

Indagine sul mercato degli alloggi in locazione nel comune di Bologna

Bologna, 20 settembre 2019

Struttura

- ▶ La ricerca consta di 3 fasi:
 - ▶ Incontro con gli operatori del settore (associazioni di inquilini e proprietari)
 - ▶ Indagine conoscitiva tramite questionario digitale e interviste ai soci ASPPI
 - ▶ Analisi dei dati in possesso del Comune con particolare riguardo alla locazione a Canone Concordato

Le interviste ai locatori

- ▶ Interviste a 279 soci ASPPI (telefoniche e on-line).
- ▶ 200 intervistati (72%) possiedono case destinate all'affitto a Bologna.
- ▶ Il **76%** delle case locate sono affittate con contratto **a canone concordato**.
- ▶ **Solo il 10%** delle case non proposte sul mercato locativo sono dichiarate **sfitte** (destinazione principale: uso familiare).

(1/4)

Elementi favorevoli e contrari alla locazione

(2/4)

Da 0 a 5, quanto ritiene importanti i seguenti fattori per una locazione?

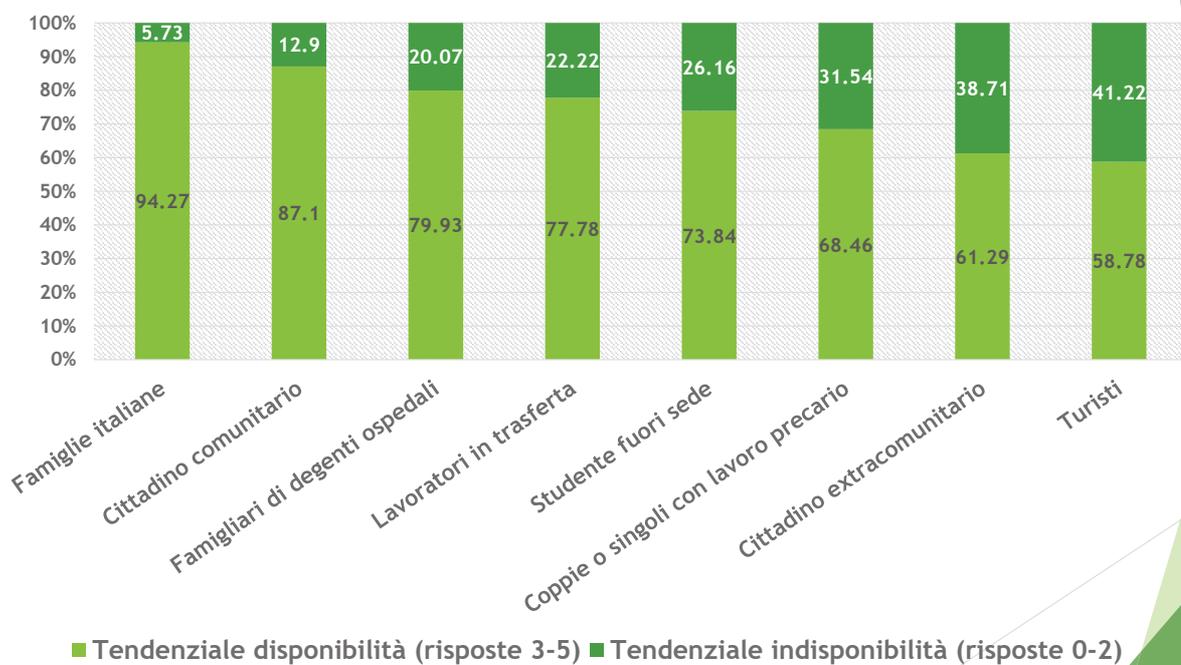
- ▶ **Affidabilità economica dell'inquilino (4,70);**
agevolazioni fiscali sul reddito (4,57) e sulle imposte locali (4,56);
possibilità di scelta dell'inquilino (4,04);
minore durata del contratto di locazione (2,81).

Da 0 a 5 quanto ritiene preoccupanti i seguenti elementi per una locazione?

- ▶ **Morosità inquilino (4,80);**
tempistiche di sfratto (4,47);
danni alla casa (4,42);
inquilino non italiano (2,90);
durata del contratto (2,77).

Disponibilità all'affitto per tipologia inquilino

(3/4)



Principali incentivi alla locazione

Possibile indicare fino a tre tra le misure proposte.

- ▶ **Fondo di garanzia gratuito contro il rischio di morosità**, a copertura di massimo 12 mensilità del canone non corrisposto (235 menzioni).
- ▶ Sensibile **riduzione IMU** (200 menzioni).
- ▶ **Tutela legale gratuita in caso di morosità** del conduttore (185 menzioni).

(4/4)

Domanda e offerta: una stima di I generazione

(1/4)

A partire dai dati del Censimento ISTAT 2011, al netto dei 12000 nuclei ospitati in altrettanti alloggi ACER a Bologna.

- ▶ Domanda di affitto potenziale: **45279 famiglie**.
- ▶ Abitazioni disponibili sul mercato locativo: **52147**.
- ▶ Studenti fuori-sede a.a. 2010/11: **31474** (di cui 1414 in alloggi ER.GO).
- ▶ Ipotizzando 3 studenti per abitazione, l'offerta sul mercato residenziale scende a **42127 case**.

Ipotizzando stabilità domanda «interna» e offerta, nel 2017 bisogna tenere conto di:

- ▶ **35000 studenti** fuorisede (quasi 4000 in più, a fronte di una capienza ER.GO aumentata a 1600 posti)
- ▶ **1966 «case intere»** trasferite sul mercato Airbnb

**Nel 2017, potenziale domanda inevasa:
6000 famiglie.**

Il mercato della locazione nell'analisi dei dati

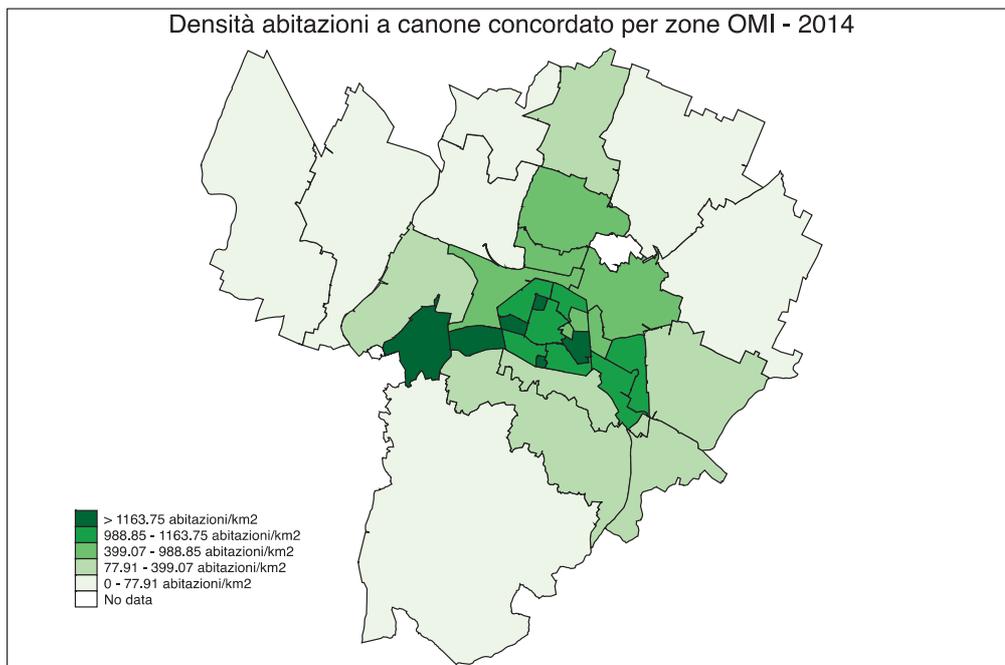
(2/4)

- ▶ Analisi in serie storica andamento prezzi a canone libero e concordato (anni 2009-2017)
- ▶ Fonte valori di locazione: accordi canone concordato 2008 e 2013; rilevazioni Osservatorio Mercato Immobiliare - Ag. Entrate (valori al metro quadro).
- ▶ Base dati: abitazioni locate a canone concordato negli anni 2010 - 2012 - 2014, geo-referenziate nelle zone di Bologna.

Le case a canone concordato

(3/4)

Densità abitazioni a canone concordato per zone OMI - 2014



- ▶ Stock 2010: 20988
- ▶ Stock 2012: 20588
- ▶ Stock 2014: 25345

L'andamento dei prezzi al metro quadro

- ▶ **Calo più significativo dei prezzi a canone libero OMI** (-16% valori minimi, -22% massimi) rispetto a prezzi a canone concordato (-8%, accordo 2013 rispetto a parametri 2008).
- ▶ **Influenza canone concordato su valori rilevazioni OMI** ($p=0,41$).
- ▶ Calo dei valori a canone libero **più accentuato tra 2013 e 2014**.
- ▶ **2013 anno chiave**: riduzione aliquota cedolare secca per contratti a canone concordato (da 19% a 10%, contro il 20% del canone libero) e aggiornamento al ribasso dei valori al mq dello stesso.

(4/4)

Canone concordato: sostenibilità e concorrenzialità

Stimati i valori degli affitti mensili, a canone concordato e libero, nelle zone di Bologna, a partire da prezzi al mq e superfici delle abitazioni della base dati.

Un affitto a canone concordato è giudicato SOSTENIBILE per l'inquilino: se < 30% del reddito netto familiare.

Quattro fasce di sostenibilità:

- 1 COMPONENTE -> abitazioni 1 o 2 vani -> 381,26 € al mese
- 2 COMPONENTI (nucleo mediano) -> tutte le abitazioni -> 667,13 € al mese
- 3 COMPONENTI -> abitazioni 3 o 4 vani -> 773,46 € al mese
- 4 COMPONENTI -> abitazioni 5 o più vani -> 838,07 € al mese

(1/4)

Sostenibilità

- ▶ Sostenibilità **augmenta col tempo**, al calare dei prezzi (specie dopo il 2013), **allontanandosi dal centro storico** (da Zona Pregio a Zona B).
- ▶ Per il nucleo familiare mediano (**2 PERSONE**) il **92%** delle abitazioni locate a canone concordato a Bologna nel 2014 è **SOSTENIBILE**.
- ▶ Per i nuclei familiari più ampi (**3 o 4 PERSONE**) la **sostenibilità è pressoché totale**.
 - ▶ **ATTENZIONE:** la definizione delle soglie attraverso i coefficienti della scala OCSE modificata può sovrastimare le soglie di sostenibilità all'aumentare dei componenti.
- ▶ Per il nucleo familiare **MONOPERSONALE** (il **51,4% dei nuclei bolognesi**) **solo il 24%** delle abitazioni locate a canone concordato a Bologna nel 2014 è **SOSTENIBILE**, prevalentemente in ZONA B e monolocale.

(2/4)

Concorrenzialità

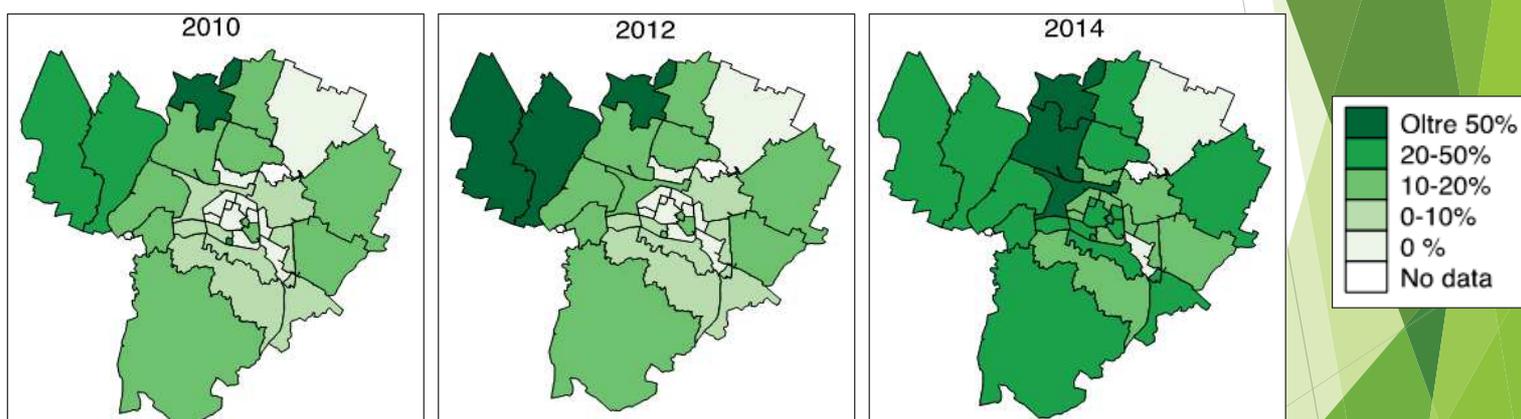
Un affitto a canone concordato è giudicato **CONCORRENZIALE** per il locatore se superiore o uguale al canone libero, entrambi al netto della rispettiva cedolare secca.

- ▶ Per gli stock 2010 e 2012 questa condizione è soddisfatta solo per i monolocali.
- ▶ Con la riduzione dell'aliquota del canone concordato del 2013 (dal 19% al 10%) diventano tendenzialmente concorrenziale anche i bilocali.
- ▶ **All'aumentare del numero di vani** (specie oltre i 3), **il canone di libero è sempre più profittevole** per il locatore rispetto al canone concordato.



% Abitazioni sostenibili e concorrenziali nelle zone OMI

(3/4)



La sostenibilità per i nuclei in difficoltà

Definizione soglie di sostenibilità per i nuclei in difficoltà abitativa a partire dall'ultima graduatoria per l'assegnazione degli alloggi ERP. Esclusi i primi 1500 nuclei che, secondo previsioni ACER, troveranno sistemazione nei prossimi tre anni, si ottiene:

- ▶ Soglia minima (media redditi primo quartile): 68,74 € al mese
- ▶ Soglia massima (media redditi ultimo quartile): 495,31 € al mese.

Si noti che il nucleo familiare mediano, in questo sottogruppo, è composto da 4 PERSONE.

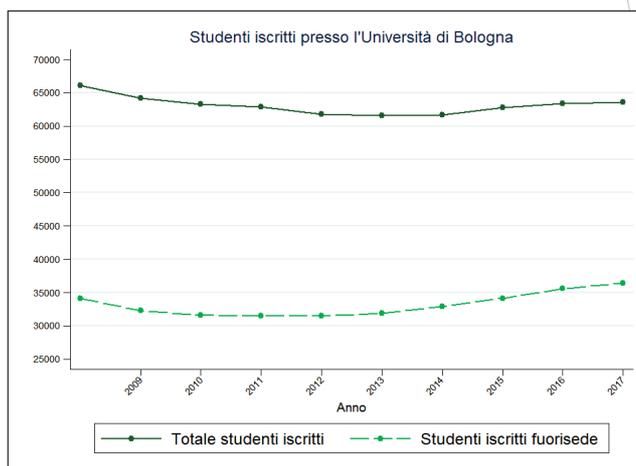
- ▶ a **soglia minima** non consente **mai** di rispondere ai requisiti di sostenibilità (spesa per affitto non oltre 30% reddito netto familiare).
- ▶ Dal 2014, a causa del calo dei prezzi, la **soglia massima** rende pienamente **accessibili i monolocali e i bilocali in tutte le zone** (negli anni precedenti la Zona di Pregio consentiva l'accesso ai soli monolocali).
Diventano accessibili anche i **trilocali in Zona A** e **fino ai quadrilocali in Zona B**.
- ▶ Considerando però la **dimensione mediana** dei nuclei in difficoltà abitativa (**4 COMPONENTI**), le **abitazioni sostenibili e compatibili** (almeno 4 locali) risultano soltanto il **17%** di quelle affittate a canone concordato (4293 su 25184).



Il mercato dell'affitto ai fuorisede UNIBO

(1/3)

- ▶ Ad oggi l'Ateneo di Bologna, nelle sue facoltà cittadine, conta **63615 iscritti**.
- ▶ Disponendo delle province di residenza degli studenti, abbiamo definito **fuorisede** coloro che risiedono al di fuori della provincia di Bologna e di quelle immediatamente confinanti (inclusa Reggio Emilia).
- ▶ Per l'a.a. 2017/18 ne risulta una stima pari a **36451**.



L'affitto a studenti come «strategia dominante»

A fronte di oltre 36000 fuorisede alla ricerca di alloggio, studentati pubblici (ER.GO, 1599 posti al massimo) e privati (alloggi e residenze spesso molto costose e complessivamente poco capienti) non sono risposta sufficiente.

La domanda si riversa quindi sul mercato locativo tradizionale, risultando concorrenziale rispetto alle famiglie.

- ▶ **Contratti a canone concordato per studenti: durata variabile** dai 6 mesi ai 3 anni (e non 3+2 anni come per le famiglie), **a parità di tassazione**; più facile tornare in possesso dell'immobile.
- ▶ Studenti pagano in media 350 € la camera singola e 275 € la doppia, e sono disponibili a condividere gli spazi: possibilità di **cumulare più inquilini** nella stessa abitazione, **dividendo i rischi di morosità** su più studenti (e famiglie).



Soglie delle famiglie e soglie degli studenti nella Zona di Pregio

- ▶ La domanda degli studenti si concentra prevalentemente in centro storico, per vicinanza alle facoltà principali e ai luoghi di aggregazione.
- ▶ Confrontando le soglie di sostenibilità del nucleo mediano bolognese e degli studenti (assumiamo 350€ a testa, per camere singole), affittare a studenti risulta sempre economicamente più vantaggioso.

Numero vani	Numero inquilini	Affitto mensile medio (€)	Affitto mensile massimo (€)	Soglia sostenibilità famiglie (€)	Soglia sostenibilità studenti (€)
1	2	416	538	667	700
2	2	488	633	667	700
3	3	545	707	773	1050
4	3	638	813	773	1050
5	4	702	894	838	1400
6	4	913	1165	838	1400

Il mercato turistico tanti pro ma alcuni costi

(1/2)

La dimensione del fenomeno:

- ▶ **Gennaio 2018:** 1847 gli annunci di appartamenti e case intere, 1115 quelli per stanze private e 63 quelli per stanze condivise (**3025 offerte** in totale). **Gennaio 2017: 2532; gennaio 2016: 1789.**
- ▶ Annunci concentrati in centro storico, nei pressi delle aree ospedaliere e sulle principali direttrici in uscita;
- ▶ **Solo il 55% delle offerte è riconducibile a un proprietario con un solo annuncio;** il 25% a piccoli proprietari (2 o 3 alloggi); il 14% a medi proprietari (da 4 a 9 alloggi); il restante 5% grandi proprietari, **società immobiliari** (esempio Halldis: 74 annunci).

Il potenziale espansivo di tale mercato

(2/2)

Prospetto dati simulazione potenziale espansione dell'offerta Airbnb™ a flusso turistico costante

Entrate annuali annunci "casa intera" Airbnb™ (prezzo medio, tasso di occupazione mediano)	19985 €
Numero giorni pernottati (tasso di occupazione mediano)	223,7
Costo unitario pernottamento	89,6 €
Costo unitario pernottamento scontato da spese di gestione (-10%)	80,4 €
Entrate annuali contratto a canone di mercato, parametri al metro quadro massimi	8340 €
Numero giorni pernottati su Airbnb™ per raggiungere entrate mercato	103,7
Potenziale espansione offerta Airbnb™	2,157