

## BOLOGNA

## SETTORE RESIDENZIALE

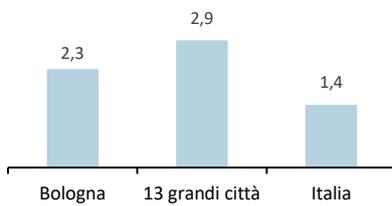
## DATI DI CONTESTO SOCIOECONOMICO

	Bologna capoluogo (ultimo dato e var. annua)	Media 13 città (ultimo dato e var. annua)
 Densità demografica (abitanti per kmq)	2.763 0,2 %	3.606 -0,1 %
 Popolazione (numero)	389.261 0,2 %	720.555 -0,1 %
 Indice di dipendenza giovanile (popol. 0-14/popol. 15-64) x 100	18,8 -0,1 p.p.	19,7 -0,1 p.p.
 Indice di vecchiaia (popol. > 65 anni/popol. 0-14) x 100	212,8 -2,1 p.p.	198,5 2,1 p.p.
 Indice grandi vecchi (popol. > 80 anni/popol. 0-14) x 100	77,5 -0,1 p.p.	64,9 1,3 p.p.
 Numero di famiglie	206.456 0,7 %	342.179 0,2 %
 Numero medio di componenti per famiglia	1,89	2,14
 Reddito complessivo IRPEF per contribuente (€/anno)	27.628 1,6 %	24.905 1,0 %

## DATI DI MERCATO – ABITAZIONI

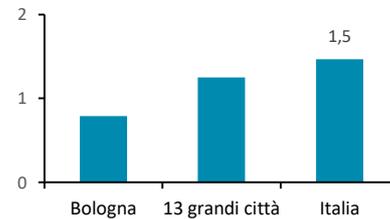
	Bologna capoluogo (ultimo dato e var. annua)	Media 13 città (ultimo dato e var. annua)
 Abitazioni nuove - Prezzo medio (€/mq)	2.451 -0,2 %	2.307 -0,9 %
Abitazioni usate - Prezzo medio (€/mq)	1.975 -0,3 %	1.849 -0,9 %
Abitazioni usate - Canone medio (€/mq/anno)	90 2,0 %	96 0,1 %
Abitazioni usate - Rendimento lordo annuo (%)	4,6 10 p.b.	5,2 5 p.b.
Abitazioni usate - Tempo medio di vendita (mesi)	5,4 -12 gg.	6,4 -4 gg.
Abitazioni usate - Tempo medio di locazione (mesi)	1,8 -5 gg.	2,9 -4 gg.
Abitazioni usate - Sconto medio sul prezzo (%)	10,5 -1,0 p.p.	13,7 -0,7 p.p.

**Figura 1**  
**Bologna provincia – Erogazione di mutui immobiliari per acquisto di abitazioni - Famiglie consumatrici (var.% I 18/I 17)**



Fonte: Banca d'Italia

**Figura 2**  
**Bologna provincia – Tasso di default 90 past due dei mutui immobiliari - Famiglie consumatrici (%; marzo 2018)**



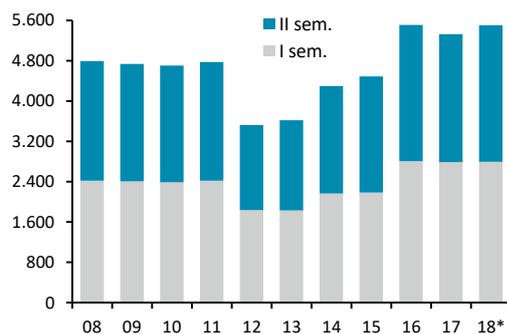
Fonte: CRIF

Il tessuto socio-economico di Bologna si conferma, anche nella seconda parte del 2018, in buona salute, soprattutto se rapportato ad altre città di dimensioni simili. La popolazione continua a crescere (anche se a tassi meno elevati rispetto agli

anni scorsi) a favore dei giovani, così come il numero di nuclei. Nonostante tale tendenza, l'invecchiamento della popolazione (superiore al resto d'Italia) e il numero medio di componenti per famiglia (più basso della media delle 13 aree urbane) continuano a modificare l'assetto del mercato immobiliare. In aggiunta, la dinamica giovanile è sostenuta da lavoratori o studenti alla ricerca di appartamenti prevalentemente in affitto a causa di un ritorno di interesse verso l'Ateneo bolognese negli ultimi anni e la ripresa dell'occupazione in alcuni settori. In tale contesto, risulta sempre più complesso trovare una casa per famiglie giovani, lavoratori o studenti anche alla luce dell'esplosione della ricettività a breve termine con destinazione turistica che ha saturato, nel giro di pochi anni, l'intero mercato bolognese e riportato l'interesse, da parte dei proprietari, verso una rendita più elevata ma con meno rischi legati all'inquilino.

Nel corso del secondo semestre del 2018, il mercato residenziale bolognese ha subito una battuta di arresto rispetto alle prospettive evidenziate nella prima parte dell'anno. L'Indice Nomisma di performance (fig. 5) evidenzia una stabilizzazione in seguito alla ripresa registrata degli ultimi anni. L'intensità della domanda e la dinamica delle compravendite sono le componenti che sostengono maggiormente l'Indice che, tuttavia, risulta frenato dalla dinamica dei prezzi.

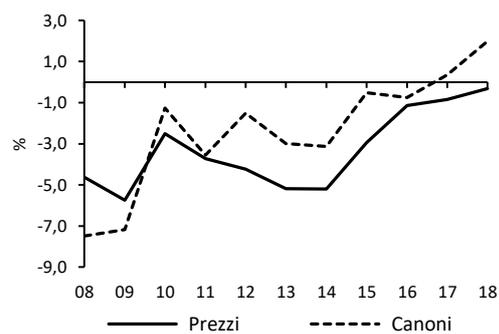
**Figura 3**  
**Bologna – Evoluzione delle compravendite residenziali**



\* Preconsuntivo Nomisma

Fonte: Agenzia delle Entrate

**Figura 4**  
**Bologna – Abitazioni usate – Evoluzione dei prezzi e dei canoni (var. % annuali)**

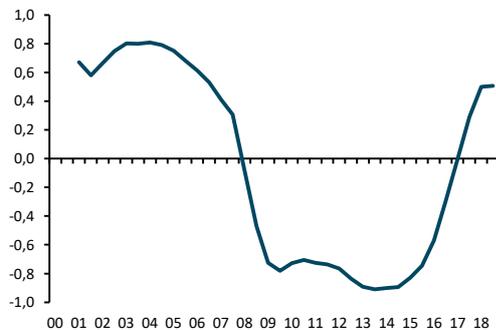


Fonte: Nomisma

La domanda per acquisto resta positiva e vivace, anche se in rallentamento rispetto al primo semestre dell'anno. L'offerta, invece, risulta stabile anche se gli appartamenti sul mercato tendono ad essere compravenduti velocemente soprattutto in centro e semicentro. L'incertezza economica legata all'attuale fase politica del Paese influenza anche l'andamento del mercato

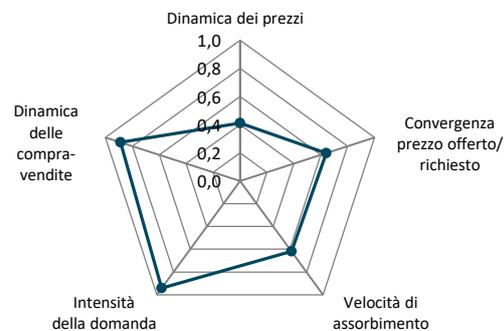
bolognese attraverso una maggiore selezione, da parte delle banche, delle concessioni di credito alle famiglie consumatrici (comunque in crescita nel semestre).

**Figura 5**  
Bologna – Evoluzione dell'Indice Nomisma di performance delle abitazioni<sup>1</sup>



Fonte: Nomisma

**Figura 6**  
Bologna – Posizionamento delle componenti dell'Indice Nomisma di performance delle abitazioni<sup>2</sup>



Fonte: Nomisma

Nella seconda parte del 2018, si è consolidato un forte spostamento della domanda dal mercato della compravendita a quello della locazione tornando sui livelli osservati nel 2014. Tale dispersione è dovuta a due componenti, uno strutturale e uno congiunturale. Il fattore strutturale riguarda la difficoltà, da parte dei nuclei con minori capacità reddituali, ad accedere alla proprietà, anche a causa dell'impossibilità di accedere ad un mutuo (la quota di compravendite finanziate da mutuo è passata dal 65,4% al 72,9%), che provoca, in molti casi, la scelta obbligata della locazione. Il secondo fattore, di tipo congiunturale, riguarda la forte pressione di domanda per la locazione, sostenuta dalla locazione turistica, che sta ingessando anche il mercato della compravendita. Nonostante la stabilizzazione dell'attività transattiva, Bologna risulta tra le città con la maggior quota di abitazioni compravendute ad elevata efficienza energetica, segnale di una maturità maggiore della domanda oltre che di una maggiore offerta di prodotto. La quota di compravendite di abitazioni nuove o ristrutturate, infatti, risulta in lieve crescita rispetto al 2017 e pari al 22,7%.

I potenziali venditori, dopo un primo semestre positivo, sono tornati a concedere una riduzione del prezzo medio offerto. L'effetto trattativa ha mitigato solo in parte la riduzione dei prezzi portandoli al -0,2% per le abitazioni nuove e al -0,3% per quelle usate. Allo stesso modo, si è ridotto il divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo fino al 7,3% per le abitazioni nuove e al 10,5% per le abitazioni usate. I tempi medi di vendita risultano, anch'essi, in calo fino a 6,5 mesi per le nuove realizzazioni e 5,4 mesi per l'usato. Del tutto identici i tempi medi di locazione, pari a 1,8 mesi sia che si tratti di abitazioni usate o nuove.

Sul fronte locativo, la domanda di abitazioni risulta in crescita esponenziale mentre l'offerta è sempre più rarefatta soprattutto in centro e semicentro. Tale disallineamento, dovuto alla forte pressione di domanda turistica verso la locazione a breve termine, ha mutato profondamente il mercato della locazione spingendo al rialzo i canoni medi dallo 0,4% del primo semestre al 2,0%

<sup>1</sup> L'Indice Nomisma di performance fa sintesi dell'andamento di cinque componenti che descrivono la dinamicità del mercato, e che sono esplicitate in figura 6. Per maggiori dettagli, si veda la "Guida alla lettura" all'inizio dei Rapporti città.

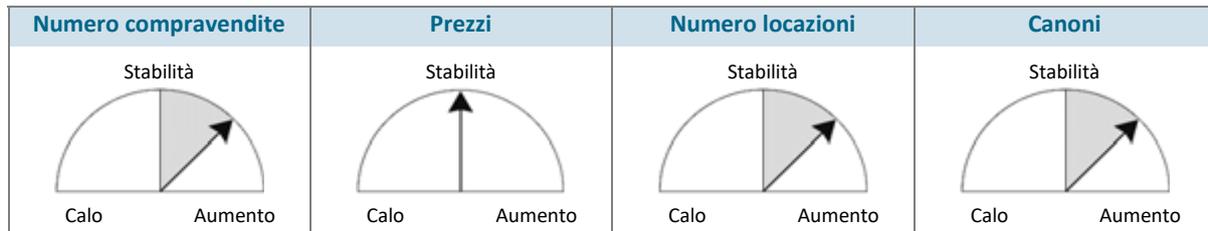
<sup>2</sup> Il grafico esprime il livello raggiunto dalle cinque componenti dell'Indice Nomisma di performance nel semestre in corso. Ciascuna componente ha un campo di variazione tra 0 (il punto centrale del radar) e 1 (il vertice esterno del radar) che rappresentano, rispettivamente, il valore minimo e massimo registrati nel periodo di osservazione dal 2000 ad oggi.

del secondo semestre. La variazione positiva dei canoni è allineata a Firenze, Milano e Venezia, mentre le altre città sono distanti da Bologna.

Nel corso del prossimo semestre, gli operatori prevedono un aumento del numero di compravendite, con prezzi del tutto invariati, mentre nel mercato della locazione ci si aspetta un aumento del numero locazioni e un rimbalzo ulteriore da parte dei canoni.

#### Bologna – Sentiment previsionali per il mercato residenziale

(differenza tra la percentuale dei giudizi di aumento e la percentuale dei giudizi di calo)



Per quanto riguarda le trasformazioni urbane in atto a livello cittadino, una serie di iniziative incagliate da anni sono tornate a svilupparsi mentre, in altri ambiti, la situazione resta complessa e rimandata nel tempo. Tra le iniziative in fase di lento sviluppo risulta ancora il “Mercato Navile”, nel quale sono proseguiti i lavori della Pensilina Nervi come piazza coperta mentre il palazzo Unicum continua a risultare fermo. I restanti lotti da sviluppare, sia di proprietà del Comune che di privati, attualmente non hanno trovato nessuno sviluppatore interessato. Prosegue, invece, la riqualificazione del palazzo ex-Telecom davanti alla nuova sede del Comune di Bologna nel quale si insedierà la società The Student Hotel.

Ad inizio novembre è stato pubblicato un nuovo piano dei lavori pubblici del Comune di Bologna per circa 190 milioni di euro di investimenti fino al 2021. Tali investimenti riguarderanno soprattutto la realizzazione o la messa in sicurezza di alcune scuole (Carracci, Tempesta Fontana e Carducci) e la costruzione dei lotti di Edilizia Residenziale Pubblica nel “Mercato Navile”.

Sempre a novembre, il Consiglio di Stato ha sbloccato i cantieri del primo lotto del Tecnopolo, nell’area dove sarà ospitata anche la sede del Data Center europeo per la ricerca sul clima, altro lotto da ristrutturare entro l’estate 2019. Per quanto riguarda l’area delle Ex Officine Casaralta e il Comparto Bertalia-Lazzaretto, la situazione risulta ferma con l’eccezione, per il secondo ambito, del completamento del People Mover entro marzo 2019. Infine, l’area “Prati di Caprara”, nella quale si ipotizza di creare un nuovo quartiere (1.300 abitazioni, una scuola e forse un outlet), è attualmente sospesa nell’attesa di un’istruttoria pubblica volta al confronto tra Comune e cittadinanza a partire dalla salvaguardia del parco urbano e dello sviluppo previsto.

## SETTORE NON RESIDENZIALE

### DATI DI CONTESTO DEL SISTEMA PRODUTTIVO

	Bologna capoluogo	Media 13 città
 Tasso di inflazione (a livello provinciale) (%)	1,9	1,6
 Tasso di occupazione (a livello provinciale) (occupati 15-64 anni/totale popolaz. 15-64 anni) x 100	71,8	57,0
 Valore aggiunto per addetto – Settore Industria (euro)	78.605	67.704
 Valore aggiunto per addetto – Settore Servizi (euro)	48.869	45.566
 Tasso di imprenditorialità (numero di imprese attive/popolazione) x 100	10,4	11,0
 Numero di Start Up innovative su numero di società di capitale (x 1.000)	18,5	13,1
 Numero addetti in Ricerca scientifica e sviluppo su totale addetti (x 10.000)	54,9	37,3
 Numero di imprese con brevetti su numero di imprese attive (x 1.000)	4,5	3,1
 Numero di imprese con partecipate estere su numero di imprese attive (x 10.000)	38,4	22,0
 TASSI DI SPECIALIZZAZIONE SETTORIALE (a livello provinciale) <sup>3</sup>		
Fabbricazione di altri mezzi di trasporto	4,44	2,90
Attività finanziarie e assicurative	2,37	1,56
Attività immobiliari	2,29	1,34

L'andamento del settore degli immobili non residenziali a Bologna è risultato ancora una volta altalenante, senza una vera e propria ripresa. L'Indice Nomisma di performance fotografa tale situazione mostrando un ulteriore miglioramento nella seconda parte del 2018 rimanendo, tuttavia, al di sotto della zona positiva. La dinamica delle compravendite continua a sostenere il mercato, mentre la velocità di assorbimento e la dinamica dei prezzi risultano ancora una volta i fattori limitanti. Tale indicatore, tuttavia, è la sintesi di due comparti che sono caratterizzati da andamenti non del tutto omogenei.

<sup>3</sup> I tassi di specializzazione settoriale sono così calcolati: (Numero di addetti in provincia di Bologna nel settore y/Totale addetti in provincia di Bologna) / (Numero di addetti in Italia nel settore y/Totale addetti in Italia).

## DATI DI MERCATO – UFFICI



Prezzo medio (€/mq)

Canone medio (€/mq/anno)

Rendimento lordo annuo (%)

Tempo medio di vendita (mesi)

Tempo medio di locazione (mesi)

Sconto medio sul prezzo (%)

**Bologna capoluogo**  
(ultimo dato e var. annua)

1.941	-2,3 %
87	-1,5 %
4,5	3 p.b.
9,0	-30 gg.
6,0	1 gg.
13,0	-1,6 p.p.

**Media 13 città**  
(ultimo dato e var. annua)

1.809	-1,5 %
92	-0,9 %
5,1	3 p.b.
9,3	-6 gg.
6,1	-3 gg.
15,3	-0,8 p.p.

## DATI DI MERCATO – NEGOZI



Prezzo medio (€/mq)

Canone medio (€/mq/anno)

Rendimento lordo annuo (%)

Tempo medio di vendita (mesi)

Tempo medio di locazione (mesi)

Sconto medio sul prezzo (%)

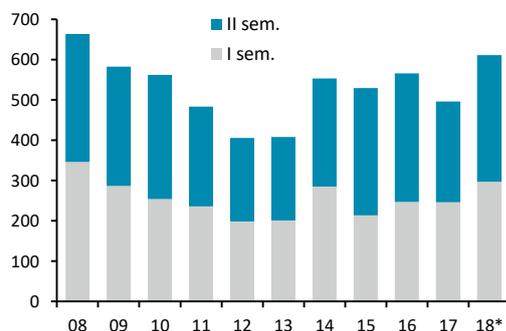
**Bologna capoluogo**  
(ultimo dato e var. annua)

2.383	-1,8 %
162	-1,2 %
6,8	4 p.b.
8,5	-17 gg.
5,5	17 gg.
12,0	-1,5 p.p.

**Media 13 città**  
(ultimo dato e var. annua)

2.530	-0,8 %
185	-0,6 %
7,3	1 p.b.
9,0	-1 gg.
5,7	3 gg.
15,2	-0,4 p.p.

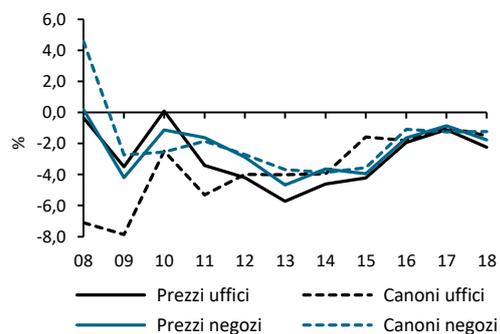
**Figura 7**  
Bologna – Evoluzione delle compravendite non residenziali<sup>4</sup>



\* Preconsuntivo Nomisma

Fonte: Agenzia delle Entrate

**Figura 8**  
Bologna – Uffici e negozi – Evoluzione dei prezzi e dei canoni (var. % annuali)



Fonte: Nomisma

<sup>4</sup> Terziario + Commerciale + Produttivo.

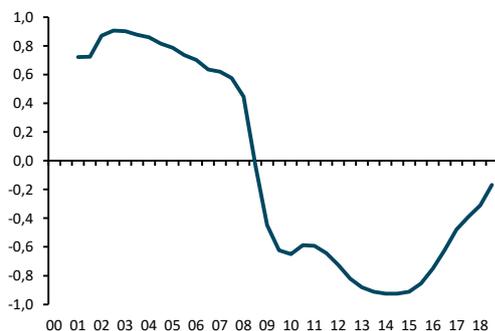
Per quanto riguarda il comparto direzionale, la domanda in acquisto continua ad essere poco vivace a livello cittadino e in calo all'interno del centro. Al contrario, l'offerta di spazi direzionali risulta in lieve aumento nella periferia terziaria, mentre nelle altre localizzazioni il mercato risulta pressoché immobile anche a causa del livello qualitativo degli spazi sempre meno funzionali alle imprese. Le opportunità migliori vengono nelle zone in cui è possibile riqualificare nell'ottica del co-working, che a Bologna sta vivendo un forte slancio.

Dinnanzi ad una domanda così esigua, il numero di compravendite si è ridotto, a fronte di un ulteriore calo dei prezzi sul semestre.

Il mercato stagnante continua a provocare un effetto aspettativa negativo, anche se in riduzione rispetto alla prima parte dell'anno. L'effetto trattativa non riesce a compensare l'andamento dei prezzi e, pertanto, i valori medi di compravendita diminuiscono del -2,3% rispetto al -1,1% del primo semestre del 2018. La maggiore disponibilità in fase di trattativa emerge se si osserva il divario medio relativo agli uffici, in lieve diminuzione (dal 13,5% al 13,0% su base semestrale) a livello cittadino.

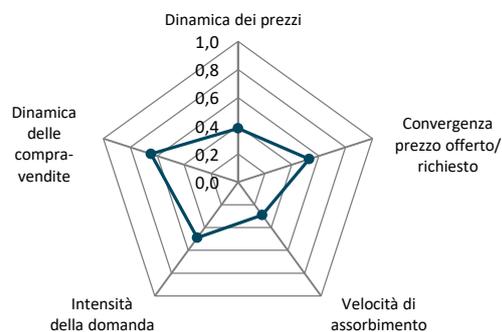
L'attendimento della seconda parte dell'anno, invece, emerge osservando l'andamento dei tempi medi di vendita, che si mantengono pari a 9 mesi tra il primo e il secondo semestre. Tale invarianza riflette, tuttavia, l'andamento delle zone centrali, dove i tempi medi di vendita sono aumentati dai 7,8 mesi agli 8,4 mesi, e di quelle periferiche, in cui i tempi si sono ridotti da 10,5 mesi a 9,9 mesi.

**Figura 9**  
Bologna – Evoluzione dell'Indice Nomisma di performance del settore non residenziale<sup>5</sup>



Fonte: Nomisma

**Figura 10**  
Bologna – Posizionamento delle componenti dell'Indice Nomisma di performance del settore non residenziale



Fonte: Nomisma

Sul fronte locativo, la domanda in locazione di uffici è rimasta stabile a fronte di un'offerta in aumento dopo due semestri di contrazione. L'andamento dei canoni non può che diminuire (-1,5% sul semestre) data la distanza tra domanda e offerta e i tempi medi di locazione si riducono anch'essi nel semestre raggiungendo i 6 mesi in media. Anche il differenziale tra i tempi di locazione in centro e periferia (pari a circa 2 mesi) resta elevato, segno di un mercato ancora divaricato con velocità differenti da zona a zona.

Per la prima parte del 2019, gli operatori segnalano il perdurare della fase stagnante con numero di compravendite e di locazioni in lieve calo, a fronte di una ulteriore riduzione dei prezzi.

<sup>5</sup> Indice Nomisma ponderato di uffici e negozi.

**Bologna – Sentiment previsionali per il mercato degli uffici**

(differenza tra la percentuale dei giudizi di aumento e la percentuale dei giudizi di calo)



Situazione simile all'interno del comparto commerciale, con una domanda statica e un'offerta in costante accumulo. Tale distanza tra le parti continua a mantenere elevato l'effetto aspettativa, mentre l'effetto trattativa è tornato a crescere (una maggiore disponibilità da parte del venditore a concedere una riduzione in fase di trattativa) spingendo la variazione annuale dei prezzi al -1,8% rispetto allo 0,9% di inizio 2018. Tale aumento risulta in parte compensato dal divario tra prezzo offerto e prezzo effettivo, in riduzione dal 13,0% al 12,0%.

La maggiore richiesta nelle zone centrali (high street in prevalenza) e nella zona semicentrale permette, invece, di raggiungere divari compresi all'incirca tra il 9% e il 12%. Al contrario, in periferia, dove la dinamica del mercato risulta più complessa e l'offerta risulta poco appetibile o male posizionata, il divario è ancora elevato e pari al 15,2%, anche se in calo rispetto al picco del 2013 in cui il divario medio aveva superato il 20,0%.

I tempi medi di vendita di un negozio si aggirano tra gli 8 e i 9 mesi da ormai tre anni.

All'interno del segmento della locazione, la domanda è invariata, mentre l'offerta continua ad accumularsi. La difficoltà ad assorbire lo stock a disposizione è confermata dall'andamento dei tempi medi di locazione di negozi, stabili in centro e in aumento in semicentro e periferia al punto che il dato medio cittadino ha raggiunto i 5,5 mesi.

I canoni continuano a ridursi in misura pari al -1,2%, dato in linea con quanto osservato all'inizio dell'anno.

Nel corso del prossimo semestre si prevede una debole vivacità delle compravendite di negozi e prezzi ancora in calo. Sul fronte della locazione, invece, ci si attende una ripresa del numero di contratti con possibili aumenti dei canoni circoscritti alle zone del centro città.

**Bologna – Sentiment previsionali per il mercato dei negozi**

(differenza tra la percentuale dei giudizi di aumento e la percentuale dei giudizi di calo)

