

## Le stime

LUIGI DELL'OLIO, MILANO

Conviene comprare se si immagina una vita in famiglia lunga e stabile sempre nella solita città. Altrimenti no. Ecco i conti in base ai vari casi

# Acquistare o vivere in affitto il mercato lascia nel dubbio

**A**acquisto o affitto, chi vince la gara? Una risposta valida per le differenti situazioni individuali è impossibile, ma un'analisi dei costi da sopportare e dei rendimenti che è lecito attendersi dagli investimenti alternativi può offrire indicazioni utili per rispondere alla domanda che tanti italiani si pongono: «È meglio acquistare casa o piuttosto vivere in affitto?». Le generazioni passate non avevano dubbi, tanto che siamo uno dei Paesi al mondo con il più alto livello di proprietari di casa (oltre il 75%), ma oggi lo scenario è diverso sia perché è maggiore la mobilità lavorativa, sia per le crescenti incertezze occupazionali, nonché per il calo dei prezzi che da quasi un decennio sta caratterizzando il mattone residenziale.

**PIÙ PATRIMONIO, MENO FLESSIBILITÀ**

Impiegare i propri risparmi per l'acquisto di un immobile significa investirli per divenirne proprietari. In sostanza si spende, ma per accrescere il proprio patrimonio, con la possibilità un domani di rivenderlo o lasciarlo agli eredi. Al contrario, la spesa in canoni di locazione è a perdere. Chi acquista la prima casa, inoltre, può accedere

re a una serie di agevolazioni fiscali (dall'imposta di registro al 2% anziché al 9% alle imposte ipotecaria e catastale a quota fissa, ma detrazioni sono previste anche per chi vive in affitto) e sa di poterla eventualmente ristrutturare (anche in questo caso sono previste agevolazioni, sotto forma di detrazioni da spalmare su dieci anni) per renderla più in linea con le proprie esigenze e il proprio gusto.

Di contro, l'acquisto comporta l'accettazione di una minore flessibilità: le esigenze lavorative possono cambiare nel tempo (ad esempio si trova occupazione in un'altra città o comunque distanti dalla propria abitazione) e anche quelle familiari (una coppia può trovare adeguato vivere in un bilocale, ma poi magari arrivano i figli e si rischia di stare stretti. Questi ultimi a un certo punto vanno a vivere per conto loro e magari gli spazi diventano sovradimensionati).

**I COSTI ACCESSORI**

Certo, c'è sempre la possibilità di rivendere l'immobile e acquistarne uno nuovo, ma considerando che il mattone non è un asset sempre liquido e che questa scelta comporta l'accettazione dei costi - non trascurabili - della transazio-

I numeri					
IL CONFRONTO					
ACQUISTO O AFFITTO PER UN IMMOBILE DI 75MQ, CAPITALE DISPONIBILE 50.000					
CONFRONTO TRA ACQUISTO E AFFITTO IMMOBILIARE					
IMMOBILE 75MQ - 210.000 EURO					
CAPITALE DISPONIBILE - 50.000 EURO					
	ACQUISTO		AFFITTO		
	20 ANNI	30 ANNI	20 ANNI	30 ANNI	(IN EURO)
MUTUO	160.000	160.000	700	700	RATA MENSILE ANNI 1-10
TASSO D'INTERESSE	1,60%	1,85%	84.000	84.000	AFFITTO TOTALE ANNI 1-10
RATA MENSILE	780	580	800	800	RATA MENSILE ANNI 11-20
SPESE TOTALI MUTUO	189.000	211.500	96.000	96.000	AFFITTO TOTALE ANNI 11-20
SPESE AL NETTO DETRAZIONE INTERESSI MUTUO	154.000	171.300		900	RATA MENSILE ANNI 21-30
SPESE CASA	60.000	90.000		108.000	AFFITTO TOTALE ANNI 21-30
VALORE IMMOBILE RIVALUTATO	256.000	283.000	180.000	288.000	AFFITTO TOTALE

FONTE: WWW.MUTUONLINE.IT

## Il personaggio



**Roberto Anedda**, direttore marketing di Mol, gruppo MutuiOnline, che ha elaborato le simulazioni in tabella

ne e registrazione del contratto, dal notaio all'eventuale commissione da corrispondere agli agenti immobiliari.

Un'incognita è poi rappresentata dall'andamento dei prezzi: se è vero che nel lungo termine il valore degli immobili tende a salire, assicurando una plusvalenza, non è detto che il risultato sarà raggiunto in tutte le situazioni. Ad esempio, dall'avvio della grande crisi internazionale le quotazioni in Italia sono in continuo calo, anche se poi vi sono città e quartieri dove la ripresa è in atto da tempo. Quindi molto dipende dalla situazione di mercato al momento dell'acquisto e della vendita. Quanto all'oggi, da Tecnocasa segnalano che i prezzi di acquisto restano contenuti, mentre i canoni di locazione sono in ascesa a causa di una domanda sostenuta e di un'offerta che inizia a diminuire, anche in seguito anche al fenomeno degli affitti brevi.

**CALCOLO DELLA CONVENIENZA**

Per rispondere alla domanda iniziale occorre poi considerare la condizione in cui si trova il singolo, se cioè ha a disposizione la somma necessaria all'acquisto dell'immobile o se invece deve accedere a un mutuo. Per seguire la seconda strada deve comunque disporre di un capitale iniziale pari almeno al 20% del prezzo totale: è infatti difficile trovare banche disposte a concedere un finanziamento oltre l'80%, se non a condizioni particolarmente gravose. Fatte tutte queste premesse, con la collaborazione di Roberto Anedda, responsabile marketing di MutuiOnline.it abbiamo provato a simulare la situazione da 75 mq e 210mila euro di valore, dando per scontato che l'interessato abbia da parte 50mila euro di risparmi. «Considerando l'attuale livello dei tassi, vicino ai minimi storici data la possibilità di spuntare sul fisso l'1,60% per un mutuo a 20 anni e l'1,80% a 30 anni, e prendendo in considerazione da una parte i benefici fiscali per il mutuo e una rivalutazione prudente dell'1% annuo e dall'altra i costi di gestione dell'immobile, si arriva dopo 20 anni ad avere in mano un immobile che, in caso di rivendita, porterà un beneficio (capitale meno spese, ndr) di 42mila rispetto a quanto si è speso per acquistarlo. Mentre il saldo positivo scende a 21.700 euro in caso di mutuo trentennale», spiega Anedda.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Focus

**POCO APPEAL PER I BTP**

Nel caso della locazione, Mutuionline.it ha ipotizzato invece una rata di 700 euro mensili per i primi dieci anni, che poi salgono di 100 euro ogni dieci anni. «Abbiamo anche immaginato che i 50mila euro di risparmi iniziali vengano investiti in un BTP decennale che oggi rende circa il 2,3% annuo», aggiunge Anedda. «Tra rendimento del titolo di Stato e canone di locazione, dopo 20 anni il bilancio risulterà negativo per 101mila euro, dopo 30 per 189mila». Considerando i due casi-tipo, dunque, non c'è storia per scegliere il mutuo. Ricordando comunque che la simulazione inevitabilmente comporta delle semplificazioni. Non è detto, ad esempio, che i costi di locazione evolveranno nella direzione indicata, così come che non vi siano delle differenze di rendimento per chi sceglierà negli anni a venire i titoli di Stato italiani. Di sicuro c'è che l'acquisto porta con sé una maggiore patrimonializzazione per la famiglia, che può servire come cuscinetto per eventuali urgenze di liquidità o come lascito per gli eredi.



[www.mutuionline.it](http://www.mutuionline.it)

## Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline.it confronta le offerte di mutuo di 41 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](http://PrestitiOnline.it)



[ConfrontaConti.it](http://ConfrontaConti.it)



[segugio.it](http://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.