



Associazioni Inquilini e Abitanti

Toscana, emergenza casa: mutui troppo alti e redditi troppo bassi. Sfratti in aumento

<http://www.firenzepost.it/2014/07/22/toscana-emergenza-casa-mutui-troppo-alti-e-redditi-troppo-bassi-sfratti-in-aumento/>



Firenze, 23/07/2014

## Il rapporto dell'Osservatorio sociale della Regione

FIRENZE – **Prezzi delle case ancora elevati, redditi delle famiglie sempre più bassi, difficoltà sempre maggiori ad accedere ai mutui** ipotecari. E poi **compravendite in netto calo**, così come i permessi a costruire, mentre **crescono le richieste di alloggi in affitto e anche gli sfratti**. Questa l'istantanea del mercato immobiliare toscano a 6 anni dall'inizio della crisi economica mondiale. A presentarla oggi 22 luglio sono stati i responsabili dell'Osservatorio sociale della Regione e la vicepresidente Stefania Saccardi, che hanno illustrato il terzo Rapporto sulla condizione abitativa in Toscana.

**EDILIZIA** – Nel 2011 segno negativo, rispetto al 2010, sia per il volume complessivo dei fabbricati per i quali i comuni toscani hanno rilasciato permessi a costruire (-18,4%) che per il numero di abitazioni in essi previste (-20,9%), ben al di sopra della riduzione media italiana, rispettivamente -7,3% e -5,9%. Analogo andamento per **le compravendite**: dopo la timida crescita (+2,2%) del 2010, ancora un calo nel 2011 (-5,1%) e **una forte contrazione nel**

**2012: -26,7%**, contro il -25,7% a livello nazionale.

**MUTUI** – In base ai dati del Rapporto della Regione, la flessione degli acquisti di case con accensione di un mutuo ipotecario è una delle principali ragioni di debolezza del mercato immobiliare. Dopo una ripresa nel 2010, nel 2011 c'è stata una nuova diminuzione e un vero e proprio crollo **nel 2012: in valori assoluti l'acquisto di abitazioni grazie al ricorso a un mutuo è sceso del 38,2%** rispetto all'anno precedente. In sostanza il costo ancora troppo alto delle abitazioni – si spiega nel Rapporto sulla condizione abitativa – sommato alla crisi che erode i redditi anno dopo anno, impedisce alle famiglie di progettare l'acquisto di una casa attraverso la stipula di un mutuo. **La Toscana, dopo la Liguria, è la regione italiana dove il rapporto tra la rata mensile del mutuo da pagare e il reddito percepito dalla famiglia che paga quel mutuo, il cosiddetto indice di accessibilità, è il peggiore.** In pratica in Toscana in troppi casi ormai la rata del mutuo raggiunge o supera la soglia del 30% del reddito: una soglia critica.

**RATE** – La situazione di crisi del mercato dei mutui è visibile leggendo più parametri. Nell'anno di crollo delle compravendite, il 2012, il valore complessivo del capitale preso a prestito dalla famiglie in banca per comprare casa è sceso del 42,8% rispetto al 2011; **il tasso di interesse mediamente applicato sui mutui è salito dal 3,50% al 4,31%; la rata media mensile versata da 748 a 761 euro;** la durata media dei mutui si è ridotta da 24 a 23,3 anni e le domande di surroga (cioè il trasferimento di un mutuo acceso da una banca all'altra, con la possibilità di modificarne i parametri) sono cresciute del 4%.

**SFRATTI** – Malgrado le difficoltà, la Toscana resta ancora una regione con un elevato numero di proprietari di case: nel 2011 **la quota di famiglie con la casa di proprietà era del 73,8%** (dato nazionale 71,9%). Le famiglie che vivono in affitto sono aumentate, tra il 2010 e il 2011, passando dal 15,8% al 16,6%. Anche gli sfratti purtroppo sono in crescita: fra il 2011 e il 2012 sono aumentate le richieste di sfratto (+3,1%), dei provvedimenti emessi (+10%) e delle esecuzioni (+1,7%). **Nel 2012 il rischio di sfratto ha interessato quasi 3 famiglie su 100** che risiedono in una casa in affitto, con una punta di circa 6 su 100 nella provincia di Prato.

**ALLOGGI POPOLARI** – «C'è la necessità che il pubblico investa in alloggi Erp – ha detto la vicepresidente della Toscana, Stefania Saccardi – faremo la nostra parte, anche tramite l'acquisizione dell'inventuto». In Toscana sono quasi 50 mila le case popolari, di cui oltre la metà in tre province: il 25,7% a Firenze, il 17% a Livorno, il 12,8% a Pisa. Attualmente **gli alloggi Erp in costruzione sono 1.197**, di cui 792 saranno consegnati entro l'anno corrente. Un numero insufficiente a rispondere ai bisogni: fra il 2012 e il 2013 **su oltre 26 mila famiglie che hanno presentato richiesta per un alloggio Erp** possedendone i requisiti, **solo 2.333 hanno ottenuto l'assegnazione.**

**CANONE SOCIALE** – Nel 2014 il Governo ha stanziato 100 milioni per ripristinare il Fondo sociale per l'affitto a livello nazionale. Alla Toscana sono stati assegnati 6,2 milioni, a cui vanno sommati 4 milioni della Regione per il Fondo sfratti.

