

DOVE CONVIENE COMPRARE CASA E A QUALI PREZZI

di **Massimo Fracaro**
e **Gino Pagliuca**

44

Comprare casa, guadagnando

Conviene acquistare casa?

4 profili
per valutare il vantaggio
dell'acquisto nell'arco
di dieci anni

Fonte: elaborazione L'Economia
del Confindustria e mutuiOnline.it

1° profilo

25enne
neoassunto
acquista una casa
di 60 metri quadrati
usata in una zona
periferica con mutuo
a 30 anni che copre
il 70% del valore

	Milano	Roma	Torino	Napoli
Prezzo della casa	135.000	135.000	83.000	87.000
Mutuo	94.000	94.000	58.000	60.000
Spese per l'acquisto e il mutuo*	-83.854	-83.854	-51.448	-54.481
Mancato introito da interessi sul capitale	-7.889	-7.889	-4.820	-5.193
Debito residuo del mutuo dopo 10 anni	-70.091	-70.091	-43.093	-45.170
Canoni risparmiati nel decennio	72.600	78.600	46.800	49.200
Spesa totale**	-89.234	-83.234	-52.561	-55.644
Bilancio con rivendita a prezzo invariato	45.766	51.766	30.439	31.356
Bilancio con rivendita a prezzo aumentato del 10%	59.266	65.266	38.739	40.056
Bilancio con rivendita a prezzo diminuito del 10%	32.266	38.266	22.139	22.656

2° profilo

Coniugi 40enni
acquistano
90 metri quadrati
usati in una zona
periferica con mutuo
a 20 anni che copre
il 50% del valore

	Milano	Roma	Torino	Napoli
Prezzo della casa	344.000	329.000	178.000	203.000
Mutuo	206.000	164.000	89.000	101.000
Spese per l'acquisto e il mutuo*	-255.280	-259.023	-140.064	-159.947
Mancato introito da interessi sul capitale	-26.034	-30.768	-16.607	-19.025
Debito residuo del mutuo dopo 10 anni	-111.539	-88.798	-48.189	-54.687
Canoni risparmiati nel decennio	159.300	116.400	58.200	64.800
Spesa totale**	-233.553	-262.189	-146.660	-168.859
Bilancio con rivendita a prezzo invariato	110.447	66.811	31.340	34.141
Bilancio con rivendita a prezzo aumentato del 10%	144.847	99.711	49.140	54.441
Bilancio con rivendita a prezzo diminuito del 10%	76.047	33.911	13.540	13.841

La ripresa dei prezzi delle case assomiglia sempre più allo scudetto delle milanesi o al mondiale di Formula 1 per la Ferrari: quest'anno no, ma il prossimo arriverà sicuramente... È vero che il calo dei prezzi si è quasi fermato ma l'impressione generalizzata è che 10 anni fa le quotazioni fossero il risultato di una bolla e che ora viaggino verso livelli fisiologici senza prospettive di ritorni di fiamma. L'inflazione è in ripresa (e questo potrebbe aiutare l'immobiliare) ma è anche probabile che i tassi obbligazionari saliranno nei prossimi mesi, facendo venire meno la domanda di puro investimento nel mattone. Dopo l'escalation del 2011 le imposte immobiliari si sono fermate e anzi le tasse sull'abitazione principale sono state abolite. Con Bruxelles che ci tiene il fiato sul collo il ritorno, dopo le elezioni, di una nuova versione dell'Imu prima casa non si può escludere. Infine, l'offerta è molta, ma la qualità è qualità scarsa: i prezzi sono scesi soprattutto nelle zone meno appetibili e per le case vecchie.

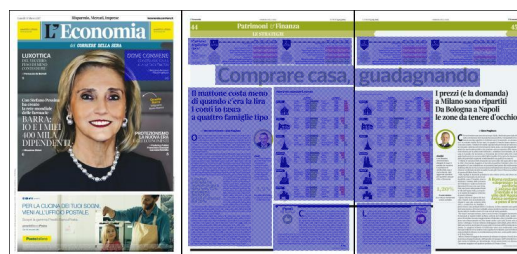
G. Pa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Punti deboli



La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato



Il mattone costa meno di quando c'era la lira

I conti in tasca a quattro famiglie tipo

di **Massimo Fracaro** e **Gino Pagliuca**

Oggi si compra una casa a prezzi nominali più bassi di quelli di dieci anni fa e, se si tiene conto dell'inflazione, ormai siamo ai valori correnti all'epoca della lira. Per questo è legittimo il dubbio di chi si chiede se vale la pena. Se da una parte infatti oggi sono molto bassi prezzi e i mutui — e chi si trova a disporre di liquidità e non ha intenzione di rischiare non può contare su rendimenti obbligazionari soddisfacenti — dall'altro la serie continua di ribassi ha insegnato che con il mattone si possono perdere molti soldi.

Per rispondere alla domanda sulla validità dell'acquisto oggi, pur con tutte le precauzioni del caso, *L'Economia del Corriere della Sera* ha ipotizzato quattro situazioni nelle quattro maggiori città italiane valutando tre diversi scenari da qui a 10 anni: stabilità dei prezzi, salita dei valori del 10%, discesa di analoga entità. Se ne ricava che, oggi, l'acquisto consente nel decennio di ottenere un guadagno teorico anche in caso di minusvalenza alla rivendita dell'immobile. Il computo parte dai prezzi dell'ultimo osservatorio di Nomisma, a cui abbiamo aggiunto le imposte di trasferimento e quelle per l'accensione del mutuo. Non abbiamo calcolato, perché l'entità della parcella è determinabile liberamente dal professionista, gli inevitabili costi notari,

L'ipotesi prevede tre scenari da qui a dieci anni. Ci si guadagna anche con prezzi in discesa del 10%

e quelli, eventuali, dell'agenzia di intermediazione. Abbiamo poi aggiunto il costo di un finanziamento a tasso fisso, sulla base dei dati di mutuiOnline.it e il mancato introito da interessi derivanti dall'investimento in un Btp decennale della cifra pagata per contanti; abbiamo infine sottratto le somme che si sarebbero spese se anziché comprare si fosse optato per l'affitto. Se alla rivendita l'attivo supera il passivo l'operazione è conveniente.

Per il primo profilo abbiamo considerato un giovane che compra un bilocale in periferia, finanziandosi per il 70%; in caso di perdita del valore della casa del 10% ci si assicura un guadagno tra 22 e 32 mila euro, mentre si va da 40mila a 59mila se la casa si rivaluta.

La seconda ipotesi prevede una coppia che compra una casa semicentrale con un mutuo al 60%, a Napoli in caso di perdita del valore del 10% si otterrebbero solo 13 mila euro, che però rischiano di annullarsi se per comprare e vendere serve l'agenzia. In caso di ripresa dei prezzi la coppia milanese invece tra 10 anni incamererebbe una plusvalenza di 144 mila euro.

Il terzo profilo ipotizza una casa nuova, con imposte di trasferimento più alte rispetto all'usato, ma il vantaggio appare sicuro in tutte le città anche se i prezzi scendessero. Nell'ultimo profilo a comprare 60 metri in periferia è un investitore che la vuole affittare. E' di gran lunga l'ipotesi meno favorevole, perché la perdita di valore dell'immobile è più probabile (l'inquilino cura sempre la casa meno del proprietario) e in caso di diminuzione del prezzo il guadagno è veramente esiguo, tra i 2 e i 7 mila euro, e a condizione di trovare un inquilino che paghi regolarmente per tutti e dieci gli anni.



Studi

Luca Dondi, direttore generale di Nomisma L'Osservatorio immobiliare della società di ricerca e consulenza è un punto di riferimento per il monitoraggio dei prezzi delle case in tutta la Penisola

2,2%

Il rendimento effettivo
a scadenza annuo lordo
del Btp decennale

Come si sta muovendo il mercato

Le variazioni della domanda nelle principali città...

	Le migliori variazioni annue		Le peggiori variazioni annue	
MILANO				
	Forlanini	12,3%	Bonola	1,4%
	Bocconi	10,6%	Lampugnano	1,7%
	Porta Venezia	9,8%	Certosa	1,8%
	Moscova	9,4%	Novara	2,1%
	Città Studi	8,6%	San Siro	2,1%
ROMA				
	Trionfale	11,4%	Spinaceto	-2,2%
	Trieste	11,3%	Tor Bella Monaca	-1,8%
	Prati	10,4%	Trigoria	-1,1%
	Balduina	9,5%	Cassia	1,6%
	Esquilino	8,6%	Olgiate	1,7%
TORINO				
	Giardini Reali	11,6%	Borgo Po	-2,6%
	Parella	10,4%	Falchera	-2,1%
	Cenisia	10,2%	Cit Turin	-1,3%
	Crocetta	9,9%	Madonna del Pilone	1,2%
	Barriera Milano	8,7%	Borgata Vittoria	1,5%
BOLOGNA				
	Costa	13,8%	San Mamolo	-2,4%
	Mazzini	12,5%	Malpighi	-1,8%
	Bolognina	11,6%	San Luca	-1,5%
	Saffi	10,7%	Zanardi	0,9%
	Murri	9,8%	Saragozza	1,1%
FIRENZE				
	Novoli	11,6%	Rovezzano	-2,5%
	Alberti/Bellariva	11,4%	Le Piagge	-1,8%
	Campo di Marte	10,2%	Bolognese	-1,7%
	Le Cure	9,8%	San Domenico	0,6%
	Legnaia	9,2%	Bellosguardo	2,3%
NAPOLI				
	Chiaia	10,4%	San Lorenzo	-2,7%
	Posillipo	9,9%	Pianura	-2,5%
	Arenella	9,4%	Secondigliano	-1,9%
	Fuorigrotta	8,5%	Bagnoli	-1,8%
	Quartieri Spagnoli	7,8%	Poggioreale	0,3%

Punti di forza



Che sia un buon momento per comprare casa lo dice una percentuale: il +18,9% di incremento delle vendite registrate lo scorso anno. Si sta evidentemente facendo strada la convinzione che i prezzi abbiano toccato il fondo, soprattutto nelle grandi città. E comprare rimarrà conveniente almeno fin quando i mutui permarranno a questi livelli. Oggi, e non è mai successo prima dell'era Draghi, chi dispone di tutti i soldi in contanti ha addirittura interesse ad accendere un mutuo, sia pure per una percentuale minoritaria del prezzo. Magari puntando sul tasso variabile, offerto a

interessi inferiori all'1%, senza timori per l'eventuale rialzo del costo del denaro, visto che il prestito si può estinguere in qualsiasi momento. Chi il bisogno di finanziarsi ce l'ha, può puntare su mutui fissi con rate più basse del passato. Infine, non va trascurato l'aspetto fiscale: è agevolato sia l'acquisto delle case da ristrutturare (bonus 50% sulla manutenzione straordinaria), sia quello del nuovo: deducibilità Irpef del 50% dell'Iva.

G. Pa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**3°
profilo**

Professionista
50enne acquista
una casa nuova
di 100 metri
in zona semicentrale,
con mutuo
a 20 anni pari al 50%

	Milano	Roma	Torino	Napoli
Prezzo della casa	440.000	441.000	235.000	271.000
Mutuo	220.000	220.000	117.000	135.000
Spese per l'acquisto e il mutuo*	-349.606	-350.626	-187.228	-215.783
Mancato introito da interessi sul capitale	-41.787	-41.971	-22.457	-25.867
Debito residuo del mutuo dopo 10 anni	-122.040	-122.040	-64.903	-74.888
Canoni risparmiati nel decennio	177.000	194.000	97.000	108.000
Spesa totale**	-336.433	-320.636	-177.588	-208.538
Bilancio con rivendita a prezzo invariato	103.567	120.364	57.412	62.462
Bilancio con rivendita a prezzo aumentato del 10%	147.567	164.464	80.912	89.562
Bilancio con rivendita a prezzo diminuito del 10%	59.567	76.264	33.912	35.362

**4°
profilo**

Neopensionato
investe la liquidazione
e una quota
di risparmi nell'acquisto
di 60 metri quadrati
usata in una zona
periferica per darla
in affitto; senza mutuo

	Milano	Roma	Torino	Napoli
Prezzo della casa	135.000	135.000	83.000	87.000
Mutuo	0	0	0	0
Spese per l'acquisto*	-142.755	-142.755	-87.806	-92.033
Mancato introito da interessi sul capitale	-25.696	-25.696	-15.805	-16.566
Debito residuo del mutuo dopo 10 anni	0	0	0	0
Canoni netti incassati nel decennio	49.254	53.994	31.992	33.648
Spesa totale**	-119.196	-114.456	-71.619	-74.951
Bilancio con rivendita a prezzo invariato	15.804	20.544	11.381	12.049
Bilancio con rivendita a prezzo aumentato del 10%	29.304	34.044	19.681	20.749
Bilancio con rivendita a prezzo diminuito del 10%	2.304	7.044	3.081	3.349

*quota del prezzo pagata per contanti più imposte per acquisto, imposte e istruttoria mutuo, rate del mutuo per 10 anni al netto della detrazione fiscale. Non si tiene conto, perché non quantificabili con precisione, dei costi notariali e dell'eventuale intermediazione di agenzia.
**il totale dei costi sostenuti in 10 anni alle spese per l'acquisto e per il mutuo si aggiungono come ulteriori voci negative 1) gli interessi che si sarebbero incassati investendo in un Btp decennale il prezzo della casa e le spese di trasferimento 2) il debito residuo del mutuo, la somma cioè necessaria a chiudere il debito per vendere liberamente l'immobile. Vengono invece calcolati come guadagno i canoni di affitto risparmiati nel decennio (o incassati, nel caso dell'immobile da investimento).

... e le variazioni dei prezzi richiesti

	Le migliori variazioni annue			Le peggiori variazioni annue		
MILANO	Garibaldi/ Moscova	1,5%		Quarto Oggiaro	-3,5%	
	Magenta	1,2%		Segesta	-3,2%	
	Tabacchi	1,2%		Musocco	-2,6%	
	Ripamonti*	0,8%		Ortles	-2,3%	
	Centrale	0,8%		Gallaratese	-2,2%	
ROMA	Appia Antica	4,9%		Acilia	-3,8%	
	Monteverde	2,4%		Testaccio	-1,5%	
	Salario	2,2%		Monti	-2,7%	
	San Saba	1,5%		Trastevere	-3,2%	
	Porta Portese	1,5%		Ostiense	-4,3%	
TORINO	Valentino	1,9%		San Salvario	-4,5%	
	Pozzo Strada	1,7%		Lingotto	-4,2%	
	Parella	1,1%		Rebaudengo	-3,1%	
	Ferraris	0,8%		Via Roma	-2,7%	
	Carducci	0,5%		Solferino	-2,7%	
BOLOGNA	Marconi Porto	1,4%		Saffi	-4,5%	
	Semicollinare	1,1%		Marco Polo	-4,2%	
	Mazzini	0,9%		Malpighi	-3,2%	
	Zamboni	0,7%		Murri	-2,4%	
	Malpighi	0,5%		Galvani	-1,5%	
FIRENZE	Ponte a Greve	1,1%		Mantignano	-2,1%	
	Settignano	0,9%		San Jacopino	-2,1%	
	Lungarno Vespucci	0,7%		Bellariva	-1,7%	
	San Frediano	0,5%		Galluzzo	-1,7%	
	Nuovo Pignone	0,5%		Poggio Imperiale	-1,2%	
NAPOLI	Corso Garibaldi	1,2%		Centro Antico	-4,4%	
	Mezzocannone	0,8%		Poggioreale	-3,8%	
	Nuovo Policlinico	0,5%		Quartieri Spagnoli	-3,5%	
	Pianura	0,5%		Bagnoli	-3,3%	
	Sanità	0,3%		Cavalleggeri	-3,2%	

*tratto iniziale.
Dati aggiornati al 7 marzo 2017
Fonte: casa.it

Confronta le migliori offerte e risparmi!

Segugio.it confronta per te le offerte di oltre 100 tra le principali, assicurazioni, banche, finanziarie, società di telecomunicazioni, energia, pay tv e viaggi.

Scopri tutti i vantaggi di Segugio.it

- ✓ La più ampia scelta di polizze e finanziamenti
- ✓ Tutte le migliori tariffe di ADSL ed energia
- ✓ Ampia scelta di voli economici e auto
- ✓ Prezzi minori o uguali a quelli ottenibili direttamente
- ✓ Confronto trasparente
- ✓ Servizio gratuito

Su Segugio.it puoi trovare:

ASSICURAZIONI



MUTUI



CONTI



PRESTITI



TARiffe



VIAGGI



Segugio.it è un marchio registrato di Segugio.it S.r.l.
Segugio.it S.r.l. è interamente controllata da Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata a Segmento STAR della Borsa Italiana.