

■ SELPRESS ■
www.selpress.com

Simulazione Frimm sul peso del mutuo per una famiglia con un reddito di 2.600 euro Un sogno proibito da 90 metri quadrati

«Per la famiglia media romana, formata da due adulti e due bambini, con un reddito disponibile di 2.600 euro al mese, ci sono poche scelte: l'affitto sembra l'unica strada percorribile». Questo il giudizio di Edoardo Merenda, responsabile finanziamenti della catena in franchising Frimm, il quale porta come esempio un locale di 90mq in una zona semi-centrale di Roma, vicino alle consolari. Come per esempio la Nomentana, in zona Montesacro, dove si compra a prezzi che variano da un minimo di 450mila euro (da ristrutturare) fino a oltre 550mila euro. Considerando di voler finanziare il 75% di un immobile semiristrutturato da 480mila euro in 30 anni, e disponendo della liquidità necessaria per pagare l'anticipo, l'agenzia immobiliare e il notaio, pari a 140mila euro, il miglior mutuo comporterebbe una rata di 1.266 euro (tasso variabile all'1,64% Bnl gold) o di 1.537 euro (rata fissa al 3,10% con tetto massimo sulla durata). Ma il rapporto tra la rata e il reddito disponibile sarebbe al 48% e la banca non accetterebbe di finanziarla.

Allora la domanda giusta da porre diventa: che mutuo posso permettermi in relazione al luogo dove lavoro? La famiglia media romana può permettersi fino a un mutuo da 200mila euro a rata variabile e di 230mila a rata fissa. Ma per comprare l'immobile sulla Nomentana ha bisogno di altri 250mila euro che, se provengono dalla vendita di un'abitazione più piccola in periferia è un conto, altrimenti le cose si complicano. Volendo fare un confronto con lo stesso immobile da 5.300 euro al mq semi-ristrutturato per valutare il costo dell'affitto, i canoni vanno da un minimo di 1.200 euro dal lato della Bufalotta Gra fino a un massimo di 2.200 euro man mano che sulla Nomentana ci avviciniamo verso Montesacro. La scelta più ovvia, quindi, sembrerebbe il mutuo, per i tassi bassi (ai minimi storici) e per ottenere la proprietà che nel tempo aumenta il suo valore e viene vissuto come un asset da

trasferire ai figli. Il tutto a condizione di disporre della liquidità necessaria.

«La famiglia media senza immobili di proprietà - conclude Merenda - che volesse comprare casa a ogni costo potrebbe scegliere un'abitazione in periferia sud di Roma, come Infernetto o Laurentina fuori ricordo, o in provincia di Roma, sulla litoranea o addirittura sugli splendidi ma mal collegati Castelli romani, dove i prezzi medi sono di 3mila euro a mq, oppure chiedere ai genitori ultra sessantacinquenni un prestito vitalizio che, per esempio erogato da Euvis del gruppo Jp Morgan Chase, arriva a finanziare agli anziani fino al 50% del valore dell'immobile».

LEIPRODUZIONE RISERVATA