

Caro-tassi Cinque anni fa con la stessa spesa mensile del canone si poteva diventare proprietari. Ora non più

# Il mutuo? Vale solo mezzo appartamento

Con una rata pari all'affitto si copre appena il 40/50% del prezzo

DI GINO PAGLIUCA

**P**aghi ogni mese una rata di mutuo equivalente a un affitto e diventi padrone di casa. Su questa equazione si è costruita buona parte del boom che ha portato dal 2001 oltre cinque milioni di famiglie italiane a comprare casa.

Oggi, a conclusione del ciclo immobiliare, il conto non torna più. In una grande città come Milano e Roma un mutuo a venti anni con una rata uguale al canone di locazione finanzia solo tra il 40 e il 50 per cento del costo dell'appartamento. Allungando il prestito a 30 anni il rapporto diventa un po' meno sfavorevole perché il mutuo copre tra il 50 e il 60% del valore d'acquisto dell'immobile.

Le cose vanno peggio se invece di un bilocale consideriamo un trilocale da 90 metri con canoni proporzionalmente più bassi: nelle due città il mutuo ventennale finanzia in media il 40% dell'appartamento e poco più del 50% con il prestito trentennale.

La situazione cambia di poco negli altri quattro cen-

tri che consideriamo in tabella, con l'eccezione di Torino, città dove da sempre i canoni di affitto sono più bassi della media delle altre aree metropolitane: stipulare un mutuo ai tassi odierni per comprare un trilocale nel centro storico comporta un esborso mensile di quasi quattro volte superiore rispetto al canone, visto che una rata uguale all'affitto coprirebbe solo il 27% del costo della casa.

## L'elaborazione

Questi numeri sono il frutto di un'elaborazione che CorriereEconomia ha compiuto su prezzi e canoni forniti dall'Ufficio studi di Gabetti.

Per valutare l'evoluzione del rapporto mutuo-affitto abbiamo anche considerato la serie storica dell'Osservatorio di Nomisma, mettendo a confronto prezzi, canoni e tassi del primo semestre di ogni anno dal 2002 al 2008. I numeri assoluti sono un po' più alti perché il computo è fatto su dati medi e non su singole zone, ma il trend è indiscutibile: la performance del mutuo rispetto alla locazione è diminuita nettamente negli ultimi cinque anni.

A Milano con l'equivalente del canone nel 2003 si finanziavano a venti anni 78 metri, oggi se ne coprono 53, ovvero il 32% in meno. A Roma nel 2003 la rata del mutuo era addirittura inferiore all'affitto,

equivalendo a 107 metri, mentre oggi ne copre solo 67 (meno 29%).

La perdita maggiore si è registrata a Napoli, passata da 93 metri finanziati dal mutuo nel 2003 agli attuali 61 (meno 34%), la minore a Torino, con il 23% rappresentato dal passaggio da 71 metri del 2004 ai 55 attuali.

## Potere d'acquisto

Abbiamo scelto di considerare il dato al momento dell'acquisto e di ipotizzare che venisse scelto sempre il mutuo a tasso variabile, senza tenere conto delle implicazioni che questa soluzione ha poi avuto negli anni seguenti. Il fisso, infatti, avrebbe reso il sogno di diventare proprietario di caso molto più complicato da realizzare.

La perdita di convenienza del mutuo è dovuta in prima istanza all'aumento dei tassi e al forte incremento dei prezzi. Ma non è solo questo. Spiega Guido Lodigiani, responsabile dell'Ufficio studi di Gabetti: «In questi anni le retribuzioni sono rimaste pressoché ferme; i canoni di locazione tipicamente sono legati agli stipendi perché devono essere sostenibili e quindi sono saliti meno dei prezzi delle case, so-

prattutto a partire dal 2005. Anche per questo oggi sta crescendo il numero di famiglie che cercano case in affitto, mentre l'acquisto con il mutuo viene scartato quando non si ha una disponibilità di contanti tale da ridurre in maniera sostanziosa la somma da chiedere e quindi la rata».

Sull'aumento della domanda di case da locare concorda il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, che dice: «La domanda ci sarebbe, mancano però le case perché non ci sono investitori disponibili». E a leggere ai dati dell'Agenzia del Territorio sulle compravendite di case nel primo semestre 2008 c'è da dargli ragione: il calo delle transazioni riguarda nelle grandi città soprattutto le case piccole e in particolare i monolocali, ovvero il tipico immobile da investimento.

## Il rendimento

D'altra parte, guardando alle tabelle di questa pagina si ricava che il reddito lordo ritraibile da un affitto (rapporto tra canone annuo e valore della casa) si aggira tra il 5 e il 6% lordo. Al netto fa la metà. Anche in epoca di vacche magrissime sui mercati finanziari è difficile ipotizzare che qualcuno butti soldi sul mercato legale della locazione per il 2,5%, correndo oltretutto il rischio crescente di trovare un inquilino moroso.

## Acquisti più complicati

Come si è ridotto il potere d'acquisto delle famiglie

Quanti metri quadri nei vari anni si potevano finanziare stipulando un mutuo con rata mensile pari al canone di affitto necessario per 100 metri quadrati

Città	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Bari	82	84	80	70	70	66
Bologna	66	68	61	53	52	47
Milano	78	75	65	56	55	53
Napoli	93	91	79	67	66	61
Roma	107	103	89	74	72	67
Torino	70	71	68	59	58	55

Fonte: elaborazione CorriereEconomia su dati di Nomisma

R.Pirella



Corrado Sforza Fogliani

## La mappa

La quota di prezzo che si copre con rata del mutuo pari all'affitto

### MILANO

	2 LOCALI (60 mq)		
	Costo casa	Renta	Quanto finanzia una rata equivalente al canone - mutuo a 20 anni
Carrobbio-Torino	363.000	1.100	43,0%
De Amicis	363.000	1.200	46,9%
Pagano	343.000	1.300	53,8%
Viale Monte Nero	330.000	1.000	43,0%
Bligny	317.000	900	40,3%
Bande Nere	218.000	800	52,1%
Abbiategrosso	205.000	700	48,4%
Lodovico Il Moro	191.000	700	52,0%
Gratosoglio	185.000	600	46,0%
Montegani	178.000	600	47,8%

	3 LOCALI (90 mq)			
	Quanto finanzia una rata equivalente al canone - mutuo a 30 anni	Costo casa	Renta	Quanto finanzia una rata equivalente al canone - mutuo a 30 anni
	51,6%	495.000	1.400	40,1%
	56,3%	495.000	1.600	45,9%
	64,6%	468.000	1.500	45,5%
	51,6%	450.000	1.400	44,1%
	48,4%	432.000	1.300	42,7%
	62,5%	297.000	1.000	47,8%
	58,2%	279.000	850	43,2%
	62,5%	261.000	800	43,5%
	55,3%	252.000	750	42,2%
	57,4%	243.000	700	40,9%

### ROMA

Fleming	396.000	1.300	46,6%
Trieste	389.000	1.450	52,9%
S. Giovanni	376.000	1.100	41,5%
Eur Centro	363.000	1.200	46,9%
Marconi	284.000	900	45,0%
Capannelle	277.000	850	43,5%
Montesacro	271.000	950	49,7%
Magliana	238.000	750	44,7%
Trigoria	198.000	700	50,2%
Casilina	172.000	700	57,7%

	55,9%	540.000	1.700	44,7%
	63,5%	531.000	1.800	48,1%
	49,9%	513.000	1.300	35,9%
	56,3%	495.000	1.500	43,0%
	54,0%	387.000	1.200	44,0%
	52,3%	378.000	1.025	38,5%
	59,7%	369.000	1.150	44,2%
	53,7%	324.000	1.000	43,8%
	60,3%	270.000	900	47,3%
	69,4%	234.000	900	54,6%



Centro	224.000	500	31,7%
Santa Rita	165.000	450	38,7%
Cenisia	162.000	400	37,3%
Lingotto	145.000	450	44,0%
Barriera di Milano	119.000	350	41,7%

38,0%	306.000	600	27,8%	33,4%
46,5%	225.000	500	31,5%	37,9%
44,8%	207.000	500	34,3%	41,2%
52,9%	198.000	550	39,4%	47,3%
50,1%	162.000	400	35,0%	42,1%



Fuorigrotta	251.000	750	42,4%
Colli Aminei	238.000	550	32,8%
Vomero	231.000	1.100	67,6%
Capodimonte	182.000	725	56,5%
Pianura	112.000	450	57,0%

50,9%	342.000	950	39,4%	47,3%
39,4%	324.000	700	30,6%	36,8%
81,2%	315.000	1.500	67,6%	81,2%
67,9%	247.500	900	51,6%	62,0%
68,5%	153.000	600	55,6%	66,8%



Università	231.000	700	43,0%
Andrea Costa	211.000	650	43,7%
Lame	205.000	700	48,4%
Marco Polo	191.000	550	40,8%
Bolognina	158.000	650	58,4%

51,6%	315.000	800	36,0%	43,3%
52,5%	288.000	750	36,9%	44,4%
58,2%	279.000	800	40,7%	48,9%
49,1%	261.000	650	35,3%	42,4%
70,1%	216.000	700	46,0%	55,2%



Palese	178.000	525	41,8%
Poggiofranco	172.000	650	53,6%
Picone	165.000	600	58,5%
Iapigia	158.000	600	53,9%
San Pasquale	178.000	700	55,7%

50,3%	243.000	650	37,9%	45,6%
64,4%	234.000	800	48,5%	58,3%
70,2%	225.000	750	47,3%	56,8%
64,7%	216.000	750	49,3%	59,2%
66,9%	243.000	800	46,7%	56,1%

Fonte: Elaborazione CorriereEconomia su dati Gabetti

Ipotesi: mutuo al 6% per un importo pari all'80% del valore della casa

RPi

**Il mutuo? Vale solo mezzo appartamento**

**Il professore che batte Warren Buffett**

**Prestiti casa, il decalogo della massima sicurezza**