

LA DIFFERENZA TRA MUTUI E CANONI MENSILI

E oggi affittare non conviene

La rata dei prestiti costa meno

MILANO

Affitti in aumento, tassi bancari in discesa: il mutuo torna più conveniente dell'affitto, secondo quanto rileva un'analisi di MutuiOnline. Una recente elaborazione, basata sulle migliori offerte di mutuo disponibili oggi sul sito MutuiOnline, mostra come la rata del mutuo risulti praticamente sempre minore e comunque concorrenziale rispetto all'affitto.

7,9%

il calo dei prezzi
Un'altra buona ragione per comprare
Il mercato è fermo, i prezzi scendono

300

euro di differenza
Tra la rata di affitto di un monolocale a Milano e la rata di un mutuo variabile a 30 anni

I canoni a fine luglio

I dati di fine luglio del Sunia indicano canoni di affitto sostanzialmente stabili rispetto al 2008, mentre dal 1999 a oggi c'è stata una crescita monstre del 150%. Un'ulteriore elaborazione di Tecnocasa ha inoltre evidenziato come i prezzi degli immobili siano in calo mediamente del 7,9% nel primo semestre del 2009.

Basandosi sui prezzi medi rilevati proprio da Tecnocasa riguardo a un immobile nella periferia di Roma e Milano, MutuiOnline ha confrontato il costo dell'affitto con quello dell'acquisto, ipotizzando di ricorrere a un mutuo al 100% (che finanzia quindi l'intera somma necessaria) o all'80%, con diverse soluzioni di tasso e di durata.

Risparmiare si può

Ad esempio, per un monolocale a Milano del valore di 106.000 euro l'affitto mensile ammonterebbe a 700 euro, contro una rata di mutuo al 100% che partirebbe da 404 euro per un variabile a 30 anni per arrivare fino a 723 euro per un tasso fisso a 20 anni. Il paragone parla da solo.

Per un bilocale del valore di 159.000 euro, sempre a Milano, l'affitto di

850 euro sarebbe decisamente maggiore della rata di un mutuo all'80% a tasso variabile a 30 anni, pari a 461 euro, e anche con il tasso fisso a 20 anni la rata sarebbe, seppur di poco, più conveniente all'affitto risultando pari a 832 euro. Un discorso simile vale anche per Roma, nonostante gli affitti medi risultino leggermente inferiori.

Dalla simulazione risulta per esempio che l'affitto di un bilocale del valore di 171.000 euro è pari a 750 euro, superiore alla rata di un mutuo all'80% a tasso variabile a 30 anni di 496 euro e inferiore solo alla rata di 895 euro per un mutuo a tasso fisso della durata di 20 anni.

E il valore si accumula

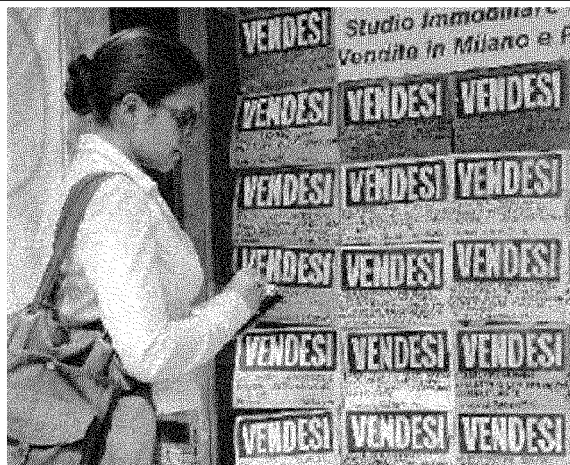
La convenienza tra affitto e acquisto non va, ovviamente, valutata unicamente sul puro raffronto tra rata e canone. L'affitto è una spesa pura, denaro che esce dalle casse a fronte della quale la famiglia non accumula alcun valore, non mette nulla da parte. Il mutuo permette di ottenere alla fine del pagamento la proprietà dell'immobile: a fronte del costo mensile la famiglia entra così in possesso di un bene materiale, suscettibile di possibile rivalutazione nel tempo. Senza dimenticare che il valore del mattone, a parte i periodi di stanca del mercato, si rivaluta pressoché sempre.

Alla fine del mutuo, insomma, una famiglia disporrà di una ricchezza vera, accumulata negli anni. «Si tenga conto - commenta Roberto Anedda, Direttore Marketing di MutuiOnline - che un mutuo al 100% prevede solitamente tassi più elevati rispetto ai mutui che finanziano fino all'80% del valore dell'immobile».

[S. RIC.]



La scelta
Se si ha la possibilità di accendere un mutuo che copra solo l'80% del costo dell'immobile conviene farlo: la rata scende sensibilmente rendendo l'acquisto conveniente.
Nella foto: Roberto Anedda di Mutui online



www.ecostampa.it

