

CONFRONTO ACQUISTO-AFFITTO

L'aumento dei tassi e dei prezzi si fa sentire: acquisto batte affitto soprattutto nelle periferie

In base alle analisi condotte dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa il mercato immobiliare è ancora vivace, la ricerca della prima casa è molto attiva così come quella del mutuo più adatto. L'analisi sulla convenienza di comprare l'immobile, piuttosto che scegliere di andare in affitto, parte dal presupposto che in caso di acquisto si abbia liquidità sufficiente per coprire almeno il 20% del valore, le spese accessorie e quelle necessarie all'accensione del mutuo. Inoltre, va considerato sempre il rapporto rata reddito.

L'aumento dei tassi di interesse, l'aumento dei prezzi e dei canoni di locazione ha cambiato lo scenario rispetto ad un anno fa e le rate sono in aumento; inoltre, rispetto a un anno fa si contano più casi in cui il canone di affitto è più basso rispetto alla rata di mutuo. Nonostante questo, **l'acquisto risulta ancora una scelta opportuna, soprattutto nelle zone periferiche dove i prezzi sono ancora bassi**. Nelle aree centrali e semicentrali, talvolta più costose, l'affitto potrebbe risultare più conveniente dell'acquisto.

In questo momento il mercato offre ancora valide occasioni, ma il trend dei valori è in salita, motivo in più quindi per acquistare anche perché i mutui, nonostante lo scenario mutato, sono ancora convenienti.

Qui di seguito l'indagine Tecnocasa su Milano, Roma e Napoli condotta sulle tipologie bilocale e trilocale nelle zone centrali, semicentrali e periferiche delle città.

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha considerato un appartamento di tipologia medio-usato, situato in tre zone: centro, semicentro e periferia di Milano, Roma e Napoli e ha simulato l'acquisto sia di un bilocale sia di un trilocale. Ha poi ipotizzato un mutuo a 25 anni, al tasso di 1,82%, con copertura sia al 70% sia all'80% del valore dell'immobile.

Si è proceduto poi a confrontare la rata del mutuo con il canone di locazione e si è indicato il reddito necessario per accedere al credito (valore indicativo). Si tratta di casi specifici che, cambiati, possono portare a risultati diversi, senza però impedire di trarre delle conclusioni valide a livello generale.

MILANO

A Milano i canoni di locazione sono aumentati di più che in altre città. L'importante aumento dei prezzi e il rialzo dei tassi sui mutui ha fatto sì che in molti casi l'acquisto della casa prevedesse una rata più alta del canone di locazione. Uniche due eccezioni nei nostri esempi è l'acquisto di un bilocale finanziato al 70% in una zona periferica e di un trilocale con lo stesso LTV in centro.

MILANO CENTRO: Bilocale di 65 mq	MUTUO 80%	MUTUO 70%	MILANO CENTRO: Trilocale di 95 mq	MUTUO 80%	MUTUO 70%
PREZZO MEDIO	500.500	500.500	PREZZO MEDIO	665.000	665.000
DISPONIBILITÀ NECESSARIA	100.100	150.150	DISPONIBILITÀ NECESSARIA	133.000	199.500
QUOTA MUTUO (80%-70%)	400.400	350.350	QUOTA MUTUO (80%-70%)	532.000	465.500
TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,82%	1,82%	TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,82%	1,82%
DURATA MAX	25	25	DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	1662,24	1454,46	RATA MEDIA	2208,58	1932,50
CANONE DI LOCAZIONE	1300,00	1300,00	CANONE DI LOCAZIONE	2000,00	2000,00
COSTO TOTALE	598.773	586.489	COSTO TOTALE	795.573	779.251
reddito mensile per accesso al finanziamento	5.541	4.848	reddito mensile per accesso al finanziamento	7.362	6.442

MILANO SEMICENTRO: Bilocale di 65 mq	MUTUO 80%	MUTUO 70%	MILANO SEMICENTRO: Trilocale di 95 mq	MUTUO 80%	MUTUO 70%
PREZZO MEDIO	371.800	371.800	PREZZO MEDIO	494.000	494.000
DISPONIBILITÀ NECESSARIA	74.360	111.540	DISPONIBILITÀ NECESSARIA	98.800	148.200
QUOTA MUTUO (80%-70%)	297.440	260.260	QUOTA MUTUO (80%-70%)	395.200	345.800
TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,82%	1,82%	TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,82%	1,82%
DURATA MAX	25	25	DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	1234,81	1080,46	RATA MEDIA	1640,66	1435,57
CANONE DI LOCAZIONE	1000,00	1000,00	CANONE DI LOCAZIONE	1300,00	1300,00
COSTO TOTALE	444.803	435.678	COSTO TOTALE	590.997	578.872
reddito mensile per accesso al finanziamento	4.116	3.602	reddito mensile per accesso al finanziamento	5.469	4.785

MILANO PERIFERIA: Bilocale di 65 mq	MUTUO 80%	MUTUO 70%	MILANO PERIFERIA: Trilocale di 95 mq	MUTUO 80%	MUTUO 70%
PREZZO MEDIO	235.950	235.950	PREZZO MEDIO	313.500	313.500
DISPONIBILITÀ NECESSARIA	47.190	70.785	DISPONIBILITÀ NECESSARIA	62.700	94.050
QUOTA MUTUO (80%-70%)	188.760	165.165	QUOTA MUTUO (80%-70%)	250.800	219.450
TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,82%	1,82%	TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,82%	1,82%
DURATA MAX	25	25	DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	783,63	685,68	RATA MEDIA	1041,19	911,04
CANONE DI LOCAZIONE	700,00	700,00	CANONE DI LOCAZIONE	850,00	850,00
COSTO TOTALE	282.279	276.488	COSTO TOTALE	375.056	367.361
reddito mensile per accesso al finanziamento	2.612	2.286	reddito mensile per accesso al finanziamento	3.471	3.037

ROMA

A Roma, dove il rialzo dei canoni di locazione è stato più contenuto, ma i prezzi sono ancora bassi alla luce del fatto che la ripresa è iniziata solo nel 2021, l'acquisto batte sempre l'affitto nelle zone periferiche.

ROMA CENTRO: Bilocale di 65 mq	MUTUO 80%	MUTUO 70%
PREZZO MEDIO	514.800	514.800
DISPONIBILITÀ NECESSARIA	102.960	154.440
QUOTA MUTUO (80%-70%)	411.840	360.360
TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,82%	1,82%
DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	1709,74	1496,02
CANONE DI LOCAZIONE	1200,00	1200,00
COSTO TOTALE	615.881	603.246
reddito mensile per accesso al finanziamento	5.699	4.987

ROMA CENTRO: Trilocale di 95 mq	MUTUO 80%	MUTUO 70%
PREZZO MEDIO	684.000	684.000
DISPONIBILITÀ NECESSARIA	136.800	205.200
QUOTA MUTUO (80%-70%)	547.200	478.800
TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,82%	1,82%
DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	2271,68	1987,72
CANONE DI LOCAZIONE	1500,00	1500,00
COSTO TOTALE	818.304	801.516
reddito mensile per accesso al finanziamento	7.572	6.626

ROMA SEMICENTRO: Bilocale di 65 mq	MUTUO 80%	MUTUO 70%
PREZZO MEDIO	350.350	350.350
DISPONIBILITÀ NECESSARIA	70.070	105.105
QUOTA MUTUO (80%-70%)	280.280	245.245
TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,82%	1,82%
DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	1163,57	1018,12
CANONE DI LOCAZIONE	1000,00	1000,00
COSTO TOTALE	419.141	410.542
reddito mensile per accesso al finanziamento	3.879	3.394

ROMA SEMICENTRO: Trilocale di 95 mq	MUTUO 80%	MUTUO 70%
PREZZO MEDIO	465.500	465.500
DISPONIBILITÀ NECESSARIA	93.100	139.650
QUOTA MUTUO (80%-70%)	372.400	325.850
TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,82%	1,82%
DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	1546,00	1352,75
CANONE DI LOCAZIONE	1300,00	1300,00
COSTO TOTALE	556.901	545.476
reddito mensile per accesso al finanziamento	5.153	4.509

ROMA PERIFERIA: Bilocale di 65 mq	MUTUO 80%	MUTUO 70%
PREZZO MEDIO	146.575	146.575
DISPONIBILITÀ NECESSARIA	29.315	43.973
QUOTA MUTUO (80%-70%)	117.260	102.603
TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,82%	1,82%
DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	486,80	425,95
CANONE DI LOCAZIONE	625,00	625,00
COSTO TOTALE	175.355	171.758
reddito mensile per accesso al finanziamento	1.623	1.420

ROMA PERIFERIA: Trilocale di 95 mq	MUTUO 80%	MUTUO 70%
PREZZO MEDIO	194.750	194.750
DISPONIBILITÀ NECESSARIA	38.950	58.425
QUOTA MUTUO (80%-70%)	155.800	136.325
TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,82%	1,82%
DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	646,80	565,95
CANONE DI LOCAZIONE	775,00	775,00
COSTO TOTALE	232.989	228.209
reddito mensile per accesso al finanziamento	2.156	1.886

NAPOLI

Nel capoluogo partenopeo nonostante l'aumento dei prezzi e dei tassi di interesse la rata di mutuo risulta sempre più conveniente del canone di affitto ad eccezione della zona semicentrale di Fuorigrotta dove con mutuo a copertura dell'80% del valore dell'immobile i canoni di locazione sono più bassi della rata.

NAPOLI CENTRO: Bilocale di 65 mq	MUTUO 80%	MUTUO 70%
PREZZO MEDIO	160.875	160.875
DISPONIBILITÀ NECESSARIA	32.175	48.263
QUOTA MUTUO (80%-70%)	128.700	112.613
TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,82%	1,82%
DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	534,29	467,51
CANONE DI LOCAZIONE	650,00	650,00
COSTO TOTALE	192.463	188.514
reddito mensile per accesso al finanziamento	1.781	1.558

NAPOLI CENTRO: Trilocale di 95 mq	MUTUO 80%	MUTUO 70%
PREZZO MEDIO	213.750	213.750
DISPONIBILITÀ NECESSARIA	42.750	64.125
QUOTA MUTUO (80%-70%)	171.000	149.625
TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,82%	1,82%
DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	709,90	621,16
CANONE DI LOCAZIONE	725,00	725,00
COSTO TOTALE	255.720	250.474
reddito mensile per accesso al finanziamento	2.366	2.071

NAPOLI SEMICENTRO: Bilocale di 65 mq	MUTUO 80%	MUTUO 70%
PREZZO MEDIO	169.250	169.250
DISPONIBILITÀ NECESSARIA	33.850	50.775
QUOTA MUTUO (80%-70%)	135.400	118.475
TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,82%	1,82%
DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	562,11	491,84
CANONE DI LOCAZIONE	550,00	550,00
COSTO TOTALE	202.482	198.328
reddito mensile per accesso al finanziamento	1.874	1.639

NAPOLI SEMICENTRO: Trilocale di 95 mq	MUTUO 80%	MUTUO 70%
PREZZO MEDIO	224.850	224.850
DISPONIBILITÀ NECESSARIA	44.970	67.455
QUOTA MUTUO (80%-70%)	179.880	157.395
TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,82%	1,82%
DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	746,76	653,42
CANONE DI LOCAZIONE	670,00	670,00
COSTO TOTALE	268.999	263.481
reddito mensile per accesso al finanziamento	2.489	2.178

NAPOLI PERIFERIA: Bilocale di 65 mq	MUTUO 80%	MUTUO 70%
PREZZO MEDIO	90.300	90.300
DISPONIBILITÀ NECESSARIA	18.060	27.090
QUOTA MUTUO (80%-70%)	72.240	63.210
TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,82%	1,82%
DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	299,90	262,41
CANONE DI LOCAZIONE	410,00	410,00
COSTO TOTALE	108.030	105.814
reddito mensile per accesso al finanziamento	1.000	875

NAPOLI PERIFERIA: Trilocale di 95 mq	MUTUO 80%	MUTUO 70%
PREZZO MEDIO	120.000	120.000
DISPONIBILITÀ NECESSARIA	24.000	36.000
QUOTA MUTUO (80%-70%)	96.000	84.000
TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,82%	1,82%
DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	398,54	348,72
CANONE DI LOCAZIONE	510,00	510,00
COSTO TOTALE	143.562	140.617
reddito mensile per accesso al finanziamento	1.328	1.162