



# **Osservatorio sul Mercato delle Abitazioni di Prestigio**

**Studio Attici - Nomisma**

***I semestre 2004***

**ANNO I – n.2**

***Ottobre 2004***

## Indice

<b>Premessa e metodologia .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Il contesto economico ed immobiliare di riferimento .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Il mercato delle abitazioni di prestigio: considerazioni generali .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Bologna – I semestre 2004 e previsioni II semestre 2004 .....</b>	<b>7</b>
3.1 Il mercato delle abitazioni .....	7
3.2 Il mercato delle abitazioni di prestigio .....	7

## Premessa e metodologia

L'Osservatorio sul Mercato delle Abitazioni di Prestigio 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 degli immobili di prestigio 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.

Il rapporto presenta considerazioni sintetiche, tendenze emergenti e caratteristiche proprie del mercato delle abitazioni di prestigio, risultanti dall'analisi dei dati e delle indicazioni qualitative fornite dai professionisti del Gruppo Studio Attici nelle città di Milano, Roma e Bologna.

Si apre, infine, la parte più analitica e ricca di informazioni dettagliate e dati puntuali riferiti ai singoli mercati locali.

L'intento ultimo dell'Osservatorio sul mercato delle abitazioni di prestigio è quello di fornire ogni sei mesi un quadro congiunturale e prospettico su quantità, valori, andamenti e giudizi espressi 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 (differenti per ciascuna città) che concorrono a definire la qualità pregiata di un'abitazione:

1. prezzo al mq superiore a  $X$  mila Euro o prezzo complessivo superiore a  $Y$  mila Euro<sup>1</sup>;
2. un canone annuo al mq superiore a  $Z$  Euro o un canone annuo complessivo superiore a  $V$  Euro<sup>1</sup>;
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.

---

<sup>1</sup> I valori di riferimento variano di città in città; si veda la scheda relativa a ciascun mercato.

Le zone oggetto di studio risultano essere le seguenti:

Bologna
1. Quadrilatero
2. Centro storico
3. Murri alta
4. Giardini Margherita
5. Saragozza alta
6. Zona residuale

Fonte: Gruppo Studio Attici.

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

**Ciclo immobiliare** - Nel corso dell'ultimo quadriennio il mercato immobiliare italiano ha dato luogo ad una espansione fisica veramente importante sia nel segmento residenziale sia in quello degli immobili destinati alle attività economiche: il numero complessivo di compravendite, mentre i prezzi crescevano, è cresciuto a sua volta, avvicinando la soglia di un milione di immobili compravenduti in un anno.

**Congiuntura** - L'attuale *trend* del mercato immobiliare, sintetizzabile in volumi che tengono e prezzi ancora in salita, nasce con l'impulso determinato dall'abbassamento dei tassi di interesse (fenomeno mondiale, rafforzato per l'Italia dagli effetti derivati dall'adesione alla moneta unica) che, quando scendono decisamente sotto il livello dei rendimenti, creano le condizioni per un forte sviluppo della domanda.

**Fattori di crescita** - La spiegazione dell'incremento dei prezzi delle abitazioni e di quelli degli immobili in generale non può tuttavia restare circoscritta alla favorevole relazione tassi/rendimenti, ma essa è da ascrivere anche al venir meno - dopo lo scoppio della bolla speculativa delle borse mondiali del 2000 e delle successive turbolenze finanziarie e instabilità politico economiche - della fiducia negli investimenti diversi e alternativi. Ciò ha contribuito in modo sostanziale all'aumento della domanda di investimento immobiliare, essendo da sempre considerato unico vero bene rifugio.

**Mercato delle Abitazioni** - Con specifico riferimento al segmento abitativo nel suo complesso (di prestigio e non) si è assistito, nel primo semestre dell'anno in corso, ad una ulteriore crescita della domanda in tutti i sub mercati urbani.

La tipologia abitativa maggiormente richiesta è quella di unità usate che nel 60% dei casi sono più piccole di 100 mq ed ubicate in centro o in semicentro. L'offerta si mantiene stazionaria pur facendo registrare una quota crescente di opinioni di aumento.

Analogamente le compravendite vengono giudicate stabili ma crescono, anche qui, le opinioni relative ad un aumento degli scambi. Sul versante delle locazioni, la domanda non sembra essere cresciuta mentre aumentano le quantità offerte per l'affitto.

I contratti di locazione si mantengono stabili e, a differenza del segmento della proprietà, aumenta la quota di operatori che giudica in flessione il mercato, segnando così una congiuntura meno brillante rispetto al mercato delle compravendite.

Lo sconto praticato sul prezzo richiesto cresce leggermente nel semestre e si porta al 10,2%. La variabilità tra i mercati è sempre molto alta, espressione di abitudini diverse che si sono radicate nei rapporti offerta/domanda dei mercati locali.

Da ormai tre anni il tempo medio di vendita oscilla intorno ai 3,5 mesi, cresce invece il tempo medio di locazione: da 1,9 mesi dell'ultimo semestre del 2003 a 2,1 mesi del semestre scorso, a conferma della minore dinamicità di questo settore in rapporto a quello transattivo.

Se osserviamo il trend del divario di prezzo fra una abitazione libera ed una occupata nel periodo 1997-2004, possiamo constatare come questo si sia andato progressivamente riducendo, sino a toccare il valore minimo attuale del 23%, con una contrazione del 21,2%

in confronto al valore più alto registrato nel 1997. La riduzione del differenziale è da attribuire alla progressiva liberalizzazione dei patti in patti in deroga ed alla contemporanea maggiore mobilità delle famiglie a fronte di un minore numero di casi di tutela sociale. A ciò è da aggiungere un'esplosione di richieste di abitazioni ulteriore rispetto a quella primaria che trova soddisfazione attraverso la proprietà sempre più diffusa.

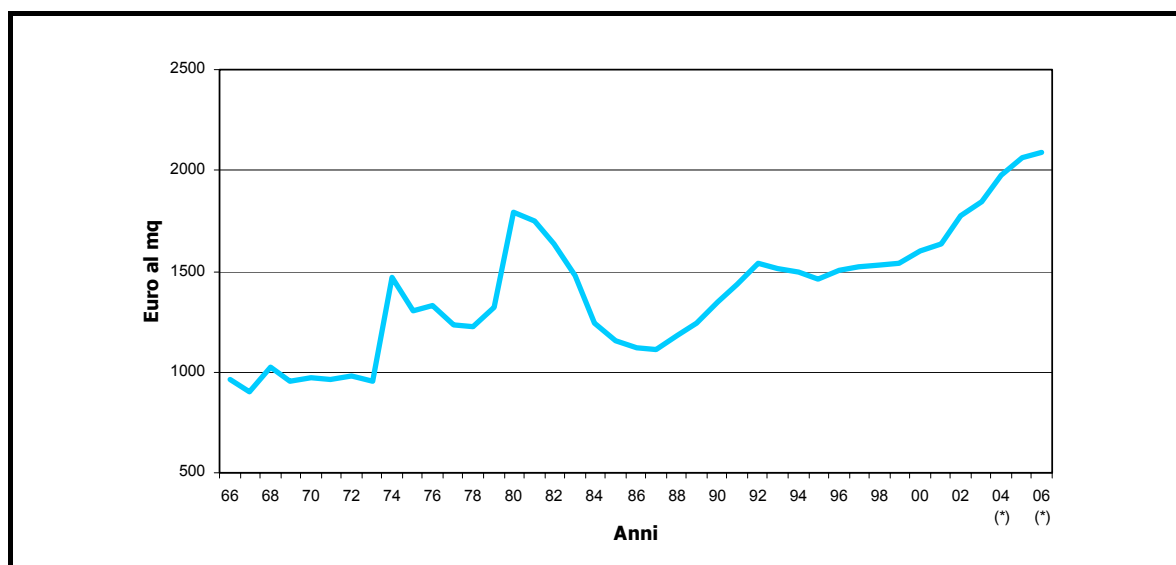
**Prezzi delle abitazioni** - I prezzi delle abitazioni, su base annua, sono cresciuti del +10,8% e su sei mesi l'incremento è stato esattamente della metà; si tratta del tasso di crescita più alto fatto registrare in quest'ultimo ciclo immobiliare.

Secondo i più recenti dati di Tecnoborsa, circa i 2/3 degli acquisti di abitazioni sono guidati dall'acquisto della prima casa, in calo rispetto al 2002, mentre in sensibile aumento risultano gli acquisti di seconde case, per vacanze (9% del totale), o per parenti (14%) e per investimento (9%). Sul fronte della vendita, poi, il 44% delle operazioni è guidato dalla necessità di acquistare un'altra abitazione, ed il 26% per avere liquidità (in crescita). Solo il 9% delle vendite è rivolto al reinvestimento del realizzo in altre forme di asset.

**Previsioni** - In prospettiva, fatto salvo il quadro macroeconomico di riferimento dove, secondo le previsioni CSC del giugno scorso, il Pil mondiale, sospinto da USA ed Asia, fondamentalmente, dovrebbe crescere nel 2004 del 4,6% e poi, rispettivamente, del 4,4% e 4,1% nei due anni successivi, ovvero a ritmi circa doppi di quello dell'area Euro e dell'Italia, il settore immobiliare italiano dovrebbe mantenersi interessante in termini di attività e di investimenti. Il consueto modello econometrico previsionale di Nomisma, che lega il tasso d'interesse, gli investimenti in costruzioni in abitazioni e il tasso di inflazione ai prezzi, dopo una variazione prevista dei prezzi medi reali dell'intera Penisola del 7,03% per il 2004, prosegue nella crescita: +4,44% nel 2005 e +1,09% nel 2006 (fig. 1.1).

Figura 1.1

**Italia – Previsioni sui prezzi medi deflazionati al 2004 di abitazioni nuove**



(\*) Previsioni

Fonte: Nomisma

## 2. Il mercato degli immobili di prestigio: considerazioni generali – I semestre 2004

Il primo semestre del 2004 ha lasciato trasparire tendenze decisamente positive a Milano e Roma, mentre risulta leggermente in difficoltà il mercato bolognese delle compravendite.

**Compravendite** – Se i mercati di Milano e Roma si sono distinti per dinamismo e vivacità, merito della soddisfacente capacità d’incontro tra domanda e offerta, il mercato bolognese pare penalizzato dalla scarsa prontezza dell’offerta a soddisfare richieste nuove e sempre più specifiche unitamente alla bassa elasticità dei proprietari al prezzo.

Tali tendenze trovano riscontro anche nell’analisi dei giudizi qualitativi riguardanti il numero di compravendite (il capoluogo emiliano è l’unico ad aver mostrato segni negativi) e dei tempi medi di vendita, a Bologna molto superiori rispetto a Milano e Roma.

**Locazioni** - Spostando l’attenzione sul segmento delle locazioni, è possibile notare un “inversione di ruoli”, essendo Milano e Roma a mostrare le difficoltà maggiori. La recente congiuntura economica-politica sembra far sentire i propri effetti sulla piazza meneghina più di quanto non avvenga nelle altre città monitorate, causando una certa immobilità nel mercato. Non meglio la performance del mercato capitolino, caratterizzato addirittura da cali di offerta e volumi contrattuali.

**Prezzi e canoni** – In diffusa crescita i valori sia di compravendita che di locazione, con variazioni che spaziano tra l’1% rilevato sul mercato bolognese e il 4% della capitale. La città più costosa a livello medio si conferma essere Milano, dove sono necessari 6.300 Euro al mq per acquistare e 280 Euro al mq per anno per prendere in affitto. Seguono a breve distanza i valori rilevati a Roma e infine quelli di Bologna, ancora lontani dai livelli registrati nelle due città italiane di maggior prestigio.

Con riferimento al segmento “top” le quotazioni possono salire fino a raggiungere i 18.200 Euro al mq a Roma e i 20.000 a Milano, contro i 5.800 del capoluogo emiliano.

**Rendimenti** – La redditività potenziale da locazione relativa agli immobili di prestigio appare tutto sommato soddisfacente (4,4% a Milano e Roma e 5,7% a Bologna), anche se risulta mediamente inferiore a quella offerta dal comparto residenziale nel suo complesso.

**Tipologie richieste** – Come nella scorsa rilevazione emerge una domanda orientata verso immobili inseriti in stabili d’epoca, dotati di terrazzi e garage o posti auto. Fenomeno particolarmente sentito a Bologna, ma in diffusione anche a Milano, è la richiesta di immobili di piccolo taglio che rispondono alle esigenze del popolo di single -.

Sul fronte della locazione, si riscontrano sostanzialmente preferenze analoghe a quelle viste per la compravendita col solo elemento aggiuntivo costituito dal fatto di essere arredati.

**Domanda estera** – Diverso l’interesse mostrato da parte degli investitori – locatari stranieri per le tre piazze monitorate. Se a Bologna l’interesse per immobili in affitto risulta maggiore rispetto a quello mostrato per l’acquisto, a Roma e Milano (dove per altro si registra una maggiore presenza di stranieri, il 10-20% del totale contro il 5% di Bologna) avviene l’esatto contrario. Certo è che in tutte le città la domanda estera richiede espres-

samente immobili localizzati nelle zone centrali, preferibilmente arredati, con terrazze e possibilità di parcheggio.

**Previsioni** – Riguardo all’andamento futuro del mercato, il Gruppo Studio Attici si mostra ottimista, confortato non solo da indicazioni di crescita delle quantità domandate, ma anche dalla sensazione che l’offerta presente sul mercato stia progressivamente aumentando. Questo è tanto più sentito in corrispondenza del segmento “top” che, a ragione, dovrebbe iniziare a manifestare un maggiore dinamismo.

Prezzi e canoni non dovrebbero subire variazioni di rilievo rispetto agli odierni valori.



### 3. Bologna – I semestre 2004

#### 3.1 Il mercato delle abitazioni<sup>2</sup>

**Consuntivo** - Nella prima metà dell'anno in corso gli indicatori di performance del mercato abitativo di Bologna hanno confermato i segnali di rallentamento della fase espansiva manifestatisi alla fine dello scorso anno.

**Tendenze** - I valori immobiliari sono cresciuti, ma a tassi decisamente più contenuti rispetto al più recente passato, le compravendite sono rimaste stazionarie e i giudizi su offerta e domanda, anche se prevalgono i segni di stabilità, hanno visto incrementare considerevolmente il segno meno ovunque, sia nel segmento delle compravendite che in quello delle locazioni.

**Mercati dinamici** - I mercati più dinamici, perché investiti da una domanda e da valori ancora in crescita, risultano essere quelli semicentrali e periferici che però risentono anch'essi del clima generale al punto che le compravendite sono giudicate in calo da una quota rilevante e crescente di operatori.

**Sconti e tempi medi** - Oltre ai giudizi vi sono anche alcuni riscontri quantitativi che vanno interpretati nel senso del rallentamento. Si tratta dello sconto praticato sul prezzo di vendita e dei tempi medi di vendita e di locazione che crescono nell'ultimo semestre.

**Previsioni** - Le previsioni, per il prossimo semestre, riflettono i giudizi a consuntivo: stabilità ma con una quota significativa e, in crescita rispetto a sei mesi fa, di operatori che propende per la flessione.

Tavola 3.1

**Andamento del mercato abitativo a Bologna**  
(I semestre 2004)

Domanda	↔	Prezzo medio (€ al mq)	2.359
Offerta	↔	Canone medio (€ al mq per anno)	111
Numero locazioni	↔	Tempi medi di vendita (mesi)	4,2
Numero compravendite	↔	Divari (%)	8,0

Fonte: Nomisma.

#### 3.2 Il mercato delle abitazioni di prestigio

Il mercato delle abitazioni di prestigio è così connotato:

- Abitazioni il cui valore di compravendita al mq è maggiore di 3.000 Euro o il cui valore complessivo è superiore ai 300.000 Euro;

<sup>2</sup> Sta in "Osservatorio sul mercato immobiliare", Nomisma, n. 2/2004.

- 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, 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

**Consuntivo** - Il primo semestre del 2004 ha evidenziato performance non propriamente positive, soprattutto in considerazione delle difficoltà d'incontro tra domanda e offerta.

A tal proposito l'andamento del mercato cittadino pare muoversi a due velocità: da una parte le localizzazioni entro mura, dall'altra quelle fuori porta o pedecollinari.

**Mercati centrali** – Di fronte al progressivo mutamento delle richieste specifiche avanzate da una domanda sempre in crescita, l'offerta fatica a sostenere e soddisfare le nuove esigenze, provocando così un rallentamento nell'intero mercato.

Si denuncia, in particolare, una certa carenza di immobili di piccole dimensioni, attualmente i più richiesti, accanto alla scarsa elasticità rispetto al prezzo dei proprietari che preferiscono tenere invenduti gli immobili piuttosto che praticare degli sconti. Ciò porta inevitabilmente ad un allungamento dei tempi di vendita (ormai superiori ai 5 mesi, e ben più lunghi rispetto a quelli degli altri mercati urbani monitorati) e all'immobilità sul versante degli sconti praticati (tav. 3.2).

**Mercati fuori porta** – Per quanto non si possa parlare di ritrovato dinamismo nemmeno per queste localizzazioni, è comunque da rilevare una maggiore capacità d'incontro tra domanda e offerta, che seppur stabili, sono in grado di mantenere i volumi contrattuali sui livelli della precedente rilevazione.

Tavola 3.2

### Il mercato delle compravendite di abitazioni di prestigio a Bologna (I semestre 2004)

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
<b>Indice sintetico</b>	↔/↑	↔/↓	↔/↓	↑	<b>5,3</b>	<b>9,8</b>

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Gruppo Studio Attici.

**Prezzi di compravendita** – Il prezzo di un'abitazione nelle aree più prestigiose della città ha raggiunto in media i 3.265 Euro al mq, circa l'1% in più rispetto lo scorso semestre

(3.241 Euro al mq). Indagando più nel dettaglio la performance dei valori delle varie zone bolognesi, non si notano sostanziali differenze nelle variazioni riportate, se non che i prezzi minimi salgono più di quelli massimi e nelle localizzazioni fuori porta i prezzi crescono lievemente meno che in centro.

La zona più cara si conferma essere Saragozza Alta, con quotazioni medie che si aggirano intorno ai 4.000 Euro al mq e con picchi massimi di 5.800 Euro al mq; non a caso l'abitazione più costosa attualmente sul mercato si trova proprio in tale zona, ad un prezzo di 1.200.000 Euro (tav. 3.3).

Tavola 3.3

**Prezzi di abitazioni di prestigio a Bologna, giugno 2004**

Zona urbana	Prezzo medio minimo (€/mq)	Prezzo medio massimo (€/mq)	Prezzo medio (€/mq)	Top prices (€/mq)	Prezzo medio complessivo <sup>(1)</sup> (€)	Prezzo massimo complessivo <sup>(2)</sup> (€)
Quadrilatero	3.200	3.800	3.500	406.667	5.800	1.100.000
Centro storico	2.733	3.300	3.017	566.857	4.800	800.000
Murri alta	2.700	3.367	3.033	465.000	5.400	550.000
Giardini Margherita	2.567	3.333	2.950	497.500	4.500	500.000
Saragozza alta	3.700	4.300	4.000	700.000	5.800	1.200.000
Zona residuale	2.433	3.750	3.092	400.000	5.000	450.000
<b>Indice sintetico</b>	<b>2.889</b>	<b>3.642</b>	<b>3.265</b>	<b>506.004</b>	<b>5.217</b>	<b>766.667</b>
<b>Variazione semestrale indice sintetico (%)</b>	<b>1,4</b>	<b>0,2</b>	<b>0,7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(1) Valore medio complessivo delle unità abitative di prestigio 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 prestigio 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.

Tavola 3.4

**Caratteristiche delle abitazioni di maggior valore complessivo oggetto di compravendita nel I semestre 2004 a Bologna**

	Zona	Prezzo complessivo (€)	Superficie (mq)	Prezzo al mq (€)	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Abitazione 1	Saragozza alta	650.000	130	5.000	Ristrutturato	Appartamento	Posto auto
Abitazione 2	Centro storico	350.000	85	4.118	Ristrutturato	Appartamento	Ottime rifiniture

Fonte: Gruppo Studio Attici.

**Tipologia richiesta** – Nel complesso, la domanda bolognese verte principalmente su immobili da ristrutturare o nuovi da impresa, possibilmente con spazi accessori come terrazzi o giardini. Si tratta di abitazioni medio grandi, mediamente di 180/200 mq, con almeno 5/6 vani a disposizione. I garage, in passato fondamentali solo per le abitazioni del centro storico, sono ora richiesti anche nelle zone limitrofe ad esso. Particolarmente apprezzate risultano, infine, le ville monofamigliari.

Non dissimili da queste, le richieste specifiche provenienti dalla domanda estera che rappresentano circa il 3% del totale.

**3.2.b Le locazioni**

**Consuntivo** – Nel primo semestre dell’anno in corso il segmento locativo ha mostrato un andamento positivo invertendo così il trend del precedente semestre e compensando le performance meno brillanti del segmento delle compravendite.

**Domanda, Scambi e Tempi** - La domanda si è mantenuta su livelli soddisfacenti, in alcune zone è addirittura aumentata, e si è trovata di fronte a un’offerta anch’essa in crescita e soprattutto in grado di esaudire efficacemente le richieste dei locatari bolognesi. Nel complesso stabile l’attività contrattuale e i tempi medi di locazione (tav. 3.5).

Tavola 3.5

**Il mercato delle locazioni di abitazioni di prestigio a Bologna**  
(I semestre 2004)

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
<b>Indice sintetico</b>	↑	↔/↑	↔	↑	<b>1,8</b>

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Gruppo Studio Attici.

Tavola 3.6

**Canoni di abitazioni di prestigio a Bologna, giugno 2004**

Zona urbana	Canone medio minimo (€/mq/anno)	Canone medio massimo (€/mq/anno)	Canone medio (€/mq/anno)	Canone medio complessivo <sup>(1)</sup> (€/anno)	Top rents (€/mq/anno)	Canone massimo complessivo <sup>(2)</sup> (€/anno)
Quadrilatero	175	260	218	20.000	350	30.000
Centro storico	170	200	185	11.000	300	20.000
Murri alta	160	180	170	21.000	290	50.000
Giardini Margherita	185	220	203	20.000	300	44.000
Saragozza alta	180	250	215	22.600	260	35.000
Zona residuale	110	150	130	18.500	200	29.000
<b>Indice sintetico</b>	<b>163</b>	<b>210</b>	<b>187</b>	<b>18.850</b>	<b>283</b>	<b>34.667</b>

<sup>(1)</sup> Canone medio complessivo delle unità abitative di prestigio 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.

<sup>(2)</sup> Canone complessivo delle unità abitative di prestigio 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.

**Canoni** – I canoni hanno subito, nel semestre scorso, un leggero incremento a livello consuntivo generale. La richiesta si posiziona su metrature inferiori e si confermano gli stessi tempi necessari per la locazione del semestre precedente.

In termini assoluti, per prendere in affitto un immobile di prestigio a Bologna sono necessari poco meno di 190 Euro al mq per anno, con vette che raggiungono i 350 Euro al mq per le abitazioni di maggior prestigio (tav. 3.6).

Tavola 3.7

**Caratteristiche delle tre abitazioni di maggior valore complessivo oggetto di locazione nel I semestre 2004 a Bologna**

	Zona	Canone annuo complessivo (€)	Superficie (mq)	Canone al mq/anno (€)	Attributi e pertinenze
Abitazione 1	Quadrilatero	28.000	155	181	
Abitazione 2	Centro storico	24.000	120	200	
Abitazione 3	Murri alta	16.000	120	133	Terrazzo e posto auto

Fonte: Gruppo Studio Attici.

**Tipologia richiesta** - Le abitazioni ricercate per la locazione hanno mediamente una dimensione piuttosto ridotta (70/90 mq), sono localizzate nel Quadrilatero o nelle zone verdi limitrofe ai giardini Margherita o a Saragozza. Fondamentale la presenza almeno del posto auto, meglio se si tratta di abitazioni nuove o ristrutturate e silenziose.

**Domanda estera** - Gli stranieri interessati a prendere in locazione residenze bolognesi provengono principalmente dagli Stati Uniti, dalla Germania e dal Regno Unito e rappresentano il 5% della domanda totale. Nella maggior parte dei casi ricercano, solo per brevi periodi dell'anno, appartamenti arredati nel centro storico.

**3.2.c I rendimenti**

Tavola 3.8

**Rendimento medio potenziale da locazione, giugno 2004**  
(valori %)

Zona urbana	(%)
Quadrilatero	6,2
Centro storico	6,1
Murri alta	5,6
Giardini Margherita	6,9
Saragozza alta	5,4
Zona residuale	4,2
<b>Indice Sintetico</b>	<b>5,7</b>
<b>Variazione IS rispetto al semestre precedente</b>	<b>-0,5</b>

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Gruppo Studio Attici.

La redditività media potenziale da locazione continua ad essere decisamente soddisfacente, per quanto in calo rispetto allo scorso semestre. Se in media è possibile ottenere un ri-

torno sugli investimenti pari al 5,7%, in alcune zone cittadine è possibile arrivare, potenzialmente, sino a sfiorare punte del 7% (zona Giardini Margherita; tav. 3.8).

### ***3.2.d Previsioni***

Le opinioni espresse dagli operatori del Gruppo Studio Attici evidenziano, per il prossimo semestre, possibili incrementi nelle quantità domandate, alle quali però non dovrebbero seguire simili andamenti sul versante dell'offerta, anche in virtù delle mutate esigenze della domanda, sempre più orientata verso immobili di piccole dimensioni. Per tale motivo ci si attende una sostanziale stabilità in termini di volumi contrattuali e valori, sia di compravendita che di locazione.

Il centro storico continuerà a rappresentare il fulcro del mercato cittadino, mentre non è prevedibile un calo di interesse della domanda per acquisto relativamente alla zona Saragozza nonostante i carichi di traffico e l'elevato inquinamento acustico. Con riferimento al segmento locativo, pare invece che le zone meno attraenti in futuro saranno quelle residuali, spesso lontane dal centro e meno dotate di servizi.