

SALARI E MERCATO

Quanti stipendi servono per acquistare

Michela Finizio — a pag. 3

Casa, per l'acquisto in 13 città servono sei anni di stipendi in più

L'indice. Rispetto al 2019 nei centri turistici e universitari aumenta il numero di buste paga per comprare un bilocale tipo. Record a Roma e Venezia con più di 150 mensilità. In controtendenza 55 capoluoghi



Due variabili in esame: le quotazioni al metro quadrato in zona semi-centrale e le retribuzioni nel settore privato



Il dato medio nazionale di 69 salari mensili è peggiorato di poco negli ultimi cinque anni ma si è polarizzato

Michela Finizio

Per comprare una casa in Italia servono in media sei anni di stipendio. Tradotto in mensilità: circa 69 buste paga. Un dato stabile a livello nazionale, ma che in 13 città peggiora fortemente, richiedendo da sei a 18 mensilità extra rispetto a cinque anni fa.

A misurare la distanza tra le quotazioni immobiliari e i salari degli italiani è un indice elaborato dal Sole 24 Ore del Lunedì che verrà incluso nella prossima indagine della Qualità della vita sulla vivibilità delle province italiane.

Le problematiche legate all'accesso alla casa delle nuove generazioni scandiscono ormai da anni il dibattito pubblico. In particolare, nelle grandi città e nei poli turistici o universitari il mercato immobiliare residenziale ha raggiunto livelli spesso insostenibili per lo stipendio medio di un lavoratore dipendente.

A Roma, ad esempio, dove la retribuzione annua è poco oltre i 24mila euro (per l'Istat è quella media di un lavoratore dipendente residente nella Capitale), per potersi permettere l'acquisto di un'abitazione ne servono 13,7 di annualità di stipendio, pari a 165 mensilità. Seguono – sempre rapportando i prezzi medi di vendita delle case con la retribuzione media del capoluogo – Venezia con 159 mensilità necessarie, Firenze (151), Napoli (140), Rimini (135) e Milano (130).

L'indice

Il parametro delle mensilità di stipendio necessarie per acquistare un'abitazione è un buon indicatore teorico della sostenibilità delle com-

pravendite. Due le variabili considerate: i prezzi medi di vendita delle case nei capoluoghi italiani (dati Scenari immobiliari aggiornati a ottobre 2024, riferiti ad un bilocale di 60 metri quadrati in zona semicentrale); le retribuzioni medie dei lavoratori dipendenti nel settore privato. Queste ultime nell'arco di cinque anni sono cresciute solo del 6% a livello nazionale, contro un aumento medio del 7,3% dei prezzi al metro quadrato delle abitazioni nei centri urbani delle città capoluogo, sia pure con una marcata variabilità sul territorio.

Per omogeneità di confronto, ovviamente l'indice ipotizza che l'intera retribuzione sia destinata all'acquisto dell'abitazione, e non può tenere conto di tutte le altre variabili. Innanzitutto va ricordato che il famoso rapporto rata-reddito – usato per valutare la sostenibilità di un mutuo ipotecario – per la maggior parte degli istituti di credito non può superare un terzo.

L'indice inoltre è influenzato da numerosi altri fattori, tra cui il crescente costo della vita contrapposto al fenomeno del cosiddetto "lavoro-povero" (con salari inadeguati), il differente prelievo fiscale e, infine, la presenza o meno in famiglia di un secondo reddito o di un sostegno finanziario da parte dei genitori. «Questi dati mettono in luce come in alcune città ormai per un giovane single sia diventato impossibile comprare casa da solo», commenta Mario Breglia di Scenari Immobiliari.

Italia spaccata in due

A Venezia, Roma e Milano negli ultimi cinque anni il rapporto tra retribuzioni e prezzi delle case ha visto aumentare di oltre un anno gli

stipendi necessari per acquistare un bilocale da 60 metri quadrati in zona semicentrale: in queste grandi città oggi servono da 18 a 11 mensilità aggiuntive rispetto al 2019 per riuscire a ripagare l'intero importo dell'immobile.

Dall'analisi emerge un'Italia polarizzata tra due estremità. Da un lato ci sono le 13 città dove il forte aumento delle quotazioni rispetto al 2019 ha allungato di oltre sei mensilità di stipendio il tempo necessarie per l'acquisto di una casa: oltre alle grandi città metropolitane citate, tra queste si incontrano anche Como (+8,9 buste paga), Ferrara (+7,4%) e Verona (+6,3%).

«In questi poli urbani – spiega Breglia – gli acquisti residenziali per investimento sono cresciuti molto negli ultimi anni. La maggiore liquidità disponibile, l'aumento della domanda turistica e la forte richiesta nei centri universitari hanno spinto i rendimenti. Di conseguenza il boom di compravendite per la messa a reddito in queste città ha fatto lievitare le quotazioni».

Dall'altro lato ci sono ben 55 città (oltre la metà delle 105 dei capoluoghi presi in esame) dove invece negli ultimi cinque anni l'acquisto della casa è diventato più accessibile: in questi centri urbani il numero di



mensilità di stipendio necessarie per coprire il prezzo di vendita di un bilocale si è ridotto rispetto al 2019.

A Rieti, ad esempio, i valori immobiliari in città sono scesi del 4,3% in cinque anni, mentre le retribuzioni – complice anche il trend dei trasferimenti di residenza di chi migra fuori dalla Capitale – sono addirittura aumentate del 16 per cento. Il risultato è che qui oggi servono 9,5 mensilità di stipendio in meno per comprare casa, per un totale di 44,8 in tutto (meno di 4 anni).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Roma

165 stipendi

La città più cara

Nella Capitale occorrono dieci anni e mezzo di un salario medio per l'acquisto di un bilocale

Rieti

45 stipendi

La città più accessibile

È il capoluogo con il minor numero di mensilità necessarie per l'acquisto di una casa di 60 mq

Ferrara

82 stipendi

L'aumento delle quotazioni

Qui i prezzi sono cresciuti del 14% rispetto al 2019: 7,4 mensilità di stipendio in più per un bilocale

IL SOSTEGNO AI GIOVANI

L'aiuto arriva da mamma e papà

Per acquistare l'alloggio il 52% delle famiglie italiane dichiara di aver ricevuto (in tutto o in parte) il supporto economico dei genitori. Una percentuale che sale al 70% tra i giovani under 35. A dirlo è il report annuale del Centro studi internazionali sulla

Famiglia, in libreria dallo scorso 5 dicembre («Case e città a misura di famiglia», edizione San Paolo). Un sostegno finanziario che, per il 52,9% è stata una «donazione» (quindi un regalo da non restituire), per il 21,3% «un anticipo sull'eredità» e per il 19,3% un «prestito».



CASE E CITTÀ A MISURA DI FAMIGLIA

In libreria
(ed. San Paolo)

L'indice di sostenibilità delle compravendite

Mensilità di stipendio necessarie per l'acquisto di un bilocale in zona semicentrale del comune capoluogo, in base alla retribuzione media mensile dei lavoratori dipendenti*

	PREZZO MEDIO DI VENDITA OTTOBRE 2024 (€/MQ)	MENSILITÀ DI STIPENDIO PER COMPRARE CASA NEL 2024		DIFFERENZA MENSILITÀ 2024/2019
		0	100 200	
Venezia	4.800		159,1	18,8
Milano	5.850		129,7	11,0
Roma	5.550		164,8	10,5
Firenze	4.950		150,5	9,7
Como	3.050		93,1	8,9
Trento	3.350		111,9	8,2
Napoli	3.450		139,7	7,8
Rimini	3.200		134,8	7,8
Ferrara	2.400		82,0	7,4
Bologna	3.950		106,9	6,7
Torino	3.400		96,3	6,4
Verona	3.450		105,9	6,3
Genova	3.150		91,7	6,0
Varese	2.450		70,1	5,0
Pisa	3.000		96,1	4,9
Bergamo	2.850		81,2	4,8
Trieste	2.250		64,4	4,5
Imperia	2.200		92,4	4,2
Lecco	2.500		69,2	4,2
Pavia	2.550		82,6	4,1
Sondrio	1.700		58,2	3,6
Monza	3.650		92,7	3,4
Siena	3.050		98,6	3,1
Aosta	2.650		97,8	2,8
Savona	2.000		73,5	2,6
Cagliari	1.600		62,6	2,4
Reggio Emilia	2.350		64,8	2,4
Forlì	2.300		77,4	2,4
Livorno	1.850		67,4	2,3
Lodi	2.300		67,1	2,2
L'Aquila	1.850		70,9	2,2
Parma	2.800		75,1	2,1
Ancona	1.950		65,3	2,0
Bolzano	3.400		98,1	2,0
Pescara	2.000		77,2	1,9
Alessandria	1.600		48,1	1,7
Palermo	1.950		81,2	1,4
Piacenza	2.150		66,1	1,1
Ravenna	2.350		76,6	1,1
Cremona	2.150		64,3	1,1
Lucca	2.250		76,2	1,0
Brescia	2.750		83,2	1,0
Novara	1.700		49,9	1,0
Vicenza	2.350		68,1	0,9
Campobasso	1.550		63,2	0,8
Bari	2.400		95,8	0,8
Siracusa	1.200		49,1	0,7
Gorizia	1.100		37,1	0,5
Treviso	2.300		67,5	0,4
Asti	1.750		54,9	0,2

Padova	2.700		79,0	-0,1
Arezzo	2.300		77,9	-0,2
Catanzaro	1.000		45,9	-0,3
Frosinone	1.200		44,1	-0,4
Verbania	1.750		62,3	-0,5
Vercelli	1.400		42,3	-0,6
Viterbo	1.150		48,0	-0,7
Catania	1.200		49,3	-0,9
Prato	1.600		60,4	-1,0
Modena	2.800		75,3	-1,0
Rovigo	1.350		47,2	-1,1
Chieti	1.150		41,7	-1,2
Pesaro	2.050		70,8	-1,3
Macerata	1.050		39,1	-1,3
Agrigento	1.000		48,2	-1,4
Biella	1.550		46,6	-1,4
Taranto	1.150		47,2	-1,6
Potenza	1.300		51,7	-1,6
Massa	1.450		51,4	-1,6
Latina	1.200		46,5	-1,7
Teramo	1.000		41,2	-1,8
Ragusa	1.050		50,8	-1,9
Caltanissetta	900		37,8	-2,0
Grosseto	1.500		64,7	-2,0
Mantova	2.300		70,4	-2,0
Vibo Valentia	900		50,1	-2,0
Udine	1.400		44,6	-2,1
Caserta	1.250		56,1	-2,3
La Spezia	2.000		68,5	-2,3
Belluno	1.350		42,4	-2,4
Sassari	1.450		65,3	-2,4
Oristano	850		37,2	-2,6
Perugia	2.000		71,2	-2,7
Nuoro	900		45,6	-3,0
Terni	1.400		49,8	-3,0
Ascoli Piceno	1.050		40,3	-3,0
Cosenza	1.050		52,8	-3,2
Avellino	800		33,4	-3,2
Brindisi	900		38,2	-3,3
Salerno	2.750		130,5	-3,3
Foggia	1.300		60,2	-3,5
Trapani	950		47,6	-3,6
Pordenone	1.350		40,5	-3,7
Carbonia-Iglesias	800		34,0	-3,8
Enna	1.000		45,6	-4,4
Isernia	1.050		45,6	-4,7
Cuneo	1.850		57,1	-4,8
Pistoia	1.900		67,5	-4,9
Crotone	900		44,2	-5,5
Reggio Calabria	1.150		51,5	-5,9
Matera	1.300		57,0	-6,1
Benevento	1.050		49,0	-6,4
Messina	1.850		87,8	-7,4
Lecce	1.450		69,4	-8,3
Rieti	1.100		44,8	-9,5
Media capoluoghi	1.995		68,7	0,4

(*) dato Istat riferito a due anni prima. Fonte: elab. su dati Istat e Scenari immobiliari