 In sintesi.....	6
2. Il mercato degli immobili di prestigio: considerazioni generali – II semestre 2003 e previsioni 2004.....	7
3. Bologna – II semestre 2003 e previsioni 2004	9
3.1 Il mercato delle abitazioni	9
3.2 Il mercato delle abitazioni di pregio	9

Premessa e metodologia

L'Osservatorio sul Mercato delle Abitazioni di Pregio nasce dalla collaborazione fra il Gruppo Studio Attici e Nomisma. Il primo, specializzato nell'intermediazione e nella consulenza immobiliare nel segmento residenziale più pregiato del mercato, la seconda, società di studi, ricerche e consulenza con un'esperienza quindicennale nel campo del real estate e delle trasformazioni urbane.

Dall'attività congiunta di questi due protagonisti del sistema immobiliare italiano è nato il presente Osservatorio semestrale che ha per oggetto il monitoraggio dell'andamento del mercato "top" nelle realtà urbane di Bologna, Milano e Roma.

Qui il Gruppo Studio Attici possiede i propri uffici operativi (cui si aggiunge anche Napoli che però, al momento, non è oggetto di analisi) e raccoglie i dati direttamente sulla base delle transazioni effettuate. Dati che vengono elaborati statisticamente ed organizzati da Nomisma la quale fornisce anche un'interpretazione analitica dei fenomeni osservati contestualizzandoli all'interno dei trend generali di mercato rilevati con la propria sistematica attività di indagini periodiche.

Trattandosi del primo numero dell'Osservatorio, abbiamo ritenuto opportuno premettere una sezione introduttiva che fornisca il quadro di riferimento economico ed immobiliare in cui si viene ad inserire il monitoraggio del segmento oggetto di studio.

Il rapporto segue poi con alcune considerazioni sintetiche, tendenze emergenti e caratteristiche proprie del mercato delle abitazioni di prestigio, risultanti dall'analisi dei dati e delle indicazioni qualitative fornite dagli operatori del Gruppo Studio Attici nelle 3 città in esame. Si apre, infine, la parte più analitica e ricca di informazioni dettagliate e dati puntuali riferiti al mercato di Bologna.

L'intento ultimo dell'osservatorio sul mercato delle abitazioni di pregio è quello di fornire ogni sei mesi un quadro congiunturale e prospettico su quantità, valori, andamenti e giudizi di espressioni dal Gruppo Studio Attici relativamente al segmento più esclusivo del mercato delle abitazioni che, solitamente, presenta caratteristiche e modalità ben diverse dal mercato residenziale in generale.

Per individuare l'ambito di osservazione ci si è dati alcuni criteri che concorrono a definire la qualità pregiata di un'abitazione nella città di Bologna:

1. prezzo al mq superiore a 3.000 Euro o prezzo complessivo superiore a 300.000 Euro;
2. un canone annuo al mq superiore a 175 Euro o un canone annuo complessivo superiore a 25.000 Euro;
3. la localizzazione. Tra le località è stata inserita anche la denominazione Zona residuale, per indicare quelle situazioni di mercato che, pur non essendo situati nelle zone individuate, possiedono comunque i requisiti di valore 1 e 2.

Le zone oggetto di studio risultano essere le seguenti:

- Quadrilatero;
- Centro storico;
- Murri alta;
- Giardini Margherita;
- Saragozza alta;
- Zona residuale.

E' opportuno chiarire immediatamente che sotto l'univoca denominazione "immobili di prestigio" si devono identificare almeno due differenti categorie con mercati e tendenze potenzialmente differenti tra di loro. Da un lato esistono le unità immobiliari con profilo altissimo, residenze di grandi e grandissime dimensioni (da 200/250 mq ed oltre), ricercate da una ristrettissima fascia di utilizzatori; dall'altra, le unità immobiliari che, pur rientrando nella denominazione "di prestigio" per dimensioni e costo, sono accessibili ad una fascia di utenti più ampia. Per comodità espositiva in seguito ci si riferirà al primo segmento con l'aggettivo "top", mentre al secondo con quello "medio".

Nel prosieguo questa suddivisione verrà richiamata esplicitamente qualora la corretta analisi e spiegazione di un fenomeno osservato lo richieda. Se non richiamata esplicitamente, ogni considerazione deve intendersi valevole per il segmento nel suo complesso. E' ovvio che però sotto il profilo statistico il peso del secondo segmento è assai più rilevante di quello del primo.

1. Il contesto economico ed immobiliare di riferimento

Al fine di contestualizzare meglio le dinamiche e i trend emergenti nel segmento del mercato delle abitazioni di elevato profilo qualitativo e quale base per l'interpretazione dell'intero Osservatorio, si è ritenuto opportuno fornire un sintetico quadro generale macroeconomico ed immobiliare. Tale capitolo si viene dunque a sviluppare attraverso veloci analisi di alcuni aspetti fondamentali del sistema economico e del real estate. Brevi assunti e grafici esplicativi assumono questo ruolo, non volendo dilungarci troppo, in questa sede, in una trattazione approfondita del framework di riferimento.

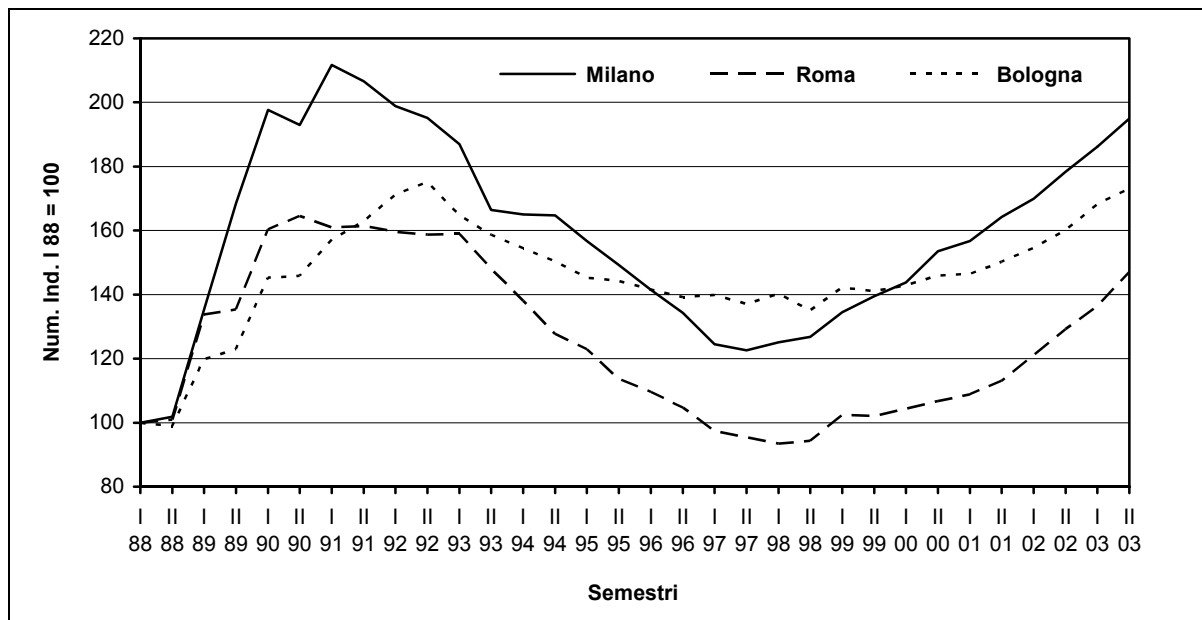
In particolare l'aspetto su cui ci si focalizzerà è l'andamento combinato dei prezzi delle abitazioni e della capacità di spesa delle famiglie, data dall'effetto diretto dei redditi ed indiretto dei tassi di interesse che possono incentivare o meno l'indebitamento per l'acquisto immobiliare.

1.1 Il livello attuale dei prezzi

Nella figura seguente è riportato l'andamento dei prezzi reali delle abitazioni dal 1988 al 2003. Dopo una flessione cominciata all'inizio degli anni '90 succeduta ad una "bolla" di fine anni '80, i valori hanno ripreso a crescere senza soluzione di continuità a partire dal 1997. Conseguentemente a queste dinamiche oggi i prezzi di Milano e Roma sono ancora al di sotto del picco massimo toccato circa 10/12 anni fa, mentre a Bologna, si è timidamente superata tale soglia.

Figura 1.1

Numeri indice dei prezzi reali di abitazioni
(valori costanti ottobre 2003)



Fonte: Nomisma.

Se i prezzi sono sostanzialmente equivalenti - in termini reali - a quelli di 12/13 anni fa, molto è però cambiato nel mercato in questi anni.

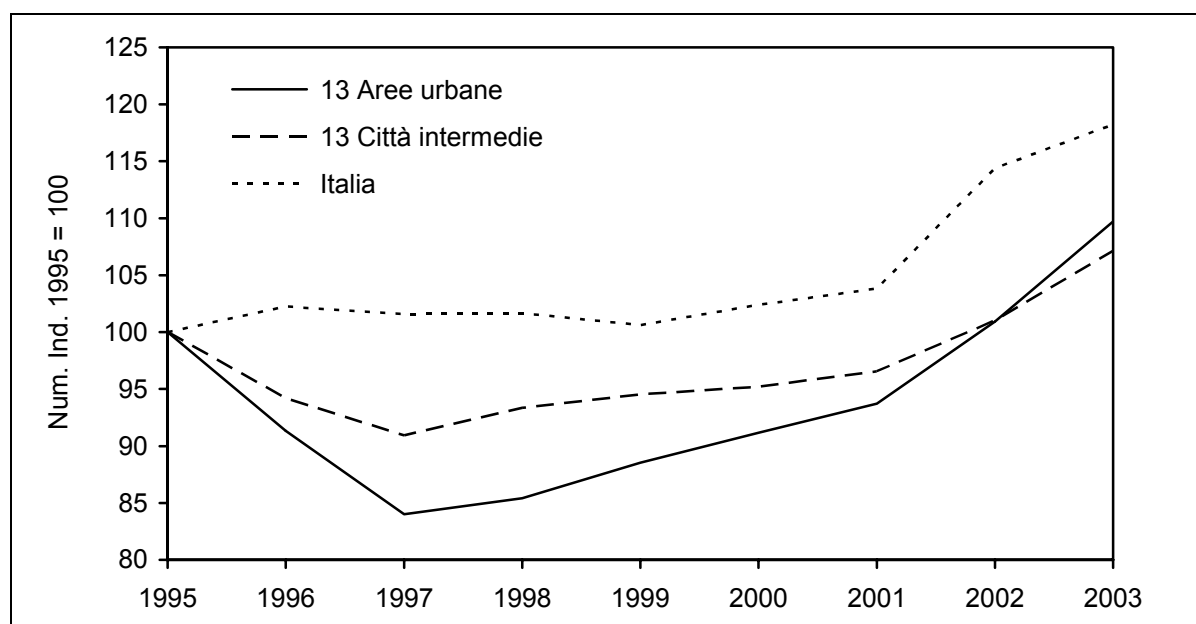
Dodici anni significano molte famiglie in più con esigenze abitative di prestigio e capacità di spesa adeguata per soddisfarle (si veda in merito il paragrafo seguente), a fronte delle quali l'offerta complessiva nelle zone di prestigio è tutt'al più rimasta stabile, considerata la ridottissima attività edilizia possibile in queste zone.

1.2 Il rapporto tra reddito medio e prezzo delle abitazioni

Si tratta di un indicatore importante in quanto misura il rapporto tra grandezze necessariamente correlate in modo positivo. E' chiaro infatti l'insostenibilità di una ipotetica situazione nella quale i prezzi crescano significativamente più dei redditi.

Figura 1.2

Andamento del rapporto fra il prezzo delle abitazioni e il reddito medio



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Tagliacarne e Nomisma.

Durante il periodo 1995/2003 in Italia il rapporto in questione è cresciuto in modo limitato (8% nelle grandi città; 15,5% media nazionale; fig. 1.2). Nello stesso periodo Paesi quali la Spagna, il Regno Unito o gli Stati Uniti mostrano valori compresi tra il 30 ed il 60% (fonte ABS, Capital Economics, Goldman Sachs).

L'incremento dell'indice in questione è per altro avvenuto in un periodo di tassi fortemente decrescenti (nel 1995 il tasso ufficiale di sconto era circa del 9%; nel 2003 è circa del 2,2%). Ne è derivato un'incentivazione del ricorso all'indebitamento per finanziare gli investimenti.

1.3 Il rapporto di indebitamento

In Italia il rapporto di indebitamento delle famiglie (in qualsiasi modo venga misurato) assume valori significativamente più bassi della media europea. Infatti:

- il monte mutui erogati alle famiglie rapportato al Prodotto Interno Lordo (la misura della ricchezza prodotta nel Paese) alla fine del 2003 è dell'11,7% a fronte del 43,7% della Germania e del 31,5% della media Europa (fonte: Banca d'Italia);
- il rapporto tra debiti e reddito annuo disponibile delle famiglie a fine 2002 era pari al 40% in Italia a fronte dell'80% della Francia e del 100% di Spagna e Germania (tav. 1.1);
- l'ammontare delle passività rapportato alla consistenza delle attività finanziarie delle famiglie si attesta sul 16% in Italia a fronte del 28% della media dei maggiori paesi dell'area dell'Euro (fonte: Banca d'Italia).

Tavola 1.1

**Rapporto tra debiti e reddito annuo disponibile delle famiglie nel 2002:
un confronto tra Paesi**

	%
Italia	40
Francia	80
Spagna	100
Germania	100
Regno Unito	125
Olanda	185
Stati Uniti	100

Fonte: Banca d'Italia.

Nel periodo 1998/2002 il rapporto di indebitamento in Italia è cresciuto ad un tasso medio del 10,7% superiore alla media dell'area Euro (7,4%). Questa informazione fornisce una chiara spiegazione dell'incremento del rapporto di cui al paragrafo precedente. Se da un lato il costo di acquisto di un'abitazione, in rapporto al reddito familiare, è oggi più alto di quanto non fosse nel '97-'98, quando i prezzi hanno iniziato la loro crescita, e quindi il debito delle famiglie nei confronti degli istituti finanziari è divenuto più grande, la rata di rimborso, grazie al più basso livello dei tassi di interesse è meno onerosa, così che l'incentivo a investire si mantiene elevato.

1.4 Il mattone resta a pieno titolo il bene rifugio per eccellenza

Dopo il crollo del muro di Berlino, con la successiva immissione sul mercato di ingenti quantitativi di oro, dopo l'avvento dell'Euro, che ha minato il primato del dollaro sul mercato valutario, il mattone è rimasto sostanzialmente l'unico bene rifugio.

A questa situazione, destinata a permanere, si sono poi avvicinati eventi che hanno eroso la fiducia del risparmiatore italiano (ma non solo) nei confronti sia degli investimenti in titoli azionari, sia di quelli obbligazionari (dai crac delle imprese legate allo sviluppo di internet, ai casi Cirio o Parmalat, al default russo ed argentino).

Il concetto di "bene rifugio" inoltre va associato ad attività connotate da: una significativa solidità, contestuale ad un basso rendimento.

Questo ha caratterizzato il mattone sino a poco tempo fa, ma ora i rendimenti non sono più bassi come un tempo, bensì considerevolmente più elevati rispetto alle altre forme di investimento.

Di qui lo sviluppo sempre più accentuato degli investimenti nel settore immobiliare.

1.5 In sintesi

La conclusione di questa analisi è che, allo stato attuale, non paiono esserci motivi "scientifici" (che non ricorrano ad argomentazioni del tipo "i prezzi non potranno crescere sempre") per ritenere che si possa verificare uno "sgonfiamento" della "bolla" dei prezzi.

Più che di "bolla" sembra infatti corretto parlare di una crescita dei prezzi avvenuta a partire da valori molto bassi che ha riportato i prezzi ai valori già in passato raggiunti dagli immobili residenziali. Tale crescita è stata finanziata da incrementi di reddito e da un aumento dell'indebitamento delle famiglie. Il tutto in coincidenza con una situazione caratterizzata da una significativa diminuzione dei tassi di interesse.

Ed anche ove i tassi dovessero risalire nel futuro (evento il cui accadimento è a breve per lo meno dubbio), il basso rapporto di indebitamento italiano rispetto alla media dell'area Euro non può destare preoccupazioni.

2. Il mercato degli immobili di prestigio: considerazioni generali – II semestre 2003 e previsioni 2004

Il mercato degli immobili di prestigio ha mostrato in ciascuna città presa in esame, specificità e particolarità ove paragonato al segmento residenziale nel suo complesso. Nell'analisi sono comunque emerse anche situazioni di similitudine che sono state identificate volta per volta. Le tre città analizzate presentano situazioni di mercato sostanzialmente diverse tra di loro:

- **Bologna** si caratterizza per una domanda ed un'offerta sostanzialmente stabili nel segmento "medio" e molto rarefatta in quello "top";
- **Milano** ad una domanda effervescente si contrappone un'offerta pressoché nulla nel segmento "top" e mediamente crescente nel segmento "medio";
- **Roma** infine risulta sostenuta tanto la domanda, quanto l'offerta in entrambi i segmenti.

Dalla rilevazione emerge inoltre che la domanda è prevalentemente orientata verso immobili inseriti in stabili d'epoca (meglio se nei piani alti). Altrettanto richiesti sono poi i terrazzi (soprattutto nel segmento "top"), mentre di assoluta necessità, sono garage o posti auto. Sul fronte della locazione, si riscontrano sostanzialmente tendenze analoghe a quelle viste per la compravendita, ma che su Roma mostrano una maggiore problematicità.

Per gli immobili in affitto, il fatto di essere arredati costituisce un elemento di rilievo. La propensione mostrata dalla domanda per gli edifici d'epoca merita qualche approfondimento. Non sempre infatti dietro questa scelta esiste una reale preferenza per il fascino dell'antico. Talvolta la preferenza espressa per l'immobile d'epoca è rifiuto del moderno "orribile", più che apprezzamento del classico "di prestigio". Esiste però una considerevole quota di domanda che ambirebbe abitare belle abitazioni moderne, fornite di tutte le dotazioni tecnologiche, ma che in assenza di concrete possibilità rifugge il nuovo per l'antico.

La **domanda estera** (circa il **5-10%** del totale e proveniente per la maggior parte dagli Stati Uniti o dal nord Europa) pare più orientata verso la locazione che la compravendita.

Per quanto attiene i **valori** nel segmento "medio" sono ormai necessari dai 3.000 agli 8.000 Euro al mq per acquistare una residenza prestigiosa in una delle piazze italiane prese in considerazione. Per gli immobili del segmento "top", i prezzi non sono ancorati a logiche di mercato, ma alla preziosità, alla rarità del singolo bene. E' un fenomeno questo che si ripropone nel tempo tanto in Italia, quanto all'estero dal quale non è opportuno dedurre alcun indicatore statistico in quanto il fenomeno è quantitativamente estremamente limitato. Per cui non deve stupire se si può addirittura arrivare a pagare 20.000 Euro al mq se si ambisce a possedere un immobile nel Quadrilatero di Milano o nel centro storico di Roma. La zona più costosa di Bologna, Saragozza alta, può vedere transazioni record con valori che raggiungono i 5.800 Euro al mq, valore che si colloca comunque ben lontano da quelli delle altre due metropoli in esame.

Per quanto l'investimento in immobili di pregio non sia particolarmente diffuso (in genere si preferiscono immobili di piccolo taglio e di minor pregio), la **redditività** potenziale da locazione appare soddisfacente a Bologna e Milano. L'unica città in cui i rendimenti si collocano molto al di sotto della media cittadina è Roma.

I **tempi** mediamente necessari per l'alienazione di immobili pregiati può variare dai 2 mesi fino ai 7 a seconda della localizzazione all'interno della città di riferimento e delle caratteri-

stiche proprie delle abitazioni. Da questo punto di vista, la città più dinamica pare essere Roma, dove i tempi di compravendita risultano decisamente contenuti (a differenza di quelli di locazione).

Riguardo agli **sconti** mediamente praticati sul prezzo iniziale di richiesta, Milano appare la città con lo scarto minore, probabilmente a causa della forte pressione della domanda su un'offerta contenuta (soprattutto nelle zone più centrali).

Le **previsioni** circa l'evoluzione futura del mercato appaiono generalmente positive e incoraggianti per il settore delle compravendite, mentre non positive sono le previsioni relative al settore delle locazioni. In ciascuna delle tre piazze analizzate si ritiene che la domanda possa mantenere o migliorare il livello attuale, incrementando la vivacità del mercato. Tale crescita, ove vengano mantenuti ed incrementati i livelli di offerta attuali dovrebbe portare ad una crescita del numero delle transazioni (ciò è ancor più positivo se si mette in relazione alle previsioni di stabilità formulate per il mercato delle abitazioni nel loro complesso). I valori dovrebbero mantenersi stabili sui livelli attuali.

3. Bologna – II semestre 2003 e previsioni 2004

3.1 Il mercato delle abitazioni¹

In merito alle tendenze percepite negli ultimi sei mesi del 2003 nelle dinamiche delle componenti di mercato, si rafforza la quota di operatori che giudica offerta e domanda stazionarie, così come le compravendite, contrastando il giudizio di crescita che prevaleva nella prima parte dell'anno. Sul fronte dei prezzi è significativa la riduzione di coloro che giudicano in crescita i valori abitativi, rispetto alle quote elevate registrate già da parecchi semestri. In effetti, i valori abitativi continuano a crescere anche nella seconda parte dell'anno, ma a ritmi più contenuti rispetto al I semestre.

Nel mercato delle locazioni abitative la domanda è stata percepita in aumento, mentre l'offerta, per i più, si mantiene stazionaria. La crescita dei canoni di locazione è risultata in linea con quella che ha investito i prezzi, così che i rendimenti si sono mantenuti invariati. La dinamicità del mercato si mantiene buona se misurata attraverso i tempi medi di vendita, che calano nell'ultimo semestre (4 mesi in media); stazionari i tempi medi di locazione che si attestano attorno ai 2 mesi.

Le previsioni degli operatori in merito alle tendenze future del mercato sono orientate verso il mantenimento dei trend attuali.

Tavola 3.1

Andamento del mercato abitativo nel II semestre 2003

Domanda	↔	Prezzo medio (€ al mq)	2.281
Offerta	↔	Canone medio (€ al mq per anno)	106
Numero locazioni	↔	Tempi medi di vendita (mesi)	3,9
Numero compravendite	↔	Divari (%)	7,8

Fonte: Nomisma.

3.2 Il mercato delle abitazioni di pregio

Il mercato considerato è quello costituito dalle abitazioni che:

- hanno un valore al mq maggiore di 3.000 Euro o un valore complessivo superiore ai 300.000 Euro per le compravendite;
- hanno un canone superiore a 175 Euro al mq per anno o un canone annuo complessivo maggiore di 25.000 Euro per le locazioni;
- sono ubicate nelle zone: Quadrilatero, Centro storico, Murri alta, Giardini Margherita, Saragozza alta e Zona residuale (pur non essendo nelle zone sopra menzionate possiedono i requisiti di valore specificati).

3.2.a Le compravendite

Analizzando nel dettaglio il mercato delle abitazioni di pregio, traspaiono tendenze piuttosto disomogenee a seconda della zona di riferimento anche se tanto la domanda, quanto

¹ Sta in "Osservatorio sul mercato immobiliare", Nomisma, n. 3/2003.

l'offerta nel segmento "top" appaiono limitate in tutte le zone. Ad una domanda d'acquisto prevalentemente stazionaria (fanno eccezione solo le localizzazioni del centro storico e di Murri alta), si è contrapposta un'offerta stabile o in leggero calo, tanto da portare, in alcune zone, ad un calo dei volumi transati (tav. 3.2). Per quanto attiene i valori, benché si sia osservata la tendenza dei venditori a posizionarsi su livelli leggermente superiori a quelli ritenuti accettabili dalla domanda, i prezzi non destano alcuna preoccupazione.

Tavola 3.2

Il mercato delle compravendite di abitazioni di pregio a Bologna

Zona urbana	Domanda	Offerta	Numero compravendite	Prezzi	Tempi di vendita (mesi)	Divario % prezzo richiesto ed effettivo
Quadrilatero	↔	↓	↓	↑	5	10
Centro storico	↑	↓	↓	↑	6	15
Murri alta	↑	↔	↔	↑	4	7
Giardini Margherita	↔	↔	↓	↓	7	10
Saragozza alta	↔	↔	↔	↑	7	8
Zona residuale	↔	↑	↔	↑	3	9
Indice sintetico	↔	↔	↔/↓	↑	5,3	9,8

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Gruppo Studio Attici.

I tempi medi di vendita per le abitazioni di pregio risultano allungati rispetto alla media del mercato, posizionandosi attorno ai 5 mesi. Maggiore anche lo sconto praticato sul prezzo inizialmente richiesto, pari in media al 10%.

Secondo quanto è emerso dalla rilevazione attuale, inoltre, la maggior parte degli acquisti viene effettuata per uso personale (40% per l'acquisto della prima casa, 30% per la sostituzione), mentre solo un 30% è finalizzato alla messa a reddito.

Tavola 3.3

Prezzi di abitazioni di pregio a Bologna

Zona urbana	Prezzo medio minimo (€/mq)	Prezzo medio massimo (€/mq)	Prezzo medio (€/mq)	Top prices (€/mq)	Prezzo medio complessivo ⁽¹⁾ (€)	Prezzo massimo complessivo ⁽²⁾ (€)
Quadrilatero	3.100	3.700	3.400	5.800	750.000	903.000
Centro storico	2.600	3.300	2.950	5.000	538.000	1.100.000
Murri alta	2.700	3.400	3.050	4.200	500.000	1.350.000
Giardini Margherita	2.600	3.300	2.950	4.500	480.000	1.500.000
Saragozza alta	3.700	4.200	3.950	5.800	705.000	850.000
Zona residuale	2.400	3.900	3.150	5.650	395.000	800.000
Indice sintetico	2.850	3.633	3.241	5.158	673.000	1.083.833

⁽¹⁾ Valore medio complessivo delle unità abitative di pregio considerate appartenenti alla fascia "media"; tale valore è calcolato sulla base sia delle transazioni effettivamente avvenute sia del prezzo richiesto per gli immobili in carico.

⁽²⁾ Valore complessivo delle unità abitative di pregio considerate appartenenti alla fascia "top" (prezzo richiesto dai possessori degli immobili in carico; non fa necessariamente riferimento a transazioni avvenute).

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Gruppo Studio Attici.

Nel secondo semestre del 2003, le quotazioni medie per acquistare un immobile di pregio a Bologna si sono aggirate tra i 3.000 e i 4.000 Euro al mq. A differenza delle altre città monitorate, nel capoluogo emiliano si registra una scarsa variabilità dei prezzi tanto tra le varie zone quanto all'interno delle localizzazioni stesse, a indicare un'offerta tutto sommato qualitativamente omogenea.

La zona pedecollinare prossima a via Saragozza sembra essere la più pregiata rispetto al segmento "medio". I prezzi medi massimi si aggirano infatti attorno ai 4.200 Euro al mq, con quotazioni superiori rispetto a quelle rilevate nel resto della città. In riferimento al segmento "top", invece, due sono le zone d'élite: la zona del Quadrilatero e quella di Saragozza alta, con valori che si posizionano sui 5.800 Euro al mq.

Le unità abitative più costose si trovano nei pressi dei Giardini Margherita, dove possono esser necessari fino a 1.500.000 di Euro per l'acquisto, anche se è da sottolineare che si tratta prevalentemente di immobili di dimensioni mediamente grandi.

La domanda d'acquisto bolognese appare prevalentemente orientata su immobili di grandi dimensioni (180/200 mq, con 5/6 vani a disposizione) localizzati nella zona del Quadrilatero o pedecollinare. Particolarmente apprezzati i palazzi storici del centro e le nuove costruzioni nelle zone fuori porta, ristrutturati (nel primo caso) e nuovi (nel secondo). Appaiono inoltre come elementi distintivi la presenza di spazi accessori come terrazze panoramiche e giardini di proprietà, mentre è di assoluta importanza la presenza di garage.

Tavola 3.4

Caratteristiche delle tre abitazioni di maggior valore complessivo oggetto di compravendita nel II semestre 2003 a Bologna

Zona	Prezzo complessivo (€)	Superficie (mq)	Prezzo al mq (€)	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Ab. 1 Quadrilatero	800.000	237	3.376	Ristrutturato	Appartamento	Terrazza panoramica
Ab. 2 Centro storico	758.000	205	3.698	Ristrutturato	Appartamento	Garage
Ab. 3 Residuale	510.000	90	5.667	Ristrutturato	Appartamento	Garage

Fonte: Gruppo Studio Attici.

Anche le richieste avanzate dagli investitori esteri (circa il 3% del totale, provenienti generalmente dagli Stati Uniti o dalla Germania) non differiscono da quanto già evidenziato.

3.2.b Le locazioni

Riguardo al segmento locativo, è da rilevare il mantenimento di volumi contrattuali stabili sui livelli dello scorso semestre a fronte di un generale incremento dei canoni. Domanda e offerta sono da considerarsi stazionarie nel complesso, ma si notano differenziazioni a seconda della zona presa in considerazione. In particolare, si veda la discrasia nel centro storico ove si registra una certa tensione del mercato dovuta ad una domanda pressante non supportata da un'offerta quantitativamente adeguata. Appaiono inoltre ridotte le tempistiche medie di locazione, inferiori alla media del mercato abitativo bolognese.

La zona del Quadrilatero appare quella con le quotazioni più elevate sia in termini di valori medi che di *top rents* (in media sono necessari dai 175 ai 270 Euro al mq per anno, ma si raggiungono anche i 350 Euro al mq per anno). Mediamente, il canone annuale delle abi-

tazioni attualmente presenti sul mercato non scende mai sotto la soglia dei 20.000 Euro; l'unica eccezione è costituita dagli immobili della zona Saragozza, che, però, hanno generalmente una dimensione assai ridotta.

Tavola 3.5

Il mercato delle locazioni di abitazioni di pregio a Bologna

Zona urbana	Domanda	Offerta	Numero locazioni	Canoni	Tempi di locazione (mesi)
Quadrilatero	↔	↓	↓	↑	1
Centro storico	↑	↓	↔	↓	1
Murri alta	↑	↑	↓	↑	2
Giardini Margherita	↓	↔	↔	↔	2
Saragozza alta	↔	↔	↓	↑	2
Zona residuale	↓	↔	↔	↑	3
Indice sintetico	↔	↔	↔/↓	↑	1,8

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Gruppo Studio Attici.

Tavola 3.6

Canoni di abitazioni di pregio a Bologna

Zona urbana	Canone medio minimo (€/mq/anno)	Canone medio massimo (€/mq/anno)	Canone medio (€/mq/anno)	Top rents (€/mq/anno)	Canone medio complessivo ⁽¹⁾ (€/anno)	Canone massimo complessivo ⁽²⁾ (€/anno)
Quadrilatero	175	270	220	350	22.000	35.000
Centro storico	170	240	205	360	23.000	30.000
Murri alta	180	220	200	300	22.000	60.000
Giardini Margherita	170	200	185	250	21.000	24.000
Saragozza alta	175	240	210	290	19.200	26.000
Zona residuale	160	190	175	325	30.600	66.000
Indice sintetico	172	227	199	313	22.967	40.167

(1) Canone medio complessivo delle unità abitative di pregio considerate appartenenti alla fascia "media"; tale valore è calcolato sulla base sia delle transazioni effettivamente avvenute sia del canone richiesto per gli immobili in carico.

(2) Canone complessivo delle unità abitative di pregio considerate appartenenti alla fascia "top" (canone richiesto dai possessori degli immobili in carico; non fa necessariamente riferimento a transazioni avvenute).

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Gruppo Studio Attici.

Tavola 3.7

Caratteristiche delle tre abitazioni di maggior valore complessivo oggetto di locazione nel II semestre 2003 a Bologna

	Zona	Canone annuo complessivo (€)	Superficie (mq)	Canone al mq per anno	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Ab. 1	Centro storico	28.000	180	156	Usata	Appartamento	Garage doppio
Ab. 2	Quadrilatero	26.000	120	217	Ristrutturata	Appartamento	n.d.
Ab. 3	Centro storico	24.000	100	240	Ristrutturata	Appartamento	n.d.

Fonte: Gruppo Studio Attici.

Per quanto riguarda gli immobili maggiormente richiesti per la locazione, si rileva una certa preferenza per residenze di taglio inferiore (70/120 mq, con 3/4 vani a disposizione), sempre localizzate nella zona del Quadrilatero o pedecollinare. Si domandano appartamenti in stabili d'epoca, possibilmente nei piani alti e con ascensore; se si tratta di immobili centrali risulta fondamentale l'affaccio interno piuttosto che su strade trafficate. Anche per le abitazioni in affitto la presenza di garage o posto auto è un attributo fondamentale, così come risultano apprezzate terrazze panoramiche o giardini di proprietà.

La percentuale di locatari esteri (prevalentemente statunitensi, inglesi e tedeschi) ammonta a circa il 5% del totale. Sono orientati verso appartamenti con possibilità di parcheggio situati nel centro storico o in zone con facile accesso ai servizi, in genere per periodi brevi nel corso dell'anno.

3.2.c I rendimenti

La redditività media potenziale da locazione appare decisamente soddisfacente in tutte le localizzazioni cittadine, essendosi attestata attorno ai 6,2 punti percentuali (la media dell'intero mercato residenziale bolognese non supera il 5%). L'investimento in immobili di pregio sembra essere ancor più interessante nel centro storico e nella zona di Murri alta, dove i rendimenti giungono a sfiorare il 7%.

Tavola 3.8

Rendimento medio potenziale da locazione
(valori %)

Zona urbana	(%)
Quadrilatero	5,6
Centro storico	6,8
Murri alta	6,7
Giardini Margherita	6,5
Saragozza alta	4,7
Zona residuale	6,7
Indice sintetico	6,2

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Gruppo Studio Attici.

3.2.d Previsioni

A fronte di un livello dei prezzi che si ritiene permarrà sostanzialmente invariato, ci si attende la stabilità delle quantità domandate e del numero di compravendite. Il centro storico continuerà ad essere una delle zone maggiormente richieste per l'acquisto, mentre si prospetta un calo della domanda nelle aree limitrofe a via Saragozza (ad eccezione di quelle pedecollinari), a causa degli aumentati livelli di traffico e rumorosità.

Sono previste in aumento anche domanda e offerta di immobili per la locazione, anche se non si attendono significativi mutamenti nei canoni o nei volumi contrattuali. Con riferimento alle localizzazioni cittadine più dinamiche, si rileva che le zone del Quadrilatero e Murri alta continueranno probabilmente ad attrarre la maggior parte dei locatari; al contrario verranno sempre meno prese in considerazione le zone cosiddette residuali, ma anche quelle pedecollinari, lontane dal centro e caratterizzate da difficoltà di mobilità.

