

03 **INVESTIRE IN CASE**

L'affitto ripaga la rata, ma occhio alle altre spese

di **Paola Dezza**

Investire nell'immobiliare da mettere a reddito è un tema che diventa sempre più attuale in una fase storica in cui crescono gli spostamenti per motivi di lavoro e di studio da una città all'altra e al tempo stesso i soggiorni presso appartamenti dati in locazione tramite la formula degli affitti brevi stanno ottenendo un grande successo tra chi viaggia.

Un momento favorevole che ha spinto molti italiani a considerare nuovamente interessante l'acquisto

di una seconda abitazione da introdurre nel segmento della locazione a giornata come un'opportunità di investimento, soprattutto in tempi di tassi di interesse ai minimi storici. Non solo. A rendere più appetibile l'acquisto di un appartamento è stata anche la pesante correzione dei prezzi del mattone dovuta alla lunga crisi immobiliare che il nostro Paese ha vissuto dopo il 2008.

Un acquisto che spesso si cerca di finanziare a leva tramite un mutuo che può arrivare fino all'80% del-

La scelta del mutuo

Ipotesi: mutuo per una seconda casa con importo di 160.000 euro su un valore dell'immobile di 200.000 euro. Dati di ottobre

DURATA 15 ANNI

TASSO VARIABILE

BANCA	TASSO IN %	RATA €	ISC% (TAEG)
Intesa Sanpaolo	0,53 (Euribor 1M + 1,00)	925	0,97
Hello Bank! - Bnl Gr. Bnp Paribas	0,63 (Euribor 1M + 1,10)	932	1,04
Crédit Agricole Italia	0,69 (Euribor 3M + 1,11)	936	1,10
Bnl - Gr. Bnp Paribas	0,63 (Euribor 1M + 1,10)	932	1,11
Webank	0,83 (Euribor 3M + 1,25)	946	1,15

TASSO FISSO

Hello Bank! - Bnl Gr. Bnp Paribas	1,00 (Tasso finito)	958	1,41
Bnl - Gr. Bnp Paribas	1,00 (Tasso finito)	958	1,48
Intesa Sanpaolo	1,10 (Tasso finito)	965	1,55
Webank	1,23 (IRS 15A + 1,10)	974	1,56
Ubi Banca	1,10 (IRS 15A + 1,05)	965	1,57

DURATA 20 ANNI

TASSO VARIABILE

BANCA	TASSO IN %	RATA €	ISC% (TAEG)
Intesa Sanpaolo	0,58 (Euribor 1M + 1,05)	707	0,93
Hello Bank! - Bnl Gr. Bnp Paribas	0,73 (Euribor 1M + 1,20)	717	1,05
Crédit Agricole Italia	0,75 (Euribor 3M + 1,17)	718	1,07
Banco di Sardegna	0,72 (Euribor 6M + 1,10)	716	1,08
Bnl - Gr. Bnp Paribas	0,73 (Euribor 1M + 1,20)	717	1,11

TASSO FISSO

Hello Bank! - Bnl Gr. Bnp Paribas	1,05 (Tasso finito)	739	1,37
Bnl - Gr. Bnp Paribas	1,05 (Tasso finito)	739	1,43
Crédit Agricole Italia	1,12 (IRS 20A + 0,95)	744	1,44
Intesa Sanpaolo	1,10 (Tasso finito)	743	1,46
Deutsche Bank	1,28 (IRS 20A + 1,05)	756	1,59

DURATA 25 ANNI

TASSO VARIABILE

BANCA	TASSO IN %	RATA €	ISC% (TAEG)
Intesa Sanpaolo	0,63 (Euribor 1M + 1,10)	577	0,93
Hello Bank! - Bnl Gr. Bnp Paribas	0,78 (Euribor 1M + 1,25)	587	1,05
Bnl - Gr. Bnp Paribas	0,78 (Euribor 1M + 1,25)	587	1,09
Unicredit	0,83 (Euribor 3M + 1,25)	591	1,10
Banco Bpm	0,98 (Euribor 3M + 1,40)	602	1,27

TASSO FISSO

Hello Bank! - Bnl Gr. Bnp Paribas	1,20 (Tasso finito)	618	1,47
Bnl - Gr. Bnp Paribas	1,20 (Tasso finito)	618	1,52
Intesa Sanpaolo	1,30 (Tasso finito)	625	1,61
lw Bank	1,50 (IRS 25A + 1,30)	640	1,76
Webank	1,59 (IRS 25A + 1,30)	647	1,80

Fonte: mutuonline.it

l'importo da pagare. La rata diventa sicuramente più sostenibile con la prospettiva di un affitto da percepire sia in maniera stabile con una locazione classica mensile sia più variabile se legato agli affitti brevi, meno prevedibili ma senz'altro più remunerativi.

Nel momento in cui si intraprende la strada dell'acquisto sono determinanti la scelta della location e la qualità dell'immobile, per garantirsi soprattutto nel caso delle locazioni a breve termine una buona occupazio-

ne dell'appartamento, ma sono queste caratteristiche imprescindibili anche se si affitta agli studenti o a famiglie per la classica durata di quattro anni più quattro.

Per capire se l'investimento è interessante, penna alla mano, bisogna innanzitutto calcolare quale rata ci si deve accollare e quali sono le entrate sulle quali si può contare per coprirla.

MutuiOnline ha elaborato due diverse opzioni di investimento, la prima per un immobile del valore di 200mila euro sul quale si è scelto di stipulare un mutuo pari a 160mila euro (all'80% quindi del valore), la seconda per un immobile di 400mila euro, sul quale accendere invece un mutuo da 320mila. Si tratta di cifre

che coprono un ampio spettro di soluzioni immobiliari. Con 200mila euro in città di piccole dimensioni si possono acquistare anche trilocali, mentre a Milano, dove i prezzi delle abitazioni stanno tornando a salire da qualche trimestre, è molto difficile trovare a questo costo soluzioni nelle zone centrali e semicentrali - le più gettonate per l'affitto breve -, e i bilocali, soprattutto se ristrutturati, in queste zone hanno raggiunto valori superiori ai 250-300mila euro e oltre. Cifra alla quale vanno sommate tutte le spese dell'iter di acquisto, dal notaio alle imposte di registro (9% del valore catastale), ipotecaria e catastale, e poi l'Imu da sostenere annualmente per la seconda casa e ancora le spese di agenzia. Non solo.

CASE A REDDITO

Quanto rende l'affitto?

Quanto può rendere la locazione in Italia? Secondo i dati di Solo Affitti Cagliari (8,2%), Trieste (8,1%) e Palermo (7,5%) sono i capoluoghi con i rendimenti lordi degli affitti più alti. Rendimenti che fanno gola in un momento in cui le altre asset class di investimento sono poco remunerative. L'analisi parte dall'affitto di un bilocale arredato di 55 mq nel centro città. Dal 2014 a oggi, secondo l'analisi, nei principali centri italiani i rendimenti da locazione sono aumentati di un punto, dal 5,1% al 6,1%. Questo incremento è stato favorito sia dall'aumento dei canoni medi (+15,3%), da 608 a 701 euro, sia dalla discesa dei prezzi medi di

vendita degli immobili, passati da 2.681 a 2.529 euro al mq.

Tra i capoluoghi che secondo Solo Affitti consentono ai proprietari di immobili di ottenere buoni guadagni ci sono anche Napoli e Torino (6,4%), di poco superiori a quelli rilevati a Milano (6,3%). Chi affitta casa in centro a Bologna (6,1%) ottiene un rendimento lordo in linea con la media nazionale. Gli introiti, seppur più alti dei titoli di Stato, sono inferiori alla media italiana a Genova, Ancona e Bari (5,7%). Nella Capitale i rendimenti dei bilocali affittati in centro città si sono attestati attorno al 5,6%, poco più che a Firenze (5,5%) e Perugia (5,1%).

«Bisogna anche tenere conto che nel caso di una seconda casa non si possono dedurre gli interessi sul mutuo come si fa invece per la prima abitazione» spiega Roberto Anedda, vicepresidente e direttore marketing del gruppo MutuiOnline.

I cinque migliori tassi variabili che si possono spuntare per questa tipologia di mutuo per una durata di 25 anni viaggiano tra lo 0,63% (l'offerta di Intesa Sanpaolo) e lo 0,98% (Banco Bpm) con rispettive rate da 577 euro fino a 602 euro. Con il tasso di interesse fisso - i migliori vanno dall'1,20% proposto da Hello Bank del gruppo Bnp Paribas per arrivare all'1,59% di Webank - la rata sale a 618 euro al mese nel più conveniente dei casi fino a 647 euro.

Se si accorcia la durata del mutuo la rata chiaramente sale. Per un mutuo di 20 anni la rata viaggia tra 700 e 750 euro al mese, per un periodo di 15 anni sale ancora per essere compresa tra 925 e 965 euro.

Per capire se la rata è sostenibile nel lungo periodo bisogna valutare nel caso di affitto a studenti o a famiglie quali sono gli importi delle locazioni in zona per la tipologia di appartamento scelto, nel caso invece degli affitti brevi bisogna valutare oltre al prezzo a notte anche la stagionalità del luogo - in genere a Roma, come a Venezia e Firenze, la stagionalità arriva a sfiorare i 12 mesi, a Milano invece scende a dieci mesi circa -, e non fare i propri calcoli considerando la piena occupazione. Meglio essere più prudenti. Il prezzo a

I tassi sul mercato

Acquisto di una seconda casa del valore complessivo di 400mila euro, importo del mutuo pari a 320.000 euro. Dati a ottobre 2019.

DURATA 15 ANNI			
TASSO VARIABILE			
BANCA	TASSO IN %	RATA €	ISC (TAEG)
Intesa Sanpaolo	0,53 (Euribor 1M + 1,00)	1.850	0,92
Hello Bank! - Bnl Gr. Bnp Paribas	0,63 (Euribor 1M + 1,10)	1.864	1,00
Bnl - Gr. Bnp Paribas	0,63 (Euribor 1M + 1,10)	1.864	1,08
Webank	0,83 (Euribor 3M + 1,25)	1.891	1,13
Widiba	0,83 (Euribor 3M + 1,25)	1.891	1,13
TASSO FISSO			
Hello Bank! - Bnl Gr. Bnp Paribas	1,00 (Tasso finito)	1.915	1,37
Bnl - Gr. Bnp Paribas	1,00 (Tasso finito)	1.915	1,46
Intesa Sanpaolo	1,10 (Tasso finito)	1.929	1,50
Deutsche Bank	1,16 (IRS 15A + 1,05)	1.938	1,51
Ubi Banca	1,10 (IRS 15A + 1,05)	1.929	1,51
DURATA 20 ANNI			
TASSO VARIABILE			
BANCA	TASSO IN %	RATA €	ISC (TAEG)
Intesa Sanpaolo	0,58 (Euribor 1M + 1,05)	1.413	0,89
Hello Bank! - Bnl Gr. Bnp Paribas	0,73 (Euribor 1M + 1,20)	1.434	1,02
Bnl - Gr. Bnp Paribas	0,73 (Euribor 1M + 1,20)	1.434	1,08
Unicredit	0,82 (Euribor 3M + 1,25)	1.446	1,12
Webank	0,93 (Euribor 3M + 1,35)	1.461	1,16
TASSO FISSO			
Hello Bank! - Bnl Gr. Bnp Paribas	1,05 (Tasso finito)	1.479	1,34
Bnl - Gr. Bnp Paribas	1,05 (Tasso finito)	1.479	1,41
Intesa Sanpaolo	1,10 (Tasso finito)	1.486	1,41
Deutsche Bank	1,28 (IRS 20A + 1,05)	1.511	1,54
Webank	1,35 (IRS 20A + 1,10)	1.522	1,59
DURATA 25 ANNI			
TASSO VARIABILE			
BANCA	TASSO IN %	RATA €	ISC (TAEG)
Intesa Sanpaolo	0,63 (Euribor 1M + 1,10)	1.153	0,89
Hello Bank! - Bnl Gr. Bnp Paribas	0,78 (Euribor 1M + 1,25)	1.175	1,02
Bnl - Gr. Bnp Paribas	0,78 (Euribor 1M + 1,25)	1.175	1,07
Unicredit	0,82 (Euribor 3M + 1,25)	1.180	1,08
Webank	1,08 (Euribor 3M + 1,50)	1.217	1,27
TASSO FISSO			
Hello Bank! - Bnl Gr. Bnp Paribas	1,20 (Tasso finito)	1.235	1,45
Bnl - Gr. Bnp Paribas	1,20 (Tasso finito)	1.235	1,50
Intesa Sanpaolo	1,30 (Tasso finito)	1.250	1,57
Banco Bpm	1,45 (IRS 25A + 1,20)	1.272	1,71
Ubi Banca	1,50 (IRS 25A + 1,30)	1.280	1,78

Fonte: mutuionline.it

notte si stabilisce in base anche ai servizi offerti, dal wifi all'aria condizionata, dalla colazione compresa all'arredo scelto per l'abitazione.

«Se il mutuo si richiede all'80% del valore dell'immobile - spiega ancora Anedda - la rata è rilevante anche considerando una durata lunga. Con un loan to value di 160mila euro la rata sale sui 700 euro a 20 anni, solo spingendo la durata fino a 25 anni ottengo di pagare 120 euro in meno di rata».

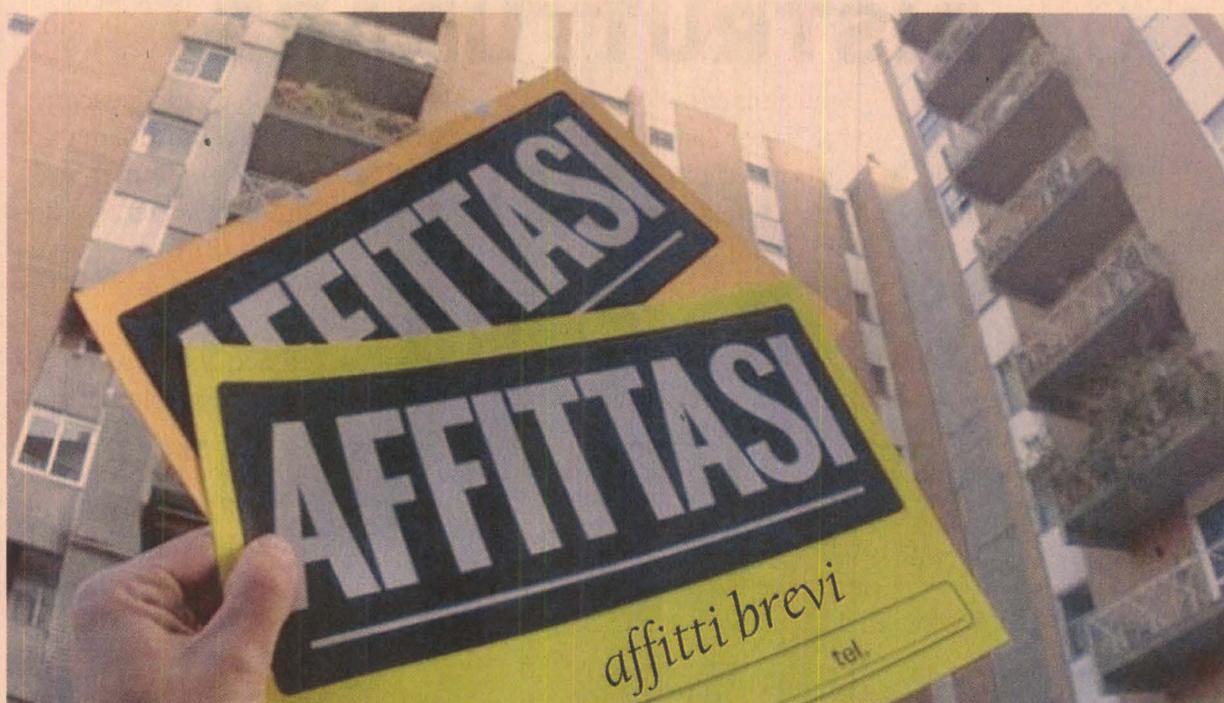
Per quanto riguarda i canoni di affitto la forchetta è decisamente ampia e varia, anche in maniera considerevole, da città a città e da zona a zona. A Milano nella zona di Porta Genova-via De Amicis i canoni mensili per un monolocale si aggirano sui 700 euro mentre si sale a mille euro per un bilocale, valori che si incrementano per la zona Porta Romana e Crocetta dove per un monolocale si pagano 800 euro al mese e per un bilocale 1.200 euro. Sempre secondo i dati elaborati da Tecnocasa a Torino nelle aree centrali i canoni viaggiano da 400 a 650 euro al mese, mentre a Bologna da 500 a 850 euro e a Firenze circa 900 euro. Nella capitale nel centro storico, in piazza di Spagna e in via del Corso l'affitto di un bilocale si aggira intorno ai 1.200 euro al mese, fuori dal centro si scende anche a 550 euro. Nelle città più piccole i valori scendono ulteriormente. Se prendiamo in considerazione un appartamento di due stanze a Bari e Catania in centro i valori si aggirano sui 400-500 euro al mese, così come a

Palermo mentre a Verona il canone sale a quota 600 euro.

In diversi casi tali valori riescono a sostenere la rata del mutuo, ma non sempre a pagare completamente anche le spese che il proprietario dell'immobile dato in affitto deve sostenere per la manutenzione e per imposte e tasse.

Al costo dell'acquisto vanno poi sommate le spese per la ristrutturazione dell'immobile e l'arredamento. Due voci che non sono affatto trascurabili. Risulta difficile pertanto pensare che l'acquisto per investimento possa dare rendimenti elevati, se non nel caso degli affitti brevi. Ma per quanto riguarda questo segmento, in crescita esponenziale negli ultimi anni soprattutto in città come Milano o nelle città d'arte e turistiche, si pone sempre più stringente il tema della elevata competizione e quindi della compressione dei rendimenti stessi, per via di un'occupazione che diventa più contenuta. Proprio per via dell'ampia offerta di appartamenti sul mercato degli affitti brevi gli utenti prenotato sempre più a ridosso del soggiorno e scelgono di restare per periodi più brevi.

Tornando alle spese di ristrutturazione, la voce come detto non è trascurabile, ma è «un tema importante, un costo del quale si può dedurre il 50%» dice Anedda. A questo si somma la possibilità di dedurre fiscalmente le spese per l'efficientamento energetico, tutti ammodernamenti che aumentano il valore



dell'appartamento e che permettono al proprietario di chiedere un affitto più interessante.

«È previsto che le spese di ristrutturazione possano essere sostenute anche dal futuro inquilino - dice ancora l'intervistato -. Se ci si accorda per seguire questo iter allora sarà l'inquilino stesso a dedurle fiscalmente nell'arco di dieci anni».

Anedda ricorda anche che se si acquista una casa già ristrutturata da una impresa di ristrutturazione o di costruzione si può detrarre fino al 25% del prezzo di acquisto in dieci anni fino a un massimo di 96mila euro (bonus fiscale).

Analizzando la seconda ipotesi di mutuo elaborata da MutuiOnline per un appartamento del valore di

400mila euro si evince che con un mutuo a leva del valore di 320mila (sempre quindi dell'80%) i cinque tassi migliori, nel caso del variabile, partono da un minimo di 0,53% offerto da Intesa Sanpaolo nella sezione tassi variabili fino a un massimo dello 0,83% di Widiba. La rata in questi casi viaggia da 1.850 a 1.890 euro, una spesa pesante se si pensa che deve essere corrisposta tutti i mesi per un periodo di 15 anni. Per il mutuo a tasso fisso si parte da un minimo di un tasso all'1% proposto da Hello Bank del gruppo Bnp Paribas e da Bnl (stesso gruppo) a un massimo dell'1,1% applicato da Ubi banca. In questi casi la rata è lievemente più alta, compresa tra 1.915 euro e 1.929 euro.

A Milano. Nelle zone centrali e semicentrali - le più gettonate per l'affitto breve - i bilocali toccano valori superiori ai 250-300mila euro e oltre

© RIPRODUZIONE RISERVATA



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



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.