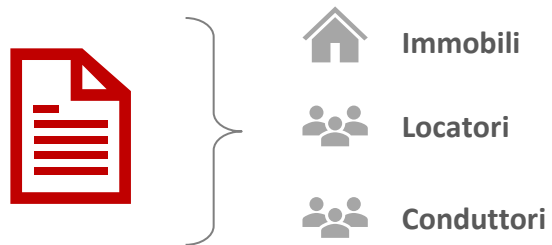


I CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO STIPULATI NELLA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

Anno 2020 e primo trimestre 2021



L'analisi

Prima analisi per l'avvio di un monitoraggio permanente sulle locazioni a canone concordato.

Nella CM Bologna i contratti a canone concordato, per studenti universitari e transitori sono disciplinati dall'Accordo Territoriale del 26/09/2017 (P.G. 57431) e successive integrazioni:

- Valido per tutti i comuni della CM;
- Obbligo di attestazione dei contratti.

Obiettivo della ricerca: analizzare le nuove attestazioni a canone concordato, transitorio e per studenti, contenute all'interno della Banca dati del Sunia Bologna (analisi di flusso):

- Anno 2020: 1.638 contratti;
- I trim. 2021: 605 contratti.

Circa il 90% dei contratti concordati è di tipo tradizionale.

Tre dimensioni di analisi:

- Immobili;
- Locatori;
- Conduttori.

Contratti analizzati per tipologia



Dimensioni di analisi



Le caratteristiche degli immobili dei contratti tradizionali



Comuni e aree omogenee

Aggregando i comuni attraverso una rivisitazione della classificazione Cipe **gli immobili locati nel Comune di Bologna rappresentano più della metà del totale (54,6% nel 2020)**, seguono quelli del Circondario imolese, degli altri comuni Ata e dei comuni non Ata.

Rispetto alle aree omogenee di applicazione del canone (aggregando le diverse tipologie), **la metà degli immobili appartiene all'area omogenea A-1 (48,4% nel 2020), più di un terzo nella B-2 (36,6%),** seguono la fascia di pregio (13,3%) e la Fascia C-3-4 (1,6%).

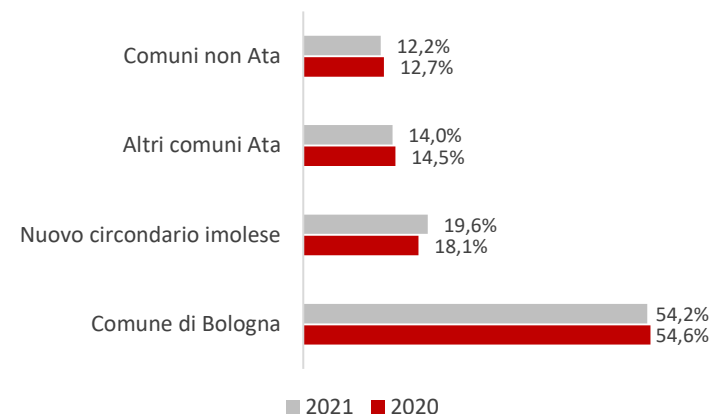
Declinando le aree omogenee per le diverse aggregazioni dei comuni emerge come:

- Nel Comune di Bologna prevalgono gli immobili collocati nell'area intermedia (B-2);
- Spostandoci verso il Nuovo Circondario imolese, gli altri Comuni Ata e non Ata gli immobili si collocano soprattutto nelle prime fasce A-1, e nel caso dell'imolese nella fascia Pregio.

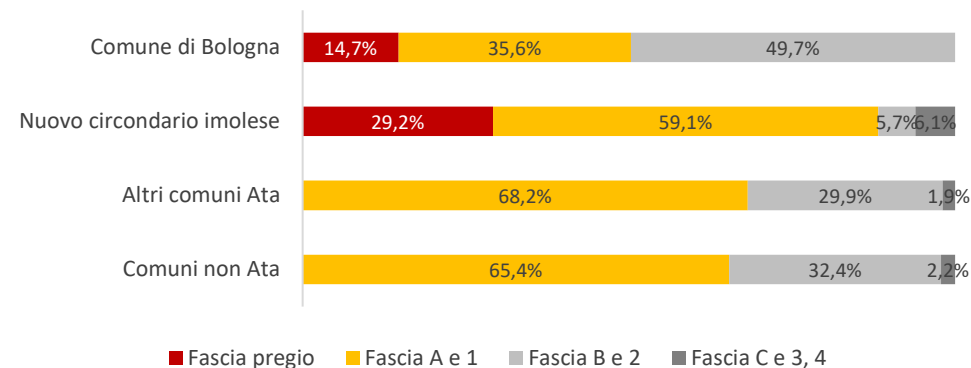


2020: 1.455 contratti (88,8%)
2021 (I trim.): 541 contratti (89,4%)

Aggregazione per comuni



Aggregazione comuni per aree omogenee, 2020

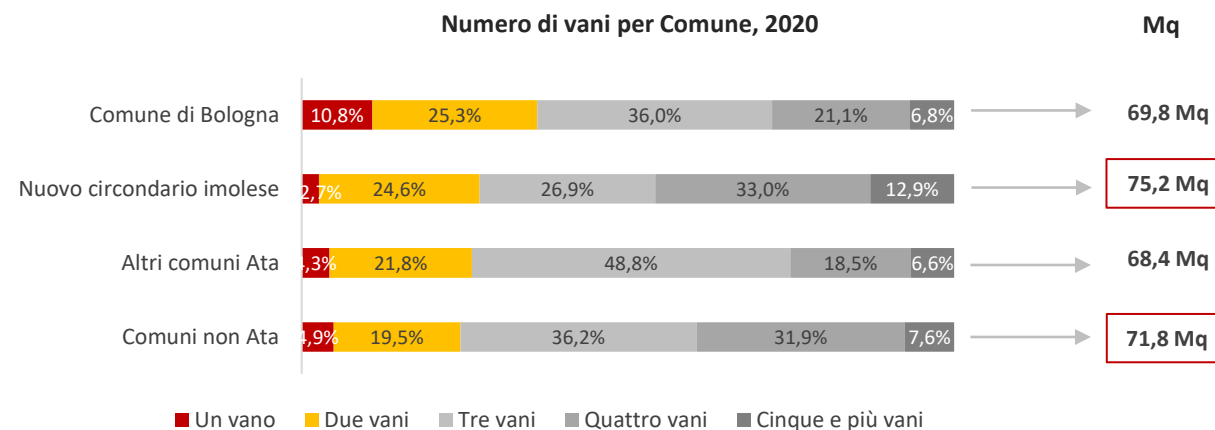
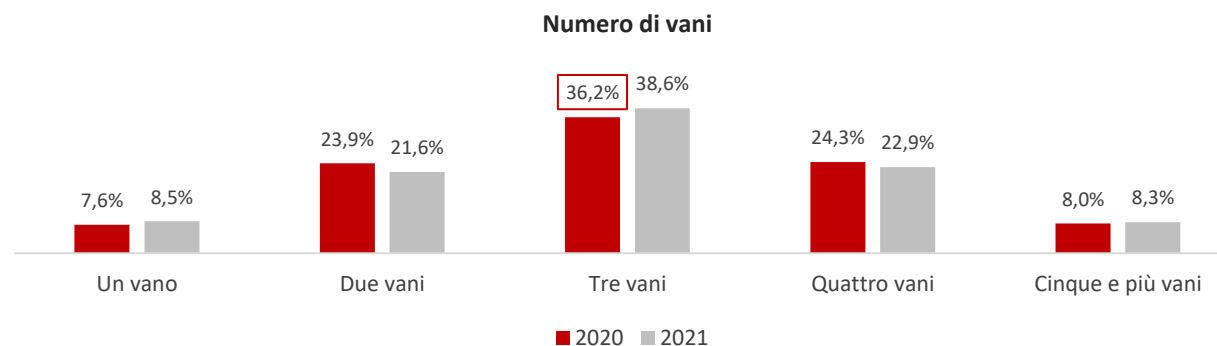


Vani e metri quadro

Rispetto al numero di vani, **gli immobili locati si concentrano nelle fasce intermedie relative ai tre vani (36,2% nel 2020), quattro vani (24,3%) e due vani (23,9%)**.

Considerando gli immobili di dimensioni più ampie (pari o superiore a tre vani), se ne osserva per una maggiore diffusione nei Comuni non Ata, Ata e nel Circondario, rispetto a quanto registrato nel Comune di Bologna.

Tale tendenza si registra anche rispetto **l'ampiezza media degli immobili (70,8 mq nel 2020), che risulta maggiore per gli immobili del Nuovo Circondario imolese e dei Comuni non Ata.**



Parametri di qualità

La combinazione tra la localizzazione e il numero dei vani dell'immobile consente di individuare tre distinte fasce di oscillazione del canone: **la fascia specifica dipende dalla presenza di 15 parametri di qualità.**

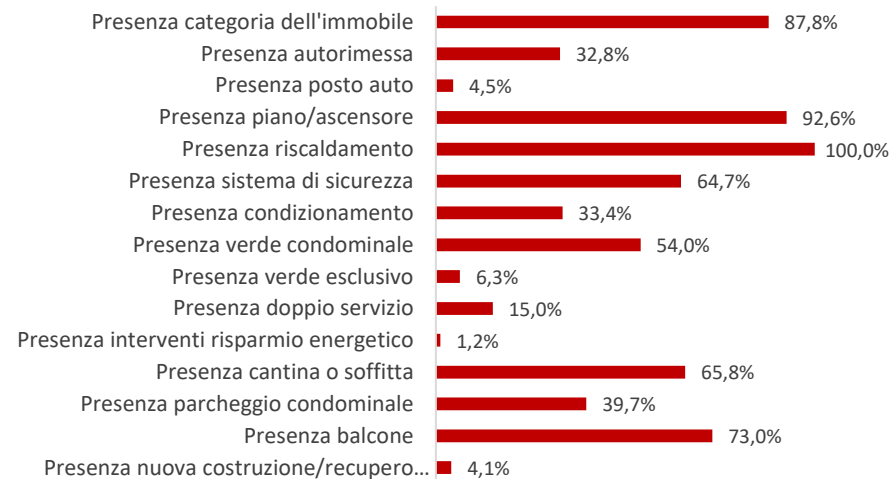
I parametri più diffusi sono: il riscaldamento (100%), un piano di accesso fino al secondo o superiore la presenza di ascensore (92,6%), la categoria catastale dell'immobile (87,8%), la presenza del balcone (73%), della cantina (65,8%), del sistema di sicurezza (64,7%) e del verde condominiale (54%).

Aggregando i parametri in **tre fasce di qualità**, più della metà degli immobili appartiene alla fascia intermedia, seguita da quella massima.

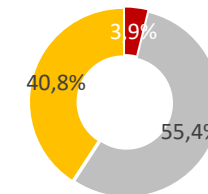
Il numero di parametri cresce per:

- Gli immobili di dimensioni più ampie («effetto additivo»);
- Per i Comuni non Ata e per gli altri Comuni Ata;
- Per le aree omogenee non di pregio («effetto di compensazione»).

15 parametri di qualità, 2020

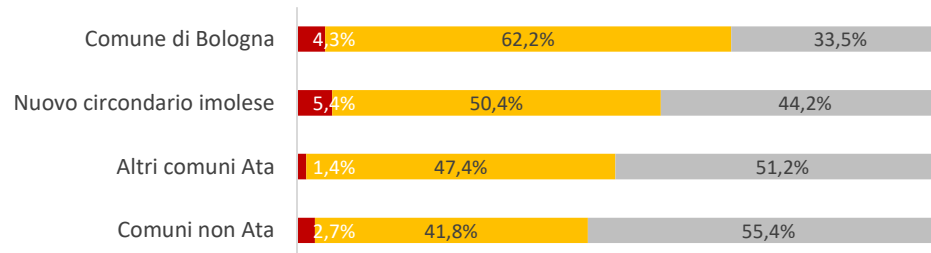


3 fasce di qualità, 2020



- Fascia minima (fino a 3 parametri)
- Fascia media (4-7 parametri)
- Fascia massima (oltre 7 parametri)

Fasce di qualità per Comune, 2020



- Fascia minima (fino a 3 parametri)
- Fascia media (4-7 parametri)
- Fascia massima (oltre 7 parametri)

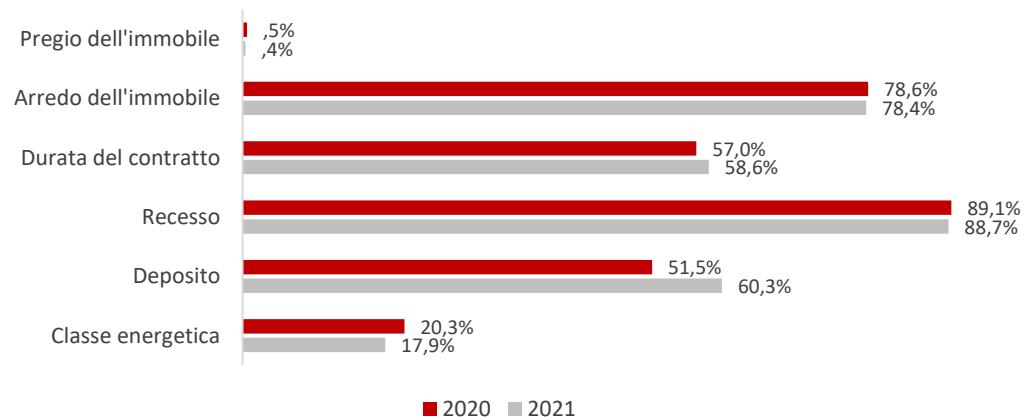
Criteri di maggiorazione del canone

Anche la presenza dei **sei criteri di maggiorazione** incidono sulla determinazione del canone.

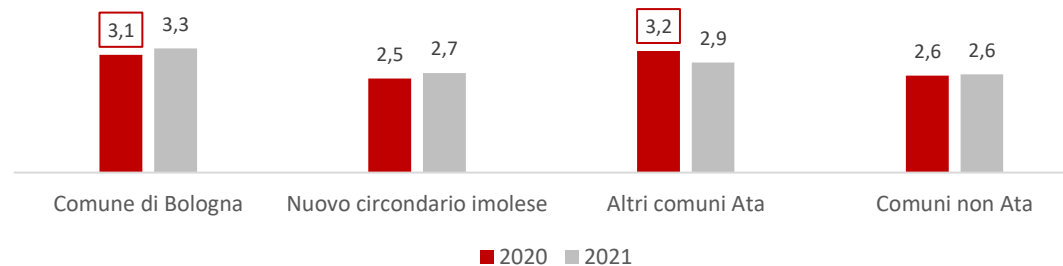
Nel complesso i **criteri più diffusi sono**: il **recesso** (preavviso non superiore a tre mesi) (89,1% nel 2020), l'**arredo** dell'immobile (78,6%), la **durata** del contratto (maggiore di quella ordinaria triennale) (57%) e la rinuncia del **deposito** cauzionale (51,5%).

Nel confronto, un **maggior numero di criteri di maggiorazione** si osserva per gli altri Comuni Ata e il Comune di Bologna.

Criteri di maggiore del canone



Numero medio di criteri di maggiorazione per Comune



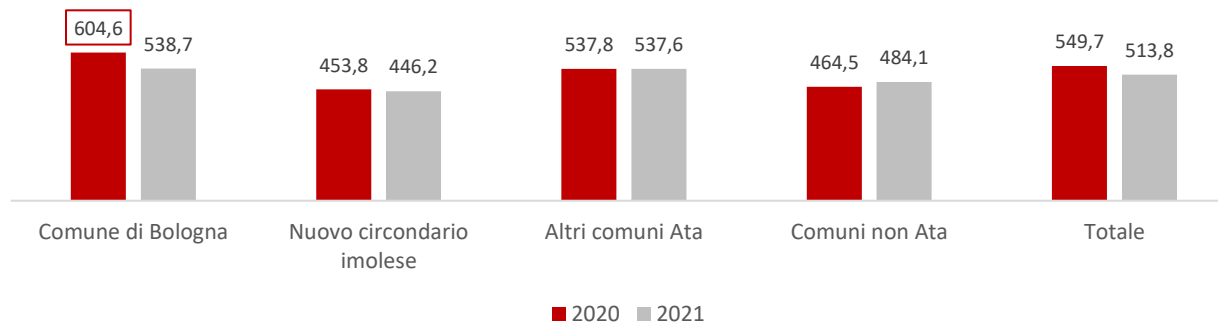
Canone degli immobili

Tutti gli elementi analizzati agiscono in modo combinato sulla determinazione del canone, che è stato in media di **549,7€ (2020)**.

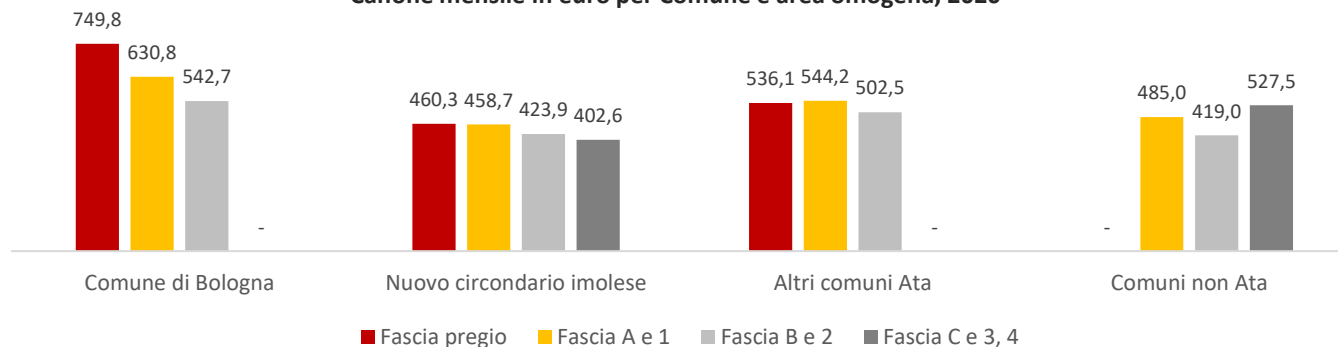
Nel confronto il **canone medio appare più elevato**:

- Nel **Comune di Bologna** (604,6€), area dove si registra anche la maggiore oscillazione tra le diverse aree omogenee;
- Nell'**area omogenea di pregio** (634,9€);
- Per gli immobili di **dimensioni più ampie** e per gli immobili appartenenti alla **fascia massima dei parametri di qualità** («effetto combinato» della compresenza dei due elementi);
- Per gli immobili con più criteri di maggiorazione (soprattutto in presenza del pregio dell'immobile).

Canone mensile in euro per Comune



Canone mensile in euro per Comune e area omogenea, 2020



Le caratteristiche dei locatori dei contratti tradizionali



Profilo anagrafico dei locatori

Caratteristiche anagrafiche dei locatori:

- **Leggera prevalenza di donne** (51,6%);
- **Prevalenza di over65** (44%), soprattutto nella componente femminile (49% rispetto a 41%);
- **Totalità di cittadini italiani** (99,3%).

Multi-locatori (123 nel 2020, 38 nel I trim. 2021): 50,4% uomini, 48,8% over65.

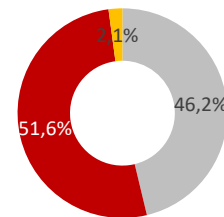
Declinando le caratteristiche anagrafiche dei locatori (genere, età) con le aree omogenee in cui sono collocati gli immobili sembrano emergere **due diversi profili di locatori** (da confermare nelle prossime edizioni):

- Da un lato quello delle donne locatrici over65 che affittano probabilmente appartamenti di origine familiare in aree omogenee medio-basse;
- Dall'altro quello dell'«investitore»: uomini di mezza età che affittano immobili collocati in aree omogenee medio-alte.



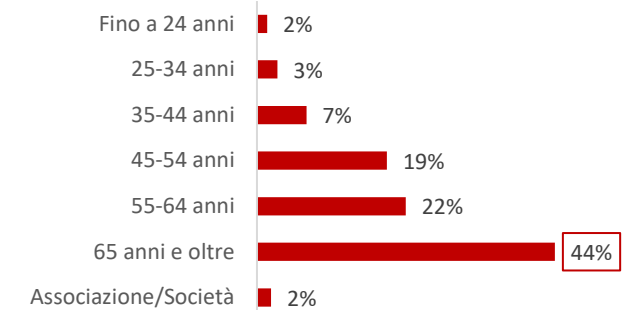
2020: 1.693 locatori
2021 (I trim.): 696 locatori

Genere, 2020



■ Maschi ■ Femmine ■ Associazione/Società

Classe di età, 2020



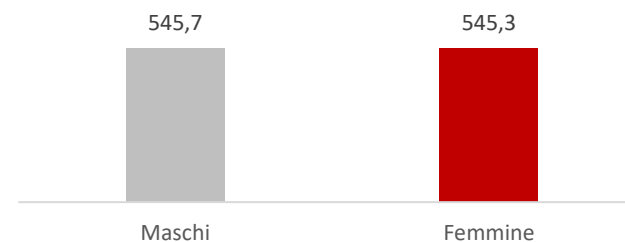
Caratteristiche degli immobili e canone

Gli appartamenti locati dagli uomini appaiono di qualità leggermente più elevata (soprattutto per la fascia 45-54enni), mentre rispetto ai criteri di maggiorazione le differenze sono più contenute, e nel complesso gli uomini **ricorrono più spesso alla maggiorazione relativa alla durata del contratto** (60% rispetto a 54%). Inoltre, gli immobili locati dagli uomini sono di dimensioni più contenute.

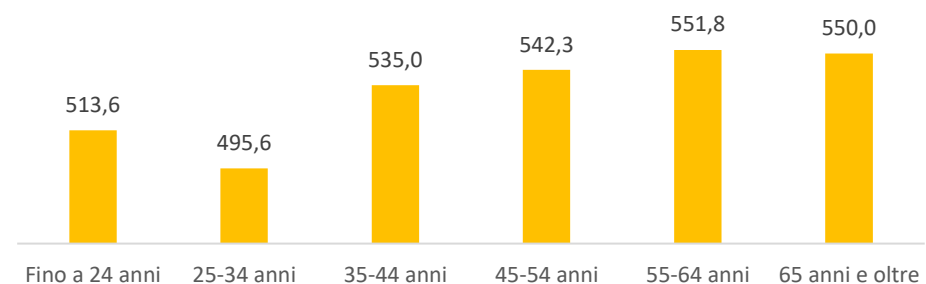
Il canone medio:

- È uguale tra uomini e donne, ma per le donne si registra una distribuzione più piatta, per gli uomini più addensata nelle fasce centrali del canone (400-600€);
- È più elevato per le classi di età più avanzate.

Canone per genere, 2020



Canone per classe di età, 2020



Le caratteristiche dei conduttori dei contratti tradizionali



Profilo anagrafico dei conduttori

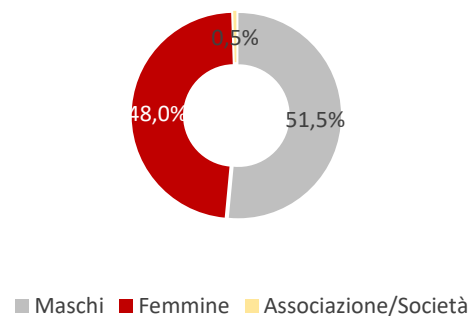
Caratteristiche anagrafiche dei conduttori:

- **Leggera prevalenza di uomini (51,5%);**
- **Prevalenza di under65 (92%), e in particolare di 25-34enni (40,1%); età media pari a 40 anni;**
- **Presenza di cittadini di altre nazionalità (17,1%, dato superiore alla popolazione straniera CM Bologna 12,2%).**

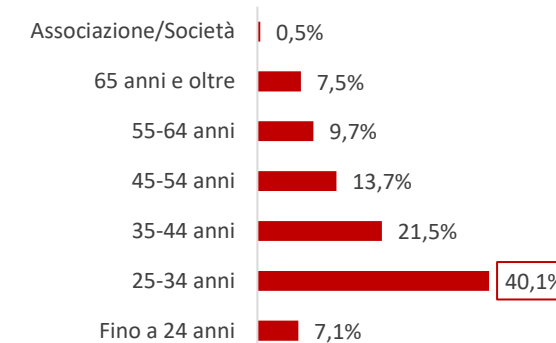


2020: 2.041 conduttori
2021 (I trim.): 721 conduttori

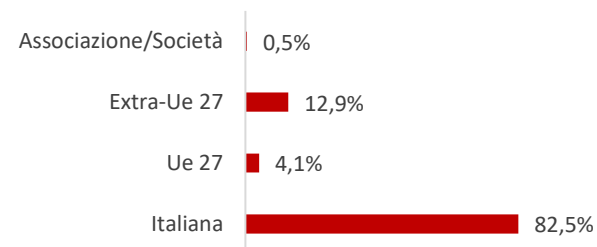
Genere, 2020



Classe di età, 2020



Cittadinanza, 2020



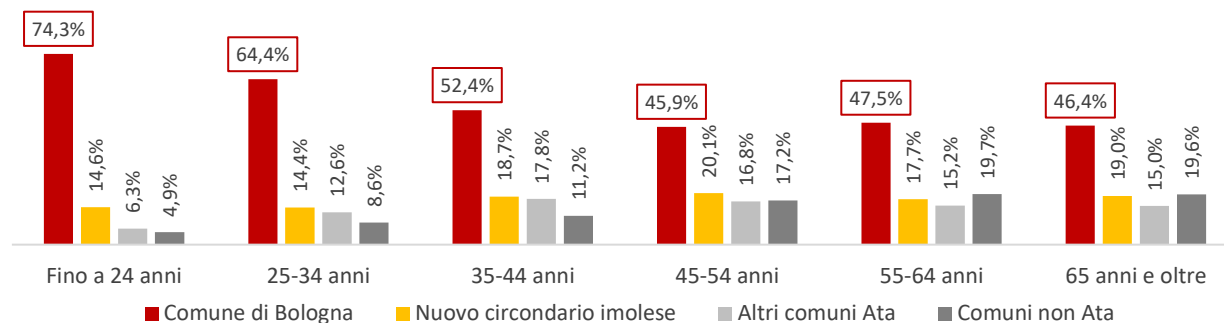
Caratteristiche degli immobili

Declinando le caratteristiche anagrafiche per le caratteristiche degli immobili emerge come:

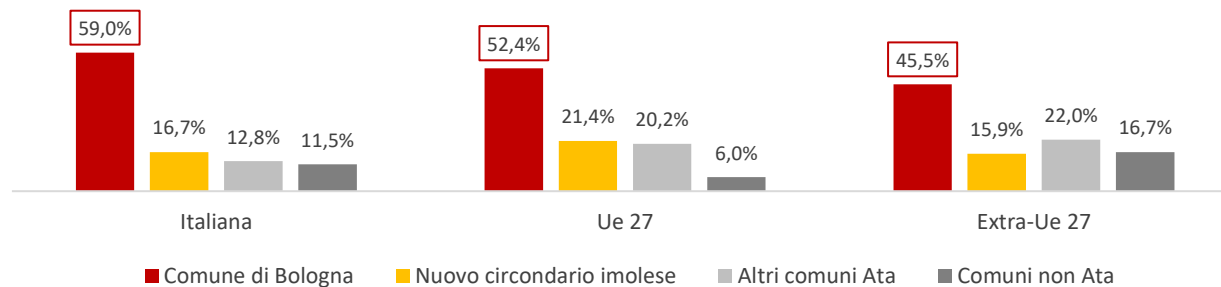
- Tra i **più giovani** vi sia una **maggiore tendenza a risiedere nel comune di Bologna** (dal 64,4% dei 25-34enni al 46,4% degli over 65); in immobili con un **minor numero di parametri di qualità**, un **maggiore numero di criteri di maggiorazione**, e di **dimensioni più contenute**;
- Tra i **cittadini stranieri** vi sia una **maggiore tendenza a risiedere al di fuori del Comune di Bologna** (Ita 41%; Eu 47,6%; Extra-Eu 54,5%), in immobili con un **minor numero di parametri di qualità**, un **minor numero di criteri di maggiorazione**, e di **dimensioni più ampie**.

Importanza di indagini che approfondiscano i fattori che incidono sulla scelta di vivere in un comune/zona in relazione alle caratteristiche dei conduttori (es. canone, ampiezza, servizi, contesto cittadino).

Classi di età dei conduttori per Comune, 2020



Cittadinanza dei conduttori per Comune, 2020



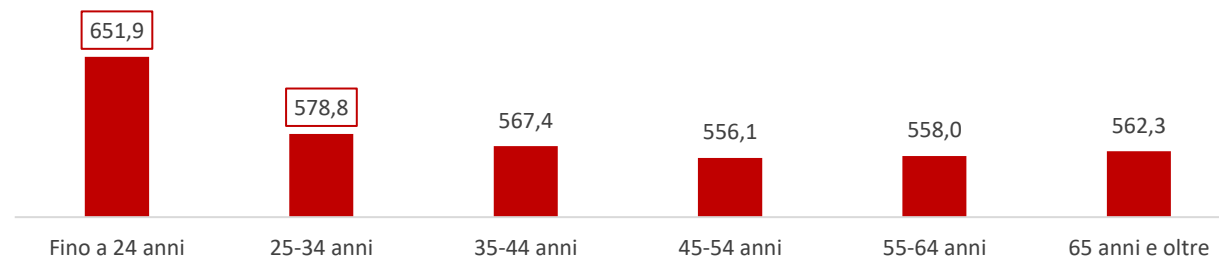
Canone

Il canone medio di affitto:

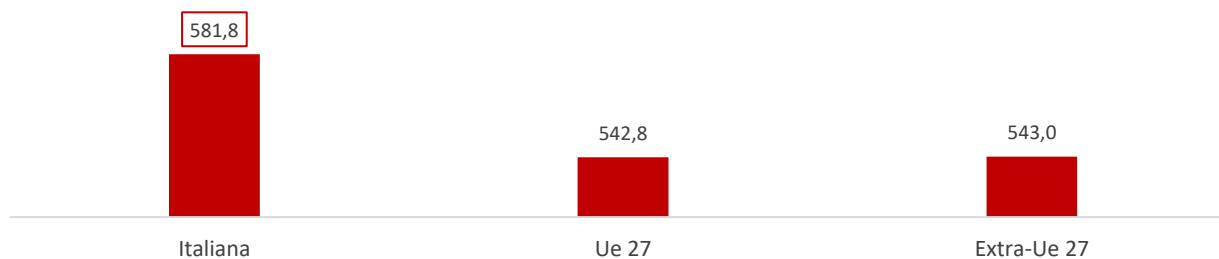
- Cresce per le componenti più giovani di età;
- Cresce per la componente italiana.

Le tendenze del canone medio rispecchiano la fotografia osservata nell'analisi degli immobili: nel confronto sia i più giovani che la componente italiana risiede più di frequente nel Comune di Bologna, che in media presenta un canone di locazione più elevato.

Canone medio per classe di età, 2020



Canone medio per nazionalità, 2020



Focus: i contratti transitori e per studenti universitari



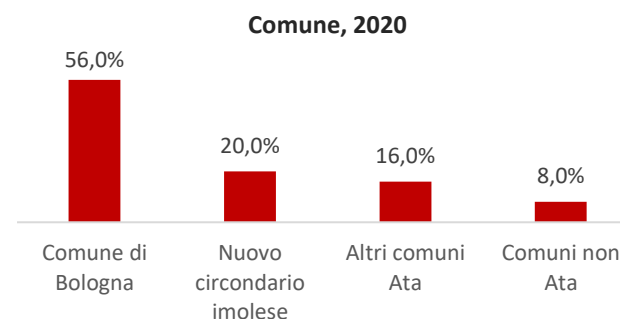
Contratti transitori

L'analisi degli immobili locati con **contratto transitorio (1,5% nel 2020)** evidenzia:

- **Per gli immobili:** una distribuzione degli immobili nelle diverse aggregazioni comunali in linea con quanto osservato per gli accordi tradizionali (**56% Comune di Bologna**), una alta diffusione di immobili nella fascia A-1 (48%), di tre e quattro vani (44% e 24%), e con un **canone medio di 459,1€**;
- **Per i conduttori:** un equilibrio dal punto di vista di genere (50%), una maggiore presenza di **25-34enni (43,3%)**, così come quella di inquilini di **nazionalità italiana (86,7%)**.

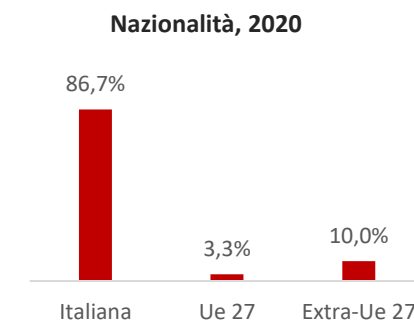
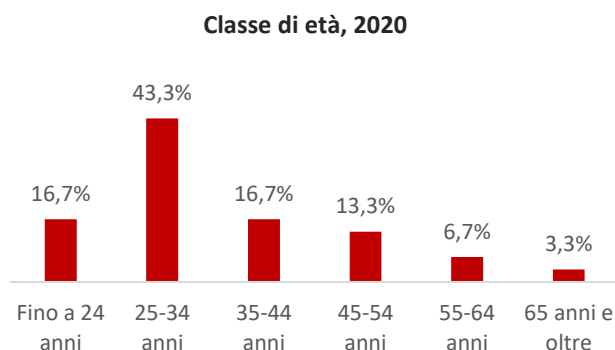


2020: 25 contratti (1,5%)
2021 (I trim.): 6 contratti (1%)



Canone, 2020

459,1 €



Contratti per studenti universitari

L'analisi degli immobili locati con **contratto per studenti (9,6% nel 2020)** evidenzia:

- **Per gli immobili:** una concentrazione nel Comune di Bologna (**97,5%**), una alta diffusione di immobili nella fascia A-1 (46,2%), di tre e quattro vani (37,3% e 28,5%), e con un **canone medio di 584,3€**;
- Nei contratti per studenti si registra un **numero medio più elevato di conduttori (2,2)** rispetto alle altre tipologie di contratto (1,4 per i contratti tradizionali; 1,2 per i contratti transitori) e **immobili di dimensioni più ampie** (43% ha quattro o più vani rispetto al 32,3% dei contratti tradizionali);
- **Per i conduttori:** una leggera prevalenza di donne (55%), una maggiore presenza di **under25 (69,4%)**, così come quella di inquilini di **nazionalità italiana (88,2%)**.

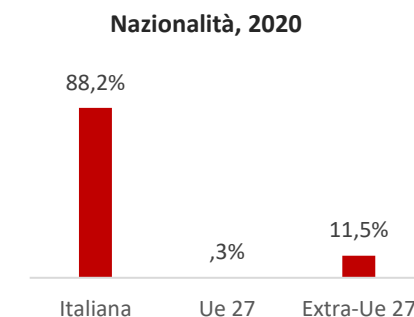
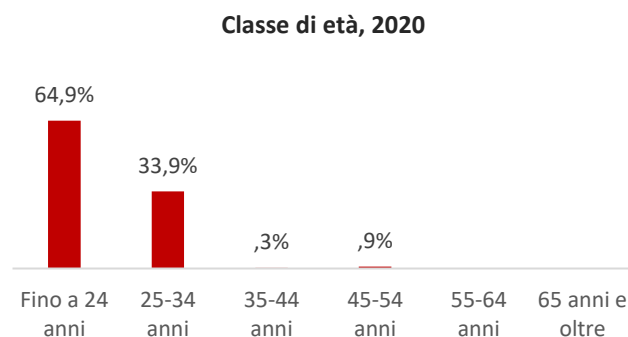


2020: 158 contratti (9,6%)
2021 (I trim.): 58 contratti (9,6%)



Canone, 2020

584,3€



Riflessioni finali

- **Primo rapporto di analisi** che può rappresentare la base di riferimento per l'avvio di un Osservatorio sulle locazioni a canone concordato, anche attraverso l'integrazione di ulteriori banche dati;
- **Tendenze emerse:**
 - **Immobili:** Comune di Bologna (54,6%), 70,8 mq, media diffusione dei parametri di qualità, canone 549,7€;
 - **Locatori:** 44% over65, 99,3% cittadini italiani;
 - **Conduttori:** 47,2% under35, 17,1% cittadini stranieri,
- **Importanza di indagini per sondare:**
 - **Fattori che incidono sulla scelta del contratto a canone concordato rispetto al canone libero;**
 - **Le dinamiche sociali che sottendono le tendenze emerse.**

Grazie!

