

Il dossier

Quale casa comprare con il proprio stipendio

Con 2000 euro al mese solo 35 metri quadri a Milano, il triplo a Catanzaro

ROSA SERRANO

ROMA—Via dalla metropoli: per acquistare una casa, a meno che non si possa far conto su un reddito alto, è meglio scegliere un piccolo o medio centro. Nelle grandi città per effetto dell'aumento dei tassi sui mutui e dell'incremento delle quotazioni immobiliari diventa sempre più difficile acquistare un'abitazione, nei centri di minori dimensioni la compravendita non è un miraggio ma, in molti casi, una realtà concreta.

Ad esempio, alla periferia di Roma con un mutuo di 85.000 euro si può acquistare solo una stanza di 24 metri quadrati, mentre a Ragusa la casa diventa di circa 90 metri quadrati. Con il medesimo finanziamento, il taglio della casa acquistabile a Parma diventa di una quarantina di metri quadrati che raddoppiano a Brindisi. Chi guadagna duemila euro al mese può sperare in un mutuo da 112 mila euro, ma anche in questo caso le differenze sono notevoli: appena 35 metri quadrati a Roma, Milano o Venezia; venti di più a Vicenza o Salerno, oltre cento metri in un capoluogo di provincia del Sud. Questo il risultato di un'indagine realizzata da "Scenari Immobiliari" per *Repubblica* che ha posto a confronto le rate di mutuo ottenibili dai potenziali acquirenti prendendo in considerazione il loro reddito e i metri quadrati acquistabili con il finanziamento immobiliare nelle periferie di tutti i capoluoghi di provincia.

Come regola generale, la rata del mutuo non dovrebbe superare un terzo del reddito netto mensile

del mutuatario. Sono state ipotizzate quattro categorie reddituali per ottenere l'importo di un mutuo trentennale "sostenibile" a tasso fisso (6,15%). In concreto, con un reddito netto mensile di 1.500 euro la banca erogherà un mutuo di 85.000 euro con un'rata mensile di 518 euro. Se il reddito sale a 2.000 euro, il mutuo risulterà più consistente: 112.000 euro e rata di 682. Con redditi netti di 2.500 e 3.200 euro si potranno ottenere finanziamenti rispettivamente di 138.000 e 175.000 euro.

Bisogna considerare che di rado il finanziamento copre il 100% del costo dell'abitazione. Con un mutuo di 138.000 euro aumenta, ovviamente, il taglio delle case che si possono acquistare. Ad esempio, a Milano si può ipotizzare un mini-appartamento di 42 metri quadrati. Se poi ci spostiamo ad Aosta, la casa guadagna una stanza. A Ravenna, il taglio dell'appartamento raddoppia, per triplicare ad Agrigento. «La mappa delle possibilità di investimento con diverse cifre di acquisto - spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari non è solo lo specchio del mercato immobiliare, ma anche dell'economia del Paese. In fondo a questa classifica troviamo, infatti, molti capoluoghi del Sud». La necessità di avere la disponibilità di una parte anche consistente del costo dell'immobile per rendere i metri quadrati acquistabili "abitabili" risulta evidente per le città a prezzi "salati". A Bolzano, dove i prezzi delle case risultano elevati a causa della scarsità dell'offerta, con 138.000 euro si acquista un mini-appartamento di 46 metri quadrati. E per un'abitazione di 58 metri quadrati, l'interessato dovrà avere anche una disponibilità liquida di 37.000 euro.



840

MUTUO 138 MILA EURO

Mutuo a 30 anni con rata da 840 euro: 40 metri quadrati a Roma e Milano

Studio di Scenari Immobiliari sulla base del reddito e di un mutuo trentennale: prezzi accessibili al Sud, acquisti "salati" nelle grandi città



REPUBBLICA.IT

Stai cercando casa? Racconta la tua storia a Repubblica.it Il sito pubblica anche i dettagli della ricerca di Scenari Immobiliari



1.066

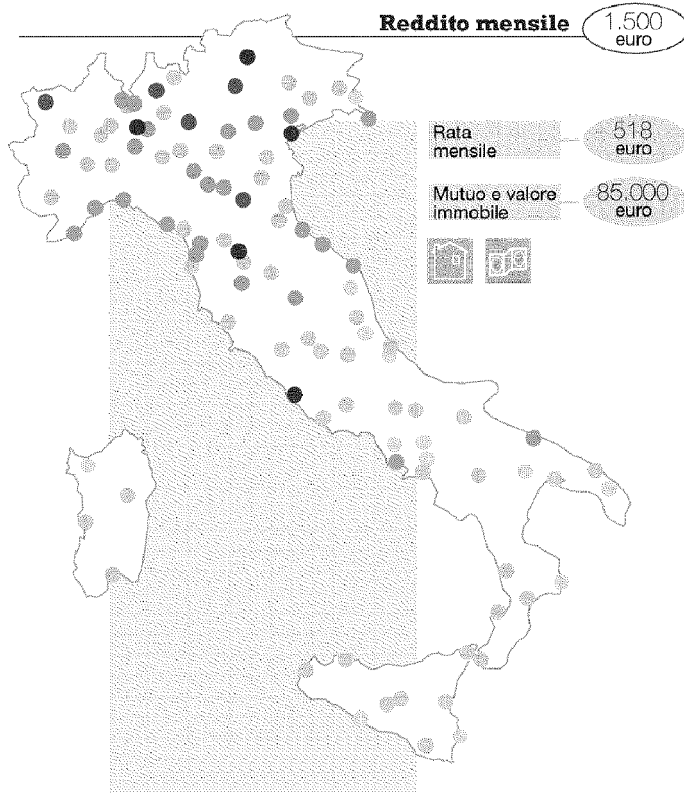
MUTUO 175 MILA EURO

Con una rata appena sopra mille euro a Bologna si comprano 70 metri, fino a 180 al Sud



Quale appartamento si può comprare con un reddito mensile di...

Ipotesi mutuo pari al 100% del valore dell'immobile, zona periferica, mutuo trentennale, tasso fisso 6,15%



Appartamento di 24-29 mq

Roma, Milano, Bolzano, Venezia, Firenze

Appartamento di 35-39 mq

Bologna, Brescia, Aosta, Lecco, Trento

Appartamento di 40-49 mq

Rimini, Siena, Parma, Ancona, Como, Modena, Napoli, Pesaro, Varese, Verona, Pisa, Reggio Emilia, Treviso, Torino, Vicenza, Bari, Genova, La Spezia, Lucca, Pavia, Savona, Imperia, Lodi, Perugia, Trieste

Appartamento di 50-59 mq

Bergamo, Ferrara, Piacenza, Salerno, Verbania, Ravenna, Arezzo, Asti, Cremona, Grosseto, Palermo, Pescara, Prato, Cuneo, Forlì, L'Aquila, Pordenone, Alessandria, Belluno, Cagliari, Mantova, Pistoia, Potenza, Massa, Novara, Udine

Appartamento di 60-68 mq

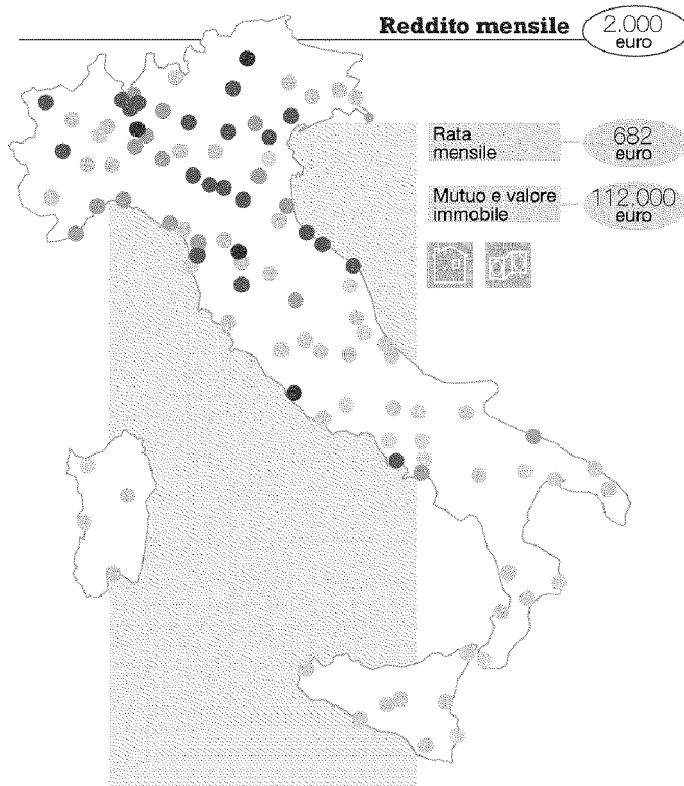
Foggia, Livorno, Messina, Sondrio, Vercelli, Viterbo, Ascoli, Taranto, Terni, Biella, Catania, Latina, Rieti, Campobasso, Frosinone, Reggio Calabria, Rovigo

Appartamento di 70-77 mq

Avellino, Caserta, Sassari, Benevento, Crotona, Macerata, Matera, Siracusa, Teramo, Agrigento, Chieti, Gorizia, Lecce

Appartamento di 80-89 mq

Brindisi, Cosenza, Isernia, Vibo Valentia, Catanzaro, Enna, Nuoro, Trapani, Caltanissetta, Oristano, Ragusa



Appartamento di 32-39 mq

Roma, Milano, Bolzano, Venezia, Firenze

Appartamento di 45-59 mq

Bologna, Brescia, Aosta, Lecco, Trento, Padova, Rimini, Siena, Parma, Ancona, Como, Modena, Napoli, Pesaro, Varese, Verona, Pisa, Treviso, Reggio Emilia, Torino

Appartamento di 61-68 mq

Vicenza, Bari, Genova, La Spezia, Lucca, Pavia, Savona, Imperia, Lodi, Perugia, Trieste, Bergamo, Ferrara, Piacenza, Salerno, Verbania, Ravenna

Appartamento di 70-77 mq

Arezzo, Asti, Cremona, Grosseto, Palermo, Pescara, Prato, Cuneo, Forlì, L'Aquila, Pordenone, Alessandria, Belluno, Cagliari, Mantova, Pistoia, Potenza, Massa, Novara, Udine

Appartamento di 80-86 mq

Foggia, Livorno, Messina, Sondrio, Vercelli, Viterbo, Ascoli, Taranto, Terni, Biella, Catania, Latina, Rieti

Appartamento di 90-97 mq

Campobasso, Frosinone, Reggio Calabria, Rovigo, Avellino, Caserta, Sassari, Benevento, Crotona, Macerata, Matera, Siracusa, Teramo

Appartamento di 102-118 mq

Agrigento, Chieti, Gorizia, Lecce, Brindisi, Cosenza, Isernia, Vibo Valentia, Catanzaro, Enna, Nuoro, Trapani, Caltanissetta, Oristano, Ragusa

Fonte: Scenari Immobiliari