Nonostante tutto, l'offerta cresce ancora

«Il mercato immobiliare italiano, nel secondo trimestre 2011, presenta ancora una forte contrazione delle compravendite, la quarta consecutiva»: così l'ultimo Rapporto dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio che evidenzia, anche per Bologna, una flessione generalizzata per tutti i segmenti di mercato. Prosegue, infatti, la debole congiuntura; come si evince, oltre che dalle esigue quantità che transitano sul mercato, dalla stabilità dei valori sui livelli minimi raggiunti nell'attuale ciclo immobiliare, dall'ulteriore **allungamento dei tempi di vendita e di locazione e dall'aumento dello sconto** praticato sul prezzo inizialmente richiesto.
Il tracollo delle compravendite, che ha interessato pressoché tutto il territorio provinciale (il calo nell'ultimo quinquennio è stato di circa il 35% nel capoluogo e del 45% in provincia) rappresenta l'inevitabile conseguenza di un mercato in cui le aspettative dell'offerta e le disponibilità della domanda si sono progressivamente divaricate. Il differenziale di crescita tra costo di accesso al settore e la capacità di spesa autonoma o sostenuta dal credito bancario, ha drasticamente ridotto il potere di acquisto immobiliare. A Bologna, **in neppure 20 anni, le annualità di reddito familiare necessarie per l'acquisto di un'abitazione nuova di 70 mq sono passate da poco meno di 4 a oltre 7,5.**
Ciononostante l'offerta di nuova edilizia continua a crescere a Bologna, anche se a ritmi più contenuti di quelli programmati. Considerando sia i nuovi fabbricati residenziali sia gli ampliamenti, nel 2010 sono stati rilasciati 873 permessi di costruire per nuove abitazioni, con un incremento del 127% rispetto al 2009. Nello stesso periodo i cantieri avviati sono cresciuti del 200%, mentre si è assistito a un calo superiore al 30% di quelli ultimati. I quartieri Borgo Panigale e Reno sono le zone maggiormente interessate dalle nuove realizzazioni già ultimate, mentre la

maggior parte di quelle che a fine 2010 risultavano ancora in corso (1.747) e che saranno, quindi, immesse sul mercato nei prossimi anni, sono concentrate soprattutto nelle zone Bolognina e Lame, seguite da Borgo Panigale, San Vitale e Mazzini.

Analoghe risultano le **dinamiche del mercato terziario, con un nuovo calo della domanda, un allungamento dei tempi medi di vendita/locazione e una flessione dei valori.** Nonostante l'ingente quantità di vani prodotta dai recenti sviluppi edilizi, i dati evidenziano un nuovo crollo delle compravendite di uffici (-13,6% nel secondo trimestre del 2011 con riferimento allo stesso periodo del 2010), in controtendenza rispetto al dato medio nazionale in crescita. Addirittura più marcata (-27,6%) è la riduzione delle compravendite nel settore commerciale, alla cui base va posta la prospettiva di un brusco rallentamento dei consumi, poi puntualmente verificatosi.

A pesare sull'andamento del mercato immobiliare cittadino ha senz'altro contribuito la situazione di crisi politico-amministrativa del Comune, che ha determinato un rallentamento nell'attuazione di nuovi strumenti urbanistici e un ritardo nella realizzazione d'infrastrutture, necessarie per la mobilità interna e il decongestionamento dell'area centrale, contribuendo a deprimere la capacità attrattiva della città.

A dispetto di un quadro di perdurante fragilità, sono tuttavia numerosi gli interventi di riqualificazione e sviluppo urbano in via di completamento e che, a partire dal 2012, riverseranno sul mercato **nuove superfici nelle aree Lazzaretto, Cirenaica, Triumvirato e Roveri.** Ancora più numerosi e ambiziosi sono gli interventi pianificati dal Piano strutturale comunale, redatto nella fase ascendente del mercato immobiliare e approvato nel 2008, che dovrebbero trovare attuazione nel medio periodo: **l'area dell'ex mercato ortofrutticolo, la stazione dell'Alta velocità e le aree ferroviarie dismesse, il Tecnopolo, le aree demaniali e quelle ex Sabiem, ex Sasib ed ex Casaralta, il sistema dei poli**

funzionali (aeroporto, Caab, Fiera District).

Alla luce del nuovo quadro economico e di settore, occorre chiedersi se Bologna sia effettivamente in grado di assorbire quantità così ingenti, riuscendo al contempo a recuperare l'annoso deficit infrastrutturale che ne limita lo sviluppo virtuoso.

About Author



luca_dondi_e_agnese_cirinn

See author's posts

Condividi