Comprare o affittare? La sfida nelle grandi città

Tecnocasa: mutuo batte affitto tranne a Milano e Firenze

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha confrontato 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. Gli ultimi ritocchi verso l'alto dei tassi di interesse si è fatto sentire sul mercato del credito, incrementando la rata di chi deve fare ricorso al mutuo e di conseguenza il reddito necessario.

Dalle simulazioni fatte nelle grandi città si nota come l'acquisto resti ancora la scelta migliore: in tutti i casi la rata è inferiore all'affitto ad eccezione di Milano e Firenze. A Milano, infatti, i canoni di locazione nella prima parte del 2026 sono diminuiti. Il capoluogo lombardo detiene ancora il primato di città più costosa e con un prezzo medio di 4489 € al mq per l'acquisto di un bilocale di 321 mila € chiede un reddito mensile di 4285 €.

L'aumento dei tassi di interesse e dei prezzi delle case ha reso più oneroso l'accesso al credito e rispetto a un anno fa la rata è aumentata mediamente del 7,8% per i bilocali e del 7,9% per i trilocali con picchi del 10,7% a Torino e del 12,3% a Bari, complice l'aumento dei prezzi in queste città.

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 ma se i tassi dovessero salire potrebbero aumentare le difficoltà di accesso al credito.

	Bilocale		Trilocale	
	Rata mensile	Canone di locazione	Rata mensile	Canone di locazione
Milano	1285	1145	1528	1395
Roma	958	940	1139	1185
Firenze	925	630	1099	770
Bologna	788	790	937	960
Napoli	706	735	839	925
Bari	557	630	662	770
Verona	532	690	633	835
Torino	536	570	637	740
Palermo	348	515	414	630
Genova	362	525	430	630
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa				

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 2026. Ha poi ipotizzato un mutuo a 25 anni, al tasso di 3,5% (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).

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa