

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 Corriere della Sera su dati Ance e Inps 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

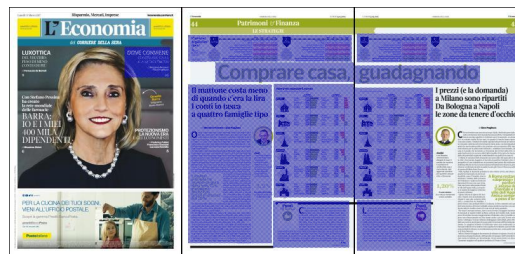
| | Milano | Roma | Torino | Napoli |
|---|----------|----------|----------|----------|
| Prezzo della casa | 344.000 | 329.000 | 178.000 | 203.000 |
| Mutuo | 206.000 | 164.000 | 89.000 | 101.000 |
| Spese per l'acquisto e il mutuo* | -255.280 | -259.023 | -140.064 | -159.947 |
| Mancato introito da 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 scarsa: i prezzi sono scesi soprattutto nelle zone meno appetibili e per le case vecchie.

G. Pa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Punti deboli



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 struttura 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



www.mutuionline.it

Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO
MUTUO E RISPARMIA** >

ALTRI MARCHI
DEL GRUPPO



PrestitiOnline.it



ConfrontaConti.it



segugio.it

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.