

Per molte giovani famiglie quasi impossibile passare dall'affitto alla proprietà. Nelle grandi città ma anche negli hinterland

# Salari al palo, prezzi e mutui in salita così comprare casa diventa un sogno

**ROSA SERRANO**

ROMA — Ci sono sempre voluti anni di sacrifici per mettersi un tetto sopra la testa. Ma oggi molti giovani, per quante rinunce facciano, una casa di proprietà difficilmente riusciranno ad averla. A meno che non ci siano mamma e papà a dargli una mano. È come se gli si negasse il diritto alla proprietà. Guadagnano poco, e i loro redditi, se sono lavoratori dipendenti, sono al palo dal 2000 (dati Banca d'Italia). Se poi sono precari hanno difficoltà ad accedere a un mutuo. E quando ci riescono non hanno risolto un bel niente. Negli ultimi due anni i tassi sono saliti, così come i prezzi delle case. Tirare fuori la rata del mutuo da redditi bassi è un rebus.

Per rendersene conto basta scorrere i dati di un'indagine effettuata per *Repubblica* dall'ufficio studi di Ubh (ProfessioneCasa e Grimaldi Immobiliare), che

ha messo a confronto rate, importi del mutuo e prezzi delle case nelle periferie di sei città e nei comuni vicini, così com'erano due anni fa e come sono lievitate oggi. Il risultato è che per acquistare la stessa casa servono più soldi. I redditi però sono rimasti al palo. Dunque la casa di proprietà diventa una chimera.

Ecco cosa è accaduto a un mutuo a trent'anni a tasso variabile per un importo di 100mila euro. Nel dicembre 2005 la rata mensile era di 457 euro. Ora, per ottenere lo stesso finanziamento, bisogna pagare una rata di 571 euro. Centoquattordici euro in più. Cosa si compra? Il prezzo medio di un bilocale in periferia si aggira sui 185mila euro. Lo stesso immobile in affitto ne costa 680. Se si hanno redditi bassi non resta che emigrare fuori dalle metropoli, nei comuni vicini. Ma anche qui i prezzi non scherzano. Se si vuole acquistare un bilocale ci vogliono 135mila euro. Se si va in affitto ne bastano in media 440. che sono

meno della rata di un mutuo da 100mila euro (571), che tra l'altro non basterebbe comunque per acquistare. Bisognerebbe aggiungere 35mila euro di contanti, ai 100mila che ci dà la banca.

«La perdita del potere d'acquisto immobiliare dei giovani registrato nell'ultimo biennio — spiega Alessandro Ghisolfi, direttore ufficio studi Ubh — vanifica le aspettative di molti di questi potenziali acquirenti».

Così non c'è da stupirsi se sono 611 mila le famiglie di ragazzi (20-30 anni) che vivono in affitto e che ben 437.000 giovani (cioè il 71,5 per cento del totale) è andato ad abitare fuori città. Se poi si è anche soli, oltre che giovani, la situazione si complica. I singles, con un reddito medio di 1.164 euro, già nel 2005 non erano praticamente in grado di pagare la rata di un mutuo da 100mila euro. E peggio ancora se la passano le famiglie dove c'è un solo genitore: ragazze madri, vedovi, divorziati. Già nel 2005, con un reddito di

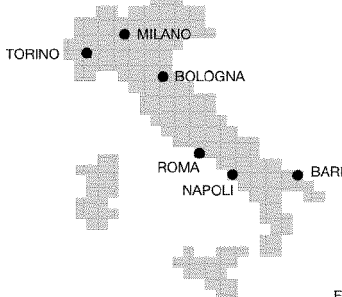
1.277 euro dalla banca potevano al massimo ottenere 93mila euro. Una cifra sufficiente a pagare oltre il 75 per cento di un bilocale, ma non in una grande città, solo nelle sue vicinanze, in piccole centri urbani come Monopoli (provincia di Bari) o Avigliana (provincia di Torino). Oggi però, con la stessa rata la banca non concederebbe loro che 75.000 euro o giù di lì.

Solo le coppie senza figli con un reddito medio familiare disponibile di 1.980 euro avevano la possibilità di ottenere un finanziamento trentennale a tasso variabile di circa 145mila euro sufficiente a coprire la totalità del costo della compravendita in cinque località delle cinture urbane e oltre l'85 per cento di quello situato a Buccinasco (Milano). Ora, però, con la medesima rata il mutuo si riduce a 115.000 euro. Di regola, infatti, le banche prevedono che la rata del mutuo non superi un terzo del reddito netto di chi lo richiede.

**Anche i piccoli centri inaccessibili per una giovane coppia**

Bilocale di 60 mq in zona periferica  
Dati in euro

Comune	Prezzo medio	Mutuo (80% del prezzo medio)
Avigliana (To)	114.000	91.200
Buccinasco (Mi)	165.000	132.000
Sasso Marconi (Bo)	130.000	104.000
Anzio (Rm)	145.000	116.000
Casalnuovo di Napoli (Na)	135.000	108.000
Monopoli (Ba)	120.000	96.000

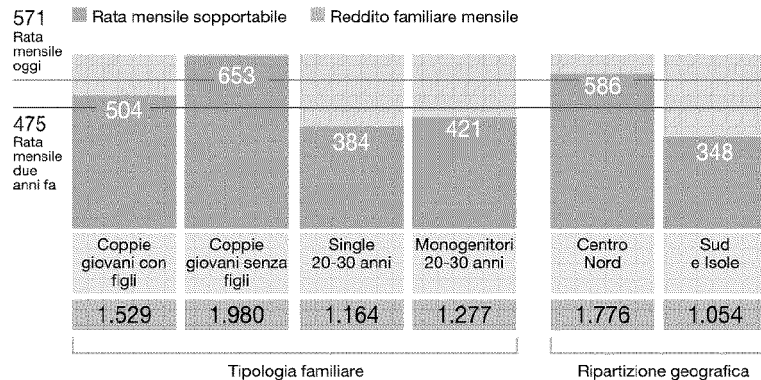


Fonte: Ubh

TORINO	150.000	120.000
MILANO	220.000	176.000
BOLOGNA	165.000	132.000
ROMA	225.000	180.000
NAPOLI	190.000	152.000
BARI	160.000	128.000

**Mutuo da 100 mila euro, troppo costoso?**

Ipotesi: mutuo da 100 mila euro a tasso variabile  
Dati in euro



**In due anni la rata di un prestito da 100mila euro passata da 457 a 571 euro al mese**

**114€**  
**L'AUMENTO**  
Su un mutuo a trent'anni da 100mila euro l'aumento della rata negli ultimi due anni è stato di 114 euro

**Le coppie senza figli se la cavano, le altre devono ricorrere all'aiuto dei genitori**

