Comunicato stampa

Bologna: la domanda sostiene il mercato residenziale, l'offerta guarda alla riqualificazione

Nel primo semestre 2026 le compravendite crescono del 2,2% e il nuovo vale l'8,9% degli scambi. A parità di zona e superficie, i prezzi richiesti del nuovo sono superiori di circa il 29% a quelli dell'usato. Tra gli immobili con attestato di prestazione energetica (APE), il 29,1% appartiene alla classe G, la meno efficiente.

Torino, 16 novembre 2026 – Il Centro Studi Gruppo IPI presenta il report "Bologna Mercato Residenziale", dedicato a domanda, valori e prospettive del mercato abitativo del capoluogo emiliano.

Compravendite e struttura dell'offerta. Nel primo semestre 2026 le compravendite residenziali a Bologna sono 3.017 (+2,2% sul primo semestre 2025), in linea con il contesto nazionale (+2,1%) e lievemente al di sotto della media delle otto principali città (+3,0%). Il mercato è sostenuto da università e lavoro qualificato e si colloca per lo più sullo *stock* esistente: le nuove abitazioni rappresentano l'8,9% degli scambi (7,0% nelle otto principali città). Il 77,0% degli acquisti delle persone fisiche avviene con l'agevolazione prima casa e il 55,5% con mutuo.

Valori. Nell'indagine del Centro Studi, condotta su prezzi richiesti, la mediana dell'usato è di 3.650 €/mq, con differenze marcate fra le zone: da 2.665 €/mq di Pilastro a 6.098 €/mq di Santo Stefano. L'area centrale supera la periferia del 59% (4.900 €/mq contro 3.080 €/mq). A parità di zona, un immobile di superficie doppia costa in media circa il 22% in meno al mq.

Il nuovo. La mediana dei prezzi richiesti per la nuova costruzione è di 4.223 €/mq (344 osservazioni in 63 indirizzi). A parità di zona e superficie il nuovo è richiesto a un valore superiore di circa il 29% rispetto all'usato; il differenziale scende al 21% se si tiene conto solo del mix dimensionale. Il 95% delle osservazioni che dichiarano la classe energetica è in classe A.

Qualità del patrimonio. Tra gli immobili con APE, il 29,1% è in classe G (16,7% a Milano): l'adeguamento dello *stock* alle esigenze di chi acquista o affitta è la sfida centrale per il mercato bolognese.

Locazioni e domanda studentesca. Il canone mediano richiesto per le abitazioni di 41-50 mq è di 22,0 €/mq al mese, con un rendimento lordo indicativo di circa il 6,1%. Il campus di Bologna conta 64.798 iscritti (a.a. 2025/26) e i fuorisede sono il 45,1% degli iscritti all'Ateneo. L'offerta di posti per studenti resta insufficiente: i posti ER.GO sono di poco superiori a 2.400 e la *pipeline* è di circa 3.800 posti.

Prospettive. Linea Rossa del tram (circa 16,5 km), Passante di Bologna (circa 2,5 miliardi di euro, intesa del 23 luglio 2026) e interventi di rigenerazione potranno modificare nel tempo l'attrattività dei quartieri; l'impatto sui valori dipenderà dall'avanzamento dei progetti.

"*Bologna è un insieme di mercati con valori molto diversi per zona e per qualità del prodotto. Per il patrimonio esistente sono determinanti la qualità energetica e la sostenibilità economica della riqualificazione, da rapportare al valore conseguibile: il differenziale di prezzo del nuovo ne indica il limite*", commenta **Silvana Grella, Head of Market Analysis and Research** del **Centro Studi Gruppo IPI**.

"*Per chi investe e per chi vende, Bologna offre oggi un mercato con una domanda strutturale solida: studenti, lavoratori qualificati e acquirenti di prima casa sostengono le compravendite e i canoni. Il prodotto di qualità, in particolare nuovo e ad alta efficienza energetica, viene riconosciuto dal mercato con prezzi richiesti sensibilmente superiori, mentre l'usato da riqualificare rappresenta un'opportunità di valorizzazione. I valori variano molto da zona a zona: per questo, nella fase di vendita o di acquisto, è decisivo un posizionamento corretto del prezzo, basato su dati puntuali del micro-ambito. È il lavoro che ogni giorno svolgiamo con i nostri clienti*", dichiara **Aldo Grande, Head of Bologna Agency** di **IPI Agency.**

Contatti

Silvana Grella
Head of Market Analysis and Research
centrostudi.ipi@ipi-spa.com

Alessandro Bonichi
Chief Marketing Officer & Press Area
a.bonichi@ipi-spa.com

IPI S.p.A. - Via Nizza n. 262/59
Torino

IPI è un gruppo specializzato nella consulenza e nei servizi immobiliari a investitori e operatori istituzionali, aziende e privati. Attraverso le diverse linee di business delle società controllate, IPI presta tutti i servizi al real estate: gestione, valorizzazione, promozione e sviluppo immobiliare, consulenza, intermediazione, valutazioni,

due diligence e analisi di mercato. IPI è anche una investment company con patrimonio immobiliare proprio di oltre 210 milioni di euro.

Fanno parte del Gruppo IPI i seguenti brand: IPI Management Services, con le controllate IPI Engineering ed IPI Condominium, è tra le principali società in Italia indipendenti di servizi immobiliari. IPI Agency è la società dedicata all'attività di agency e brokerage, con filiali a Torino, Milano, Genova, Firenze, Bologna, Padova, Roma, Napoli e Bari. NEXTTO Polo Uffici Lingotto e Lingotto 2000 gestiscono rispettivamente gli spazi ad uso direzionale e i parcheggi dello storico edificio torinese. Lingotto Hotels gestisce in partnership con catene alberghiere internazionali due esclusive strutture ricettive.