

ACQUISTO O AFFITTO?

L'analisi di confronto del Gruppo Tecnocasa Conviene l'acquisto, fatta eccezione a Firenze, Milano e Bari

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.

Il ribasso dei tassi e l'aumento dei canoni di locazione rende conveniente l'acquisto del bilocale ovunque ad eccezione di Firenze e Milano dove la rata risulta ancora leggermente più alta del canone di locazione sebbene la differenza sia talmente minima da rendere comunque conveniente l'acquisto.

Nel caso del trilocale solo a Bari e Firenze l'affitto sembrerebbe leggermente meno costoso di un acquisto. A deporre 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 del numero delle compravendite.

	Bilocale		Trilocale	
	RATA mensile	CANONE di locazione	RATA mensile	CANONE di locazione
Milano	1238	1151	1472	1567
Roma	887	913	1049	1160
Firenze	871	849	1035	1026
Bologna	732	824	871	997
Napoli	685	717	814	889
Bari	496	630	765	717
Verona	489	682	581	828
Torino	484	523	575	680
Genova	332	469	394	598
Palermo	322	496	383	590

Nota metodologica:

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 2025. Ha poi ipotizzato un mutuo a 25 anni, al tasso di 3,2% (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).