

CASA, COMPRARE O NO?
CONTRO L'AFFITTO
STA VINCENDO
ANCORA IL MUTUO

Patrimoni & Finanza

LA SCELTA DELLA CASA

di **Pagliuca** 38

Mutuo o affitto? Vince chi compra

Con un bilocale a Milano la rata è in vantaggio di 43 mila euro

Il calcolo vale su un decennio rispetto a chi sceglie il canone

Il gap si riduce a Roma, Napoli, Torino, ma sulle grandi superfici

Perché se lo spazio è ampio vale meno per il mercato delle locazioni

di **Gino Pagliuca**

Se si dispone di discrete risorse in contanti e si cerca una casa per risiedervi ragionevolmente a lungo il match tra acquisto con il mutuo e l'affitto alle condizioni attuali di mercato non ha storia: vince sempre l'acquisto. Per ko tecnico se la casa è piccola e in zona periferica: comprare un bilocale medio in periferia con il mutuo a Milano ad esempio comporta un vantaggio di quasi 43 mila euro in un decennio rispetto a chi scegliesse l'affitto; ai punti ma comunque in maniera netta se l'abitazione è più grande e in posizione semicentrale: a Roma il gap tra le due soluzioni di qui al 2029 sfiora i 19 mila euro. Il risultato non può stupire perché la combinazione dei fattori da considerare nel confronto di convenienza fanno pendere la bilancia dalla parte dell'acquisto: i prezzi delle case sono infatti perlò più fermi, solo in alcune grandi si sta registrando un lieve aumento.

Fa eccezione Milano dove la crescita dei valori è più robusta, ma anche nella metropoli lombarda il costo dei canoni, come nel resto d'Italia, sta comunque salendo più dei prezzi. E infine ci sono i tassi dei mutui, che nonostante le previsioni fatte quando lo spread Btp Bund si è impennato, oggi è ancora ai minimi storici. Vero che il rischio di un incremento nei prossimi mesi è tutt'altro che scongiurato ma il problema non riguarda chi si indebita oggi, soprat-

tutto se sceglie il tasso fisso.

Ma veniamo ai numeri del confronto: partendo dai dati dei canoni e dei prezzi dell'ultimo osservatorio Tecnocasa abbiamo valutato la differenza tra canone di locazione per un bilocale e un trilocale e il prezzo di acquisto per la medesima abitazione, ipotizzando il ricorso a un mutuo a 20 anni a tasso fisso alle condizioni medie del mercato attuale.

Il finanziamento avviene per una somma pari al 70% del prezzo della casa mentre per l'acquirente presupponiamo che disponga non solo del 30% necessario per congruare il prezzo di acquisto ma anche dei soldi per fare fronte alle spese legate alla transazione. Nel bilocale in nessuna delle posizioni confrontate a Milano, Roma e Torino il canone di locazione risulta più basso della rata del mutuo, anzi l'aggravio di costo dell'affitto è molto sensibile: a Milano va da un minimo di 71 e arriva a 403 euro al mese; la condizione però è disporre tra i 45 e i 55 mila euro in contanti. A Roma la differenza oscilla tra 71 e 271 euro. Più ridotte le differenze a Napoli (in due zone la rata costa poco più dell'affitto) e a Torino, perché sia i prezzi delle case sia gli affitti sono più bassi.

Il volano

Il risultato sarebbe stato ancora più favorevole per il mutuo se invece del

tasso fisso avessimo ipotizzato il variabile o se il confronto si fosse svolto con un finanziamento a trent'anni, mentre i dati diventerebbero meno favorevoli a chi si indebita computando un finanziamento all'80% del valore dell'ipoteca. Per fare solo un esempio milanese, per l'abitazione di viale Corsica il mutuo fisso a 20 anni costa 529 euro al mese, a 30 anni scenderebbero a 404; per un variabile a 20 anni se ne spenderebbero 485, con un risparmio ulteriore di 44 euro al mese ma con tutti i rischi che la scelta comporta. Infine, un mutuo all'80% e non al 70% costa 617 euro al mese, ma permette al debitore di comprare casa con 15 mila euro in meno di contanti. Più la casa vale, meno pesa l'affitto, perché i prezzi sono grosso modo proporzionali alla superficie dell'immobile mentre il costo a metro quadro dei canoni tende a decrescere con l'aumentare delle superfici e del valore dell'immobile. Per cui le differenze sul trilocale si fanno meno sensibili e a Milano il canone risulta più economico in due zone su dieci, e a Roma addirittura in otto su dieci.

Il discorso cambia completamente se anziché un confronto sull'esborso mensile si computano i costi in un arco di 10 anni. Per il calcolo da una parte il costo del mutuo (sommando alle rate pagate in dieci anni il debito residuo, ovvero la somma necessaria a estinguere il finanziamento) e la

somma sborsata in contanti rivalutata degli interessi (qui abbiamo ipotizzato un rendimento molto generoso del 3% all'anno), dall'altra i canoni risparmiati nel periodo e come vediamo i dati di sintesi danno sempre in vantaggio l'acquisto purché si possa rivendere la casa al prezzo a cui la si è pagata oggi. Non c'è nessuna garanzia che questo possa avvenire ma siccome i prezzi oggi hanno toccato il fondo è difficile ipotizzare un ulteriore crollo nel tempo. Infine, va segnalato che il confronto presuppone che vi sia disponibilità di case in locazione per lunghi periodi, ma nelle grandi città l'offerta si sta riducendo (e con essa anche la qualità degli immobili) nelle zone più richieste per gli affitti brevi: molti proprietari preferiscono infatti questa formula per mettere a reddito le case. Rende meno ma è anche meno rischiosa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Nelle grandi città la formula Airbnb sta cambiando le cose: si riduce la disponibilità di immobili affittati a lungo termine

IL CONFRONTO

Fisso vs variabile, la certezza costa 60 euro in più al mese

Altro che anellini di latta o pupazzetti; chi sta per avviare un mutuo nell'uovo di Pasqua trova una sorpresa che nel tempo vale migliaia di euro: i tassi fissi tornati ai minimi e la possibilità di indebitarsi per 20 anni attorno all'1,5%. Si può anche indicare il nome di chi ha fatto questo regalo inatteso: è un banchiere italiano, si chiama Mario Draghi e lavora a Francoforte. La scelta della Bce di mantenere una politica accomodante sul costo del denaro infatti ha fatto crollare le quotazioni dell'Eurirs, il parametro usato come base di calcolo per i finanziamenti a tasso fisso: i valori del tasso ventennale sono scesi di mezzo punto in sei mesi e hanno quasi del tutto assorbito l'aumento degli spread praticato l'estate scorsa dalla maggior parte delle banche.

Come vediamo dalla tabella elaborata sui dati del broker mutuiOnline.it i mutui fissi a 20 anni che finanziano il 60% dell'acquisto di una casa partono da un tasso nominale dell'1,35%, (1,45% effettivo), se si è in grado di pagare rate più sostanziose e ridurre la durata del finanziamento a 15 anni i tassi scendono di 20 centesimi. Se si dispone di meno liquidità e ci si fa finanziare il 70% del prezzo di acquisto i tassi salgono in media di 15 centesimi, e altri dieci centesimi servono per un

mutuo all'80%. Tornando ai dati della tabella, la media dei tassi fissi praticati dalle cinque banche più convenienti si pone all'1,46% nominale, pari a una rata di 865 euro al mese per un'erogazione di 180 mila euro. La media dei migliori variabili è addirittura dello 0,6%, pari a una rata di 804 euro. Pagare 60 euro al mese in più scegliendo il fisso appare un esborso ragionevole per assicurarsi la tranquillità sulla rata per 20 anni; e ovviamente il gap scende in proporzione se il mutuo è meno pesante.

I conti

Questo spiega perché la scelta del tasso fisso in questa fase sia plebiscitaria: secondo l'ultimo report di mutuiOnline.it aggiornato a tutto il primo trimestre 2019, rappresenta l'81% delle richieste e l'89% dell'erogato. «Tutte le banche — spiega Roberto Anedda, responsabile marketing di mutuiOnline.it — spingono i clienti sul tasso fisso e alcune hanno ridotto gli spread sull'Eurirs, una scelta che però non hanno fatto le due maggiori aziende di credito italiane, Intesa Sanpaolo e Unicredit, che a suo tempo guidarono la discesa dei tassi di tutto il mercato e sono state la scorsa estate tra le prime ad aumentare i loro spread. Evidentemente ritengono che solo una piccola

parte della massa dei correntisti cambierebbe banca in caso di accensione del mutuo e preferiscono perdere qualche punto di quota nel mercato dei mutui e aumentare i margini sulle molte operazioni che comunque riescono a concludere».

Sparite del tutto le formule intermedie (variabili con il cap, mutui a tasso misto), la concorrenza tra gli istituti che invece puntano a guadagnare clientela con il mutuo si fanno limando di qualche centesimo lo spread. In un mercato così focalizzato sul tasso fisso non ci sono novità rilevanti di prodotto. L'unica eccezione di rilievo è la scelta di Intesa Sanpaolo di allargare la platea dei clienti che possono accedere al mutuo al 100% anche agli over 35. Il mutuo è offerto a un tasso comprensivo dei costi dell'assicurazione stipulata dalla banca a garanzia del pagamento. Non c'è quindi bisogno dell'avallo di terzi. I finanziamenti sono sia a tasso fisso che variabile (ipotesi però del tutto teorica e sconsigliabile) per durate da 10 a 40 anni. I costi ovviamente sono decisamente più alti rispetto a quelli di un finanziamento standard: un finanziamento al 100% da 130 mila euro a 30 anni ha un tasso fisso del 4,2% e una rata mensile di 636 euro; gli interessi scendono al 3,80% e la rata diminuisce di 30 euro quando l'intervento della banca è al 95%.

G. Pa.

Tassi fissi, mai così giù

Quarantenne che compra una casa da 300 mila euro, finanziandosi per 180 mila

Tasso fisso a 15 anni

Banca	Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo
IWBank	1,15%	907,67	1,27%
Ubi Banca	1,15%	907,67	1,37%
Mps	1,20%	910,99	1,41%
Credem	1,10%	904,35	1,43%
Sella	1,33%	919,68	1,48%

Tasso fisso a 20 anni

Banca	Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo
IWBank	1,35%	713,52	1,45%
Ubi Banca	1,35%	713,52	1,55%
Mps	1,37%	714,88	1,57%
Credem	1,59%	710,10	1,59%
Sella	1,64%	723,82	1,64%

Fonte: mutui Online.it; rilevazione del 16 aprile 2019

La resa dei conti del 2029

Il calcolo di convenienza decennale; si ipotizza che la casa possa essere rivenduta al medesimo prezzo di acquisto

Tasso variabile a 15 anni

Banca	Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo
Credem	0,34%	854,63	0,69%
IWBank	0,70%	878,09	0,76%
Hello Bank!	0,63%	873,74	0,78%
Sella	0,64%	873,94	0,79%
Mps	0,60%	871,60	0,80%

Tasso variabile a 20 anni

Banca	Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo
Credem	0,34%	646,32	0,64%
IWBank	0,70%	669,95	0,72%
Sella	0,64%	665,76	0,78%
Mps	0,60%	663,41	0,79%
Ubi Banca	0,70%	669,95	0,81%

Trilocale

	Milano	Roma	Torino	Napoli
Prezzo della casa	397.000	386.000	316.000	242.000
Anticipo in contanti	143.000	139.000	114.000	87.000
Mutuo	305.000	296.000	242.000	186.000
Rata mensile	1.514	1.470	1.201	923
Canone mensile	1.495	1.260	1.017	789
Costo del mutuo in 10 anni*	-347.884	-337.619	-276.026	-212.152
Somma anticipata più interessi	-185.900	-180.700	-148.200	-113.100
Canoni risparmiati	179.400	151.200	122.000	94.667
Valore della casa dopo 10 anni	397.000	386.000	316.000	242.000
Bilancio dell'acquisto	42.616	18.881	13.774	11.414

*costo del mutuo comprensivo dell'estinzione del debito residuo dopo 10 anni

Bilocale

	Milano	Roma	Torino	Napoli
Prezzo della casa	150.000	140.000	130.000	108.000
Anticipo in contanti	54.000	50.000	47.000	39.000
Mutuo	115.000	108.000	100.000	83.000
Rata mensile	571	536	496	412
Canone mensile	780	728	633	533
Costo del mutuo in 10 anni*	-131.170	-123.185	-114.060	-94.670
Somma anticipata più interessi	-70.200	-65.000	-61.100	-50.700
Canoni risparmiati	93.600	87.360	76.000	64.000
Valore della casa dopo 10 anni	150.000	140.000	130.000	108.000
Bilancio dell'acquisto	42.230	39.175	30.940	26.630

Trilocale in zona residenziale medio alta, mutuo a 20 anni che finanzia il 70% del prezzo

Milano	Contanti acquisto	Rata mutuo	Canone locazione	Differenza Mutuo/canone
Piave	158.000	1.529	1.500	29
Isola	153.000	1.474	1.600	-126
Bocconi	153.000	1.474	1.500	-26
Crema, Porta Romana	150.000	1.446	1.650	-204
Navigli-Darsena	147.000	1.418	1.500	-82
Porta Romana, Crocetta	144.000	1.390	1.700	-310
Sarpi, Canonica	135.000	1.307	1.500	-193
Corso Genova, De Amicis	130.000	1.251	1.300	-49
Washington	130.000	1.251	1.200	51
Canonica	130.000	1.251	1.500	-249

Roma	Contanti acquisto	Rata mutuo	Canone locazione	Differenza Mutuo/canone
Parioli, Trieste, Coppedè	164.000	1.585	1.500	85
Xx Settembre	150.000	1.446	1.200	246
Prati, Cavour	144.000	1.390	1.500	-110
Centro, Pinciano	141.000	1.362	1.250	112
Poerio	141.000	1.362	1.200	162
Testaccio	135.000	1.307	1.100	207
Prati, Cola di Rienzo	132.000	1.279	1.200	79
Villa Ada, Nemorense, Salaria	130.000	1.251	1.200	51
Centro Storico, Merulana	127.000	1.223	1.200	23
Flaminio, Ponte Milvio	127.000	1.223	1.250	-27

Napoli	Contanti acquisto	Rata mutuo	Canone locazione	Differenza Mutuo/canone
Vomero, Scarlatti	115.000	1.112	850	262
Cilea	104.000	1.001	850	151
Posillipo	101.000	973	1.000	-27
Stadio, Collana	95.000	917	850	67
Medaglie D'oro	92.000	890	750	140

Torino	Contanti acquisto	Rata mutuo	Canone locazione	Differenza Mutuo/canone
Crimea	86.000	834	800	34
Gran Madre	86.000	834	700	134
Centro Storico	75.000	723	700	23
Centro, Via Roma	72.000	695	800	-105
Borgo Po	72.000	695	650	45

Bilocale da 50 metri, mutuo a 20 anni che finanzia il 70% dell'acquisto

Milano	Contanti acquisto	Rata mutuo	Canone locazione	Differenza Mutuo/canone
Tolstoj	54.000	571	750	-179
Murat, Zara	54.000	571	700	-129
Siena, Bande Nere, Primaticcio	50.000	529	600	-71
Maggiolina Nuova	50.000	529	750	-221
Corsica	50.000	529	850	-321
Ripamonti/Spadolini	50.000	529	900	-371
Turro, Gorla	49.000	518	800	-282
Corvetto, Grigioni, Brenta	48.000	508	800	-292
Farini, Isola	47.000	497	900	-403
Cagliero - Gioia	45.000	476	750	-274

Roma	Contanti acquisto	Rata mutuo	Canone locazione	Differenza Mutuo/canone
Aurelia	52.000	550	750	-200
Portuense, Vigna Pia	51.000	539	750	-211
Aurelia, Monti di Creta	51.000	539	700	-161
Lambertenghi	50.000	529	780	-251
Eur, Pavese	50.000	529	750	-221
Fonte Meravigliosa	50.000	529	700	-171
Gemelli, Trionfale	50.000	529	750	-221
Torrevecchia, Maffi, Battistini	50.000	529	600	-71
Tiburtina, Portonaccio	50.000	529	800	-271
Montesacro, Espero, Nomentana	49.000	518	700	-182

Napoli	Contanti acquisto	Rata mutuo	Canone locazione	Differenza Mutuo/canone
Castellino	50.000	529	500	29
Via Toledo	49.000	518	500	18
Monteoliveto, San Felice	47.000	497	650	-153
Vomero, Fontana	47.000	497	600	-103
Montesanto-Toledo	45.000	476	600	-124

Torino	Contanti acquisto	Rata mutuo	Canone locazione	Differenza Mutuo/canone
Cavoretto	34.000	360	450	-90
Aurora, Borgo Rossini, Regio Parco	33.000	349	500	-151
San Salvario, Corso Dante	32.000	338	500	-162
Vanchiglia	32.000	338	600	-262
San Donato, Nuovo Ipercoop	31.000	328	400	-72

Fonte: Elaborazione su dati Tecnocasa, mutui Online.it

