

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
Milano	1286	1140	1528	1510
Roma	925	860	1100	1080
Firenze	910	780	1082	930
Bologna	770	780	915	910
Napoli	719	680	855	850
Bari	484	550	575	670
Verona	497	630	591	740
Torino	487	480	579	610
Palermo	338	450	402	550
Genova	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).