**Analisi di Immobiliare.it sull’affordability nelle 12 principali città italiane**

**Casa in città o in provincia? Per i “single” alla ricerca del bilocale da acquistare, uscire dal centro è quasi sempre una scelta obbligata**

*A Milano serve guadagnare oltre 3.800 euro al mese per comprare un bilocale in città*

**Milano, gennaio 2023 –** Acquistare casa in città o in provincia? Tralasciando le considerazioni sulla qualità della vita, per chi fa affidamento solo sul proprio reddito molte grandi città italiane risultano inaccessibili, mettendo i residenti di fronte ad una scelta: trasferirsi in provincia o convivere per poter accedere a una più vasta gamma di opzioni. Questo è quanto emerge dall’analisi di **Immobiliare.it Insights**, business unit specializzata in analisi di mercato di [**Immobiliare.it**](https://www.immobiliare.it), portale immobiliare leader in Italia, **sull’affordability nelle 12 principali città italiane, distinguendo comune e provincia.**

Lo studio ha preso in considerazione i redditi medi dichiarati all’Agenzia delle Entrate\* e li ha incrociati con i prezzi medi al metro quadro e un potenziale finanziamento dell’80% del valore dell’immobile per 25 anni\*\*. Da questi tre indici è stato ricavato quello di **affordability**, vale a dire la sostenibilità economica di un’eventuale rata mensile che non superi un terzo dello stipendio.

«*Studi puntuali in merito all’accessibilità di quartieri e di intere città del nostro Paese acquisteranno nel prossimo futuro un’importanza sempre crescente* – spiega **Antonio Intini, Chief Business Officer di Immobiliare.it** – *Infatti, i player più evoluti del mercato si baseranno anche su questo tipo di dati per indirizzare le loro scelte in termini di investimenti, valutando la maggiore o minore sostenibilità economica di una certa zona per stabilirne l’attrattività presso i potenziali acquirenti*».

**Città off limits per chi compra da solo (con poche eccezioni)**

Ne emerge che, guardando ai **bilocali**, il singolo alla ricerca della casa dei propri sogni fatica a trovarla in città e molto spesso anche in provincia. **I grandi centri del Nord e del Centro Italia rimangono per lo più inaccessibili**, solo a **Torino** e a **Genova** è possibile comperare nel comune. **Va meglio al Sud e nelle Isole** dove, se città come **Bari** e **Napoli** rimangono comunque fuori portata, **Catania** e **Palermo** al contrario hanno prezzi ancora a misura di singolo reddito.

Se si è in due la situazione migliora: infatti, sommando i redditi medi dichiarati, è possibile pensare di acquistare casa in quasi tutti i centri analizzati, con **l’eccezione di Milano, Venezia e Firenze dove invece anche le coppie devono guardare in provincia**.

**I trilocali sono per la quasi totalità preclusi ai single in tutte le grandi città.** **Da soli, i residenti non possono neanche pensare di acquistare i famosi tre locali in provincia.** Le coppie invece, possono quantomeno sperare di accedere ai mutui per i trilocali nelle province di riferimento.

**Milano e Roma**

La città più cara d’Italia è **Milano**, dove il reddito mensile necessario per l’acquisto di **un bilocale** è esattamente **il doppio** rispetto al reddito percepito in media dal singolo residente. Anche la coppia fatica, infatti **meno della metà dei bilocali risulta accessibile in città**, ma la provincia di Milano rappresenta invece una via praticabile sia da chi acquista da solo sia da chi lo fa con il proprio partner.

Discorso diverso per **i trilocali**: la cifra necessaria in città è **oltre il triplo** rispetto allo stipendio medio netto percepito da un single e **supera di oltre il 70%** anche il reddito cumulato di una coppia che tuttavia può almeno ambire ai tre vani nella provincia.

Anche nella **Capitale** i single possono solo aspirare al **bilocale** in provincia: infatti nel centro città il reddito richiesto per poter affrontare la spesa **supera di quasi il 70%** quello solitamente percepito dal cittadino medio. Come nel caso di Milano, la scelta per le coppie è più vasta: oltre che in provincia chi acquista in due può trovare casa anche nell’**Urbe**, infatti il reddito medio combinato supera di quasi 200 euro i **2.600** euro mensili di affordability.

Anche in questo caso, il single residente a Roma si trova con molte meno opzioni per quanto riguarda l’acquisto di un **trilocale**, mediamente inaccessibile anche in provincia (**1.995** euro richiesti); provincia che resta, invece, un’opzione per le coppie.

**Il caso Bologna**

Il capoluogo emiliano-romagnolo è **un mercato difficile per i single**. I **1.625 euro** percepiti in città mensilmente sono circa mille euro al di sotto della soglia minima per sostenere l’acquisto di un bilocale nel comune, e ugualmente insufficienti per la provincia, dove servono circa **1.700 euro al mese**, anche se qui la percentuale di bilocali accessibili arriva al 40%.

**Bologna presenta invece un’affordability in linea con Milano e Roma per quanto riguarda le coppie**. Il percepito netto è infatti superiore di **oltre il 70%** rispetto alla soglia minima per i bilocali in provincia (**1.681 euro**) e di **oltre il 10%** per quelli in città (**2.631 euro**). Per acquistare un **trilocale**, invece, l’accessibilità è garantita solo in provincia (**2.418 euro al mese necessari**), per **il centro cittadino invece la cifra necessaria supera del 17% le possibilità dei due.**

**Le città più accessibili**

Tra le 12 città più popolose d’Italia, spiccano le siciliane **Catania** e **Palermo** per i **prezzi bassi e accessibili**. Qui, infatti, i single residenti in città possono permettersi di acquistare in autonomia un bilocale sia in provincia, sia nel comune di riferimento.

Ci sono però situazioni di accessibilità importanti anche al Nord, come il caso di **Torino**. Il capoluogo piemontese non costringe i single, che percepiscono circa **1.500** **euro di reddito mensile**, a uscire dalla città per l’acquisto di un bilocale (per cui si parte da un reddito minimo di **1.170**). Per i trilocali resta necessario avere invece il supporto di un partner a livello reddituale, ma una coppia forte **di 2.708 euro mensili di reddito** può tranquillamente cercare anche in città (**1.870** euro mensili richiesti in media).

**Le grandi città meno accessibili**

La città dove è più complicato acquistare casa è **Venezia**, dove i **1.400 euro mensili** di reddito medio in città rendono difficoltoso l’acquisto di un bilocale tanto nel comune, quanto nella provincia. Se fuori città circa 1 bilocale su 3 è alla porta di una persona sola, in città solo il 16% delle opzioni è accessibile. Le coppie possono solo arrivare, con **2.518 euro mensili**, a coprire i **1.800 necessari per la provincia**, ma non i **2.840 per la città**. Per quanto riguarda i trilocali, poco più del 50%, in città come in provincia, rientrano nelle possibilità di una coppia media.

Procedendo da Nord verso Sud, al Centro troviamo **Firenze**. Per due vani in città il capoluogo toscano richiede **un reddito che quasi doppia quello mediamente percepito da un single**, ma anche i **1.800** necessari in provincia sono comunque troppi (un surplus del 18%). La provincia fiorentina rimane quindi appannaggio delle coppie – il cui reddito è di **2.751** euro mensili – sia per i bilocali che per i trilocali, che rimangono comunque fuori portata nel comune, dove si sfiorano i **4.000** euro al mese richiesti in media.

Un’altra grande metropoli da nominare tra le città meno accessibili del Paese è **Napoli**. Se infatti il capoluogo campano è uno dei meno cari menzionati finora, con i suoi **1.736 euro** richiesti per un bilocale in città e **1.405 in provincia**, sono davvero pochi i single in grado di acquistare un appartamento di questo tipo, dato che il reddito medio dichiarato non arriva ai **1.250 euro mensili di media**. I bilocali tornano accessibili per le coppie (**2.228 euro di reddito medio mensile**), mentre per quanto riguarda i tre vani poco più di 1 su 3 ha un prezzo affrontabile per una famiglia bi-reddito.

\*Calcolato a partire dai redditi lordi dichiarati – ultima pubblicazione Mef anno di imposta 2020 – nelle due città, al netto delle imposte, e caratterizzato da un leggero squilibrio: 100% + 80% del reddito disponibile.

\*\*Calcoli di accessibilità del mercato effettuati considerando un finanziamento pari all'80% del valore dell'immobile con un tasso fisso al 3,82% della durata di 25 anni.

**Per ulteriori informazioni:**

**Ufficio Stampa Immobiliare.it**

Federica Tordi, Camilla Tomadini, Federico Costa Zaccarelli  
392.1176397; 320.6429259

[ufficiostampa@immobiliare.it](mailto:ufficiostampa@immobiliare.it)

Di seguito le tabelle di **Immobiliare.it Insights** relative ai redditi medi di single e coppie in relazione ai redditi necessari per bilocali e trilocali nelle dodici principali città italiane e rispettive province.

**BILOCALI**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Grandi città** | | **Reddito mensile** | | |
| **Reddito necessario** | **Reddito medio single** | **Reddito medio coppia** |
|  |
| **Bari** | comune | € 1.433 | € 1.339 | € 2.410 |  |
| provincia senza capoluogo | € 1.177 | € 1.064 | € 1.916 |  |
| **Bologna** | comune | € 2.631 | € 1.625 | € 2.925 |  |
| provincia senza capoluogo | € 1.681 | € 1.497 | € 2.695 |  |
| **Catania** | comune | € 931 | € 1.184 | € 2.130 |  |
| provincia senza capoluogo | € 981 | € 1.032 | € 1.858 |  |
| **Firenze** | comune | € 2.928 | € 1.528 | € 2.751 |  |
| provincia senza capoluogo | € 1.797 | € 1.352 | € 2.433 |  |
| **Genova** | comune | € 1.110 | € 1.420 | € 2.557 |  |
| provincia senza capoluogo | € 1.848 | € 1.367 | € 2.461 |  |
| **Milano** | comune | € 3.814 | € 1.907 | € 3.432 |  |
| provincia senza capoluogo | € 1.693 | € 1.541 | € 2.774 |  |
| **Napoli** | comune | € 1.736 | € 1.238 | € 2.228 |  |
| provincia senza capoluogo | € 1.405 | € 1.054 | € 1.898 |  |
| **Palermo** | comune | € 965 | € 1.242 | € 2.235 |  |
| provincia senza capoluogo | € 878 | € 950 | € 1.710 |  |
| **Roma** | comune | € 2.600 | € 1.550 | € 2.790 |  |
| provincia senza capoluogo | € 1.408 | € 1.255 | € 2.259 |  |
| **Torino** | comune | € 1.169 | € 1.505 | € 2.708 |  |
| provincia senza capoluogo | € 1.163 | € 1.410 | € 2.538 |  |
| **Venezia** | comune | € 2.840 | € 1.399 | € 2.518 |  |
| provincia senza capoluogo | € 1.803 | € 1.320 | € 2.377 |  |
| **Verona** | comune | € 2.044 | € 1.503 | € 2.705 |  |
| provincia senza capoluogo | € 1.790 | € 1.304 | € 2.347 |  |

**TRILOCALI**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Grandi città** | | **Reddito mensile** | | |
| **Reddito necessario** | **Reddito medio single** | **Reddito medio coppia** |
|  |
| **Bari** | comune | € 2.364 | € 1.339 | € 2.410 |  |
| provincia senza capoluogo | € 1.877 | € 1.064 | € 1.916 |  |
| **Bologna** | comune | € 3.433 | € 1.625 | € 2.925 |  |
| provincia senza capoluogo | € 2.418 | € 1.497 | € 2.695 |  |
| **Catania** | comune | € 1.376 | € 1.184 | € 2.130 |  |
| provincia senza capoluogo | € 1.378 | € 1.032 | € 1.858 |  |
| **Firenze** | comune | € 3.933 | € 1.528 | € 2.751 |  |
| provincia senza capoluogo | € 2.607 | € 1.352 | € 2.433 |  |
| **Genova** | comune | € 1.474 | € 1.420 | € 2.557 |  |
| provincia senza capoluogo | € 2.490 | € 1.367 | € 2.461 |  |
| **Milano** | comune | € 5.970 | € 1.907 | € 3.432 |  |
| provincia senza capoluogo | € 2.618 | € 1.541 | € 2.774 |  |
| **Napoli** | comune | € 2.860 | € 1.238 | € 2.228 |  |
| provincia senza capoluogo | € 2.245 | € 1.054 | € 1.898 |  |
| **Palermo** | comune | € 1.368 | € 1.242 | € 2.235 |  |
| provincia senza capoluogo | € 1.272 | € 950 | € 1.710 |  |
| **Roma** | comune | € 3.632 | € 1.550 | € 2.790 |  |
| provincia senza capoluogo | € 1.995 | € 1.255 | € 2.259 |  |
| **Torino** | comune | € 1.870 | € 1.505 | € 2.708 |  |
| provincia senza capoluogo | € 1.637 | € 1.410 | € 2.538 |  |
| **Venezia** | comune | € 2.911 | € 1.399 | € 2.518 |  |
| provincia senza capoluogo | € 2.618 | € 1.320 | € 2.377 |  |
| **Verona** | comune | € 2.911 | € 1.503 | € 2.705 |  |
| provincia senza capoluogo | € 2.611 | € 1.304 | € 2.347 |  |