

Osservatorio Immobiliare: “Continuità, responsabilità, chiarezza”



Laura Clò
Responsabile
Osservatorio Immobiliare



COLLEGIO PROVINCIALE BOLOGNA

Si 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%).

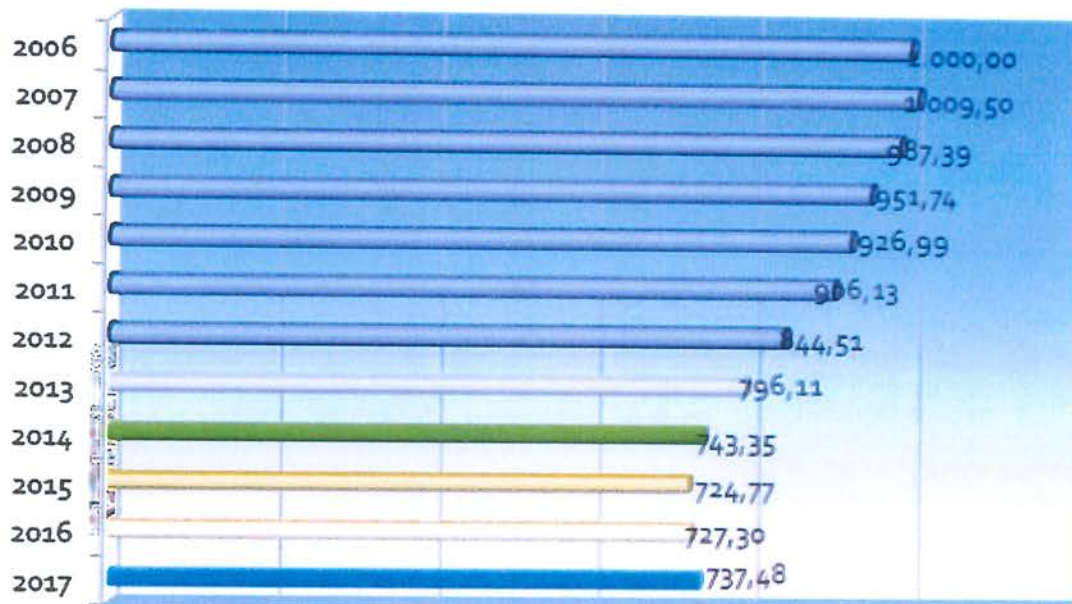
Vi invito a sfogliare questo volume per apprezzare non solo i rigorosi contenuti ma anche la qualità, l'impegno ed il lavoro che rendono possibile la sua puntuale realizzazione. ***Il miglior biglietto da visita della nostra federazione. Questa è la Fiaip!***

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

CONFRONTO DEI PREZZI 2006 / 2017 BOLOGNA CITTA'

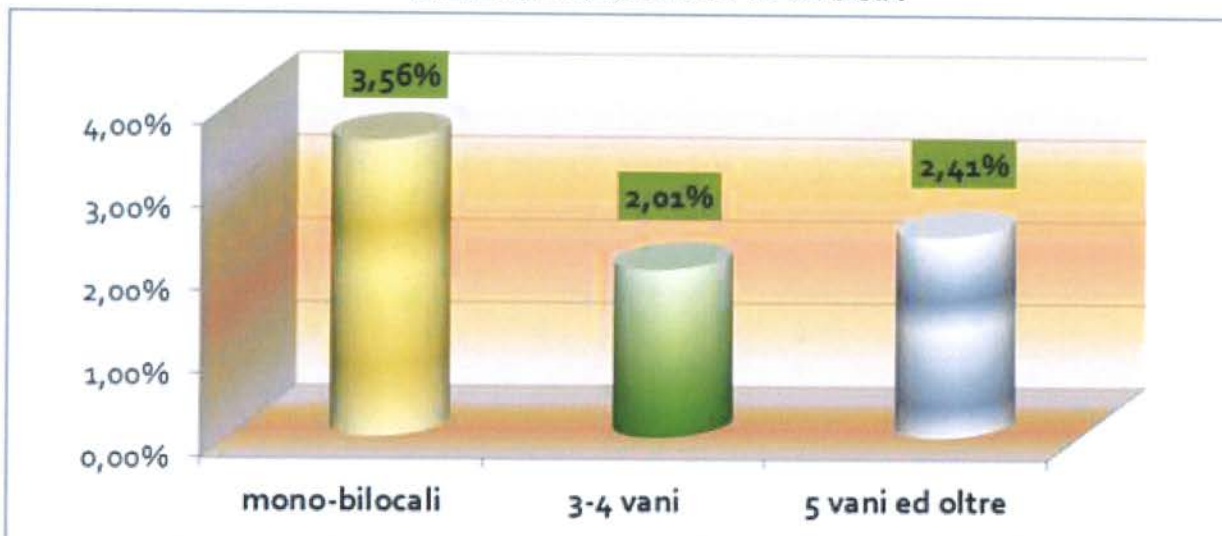


Per

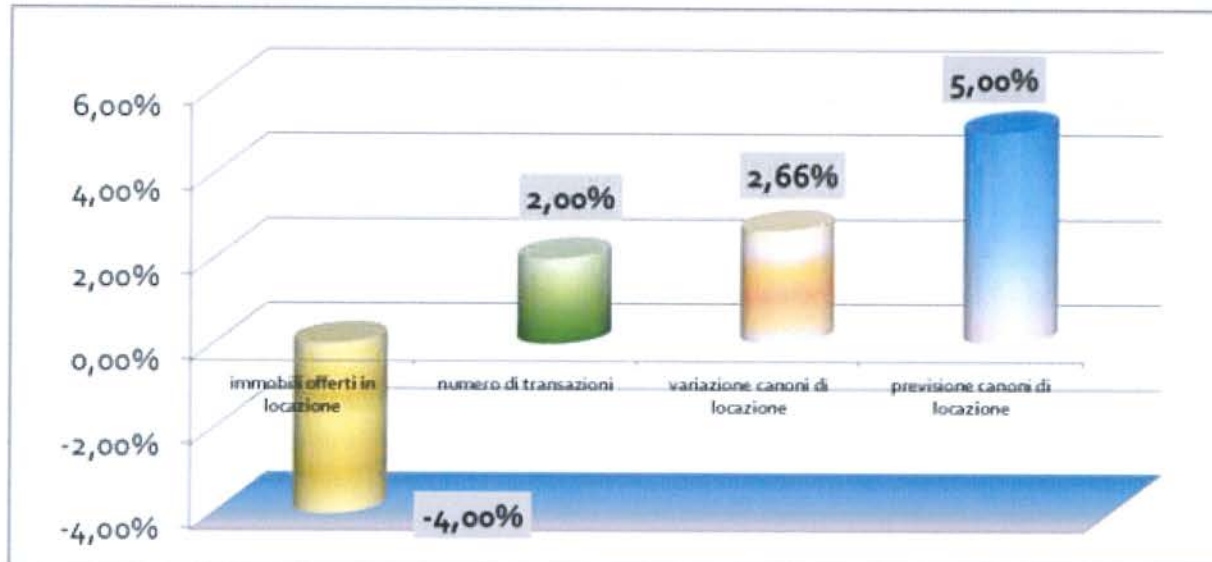
dare comunque un corpo ai numeri fin qui espressi in percentuale, e per dare una miglior visibilità alle variazioni medie registrate dal 2006 ad oggi, si è voluto aggiungere questo grafico, che, sulla base delle variazioni medie annue registrate, ci permette di vedere chiaramente, come un immobile che nel 2006 aveva un valore puramente simbolico di 1.000,00 oggi, indicativamente potrebbe avere un valore di mercato di 737,48.

Quindi un appartamento che nel 2006 poteva essere stato acquistato ad un prezzo di € 200.000,00, fosse oggi inserito sul mercato potrebbe essere rivenduto ad un prezzo di € 147.496,00. Ovviamente questo dato è un dato medio fra tutte le zone e le tipologie di Bologna, per cui è un dato puramente indicativo, da non utilizzarsi in sede di valutazione.

LOCAZIONE ABITATIVA BOLOGNA VARIAZIONI MEDIE % DEI CANONI DELLE ABITAZIONI PER TIPOLOGIA



VARIAZIONI MEDIE % DATI PARAMETRICI



Considerazioni

Per tutte le categorie di immobili considerate notiamo una crescita dei canoni di locazione abbastanza consistente, che complessivamente si assestano con un variazione dello 2,66% in più rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Le operazioni effettuate dopo l'aumento registrato nella scorsa edizione, segnano un ulteriore aumento (2,00%) aumento che potrebbe essere decisamente più significativo in presenza di una maggiore offerta di immobili. Vista la sempre maggior richiesta di immobili da parte di studenti e lavoratori fuori-sede, la notevole diminuzione degli immobili offerti al mercato della locazione tradizionale, vista la forte tendenza odierna nei confronti del mercato turistico e di locazione breve, l'andamento dei canoni prevede una ulteriore variazione dei prezzi in positivo (+5,00%) con una prevedibile contrazione della quantità di transazioni, stima da considerarsi approssimata per difetto in quanto i canoni per il momento sono calmierati dal grande utilizzo del canale "agevolato", che, potrebbe diventare meno interessante per i locatori nonostante le agevolazioni fiscali, il plausibile passaggio dal canale "agevolato" al canale di "libero mercato" potrebbe andare ad aumentare notevolmente i prezzi creando una certa tensione sul mercato locativo. Il tempo medio per locare un immobile viene stimato di mesi 1,

Stefano Rambaldi
Segretario Regionale
Collegio Fiaip Emilia Romagna

FOCUS E TENDENZE

“Bologna Città”

ABITAZIONI

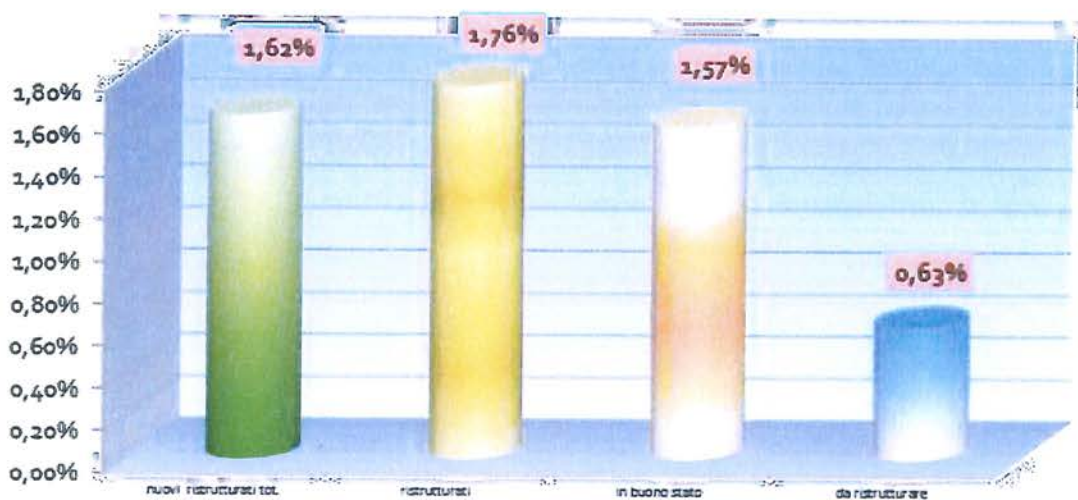
PREZZI DI COMPRAVENDITA IN AUMENTO E CANONI DI LOCAZIONE IN AUMENTO CON NOTEVOLE DIMINUZIONE DI OFFERTA

Anche per quest'anno, abbiamo voluto riportare nell'Osservatorio Immobiliare una parte di “sintesi”, ovvero una fotografia fatta con alcuni indicatori statistici che ci permettano di avere un'immediata percezione di quanto riportato nelle pagine seguenti.

L'analisi, considera i prezzi di compravendita ed i canoni di locazione unitamente ad altri indicatori parametrici, per tutte le micro-zone in cui abbiamo suddiviso la città di Bologna.

Per ogni valore di prezzo di ogni categoria in ogni zona considerata, abbiamo realizzato delle differenze relative percentuali, ovvero $(\text{dato}^{18} - \text{dato}^{17} / \text{dato}^{18})\%$, ricavandone successivamente delle variazioni medie percentuali per ogni categoria di immobile considerato, nell'ipotesi di omogeneità di tutte le micro-zone analizzate. Il medesimo procedimento è stato utilizzato per gli altri indicatori parametrici.

VARIAZIONI MEDIE % DEI PREZZI
DELLE ABITAZIONI PER TIPOLOGIA

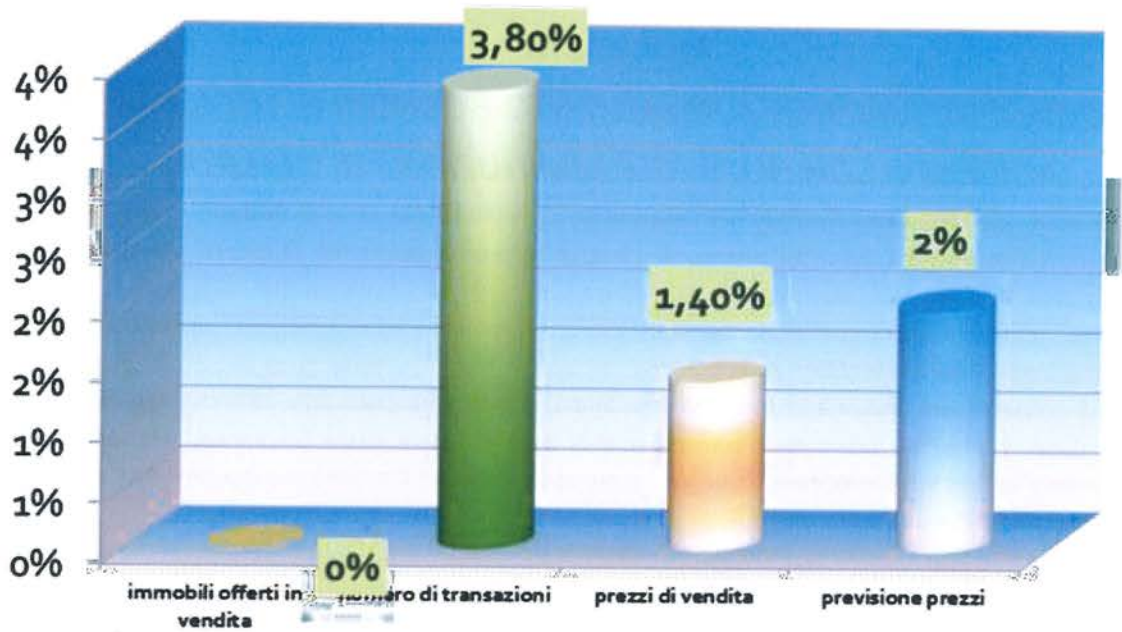


Considerazioni

Dal grafico si può leggere un aumento dei prezzi di compravendita delle abitazioni, di carattere generale, con una percentuale più o meno simile per le categorie *nuove, ristrutturati ed in buono stato*, aumento che diminuisce di intensità per gli immobili da *ristrutturare*.

Sostanzialmente si può considerare leggendo questi dati che la stabilizzazione dei prezzi con tendenza al rialzo rilevata nell'edizione precedente sta lentamente consolidando i valori e che l'immobile ad uso abitativo comincia a recuperare valore a prescindere dalla condizione manutentiva, rimane una piccola differenza per gli immobili da ristrutturare.

**VARIAZIONI MEDIE % DATI PARAMETRICI
DI COMPRAVENDITA**



Si assiste ad una stabilizzazione del numero di immobili in vendita (0%), una variazione in ordine del numero di transazioni (+ 3,80%) che rallenta leggermente il trend di aumento registrato nella scorsa edizione, ed una variazione in positivo dei prezzi medi di vendita (1,40%) con di conseguenza una previsione di un aumento dei prezzi con un piccolo ritocco in positivo per il 2018 (2%). La situazione congiunturale di carattere generale, le minori difficoltà di accesso al credito anche per i giovani, la grande difficoltà (di cui parleremo di seguito) a trovare immobili in locazione, rendono leggermente più attivo il settore.