

Milano - Mercoledì 11 Gennaio 2023

Tredici anni senza toccare lo stipendio

Solo così si può comprare casa a Milano

La stima per un appartamento di 85 metri quadri. È la città più cara d'Italia per il mercato immobiliare

Più di 13 anni senza toccare un centesimo dello stipendio. Questo è quanto, in teoria, servirebbe per comprare una casa da 85 metri quadrati a Milano disponendo di uno stipendio medio. Lo dice uno studio di Tecnocasa che, mettendo a confronto la retribuzione media e il costo medio a metro quadro nelle principali città ricava che nel capoluogo lombardo servono 13,2 annualità di stipendio, a fronte di una media di 6,9 anni. Il calcolo avviene sulla base di un prezzo medio a metro quadrato computato nel 2022 a 4.138 euro. A Roma bastano 9,2 annualità e a Firenze 9,1. In fondo alla classifica Genova con 3,3 annualità.

Come si vede nell'eterno derby immobiliare con la Capitale oggi Milano vince nettamente, ma è così solo a partire dal 2019. Nel 2008, che in termini reali rappresenta ancora oggi l'anno con i prezzi immobiliari più alti in Italia, Roma prevaleva su Milano: 14,8 contro 14 annualità, ma il distacco si è progressivamente ridotto nel decennio successivo, fino al deciso sorpasso da parte della nostra città, dove, a differenza del resto del Paese, i prezzi sono in salita ormai da cinque anni.

Naturalmente dati come questi sono solo un esercizio statistico ma resta il fatto incontrovertibile per chi consulti una qualsiasi altra fonte attendibile di mercato che Milano ha di gran lunga i prezzi più alti d'Italia e che questo crea in prospettiva problemi di non poco conto perché la città, che non è solo quella della narrazione che la descrive abitata da professionisti, dirigenti e giovani rampanti della moda, del design o del web, potrebbe rivelarsi sempre meno attrattiva per chi svolge lavori fondamentali ma retribuiti modestamente. Un esempio per tutti: gli infermieri.

Si potrà obiettare che l'ipotesi considerata dalla studio è quella, minoritaria sul mercato, di chi compra casa pagandola tutta e subito. Ci sono due strade prima di scegliere il pendolarismo e cioè l'acquisto con il mutuo o l'affitto. Ma oggi a Milano si rischia di cadere, come si suol dire, dalla padella alla brace. Tenendo per buona la media calcolata da Tecnocasa emerge che la casa tipo costerebbe poco meno di 352mila euro. Per comprarla con un mutuo servono almeno 80 mila euro in contanti, considerando il 20% del prezzo e le spese accessorie e un mutuo da 270 mila euro, che a 30 anni oggi costa circa 1.250 euro al mese, una cifra compatibile con un reddito mensile di oltre 3.000 euro, decisamente non alla portata di tutti. Né va meglio con l'affitto; secondo l'ultimo report di immobiliare.it, aggiornato a fine dicembre 2022, il canone medio per una casa da 85 metri quadrati in città è pari a 1.778 euro al mese. Siccome il reddito medio calcolato da Tecnocasa è di 2.250 euro circa al mese una volta pagato l'affitto si riuscirebbe a malapena a mettere insieme pranzo e cena.

Gino Pagliuca