

OSSERVATORIO AFFITTI - FOCUS TERRITORIALE

EMILIA-ROMAGNA, L'INFLAZIONE SPOSTA LA DOMANDA DAGLI ACQUISTI AGLI AFFITTI

- A Bologna l'incremento dei canoni di locazione raggiunge l'8,9% nella seconda metà del 2023, andando ben oltre la media del 3,8% per le principali grandi città italiane
- Prospettive per i locatori, il 71% delle persone che affittano in Emilia-Romagna lo fa per integrare il reddito, senza riscontrare molti problemi sui pagamenti
- Meno bene per gli affittuari, il 37% degli emiliani sceglie di andare in affitto per motivi economici e a Bologna le tempistiche per la ricerca della casa sono tra le più lunghe, per il 29% si parla di oltre 5 mesi

Bologna, 17 maggio 2024 – L'Emilia-Romagna si distingue per un'elevata disponibilità di abitazioni aggiuntive da parte dei locatori, con una buona propensione metterle a disposizione per ricavare una rendita, seppur con qualche apprensione legata ai rischi. Dall'altro lato, il fenomeno dell'inflazione, con l'erosione del potere d'acquisto delle famiglie e i salari che restano sostanzialmente invariati, spinge sempre più persone a preferire questa soluzione, ciò ha determinato fra le altre cose una riduzione delle compravendite e ha fatto sì che la domanda di locazione si alzasse nel corso del 2023 di oltre il 7% a livello nazionale. Questo il quadro complessivo che emerge dall'Osservatorio Affitti, condotto da Nomisma per conto di CRIF in collaborazione con Confabitare.

Il mercato favorisce i locatori

A Bologna l'aumento della domanda sugli affitti ha determinato un incremento dei canoni di locazione che nella seconda metà dello scorso anno è stato rilevante, con un aumento di quasi il 9%, rispetto alla media delle principali città italiane pari al 3,8% e rendendosi così la prima grande città in Italia per incremento dei canoni.

Dal punto di vista del locatore, emerge che nella regione Emilia-Romagna il 56% della popolazione ha una casa aggiuntiva di proprietà, oltre a quella a uso familiare e di vacanza, a livello provinciale a Bologna la percentuale è del 43%, a Modena sale al 60%. A livello regionale, il 28% possiede 2 case oltre quella ad uso familiare e di vacanza, il 7% ne possiede 3. Da notare che l'Emilia-Romagna appare tra le regioni con il più alto numero di proprietari che possiede più di 3 abitazioni aggiuntive (9%), superando anche la Lombardia (8%).

Nella regione, sempre escludendo le abitazioni per uso familiare e vacanza, il 38% affitta la casa in cui non risiede abitualmente, superando la Lombardia (37%). Tuttavia, una fetta altrettanto grande di locatori (il 35%) non ha alcuna intenzione di affittare immobili di proprietà.

Andando a guardare alle motivazioni che spingono i proprietari ad affittare i propri immobili, il 71% in Emilia-Romagna lo fa per integrare il reddito con una rendita, superando di gran lunga altre regioni come il Piemonte (64%), Lazio (58%) o la Lombardia (55%). Una dinamica che si riflette anche a livello provinciale, con Bologna e Modena che registrano rispettivamente il 79%

e l'80% dei locatori che affittano principalmente per avere una rendita, in confronto a Torino (64%), Roma (58%) e Milano (53%). In altre regioni emergono maggiormente motivazioni diverse, come la locazione per evitare il deterioramento dell'immobile nell'attesa di utilizzarlo a

fini personali, con il Veneto e la Lombardia dove si raggiunge rispettivamente il 24% il 20% dei rispondenti.

Tuttavia, non mancano le criticità. In Emilia-Romagna i locatori appaiono preoccupati soprattutto per il rischio di danni all'immobile e conseguente difficoltà a vedersi ripagati i costi (29% dei casi), invece il 27% è preoccupato per le tutele sbilanciate verso gli inquilini dell'attuale normativa, il 23% invece giudica elevati i costi da sostenere (ad esempio tassazione, manutenzione, spese per agenzia), solo il 21% ha difficoltà a trovare locatori affidabili.

La regione si conferma un buon mercato da questo punto di vista, con il 73% dei proprietari che dichiara di non aver subito morosità da parte degli inquilini e il 64% che dichiara di non aver subito ritardi nei pagamenti degli affitti. Situazione diversa ad esempio in Piemonte, dove complessivamente il 40% dei proprietari ha subito un mancato pagamento nell'ultimo anno.

I locatori: tempi lunghi per trovare una casa in affitto

Dal punto di vista del locatario, il 37% delle persone in Emilia-Romagna sceglie di andare in affitto a causa di risorse economiche insufficienti, un dato più basso di altre regioni come il Veneto (48%), il Lazio (44%) e la Lombardia con il 41%. A livello provinciale invece si notano alcune differenze. A Bologna le difficoltà economiche sono la motivazione principale, raggiungendo il 44% dei casi, mentre a Modena l'affitto viene considerato soprattutto come una soluzione temporanea in attesa di comprare casa (37% dei casi).

Quanto alle tempistiche per trovare una casa in affitto, emerge un quadro eterogeneo. Bologna spicca per tempistiche spesso lunghe, con il 29% che impiega oltre 5 mesi, seguita da Milano con il 21%. Invece la situazione è molto diversa in città meno grandi come Modena, dove il 40% impiega un paio di mesi.

Passando ai pagamenti dell'affitto, l'84% dei locatori in Emilia-Romagna dichiara di non aver mai saltato un pagamento. Bologna segue il trend regionale segnando un 87% mentre a Modena emerge un 22% di locatori che dichiara di saltare il pagamento dell'affitto.

CRIF è un'azienda globale specializzata in sistemi di informazioni creditizie e di business information, analytics, servizi di outsourcing e processing, nonché in avanzate soluzioni in ambito digitale e open banking per lo sviluppo del business. CRIF punta a creare valore per i consumatori, le imprese e le istituzioni finanziarie, fornendo informazioni e soluzioni che consentono decisioni più consapevoli, migliorano l'accesso al credito e accelerano l'innovazione digitale. CRIF offre anche servizi per privati cittadini e PMI dedicati alla protezione da frodi e rischi cyber. Inoltre, CRIF Ratings, agenzia di rating del credito autorizzata da ESMA e riconosciuta come ECAI, fornisce valutazioni su imprese non finanziarie in Europa. CRIF è inoltre AISP in tutti i paesi europei dove è applicabile la direttiva PSD2 per l'open banking, oltre che AISP in UK. Fondata a Bologna nel 1988, oggi l'azienda opera in 37 nazioni, in 4 continenti, con oltre 6.400 professionisti. Ad utilizzare i suoi servizi oggi sono oltre 10.500 banche e società finanziarie, più di 600 assicurazioni, 90.000 imprese e 1.000.000 di consumatori. Per maggiori informazioni: www.crif.it.



Nomisma è una società indipendente fondata nel 1981 che offre studi settoriali e territoriali, ricerche economiche e intelligence di mercato, valutazioni, strumenti di supporto decisionale, advisory strategico e servizi di consulenza. Attraverso una struttura composta da oltre 50 professionisti Nomisma è impegnata quotidianamente nel dare risposte innovative e fornire soluzioni mirate a supporto dei processi decisionali e delle esigenze conoscitive e di business per oltre 500 imprese, associazioni e istituzioni pubbliche. Per maggiori informazioni: www.nomisma.it

Guidata da Alberto Zanni, nel ruolo di Presidente Nazionale, **Confabitare** - associazione dei proprietari immobiliari - è il principale punto di riferimento e interlocutore con le Autorità e le Istituzioni per pianificare tutte le questioni legate al mondo della casa e dell'abitare. La sua missione è quella di fornire ai propri associati una serie di servizi fondamentali per la gestione delle proprietà immobiliari, offrendo assistenza legale, tecnica, tributaria, amministrativa, contrattuale, sindacale e in ogni altro ambito del diritto di proprietà immobiliare. Tra i suoi impegni più rilevanti vi è il confronto su tematiche quali urbanistica e gestione del traffico, l'inquinamento, le barriere architettoniche, la pressione fiscale sugli immobili e il degrado urbano. Per maggiori informazioni: www.confabitare.it

CONTATTI:

Omnicom Public Relations Group

Michele Cartisano, Tommaso Filippi, Sante Di Giannantonio, Davide Paolicchi, Debora Aruanno

crif-ITA@omnicomprgroup.com

340 8524741; 324 002 1567; 338 8872351; 347 142 2632; 392 006 6730

Ufficio Stampa – Nomisma

ufficiostampa@nomisma.it

+39 051 6483111

Ufficio Stampa – Confabitare

Eleonora Carboni

ufficiostampa@confabitare.it

+39 051 270444