

Da 6,6 anni di stipendio per la casa

Questo in media il valore di quanto serve per acquistare un'abitazione

Una ricerca vede Torino tra i capoluoghi di regione ancora più economici

L'acquisto della casa è una delle spese maggiori che le famiglie italiane devono sostenere, in questo 2021 sono necessarie in media 6,6 annualità di stipendio per "mettersi un tetto sulla testa", esattamente quante ne servivano l'anno scorso. Milano è la città dove servono più annualità, ben 12,1 seguita da Roma con 9,1. Il capoluogo regionale Torino, si piazza in bassa classifica, bastano 4,7 anni.

Rialzo costante

Il rialzo costante dei prezzi a Milano, con tassi di crescita superiori alla media, la pone in cima alle città più costose

d'Italia. Al terzo posto Firenze con 8,6 annualità. La città dove servono meno annualità di stipendio è Genova (3,3). Al penultimo posto Palermo con 3,5. A Firenze servono 8,6 anni, a Bologna 7,5, a Napoli 7,4, a Verona 4,9 esattamente come a Bari.

Facendo un confronto a distanza di un arco di dieci anni, si evince che a livello nazionale la differenza è stata consistente: infatti si è passati dalle 8,8 annualità nel 2010 alle 6,6 del 2020. In questo lasso temporale per comprare casa nella Capitale occorrono 4,4 annualità in meno e a Milano 0,6 annualità in meno, a conferma del fatto che in Lombardia, negli



Nel nostro Paese quello della dimora resta un acquisto molto praticato: sono proprietari il 72,9% dei residenti

ultimi tempi, i valori immobiliari stanno riprendendosi. Tutte queste cifre derivano da

un'analisi condotta dall'ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa. L'analisi, poi sintetizzata in un

comunicato inviato ai giornali, si basa sui dati relativi al prezzo al metro quadro di un im-

mobile medio usato, raccolti dalle agenzie affiliate delle grandi città e rilevati a gennaio 2021, e sulle retribuzioni contrattuali annue di cassa per dipendente (al netto dei dirigenti) a tempo pieno per attività economica e contratto, al lordo delle trattenute fiscali e previdenziali, ricavate dalla banca dati Istat. Si è inoltre ipotizzato che il reddito del soggetto fosse destinato interamente all'acquisto di un'abitazione medio-piccola, di 85 metri quadri. In questa analisi il valore finale della retribuzione è stato ottenuto da una stima. Quello della casa di proprietà è un investimento che storicamente attrae i nostri connazionali. L'abitazione, infatti, fa capo al 72,9% dei residenti (è del 69,5% la media europea). Ma i veri "grandi proprietari" di case in Europa sono i romeni (96,4%), poi i croati con il 90,5%. ♦

COMPRARE O AFFITTARE

In base alle analisi condotte dall'ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa, in questi primi sei mesi del 2021 il mercato immobiliare si è dimostrato ancora vivace in Italia. La ricerca della prima casa è molto attiva così come quella del mutuo più adatto. I tassi d'interesse risultano in leggera ripresa ma i prestiti sono ancora decisamente convenienti. I canoni di locazione, causa pandemia, hanno subito una battuta d'arresto, ma la ripresa potrebbe essere vicina, almeno a livello di domanda. L'analisi sulla convenienza di comprare l'immobile, piuttosto che scegliere di andare in affitto, parte dal presupposto che in caso di acquisto si abbia liquidità suffi-

Nonostante la crisi il mattone risulta essere ancora vivace

ciente per coprire almeno il 20% del valore del bene, le spese accessorie e all'accensione del mutuo. Inoltre, va considerato sempre il rapporto rata-reddito. Al di là dei casi specifici, secondo Tecnocasa l'acquisto risulta, mai come ora, la scelta più opportuna, soprattutto nelle zone periferiche dove i prezzi sono più bassi. Nelle aree centrali e semicentrali delle maggiori città italiane, talvolta più costose, l'affitto potrebbe risultare più conveniente dell'acquisto. Questo perché

il divario di esborso tra i canoni di locazione delle zone centrali e di quelle periferiche, è più basso di quello esistente tra i prezzi delle medesime zone. «In questo momento il mercato offre ancora valide occasioni - notano da Tecnocasa -, ma il trend dei valori è in salita, motivo in più quindi per acquistare, alla luce anche dell'attesa rivalutazione degli stabili».

I dati dell'Agenzia delle Entrate confermano, nonostante la crisi economica, il buon momento del mercato

immobiliare italiano che ha chiuso i primi tre mesi del 2021 con 162.258 compravendite. Si tratta di un andamento in aumento del 38,6% rispetto allo stesso periodo del 2020. «Il risultato - commenta l'ufficio Studi Tecnocasa - naturalmente risente dei bassi livelli di scambi avuti nel 2020 a causa della pandemia, ma i dati dei primi tre mesi dell'anno si presentano veramente incoraggianti».

Nei primi tre mesi del 2021 le agenzie segnalano che il 78% delle compra-



vendite sono state per abitazione principale, il 16,5% per investimento e il 5,5% come casa vacanza. ♦