

1.2.8 Il mercato immobiliare

Le nuove costruzioni

Considerando sia i nuovi fabbricati sia gli ampliamenti di fabbricati già esistenti, nel 2017 sono stati rilasciati permessi di costruire per 148 nuove abitazioni; il numero più alto registrato dal 2013 (vedi "[L'edilizia residenziale a Bologna nel 2017](#)"). In calo il dato delle abitazioni iniziate (84 nel 2017), mentre quello delle ultimate registra un nuovo aumento (in complesso 162 nell'anno appena trascorso).

Le abitazioni progettate, iniziate e ultimate nel comune di Bologna nel periodo 2012-2016

	2012	2013	2014	2015	2016
Abitazioni progettate	269	125	65	110	107
Abitazioni iniziate	200	161	20	97	114
Abitazioni ultimate	363	357	43	381	85

Fonte: Comune di Bologna - Area Programmazione, Controlli e Statistica
Dipartimento Riqualficazione urbana

Il bilancio quinquennale evidenzia comunque il forte rallentamento dell'attività edilizia nel medio periodo in concomitanza con la grave crisi economica che ha colpito anche il nostro paese: sono infatti 555 le nuove abitazioni progettate negli anni dal 2013 al 2017 contro le

2.000 del quinquennio precedente (-72,3%), 476 le abitazioni per le quali si sono aperti i cantieri, contro le 1.992 dei cinque anni precedenti (-76,1%), ed anche per le abitazioni ultimate il calo è sensibile e pari a -58%. Passando ai dati più recenti il numero di abitazioni progettate tra gennaio e agosto 2018 non raggiunge il centinaio (93); rispetto all'analogo periodo del 2017 sono state progettate 4 abitazioni in meno.

Le compravendite e i valori immobiliari

Il dato dell'Agenzia delle Entrate sulle compravendite residenziali in Italia relativo all'anno 2017 mostra un segnale di ripresa, consolidando il trend positivo iniziato nel 2014. La variazione annua 2017/2016 delle transazioni immobiliari residenziali a livello nazionale è stata infatti pari a +4,9%, più bassa rispetto alla variazione 2016/2015 (+18,9%). L'andamento nel 2017 delle compravendite di immobili residenziali nella città di Bologna non rispecchia la tendenza nazionale, in particolare nell'anno appena trascorso si è registrato un calo del numero di transazioni immobiliari rispetto al 2016, pari a -3,3%.

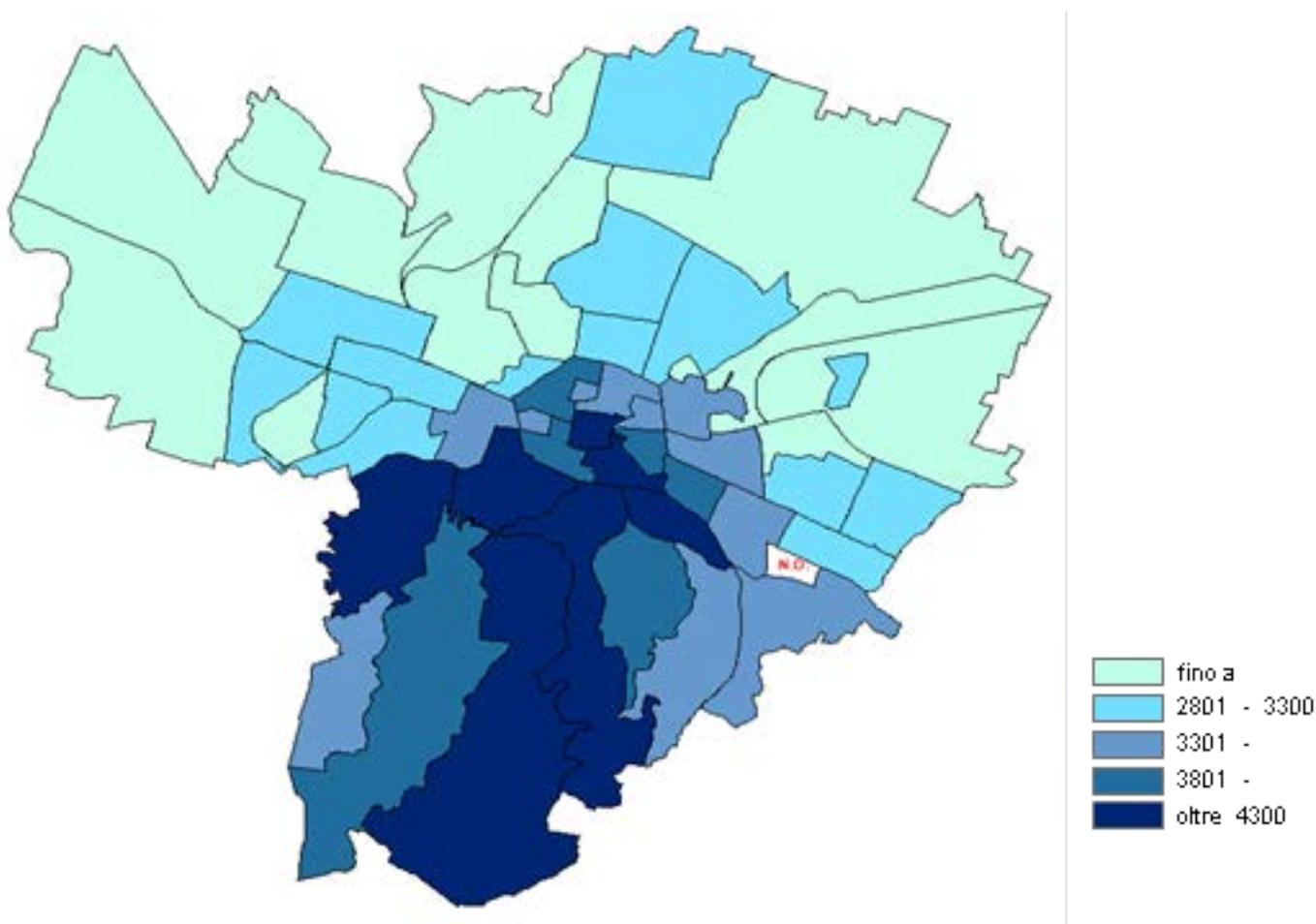
Gli ultimi dati dell'Agenzia delle Entrate, relativi al II trimestre 2018, mostrano a livello nazionale un proseguimento nella crescita del mercato residenziale, con un'accelerazione del tasso di crescita tendenziale (+5,6%, rispetto al +4,3% del trimestre precedente). Nelle otto maggiori città italiane per popolazione, le compravendite di abitazioni nel II trimestre del 2018 sono in aumento rispetto al 2017 del 2,5% (+0,7% nel precedente trimestre). Tra le otto città l'unico dato negativo viene registrato a Roma, dove con poco più di 8.500 compravendite la flessione è stata del -0,8%.

La distribuzione delle compravendite secondo il taglio dimensionale mostra come nel II trimestre 2018 la maggior parte delle transazioni effettuate nel capoluogo emiliano ha riguardato abitazioni con superficie compresa tra 50 mq fino a 85 mq (38,4%), mentre il 28,8% ha interessato abitazioni da 85 mq fino a 115 mq. L'indice Istat dei prezzi delle abitazioni conferma la vischiosità delle quotazioni rispetto alla ripresa del mercato delle compravendite. L'ultimo dato ancora provvisorio (I trimestre 2018) registra infatti a livello nazionale una diminuzione dei prezzi su base trimestrale pari a -0,1% e una variazione annua tendenziale pari a -0,4% rispetto allo stesso periodo del 2016. Comunque nel 2017 i prezzi delle abitazioni diminuiscono in media del -1,1% rispetto al 2016 (-0,7% per le abitazioni nuove e -1,2% per quelle esistenti).

Volendo esaminare ora la situazione del mercato immobiliare con un maggior dettaglio territoriale, è opportuno fare riferimento ai dati elaborati dalla FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali). Appare evidente come i valori degli immobili siano tanto più elevati quanto maggiore è la prossimità al capoluogo: a San Lazzaro di Savena e a Casalecchio di Reno, i due comuni contigui a Bologna

che rappresentano quasi un continuum con essa, infatti, nel periodo ottobre 2017–marzo 2018 le quotazioni medie per abitazioni nuove o completamente ristrutturate sono state rispettivamente pari a 3.450 euro al mq e 3.250 euro al mq. Passando ad esaminare la situazione del capoluogo, il mercato immobiliare residenziale bolognese relativo alle abitazioni nuove o completamente ristrutturate registra, nel periodo ottobre 2017-aprile 2018, le quotazioni medie rappresentate nella mappa seguente. Si può notare in modo evidente la netta differenza tra le zone abitative di maggior pregio e quelle decisamente più popolari. Le cifre più alte (tra 4.300 e 4.000 euro in media al mq.) si pagano per acquistare casa nelle zone collinari, in alcune parti del centro storico, di Santo Stefano e di Saragozza. nettamente inferiori le quotazioni per gli immobili posti nella parte a nord e a ovest della città: prezzi mediamente uguali o inferiori ai 2.500 euro al mq sono stati rilevati nelle zone FIAIP di Borgo Panigale tra Casteldebole e l’Aeroporto, Porto, Barca, nella zona Corticella/Dozza, nella zona Lame/Pescarola e San Donato.

I valori immobiliari riferiti alla compravendita di alloggi nuovi o completamente ristrutturati nel comune di Bologna (valori medi in euro per mq. di superficie commerciale relativi al 2017)



Fonte: elaborazione su dati FIAIP
 N.B. Dati non disponibili per l’area in bianco