

Immobiliare

Gli affitti vanno giù (-6%) Le occasioni nel mattone

A Milano -12% in un anno. Ma allora il mutuo conviene ancora?

I mercato degli immobili ha cambiato direzione. Cala il prezzo delle abitazioni ma a scendere è anche il canone di affitto. Secondo il rapporto di Solo Affitti e Nomisma, nella prima metà del 2012 il canone è sceso del 6% con picchi in alcune grandi città come Milano (-12%). Il trend potrebbe proseguire anche nel 2013 e chissà forse anche l'anno successivo. Per questo molti risparmiatori che stanno pensando al passo del mutuo per la prima casa si domandano se comprare è ancora un affare o se oggi è preferibile guardare all'affitto. Tanto più che, in questa fase congiunturale, non è semplice riuscire a ottenere un mutuo dalla banca. Se a questo si aggiunge il rischio di veder crollare il mercato del mattone è evidente quanto la scelta sia delicata. Cosa fare allora? E' meglio acquistare un immobile o scegliere di andare in affitto?

SANDRA RICCIO
MILANO

Tassi stabili ancora a lungo

Per capire quale è la scelta giusta bisogna partire dai tassi d'interesse che oggi le banche applicano ai mutui. Il paradosso è che non sono mai stati così convenienti: l'Irs (a cui fa riferimento il tasso fisso) si muove intorno al 2% mentre l'Euribor a tre mesi (tasso variabile) è vicino allo zero (0,19%). Questi due livelli sono minimi ma c'è da fare i conti con lo spread che applicano le banche che negli ultimi anni è quadruplicato e fa salire il tasso d'interesse "complessivo" a quota 5%-6% per durate a 15 anni. "Si

tratta di un livello che vedremo ancora per diversi anni" sostiene Giuseppe Romano, direttore dell'ufficio studi di Consultique. «Significa che, in questo momento, l'opzione del mutuo non è

un treno che sta scappando» aggiunge l'esperto che all'orizzonte vede piuttosto un ribasso di canoni e prezzi immobiliari. Il motivo: «Il valore del canone e quello delle case sono legati ai salari reali. Se le buste paga aumentano allora cresce anche l'immobile. Dato che le previsioni sulla crescita dei salari reali sono stabili, se non addirittura negative, è facile che si verifichino altri ribassi» dice Romano.

Col mutuo pago l'affitto

In realtà non è poi così vero. Anche qui molto dipende dal ciclo economico e da quel che succede sul mercato immobiliare. E' andata bene a chi ha comprato a fine anni '90. «Chi invece ha acquistato casa nel 2007 oggi si ritrova con valori scesi intorno al 20% e dunque gran parte dei pagamenti per il mutuo sono andati a compensare questo calo» spiega Romano. C'è poi un'altra importante considerazione di cui bisogna tenere conto. Riguarda la struttura particolare del prestito immobiliare che nel nostro Paese prevede che i primi anni di rate vadano a compensare quasi esclusivamente la quota interessi e



non la quota capitale. Significa che con i primi versamenti si finisce col pagare interessi e basta senza intaccare la quota capitale. «Dunque, almeno nei primissimi periodi, si risparmia sì sull'affitto ma con quella cifra si pagano gli interessi del mutuo e basta», spiega Romano.

I vantaggi dell'affitto

Ottenere un mutuo dalla banca non è più un'operazione

semplice. La selezione degli istituti di credito è diventata più severa e molte sono le garanzie richieste. In più serve un capitale iniziale di un certo valore, almeno il 30%. «Faccendo un confronto tra la rata media del mutuo chiesta oggi e il canone mensile d'affitto si scopre che i canoni sono più vantaggiosi. Anche perché lo spread continua ad essere molto alto in Italia» dice Isabella Tulipano di Solo Affitti. «In una grande città come Milano il canone medio in una zona centrale per 65 metri quadrati è di 1.025 euro mentre la rata del mutuo arriva a 1.690 euro per un finanziamento della stessa metratura a 20anni», racconta l'esperta. Significa che quella dell'affitto è una strada più agibile. «Anche perché non vediamo rialzi in arrivo. Nel 2013 ci aspettiamo un mercato dei canoni stabile se non addirittura con il segno meno».

I vantaggi del mutuo

Con l'acquisto della casa ci si pone in un'ottica di lungo periodo, nel tempo si diventa proprietari. «Quindi i soldi della rata non sono una pura uscita finanziaria. E' in pratica un pezzo di proprietà dell'immobile acquisito, una specie di risparmio forzoso che alla fine porta alle quattro mura» dice Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline. «Certo ci sono gli interessi da pagare ma va anche ricordato che è possibile

destrarre una quota di questi ogni anno» ricorda Anedda che indica in 2mila euro la somma che si può risparmiare ogni anno con il Fisco.

Canoni medi di locazione





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.