

CONFRONTO ACQUISTO AFFITTO

L'acquisto è la scelta più opportuna, soprattutto nelle zone periferiche

In base alle analisi condotte dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa in questi primi sei mesi del 2021 il mercato immobiliare si è dimostrato ancora vivace, la ricerca della prima casa è molto attiva così come quella del mutuo più adatto. I tassi di interesse sono in leggera ripresa ma i mutui sono ancora decisamente convenienti. I canoni di locazione, causa pandemia, hanno subito una battuta di arresto, ma la ripresa potrebbe essere vicina, almeno a livello di domanda. 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.

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.

MILANO

A Milano, nel secondo semestre del 2020, i canoni di locazione sono diminuiti di più che in altre città. Questo ha fatto sì che in molti casi l'acquisto della casa con mutuo prevedesse una rata più alta del canone di locazione. Prendendo in esame un bilocale l'acquisto risulta conveniente soprattutto nelle zone periferiche dove i prezzi sono ancora contenuti e la rata risulta più accessibile. Per un trilocale di 95 mq l'acquisto risulta conveniente solo in zone periferiche e con LTV al 70%.

MILANO CENTRO Bilocale di 65 mq	Mutuo 80%	Mutuo 70%	MILANO CENTRO Trilocale di 95 mq	Mutuo 80%	Mutuo 70%
PREZZO MEDIO	500.500	500.500	PREZZO MEDIO	665.000	665.000
DISPONIBILITA' NECESSARIA	100.100	150.150	DISPONIBILITA' NECESSARIA	133.000	199.500
QUOTA MUTUO (80%)	400.400	350.350	QUOTA MUTUO (80%)	532.000	465.500
TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,32%	1,32%	TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,32%	1,32%
DURATA MAX	25	25	DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	1567,70	1371,74	RATA MEDIA	2082,96	1822,59
CANONE DI LOCAZIONE	1300,00	1300,00	CANONE DI LOCAZIONE	2100,00	2100,00
COSTO TOTALE	570.411	561.672	COSTO TOTALE	757.889	746.278
reddito mensile per accesso al finanziamento	5.226	4.572	reddito mensile per accesso al finanziamento	6.943	6.075

MILANO SEMICENTRO Bilocale di 65 mq	Mutuo 80%	Mutuo 70%	MILANO SEMICENTRO Trilocale di 95 mq	Mutuo 80%	Mutuo 70%
PREZZO MEDIO	357.500	357.500	PREZZO MEDIO	475.000	475.000
DISPONIBILITA' NECESSARIA	71.500	107.250	DISPONIBILITA' NECESSARIA	95.000	142.500
QUOTA MUTUO (80%)	286.000	250.250	QUOTA MUTUO (80%)	380.000	332.500
TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,32%	1,32%	TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,32%	1,32%
DURATA MAX	25	25	DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	1119,79	979,82	RATA MEDIA	1487,83	1301,85
CANONE DI LOCAZIONE	800,00	800,00	CANONE DI LOCAZIONE	1200,00	1200,00
COSTO TOTALE	407.437	401.195	COSTO TOTALE	541.349	533.056
reddito mensile per accesso al finanziamento	3.733	3.266	reddito mensile per accesso al finanziamento	4.959	4.340

MILANO PERIFERIA Bilocale di 65 mq	Mutuo 80%	Mutuo 70%	MILANO PERIFERIA Trilocale di 95 mq	Mutuo 80%	Mutuo 70%
PREZZO MEDIO	207.350	207.350	PREZZO MEDIO	275.500	275.500
DISPONIBILITA' NECESSARIA	41.470	62.205	DISPONIBILITA' NECESSARIA	55.100	82.650
QUOTA MUTUO (80%)	165.880	145.145	QUOTA MUTUO (80%)	220.400	192.850
TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,32%	1,32%	TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,32%	1,32%
DURATA MAX	25	25	DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	649,48	568,29	RATA MEDIA	862,94	755,07
CANONE DI LOCAZIONE	600,00	600,00	CANONE DI LOCAZIONE	750,00	750,00
COSTO TOTALE	236.313	232.693	COSTO TOTALE	313.983	309.172
reddito mensile per accesso al finanziamento	2.165	1.894	reddito mensile per accesso al finanziamento	2.876	2.517

ROMA

A Roma dove i canoni si sono ribassati ma meno che a Milano, nella zona centrale esaminata dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa a prescindere dal taglio e dalla copertura del mutuo conviene comunque l'affitto. Per un bilocale finanziato con mutuo all'80% la rata è di 400 € superiore al canone di locazione. Nelle zone semicentrali e periferiche invece la scelta dell'acquisto inizia ad essere più conveniente e più volte la rata è più costosa del canone di locazione.

ROMA CENTRO Bilocale di 65 mq	Mutuo 80%	Mutuo 70%	ROMA CENTRO Trilocale di 95 mq	Mutuo 80%	Mutuo 70%
PREZZO MEDIO	514.800	514.800	PREZZO MEDIO	684.000	684.000
DISPONIBILITA' NECESSARIA	102.960	154.440	DISPONIBILITA' NECESSARIA	136.800	205.200
QUOTA MUTUO (80%)	411.840	360.360	QUOTA MUTUO (80%)	547.200	478.800
TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,32%	1,32%	TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,32%	1,32%
DURATA MAX	25	25	DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	1612,50	1410,93	RATA MEDIA	2142,48	1874,67
CANONE DI LOCAZIONE	1200,00	1200,00	CANONE DI LOCAZIONE	1500,00	1500,00
COSTO TOTALE	586.709	577.720	COSTO TOTALE	779.543	767.600
reddito mensile per accesso al finanziamento	5.375	4.703	reddito mensile per accesso al finanziamento	7.142	6.249
ROMA SEMICENTRO Bilocale di 65 mq	Mutuo 80%	Mutuo 70%	ROMA SEMICENTRO Trilocale di 95 mq	Mutuo 80%	Mutuo 70%
PREZZO MEDIO	321.750	321.750	PREZZO MEDIO	427.500	427.500
DISPONIBILITA' NECESSARIA	64.350	96.525	DISPONIBILITA' NECESSARIA	85.500	128.250
QUOTA MUTUO (80%)	257.400	225.225	QUOTA MUTUO (80%)	342.000	299.250
TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,32%	1,32%	TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,32%	1,32%
DURATA MAX	25	25	DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	1007,81	881,83	RATA MEDIA	1339,05	1171,67
CANONE DI LOCAZIONE	950,00	950,00	CANONE DI LOCAZIONE	1200,00	1200,00
COSTO TOTALE	366.693	361.075	COSTO TOTALE	487.214	479.750
reddito mensile per accesso al finanziamento	3.359	2.939	reddito mensile per accesso al finanziamento	4.463	3.906
ROMA PERIFERIA Bilocale di 65 mq	Mutuo 80%	Mutuo 70%	ROMA PERIFERIA Trilocale di 95 mq	Mutuo 80%	Mutuo 70%
PREZZO MEDIO	146.575	146.575	PREZZO MEDIO	194.750	194.750
DISPONIBILITA' NECESSARIA	29.315	43.973	DISPONIBILITA' NECESSARIA	38.950	58.425
QUOTA MUTUO (80%)	117.260	102.603	QUOTA MUTUO (80%)	155.800	136.325
TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,32%	1,32%	TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,32%	1,32%
DURATA MAX	25	25	DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	459,11	401,72	RATA MEDIA	610,01	533,76
CANONE DI LOCAZIONE	625,00	625,00	CANONE DI LOCAZIONE	775,00	775,00
COSTO TOTALE	167.049	164.490	COSTO TOTALE	221.953	218.553
reddito mensile per accesso al finanziamento	1.530	1.339	reddito mensile per accesso al finanziamento	2.033	1.779

NAPOLI

Nel capoluogo partenopeo conviene sempre l'acquisto per il bilocale. L'unica eccezione si segnala sul trilocale in zona Fuorigrotta dove i canoni di locazione sono più bassi della rata.

NAPOLI CENTRO Bilocale di 65 mq	Mutuo 80%	Mutuo 70%	NAPOLI CENTRO Trilocale di 95 mq	Mutuo 80%	Mutuo 70%
PREZZO MEDIO	168.025	168.025	PREZZO MEDIO	223.250	223.250
DISPONIBILITA' NECESSARIA	33.605	50.408	DISPONIBILITA' NECESSARIA	44.650	66.975
QUOTA MUTUO (80%)	134.420	117.618	QUOTA MUTUO (80%)	178.600	156.275
TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,32%	1,32%	TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,32%	1,32%
DURATA MAX	25	25	DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	526,30	460,51	RATA MEDIA	699,28	611,87
CANONE DI LOCAZIONE	650,00	650,00	CANONE DI LOCAZIONE	750,00	750,00
COSTO TOTALE	191.495	188.561	COSTO TOTALE	254.434	250.536
reddito mensile per accesso al finanziamento	1.754	1.535	reddito mensile per accesso al finanziamento	2.331	2.040

NAPOLI SEMICENTRO Bilocale di 65 mq	Mutuo 80%	Mutuo 70%	NAPOLI SEMICENTRO Trilocale di 95 mq	Mutuo 80%	Mutuo 70%
PREZZO MEDIO	157.300	157.300	PREZZO MEDIO	209.000	209.000
DISPONIBILITA' NECESSARIA	31.460	47.190	DISPONIBILITA' NECESSARIA	41.800	62.700
QUOTA MUTUO (80%)	125.840	110.110	QUOTA MUTUO (80%)	167.200	146.300
TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,32%	1,32%	TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,32%	1,32%
DURATA MAX	25	25	DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	492,71	431,12	RATA MEDIA	654,65	572,81
CANONE DI LOCAZIONE	370,00	370,00	CANONE DI LOCAZIONE	550,00	550,00
COSTO TOTALE	179.272	176.526	COSTO TOTALE	238.194	234.544
reddito mensile per accesso al finanziamento	1.642	1.437	reddito mensile per accesso al finanziamento	2.182	1.909

NAPOLI PERIFERIA Bilocale di 65 mq	Mutuo 80%	Mutuo 70%	NAPOLI PERIFERIA Trilocale di 95 mq	Mutuo 80%	Mutuo 70%
PREZZO MEDIO	85.800	85.800	PREZZO MEDIO	114.000	114.000
DISPONIBILITA' NECESSARIA	17.160	25.740	DISPONIBILITA' NECESSARIA	22.800	34.200
QUOTA MUTUO (80%)	68.640	60.060	QUOTA MUTUO (80%)	91.200	79.800
TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,32%	1,32%	TASSO MEDIO (Bankitalia)	1,32%	1,32%
DURATA MAX	25	25	DURATA MAX	25	25
RATA MEDIA	268,75	235,16	RATA MEDIA	357,08	312,44
CANONE DI LOCAZIONE	410,00	410,00	CANONE DI LOCAZIONE	470,00	470,00
COSTO TOTALE	97.785	96.287	COSTO TOTALE	129.924	127.933
reddito mensile per accesso al finanziamento	896	784	reddito mensile per accesso al finanziamento	1.190	1.041