

TRA REDDITO, CARO MATTONI  
E QUALITÀ DELLA VITA  
Data Stampa 118-Data Stampa 118

## Da Genova a Napoli, dove è più facile comprare casa

di GINO PAGLIUCA 43

# I TUOI REDDITI E IL CARO MATTONI: GENOVA «CONVENIENTE», NAPOLI È CARA

Nel capoluogo ligure con i guadagni di un anno si possono acquistare quasi 19 metri quadrati, il massimo tra i grandi centri. Milano e Roma, malgrado la corsa dei prezzi, sono più raggiungibili rispetto alla città partenopea e a Firenze

**Nel Centro storico si possono trovare case a meno di mille euro al metro quadrato, mentre in quelle residenziali difficilmente i valori superano la soglia dei 4 mila**

di GINO PAGLIUCA

**A** Genova, le occasioni immobiliari non bisogna cercarle con il lanterno. Alle quotazioni attuali serve, come ovunque, porre attenzione nella scelta dell'immobile, ma rispettando questa preconditione ci sono ottime probabilità di fare un buon affare, sia quando l'acquisto è finalizzato all'uso diretto, sia se si vuole affittare.

Il capoluogo ligure è, tra le grandi città italiane, quella dove chi dispone di un reddito medio può comprare più facilmente: mettendo a confronto i dati sui proventi delle famiglie nelle province italiane, elaborati dal Centro Studi «Guglielmo Tagliacarne» di **Unioncamere**, e il prezzo medio a metro quadrato delle case in offerta a fine febbraio 2026 (dati *idealist.it*) emerge infatti che con il reddito di 27.600 euro all'anno del capoluogo ligure si possono acquistare 18,6 metri quadrati.

La classifica, calcolata sulle dieci città più popolate del Paese, vede al secondo posto Catania (14,5 metri quadrati) e al terzo Torino (13,5). Potrebbe stupire il fatto che l'ultima posizione non sia occupata da Milano ma da Firenze, dove sono solo 6 i metri quadrati acquistabili. Le ragioni, a partire dall'aumento esponenziale degli alloggi da destinare a locazione turistica, sono quelle di cui scriviamo nell'articolo

sul capoluogo toscano nelle pagine precedenti. Inoltre, a Firenze l'oscillazione di prezzo tra aree di pregio e periferia è molto più contenuta che a Milano o a Roma, con effetti sul valore medio.

Nona piazza per Napoli, dove la scarsità di superficie acquistabile è dovuta al livello basso dei redditi. Ottava posizione per Milano, con 7 metri quadrati, uno meno della Capitale, classificata al sesto posto.

## L'analisi

Tornando a Genova, provando a effettuare il calcolo con altre rilevazioni di prezzo cambierebbero un poco i metri quadrati, ma la classifica rimarrebbe invariata. La città ha registrato un fortissimo calo dei prezzi a partire dal 2012. Rispetto ad allora i valori medi sono in calo tuttora del 45%, stando a *idealista.it*, anche se negli ultimi anni c'è stata una piccola ripresa.

Nel Centro storico, tra i più estesi d'Europa, ci sono molti edifici vecchi, da riqualificare e spesso senza ascensore, dove si compra a meno di mille euro al metro quadrato: l'ultimo report Fiaip indica come valore minimo 800 euro, perché i caruggi sono poetici e ricordano le canzoni di Fabrizio De André, ma viverci è tutt'altro affare: nella periferia meno attraente come Bolzaneto, Cornigliano o Rivarolo si spende ancora meno.

Ma anche nelle zone residenziali come Nervi difficilmente si va oltre i 4 mila euro al metro e si sfiorano i 5 mila solo per il poco nuovo a disposizione ad Albaro e Foce. Per andare oltre bisognerebbe cercare, a trovarlo, un alloggio nei pittoreschi edifici colorati che affacciano sulla piazzetta di Boccadasse.

## Mutuo vs affitto

C'è un altro dato su cui le fonti concordano e per questo sopra ci siamo riferiti agli investitori: Genova è anche la città dove più alto è il rendimento dell'affitto, con performance lorda attorno all'8%.

Per il nostro confronto abbiamo diviso il reddito annuo per il costo a metro quadrato. Le analisi sulla sostenibilità dei prezzi immobiliari (in gergo tecnico *affordability index*) spesso sono effettuate misurando la percentuale di reddito che bisogna destinare a un mutuo per l'acquisto di una casa tipo. La classifica non cambierebbe, ma per curiosità vediamo quanto bisognerebbe destinare per comprare 80 metri quadrati finanziati con un mutuo fisso a 30 anni che copra il 75% del costo. A Genova bastano 403 euro al mese, il 17,6% del reddito annuo diviso 12.

In ben cinque città, il mutuo ipotizzato non sarebbe sostenibile secondo la convenzione per cui la rata del mutuo o l'affitto mensile non dovrebbero superare il terzo del reddito. A Roma per il mutuo si pagherebbe il 40,8%, a Bologna il 41,4%, a Milano il 47%, a Napoli il 52,7% e a Firenze il 54,8%.

Il calcolo della superficie equivalente a un anno di reddito si può estendere a tutti i capoluoghi di provincia. Al primo posto in graduatoria, come città mano cara, risulterebbe Biella dove

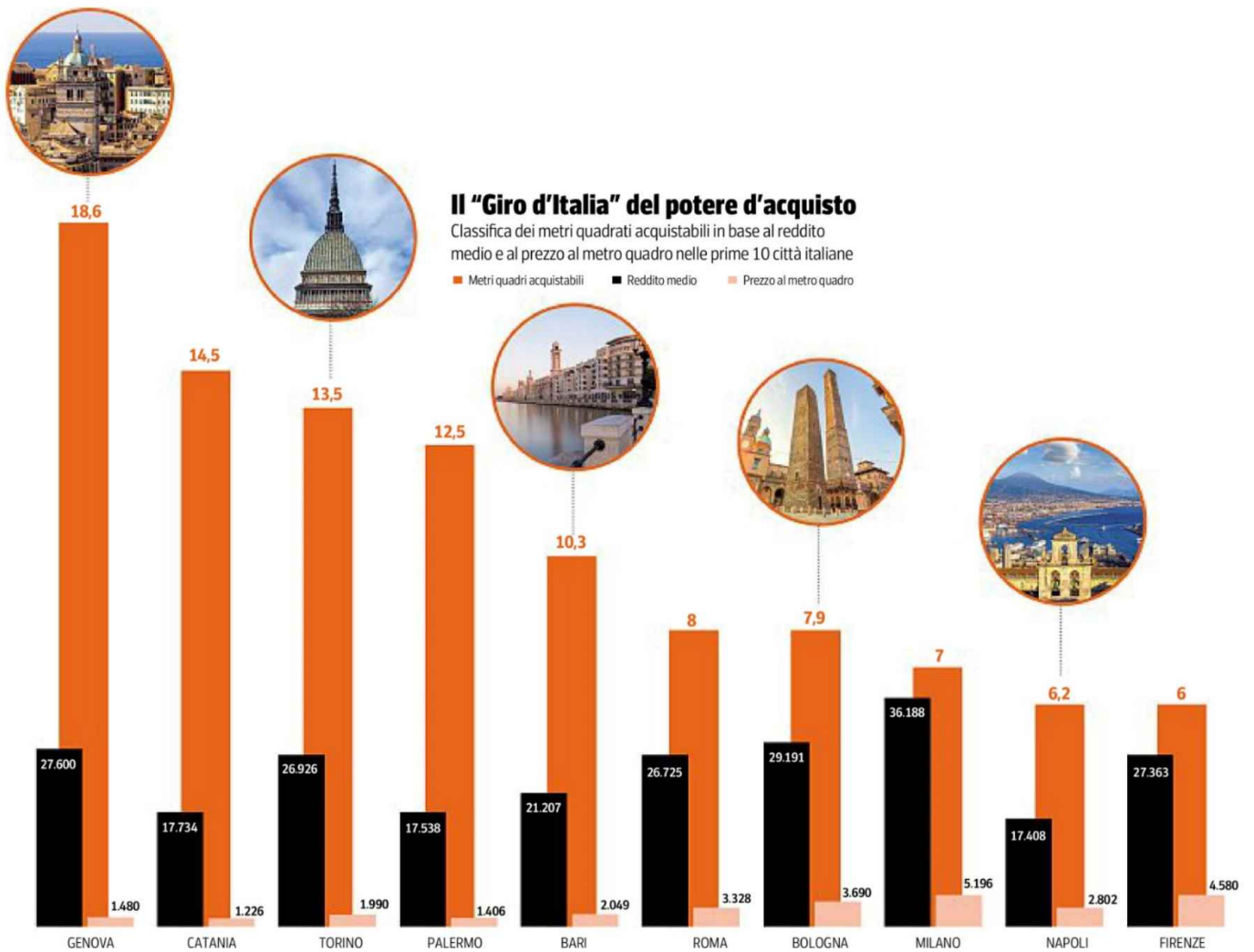


si possono acquistare con il reddito di un anno ben 33,1 metri quadrati. Segue Ragusa, con 25,4 e Caltanissetta con 24,8.

Infine, i dati **Unioncamere** evidenziano che il reddito maggiore è quello di Milano e provincia, con 36.188 euro. Segue Bolzano, con 32.860 e Monza con 30.182.

La Capitale occupa il 12esimo posto, con 26.725 euro. La provincia con il reddito minore è Foggia, con 14.953 euro. Poco più alti i valori di Agrigento (15.069) e di Caserta (15.288).

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Fonte: Scenari Immobiliari aggiornamento febbraio 2026

Piotta

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - DS118 - S.11221 - L.1972 - T.1851