

Comunicato Stampa

*L'analisi di Immobiliare.it sui dintorni del capoluogo emiliano – romagnolo*

## **Vivere a mezz'ora da Bologna: quali sono i comuni in cui conviene di più affittare?**

***Un bilocale nel capoluogo emiliano – romagnolo costa poco meno di 1.000 euro al mese di media, ma con pochi chilometri di distanza se ne risparmiano già diverse centinaia***

**Milano, settembre 2023** – Il mercato immobiliare bolognese mostra da mesi segnali inequivocabili di rincari, sia per quanto riguarda le vendite di immobili, sia per gli affitti. In entrambi i casi, infatti, il capoluogo ha addirittura superato i livelli medi dei prezzi della Capitale, collocandosi soltanto dietro a Milano e Firenze tra le grandi città italiane.

Una situazione determinata da una sempre maggiore attrattività esercitata dalla città, affrontata però con sempre più disagi dalle migliaia di studenti che si riversano ogni anno nell'università più antica d'Italia, oltre che dai professionisti che arrivano da tutto il Paese per lavorare al centro della Food o della Packaging Valley.

Per questo motivo **Immobiliare.it Insights**, società specializzata in big data e data intelligence del portale immobiliare leader in Italia [Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it), ha operato un confronto tra il mercato immobiliare di Bologna e quello relativo ai suoi dintorni, prendendo in esame i comuni più grandi entro una distanza di 30 minuti dal capoluogo.

### **Bologna e i comuni più vicini**

**Il canone d'affitto medio di un bilocale a Bologna è di 982 euro al mese.** Questo dato rappresenta una pressione pari quasi al **58% dello stipendio medio di un single in città**, ovviamente va meglio per le coppie (**32% circa\***). Si consideri che la soglia massima del 30% è quella generalmente accettata come limite da investire sulla propria abitazione (che ci si riferisca alla rata del mutuo o al canone d'affitto).

Lo studio prende in esame diversi comuni entro i 30 minuti da Bologna. Per una questione di rilevanza statistica, sono stati considerati quelli con un'offerta di appartamenti sufficientemente ampia, significativa per i flussi cittadini.

La città di **Imola**, in provincia di Bologna, è una delle più distanti dal capoluogo prese in esame, ma è anche la più economica. I suoi **554 euro** di canone medio per un bilocale rappresentano un **risparmio medio di oltre 400 euro mensili rispetto al mercato bolognese**, che può ben valere la mezz'ora di treno necessaria a raggiungere il capoluogo. La pressione sullo stipendio individuale è del 32,6%, simile a quella che nel capoluogo di regione riguarda una coppia.

Al secondo posto troviamo **Castelfranco Emilia**, comune della provincia modenese più vicino al capoluogo di regione, con i suoi **558 euro** di canone mensile medio per un bilocale.

La pressione sullo stipendio di un single, qui, è del 32,8%. Segue un altro Castello, **Castel San Pietro Terme**, con lo stesso canone medio e una pressione del 32,9% sullo stipendio individuale.

Il podio delle città più economiche di questa classifica vede quindi, in tutti e tre i casi, una spesa in affitti che non supera, in media, il 33% di uno stipendio individuale. Quadro estremamente simile per la pressione sullo stipendio di una coppia, in queste città appena sopra il 18%.

Minore è la distanza da Bologna, più ridotta è (come preventivabile) la differenza tra i canoni medi del capoluogo e quelli dei comuni presi in esame. Nonostante questo, però, restano delle differenze sostanziali anche negli agglomerati più vicini a Bologna.

Si prenda ad esempio il caso di **Casalecchio di Reno**, uno dei comuni confinanti con quello bolognese. Qui il canone medio è il più alto preso in esame, **800 euro al mese per un bilocale**. Nonostante questo, la spesa nel comune è di quasi il 20% inferiore a quella media nel capoluogo, con una **pressione sullo stipendio individuale inferiore di oltre 10 punti percentuali, pari al 47,2%**.

Resta il fatto che le città più vicine a Bologna sono anche le più care dell'hinterland. Oltre a Casalecchio di Reno, i comuni di **Zola Predosa, Calderara di Reno, San Lazzaro di Savena sono tutti oltre i 700 euro mensili di canone medio**. Fa eccezione **Anzola dell'Emilia**, molto vicina al capoluogo ma di poco sotto quella soglia (**693 euro di canone mensile**).

### **Oltre Bologna: i capoluoghi di provincia più vicini**

Nonostante si trovino oltre le distanze definite per un vero e proprio "hinterland", la nostra analisi ha preso in esame anche i mercati immobiliari di **Modena e Ferrara**, i due capoluoghi di provincia più vicini a Bologna. Entrambi si trovano comunque a circa mezz'ora di treno (poco più in macchina) dal capoluogo di regione.

**Modena** mostra già un risparmio potenziale evidente, con gli affitti di un bilocale che superano di poco la media dei **700 euro mensili (708)**. Anche la pressione sullo stipendio è drasticamente inferiore: **41,7% per i single, 23,2% per le coppie**.

**Ferrara** si rivela ancora più economica. I suoi **504 euro di canone medio** per i due locali la collocano anche al di sotto di tutti i comuni nei dintorni di Bologna presi in esame. Basti pensare che **la pressione media sullo stipendio di un individuo in città non raggiunge il 30%, e scende addirittura al 16,5% per le coppie**.

\*Il reddito di una coppia viene calcolato come la somma tra il primo stipendio medio per intero (100%) ed il secondo all'80%.

**Di seguito alleghiamo le tabelle con le principali evidenze dei comuni e dei capoluoghi di provincia più vicini a Bologna, con i dati riferiti ai bilocali.**

Comuni	Pressione sullo stipendio			Reddito necessario	
	Canone affitto	Pressione single	Pressione coppia	Annuo	Mensile
Imola	554 €	32,6%	18,1%	22.172 €	1.848 €
Castelfranco Emilia	558 €	32,8%	18,2%	22.307 €	1.859 €
Castel San Pietro Terme	558 €	32,9%	18,3%	22.333 €	1.861 €
San Giovanni in Persiceto	582 €	34,3%	19,1%	23.292 €	1.941 €
Budrio	637 €	37,5%	20,8%	25.463 €	2.122 €
Sasso Marconi	642 €	37,8%	21,0%	25.667 €	2.139 €
Castenaso	646 €	38,1%	21,1%	25.850 €	2.154 €
Pianoro	672 €	39,6%	22,0%	26.867 €	2.239 €
Granarolo dell'Emilia	677 €	39,9%	22,1%	27.067 €	2.256 €
Anzola dell'Emilia	693 €	40,8%	22,7%	27.720 €	2.310 €
Zola Predosa	725 €	42,7%	23,7%	28.982 €	2.415 €
Calderara di Reno	736 €	43,3%	24,1%	29.429 €	2.452 €
San Lazzaro di Savena	744 €	43,8%	24,3%	29.758 €	2.480 €
Casalecchio di Reno	801 €	47,2%	26,2%	32.031 €	2.669 €
<b>Bologna</b>	<b>982 €</b>	<b>57,8%</b>	<b>32,1%</b>	<b>39.281 €</b>	<b>3.273 €</b>

Comuni	Pressione sullo stipendio			Reddito necessario	
	Canone affitto	Pressione single	Pressione coppia	Annuo	Mensile
Ferrara	504 €	29,7%	16,5%	20.175 €	1.681 €
Modena	708 €	41,7%	23,2%	28.306 €	2.359 €
<b>Bologna</b>	<b>982 €</b>	<b>57,8%</b>	<b>32,1%</b>	<b>39.281 €</b>	<b>3.273 €</b>



**Fonte dati: Immobiliare.it Insights**

**Per ulteriori informazioni:**

**Ufficio Stampa Immobiliare.it**

Federica Tordi, Camilla Tomadini, Federico Costa Zaccarelli

392.1176397; 320.6429259

[ufficiostampa@immobiliare.it](mailto:ufficiostampa@immobiliare.it)