Novembre
2026

Bologna Mercato

Residenziale



Bologna

Abitare la città: università, qualità dello *stock* e rigenerazione urbana

Centro Studi Gruppo IPI

Quadro sintetico di mercato

Dinamicità	compravendite +2,2%, in linea con la media nazionale
Domanda	sostenuta da fuorisede e lavoro qualificato
Offerta	soprattutto *stock* esistente; il nuovo è l'8,9% delle compravendite
Valori	Mediana* usato: 3.650 €/mq
Locazione	canoni richiesti 22 €/mq/mese (per tagli compresi fra 41-50 mq)
Criticità	*stock* poco efficiente: il 29,1% è in classe G
Aree più dinamiche**	Navile, Bolognina, San Donato, Fiera
Tagli più richiesti	51-85 mq rappresentano il 43% delle compravendite

Bologna è caratterizzata da un **mercato residenziale** con **domanda** strutturalmente sostenuta da **università e lavoro qualificato**, **scambi in crescita (+5,2% nel 2025; +2,2% nel primo semestre 2026)** con un'offerta composta quasi interamente da *stock* esistente.

Il **patrimonio immobiliare risulta poco efficiente dal punto di vista energetico:** tra gli immobili con APE, quelli in classe G sono il 29,1% (16,7% a Milano).

La **domanda** non dipende dalla crescita dei residenti, ma da fattori specifici:

- **un bacino studentesco di quasi 65 mila iscritti, con il 45,1% di fuorisede nell'Ateneo,**
- **un'occupazione elevata e qualificata**,
- **una popolazione che invecchia (24,4% di over 65)**

Sul fronte locativo, **stanze per studenti e affitti brevi (circa 6.650 unità, concentrate in centro)** possono ridurre l'offerta di locazione tradizionale.

** Valore centrale della distribuzione: metà delle osservazioni è inferiore e metà superiore. È meno sensibile ai valori estremi rispetto alla media.*
*** IMI (Intensità del Mercato Immobiliare): percentuale di immobili compravenduti rispetto allo stock complessivo esistente; valore superiore al 4%*

Contesto economico e demografico

Bologna combina un sistema universitario tra i più attrattivi d'Europa secondo il *ranking* QS, imprese orientate a innovazione ed *export* e un tessuto produttivo diversificato: agroalimentare, meccanica di precisione, *packaging*, servizi avanzati, logistica e sanità.

Residenti - Comune	Tasso di occupazione	Occupati - Comune	Iscritti Unibo – Campus di Bologna
395.446	76,4%	196.926	64.798
2025	Comune di Bologna, 2025	+7,9% sul 2024	a.a. 2025/26; +9,2% in dieci anni

Indicatore	
Residenti over 65 (2025)	≈96.500 (24,4%)
Età media (2025)	46,9 anni
Saldo migratorio (2025)	oltre +3.700
Quartieri	**Savena** presenta la popolazione più anziana (età media 48,5 anni; over 65 al 27,9%), **Navile e San Donato - San Vitale** hanno le quote più alte di residenti stranieri (21,4% e 18,3%).

In prospettiva, il tema centrale per Bologna è rappresentato dalla sua **capacità di adeguarsi a una domanda esigente di lavoratori e studenti.**

Efficienza energetica, riqualificazione e nuova costruzione nelle aree di rigenerazione determineranno il posizionamento competitivo degli immobili.

Fonti: Camera di Commercio di Bologna; Ufficio di Statistica del Comune di Bologna su dati Istat; elaborazioni Centro Studi Gruppo IPI. Iscritti Unibo: campus di Bologna, a.a. 2025/26 (dati Ateneo), escluse le altre sedi dell'Ateneo. Quota fuorisede: Bilancio di sostenibilità Unibo 2026, da Il Resto del Carlino (4 luglio 2026).
*Perimetro della Camera di Commercio di Bologna (Città Metropolitana).

Infrastrutture e trasformazioni urbane: gli interventi che ridisegnano i quartieri

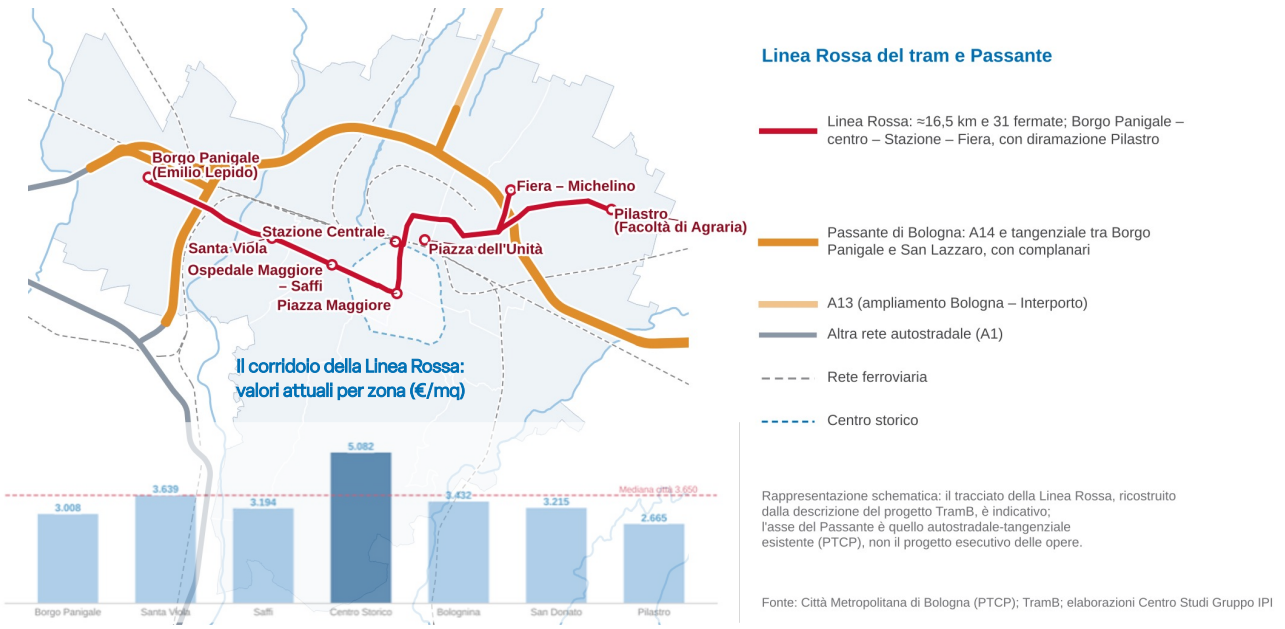
Il **tram**, il **Passante** e **i poli di rigenerazione** modificano l'accessibilità dei quartieri e, nel tempo, la **geografia dei valori**. Sono fattori in grado di orientare le dinamiche del mercato, ma i **loro effetti non sono ancora misurabili** con i dati oggi disponibili.

Linea Rossa del tram	Fermate *in progetto* Linea Rossa	Passante di Bologna	Avvio lavori Passante
≈16,5 km	31	≈€2,5 mld	2027
Borgo Panigale - Fiera - Pilastro	Tre capolinea	Intesa del 23 luglio 2026	Prime opere ≈€570 mln

La **Linea Rossa del tram** collegherà Borgo Panigale, Fiera e Pilastro (Facoltà di Agraria/CAAB). I lavori sul collegamento Borgo Panigale - Fiera - via Fanin risultano in fase di ultimazione secondo recenti fonti comunali.

Il **Passante di Bologna** ha ottenuto l'intesa fra Ministero delle Infrastrutture, Autostrade per l'Italia, Regione e Comune: progetto da circa €2,5 mld, con avvio dei lavori all'inizio del 2027. Include il tratto A14 San Lazzaro - Ponte Rizzoli, l'ampliamento della A13 e il Ponte di San Donnino che potrebbe in futuro consentire alla Linea Rossa di raggiungere il quartiere Pilastro.

Linea Rossa e Passante: inquadramento territoriale



Rappresentazione schematica: il tracciato della Linea Rossa, ricostruito dalla descrizione del progetto TramB, è indicativo; l'asse del Passante è quello autostradale-tangenziale esistente (PTCP), non il progetto esecutivo delle opere.

Fonte: Città Metropolitana di Bologna (PTCP); TramB; elaborazioni Centro Studi Gruppo IPI

Poli di trasformazione ed effetti attesi sui quartieri

Area	Intervento di riferimento	Effetto atteso sul mercato residenziale
Santa Viola	Tramvia Linea Rossa	Beneficio nel medio termine, dopo le difficoltà dei cantieri
Bolognina - Navile	Data center ECMWF (Tecnopolo, ex Manifattura Tabacchi)	Possibile aumento della domanda di acquisto da parte del personale trasferito
Borgo Panigale - Casteldebole	Rigenerazione di ex aree industriali e artigianali	Nuova edilizia su aree riqualificate
Bolognina, Navile, Fiera	Riqualificazione e potenziamento del trasporto pubblico	Possibile aumento della domanda di abitazioni

Cautela di lettura: *l'impatto sul mercato dipenderà dall'avanzamento dei progetti, destinazioni ammesse e sostenibilità economica degli interventi.*

Fonti: Tram Bologna (Linea Rossa); Comune di Bologna e Atlante delle Trasformazioni Territoriali (2026); PTCP Città Metropolitana di Bologna; elaborazioni Centro Studi Gruppo IPI. Posizione dei poli indicativa. Il numero delle fermate varia fra le fonti consultate (31-34): è riportato il dato del progetto Linea Rossa.

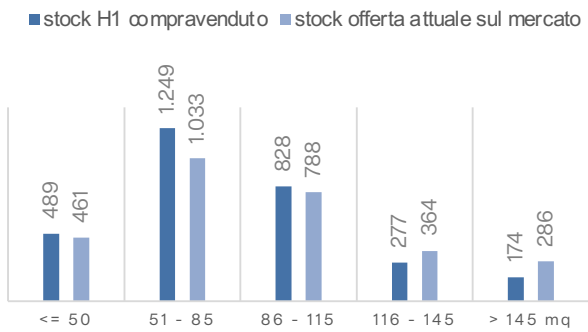
La domanda abitativa e la dinamica degli scambi

Bologna evidenzia, nel primo semestre 2026, una **dinamica delle compravendite** lievemente inferiore alla media delle otto principali città e in linea con il contesto nazionale. Il mercato presenta una **forte componente di domanda per uso diretto**: il 77,0% degli acquisti delle persone fisiche è assistito dall'agevolazione prima casa e il ricorso al mutuo (55,5%) è superiore alla media delle principali città.

Il comparto del **nuovo** ha un peso contenuto: **la quota sulle compravendite è dell'8,9%** nel primo semestre 2026 (9,5% nel primo trimestre, 8,3% nel secondo; Agenzia delle Entrate - OMI), contro il 7,0% delle otto principali città. Il mercato resta ancorato allo *stock* esistente, nel quale riqualificazione e qualità del prodotto assumono un ruolo centrale.

Indicatore	Bologna	8 principali città (Roma, Milano, Torino, Napoli, Genova, Palermo, Bologna, Firenze)	Italia
Compravendite 2025	**6.089**	113.804	766.756
Compravendite H1 2026	**3.017**	57.520	381.250
Variazione H1 2026/H1 2025	**2,2%**	3,0%	2,1%
% Quota acquisti PF (persone fisiche) con agevolazione prima casa H1 2026	**77,0%**	76,4%	72,7%
% Quota acquisti PF con mutuo ipotecario H1 2026	**55,5%**	53,4%	47,2%
% Quota acquisti nuove abitazioni H1 2026	**8,9%**	7,0%	6,3%

L'offerta disponibile e il compravenduto nel primo semestre 2026

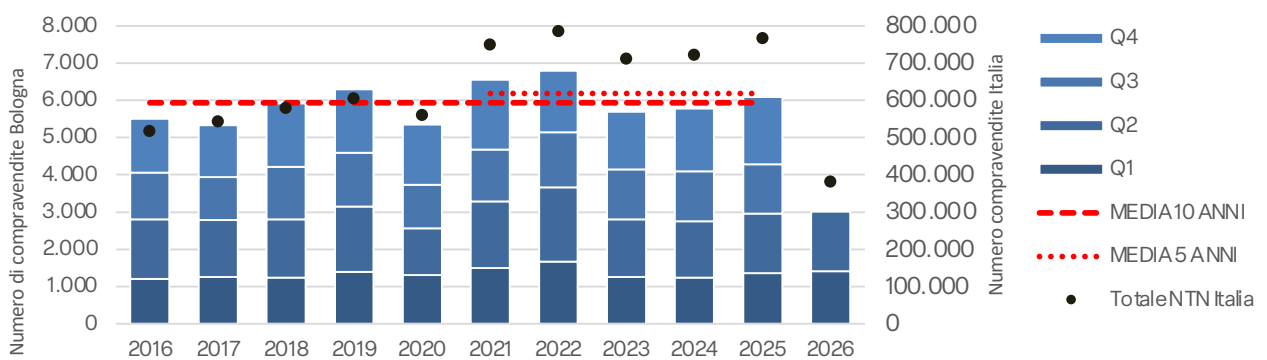


Sotto il **profilo dimensionale**, la **composizione dell'offerta risulta nel complesso coerente con la struttura dimensionale delle compravendite**, ma evidenzia un disallineamento nei tagli più grandi oltre che nel taglio fra 51 e 85 mq che costituisce il nucleo principale della domanda.

La **struttura demografica** della città contribuisce a spiegare questa articolazione.

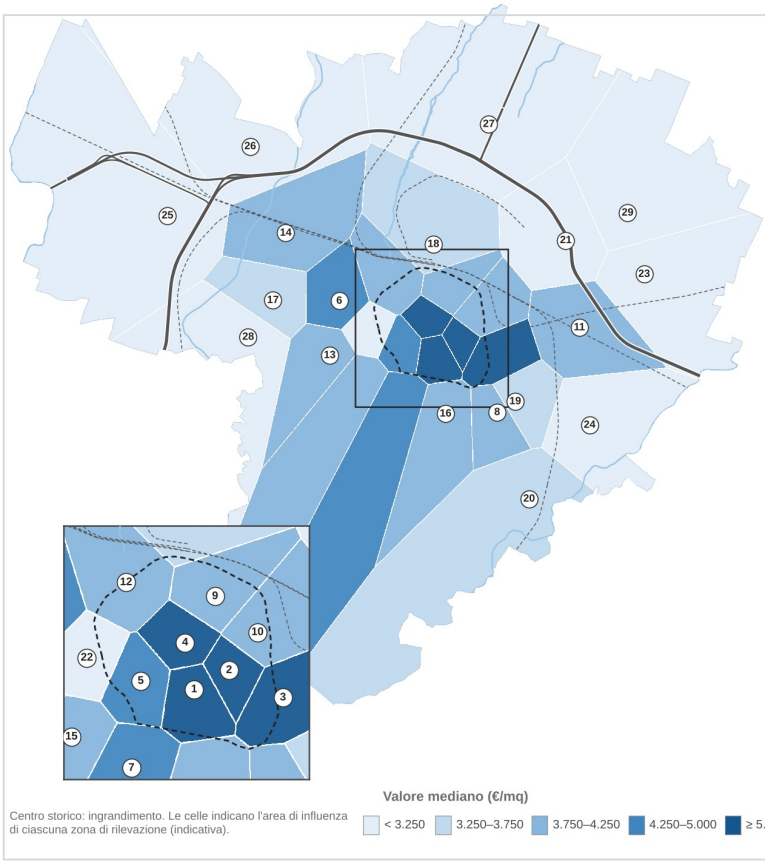
L'invecchiamento della popolazione, **la trasformazione dei nuclei familiari e la mobilità residenziale** generano esigenze diverse in termini di dimensione, accessibilità, localizzazione e caratteristiche dell'abitazione.

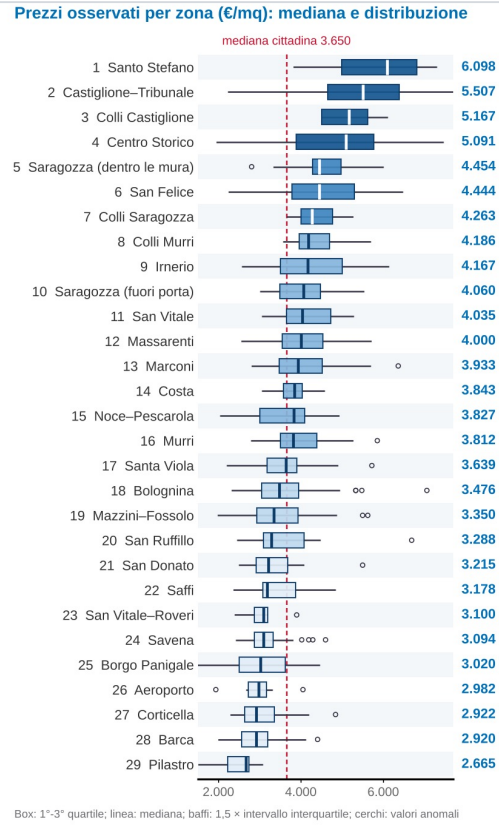
Andamento del numero di compravendite residenziali



La geografia dei valori: una città, molti mercati

Valori mediani per zona: immobili usati* (€/mq)





Fonte: elaborazioni Centro Studi Gruppo IPI

* Abitazioni già utilizzate, non di prima vendita, in condizioni tali da non richiedere interventi manutentivi rilevanti; sono escluse le unità da ristrutturare e la nuova costruzione. Le mediane sono calcolate su 29 zone con almeno cinque osservazioni.

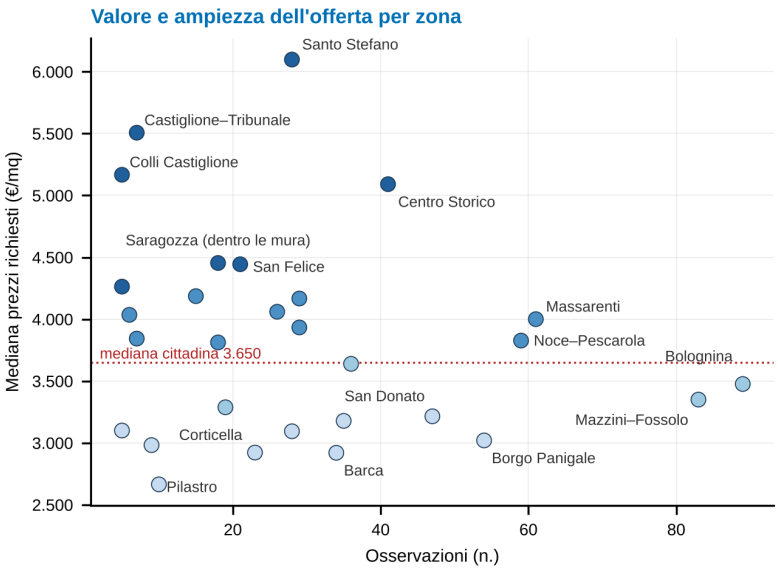
AREA CENTRALE VS PERIFERIA
+59%
mediana area centrale su periferia (4.900 vs 3.080 €/mq)

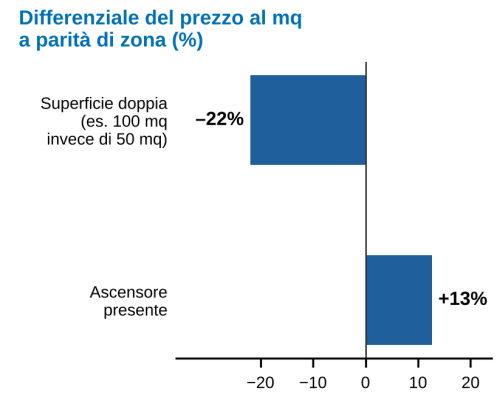
MAGGIORE OFFERTA
Bolognina

TAGLI PIÙ DIFFUSI osservazioni
32,2% trilocali

VALORI PIÙ CONTENUTI
2.665 €/mq Pilastro

Ampiezza dell'offerta e fattori di prezzo





Il prezzo al mq diminuisce all'aumentare della superficie: a parità di zona, un immobile di superficie doppia costa in media circa il 22% in meno al mq. Stima su 863 osservazioni di usato (zona, superficie, ascensore, piano, box).
R^2 = 0,40: il modello di regressione spiega il 40% della variabilità dei prezzi al mq; il restante 60% dipende da fattori non rilevati nelle osservazioni (stato di manutenzione, esposizione, dotazioni, trattativa).

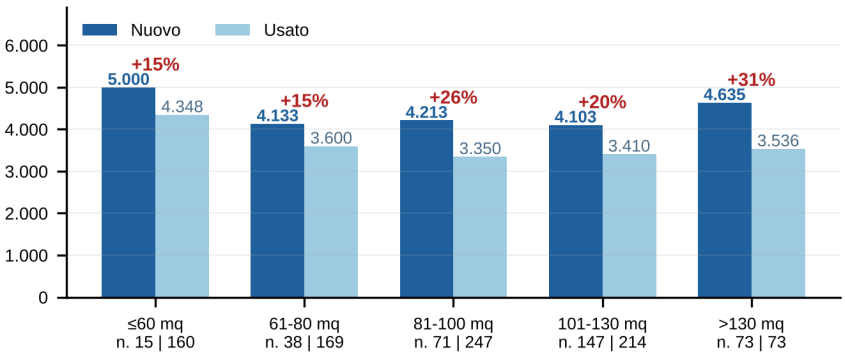
Fonte: elaborazioni Centro Studi Gruppo IPI

Nuova costruzione: un segmento ristretto, con un premio di prezzo marcato

Il comparto del **nuovo** rappresenta ancora una **quota limitata delle compravendite** (8,9% nel primo semestre 2026), ma si colloca su valori superiori all'usato in tutte le fasce di superficie.

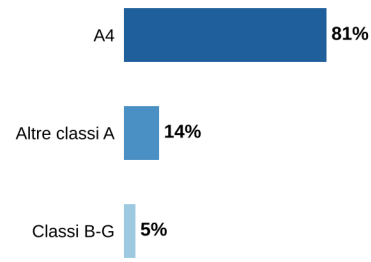
Quota di nuovo sulle compravendite	Osservazioni di nuova costruzione	Prezzo mediano richiesto: nuovo	Premio nuovo / usato
8,9%	**344**	**4.223 €/mq**	**+29%**
media I-II trim. 2026 (AdE-OMI)	in 63 indirizzi georiferiti, ottobre 2026 (IPI)	contro 3.650 €/mq dell'usato	a parità di zona e superficie; **+21%** a parità di mix dimensionale

Prezzi richiesti del nuovo e dell'usato per fascia di superficie (€/mq)



n. osservazioni nuovo | usato; in rosso il premio del nuovo sull'usato

Classe energetica dichiarata (%)



su 242 osservazioni che indicano la classe

A parità di zona e di superficie il premio è del +29% (intervallo di confidenza 24-34%) e scende al +21% se si considera solo la parità di mix dimensionale. La differenza fra le mediane generali (+16%) lo sottostima, perché il nuovo ha tagli più ampi ed è concentrato in zone meno care. Per fascia di superficie il divario va dal +15% al +31%; i prezzi sono richiesti, al lordo dello sconto di trattativa.

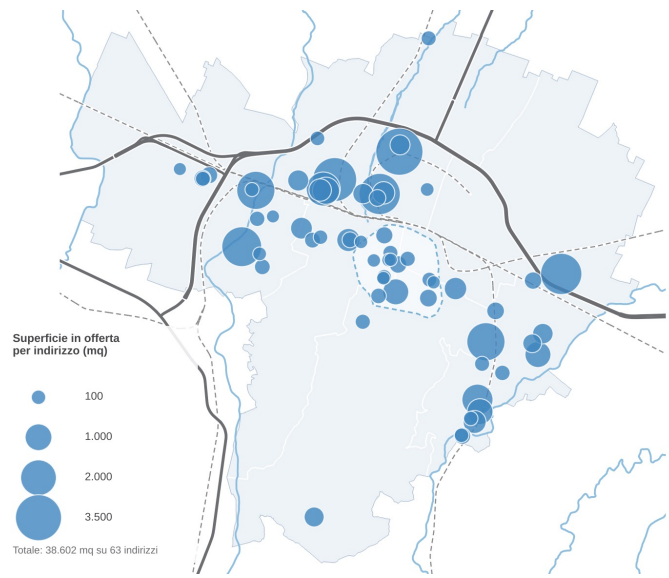
Offerta e prodotto

Il campione del nuovo comprende 344 osservazioni in 63 indirizzi, per circa 38.600 mq.

Il mercato risulta frammentato e caratterizzato da un prodotto di taglio medio-grande: il 64% delle osservazioni supera i 100 mq (mediana 110 mq) e solo il 15% è fino a 80 mq. Il 95% delle osservazioni che dichiarano la classe energetica è in classe A (81% in A4): il premio coesiste con *standard* energetici elevati.

Dove si concentra

Il 44% delle osservazioni e il 41% della superficie sono nel quartiere Navile, attorno ad Arcoveggio e Bolognina; seguono Borgo Panigale-Reno (16%), Savena e Santo Stefano (12% ciascuno), San Donato-San Vitale (10%) e Porto-Saragozza (7%). I prezzi richiesti mediani sono di circa 4.000-4.050 €/mq a Navile e Borgo Panigale-Reno, 4.500-4.650 €/mq a San Donato e Porto-Saragozza e oltre 5.100 €/mq a Savena e Santo Stefano.



Superficie in offerta: somma delle superfici (mq) delle osservazioni di nuova costruzione per indirizzo; non coincide con la superficie complessiva degli interventi.

In sintesi

Il segmento del nuovo è circoscritto ma incide sul posizionamento dei prezzi: il suo sviluppo dipende dalle aree di rigenerazione e dalla capacità di proporre prodotto efficiente e in tagli adeguati alla domanda.

Il mercato degli affitti dei piccoli tagli

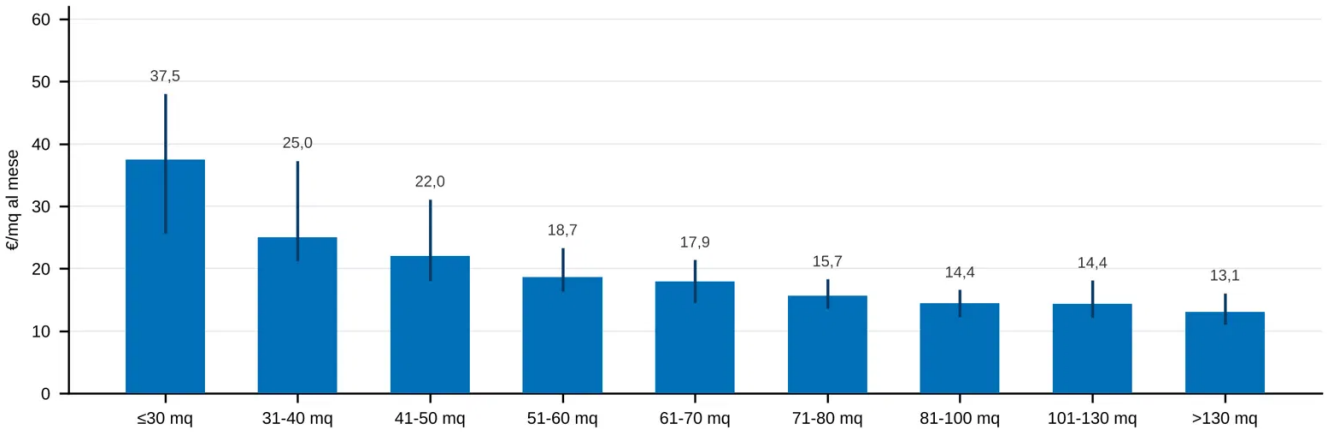
Canone mediano 41-50 mq
22,0 €/mq
al mese, 429 osservazioni

Monolocali
25,6 €/mq
950 € al mese, 330 osservazioni

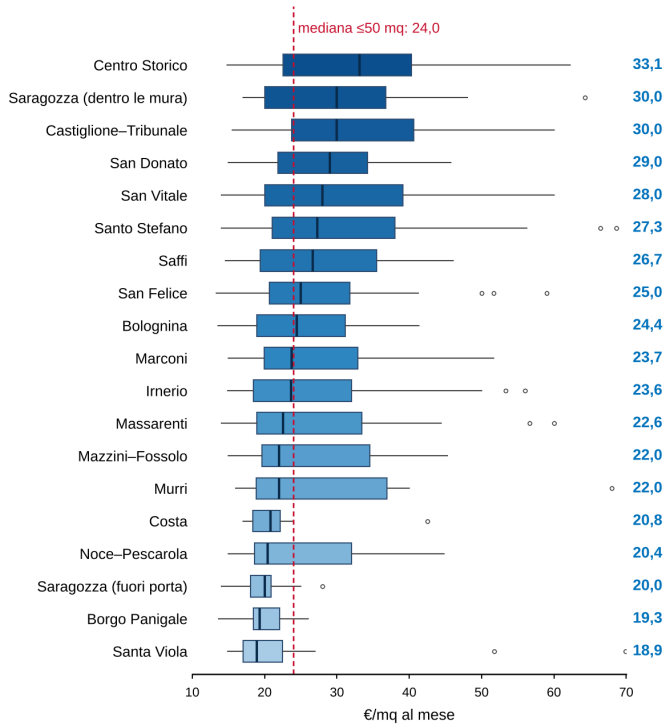
Premio arredato
+7%
a parità di zona e superficie (78% del campione osservato)

Rendimento lordo indicativo
≈6,1%
41-50 mq, canoni e prezzi

Canone richiesto per superficie (€/mq al mese)



Canoni per zona, fino a 50 mq (€/mq al mese)



Nell'**area centrale** i canoni superano di circa il 60% quelli delle zone periferiche (32,0 contro 20,0 €/mq), un divario in linea con quello dei prezzi di vendita (+59%).

La **domanda studentesca** è ampia e in crescita (+9,2% degli iscritti al campus di Bologna in dieci anni). Nell'a.a. 2025/26 le immatricolazioni sono stabili (26.818), le matricole straniere crescono del 10,4% e quelle dal Sud calano del 13,8%, anche per il costo degli alloggi; i fuorisede sono il 45,1% degli iscritti all'Ateneo (Bilancio di sostenibilità Unibo 2026). L'offerta resta insufficiente: i posti ER.GO superano 2.400 (+159), quelli strutturati sono circa 2.900 e la *pipeline* è di circa 3.800 posti (1.591 in costruzione).

Iscritti Unibo - Campus di Bologna
64.798
a.a. 2025/26; +9,2% in dieci anni

Affitto di una stanza
585-620 €
al mese, stanza
(dato Immobiliare.it 2026)

Affitto di uno studio in struttura «lusso»
950-1.200 €
al mese, listino struttura
(The Student Hotel 2026)

Affitti brevi
≈6.650
Unità
dato Nomisma 2026

Fonti: elaborazioni Centro Studi Gruppo IPI su fonti diverse

Conclusioni e prospettive

Nel breve periodo è attesa **una sostanziale tenuta delle compravendite residenziali a Bologna**, in linea con il +2,2% del primo semestre 2026 e sostenuta dalla domanda legata all'università e al lavoro qualificato. A fronte di un'offerta contenuta di nuove costruzioni, il mercato continuerà a esprimere valori differenziati per microambito e qualità degli immobili.

Sul **fronte locativo**, le nuove residenze studentesche potranno assorbire una parte della domanda oggi rivolta al mercato privato, ma l'offerta resta insufficiente rispetto al numero di fuorisede che si aggiunge alle altre categorie di affittuari. L'effetto sui canoni sarà quindi graduale e legato ai tempi di apertura delle strutture, alla loro localizzazione e alle condizioni economiche di accesso.

Linea Rossa del tram, Passante e interventi di rigenerazione potranno modificare l'**attrattività di specifiche aree**. Gli effetti sui valori si vedranno solo se il miglioramento dell'accessibilità e dei servizi si tradurrà in maggiore domanda abitativa; portata e tempi saranno valutabili con l'avanzamento dei singoli progetti.

In questo scenario le **opportunità di investimento e valorizzazione** saranno circoscritte ai microambiti urbani con domanda effettiva e agli immobili in grado di rispondere alle esigenze di chi acquista o affitta. Per il patrimonio esistente saranno determinanti **la qualità energetica e la sostenibilità economica della riqualificazione**, da rapportare al valore conseguibile: il premio del nuovo (+29% a parità di zona e superficie) ne indica il limite.

Glossario, note metodologiche e disclaimer

Definizioni dei principali termini utilizzati, criteri di costruzione dei dati e avvertenze sull'uso del documento.

NTN (numero di transazioni normalizzate). Compravendite ponderate per la quota di proprietà trasferita (Agenzia delle Entrate).
IMI (Intensità del Mercato Immobiliare). Rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari esistenti.
OMI. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
Valore mediano. Valore centrale della distribuzione dei prezzi al metro quadro; è meno sensibile ai valori estremi rispetto alla media.
Differenza interquartile. Distanza tra il primo e il terzo quartile della distribuzione: misura la dispersione dei valori all'interno di una zona.
Prezzo richiesto e sconto di trattativa. Il prezzo richiesto nelle osservazioni è superiore al prezzo di compravendita; lo sconto di trattativa è la differenza media tra i due valori.
Agevolazione prima casa. Regime fiscale agevolato per l'acquisto dell'abitazione principale.
Canone richiesto. Canone mensile indicato, non quello contrattualizzato.
Differenziale a parità di zona. Variazione percentuale del prezzo al mq attribuibile a una caratteristica, a parità di zona e delle altre caratteristiche.
Usato e nuova costruzione. Per usato si intendono gli immobili già edificati e utilizzati; la nuova costruzione comprende le unità di prima vendita, anche in corso di realizzazione.
Zone di mercato. Aree di localizzazione delle osservazioni, più dettagliate dei quartieri e non coincidenti con essi.
Rendimento lordo indicativo. Rapporto tra canone annuo (mediano mensile × 12) e prezzo di vendita mediano, entrambi richiesti (41-50 mq per i canoni, 40-60 mq per i prezzi); non considera sconto di trattativa, sfitto, imposte e costi.
Premio nuovo/usato. Differenza percentuale tra i prezzi richiesti al mq del nuovo e dell'usato, stimata a parità di zona di mercato e di superficie (202 osservazioni del nuovo con zona attribuita); a parità del solo mix dimensionale scende al +21%, mentre la differenza fra le mediane è del +16%.
APE e classe energetica. Attestato di prestazione energetica; le classi vanno da A4 (più efficiente) a G (meno efficiente).
ER.GO. Azienda regionale per il diritto agli studi superiori dell'Emilia-Romagna.

Note metodologiche

Per l'analisi massiva dei dati (raccolta, pulizia, eliminazione dei duplicati e classificazione delle osservazioni, stime statistiche) il Centro Studi si è avvalso anche di strumenti di intelligenza artificiale; i risultati sono stati sottoposti a verifica da parte del Centro Studi.

Disclaimer

Il presente documento è stato predisposto dal Centro Studi Gruppo IPI a fini esclusivamente informativi. Le informazioni derivano da fonti ritenute attendibili e da elaborazioni del Centro Studi, riferite alla data di pubblicazione e soggette a successive revisioni; IPI non ne garantisce l'accuratezza o la completezza e non assume responsabilità per eventuali errori od omissioni.
La riproduzione, anche parziale, è consentita solo con il consenso scritto di IPI S.p.A. e con citazione della fonte.

Per ulteriori informazioni e approfondimenti:
Silvana Grella
Head of Market Analysis and Research
centrostudi.ipi@ipi-spa.com

IPI Agency | Bologna
Aldo Grande
Head of Bologna Agency

IPI S.p.A.
Via Nizza 262/59 - Lingotto - Torino
T. 011 4277111
ipi-spa.com