

# Osservatorio Immobiliare: “Continuità, responsabilità, chiarezza”



**Laura Clò**  
Responsabile

Osservatorio Immobiliare



COLLEGIO PROVINCIALE BOLOGNA

**S**i rinnova il tradizionale appuntamento con la presentazione dell'**Osservatorio Immobiliare di Bologna e Provincia**, pubblicazione specialistica in ambito territoriale, attesa ogni anno come un inedito di qualità. Guadagnare autorevolezza è un traguardo che si conquista con impegno ogni giorno.

*Continuità, Responsabilità, Chiarezza*, sono gli elementi fondamentali che stanno alla base di questa importante pubblicazione.

*Continuità*: Frutto di un lavoro accurato svolto con dedizione e conoscenza del mercato e dalla sinergia di un team di professionisti qualificati.

*Responsabilità*: Fornire elementi di valutazione affidabili ed aggiornati non basati sul “*sentito dire*”.

Un lavoro di ricerca su tutto il territorio grazie alla presenza capillare degli Agenti Immobiliari Fiaip, che vivono giorno per giorno le evoluzioni del settore. Il nostro territorio è messo a fuoco in un’ottica “*micro*” evidenziando solo nel tessuto urbano, 50 zone con proprie peculiarità.

*Chiarezza*: Divulgare una

informazione corretta sulla reale consistenza dei valori immobiliari con uno strumento fondato su contrattazioni effettivamente concluse, elaborate con analisi approfondite, debitamente raccolte ed esposte con chiarezza. Volume di conoscenza, di riferimento di valori certi per una informazione trasparente, rivolto ad un pubblico trasversale ed interessato, utile a tutta la comunità.

Anche quest’anno l'**Osservatorio Immobiliare** viene presentato in una doppia edizione per valorizzare in dettaglio sia il tessuto urbano che la nostra bellissima provincia. In entrambi i volumi, oltre a una componente redazionale di qualità, sono dettagliatamente trattati i *sentiment di mercato*, analisi fondamentali per valutare come si evolve la richiesta del mercato attuale, come cambiano le esigenze e saperle affrontare.

## Andamento di mercato

### Report Ottobre 2017 – Aprile 2018

L’indagine svolta sul territorio bolognese, rispetto allo stesso periodo dell’anno pre-

→ → →



cedente, per il residenziale fotografa un trend ancora positivo ma con un rallentamento del numero di transazioni, una crescita media di **+ 3,8%** circa. Due fattori da considerare che possono aver influito negativamente: A settembre l'entrata in vigore della obbligatorietà della relazione tecnica integrata, ciò ha comportato una dilatazione dei tempi nelle compravendite, oltre a ciò il primo trimestre del 2018 è stato periodo di elezioni, quindi incertezze politiche.

Uno sguardo al direzionale e al commerciale dove si riscontrano segnali di crescita molto modesti, si rileva ancora un segno meno: negozi - **1,20%**, uffici - **1,50%**.

In città le unità residenziali maggiormente compravendute sono il **48%** trilocali, il **20%** bilocali a seguire con il **19%** pentalocali. L'ubicazione è prevalentemente posta in zone centrali e semicentrali, stazionari gli acquisti in periferia e lo stato di conservazione che prevale è di alloggi usati ma in buono stato (**48%**) seguito da quelli ristrutturati (**25%**), in lieve ripresa la domanda del nuovo.

L'analisi ci indica che il **48%** delle compravendite avviene con il ricorso al sistema creditizio, il **33%** a seguito vendita proprio alloggio; la quota di mutuo richiesta in rapporto al prezzo dell'immobile è mediamente del **70%**. La domanda di mutui è sostenuta grazie ai tassi di interesse molto convenienti, indici ai minimi storici e spread bancari contenuti.

Ulteriore dato analizzato; si rileva che le motivazioni principali delle compravendite sono per il **60%** sostituzione proprio alloggio e prima casa, il **25%** liquidità, ancora modesta la percentuale a scopo investimento.

#### Andamento dei prezzi:

Nel capoluogo il quadro generale indica una tendenza alla stabilizzazione con lievi aumenti **+ 2%/ + 3%** evidenziati nelle zone di pregio, in alcune zone del centro storico e del semicentro, la dinamica dei prezzi è disomogenea a

secondo delle zone di riferimento. I comuni dell'hinterland segnano una ulteriore lieve contrazione dei valori pari a **- 1,2% / - 1,8%**, in particolare la zona dell'Appennino Bolognese è ancora in sofferenza.

All'interno del volume tutte le statistiche in dettaglio.

#### Previsioni:

Cosa succederà nei prossimi mesi?

Per il **60%** degli intervistati, per l'abitativo vi sarà ancora un aumento delle transazioni e per il **58%** l'andamento dei prezzi sarà stabile (**- 0,80% + 2%**), non si prevedono aumenti sostanziali.

Il comparto vive ancora di incertezze, gli sviluppi politici, la tassazione immobiliare opprime un settore che dovrebbe essere il motore trainante per la crescita dell'economia, solo cambiamenti legislativi e normative adeguate potranno favorire le aspettative e attrarre gli investitori.

La fotografia è di un mercato immobiliare ancora in assestamento che segna un progressivo cambiamento di passo ma che non evidenzia una crescita consolidata.

Per l'ultimo semestre del 2018 si prevede uno scenario positivo ma con un trend di crescita più lieve, stimato in (**+ 2% + 4%**).

Vi invito a sfogliare questo volume per apprezzare non solo i rigorosi contenuti ma anche la qualità, l'impegno ed il lavoro che rendono possibile la sua puntuale realizzazione. **Il miglior biglietto da visita della nostra federazione. Questa è la Fiaip!**

Ringrazio le Istituzioni, Associazioni, categorie Professionali ed Imprenditoriali che da sempre ci onorano con la loro presenza.

Un sentito ringraziamento al Consiglio Provinciale, a tutti i colleghi per il loro contributo, la coesione e lo spirito di collaborazione.

**Laura Clò**