

*Boom
dei mutui
casa e
delle domande
al fondo sociale
per l'affitto.
Si allunga
l'elenco
dei comuni
modenesi
"ad alta
tensione
abitativa"*



Effetto casa

Per acquistare una casa le famiglie modenesi si indebitano sempre di più. Lo scorso anno i mutui bancari per l'acquisto di un'abitazione sono saliti a quasi due miliardi e 300 mila euro con un aumento rispetto al 2002 del 26 per cento. Nel solo 2003 le banche hanno erogato nuovi prestiti per complessivi 219 milioni di euro con un aumento del 26 per cento rispetto ai 173 milioni dell'anno precedente.

Nel 2002 l'aumento dei mutui era stato addirittura del 34 per cento rispetto all'anno precedente mentre partendo dal 1997 risulta che l'ammontare complessivo è praticamente quadruplicato. È questo solo uno dei dati contenuti nella Rapporto sul sistema abitativo della provincia di Modena elaborato da Nuova Quasco per conto dell'Osservatorio Regione sul settore edilizio.

"Cresce il bisogno di case – afferma **Maurizio Maletti, assessore alla Programmazione della Provincia di Modena** – per effetto dell'aumento della popolazione, dell'immigrazione, ma anche della riduzione dei componenti per nucleo familiare. Purtroppo di fronte di questo problema non aiutano certo la totale assenza da parte del Governo di finanziamenti destinati all'edilizia pubblica e i tagli annunciati per i bilanci dei Comuni". La corsa verso l'acquisto è sostenuta dai bassi tassi di interesse per cui la rata del mutuo risulta sempre più concorrenziale con i canoni di affitto, nonostante il co-

I PREZZI SALGONO ANCORA, MA ARRIVANO I PRIMI SEGNALI DI CRISI

La tendenza all'acquisto garantisce una certa vivacità del mercato delle compravendite un po' in tutta la provincia di Modena, favorendo un costante aumento dei prezzi anche nell'ultimo anno è risultato mediamente del 10%.

Tuttavia da un'indagine tra gli operatori di mercato, condotta dall'Osservatorio, emerge che non mancano i primi segnali di debolezza, impensabili fino a qualche mese fa, come i primi alloggi rimasti invenduti. L'andamento è al rialzo anche per le locazioni. Nel 2003 rispetto al 2002 i canoni di affitto sono aumentati in media nella città di Modena di quasi il 10%.

Il livello di rendimento medio delle locazioni si aggira intorno al 4,6%: insomma affittare rende di più della maggior parte dei titoli obbligazionari e di investimento.

stante aumento dei prezzi. Il fenomeno può essere interpretato anche come un sintomo di insicurezza e dell'acuirsi della tensione abitativa, come peraltro evidenziato dal costante aumento degli sfratti per morosità (558 nel 2002, il più recente dato disponibile) che superano di gran lunga quelli per finita locazione (133, sempre nel 2002).

Non a caso sono diversi i comuni modenesi dichiarati dal Cipe "ad alta tensione abitativa", nell'elenco figurano Modena, Carpi, Sassuolo, Campogalliano, Castelfranco Emilia e Formigine. Ma secondo i tecnici dell'Osservatorio dovrebbero essere inseriti anche altri comuni tra cui soprattutto Fiorano, Maranello, Mirandola e Pavullo. ❖

LE DOMANDE 2004 AL FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO

Aumentano le famiglie che ricorrono al Fondo sociale per l'affitto, il contributo economico previsto per le famiglie con redditi medio bassi e canoni d'affitto alti. Nel 2004 sono state presentate 8621 domande, nel 2003 sono state 8312.

Aumentano le domande ma calano i fondi che passano dai sei milioni 650 mila euro del 2003 ai cinque milioni 786 mila euro del 2004. In base alle richieste presentate dai Comuni servirebbero circa il triplo di risorse.

"L'affitto a canoni sostenibili - spiega l'assessore provinciale alla Programmazione Maurizio Maletti - è un'esigenza sempre più diffusa. A fronte di questa maggiore richiesta dobbiamo però rilevare il costante taglio da parte del Governo negli ultimi anni dei fondi per l'affitto.

Nel modenese le famiglie che vivono in affitto rappresentano attualmente circa il 19% del totale. ❖