

## TECNOCASA. ACQUISTO O AFFITTO?

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

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha messo a confronto la rata del mutuo e i canoni di locazione nelle grandi città italiane. Si sono considerati i prezzi, i tassi medi, 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 il ribasso dei tassi di interesse e il rialzo dei canoni di locazione in alcune città la rata e il canone di locazione iniziano a equivalersi rendendo più opportuno l'acquisto.

**Il confronto tra rata e mutuo rende conveniente l'acquisto del bilocale a Bologna, Bari, Torino, Verona, Palermo e Genova.** A Milano la rata supera il canone di locazione di un bilocale di 146 €, a Roma di 65 €, a Firenze di 130 €, a Napoli di 39 €. Ad eccezione di Milano, Firenze e Roma, in tutti gli altri casi con un esborso mensile non eccessivo si può acquistare l'immobile.

**Nel caso del trilocale conviene l'acquisto a Bari, Verona, Torino, Palermo, Genova, Bologna e Napoli.** A Milano, Roma e Firenze la rata supera il canone di locazione ma lo scarto è talmente contenuto che, anche in queste città, conviene l'acquisto. Infatti, la rata supera il canone rispettivamente di 18 €, 20 € e 152 €. Con un ulteriore ribasso dei tassi l'acquisto sarebbe ancora più praticabile, nonostante l'aumento atteso dei prezzi anche per il 2025. Un ulteriore elemento che depone a favore dell'acquisto è la scarsa offerta di immobili in affitto con cui i potenziali inquilini si stanno confrontando ormai da tempo e che, in alcune città, sta raggiungendo livelli importanti. Le previsioni per questo anno che arriva sono ancora improntate verso un leggero aumento dei prezzi delle case e una diminuzione del numero delle compravendite".

	Bilocale		Trilocale	
	Rata mensile	Canone di locazione	Rata mensile	Canone di locazione
<b>Milano</b>	1286	1140	1528	1510
<b>Roma</b>	925	860	1100	1080
<b>Firenze</b>	910	780	1082	930
<b>Bologna</b>	770	780	915	910
<b>Napoli</b>	719	680	855	850
<b>Bari</b>	484	550	575	670
<b>Verona</b>	497	630	591	740
<b>Torino</b>	487	480	579	610
<b>Palermo</b>	338	450	402	550
<b>Genova</b>	343	450	408	540

*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 con i dati relativi al primo semestre del 2024. Ha poi ipotizzato un mutuo a 25 anni, al tasso di 3,94% (tasso ad agosto), 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).*