

Acquistare conviene

In questo momento in cui i tassi di interesse sono particolarmente convenienti, i prezzi contenuti (anche se in alcune città sta riprendendo la salita) e i canoni di locazione in ascesa a causa di una domanda sostenuta ed un'offerta che inizia a diminuire per il fenomeno degli affitti brevi, sarebbe il caso di valutare l'acquisto.

L'analisi parte dal presupposto che si abbia liquidità sufficiente per coprire almeno il 20% del valore dell'immobile e le spese accessorie all'acquisto e all'accensione del mutuo. Inoltre, va considerato sempre il rapporto rata reddito.

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha preso in considerazione un quartiere centrale, semicentrale e periferico di tre grandi città: Milano, Roma e Napoli e ha simulato l'acquisto di un bilocale e di un trilocale con un mutuo a 25 anni, al tasso di 1,91%, con copertura al 70% e all'80% del valore dell'immobile. Ovviamente si tratta di casi specifici che, cambiati, possono portare a risultati diversi senza però impedire di trarre delle conclusioni valide a livello generale.

Sono stati presi in considerazione un bilocale ed un trilocale ed i rispettivi canoni di locazione.

La tipologia immobiliare è un appartamento medio usato.

MILANO

MILANO		Mutuo 80%	Mutuo 70%
Porta Romana - Crocetta	Bilocale	363.000 €	363.000 €
	Canone di locazione	1.200 €	1.200 €
	Rata	1.200 €	1.065 €
	Reddito	4.000 €	3.550 €
	Trilocale	500.000 €	500.000 €
	Canone di locazione	1.700 €	1.700 €
	Rata	1.680 €	1.470 €
	Reddito	5.600 €	4.900 €
Solari - Porta Genova	Bilocale	277.000 €	277.000 €
	Canone di locazione	900 €	900 €
	Rata	930 €	813 €
	Reddito	3.100 €	2.700 €
	Trilocale	378.000 €	378.000 €
	Canone di locazione	1.100 €	1.100 €
	Rata	1.268 €	1.110 €
	Reddito	4.228 €	3.700 €
Barona - Santa Rita	Bilocale	185.000 €	185.000 €
	Canone di locazione	850 €	850 €
	Rata	620 €	543 €
	Reddito	2.069 €	1.800 €
	Trilocale	252.000 €	252.000 €
	Canone di locazione	900 €	900 €
	Rata	846 €	740 €
	Reddito	2.800 €	2.450 €

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

A Milano in una zona centrale Porta Romana – Crocetta per un bilocale da 363 mila € la rata, con un finanziamento all'80%, è pari al canone di locazione. Con copertura al 70% sarebbe inferiore al

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

canone di locazione. Per questa ragione l'acquisto risulta la scelta più indovinata. Discorso simile per il trilocale: il mutuo batte l'affitto in entrambi i casi.

Nella **zona semicentrale di Solari – Porta Genova**, nel caso di acquisto di un bilocale, la differenza tra rata e canone è minima e l'acquisto sarebbe la scelta opportuna, soprattutto con copertura all'80%. Nel caso di acquisto di un trilocale la rata supera il canone di locazione in caso di finanziamento all'80%, quindi si potrebbe valutare l'affitto. Se si ricorre ad un mutuo al 70% rata e canone si equivalgono e per cui l'acquisto sarebbe auspicabile.

In una **zona periferica, come Barona - Santa Rita**, l'acquisto vince sempre rispetto all'affitto; infatti il canone di locazione risulta essere sempre superiore rispetto alla rata.

ROMA

ROMA		Mutuo 80%	Mutuo 70%
Ghetto Ebraico	Bilocale	449.000 €	449.000 €
	Canone di locazione	1.200 €	1.200 €
	Rata	1.507 €	1.318 €
	Reddito	5.000 €	4.400 €
	Trilocale	612.000 €	612.000 €
	Canone di locazione	1.800 €	1.800 €
	Rata	2.050 €	1.800 €
	Reddito	6.850 €	6.000 €
Prati - Cola di Rienzo	Bilocale	304.000 €	304.000 €
	Canone di locazione	1.000 €	1.000 €
	Rata	1.020 €	893 €
	Reddito	3.400 €	3.000 €
	Trilocale	414.000 €	414.000 €
	Canone di locazione	1.200 €	1.200 €
	Rata	1.389 €	1.216 €
	Reddito	4.600 €	4.050 €
Centocelle - Faggi	Bilocale	132.000 €	132.000 €
	Canone di locazione	550 €	550 €
	Rata	443 €	388 €
	Reddito	1.480 €	1.300 €
	Trilocale	180.000 €	180.000 €
	Canone di locazione	650 €	650 €
	Rata	604 €	528 €
	Reddito	2.000 €	1.760 €

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Nella Capitale, in **centro e nello specifico nel Ghetto Ebraico**, conviene l'acquisto solo nel caso in cui il trilocale è finanziato al 70% e quindi si anticipi una buona parte del capitale. Negli altri casi conviene la locazione. Nella **zona semicentrale di Prati – Cola di Rienzo**, l'affitto vince solo nel caso dell'acquisto di un trilocale finanziato all'80%. Negli altri casi conviene sempre l'acquisto dell'immobile. In periferia, a **Centocelle – Faggi**, l'acquisto è la scelta migliore in tutti i casi considerati.

NAPOLI

Nel capoluogo partenopeo conviene sempre l'acquisto. Unica eccezione il caso del trilocale finanziato all'80% nel quartiere Fuorigrotta.

NAPOLI		Mutuo 80%	Mutuo 70%
Monte Oliveto - San Felice	Bilocale	172.000 €	172.000 €
	Canone di locazione	650 €	650 €
	Rata	577 €	505 €
	Reddito	1.900 €	1.700 €
	Trilocale	243.000 €	243.000 €
	Canone di locazione	900 €	900 €
	Rata	815 €	714 €
	Reddito	2.700 €	2.400 €
Fuorigrotta - Stadio	Bilocale	145.000 €	145.000 €
	Canone di locazione	550 €	550 €
	Rata	487 €	426 €
	Reddito	1.600 €	1.400 €
	Trilocale	198.000 €	198.000 €
	Canone di locazione	650 €	650 €
	Rata	665 €	580 €
	Reddito	2.200 €	1.950 €
Ponticelli	Bilocale	92.500 €	92.500 €
	Canone di locazione	400 €	400 €
	Rata	310 €	272 €
	Reddito	1.050 €	900 €
	Trilocale	126.000 €	126.000 €
	Canone di locazione	500 €	500 €
	Rata	423 €	370 €
	Reddito	1.400 €	1.250 €

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Tirando le somme, al di là dei casi specifici, ***l'acquisto risulta sempre la scelta più opportuna, soprattutto nelle zone periferiche dove i prezzi sono più bassi (dall'inizio della crisi le zone periferiche delle grandi città hanno avuto una contrazione del 40%).*** Nelle zone centrali e talvolta semicentrali più costose, l'affitto potrebbe risultare più conveniente dell'acquisto. Questo perché il gap tra i canoni di locazione delle zone centrali e di quelle periferiche è più basso di quello esistente tra i prezzi delle medesime zone. In questo momento il mercato offre ancora valide occasioni, ma il trend dei valori è in salita, motivo in più quindi per acquistare, alla luce anche dell'attesa rivalutazione degli immobili.