

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

Il mutuo batte il Btp

di Teresa Campo

Mercato fermo, mutui meno generosi, prezzi delle case in calo ma non così tanto, affitti leggermente più abbordabili. Un quadro di stagnazione del mercato immobiliare che induce a riproporsi la domanda di sempre: conviene sempre acquistare casa o non è meglio affittarla? Rispetto al passato, l'elemento nuovo è che

ANALISI DI MERCATO

la politica più restrittiva delle banche oggi impone agli aspiranti acquirenti di mettere sul piatto almeno il 20% del valore dell'abitazione, più spesso il 30-40%, quota che ai prezzi correnti delle grandi città corrisponde tranquillamente a 50-100 mila euro. Invece di immobilizzarli nella casa non sarebbe meglio investirli bene e continuare a pagare un affitto? L'ufficio studi Tecnocasa ha fatto un po' di conti, mettendo a confronto l'ipotetico acquisto e affitto di un bilocale di 60 metri quadrati in una zona semicentrale di Milano. Ecco il dettaglio delle due operazioni.

Meglio investire 100 mila euro in titoli di stato o darli come anticipo per un bilocale? Tecnocasa ha fatto i conti su un arco di 20 anni. Ed ecco il risultato

L'acquisto. L'immobile considerato ha un costo di 250 mila euro, ma l'acquirente ne ha solo 100 mila (il 40% del totale) per cui ricorre a un mutuo a tasso fisso ventennale per finanziare il 60% mancante con rata mensile di 1.069 euro. A fronte dei costi legati all'acquisto della casa e all'accensione del mutuo, cui vanno aggiunte le spese di gestione dell'immobile (manutenzione straordinaria e assicurazione) l'acquirente avrà un beneficio fiscale, grazie alla detrazione degli interessi passivi. Per calcolare il valore futuro dell'immobile si è considerata una rivalutazione annua pari all'indice Istat.

L'affitto. Chi opta per la locazione paga invece un canone mensile di 900 euro investendo invece il capitale a disposizione (100 mila euro) in un Btp a 20 anni. L'inquilino dovrà paga-

COSÌ IL MUTUO BATTE L'AFFITTO	
Dati riferiti a un bilocale di 60 mq in zona semicentrale a Milano	
	Valori in euro
◆ Prezzo d'acquisto dell'immobile	250.000
◆ Capitale iniziale dell'acquirente	100.000
◆ Ammontare del mutuo acceso	150.000
◆ Rata mensile del mutuo con scadenza a 20 anni	1.069
◆ Canone di locazione mensile	900

SITUAZIONE DOPO 20 ANNI	
◆ Guadagno finale per il proprietario	121.818
◆ Guadagno finale per l'inquilino	40.301

Valore futuro dell'immobile - rata del mutuo
Capitale investito - canoni e eventuale differenza rata/canone e altri costi/benefici
Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa

re ogni anno la registrazione del contratto e l'affitto aggiornato in base all'indice Istat.

Vent'anni dopo, il modello di Tecnocasa considera la differenza tra canoni e rate. Per esempio,

nel primo anno si avrà un vantaggio per il locatario (che spende 900 euro al mese contro i 1.069 euro di rata del proprietario), differenza che sarà investita in un conto corrente remunerato allo 0,5%. Allo stesso tasso si considera investita l'eventuale differenza tra costi di gestione dell'immobile, costi di locazione e beneficio fiscale. Dopo 20 anni, ovvero all'estinzione del mutuo, si ha che il proprietario disporrà di un valore di 121.818 euro (valore futuro immobile - rate del mutuo), mentre l'inquilino accuserà una perdita di 40.301 euro (capitale investito - canoni di locazione + eventuale differenza rata mutuo/canone e altri costi/benefici). Vince dunque chi ha acquistato, e infatti in Italia i proprietari sono ormai l'80% del totale, ma naturalmente ogni caso fa storia a sé perché il potenziale di rivalutazione varia da città a città così come i canoni. (riproduzione riservata)



ENTRATE
CI PRENDEREMO CURA DI VOI

your own aqua - therapy

STARE MEGLIO CON LE NOSTRE ACQUE TERMALI. L'acqua salsobromiodica e quella sulfurea: due preziose risorse che proprietà e corredo di principi attivi rendono uniche in Italia, tra le migliori in Europa. Una duplice esperienza di salute e di benessere, modellata su ogni vostra esigenza, presso le Terme di Salsomaggiore e di Tabiano. Qui potrete immergervi in un contesto ricco di storia e di cultura, tra capolavori artistici e architettonici di pregio. Presso le nostre strutture avrete modo di vivere soggiorni di remise en forme e rigenerazione psico-fisica di eccellenza, senza rinunciare ad assaporare la nostra tradizione enogastronomica e lo stile della nostra ospitalità. Il valore di una competenza che si rispecchia nella qualità delle nostre acque: è così che ci prenderemo cura di voi.



TERME di
TABIANO

www.termesalsomaggioretabiano.it NUMERO VERDE 800 841 385

TERMAE

Affitto assicurato

In due mesi la rete di vendita della nuova polizza ha già coperto 20 città

Cresce la diffusione della polizza Affitto Assicurato, prodotto indirizzato a proprietari e inquilini in cerca di maggiore sicurezza nel momento in cui stipulano un contratto di locazione. Lanciato alla fine di febbraio, il prodotto è stato poi presentato a metà aprile alla fiera del franchising di Roma abbinato a un progetto di affiliazione commerciale. Da lì, in due mesi, il franchising Affitto Assicurato è diventato operativo in 20 province in tutta Italia tali da coprire l'intero Piemonte, gran parte della Puglia (Bari, Brindisi, Lecce, Taranto, Barletta-Andria-Trani) e altre province su tutto il territorio (Salerno, Chieti, Pescara, Palermo, Lucca, Brescia, Perugia, Terni, Isernia, L'Aquila, Latina, Varese, Sassari). L'obiettivo è di arrivare a coprire il 50% delle province italiane entro la fine dell'anno.

Affitto Assicurato si inserisce in un mercato immobiliare sempre più complesso, con contratti di locazione in aumento ma con contemporanea crescita anche della morosità degli inquilini come causa degli sfratti. Inoltre, come spiega Claudio De Angelis, amministratore unico di Soldi Sicuri, oggi il 35% dei contratti non stipulati ha come causa il fatto che i proprietari affittano solo a qual-

cuno di cui si fidano. La nuova polizza mira a dare più sicurezza a entrambe le parti che firmano un contratto di locazione. Gli inquilini non devono più versare anticipatamente le tre mensilità di garanzia, ma solo una mensilità che corrisponde al premio assicurativo. I proprietari, invece, non devono più preoccuparsi del rischio di morosità, controversie legali e danni all'immobile poiché Affitto Assicurato garantisce un massimale pari a 12 mensilità e la copertura legale nel caso di controversie.

Anche sotto il profilo commerciale Affitto Assicurato propone formule innovative ai possibili franchisee. Per diventare area manager non è infatti richiesta l'apertura di un punto vendita, ma bastano Pc e connessione internet. L'affiliato dovrà convenzionare le agenzie immobiliari della propria provincia di esclusiva e monitorare la distribuzione dei prodotti fatta dalle singole agenzie immobiliari. L'investimento iniziale è di 2.500 euro, fee d'ingresso incluse. Prevista la garanzia soddisfatti o rimborsati: se in sei mesi l'affiliato non è riuscito a rientrare dell'investimento iniziale, Affitto Assicurato provvederà alla restituzione totale dell'importo versato. (riproduzione riservata)