

CONFRONTI: COMPRARE CASA CON MUTUO 2010 vs 2020 A Genova si risparmia di più, a Milano meno

Negli ultimi anni i ribassi dei prezzi immobiliari e l'andamento dei tassi sui mutui hanno determinato un importante risparmio per chi acquista casa. L'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa ha ipotizzato l'acquisto di un trilocale di 90 mq, ricorrendo ad un mutuo di 25 anni con un loan to value dell'80%. Il calcolo del costo totale include gli interessi che, nel periodo totale, sono corrisposti alla banca.

La città dove, attualmente, l'abitazione costa decisamente meno rispetto a 10 anni fa è Genova dove c'è un risparmio del 63%. Si tratta anche della città i cui immobili hanno perso di più negli ultimi anni: -55,9% e, attualmente, per acquistare un'abitazione di 90 mq si deve mettere in conto una rata di 282 € al mese.

Il capoluogo lombardo è quello dove si risparmia meno: infatti, a Milano, i prezzi negli ultimi 10 anni sono in crescita, unica realtà in controtendenza. Per questo motivo l'abbattimento della rata è dovuto esclusivamente alla diminuzione dei tassi di interesse: si passa, infatti, da un esborso mensile di 1280 € al mese ad uno di 1045 € al mese con un **risparmio sul costo effettivo dell'immobile pari al 15%.**

BARI Tipologia immobiliare: trilocale di 90 mq	2010	2020
PREZZO MEDIO	230.532	138.808
DISPONIBILITA' NECESSARIA	46.106	27.762
QUOTA MUTUO (80%)	184.426	111.046
TASSO MEDIO (Bankitalia)	3,15%	1,19%
DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	889,02	428,12
COSTO TOTALE	312.813	156.199
<i>Risparmio effettivo</i>	-156.615	-50%
reddito mensile per accesso al finanziamento	2.963	1.427

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

BOLOGNA Tipologia immobiliare: trilocale di 90 mq	2010	2020
PREZZO MEDIO	246.800	211.500
DISPONIBILITA' NECESSARIA	49.360	42.300
QUOTA MUTUO (80%)	197.440	169.200
TASSO MEDIO (Bankitalia)	3,15%	1,19%
DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	951,76	652,33
COSTO TOTALE	334.888	237.998
<i>Risparmio effettivo</i>	-96.890	-29%
reddito mensile per accesso al finanziamento	3.173	2.174

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

FIRENZE Tipologia immobiliare: trilocale di 90 mq	2010	2020
PREZZO MEDIO	283.050	242.217
DISPONIBILITA' NECESSARIA	56.610	48.443
QUOTA MUTUO (80%)	226.440	193.774
TASSO MEDIO (Bankitalia)	3,15%	1,19%
DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	1091,55	747,07
COSTO TOTALE	384.076	272.563
<i>Risparmio effettivo</i>	-111.513	-29%
reddito mensile per accesso al finanziamento	3.639	2.490

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

GENOVA Tipologia immobiliare: trilocale di 90 mq	2010	2020
PREZZO MEDIO	207.550	91.512
DISPONIBILITA' NECESSARIA	41.510	18.302
QUOTA MUTUO (80%)	166.040	73.210
TASSO MEDIO (Bankitalia)	3,15%	1,19%
DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	800,40	282,25
COSTO TOTALE	281.629	102.977
<i>Risparmio effettivo</i>	-178.652	-63%
reddito mensile per accesso al finanziamento	2.668	941

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

MILANO Tipologia immobiliare: trilocale di 90 mq	2010	2020
PREZZO MEDIO	331.900	338.577
DISPONIBILITA' NECESSARIA	66.380	67.715
QUOTA MUTUO (80%)	265.520	270.862
TASSO MEDIO (Bankitalia)	3,15%	1,19%
DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	1279,94	1044,27
COSTO TOTALE	450.362	380.996
<i>Risparmio effettivo</i>	-69.366	-15%
reddito mensile per accesso al finanziamento	4.266	3.481

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

NAPOLI Tipologia immobiliare: trilocale di 90 mq	2010	2020
PREZZO MEDIO	322.360	209.105
DISPONIBILITA' NECESSARIA	64.472	41.821
QUOTA MUTUO (80%)	257.888	167.284
TASSO MEDIO (Bankitalia)	3,15%	1,19%
DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	1243,15	644,94
COSTO TOTALE	437.417	235.303
<i>Risparmio effettivo</i>	-202.114	-46%
reddito mensile per accesso al finanziamento	4.144	2.150

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

PALERMO Tipologia immobiliare: trilocale di 90 mq	2010	2020
PREZZO MEDIO	150.410	99.065
DISPONIBILITA' NECESSARIA	30.082	19.813
QUOTA MUTUO (80%)	120.328	79.252
TASSO MEDIO (Bankitalia)	3,15%	1,19%
DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	580,04	305,54
COSTO TOTALE	204.094	111.476
<i>Risparmio effettivo</i>	-92.618	-45%
reddito mensile per accesso al finanziamento	1.933	1.018

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

ROMA Tipologia immobiliare: trilocale di 90 mq	2010	2020
PREZZO MEDIO	384.842	255.646
DISPONIBILITA' NECESSARIA	76.968	51.129
QUOTA MUTUO (80%)	307.874	204.517
TASSO MEDIO (Bankitalia)	3,15%	1,19%
DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	1484,10	788,49
COSTO TOTALE	522.200	287.675
<i>Risparmio effettivo</i>	-234.525	-45%
reddito mensile per accesso al finanziamento	4.947	2.628

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

TORINO Tipologia immobiliare: trilocale di 90 mq	2010	2020
PREZZO MEDIO	215.211	132.525
DISPONIBILITA' NECESSARIA	43.042	26.505
QUOTA MUTUO (80%)	172.169	106.020
TASSO MEDIO (Bankitalia)	3,15%	1,19%
DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	829,94	408,74
COSTO TOTALE	292.024	149.128
<i>Risparmio effettivo</i>	-142.896	-49%
reddito mensile per accesso al finanziamento	2.766	1.362

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

VERONA Tipologia immobiliare: trilocale di 90 mq	2010	2020
PREZZO MEDIO	174.150	136.385
DISPONIBILITA' NECESSARIA	34.830	27.277
QUOTA MUTUO (80%)	139.320	109.108
TASSO MEDIO (Bankitalia)	3,15%	1,19%
DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	671,59	420,65
COSTO TOTALE	236.308	153.472
<i>Risparmio effettivo</i>	-82.836	-35%
reddito mensile per accesso al finanziamento	2.239	1.402

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa