

## Mercato residenziale vivace e solido: prezzi in crescita e tempi di assorbimento in contrazione

Nel corso del 2021, il mercato residenziale di **Bologna** ha confermato il ritorno del **percorso di crescita** interrotto nel 2020 dalla crisi innescata dalla pandemia. La **domanda**, *driver* del mercato, è in aumento, così come il **numero di compravendite** e i **prezzi medi**.

Al tempo stesso si è registrata la **riduzione degli sconti medi** sul prezzo richiesto (pari al **8,5%**) che per le **abitazioni di nuova costruzione** si attesta al **5%**, in considerazione della **forte domanda** presente sul mercato.

La **buona elasticità del mercato** è evidenziata dall'incremento delle compravendite e dalla **velocità di assorbimento** degli immobili sul mercato (pari a **4,5 mesi**). Nel panorama italiano, ad oggi, tale dinamica è seconda solo al mercato di Milano, che presenta la **performance** migliori per tassi di crescita delle quotazioni e liquidità del mercato.

Nel corso dell'anno si sono registrate **6.300 compravendite**, di cui **3.101** nel secondo semestre, che porta un incremento complessivo delle transazioni del **18%** rispetto al 2020 e del **8%** rispetto alla media degli ultimi 5 anni.

Con riferimento alle **tipologie di abitazioni più richieste**, i dati disponibili indicano come taglio dimensionale prevalentemente compravenduto sia rappresentato da immobili con superficie compresa tra 50-85 mq (40,6% delle transazioni).

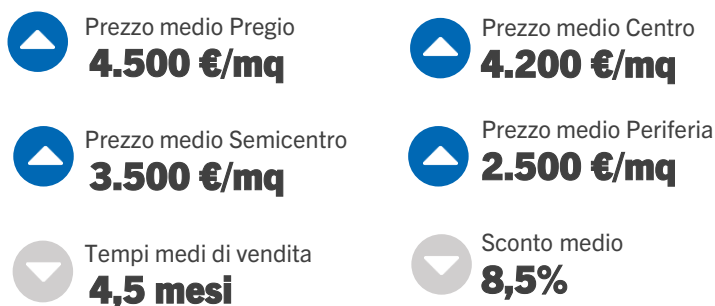
La maggioranza degli acquisti riguarda la **prima casa** o la sostituzione della propria abitazione principale (**70% dei casi**) e tale dinamica è sostenuta, in parte, dalle famiglie interessate a migliorare la propria condizione abitativa, spesso rivelatasi inadeguata alle aspettative e al funzionamento familiare nel corso dei mesi di *lockdown*. Un'ulteriore tendenza è quella legata all'interesse da parte delle famiglie ad acquistare **immobili di nuova realizzazione (26% del totale)** rispetto ad abitazioni usate.

In generale, sul fronte dei **prezzi medi** si rileva, nel corso della seconda parte dell'anno, un **aumento complessivo pari all'1,5%**.

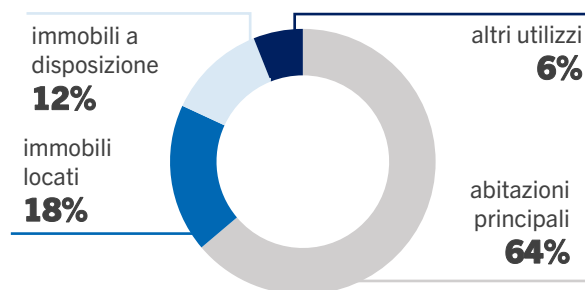
Tale variazione risulta più elevata se si considerano le abitazioni usate (1,6%), mentre per le abitazioni nuove la crescita risulta più contenuta (1,3%).

I dati restituiscono l'evidenza di un **mercato vivace**, solido e ben strutturato. Le incertezze legate alla crescita dell'inflazione, l'andamento dei costi di costruzione e le crescenti difficoltà di finanziamento potrebbero rallentare i nuovi progetti, incidendo sulla sostenibilità di alcuni sviluppi. Le **prospettive** per il comparto **residenziale** rimangono comunque positive e si attende un ulteriore di prezzi e numeri di transazioni nei prossimi mesi.

### Principali indicatori del mercato residenziale\*

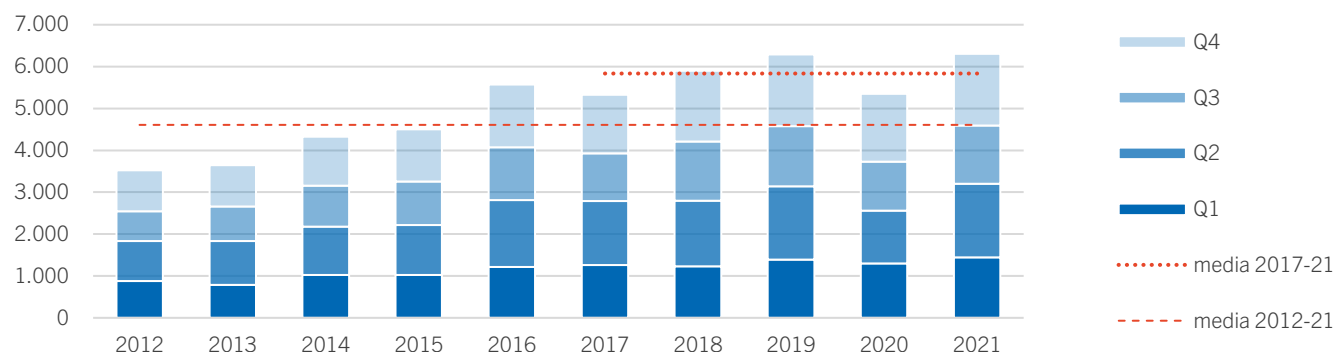


### Utilizzo dello stock residenziale attuale

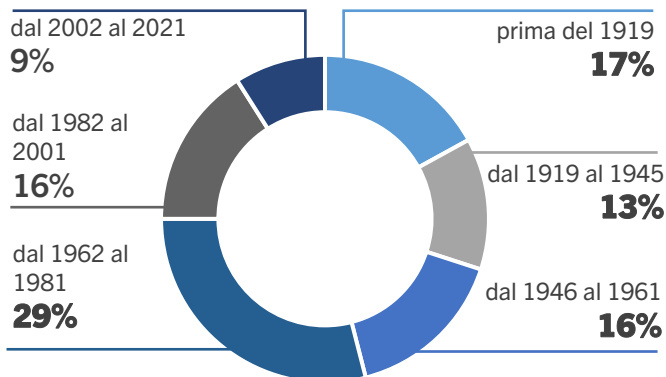


\* Confronto con il H1 2021

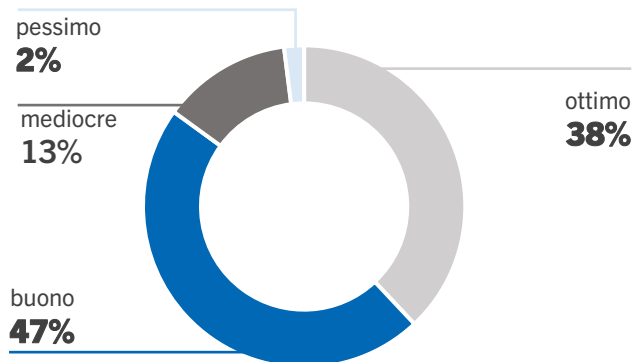
### Andamento del numero di compravendite



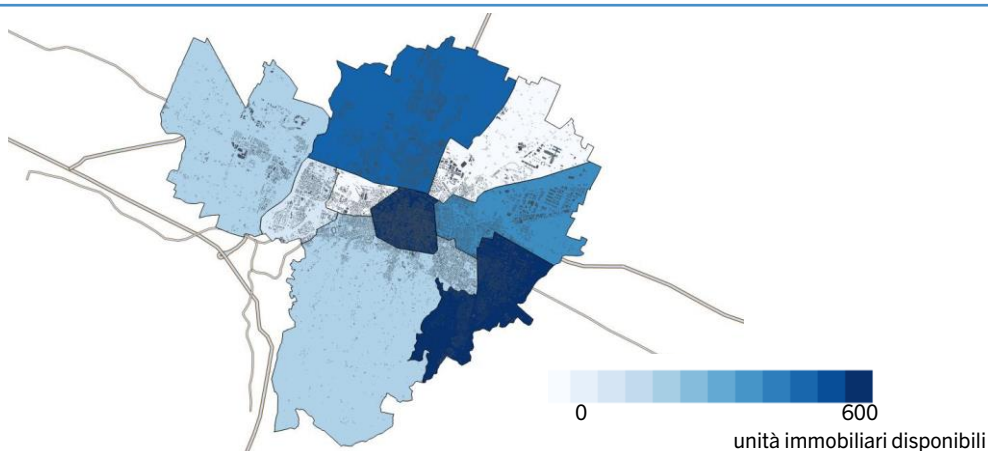
## Composizione dello stock abitativo per epoca di costruzione



## Composizione dello stock abitativo per stato di conservazione



## Localizzazione delle disponibilità



## Range dei prezzi per sottomercato

	Ottimo - buono stato €/mq
Centro	3.500 – 4.600
Colli	3.800 – 4.900
Costa - Saragozza - Saffi	2.900 – 3.500
Murri - Mazzini	3.800 – 4.500
Toscana - Savena	2.700 – 3.100
San Vitale - Masserenti	2.300 – 2.900
San Donato - Pilastro	2.000 – 2.500
Bolognina - Pescarola - Corticella	2.300 – 3.200
Aeroporto - Borgo Panigale	2.000 – 2.500
Barca - Santa Viola	2.700 – 2.900

Per ulteriori informazioni e approfondimenti: **Silvana Grella** | Analisi e ricerche di mercato | [s.grella@agi-re.com](mailto:s.grella@agi-re.com) | [ufficio-studi@ipi-spa.com](mailto:ufficio-studi@ipi-spa.com)

Il documento contiene dati e informazioni ottenute da fonti che si ritengono attendibili ma non sempre verificabili. Le informazioni contenute all'interno del presente documento hanno finalità puramente illustrative e possono subire rettifiche. Tutto il materiale non può essere riprodotto senza il consenso scritto di IPI S.p.A.