



Casa
è Bologna



Comune di Bologna

BOLOGNA

Alcuni numeri sulla questione abitativa

di MARCO GUERZONI

CHI ABITA LA CITTÀ

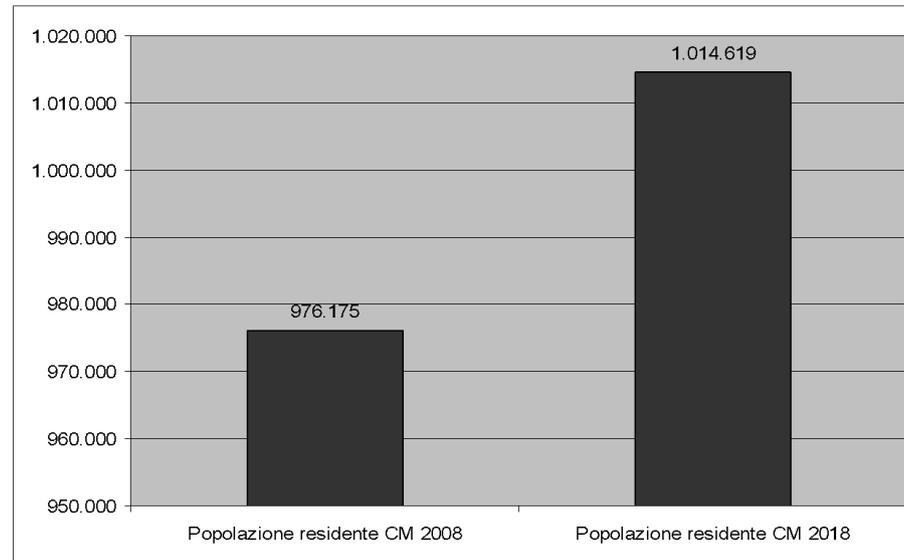
**SALDO DELLA POPOLAZIONE
RESIDENTE TRA IL 2008 E IL 2018,
INTERA CITTÀ METROPOLITANA E
SOLO COMUNE DI BOLOGNA**



Città Metropolitana

+38.444 →

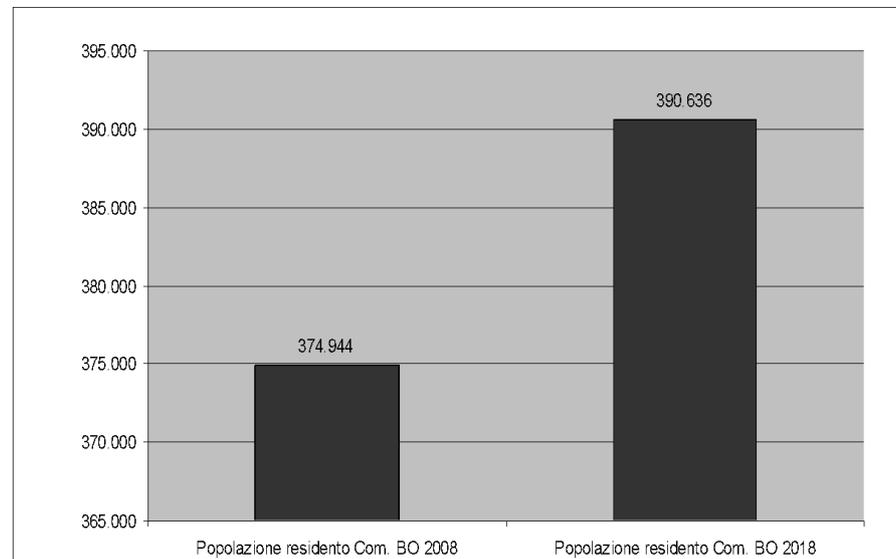
+4,2%



Comune di Bologna

+15.692 →

+3,9%



CHI ABITA LA CITTÀ

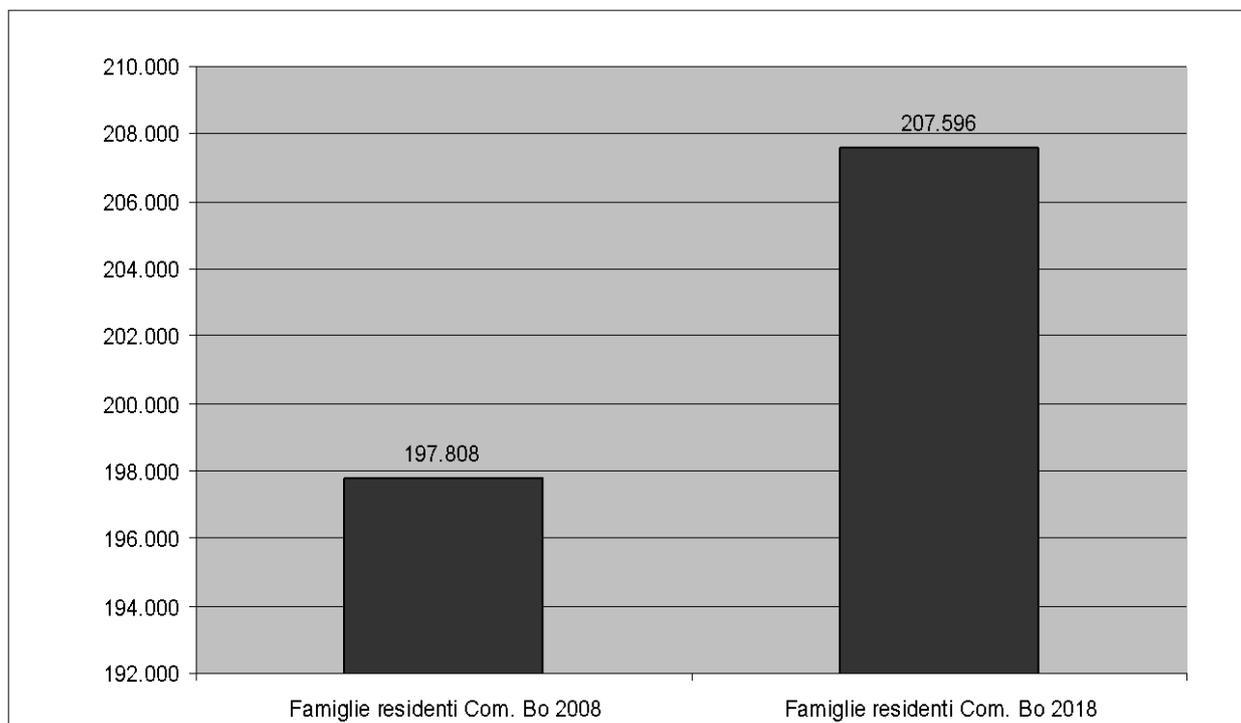
SALDO DELLE FAMIGLIE
RESIDENTI TRA IL 2008 E IL 2018,
NEL COMUNE DI BOLOGNA



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

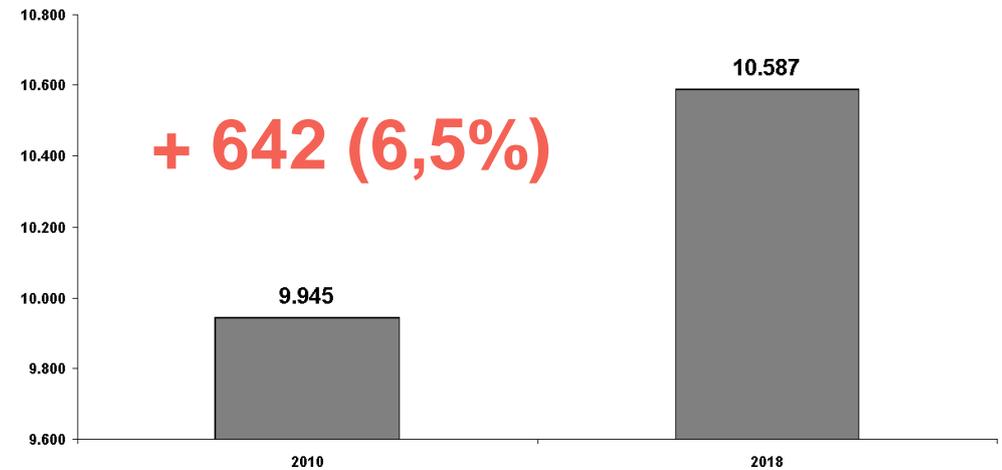


CHI ABITA LA CITTÀ

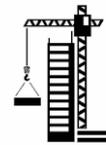
Focus Bolognina / Piazza Unità



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**

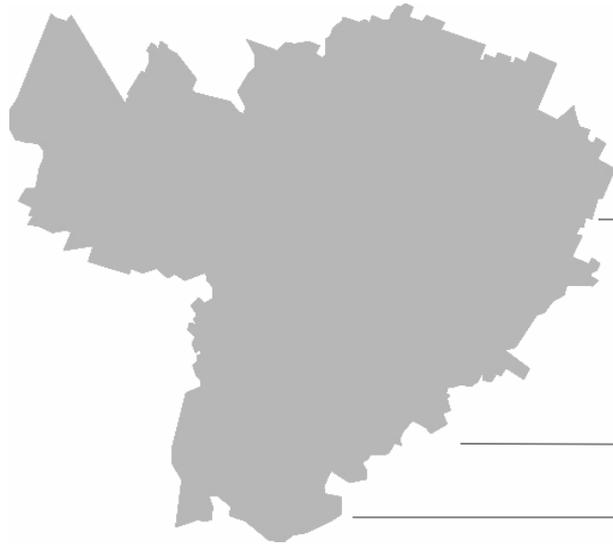
+ 3.609

* 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%)

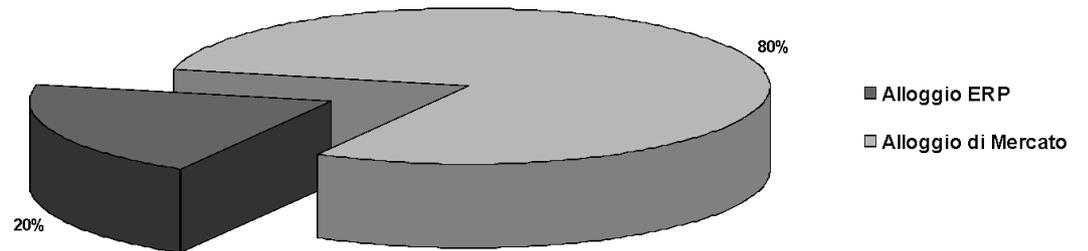


118.999 famiglie sono proprietarie dell'alloggio in cui vivono (67,4%)*

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



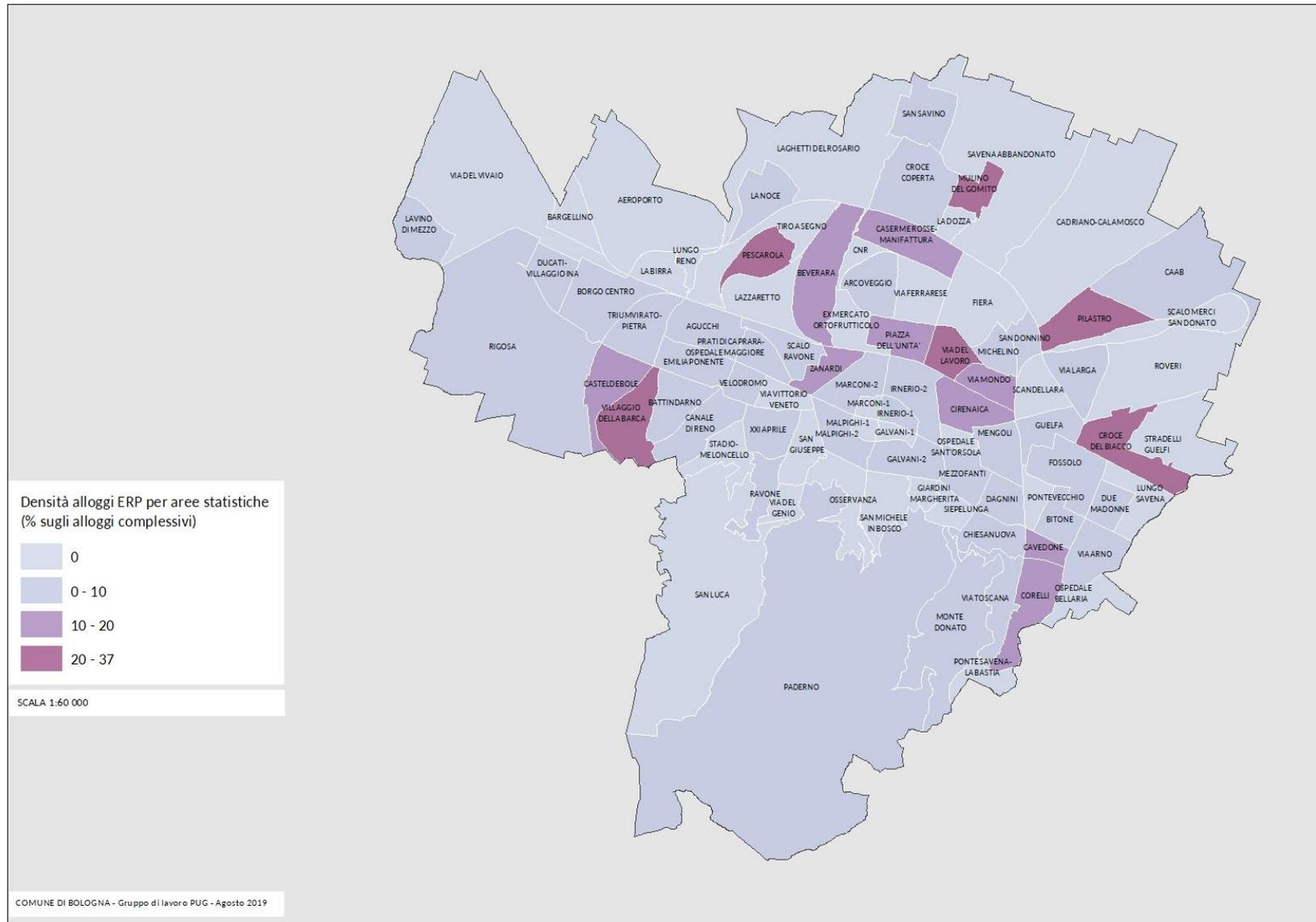


LA COMUNITÀ DELLE CASE POPOLARI



LA CASA CHE CAMBIA

La geografia degli alloggi pubblici

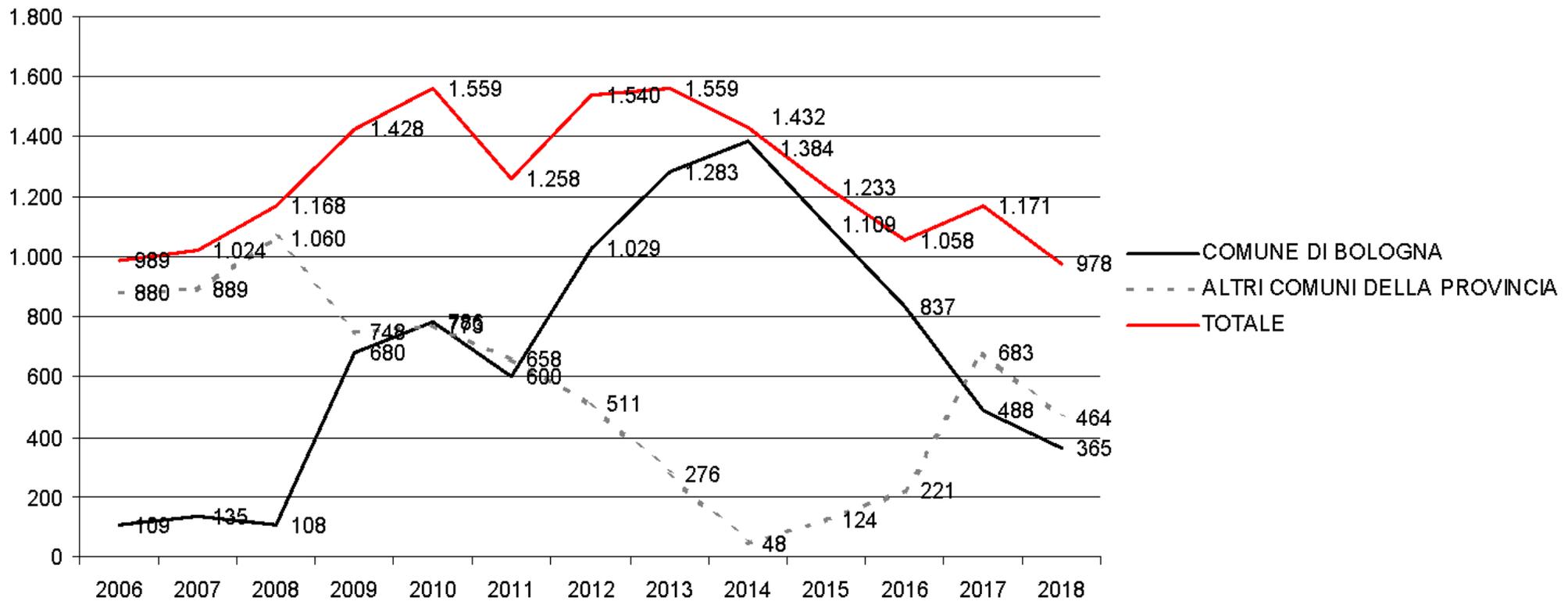




LA DOMANDA SOCIALE

LA CASA CHE CAMBIA

Sfratti per morosità tra il 2006 e il 2018

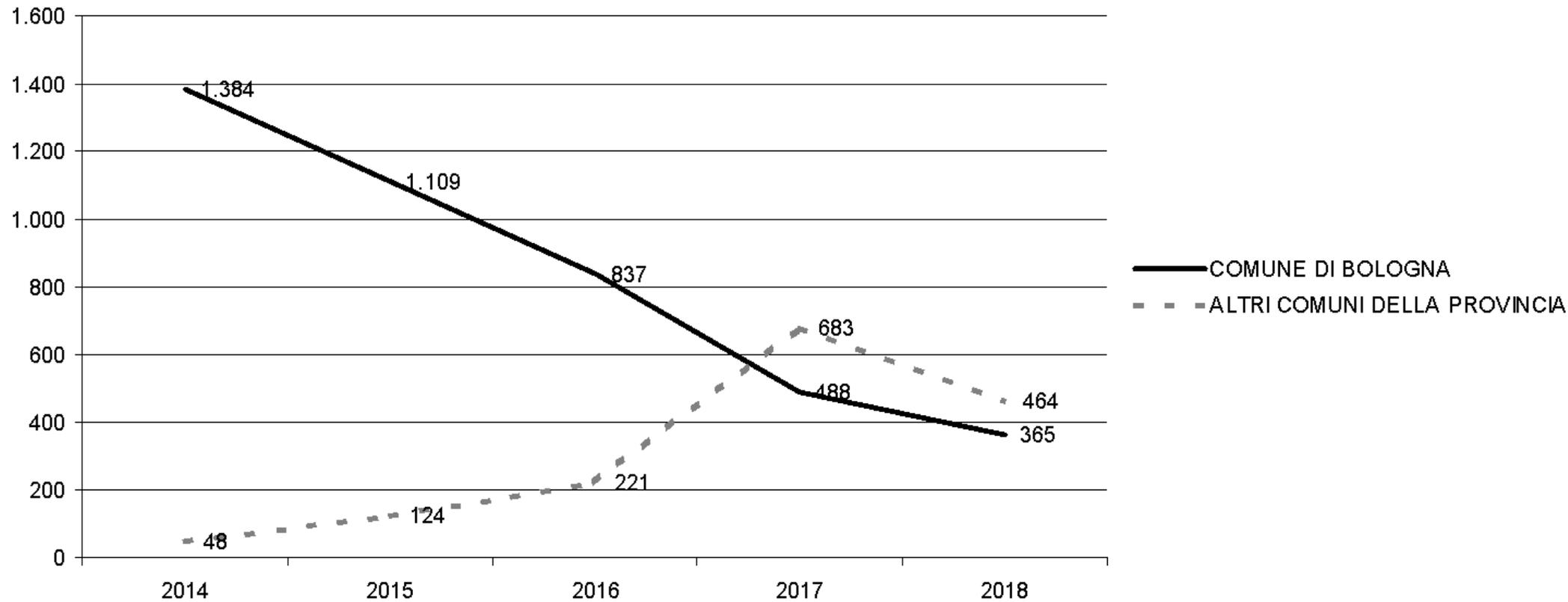


Oggi il numero degli sfratti per morosità è tornato ad essere quello degli anni pre-crisi: la fase di emergenza acuta sembra finita



LA CASA CHE CAMBIA

Sfratti per morosità tra il 2014 e il 2018



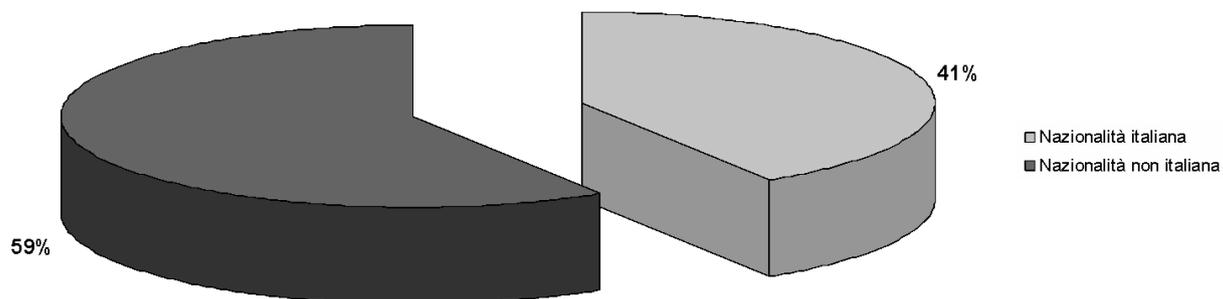
Investimento su “protocollo sfratti” dal 2014:
< Euro **3 Milioni** e circa **600 casi di sfratto**
interessati nel solo comune di Bologna



LA CASA CHE CAMBIA

La graduatoria per le “case popolari” (2019)

5.427 domande



Reddito ISEE

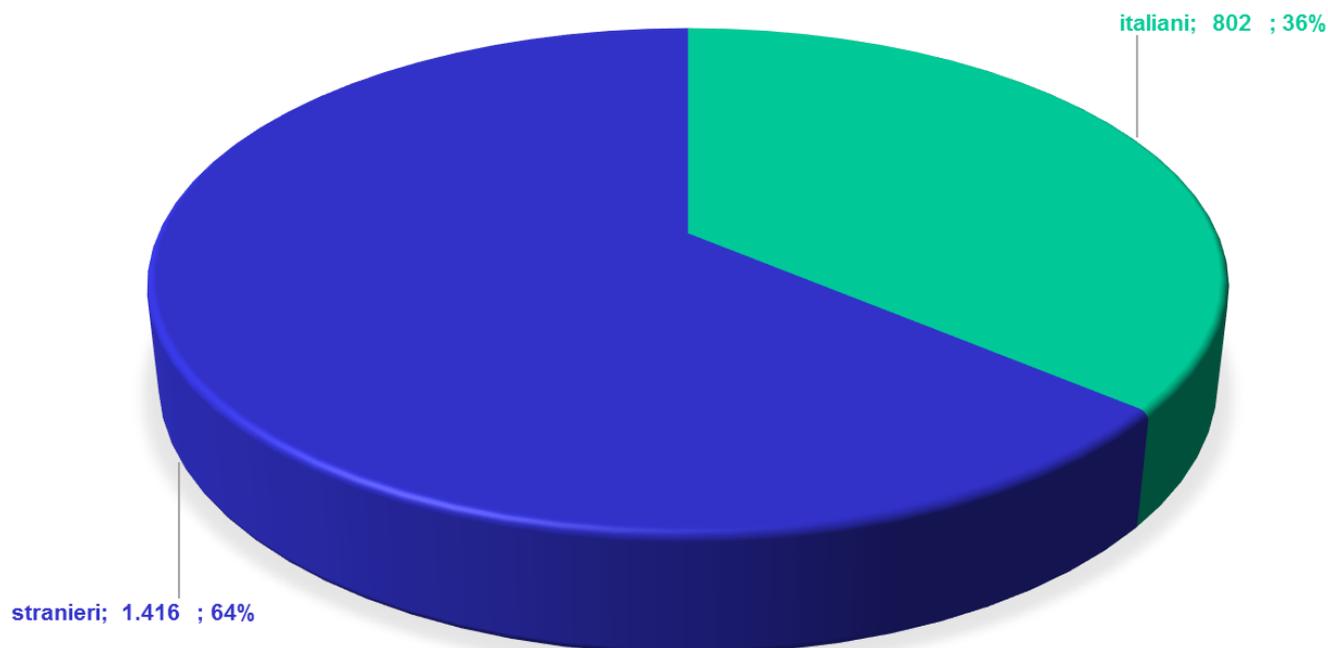
Medio **4.307 Euro**

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)

