

## Casa più grande? Quanto si spende nelle metropoli per acquistare una stanza in più

E' ormai confermato che l'orientamento delle scelte di acquisto è verso tagli più grandi. I trilocali sono la tipologia più richiesta ma, se si può, si opta per la stanza in più. 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 in esame le zone centrali, semicentrali e periferiche di alcune grandi città italiane, ha 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.** In alcune grandi città le zone centrali potrebbero risultare più economiche a causa di un'offerta immobiliare più popolare e storica, così come alcune periferie e semicentri potrebbero essere più costosi per la presenza di un mercato immobiliare più recente o più signorile.

### MILANO

A **Milano**, mediamente in una zona centrale, un trilocale di 95 mq costerebbe 622.250 € e sarebbe acquistabile con una rata mensile di 1961 €. Se si decidesse di optare per la camera aggiuntiva la rata mensile sarebbe più costosa di 309 €. Nel caso si vendesse il trilocale per acquistare il quattro locali si dovrebbe mettere in conto una somma aggiuntiva di 98.250 €. Mediamente in semicentro la stanza in più richiederebbe un capitale iniziale più elevato di 66.450 € e la rata salirebbe da 1326 a 1535 € al mese. In una zona periferica della città un trilocale costerebbe 270.950 € con una rata mensile di 854 €. Con 134 € in più si ha la possibilità di acquistare un immobile più ampio.

### ROMA

Nel centro di **Roma** passare da un trilocale ad un quattro locali, con vendita del primo comporterebbe l'esborso di 76 mila € aggiuntive. La rata del mutuo invece passerebbe da 1520 a 1761 € al mese. Chi stesse valutando l'acquisto di un trilocale in una zona semicentrale della città sappia che, con un esborso di 144 € in più al mese, potrebbe avere 15 mq aggiuntivi. In periferia, la rata mensile di un mutuo per l'acquisto di un trilocale si potrebbe aggirare intorno a 600 € e intorno a 700 € per un quattro locali.

### NAPOLI

A **Napoli** l'acquisto di un trilocale in una zona centrale della città comporta un esborso di 187.350 € con una rata media mensile di 590 €, la stanza in più prevederebbe un'uscita mensile di 683 € visto che un quattro locali costerebbe intorno a 217 mila €. In periferia, quest'ultima tipologia, si potrebbe acquistare con una rata di 804 € al mese mentre in semicentro l'uscita mensile sarebbe di 851 €.

### TORINO

Nella zona centrale del **capoluogo sabauda** il passaggio da un trilocale ad un quattro locali comporterebbe un investimento aggiuntivo di 35.250 € 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 703 € al mese per un trilocale e di 814 € per un quattro locali, quindi 111€ 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 70 € al mese in più rispetto alla rata che occorrerebbe per un trilocale; nelle seconde il gap tra le due rate si riduce a 50 €.

## **BOLOGNA**

Nel **capoluogo emiliano** acquistare un trilocale in una zona centrale costa mediamente intorno a 299 mila € il che significa una rata media di 943 € al mese, che sale a 1090 € per avere una camera in più il cui prezzo si aggira intorno a 346 mila €. Quest'ultima tipologia in una zona semicentrale prevederebbe un esborso di 838 € al mese, che scende a 757 € in periferia.

## **PALERMO**

Nel **capoluogo siciliano** un appartamento in una zona centrale di 95 mq si acquista mediamente con poco più di 120 mila € e con una rata mensile di 379 €. Con un esborso di 60 € al mese in più ci si aggiudica un quattro locali. Un trilocale in una zona semicentrale prevederebbe una rata di 335 € al mese, che sale a 388 € se occorresse aggiungere una stanza in più. In periferia i prezzi scendono notevolmente ed un quattro locali comporterebbe una rata mensile di 338 €.

### **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 1,37%, 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.*