

## TECNOCASA. ACQUISTO O AFFITTO?

### Il confronto a livello nazionale e nelle grandi città

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 (settembre 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 1362 € e un reddito disponibile di 4540 €. Se si optasse per l'affitto occorrerà mettere in conto un canone di locazione di 1068 € al mese, per cui il mutuo comporterebbe 294 € in più al mese. Per un trilocale lo sforzo richiesto è ancora più alto perché la rata ora è di 1619 € con un reddito disponibile di 5397 €, l'affitto medio si aggira intorno a 1453 € al mese valore non così distante dalla rata e che potrebbe far propendere per l'acquisto.

Rispetto al 2021, ai prezzi e ai tassi dell'epoca, oggi la rata è di 472 € in più per un bilocale e di 561 € in più per un trilocale.

Agli antipodi si trova **Genova** che, con i prezzi più bassi di Italia, 1115 € al mq, richiede una rata di 360 € al mese per un bilocale e un reddito disponibile richiesto di 1200 €. Il canone di locazione di un bilocale è di 415 € 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. Per un trilocale si mette in conto una rata di 428 € contro un canone di locazione di 500 € al mese. Nel capoluogo ligure quindi l'acquisto vince. Rispetto al 2021 la rata è aumentata di 92 € per un bilocale e di 110 € per un trilocale.

**La capitale**, il cui prezzo medio è poco sotto i 3000 € al mq, richiede una rata mensile di 968 € al mese per un bilocale e di 1150 € al mese per un trilocale. Si richiede un reddito rispettivamente di 3225 € e 3834 €. I canoni di locazione mensili sono rispettivamente di 797 € e 988 €. Il canone medio di locazione è più basso, dunque, della rata del mutuo che comunque in due anni è aumentata di 279 € per un bilocale e di 332 € per un trilocale.

**Tra le realtà più costose anche Firenze** dove, per assicurarsi un bilocale occorre un reddito mensile di 3100 € al mese, che consente di ottenere un mutuo dalla rata di 931 €. Quest'ultima sale a 1106 € per un trilocale, accessibile a chi ha un reddito di 3688 € al mese. I canoni di locazione sono di 699 € al mese per un bilocale e di 817 € al mese per un trilocale, decisamente più bassi della rata del mutuo. In due anni per lo stesso bilocale si è passati da una rata di 620 € a una di 699 €, per un trilocale da 786 € a 1106 €.

Una delle città che, ha visto crescere maggiormente i prezzi è stata **Bologna**. Nel capoluogo emiliano per acquistare un bilocale occorre mettere in conto una rata di 845 € al mese oppure un canone di locazione di 734 €. Per un trilocale la rata è di 1000 €, il canone di locazione di 885 € al mese. In due anni il bilocale chiede un reddito di quasi 1000 € in più, da 1820 € a 2815 €, il trilocale da 2164 € a 3347 €.

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 370 € al mese per un bilocale contro un canone di locazione mensile di 427 € e una rata di 440 € al mese per un trilocale contro un canone di locazione

di 525 €. Anche a Palermo i prezzi contenuti invitano all'acquisto e non all'affitto. In due anni l'aumento della rata è stata di poco più di 100 € al mese.

Sempre restando al sud, il **capoluogo di regione campano** chiede agli acquirenti un impegno mensile più importante: 763 € per acquistare un bilocale contro un canone di locazione di 620 € al mese e 907 € per avere un immobile da 85 mq che preso in affitto costerebbe 783 € al mese. Per acquistarli occorre avere rispettivamente un reddito di 2543 € e di 3023 € al mese.

Tra Napoli e Palermo si posiziona **Bari** dove, l'aumento dei prezzi degli ultimi anni ha fatto lievitare la rata necessaria per acquistare casa: 567 € al mese per un bilocale e quasi 100 € in più per un trilocale, 673 € al mese. I canoni di locazione mensili sono di 523 € per un bilocale e 655 € 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**: nel capoluogo sabauda la rata richiesta per un bilocale è di 523 € al mese contro un affitto di 451 €, per un trilocale è di 622 € al mese contro un affitto di 566 € mentre a **Verona** la rata è rispettivamente di 547 € e 651 € al mese contro un affitto di 611 € e 722 € al mese facendo propendere decisamente per l'acquisto. L'aumento dei tassi ha portato un incremento della rata per l'acquisto di un bilocale da 360 € a 547 € a Verona e a Torino da 363 a 523 €.

**L'aumento dei tassi di interesse ha portato in alcuni casi alla determinazione di una rata superiore rispetto al canone di locazione, soprattutto laddove i prezzi sono ancora contenuti. 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 come quelli che stiamo ancora sperimentando adesso.**

	Bilocale		Trilocale	
	Rata mensile	Canone di locazione	Rata mensile	Canone di locazione
<b>Milano</b>	1362	1068	1619	1453
<b>Roma</b>	968	797	1150	988
<b>Firenze</b>	931	699	1106	817
<b>Bologna</b>	845	734	1004	885
<b>Napoli</b>	763	620	907	783
<b>Bari</b>	567	523	674	655
<b>Verona</b>	548	611	651	722
<b>Torino</b>	523	451	622	566
<b>Palermo</b>	370	427	440	525
<b>Genova</b>	360	415	428	500

*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 4,65%, 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).*