

il punto sul mercato speciale BOLOGNA



ottobre 2017

In occasione del convegno del **16 ottobre 2017** per la presentazione della nuova **sede bolognese** e del nuovo **team**, **IPI** dedica un numero speciale del **"Punto sul mercato"** a **Bologna**.

Ottimismo nella ripresa del settore, attenzione alla **qualità** e massima **professionalità** nel rispondere ad una domanda sempre più esigente e selettiva. Sono queste le parole chiave che caratterizzano la vision della società. **IPI** punta sull'**innovazione** e sul **cliente** con un piano di crescita ambizioso per potenziare ed ampliare nuove opportunità di business.

L'evoluzione dello scenario congiunturale

La **ripresa economica**, che in Italia prosegue a ritmi più moderati rispetto al contesto europeo, il miglioramento delle condizioni del **mercato del lavoro** e di accesso al **credito** oltre all'**aumento dei consumi** continuano ad avere effetti positivi sul mercato immobiliare. Anche l'attività edilizia si sta riprendendo seppur con investimenti che risultano inferiori ai livelli pre-crisi.

I dati pubblicati nel mese di settembre dall'Agenzia delle Entrate confermano l'**attrattività del settore immobiliare** con l'evidenza di spunti di dinamismo per il volume delle transazioni. Permangono, tuttavia, alcune fragilità correlate alla struttura della domanda e dell'offerta per il segmento residenziale e per la scarsità di prodotto "core" negli altri comparti.

In generale il **residenziale** si conferma ancora essere il segmento trainante con transazioni che hanno riguardato soprattutto la "prima casa" grazie a combinazioni di mercato più favorevoli per l'acquisto.

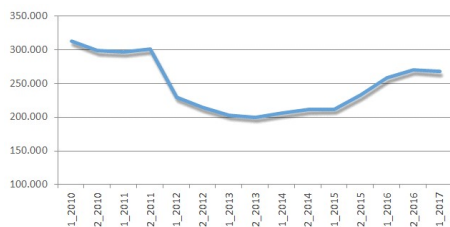
Nel primo semestre del 2017 le abitazioni compravendute sono state 122mila, **quasi 10mila in più** rispetto allo stesso periodo del 2016, con una **crescita dell'8,6%**. Nelle aree del nord, i rialzi sono stati vicini al 10%, prossimi all'8% al centro, mentre al sud gli scambi sono saliti del 5,1%. Nelle **maggiori città italiane**, la crescita delle compravendite di abitazioni ha superato il **10%** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

La **domanda** è in aumento e l'**offerta** inizia a diminuire, soprattutto sulle tipologie di qualità per **posizionamento** e **stato di conservazione**. Il graduale restringimento fra domanda e offerta sta riducendo i **tempi di vendita** e le **percentuali di sconto** sui prezzi degli immobili.

La **crescita** del mercato, seppur non ancora pienamente uniforme sul territorio nazionale si registra, comunque, in miglioramento.

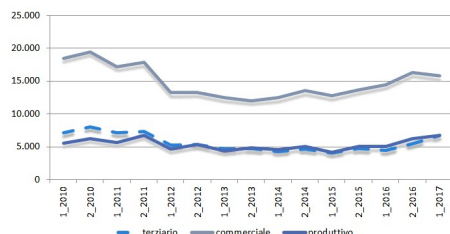
Per i **segmenti non residenziali** le previsioni rimangono stabili.

Il primo semestre 2017 conferma la crescita delle compravendite per il residenziale sull'intero territorio nazionale...



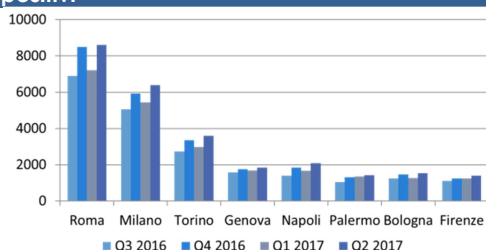
Fonte: ns. elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate

... mentre il trend per gli altri segmenti si registra stabile



Fonte: ns. elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate

Tutte le principali città mostrano andamenti positivi

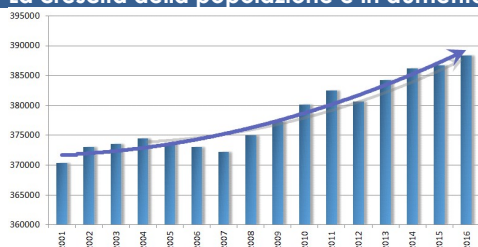


Fonte: ns. elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate



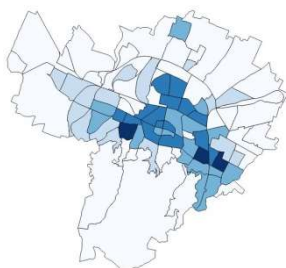
Il mercato immobiliare locale

La crescita della popolazione è in aumento



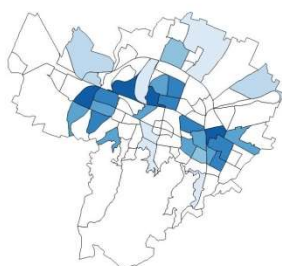
Fonte: ns. elaborazioni su dati Istat

....con una distribuzione della densità localizzata soprattutto in alcune aree...



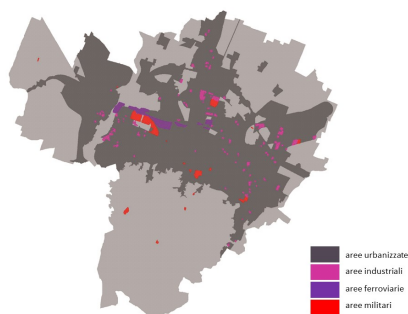
Fonte: ns. elaborazioni su dati Comune di Bologna

Nel periodo 2012-2016 sono state ultimate 1.229 abitazioni



Fonte: ns. elaborazioni su dati Comune di Bologna

Risultano importanti progetti per la ri-funionalizzazione di alcune aree dismesse



Fonte: Urban Center Bologna

Bologna è la settima città italiana **per numero di abitanti** (387.400 nel 2016) che superano il milione considerando l'area metropolitana che comprende 55 comuni. I dati disponibili restituiscono la fotografia di una città in **crescita** sia da un punto di vista **demografico**, sia **economico**. E' la seconda città italiana, dopo Milano, con la spesa pro-capite più elevata rivolta al **consumo culturale**.

I dati descrivono negli ultimi anni un graduale cambiamento nella composizione sociale e demografica, negli stili di vita, nelle condizioni di lavoro e nei bisogni: **si delinea una popolazione giovane** grazie alla presenza di stranieri e studenti (oltre 60.000 studenti universitari), caratterizzata anche da un elevato **turn over**. La notevole immigrazione dall'Italia conferma la capacità attrattiva della città.

Il territorio bolognese si configura come un'area molto vivace dal punto di vista imprenditoriale, con oltre 32.000 imprese attive e oltre il 30% delle **start up** della regione che hanno sede nella città. Dal punto di vista **economico**, più in generale si registra un clima favorevole: la produzione industriale si attesta ancora in aumento per il secondo anno consecutivo, con una crescita che riguarda soprattutto trasporti, turismo e servizi immobiliari.

Il **centro storico** è caratterizzato in generale da processi rapidi e decisivi di ricambio (secondo i dati dell'amministrazione comunale il 40 % dei residenti non vi abita da più di 10 anni), la popolazione è più giovane della media comunale, con un profilo socio-economico alto e medio-alto (per titolo di studio e reddito) e con una incidenza di stranieri più alta che nel resto della città. Si registrano in questa area un aumento dei servizi legati al comparto ricettivo e turistico (sono presenti nel centro oltre 1.800 botteghe artigiane).

Bologna si conferma una piazza immobiliare estremamente **dinamica** per il mercato immobiliare. Spicca il segmento **residenziale** sia per la **compravendita** che per la **locazione**.

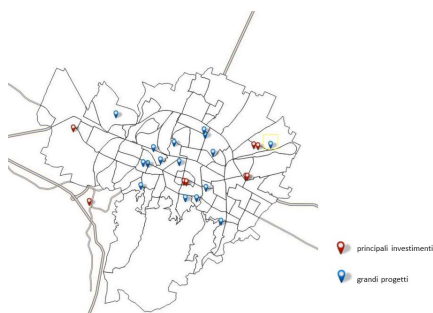
Andando ad analizzare, più nello specifico, lo **sviluppo urbanistico** della città, i dati elaborati dall'amministrazione evidenziano che nell'ultimo periodo (2012- 2016) sono state ultimate 1.229 abitazioni: **Bolognina**, **Borgo Panigale** e **San Vitale** risultano le zone dove si è realizzata la **massima espansione**.

Fra i principali interventi:

- Area ex mercato ortofrutticolo - 186 abitazioni
- Area via Triumvirato – Pietra – 173 abitazioni
- Area Lazzaretto – 140 abitazioni
- Area Guelfa – 119 abitazioni
- Area Piazza dell'Unità – 97 abitazioni
- Area Fossolo – 87 abitazioni

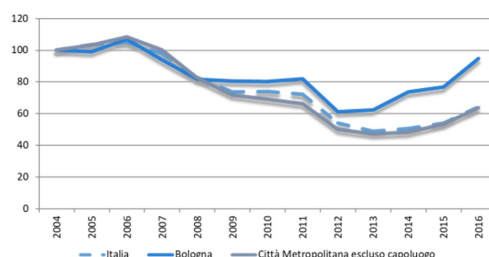


Localizzazione die principali progetti e investimenti sul territorio



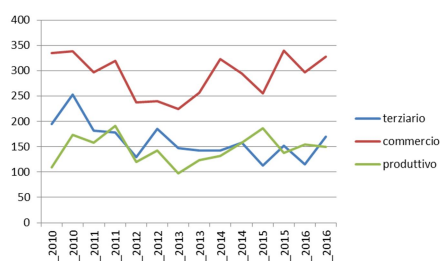
Fonte: ns. elaborazioni

Andamento del trend delle compravendite per il segmento residenziale



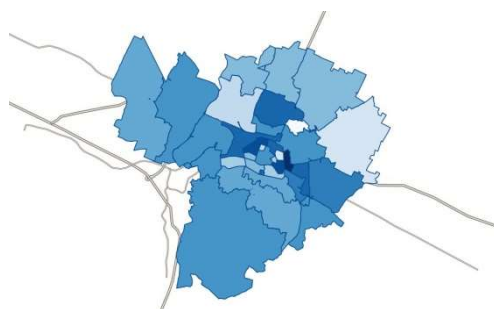
Fonte: ns. elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate

Andamento delle compravendite per gli altri segmenti nella provincia di Bologna



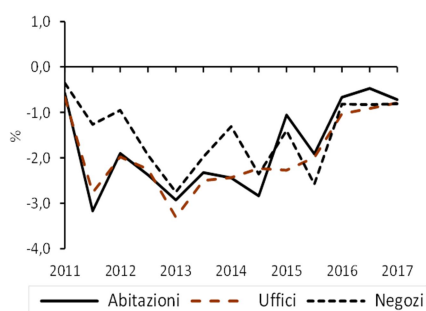
Fonte: ns. elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate

Dinamicità per il residenziale delle diverse zone della città (num.compravendite/stock immobiliare)



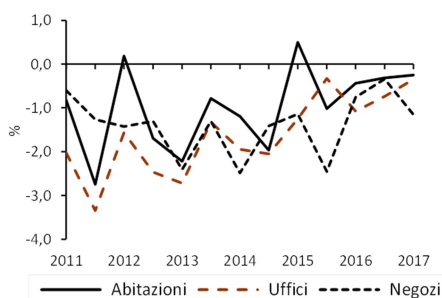
Fonte: ns. elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate

I dati mostrano segnali incoraggianti di ripresa per i prezzi....



Fonte: Nomisma

...e per i canoni



Fonte: Nomisma

Nel periodo **2012 – 2016** hanno ottenuto il permesso di costruire 676 abitazioni. Anche in questo caso le zone più toccate dallo sviluppo edilizio sono la **Bolognina**, **San Vitale** e **Santa Viola**. Nelle altre zone la progettazione è più rarefatta.

Sempre nel corso del 2017, sono state avviate proposte legate alla **ri-funzionalizzazione** di alcune aree dismesse militari e ferroviarie che prevedono sviluppi per quasi **500.000 metri quadrati di slp** e circa 2.100 abitazioni.

Oltre a tali sviluppi si menzionano alcuni interventi puntuali quali la realizzazione di **FICO Eataty World** nella sede del CAAB, il nuovo **Tecnopolo** e il nuovo **ospedale pediatrico** progettato da Renzo Piano.

Il mercato immobiliare sembra sia entrato nella fase **ascendente del ciclo**. La ripresa si rafforza nel **residenziale**, con la **locazione** che rappresenta il nuovo motore del mercato, mentre riparte il non-residenziale a livello di numero di transazioni.

I dati ad oggi disponibili confermano il mercato bolognese come uno dei più dinamici con una velocità di assorbimento e intensità della domanda superiore a quello medio delle otto maggiori città italiane.

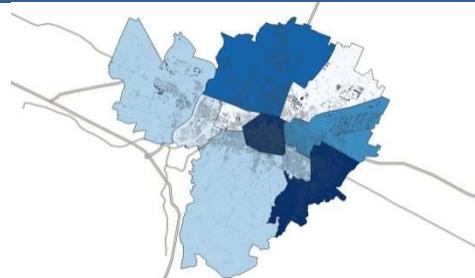


A livello dei **prezzi** i primi mesi del 2017 hanno mostrato **quotazioni medie ancora in lieve flessione generale** con una differenziazione che riguarda il **centro storico** e alcune **aree centrali di pregio**, dove si osservano **segnali di inversione** legati a particolari condizioni socio-economiche che rafforzano e sostengono l'andamento positivo di quei mercati specifici.

L'offerta è localizzata sia per la compravendita sia per la locazione soprattutto nell'area centrale della città.

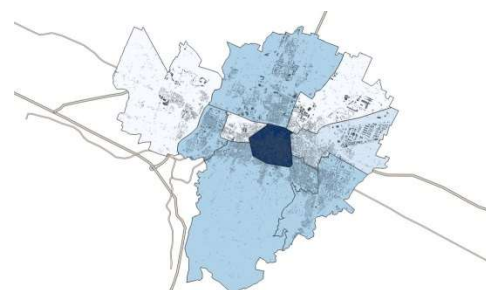
Va maturando un contesto in cui si predilige un **prodotto innovativo di classe energetica elevata** localizzato in zone centrali. Tali immobili sono destinati a confermare l'investimento, mentre l'usato, soprattutto di non qualità, è destinato a registrare ulteriori contrazioni dei prezzi se non opportunamente valorizzato con interventi manutentivi specifici.

Localizzazione degli annunci per il residenziale in vendita....



Fonte: ns. elaborazioni

....e in locazione



Fonte: ns. elaborazioni

IPI, attiva nel settore da oltre 40 anni, è specializzata nella consulenza e nei servizi immobiliari.

IPI è una Real Estate Management & Property Company: una società di servizi immobiliari con un patrimonio proprio. Il patrimonio immobiliare del Gruppo, diversificato per destinazione d'uso e localizzazione, è composto da importanti immobili a reddito, da aree e complessi in valorizzazione e sviluppo e da immobili oggetto di trading.

Sul fronte dei Servizi opera in tutti i settori dell'attività immobiliare: Property Management, Asset Management, Project Management, Development Management, Valuation, Due Diligence, Advisory, Tenant Support, mettendo a disposizione del cliente competenza, professionalità, esperienza, indipendenza.

Il documento contiene dati e informazioni ottenute da fonti che si ritengono attendibili ma non sempre verificabili o pienamente rappresentative del mercato.

Tutto il materiale non può essere riprodotto senza il consenso scritto di IPI S.p.A.

Per informazioni
Ufficio Analisi e ricerche di mercato
monitor@ipi-spa.com



IPI S.p.A.

Sede Legale: via Nizza 262/59 - Lingotto - 10126 Torino
tel. 011.4277111 - PEC ipi@legalmail.it - www.ipi-spa.com

Cap. Soc. Euro 82.078.066 - Rea TO 582414 - Registro Imprese. Cod. Fisc. e Partita Iva 02685530012
Società soggetta a coordinamento di Mi.Mo.Se. S.p.A.