TECNOCASA. ACQUISTO O AFFITTO?

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha provato a confrontare la rata del mutuo e i canoni di locazione nelle grandi città italiane. Si sono considerati i prezzi e ai tassi medi di oggi (aprile 2023), un mutuo a copertura dell'80% del valore dell'immobile e dalla durata di 25 anni. Nel caso dell'acquisto occorre sempre mettere in conto un capitale che copra il 20% del valore dell'immobile. Con l'aumento dei tassi in molte città la rata è più elevata dell'affitto ma non mancano casi, laddove i prezzi al mq sono contenuti, in cui la rata è decisamente più conveniente dei canoni di locazione che, in molte città, hanno avuto una crescita importante negli ultimi tempi.

Guardando nel dettaglio delle grandi città è **Milano** naturalmente quella che, avendo i prezzi più elevati (4263 € al mq), chiede un maggiore sforzo economico a chi volesse acquistare casa. Per un bilocale di 65 mq nel capoluogo lombardo occorre ora una rata di 1282 € e un reddito disponibile di 4272 €. Se si optasse per l'affitto occorrerà mettere in conto un canone di locazione di 1038 € al mese, per cui il mutuo comporterebbe 244 € in più al mese. Per un trilocale lo sforzo richiesto è ancora più alto perché la rata ora è di 1524 € con un reddito disponibile di 5079 €, l'affitto medio si aggira intorno a 1413 € al mese valore non così distante dalla rata e che potrebbe far propendere per l'acquisto.

Agli antipodi si trova **Genova** che, con i prezzi più bassi di Italia, 1123 € al mq, richiede una rata di 338 € al mese per un bilocale e un reddito disponibile richiesto di 1125 €. Il canone di locazione di un bilocale è di 414 € al mese, superiore al valore della rata cosa che potrebbe suggerire l'acquisto. Genova è infatti la città che ha visto i prezzi scendere sempre, a partire dal 2007, con un recupero degli stessi solo nel 2022.

La capitale, il cui prezzo medio è poco sotto i 3000 € al mq, richiede una rata mensile di 893 € al mese per un bilocale e di 1061 € al mese per un trilocale. I canoni di locazione mensili sono rispettivamente di 772 € e 963 €. Il canone medio di locazione è più basso, dunque, della rata del mutuo.

Tra le realtà più costose anche **Firenze** dove, per assicurarsi un bilocale occorre un reddito mensile di 2900 € al mese, che consente di ottenere un mutuo dalla rata di 871 €. Quest'ultima sale a 1035 € per un trilocale, accessibile a chi ha un reddito di 3452 € al mese. I canoni di locazione sono di 670 € al mese per un bilocale e di 788 € al mese per un trilocale, decisamente più bassi della rata del mutuo.

La città che, nel 2022, ha visto crescere maggiormente i prezzi è stata **Bologna** (+8,1%). Nel capoluogo emiliano per acquistare un bilocale occorre mettere in conto una rata di 779 € al mese oppure un canone di locazione di 703 €. Per un trilocale la rata è di 926 €, il canone di locazione di 839 € al mese.

Tra le grandi metropoli del Sud Italia **Palermo** è quella più economica che, nonostante l'aumento dei tassi, chiede ai potenziali acquirenti di considerare un'uscita mensile di 342 € al mese per un bilocale contro un canone di locazione mensile di 416 € e una rata di 407 € al mese per un trilocale contro un canone di locazione di 510 €. Anche a Palermo i prezzi contenuti invitano all'acquisto e non all'affitto.

Sempre restando al sud, il **capoluogo di regione campano** chiede agli acquirenti un impegno mensile più importante: poco più di 707 € per acquistare un bilocale contro un canone di locazione di 602 € al mese e 841 € per avere un immobile da 85 mq che preso in affitto costerebbe 763 € al mese. Per acquistarli occorre avere rispettivamente un reddito di 2358 € e di 2803 € al mese.

Tra Napoli e Palermo si posiziona **Bari** che, nel 2022, ha visto aumentare i prezzi in modo importante (+6,9%) e questo ha fatto in modo che anche la rata salisse: 508 € al mese per un bilocale e quasi 100 € in più per un trilocale, 603 € al mese. I canoni di locazione mensili sono di 515 € per un bilocale e 631 € al mese per un trilocale. Sono valori molto vicini che farebbero propendere per l'acquisto.

Per concludere il nostro giro tra le grandi città mancano **Torino e Verona** che restituiscono risultati simili: nel capoluogo sabaudo la rata richiesta per un bilocale è di 484 € al mese contro un affitto di 432 €, per un

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

trilocale è di 576 € al mese contro un affitto di 546 € mentre a **Verona** la rata è rispettivamente di 492 € e 585 € al mese contro un affitto di 586 € e 693 € al mese facendo propendere decisamente per l'acquisto.

Al di là dei casi specifici l'acquisto risulta ancora in alcuni casi la scelta più opportuna, soprattutto in quelle città e in quelle zone dove i prezzi sono più bassi e il gap con i canoni di locazione è contenuto. Chi decide di comprare deve ovviamente contare su un capitale a disposizione per finanziare parte dell'acquisto e avere solide basi lavorative. Resta assodato che l'acquisto dell'immobile consente, nel lungo periodo, una rivalutazione del capitale nonché una salvaguardia dello stesso in casi di periodi di forte incertezza e di elevata inflazione, come quello che abbiamo sperimentato nei mesi scorsi e stiamo ancora sperimentando adesso.

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha considerato il prezzo medio di un appartamento di tipologia medio-usato nelle grandi città, ha simulato l'acquisto di un bilocale e di un trilocale. Ha poi ipotizzato un mutuo a 25 anni, al tasso di 3,96%, con copertura all'80% del valore dell'immobile.
Si è proceduto poi a confrontare la rata del mutuo con il canone di locazione medio della città e si è indicato il reddito necessario per accedere al credito (valore indicativo).

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa