



**Comune
di Bologna**

Rassegna Stampa

17 maggio 2024

Rassegna Stampa

17-05-2024

CRONACA

REPUBBLICA BOLOGNA	17/05/2024	11	In città il 35% dei proprietari non affitta = Il 43% ha tre case di proprietà E ci sono settemila alloggi sfitti <i>Emanuela Giampaoli</i>	2
RESTO DEL CARLINO BOLOGNA	17/05/2024	57	«Affitti, costi aumentati: il mercato è bloccato» Nasce un osservatorio ad hoc per il problema <i>Giovanni Di Caprio</i>	4

Indagine Nomisma

In città il 35% dei proprietari non affitta

di Giampaoli • a pagina II

Il 43% ha tre case di proprietà E ci sono settemila alloggi sfitti

di Emanuela Giampaoli

Il 43% dei bolognesi ha una casa di proprietà in più rispetto a quella in cui vive e delle vacanze, quindi possiede tre case, in regione la percentuale sale al 56%, a Modena addirittura al 60%. E sempre a livello regionale il 28% possiede addirittura due case in più. L'Emilia-Romagna vanta anche il più alto numero di proprietari con più di 3 abitazioni. Immobili che nel 38% dei casi vengono dati in affitto, sempre escludendo la casa in cui risiedono e quella al mare o in montagna. E lo fa, nel 79% dei casi, per integrare il reddito con una rendita, superando di gran lunga Piemonte (64%), Lazio (58%) e Lombardia (55%). Sono i dati del primo Osservatorio affitti firmato Crif con Nomisma e Confabitare. La nota dolente che emerge dallo studio è che il 35% dei proprietari di immobili bolognesi sceglie invece di non affittare. «Sono tanti a tenere gli alloggi sfitti – spiega Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare – solo a Bologna ci sono 7000 abitazioni libere, 11.000 in tutta la provincia, tenendo con-

to che le famiglie in cerca di un alloggio sono 6000, se questi immobili entrassero nel mercato avremmo risolto il tema dell'emergenza abitativa in città, senza bisogno di costruire». Le ragioni, sempre secondo la ricerca, sono per il 29% la preoccupazione per il rischio di danni all'immobile e la conseguente difficoltà a vedersi ripagati i costi di eventuali interventi, il 27% teme per le tutele "sbilanciate" verso gli inquilini dall'attuale normativa, il 23% giudica i costi da sostenere troppo alti. «Abbiamo un mercato degli affitti bloccato – osserva Mattia Barchetti di Nomisma – con proprietari che non affittano. C'è innanzitutto un problema di fiducia nei confronti della capacità degli affittuari di far fronte al canone di locazione. D'altro canto gli affittuari ci raccontano che hanno subito una difficoltà a far fronte ai propri impegni economici derivante dalla riduzione del potere di acquisto». Con l'intento di sbloccare la situazione Crif, azienda specializzata in informazioni creditizie, ha messo a punto il servizio "Affittabile". «Uno strumento – racconta il manager di Crif, Massimo Longatti – basato su dati creditizi e di conto corrente, che consente all'inquilino di avere un report con indici di affidabilità e sostenibilità di

canone da presentare al proprietario. Pensiamo possa aiutare ad avvicinare domanda e offerta». Anche se, a livello locale, l'87% degli inquilini bolognesi dichiara di non aver mai saltato un pagamento. «A Bologna – continua Zanni – ci sono anche 4500 alloggi deputati al mercato degli affitti turistici, e anche in questo caso, da un questionario che abbiamo realizzato, risulta che la principale motivazione non sia il guadagno, ma il fatto che l'affitto venga pagato in anticipo e la brevità dei soggiorni». Tra i tristi primati urbani la ricerca conferma poi come sotto le Torri la ricerca di un alloggio in affitto richieda più tempo che al-



Peso: 1-2%, 11-34%

trove – una media di quattro mesi – e che qui l'incremento dei canoni sia stato di quasi il 9%, contro una media nazionale dei grandi centri del 3,8%.

I dati di Bologna mostrano anche che il 35% di chi ha immobili sceglie di non darli in locazione



Peso: 1-2%, 11-34%

Nomisma insieme a Crif e Confabitare lancia 'Affittabile': «Se si riconvertissero gli spazi ci sarebbero soluzioni per tutti»

«Affitti, costi aumentati: il mercato è bloccato» Nasce un osservatorio ad hoc per il problema

«Il mercato degli affitti è bloccato. Soprattutto perché a Bologna l'incremento dei canoni d'affitto ha raggiunto l'8,9% nella seconda metà del 2023, andando oltre la media delle principali grandi città italiane (3,8%)», apre Mattia Barchetti, head of market intelligence Nomisma durante la presentazione del primo osservatorio degli affitti, lo strumento ideato per fornire una panoramica completa sul mercato degli affitti e redatto da Nomisma, Crif e Confabitare. «Nel territorio regionale il 35% dei locatori non ha intenzione di affittare immobili di proprietà da qui a 12 mesi», continua Barchetti. Mentre sono settemila gli immobili sfitti in città e undicimila se si considera la provincia e «molti proprietari li tengono sfitti perché delusi da esperienze negative precedenti o per morosità» - aggiunge Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare -. Ad oggi ci sarebbe spazio per tutti solo si riconvertissero alcuni degli im-

mobili a oggi destinati agli affitti turistici, che a Bologna sono 4500».

Allora, per superare questo blocco degli affitti, dall'osservatorio nasce 'Affittabile', il servizio dedicato ai clienti Crif e a chiunque acceda alla piattaforma, dal costo di 39 euro, con lo scopo di «investigare il potenziale interesse per locatori e locatari e che permetta all'inquilino di qualificarsi di fronte al proprietario di casa attraverso un documento emesso da Crif» - dice Massimo Longatti, personal solutions & Fm senior manager Crif -. Il servizio attesta il livello di affidabilità del soggetto nel rispettare impegni di pagamento e identifica il canone medio mensile sostenibile».

Tornando all'indagine, risulta che il 79% dei locatori che affittano a Bologna lo fa per integrare il reddito, senza riscontrare molti problemi sui pagamenti, l'87% dei locatari dichiara di non aver mai saltato un pagamento. Insomma, Bologna si

conferma un buon mercato, ma non sulle tempistiche per la ricerca della casa. Infatti, in città per il 29% della popolazione si parla di un tempo di oltre 5 mesi per la ricerca della casa. Contribuisce a questo blocco anche «l'inflazione, l'erosione del potere d'acquisto delle famiglie e i salari che restano invariati», racconta Barchetti. Sempre in città, infatti, le difficoltà economiche sono la motivazione principale per cui si va in affitto piuttosto che comprare casa, raggiungendo il 44% dei casi.

Anche se «c'è tanta domanda ma poca offerta, notiamo un'assenza della politica su questo tema», sottolinea Luca Dondi Dall'Orologio, amministratore delegato Nomisma.

Giovanni Di Caprio

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Peso: 30%