

## **Comprare casa conviene più dell'affitto: i conti sul mutuo «agevolato» per i giovani (in sei città)**

Corriere della sera economia - lunedì 20 settembre

#mercato immobiliare #mutui #affitti

### **La disfida**

Per un giovane meglio andare in affitto o comprare la casa avendo la possibilità di non anticipare per il suo prezzo neppure un euro? La questione non è più teorica da quando il decreto Sostegni bis ha introdotto la possibilità di ottenere realmente e a tassi limitati i mutui che coprono il 100 per cento del valore della casa. La mancanza di disponibilità in contanti è da sempre uno dei maggiori ostacoli per l'acquisto della casa da parte di chi è all'inizio della sua vita lavorativa e non ha aiuti familiari alle spalle. Ora che questa difficoltà può essere superata cerchiamo di dare una risposta alla domanda nella tabella che abbiamo elaborato e dalla quale emerge ad esempio che in zona Ripamonti a Milano è possibile risparmiare con il mutuo ben 359 euro al mese e nella Capitale indebitarsi comunque consente di risparmiare anche oltre 100 euro.

### **Le regole del gioco**

Risparmi che avvengono sin da subito, ma bisogna anche tenere conto che la rata del mutuo rimane uguale per tutta la sua durata mentre il contratto di affitto libero ogni otto anni cambia, presumibilmente al rialzo. La nostra ricognizione mette a confronto i canoni di locazione con le rate dei mutui ad alto Ltv (la sigla indica il rapporto tra mutuo e valore della casa) per i giovani; per fare questo abbiamo considerato il costo dell'affitto per un trilocale in alcuni quartieri delle principali città italiane e la rata di un mutuo fisso a 30 anni con copertura totale del costo ottenibile con la garanzia statale: è necessario quindi un Isee inferiore a 40mila euro, un mutuo che non superi i 250mila euro e che l'acquisto riguardi una prima casa. Abbiamo inoltre esteso il confronto alla rata di un finanziamento pure fisso all'80 per cento, che si può ottenere senza vincoli di Isee e di valore e che può essere erogato senza ulteriori garanzie, anche se quando il reddito del debitore le banche chiedono almeno la disponibilità di un terzo a farsi da garante.

### Meglio vivere in affitto o comperare casa con le agevolazioni per i giovani?

Si confronta il costo di un mutuo per una casa di 80 metri quadrati comprata in sei grandi città con il canone di affitto per la stessa abitazione.

Si ipotizza l'acquisto con un mutuo trentennale che copra l'80% del prezzo, al tasso dell'1,5% e un mutuo 100% con ricorso al Fondo Consap. Il tasso ipotizzato è 1,86%, il massimo attualmente possibile

Milano	Prezzo casa	Canone mensile	Mutuo 80%			Mutuo 100%	
			Anticipo	Rata	Diff.	Rata	Diff.
<b>Siena - Bande Nere - Primaticcio</b>	248.000	1.100	49.600	685	<b>-415</b>	899	<b>-201</b>
<b>Quartiere Cermenate</b>	240.000	1.200	48.000	663	<b>-537</b>	870	<b>-330</b>
<b>Bovisa</b>	233.600	1.100	46.720	645	<b>-455</b>	847	<b>-253</b>
<b>Ripamonti - Val Di Sole</b>	232.000	1.200	46.400	641	<b>-559</b>	841	<b>-359</b>
<b>Barona - Santa Rita - Famagosta</b>	224.000	950	44.800	618	<b>-332</b>	812	<b>-138</b>
<b>Bicocca</b>	216.000	1.000	43.200	596	<b>-404</b>	783	<b>-217</b>
<b>Testi - Cà Granda</b>	212.000	1.050	42.400	585	<b>-465</b>	769	<b>-281</b>
<b>Forlanini</b>	208.000	1.000	41.600	574	<b>-426</b>	754	<b>-246</b>
<b>Dergano</b>	192.000	1.000	38.400	530	<b>-470</b>	696	<b>-304</b>
<b>Affori</b>	184.000	1.000	36.800	508	<b>-492</b>	667	<b>-333</b>

Fonte: elaborazione su dati Tecnocasa e mutuiOnline.it

### Roma, il giro dei 10 quartieri

Per i mutui al 100 per cento abbiamo calcolato prudenzialmente il costo massimo previsto dalla normativa, cioè il tasso effettivo rilevato ai fini del calcolo dell'usura; il valore viene aggiornato ogni trimestre e quello in vigore fino al prossimo 30 settembre è per i tassi fissi l'1,86 per cento. Va detto che le offerte oggi presenti sul mercato sono più basse di circa mezzo punto. Per i mutui con Ltv 80 abbiamo calcolato un tasso effettivo dell'1,50 per cento, il valore tendenziale del mercato rilevabile dai dati di mutuiOnline.it. Venendo ai dati della rilevazione de L'Economia del Corriere, effettuata sulla base di prezzi e canoni dell'Osservatorio Tecnocasa, nella Capitale tra le dieci zone considerate solo la Balduina presenta rate di mutuo 100 per cento superiori sia pur di poco (49 euro) al canone di locazione mentre all'Eur il risparmio ottenibile con il finanziamento integrale dell'acquisto è di 163 euro al mese, cifra che sale a 357 euro con il mutuo Ltv 80. A Milano il finanziamento risulta molto competitivo a Cermenate (330 euro per Ltv 100 e 539 per il mutuo 80) e ad Affori (rate più bassa di 333 e 492 euro).

### Meglio vivere in affitto o comperare casa con le agevolazioni per i giovani?

Si confronta il costo di un mutuo per una casa di 80 metri quadrati comprata in sei grandi città con il canone di affitto per la stessa abitazione.

Si ipotizza l'acquisto con un mutuo trentennale che copra l'80% del prezzo, al tasso dell'1,5% e un mutuo 100% con ricorso al Fondo Consap. Il tasso ipotizzato è 1,86%, il massimo attualmente possibile

Roma	Prezzo casa	Canone mensile	Mutuo 80%			Mutuo 100%	
			Anticipo	Rata	Diff.	Rata	Diff.
Ostiense	240.000	1.000	48.000	663	<b>-337</b>	870	<b>-130</b>
Eur - Pavese	224.000	975	44.800	618	<b>-357</b>	812	<b>-163</b>
Camilluccia - Cortina D'Ampezzo	220.000	925	44.000	607	<b>-318</b>	798	<b>-127</b>
Corso Francia	240.000	900	48.000	663	<b>-237</b>	870	<b>-30</b>
Marconi - Cardano	232.000	900	46.400	641	<b>-259</b>	841	<b>-59</b>
Monteverde Nuovo	212.000	900	42.400	585	<b>-315</b>	769	<b>-131</b>
Tiburtina	208.000	900	41.600	574	<b>-326</b>	754	<b>-146</b>
Mostacciano	228.000	875	45.600	629	<b>-246</b>	827	<b>-48</b>
Balduina - Belsito	248.000	850	49.600	685	<b>-165</b>	899	<b>49</b>
San Paolo	208.000	850	41.600	574	<b>-276</b>	754	<b>-96</b>

Fonte: elaborazione su dati Tecnocasa e mutuiOnline.it

### Napoli, il caso Chiaia

La convenienza del mutuo a copertura totale si riduce dove i canoni sono mediamente minori, come a Torino dove nelle zone centrali la rata comporta un modesto aumento della spesa mensile rispetto all'affitto (88 euro la differenza a Crocetta) mentre a Napoli nella maggior parte dei casi canone e rata finiscono sostanzialmente per equivalersi. Ma a Chiaia il mutuo 100 per cento consente di risparmiare 138 euro. Infine a Bologna si evidenzia una decisa convenienza del finanziamento a copertura totale (125 euro il risparmio a Massarenti) mentre a Firenze bisogna mettere in conto un esborso lievemente maggiore rispetto alla locazione.

### Meglio vivere in affitto o comperare casa con le agevolazioni per i giovani?

Si confronta il costo di un mutuo per una casa di 80 metri quadrati comprata in sei grandi città con il canone di affitto per la stessa abitazione.

Si ipotizza l'acquisto con un mutuo trentennale che copra l'80% del prezzo, al tasso dell'1,5% e un mutuo 100% con ricorso al Fondo Consap. Il tasso ipotizzato è 1,86%, il massimo attualmente possibile

Napoli	Prezzo casa	Canone mensile	Mutuo 80%			Mutuo 100%	
			Anticipo	Rata	Diff.	Rata	Diff.
Scarlatti	240.000	850	48.000	663	<b>-187</b>	870	<b>20</b>
Vomero - Alto	225.000	800	45.000	621	<b>-179</b>	816	<b>16</b>
Chiaia - San Ferdinando	210.000	900	42.000	580	<b>-320</b>	762	<b>-138</b>
Mergellina	195.000	700	39.000	538	<b>-162</b>	707	<b>7</b>
Colli Aminei Bassa	195.000	800	39.000	538	<b>-262</b>	707	<b>-93</b>

Firenze	Prezzo casa	Canone mensile	Mutuo 80%			Mutuo 100%	
			Anticipo	Rata	Diff.	Rata	Diff.
Gavinana	232.000	750	46.400	641	<b>-109</b>	841	<b>91</b>
Ponte a Greve - Le Torri	216.000	750	43.200	596	<b>-154</b>	783	<b>33</b>
Novoli - Baracca	200.000	650	40.000	552	<b>-98</b>	725	<b>75</b>

### Il paletto dell'80

In nessuna delle sei città considerate infine l'affitto costa meno del mutuo con Ltv 80. Abbiamo selezionato case e quartieri partendo da un limite invalicabile: l'abitazione non può superare il costo di 250 mila euro, ovvero il limite di prezzo per i mutui 100 per cento garantiti dallo Stato. Con questo paletto abbiamo optato per la scelta di un trilocale di 80 metri quadrati, perché se ci si deve impegnare con un mutuo a lunga gittata è consigliabile farlo per una casa destinata a rimanere residenza stabile nel tempo. Quanto alle zone abbiamo scelto alcune aree che nel tempo hanno garantito una migliore performance di prezzo, ma ovviamente con 250mila euro un trilocale in centro non si può comprare né a Roma né a Milano.

### Meglio vivere in affitto o comperare casa con le agevolazioni per i giovani?

Si confronta il costo di un mutuo per una casa di 80 metri quadrati comprata in sei grandi città con il canone di affitto per la stessa abitazione.

Si ipotizza l'acquisto con un mutuo trentennale che copra l'80% del prezzo, al tasso dell'1,5% e un mutuo 100% con ricorso al Fondo Consap. Il tasso ipotizzato è 1,86%, il massimo attualmente possibile

<b>Torino</b>	Prezzo casa	Canone mensile	Mutuo 80%			Mutuo 100%	
			Anticipo	Rata	Diff.	Rata	Diff.
<b>Crimea</b>	240.000	800	48.000	663	<b>-137</b>	870	<b>70</b>
<b>Centro - Via Roma</b>	216.000	800	43.200	596	<b>-204</b>	783	<b>-17</b>
<b>Borgo Po</b>	200.000	650	40.000	552	<b>-98</b>	725	<b>75</b>
<b>Crocetta - Borgo San Secondo</b>	176.000	550	35.200	486	<b>-64</b>	638	<b>88</b>
<b>Cit Turin 2</b>	152.000	550	30.400	420	<b>-130</b>	551	<b>1</b>

<b>Bologna</b>	Prezzo casa	Canone mensile	Mutuo 80%			Mutuo 100%	
			Anticipo	Rata	Diff.	Rata	Diff.
<b>Quartiere Saragozza</b>	232.000	950	46.400	641	<b>-309</b>	841	<b>-109</b>
<b>Zona Massarenti</b>	200.000	850	40.000	552	<b>-298</b>	725	<b>-125</b>
<b>Costa</b>	184.000	750	36.800	508	<b>-242</b>	667	<b>-83</b>