



Il 35% degli immobili è in affitto Bolzano seconda solo a Napoli

Il mercato. I dati dell'indagine di Openpolis sull'abitare. A livello nazionale l'affitto medio è di 337 euro mensili. I mutui segnano un +4% con la corsa al tasso fisso. Stefan Perini (Ipl): «Sono 154 euro al mese in più, oltre 2mila l'anno»

BOLZANO. Bolzano tallona Napoli. Seconda e prima nella percentuale delle case in affitto.

Ecco la classifica che non t'aspetti: Bolzano vive col 35,2% degli immobili che non sono abitati dai proprietari, Napoli col 38%. Tutti gli altri capoluoghi (Trento è terza) seguono a distanza.

È un dato in chiaroscuro: da un lato vuol dirci che qui comprare una casa costa così tanto che è meglio rivolgersi altrove, dall'altro che la mobilità sociale è una costante esistenziale.

Il divario tra città e provincia

I numeri li elenca una indagine di Openpolis, che istituzionalmente si concentra in particolare sugli scenari legati alla povertà. In ogni caso Bolzano è collettore di diversità e ambiguità interpretative anche rispetto al territorio: se nel capoluogo gli immobili in affitto stanno su un molto sorprendente 35,2%, in Alto Adige, inteso come provincia, questa percentuale scende fino al 27%.

Questo divario lo rileva, dopo confronti incrociati, **Stefan Perini**, che a sua volta indaga statisticamente il territorio con l'Istituto per la promozione dei lavoratori (Ipl), di cui è direttore.

L'impennata dei mutui

Perini pone sul tavolo un altro numero, che a questo punto va connesso con quello delle case in affitto, ed è l'accelerazione del costo dei mutui. «Soltanto negli ultimi 12 mesi - spiega - le rate sono aumentate di 4 punti percentuali». Che sono molti, se non moltissimi. E che hanno una ricaduta immediata sui bilanci famigliari: «Per un mutuo medio l'aumento è stato calcolato in 154 euro al mese», aggiunge Perini. Un aumento che, portato sul costo annuale, fa superare di oltre 2mila euro il budget in aggiunta da destinare al decremento del prestito bancario.

La corsa al tasso fisso

Così che, altro elemento di no-



• Con il 35,2% degli immobili è in affitto, Bolzano è seconda nell'indagine di Openpolis che mette Napoli al primo posto (38%)

rità degli ultimi mesi, si sta assistendo ad una corsa alla rinegoziazione dei mutui da parte dei clienti, che si rivolgono alle banche per far transitare dal variabile al fisso il loro tasso di riferimento iniziale.

Le incertezze

La sostanza è che il mercato immobiliare a Bolzano sta vivendo un momento di grande incertezza e di difficile collocazione dei parametri interpretativi degli scenari che si stanno configurando da qui ai prossimi mesi.

È naturale, in questa cornice complessiva di riferimento, che un professionista o un lavoratore che provi a trovare una residenza a Bolzano dopo avervi trovato lavoro, si trovi da-

vanti un muro quasi invalicabile rispetto all'acquisto di un immobile e dunque alla propria stabilizzazione logistica.

Affitto medio: 337 euro

Altro dato che chiarisce Openpolis è che il canone medio nazionale per un affitto si è stabilizzato sui 337 euro mensili. Basta questo per comprendere quale sforzo finanziario sono invece costretti a compiere i bolzanini, ma anche i lavoratori e gli studenti rispetto ai prezzi del capoluogo. Anche senza provare a comprare un immobile.

Il divario generazionale

Ulteriore elemento di riflessione, sempre dentro l'indagine, è che aumenta il divario tra ge-

nerazioni. Mentre oltre l'84% degli over 65 risulta proprietario della casa nel comune di residenza, i giovani sono individuati in costante accelerazione sul fronte della ricerca di una casa in affitto. Spiegazione: un giovane, e molto più che in passato, non vede davanti a sé uno scenario in cui si troverà a vivere da proprietario.

Concentrazione di case Ipes

La specificità bolzanina, che vede il capoluogo al secondo posto in Italia come percentuale di immobili affittati e dunque non abitati dai proprietari, fa emergere una ulteriore realtà: «È un dato che se l'Ipes possiede 13mila alloggi, questi sono concentrati soprattutto nelle città», dice ancora Perini,

«E tra queste, è proprio Bolzano a vedere sul suo territorio il maggior numero di alloggi affittati dall'istituto».

Questo significa per un verso che funziona la politica di assistenza sociale, ma dall'altro, che la città resta il luogo del maggior bisogno e della minore capacità di vivere solo con le proprie risorse finanziarie.

In conclusione: quasi primato nelle case in affitto, rate dei mutui in forte accelerazione, costi degli immobili a loro volta in cima alla classifica questa volta con Milano, sono tutti elementi che portano a considerare quello di Bolzano un «caso» sul piano delle riflessioni intorno all'emergenza abitativa. **P.C.A.**