

## TECNOCASA. COMPRARE CASA CON UN MUTUO 2023 VS 2021

*In base alle analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa per acquistare una casa nelle grandi città, ai prezzi e ai tassi di attuali (aprile 2023), considerando un mutuo a copertura dell'80% del valore dell'immobile e dalla durata di 25 anni, occorre pagare una rata mediamente più alta di 176 € se si considera un bilocale e 209 € per un trilocale rispetto a quanto accadeva a luglio del 2021. Questo comporta la necessità di un reddito disponibile più elevato, mediamente di quasi 600 € per un bilocale e di 700 € per un trilocale*

Analizzando nel dettaglio delle grandi città è **Milano** naturalmente quella che, avendo i prezzi più elevati (4263 €), 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 €. A luglio 2021 la rata era di 890 €. Per un trilocale lo sforzo richiesto è ancora più alto perché la rata ora è di 1524 € con un reddito disponibile di 5079 €.

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 con un aumento rispetto a luglio 2021 di 71 € e un reddito disponibile richiesto di 1125 €. Genova, tra l'altro, è 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 uno sforzo mensile di 893 € al mese per un bilocale e di 1061 € al mese per un trilocale. Rispetto a luglio 2021 si chiede rispettivamente un esborso maggiore di + 204 € al mese e di +243 € al mese.

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.

La città che, nel 2022, ha visto crescere maggiormente i prezzi è stata **Bologna** (+8,1%). Nel capoluogo emiliano un bilocale, adesso, costa intorno a 185.328 € e per acquistarlo occorre mettere in conto una rata di 779 € al mese. A luglio 2021 la stessa tipologia costava 164.444 €, acquistabile con una rata di 546 € al mese. Per avere una stanza in più la spesa mensile richiesta è di 926 € al mese, con un reddito di 3088 € 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 e 407 € al mese per un trilocale. Se si fosse acquistata la medesima tipologia a luglio 2021 i potenziali acquirenti avrebbero speso 81 € in meno per il bilocale e 97 € in meno per il trilocale.

Sempre restando al sud, il **capoluogo campano** chiede agli acquirenti un impegno mensile più importante: poco più di 707 € per acquistare un bilocale da 168.240 mila € e 841 € per avere un immobile da 85 mq. 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. Rispetto al 2021 l'impegno richiesto è di 149 € al mese per un bilocale e 177 € al mese per un trilocale.

Per concludere il nostro giro tra le grandi città mancano **Torino e Verona** che restituiscono risultati simili: nel capoluogo sabauda la rata richiesta per un bilocale è di 484 € al mese, per un trilocale è di 576 € al mese mentre a **Verona** è rispettivamente di 492 € e 585 € al mese.