

VIAGGIO NEL POTERE D'ACQUISTO

E oggi con il mutuo compri il doppio di quello che potevi permetterti nel 2007

A Roma lo stipendio di un quadro vale più di 11 metri quadrati. Dieci anni fa non arrivava a sette

di **Gino Pagliuca**

Dieci anni fa, con i prezzi immobiliari ai massimi, un quadro dell'industria privata che guadagnava 32 mila euro all'anno poteva comprare, devolvendo tutto il suo stipendio, solo 7 metri quadrati di una casa in un'area semicentrale di Milano. Con la retribuzione equivalente di oggi ne può acquistare oltre 10. Ancora più evidente il vantaggio per gli acquirenti della Capitale, dove i 7 metri di 10 anni fa sono diventati 11. Se invece si ipotizza un dipendente pubblico con stipendio a fine 2007 di 20 mila euro interessato all'acquisto di un alloggio in area periferica, dieci anni fa a Milano comprava con un'annualità di retribuzione sei metri e mezzo, contro i quasi 10 di oggi. A Roma si è passati da meno di sette e mezzo a oltre nove metri e mezzo.

Se ci si domanda perché a un certo punto il mercato della casa è crollato, e perché ora sta risalendo sia pure lentamente la china, i numeri che abbiamo citato lo spiegano. I prezzi del mattone

erano diventati insostenibili e ora sono molto più abbordabili, perlomeno per chi ha qualche risparmio alle spalle e un reddito sicuro se deve chiedere un mutuo: si tratta però di condizioni che sono sempre state discriminanti.

I calcoli

Ma come siamo arrivati a calcolare questi numeri? Abbiamo confrontato i costi medi delle case a fine 2007, a fine 2012 e a fine 2017 e abbiamo applicato agli stipendi di partenza il tasso di rivalutazione indicato dall'Istat e dall'Aran, l'agenzia per la contrattazione degli stipendi pubblici. Dal 2007 al 2017 le retribuzioni nell'industria privata sono aumentate del 20,8%, dal 2012 l'incremento è stato del 6,5%. Nel pubblico il tasso di rivalutazione è stato del 9,9% nel decennio e zero nel quinquennio: l'aumento deciso a fine 2017 non è stato considerato perché fuori dall'arco temporale del confronto.

Le tabelle presentano i dati riguardanti le otto città più popolate d'Italia; per quanto riguarda il quadro che acquista una casa semicentrale il miglioramento maggiore nel potere di acquisto a dieci anni si registra a Firenze (+68,5%), seguita da Bologna (+66,9%). Dal 2012 al 2017 la graduatoria è guidata da Palermo (+35,3%), seguita da Genova (+33,6%). Per la casa periferica la classifica calcolata sui dieci anni vede prima Bologna (+56,9%), seconda Firenze (+54,4%); a cinque anni Genova (+22,3%) prevale su Roma (+18,6%).

Il doppio esempio

Se dall'acquisto per contanti si passa a quello effettuato con il ricorso al mutuo, i dati sono ancora più eclatanti perché l'acquirente ha potuto godere nel decennio di un duplice vantaggio: diminuzione dei prezzi e disce-



sa dei tassi. Abbiamo ipotizzato che il compratore destinasse alla rata mensile di un mutuo a tasso fisso ventennale il 30% dello stipendio. Con questo esborso dieci anni fa a Milano il quadro avrebbe finanziato l'acquisto di meno di 29 metri quadrati,

nel 2012 sarebbero saliti a 36 per toccare quota 56 metri alla fine del 2017, con un incremento di quasi il 97%. A Firenze l'incremento nel decennio è stato superiore al 129%, nella Capitale ha toccato il 107%.

Il dipendente pubblico invece a fine 2017 poteva finanziare a Milano l'acquisto di oltre 53 metri, contro i 36,5 di cinque anni prima e i 26 del 2007, un incremento del 105,7% a fronte del 113,4% di Bologna. A Roma l'aumento è del 76,1%. A tutto questo bisogna poi aggiungere il fatto che per comprare con un mutuo oggi la stessa casa di cinque o dieci anni fa bisogna disporre di una somma minore in contanti. Per motivi di spazio non pubblichiamo un terzo confronto fatto sui canoni di locazione, calcolando i metri ottenibili destinando all'affitto il 30% del reddito; gli incrementi sono più bassi di quelli che si ricavano per l'acquisto proprio perché i canoni hanno registrato un trend meno negativo rispetto a quello dei prezzi. A Milano, ad esempio, a fine 2017 in quadro avrebbe finanziato 67 metri contro i 48 di 10 anni prima (+39%), il dipendente statale 54 metri contro i 41 del 2007, con un aumento del 30,3%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Santino Taverna,
presidente Fimaa**

«La richiesta di abitazioni, soprattutto di taglio medio per quanto riguarda le grandi città, sarà in aumento, con una riduzione generale del margine di sconto sui prezzi di offerta e una significativa riduzione dei tempi di vendita»

**Roberto Busso,
amministratore
delegato Gabetti**

«Tutte le macro aree mostrano segnali di crescita del numero di transazioni, a dimostrazione che la ripresa non sarà limitata ai centri principali, ma continuerà ad espandersi nei comuni minori»

**Fabiana Megliola,
ufficio studi
Tecnocasa**

«Le nuove costruzioni iniziano a ripartire. Si nota interesse per gli edifici che rispettano criteri di efficienza energetica e per gli antisismici: si cominciano a percepire i risparmi possibili nel tempo»