



Forum
Bologna. Città che cambia.

I DATI IN SINTESI
per la costruzione del
Piano Strutturale

6. L'EVOLUZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO

Bologna aprile 2005

Indice

1. LE ABITAZIONI IN COMPLESSO	1
2. LE ABITAZIONI OCCUPATE DA FAMIGLIE RESIDENTI.....	3
3. LE ABITAZIONI NON OCCUPATE DA FAMIGLIE RESIDENTI.....	7
4. I DATI RELATIVI ALLA ATTIVITÀ EDILIZIA NEL PERIODO 2002-2004.....	7

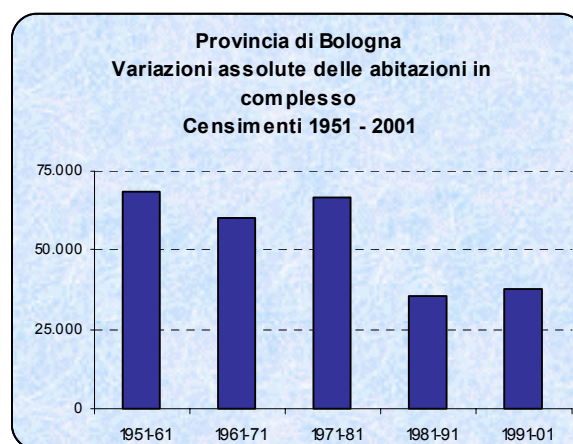
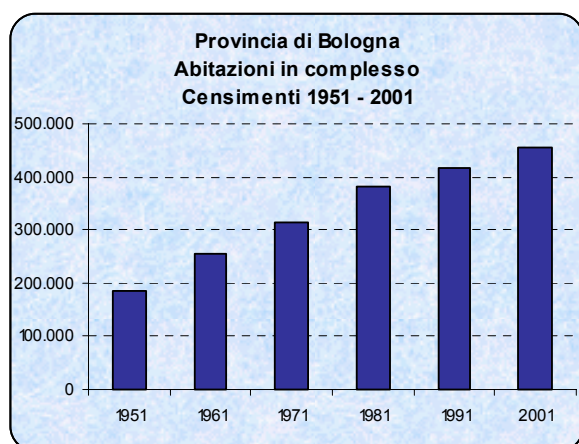
L'EVOLUZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO *

Come si è anticipato in precedenza la disponibilità dei dati censuari 2001 consente di sviluppare un'analisi sulle caratteristiche e sull'evoluzione del patrimonio abitativo; è anche possibile indagare alcune relazioni fra le dinamiche degli alloggi, e forme del loro utilizzo e le trasformazioni demografiche della popolazione e delle famiglie.

L'analisi verrà condotta facendo prima riferimento alle abitazioni in complesso, che verranno disaggregate successivamente fra abitazioni occupate dalle famiglie residenti e abitazioni non occupate da queste famiglie (che comprendono sia alloggi utilizzati esclusivamente dalla popolazione presente ma non residente, sia abitazioni sfitte o comunque non occupate da alcuna persona).

1. Le abitazioni in complesso

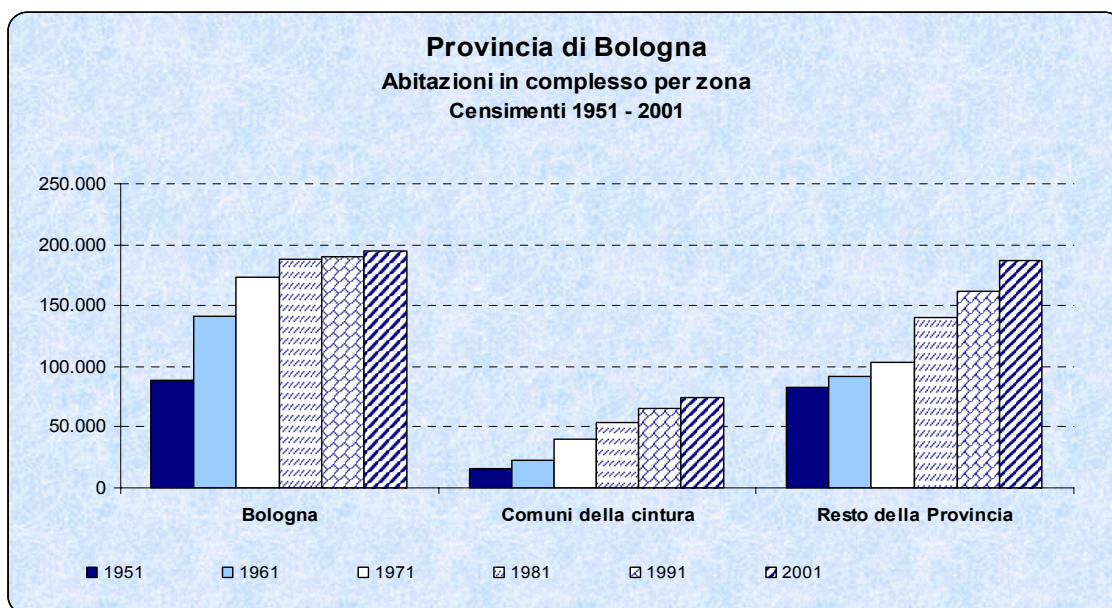
Il censimento 2001 ha rilevato la presenza in provincia di Bologna di quasi 455.700 abitazioni, con un incremento di circa 38.000 alloggi rispetto al 1991 (+9,1%).



* Cfr i capitoli del Quadro Conoscitivo –Sistema economico e sociale:
- Premessa
- Le recenti tendenze demografiche nell'area bolognese
- Gli scenari demografici 2003-2018
- Le trasformazioni delle famiglie e del patrimonio abitativo
- L'impatto delle trasformazioni demografiche sulle politiche locali
- Le trasformazioni della popolazione a Bologna e nei comuni della cintura avvenute nel periodo 31.12.93-31.12.03
- Le trasformazioni della popolazione a Bologna e nei comuni della cintura previste nel periodo 1.1.2004-1.1.2010
- Scenari demografici per le sottozone di Bologna al 31.12.2010

Questo incremento dello stock abitativo è stato più contenuto nel comune capoluogo: a Bologna sono state infatti censite quasi 194.900 abitazioni (oltre 4.500 in più rispetto al 1991, pari a +2,4%).

Solo il 12% delle nuove abitazioni è stato quindi localizzato in città; la restante quota si suddivide fra i comuni della cintura (oltre 8.500 nuovi alloggi, pari a +12,3%) e il resto della provincia (oltre 24.800 abitazioni in più, pari a +15,3%). I tassi di incremento più elevati del patrimonio abitativo nel decennio 1991-2001 si sono registrati in alcuni comuni della cintura (Castelmaggiore, Granarolo e Pianoro), in molti comuni della pianura, nella valle del Samoggia e in alcune località del comprensorio imolese: in tutte queste realtà la variazione relativa degli alloggi è stata ampiamente superiore al 20%.



Il modello di diffusione territoriale delle nuove abitazioni è ovviamente quasi analogo a quello esaminato in precedenza, quando abbiamo analizzato le variazioni assolute e relative della popolazione e delle famiglie.

Il censimento 2001 fornisce per la prima volta anche il numero degli edifici ad uso abitativo nei quali sono collocati questi alloggi.

In provincia di Bologna gli edifici ad uso abitativo al 2001 erano quasi 113.000, con un numero medio di abitazioni per edificio pari a 4 unità.

Nel comune capoluogo questi edifici erano invece 20.500 circa, con un numero medio di abitazioni sensibilmente più elevato rispetto alla media provinciale (9,5).

Interessanti anche i dati sul numero dei piani fuori terra e sulla presenza di ascensore negli edifici.

A Bologna 899 edifici avevano un solo piano fuori terra, 4919 due piani (di cui 106 con ascensore), 4791 tre piani (di cui 419 con ascensore) e 9898 quattro o più piani (di cui 3.644 con ascensore).

Nel comune capoluogo gli edifici più alti (quattro piani o più) rappresentano quasi la metà del totale e fra questi solo il 37% è dotato di ascensore: in una città con un'elevata quota di popolazione anziana tale carenza strutturale rappresenta un problema rilevante.

Il questionario di censimento conteneva inoltre un quesito sullo stato di conservazione degli edifici, compilato a cura del rilevatore. A Bologna in 7.136 casi il giudizio è risultato ottimo e in 10.433 buono; 2.622 edifici sono stati classificati con uno stato di conservazione mediocre e in 316 casi la valutazione è stata pessima.

Nell'85% dei casi i rilevatori hanno giudicato lo stato di conservazione dell'edificio buono o ottimo; la quota di edifici in condizioni mediocri o pessime appare quindi contenuta al 15%.

Per comprendere il significato di questo giudizio sullo stato di conservazione è necessario anche presentare i dati relativi all'epoca di costruzione. A Bologna oltre 4.600 edifici ad uso abitativo (il 22,4% del totale) sono stati realizzati prima del 1919, mentre quelli ultimati dal 1919 al 1945 sono più di 4.800 (23,6% del totale); il numero più alto di edifici è stato costruito dal 1946 al 1971 (oltre 9.000) e dal 1972 in poi l'attività edilizia in città è sensibilmente rallentata (poco più di 2.000 edifici realizzati negli ultimi trenta anni).

Oltre 1.000 edifici con stato di conservazione pessimo o mediocre risalgono a prima del 1919, mentre altri 850 circa appartengono al periodo 1919-1945: quasi i due terzi degli edifici in cattivo stato di conservazione sono stati costruiti prima del 1945.

2. Le abitazioni occupate da famiglie residenti

Il segmento largamente prevalente del patrimonio abitativo complessivo è rappresentato dalla quota di alloggi occupati da famiglie residenti, che in alcuni casi possono naturalmente ospitare persone presenti ma non iscritte in anagrafe. A livello provinciale le abitazioni occupate dai residenti al 2001 erano quasi 395.700 e rappresentavano l'87% degli alloggi totali.

Rispetto al 1991 l'aumento di queste abitazioni è risultato pari a oltre 40.300 unità (+11,3%): il dato è ovviamente molto vicino a quello visto in precedenza relativo all'aumento delle famiglie nello stesso periodo (oltre 42.000 nuclei in più).

L'incremento che si registra nei nuclei familiari condiziona quindi in modo decisivo le logiche evolutive dello stock abitativo e questa stretta correlazione si riscontra anche allargando l'analisi ad altri territori o a periodi di tempo più ampi.

Nel comune capoluogo le abitazioni occupate da residenti al 2001 erano quasi 173.400, con un incremento di 4.800 unità rispetto al 1991 (+2,8%): esse costituivano l'89% del totale degli alloggi e sono cresciute con un ritmo sensibilmente inferiore a quello dei comuni della cintura (+15,5%) o del resto della provincia (+20,7%).

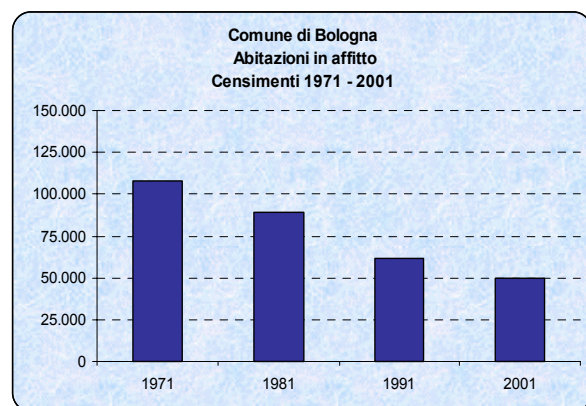
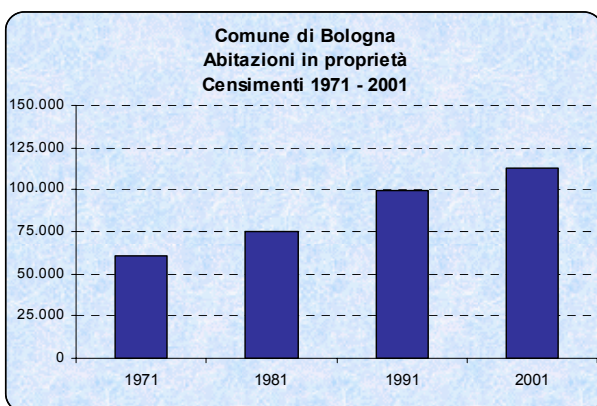
I dati censuari permettono di analizzare questo segmento del patrimonio abitativo sotto molteplici aspetti, mettendolo anche in relazione alle caratteristiche dei nuclei familiari occupanti.

In questa sede ci limiteremo a fornire relativamente al comune di Bologna i dati essenziali, rinviando ad altri momenti ulteriori approfondimenti.

Il primo elemento di forte interesse è rappresentato dal titolo di godimento dell'abitazione: in oltre 112.600 casi l'alloggio è goduto in proprietà, mentre la quota di appartamenti in affitto risulta pari a più di 49.700 unità; le abitazioni godute ad altro titolo (es.: a titolo gratuito o a titolo di prestazioni di servizio) erano circa 11.000.

A Bologna nel 2001 la quota di abitazioni in proprietà aveva raggiunto il 65% del totale (in tutta la provincia si era invece prossimi al 70%): oggi si può stimare nel comune capoluogo un valore superiore di alcuni punti, poiché numerose altre famiglie negli ultimi anni hanno deciso di acquisire l'abitazione anche in considerazione dei bassi tassi di interesse applicati sui mutui e dell'elevato livello dei canoni di affitto.

E' bene ricordare che a Bologna nel 1971 la quota di alloggi in proprietà era ancora nettamente minoritaria (33% del totale) ed era salita al 44% nel 1981 e al 59% nel 1991: in soli trenta anni la percentuale di famiglie proprietarie dell'alloggio si è quindi raddoppiata ed è diventata largamente maggioritaria.



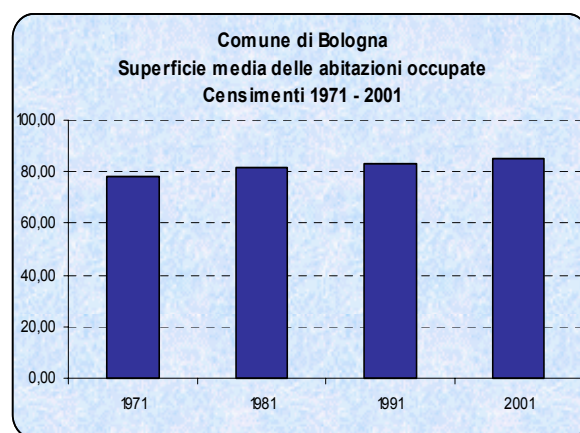
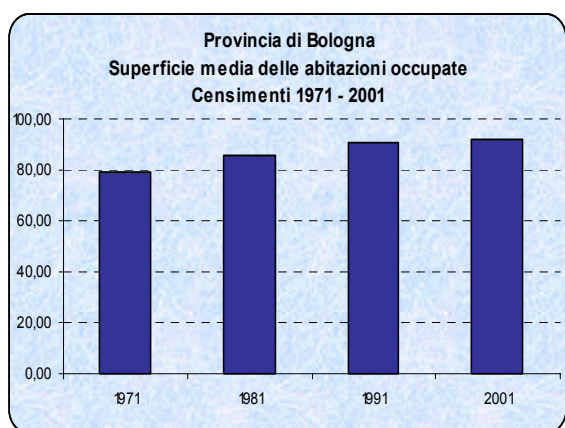
Al 2001 le famiglie residenti in affitto erano circa 50.000 e poco meno di 13.400 erano ospitate in alloggi di proprietà dello ex IACP, del Comune o di altri enti pubblici o previdenziali; le famiglie in affitto in alloggi di proprietà di persone fisiche erano oltre 29.200 e circa 7.000 nuclei avevano un rapporto di locazione

relativo ad abitazioni di proprietà di imprese, società, cooperative edilizie o altre figure giuridiche.

Per cogliere la reale dimensione del mercato dell'affitto a Bologna bisogna naturalmente aggiungere a questo insieme delle famiglie residenti che hanno un rapporto di locazione con soggetti pubblici o privati l'aggregato della popolazione presente (studenti universitari e lavoratori) che vive in alloggi in affitto.

Un secondo elemento rilevante che il censimento permette di investigare è quello relativo alla dimensione delle abitazioni occupate da famiglie residenti in termini di superficie netta disponibile e di numero di stanze; è anche possibile calcolare alcuni parametri (come la superficie media a disposizione di ogni occupante) che misurano il grado di affollamento.

A Bologna nel 2001 la superficie media delle abitazioni occupate è risultata di circa 85 metri (a livello provinciale lo stesso indicatore assume un valore più elevato pari a circa 93 metri) e il numero medio di stanze presenti in ciascun alloggio era di 3,68 (3,91 nell'intera provincia).

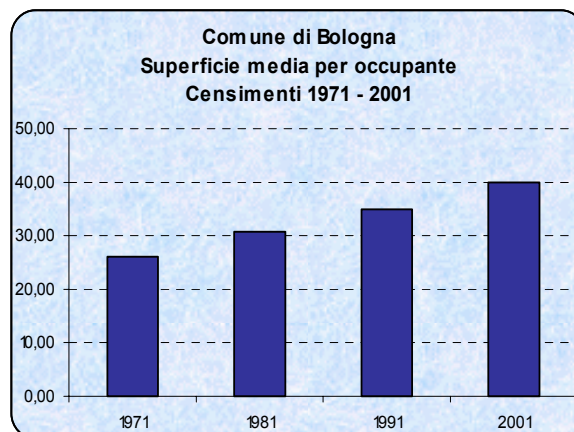
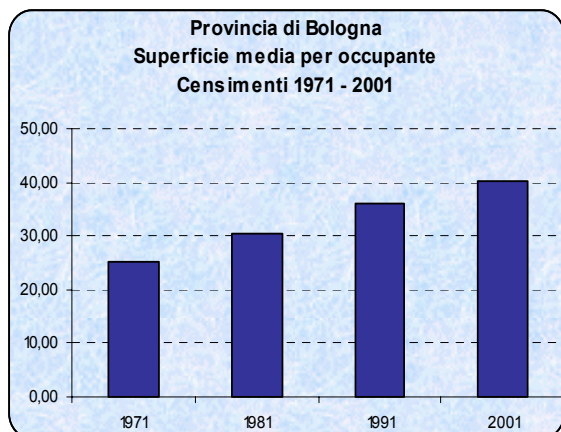


Rispetto al 1991 la superficie media delle abitazioni è leggermente aumentata sia a Bologna sia in tutta la provincia (mediamente quasi due metri in più) ed è cresciuta in modo sensibile la superficie media a disposizione di ogni occupante, grazie alla contemporanea riduzione della dimensione media familiare.

A Bologna nel 2001 ogni persona residente aveva a disposizione oltre 40 metri quadrati di superficie abitativa ed il valore era molto simile anche a livello provinciale: rispetto a dieci anni prima questo indicatore registra un incremento di circa cinque metri quadrati e la tendenza di lungo periodo è ancora più eclatante, poiché si è passati da 26 metri quadrati per persona nel 1971 a 31 nel 1981 e a 35 nel 1991.

Ogni cittadino bolognese nel 2001 aveva quindi a disposizione uno spazio abitativo superiore di oltre il 50% a quello del 1971: i nuclei familiari sono mediamente molto più piccoli e il modo di vivere l'abitazione è profondamente cambiato.

Interessanti sotto questo aspetto sono i dati censuari che incrociano il numero di occupanti con la superficie dell'abitazione: sempre al 2001 a Bologna in quasi 22.000 casi una persona viveva da sola in appartamenti di dimensione superiore a 80 metri quadrati e in altri 6.900 casi nuclei composti da due persone occupavano alloggi di dimensione superiore a 120 metri quadrati.



Il censimento offre anche numerose indicazioni sulla disponibilità di servizi presenti negli alloggi occupati da famiglie residenti, che in questa sede non è possibile richiamare compiutamente.

A puro titolo esemplificativo ricordiamo solamente alcuni dati relativi alla disponibilità di posto auto e all'impianto di riscaldamento.

A Bologna quasi 75.000 abitazioni occupate (oltre il 43% del totale) non disponevano di alcuna modalità di posto auto; i restanti 98.500 alloggi disponevano invece di uno o più posti auto (in circa 40.500 casi erano dotati di box privato, in 35.400 di posto auto al chiuso e in 46.600 di posto auto all'aperto).

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento si registrava una netta prevalenza della soluzione autonoma (quasi 94.300 casi) rispetto a quella centralizzata (oltre 72.300 unità).

Relativamente al combustibile utilizzato per riscaldare l'immobile da segnalare una larghissima prevalenza del metano (utilizzato come unica fonte nell'88% dei casi e in combinazione con altri combustibili in un altro 6% degli alloggi). Fra le altre possibilità da segnalare una presenza del gasolio come unica fonte in un 3,5% dei casi e in combinazione con altri combustibili in un altro 3% delle abitazioni. Assolutamente marginale la presenza di altre forme di riscaldamento (GPL, legna, energia elettrica, olio combustibile, carbone ed energia solare).

3. Le abitazioni non occupate da famiglie residenti

Per completare il quadro del patrimonio abitativo è necessario esaminare questo ulteriore segmento, rappresentato dalle abitazioni che al censimento 2001 risultavano occupate esclusivamente da persone presenti per ragioni di studio o lavoro o che in quel momento erano vuote per diversi motivi (abitazioni sfitte, seconde case di vacanza, ecc.).

A livello dell'intera provincia nel 2001 le abitazioni non occupate erano complessivamente poco più di 60.000 e risultavano in leggera riduzione rispetto a dieci anni prima (2.400 unità in meno, pari a -3,9%).

Una piccola parte di questo segmento è stato utilizzato negli ultimi dieci anni per soddisfare le esigenze abitative dei residenti; il numero delle abitazioni non occupate rimane comunque considerevole e la loro incidenza relativa più alta si registra naturalmente in quasi tutti i comuni della collina e della montagna, dove è largamente diffusa la presenza di seconde case utilizzate esclusivamente per uso turistico (che in molti casi rappresentano oltre il 30% del patrimonio complessivo, con punte che si spingono in alcuni comuni fino al 60-70%).

A Bologna le abitazioni non occupate da residenti nel 2001 erano 21.500 circa, in lievissima riduzione rispetto a dieci anni prima.

Naturalmente nella nostra città la maggior parte di questi alloggi (che si può stimare pari a circa due terzi, che significa in termini assoluti circa 14.500 appartamenti) è destinata a soddisfare le esigenze abitative della numerosa popolazione presente ed in particolare modo degli studenti universitari fuori sede; la restante quota (pari a circa 7.000 alloggi) si può stimare che risulti inutilizzata in modo sistematico o momentaneo per motivi vari (es.: abitazioni sfitte o tenute a disposizione del proprietario, abitazioni in attesa di essere vendute, abitazioni in condizioni di pessima conservazione, ecc.).

La consistenza di questo segmento e l'articolazione interna nel 2001 è molto simile a quella del 1991, mentre in precedenza aveva registrato una rapida espansione in parallelo alla forte crescita degli studenti iscritti alla nostra Università.

Bologna destina quindi il 7% circa del proprio patrimonio abitativo esclusivamente alle esigenze di alloggio della popolazione presente e un'ulteriore quota del 3-4% risulta invece completamente non utilizzata per motivi vari in precedenza ricordati.

4. I dati relativi alla attività edilizia nel periodo 2002-2004

I censimenti 2001 forniscono una fotografia dettagliata del patrimonio edilizio esistente a quella data.

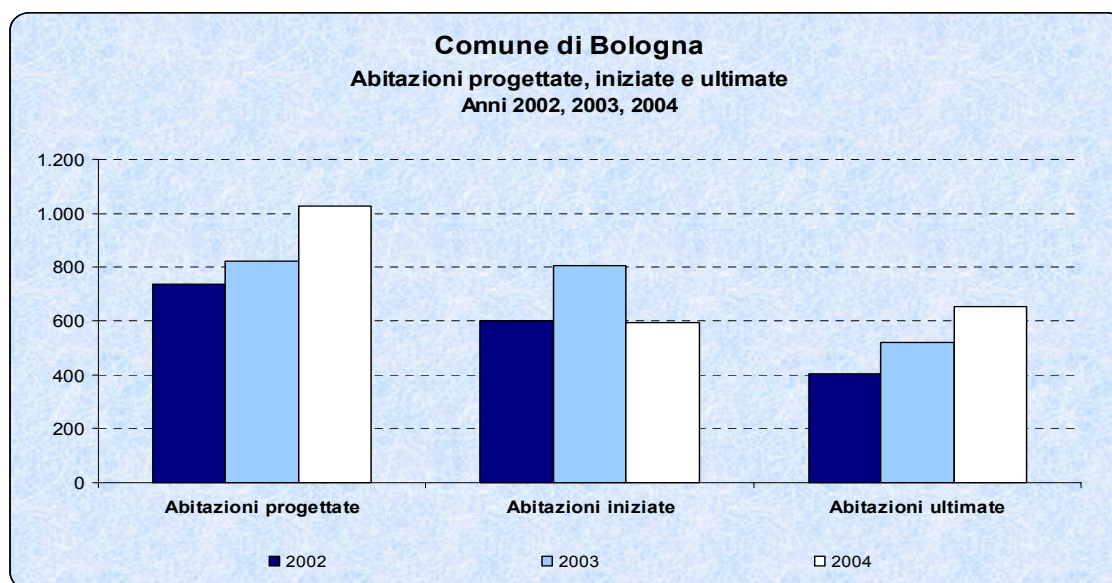
Per avere una situazione aggiornata a fine 2004 è necessario integrare le informazioni censuarie con i dati forniti dalla rilevazione corrente sull'attività

edilizia, che permette di conoscere il numero delle abitazioni progettate, iniziate e ultimate.

A Bologna nel triennio 2002-2004 sono stati progettati quasi 2.600 alloggi (736 nel 2002, 822 nel 2003 e 1.030 nel 2004).

Le abitazioni iniziate in questo periodo sono invece state complessivamente poco più di 2.000 (599 nel 2002, 809 nel 2003 e 596 nel 2004).

Nel triennio sono inoltre stati ultimati quasi 1.600 alloggi (404 nel 2002, 523 nel 2003 e 656 nel 2004).



Negli ultimi tre anni si è quindi registrata nel comune capoluogo un'attività edilizia relativamente intensa soprattutto per quanto riguarda le abitazioni progettate ed iniziate; le abitazioni ultimate si sono mantenute su una media annua prossima alle 530 unità (molto simile a quella registrata nel decennio 1992-2001), che dovrebbe però salire nei prossimi anni in considerazione del trend esaminato in precedenza per le abitazioni progettate e iniziate.

A fine 2004 si può quindi stimare che il patrimonio abitativo bolognese abbia una consistenza prossima alle 196.500 unità.

Il confronto fra i dati censuari 1991 e 2001 ha infatti evidenziato che a Bologna la variazione complessiva dello stock degli alloggi è molto vicina al dato decennale 1992-2001 delle abitazioni ultimate; sommando al dato rilevato al 2001 (194.900 abitazioni circa) il totale delle abitazioni ultimate nel triennio 2002-2004 (quasi 1.600) si ottiene quindi con buona approssimazione la consistenza dello stock degli alloggi aggiornata a fine 2004.

Sulla base dei dati esaminati in precedenza relativi alla recente evoluzione delle abitazioni progettate e iniziate è molto probabile che l'ammontare complessivo delle abitazioni presenti sul territorio comunale raggiunga entro il 2010 la soglia delle 200.000 unità.

L'insieme di queste considerazioni permette di affermare che a Bologna sembra essere cessato negli ultimi quindici anni quel fenomeno di parziale "erosione" di quote del patrimonio abitativo da parte di attività terziarie "diffuse" (es.: studi medici o professionali, uffici di piccole e medie dimensioni), che negli anni Ottanta aveva invece assunto una certa consistenza soprattutto nel centro storico ed in alcune zone della prima periferia.

Riferimenti bibliografici

Sito internet del Settore Programmazione, Controlli e Statistica del Comune di Bologna:
<http://www.comune.bologna.it/iperbole/piancont>

Autori

Questo studio è stato realizzato da un gruppo di lavoro composto da dirigenti e funzionari del Settore Programmazione, Controlli e Statistica del Comune di Bologna, nell'ambito delle attività di definizione del Quadro Conoscitivo del Piano Strategico Strutturale Comunale.

Il gruppo di lavoro è stato coordinato da Gianluigi Bovini (Direttore del Settore), che ha curato anche la stesura del commento.

L'acquisizione, l'elaborazione e la successiva verifica delle informazioni statistiche sono dovuti a Franco Chiarini, Teresa Scarnati e Antonio Silvestri.