



# Si torna a costruire dopo la crisi Ma con mutui inaccessibili ai più

I dati **Ance**: investimenti in crescita del 5% nel settore grazie soprattutto alle opere pubbliche. Aumentano le compravendite, ma si aggrava il peso economico anche per il ceto medio

Il settore delle costruzioni è in ripresa, il mercato residenziale in movimento, ma chi deve comprare casa non ce la fa. A dirlo è **Ance Emilia-Romagna**, che ha presentato gli

scenari dell'edilizia in regione. Il 2026 segnerà una crescita degli investimenti del 5,5%, dopo due anni di segni meno. A spingere sono soprattutto le opere pubbliche. Eppure sono circa 42mila su 210mila le fa-

miglie dell'area bolognese con un reddito troppo basso, fino a 21.500 euro annui, per reggere l'acquisto.

di **GIORGIO BURREDDU**

→ a pagina 2

## Le costruzioni tirano E i mutui pesano di più

**Ance** segnala la ripresa del settore grazie alle opere pubbliche. Ma per 42mila famiglie comprare un alloggio è impensabile

A Bologna chi ha redditi sino a 21.500 euro annui è escluso dal mercato immobiliare, ma anche i ceti medioalti fanno fatica

di **GIORGIO BURREDDU**

Il settore delle costruzioni è in ripresa, il mercato residenziale in movimento, ma chi deve comprare casa non ce la fa: paradossi di cemento e sacrifici. A fissarli è **Ance Emilia-Romagna**, che ha presentato gli scenari regionali dell'edilizia. Il 2026 segnerà una crescita degli investimenti del 5,5%, dopo il -1,5% del 2025 e il -8,8% del 2024. Il comparto vale l'11,9% del Pil regionale e il 6% dell'occupazione. Buone notizie, sì. A spingere sono soprattutto le opere pubbliche: la spesa in conto capitale dei Comuni è cresciuta del

23% nel 2025, mentre il 77,5% dei cantieri Pnrr avviati è già in fase avanzata o conclusa. Eppure il dato economico non esclude la domanda più urgente: chi può ancora permettersi una casa? E quanto pesa nelle tasche delle famiglie bolognesi?

I numeri presentati nella sede di via Parri 31 dicono che a Bologna il tema non riguarda più soltanto le fasce fragili. Esclusa la più debole (nemmeno presa in considerazione), secondo le elaborazioni **Ance** sono circa 42mila su 210mila le famiglie dell'area bolognese con un reddito troppo basso, fino a 21.500 euro annui, per reggere l'acquisto. Il mutuo non chiede più solo sacrifici. È diventato una soglia quasi invalicabile. A Bologna città il peso può arrivare al 57,9% del reddito familiare, quasi il doppio della soglia di sostenibilità, indicata da **Ance** al 30%. Per una famiglia con redditi intorno ai 30.500 euro, il mutuo pesa ancora

per il 40,8%. E perfino chi arriva a circa 48mila euro annui resta al crinale, con un'incidenza del 28,5%. L'affitto non offre una vera via d'uscita: sempre a Bologna può assorbire il 52% del reddito per le famiglie più fragili e resta oltre il 36% anche per nuclei con redditi medi. «Criticità strutturali che non possiamo ignorare», dice Maurizio Croci, presidente di **Ance Emilia-Romagna**.

Per i giovani la casa era già un miraggio. E anche l'aiuto dei genitori, tra un po', potrebbe non bastare più. Croci spiega che nei prossimi dieci anni serviranno oltre 60mila abitazioni tra affitto, vendita e altre soluzioni. Il problema vero, però, è l'accessibilità. «A questi prezzi le famiglie non riescono più a sostenere i costi. Ed è un vincolo alla mobilità». Infermieri, medici, insegnanti e dipendenti pubblici che arrivano rischiano di non trovare una siste-

mazione. E fuori Bologna? Anche nella prima cintura bolognese la casa resta fuori portata: a Casalecchio il peso del mutuo arriva al 52,6% del reddito, a San Lazzaro al 50,8%, e nessun comune vicino scende sotto il 38%. Spostarsi fuori Bologna non basta più. E pensare che nel 2025 in Regione le compravendite sono state 68.348, il 7,3% in più rispetto al 2024 (e

+6,4% della media nazionale).

Dopo il Covid sono cambiate anche le esigenze: le famiglie cercano spazi più grandi, giardini, terrazzi, case efficienti. Ma i costi salgono. Per il vicepresidente della Regione Vincenzo Colla, il nodo è doppio: case accessibili e rigenerazione urbana. La Regione, dice, sta lavorando a «un grande piano casa, dell'abitare e delle foresterie», con una proposta da 300 mi-

lioni. Servono le aree da trasformare: a Bologna Colla cita le caserme Sani e Mazzoni, mentre in regione indica la fonderia a Modena e le colonie dismesse. Manca però una legge nazionale sulla rigenerazione urbana (ferma al '42. E senza una cornice nuova, gli interventi restano impigliati tra tempi lunghi, vincoli e autorizzazioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ANCE



**Presidente**  
Maurizio Croci,  
presidente dell'Ance  
Emilia Romagna



➤ Un cantiere edile in città

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

163269-I100ND