



Strumenti a supporto dell'analisi del disagio abitativo

Gorizia, 8 maggio 2025

Analisi della potenziale domanda abitativa, dell'offerta e del lavoro povero nelle diverse aree, zone e quartieri del comune di Bologna

Capo Area Programmazione, Statistica e Presidio Sistemi di Controllo interni: Mariagrazia Bonzagni

Dirigente dell'U.I. Ufficio Comunale di Statistica: Silvia Marreddu

Elaborazione dati: Fabrizio Dell'Atti, Filomena Morsillo, Candida Ranalli

Redazione: Ufficio di statistica Comune di Bologna

e-mail: statistica@comune.bologna.it

Indice

Premessa	4
Cruscotto interattivo	5
Gli indicatori analitici	6
Panoramica dei risultati	10
Indicatori sintetici per quartiere	11
Indicatori sintetici per zona e area	15
Analisi dei gruppi	20
Analisi dei gruppi vs indici compositi e indicatori analitici - dettaglio quartiere/zona/area	23

Premessa

Negli ultimi anni la richiesta abitativa e le dinamiche del mercato immobiliare pongono interrogativi sulla tipologia di domanda espressa di "casa" nelle diverse aree del territorio e su quali sia la tipologia e la quantità della possibile offerta.

L'ufficio di Statistica comunale ha provato a elaborare un modello sulla combinazione di 15 indicatori nelle diverse aree, zone e quartieri della città, sintetizzati con 3 indici compositi di potenziali "domanda" abitativa, "offerta" abitativa, "lavoro povero", con il metodo MPI (Mazziotta-Pareto). I tre indicatori sintetici, per costruzione, variano indicativamente tra 70 e 130, con un valore "medio" intorno al 100.

Gli stessi indicatori analitici, secondo una lettura più trasversale, formano 4 gruppi omogenei con caratteristiche simili.

Il modello sviluppato secondo la lettura proposta nel presente documento è stato sottoposto al confronto di un gruppo di esperti di Art-ER.

Il processo di studio e la disponibilità di nuovi dati potrebbero portare ulteriori aggiornamenti e revisioni.

Cruscotto interattivo

Indicatori analitici di potenziale:		
Domanda abitativa	Offerta abitativa	Lavoro povero
Variazione percentuale della popolazione residente	Abitazioni in affitto / Unità Immobiliari Urbane residenziali catastali	Soggetti a Bassa intensità lavorativa
Ricambio della popolazione italiana di età tra 15 e 35 anni	Unità Immobiliari Urbane residenziali catastali / Popolazione residente	Tasso di accesso agli Sportelli Sociali per bisogni economici
Ricambio della popolazione straniera di età tra 15 e 35 anni	Variazione quinquennale delle UIU catastali residenziali	Famiglie con reddito mediano pro capite equivalente inferiore a 11.500 euro
Laureati / Popolazione di età 20 anni e oltre	Abitazioni non occupate (stima)	
Addetti Unità Locali Industria & Servizi / Popolazione residente 15-64 anni	Indicatore di Bassa qualità edilizia	
Rapporto tra inquilini in affitto residenti / inquilini in affitto non residenti	Nuclei con spazio abitativo insufficiente	

<https://public.tableau.com/app/profile/ufficio.statistiche.territoriali.bologna/viz/PotenzialeDomandaAbitativa/Dashboard>

Gli indicatori analitici

La scelta degli indicatori è stata fatta considerando la disponibilità di archivi, la replicabilità e la variabilità degli stessi nel territorio. Per la domanda abitativa sono stati individuati dei parametri che potessero esprimere una sorta di "attrattività" e di richiesta di casa da parte di diverse tipologie di utenti. Riguardo all'offerta, invece, sono stati scelti degli indicatori di contesto che potessero esprimere la "risposta" o la "proposta" del territorio rispetto agli utenti. Infine, gli indicatori di "lavoro povero" aiutano a leggere i diversi livelli di domanda/offerta tra le aree e a far emergere differenti necessità e possibilità di "casa".

I valori di sintesi dei tre indici compositi presentano accentuata variabilità tra i diversi livelli territoriali. I colori delle mappe sono stati "fissati" in 5 intervalli di tonalità per consentire un confronto visivo degli indicatori nel territorio, con l'indicazione a corredo dell'intervallo di variabilità tra i valori minimo e massimo. I valori sono sempre ricalcolati per ogni livello territoriale, l'indice sintetico non è una somma o una media semplice degli indici territoriali di livello più basso: a livello di quartiere e di zone gli indicatori analitici e sintetici sono calcolati su tutta la popolazione, per esempio, mentre nell'analisi delle singole aree non sono valorizzati quelli dove la popolazione è inferiore a 150 abitanti.

Potenziale domanda abitativa: indicatori

Per esprimere un indice di potenziale domanda abitativa sono stati scelti indicatori che esprimono dinamicità della popolazione residente e attrattività

Variazione percentuale della popolazione residente nel quinquennio 2018/2022

Un aumento della popolazione residente è inteso come fenomeno positivo che genera attrattività e tensione abitativa nell'area

$(\text{Popolazione 2022} - \text{Popolazione 2018}) / (\text{Popolazione 2018}) * 100$

Ricambio della popolazione italiana di età tra 15 e 35 anni

Un ricambio elevato della popolazione può generare attrattività e tensione abitativa. Lo stesso indicatore è stato scorporato tra le componenti italiana e straniera della popolazione residente, perché possono esprimere diverse esigenze abitative ed essere distribuite diversamente nel territorio

$(\text{N.ro immigrati} + \text{N.ro emigrati}) / \text{popolazione media nel quinquennio 2018 - 2022}$

Ricambio della popolazione straniera di età tra 15 e 35 anni

Una maggiore concentrazione di laureati può generare attrattività o diverse esigenze abitative tra le aree

$(\text{Numero di Laureati 9 anni e oltre}) / (\text{Popolazione totale 20 anni e oltre}) * 100$

Laureati / Popolazione di età 20 anni e oltre

Addetti Unità Locali Industria & Servizi / Popolazione residente 15-64 anni

I lavoratori (residenti e non) delle sedi aziendali possono esprimere esigenze abitative in prossimità del luogo di lavoro e, al contempo, maggiore presenza di servizi intorno che rendono le aree attrattive

Tasso di addetti per residente in età lavorativa

Rapporto tra inquilini in affitto residenti / inquilini in affitto non residenti

L'indicatore esprime una maggiore richiesta di abitazioni in affitto da parte di residenti. Quando il valore è 1 c'è equilibrio tra contratti in affitto a residenti e non. Se il valore è sotto 1, significa che gli affitti nell'area sono prevalentemente destinati a non residenti, quindi esprimono un diverso tipo di domanda abitativa

$(\text{N.ro contratti locazione intestati a residenti} / \text{N.ro contratti intestati a non residenti})$

Potenziale offerta abitativa: indicatori

Per esprimere un indice di potenziale offerta abitativa sono stati scelti indicatori che esprimono la “risposta” e le possibilità del territorio di offrire abitazioni sul mercato immobiliare, facendo emergere tensione abitativa e saturazione delle aree

Percentuale di abitazioni in affitto / Unità Immobiliari Urbane residenziali catastali	Un valore elevato di abitazioni in affitto può generare tensione abitativa in un'area	$(\text{N.ro abitazioni locate a residenti e non residenti} / \text{n.ro abitazioni residenziali catastali}) * 100$
Percentuale di immobili residenziali catastali / Popolazione residente	Nelle parti del territorio più residenziali e meno periferiche prevale la presenza di immobili residenziali rispetto alla popolazione	$(\text{UIU residenziali catastali} / \text{popolazione residente}) * 100$
Variazione quinquennale delle UIU catastali residenziali	Nuove costruzioni o frazionamenti catastali negli ultimi 5 anni segnalano un aumento dell'offerta nel territorio	$(\text{UIU residenziali catastali 2022} - \text{UIU 2018} / \text{UIU 2018}) * 100$
Percentuale abitazioni non occupate (stima)	Potenziale offerta non espressa sul mercato immobiliare	Stima delle abitazioni potenzialmente vuote mediante analisi di archivi amministrativi e fonti (catasto, tributi, censimento, ...)
Indicatore di Bassa qualità edilizia	La bassa qualità edilizia esprime un'offerta diversa nel mercato immobiliare in alcune aree rispetto ai potenziali utenti (residenti, studenti, lavoratori fuori sede ecc.) con differenti capacità economiche e/o in condizione di lavoro povero	Media aritmetica penalizzata Mazziotta Pareto Index modificato (AMPI) di: $(\text{N.ro di UIU di tipo popolare o ultrapopolare} / \text{Totale UIU residenziali})$, $(\text{Prezzo medio al mq degli immobili})$
Percentuale di nuclei con spazio abitativo insufficiente	Aree con offerta insufficiente rispetto alle esigenze abitative, espressione di minore capacità economica della popolazione residente e disagio abitativo nel territorio di riferimento	$(\text{Menages che vivono in uno spazio abitativo insufficiente nel territorio di riferimento} / \text{Totale Menages}) * 100$

Potenziale lavoro povero: indicatori

Per esprimere un indice di potenziale lavoro povero sono stati scelti indicatori che esprimono fragilità economica della popolazione residente

Percentuale di soggetti a Bassa intensità lavorativa

Il lavoratore a bassa intensità lavorativa è con più probabilità soggetto a una condizione di esclusione o di forte difficoltà nel mercato immobiliare rispetto alle proprie esigenze

Somma di (N.ro di soggetti INPS che hanno lavorato solo un terzo dell'anno e i cui redditi da lavoro nell'anno risultano inferiori al 60% della mediana del reddito mediano individuale dichiarato ai fini IRPEF dai residenti nello stesso anno) / Totale dei soggetti INPS) *100

Tasso di accesso agli Sportelli Sociali per bisogni economici

L'accesso da parte dei cittadini agli sportelli sociali esprime un bisogno economico

(Numero di soggetti (età ≥ 18) con almeno un contatto per Target Anziani, Disagio Adulti o Famiglie e Minori nell'anno / Totale della popolazione)*1000

Famiglie con reddito mediano pro capite equivalente inferiore a 11.500 euro

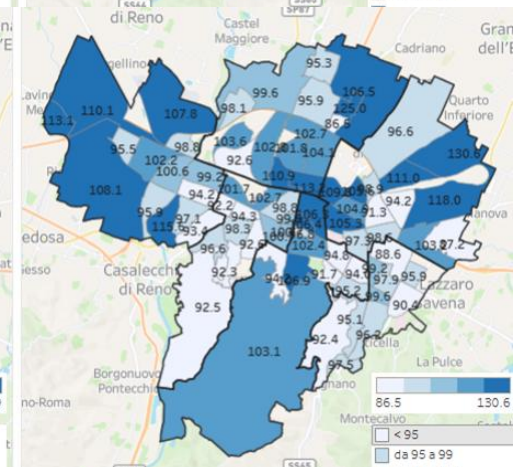
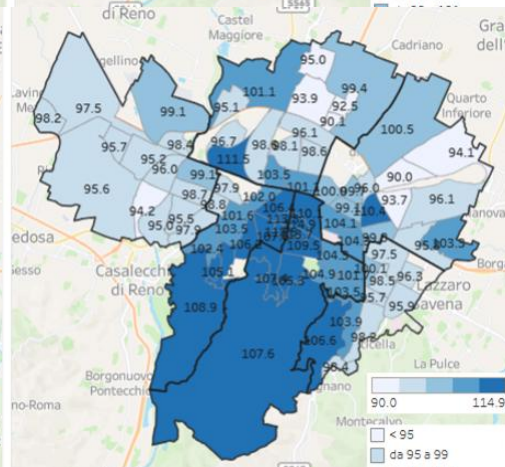
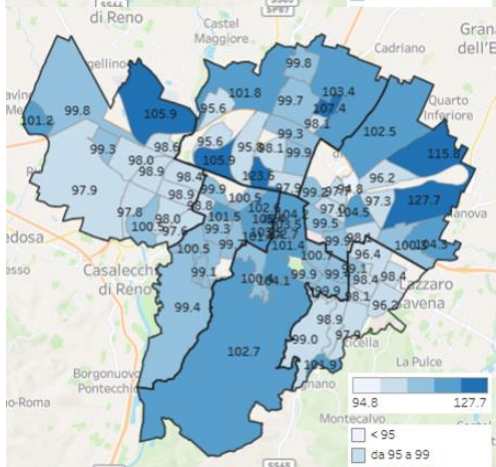
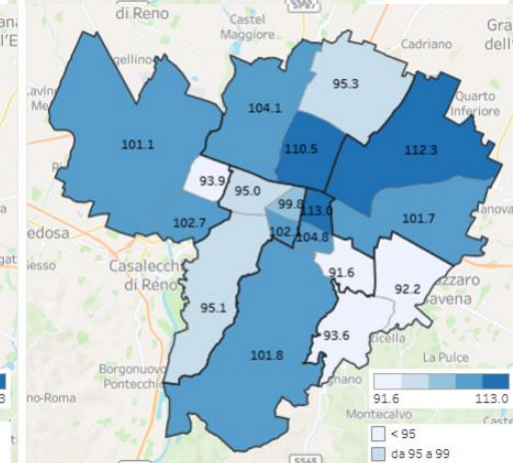
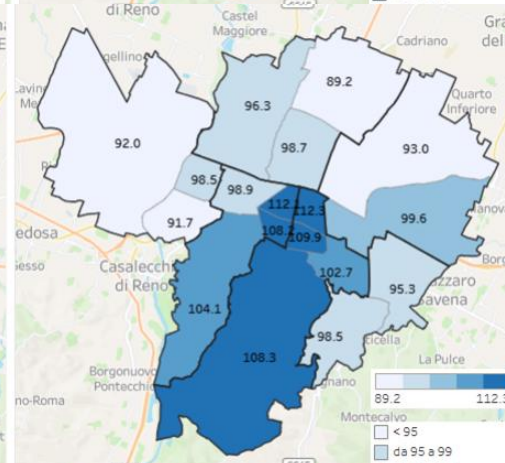
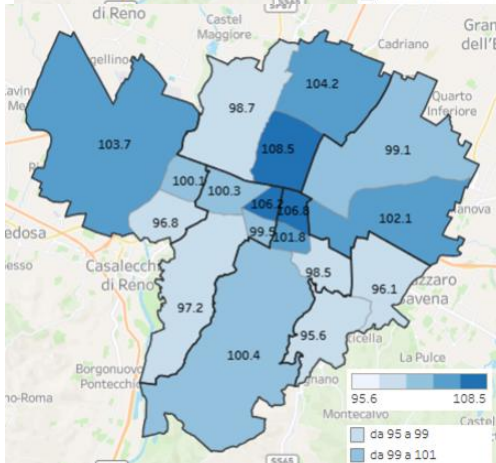
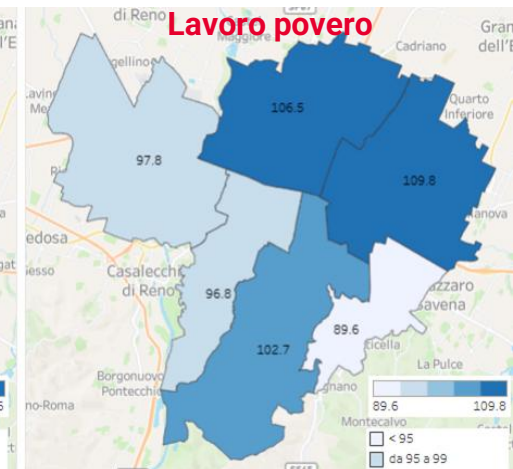
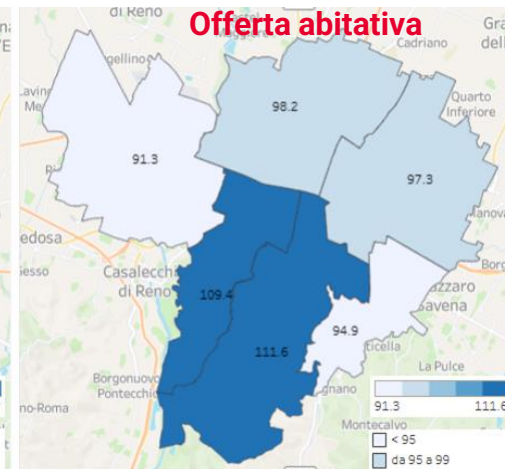
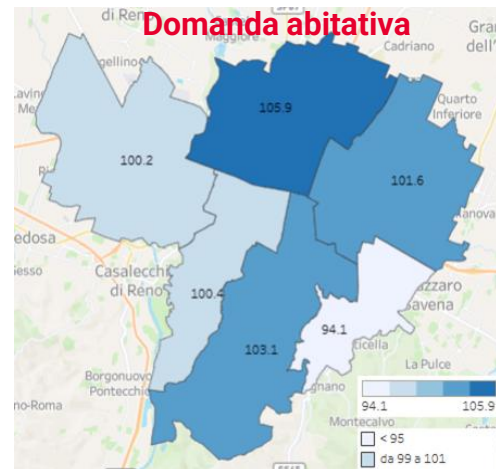
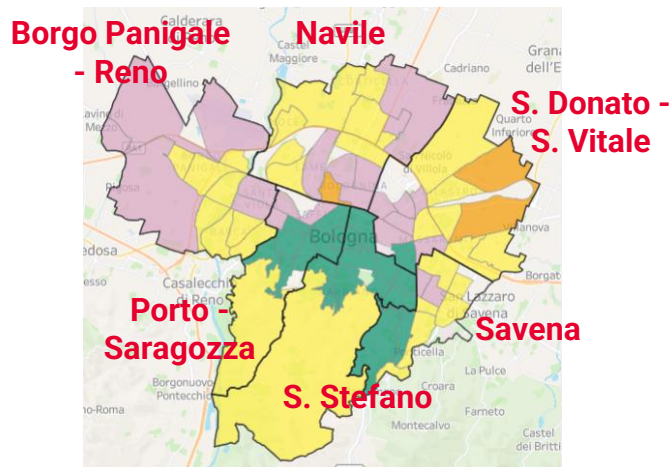
Questo indicatore coglie la distribuzione sul territorio di tutte le famiglie con reddito basso sotto soglia di povertà

(Famiglie con reddito inferiore a 11.500 euro / (Totale famiglie con reddito dichiarato)*100

Panoramica dei risultati

Gli indicatori analitici e gli indici compositi sono rappresentati in mappe dinamiche di 6 quartieri di Bologna, 18 zone e 90 aree statistiche (di cui: 78 valorizzate. Non sono incluse le aree con meno di 150 abitanti).

A fianco: indicatori sintetici
Sotto: analisi dei gruppi

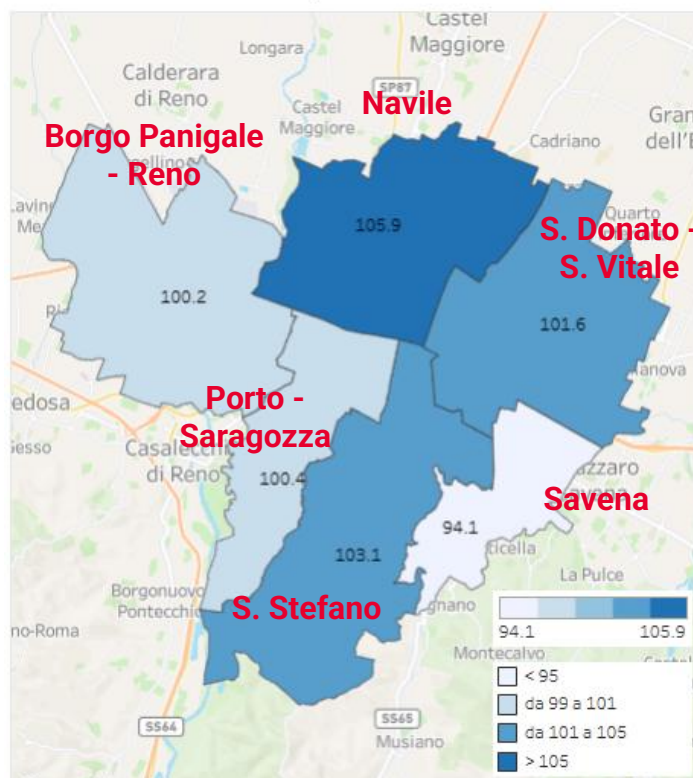


INDICATORI SINTETICI PER QUARTIERE

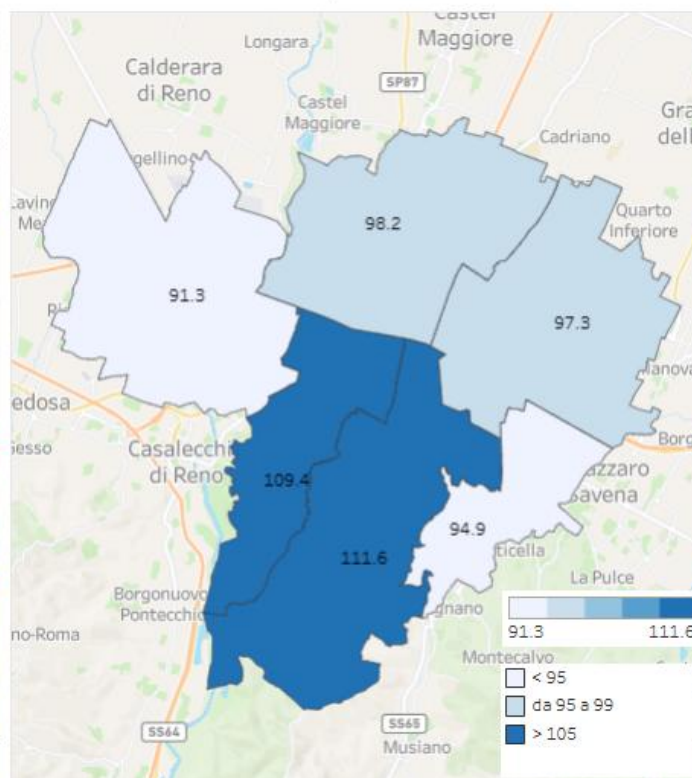


Gli indici sintetici - confronto quartieri / 1

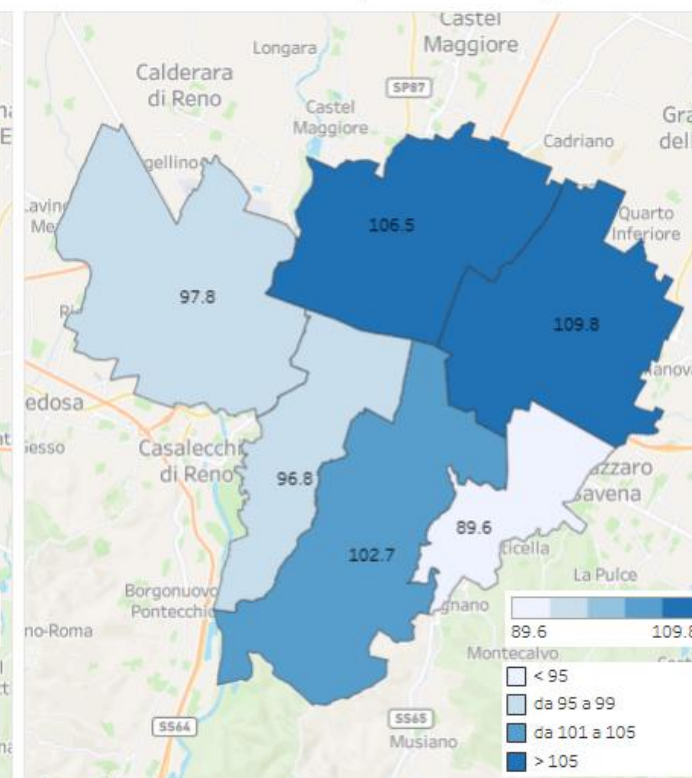
Indicatore sintetico di potenziale domanda abitativa



Indicatore sintetico di potenziale offerta abitativa



Indicatore sintetico di potenziale lavoro povero



I quartieri presentano valori molto variabili, rendendo il confronto territoriale molto interessante e da approfondire.

Il Navile presenta i valori più elevati di potenziale domanda abitativa da parte di residenti e, al contempo, il livello più alto di lavoro povero, superato da San Donato-San Vitale.

Nei quartieri Porto-Saragozza e Santo Stefano, che includono il centro storico di Bologna, si rilevano i maggiori livelli di potenziale offerta abitativa.

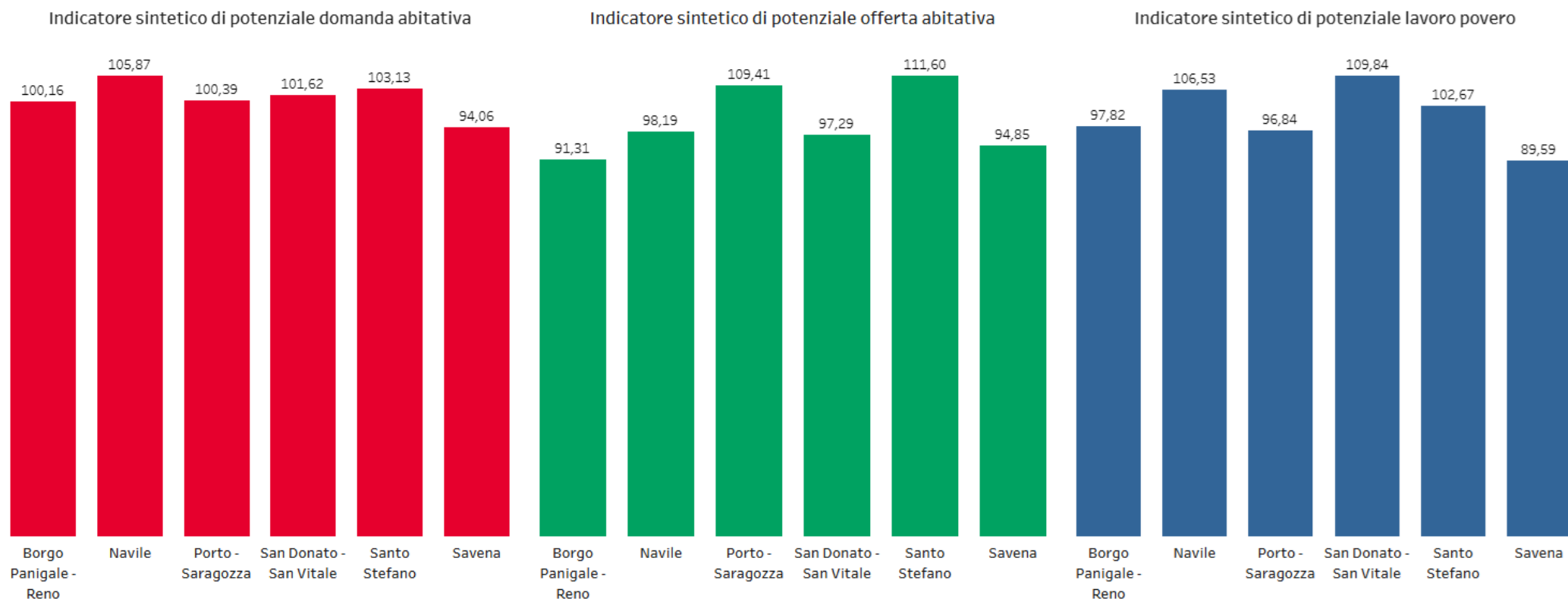
Gli indici sintetici - confronto quartieri / 2

- Indicatore di potenziale domanda abitativa
- Indicatore di potenziale offerta abitativa
- Indicatore di potenziale lavoro povero

Il quartiere che presenta il livello più basso di domanda abitativa è il Savena, mentre Navile e Santo Stefano registrano i valori più alti.

Santo Stefano ha anche il maggior livello (quasi 112) di potenziale offerta abitativa, seguito da Porto-Saragozza (109); il valore minimo, poco sopra 91, è a Borgo Panigale-Reno.

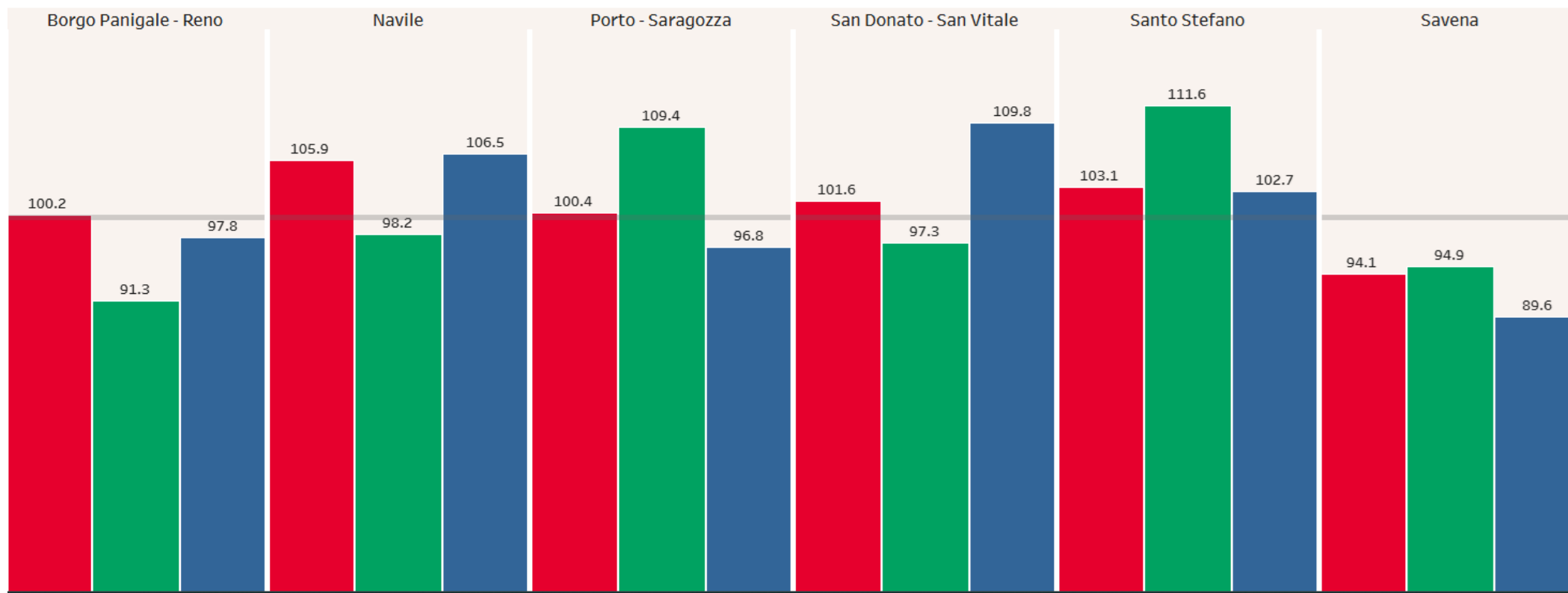
Il quartiere San Donato-San Vitale è caratterizzato anche da un alto livello di lavoro povero (quasi 110). Il quartiere Savena registra bassi valori di lavoro povero.





Gli indici sintetici - confronto quartieri / 3

- Indicatore di potenziale domanda abitativa
- Indicatore di potenziale offerta abitativa
- Indicatore di potenziale lavoro povero

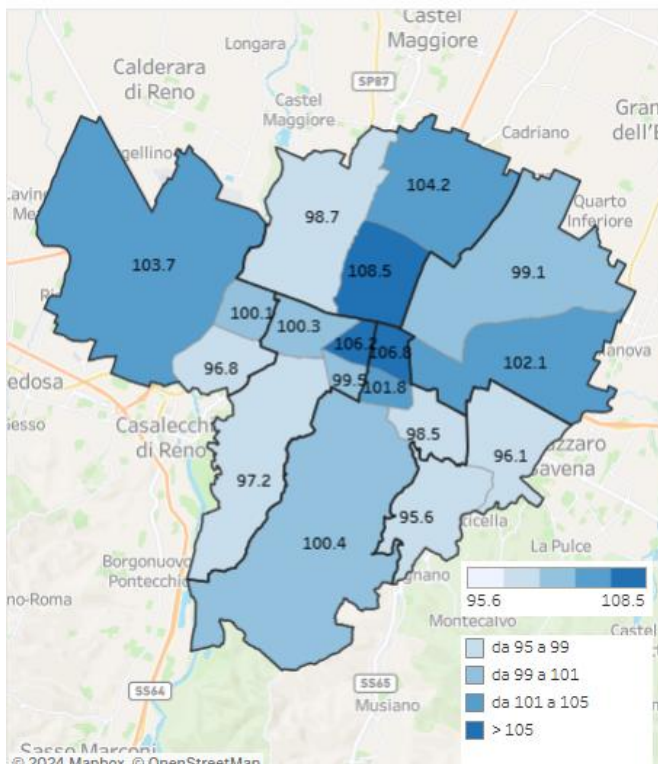


Il quartiere che presenta tutti valori ampiamente sopra il 100 di tutti e tre gli indici sintetici è il quartiere Santo Stefano, dove prevale la potenziale offerta abitativa rispetto alla domanda da parte di residenti ed è caratterizzato anche da presenza di lavoro povero. Il Navile ha dei valori alti di domanda abitativa e di lavoro povero, a fronte di una bassa offerta abitativa. L'offerta è prevalente rispetto alla domanda da parte dei residenti nel quartiere Porto-Saragozza, dove non si riscontrano parametri significativi di lavoro povero. Nel quartiere Borgo Panigale-Reno, la domanda non è significativa e presenta anche bassa offerta e lavoro povero sotto la media comunale, è un quartiere "meno dinamico". Un altro quartiere complessivamente poco dinamico rispetto ai valori di domanda/offerta, ma caratterizzato da elevato lavoro povero è San Donato-San Vitale. Il quartiere Savena è il meno dinamico e caratterizzato da livelli sotto la media di tutti gli indici sintetici.

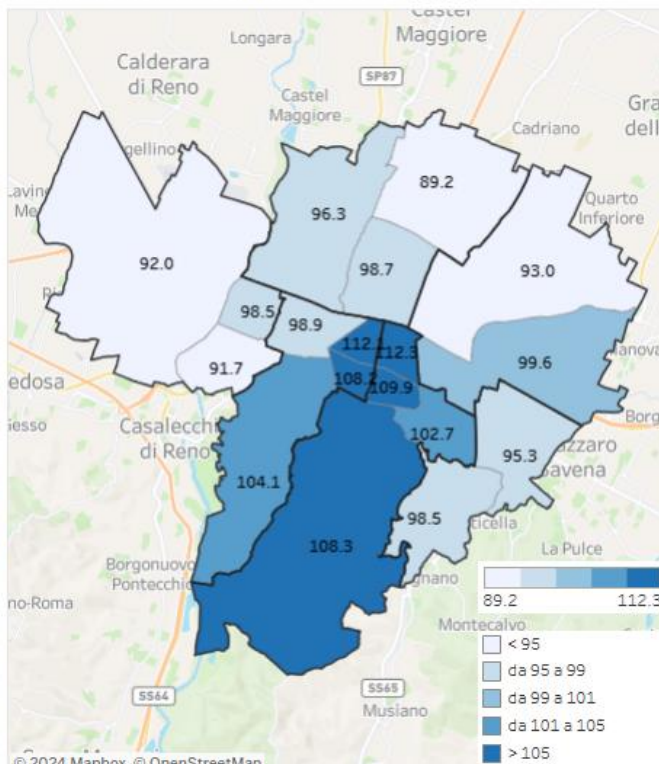
INDICATORI SINTETICI PER ZONA E AREA

Gli indici sintetici - confronto zone

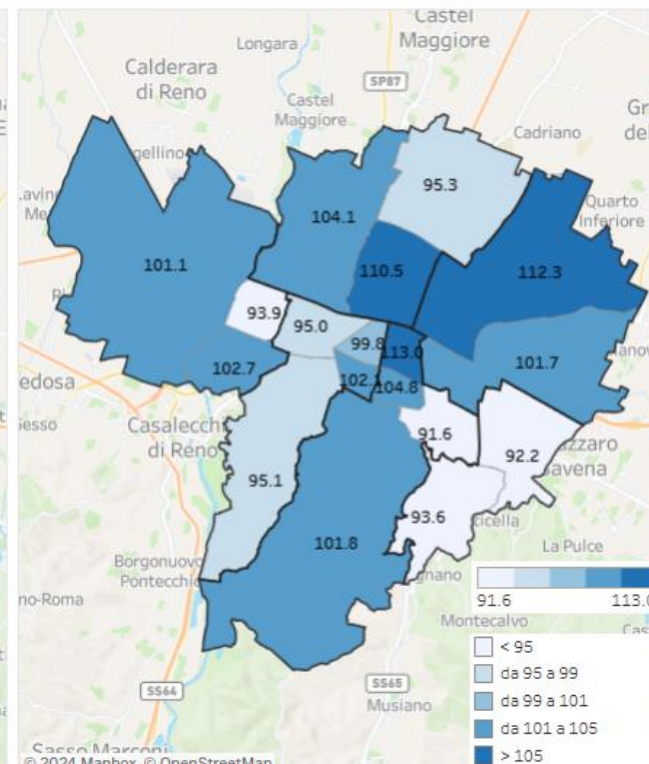
Indicatore sintetico di potenziale domanda abitativa



Indicatore sintetico di potenziale offerta abitativa



Indicatore sintetico di potenziale lavoro povero



Il dettaglio per zona consente di vedere meglio come la città è caratterizzata da una domanda abitativa spostata verso il centro e nella parte nord; l'offerta abitativa è concentrata nel centro storico e verso la parte sud; il lavoro povero è diffuso tra le diverse zone. Si nota come Irnerio sia caratterizzata da alti livelli di tutti e tre gli indici sintetici di domanda/offerta/lavoro povero, rispettivamente (valori arrotondati): 107; 112; 113. Zona Bolognina presenta alti livelli di potenziale domanda (109) e di lavoro povero (111). Zona Marconi ha elevati livelli di domanda e di offerta (106 e 112). Altre zone con valori importanti di offerta sono Galvani (110), Malpighi (112) e Colli (108). Il lavoro povero, oltre alle zone già citate, registra un indice di 112 anche nella zona San Donato.

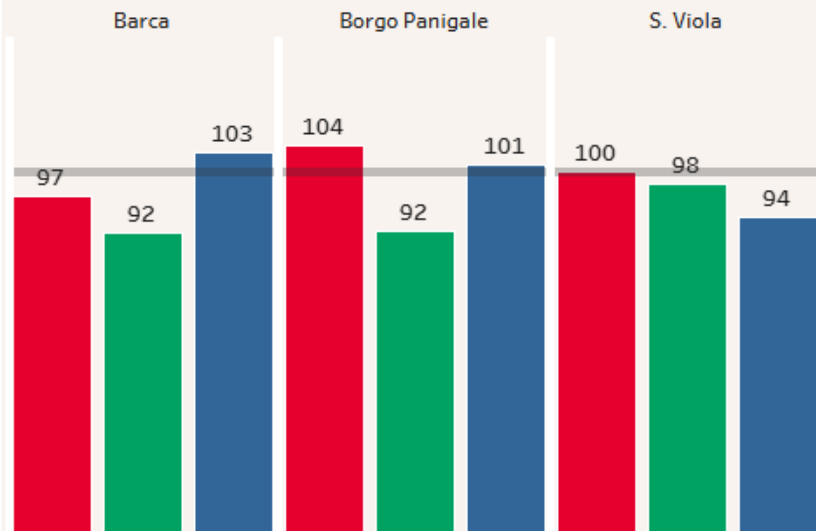


Comune
di Bologna

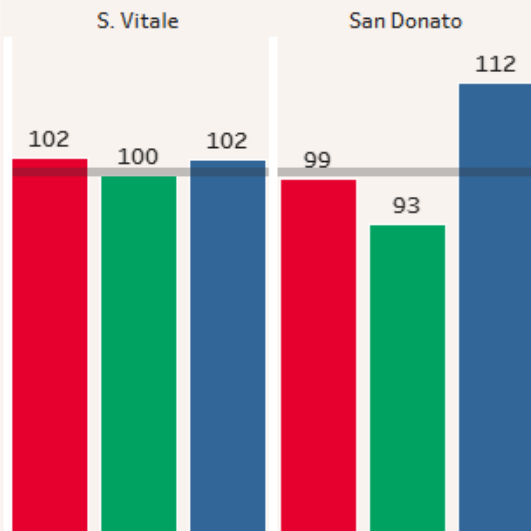
Gli indici sintetici - confronto zone

- Indicatore di potenziale domanda abitativa
- Indicatore di potenziale offerta abitativa
- Indicatore di potenziale lavoro povero

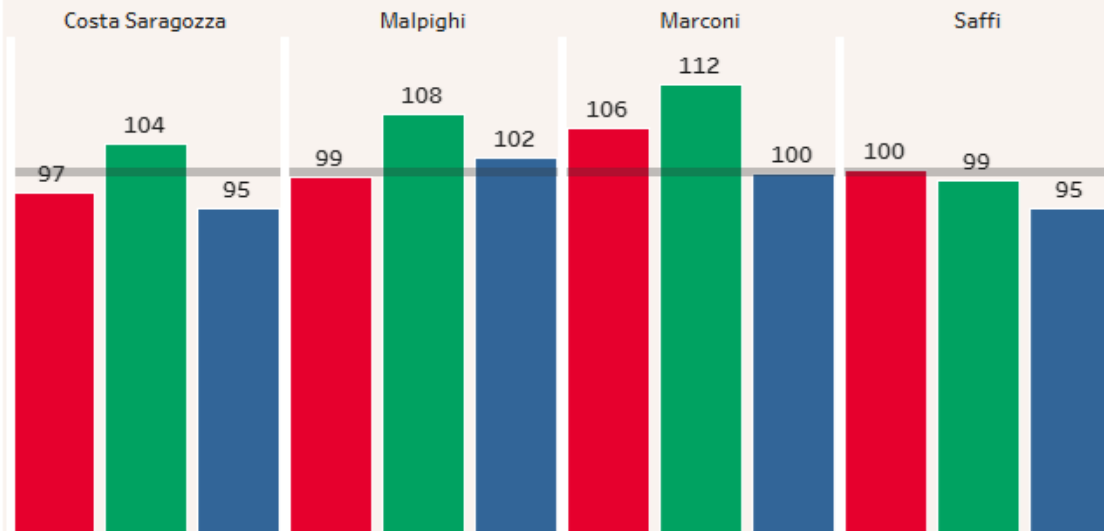
Borgo Panigale - Reno



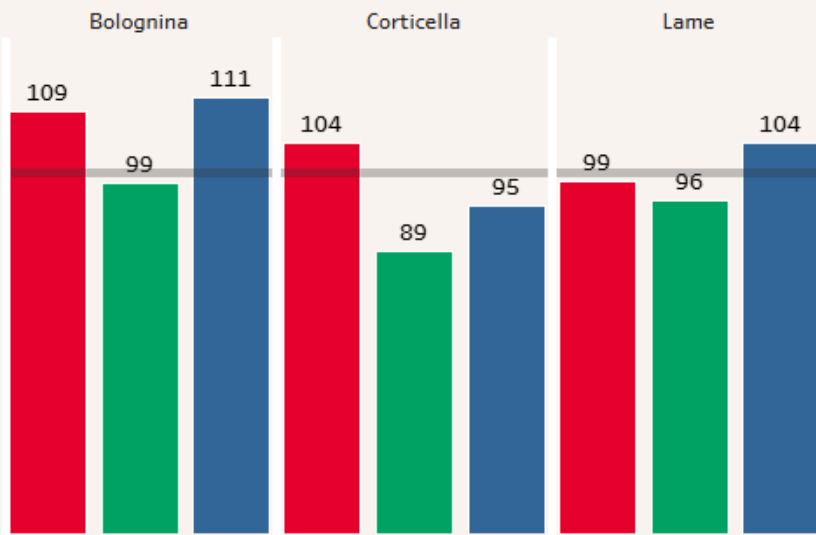
San Donato - San Vitale



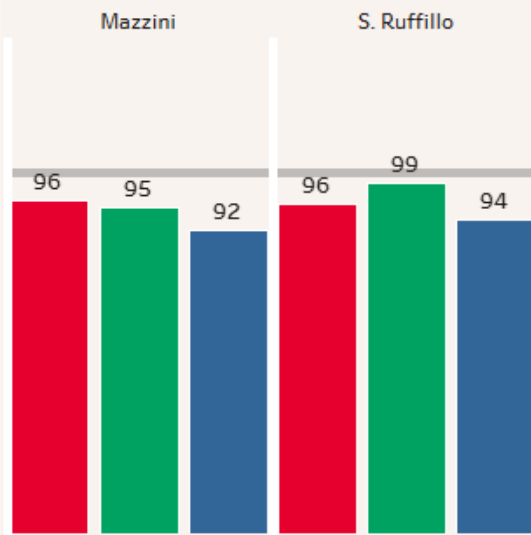
Porto - Saragozza



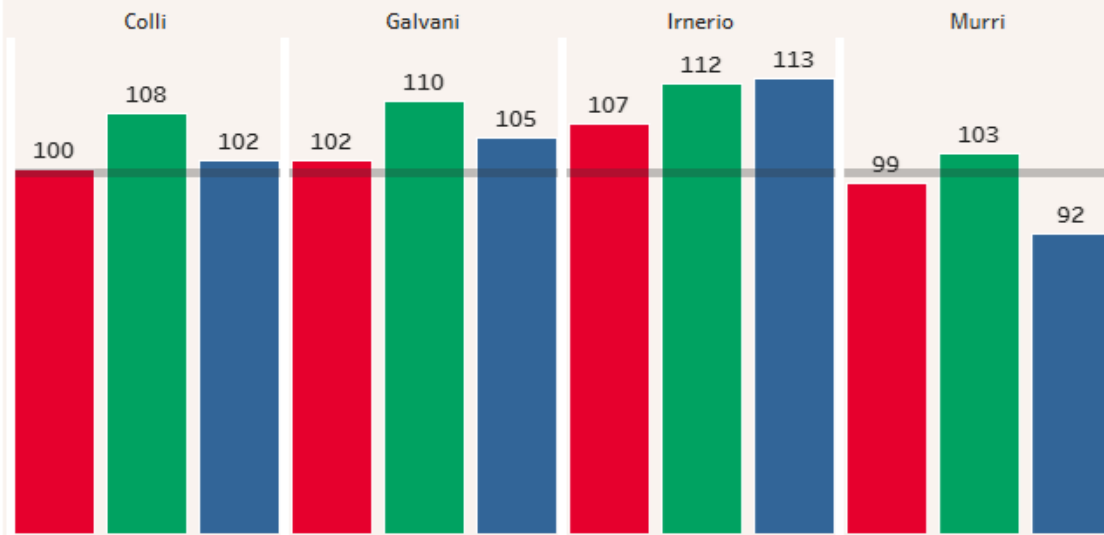
Navile



Savena



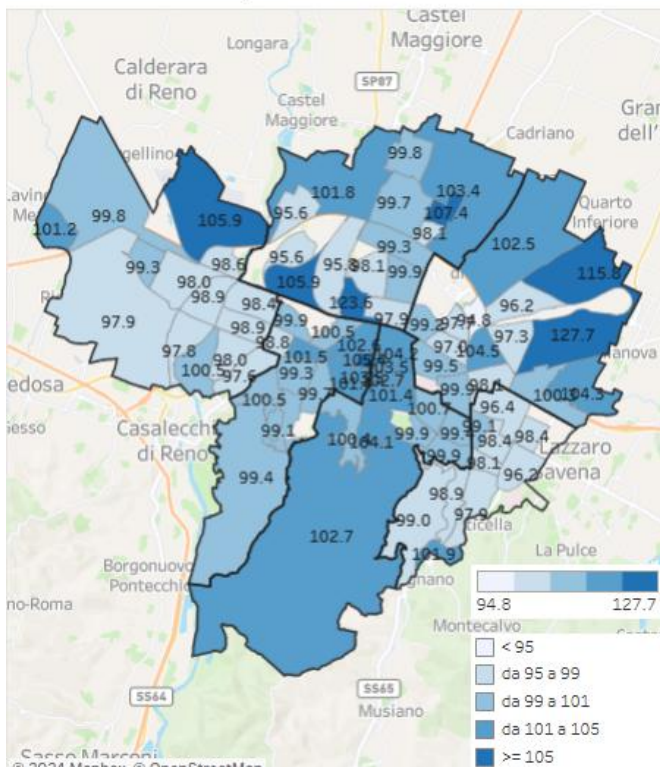
Santo Stefano



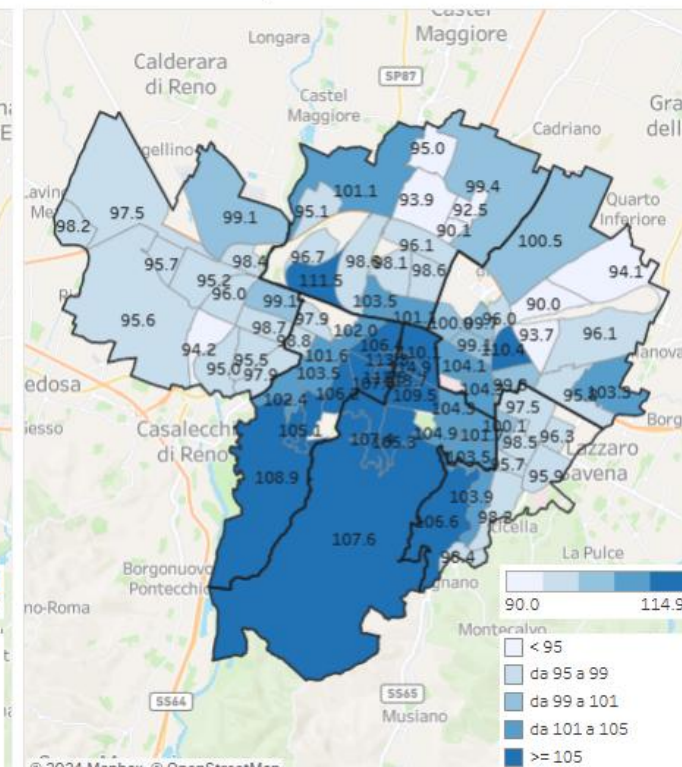


Gli indici sintetici - confronto aree statistiche

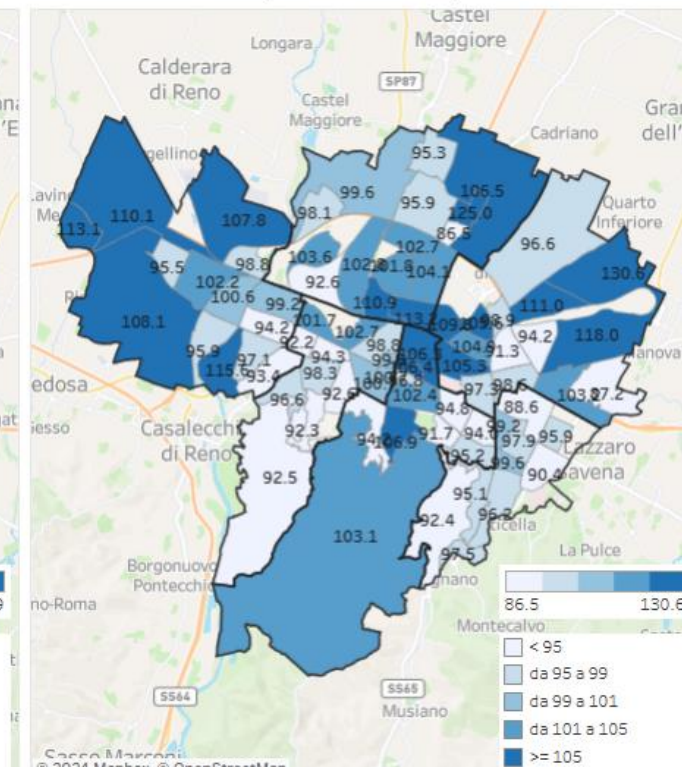
Indicatore sintetico di potenziale domanda abitativa



Indicatore sintetico di potenziale offerta abitativa



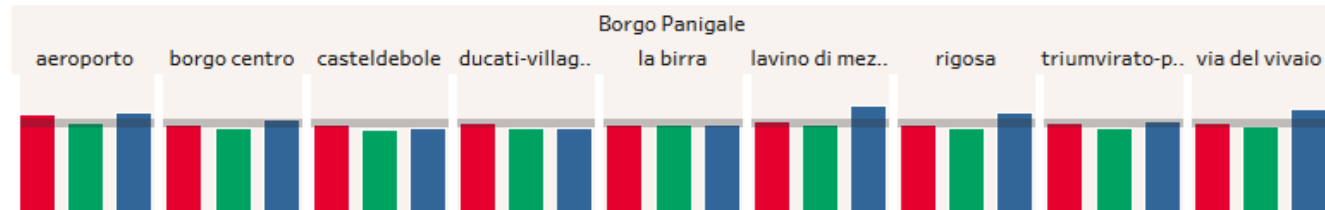
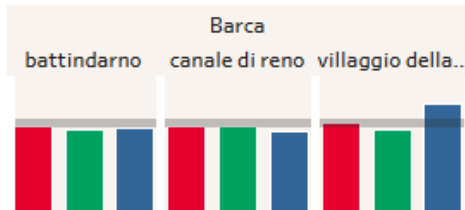
Indicatore sintetico di potenziale lavoro povero



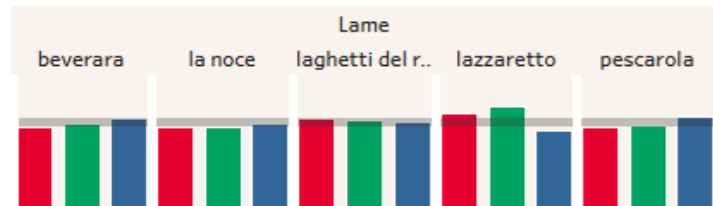
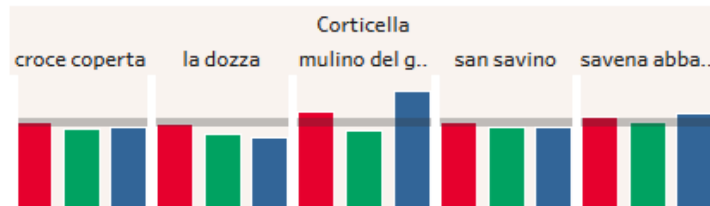
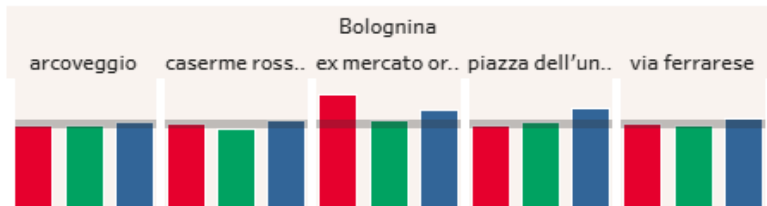
Rispetto al dato sintetico per zona, l'area statistica è ancora più parcellizzata e consente di vedere sul territorio come all'interno dello stesso quartiere, si distribuiscono gli indici composti. Il cruscotto interattivo consente di visualizzare sullo schermo anche i parametri di popolazione e densità abitativa, per contestualizzare meglio il valore dell'indice (alcune aree sono poco abitate: CAAB, Roveri, Aeroporto...). L'ex Mercato ortofrutticolo negli ultimi anni ha conosciuto un'importante riqualificazione urbanistica e ha un indice di domanda abitativa quasi pari a 124 e 111 di lavoro povero; Lazzaretto 106 di domanda e 112 di offerta abitativa; Irnerio-1 e Irnerio-2 a fronte di valori intorno a 104 di domanda presenta livelli di offerta di 110 e 115. Marconi ha livelli dei parametri simili per domanda/offerta, vicino a 110. Anche Galvani e Scandellara hanno livelli di offerta oltre 110. Il lavoro povero caratterizza Villaggio Barca (116), Piazza dell'Unità (113) e Pilastro (111); aree con valori tra 105 e 110: Via del Lavoro, Irnerio, Cirenaica, Michelino, San Michele in Bosco.

Gli indici sintetici - confronto aree statistiche

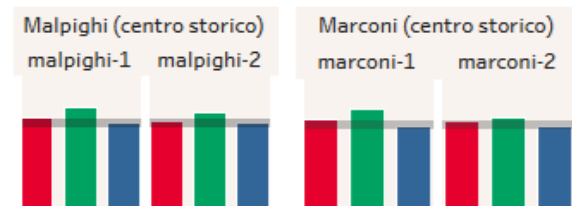
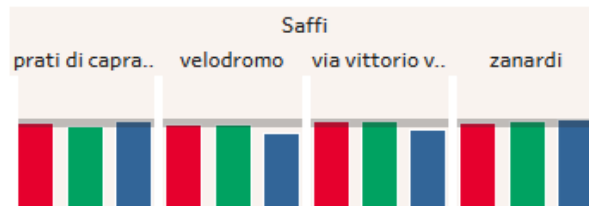
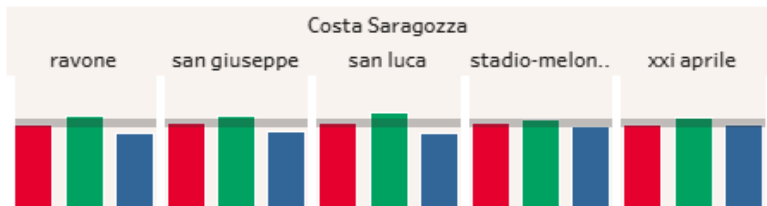
Borgo Panigale - Reno



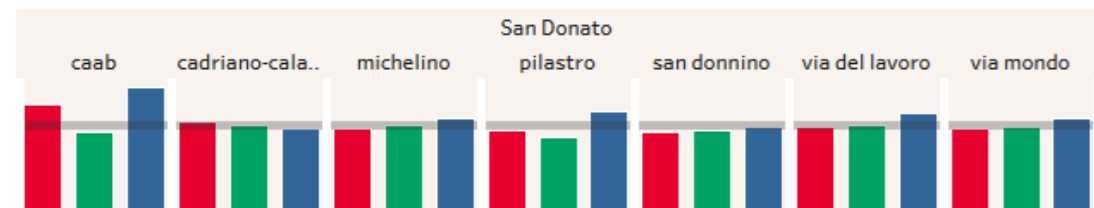
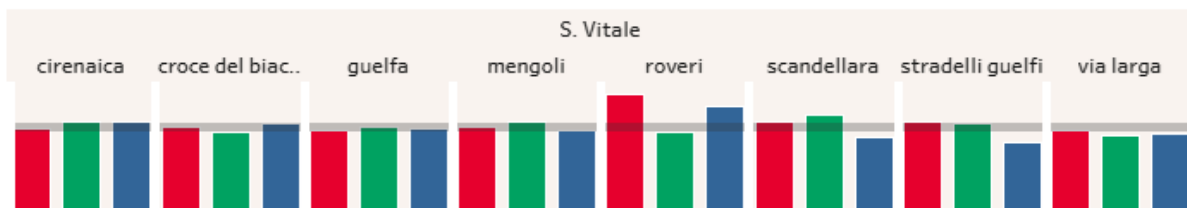
Navile



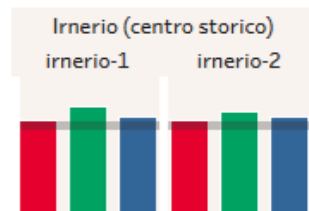
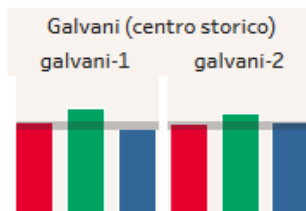
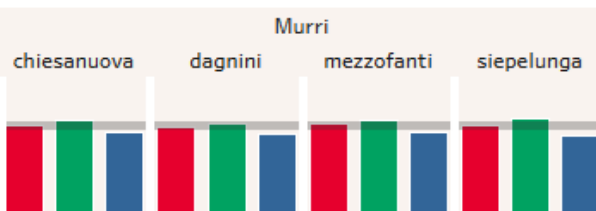
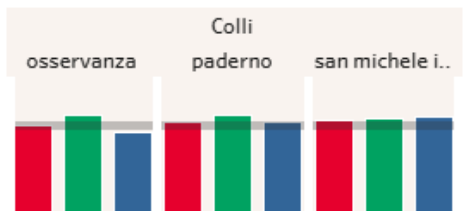
Porto - Saragozza



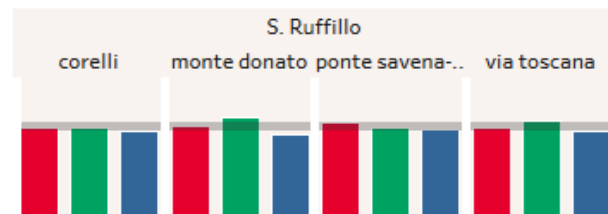
San Donato - San Vitale



Santo Stefano



Savena



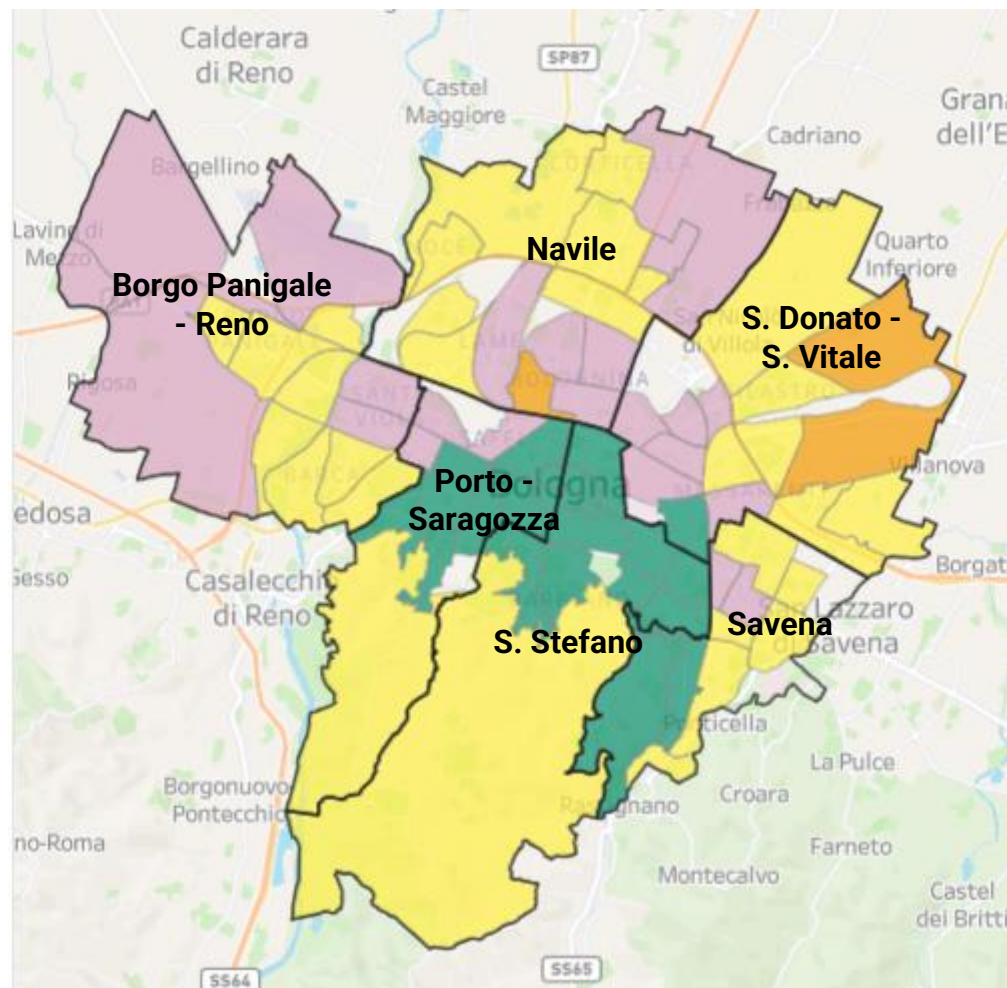
■ Indicatore di potenziale domanda abitativa
■ Indicatore di potenziale offerta abitativa
■ Indicatore di potenziale lavoro povero

ANALISI DEI GRUPPI



Cluster vs indici sintetici - confronto aree statistiche

- Medio bassa domanda abitativa e offerta abitativa; Medio lavoro povero
- Media domanda abitativa; Medio bassa offerta abitativa; Medio alto lavoro povero
- Medio alta domanda abitativa; Alta offerta abitativa; Medio basso lavoro povero
- Alta domanda abitativa e lavoro povero; medio bassa offerta abitativa



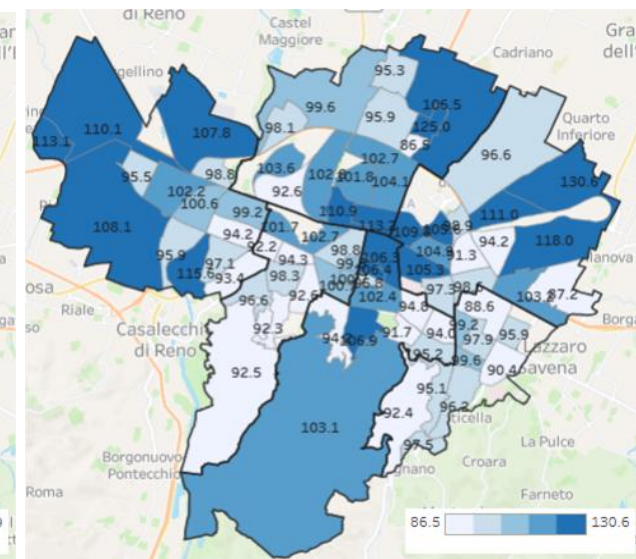
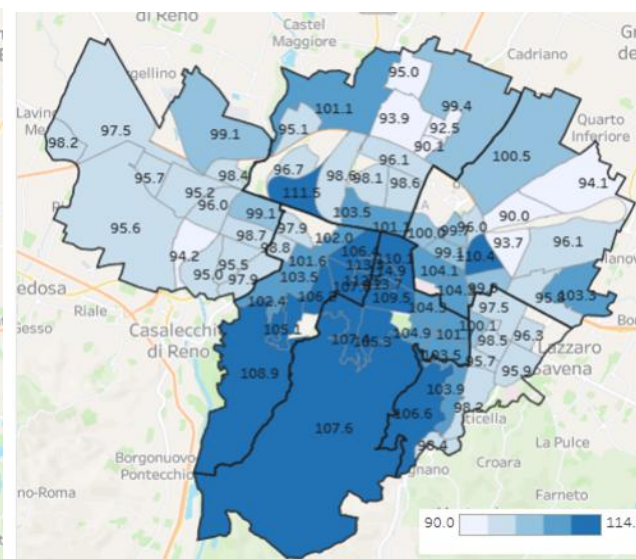
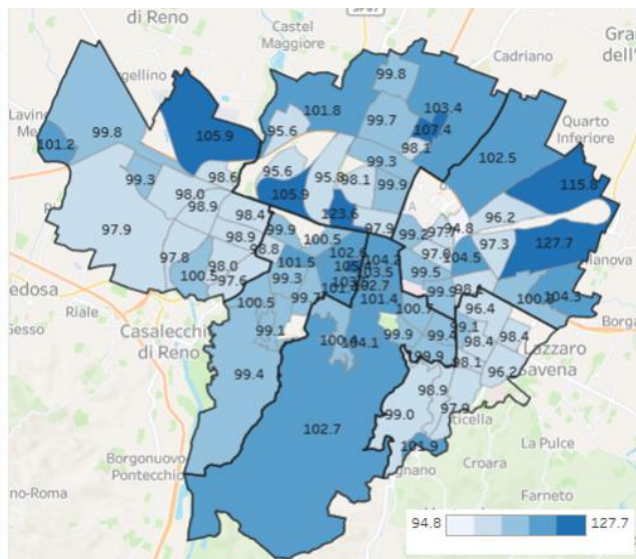
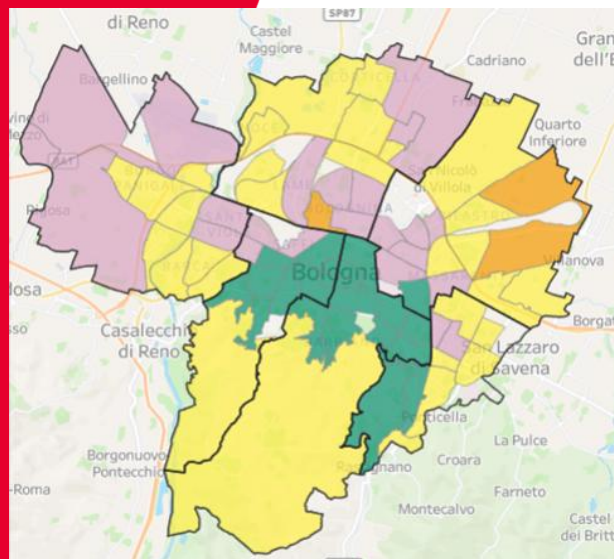
L'analisi dei gruppi consente di accorpare le aree statistiche in gruppi simili e offre una vista trasversale del territorio, in cui tutte le aree appartenenti allo stesso gruppo sono caratterizzate da situazioni comuni.

Sono stati individuati 4 gruppi omogenei: il primo include 30 aree statistiche, identificato dal colore giallo, è caratterizzato da livelli medio-bassi degli indici di domanda e offerta abitativa e da livello medio di lavoro povero; il gruppo 2, rosa, si compone di 23 aree con livelli medi di tutti e tre gli indici compositi; il gruppo 3 (verde) conta 22 aree con medio-alta domanda abitativa, alta offerta abitativa e medio-basso lavoro povero; infine, il gruppo 4, arancione, include solo 3 aree statistiche con alti livelli di domanda e lavoro povero, medio-basso offerta abitativa.

Cluster vs indici sintetici - confronto aree statistiche

- Medio bassa domanda abitativa e offerta abitativa; Medio lavoro povero
- Media domanda abitativa; Medio bassa offerta abitativa; Medio alto lavoro povero
- Medio alta domanda abitativa; Alta offerta abitativa; Medio basso lavoro povero
- Alta domanda abitativa e lavoro povero; medio bassa offerta abitativa

- < 95
- da 95 a 99
- da 99 a 101
- da 101 a 105
- >= 105

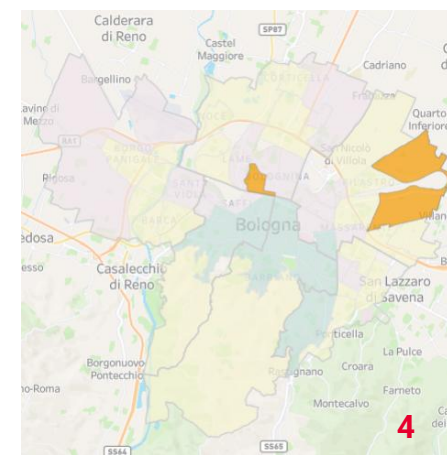
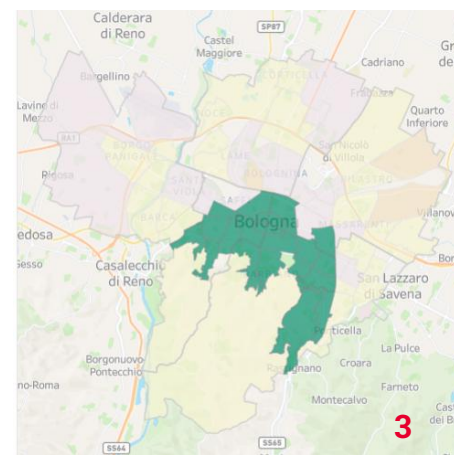
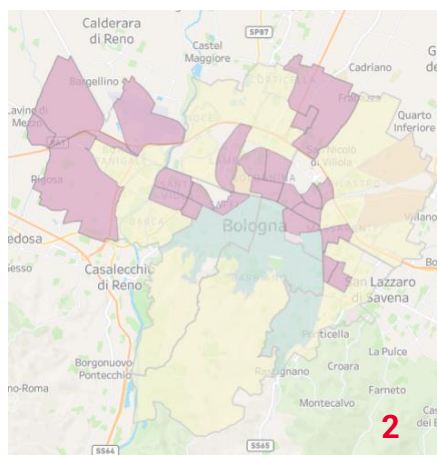
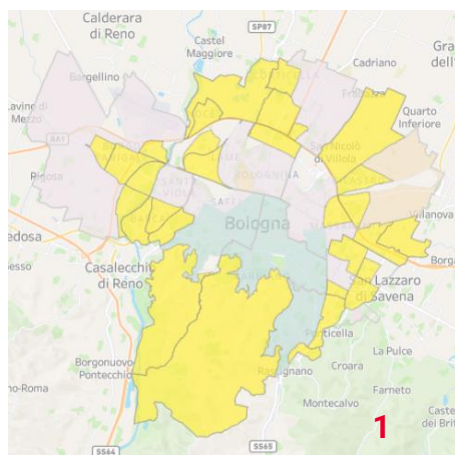


Analisi dei gruppi

Domanda abitativa

Offerta abitativa

Lavoro povero



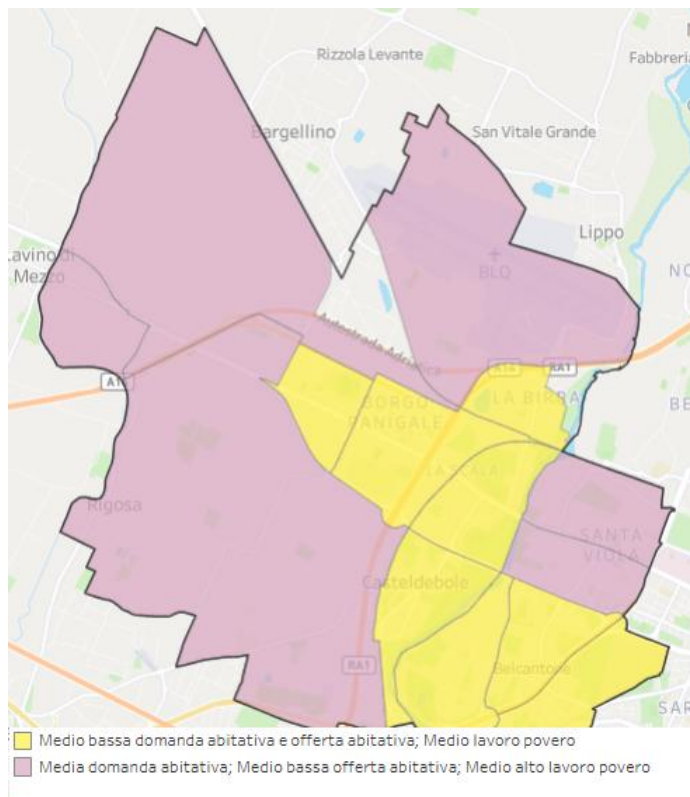


Comune
di Bologna

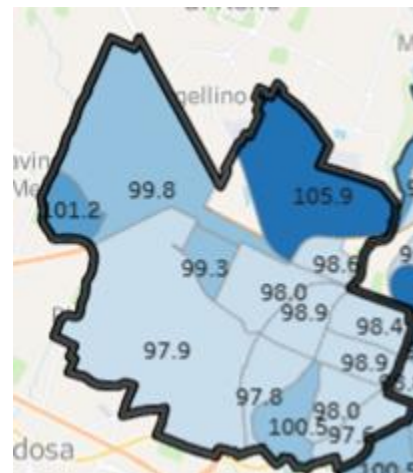
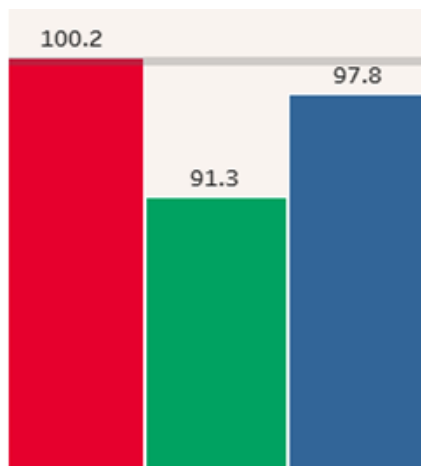
ANALISI DEI GRUPPI vs INDICI COMPOSITI E INDICATORI ANALITICI

dettaglio quartiere/zona/area

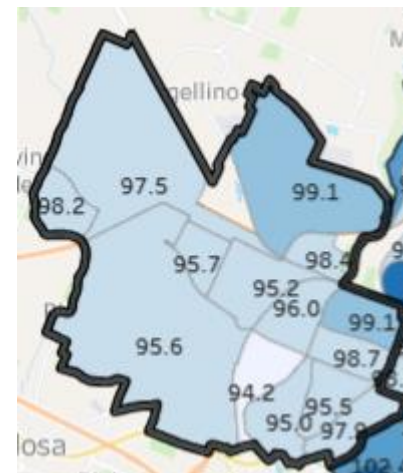
Focus Quartieri (Borgo Panigale-Reno) - cluster vs indici sintetici



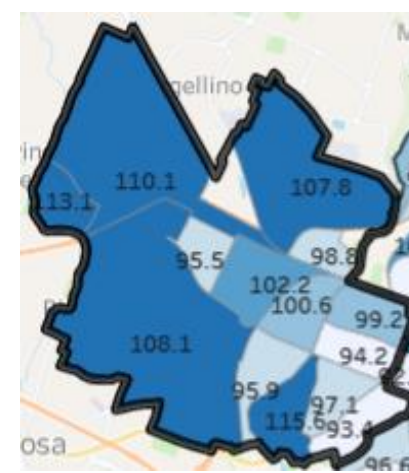
DA **OA** **LP**



Domanda abitativa



Offerta abitativa

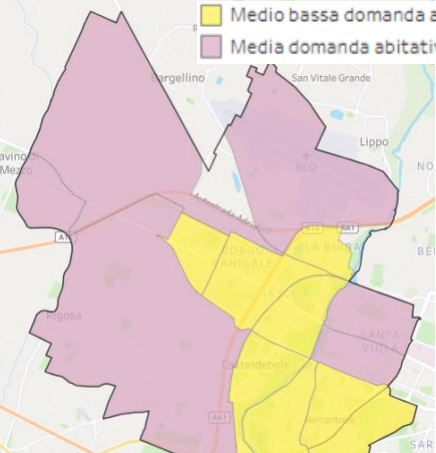


Lavoro povero



Intervalli a livello comunale

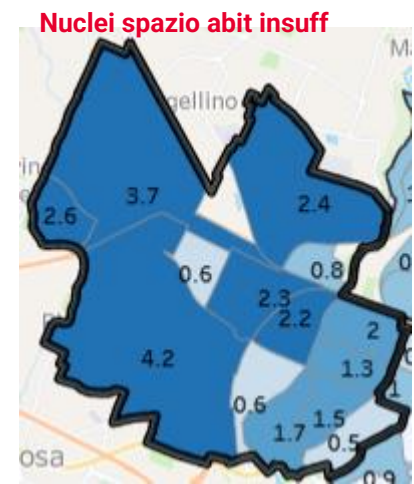
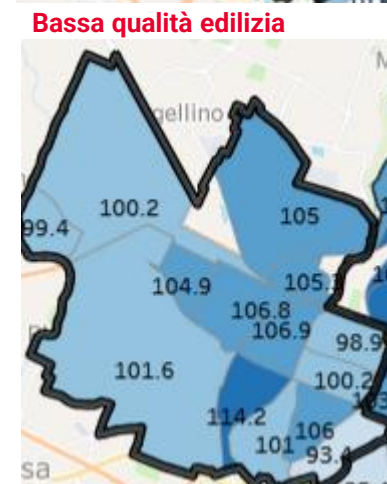
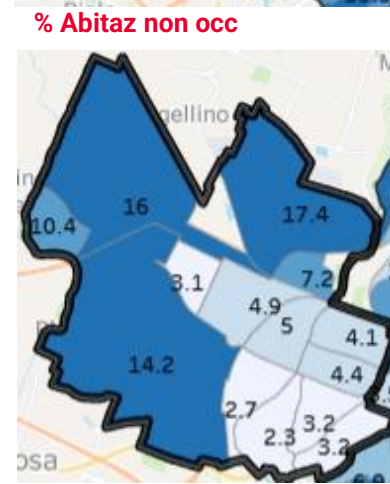
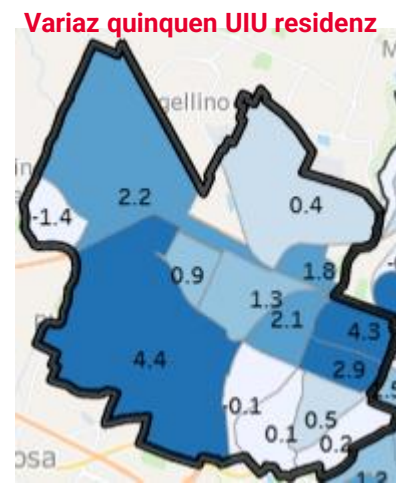
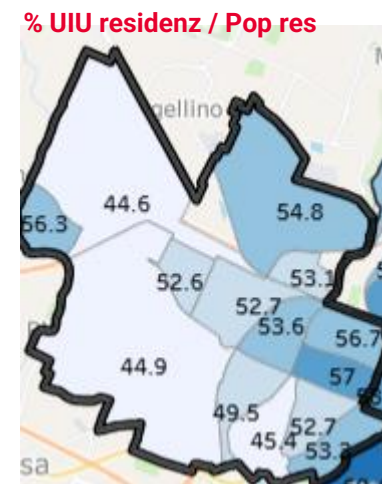
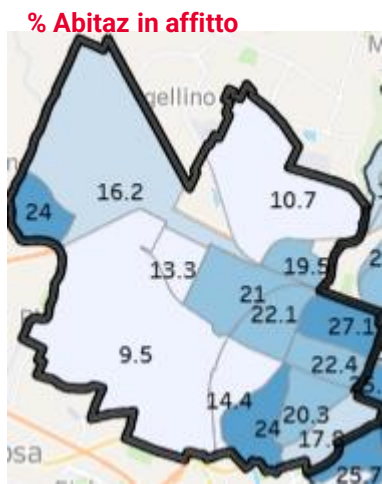
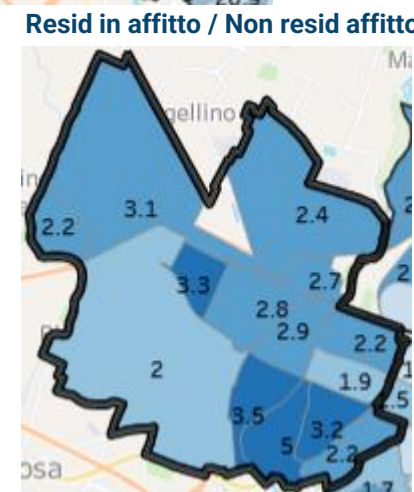
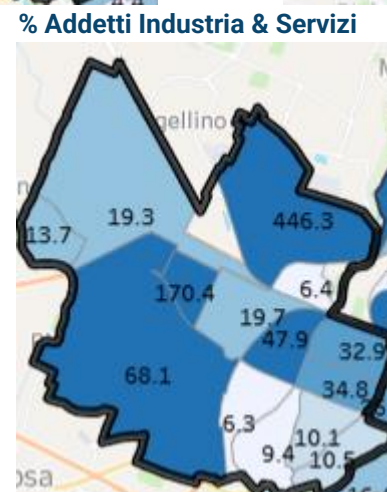
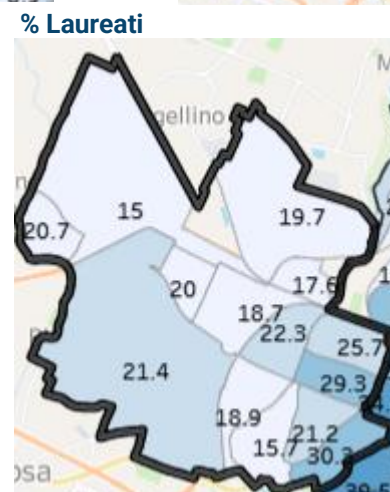
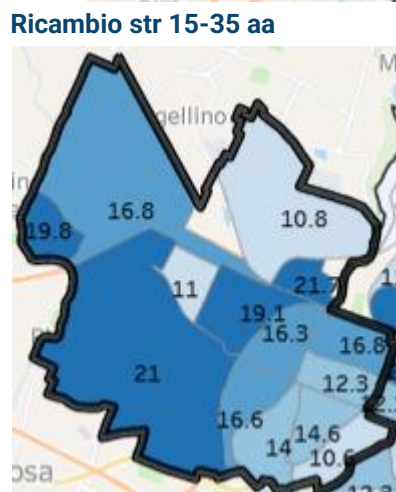
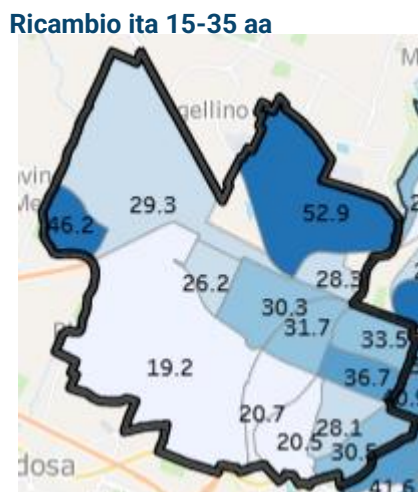
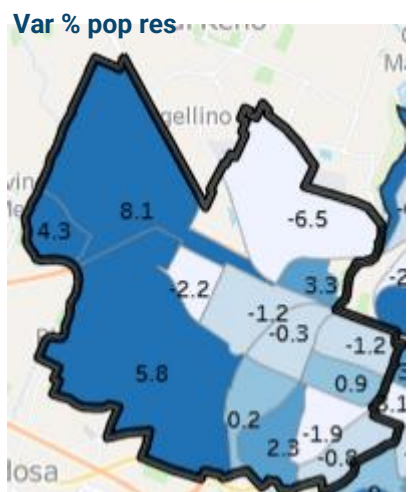
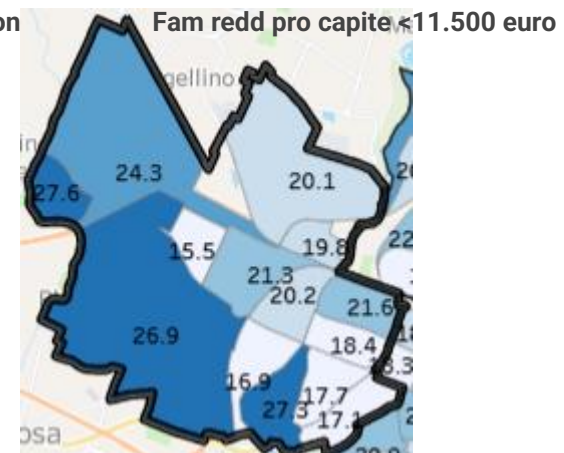
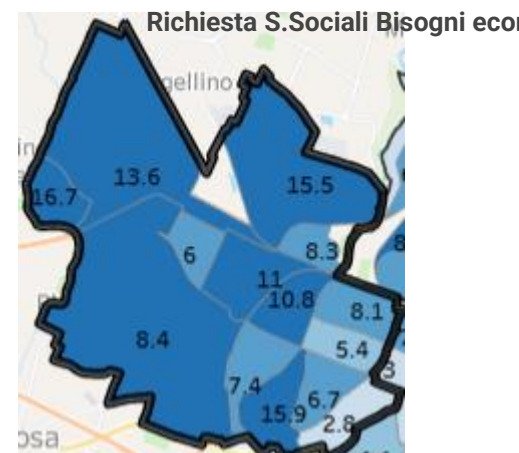
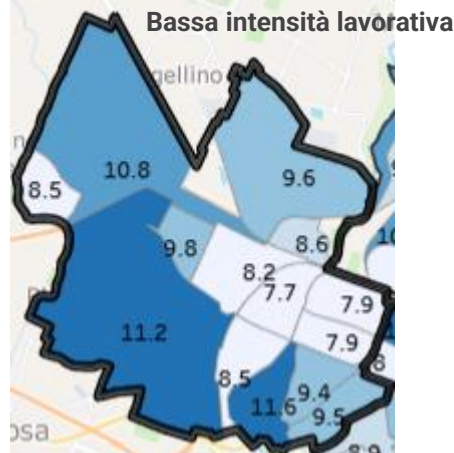
Il quartiere Borgo Panigale-Reno è caratterizzato da popolazione poco dinamica, l'unica area con forte ricambio di popolazione e valori un po' più alti rispetto alla potenziale "domanda abitativa" è l'area dell'Aeroporto, dove si registra anche un alto livello di addetti dei settori Industria e Servizi. Ci sono poche abitazioni in affitto e, in generale, poche abitazioni rispetto alla popolazione, con nuclei familiari con spazio abitativo insufficiente. A parte qualche area, in particolare Villaggio Barca, anche il livello di lavoro povero non è elevato.



Borgo Panigale-Reno

Gruppo 1 e Gruppo 2

Cluster vs indicatori analitici





Comune
di Bologna

<https://inumeridibolognametropolitana.it/studi-e-ricerche/cruscotto-interattivo-sulla-potenziale-domanda-abitativa-nel-comune-di-bologna>