

## CONFRONTO ACQUISTO AFFITTO

### Comprare casa conviene

Stiamo uscendo lentamente dalla pandemia durante la quale abbiamo dedicato più tempo ed attenzione alla casa e più volte abbiamo pensato di volerne una migliore o diversa. Ma una cosa è pensare, un'altra realizzare l'acquisto. Al momento i tassi di interesse sono ancora particolarmente convenienti, i prezzi contenuti (anche se in alcune città hanno intrapreso la salita) e i canoni di locazione in ascesa. L'analisi sulla convenienza di comprare l'immobile, piuttosto che scegliere di andare in affitto, parte dal presupposto che in caso di acquisto si abbia liquidità sufficiente per coprire almeno il 20% del valore, le spese accessorie e all'accensione del mutuo. Inoltre, va considerato sempre il rapporto rata reddito.

#### NOTA METODOLOGICA

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha considerato un appartamento di tipologia medio-usato, situato in tre zone: centro, semicentro e periferia di Milano, Roma e Napoli e ha simulato l'acquisto sia di un bilocale che di un trilocale. Ha poi ipotizzando un mutuo a 25 anni, al tasso di 1,35%, con copertura sia al 70% che all'80% del valore dell'immobile.

Si è proceduto poi a confrontare la rata del mutuo con il canone di locazione e si è indicato il reddito necessario per accedere al credito (valore indicativo). Si tratta di casi specifici che, cambiati, possono portare a risultati diversi, senza però impedire di trarre delle conclusioni valide a livello generale.

### MILANO

MILANO		Mutuo 80%	Mutuo 70%
<b>Porta Romana - Crocetta</b>	<b>Bilocale</b>	<b>393.500</b>	<b>393.500</b>
	Reddito	4123	3608
	Rata	1237	1082
	Canone di locazione	1300	1300
	<b>Trilocale</b>	<b>522.500</b>	<b>522.500</b>
	Reddito	5475	4790
	Rata	1642	1437
	Canone di locazione	1700	1700
<b>Solari - Foppa</b>	<b>Bilocale</b>	<b>322.000</b>	<b>322.000</b>
	Reddito	3374	2952
	Rata	1012	886
	Canone di locazione	1200	1200
	<b>Trilocale</b>	<b>427.500</b>	<b>427.500</b>
	Reddito	4479	3919
	Rata	1344	1176
	Canone di locazione	1600	1600
<b>Barona - Santa Rita</b>	<b>Bilocale</b>	<b>207.500</b>	<b>207.500</b>
	Reddito	2174	1902
	Canone di locazione	950	950
	Rata	652	571
	<b>Trilocale</b>	<b>275.500</b>	<b>275.500</b>
	Reddito	2887	2526
	Canone di locazione	1200	1200
	Rata	866	758

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

**Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa**

A **Milano in una zona centrale di Porta Romana – Crocetta** per un bilocale da 393.500 € ed un trilocale dal valore di poco superiore a 520.000 € la rata è sempre inferiore al canone di locazione, sia col finanziamento all'80% sia al 70%. Per questa ragione l'acquisto risulta la scelta più indovinata.

Stesso discorso avviene nella **zona semicentrale di Solari – Foppa**, sia nel caso di acquisto di un bilocale sia di un trilocale con copertura all'80% e copertura al 70% la rata del mutuo risulta ancora una volta inferiore alla locazione.

In periferia: a **Barona - Santa Rita**, non solo l'acquisto vince sempre rispetto all'affitto ma il gap tra canone di locazione e rata è decisamente a vantaggio di quest'ultima.

## ROMA

ROMA		Mutuo 80%	Mutuo 70%
<b>Ghetto ebraico</b>	<b>Bilocale</b>	<b>529.000</b>	<b>529.000</b>
	Reddito	5543	4850
	Rata	1663	1455
	Canone di locazione	1200	1200
	<b>Trilocale</b>	<b>703.000</b>	<b>703.000</b>
	Reddito	7366	6445
	Rata	2210	1934
	Canone di locazione	1400	1400
<b>Prati - Cola di Rienzo</b>	<b>Bilocale</b>	<b>322.000</b>	<b>322.000</b>
	Reddito	3374	2952
	Rata	1012	886
	Canone di locazione	1200	1200
	<b>Trilocale</b>	<b>427.500</b>	<b>427.500</b>
	Rata	1344	1176
	Reddito	4479	3919
	Canone di locazione	1400	1400
<b>Centocelle - Faggi</b>	<b>Bilocale</b>	<b>139.500</b>	<b>139.500</b>
	Reddito	1462	1279
	Rata	439	384
	Canone di locazione	550	550
	<b>Trilocale</b>	<b>185.500</b>	<b>185.500</b>
	Reddito	1944	1700
	Rata	583	510
	Canone di locazione	650	650

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Nella Capitale, in **centro e nello specifico nel Ghetto Ebraico**, conviene la locazione.

Per un bilocale infatti si pagherebbe un canone di 1200 € al mese contro una rata di 1660 € ed anche nel caso del trilocale conviene sempre la locazione.

Nella **zona semicentrale di Prati – Cola di Rienzo**, invece, conviene sempre l'acquisto dell'immobile e anche in periferia, a **Centocelle – Faggi**, l'acquisto è la scelta migliore in tutti i casi considerati.

## NAPOLI

NAPOLI		Mutuo 80%	Mutuo 70%
Monte Oliveto	<b>Bilocale</b>	<b>214.500</b>	<b>214.500</b>
	Reddito	2248	1967
	Rata	674	590
	Canone di locazione	700	700
	<b>Trilocale</b>	<b>285.000</b>	<b>285.000</b>
	Reddito	2986	2613
Fuorigrotta Stadio	<b>Bilocale</b>	<b>172.000</b>	<b>172.000</b>
	Reddito	1800	1577
	Rata	541	473
	Canone di locazione	600	600
	<b>Trilocale</b>	<b>228.000</b>	<b>228.000</b>
	Reddito	2389	2090
Ponticelli	<b>Bilocale</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
	Reddito	1048	917
	Rata	314	275
	Canone di locazione	400	400
	<b>Trilocale</b>	<b>133.000</b>	<b>133.000</b>
	Reddito	1394	1219
	Rata	418	366
	Canone di locazione	500	500

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Nel capoluogo partenopeo conviene sempre l'acquisto. Solo nel caso del trilocale finanziato all'80% nel quartiere Fuorigrotta rata e canone sono molto vicini (717 € la rata e 700 € il canone di locazione).

Al di là dei casi specifici ***l'acquisto risulta, mai come ora, la scelta più opportuna, soprattutto nelle zone periferiche dove i prezzi sono più bassi.*** Nelle aree centrali e semicentrali, talvolta 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.