

## Cambiare casa alla luce dei nuovi desideri

Restare chiusi in casa per diversi mesi ha determinato nelle persone il desiderio di avere un'abitazione con uno spazio esterno sia esso **un terrazzo o un balcone**, meglio ancora un giardino opzione più probabile se si acquista una soluzione indipendente o semindipendente. Altro desiderio espresso è quello di avere **una casa più grande**, con una stanza in più. Ma ovviamente si devono fare i conti con le disponibilità economiche ovvero su quello che è consentito acquistare. **L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha preso alcune grandi città italiane e considerato l'acquisto di un trilocale, di tipologia medio usato, finanziato all'80% con mutuo a 25 anni. Ha poi calcolato quanto costa la stessa tipologia dotata di una camera in più.**

MILANO			TORINO			BOLOGNA		
		RATA			RATA			RATA
C	95 mq	1.642 €	C	95 mq	896 €	C	95 mq	956 €
	110 mq	1.900 €		110 mq	1.037 €		110 mq	1.106 €
S	95 mq	1.344 €	S	95 mq	687 €	S	95 mq	747 €
	110 mq	1.556 €		110 mq	795 €		110 mq	864 €
P	95 mq	1.045 €	P	95 mq	358 €	P	95 mq	567 €
	110 mq	1.210 €		110 mq	415 €		110 mq	657 €

  

ROMA			NAPOLI			PALERMO		
		RATA			RATA			RATA
C	95 mq	2.210 €	C	95 mq	896 €	C	95 mq	538 €
	110 mq	2.559 €		110 mq	1.037 €		110 mq	622 €
S	95 mq	1.135 €	S	95 mq	717 €	S	95 mq	388 €
	110 mq	1.314 €		110 mq	830 €		110 mq	450 €
P	95 mq	896 €	P	95 mq	523 €	P	95 mq	299 €
	110 mq	1.037 €		110 mq	605 €		110 mq	346 €

Legenda:  
 C = CENTRO  
 S = SEMICENTRO  
 P = PERIFERIA  
 95 mq = trilocale  
 110 mq = quattro locali  
 RATA = RATA Mutuo 80% - durata 25 anni

*Cambiare casa alla luce dei nuovi desideri*



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

### MILANO

A **Milano**, se si considera la zona centrale di Crocetta, un trilocale di 95 mq costerebbe 522.500 € e sarebbe acquistabile con una rata mensile di 1642 €. Se si decidesse di optare per la camera aggiuntiva la rata mensile sarebbe più costosa di 258 €. Nel caso si vendesse il trilocale per acquistare il quattro locali si dovrebbe mettere in conto una somma aggiuntiva di 82.500 €. In una zona semicentrale della città l'esborso aggiuntivo sarebbe di 67.500 € se si vendesse un trilocale già di proprietà mentre la rata salirebbe da 1344 a 1556 €. In una zona periferica della città un trilocale costerebbe 332.500 € con una rata mensile di 1.045 €. Con 165 € in più si ha la possibilità di acquistare un immobile più ampio.

### ROMA

A **Roma**, in un quartiere centrale come quello del Ghetto Ebraico, il passaggio da un trilocale ad un quattro locali, con vendita del primo comporterebbe l'esborso di 111 mila € aggiuntive. La rata del mutuo invece passerebbe da 2.210 a 2.559 € al mese. Chi stesse valutando l'acquisto di un trilocale

in una zona semicentrale della città sappia che, con un esborso di 179 € in più al mese, potrebbe avere 15 mq aggiuntivi. In periferia, come ad esempio nel quartiere di Fonte Laurentina, la rata mensile di un mutuo per l'acquisto di un trilocale si potrebbe aggirare intorno a 896 € e intorno a 1037 € per un quattro locali.

## NAPOLI

A **Napoli** l'acquisto di un trilocale in una zona centrale della città comporta un esborso di 285 mila € con una rata media mensile di 896 €, la stanza in più prevederebbe un'uscita mensile di 1037 € visto che un quattro locali costerebbe intorno a 330 mila €. In periferia, quest'ultima tipologia, si potrebbe acquistare con una rata di 605 € al mese mentre in semicentro l'uscita mensile sarebbe di 830 € al mese.

## TORINO

Nella zona centrale del **capoluogo sabauda** il passaggio da un trilocale ad un quattro locali comporterebbe un investimento aggiuntivo di 45.000 € se si vendesse il primo per acquistare il secondo. Altrimenti, di fronte alla scelta tra i due tipi di investimento, si devono mettere in conto una rata di 896 € al mese per un trilocale e di 1037 € per un quattro locali quindi 141 € al mese in più per avere una stanza aggiuntiva. Il gap si assottiglia se ci spostiamo nelle zone semicentrali e periferiche: nelle prime per acquistare un quattro locali occorre pagare 108 € al mese in più rispetto alla rata che occorrerebbe per un trilocale; nelle seconde il gap tra le due rate si riduce a 57 €.

## BOLOGNA

Nel **capoluogo emiliano** acquistare un trilocale in una zona centrale costa mediamente intorno a 304 mila € il che significa una rata media di 956 € al mese, che sale a 1106 € per avere una camera in più il cui prezzo si aggira intorno a 352 mila €. Quest'ultima tipologia in una zona semicentrale prevederebbe un esborso di 864 € al mese, che scende a 657 € al mese in periferia.

## PALERMO

Nel **capoluogo siciliano** un appartamento di 95 mq si acquista con poco più di 171 mila € e con una rata mensile di 538 €. Con un esborso di 84 € al mese in più ci si aggiudica un quattro locali. Un trilocale in una zona semicentrale prevederebbe una rata di 388 € al mese, che sale a 450 € al mese se occorresse aggiungere una stanza in più. In periferia i prezzi scendono notevolmente ed un quattro locali comporterebbe una rata mensile di 346 €.

### NOTA METODOLOGICA

*L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha considerato un appartamento di tipologia medio-usato, ha simulato l'acquisto di un trilocale e di un quadrilocale. Ha poi ipotizzato un mutuo a 25 anni, al tasso di 1,35%, con copertura all'80% del valore dell'immobile.*

*Si tratta di casi specifici che, cambiati, possono portare a risultati diversi, senza però impedire di trarre delle conclusioni valide a livello generale.*