



Casa
è Bologna



Comune di Bologna

BOLOGNA

Alcuni numeri sulla questione abitativa

di MARCO GUERZONI

CHI ABITA LA CITTÀ

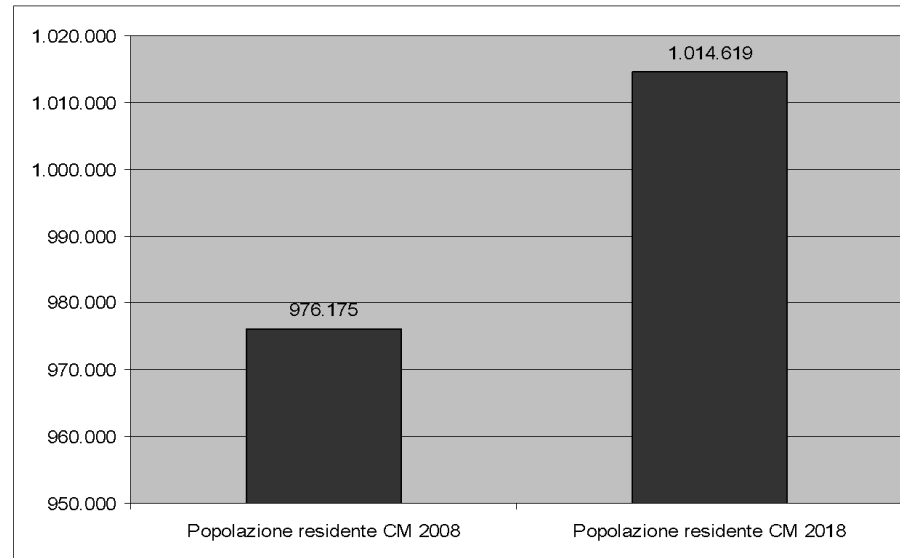
**SALDO DELLA POPOLAZIONE
RESIDENTE TRA IL 2008 E IL 2018,
INTERA CITTÀ METROPOLITANA E
SOLO COMUNE DI BOLOGNA**



Città Metropolitana

+38.444

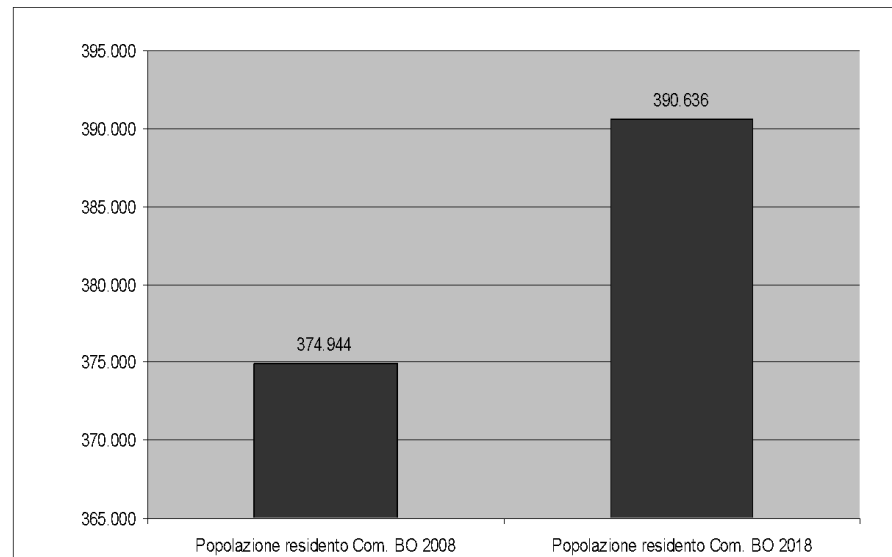
+4,2%



Comune di Bologna

+15.692

+3,9%



CHI ABITA LA CITTÀ

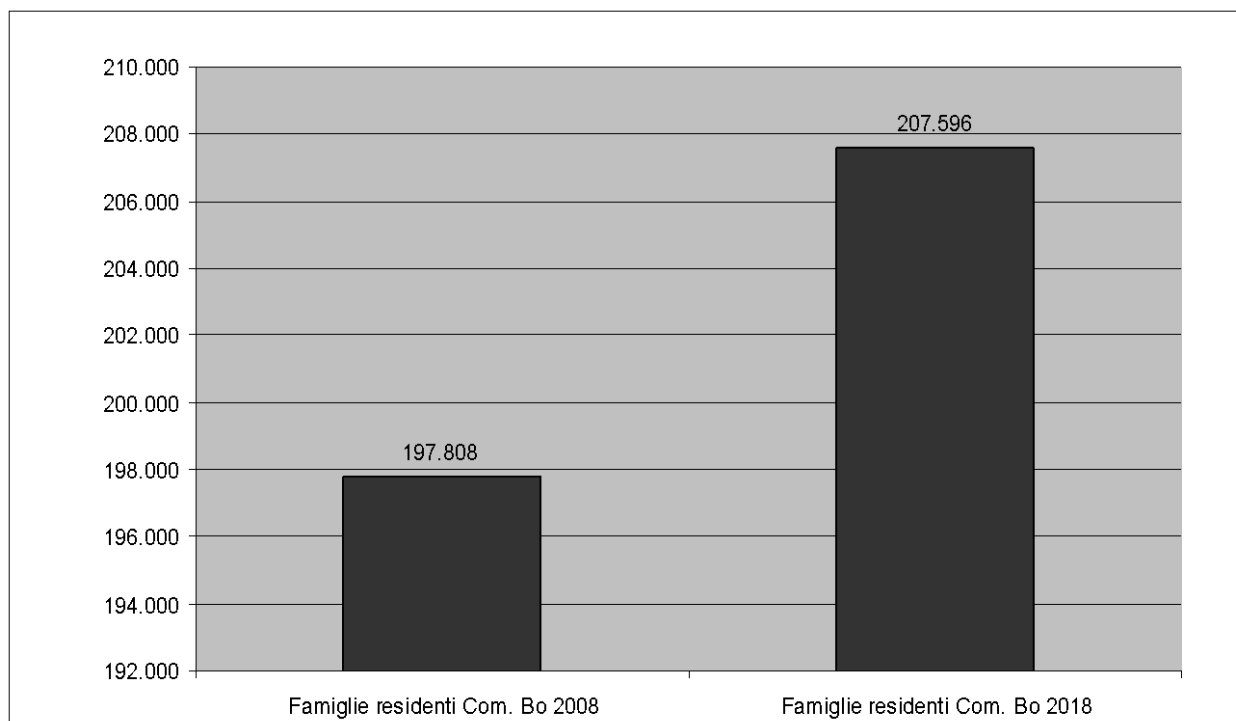
SALDO DELLE FAMIGLIE
RESIDENTI TRA IL 2008 E IL 2018,
NEL COMUNE DI BOLOGNA



Comune di Bologna

+9.788

+4,9%



CHI ABITA LA CITTÀ

Centro storico* (2018)



53.206 Abitanti

- 42 in 10 anni

-0,1%

31.965 Famiglie

+ 557 in 10 anni

+1,8%

**Abitanti e famiglie residenti in due
ambiti della città**

Bolognina (2018)



36.019 Abitanti

+ 3.268 in 10 anni

+10%

19.145 Famiglie

+ 1.134 in 10 anni

+6,3%

* zone: Marconi, Irnerio, Malpighi, Galvani

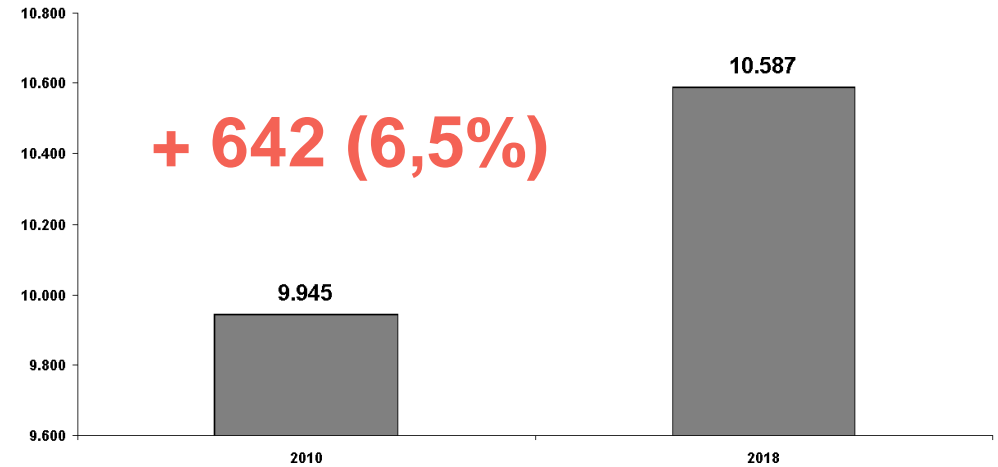


CHI ABITA LA CITTÀ

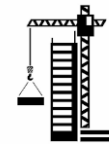
Focus Bolognina / Piazza Unità



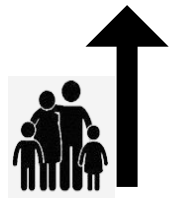
Popolazione residente zona Piazza Unità



2.400 residenti vivono in case ERP
(22,5% del totale)



Con i nuovi cantieri di edilizia sociale si realizzeranno circa 235 alloggi per 800 nuovi residenti



Anche se il trend di crescita demografica continuasse allo stesso ritmo in futuro, a conclusione dei cantieri si avrebbero complessivamente **3.200 residenti in ERP**, l'incidenza dei residenti in alloggi sociali salirebbe al **28% sul totale**



CHI ABITA LA CITTÀ

Studenti universitari “fuori sede” *



Anno Accademico 2010/2011: **27.455**

Anno Accademico 2018/2019: **31.064**

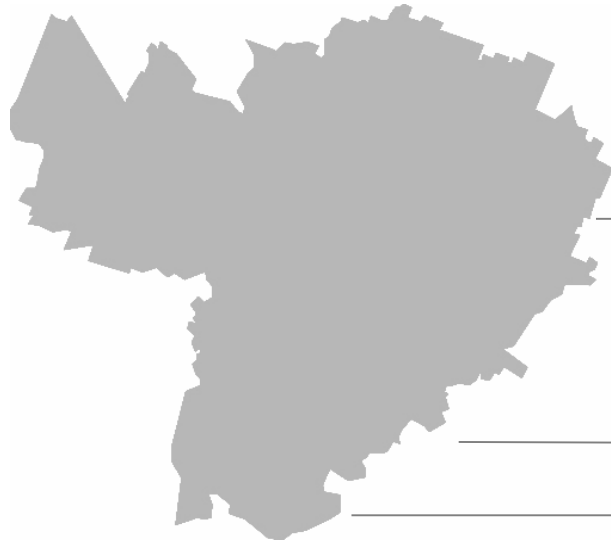
+ 3.609

* dati Er.Go e Università di Bologna



COME SI ABITA LA CITTÀ

Famiglie residenti e titolo di godimento dell'alloggio



57.492 famiglie vivono **in affitto** (32,6%)

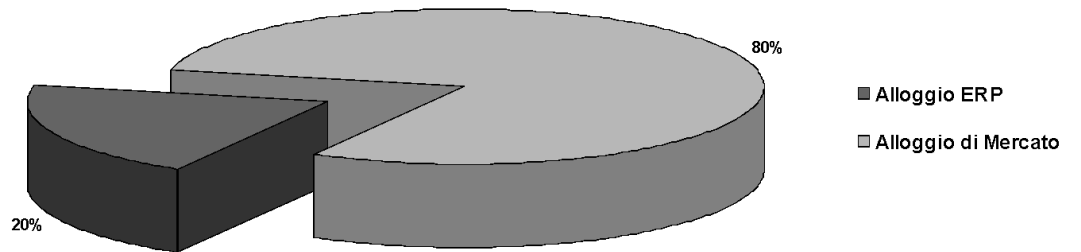


118.999 famiglie **sono proprietarie**
dell'alloggio in cui vivono (67,4%)*

Delle 57.492 famiglie **in affitto:**

12.500 vivono in un alloggio **ERP** (21,8%)

46.000 vivono in un alloggio di **mercato** (78,2%)



* Censimento della popolazione 2011

COME SI ABITA LA CITTÀ

Gli alloggi a Bologna

Catasto

221.492 unità immobiliari residenziali nel 2010

225.084 unità immobiliari residenziali nel 2018



+ 3.592 unità in 9 anni

Censimento Istat 2011

206.689 alloggi occupati, di cui:



181.677 occupati da residenti

24.000 occupati da non residenti

Sportello Edilizia - Comune



+ 2.000 alloggi terminati (in nuovi fabbricati residenziali) tra il 2010 e il 2017



COME SI ABITA LA CITTÀ

Gli affitti a Bologna

Alloggi affittati a «Canone Concordato»

21.000 alloggi nel 2010*

23.000 alloggi nel 2017** (50% del mercato della locazione)



+ 2.000 alloggi in 7 anni

variazione «Canoni Concordati» tra il 2008 e il 2018***



Trilocale in zona di pregio - 7,5%
Trilocale in zona periferica - 9,8%

Variazione canoni di mercato tra il 2009 e il 2017 ***



Centro cerchia mille - 23%
Periferia Marco Polo - 10%

- *Fonte: Settore Entrate del Comune di Bologna
- **Fonte: Agenzia delle Entrate banca dati ACSOR
- *** Fonte: Istituto Cattaneo



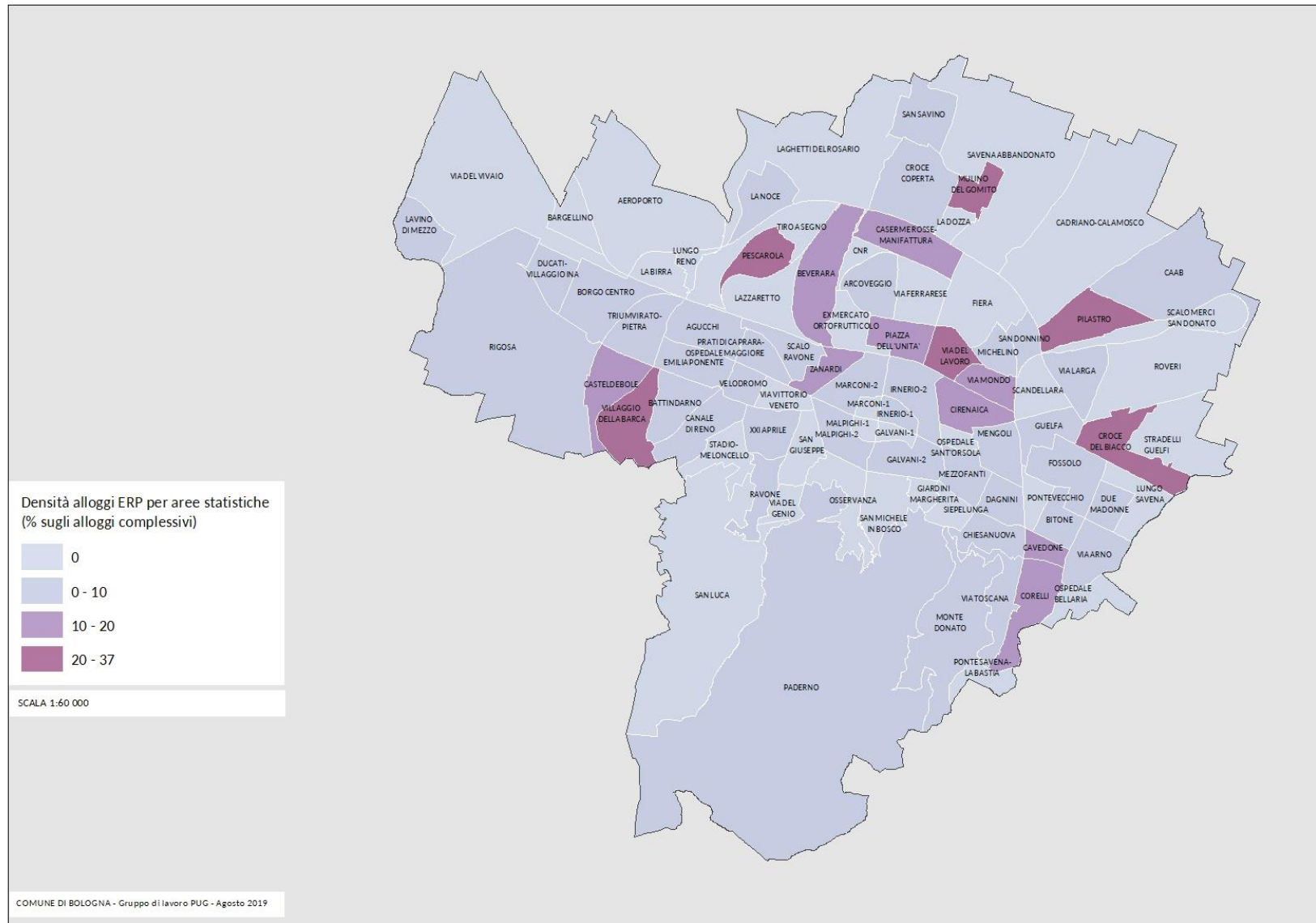


LA COMUNITÀ DELLE CASE POPOLARI



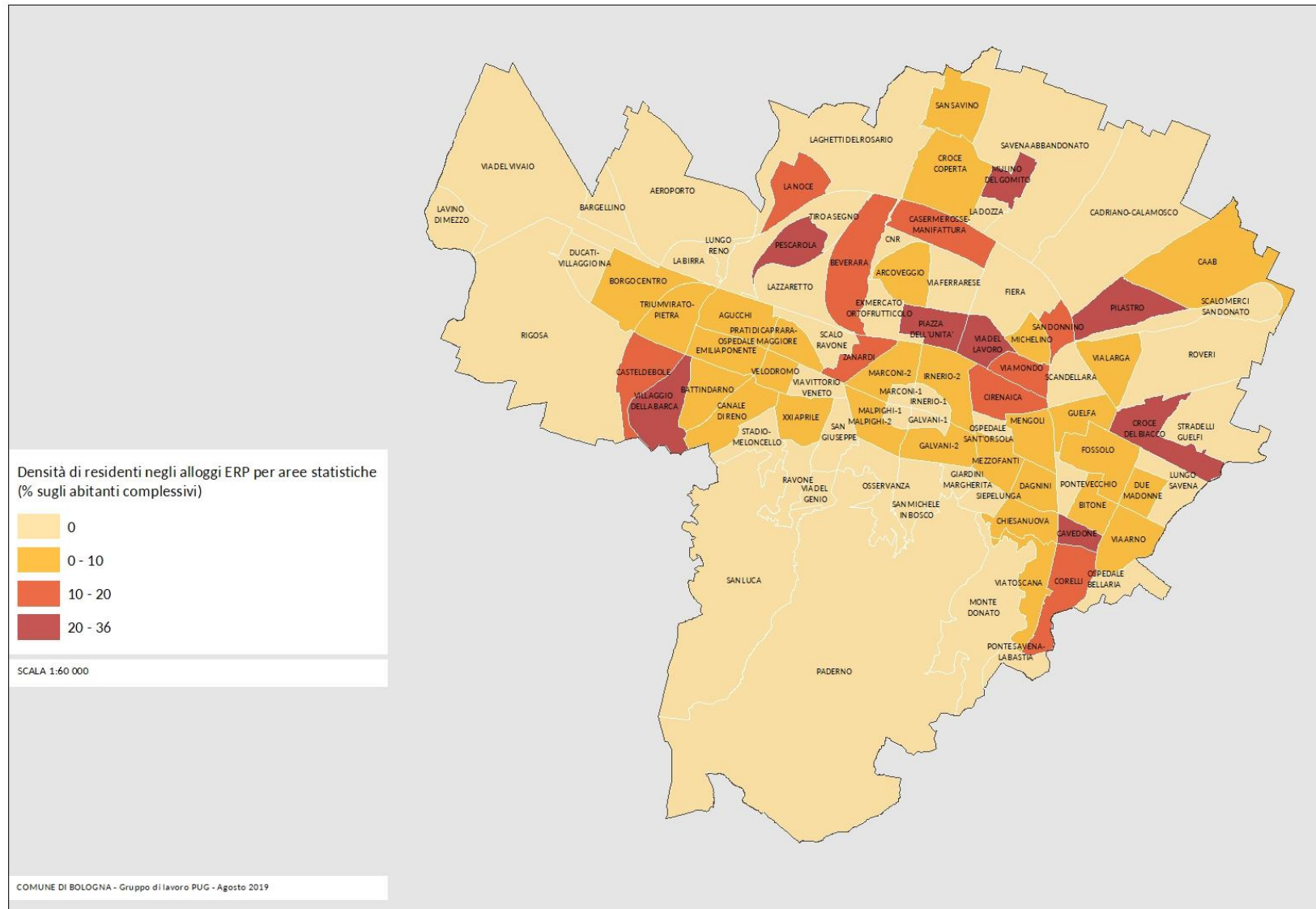
LA CASA CHE CAMBIA

La geografia degli alloggi pubblici



LA CASA CHE CAMBIA

La geografia della «comunità delle case popolari»

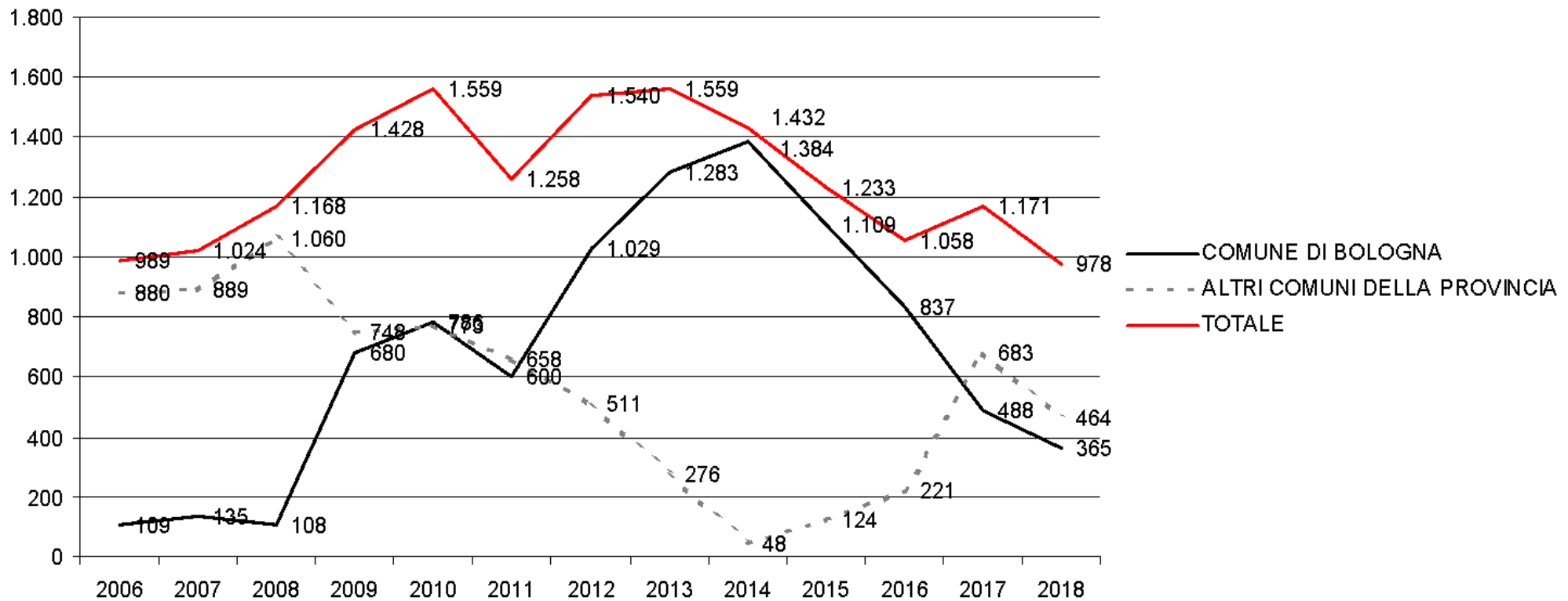




LA DOMANDA SOCIALE

LA CASA CHE CAMBIA

Sfratti per morosità tra il 2006 e il 2018

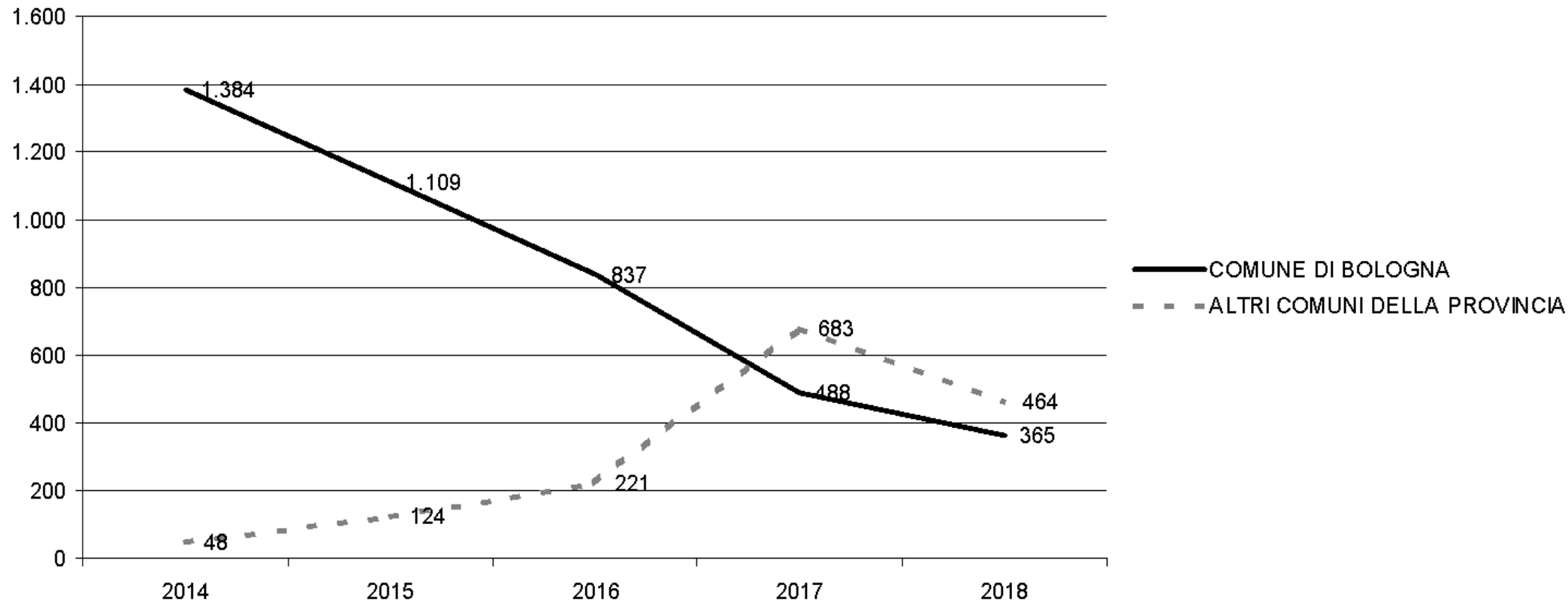


Oggi il numero degli sfratti per morosità è tornato ad essere quello degli anni pre-crisi: la fase di emergenza acuta sembra finita



LA CASA CHE CAMBIA

Sfratti per morosità tra il 2014 e il 2018

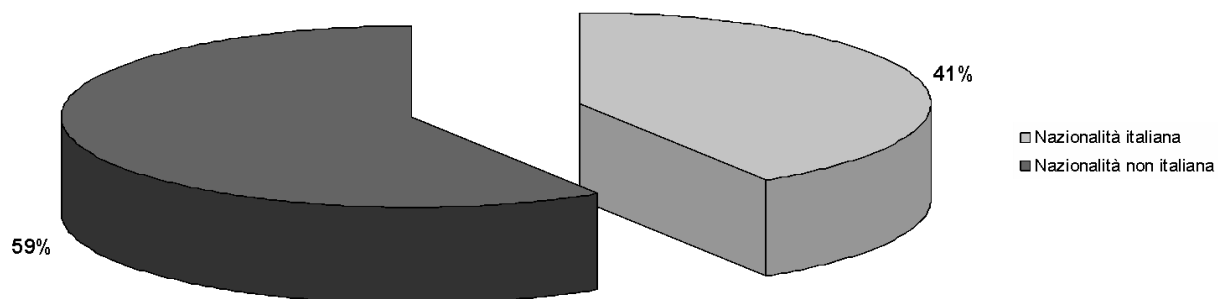


Investimento su “protocollo sfratti” dal 2014:
< Euro **3 Milioni** e circa **600 casi di sfratto** interessati nel solo comune di Bologna

LA CASA CHE CAMBIA

La graduatoria per le “case popolari” (2019)

5.427 domande



Reddito ISEE

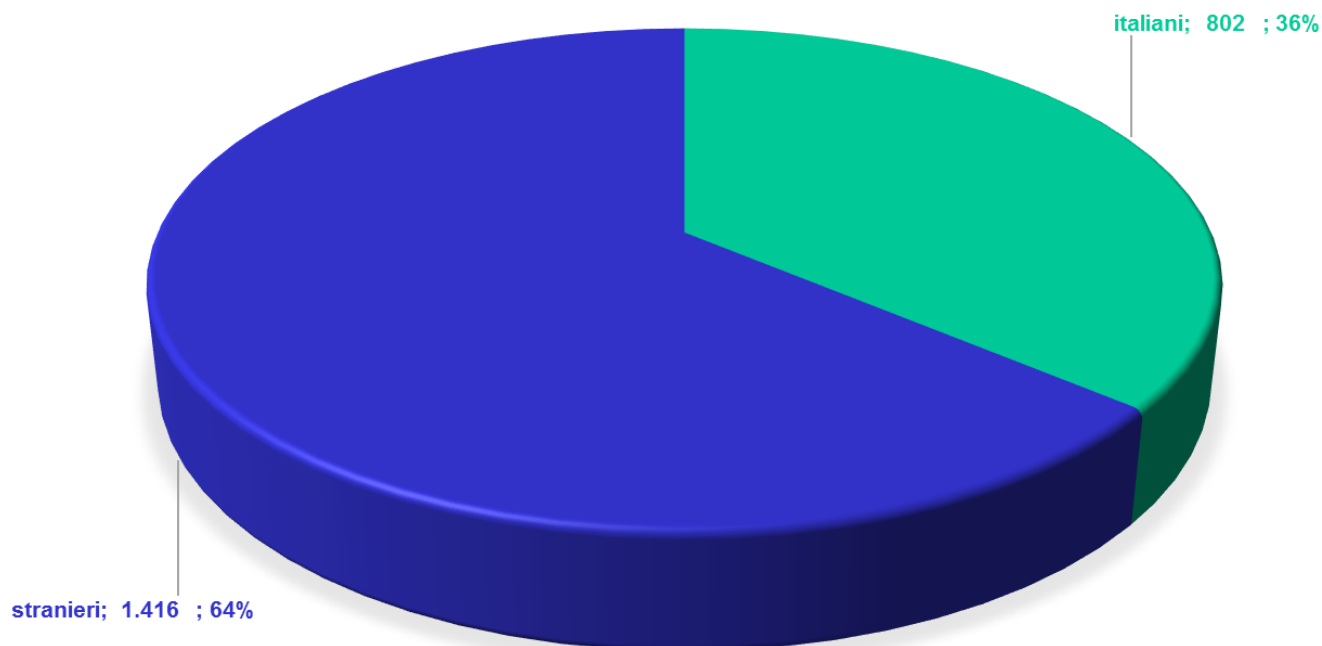
Medio **4.307 Euro**

Mediano **3.852 Euro**

Domande con **ISEE zero: 646 (12%)**

LA CASA CHE CAMBIA

FAMIGLIE IN GRADUATORIA PER IL FONDO DI SOSTEGNO
ALL'AFFITTO 2018: **2.218**



Canone di locazione annuo sostenuto dal richiedente

Media: 5.855 Euro (488 Euro al mese)
Minimo: 1.107 Euro (92 Euro al mese)
Massimo: 14.160 Euro (1.180 Euro al mese)



DOMANDA E OFFERTA



DOMANDA E OFFERTA DI CASA NEGLI ULTIMI 8/10 ANNI: UNA SINTESI

DOMANDA

- + 9.800 Famiglie residenti
- + 3.600 Studenti fuori sede
- ? turismo extra-alberghiero

OFFERTA

- + 3.500 alloggi (registrati al Catasto, di cui solo una parte derivanti da “nuove costruzioni”)
- ? alloggi esistenti ma non occupati

Non c'è stata evidente sovrapproduzione residenziale reale rispetto alla domanda potenziale.

Parte della domanda ha trovato risposta presso lo stock di alloggi esistenti e non occupati.

Anche in ragione di un'alta domanda a bassa solvibilità (e ad elevata mobilità) sembra necessario porre grande attenzione al mercato della locazione (a canone accessibile)

