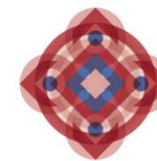




Comune di Bologna
Area Programmazione Controlli e Statistica



Governo Metropolitano
di Bologna

L'edilizia a Bologna nel 2017

Il catasto edilizio urbano, lo sviluppo urbanistico e la distribuzione territoriale della popolazione residente

Maggio 2018

Capo Area Programmazione, Controlli e Statistica: Mariagrazia Bonzagni

Dirigente U.I. Ufficio Comunale di Statistica: Franco Chiarini

Redazione a cura di Fabrizio Dell'Atti e Teresa Scarnati

Ha collaborato Tiziana Dilenge

NOTA BENE:

Le informazioni territoriali contenute nell'archivio delle schede Istat relative ai permessi di costruire vengono periodicamente confrontate con quanto desumibile dagli archivi del sistema informativo territoriale, al fine di perfezionare la qualità dell'informazione disponibile.

E' quindi possibile che alcune attribuzioni di zona e quartiere definite sulla base di informazioni non dettagliate vengano successivamente modificate; conseguentemente, i dati a livello di zona e di quartiere possono differire in parte da quanto pubblicato negli anni precedenti.

Premessa

Nell'ambito di un contesto nazionale che va verso l'integrazione degli archivi gestionali presenti all'interno di ciascuna amministrazione e come previsto dall'Istat nell'impianto del nuovo Censimento permanente, l'Ufficio di Statistica del Comune di Bologna, a partire da quest'anno, ha deciso di integrare le informazioni sui permessi di costruire che provengono dalla rilevazione Istat dell'attività edilizia con quelle presenti nell'archivio del catasto edilizio urbano.

Molti anni fa l'analisi delle dinamiche urbanistiche della città di Bologna fu impostata partendo dagli indicatori presenti sulle schede Istat e incrociando i dati dei permessi di costruire con i sistemi di gestione delle pratiche edilizie del Comune di Bologna, in modo da poter rispondere alle richieste della rilevazione in merito allo stato di avanzamento dei lavori; venivano rilevate infatti sia la numerosità delle unità immobiliari progettate, sia lo stato di inizio e fine lavori (abitazioni progettate, iniziate e ultimate).

Successivamente dal campo di osservazione della rilevazione Istat sono state escluse le informazioni relative all'inizio e fine lavori, poiché l'Istituto di Statistica ha deciso di rilevare solo le unità immobiliari progettate.

Il nostro ufficio ha continuato comunque a seguire l'andamento nel tempo dei permessi di costruire, mediante la consultazione delle pratiche edilizie del Comune e della cartografia comunale, e ha continuato a produrre statistiche e report anche sulle abitazioni ultimate e non ultimate.

Nel tempo però, considerata anche l'evoluzione della normativa in campo edilizio che ha visto un ampliamento delle tipologie di pratiche edilizie (con la nascita delle DIA e delle SCIA che si sono affiancate ai tradizionali permessi di costruire) e una conseguente maggiore complessità nella tracciabilità dello stato di avanzamento dei lavori, e tenuto conto che comunque l'Istat già da anni aveva dismesso la rilevazione delle abitazioni iniziate e ultimate, anche il nostro Ufficio ha deciso a partire dal 2018 di considerare soltanto le unità immobiliari progettate così come rilevate con le schede Istat (attualmente compilate in formato elettronico).

Abbandonata quindi la vecchia metodologia basata su un lavoro analitico di indagine sullo stato di avanzamento dei lavori per ogni singolo permesso di costruire, per poter dare un'indicazione delle dinamiche urbanistiche che avvengono in città, il nostro ufficio ha deciso di integrare le proprie analisi sul patrimonio immobiliare bolognese utilizzando per la prima volta gli archivi del Catasto.

Mediante una comparazione tra gli archivi catastali relativi a differenti periodi sarà possibile dare un'indicazione sull'evoluzione del patrimonio immobiliare nel corso del tempo, sia in termini complessivi sia con riferimento alle differenti categorie catastali.

In particolare sarà possibile analizzare, ad esempio, la variazione nel tempo della consistenza delle categorie catastali di tipo abitativo, così come degli immobili destinati ad attività di tipo terziario, commerciale e produttivo, comprese anche le pertinenze tipiche degli immobili, ovvero autorimesse, cantine, magazzini, ecc.

Pertanto l'analisi relativa all'attività edilizia nel territorio del comune di Bologna, che fino al 2017 è stata effettuata utilizzando unicamente le schede Istat per la rilevazione dei permessi di costruire, sarà arricchita ed ampliata grazie all'introduzione delle elaborazioni effettuate sugli archivi catastali.

Grazie a queste nuove analisi sarà possibile inoltre documentare non solo le dinamiche degli stock catastali mediante i confronti temporali, ma fornire anche ulteriori indicatori del patrimonio immobiliare, come la dimensione media degli immobili (utilizzando la superficie catastale), la rendita media o la consistenza (intesa ad esempio come numero di vani nel caso degli immobili abitativi).

Avendo gli archivi catastali un dettaglio geografico molto analitico, si potranno poi declinare tutte le principali informazioni anche secondo le consuete articolazioni geografiche della nostra città, ovvero i quartieri, le zone e le aree statistiche.

La disponibilità di informazioni sarà pertanto molto più ricca di quanto avvenuto finora, potendo disporre di tutta una serie di preziose informazioni presenti negli archivi catastali non ancora adeguatamente utilizzate a fini statistici.

Tutto ciò rappresenta un notevole sviluppo delle analisi in campo immobiliare, considerato anche che alcuni dei nuovi indicatori che andremo a monitorare con continuità nel tempo erano storicamente disponibili soltanto una volta ogni dieci anni, in occasione delle rilevazioni del Censimento generale della popolazione e delle abitazioni.

Non ultimo, sempre grazie al Catasto, sarà effettuato un approfondimento che finora non era mai stato possibile realizzare in maniera dettagliata con i soli dati della rilevazione Istat, ovvero l'analisi del patrimonio immobiliare di tipo non residenziale.

In questa nota, relativa all'anno 2017, in aggiunta alla tradizionale analisi sull'attività edilizia e alla classica rendicontazione della distribuzione territoriale della popolazione, vengono pertanto presentati per la prima volta alcuni risultati relativi all'elaborazione del catasto urbano per la città di Bologna.

A partire dalla prossima edizione saranno ancora presenti le informazioni relative alle abitazioni progettate, individuate a partire dall'usuale monitoraggio della rilevazione Istat, mentre i dati sulle abitazioni iniziate ed ultimate saranno sostituiti dalle variazioni degli stock catastali.

Tutto ciò porterà di conseguenza, nel corso del 2018, ad una revisione delle informazioni presenti nella banca dati del nostro sito relative al capitolo "Edilizia", in cui saranno inseriti dati sulle unità immobiliari catastali, analizzati in base alle varie categorie e ai principali indicatori (consistenza dello stock, superficie e rendita), declinati sulle varie ripartizioni territoriali della città, e confrontati in serie storica per avere un'indicazione sull'evoluzione del patrimonio immobiliare nel tempo.

Continueranno comunque ad essere alimentati tutti i dati riguardanti le abitazioni progettate desumibili dalla rilevazione Istat dei permessi di costruire.

Il catasto edilizio urbano

Lo stock catastale nel comune di Bologna dal 2009 al 2017

Unità immobiliari per gruppi di categorie catastali al 31 dicembre - serie storica

Anno	Gruppo						Totale
	A	B	C	D	E	F	
2009	230.729	1.086	151.438	3.753	464	1.436	388.906
2010	231.419	1.133	152.870	3.886	474	1.356	391.138
2011	232.056	1.177	153.678	4.012	505	1.079	392.507
2012	232.575	1.217	154.807	4.166	531	890	394.186
2013	232.656	1.241	155.945	4.333	548	859	395.582
2014	232.903	1.244	156.901	4.453	557	757	396.815
2015	233.130	1.253	157.422	4.641	557	874	397.877
2016	233.541	1.249	158.313	4.707	558	808	399.176
2017*	233.671	1.262	158.959	4.771	554	877	400.094

* Dato provvisorio

Gli immobili censiti negli archivi catastali del comune di Bologna al 31 dicembre 2017 sono poco più di 400 mila unità. Le categorie catastali in cui si articola l'intero patrimonio immobiliare sono suddivise in gruppi (A, B, C, D, E, F). La quasi totalità degli immobili ubicati nel comune di Bologna è censita nei gruppi A (oltre il 58%) e C (40%). Il gruppo A include prevalentemente gli immobili a destinazione residenziale più gli uffici e gli studi privati, mentre nel gruppo C sono compresi, oltre agli immobili commerciali (negozi, magazzini e laboratori), anche le pertinenze delle abitazioni cioè i box, i posti auto, le soffitte e le cantine.

La restante parte dello stock, circa il 2%, è costituita da immobili censiti nei gruppi a destinazione speciale (gruppo D, come opifici e immobili per attività industriali e commerciali), particolare (gruppo E, come stazioni per servizi di trasporto), di uso collettivo (gruppo B, come scuole e biblioteche) e nel gruppo F che racchiude quelle unità immobiliari non idonee a produrre ordinariamente un reddito (aree urbane, lastrici solari, unità in corso di costruzione o di definizione, ruderi).

Dal 2009, anno da cui sono disponibili i dati, al 2017 lo stock catastale bolognese è aumentato in complesso del 3%. In particolare il gruppo che ha registrato l'incremento maggiore è stato il gruppo D (+27,1%), seguito dai gruppi E (+19,4%) e B (+16,2%), mentre il gruppo C ed il gruppo A hanno registrato un incremento più modesto e pari rispettivamente a +5% e +1,3%.

Le unità immobiliari residenziali dal 2009 al 2017

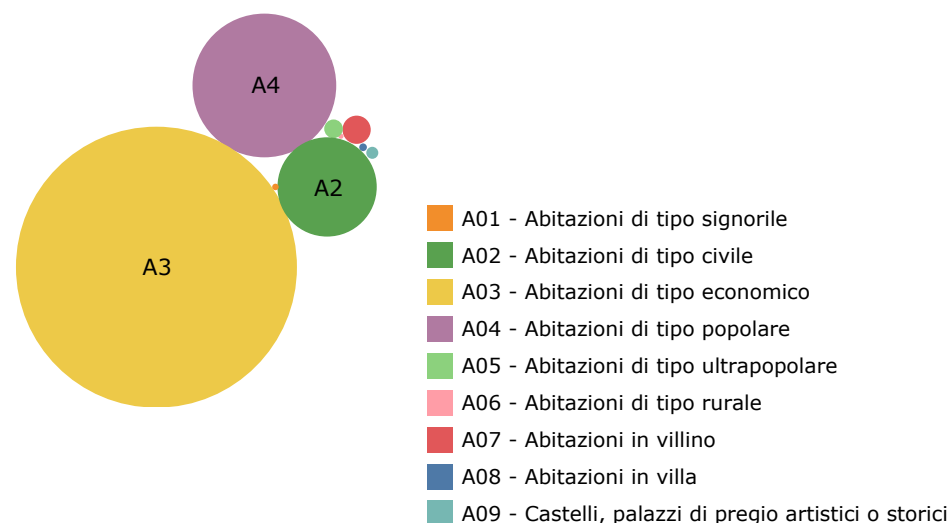
Unità immobiliari residenziali per categoria catastale al 31 dicembre - serie storica

Anno	A01 - Abitazioni di tipo signorile	A02 - Abitazioni di tipo civile	A03 - Abitazioni di tipo economico	A04 - Abitazioni di tipo popolare	A05 - Abitazioni di tipo ultrapopolare	A06 - Abitazioni di tipo rurale	A07 - Abitazioni in villino	A08 - Abitazioni in villa	A09 - Castelli, palazzi di pregio artistici o storici	Totale
2009	88	17.412	154.017	45.646	1.559	115	1.421	132	440	220.830
2010	87	17.750	154.845	45.219	1.472	110	1.441	130	438	221.492
2011	85	17.942	155.817	44.741	1.413	105	1.461	134	435	222.133
2012	85	18.286	156.526	44.293	1.366	98	1.469	127	396	222.646
2013	82	18.619	157.371	43.824	794	93	1.493	123	386	222.785
2014	74	19.102	157.840	43.269	751	71	1.533	122	379	223.141
2015	76	19.354	158.394	42.906	726	61	1.549	117	342	223.525
2016	80	19.658	159.101	42.498	719	55	1.595	120	315	224.141
2017*	86	19.951	159.815	41.818	705	54	1.614	119	292	224.454

* Dato provvisorio

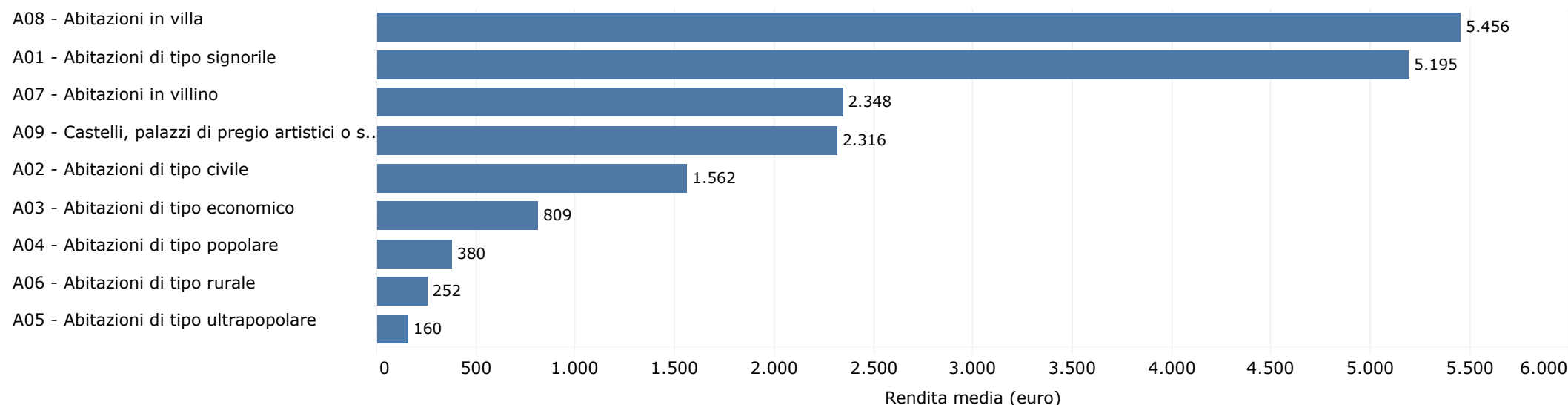
Le unità immobiliari residenziali sono quelle censite nel gruppo A, ad eccezione della categoria A10 (uffici e studi privati) relativa a immobili non residenziali. Al 31 dicembre 2017 gli immobili a destinazione residenziale nel comune di Bologna sono pari a 224.454, di cui 159.815 (71%) sono abitazioni di tipo economico (A3), 41.818 (19%) abitazioni di tipo popolare (A4) e 19.951 (9%) abitazioni di tipo civile (A2). Dal 2009 ad oggi l'ammontare degli immobili residenziali a Bologna è aumentato dell'1,6%. In particolare negli ultimi otto anni sono aumentate del 14,6% le abitazioni di tipo civile, del 13,6% le abitazioni in villino e del 3,8% le abitazioni di tipo economico. Le abitazioni di tipo ultrapopolare e di tipo rurale invece sono più che dimezzate; inoltre i castelli e i palazzi di pregio artistici o storici hanno subito un notevole calo (-33,6%). Anche le abitazioni in villa, le abitazioni di tipo popolare e quelle signorili hanno registrato diminuzioni: rispettivamente del -9,8%, -8,4% e -2,3%.

Composizione del patrimonio residenziale - Anno 2017



La rendita media delle unità immobiliari residenziali

Rendita catastale media (euro) delle unità immobiliari residenziali per categoria catastale al 31 dicembre 2017*



* Dato provvisorio

Come è facilmente intuibile, la rendita catastale media più alta tra le unità immobiliari residenziali è quella relativa alle abitazioni in villa (5.456 euro), seguita da quella delle abitazioni di tipo signorile (5.195 euro).

Le abitazioni in villino hanno una rendita media simile a quella degli immobili censiti come castelli, palazzi di pregio artistici o storici (rispettivamente pari a 2.348 euro e 2.316 euro), mentre le abitazioni di tipo civile si attestano ad un valore medio pari a 1.562 euro.

La categoria più diffusa, la A3 relativa alle abitazioni di tipo economico, ha una rendita media di 809 euro, mentre le rendite catastali medie più basse appartengono alle abitazioni di tipo popolare (380 euro), di tipo rurale (252 euro) e ovviamente di tipo ultrapopolare (160 euro).

Le unità immobiliari non residenziali dal 2009 al 2017

Unità immobiliari non residenziali per categoria catastale al 31 dicembre - serie storica

Anno	A10 - Uffici e studi privati	TERZIARIO D05 - Istituti di credito, cambio e assicurazioni	Totale	C01 - Negozi e botteghe	C03 - Laboratori per arti e mestieri	COMMERCIALE D02 - Alberghi e pensioni	D08 - Fabbricati per attività commerciali	Totale	D01 - Opifici	PRODUTTIVO D07 - Fabbricati per attività industriali	Totale	TOTALE
2009	9.899	223	10.122	13.824	3.591	211	785	18.411	1.347	704	2.051	30.584
2010	9.927	228	10.155	13.717	3.510	215	805	18.247	1.402	720	2.122	30.524
2011	9.923	232	10.155	13.657	3.448	222	864	18.191	1.430	735	2.165	30.511
2012	9.929	225	10.154	13.602	3.390	216	924	18.132	1.440	760	2.200	30.486
2013	9.871	221	10.092	13.580	3.293	219	989	18.081	1.517	773	2.290	30.463
2014	9.762	221	9.983	13.664	3.235	221	1.036	18.156	1.576	788	2.364	30.503
2015	9.605	218	9.823	13.607	3.194	219	1.105	18.125	1.695	797	2.492	30.440
2016	9.400	211	9.611	13.541	3.104	257	1.101	18.003	1.708	819	2.527	30.141
2017*	9.217	205	9.422	13.566	3.033	178	1.206	17.983	1.723	842	2.565	29.970

* Dato provvisorio

Le unità immobiliari non residenziali sono gli immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva. La macro categoria "terziario" comprende gli uffici e gli studi privati (A10) e gli istituti di credito, cambio e assicurazioni (D5); la macro categoria "commerciale" include i negozi e le botteghe (C1), i laboratori per arti e mestieri (C3), gli alberghi e le pensioni (D2) e i fabbricati per attività commerciali (D8). Nella macro categoria "produttivo" sono infine annoverati gli opifici (D1) e i fabbricati per attività industriali (D7).

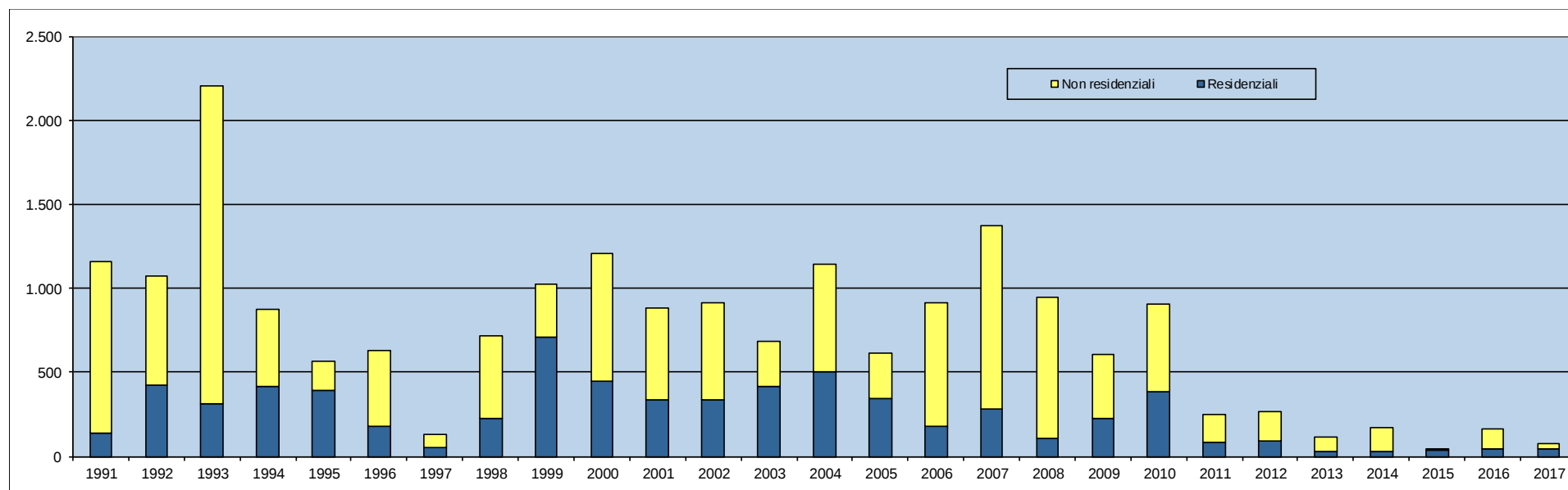
Negli ultimi otto anni le unità immobiliari non residenziali sono diminuite complessivamente del 2%. In particolare sono sensibilmente aumentati i fabbricati per attività commerciali (+53,6%); anche il numero degli opifici e dei fabbricati per attività industriali è cresciuto (rispettivamente +27,9% e +9,6%). Le altre categorie hanno invece subito un calo: gli alberghi e i laboratori rispettivamente -15,6% e -15,5%, gli istituti di credito -8,1%, gli uffici e gli studi privati -6,9% e i negozi e le botteghe -1,9%.

L'edilizia residenziale

Gli edifici residenziali e non residenziali

Volume totale dei fabbricati residenziali e non residenziali che hanno ottenuto il permesso di costruire nel comune di Bologna

Dati espressi in migliaia di m³



	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Residenziali	139	424	312	418	394	182	52	225	705	448	337	334	412	503	344	181	278	108	226	384	84	89	30	26	38	46	44
Non residenziali	1.020	645	1.894	458	174	446	80	489	322	759	548	581	275	642	265	731	1.092	837	380	523	164	178	82	140	5	119	31

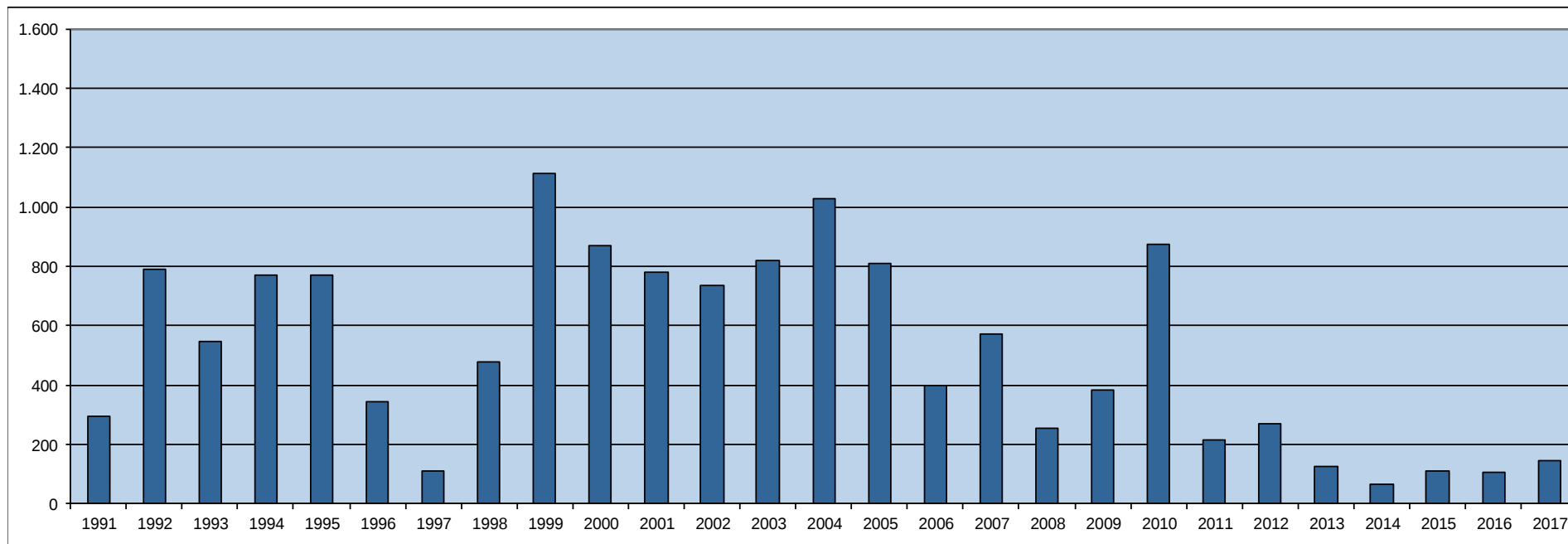
Negli ultimi cinque anni nel comune di Bologna sono stati rilasciati permessi di costruire per un volume complessivo di 561mila m³, oltre l'81% in meno rispetto al quinquennio precedente (2.973 migliaia di m³).

Il calo è molto consistente sia per l'edilizia residenziale (-79%) che per le costruzioni non residenziali (-82%).

Nell'ultimo quinquennio il 33% del volume concesso ha riguardato edifici a carattere residenziale contro il 67% per edifici non residenziali; nel 2017 su 75.109 m³ di volume complessivo concesso, un valore più basso di quello registrato per il 2016 ma più elevato di quello rilevato per il 2015 che rimane il minimo assoluto, la quota di edifici residenziali è risultata pari al 58,7%.

In lieve aumento il numero delle abitazioni progettate

Abitazioni progettate nel comune di Bologna



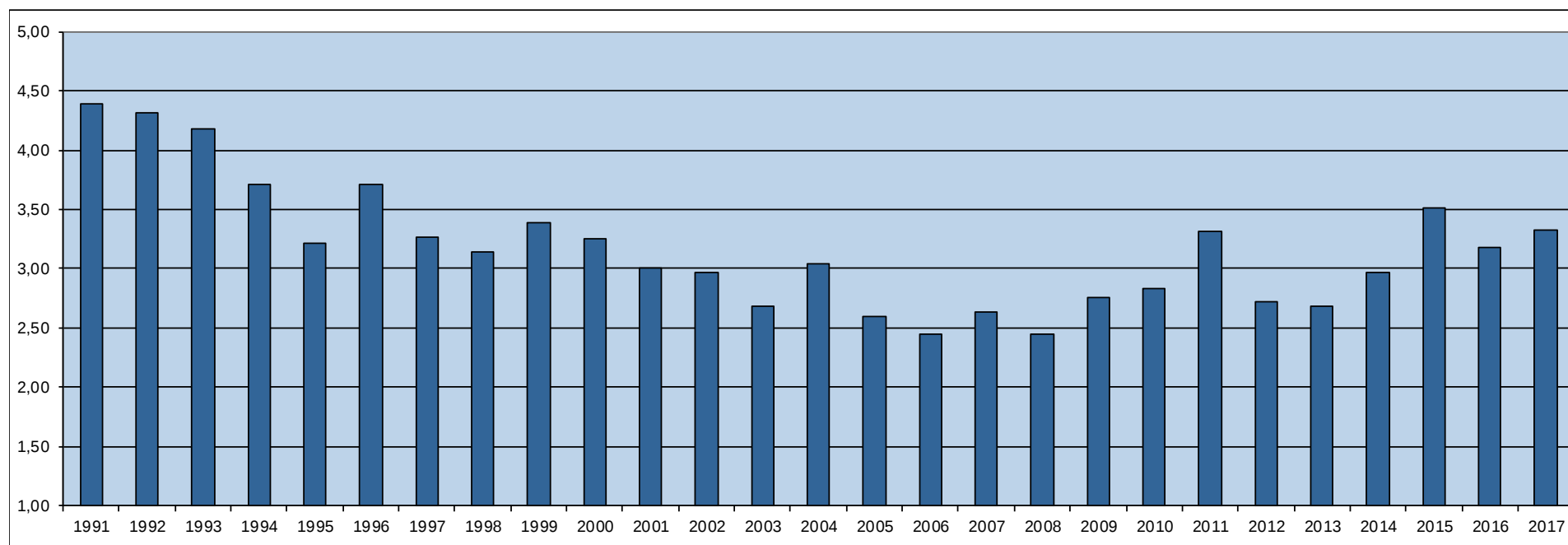
1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
294	789	548	769	771	345	112	479	1.110	869	779	736	822	1.030	810	400	572	257	384	873	217	269	125	65	110	107	148

Considerando sia i nuovi fabbricati sia gli ampliamenti di fabbricati già esistenti, nel 2017 sono stati rilasciati permessi di costruire per 148 nuove abitazioni, il numero più alto dal 2013.

Il bilancio quinquennale evidenzia però il forte rallentamento dell'attività edilizia nel medio periodo: sono infatti 555 le nuove abitazioni progettate negli anni dal 2013 al 2017 contro le 2.000 del quinquennio precedente (-72,3%).

Nel 2017 progettate abitazioni un po' più ampie

Numero medio di stanze (1) delle abitazioni progettate nel comune di Bologna



1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
4,38	4,31	4,18	3,71	3,22	3,70	3,26	3,14	3,39	3,26	3,00	2,97	2,68	3,05	2,60	2,45	2,64	2,45	2,76	2,83	3,31	2,72	2,69	2,97	3,51	3,18	3,33

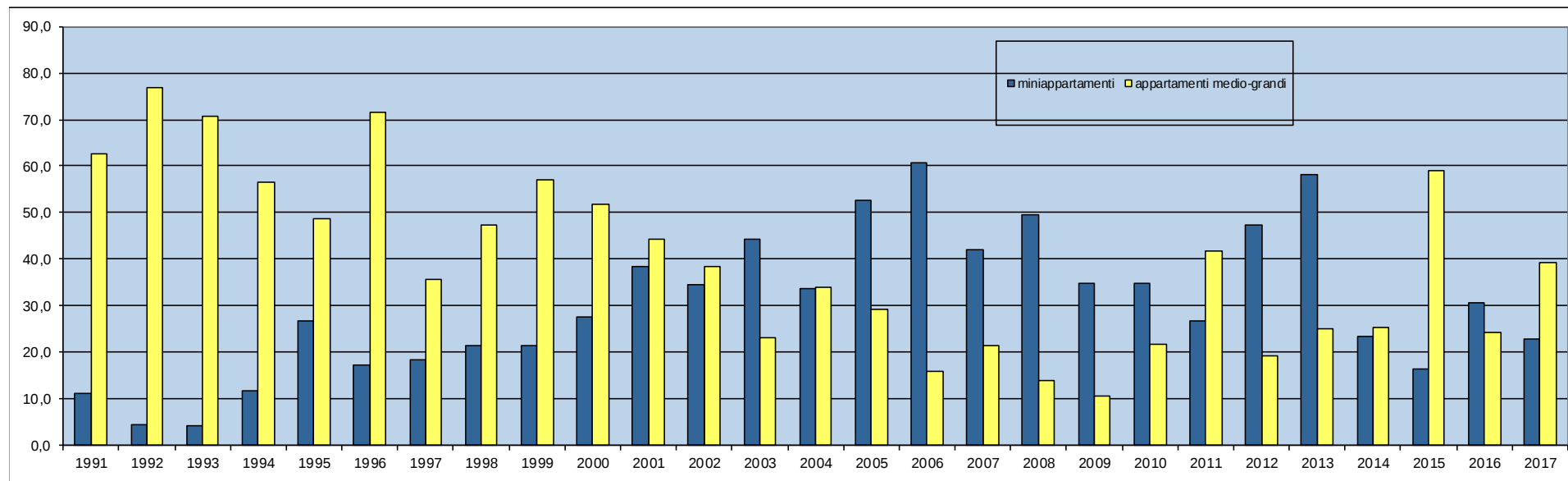
Il numero complessivo delle stanze delle abitazioni per le quali è stato rilasciato nel 2017 il permesso di costruire, in nuovi fabbricati o in ampliamenti di fabbricati già esistenti, è pari a 493 (in aumento rispetto al 2016). La dimensione media delle abitazioni progettate nel 2017 passa dalle 3,2 alle 3,3 stanze per abitazione, nuovamente in risalita dopo un anno di flessione.

In un'ottica di medio periodo si evidenzia comunque la tendenza alla ripresa dei parametri dimensionali delle nuove abitazioni: infatti nel quinquennio 2013-2017 il numero medio di stanze per abitazione progettata risulta pari a 3,15 contro le 2,80 stanze per abitazione dei cinque anni precedenti.

(1) Per stanza si intende il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce e aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc..) nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di abitabilità.

Nuova crescita per gli appartamenti medio-grandi

Percentuale di miniappartamenti o appartamenti medio-grandi nelle abitazioni progettate in nuovi fabbricati residenziali a Bologna



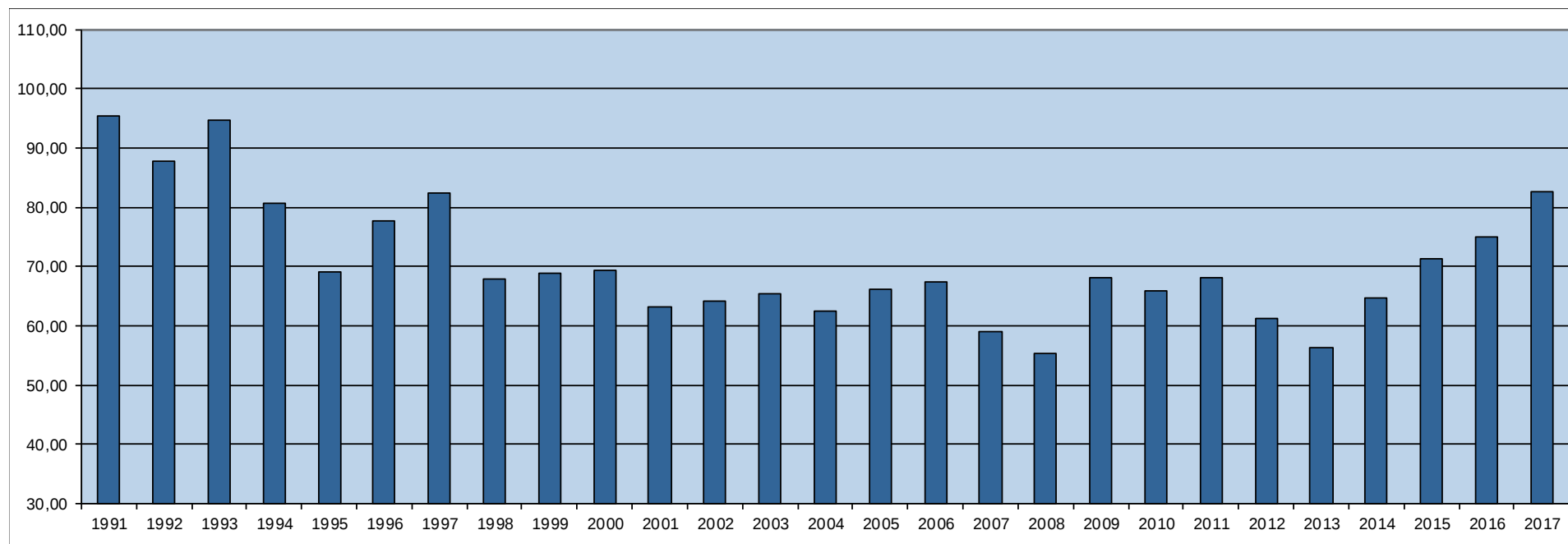
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
miniappartamenti	11,2	4,5	4,2	11,9	26,7	17,4	18,3	21,5	21,6	27,7	38,4	34,7	44,3	33,8	52,6	60,7	42,2	49,6	34,8	34,9	26,7	47,4	58,3	23,5	16,4	30,8	23,0
appartamenti medio-grandi	62,7	76,8	70,6	56,4	48,6	71,6	35,8	47,5	57,0	51,7	44,4	38,3	23,1	34,0	29,4	16,0	21,5	13,9	10,6	21,7	41,9	19,2	25,0	25,5	59,1	24,3	39,2

Dal 1991 le tipologie delle nuove costruzioni hanno subito variazioni consistenti: i mono o bilocali, praticamente inesistenti negli anni '90, hanno rappresentato via via una parte rilevante delle progettazioni, superando il 60% nel 2006, a scapito delle abitazioni di dimensioni maggiori.

Gli ultimi anni hanno visto però situazioni più variabili. Nel 2015 in particolare le poche abitazioni per le quali è stato rilasciato un permesso di costruire hanno dimensioni più elevate, nel 2016 la progettazione premia nuovamente le tipologie di dimensioni più ridotte, mentre nel 2017 tornano a crescere gli appartamenti medio-grandi: la tipologia più diffusa è comunque costituita dalle abitazioni con 3 stanze.

Ancora in aumento la superficie media

Superficie media delle abitazioni progettate nel comune di Bologna



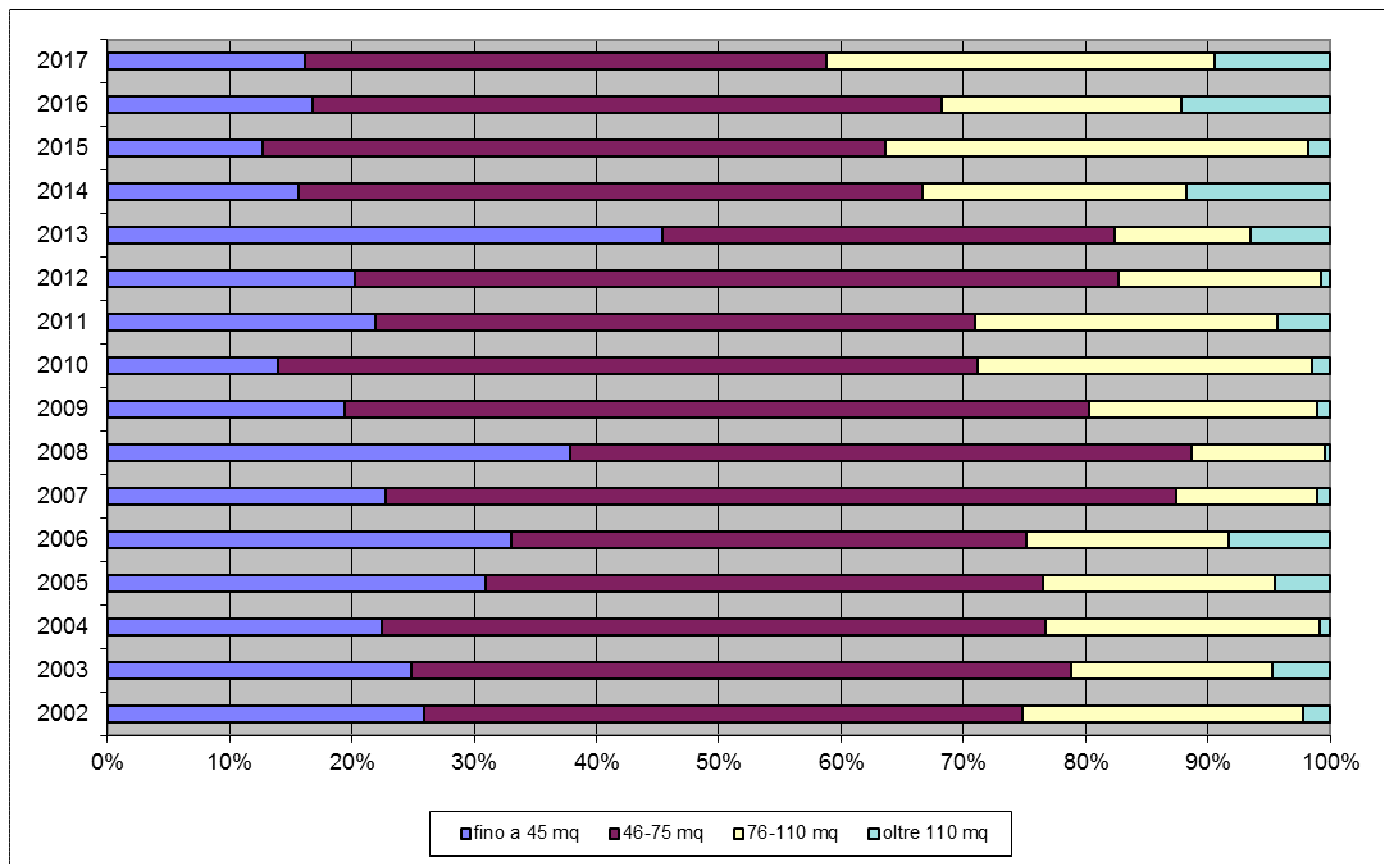
1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
95,37	87,77	94,66	80,67	69,03	77,79	82,36	67,94	68,77	69,42	63,31	64,12	65,37	62,41	66,16	67,46	59,06	55,28	68,09	65,87	68,15	61,35	56,33	64,80	71,36	75,08	82,58

Dopo la flessione del 2013, negli ultimi quattro anni torna a crescere la superficie media degli appartamenti progettati: la superficie utile abitabile nei nuovi fabbricati o negli ampliamenti di fabbricati già esistenti è nel 2017 mediamente pari a 82,58 mq.

Anche in un'ottica di medio periodo la superficie media è lievemente aumentata: 70,92 mq negli ultimi cinque anni contro i 64,57 del quinquennio precedente.

Il 43% delle abitazioni tra i 46 e i 75 mq

Distribuzione percentuale delle abitazioni progettate in nuovi fabbricati residenziali nel comune di Bologna per classi di superficie



Nel 2017 il 16,2% delle abitazioni progettate nei nuovi fabbricati residenziali ha una superficie abitabile entro i 45 mq; il 42,6% si colloca invece tra i 46 e i 75 mq, il 31,8% tra i 76 e i 110 mq e solo il 9,4% risulta al di sopra dei 110 mq.

La progettazione sul territorio

Le mappe seguenti forniscono un quadro delle abitazioni che hanno ottenuto il permesso di costruire nel quinquennio 2013-2017 territorializzate a livello di zone e di aree statistiche in cui si articola il comune di Bologna.

Negli ultimi cinque anni il numero di abitazioni progettate è stato pari a 555.

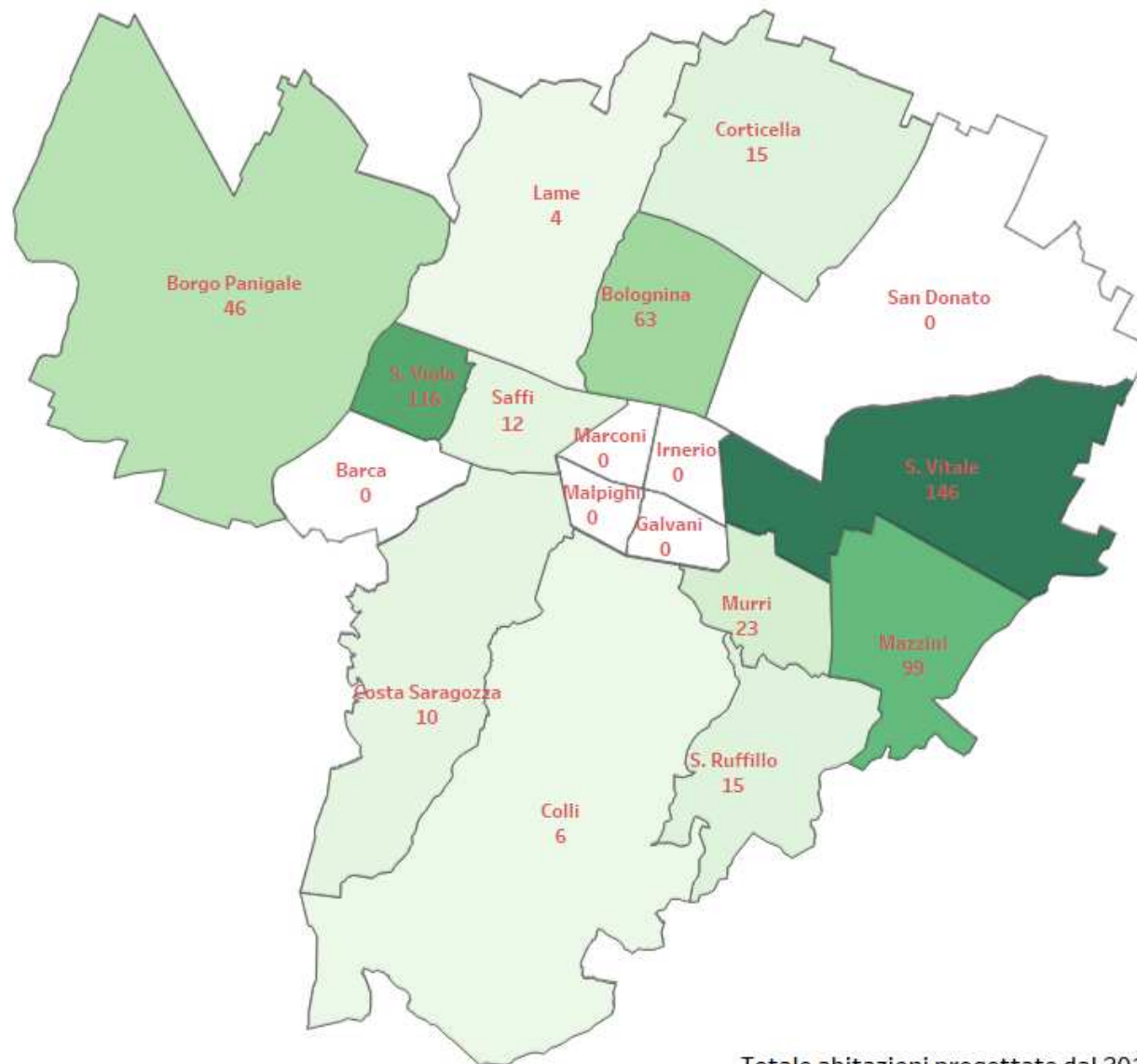
San Vitale, con 146 abitazioni progettate nel quinquennio, è la zona della città più toccata dallo sviluppo edilizio, seguita da Santa Viola con 116 abitazioni, Mazzini (99) e Bolognina (63).

Per numero di abitazioni progettate nella singola area statistica spiccano in particolare:

- l'area Emilia Ponente (95 abitazioni)
- l'area Piazza dell'Unità (63 abitazioni)
- l'area Croce del Biacco (57 abitazioni).

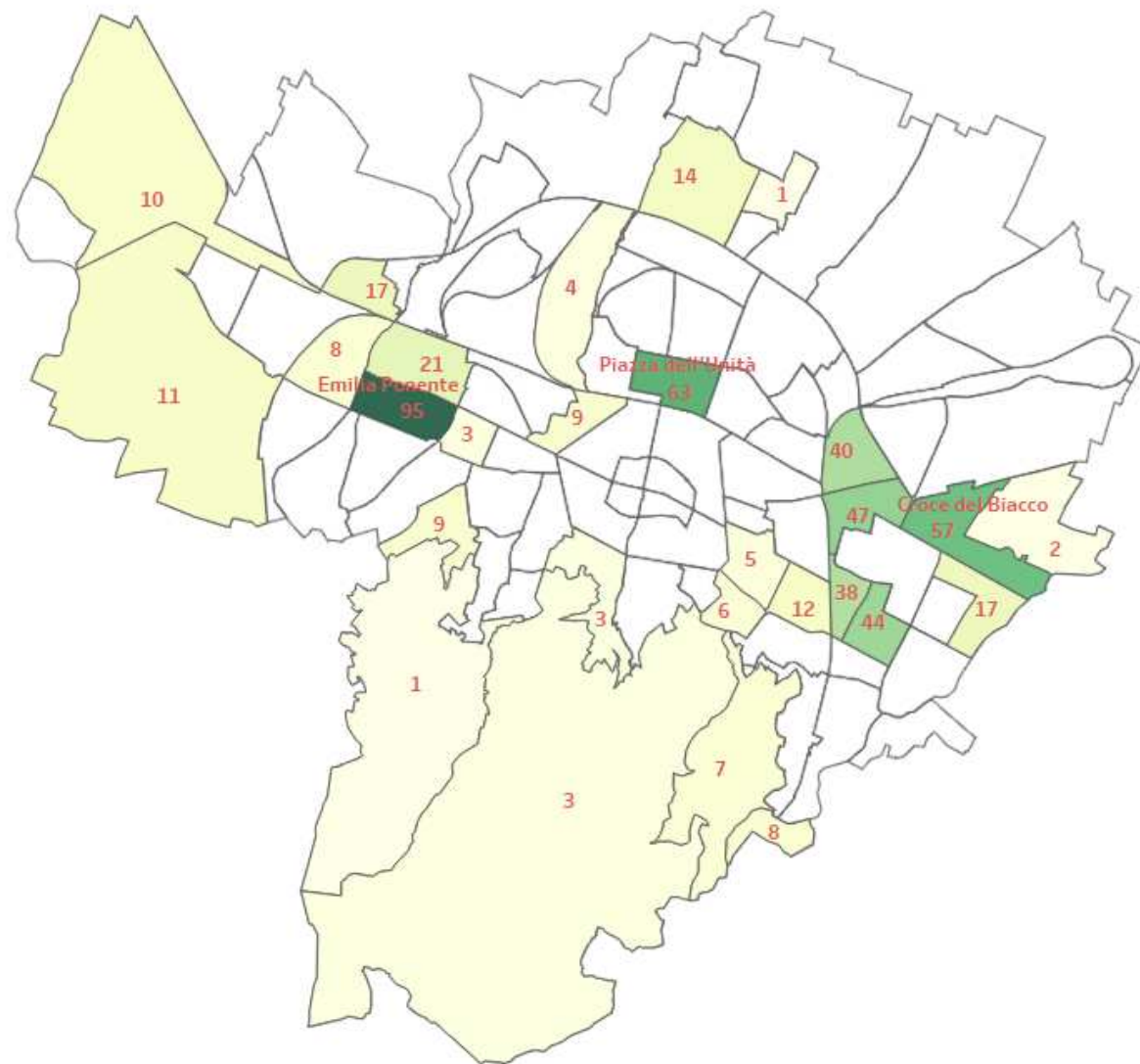
Nelle altre aree della città la progettazione appare scarsa.

Abitazioni progettate tra il 2013 e il 2017 per zona



Totale abitazioni progettate dal 2013 al 2017: 555

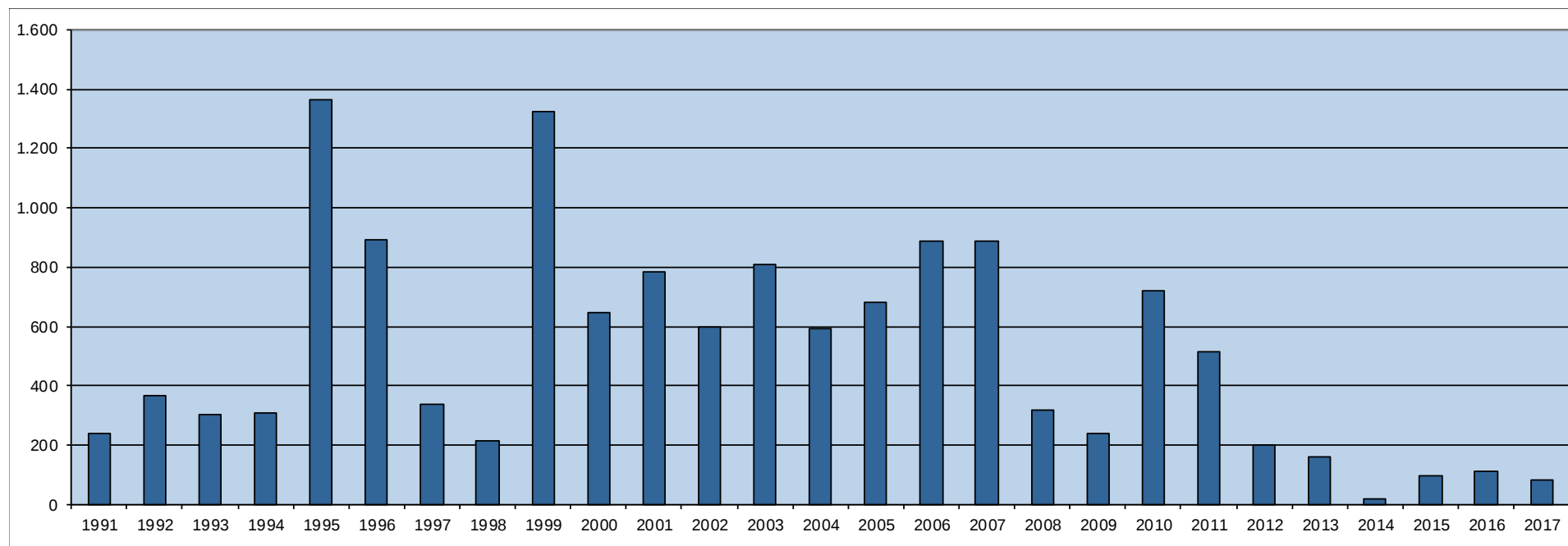
Abitazioni progettate tra il 2013 e il 2017 per area statistica



Totale abitazioni progettate dal 2013 al 2017: 555

Sono 84 le abitazioni per le quali si è aperto il cantiere nel 2017

Abitazioni iniziate nel comune di Bologna



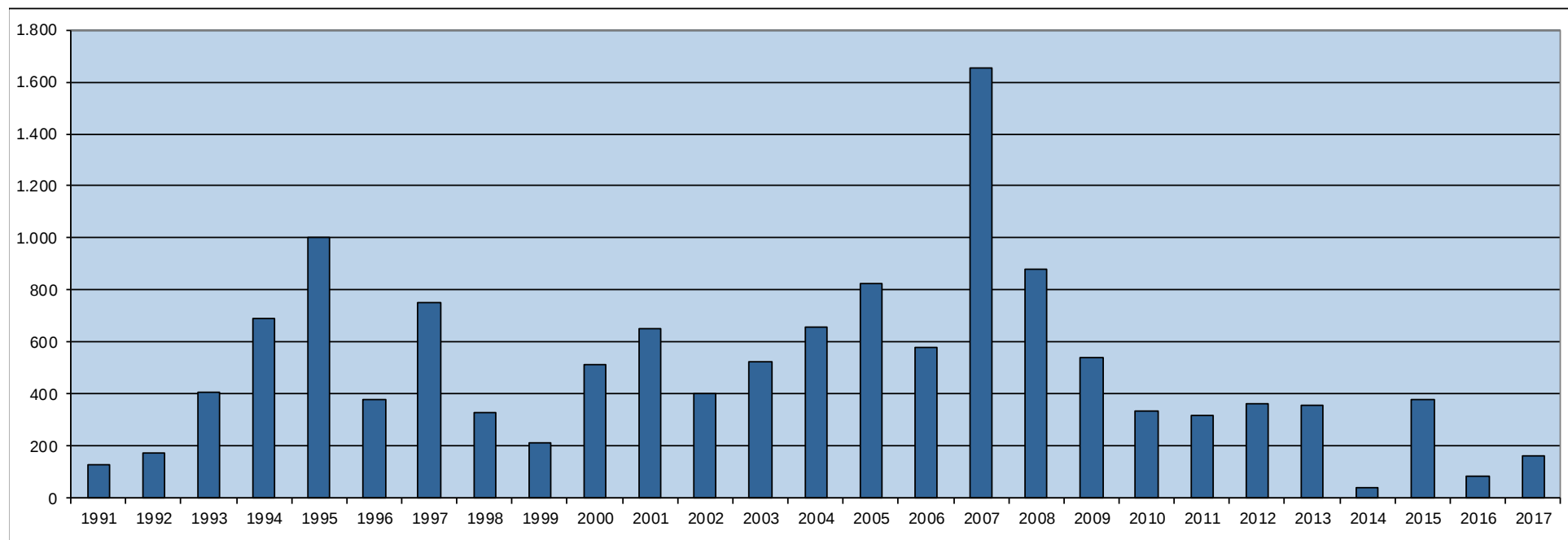
1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
243	366	304	310	1.363	894	338	218	1.325	649	784	599	809	596	681	890	889	320	239	720	513	200	161	20	97	114	84

Sono 84 le abitazioni iniziate nel 2017: un dato basso, ma comunque superiore a quello registrato nel 2014 che rimane il minimo assoluto.

Nel medio periodo invece il calo è consistente. Il bilancio quinquennale 2013-2017 è pari a 476 abitazioni per le quali si sono aperti i cantieri, contro le 1.992 dei cinque anni precedenti (-76,1%).

162 le abitazioni ultimate nel 2017

Abitazioni ultimate nel comune di Bologna



1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
130	176	407	690	1.002	382	755	329	211	516	652	404	523	656	825	580	1.651	883	542	338	320	363	357	43	381	85	162

Nel 2017 le abitazioni ultimate sono 162 (77 in più rispetto al 2016).

Il bilancio quinquennale è di 1.028 abitazioni ultimate dal 2013 al 2017, un dato decisamente inferiore alle 2.446 ultimate nel periodo 2008-2012 (-58%).

Il nuovo volto della città

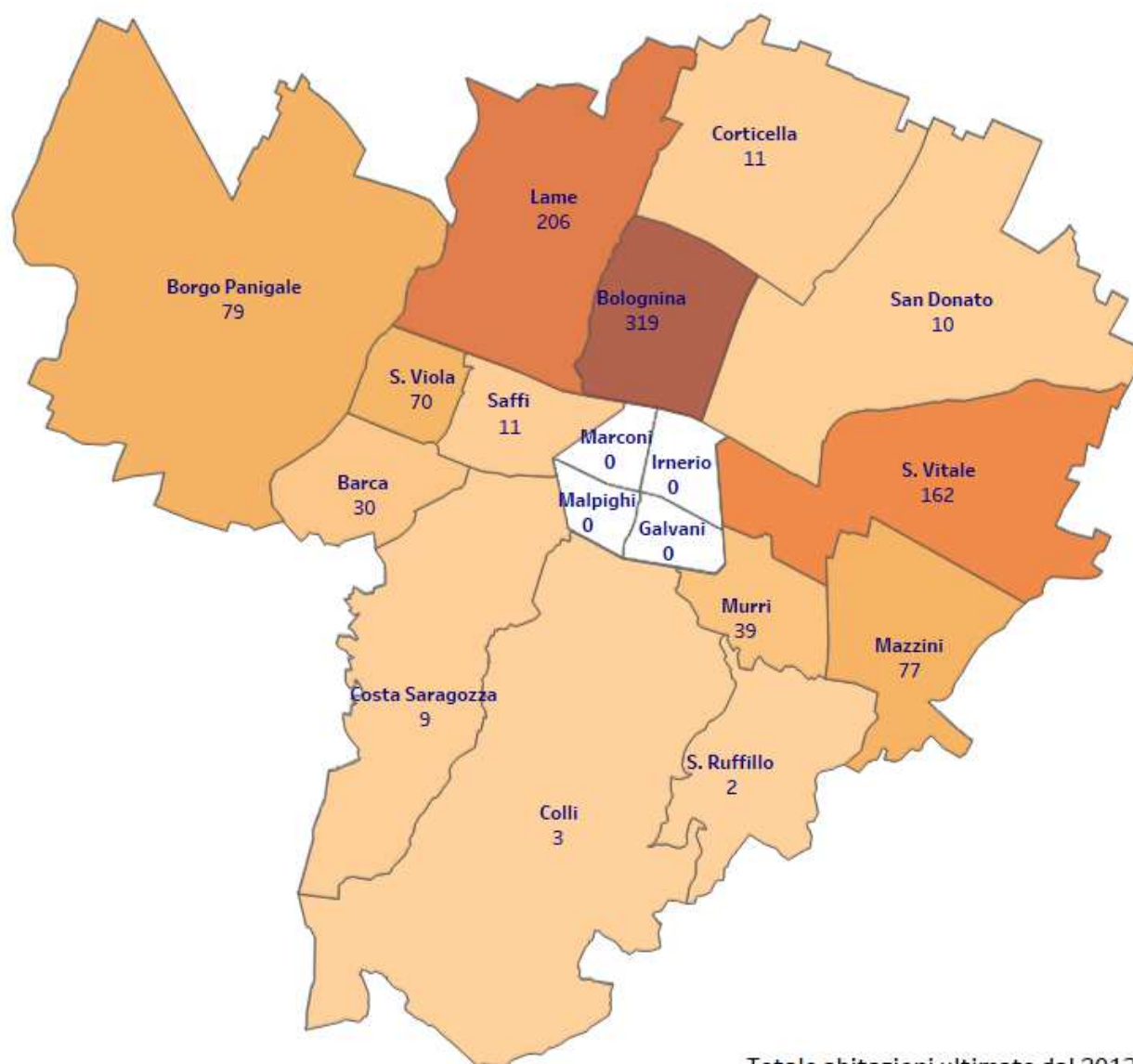
Nel complesso, le abitazioni ultimate tra il 2013 e il 2017 sono 1.028.

Bolognina, Lame e San Vitale, con rispettivamente 319, 206 e 162 alloggi ultimati nel quinquennio, risultano le zone nelle quali si è realizzata la massima espansione urbanistica; seguono Borgo Panigale (79 nuove abitazioni ultimate), Mazzini (77) e Santa Viola (70).

Per numero di alloggi realizzati nella singola area statistica, spiccano alcuni nuovi insediamenti e in particolare:

- l'area Lazzaretto (203 abitazioni)
- l'area Ex Mercato Ortofrutticolo (186 abitazioni)
- l'area Guelfa (110 abitazioni)
- l'area Piazza dell'Unità (99 abitazioni).

Abitazioni ultimate dal 2013 al 2017 per zona



Totale abitazioni ultimate dal 2013 al 2017: 1.028

Totale abitazioni ultimate dal 2013 al 2017: 1.028

Lo sviluppo futuro

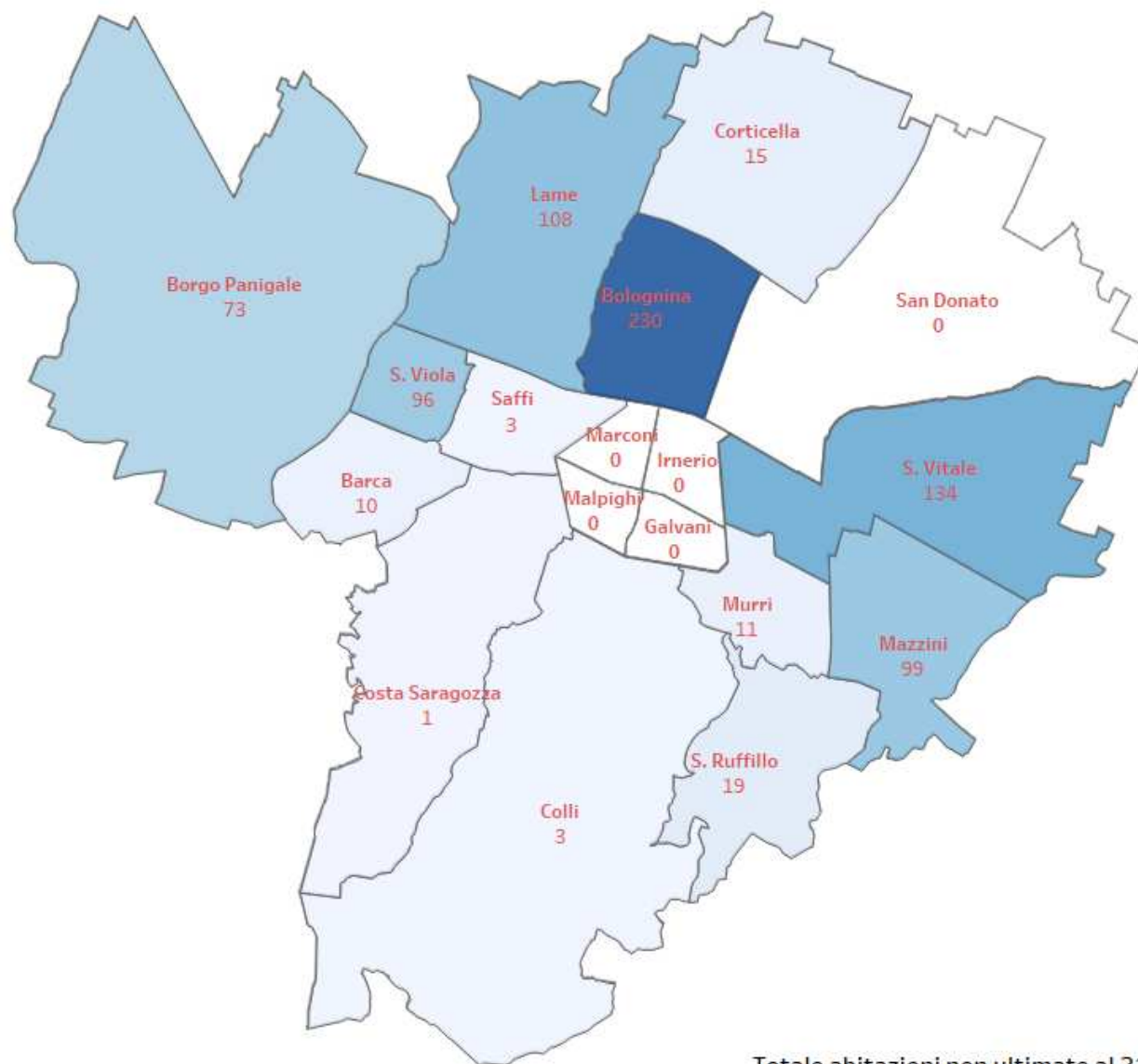
Le abitazioni che hanno ottenuto il permesso di costruire e che al 31 dicembre 2017 non risultano ancora ultimate sono 802.

Il 30% circa di questi nuovi alloggi che dovrebbero essere disponibili nei prossimi anni è concentrato nella zona Bolognina (230 abitazioni) e un'altra quota significativa è situata nelle zone San Vitale (134), Lame (108), Mazzini (99) e Santa Viola (96).

Per numero di abitazioni da ultimare nella singola area statistica, si evidenziano alcuni nuovi o futuri insediamenti e in particolare:

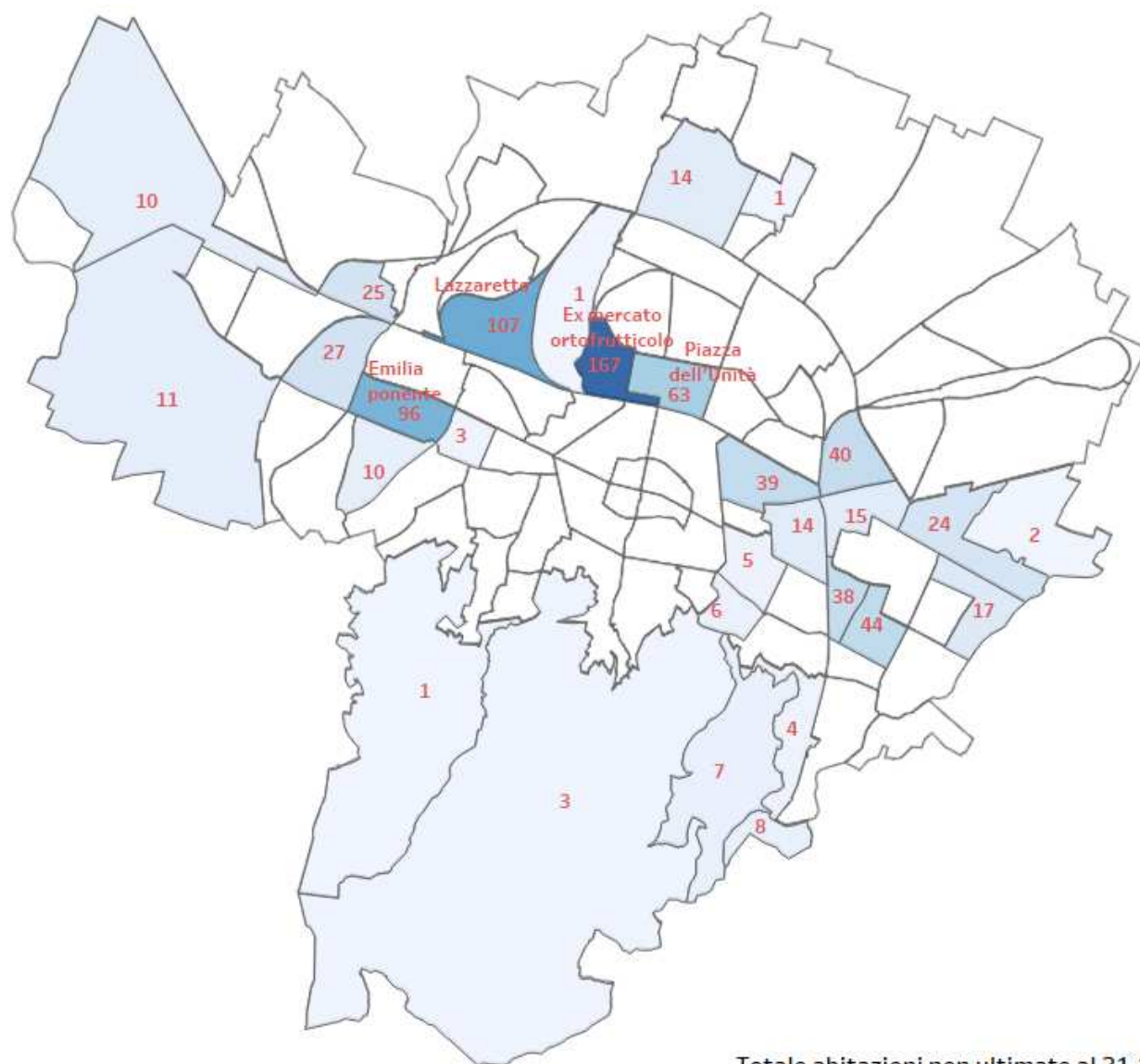
- l'area Ex Mercato ortofrutticolo (167 abitazioni)
- l'area Lazzaretto (107 abitazioni)
- l'area Emilia Ponente (96 abitazioni)
- l'area Piazza dell'Unità (63 abitazioni).

Abitazioni non ultimate al 31.12.2017 per zona



Totale abitazioni non ultimate al 31.12.2017: 802

Abitazioni non ultimate al 31.12.2017 per area statistica



Totale abitazioni non ultimate al 31.12.2017: 802

La densità della popolazione

La densità della popolazione residente e le variazioni di popolazione

A Bologna, al 31 dicembre 2017, risultano risiedere 389.261 persone pari a 27,6 abitanti per ettaro.

Le aree statistiche caratterizzate dalla maggiore densità abitativa sono:

- a est Bitone, Dagnini e Via Mondo;
- a ovest l'area XXI Aprile e Velodromo.

Dal 2002 si è interrotta a Bologna la tendenza, in atto dalla metà degli anni '70, ad un netto calo della popolazione residente: il numero di abitanti della città, sostanzialmente stabile fino al 2007, nel corso degli ultimi anni è andato aumentando: il 2017 registra un aumento di 894 residenti rispetto al 2016 (+0,2%) e di 3.932 su base quinquennale (+1,0%).

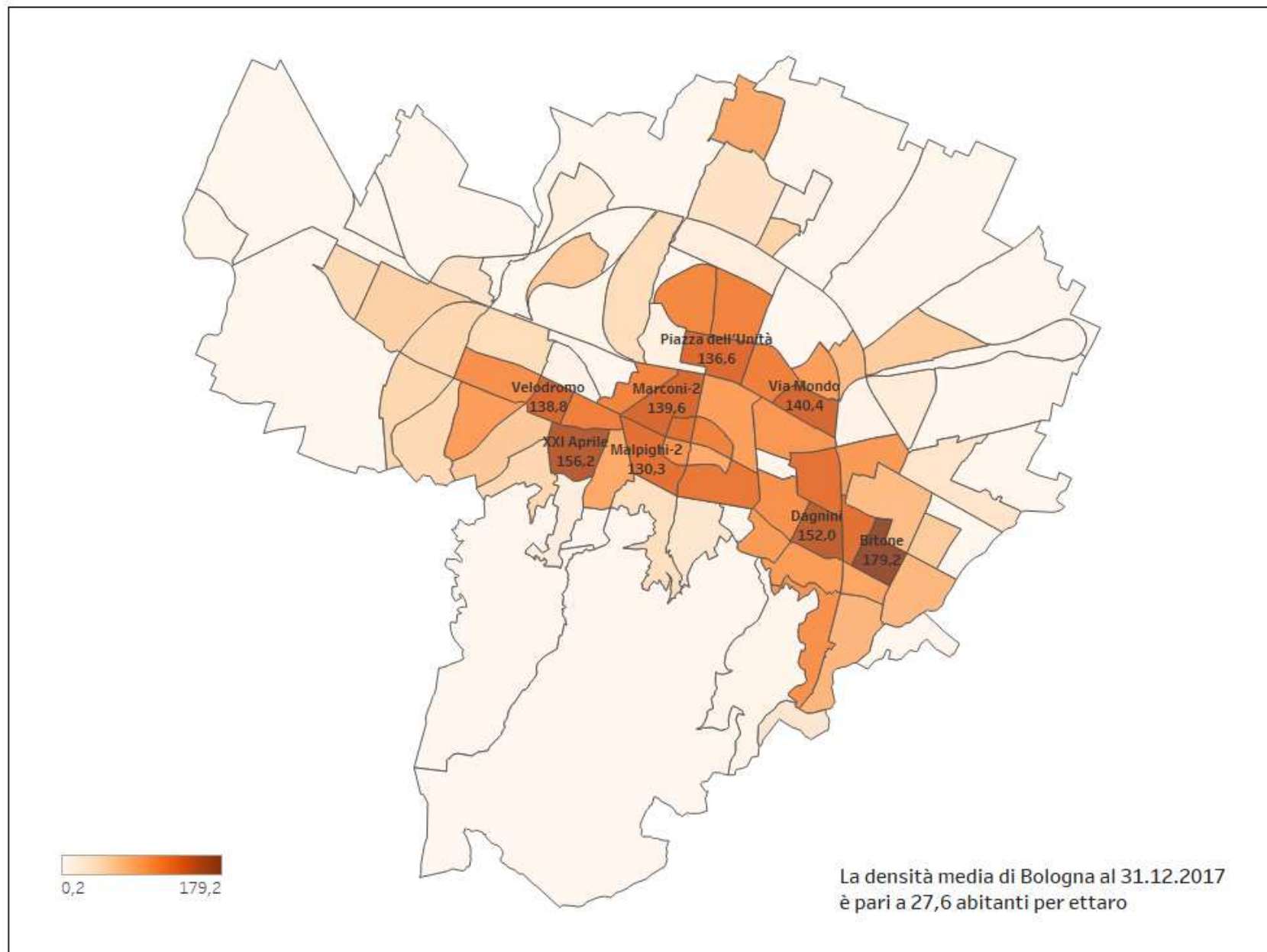
Il dato cittadino tuttavia è il risultato di modificazioni territoriali in certi casi anche contrastanti. L'area Arcoveggio risulta quella con il maggior calo demografico negli ultimi cinque anni (-369), seguono le tre aree del centro storico di Malpighi2, Irnerio2 e Galvani2 fuori dalla cerchia del Mille (rispettivamente -332, -273 e -231) e l'area Via del Lavoro (-206). In numerose altre aree della città si sono verificate diminuzioni del numero di abitanti, ma in misura meno rilevante.

Per contro, altre aree cittadine spiccano per l'aumento della loro popolazione, grazie anche ai nuovi insediamenti di recente realizzazione: su tutte, a nord della città, l'area dell'Ex Mercato Ortofrutticolo (che registra un incremento quinquennale di ben 449 abitanti), seguita a ovest dalle aree Triumvirato-Pietra (+428 persone) e Borgo Centro (con un aumento negli ultimi cinque anni di +329 abitanti). A est sviluppi demografici hanno riguardato in particolare le aree Bitone e Guelfa (rispettivamente +340 e +334) .

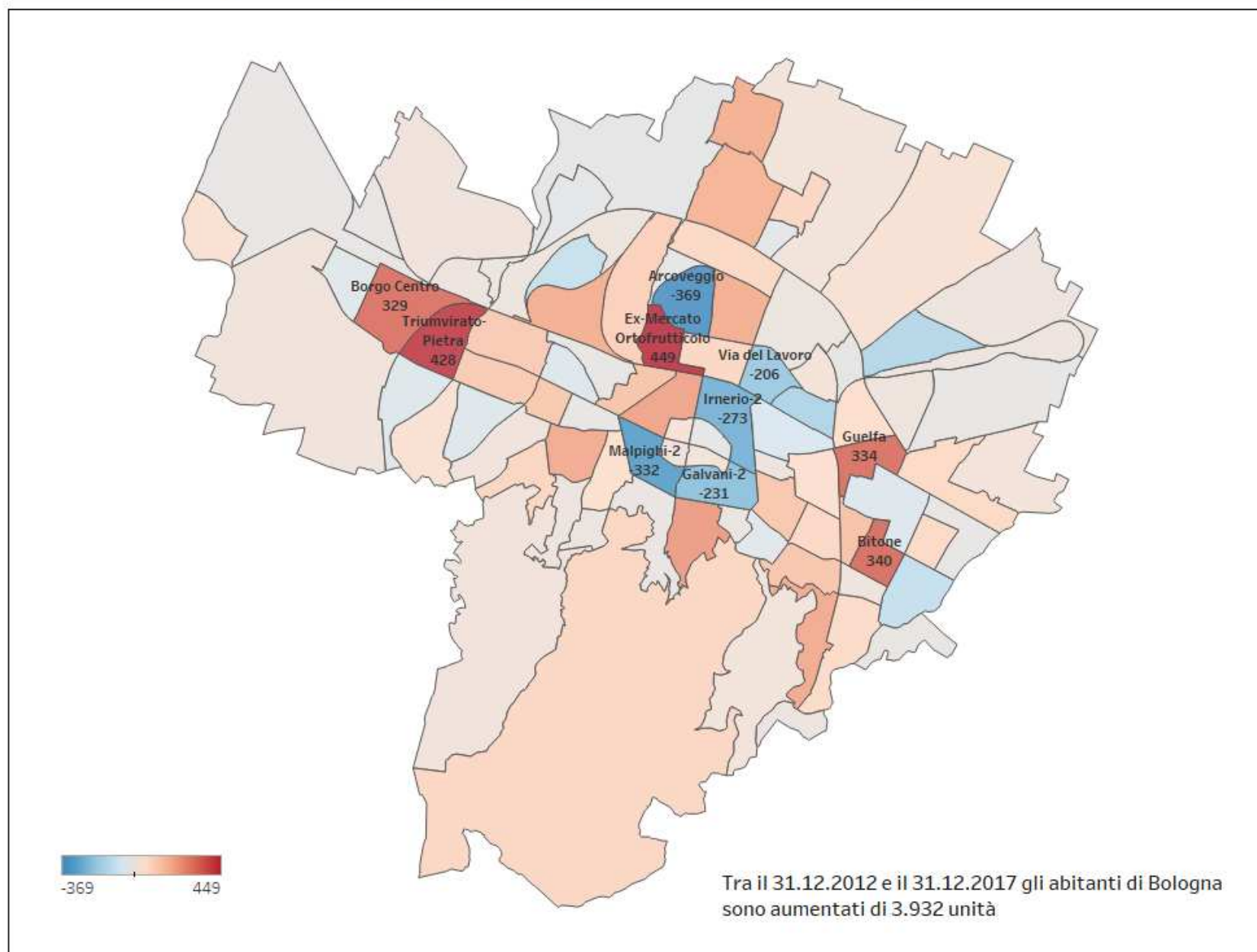
Nell'ultimo anno i maggiori incrementi si sono registrati nelle aree Ex Mercato Ortofrutticolo (+162 abitanti), Guelfa (+150 persone) e Marconi2 (+135). I cali più rilevanti si sono verificati nelle aree di Via del Lavoro (-160 abitanti), Mengoli (-117) e Arcoveggio (-102 residenti).

Dal giugno 2016 è entrata ufficialmente in vigore la nuova articolazione amministrativa che ha portato ad una riduzione delle circoscrizioni (quartieri) da 9 a 6. Le serie storiche qui presentate sono state pertanto ricostruite secondo gli attuali confini di quartiere.

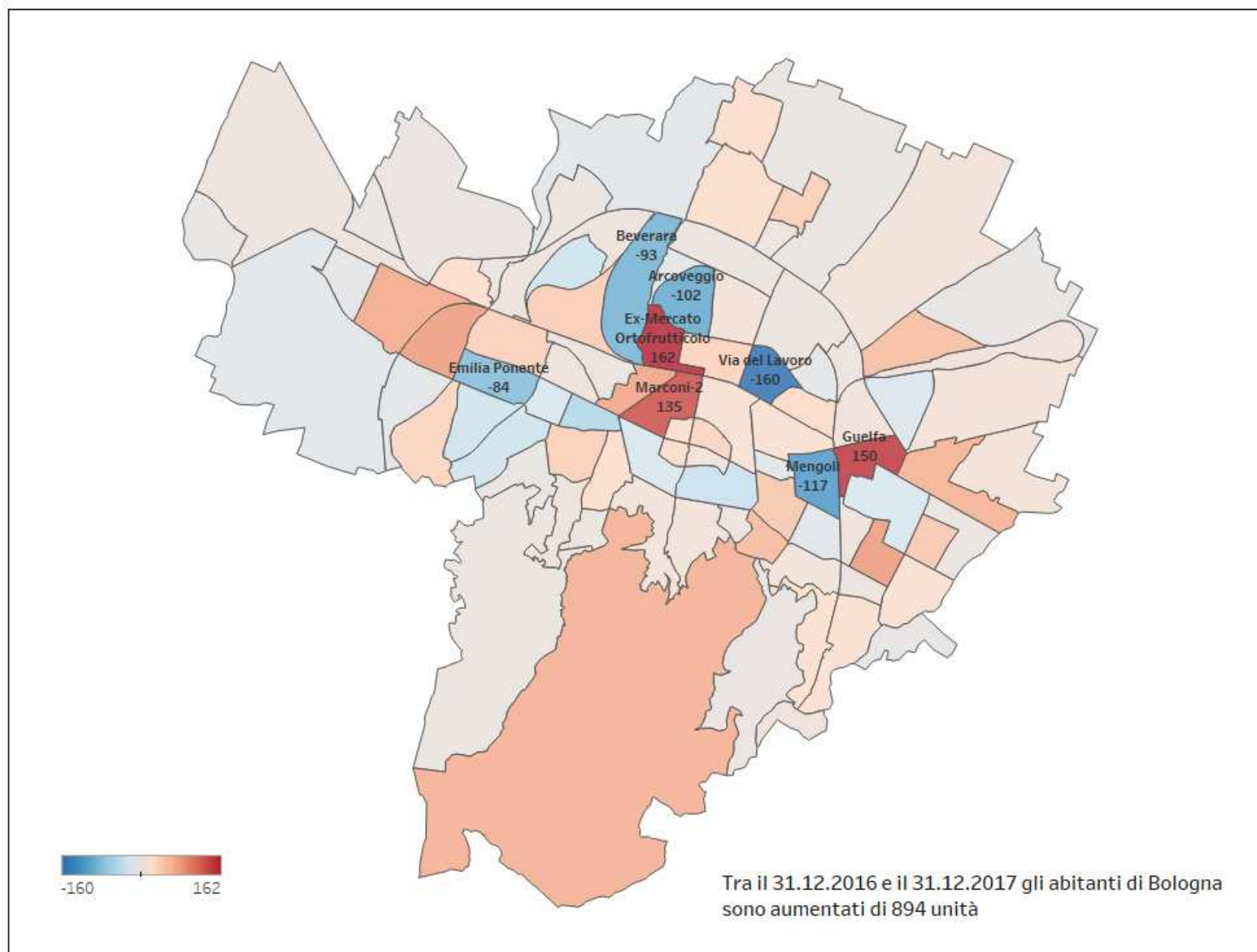
Densità di abitanti al 31.12.2017 per area statistica



Variazione assoluta di abitanti tra il 31.12.2012 e il 31.12.2017 per area statistica

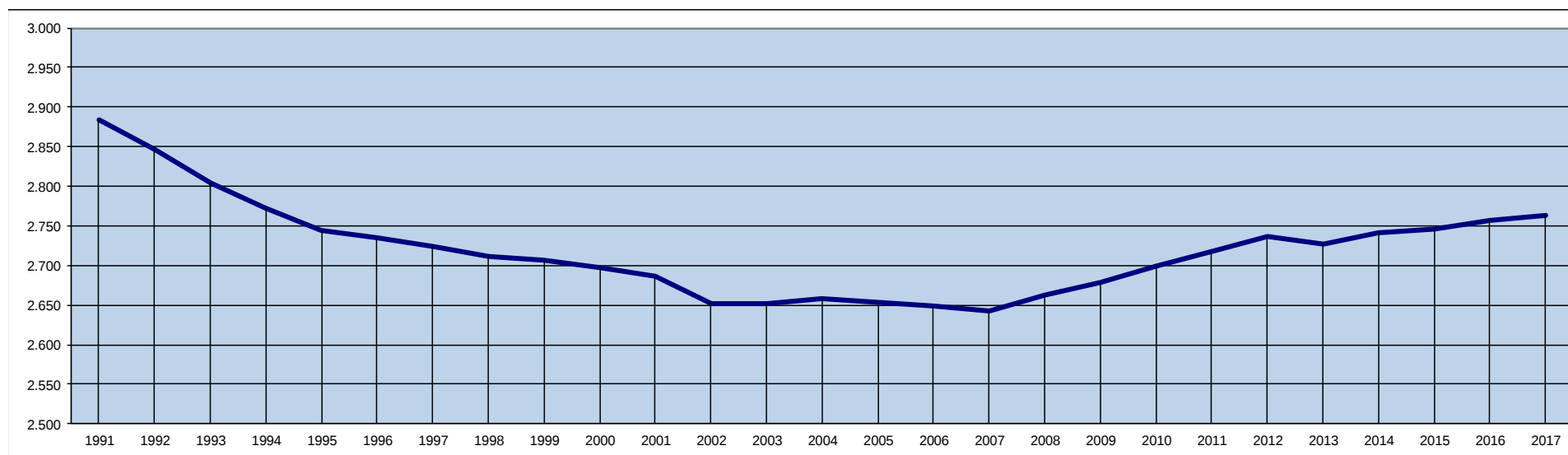


Variazione assoluta di abitanti tra il 31.12.2016 e il 31.12.2017 per area statistica



Si conferma anche nel 2017 la crescita della popolazione bolognese

Densità di popolazione nel comune di Bologna al 31 dicembre di ciascun anno
abitanti per Km²



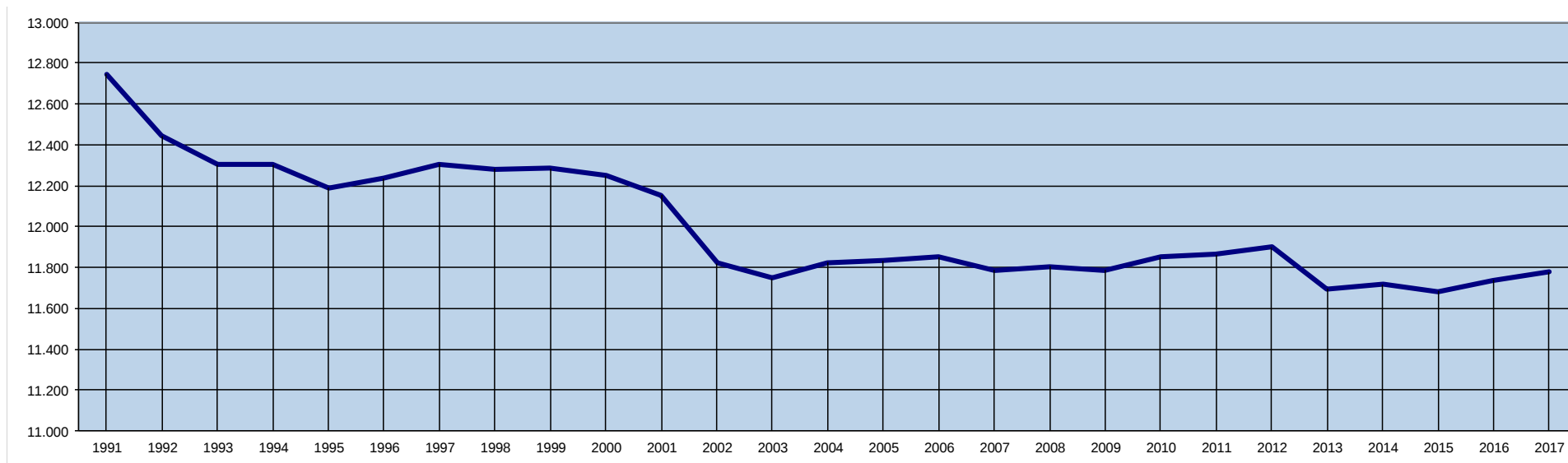
1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Popolazione																											
406.291	400.858	394.969	390.434	386.491	385.136	383.761	382.006	381.161	379.964	378.356	373.592	373.539	374.425	373.743	373.026	372.256	374.944	377.220	380.181	382.784	385.329	384.202	386.181	386.663	388.367	389.261	
Densità (abitanti/kmq)																											
2.885	2.846	2.804	2.772	2.744	2.734	2.725	2.712	2.706	2.698	2.686	2.652	2.652	2.658	2.654	2.648	2.643	2.662	2.678	2.699	2.718	2.736	2.728	2.742	2.745	2.757	2.764	

Gli abitanti di Bologna a fine 2017 sono risultati 389.261, oltre 890 in più rispetto all'anno precedente (+0,2%); la densità passa da 2.757 a 2.764 abitanti per km².

La curva della popolazione residente, in netta diminuzione fino al 2002, si mantiene pressoché costante fino al 2008 quando registra una certa ripresa, confermata anche negli anni successivi.

Sono oltre 53.100 gli abitanti nel centro storico

Densità di popolazione nel centro storico del comune di Bologna al 31 dicembre di ciascun anno
abitanti per Km²



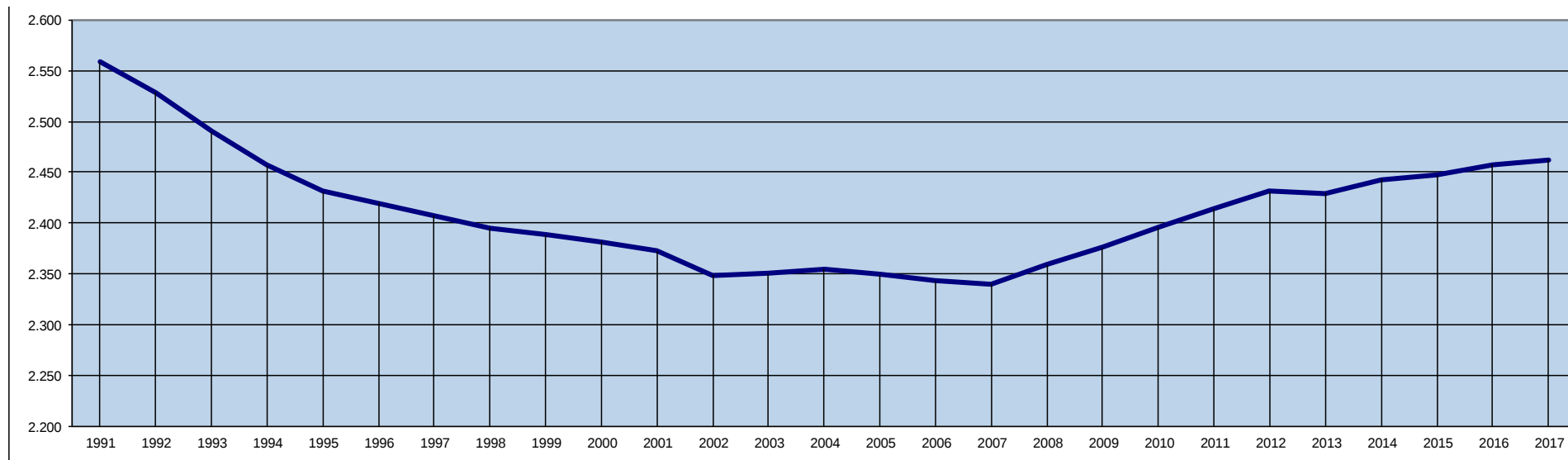
1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Popolazione																											
57.483	56.119	55.487	55.485	54.976	55.181	55.507	55.398	55.412	55.238	54.817	53.312	52.987	53.325	53.374	53.453	53.157	53.248	53.165	53.457	53.502	53.669	52.752	52.839	52.689	52.936	53.123	
Densità (abitanti/kmq)																											
12.745	12.443	12.302	12.302	12.189	12.235	12.307	12.283	12.286	12.247	12.154	11.820	11.748	11.823	11.834	11.851	11.786	11.806	11.788	11.852	11.862	11.899	11.696	11.715	11.682	11.737	11.778	

Il numero di abitanti residenti nel centro storico della città, in diminuzione fino al 2003, registra da quell'anno oscillazioni di modesta entità, attestandosi su un valore che supera le 53.100 unità; il dato del 2017 risulta in leggero aumento rispetto al 2016 (+0,4%). L'incremento ha riguardato fundamentalmente la zona Marconi (+1,1%), mentre le zone Irnerio, Malpighi e Galvani hanno registrato una sostanziale stabilità.

E' opportuno sottolineare come nel centro storico sia presente una quota di studenti e lavoratori fuori sede non residenti che contribuisce a formare una popolazione reale ben superiore a quella ufficiale.

Continua l'aumento demografico delle zone periferiche

Densità di popolazione nelle zone periferiche del comune di Bologna al 31 dicembre di ciascun anno
abitanti per Km²

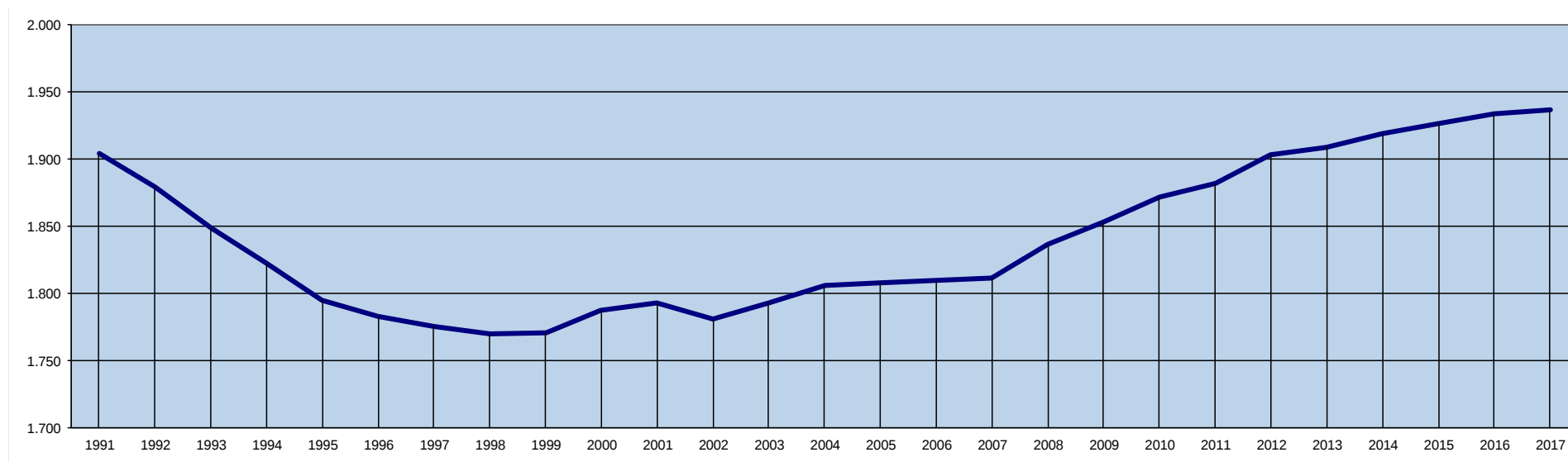


1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Popolazione																											
348.777	344.715	339.475	334.938	331.496	329.924	328.210	326.564	325.658	324.684	323.489	320.222	320.497	321.042	320.305	319.514	319.033	321.640	323.983	326.622	329.131	331.480	331.232	333.052	333.625	335.042	335.695	
Densità (abitanti/kmq)																											
2.558	2.528	2.490	2.457	2.431	2.420	2.407	2.395	2.389	2.382	2.373	2.349	2.351	2.355	2.349	2.344	2.340	2.359	2.376	2.396	2.414	2.431	2.430	2.443	2.447	2.457	2.462	

Il numero di abitanti delle zone periferiche a fine 2017 risulta in leggero aumento rispetto al 2016: i residenti al di fuori delle mura sono complessivamente 335.695 unità, 653 in più rispetto all'anno precedente (+0,2%). In termini assoluti l'aumento della popolazione residente in città nel 2017 è dunque principalmente concentrato nelle zone della periferia.

Aumento contenuto nel 2017 per la popolazione di Borgo Panigale-Reno

Densità di popolazione nel quartiere Borgo Panigale-Reno al 31 dicembre di ciascun anno
abitanti per Km²



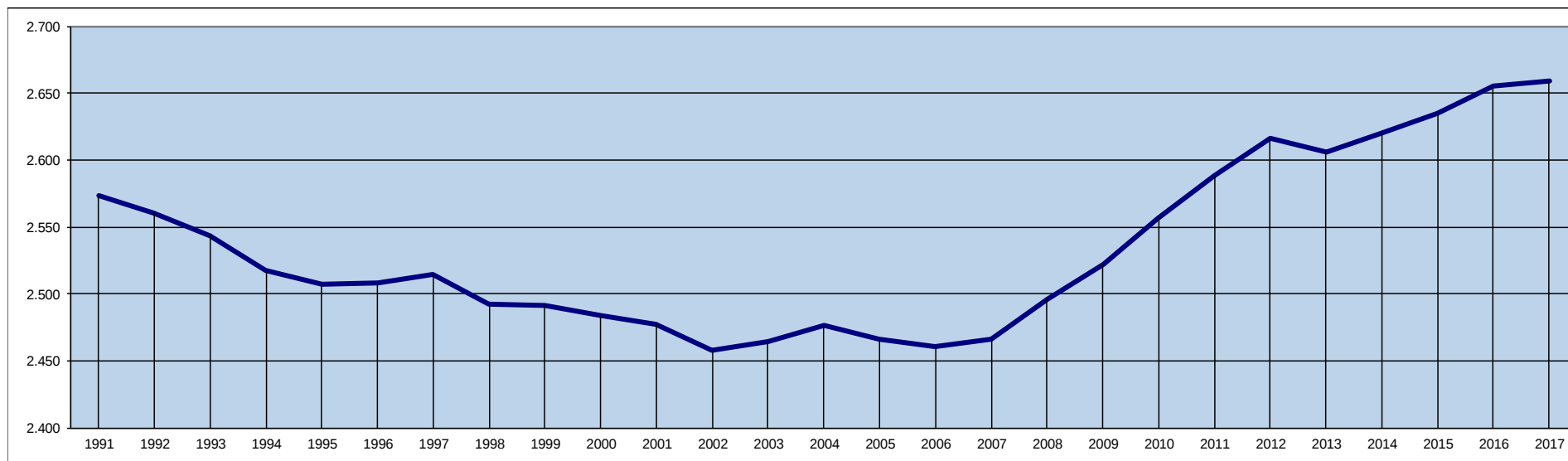
1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Popolazione																											
59.849	59.072	58.118	57.283	56.439	56.044	55.819	55.632	55.678	56.205	56.357	55.989	56.375	56.771	56.839	56.880	56.956	57.726	58.242	58.851	59.146	59.826	60.001	60.307	60.562	60.782	60.857	
Densità (abitanti/kmq)																											
1.904	1.879	1.849	1.822	1.795	1.783	1.776	1.770	1.771	1.788	1.793	1.781	1.793	1.806	1.808	1.809	1.812	1.836	1.853	1.872	1.882	1.903	1.909	1.918	1.927	1.934	1.936	

Rallenta nel 2017 il ritmo di crescita del numero di abitanti di Borgo Panigale-Reno (75 abitanti in più). Dopo il minimo registrato nel 1998, la popolazione ha ricominciato a crescere prima a ritmi più contenuti, per poi raggiungere, già dal 2013, un numero di abitanti più elevato di quello che aveva nel 1991. Nell'ultimo anno la zona Borgo Panigale ha registrato un aumento pari a +0,6%, mentre Barca e Santa Viola hanno perso abitanti (rispettivamente -0,1% e -0,4%). Nel 2017 gli aumenti di popolazione più rilevanti si sono verificati nell'area Triumvirato-Pietra (+82 unità) e nell'area Borgo Centro (+73).

Nel quartiere vi è qualche insediamento residenziale ancora da ultimare, in particolare nell'area Emilia Ponente.

In lievissima crescita nel 2017 la popolazione di Navile

Densità di popolazione nel quartiere Navile al 31 dicembre di ciascun anno
abitanti per Km²



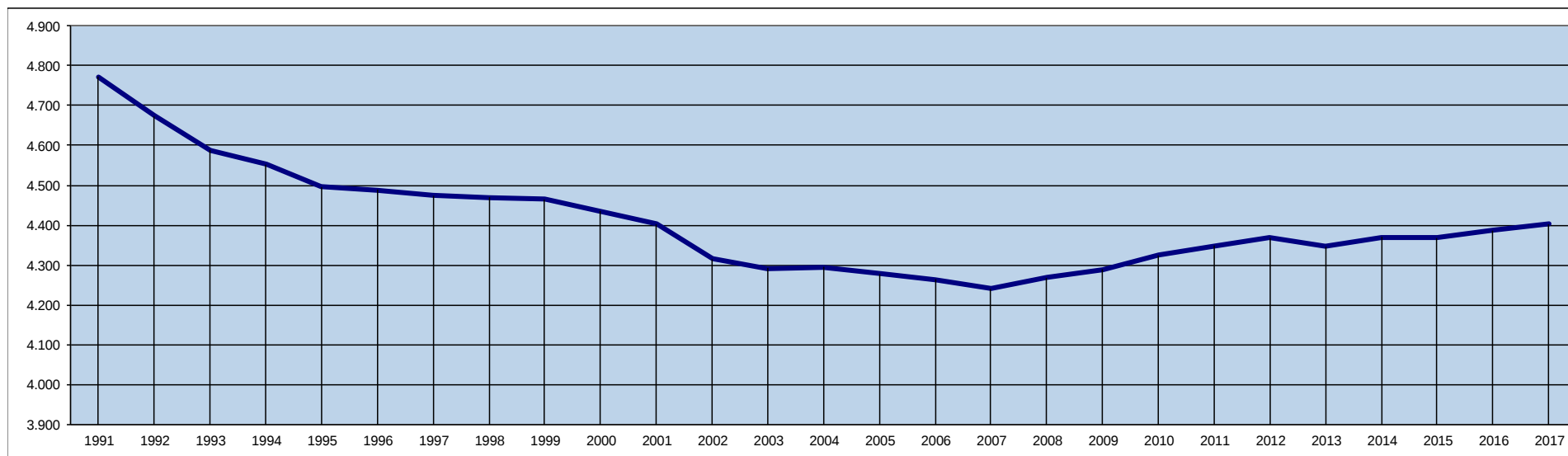
1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Popolazione																											
66.576	66.257	65.814	65.126	64.882	64.895	65.068	64.477	64.456	64.261	64.107	63.590	63.775	64.066	63.813	63.670	63.811	64.593	65.262	66.162	66.965	67.699	67.429	67.800	68.165	68.702	68.798	
Densità (abitanti/kmq)																											
2.573	2.561	2.544	2.517	2.507	2.508	2.515	2.492	2.491	2.483	2.478	2.458	2.465	2.476	2.466	2.461	2.466	2.496	2.522	2.557	2.588	2.616	2.606	2.620	2.634	2.655	2.659	

Battuta d'arresto nel 2017 del ritmo di crescita della popolazione nel quartiere Navile (96 abitanti in più). Crescono leggermente le zone Bolognina e Corticella, mentre perde abitanti la zona Lame (-0,6%). In particolare l'area dell' Ex Mercato ortofrutticolo è quella dove si registra l'aumento di abitanti maggiore (+162 unità).

A Navile si concentra buona parte dei nuovi insediamenti non ancora ultimati, a partire dalle aree dell'Ex Mercato ortofrutticolo, del Lazzaretto e di Piazza dell'Unità.

Leggero aumento a Porto-Saragozza

Densità di popolazione nel quartiere Porto-Saragozza al 31 dicembre di ciascun anno
abitanti per Km²



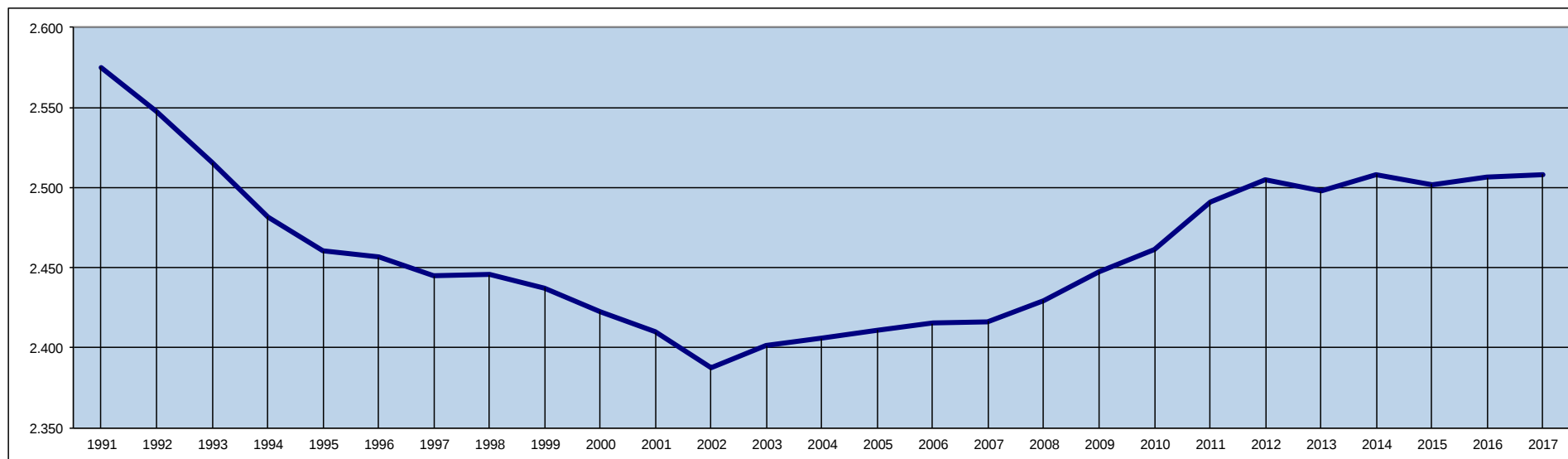
1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Popolazione																											
75.246	73.693	72.349	71.767	70.881	70.762	70.549	70.458	70.406	69.938	69.421	68.033	67.662	67.724	67.453	67.215	66.852	67.303	67.612	68.179	68.541	68.861	68.531	68.902	68.875	69.177	69.416	
Densità (abitanti/kmq)																											
4.773	4.674	4.589	4.552	4.496	4.488	4.475	4.469	4.466	4.436	4.403	4.315	4.292	4.295	4.278	4.263	4.240	4.269	4.288	4.324	4.347	4.368	4.347	4.370	4.368	4.388	4.403	

Nel quartiere Porto-Saragozza il numero di abitanti registra una leggera crescita (+0,3%). L'aumento è da imputare principalmente alla zona Marconi (+1,1%), mentre il contributo della zona Costa-Saragozza è più lieve (+0,3%); nelle zone Malpighi e Saffi si registra invece una sostanziale stabilità (entrambe +0,1%). L'area che registra il maggior incremento demografico è quella di Marconi2 (+135 persone).

Nel quartiere non risultano insediamenti da completare degni di nota.

Sostanzialmente stabile la popolazione a San Donato-San Vitale

Densità di popolazione nel quartiere San Donato-San Vitale al 31 dicembre di ciascun anno
abitanti per Km^q



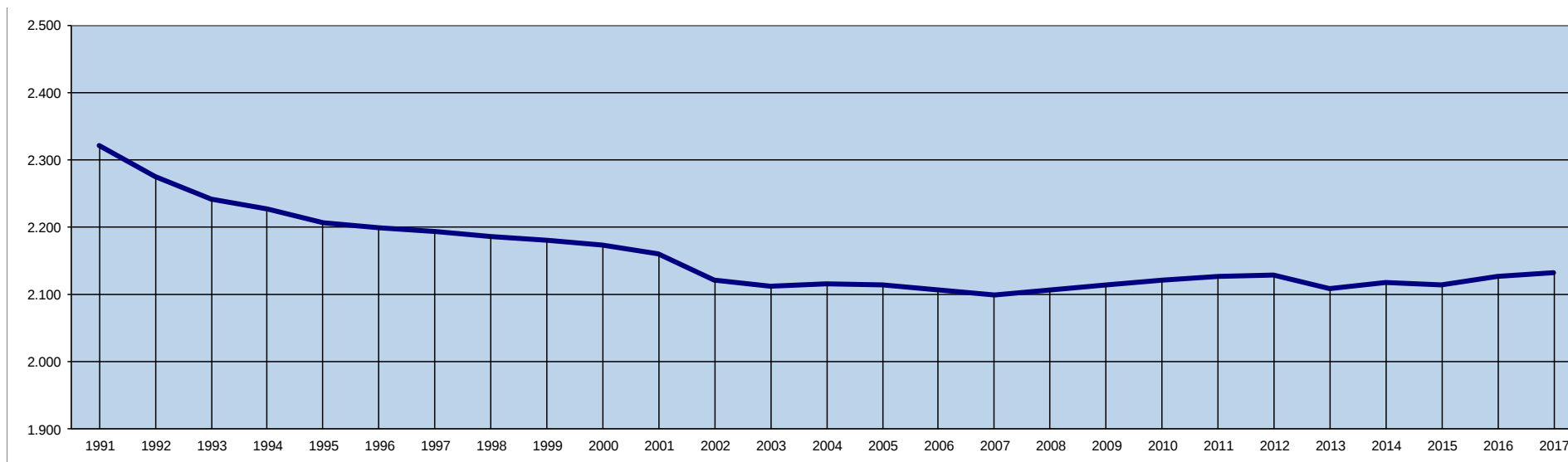
1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Popolazione																											
67.647	66.927	66.081	65.191	64.633	64.528	64.226	64.242	64.026	63.636	63.299	62.707	63.077	63.197	63.333	63.443	63.474	63.823	64.289	64.656	65.440	65.804	65.610	65.885	65.721	65.843	65.892	
Densità (abitanti/kmq)																											
2.575	2.548	2.516	2.482	2.460	2.456	2.445	2.446	2.437	2.423	2.410	2.387	2.401	2.406	2.411	2.415	2.416	2.430	2.447	2.461	2.491	2.505	2.498	2.508	2.502	2.507	2.508	

Solo pochi abitanti in più nel quartiere San Donato-San Vitale (+0,1%). Aumenta la popolazione nella zona San Vitale (+0,4%), mentre la zona San Donato registra una perdita di abitanti (-0,2%). La crescita maggiore si verifica nell'area Guelfa (+150 abitanti) più che compensata dalla perdita di abitanti dell'area Via del Lavoro e dell'area Mengoli (rispettivamente -160 unità e -117 unità).

Seppur in misura modesta, nelle aree Cirenaica e Scandellara vi sono insediamenti ancora da ultimare.

In leggero incremento la popolazione a Santo Stefano

Densità di popolazione nel quartiere Santo Stefano al 31 dicembre di ciascun anno
abitanti per Km²



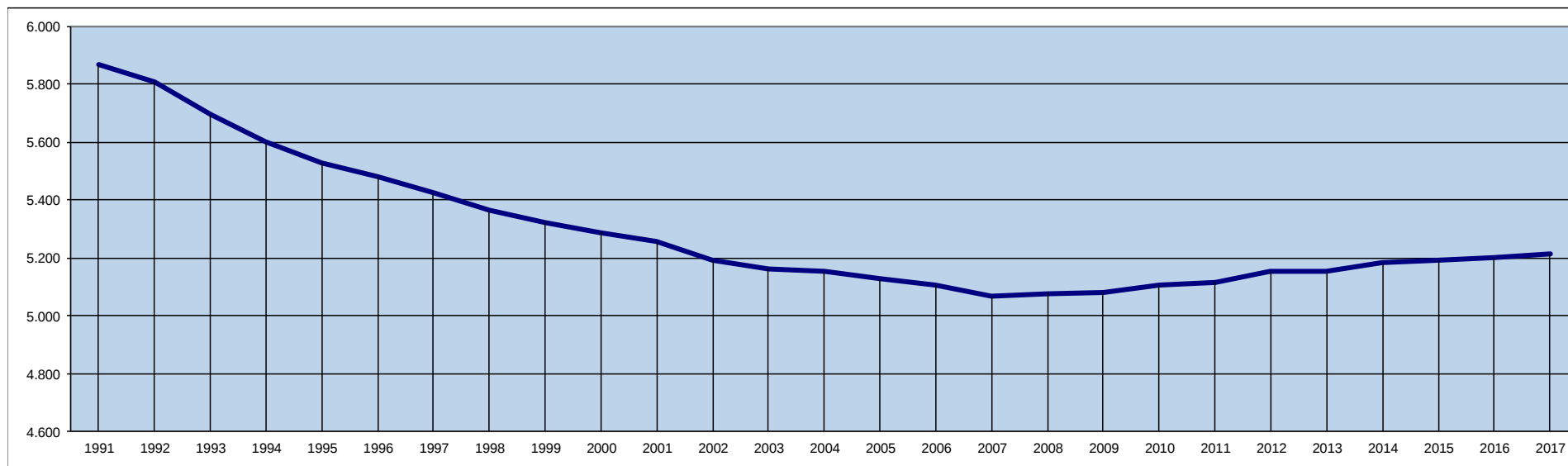
1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Popolazione																											
69.726	68.316	67.338	66.892	66.279	66.079	65.912	65.689	65.505	65.277	64.897	63.736	63.433	63.567	63.497	63.257	63.040	63.254	63.527	63.732	63.917	63.925	63.357	63.606	63.502	63.877	64.086	
Densità (abitanti/kmq)																											
2.321	2.274	2.242	2.227	2.206	2.200	2.194	2.187	2.181	2.173	2.160	2.122	2.112	2.116	2.114	2.106	2.099	2.106	2.115	2.122	2.128	2.128	2.109	2.117	2.114	2.126	2.133	

Aumentano di 209 unità nel 2017 i residenti a Santo Stefano (+0,3%). In crescita in particolare la zona Colli (+1,0%); lieve aumento anche a Murri (+0,4%) e a Irnerio (+0,3%), zona che è entrata a far parte del quartiere con la recente revisione delle circoscrizioni, mentre la zona Galvani perde abitanti (-0,2%). In crescita il numero di abitanti delle aree Paderno e Siepelunga.

Nel quartiere non risultano insediamenti significativi da completare.

Continua il lieve progressivo aumento del numero di abitanti di Savena

Densità di popolazione nel quartiere Savena al 31 dicembre di ciascun anno
abitanti per Km²



1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Popolazione																											
67.216	66.569	65.262	64.164	63.358	62.797	62.143	61.464	60.999	60.605	60.225	59.479	59.162	59.042	58.744	58.502	58.057	58.189	58.216	58.499	58.624	59.034	59.056	59.391	59.489	59.597	59.769	
Densità (abitanti/km q)																											
5.865	5.809	5.695	5.599	5.529	5.480	5.423	5.363	5.323	5.288	5.255	5.190	5.162	5.152	5.126	5.105	5.066	5.078	5.080	5.105	5.115	5.151	5.153	5.182	5.191	5.200	5.215	

Anche nel 2017 a Savena la popolazione è in lieve aumento (172 unità); +0,3% è la variazione relativa all'intero quartiere, più evidente in Mazzini (+0,3%), più contenuta invece in San Ruffillo (+0,2%). La crescita maggiore appartiene all'area Bitone (+82 abitanti).

Nelle aree Bitone e Pontevecchio vi sono ancora alcuni discreti insediamenti da ultimare.