

ABRUZZESI UNDER 40 SENZA CASA, 55 ANNI PER UN MUTUO. IL 64% ESCLUSO DA MERCATO IMMOBILIARE

4 Settembre 2025



L'AQUILA - Anche per i giovani abruzzesi comprare casa sta diventando un miraggio, almeno in città.

Se anche non si è lavoratori precari e si ha il privilegio di poter accendere ad un mutuo, per estinguerlo poi servono in media 55 anni e sei mesi di rate, per appartamenti da 100 metri quadri, alla luce dei costi attuali al metro quadro, che possono superare 160.000 euro.

I dati sono riportati da uno studio di Ener2Crowd, piattaforma di investimenti Esg, coordinata dal sociologo Alejandro G. Jantus, senior researcher dell'International Center for Social Research.

Va un po' meglio rispetto ad altre regioni, visto che in Trentino Alto Adige il tempo medio per acquisto con il mutuo è di 70 anni, in Lombardia di 62,7 anni, nel Lazio 62 anni, in Veneto 59,6 anni. con punte paradossali a Milano (141,3 anni) Roma (87,6 anni) e Firenze (79,2 anni).

Ma il risultato non cambia, ed è drammatico, causa determinante anche del declino demografico: il 64% degli under 40 non è ancora riuscito a diventare proprietario di una casa, e circa un milione di giovani non può permetterselo. Tra chi ce l'ha fatta, quasi un terzo (32%) ha potuto farlo solo grazie all'aiuto economico dei genitori.

Scendendo nel dettaglio tutte e quattro le province abruzzesi, dell'Aquila, Teramo, Pescara e Chieti, la retribuzione mensile è si aggira intorno ai 1.500 euro, i prezzi medi delle case da 100 metri quadri è di 160.000 euro, il tempo di acquisto di 55,6 anni.

In tutte e quattro le province abruzzesi, dell'Aquila, Teramo, Pescara e Chieti, la retribuzione mensile è si aggira intorno ai 1.500 euro, i prezzi medi delle case da 100 metri quadri è di 160.000 euro, il tempo di acquisto di 55,6 anni.

La situazione peggiore si ha invece in provincia di Milano con retribuzione media di 2.070 euro, ma con case che costano in media 550.000 euro e un tempo di estinzione del mutuo addirittura di 141, 3 anni.

Segue la provincia di Roma, reddito medio 1.810 euro, prezzo dell'immobile 330.000 euro e 87,6 anni e la provincia di Firenze, reddito medio 1.800 euro, prezzo immobile 310.000 euro e 79,2 anni.

Situazioni relativamente più accessibili in provincia di Napoli, Cagliari e Palermo, con redditi tra i 1.520 e 1.460 euro, prezzo dell'immobile tra i 160 e i 150.000 euro e tempo di estinzione del mutuo di 41,5 anni circa.

“Il contesto è profondamente mutato rispetto a vent'anni fa: i redditi stagnanti, la diffusione dei contratti a termine e un mercato immobiliare in tensione rendono l'acquisto della casa un'impresa sempre più complessa – spiegano gli analisti di Ener2Crowd -. In molti casi per estinguere un mutuo serve ora oltre il triplo del tempo che impiegavano le generazioni precedenti, considerando che fino agli Anni Settanta del secolo scorso, anche un operaio, con il suo stipendio medio di 50 mila lire al mese, poteva permettersi in circa 20 anni di acquistare un appartamento in una zona centrale”.

E il mutuo rimane la via quasi obbligata: il 70% dei millennial proprietari ha fatto ricorso a un finanziamento bancario, quota che sale al 75% nel Nord Italia, dove i valori al metro quadro sono più alti.

Ma a pesare è la difficoltà di accesso al credito che restano significative a causa dei salari bassi, della scarsa liquidità iniziale e della precarietà occupazionale che frenano la capacità di ottenere un mutuo.

In questo contesto, il Fondo di Garanzia Prima Casa ha svolto un ruolo decisivo: lo scorso anno circa 80 mila under 36 hanno beneficiato di questo strumento che consente di finanziare fino al 100% del valore dell'immobile; ma il sostegno più rilevante continua a venire dal nucleo familiare.

Infatti circa 850mila giovani acquirenti non avrebbero avuto accesso alla proprietà senza l'intervento dei genitori.

Nel 70% dei casi, la famiglia ha garantito parte del mutuo, ridotto l'importo richiesto alla banca o coperto le spese accessorie. E per 278 mila giovani l'aiuto dei genitori è stato tale da permettere l'acquisto senza ricorrere ad alcun mutuo.

Lo scenario si riferisce alla situazione alla metà del 2025, con prezzi immobiliari basati sul trend degli ultimi due trimestri 2025, basati su fonti Idealista e Immobiliarepunto.it, partendo —per le retribuzioni— dal dato Istat più recente (2024) integrato con differenziali correttivi.

I prezzi immobiliari sono stati calcolati calibrandoli su un immobile-tipo di 100 mq partendo da un prezzo base euro/mq regionale (Nord-Ovest euro 2.500, Nord-Est euro 2.200, Centro euro 2.300, Sud euro 1.600, Isole euro 1.500) corretti con scarti locali, considerando anche come fonti specifiche i portali immobiliari Idealista e Immobiliare(punto)it.

Per le retribuzioni provinciali i valori sono stati calcolati a partire dalla retribuzione lorda annua media regionale basata su dati Istat 2024, integrata con differenziali per singola provincia, derivati da rapporti dell'Osservatorio JobPricing e della Confederazione Generale Italiana dell'Artigianato (Cgia).

Per i tassi di mutuo si è ipotizzato come riferimento principale un mutuo trentennale (360 mesi) coprente l'80% del prezzo, includendo interessi medi del 4 %, in linea con l'attuale scenario ipotecario 2025. La capacità di risparmio si è stimata convenzionalmente al 15% del reddito netto annuo.