

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

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

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 perlopiù 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 impenna-

to, 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, soprattutto se sceglie il tasso fisso.

Ma veniamo ai numeri del confronto: partendo dai dati dei canoni e dei prezzi dell'ultimo osservatorio di 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 conguagliare 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 va-

riabile 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.

La resa dei conti del 2029

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

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

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	30.840	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	Roma	Contanti acquisto	Rata mutuo	Canone locazione	Differenza Mutuo/canone
Piave	158.000	1.529	1.500	29	Panoli, Trieste, Coppede	164.000	1.585	1.500	85
Isola	153.000	1.474	1.600	-126	Xx Settembre	150.000	1.446	1.200	246
Bocconi	153.000	1.474	1.500	-26	Prati, Cavour	144.000	1.390	1.500	-110
Crema, Porta Romana	150.000	1.446	1.650	-204	Centro, Pinciano	141.000	1.362	1.250	112
Navigli-Darsena	147.000	1.418	1.500	-82	Poerio	141.000	1.362	1.200	162
Porta Romana, Crocetta	144.000	1.390	1.700	-310	Testaccio	135.000	1.307	1.100	207
Sarpi, Canonica	135.000	1.307	1.500	-193	Prati, Cola di Rienzo	132.000	1.279	1.200	79
Corso Genova, De Amicis	130.000	1.251	1.300	-49	Villa Ada, Nemorense, Salaria	130.000	1.251	1.200	51
Washington	130.000	1.251	1.200	51	Centro Storico, Merulana	127.000	1.223	1.200	23
Canonica	130.000	1.251	1.500	-249	Flaminio, Ponte Milvio	127.000	1.223	1.250	-27

Napoli	Contanti acquisto	Rata mutuo	Canone locazione	Differenza Mutuo/canone	Torino	Contanti acquisto	Rata mutuo	Canone locazione	Differenza Mutuo/canone
Vomero, Scariatti	115.000	1.112	850	262	Crimea	86.000	834	800	34
Cilea	104.000	1.001	850	151	Gran Madre	86.000	834	700	134
Posillipo	101.000	973	1.000	-27	Centro Storico	75.000	723	700	23
Stadio, Collana	95.000	917	850	67	Centro, Via Roma	72.000	695	800	-105
Medaglie D'oro	92.000	890	750	140	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	Roma	Contanti acquisto	Rata mutuo	Canone locazione	Differenza Mutuo/canone
Tolstoj	54.000	571	750	-179	Aurelia	52.000	550	750	-200
Murat, Zara	54.000	571	700	-129	Portuense, Vigna Pia	51.000	539	750	-211
Siena, Bande Nere, Primiticcio	50.000	529	600	-71	Aurelia, Monti di Creta	51.000	539	700	-161
Maggolina Nuova	50.000	529	750	-221	Lambertenghi	50.000	529	780	-251
Corsica	50.000	529	850	-321	Eur, Pavese	50.000	529	750	-221
Ripamonti/Spadolini	50.000	529	900	-371	Fonte Meravigliosa	50.000	529	700	-171
Turro, Gorla	49.000	518	800	-282	Gemelli, Trionfale	50.000	529	750	-221
Corvetto, Grigioni, Brenta	48.000	508	800	-292	Torrevecchia, Maffi, Battistini	50.000	529	600	-71
Farini, Isola	47.000	497	900	-403	Tiburtina, Portonaccio	50.000	529	800	-271
Cagliero - Gioia	45.000	476	750	-274	Montesacro, Espero, Nomentana	49.000	518	700	-182

Napoli	Contanti acquisto	Rata mutuo	Canone locazione	Differenza Mutuo/canone	Torino	Contanti acquisto	Rata mutuo	Canone locazione	Differenza Mutuo/canone
Castellino	50.000	529	500	29	Cavoretto	34.000	360	450	-90
Via Toledo	49.000	518	500	18	Aurora, Borgo Rossini, Regio Parco	33.000	349	500	-151
Monteoliveto, San Feice	47.000	497	650	-153	San Salvario, Corso Dante	32.000	338	500	-162
Vomero, Fontana	47.000	497	600	-103	Vanchiglia	32.000	338	600	-262
Montesanto-Toledo	45.000	476	600	-124	San Donato, Nuovo Ipercoop	31.000	328	400	-72

Fonte: Elaborazione su dati TecnoCasa, mutuiOnline.it